

وزارة التعليم العالي و البحث العلمي

جامعة الإخوة منتوري - قسنطينة -

كلية علوم الأرض، الجغرافيا والتهيئة العمرانية

قسم التهيئة العمرانية

العنوان

إشكالية التهيئة الحضرية في الجزائر

بين القانون و التطبيق

- دراسة حالة مدينة قسنطينة -

رسالة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه علوم في التهيئة العمرانية تخصص تهيئة حضرية

أنجزت من طرف

نذيرة بوقبس

إشراف أ.د

عبد الغني غانم

لجنة المناقشة

الاسم واللقب	الرتبة	الجامعة	الصفة
أ.د عبد الكريم عيون	أستاذ التعليم العالي	جامعة الإخوة منتوري - قسنطينة -	رئيسا
أ.د عبد الغني غانم	أستاذ التعليم العالي	جامعة الإخوة منتوري - قسنطينة -	مشرفا ومقررا
أ.د عبد الحفيظ العايب	أستاذ التعليم العالي	جامعة الإخوة منتوري - قسنطينة -	عضوا
أ.د رابح بوالصوف	أستاذ التعليم العالي	جامعة الإخوة منتوري - قسنطينة -	عضوا
أ.د الصادق قرفية	أستاذ التعليم العالي	جامعة عنابة	عضوا
د. ابراهيم بن لخلف	أستاذ محاضر قسم أ.أ.	المدرسة العليا للأساتذة - قسنطينة -	عضوا

جوان 2016

- الحمد لله الذي أعانني ووفقني للإنجاز هذا البحث المتواضع، وأنار دربي حتى آخر المشوار.
- ✓ أتقدم بجزيل الشكر والتقدير والإمتنان إلى أستاذي الفاضل الأستاذ الدكتور عبد الغني غانم الذي أشرف على إنجاز هذا البحث وأفادني بنصائحه وتوجيهاته القيمة، مما كان له أثره في إخراج هذه الصورة، فجزاه الله كل خير على المجهودات الصادقة التي بذلها معي.
- ✓ شكر خاص إلى كل من الأساتذة: عبد الكريم عيون، رابح بوالصوف، عبد الحفيظ العايب، ابراهيم بن لخلف، الصادق قرفية لقبولهم مناقشة هذا البحث المتواضع.
- ✓ خالص الامتنان إلى أساتذتي: محمد الهادي لعروق، غنيمة مسقالي، فاطمة الزهراء بيدي وكل أساتذة كلية علوم الأرض والجغرافيا والتهيئة العمرانية.
- ✓ أشكر كذلك زملائي بالمدرسة العليا للأساتذة - قسنطينة-: محمد ساحلي، عبد الله خيار، صباح طويل والأساتذتين راضية بوقبس و جميلة غوالي بقسم اللغات الأجنبية (الإنجليزية).
- ✓ أتقدم بالشكر إلى: أمين ثابت، عبد الوهاب فاضل، زكي، قيس النوي، مصطفى بمكتبة كلية علوم الأرض والجغرافيا والتهيئة العمرانية.
- ✓ أخلص الت شكرات لمكتب الدراسات "أحمد بوقبس" على المساعدات المقدمة.
- ✓ فائق الت شكرات أقدمها إلى:
- موظفي مديرية العمران لبلدية قسنطينة بكل قطاعاتها على رأسهم، ميسون عوامرية، سعاد هواري، هند، سمية بوراوي، اسماعيل، لمياء، راضية، فضيلة.
- عمال مديرية التعمير والبناء لولاية قسنطينة: صلاح الدين مصالي، أمينة.
- عمال الوكالة المحلية للتسيير والتنظيم العقارين لولاية قسنطينة على رأسهم شريف ربيعي.
- عمال مصلحة الممتلكات العقارية للبلدية على رأسهم ليلي ميموني.
- عمال مديرية التربية لولاية قسنطينة وكل مديري المدارس الابتدائية.
- ✓ إلى كل من شجعني على إتمام هذا البحث ولو بكلمة طيبة أهدي ثمرة جهدي.

يشير التطور السريع في المواضيع المشكّلة لميدان دراسة التهيئة الحضرية، سواء على مستوى الأدوات المنهجية المتبعة في التحليل النظري أو تلك المستعملة في التطبيق الميداني، عدة إشكالات حول شكل موحد لمدينة ذات طبيعة عالمية، باعتبارها المحرك لأي شكل من أشكال التنمية بمختلف أبعادها وأهدافها، أو مجالاتها وقطاعاتها، حيث أسلوب الدراسة يفتح نقاشات عدة بين الباحثين لاسيما في العقود الثلاثة الأخيرة بين المحافظة على الشكل القديم للمدينة أو الحديث، أو بين المخطط وغير مخطط، أو بين السكن الفردي أو الجماعي. هذا ما يجعل من الحاجة إلى مراجعة القوانين والمقاربات النظرية والأدوات المنهجية المنظمة لهذا الميدان، أمرا ملحا لأهمية ترشيد الخدمة والحوكمة الحضرية المرتبطة بالسكن، والصحة، والتعليم والنقل.

يرتبط ميدان البحث في هذا الموضوع العلمي بالصالح العام، وكيفية تفسير السياسات والممارسات المرتبطة بكيفية التفكير في المدن، ويتطور العلاقة بين المدينة والبيئة، أو المدينة والآفات الاجتماعية الخطيرة، أو المدينة والصحة العمومية للأفراد على سبيل المثال والتي تطورت منذ القرن التاسع عشر في أوروبا. (مشروع المنظمة العالمية للصحة المتعلق بكيفية تهيئة المدن حيث العلاقة الوطيدة بين المدينة و صحة الأفراد، والتي لا تعني فقط غياب الأمراض بل كذلك تشمل مستوى معيشتهم)⁽¹⁾

فالتوجه سواء كان عالمي أو وطني أو محلي أمرا مهما بالتطرق لجزئية من هذا النقاش والمتعلقة بالمدينة المخططة وغير المخططة، حيث يعرف أسلوب دراسة المواضيع المنظمة للتهيئة الحضرية في الجزائر تطورا مستمرا كما هو حاصل على المستوى العالمي، من حيث الاهتمامات الأكاديمية أو على مستوى تطبيق القوانين وتنفيذها في الواقع أو من حيث الممارسات، أو من خلال المزوجة بين التوجهين، وكذلك على مستوى المواضيع المشكّلة لها والنصوص القانونية المنظمة لها. فبروز ارتباط موسع للظواهر بطريقة جديدة مرتبط بعوامل مثل أهمية الموقع الجغرافي

(1) Hugh Barton, Catherine Tsourou. **Urbanisme et santé: un guide de l'OMS pour un urbanisme centré sur les habitants.** Association Internationale pour la promotion de la santé et du développement durable France- Rennes: Presses de l'imprimerie de hauts de vilaine (Châteaubourg), 2004 ,p16

للمدن، والتمهيش والإقصاء، والتنمية الاجتماعية، والتوزيع الحضري لمختلف مكونات المدينة سواء العامة أو الخاصة، وتركيبية السكان الاقتصادية والاجتماعية(وفق مقارنة سوسيو-اقتصادية) (Approche socio-économique)، من مستوى الدخل اليومي للفرد، والخدمات الصحية والتعليمية المقدمة لهم، ومتغيرات أخرى مثل تطور وسائل النقل، والإعلام والاتصال، والثورة التكنولوجية السريعة التحول من جهة أخرى.

تجعل الحاجة إلى مراجعة هذه النصوص والتشريعات القانونية أمرا مهما جدا وفق تحليل كلي (Analyse Macro)⁽¹⁾ حيث العلاقة بين هدف من أهداف التنمية المستدامة والمتعلق بدور المدن الذي يجب أن تلعبه في تطور الأفكار، والتجارة، والثقافة، والتنمية والاجتماعية، لجعلها تتكيف مع هذه العوامل والمتغيرات المركبة من حيث التأثير التي أصبحت ترتبط بشكل وثيق بكيفية تفكير المشرع في هذه النصوص، لجعلها مستقبلا تفسر بشكل دقيق ماهية علم التهيئة الحضرية للمدن الجزائرية و تتماشى مع الواقع المعاش للمواطن.

تكمن أهمية الربط بين العوامل والمتغيرات الإسهام بدراسة علمية في ميدان ترقية التهيئة الحضرية في الجزائر وفق مقارنة تأسيسية جديدة وكبداية لسيرورة (Processus) مرتبطة باقتراحات جديدة في ميدان التهيئة الحضرية.

تعتبر التشريعات القانونية المنظمة للتهيئة الحضرية في الجزائر من المواضيع المهمة في تنظيم مجال المدينة من جانب حضري وبيئي، لما لها أهمية بالغة في تحديد أنماط معيشة السكان اليومية ودورها في تحقيق التنمية المستدامة، والحفاظ على المحيط الذي يعيشون فيه من جهة أخرى. فالبحث عن الوصول إلى التوازن البيئي والحضري المرجو والارتقاء بمستوى المدن الجزائرية إلى المستوى العالمي، وفق نصوص قانونية تشمل أدوات التهيئة الحضرية ومختلف التشريعات

(1) أهداف التنمية المستدامة حسب تقرير الأمم المتحدة والتي هي سبعة عشرة هدفا و المتعلقة بالفقر، والجماعة، تحقيق الأمن الصحي، التربية، والتعليم للجميع، المساواة بين الجنسين، توفير الماء، توفير الطاقة، توفير العمل، التصنيع، المساواة واللافاوارق، المدن، الرشادة في الاستهلاك، التغيرات المناخية، الحياة البحرية، الحياة على الأرض، تحقيق السلم والأمن، تحقيق هذه الأهداف بطريقة مترابطة يكون بالشراكة. أي الربط بين مختلف العوامل والمتغيرات وفق تحليل كلي. أنظر: "ريو+20" هو الاسم المختصر لمؤتمر الأمم المتحدة المعني بالتنمية المستدامة في ريو دي جانيرو، البرازيل، في جوان 2012.

والنصوص التي تحددها وتنظمها، وتطبيقها على الواقع هو جوهر التحليل والبحث في هذه الدراسة والقائم على الموازنة بين السند القانوني والجانب الإجرائي العملي في الواقع من منطلق الاعتماد على دراسة حالة هي حالة مدينة قسنطينة في الجزائر.

تصنف مدينة قسنطينة من المدن الهامة في الجزائر، فهي مجازا سياسيا عاصمة الشرق الجزائري، أما من حيث أهمية الموقع الجغرافي فهي كانت منذ القدم ولا زالت منطقة وصل ومبادلات بين الشمال الشرقي وجنوبه، باعتبارها مركز اقتصادي، تجاري، ثقافي واجتماعي مما أهلها أن تكون مدينة متروبولية مستقطبة للسكان ضمن إقليمها وخاصة سكان الولايات المجاورة لها منذ الاستقلال وإلى يومنا هذا بمعنى حتى سنة 2016. ما يجعلها حالة دراسة خاصة بامتياز سواء من حيث أهمية الموقع الجغرافي، أو البعد الإقتصادي والسياسي للمدينة، والذي يساعدنا على تفسير النصوص التشريعية والقانونية المنظمة لواقع المدينة الجزائرية كمفهوم عام وكيفية إسقاطه على واقع المدينة الذي له خصوصياته.

عرفت مدينة قسنطينة تحولات عميقة منذ الاستقلال (سنة 1962) في العديد من الميادين المرتبطة بالظروف المعيشية للمواطن القسنطيني المقيم أو من خارجها، بسبب التغير الناتج عن النمو الحضري (La Croissance Urbaine) حيث كان الانفجار السكاني سببا رئيسيا فيها، إذ عرف النمو السكاني فيها تطورا كبيرا، حيث انتقل عدد السكان من 245621 نسمة سنة 1966، إلى 345566 نسمة سنة 1977 أي بمعدل نمو سنوي 3.20%⁽¹⁾، وهنا بلغت الزيادة حدتها، لكن بقي هذا المعدل في الانخفاض حتى وصل تدريجيا لنسبة سلبية في آخر تعداد سنة 2008 قدر بـ -0.72% سنويا ذلك بانخفاض عدد السكان من 465021 نسمة سنة 1998 إلى 418672 نسمة سنة 2008⁽²⁾.

يلاحظ من ذلك أن مستوى الزيادة في السكان في تراجع نتيجة مجموعة العوامل والمتغيرات سيتم شرحها فيما يأتي من الدراسة.

(1) التعداد العام للسكان والسكنى 1966، 1977.

(2) التعداد العام للسكان والسكنى 1998، 2008.

أدى هذا النمو السكاني الذي تعرفه مدينة قسنطينة في السنوات الأخيرة إلى زيادة المساحة المعمورة (La Surface Urbanisée) عبر المجال الحضري للمدينة حيث كانت لا تتعدى 2391 هكتار (1) سنة 1977 وأصبحت عام 2008 تساوي 6072.25 هكتار (2). أي أن المساحة المعمورة عرفت زيادة مضاعفة تقريبا بمرتين ونصف عما كانت في السابق.

تشهد إذن المدينة نموا حضريا متسارعا جدا، وهذا ما جعل الاستقطاب يفوق طاقة استيعابها باعتبارها قطبا اقتصاديا صناعيا وزراعيا بامتياز، مما أدى إلى نفاذ وندرة أراضيها الصالحة للتعمير و نتج عنه أزمة سكنية حادة وخانقة، دفع بالسلطات العليا والمحلية على حد سواء المسيرة للمدينة إلى التفكير في حل استعجالي وسريع يتمثل في توجيه توسع المدينة إلى مواضع جديدة خارج المحيط الحضري، عبر مراحل وفترات من الزمن منذ الاستقلال إلى يومنا هذا أي سنة 2016 وذلك من منطلق أن المدينة المستدامة هي المدينة التي تتحرك (3).

يعتبر هذا النمو العشوائي غير المتوازن سببا جوهريا من بين مجموعة أسباب أخرى سيتم التطرق لها من خلال هذه الدراسة، في ظهور مدينة غير منسجمة مجاليا واجتماعيا، ومن ثم تشوه الطابع المجالي للمدينة وتحولت إلى مجالات غير متجانسة تجمع بين التوسع الحضري المخطط والمنظم و التوسع العشوائي المخالف، ومع غياب سوق عقارية شرعية تضاعفت المعاملات غير القانونية في المدينة.

تنتمي إذن مدينة قسنطينة إلى أهم حواضر القطر الجزائري من جهة، وكانت مسرحا لتطبيق مختلف السياسات السكنية المنتهجة من طرف الدولة والتي تعكس الواقع المعاش للمواطن الجزائري من جهة أخرى، بمعنى أنها تمثل نموذجا مثاليا لدراسة هذا الموضوع .

(1) عبد الغني غام، « إشكالية التعمير في الجزائر بين القانون و التطبيق مدينة قسنطينة حالة لهاته الاشكالية » ، ص ص 30-39، مقال منشور في مجلة مخبر التهيئة العمرانية ، العدد 01 جامعة منتوري قسنطينة، سنة 2003، ص 31 .

(2) التعداد العام للسكان و السكن 2008.

(3) Mangin, David . **La ville passante**, Marseille : Editions parenthèses 2008.p103.

الإشكالية المطروحة في هذه الدراسة

تتمحور إشكالية الدراسة حول موضوع التهيئة الحضرية كحقل أكاديمي مستقل يقوم على مقاربات متعددة الإختصاصات من إجتماعية، اقتصادية، سياسية ، أمنية وقوانين هي افتراضات نظرية، وعلى تجارب واستراتيجيات وسياسات في كيفية التفكير في خلق وإيجاد شكل مدينة موحد ومنسجم ميدانيا وتطبيقيا، وصالح لتحقيق الأمن الإنساني وجودة الحياة الحضرية وذلك من خلال توفير مختلف التجهيزات والخدمات للمواطن مثل: الصحة، والتعليم، والأمن وغيرها عبر المجال الحضري للمدينة وضمان التنمية المستدامة، والحكم الراشد من خلال وضع مؤشرات يمكن تكرارها.

قد تظهر النصوص القانونية المنظمة للتهيئة الحضرية في الجزائر وفق مقارنة ميزتها الشمولية والعموم، تخص جميع المدن رغم الاختلاف في طبيعة كل واحدة منها وخصوصيتها التي قد تختلف من منطقة الشمال إلى الجنوب وما بينهما الهضاب، حيث تثير إشكال جزئي من أن المفهوم عام والواقع خاص من حيث المقاربة العامة لكن من حيث الاستراتيجيات المرتبطة بالتهيئة الحضرية للمدن الجزائرية قد تختلف .

يمكن اعتبار هذه الإشكالية كافتراض نظري أساسي في هذه الدراسة من خلال تكييف ذلك وفق خصائص كل مدينة، من منطلق أنّ القائمين على تطبيق مشاريع التهيئة الحضرية يأخذون بعين الاعتبار الظروف المختلفة لكل منطقة، وفق تصور أساسه أنّ القانون عام والتطبيق يمكن أن يكون خاص كما هو الحال بالنسبة لهذه الدراسة والمتمثلة في مدينة قسنطينة، والتي يمكن اعتبارها حالة دراسة جيدة لفهم العلاقة بين القانون والتطبيق في التهيئة الحضرية للمدن الجزائرية.

تساهم التهيئة الحضرية في التنمية المستدامة بمختلف أبعادها لمدينة قسنطينة وفق تصور نظري، خاصة حيث أنّها كانت مؤطرة بمجموعة من التشريعات القانونية كما هو الحال بالنسبة للمدن الجزائرية الأخرى، تتمثل في مختلف النصوص والتشريعات القانونية المتتالية التي عرفت الجزائر في ميدان التهيئة الحضرية، إضافة إلى سلسلة من أدوات التعمير المنظمة لها هدفها الأساسي تخطيط المدينة، إلا أن الواقع المعاش لا يعكس التصورات والبرامج التي كانت موجهة لتنظيم توزيع استخدامات الأرض عبر المجال الحضري القسنطيني، مما جعل الفجوة كبيرة بين القوانين والتشريعات والواقع المعاش للمواطن سواء على مستوى السياسات السكنية المتبعة أو

التجارب أو الاستراتيجيات المختلفة التي تعرفها المدينة ومن هنا يتم طرح الإشكالية التالية حول موضوع الدراسة والتي يمكن صياغتها وفق الأهداف المرجوة من التحليل فيما يلي:

تعتبر النصوص والتشريعات القانونية المنظمة للتهيئة الحضرية تصور مثالي لما يجب أن تكون عليه حال المدن الجزائرية، وتعبير عن شكل ونمط المدينة الموجود في باقي الدول المتقدمة خاصة (الشكل الأوروبي للمدينة وبالتحديد الفرنسي)، إلا أن المفارقة التناقضية (Paradoxe) هي أن حقيقة التهيئة الحضرية في واقع المدن الجزائرية تختلف عن تلك الموجودة في النصوص بل أحيانا تتناقض معها، مما يجعل إشكالية التشريع والتطبيق تختلف وأحيانا غامضة وغير مفهومة، وبالتالي تبرز اختلالات عميقة بين التشريع القانوني والميدان التطبيقي، تنتج عنها فجوة بالمدن استغلّت في المباني الفوضوية (الصلبة) والتي توسعت وأصبحت بمثابة أحياء غير مخططة تنافس الأحياء المخططة بها، بل قد أصبحت في حالات بعض الأحياء الفوضوية (الصلبة) ميدانيا هي نواة المدينة حضريا، ومن جهة أخرى أصبحت المدينة المهيأة حضريا والمخططة لا يمكن تمييزها عن تلك الفوضوية (الصلبة) كما هو الحال بالنسبة لمدينة قسنطينة حيث أصبحت الأحياء الفوضوية (الصلبة) هي جزء من النسيج الحضري للمدينة.

للإجابة عن هذه المفارقة بين النصوص والواقع المعاش في مدينة قسنطينة، تم طرح سلسلة

من التساؤلات الفرعية كما يلي:

1. ما هو الإطار النظري و المفاهيمي الأنجع لدراسة التهيئة الحضرية في الجزائر ؟
2. ما هي طبيعة التشريعات المنظمة للتهيئة الحضرية في الجزائر؟
3. ما هو واقع التهيئة الحضرية في مدينة قسنطينة (La ville réelle) ؟
4. ما هو واقع الأحياء الفوضوية (الصلبة) عبر مجال مدينة قسنطينة؟
5. ماهي مؤشرات التهميش و عدم الاندماج داخل الأحياء الفوضوية (الصلبة) ؟
6. كيف تحدد تطلعات السكان بالأحياء الفوضوية (الصلبة) عبر مجال مدينة قسنطينة؟

7. ما هي التوجهات المستقبلية للتهيئة الحضرية في مدينة قسنطينة؟

8. هل هناك بديل آخر للنهوض بعملية التهيئة الحضرية في المدن الجزائرية مستقبلا والوصول

إلى شكل مدينة موحد ومنظم؟

فرضيات الدراسة

تقوم خطة البحث على افتراض نظري من أنه إجابة مؤقتة عن إشكالية البحث والتي جاءت مرتبطة بالطابع العام للتشريع والقوانين المنظمة للتهيئة الحضرية، وخصوصية المدن الجزائرية والتي جاءت مرتبطة بأهداف التهيئة الحضرية من حيث النصوص والتشريعات القانونية وشكل المدينة المراد الوصول له، وواقع المدينة كما هو الحال بالنسبة لمدينة قسنطينة الخاص، حيث تتمثل أهم فرضيات الدراسة فيما يلي:

- غياب إجماع حول المفاهيم والمقاربات الخاصة بالتهيئة الحضرية يؤدي إلى استخدام غامض ومبهم لها في الميدان.
- واقع التشريع القانوني للتهيئة الحضرية في الجزائر عام ودراسة الحالة والمتمثلة في مدينة قسنطينة واقع خاص.

للإجابة عن هذه الأسئلة الفرعية المطروحة في هذه الإشكالية اعتمدت مقاربة منهجية للافتراض النظري، والذي جاء بالمزاوجة بين التشريعات والقوانين الجزائرية المنظمة لميدان التهيئة الحضرية من جهة، ومن جهة الطابع الخاص للدراسة، وذلك باتباع خطة تفصيلية تشمل البحث جاءت وفق التصورات المنطقية التالية:

- الإطار النظري للدراسة (المفاهيم والمقاربات التفسيرية)
 - دراسة الحالة والمتمثلة في واقع التهيئة الحضرية بمدينة قسنطينة (الواقع والتحديات)
 - دراسة ميدانية خصت بعض حالات الأحياء الفوضوية (الصلبة) في مدينة قسنطينة
 - الآفاق المستقبلية (سواء على مستوى التشريعات أو التطبيقي الميداني)
- حيث تم تقسيمها كم يلي:

■ الفصل الأول: (الإطار النظري للدراسة)

يرتبط هذا الفصل بالإطار النظري والمفاهيمي لدراسة التهيئة الحضرية في الجزائر، من خلال تفسير وفهم مدلول المفاهيم المستعملة والمفردات الاستدلالية (Mots Clés) وعلاقتها بالتهيئة الحضرية في إطار نظري. لهدف استيعاب كل المفاهيم المستخدمة في ميدان التهيئة الحضرية بطريقة واضحة ودقيقة .

كذلك من خلال تبني آراء وتصورات بتوضيح الإطار التشريعي للتهيئة الحضرية في الجزائر، وبالتعريف بأهم القوانين المسطرة لها، و أدواتها المتحركة فيها منذ الفترة الاستعمارية، كما أنه جاء يتناول المقاربة المتعلقة بدراسة الحالة والمتمثلة في التعريف بواقع مدينة قسنطينة بين التخطيط واللاتخطيط، مع التطرق لأهم السياسات السكنية المنتهجة فيها.

■ الفصل الثاني (واقع التهيئة الحضرية في مدينة قسنطينة)

يرتبط بواقع التهيئة الحضرية في مدينة قسنطينة وذلك بتشخيص واقع المدينة من خلال الاستعانة بمنهج المسح، القائم على التطرق للوضع القائم بها سواء فيما يخص جزؤها المخطط الذي نشأ نتيجة انتهاج سياسات سكنية متعاقبة، أو جزؤها غير المخطط الذي نشأ بطريقة لا شرعية وكان بعيدا عن كل قوانين ومقاييس التهيئة الحضرية.

■ الفصل الثالث (الإطار التطبيقي للدراسة و إسقاط النظري على الواقع)

يرتبط هذا الفصل بواقع الدراسة بعيدا عن المقاربات النظرية أي بالإطار التطبيقي للدراسة، والتي جوهرها دراسة ميدانية بالاعتماد على مدى ملائمة القوانين الجزائرية المتعلقة بالتهيئة الحضرية للواقع المعاش في المدينة، ومن خلال تقييم الإطار العام للأحياء الفوضوية (الصلبة) داخل مدينة قسنطينة، وتشخيص الوضع الراهن لها، كما أنه يحللها بمنهجية علمية وافية ودقيقة وذلك بدراسته لبعض الحالات العاكسة لأهم أنماط الأحياء الفوضوية (الصلبة) في المدينة، حيث طريقة المقارنة مهمة جدا في هذه المرحلة من البحث، وذلك بغية الوصول إلى أوجه التشابه والإختلاف مع التركيز على الأولى منها للوصول إلى الاستنتاجات الداعمة لمدى ملائمة القوانين لواقع المعاش أم العكس.

■ الفصل الرابع (أفاق الدراسة ومستقبل البحث في موضوع التهيئة الحضرية لحالة مدينة قسنطينة)

تكمن أهمية دراسة حالة مدينة قسنطينة على أنها تعبير واقعي عن كيفية نمو المدن الجزائرية، من منطلق أنّ هذه المدينة تاريخيا قديمة النشأة، وأنها تعبير فعلي وواقعي عن مدى اتساع الفجوة الكبيرة بين التشريعات القانونية العامة، و الواقع الخاص أثناء التطبيق للسياسات أو الإستراتيجيات المرتبطة بالتهيئة الحضرية، في ظل غياب إستراتيجية حقيقية واقعية للتهيئة الحضرية في الجزائر من جهة، وغياب إرادة فعلية من سكان المدينة والسلطات المحلية عن العمل سويا لتحقيق تنمية حضرية شاملة للمدينة يحقق الرفاه والتنمية والاستدامة.

إن أهمية الدراسة تكمن في أن المشرع الجزائري يجب أن ينطلق في تحليله لطابع المدن الجزائرية من القاعدة، وليس بتصور فوقي قد يكون غير معبر عن الواقع الفعلي لهذه المدن.

مراحل البحث

اتبعت ثلاث مراحل هي:

1. **مرحلة البحث النظري:** تم فيها الإلمام بالإطار النظري والمفاهيمي للتهيئة الحضرية في الجزائر من خلال القوانين والممارسة، والبحث النظري المعمق في مختلف المصادر التشريعية (مختلف النصوص القانونية منذ الاستقلال إلى الآن)، ومطالعة بعض المراجع المتعلقة بالموضوع كأدبيات الدراسة المتمثلة في مجموعة كتب ومقالات، خاصة تلك المتعلقة بمدينة قسنطينة، وذلك من خلال المقارنة بين النصوص والقوانين من جهة وكيفية تطبيقها في الواقع من جهة أخرى .
2. **مرحلة التشخيص والتحليل :** تم فيها تقييم الإطار العام لواقع مدينة قسنطينة سواء الأحياء المخططة بها أو الفوضوية بكل أصنافها، وتشخيص واقعها القائم من خلال الإتصال بمختلف المصالح والجهات المعنية كدراسة ميدانية، كما تم تحليلها عن طريق اختيار بعض حالات الدراسة العاكسة لأهم الأنماط المدروسة ، وذلك بتحليل المعطيات الميدانية ثم مطابقة و تركيب أهم النتائج من أجل تشخيص دقيق للنقائص والسلبيات السائدة فيها.
3. **مرحلة المعالجة:** جاءت مرتبطة بمختلف الاستنتاجات كمرحلة للمعالجة وكاستقبال للنتائج المتوصل إليها، حيث كانت فيها محاولة وضع خطة لمعالجة وتنظيم الوضع القائم للتهيئة الحضرية بمدينة قسنطينة، ومن ثم وضع تصور جديد لها مستقبلا سواء على المستوى التشريعي

القانوني من خلال مراجعة النصوص القانونية المتعلقة بها، أو التطبيقي الميداني عن طريق اتباع خطة مبنية على مقاييس التهيئة الحضرية المعمول بها، لهدف دمج الأحياء الفوضوية (الصلبة) القائمة بمدينة قسنطينة والحد منها مستقبلا، كل هذا عن طريق اختيار البديل المناسب.

اعتمدت الدراسة على العمل الميداني أساسا نظرا لقلة الدراسات السابقة لهذه الدراسة وانعدامها في بعض أجزائها. حيث تم الاعتماد على إحصاءات ميدانية (مستخرجة من الاستبيانات الميدانية) تمكن من تفسير مستقبل التهيئة الحضرية لمدينة قسنطينة، من خلال الإعتماد على المعطيات والوثائق المتحصل عليها من عدة مصالح وإدارات ومكاتب دراسات للحصول على تفاصيل أكثر دقة، والتي تعتبر قاعدة لأي نص تشريعي مستقبلي لتنظيم التهيئة الحضرية في الجزائر من زاوية أن القانون يكون معبرا فعلا عن الواقع.

ثم استمر العمل كالاتي:

- إحصاء ومسح شامل لكل الأحياء الفوضوية (الصلبة) القائمة بمدينة قسنطينة.
- قياس مساحات بعض الأحياء الفوضوية (الصلبة) عن طريق إستعمال تقنيات مرتبطة بالإعلام الآلي مثل (Auto cade) أو (Google Earth).
- التعرف على المباني القائمة كعينة للدراسة و أخذ صور فتوغرافية.
- القيام باستجابات ميدانية:

• الطريقة المباشرة: بمحاورة السكان القاطنين في هذه الأحياء و المسؤولين المحليين بشكل مباشر.

• الطريقة غير المباشرة: توزيع استمارات إستبائية موجهة لأولياء تلاميذ المدارس الإبتدائية للأحياء المدروسة، وتم إنجازها وفق الخطة التالية، ومرورا بعدة مراحل يمكن تلخيصها فيما يلي:

- وضع استمارة تمهيدية باختيار الأسئلة الأساسية
- تعديل الاستمارات بعد التعرف على الميدان(الخرجات الميدانية)
- اختبار هذه الاستمارات (Enquête test) بتوزيع عشوائي على عدد من السكان
- بعد الحصول على نتائج تم تعديل الاستمارة في صيغتها النهائية

كيفية توزيع الاستثمار

جاءت عينة الدراسة قائمة بالاعتماد على العينة العشوائية الحرة، من خلال استعمال عينة تمثل 15/1 من المباني الواقعة ضمن الأحياء الفوضوية (الصلبة) المعنية بالدراسة البالغ عددها 4056 مبنى، وبذلك كان عدد الاستثمارات اللازم هو 608 استثمار مع إضافة 100 استثمار أخرى في حالة ضياع بعضها أو سوء الإجابة، وكان توزيع الاستثمارات عبر النماذج المدروسة حسب الجدول التالي:

الأحياء	سيساوي	الياسمين	السنوبر	بن شرقي	الأمير عبد القادر	المجموع
عدد المباني	779	229	422	1915	711	4056
العينة	117	34	63	287	107	608

- الاتصال بمختلف المصالح الإدارية والتقنية المعنية بالتهيئة الحضرية والعمرانية في مدينة قسنطينة .
- آخر خطوة تمت بوضع البدائل والاقتراحات كحلول تعكس الواقع بعيدا عن الافتراضات النظرية الأولى والتي كانت مؤقتة كإجابة عن إشكالية البحث، وذلك بعد مطابقة و معالجة الجداول والخرائط والمخططات المنجزة انطلاقا من المعطيات المتحصل عليها وفق هدف رئيسي هو الاعتماد على التحليل الكمي لأنه هو الأقرب إلى الحقيقة.
- تم إنجاز مختلف الخرائط والمخططات بمقاييس مختلفة كل حسب أهميتها في الدراسة ابتداء من مقاييس كبيرة 1/5000 ثم متوسطة 1/25000 وصولا لأصغر المقاييس المستعملة المتمثلة في 1/500000 .

أهداف الدراسة

تظهر أهداف الدراسة في عدة نقاط سواء على مستوى أكاديمي علمي من خلال التطرق إلى الافتراضات النظرية من مفاهيم، وقوانين، ومقاربات تفسيرية في موضوع هذه الدراسة والمتمثل في

التهيئة الحضرية، أما على مستوى عملي هو التطرق لواقع هذه التهيئة في مدينة قسنطينة حيث يمكن حصرها فيما يلي:

- العمل الجاد للتوصل إلى شكل نموذجي للمدينة يعبر نظريا عن الواقع، والبحث عن المنهج الأفضل لجعل مكونات المدينة منسجمة، ومحو الفوارق الإجتماعية والمجالية بين مختلف أنحاءها، بخلق تناسق و انسجام بين كل العناصر المكونة لتركيب المدينة (الأحياء المخططة والأحياء الفوضوية).
 - إيجاد قوانين و أدوات تخطيط تهيئة حضرية أكثر دقة لإضفاء العدالة الإجتماعية في تناولها لكل الأحياء المكونة لمدينة قسنطينة بشقيها المخطط والفوضوي. والارتقاء بالمستوى المعيشي للمدينة.
 - تفسير وفهم مختلف التشريعات القانونية، والسياسات والإستراتيجيات الميدانية المنظمة للتهيئة الحضرية و أدواتها في الجزائر.
 - إيجاد الحلول الممكنة والمتاحة لمختلف المشاكل المطروحة في مدينة قسنطينة والعمل على عدم استمرارها، لا سيما ظاهرة الأحياء الفوضوية (الصلبة) بغية إيجاد السبل القانونية لإدماجها في المخططات الحضرية الجديدة، وهذا عن طريق أدوات تهيئة حضرية تأخذ بعين الاعتبار إشراك المواطن في القرارات الرسمية المنظمة لمدينته.
 - البحث عن الكيفية الأنجع لإشراك الفاعل غير حكومي والمتمثل في المجتمع المدني سواء كجمعيات أو كأفراد، وإعطاء أهمية لدور الجمعيات في تسيير مدينة قسنطينة، بالبحث عن الأطر القانونية والتطبيقية لذلك أولا، وتفعيل ذلك على مستوى ميداني ثانيا.
- أهمية الدراسة

تبرز أهمية دراسة إشكالية التهيئة الحضرية في الجزائر في شقها العلمي والعملية التطبيقي، من خلال دراسة حالة مدينة قسنطينة والتي ترتبط بالأهداف السابقة الذكر، حيث جاءت ذات أهمية أكاديمية لإثراء المفاهيم والمقاربات المفسرة لهذا الميدان العلمي، بالإضافة إلى أهمية ذاتية حيث الإسهام وتقريب النظري من الواقع .

الدراسات السابقة

يعتبر موضوع هذا البحث المتمثل في إشكالية التهيئة الحضرية بين القانون والتطبيق بالجزائر حالة قسنطينة، من المواضيع التي يغيب عنها الاهتمام الكبير لطبيعتها المعقدة والتي تحتاج إلى إلمام كبير بالمستوى النظري وجهد على مستوى ميداني في الدراسة من طرف الباحثين، نظرا لتداخل الإتجاهات فيه من جوانب قانونية إلى اجتماعية وأخرى أكاديمية علمية وكذلك تقنية، ومن ثم كانت الدراسات عموما تتناول هذا الموضوع في كل مرة من إتجاه معين حسب تخصص الدارسين أهمها تمثلت فيما يلي:

- أطروحة دكتوراه للباحثة **فتيحة بن أيدير** التي تناولت فيها موضوع التعمير والتخطيط الحضري حالة مدينة قسنطينة من بين المواضيع المشابهة لهذا البحث

(Benidir Fatiha : **Urbanisme et planification Urbaine le cas de Constantine**, these de doctorat en architecture Université Mentouri-Constantine- département d'architecture et d'urbanisme, 2007).

- أطروحة الباحث الصادق مزهود الذي تناول فيها موضوع النمو الحضري بالتجمع القسنطيني بين الإطار القانوني والممارسة (الصادق مزهود: **النمو الحضري بالتجمع القسنطيني بين الإطار القانوني والممارسة**، رسالة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه تخصص تهيئة عمرانية جامعة منتوري قسنطينة 2010).

في حين الباحثة **صليحة كوقياط** بن معلم فتناولت أطروحتها موضوع التهميش الاجتماعي المجالي، العنف والإحساس بعدم الأمان في الأحياء الضواحي لقسنطينة حالة بودراع صالح والقماص

(Chouguiat- Belmalem Saliha: Marginalité socio-spatial, violence et sentiment d'insécurité dans les quartiers périphériques de Constantine – cas de Boudraa salah et el Gammas, Université Mentouri-Constantine- département d'architecture et d'urbanisme, 2011.)

صعوبات الدراسة

تظهر صعوبات بعيدا عن الافتراضات النظرية حيث تكمن في صعوبات التحليل، والتي يمكن حصرها في شقين شق موضوعي وآخر ذاتي، حيث المزوجة بينهما بالتطرق إلى المعوقات النظرية والمنهجية التي تم الاصطدام بها في هذه الدراسة والمتمثلة فيما يلي:

- صعوبة فهم نظرة المشرع الجزائري لمختلف القوانين المنظمة للتهيئة الحضرية في الجزائر، وهل هي ملائمة في حالة التطبيق لكل المدن .
- صعوبة مناقشة نظرة المشرع وهي ذات طبيعة رسمية عامة المنطلقات، تحتاج بالضرورة إلى إشراك الأطراف غير الحكومية في العملية، فكيف يمكن القيام بذلك؟.
- غياب المعلومات حول كيفية ظهور الأحياء الفوضوية (الصلبة) التي تعرف نموا مستمرا. فالسرية المرتبطة بهذه الأحياء سواء من حيث قاطنيها وعددهم الحقيقي في مدينة قسنطينة. أو من حيث صعوبة الحصول على المعطيات والأرقام حول هذا الموضوع نتيجة لغيابها أو ليبروقراطية الإدارة، مما صعب مهمة البحث الميداني.
- طبيعة حالة الدراسة والمتمثلة في مدينة قسنطينة والتي تعتبر حالة صعبة الفهم، تحتاج إلى تحليل وفق تصور نظري وتطبيقي للتهيئة الحضرية.
- البحث عن الكيفية المثلى لإشراك المجتمع المدني، وإعطاء دور للجمعيات في تسيير مدينة قسنطينة، بالبحث عن الأطر القانونية والتطبيقية لذلك.

الفصل الأول

الإطار النظري لدراسة التهيئة الحضرية في الجزائر: المفهوم والمقاربات

● تمهيد

أولاً: التأصيل المفاهيمي لدراسة التهيئة الحضرية

ثانياً: الإطار التشريعي للتهيئة الحضرية في الجزائر

ثالثاً: دور البلدية في ميدان التهيئة الحضرية

● خلاصة الفصل

تمهيد

يعتبر موضوع التهيئة الحضرية بالجزائر من المواضيع المتشعبة التي تحتاج إلى دقة كبيرة في المعالجة والتحليل، ومن أجل تقييم دقيق ومفصل له تمت دراسة الإطار النظري للتهيئة الحضرية بالجزائر والتي تقوم أساسا من خلال رؤية شاملة و هادفة له.

تتطلب هذه الدراسة الإلمام التام بمختلف جوانبه النظرية كالتأصيل المفاهيمي له وعلاقته بمختلف المفاهيم الدالة عليه، وكذلك معرفة الإطار التشريعي له عن طريق الاطلاع على مختلف القوانين المتحكمة فيه والأدوات المنظمة له، مع ضرورة التركيز على دور البلدية في التهيئة الحضرية والتي يمكن معرفتها من خلال العناصر التالية:

- التأصيل المفاهيمي لدراسة التهيئة الحضرية
- الإطار التشريعي للتهيئة الحضرية
- البلدية ودورها في ميدان التهيئة الحضرية

أولا: التأصيل المفاهيمي للتهيئة الحضرية

تعاني العلوم الإجتماعية والإنسانية ضمن توجه نظري عام من وجود تعاريف عديدة ومختلفة وأحيانا متناقضة لنفس المفهوم، حيث تبقى نسبية في ظل الاختلاف بين المنطلقات والنتائج، على النقيض من ذلك تعتبر العلوم التجريبية والدقيقة علوم سريعة التطور وأكثر يقينية نتيجة القدرة على تقديم تعاريف أكثر دقة، ففي ظل تقاطع موضوع التهيئة الحضرية من جهة كموضوع في العلوم الإجتماعية والإنسانية والعلوم التطبيقية والدقيقة من جهة أخرى، الشيء الذي أدى إلى تعريف المفهوم وتحديد ماهيته لاستغلاله كوسيلة منهجية تمكن من فهم الاختلالات الرابطة بين الممارسة والواقع الحضري.

إن أهمية دراسة الموقع الجغرافي للمدن ودراسة تركيبة السكان وتوزيعهم داخل مجالهم، إضافة لمختلف الدراسات الميدانية المعنية بتلك المدن من جهة، و وجود قوانين وتشريعات تنظيمية وعلمية كميدان من العلوم التجريبية والدقيقة من جهة أخرى، أدى للسعي إلى تحديد ماهية مفهوم التهيئة

الحضرية لغة واصطلاحاً والمفاهيم الدالة عليه كمستويات تفسيرية لدراسة الحالة من خلال إعتبره مجال دراسة تتقاطع فيه عدة علوم على حد سواء.

تعتبر إشكالية التعاريف إذن المشكلة لميدان البحث والمتعلق بالتهيئة الحضرية في الجزائر طريقة علمية لكيفية استخدام المفهوم بطريقة دقيقة ومفهومة، لأنه في حالة غياب إجماع يكون الاستخدام له مبهم وغامض ومن ثم كان من الضروري جداً توضيح وشرح بعض المفاهيم والمصطلحات المرتبطة بشكل مباشر أو غير مباشر بهذا البحث حيث يغلب على هذه الدراسة المقاربة القانونية و الإجتماعية والاقتصادية والأمنية في ظل تحليل شمولي مترابط على حد سواء في فهم وتفسير ونقد الإطار النظري، فالهدف من تحديد تعريف ونشأة مفهوم التهيئة الحضرية والمفاهيم الدالة عليه يكمن في تحديد الإطار النظري للدراسة. هل له تأثير إيجابي أم أنه يحتاج إلى مراجعة النسق المعرفي ككل، من خلال القوانين والتشريعات من جهة، وما هو موجود من ممارسات داخل المجتمع الجزائري ككل والقسنطيني بالخصوص من جهة أخرى. والتي يمكن حصرها فيما يلي:

1. تعريف التهيئة الحضرية

يجب التطرق لمفهوم التهيئة الحضرية في ظل مستويين متكاملين من حيث الأهداف والغايات من أجل الإلمام بشكل صحيح ودقيق بهذا المصطلح، حيث المستوى الأول مرتبط بالجانب اللغوي، أما المستوى الثاني مرتبط بالجانب الاصطلاحي كما يلي :

1. الدلالة اللغوية

جاءت الدلالة اللغوية لكلمة تهيئة مأخوذة من هياً، يهياً، تهيئة بمعنى أعد وأصلح، يقال فلان هياً لأمر بمعنى أصلحه وسيره، أو أعده وكيفه لتحقيق غرض وهدف معين⁽¹⁾ يقال في اللغة العربية هياً بمعنى أصلح والتهيئة هي الإصلاح. إذن مفهوم التهيئة مرتبط بمراحل لعملية فيها ما قبل، وأثناء وما بعد وجاءت تفهم في الاستعداد والمواجهة للواقع والمستقبل، إذن التعاريف المرتبطة بالتهيئة لغة محددة بمفاهيم أخرى دالة عليها، مثل العملية، والاستعداد والمواجهة، والتخطيط فهي تشير إلى عملية تنظيمية مرتبطة بوضع آني ومستقبلي.

(1) المسعدي محمود، القاموس الجديد، الجزائر: المؤسسة الوطنية للكتاب، ط7، 1991، ص 1297

2. الدلالة الاصطلاحية

تبرز الدلالة الاصطلاحية من أن التهيئة الحضرية هي تخصص يجمع بين النظري والتطبيقي، بمعنى أنها علم مؤطر بالعديد من القوانين والنظريات والدراسات العلمية والهندسية الدقيقة، فهو يضم عدة تخصصات وعلوم كالتاريخ و الجيولوجيا والمناخ والبيئة والاقتصاد. فهو ميدان دراسة وبحث تتقاطع فيه عدة علوم مثل الاقتصاد، والسياسة، والهندسة المعمارية .

كما تعرف التهيئة الحضرية بأنها مجموع الدراسات (العلمية والفنية والتقنية) وعمليات التدخل على المجال الحضري، من أجل خلق التوازن بين مختلف مكوناته وتثمين كل مؤهلاته، مع تحقيق العدالة الاجتماعية فيه، وذلك من خلال توزيع وتنظيم استخدامات الأرض الحضرية بطريقة مثلى ومعقولة ومنطقية في إطار تشريعي محكم وخلال مدة زمنية معينة.

تبرز أهمية التهيئة الحضرية في أنها خطة عمل تقوم على توفير الفرص التنموية في هذا المجال الحضري بعدالة ومساواة دون تمييز منطقة عن أخرى، مع تصور رؤية مستقبلية له، والسعي إلى تحقيقها بتوفير مختلف الوسائل والإجراءات والظروف الملائمة، واستثمار كل الطاقات لتحقيق ذلك.

يمكن استنتاج مما سبق غياب إجماع في الجانب اللغوي والاصطلاحي لمفهوم التهيئة الحضرية لغة و اصطلاحا، هذا ما يجعل الاستخدام فيه اختلاف سواء في التشريعات القانونية أو الممارسة في الواقع على حد سواء.

II. التهيئة الحضرية و بعض المفاهيم الدالة عليها

غاب عن تعريف التهيئة الحضرية الإجماع في الجانب اللغوي والاصطلاحي، نتيجة الاختلاف في المنطلقات والأهداف فهل سينعكس ذلك على المفاهيم المشابهة للمفهوم؟ وهل يمكن تحديد ماهية مفهوم التهيئة الحضرية بمفاهيم أخرى مشابهة؟

تعتبر المفاهيم الدالة على مفهوم التهيئة الحضرية وسيلة تفسيرية ونقدية قد تمكن من فهمه وتحدد ميدان المفاهيم المشتركة التي تشكل محور الدراسة التي سيعتمد عليه، باعتبارها مفردات استدلالية في هذه الدراسة، فهي مشابهة للمفهوم ولا تحتويه.

1. التهيئة الحضرية و الأساس الجغرافي لتطبيقها

ارتبطت أعمال التهيئة الحضرية ببعض المفاهيم الحضرية المتعلقة خاصة بالحيز الجغرافي الذي تقوم عليه، حيث يمكن اعتباره القاعدة و الأساس الذي من خلاله تبرمج كل مشاريع التهيئة الحضرية والتي يمكن حصرها فيما يلي:

1.1. التهيئة الحضرية و النسيج الحضري

ينشأ النسيج الحضري من تداخل منطقتين: الأول يتعلق بتقسيم الأرض إلى حصص للبناء، والثاني بخلق الطرق الخادمة لها⁽¹⁾. توجد عدة تعاريف للنسيج الحضري من ذلك "أنه يتكون من تداخل ثلاثة مجموعات أو مكونات أساسية هي: شبكة الطرق، التقطيع العقاري (Découpages fonciers) والمباني (Constructions)".⁽²⁾ حيث تكون هذه المجموعات الثلاث متكاملة مع بعضها البعض في الأنسجة الحضرية قديمة النشأة، فتكون مترابطة ووجودها إلزامي مع بعض بمعنى لا يمكن أن تحضر مجموعة وتغيب أخرى⁽³⁾.

تظهر في ظل تحليل مركب لهذه المكونات الثلاثة المتفاعلة المشكلة للمفهوم، العلاقة بين مفهوم النسيج الحضري والتهيئة الحضرية، في أن مختلف أعمالها وتدخلاتها تتم فوق النسيج الحضري، كما أن معظم اهتماماتها تنصب عليه، فهو مرحلة من مراحل التهيئة الحضرية كونها مرتبطة بالحيز الجغرافي، حيث طبيعة العلاقة تكاملية في ظل نسق عام مرتبط بالجانب الحضري.

2.1. التهيئة الحضرية والمجال الحضري

لا يمكن اعتبار شكل المجال الحضري وليد الصدفة وإنما هو نتيجة تداخل عدة عوامل أهمها الموقع الطبيعي بمؤهلاته وعوائقه، إضافة إلى العوامل التاريخية المرتبطة بتطور المجال والعوامل

⁽¹⁾ David, Mangin et Philippe Panera. **Projet urbain**, Marseille : Editions parenthèses, 2005. P 83.

⁽²⁾ Philippe, Panerai et autres. **Analyse Urbaine**, Marseille : Editions parenthèses 1999. , P75.

⁽³⁾ Philippe, Panerai. « **Les nouveaux tissu et leur évolution** », pp 67-78, dans Les tissus urbains, colloque international Oran 1-3 décembre 1987, Ministère de l'urbanisme et de la construction, ENAG Editions. p68.

الثقافية والبشرية⁽¹⁾. يعرف المجال الحضري بأنه "هو المكان أو الحيز الذي يتم تهيئته من طرف الإنسان الذي يعيش ويرتكز فيه، في تلاءم معه في بعض الأحيان أو يجري عليه تعديلات قليلة أو كثيرة في أحيان أخرى، وبالتالي فالإنسان يشكل بعض عناصر المجال حسب إمكانياته وحاجاته وأفكاره، وينتج عن كل هذا مجال حضري مدرك يختلف كلياً عن الوسط أو المجال الطبيعي".⁽²⁾

حيث العامل المحدد في هذا التعريف أن المجال الحضري له علاقة بالمجال الحيوي المرتبط بالإستقرار الإنساني. إن كلمة مجال هي أوسع من الميدان، فعند القول مجال حضري فهو غير منتهي وغير محدد.

يعني أنّ تحديد المجال الحضري ليس بالأمر السهل، ذلك أن المعايير المعتمدة في تعيين حدود المجال الحضري تختلف من بلد إلى آخر، وأول ما يفكر فيه عند القيام بتعيين حدود المجال الحضري هو الرجوع إلى الحدود الإدارية لذلك المجال، حيث عادة ما يسود الاعتقاد في أنها تنطبق على الحدود الحضرية، ولكن ذلك غير صحيح، إذ غالباً ما تجاوزت المدن الحديثة بنموها المستمر تلك الحدود الإدارية التي تنطبق على الأقل على النواة الرئيسية للمدن.⁽³⁾

يبرز التداخل بين المفهومين من أنّ كل أعمال التهيئة الحضرية مرتبطة بمصطلح المجال الحضري لكن من الضروري جداً التحديد الدقيق له قبل أي دراسة تخصه، وهذا لضمان السير الحسن لهذه الدراسة و نجاحها والحصول على نتائج دقيقة تنعكس بشكل مباشر عليه حيث طبيعة العلاقة بين الكل والتمثل في المجال الحضري والجزء والتمثل في كيفية تهيئته هي علاقة تكاملية أن التهيئة الحضرية هي تحديد الحيز الجغرافي غير محدد للمجال الحضري.

2. التهيئة الحضرية وعمليات تنظيم وتحسين المجال الحضري

تتوافق أهداف التهيئة الحضرية الرامية إلى تحقيق إطار حياة أفضل مع بعض المفاهيم الحضرية والتي من بينها ما يلي:

⁽¹⁾ Nouefel, Bahri, et Abla Rouag. «Les Grand Ensemble, Entre Configuration Spatiale et Comportement Humain.» Dans Jeunesse, ville et marginalité, de Abla Rouag Djenidi, pp21-32. Algerie-France: Chihab Editions, 2008, p21.

⁽²⁾ خلف حسين على الديلمي، التخطيط الحضري أسس ومفاهيم، الأردن: الدار العلمية للنشر والتوزيع 2002، ص63

⁽³⁾ جاكلين بوجو قاريني، الجغرافية الحضرية، ترجمة حليمي عبدالقادر، الجزائر: ديوان المطبوعات الجامعية 1989، ص123

1.2. التهيئة الحضرية و التحسين الحضري

يرتبط مفهوم التحسين الحضري بتحقيق التنمية المستدامة والرفاه للمواطن بإتباع إستراتيجيات وسياسات تنموية جادة ومحكمة وهو يعرف بأنه: مجموع الأعمال التي تخص جوانب إطار الحياة والرامية إلى الرقي بمستوى حياة السكان ، وذلك عن طريق تحسين الإطار الفيزيائي الذي يشغله السكان، مع تقوية العلاقة بينهم وإثراء النوعية الجمالية للمحيط الذي يساهم في تغيير السلوك النفسي والاجتماعي⁽¹⁾.

يشمل التحسين الحضري مختلف الأعمال الرامية إلى رفع المستوى المعيشي للسكان بمعنى السعي لتحقيق ظروف معيشية أحسن وأفضل، عن طريق تقليص الفوارق بين الأحياء السكنية بتدعيم مختلف الشبكات بما فيها شبكة الطرق، وخلق و تهيئة المساحات الخضراء فيها سعيا لتحقيق الراحة للسكان وإضفاء الجانب الجمالي داخل هذه الأحياء، مع ضرورة استفادتها بمختلف التجهيزات والمرافق كالتعليمية و الصحية والرياضية، كما يسعى التحسين الحضري إلى أعمال أخرى تخص مظهر وجمال المدينة تتمثل في القضاء على الأحياء الفوضوية الهشة المشوهة للمجال. إذن التحسين الحضري هي مرحلة متطورة للتهيئة الحضرية مرتبطة بالبحث عن الأحسن والأفضل في مستوى معيشة المواطن.

ترتبط عملية التحسين الحضري بشكل مباشر مع أهداف التهيئة الحضرية التي تسعى إلى تحقيق العدالة الإجتماعية، بإعادة ترتيب وتنظيم استخدامات الأرض الحضرية بشكل معقول ومناسب، عن طريق دراسات علمية وهندسية دقيقة في إطار قانوني محكم وكل هذا من أجل حياة أفضل للسكان، فطبيعة العلاقة تكاملية بين التحسين الحضري والتهيئة الحضرية من منطلق أن هذه الأخيرة عملية فيها عدة مراحل. حيث التحسين الحضري مرحلة متطورة إيجابيا للتهيئة الحضرية.

2.2. التهيئة الحضرية و التنظيم الحضري

يقصد بالتنظيم الحضري مرحلة من مراحل الرقابة المرتبطة بمختلف عمليات التهيئة الحضرية

⁽¹⁾ OCDE. *Mieux Vivre en Ville*, France : Organisation de Coopération et Développement Economique, 1978,P26.

حيث يعرف التنظيم بأنه: إقامة علاقات فعالة بين العمل والأشخاص و أماكن العمل بغرض تمكين الجماعة العمل بكفاءة مع بعضها⁽¹⁾، كما يعرف بأنه عملية تحديد وتجميع العمل الذي ينبغي أدائه، مع تحديد وتفويض المسؤولية و السلطة وإقامة العلاقات، بغرض تمكين الأفراد من العمل بأكبر فعالية لتحقيق الأهداف⁽²⁾ .

حيث يظهر التنظيم الحضري في مدى التنسيق بين تنفيذ وتجسيد عمليات التهيئة الحضرية على أرض الواقع. يعنى التنظيم بالنسق المعرفي القانوني والتشريعي من جهة والواقع من جهة أخرى، فهو عملية شاملة تحتوي الموازنة بين التشريع وأهدافه والتجسيد على أرض الواقع بأكثر فعالية عن طريق إقامة علاقات وطيدة بين كل الفاعلين في هذه العمليات. يظهر التنظيم الحضري على أنه إستمرار لمرحلة من مراحل التهيئة الحضرية تظهر في ما قبل وما بعد تنظيم المجال الحضري.

3. التهيئة الحضرية وبعدها الاقتصادي

ارتبط تجسيد أعمال التهيئة الحضرية في الميدان بمفاهيم حضرية عديدة لها أبعاد إقتصادية وتتشرك عادة وفق علاقات معينة، ومن خلال العناصر اللاحقة سيتم التعرف على هذه المفاهيم وعلاقتها بالتهيئة الحضرية كما يلي:

3.1. التهيئة الحضرية و الاقتصاد الحضري

يمثل الاقتصاد الحضري فرعاً مهماً من فروع الاقتصاد الحديث وهو يشكل "حالياً جزءاً أساسياً للعديد من الدراسات الأكاديمية سواء كانت جغرافية أو اجتماعية أو فيما يخص تخطيط المدن والتنمية المستدامة"⁽³⁾

الاقتصاد الحضري هو تخصص يدرس المدينة ضمن كل مكوناتها الحضرية، مع ربطها بكل تفاعلاتها الإقتصادية " فهو لا يتعامل مع المدينة أو المنطقة الحضرية على أنها مجرد مجموعة

⁽¹⁾ George, Terry, Stephen. Franklin. *Les Principes du Management*, Paris : 8eme édition, 1985, P253.

⁽²⁾ عبد الرزاق بن حبيب ، اقتصاد وتسيير المؤسسة، محاضرات موجهة، الجزائر: ديوان المطبوعات الجامعية، الساحة المركزية بن

عكنون، 2002، ص 155

⁽³⁾ عادل عبد الغني محبوب، سهام صديق خروفة، الاقتصاد الحضري: نظرية وسياسة، عمان: دار الصفاء للطباعة والنشر و النشر

والتوزيع، 2008، ص 16.

من المباني والطرق، بل يتعامل معها وكأنها خلية حية تنمو وتتكمش وتندثر، وينظر للمدينة على أنها منشأة اقتصادية تستخدم الأرض ويتفاعل فيها رأس المال⁽¹⁾.

يعنى كذلك الإقتصاد الحضري بالجانب القانوني والسياسي في ترشيد النفقات وإدارتها بطريقة عقلانية، حيث أهمية تحقيق المكاسب المختلفة سواء النسبية أو المطلقة للدولة.

يعنى إذن هذا المفهوم بكيفية ترشيد النفقات وتسييرها على مختلف الميادين المحددة للتهيئة الحضرية، حيث أهمية الحفاظ على المال العام من جهة، وأهمية تحقيق النتائج المرجوة من جهة أخرى.

تظهر العلاقة بين الإقتصاد الحضري والتهيئة الحضرية في أنه مرحلة ثالثة بعد رسم وصناعة السياسة المرتبطة بالتهيئة الحضرية تظهر في مرحلة التنفيذ والتجسيد على أرض الواقع.

2.3. التهيئة الحضرية و التنمية الحضرية

جاء مصطلح التنمية وفق تصور إيديولوجي حيث يعتبر مصطلح وليد الفكر الاشتراكي. إذ يقصد به عملية مقصودة موجهة لتغيير وضعية معينة من قبل الدولة، على النقيض من ذلك يعتبر النمو تصور لراقي وازدهار دون تدخل الدولة فهو تلقائي.

حيث عرفت التنمية الحضرية على أنها "عملية معقدة ومتداخلة مابين التنمية الاجتماعية والثقافية والنفسية، وهي تعتمد على دراسات السكان والاقتصاد واستخدامات الأرض والنقل والخدمات والمرافق الحيوية ووسائل الانتاج"⁽²⁾

إذن مصطلح التنمية الحضرية هي عملية مقصودة وموجهة من الدولة والسلطات الرسمية لتنمية وترقية منطقة حضرية معينة وفق تصورات مرتبطة بإستراتيجيات محكمة قائمة على سياسات أساسها قائم وفق حوكمة محلية.

فعلاقة التنمية الحضرية بالتهيئة الحضرية علاقة تكاملية لايمكن فصلها عن بعض، فهي تعطي الشكل العام للتنمية المراد تحقيقها.

(1) محمد حامد عبد الله، الاقتصاد العمراني مع التطبيق على المدن العربية، الرياض: المطابع العالمية، 1995.

(2) رولا أحمد ميا، « التخطيط الحضري في سورية والتوجهات المعاصرة نحو التنمية الحضرية المستدامة »، ص 269-295.

مجلة جامعة دمشق للعلوم الهندسية، المجلد السادس والعشرون، العدد الأول، 2010، ص 276.

3.3. التهيئة الحضرية والحوكمة الحضرية

برز مصطلح الحوكمة على مستوى المنظمات العالمية منذ سنوات التسعينيات حسب ما جاء به تقرير البنك العالمي سنة 1991⁽¹⁾، وظهر كذلك في ظل نقاشات فكرية للتقرير الأممي حول التنمية المستدامة الصادر عن الأمم المتحدة في 1994، والذي يعنى بكيفية تحديد الإستراتيجيات التنموية للدول، وتحقيق الأمن المجتمعي والإنساني والمرتبط بالصحة، والسكان والتعليم. ارتبط مفهوم الحوكمة بالعديد من التخصصات بما فيها الإقتصاد والتسيير والإدارة، الجغرافيا، العلوم السياسية وعلم الاجتماع⁽²⁾، كما يعنى مصطلح الحوكمة ببعض الآليات الأساسية في تحقيقه و المرتبطة بالفاعلية في التجسيد، والمساءلة والشفافية، وإشراك الفواعل غير الحكومية في صناعة و إتخاذ القرار السياسي.

يقصد بالحوكمة الحضرية (La Gouvernance Urbaine) مسؤولية مشتركة في إنجاز مشروع مع بناء إطار تعاوني للفعل الجماعي⁽³⁾، بمعنى أنها ليست مسؤولية الفاعلين الحكوميين فقط⁽⁴⁾ أي إشراك الفاعلين الحكوميين وغير حكوميين في صناعة القرار السياسي الموجه للتهيئة الحضرية، فهذه الأخيرة بإعتبارها عملية إتصالية قائمة على جانب قانوني و تطبيقي، جاءت الحوكمة الحضرية قائمة على ترشيد النفقات، والشفافية في التسيير، والمساءلة للمسؤولين عن هذا القطاع.

تبرز طبيعة العلاقة بين الحوكمة الحضرية والتهيئة الحضرية في علاقة تكاملية حيث أهداف تحقيق التهيئة الحضرية تكون وفق حوكمة .

⁽¹⁾ Guillaume, Josse. **La Gouvernance Urbaine, de la Théorie aux Projets Analyse Conceptuelle et Lignes d'Action**, France : l'AFD, Division CLD, 2008, p10.

⁽²⁾ Tino Raphaël Toupane , Toupane, Tino Raphaël . « **La gouvernance : évolution, approches théoriques et critiques du concept** », pp97-108, SEMINARUL GEOGRAFIC "D. CANTEMIR" NR. 2009. p100.

⁽³⁾ George Cavalier , **Note de Synthèse sur la Gouvernance**, Alger : Centre de Documentation de l'Urbanisme, 1996.

⁽⁴⁾ Patrick le Galès, « **Du gouvernement des villes à la gouvernance urbaine** », PP 57- 95, Revue Française de science politique n° : 01, 1995.pp 59-60

4.3. التهيئة الحضرية و التسيير الحضري

يعرف التسيير على أنه "مجموع العمليات المنسقة والمتكاملة والتي تشمل أساسا التخطيط والتنظيم، التوجيه والرقابة"⁽¹⁾. ومن ثم يعتبر التسيير الحضري عملية صياغة سياسة عامة لقطاع التهيئة الحضرية، وفق تصور يعتبر أن هناك مراحل عديدة منظمة لميدان التهيئة الحضرية، سواء في شقه القانوني والتشريعي أو الشق المرتبط بالممارسة والتطبيق في الواقع.

خاصة وأن وظيفة التسيير تركز على عناصر أساسية هي : "التخطيط، التنظيم، التنسيق والرقابة"⁽²⁾.

بمعنى أن التسيير الحضري له علاقة تكاملية مع التهيئة الحضرية هي مرتبطة بمرحلة الرقابة سواء القبلية والمحددة بالإستراتيجيات والسياسات أو الرقابة البعدية والمرتبطة بمرحلة التسيير الحضري ولمختلف الأليات التي تحدده سواء مدى تماشي القوانين مع الواقع وأهمية المتابعة المستمرة والدائمة.

إن طبيعة العلاقة تكاملية في هذه العملية الإتصالية حيث الهدف منها تطبيق القوانين وترشيد السياسات على أرض الواقع.

4. التهيئة الحضرية وبعض الظواهر الحضرية السلبية

تهدف أعمال التهيئة الحضرية لتحقيق التوازن وتحسين إطار الحياة كما تم ذكره سابقا، علما أن ذلك لا يتحقق إلا عن طريق معالجة بعض الظواهر الحضرية السلبية التي لها تأثير مباشر على المجال الحضري و السكان، ومن بين هذه الظواهر ما يلي:

1.4. التهيئة الحضرية و التهميش الحضري

يعرف في الكثير من الدراسات الإجتماعية بمصطلح الهامشية، والذي ارتبط عموما بالفقر والحرمان واللامساواة الاجتماعية والاقتصادية. هناك من عرفه بأنه:"وضع متدن في إطار نظام

(1) محمد رفيق الطيب، مدخل للتسيير، الجزائر: ديوان المطبوعات الجامعية، 1998، ص 05.

(2) Jacques, Orsoni . Management, Paris : vuiben, 1990. , p 17

للتدرج الاجتماعي يتولد عنه محاصرة فئة اجتماعية وعزلها عزلا كلياً أو جزئياً⁽¹⁾، فهو حالة من الإقصاء. كما يرتبط التهميش بعدة ميادين في الحياة الحضرية فمنه:

- التهميش السياسي

يقصد به عدم اكتراث الفرد بما يدور حوله في الميدان السياسي، فالهامشي لا يساهم في المؤسسات النظامية و لا الأحزاب، ولا يشارك في الانتخابات أو أي نوع من أنواع صنع القرار، بعدم المساهمة فيها بحكم الضغوط الحياتية و النظامية. ووضعه الذي لا يتيح له إلا التفكير في توفير قوت الحياة اليومي⁽²⁾.

فالتهميش السياسي هو عزل و إقصاء مقصود أو غير مقصود لفئة من أفراد المجتمع لصنع وإتخاذ القرارات السياسية الهامة في حياتهم، بسبب امتناعهم عن ذلك و انشغالهم الوحيد بالبحث عن المتطلبات الضرورية للحياة.

- التهميش الإقتصادي

يقصد بمستويات الفاعلية لمختلف المؤشرات المحددة للتنمية سواء المتعلقة بالجانب البشري، أو المادي أو كلاهما. حيث عرف التهميش الإقتصادي على أنه " يكمن في الانخفاض الشديد في مردود الجماعات الممارسة لأنشطة اقتصادية غير مشروعة، واستخدامها لوسائل مختلفة: الأمر الذي يجعل مساهمتها في التنمية الاقتصادية معدومة"⁽³⁾.

كما يظهر في كيفية توزيع الثروة في المجتمع ومن ثم تنقسم الفاعلية الإقتصادية إلى فاعلية إيجابية، وفاعلية سلبية، حيث تقاس الأولى بمدى رضا المواطنين على منتخبيهم ومشاريع التنمية، والمشاركة والتعبئة والعكس بالنسبة للثانية.

- التهميش الإجتماعي

هناك تصورات أخرى تربط بين مفهوم التهميش والتنمية الاجتماعية فمنها من اعتبر أن: "التهميش ليس تخلفاً اقتصادياً كما يعتقد الكثير، بل هو يرتبط بقضية أبعاد وأشمل، ألا وهي مشكلة

(1) عادل عازر و ثروت إسحاق، المهمشون بين الفئات الدنيا في القوى العاملة، القاهرة، مصر: المركز القومي للبحوث الاجتماعية

والجنائية، 1989، ص 152

(2) إبراهيم توهامي وآخرون، التهميش و العنف الحضري، الجزائر: مخبر الإنسان و المدينة، مجلة سلسلة الدراسات الحضرية جامعة منتوري

قسنطينة، 2004، ص 11

(3) إبراهيم توهامي وآخرون، المصدر السابق ص 12

التنمية الاجتماعية، فالمنتبع للدراسات الحضرية الاجتماعية يقر بأن المهاجرين ليسوا أناسا فقراء وحسب، هم أيضا حضريون غير متكاملين وغير منصهرين ثقافيا، ومنعزلون مكانيا⁽¹⁾، يجعل التهميش عدم إمكانية الاندماج في المجتمع الذي يعيشون فيه نظرا لعدة أسباب: كعدم الاستفادة من الحقوق الاجتماعية من مسكن، وعمل، وتعليم وصحة.

يمكن استنتاج مما سبق أن مفهوم التهميش الحضري هو الفشل في صياغة عملية مستمرة ودائمة للتهيئة الحضرية الجوارية في منطقة عمرانية معينة، فالتهميش مرتبط بالإقصاء وقد يكون مباشر في ظل رفض السلطات تنظيم وتهيئة هذه الأحياء لإعتبارات قانونية وجغرافية هذا من جهة، ومن جهة أخرى قد يكون التهميش الحضري غير مباشر نتيجة غياب لشكل تنمية مستدامة وحوكمة محلية تمكن من إزالة الفوارق الاجتماعية والاقتصادية في ظل غياب الإمكانيات أو غياب إستراتيجية تنمية واضحة المعالم.

يعكس التهميش الحضري سواء كانت الأسباب مباشرة أو غير مباشرة فشل تحقيق أهداف عمليات التهيئة الحضرية ميدانيا (المجالات الحضرية).

2.4. التهيئة الحضرية و السكن الفوضوي

تنتج ظاهرة السكن الفوضوي عن قيام شريحة من المجتمع بحل مشاكلها الاسكانية بمفردها خارج الضوابط والتشريعات التي وضعتها الجهات المختصة، وهو الشيء الذي ساهم في خلق بيئة حضرية غير سليمة، تعاني من عدة مشاكل منها التخطيطية والمعمارية، إضافة إلى المشاكل البيئية والاقتصادية والاجتماعية والأمنية فهي ظاهرة لم يعد بالإمكان تجاهلها⁽²⁾.

اختلفت تسميات هذا النوع من السكن حسب الدراسات والباحثين ومن منطقة إلى أخرى أهمها: السكن العشوائي، غير المندمج، غير القانوني، التلقائي، المخالف...، لكن رغم اختلاف تسميته إلا أن مفهومه يبقى واحد فهي مساكن قامت بصفة غير شرعية لها طبيعة عقارية مبهمة (غير

(1) إبراهيم توهامي وآخرون، مصدر سبق ذكره ص13

(2) وحدة شكر محمود الحنكاوي وآخرون، « المجمعات السكنية المصممة بوصفها بديلا عن البناء العشوائي وأثرها في معالجة عدم التجانس في المشهد الحضري للمناطق السكنية المشيدة»، ص 160-186، مجلة الهندسة، جامعة بغداد، العدد 09، مجلد 18، 2012، ص162.

واضحة) من جهة، ولا تحترم المواصفات المعمارية والعمرانية من جهة أخرى، و يصنف هذا النوع من السكن إلى نوعين هما:

- السكن الفوضوي الهش

يعرف السكن الفوضوي الهش (Habitat précaire) بأنه "تجمعات سكنية نمت وتوسعت باحتلال أراضي الغير داخل المدن وغالبا على أطرافها، لتبدو بشكل كتل متراسة من الأكواخ القصديرية أو المساكن المؤقتة، المبنية غالبا من المهملات على أراض خالية من الخدمات كالماء، الكهرباء المجاري العمومية، كما تفتقر إلى المرافق الاجتماعية والصحية وتسكنها أفقر طبقات المجتمع المكونة غالبا من الريفيين، الذين قدموا إلى المدن رغبة في الحصول على العمل و تأمين مستوى حياة أفضل" (1).

كما يعرف كذلك بأنه "أنماط من المساكن لها خصائص معروفة عالميا، تفتقر إلى التجهيزات وتمتاز بالاكتمال والازدحام الكبير" (2) وهذه المساكن القصديرية هي غير قانونية من حيث الملكية، وغالبا ما تنشأ على الأراضي التابعة للدولة وليس للخواص.

- السكن الفوضوي الصلب

يعرف السكن الفوضوي الصلب (Habitat illicite en dur) بأنه السكن المبني بمواد صلبة كرخام الإسمنت، والآجر وله سقف إما بالدالة أو القرميد.

تعتبر الأحياء الفوضوية (الصلبة) عن فشل سياسات وإستراتيجيات التهيئة الحضرية سواء في شقها القانوني أو التطبيقي، فهي المنظور المناقض للتهيئة الحضرية والتي تقوم على نجاح الإستراتيجيات والسياسات المرتبطة بتحقيق الحوكمة والرفاه الإجتماعي. فالأحياء الفوضوية (الصلبة) هي وسيلة لنقد التهيئة الحضرية من جهة، ووسيلة لمراقبة وردع أي فشل في هذا الميدان.

(1) عبد القادر القصير، أحياء الصفيح، بيروت: دار النهضة العربية للطباعة والنشر، 1993، ص 69.

(2) فريدة بوروي رجاح، « نوع السكن وعلاقته بالضغط الأسرية »، ص ص 93-108 مجلة العلوم الإنسانية، جامعة منتوري قسنطينة، الجزائر، العدد 34، ديسمبر 2010، ص 96.

يرتبط مصطلح السكن الفوضوي بشكل كبير مع أعمال التهيئة الحضرية الفاشلة بطريقة مباشرة أو غير مباشرة، ويظهر هذا جليا من خلال عمليات تدخلاتها المختلفة على النسيج الحضري مثل: عمليات إعادة التأهيل أو الاعتبار الحضري (Réhabilitation Urbaine)⁽¹⁾ التي تقوم بها لإدماج السكن الفوضوي الصلب الذي تتوفر فيه بعض شروط الاندماج ضمن النسيج الحضري للمدينة وهذا من أجل تكاليف مالية أقل من جهة، وضمان المحافظة على الإطار المبني القائم من جهة أخرى.

أو عمليات التجديد الحضري⁽²⁾ (Rénovation urbaine). التي تخص خاصة المساكن الفوضوية الهشة و أحيانا الصلبة وذلك باقتلاعها بشكل جذري ثم إعادة تخطيط وتهيئة تلك المساحات الحضرية الشاغرة بما يناسبها وحسب احتياجات المدينة و متطلبات السكان وكل هذا في إطار تحسين إطار الحياة في المدينة.

أو عمليات إعادة الهيكلة الحضرية (Restructuration urbaine) وتتمثل في التغيير الجذري لوظيفة أو خصائص الأحياء الفوضوية، وذلك من خلال نظرة جديدة للتهيئة الحضرية للأجزاء

(1) إعادة التأهيل أو الاعتبار الحضري (Réhabilitation urbaine): تعرف على أنها عملية إيجاد وظيفة جديدة للمبنى تحقق له استمرار الحفاظ عليه ، وتتطلب هذه العملية إدخال تغييرات أو إضافات طفيفة لتأهيله لوظيفته الجديدة ، شرط أن تكون هذه التغييرات في الحدود الضرورية . ويتضمن هذا النوع من التدخل تحسين ورفع المستوى العمراني للنسيج الحضري للمنطقة الخاضعة للتدخل والتي تعاني من تلف في بعض عناصرها ، وتعويض النقص في مستوى البنية التحتية والخدمات الاجتماعية ، وذلك من خلال هدم جزئي لبعض الأبنية المتهترئة وإنشاء أبنية مكافئة ويعد هذا الأسلوب من أكثر الطرق استخداما لرفع مستوى الوحدات السكنية ونوعيتها، وذلك لايجابياتها العديدة حيث أنه يقلل من التكاليف بالإضافة الى محافظته على الروابط الاجتماعية والهيكلة الاجتماعي القائم ، كما أن المدة الزمنية التي يستغرقها قصيرة مقارنة بعملية التجديد الحضري ، وهو أيضا يحافظ على النمط الحضري القائم والشخصية المميزة للمجال . أنظر Chapin, F.Stuart.

Urban Land Use Planning, Illinois: université of Illinois presse, 1965, P 309.

(2) التجديد الحضري (Rénovation urbaine) : هو عملية مادية تتمثل في الإزالة التامة أو الجزء الأكبر للأبنية القائمة في المنطقة الخاضعة للتجديد الحضري ، باستثناء الأبنية ذات القيمة التاريخية والمعمارية ، وتتضمن هذه العملية إعادة النظر في استخدامات الأرض القائمة ونمط التوزيع وإزالة الأبنية وإعادة بناءها من جديد ويستخدم هذا الأسلوب في المناطق أو المجالات التي لا يمكن صيانة نسيجها الحضري نظرا لشدة قدمه وتهرئه ، أو نظرا للعوائق الطبيعية المحيطة به (واد " فيضانات " ، انزلاقات " أرضية غير مستقرة "، وكذا نوعية البناء الموجودة فيه (مباني قصديرية ،فوضوية ...). أنظر: كوريا تشارلز، الشكل الجديد لمدينة العالم الثالث، ترجمة محمد بن حسين، الرياض: جامعة الملك سعود، 1999، ص133. و "يقصد به أيضا التغيير الفيزيائي في الاستعمال أو في كثافة الاستعمال و المباني لجذب الأنشطة الاقتصادية و الاجتماعية في المناطق الحضرية، وهو عملية تكيف هيكل المدينة الحضري و قطاعاتها بشكل مستمر للمتطلبات الحديثة للأفراد والمجتمع معتمد على الامكانيات الاقتصادية المتاحة" أنظر « التجديد الحضري كأسلوب لمعالجة مشاكل مراكز المدن، حالة مدينة الكرك القديمة في الأردن » ، ص 231-273. مجلة جامعة دمشق للعلوم الهندسية، المجلد 23، العدد2، سنة2007.

المتدهورة فيها، وذلك مثلا بخلق وظائف جديدة، كما أنها تكون عن طريق الهدم الجزئي وإعادة البناء.

ارتبط مفهوم التهيئة الحضرية في الجزائر بالعديد من المفاهيم الدالة عليه والتي كانت مشابهة له و لا تحتويه وذلك سواء بطريقة مباشرة أو غير مباشرة، و وفق علاقات كانت أغلبها تكاملية. حيث تبين من خلال ما سبق أنّ التهيئة الحضرية هي بمثابة مجال دراسة تتقاطع فيه عدة علوم.

ثانيا: الإطار التشريعي للتهيئة الحضرية في الجزائر

يعتبر الإطار التشريعي الهيكل المنظم والعمود الفقري لنجاح تطبيق كل التخصصات بما فيها التهيئة الحضرية في الجزائر، لذلك فهو يشهد دائما حركية وتغيرات مرتبطة دائما بالإطار الزمني والمكاني للمجال الحضري، هدفه الأول هو تحقيق مستوى أرقى لجودة الحياة الحضرية في المدن الجزائرية ومسايرة المدن العالمية، حيث تمت دراسة هذا الإطار من خلال عنصرين أساسيين هما:

- قوانين التهيئة الحضرية.
- أدوات تنظيم التهيئة الحضرية.

1. قوانين التهيئة الحضرية

تسعى الجزائر منذ الاستقلال لتحقيق مدينة متناسقة ومنسجمة مع جميع مكوناتها وموافقة للمقاييس العلمية والتقنية والفنية المعمول بها عالميا في ميدان التهيئة الحضرية، ولذلك فقد أصدرت منذ ذلك الوقت جملة من النصوص القانونية مضبوطة بقواعد تنظيمية قصد تنظيم المدينة، غير أنّ هذه القوانين كانت تتغير من فترة زمنية لأخرى استجابة للظروف والعوامل المتغيرة مع الزمن عبر القطر الجزائري. ومن ثم سيتم التركيز في هذه الدراسة على أهم قوانين التهيئة الحضرية التي ظهرت في الجزائر بعد سنة 1990 لأنها تمثل توجه جديد لمسار التهيئة الحضرية المسير للتوجهات العالمية الحالية والتي يمكن تلخيصها فيما يلي:

1. قوانين مع بداية التسعينيات و مقاطعة للنظام السابق

شكلت القوانين الخاصة بالتهيئة الحضرية المستعملة في الجزائر التي ظهرت في فترة بداية التسعينيات قطيعة مع النظام القانوني الذي كان سائدا قبل هذه الفترة بسبب التوجهات الجديدة للبلاد، و يمكن حصر أهم هذه القوانين ضمن القوانين والمراسيم التالية:

1.1. قانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير (إصلاح قانوني في ميدان التهيئة الحضرية)

صدر هذا القانون في 1 ديسمبر 1990⁽¹⁾، أي بعد التحول الدستوري الذي عرفته الجزائر سنة 1989 في عدة ميادين، ومن أجل التماشي مع هذه المرحلة الجديدة جاء هذا القانون بوسائل للتسيير الحضري هدفها الأول هو التوافق والانسجام مع الواقع الجزائري، كما حدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير، وجاء بأدوات جديدة لها حددت وصممت من أجل تطبيقه وعكس تصورات التخطيط الحضري فيه على المستوى المحلي سواء كان ذلك على المدى البعيد أو المتوسط أو القصير. يمكن القول "أنّ قانون التهيئة و التعمير 29/90 جاء محاولا تكريس نظرة جديدة لتسيير واستغلال المجال، و أصبح التسيير في استغلال العقار والتعامل معه بجدية باعتباره محل منافسة كبيرة في المدينة"⁽²⁾

أهداف قانون 29/90

يمكن حصر أهداف هذا القانون⁽³⁾

- تحديد القواعد العامة الرامية إلى تنظيم إنتاج الأراضي القابلة للتعمير.
- تكوين وتحويل المبنى في إطار التسيير الاقتصادي.
- تحقيق الموازنة بين وظيفة السكن، الفلاحة، والصناعة.

(1) الجريدة الرسمية العدد 52 الصادرة بتاريخ 2 ديسمبر 1990، القانون 29/90 الصادر في 1 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير ص 1652.

(2) النذير الزرربي وآخرون، البيئة العمرانية بين التخطيط و الواقع، مجلة العلوم الانسانية عدد 13، جوان 2000 ص 36.

(3) الجريدة الرسمية العدد 52، مصدر سبق ذكره ص 1653.

- وقاية المحيط والأوساط الطبيعية والمناظر والتراث الثقافي والتاريخي على أساس احترام مبادئ وأهداف السياسة الوطنية للتهيئة والتعمير.

إضافة إلى ما سبق نص هذا القانون على ضرورة احترام الأحكام القانونية والتنظيمية الخاصة بشغل الأراضي في تجسيد أي مبنى حتى في غياب أدوات التهيئة والتعمير وذلك لضمان الاستغلال الأمثل للمجال، حيث حدد المواصفات التقنية لها بما يلي:

- احترام المسافات والارتفاعات.
- استفادة كل مبنى موجه للسكن بالمياه الصالحة للشرب ، وكذلك شبكة صرف المياه.
- الحفاظ على نقاوة ونظافة البيئة والمحيط عن طريق وضع تصميمات خاصة بالمنشآت الصناعية تراعي فيها شروط رمي موادها الملوثة.

تلخصت أدوات التهيئة والتعمير التي جاء بها هذا القانون والتي سيتم التعرف عليها لاحقا في العناصر التالية:

- المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (PDAU)
- مخطط شغل الأراضي (POS)

عمل قانون 29/90 نظريا على وضع نظام قانوني يحمل في طياته نوع من الإصلاح هدفه هو التحكم في مختلف عمليات التهيئة الحضرية، و مراقبة توسع التجمعات الحضرية داخل المدينة. لكن بالمقابل هل تم تطبيقه ميدانيا بإحكام على أرض الواقع؟ وهل تم حقا هذا الإصلاح؟

2.1. القانون 05 /04 (المتمم والمعدل للقانون السابق)

صدر هذا القانون في 14/أوت/2004 يهدف إلى تعديل وتتميم أحكام القانون السابق الذكر 90/29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، فمن بين التعديلات والاضافات التي جاء بها أنه أخذ بعين الاعتبار ضمن عملية البناء وإعداد أدوات التهيئة والتعمير الأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية والتكنولوجية بوضعها في إطار وقالب قانوني وتنظيمي، بهدف حماية المحيط الحضري أي شغل الأراضي بطريقة عقلانية بعيدة عن كل الأخطار.

حيث نص على ضرورة " أن تكون الأراضي الموجهة للبناء غير معرضة مباشرة للأخطار الناتجة عن الكوارث الطبيعية والتكنولوجية⁽¹⁾ كما أكد على ضرورة (2):

- تحديد الأراضي المعرضة للأخطار الناتجة عن الكوارث الطبيعية أو تلك المعرضة للانهيار عند إعداد أدوات التهيئة والتعمير، وتخضع لإجراءات تحديد أو منع البناء التي يتم تحديدها عن طريق التنظيم.
- تعرف وتصنف المناطق المعرضة للزلازل حسب درجة الخطورة وتحدد قواعد البناء في هذه المناطق عن طريق التنظيم.
- تعرف المناطق المعرضة للأخطار التكنولوجية عن طريق أدوات التهيئة والتعمير التي تحدد محيطات الحماية المتعلقة بها طبقا لأحكام التشريع المعمول بها.

يتبين مما سبق أنّ المشرع الجزائري يعمل في كل مرة على تحديث وتعديل وإتمام القوانين المنصوص عليها لغرض سد الثغرات ومسايرة الاحتياجات التي تتطلبها المجالات الحضرية في كل فترة زمنية.

3.1. القانون 25/90 المتضمن للتوجيه العقاري

صدر هذا القانون في 18 نوفمبر 1990 وهو «يحدد القوام التقني والنظام القانوني للأماكن العقارية و أدوات تدخل الدولة و الجماعات و الهيئات العمومية»⁽³⁾

أعاد قانون 25/90 المتضمن للتوجيه العقاري الاعتبار للملكية الخاصة حيث تضمن في أحكامه مواد تلغي قانون الاحتياطات العقارية الذي يعتبر المادة الخام لتزويد البلدية بالعقار، ووضع

(1) الجريدة الرسمية العدد 51 الصادرة بتاريخ 15 أوت 2004، القانون 05/04 المؤرخ في 14-أوت-2004 يعدل ويتم القانون 90/29

المتعلق بالتهيئة والتعمير، المادتين (02-04) ص 4.

(2) الجريدة الرسمية العدد 51، المصدر السابق. ص 4

(3) الجريدة الرسمية العدد 49 الصادرة بتاريخ 18 نوفمبر 1990، القانون 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن للتوجيه العقاري

المادة رقم (01) ص 1560.

حد لاحتكار البلديات لكل المعاملات العقارية، مع بقاء الدولة والجماعات المحلية المنظم الوحيد للسوق العقارية.

يعمل هذا القانون على تصنيف الأراضي، ويحدد الصفة القانونية للممتلكات العقارية و يحمي الأراضي الزراعية⁽¹⁾، استطاع كذلك هذا القانون عن طريق تحرير لأراضي الخواص أن يساهم في دخولهم بقوة لميدان التعمير، الشيء الذي ساعد على ظهور أشكال جديدة ومختلفة للتعمير سواء كانت في شكل مباني قانونية تدخل ضمن صيغ جديدة مثل (الترقية العقارية) أو فوضوية تتم من خلال مبادرات غير شرعية من طرف الخواص (أحياء فوضوية).

ساهم قانون 25/90 المتضمن للتوجيه العقاري بإعطاء انطلاقة جديدة في ميدان التهيئة الحضرية من خلال تحرير الممتلكات العقارية الخاصة، وبالتالي السماح للخواص بالمساهمة في عمليات التعمير بما يسمح به القانون وتحت وصاية الدولة والجماعات المحلية.

رغم التغيير الجذري الذي جاءت به قوانين التهيئة الحضرية في الجزائر بعد سنة 1990، ورغم مجيئها بالوسائل المنظمة للتهيئة الحضرية المعمول بها حتى الآن، إلا أن تدخلاتها على المجال كانت عشوائية و غير منظمة بل غير واضحة. ومن أجل تفادي النقائص المسجلة فكر المشرع الجزائري في قانون جديد أكثر مسايرة للعالم تم إصداره في سنة 2006 والتي سيتم التعرف عليه في العنصر اللاحق.

2. القانون التوجيهي للمدينة سنة 2006 كحتمية للعولمة

صدر القانون التوجيهي للمدينة 06/06 في 20 فيفري 2006، وهو يعتبر " أول قانون جزائري للمدينة، حدد بدقة سياسة المدينة وأهدافها و أدواتها، في إطار التشاور والشراكة مع الجماعات المحلية والمتعاملين الاقتصاديين والاجتماعيين، وبمساهمة المجتمع المدني، وذلك بإدراج هذه السياسة في سياق المبادئ العالمية الحديثة للحكم الراشد و التنمية المستدامة"⁽²⁾ ، وهو " يهدف إلى تحديد الأحكام الخاصة الرامية إلى تعريف سياسة المدينة، في إطار سياسة تهيئة الاقليم والتنمية

(1) Rachid Sidi Boumediene, L'Urbanisme en Algérie, Echech des Instruments ou Instruments de l'Echech, Alger : Editions, Les Alternatives Urbaines, 2013, p 52.

(2) محمد الهادي لعروق، «التهيئة والتعمير في صلاحيات الجماعات المحلية» ، ص ص 31-50 مخبر المغرب الكبير الاقتصاد والمجتمع، مداخلة أقيمت في ملتقى حول تسيير الجماعات المحلية، 9-10 جانفي 2008. جامعة منتوري قسنطينة ص 32.

المستدامة⁽¹⁾ حيث يتم تصميم وإعداد سياسة المدينة بالتشاور والتنسيق، أما تنفيذها فيكون في إطار اللامركز واللامركزية والتسيير الجوّاري.

1.2. المبادئ العامة لسياسة المدينة

تتلخص أهم المبادئ العامة التي جاء بها هذا القانون في العناصر التالية⁽²⁾:

- **التنسيق والتشاور** وذلك بإشراك ومساهمة مختلف القطاعات والفاعلين المعنيين في تحقيق سياسة المدينة بصفة منظمة و منسجمة وناجحة، انطلاقا من خيارات محددة من طرف الدولة وبتحكيم مشترك.
- **اللامركز و اللامركزية** وذلك بإسناد المهام والصلاحيات القطاعية إلى ممثلي الدولة وبتحكيم مشترك، وإكساب الجماعات الإقليمية سلطة وصلاحيات ومهام بحكم القانون.
- **التسيير الجوّاري** بوضع الدعائم والمناهج الرامية إلى إشراك المواطن، بصفة مباشرة أو عن طريق الحركة الجموعية: في تسيير البرامج والأنشطة التي تتعلق بمحيطة المعيشي، وكذا تقدير الآثار المترتبة عن ذلك وتقييمها.
- **التنمية البشرية** باعتبار الانسان هو المصدر الأساسي للثروة والغاية من كل تنمية.
- **التنمية المستدامة** بإسهام سياسة المدينة في التنمية بطريقة عقلانية تلبّي الحاجيات الآنية، وتضمن حق الأجيال القادمة.
- **الحكم الراشد** أن تكون الإدارة مهتمة بانشغالات المواطن، وتعمل للمصلحة العامة في إطار الثقافة.
- **الإعلام والثقافة** تمكين المواطن من الحصول بصفة دائمة على معلومات حول وضعية مدينته وتطورها وآفاقها، وجعل المدينة مجال للإبداع و التعبير الثقافي في إطار القيم الوطنية.
- **المحافظة والإنصاف الاجتماعي** تتم صيانة الأملاك المادية والمحافظة عليها وحمايتها وتثمينها، كما يشكل الانسجام والتضامن والتماسك الاجتماعي العناصر الأساسية لسياسة المدينة.

⁽¹⁾ الجريدة الرسمية العدد 15، الصادرة بتاريخ 12 مارس 2006، القانون 06/06 المؤرخ في 20 فيفري 2006، يتضمن القانون التوجيهي للمدينة المادة (01) ص 17.

⁽²⁾ الجريدة الرسمية العدد 15، المصدر السابق، المادة (02) ص 18.

2.2. التعاريف والتصنيفات

عمل هذا القانون على ضبط بعض المفاهيم الحضرية، ووضع تصنيفات أساسية للمدينة وذلك كما يلي:

- تعريف وضبط بعض المفاهيم مثل: (المدينة، الاقتصاد الحضري، عقد تطوير المدينة).
- وضع و ضبط تصنيفات المدينة حسب أحجامها (عدد سكانها) وذلك إنطلاقا من المدينة المتوسطة والصغيرة ووصولاً إلى التجمع الحضري والحي.
- تصنيف المدن حسب وظائفها ومستوى إشعاعها المحلي والوطني والدولي، وعلى وجه الخصوص تراثها التاريخي والثقافي والمعماري.(1)

3.2. أهدافه

تتلخص أهم الأهداف التي يرمي إليها هذا القانون فيما يلي (2):

- تقليص الفوارق بين الأحياء والترقية والتماسك الاجتماعي.
- القضاء على السكنات الهشة وغير الصحية.
- التحكم في مخططات النقل والتنقل، وتدعيم الطرق والشبكات المختلفة.
- العمل على ضمان توفير مختلف الخدمات العمومية وتعميمها مثل الصحة، التربية، الرياضة إلخ....
- حماية البيئة والوقاية من الأخطار الكبرى وحماية السكان.
- ترقية الشراكة و التعاون بين المدن.
- اندماج المدن الكبرى في الشبكات الجهوية والدولية.
- تحقيق وتجسيد التنمية المستدامة من خلال عدة ميادين أهمها ما لي: (التنمية المستدامة، والاقتصاد الحضري، والمجال الحضري والثقافي، والاجتماعي، وميدان التسيير و المؤسساتي).

(1) الجريدة الرسمية العدد 15، مصدر سبق ذكره، المادة (05) ص 18.

(2) الجريدة الرسمية العدد 15، المصدر السابق، المادتين (06-07) ص ص 18-19.

4.2. أدوات التخطيط المجالي والحضري:

ضبط هذا القانون وحصر أهم أدوات التخطيط المجالي والحضري فيما يلي⁽¹⁾:

- المخطط الوطني لتهيئة الإقليم.
- المخطط الجهوي لجهة البرنامج.
- المخططات التوجيهية لتهيئة مجالات الحواضر الكبرى.
- مخطط تهيئة الإقليم الولائي.
- المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.
- مخطط شغل الأراضي.
- مخطط تهيئة المدينة الجديدة.
- المخطط الدائم لحفظ القطاعات واستصلاحها.
- مخطط الحماية واستصلاح المواقع الأثرية والمنطقة المحمية التابعة لها.
- المخطط العام لتهيئة الحضائر الوطنية.

يعتبر ظهور القانون التوجيهي للمدينة سنة 2006 كحتمية للعولمة، فهو بمثابة:

- ✓ سياسة جديدة للتهيئة الحضرية هدفها الأول هو الارتقاء بجودة الحياة الحضرية.
 - ✓ تساير نصوصه كل التطورات الزمانية والمكانية وهو يربط بين سياسة المدينة و التنمية المستدامة و أهداف المجال الحضري و الثقافي والاجتماعي.
 - ✓ يهدف للتقليل من الاختلالات بين المناطق الحضرية و مراقبة توسع المدن.
- تطبيق هذا القانون على أرض الواقع يتطلب تكاتف الجهود التي تتشارك فيها عدّة فواعل، وهذا من أجل الحصول على مدن جزائرية تساير المدن العالمية.

لكن السؤال الذي يطرح هو هل سينجح وإلى أي مدى سينجح هذا القانون في المدن الجزائرية؟

(1) الجريدة الرسمية العدد 15، مصدر سبق ذكره، المادة (19) ص20.

3. قوانين خاصة بالمباني الفوضوية (الصلبة) وغير متممة

تسعى الجزائر منذ عدة سنوات لتحسين ظروف الحياة الحضرية بمدنها ومحاولة الارتقاء بها للمستوى العالمي، بعد ما عرفت العديد من الاختلالات الناتجة عن عدم احترام قوانين التعمير والبناء من طرف الأفراد من جهة، وسوء تسيير الأراضي القابلة للبناء من جهة أخرى، حيث كان ذلك عن طريق سن بعض القوانين صدرت على فترات زمنية مختلفة، منها من اهتمت بمعالجة المباني الفوضوية عن طريق محاولة إدماجها القانوني داخل المدينة، ومنها من اهتمت بمطابقة المباني وإتمام إنجازها بهدف الحد من مختلف المخالفات المعمارية والعمرائية المسجلة بالمدينة وجعلها أكثر انسجاما والقضاء على ظاهرة ورشات البناء المفتوحة عبرها، حيث تم حصر هذه القوانين فيما يلي:

1.3. تسوية المباني الفوضوية (الصلبة) والأمر رقم 01/85

استفحلت ظاهرة المباني الفوضوية (الصلبة) عبر المدن الجزائرية منذ الاستقلال بسبب العديد من العوامل، مما جعلها تساهم بشكل جلي في تشويه المظهر الحضري للمدن، وهذا ما أدى إلى التفكير والبحث عن حلول تخفف من هذه الظاهرة، وكانت البداية في منتصف الثمانينيات من القرن الماضي عن طريق إصدار أمر بالتسوية القانونية للمباني الفوضوية كخطوة هدفها إدماج هذه الأحياء في المدينة.

- مفهوم التسوية : ظهرت هذه العملية بموجب الأمر رقم 01-85 المؤرخ في 13 أوت

1985⁽¹⁾ ومعه المرسوم التنفيذي 212/85⁽²⁾ المتعلق بتسوية المباني الفوضوية.

تكون التسوية من خلال معالجة المباني أو الأحياء من حيث:

- الصفة القانونية للقاعدة العقارية.

⁽¹⁾ الجريدة الرسمية العدد 34، الصادرة بتاريخ 14 أوت 1985 المؤرخة في 13 أوت 1985، الأمر 01/85 المؤرخ بتاريخ 13 أوت

1985 يحدد انتقاليا قواعد شغل الأراضي قصد المحافظة عليها وحمايتها، ص 1186.

⁽²⁾ الجريدة الرسمية العدد 34، المرسوم 212 /85 مؤرخ في 13 أوت 1985 يحدد شروط تسوية أوضاع الذين يشغلون فعلا أراضي

عمومية أو خصوصية كانت محل عقود و/ أو مباني غير مطابقة للقواعد المعمول بها و شروط إقرار حقوقهم في التملك و السكن ص1197.

- إحترام قواعد التعمير ومقاييس البناء.

- موقع البناء ومرافقه.

■ **الصفة القانونية للقاعدة العقارية** التعرف على الملكية حسب الحالات التالية :

- المباني المشيدة فوق أراضي عمومية تابعة لأمالك الدولة.

- المباني المشيدة فوق أراضي تابعة لمزارع فلاحية عمومية.

- المباني المشيدة فوق أراضي يملكها الخواص :

* الباني مالك الأرض

* صفات غير مشروعة

■ **قواعد التعمير والبناء** تمنح رخصة بناء أو أشغال في حالي :

- المطابقة لقواعد التعمير ومقاييس البناء.

- المطابقة بعد تنفيذ الأشغال.

■ **الغرض من المبنى** لا يقبل أن تمارس أية أعمال في المبنى إلا برخصة .

■ **الموقع (موقع البناء ومرافقه)**

- موقع ملائم.

- مكان هيئت مرافقه.

- مكان لم تهيأ مرافقه يتكفل الباني بأشغال التهيئة .

لاتقبل التسوية في الحالات التالية :

❖ البناء في مواضع مخصصة للإرتفاعات.

❖ تشويه الموقع.

❖ مخالفة قواعد الأمن.

❖ أراضي خاصة بتجهيز عمومي.

❖ لا تسوى وضعية الأكواخ القصدية.

رغم أهمية قانون التسوية الذي جاء به الأمر رقم 85-01 المؤرخ في 13 أوت 1985 واعتباره الوحيد في الجزائر الذي اهتم بتسوية المباني والأحياء الفوضوية، إلا أنه لم يخص إلا ما شيد قبل سنة 1985 .

بقيت ظاهرة المباني الفوضوية (الصلبة) تتفاقم لسنوات عديدة وذلك في انتظار صدور قوانين جديدة تخص تسويتها إلى غاية سنة 2008 صدر قانون جديد عمل على إلغاء الأمر السابق لكن هل كان ناجحا؟ و هل استطاع معالجة وضعية المباني و الأحياء الفوضوية (الصلبة)؟ وفيما يلي سيتم التعرف عليه.

2.3. قانون 15/08 المحدد لقواعد مطابقة المباني والإتمام

جاء هذا القانون الجديد الذي صدر في 20 جويلية 2008⁽¹⁾ كرادع إجرائي من أجل تحديد قواعد مطابقة المباني وإتمام إنجازها للقوانين السابقة التي عجزت عن الحد من المخالفات، بتقديم تأصيل مفاهيمي تام ودقيق لبعض المفاهيم المتعلقة في معظمها بالبناء والإطار المبني، وإتمام إنجاز المبنى، وتحقيق المطابقة، وكذلك مظهر المباني.

الأسس التي تحدد هذا القانون: تقوم المبادئ العامة لهذا القانون على تقديم إيضاحات واقعية للإجراءات القانونية على كيفية بناء مسكن، من خلال مايلي:

- إجبارية الحصول على رخصة التجزئة قبل إنشاء التخصيص أو المجموعة السكنية، حيث منع البناء في أي تخصيص غير مرخص.

- منع البناء في أي تخصيص إذا لم تنته به أشغال الشبكات والتهيئة المنصوص عليها في رخصة التجزئة، مع ضرورة إنجازها في الآجال المحددة في رخصة البناء المسلمة من الهيئة المختصة.

(1) الجريدة الرسمية العدد 44، الصادرة بتاريخ 3 أوت 2008، القانون 15/08 يحدد قواعد مطابقة المباني وإتمام إنجازها ص ص 19-

- منع الشغل أو استغلال المبنى قبل إتمام إنجازها من قبل المالك، حيث يشترط الحصول على شهادة المطابقة المنصوص عليها في هذا القانون.

- ضرورة المحافظة على المظهر الجمالي للإطار المبنى وترقيته من أجل المصلحة العامة (راجع المواد من 3 إلى 12)

أهدافه يمكن تلخيص الأهداف المختلفة المرجوة حسب المادة الأولى من هذا القانون في نوعان الأولى آنية وأخرى مستقبلية :

- وضع حد لحالات عدم إنهاء المباني، وتحقيق مطابقة المباني المنجزة أو التي هي في طور الإنجاز من خلال أثر رجعي والمتمثل في ضرورة إنهاء الإنجاز للمباني السابقة عن صدور النصوص القانونية الجديدة.

- تحديد شروط شغل واستغلال المباني، وترقية الاطار المبنى بمظهر جمالي مهياً بانسجام.

- يظهر الجانب الردعي من القانون في ضرورة احترام أجال البناء وقواعد التعمير.

المواد القانونية المحددة لتحقيق مطابقة المباني: تقوم على شروط عدة للحصول على المطابقة، حيث يشترط أن لا يكون المبنى على أرضية مخصصة للإرتفاقات، أو بالمواقع والمناطق المحمية، أو المواقع والمعالم التاريخية والأثرية، أو أراض فلاحية أو غابية. كما جاء القانون رديعاً في عدم السماح بالبناء الذي يشوه البيئة، أو المنظر العام، أو التي تكون عائقاً لتشييد مباني ذات منفعة عامة. وفي حالة المخالفة لذلك يكون البناء موضوع هدم من قبل الأعوان المؤهلين(المادة 16-17).

تعتبر هذه المواد التي حددت طريقة البناء ذات بعد آني، وفي نفس الوقت مستقبلي، بحيث يتم تحقيق مطابقة البنيات، وإتمام إنجازها حسب وضعية كل مبنى مع الأخذ بعين الاعتبار بالطبيعة القانونية للوعاء العقاري، من خلال احترام قواعد التعمير ومقاييس البناء من جهة، ومن جهة أخرى بتحديد تخصيصها واستعمالها، و موقع تواجد البناء وربطه بالشبكات.

الجدول رقم (01): أنواع المخالفات العمرانية و عقوبتها وفقا لقانون 15/08⁽¹⁾

الرقم	نوع المخالفة	العقوبة
1	إنشاء تخصيص سكني أو مجموعة سكنية دون رخصة تجزئة	تكون العقوبة بالحبس النافذ لمدة 06 أشهر مع غرامة مالية تقدر ب100 ألف إلى مليون دينار جزائري. في حالة العودة تضاعف العقوبة.
2	تشيد مبنى داخل تخصيص لم يتحصل لها على رخصة تجزئة	العقوبة تكون مالية وتقدر بما بين 100 ألف دينار إلى مليون دينار. في حالة العودة تضاعف الغرامة
3	بيع قطع ارضية من تخصيص أو مجموعة سكنية غير مرخصة أو لم يتم بها الاستلام المؤقت لأشغال الانتفاع	العقوبة بالحبس من ستة (6) أشهر إلى سنة مع غرامة مالية من 100 ألف دينار إلى مليون دينار أو بإحدى العقوبتين. في حالة العودة يمكن الحكم بالحبس من سنة إلى خمس (5) سنوات
4	عدم إنجاز المبنى في الأجل المحدد في رخصة البناء	العقوبة من 50 ألف دينار إلى 100 ألف دينار
5	تشيد أو محاولة تشيد مبنى دون رخصة بناء	العقوبة بغرامة من 50 ألف دينار إلى 100 ألف دينار. وفي حالة العودة يعاقب المخالف بالحبس بستة (6) أشهر إلى سنة، وتضاعف الغرامة
6	عدم إتمام أشغال الانجاز في الأجل المحدد في رخصة الانجاز من طرف المالك أو صاحب المشروع	العقوبة غرامة مالية من 20 ألف دينار إلى 50 ألف دينار
7	عدم تحقيق مطابقة المبنى في الأجل المحدد	العقوبة بغرامة مالية من 5 آلاف دينار إلى 20 ألف دينار
8	إشغال أو استغلال مبنى قبل تحقيق مطابقته المثبتة بشهادة المطابقة	العقوبة بغرامة مالية من 20 ألف دينار إلى 50 ألف دينار. يمكن للجهات المعنية بإخلاء الأماكن فورا، في حالة عدم الامتثال يمكن إصدار حكم بعقوبة الحبس ضد المخالف من ستة أشهر إلى سنة

(1) الجريدة الرسمية العدد 44، مصدر سبق ذكره، المواد (74-92) ص ص 28-29.

09	عدم التصريح بمبنى غير متمم أو يتطلب تحقيق المطابقة في مفهوم هذا القانون	العقوبة بغرامة مالية من 100 ألف دينار إلى 300 ألف دينار. في حالة عد امتثال المخالف يمكن الأمر بهدم المبنى والمصاريف على عاتق المخالف
10	استئناف أشغال البناء قبل تحقيق مطابقتها	العقوبة بغرامة مالية من 50 ألف دينار إلى 100 ألف دينار. في حالة العودة تضاعف الغرامة
11	عدم توقيف الأشغال فوراً تطبيقاً لأحكام هذا القانون	العقوبة بغرامة مالية من 5 آلاف دينار إلى 20 ألف دينار ويغلق الورشة
12	عدم إيداع طلب إتمام إنجاز الأشغال أو طلب رخصة البناء على سبيل التسوية في الأجل المحدد، لكل مصرح تمت تسوية وضعيته	العقوبة بغرامة من 50 ألف دينار إلى 100 ألف دينار
13	الربط المؤقت أو النهائي غير القانوني للمبنى بشبكات الانتفاع العمومي دون الحصول المسبق على التوالي، على رخصة البناء أو شهادة المطابقة،	العقوبة بغرامة مالية من 50 ألف دينار إلى 100 ألف دينار. نفس العقوبة تنطبق على المقاول الذي أنجز أشغال الربط أو عون المؤسسة التي رخص بذلك. في حالة العودة تضاعف الغرامة
14	إتمام ورشة إتمام الإنجاز دون ترخيص مسبق أو كل من لا يقوم بوضع سياج الحماية للورشة أو لافتة تدل على أشغال إتمام الإنجاز	العقوبة بغرامة مالية من خمسة آلاف دينار إلى 10 آلاف دينار. في حالة العودة تضاعف الغرامة
15	عدم الشروع في أشغال البناء في الأجل المحدد لرخصة إتمام الإنجاز	العقوبة بغرامة مالية من 10 آلاف دينار إلى 30 ألف دينار
16	وضع مواد البناء أو الحصى أو الفضلات على الطريق العمومي	العقوبة بغرامة مالية من 5 آلاف دينار إلى 20 ألف دينار. في حالة العودة تضاعف الغرامة
17	عدم تقديم طلب شهادة مطابقة بعد إتمام الأشغال	العقوبة بغرامة مالية من 10 آلاف دينار إلى 50 ألف دينار. في حالة العودة تضاعف الغرامة

المصدر: الجريدة الرسمية العدد 44، مصدر سبق ذكره.

ربط القانون بالواقع من خلال تحديد شكل الجزاء القانوني من هذه المخالفات.(المواد74-92).

يمكن استنتاج من خلال دراسة القوانين الخاصة بالمباني الفوضوية (الصلبة) وغير متممة ما يلي:

- جاء قانون 15/08 المحدد لقواعد مطابقة المباني والإتمام من أجل الارتقاء بجودة الحياة الحضرية بالمدينة الجزائرية وذلك عن طريق وضع حد لظاهرة المباني غير المكتملة والمخالفة بغية الحصول على مجال حضري متناسق، و القضاء على ظاهرة ورشات البناء المفتوحة.

- لم يخص القانون 15/08 المباني والأحياء الفوضوية (الصلبة) فقط رغم طابعه الرادع و صرامة قوانينه، عكس الأمر السابق الذكر 01/85 المتعلق بتسوية المباني الفوضوية، بل خص كل المباني المخالفة للقانون التي شيدت قبل سنة 2008 سواء كانت ضمن الأحياء الفوضوية (الصلبة) أو الأحياء المخططة.

- يمكن اعتبار القانون 08/15 بأنه لم يكن ناجحا فيما يخص تسوية المباني والأحياء الفوضوية (الصلبة)، لأنه لم يصمم من أجل معالجتها هي بالتحديد، بل كانت له أهداف أوسع من ذلك مست مطابقة وإتمام إنجازها، بغض النظر عن الطبيعة القانونية لها أو النوع العقاري الذي أقيمت عليه. هذا ما زاد من تفاقم حجم ظاهرة الأحياء الفوضوية (الصلبة) بالجزائر و انتشارها على مجالات واسعة شوهدت وجه المدينة الجزائرية.

يتبين أنّ الجزائر عرفت قانون وحيد خص تسوية الأحياء والمباني الفوضوية (الصلبة) تمثل في الأمر 01/85 لكنه كان محصورا بالزمن من جهة حيث خص تسوية المباني الفوضوية (الصلبة) المنشأة قبل سنة 1985، كما أنّه تم إلغاؤه بمجيء قانون 15/08 المحدد لقواعد مطابقة المباني وإتمام إنجازها.

4. مراسيم تنفيذية منظمة لعمليات التهيئة الحضرية

تمثلت أهم المراسيم التنفيذية المنظمة للتهيئة الحضرية في تلك التي أتبع قانون 29/90 المذكور سابقا والمتعلق بالتهيئة والتعمير، دورها الأساسي هو تنظيمه وضبط القواعد العامة للتهيئة الحضرية والبناء وما يتبعها من تحضير لمختلف الشهادات و الرخص. ويمكن تلخيص هذه المراسيم فيما يلي:

1.4. المرسوم التنفيذي رقم 175/91

صدر هذا المرسوم في 28 ماي 1991، مهمته هي تحديد وضبط القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء، فهو " يحدد الشروط التي تتوفر في مشاريع تجزئة الأراضي من أجل البناء أو مشاريع البناء تطبيقا لأحكام القانون 29/90 المذكور سابقا.(1)

أهم ما يحدده ما يلي:

- موقع البناء والطرق المؤدية إليه.
- موقع المباني و أحجامها.
- كثافة المباني في الأرض.
- مظهر المباني.

أهدافه: يمكن حصر أهداف هذا المرسوم فيما يلي:

- الحفاظ على السلامة و الأمن العمومي.
- الحفاظ على المعالم و الآثار التاريخية.
- الحفاظ على البيئة.
- الحفاظ على سلامة المباني إذا كان موقعها يعرضها للأخطار الطبيعية كالانزلاقات و الفيضانات و الزلازل إلخ....، أو يعرضها إلى الضجيج.
- السهر على أن تكون المباني موصولة بالطرق العمومية، ومزودة بالماء الصالح للشرب وكذا شبكة الصرف الصحي.

2.4. المرسوم التنفيذي 19/15

تم إلغاء المرسوم 176/91 واستبداله بالمرسوم 19/15 الصادر بتاريخ مؤرخ في 25 جانفي 2015 وهو يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها(2). حيث لا يتم المصادقة

(1) الجريدة الرسمية العدد 26 الصادرة بتاريخ 1 جوان 1991، المرسوم التنفيذي 175/91 المؤرخ في 28 ماي 1991 يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء، المادة (01) ص 954.

(2) الجريدة الرسمية العدد 07، الصادرة بتاريخ الصادر بتاريخ 12 فيفري 2015، المرسوم التنفيذي 19/15 المحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها ص 04.

على هذه العقود إلا برأي الإجماع من طرف الشباك الوحيد (Guichet unique) الذي يضم مختلف الهيئات الولائية.

عدم اكتفاء المشرع بسن قوانين تهدف إلى التحكم في عمليات التهيئة الحضرية بل زيادة عن ذلك قام بتأطيرها و ضبطها بقواعد تنظيمية جاءت في شكل مراسيم تنفيذية.

يتبين من خلال الدراسة النظرية لأهم قوانين التهيئة الحضرية بالجزائر أنّها:

- تمثل سلسلة من القوانين والمراسيم المكملّة لبعضها البعض.
- تسعى لمسايرة التطورات الزمنية للبلاد، بمعنى أنّ كل فترة زمنية استوجبت قوانين جديدة الغرض منها تحقيق تهيئة حضرية سليمة تهدف لتحقيق التوازن عبر المجالات الحضرية.
- تسعى للارتقاء بجودة الحياة بالمدن الجزائرية إلى أعلى المستويات العالمية.

لكن السؤال الذي يطرح هنا هو: هل حققت هذه القوانين أهدافها المسطرة على أرض الواقع (في الميدان)، أم كانت بمثابة قوانين مثالية لا تتوافق مع واقع المدينة الجزائرية؟

II. أدوات تنظيم التهيئة الحضرية في الجزائر

تعتبر أدوات التهيئة والتعمير من الوسائل الهامة في تنظيم عمليات التهيئة الحضرية في المدينة الجزائرية، وقد عرفها القانون بأنّها الأدوات التي « تحدد التوجيهات الأساسية لتهيئة الأراضي المعنية كما تضبط توقعات التعمير و قواعده.

تحدد على وجه الخصوص الشروط التي تسمح من جهة، بترشيد استعمال المساحات والمحافظة على النشاطات الفلاحية و حماية المساحات الحساسة و المواقع والمناظر، و من جهة أخرى، تعيين الأراضي المخصصة للنشاطات الاقتصادية و ذات المنفعة العامة والمباني الموجهة للاحتياجات الحالية و المستقبلية في ميدان التجهيزات الجماعية والخدمات والنشاطات والمساكن وتحدد أيضا، شروط التهيئة والبناء للوقاية من الأخطار الطبيعية و التكنولوجية»⁽¹⁾

(1) الجريدة الرسمية العدد 52، مصدر سبق ذكره، المادة 11 ص 1654.

نظرا لأهمية هذه الأدوات وترابطها وتسلسلها مع بعضها البعض كان من الضروري جدا التطرق لها منذ بداية ظهورها في الجزائر، ابتداء من الفترة الاستعمارية وتتبع كيفية تطورها التاريخي حتى يومنا هذا. ومن هذا المنطلق تم حصرها في فترتين أساسيتين كما يلي:

1. أدوات التهيئة والتعمير في الفترة الاستعمارية

طبقت أدوات التهيئة والتعمير في الجزائر منذ الفترة الاستعمارية، لهدف تحقيق أهداف معينة سطرها المستعمر، حيث سيتم التعرف عليها و على مدى تأثيرها في الأنسجة الحضرية للمدن الجزائرية، ومن جهة أخرى سيتم معرفة ما إذا كانت لها علاقة مع أدوات التهيئة والتعمير التي لحقتها بعد الاستقلال، ويمكن حصر أهم هذه الأدوات فيما يلي:

1.1. المخططات

ظهر التخطيط أول مرة في الجزائر بعد الحرب العالمية الأولى وذلك بإنشاء مخططات التهيئة وتحسين وتوسيع المدن، من خلال قانون كورنيديت (LA LOI CORNUDET) الفرنسي فترة 19 مارس 1919 - 12 جويلية 1924⁽¹⁾، الذي طبقتة فرنسا لأول مرة في مجالها و في مختلف مستعمراتها⁽²⁾.

ومن مهامه ما يلي:

- إنشاء مختلف التخصيصات.
- تنظيم و تصنيف الطرقات وعرضها، وكذلك المجالات العمومية و المساحات الخضراء.
- حفظ الاحتياطات العقارية الواجب تركها من أجل الارتفاقات وبالأخص العسكرية منها.
- ألغيت المخططات السابقة سنة 1948 واستبدلت بخلق مخطط تعميم خاص بالجزائر العاصمة من طرف وكالة التخطيط، وذلك بإعداد ملف خاص بإحصاء مشاكل التعمير، حيث ركز خصوصا على تخطيط مختلف الشبكات لاسيما شبكة الطرق.

(1) Jean-Pierre Gaudin L'Avenir en Plan : Technique et Politique dans la Prévision Urbaine (1900-1930), Paris : Champ Vallon, 1985

(2) Maouia saidouni Elément d'Introduction à l'Urbanisme, Histoire, Méthodologie, Réglementation, Alger : casbah édition, 2000,p202

ظهرت أدوات الهيئة والتعمير في فرنسا لأول مرة في نهاية الخمسينيات وطبقها في الجزائر سنة 1958 في إطار مخطط قسنطينة، بالمقابل لم تكن أدوات التهيئة الحضرية التي ظهرت في هذه الفترة موجهة لخدمة الجزائريين بقدر ما كانت مسطرة لخدمة الأحياء التي يسكنها الفرنسيين، وهذا ما أدى إلى ظهور الأحياء الفوضوية بنوعها سواء الهشة منها أو الصلبة وكل هذا كان سببه غياب سياسة سكنية واضحة المعالم تخدم جميع سكان الجزائر. ويمكن حصر أدوات التهيئة والتعمير التي عرفتها الجزائر خلال هذه الفترة فيما يلي⁽¹⁾:

1.1.1. المخطط العمراني الموجه (PUD) ونضيره البرنامج العام: كان يتميزان بطابع عام ودائم يمتد على مدى 20 سنة، فالمخطط التوجيهي للتعمير يتناول المجال بشكل إحصائي وذلك عن طريق ربطه بالتركيبة السكانية (عدد السكان)، والتركيبة الاقتصادية (التوازن بين العمالة وعدد السكان، إضافة إلى تحديد مساحة النشاطات الاقتصادية)، وكذلك التركيبة المجالية (كيفية تقسيم المناطق (Zonage)).

2.1.1. مخططات التفاصيل هي مخططات تقوم بإعدادها البلديات، معتمدة في ذلك على المخطط التوجيهي للتعمير، من أجل تجهيز وتنظيم القطاعات المعمورة بالتجهيزات الضرورية.

3.1.1. مخططات التعمير أو إعادة الهيكلة تهدف إلى استعادة مراكز المدن وتحديد الأحياء المتدهورة (Centres villes et limités les quartiers dégradés).

2.1. البرامج تلخصت أهم البرامج التي جاءت خلال هذه الفترة فيما يلي:

1.2.1. برنامج التجهيزات الحضرية و مخطط التحديث والتجهيز (PME) بالتحديد هي تمثل ميزانية لتمويل برامج التجهيز والتنمية الاقتصادية.

2.2.1. برامج التعمير والمناطق المبرمجة للتعمير (ZUP) تخص بالتحديد مناطق الضواحي ومناطق التوسعات النائية، وذلك بالاعتماد على شبكة التجهيزات. (La grille d'équipement). حيث أنجزت أول شبكة في الجزائر سنة 1959.

أهم ما ميز أدوات التهيئة والتعمير في الفترة الاستعمارية و أهم برامجها ما يلي:

⁽¹⁾ Maouia saidouni, op cit., pp 204-205.

- جاءت في الأربع سنوات الأخيرة للفترة الاستعمارية من أجل تهدئة الثورة الجزائرية وخدمة مصالح المستعمر .
- كان لها الأثر الكبير في خلق و هيكلة كل أدوات التهيئة الحضرية التي لحقتها في فترة الاستقلال وحتى إلى يومنا هذا.
- كان لها الفضل في إدخال تغيرات واسعة على الأنسجة الحضرية القديمة، وهذا ما يفسر دراسة هذه الأدوات منذ الفترة الاستعمارية.

2. أدوات التهيئة والتعمير في عهد الاستقلال

تصنف هذه الأدوات حسب فترتين أساسيتين ارتبطت بالتشريعات المختلفة المحددة للواقع المعاش حيث جاءت الفترة الأولى :

1.2. الفترة الأولى 1962-1990: (أدوات موروثية عن العهد الاستعماري)

خلف الاستعمار الفرنسي بعد رحيله اشكاليات كثيرة في كل مجالات التراب الجزائري، لاسيما المجال الحضري، حيث عرف أزمة سكنية حادة نتيجة لعد أسباب، أدت إلى ضرورة البحث عن حلول استعجالية لتنظيم مجالها والتخفيف من هذه الأزمة وذلك كان باتباع سلسلة من الأدوات الحضرية، حيث استعملت الجزائر منذ بداية السبعينيات من القرن الماضي مجموعة من أدوات التخطيط والبرمجة (PMU-PCD-PUD) وذلك لتمكينا من إدارة أراضيها بشكل صحيح⁽¹⁾ يمكن تلخيصها فيما يلي:

1.1.2. المخطط العمراني الموجه (PUD)

يعرف هذا المخطط بأنه أداة للتخطيط والتنظيم الحضري، ورث عن العهد الاستعماري، حيث جاء تطبيقه في فرنسا عام 1958، وظهر في الجزائر بموجب الأمر 29/73 المؤرخ في 08 جويلية 1973 والمتعلق بتأسيس المخطط العمراني الموجه.

⁽¹⁾ Marouk ,Massaoud . **Recherche pour un atlas de Constantine-Approche statistique et thématique**, thèse de doctorat en aménagement, Université Mentouri-Constantine- département de l'Aménagement du territoire,2010. P257.

وقد أسس بصفة رسمية سنة 1974 بموجب المرسوم الوزاري رقم 2174/PU/1081 المؤرخ في 16 أكتوبر 1974 كما حددت إجراءات إعداده والمصادقة عليه. حيث جاء في هذا المخطط الاهتمام بالمدن الكبرى والمتوسطة.

أهدافه: تكمن أهداف هذا المخطط في:

- رسم حدود المدينة.
- توضيح مجالات توسع النسيج الحضري مستقبلا على المدى المتوسط.
- يحدد استخدامات الأرض مستقبلا، حسب الاحتياجات الضرورية للتجمع السكاني (من سكن، وخدمات، وهياكل أساسية، ومساحات خضراء...) (1)

يعتبر المخطط العمراني الموجه: "أداة قانونية دورها يكمن في تنظيم المجال داخل النسيج الحضري، إذ يصبح بمثابة قانون عمراني بمجرد المصادقة عليه من قبل الوزارة الوصية" (2). و تكلف بتجسيده الجماعات المحلية التي أوكلت لها هذه المهمة، حيث استمر العمل به إلى غاية 1990.

من عيوب هذا المخطط أنه:

- جاءت طبيعته انفرادية مستقلة حيث لا يدرس المدينة في نطاق واسع سواء على المستوى الإقليمي أم الوطني، وإثما اهتماماته جاءت محصورة في المحيط الحضري للمدينة.
- التركيز على الخصائص المتعلقة بكل مدينة أي الطابع الضيق لهذا المخطط، أدى إلى خلق فجوات فاصلة بين التجمعات الحضرية، استغلت في التعمير الفوضوي.

2.1.2. مخطط التحديث الحضري (PMU)

عرف هذا المخطط بمثابة اعتماد مالي مرفق بمخططات وهو مخصص للمدن الكبيرة والمتوسطة، مهمته التدخل على مستوى النسيج الحضري القائم. ففي ظل ربط المسباب بالنتائج جاء الهدف منه إلى ترقية وتحديث المرافق العمومية كالطرق، والمساحات الخضراء والحدائق العمومية. كما أنّ

(1) بشير تيجاني، التحضر والتهيئة العمرانية في الجزائر، الجزائر: ديوان المطبوعات الجامعية، 2000، ص 65.

(2) الجريدة الرسمية العدد 5 الصادرة بتاريخ 28 جانفي 1987، القانون 03/87 المؤرخ بتاريخ 27 جانفي 1987 المتعلق بالتهيئة

العمرانية، ص 149.

التحديث لبعض الأحياء العتيقة داخل الأنسجة الحضرية القديمة، وهذا في إطار صيانة المكتسبات العمرانية والتراث المعماري المتدهور الذي كان مهددا بالانهيار والتلاشي من خلال قدمه.

3.1.2. المخطط العمراني المؤقت (PUP)

قام هذا المخطط على تبني استراتيجيات تكميلية للجوانب التي لم يمسه المخطط السابق، والمتمثلة في المراكز الحضرية الصغيرة. وهو يشبه إلى حد كبير المخطط العمراني الموجه من حيث الأسس التي قام عليها وأهدافه.

رغم العلاقة التكاملية بين المخططين إلا أنه هناك فرق مرتبط بالمدة الزمنية المخصصة لهذا المخطط حيث مدته قصيرة إذا ما قورنت بالمخطط السابق هذا من جهة، من جهة أخرى المصادقة على هذا المخطط تكون على المستوى المحلي (الولاية) حيث يتمتع باللامركزية فليس هناك مصادقة من الوزارة.

تميزت فترة ما بعد الاستقلال المحصورة بين سنتي 1962-1990 بما يلي:

- ظهور مخططات تعميم موروثه عن العهد الاستعماري برمجت كحلول استعجالية للنهوض بالمدن الجزائرية والتخفيف من الاختلالات العميقة التي خلفها الاستعمار في الميدان السكني.

- لم تكن فعالة بشكل كبير بسبب العيوب التي برزت فيها لاسيما منها المخطط العمراني الموجه (PUD) كمنظرته الضيقة والمحدودة لدراسة المدينة وما نتج عنها من جيوب وفجوات استغلت للتعمير الفوضوي.

هذا ما دفع للتفكير في أدوات تعميم جديدة ذات نظرة أوسع سيتم التطرق لها في العنصر الموالي.

2.2. الفترة الثانية: 1990-2006: (ظهور أدوات تعميم جديدة أكثر شمولية)

بعد التطرق إلى الفترة الأولى المتعلقة بمختلف الأدوات التي شكلت الأطر والأليات المستعملة في التهيئة الحضرية، ومختلف المميزات والعيوب التي ارتبطت بهذه المخططات، جاءت فترة ثانية

من مرحلة الاستقلال قدمت تصور مناقض لما سبق من خلال تقديم نظرة مغايرة في دورها تقوم على إعتبار أن المجال الحضري يدرس في إطار قانوني واسع يشمل الإقليم والوطن ككل.

وردت التطبيقات المختلفة لهذه المخططات وفق علاقة تكاملية مفادها أنها جاءت كأدوات منظمة للتهيئة الحضرية للإقليم والوطن تشمل ضمنا المدينة ، حيث سنتطرق لها فيما يأتي:

1.2.2. المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (PDAU)

ظهر هذا المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير تاريخيا بموجب القانون 29/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، والمعدل والمتمم بموجب القانون 05/04 المؤرخ في 14 أوت 2004 والمتضمن قانون التهيئة والتعمير والنصوص التطبيقية له المتمثلة في المرسوم التنفيذي رقم 177/91 المؤرخ في 28 ماي 1991. والذي يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه، ومحتوى الوثائق المتعلقة به.

يعتبر هذا المخطط بديل للمخطط العمراني الموجه (PUD) نظرا للنقائص التي تضمنته أثناء التطبيق.

يعرف هذا المخطط التوجيهي على أنه: "أداة للتخطيط المجالي والتسيير الحضري ،يحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلدية أو البلديات المعنية، أخذا بعين الاعتبار تصاميم التهيئة ومخططات التنمية ويضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي"⁽¹⁾

هذا المخطط حسب هذا التعريف جاء في تطبيقه على نطاق واسع عبر مجال الولاية من خلال التركيز على بلدية واحدة أو عدة بلديات يشترط فيها أن تكون مشتركة في مقوماتها الإجتماعية، والاقتصادية والمورفولوجية المرتبطة بالامتداد الطبيعي، حيث الاشتراك في نفس الحدود الإدارية لها.

تظهر أهداف هذا المخطط في مجموعة عناصر يمكن تحديدها فيما يلي:

- تحديد التخصص العام للأراضي على مجموع تراب البلدية أو مجموعة من البلديات حسب

القطاع.

(1) الجريدة الرسمية العدد 52 ، مصدر سبق ذكره. المادة 16، ص 1654.

- تحديد توسع المباني السكنية وتمركز الخدمات والنشاطات وطبيعة وموقع التجهيزات والهياكل الأساسية.(1)
- تحديد مناطق التدخل في الأنسجة الحضرية والمناطق الواجب حمايتها ،طبيعية كانت أو ثقافية (مناطق سياحية، أو أثرية، أو غابية).
- ضمان توازن النمو الحضري على المدى المتوسط إلى البعيد(من 15-20سنة) وذلك لتقديره لاحتياجات التعمير المستقبلي.

يقسم مخطط التهيئة والتعمير المنطقة المتعلق بها إلى أقسام بغية تسهيل التحكم في التعمير بها وذلك وفق آجال يحددها، حيث تم تقسيمها إلى أربعة قطاعات أساسية:

1- القطاعات المعمورة (LES SECTEURS URBANISES)

تشتمل هذه القطاعات على كل الأراضي المعمورة التي يشملها النسيج الحضري محددة بفترة زمنية مقدرة بخمسة سنوات. سواء تلك الأراضي التي تم تعميمها في مرحلة سابقة، أو التي هي في طور الإنجاز من سكنات، وتجهيزات وقطاعات خدماتية، ونشاطات مهنية، وتجارية وصناعية، والمساحات الخضراء والحدائق وكذا المساحات الموجهة لخدمة هذه المباني.

2- القطاعات المبرمجة للتعمير (LES SECTEURS A URBANISER)

تخصص هذه القطاعات المخصصة للتعمير على الأمدن القصير والمتوسط في آفاق عشر سنوات، وذلك حسب الأولويات والحاجة(2)

3- قطاعات التعمير المستقبلية (LES SECTEURS D'URBANISATION FUTURE)

خصصت هذه الأراضي للبناء على المدى البعيد، في آفاق 20 سنة وذلك حسب الآجال المنصوص عليها في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، حيث أن كل الأراضي القائمة ضمن قطاعات التعمير المستقبلية، خاضعة مؤقتا لارتفاع، في الآجال المنصوص عليها، إلا بالنسبة

(1) الجريدة الرسمية العدد 52 ، مصدر سبق ذكره، المادة 18.

(2) الجريدة الرسمية العدد 52 ، مصدر سبق ذكره، المادة 21 .

للأراضي التي تدخل في حيز تطبيق مخطط شغل الأراضي المصادق عليه⁽¹⁾، ومن ثم يمكن استغلال الأراضي بشكل عقلا في مدة زمنية طويلة، تضمن إمكانات التوسع مستقبلا.

4- قطاعات غير قابلة للتعمير (LES SECTEURS NON URBANISABLE)

تشتمل هذه الأراضي على تلك التي تدخل في المحيط الحضري لكن يمنع فيها البناء بشكل قطعي بسبب احتوائها على ارتفاعات أو عوائق كالمناطق المعرضة للأخطار الطبيعية أو التكنولوجية، أو المناطق الأثرية أو الساحلية)، وتعتبر هذه الأراضي غير قابلة للتعمير إلا في حالة زوال الارتفاع.

يتميز المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بما يلي:

- نظرتة الشاملة للتجمع الحضري، إذ يتعدى حدود المحيط الحضري له.
- يتم تخطيطه ضمن إطار محلي وإقليمي بالأخذ بعين الاعتبار توجهات الأدوات والمخططات ذات المستوى الأعلى منه المتعلقة بالبلدية أو البلديات المعنية وهي: المخطط الوطني للتهيئة العمرانية (SNAT)، والمخطط الجهوي للتهيئة العمرانية (SRAT) ومخطط التهيئة الولائي (PAW)⁽²⁾.
- مراعاته لجوانب الانسجام والتناسق بين التجمع الحضري وما يجاوره من تجمعات حضرية أخرى، ملما بكل النقاط التي تفصله عنها.

(1) الجريدة الرسمية العدد 52، مصدر سبق ذكره، المادة 22.

(2) المخطط الوطني للتهيئة العمرانية (SNAT): يرسم الصورة المستقبلية لجزائر الغد، ويحدد التوجهات والمبادئ التي ينبغي أن تتضافر لتحقيقه، نظرا لكونه يركز على عمل منسق يشمل قطاعات الدولة، ومراعاة لضرورات التنمية الوطنية، وخصوصيات أقاليم الوطن وعوائقه المخطط الجهوي للتهيئة العمرانية (SRAT): أداة استراتيجية لتنمية المخطط الوطني للتهيئة العمرانية، حيث يتولى في حدود مجاله شرح وتوضيح التوجهات والمبادئ المقررة بالمخطط الوطني وبين المخطط الجهوي. وبين الصورة المستقبلية لإقليم الجهة، ويحدد الأهداف الأساسية لتثمين الإقليم الجهوي وقواعد التوزيع المتوازن للأنشطة وتوزيع السكن.

مخطط التهيئة الولائي (PAW): تقوم كل ولاية بإعداد مخططها المتميز، حسب التوجيهات والمبادئ المحددة في مخطط التهيئة العمرانية والمخطط الجهوي الذي يهتما، فهو يشرح ويوضح ويضبط على هذا النحو للولاية مختلف مساحات تخطيطها. أنظر: شايب ذراع ميدني، واقع سياسة التهيئة العمرانية في ضوء التنمية المستدامة، رسالة دكتوراة في علم الاجتماع تخصص بيئة، كلية العلوم الإنسانية والاجتماعية، قسم العلوم الاجتماعية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2014، ص 71.

- الهدف منه عدم ترك ثغرات يمكن أن تستغل مستقبلا في التعمير غير الشرعي.

لكن رغم الأهداف المحكمة المسطرة لهذا المخطط و تقسيماته الدقيقة للمجال إلا أنه ما يقابله ميدانيا وعلى أرض الواقع، هو تعديات واضحة و ملحوظة فاقتته تمثلت في البناء الفوضوي والممارسات العمرانية المخالفة وهذا ما يفقده مصداقيته وفعاليتها بالنسبة للأهداف التخطيطية المسطر لها.

2.2.2. مخطط شغل الأرض (POS)

ظهر مخطط شغل الأراضي بموجب القانون 29/90 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير، فهو أداة قانونية للتخطيط والتسيير الحضري، وهو يعتبر آخر مستوى من مستويات التخطيط، حيث يعمل على تغطية قطاع أو مجموعة من القطاعات، كما يحدد بالتفصيل حقوق استخدام الأراضي والبناء بطرق وقواعد علمية آخذا بعين الاعتبار توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

يتميز مخطط شغل الأراضي بالمرورية القرار، فهو يدخل ضمن صلاحيات البلدية، حيث يسمح لها بوضع تصوراتها في التعمير.
من أهدافه: أنه

- يعمل على تنظيم المجال الحضري وتحديد القواعد الرامية إلى تنظيم إنتاج الأراضي القابلة للتعمير وتكوين وتحويل الإطار المبني، وذلك بتقنين كل عمليات البناء من أجل الحصول على مظهر عمراني ومعماري متجانس، يتضمن مختلف التجهيزات والشبكات والمرافق.
- حماية الأراضي التي لها قيمة طبيعية (كالغابات، أو مساحات الأراضي الفلاحية) .
- حماية الأراضي والمباني التي لها قيمة ثقافية وتاريخية من أجل اصلاحها وتجديدها من جهة أخرى.

إذن مخطط شغل الأرض أعطي صورة جديدة لأدوات تنظيم التهيئة الحضرية في الجزائر، فبعد ما كان المخطط التوجيهي للتعمير (PUD) قبل سنة 1990 هو الموجه الوحيد للمجال الحضري بإعطائه توجيهات عامة عن المجال الحضري. جاء مخطط شغل الأراضي بعد هذا التاريخ لإعطاء أدق التفاصيل عن المجال الحضري آخذا بعين الاعتبار توجيهات المخططات الأعلى منه في المستوى.

لكن السؤال الذي يطرح هنا هل هناك ترابط وتكامل وتناسق بين هذه الأخيرة ومخطط شغل الأراضي من الناحية الإجرائية والتنفيذية؟ وهل تتوافق المشاريع المبرمجة ضمنها والخيارات المحددة في هذا المخطط؟

3.2. الفترة الثالثة: 2006-2015: (ظهور أدوات التخطيط الحضري)

تميزت سنة 2006 بظهور القانون التوجيهي للمدينة الذي سطرت قوانينه خصيصا للارتقاء بالمدينة الجزائرية لمستوى المدن العالمية، حيث لم يعد يقتصر على أدوات التهيئة والتعمير التي ظهرت سنة 1990 بموجب القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير المذكورة سابقا فقط، والمتمثلة في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (PDAU) و مخطط شغل الأراضي (POS) ، بل بالإضافة لهذه الأخيرة تم خلق أدوات أخرى وقد أدخلت كلها ضمن مصطلح جديد تمثل في : أدوات التخطيط الحضري باعتباره أكثر شمولية عن مصطلح أدوات التهيئة والتعمير الذي كان سائدا قبل سنة 2006.

يمكن تعريف أدوات التخطيط الحضري بأنها: "جزءا من الهيكل التنظيمي والتنفيذي للمدينة والمجال التابع لها، تستعمل في معظم بلدان العالم بمختلف أنظمتها السياسية"⁽¹⁾ لكن هذا لا ينفي بقاء المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير هو الركيزة الأساسية التي تعتمد عليها بقية المخططات التي جاءت ضمن أدوات التخطيط الحضري والتي سيتم التعرف عليها فيما يلي:

1.3.2. المخطط الدائم لحفظ واستصلاح القطاعات المحفوظة

يحدد المخطط الدائم لحفظ واستصلاح القطاعات المحفوظة في إطار احترام الأحكام المتعلقة بالمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، بالنسبة للمجموعات العقارية الحضرية أو الريفية المنشأة في شكل قطاعات محفوظة، القواعد العامة وارتفاقات استخدام الأرض التي يجب أن تتضمن الإشارة إلى العقارات التي لا تكون محل هدم أو تعديل أو التي فرض عليها الهدم أو

(1) حطاب سفيان و آخرون، « أدوات التخطيط الحضري بين النظرية و التطبيق نموذج مدينة بوسعادة»، الجزائر: ص ص1-10

التعديل، كما يحدد الشروط المعمارية التي يتم علي أساسها المحافظة علي العقارات والإطار الحضري. (1)

2.3.2. مخطط حماية المواقع الأثرية والمنطقة التابعة لها

يحدد القواعد العامة والارتفاقات المطبقة على الموقع الأثري والمنطقة المحمية التابعة له في إطار احترام أحكام المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

عندما تكون المنطقة المحمية التابعة للموقع الأثري مشمولة في مخطط شغل الأراضي يجب أن يحترم هذا الأخير التعليمات التي يملئها مخطط حماية المواقع الأثرية واستصلاحها بالنسبة لهذه المنطقة. (2)

تميزت الفترة الممتدة بين 2006-2015 بظهور أدوات تخطيط جديدة إضافة للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي، حيث نتجت عنها أدوات تخطيط أكثر شمولية عرفت بأدوات التخطيط الحضري.

يمكن استنتاج من خلال دراسة أدوات تنظيم التهيئة الحضرية في الجزائر المتبعة حسب تسلسلها الزمني ما يلي:

- تمثل أدوات و برامج موروثه عن العهد الاستعماري، بقيت تتطور وتتغير مع أهم التحولات التي شهدتها البلاد، بغية الوصول و الارتقاء إلى أدوات تنظيم مسايرة لما هو معمول به على المستوى العالمي، في ظل تجاهل وعدم الأخذ بعين الاعتبار ظروف المدن الجزائرية.

- تمثل التعديلات الملحوظة في الواقع الناتجة عن ضعف وإهمال تطبيق هذه الأدوات والمتمثلة في مختلف الممارسات العمرانية المخالفة لاسيما منها البناءات الفوضوية، مؤشرا يفقد هذه الأدوات مصداقيتها وفعاليتها بالنسبة للأهداف التخطيطية التي سطرت من أجلها.

لذلك السؤال المطروح هنا هو: هل هناك بديل لهذه الأدوات يستطيع أن يرتقي بالتهيئة

الحضرية للمدن الجزائرية إلى أعلى المستويات ويجعلها تواكب وتسائر المدن العالمية؟

(1) الجريدة الرسمية العدد 60 الصادرة بتاريخ 8 أكتوبر 2003، المرسوم التنفيذي رقم 324/03 المؤرخ في 5 أكتوبر 2003 المتضمن

لكيفيات إعداد المخطط الدائم لحفظ واستصلاح القطاعات المحفوظة. المادة 02 ص 18.

(2) الجريدة الرسمية العدد 60 الصادرة بتاريخ 8 أكتوبر 2003، المرسوم التنفيذي رقم 323/03 المؤرخ في 5 أكتوبر 2003 المتضمن

لكيفيات إعداد مخطط حماية المواقع الأثرية و المناطق المحمية التابعة لها و استصلاحها المواد 02-03 ص 14.

ثالثا: دور البلدية في ميدان التهيئة الحضرية

حيث عرفت الجزائر نمطين من التنظيم الإداري هما المركزية واللامركزية في التسيير، وتعتبر هذه الأخيرة كنظام إداري مهيكّل للدولة الجزائرية انتهجته مع بداية سنوات التسعينيات.

تعني اللامركزية " توزيع الوظيفة الإدارية بين الحكومة المركزية وهيئات منتخبة أو محلية تباشر اختصاصاتها تحت إشراف الحكومة ورقابتها"⁽¹⁾ ، وبذلك يقوم التنظيم الإداري اللامركزي أساسا على مبدأ التنازل عن بعض الصلاحيات للهيئات المنتخبة والمعينة محليا، ويشترط فيه وجود رقابة وصائية إدارية من العاصمة على هذه الوحدات والهيئات اللامركزية، ومن بين هذه الوحدات اللامركزية و أبرزها تطبيقا الجماعات المحلية.

تصنف الجماعات المحلية ضمن التنظيم الإداري الجزائري إلى شكلين تنظيميين أساسيين يتمثلا في البلدية والولاية، حيث سيتم التركيز في هذا البحث على البلدية لأنها بمثابة أقرب وحدة إدارية للمواطن من جهة، ولما لها من أهمية بالغة في ميدان التهيئة الحضرية والمشاريع السكنية وكذلك الحفاظ على البيئة على مستوى محلي بمدينة قسنطينة من جهة أخرى.

تفهم البلدية كأهم وحدة منتخبة محلية في الجزائر وكشكل من أشكال الإدارة المحلية، و كفضاء أساسي للتنمية الجوارية في ظل التعريف بها، ونشأتها وتطورها التاريخي، وخصائصها و تجزئة للأهداف حيث سيكون التركيز حول الوظيفية المتعلقة بالتهيئة الحضرية.

تعرف البلدية في القانون بأنها: " الجماعة الإقليمية القاعدية للدولة وتتمتع بالشخصية المعنوية والذمة المالية المستقلة وتحدث بموجب القانون" كما تعرف كذلك بأنها " القاعدة الإقليمية اللامركزية، ومكان ممارسة المواطنة وتشكل إطار مشاركة المواطن في تسيير الشؤون العمومية"⁽²⁾. بمعنى أن البلدية هي هيئة إدارية يستند عملها على مبدأ اللامركزية الذي يعتبر أهم وسيلة لتحقيق التنمية المحلية، وتتمتع بالشخصية المعنوية أي لها حقوق وعليها التزامات تتلخص

(1) خالد الرغبي، القانون الإداري وتطبيقاته في المملكة الأردنية الهاشمية، دار الثقافة، عمان، 1986.ص25.

(2) الجريدة الرسمية عدد 37 الصادرة بتاريخ 23 جويلية 2011، القانون 10/11 المؤرخ بتاريخ 22 جويلية 2011 المتعلق بقانون البلدية للمادتين(01-02) ص07.

في مجموعة من المهام والاختصاصات، وهي تتميز بالاستقلالية المالية. كما أنها تعتبر أقرب هيئة إدارية للمواطن.

1. مراحل تطور نظام البلدية:

تطورت البلدية في الجزائر كإدارة محلية تدريجيا بعد الاستقلال وأصبحت لها إطار تشريعي وقوانين خاصة بها تنظمها تسييرها، لكن بالرجوع إلى التاريخ يتضح أن البلدية كانت وليدة الاستعمار الفرنسي، والسؤال الذي يطرح هنا هو: هل ورثت الجزائر المستقلة نظام البلدية عن الاستعمار، أم تأثرت به وإلى أي مدى؟ وبناء على ما سبق ذكره ولمعرفة آليات تطور هذه الهيئة الإدارية وعلاقتها ومدى اهتماماتها بميدان التهيئة الحضرية من الضروري التطرق إلى تطورها التاريخي منذ الفترة الاستعمارية ولو بشكل مختصر كما يلي:

1. البلدية في المرحلة الاستعمارية 1830-1962(السعي لتكريس هيمنة الاستعمار الفرنسي)

عرفت الجزائر في الفترة الاستعمارية أشكال تنظيمية إدارية مختلفة لكن هدفها كان واحدا، وهو تكريس هيمنة المستعمر الفرنسي، بمعنى أن البلدية آنذاك كانت بمثابة أداة إدارية وتنظيمية لخدمة الإدارة الفرنسية مدنيا وعسكريا، هدفها الأول هو ضمان استمرارية بقاء المستعمر فوق الأراضي الجزائرية، وقد صنفت البلدية آنذاك إلى ثلاث أقسام هي:

1.1. البلديات الأهلية تميز هذا الصنف من البلديات بطابع عسكري حيث كانت تدير من طرف رجال الجيش الفرنسي بمساعدة بعض الأعيان من الأهالي، وقد تواجدت هذه البلديات في الصحراء وبعض الأماكن النائية الصعبة بالشمال الجزائري حتى سنة 1880⁽¹⁾.

1.2. البلديات المختلطة

تركز هذا الصنف من البلديات في الشمال الجزائري وبالتحديد في

المناطق التي يقل فيها تواجد الفرنسيين.

1.3. البلديات ذات التصرف التام

اقام هذا الصنف من البلديات وعكس البلديات المختلطة في

الأماكن والمناطق التي يكثر فيها تواجد الفرنسيين، وذلك بالخصوص في المدن الكبرى والمناطق الساحلية.

(1) محمد الصغير بعلي، قانون الإدارة المحلية الجزائرية، الجزائر: دار العلوم للنشر والتوزيع، 2004، ص36.

لم تكن تعبر البلدية في الفترة الاستعمارية عن أهداف الشعب الجزائري، ولم تكن تسعى إلى تجسيد وظيفة من وظائف البلدية الأساسية التي وجدت من أجلها والمتمثلة في تحقيق الاستقرار والتنمية المحلية والنهوض بالمدن الجزائرية عن طريق تخطيطها والاهتمام بمجالها السكني.

2. البلدية فترة 1962-1967: (مرحلة انتقالية للجزائر)

تعد مرحلة الإستقلال مرحلة جديدة في التنظيم الإداري الجزائري، فرغم الفراغ الإداري والتنظيمي الذي تركته الإدارة الفرنسية على المستويين المحلي أو الوطني في التسيير الإداري، بسبب غياب الأطارات الجزائرية المؤهلة لتسيير شؤون البلدية، إلا أن السلطات العمومية آنذاك أوجدت آليات تنظيمية تمثلت في إنشاء لجان تتولى مهمة تسيير شؤون البلدية برئاسة رئيس البلدية كمثل للدولة فيها.

مما سبق يتبين أن هذه الفترة تمثل مرحلة إنتقالية في حياة الدولة الجزائرية لذلك لم تشهد البلدية فيها أي إصلاحات فيما يخص التهيئة الحضرية، فهي كانت تنظيمية لدور البلدية أكثر من كونها بأهداف واضحة لخدمة المجتمع الجزائري، وذلك نتيجة للفراغ و تبعات الاستعمار على المستوى التنظيم الإداري في الجزائر.

3. البلدية فترة 1967 حتى نهاية الثمانينيات (السعي نحو تحقيق التوازن الإقليمي)

بعد الفترة الانتقالية وبالتحديد سنة 1967 صدر أول قانون لتسيير البلدية في فترة الاستقلال المتمثل في القانون 24/67 الصادر في 18 جانفي 1967، وتميز هذا القانون بالتأثر بنموذجين مختلفين هما الفرنسي واليوغسلافي.

أما بالنسبة للنموذج الأول فيظهر جليا من خلال إطلاق الاختصاصات للبلديات في بعض المسائل التنظيمية بحكم العامل الاستعماري. في حين النموذج الثاني فيعود سره إلى وحدة المصدر الإيديولوجي (النظام الاشتراكي) واعتماد نظام الحزب الواحد، وإعطاء الأولوية في ميدان التسيير للعمال والفلاحين⁽¹⁾.

(1) مسعود شهبوب، أسس الإدارة المحلية وتطبيقاتها على نظام البلدية والولاية في الجزائر، الجزائر: ديوان المطبوعات الجامعية،

لهدف تحقيق التوازن الإقليمي والتخفيف من الفوارق الموجودة بين البلديات، شهدت الجزائر سنة 1974 تقسيما إداريا جديدا بمقتضى الأمر 74/69 المؤرخ في 2 جويلية 1974، حيث تغير اسم المقاطعة إلى ولاية كما ارتفع عددها إلى 31 ولاية بعدما كان 17 مقاطعة، في حين وصل عدد البلديات إلى 704 بعدما كان 676 بلدية قبل هذا التاريخ.

لغرض تقريب الإدارة أكثر من المواطن وتحسين مستوى أدائها، شهدت الجزائر مرة أخرى تقسيما إداريا آخر سنة 1984 حيث تضاعف فيها عدد البلديات ليصل إلى 1541 وعدد الولايات ليصل إلى 48 ولاية وذلك بموجب قانون 4 فيفري 1984.

رغم سلسلة محاولات الإصلاح التي شهدتها البلدية في هذه الفترة والتي كانت تهدف بالدرجة الأولى لتحقيق التوازن الإقليمي بين مختلف مناطق وبلديات الوطن، إلا أنها لم تشهد أي إصلاحات في ميدان التهيئة الحضرية.

4. البلدية بعد سنة 1990 (بوادر الإصلاحات في ميدان التهيئة الحضرية)

عرفت البلدية بعد سنة 1990 إصلاحات معتبرة في ميدان التهيئة الحضرية توازيا مع التغيرات الجذرية التي شهدتها الجزائر في الكثير من الميادين خلال تلك الفترة، حيث توسعت مسؤولياتها في العديد من عمليات التهيئة الحضرية وذلك حسب ما جاء به قانون البلدية رقم 08/90 المؤرخ في 7 أبريل 1990، حيث أعطي لرئيس المجلس الشعبي البلدي مسؤولية تولى تسيير وتنفيذ القوانين والتنظيمات عبر تراب البلدية مع السهر على احترام المقاييس والتعليمات في ميدان التعمير⁽¹⁾. من بين المسؤوليات التي أعطاه للبلدية هذا القانون ما يلي⁽²⁾:

- المشاركة بالاجراءات المتعلقة بالتهيئة العمرانية.
- التحقق من احترام تخصصات الأراضي وقواعد استعمالها كما تسهر على المراقبة الدائمة لمطابقة عمليات البناء للشروط المحددة في القوانين والتنظيمات المعمول بها.

(1) الجريدة الرسمية العدد 15، الصادرة بتاريخ 11 أبريل، القانون 08/90 مؤرخ في 7 أبريل 1990، المادتين 69-75، ص494

(2) الجريدة الرسمية العدد 15، المصدر السابق: المواد 87-91-93-94-106 ص496

- التخصيص في ميدان السكن عن طريق تنظيم التشاور وخلق شروط الترقية العقارية العمومية والخاصة وتنشيطها، من خلال تشجيع إنشاء التعاونيات العقارية في ترابها، ومساعدتها أو مشاركتها في ترقية برامج السكن.
 - السهر على حماية الطابع الجمالي والمعماري وانتهاج أنماط سكنية متجانسة في التجمعات السكنية.
 - مراعاة حماية الأراضي الزراعية والمساحات الخضراء.
- رغم الإصلاحات التي جاء بها قانون البلدية 09/90 في ميدان التهيئة الحضرية إلا أنها كانت سطحية، ولم تأخذ بعين الاعتبار العديد من المسائل الهامة في هذا الميدان أهمها، تشريك المواطنين في تسيير بلدياتهم، بالإضافة إلى عدم وضوح رؤيتها وتعاملها مع ظاهرة الأحياء الفوضوية (الصلبة) ضمن المجال الحضري للمدينة.

5. البلدية بعد سنة 2011 (مبدأ تشريك المواطنين في تسيير شؤون البلدية)

جاءت مرحلة جديدة بعد سنة 2011 تمثلت في ظهور قانون البلدية الجديد 10-11 الذي أضاف للإصلاحات التي جاء بها القانون السابق إصلاحات جديدة في إطار اصلاح الجماعات المحلية، حيث اعتبر البلدية الإطار المؤسسي لممارسة الديمقراطية على المستوى المحلي في التسيير الجوّاري، كما اعتبرها مكان مشاركة المواطنين في تسيير الشؤون العمومية (1) حيث أهم ما ميز هذا القانون هو تشريك المواطنين في الشؤون المحلية وذلك قصد تحقيق أهداف الديمقراطية المحلية.

مشاركة المواطنين في تسيير شؤون البلدية

خصص القانون الجديد للبلدية 10-11 جزءا كاملا لتوضيح كيفية مشاركة المواطنين في تسيير شؤون البلدية تمثلت فيما يلي (2):

- يتخذ المجلس الشعبي البلدي كل التدابير لإعلام المواطنين بشؤونهم واستشارتهم حول خيارات و أولويات التهيئة والتنمية الاقتصادية والاجتماعية و الثقافية، حسب الشروط المحددة في هذا القانون، وذلك باستعمال الوسائط والوسائل الاعلامية المتاحة.

(1) الجريدة الرسمية، العدد 37، مصدر سبق ذكره، المادتين 11-103، ص ص 11-17.

(2) الجريدة الرسمية، العدد 37، المصدر السابق، مصدر سبق ذكره، المواد (11-12-14)، ص 8.

- يمكن المجلس الشعبي البلدي أن يقدم عرض عن نشاطه السنوي أمام المواطنين.
- يسهر المجلس الشعبي البلدي على وضع إطار ملائم للمبادرات المحلية التي تهدف إلى تحفيز المواطنين وحثهم على المشاركة في تسوية مشاكلهم وتحسين ظروف معيشتهم.
- يمكن لكل شخص الاطلاع على مستخرجات مداوات المجلس الشعبي البلدي وكذا قرارات البلدية.

أضاف القانون الجديد للبلدية 11-10، إصلاحات جديدة لنظام البلدية في ميدان التهيئة الحضرية، لاسيما فيما يخص مشاركة المواطنين في تسيير شؤون بلدياتهم، لكن رغم ذلك تبقى هذه المشاركة نظرية وسطحية، لم يتم تطبيقها ميدانيا في المجال الحضري للمدينة.

II. صلاحيات البلدية في ميدان التهيئة الحضرية

تتمتع البلدية بشكل عام بصلاحيات كثيرة ومتنوعة لها امتدادات في كل القطاعات تقريبا مثل: التعليم، الرياضة، الثقافة والشؤون الاجتماعية وغيرها⁽¹⁾، بعد سنة 2011 وبعد ظهور القانون الجديد للبلدية المتمثل في قانون 11 - 10 والمؤرخ في 03 جويلية 2011، فقد حدد صلاحيات البلدية في كل ميادين الاختصاص المخولة لها بموجب القانون لاسيما في ميدان التهيئة والتنمية كما يلي⁽²⁾:

"يعد المجلس الشعبي البلدي برامج السنوي والمتعدد السنوات الموافقة لمدة عهده ويصادق عليها ويسهر على تنفيذها، تماشيا مع الصلاحيات المخولة له قانونا، وفي إطار المخطط الوطني للتهيئة والتنمية المستدامة للإقليم، وكذا المخططات التوجيهية للقطاع يكون اختيار العمليات التي تنجز على إطار المخطط البلدي للتنمية من صلاحيات المجلس الشعبي البلدي"

- يشارك المجلس الشعبي البلدي في إجراءات إعداد عمليات تهيئة الإقليم والتنمية المستدامة وتنفيذها طبقا للتشريع والتنظيم المعمول بهما.

- يسهر المجلس الشعبي البلدي على حماية الأراضي الفلاحية والمساحات الخضراء ولا سيما عند إقامة المشاريع في إقليم البلدية.

(1) عبد القادر موفق، « الاستقلالية المالية للبلدية في الجزائر »، ص ص 95-110، مجلة أبحاث اقتصادية وإدارية، العدد الثاني،

ديسمبر 2007، ص 97.

(2) الجريدة الرسمية، العدد 37، مصدر سبق ذكره، المواد (108، 107، 110، 112). ص 17.

- تساهم البلدية في حماية التربة والموارد المائية وتسهر على الاستغلال الأفضل لهما⁽¹⁾ وبنوع من التفصيل سيتم توضيح بعض مهام البلدية في ميدان التهيئة الحضرية التي جاءت ضمن هذا القانون كما يلي:

1. إعداد مخططات التهيئة الحضرية

يدخل ضمن صلاحيات البلدية إعداد مخططات التهيئة الحضرية المتمثلة في المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير (PDAU)، ومخطط شغل الأراضي (POS) الواجب تغطيتهما لكل بلديات الوطن حسب ما نص عليه قانون التهيئة والتعمير⁽²⁾، وذلك بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي و تحت مسؤوليته(تم التطرق لهما بالتفصيل في الفصل سابقا).

2. مراقبة عمليات البناء

تتولى البلدية عدة مهام فيما يخص متابعة ومراقبة مختلف عمليات البناء أهمها ما يلي⁽³⁾:

- يقتضي إنشاء أي مشروع يحتمل الاضرار بالبيئة والصحة العمومية على إقليم البلدية موافقة المجلس الشعبي البلدي.
- التأكد من احترام تخصصات الأراضي وقواعد استعمالها
- السهر على المراقبة الدائمة لمطابقة عمليات البناء، ذات العلاقة ببرامج التجهيز والسكن
- السهر على احترام الأحكام في ميدان مكافحة السكنات الهشة غير القانونية، وذلك بهدف الحفاظ على الطابع الجمالي للبلدية.
- السهر على حماية والحفاظ على الانسجام الهندسي للتجمعات السكنية.
- السهر على الحفاظ على وعائها العقاري ومنح الأولوية في تخصصها لبرامج التجهيزات العمومية والاستثمار الاقتصادي.
- العمل على توفير الشروط التحفيزية للترقية العقارية في ميدان السكن، كما تبادر في ترقية برامج السكن.

(1) الجريدة الرسمية، العدد 37، المصدر السابق (117،118،119)، ص 18.

(2) الجريدة الرسمية العدد 52، مصدر سبق ذكره، المادتين (34،24).

(3) الجريدة الرسمية عدد 37، مصدر سبق ذكره، المواد (114،115،116،117،119) ص 17-18

- العمل على تشجيع و تنظيم بصفة خاصة كل جمعية سكان تعمل على حماية وصيانة وترميم المباني أو الأحياء السكنية.
- المساهمة في تهيئة المساحات الموجهة لاحتواء النشاطات الاقتصادية أو التجارية أو الخدماتية.

III. التنسيق بين البلدية ومختلف الفاعلين في عمليات التهيئة الحضرية

تقوم عملية التنسيق بين الجماعات المحلية ومختلف الفاعلين في عمليات التهيئة الحضرية من خلال مبدأ المشاركة والمشاورة المكثفة وذلك في إعداد مخططات التهيئة الحضرية حسب ما نص عليه القانون ، حيث يكون ذلك على مستويين هما(1):

1. المستوى الأول: يخص القطاعات الفاعلة المتدخلة في التهيئة الحضرية، التي تستشار وجوبا مثل: الإدارة العمومية ومصالح الدولة على مستوى الولاية، الهيئات العمومية المحلية، لتوزيع الطاقة و المياه والنقل.

2. المستوى الثاني: ويتعلق بمشاركة المواطن والمجتمع المدني في تسيير البرامج المتعلقة بمحيطه المعيشي، بالمشاركة في صياغة وإعداد أدوات التهيئة الحضرية وذلك من خلال ما يلي:

- عرضها للتحقيق العمومي من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي لمدة زمنية معينة قصد تمكين المواطنين لإبداء رأيهم وملاحظاتهم.

- إلزام البلديات بإشهار واسع لأدوات التهيئة الحضرية من خلال عمليات الإعلام والإشهار، وذلك لتمكين المواطن من الحصول على وضعية مدينتهم، وتطورها وأفاقها، ضمانا للشفافية.

يمكن استنتاج أنه رغم التعديلات والتحولت التي عرفتتها البلدية منذ السنوات الأولى للاستقلال من خلال ما شهدته من تعاقب في النصوص التشريعية المهيكلة لها، إلا أن المواد المنظمة للتهيئة الحضرية فيها جاءت عامة رغم الإيجابيات التي جاء بها قانون 10-11 وخاصة مشاركة المواطنين في الشؤون المحلية، حيث تبين ما يلي:

- حماية الأراضي، وتحقيق التنمية المستدامة تكون بتصورات محلية.

(1) محمد الهادي لعروق، مصدر سبق ذكره ، ص 34

- غياب الاستقلالية واللامركزية في التسيير من خلال تجسيد منطق الدولة في التنظيم الإداري البلدي، ومن ثم فإن الإستراتيجيات الجديدة التي تضعها البلدية دائما تكون محصورة بتوجهات الدولة العامة.
- مشاركة المواطنين في الشؤون المحلية جاء عاما بعيدا عن مصطلح التهيئة الحضرية.

خلاصة الفصل

يتبين من خلال معالجة الإطار النظري لدراسة التهيئة الحضرية في الجزائر ما يلي:

- أبرزت الدراسة النظرية لأهم قوانين التهيئة الحضرية بالجزائر بأنها سلسلة من القوانين والمراسيم المكملة لبعضها البعض، وهي تسعى دائما لمسايرة التطورات الزمنية للبلاد وتهدف للارتقاء بجودة الحياة بالمدن الجزائرية إلى أعلى المستويات، رغم غموض ونقص وقلة الاهتمام بالقوانين الخاصة بالمباني الفوضوية (الصلبة).
- أثبتت دراسة أدوات تنظيم التهيئة الحضرية في الجزائر المتبعة حسب تسلسلها الزمني، أنها أدوات وبرامج موروثة عن العهد الاستعماري، عرفت نظريا تغييرات وتطورات تماشت مع الظروف التي شهدتها البلاد خلال الفترات الزمنية المتعاقبة عليها، بالمقابل مثلت التبعيات الناتجة عن ضعف وإهمال تطبيق هذه الأدوات والتي نتجت عنها في الواقع الميداني ممارسات عمرانية مخالفة لاسيما منها البناءات الفوضوية، مؤشرا يفقد هذه الأدوات مصداقيتها وفعاليتها بالنسبة للأهداف التخطيطية التي سطرت من أجلها.
- جاءت المواد المنظمة للتهيئة الحضرية التي عرفتتها البلدية عامة رغم الإيجابيات التي جاء بها قانون 10-11 وخاصة مشاركة المواطنين في الشؤون المحلية. وذلك بغياب الاستقلالية واللامركزية في التسيير من خلال تجسيد منطق الدولة في التنظيم الإداري البلدي

الفصل الثاني

واقع التهيئة الحضرية في مدينة قسنطينة

• تهييد

أولاً: تشخيص واقع مدينة قسنطينة المنطمة

ثانياً: مدينة قسنطينة الواقع وابتعادها عن التخطيط والتهيئة

الحضرية

• خلاصة الفصل

تمهيد

يهدف تشخيص الوضع القائم لمدينة قسنطينة الذي سيتم ضمن هذا الفصل إلى التعرف على واقع التهيئة الحضرية بالمدينة، وذلك عن طريق تحديد العلاقة بين القانون والتطبيق، وهو ما تطلب إجراء مسح ميداني شامل للمجال الحضري للمدينة بشقيه المخطط والفوضوي وفق فترات تاريخية معينة لها علاقة بأهم السياسات السكنية المنتهجة بالمدن الجزائرية، باعتبار مدينة قسنطينة من الحواضر الكبرى للبلاد كما أنها بمثابة مسرح تعاقبت عليه مختلف السياسات السكنية التي عرفت الجزائر إلى يومنا هذا.

حيث جاءت محاور هذه الدراسة وفق منهجية قائمة على العناصر التالية:

- تشخيص واقع مدينة قسنطينة المخططة.
- مدينة قسنطينة الواقع وابتعادها عن التخطيط والتهيئة الحضرية.

أولاً: تشخيص واقع مدينة قسنطينة المخططة

لمعرفة واقع مدينة قسنطينة المخططة، من الضروري جدا تحديد الإطار الجغرافي للمدينة وأهم ما ميز نسيجها الحضري خلال مراحل توسعها. بالإضافة إلى إبراز دور أهم السياسات السكنية التي تعاقبت عليها في خلق وتوسع مدينة قسنطينة المخططة، والمندرجة ضمن صلاحيات وأعمال الدولة والجماعات المحلية، مع الاطلاع على أهم أشكال التعمير التي نشأت و توزعت فيها. حيث جاءت محاور هذه الدراسة وفق منهجية قائمة على العناصر التالية:

1. الإطار المجالي لمدينة قسنطينة

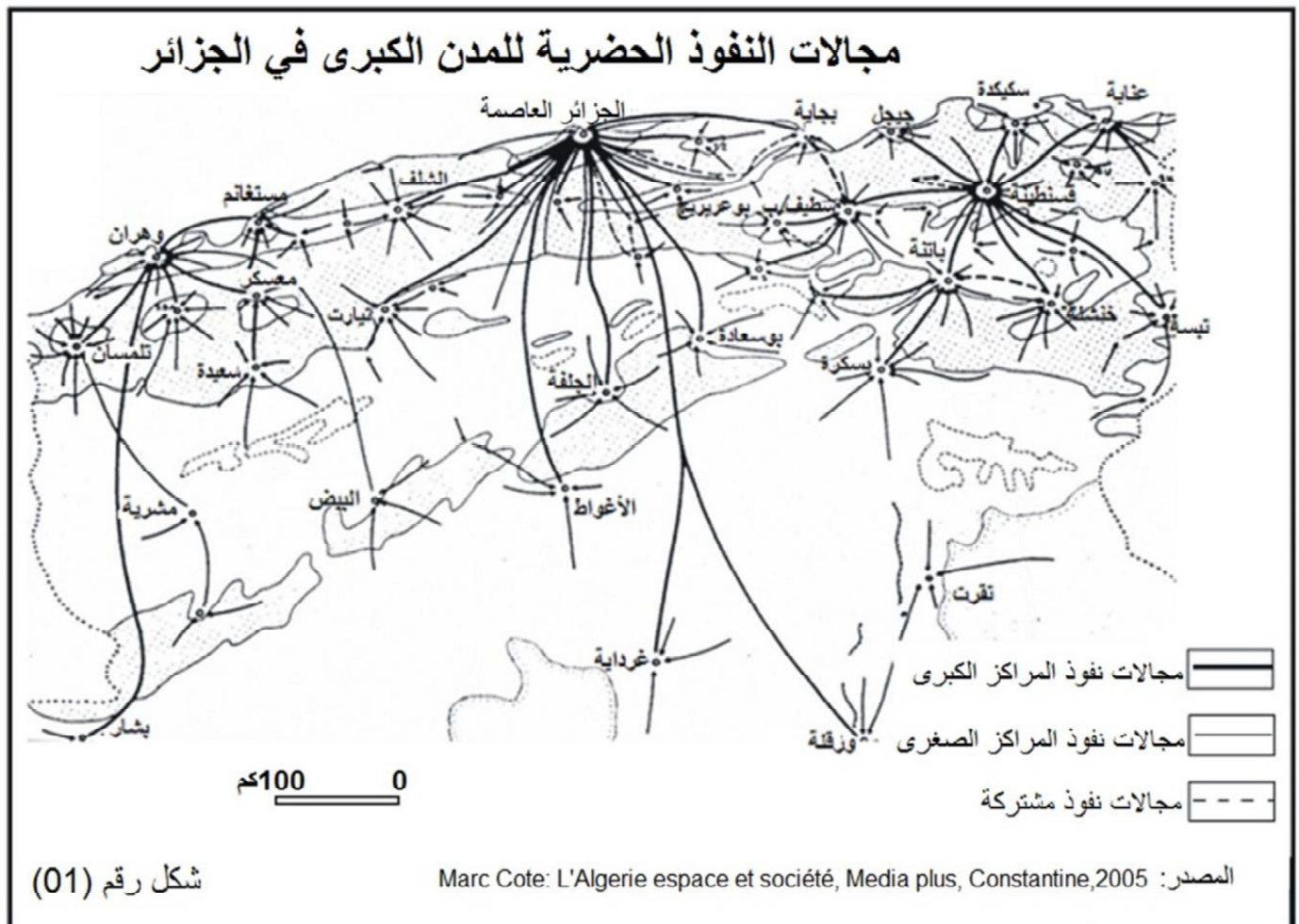
ستتم دراسة الإطار المجالي لمدينة قسنطينة من خلال التعرف على أهميتها الجغرافية ضمن إقليمها الشرقي، وأهم مميزاتها المجالية عبر المراحل التاريخية لتوسعها، وذلك بتتبع العناصر التالية:

1. الإطار الجغرافي لمدينة قسنطينة

قبل التطرق لتشخيص الوضع القائم لمدينة قسنطينة، يجب معرفة أهم العوامل الجغرافية المساهمة في جعل هذه المدينة تزخر بمكانة مميزة ضمن الشبكة الحضرية بصفة عامة، والإقليم الشرقي بصفة خاصة.

1.1. موقع مدينة قسنطينة ضمن الشبكة الحضرية

تربط المدن الجزائرية علاقات مختلفة سواء كانت اقتصادية أو خدماتية أو ثقافية أو اجتماعية نتجت عنها جاذبية حضرية أو مجالات نفوذ حضرية (Attractions urbaines) كما يبينه الشكل رقم (01) تظهر نسبيا متدرجة (Hiérarchisées)، أي أنّ كل مدينة تكون حلقة وصل مع مراكز أصغر منها تمثل تجمعا عمرانيا أكبر. من هنا تشكلت في الجزائر شبكة حضرية منظمة وفق هيكلية متعددة الأقطاب (Poly- nucléaire) وهي تضم ثلاثة شبكات ثانوية (Sous réseaux) فردية: الغرب، الوسط والشرق تتميز كل شبكة بخصوصياتها.



تعتبر الشبكة الحضرية الثانوية الشرقية الأكثر انتظاما وتدرجا حيث تتكون من مجموعة مدن ثانوية مثل (سطيف، باتنة، جيجل، تبسة إلخ...) تحيط وترتبط كلها بالمدينة المركز والمقصود بها مدينة قسنطينة⁽¹⁾.

تزرع مدينة قسنطينة بمكانة متميزة في إقليم الشرق الجزائري منذ زمن بعيد، حيث كانت عاصمة منذ أكثر من 2000 سنة، وبذلك فهي مدينة عريقة تعاقبت عليها العديد من الحضارات. وهذا ما أهلها أن تكون اليوم حاضرة جهوية لإقليم الشرق الجزائري أحد الأقاليم الاقتصادية الهامة بالجزائر، لكن السؤال الذي يطرح هنا هو: هل كان لموقعها الجغرافي دور في ارتقائها بهذه المكانة الجهوية أم لا؟

وللإجابة على السؤال سيتم تحديد الموقع الجغرافي لمدينة قسنطينة ضمن الإقليم الشرقي الجزائري.

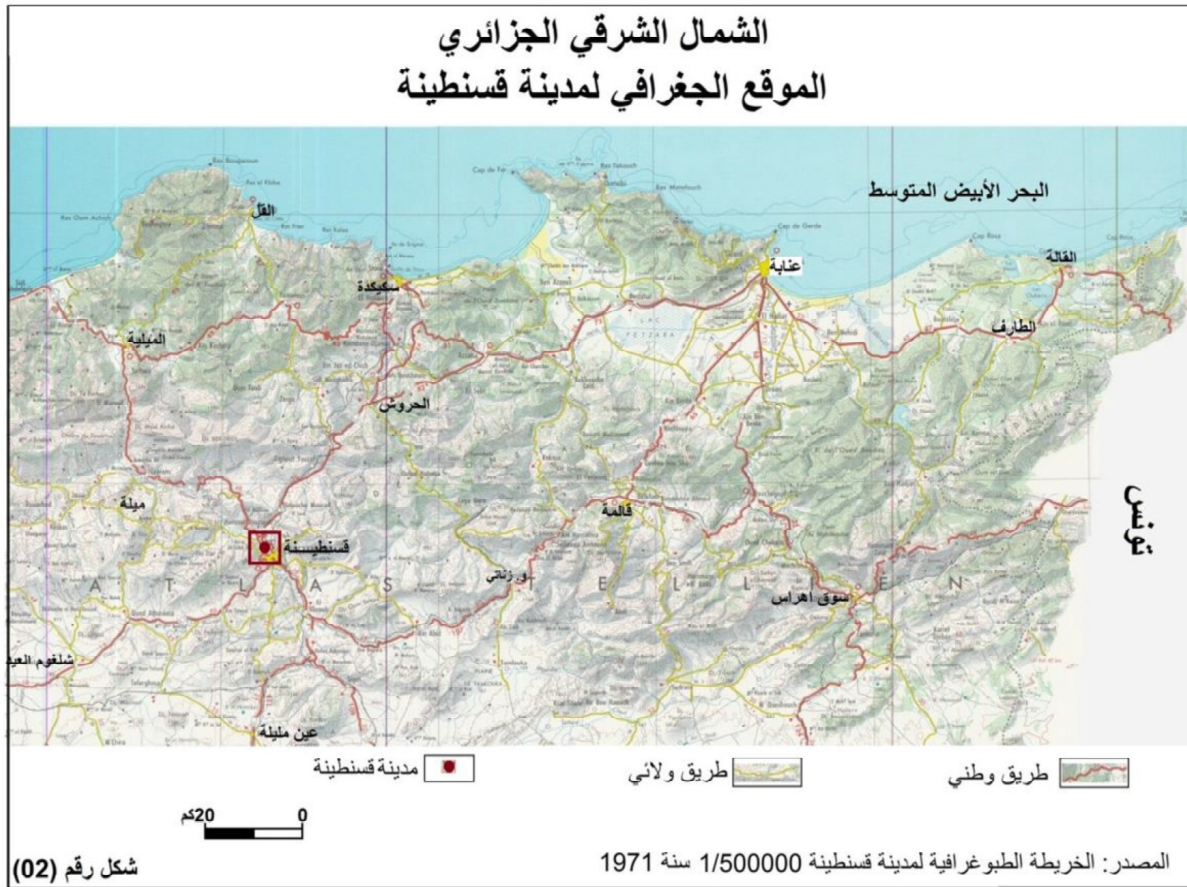
2.1. الموقع الجغرافي لمدينة قسنطينة ضمن الإقليم الشمال الشرقي

تتوسط مدينة قسنطينة الإقليم الشمال الشرقي الجزائري حيث تقع بين الشبكة الحضرية الساحلية التي تطل على البحر الأبيض المتوسط والداخلية التي تصل حتى الصحراء، فهي تمثل حلقة وصل بين المدن الشمالية الشرقية من جهة و المدن الجنوبية الشرقية من جهة أخرى، وذلك عن طريق شبكة طرق كثيفة وطنية و ولائية تلتقي في المدينة على شكل نجمي كما يظهر في الشكل رقم (02)، مثل الطريق الوطني رقم (03) الرابط بين مدينة، قسنطينة و ولاية سكيكدة من الجهة الشمالية وبين مدينة قسنطينة و ولاية باتنة من الجهة الجنوبية، بالإضافة إلى استفادتها بالطريق السيار شرق- غرب الذي سهل أكثر حركة المرور نحوها إذن هذا ما جعلها مركز عبور و ملتقى اتصالات رئيسي لكل مدن و ولايات الشرق الجزائري.

تزرع مدينة قسنطينة بموقع جغرافي استراتيجي أهلها أن تكون عاصمة وحاضرة ذات وزن مهم في إقليم الشرق الجزائري.

لكن السؤال الذي يطرح هو هل وراء هذا الموقع الجيد للمدينة عوامل جغرافية أخرى أثرت بشكل مباشر وغير مباشر في تشكيل بنيتها العمرانية المتميزة، و توجيه توسعاتها عبر مختلف الاتجاهات خلال كل فترة زمنية؟ وهذا ما سيتم الإجابة عليه في العنصر الموالي.

(1) Marc Cote . L'Algérie Espace et Société, Constantine : Media plus, 2005,p 111



2. مميزات مدينة قسنطينة عبر مراحل توسعها

عرفت مدينة قسنطينة منذ نشأتها تعاقب العديد من الحضارات عليها مما جعلها مسرحا للكثير من التغيرات المرتبطة أساسا بمتطلبات الفترات التاريخية التي شهدتها، ومن ثم تميزت المدينة خلال مراحل توسعها بمميزات عمرانية سيتم التعرف عليها فيما يلي:

1.2. المدينة القديمة ومميزاتها

نشأت مدينة قسنطينة في البداية فوق صخرة على شكل مثلث قاعدته في الشمال ورأسه في الجنوب، وبالضبط على جانبي وادي الرمال وبومرزوق محاطة بعوائق وانحدارات شديدة زادت من أهمية موضعها. ومن ثم كان اختيار هذا الموضع بالدرجة الأولى لهدف دفاعي، وحتى العهد الروماني لم تعرف المدينة أي نوع من مظاهر التوسع العمراني، و مع مجيء الإسلام وبالضبط في فترة الحكم العثماني التي استمرت إلى أكثر من ثلاثة (03) قرون ابتداء من 1528 إلى 1837⁽¹⁾ تحولت وتطورت المدينة بشكل كبير حيث توسعت داخل أسوارها و بلغت مساحتها 30

(1) Benidir Fatiha, **Urbanisme et planification Urbaine le cas de Constantine**, thèse de doctorat en architecture Université Mentouri-Constantine- département d'architecture et d'urbanisme, 2007, P45

هكتار، وكان لها أربع أبواب هي: باب الواد، باب القنطرة، باب الجابية و باب الجديد، وتميزت هندستها المعمارية بالنمط الموحد المتراس يتكون من مساكن في أغلبها ذات ثلاث طوابق وعدد المساكن فيها أربعة عشر (14) مسكن⁽¹⁾، تميزت المدينة بشوارعها الضيقة وانعدام المساحات الخضراء فيها، و باختصار يمكن القول أنّ مدينة قسنطينة في تلك الفترة مثلت المدينة العربية الإسلامية الأصيلة.

إضافة لما سبق كان لمدينة قسنطينة في هذه الفترة أهمية إقتصادية كبرى نتيجة عن موقعها الجغرافي الهام عبر الإقليم الشرقي، الذي جعلها منطقة مبادلات واسعة بين التل والصحراء.

2.2. المدينة الأوروبية و مميزاتها

مثلت المدينة المبنية على الصخرة كامل حدود المدينة حتى سقوطها في يد الاحتلال الفرنسي في 13 أكتوبر 1837، فمثلها كمثل كل المدن الجزائرية في تلك الفترة فهي لم تكن تملك مخطط توجيهي للتعمير، حيث تم تعميمها بشكل تدريجي حسب الاحتياجات.

في بداية الأمر كان من الضروري على المسؤولين الفرنسيين ضمان السكن للسكان الفرنسيين الذين قدموا من مختلف أنحاء أوروبا، حيث توسعت في الفترة الممتدة ما بين 1837 - 1874 داخل حدود الصخرة . وكان ذلك بالتدخل على نسيج المدينة الأم بإزالة جزء كبير من مساكنها، حيث تم تقسيمها إلى شطرين أعلى وأسفل بشق طريق في وسطها (شارع العربي بن مهيدي) الهدف منه هو ربط جسر القنطرة القريب من محطة القطار بساحة (La brèche)، بنيت على جوانبه مباني جماعية ذات النمط الأوروبي. حيث الجزء السفلي للصخرة أو المدينة خصص للمسلمين وجزء منه لليهود أما الجزء العلوي فأغلبه كان للفرنسيين.

" في سنة 1840 شرع في بناء ثكنة عسكرية (القصبية) تقدر مساحتها بـ 5 هكتارات كما دعم الفرنسيين وجودهم المدني ببناء مباني إدارية على حساب المجال القديم للمدينة مثل دار الولاية التي أنشئت سنة 1849 و قصر البلدية سنة 1845 وهذا من أجل إعطاء للمدينة صبغة فرنسية محضنة"⁽²⁾.

(1) الصادق مزهود، أزمة السكن في ضوء المجال الحضري: دراسة تطبيقية على مدينة قسنطينة، الجزائر: دار النور

الهادف، 1995، ص 26.

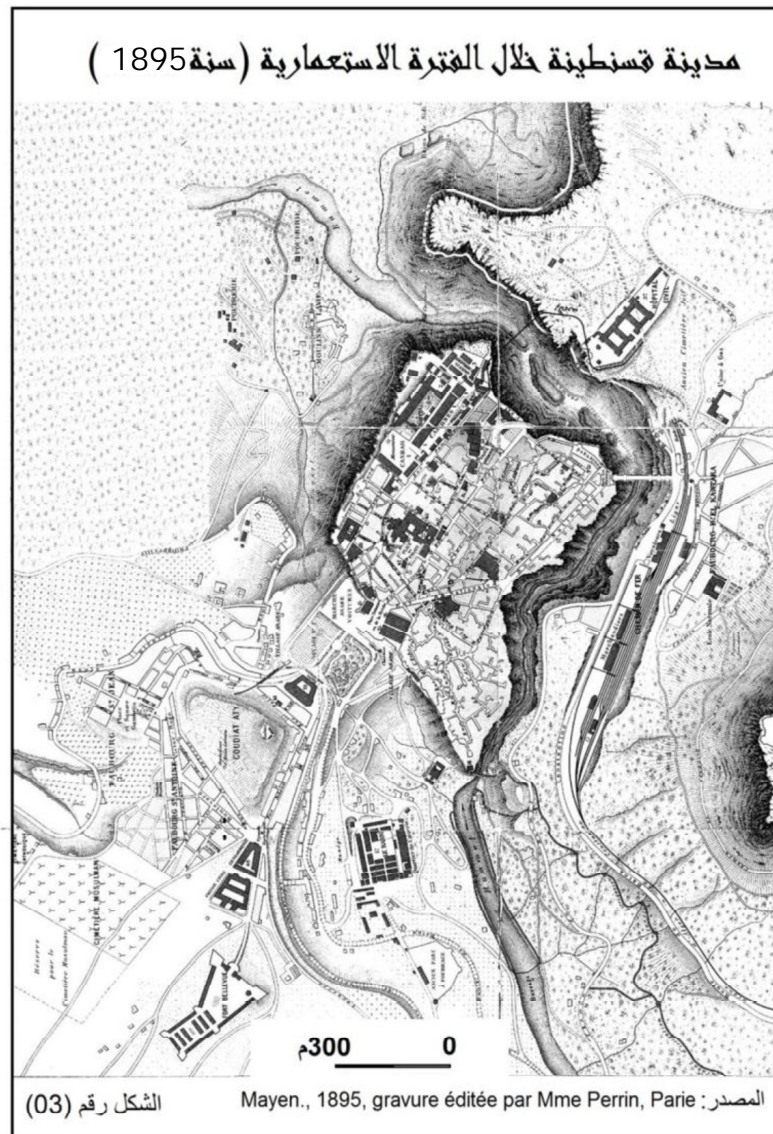
(2) الصادق مزهود: المصدر السابق، ص 30.

إذن في هذه الفترة استطاعت المدينة أن تجمع بين النمطين العربي الإسلامي و الأوروبي. أما التوسع الأول للمدينة في الفترة الاستعمارية الذي كان خارج الصخرة الأم نحو المواضع المجاورة بشكل ضواحي فكان خلال الفترة الممتدة ما بين سنتي 1874-1937 كما يظهر في الشكل رقم (03)، وذلك بردم التلال والشعاب واستغلال مخلفات تسوية القمم (الردم) حيث تم في ثلاثة (03) اتجاهات هي :

-الكدية وسان جان(بلوزداد حاليا) في الغرب، والمنظر الجميل في الجنوب الغربي.

- القنطرة و المنصورة في الشرق.

- هضبة سيدي مبروك في الشمال الشرقي.(1)



(1) BOUSSOUF Rabah. « Constantine : d'une ville attractive à une ville répulsive In, L'Étalement urbain. Un processus incontournable ? » pp.151-164 Presses Universitaires de Rennes, 2010. P155

تميزت هذه الأحياء في أغلبها بالسكن ذو النمط الجماعي الذي لعب دورا كبيرا في إيواء السكان المعمرين من الطبقة المتوسطة، أما الطبقة الغنية فخصصت لها مساكن فردية بنمط الفيلا بها حديقة وذلك في كل من حي سدي مبروك وحي المنظر الجميل. حيث يعتبر هذين الحيين المنجزين من طرف الاحتلال الفرنسي على أساس الخطة الشطرنجية، والمكونان من وحدات صغيرة مؤلفة من مساكن فردية في شكل فيلا خصصت لها مساحات للحدائق، وبعض العمارات الجماعية في شكل مباني صغيرة يتراوح علوها ما بين 4-5 طوابق، فهي من أكبر الأحياء السكنية المجهزة تجهيزا جيدا نسبيا، حيث كانت المساكن المنجزة فيهما موجهة للسكان الأوروبيين القادمين مباشرة من فرنسا أو السكان الأوروبيين القدماء الذين تركوا مساكنهم في المدينة القديمة أو الضواحي (القفطرة وسان جان).

أصبحت في هذه الفترة مدينة قسنطينة تجمع بين المدينة العربية والمركز الفرنسي، والضاحية الفرنسية.

توسعت المدينة وفق مخططات عمرانية برمجت من طرف الاستعمار الفرنسي لمواجهة واقع جديد وذلك في فترة 1937-1962، حيث انتشر فيها مع بداية القرن العشرين كغيرها من المدن الجزائرية ما يسمى بالطراز الكولونيا لي⁽¹⁾، وأهم ما يميز هذه الفترة هو ظهور مخطط كاراكاس في 17.03.1953 المتضمن إنشاء 2579 مسكن⁽²⁾ موزعة على مختلف أنحاء المدينة. بالإضافة إلى مخطط قسنطينة الذي ظهر سنة 1958، برمجت وأنجزت من خلاله مجموعة من المشاريع السكنية أغلبها ذو طابع جماعي، الهدف من إنجازها هو تلبية الطلب المتزايد للسكن مثل: الأحياء التالية: سيلوك (Laloum, gaillard, ciloc)، فضيلة سعدان.

كما أنجزت في هذه الفترة مجموعة من المحتشدات في مختلف أنحاء المدينة تميزت بطابعها الفردي ذو مستوى أرضي وأشكال خارجية موحدة توحى بنمط معيشي متواضع ومتقارب، حيث كان هذا النمط من السكنات موجهة للسكان الأهالي من أجل السيطرة عليهم، مثل: محتشد بوزراع

(1) خلف الله بوجمعة، «المدينة الجزائرية والبحث عن الهوية»، ص ص 95-101 (Courier du savoir)، جامعة محمد

خيضر، بسكرة الجزائر، العدد 04، جوان 2003، ص101.

(2) الصادق مزهود، مصدر سبق ذكره، ص30.

صالح في الجهة الجنوبية الغربية، ومحتشد الإخوة عباس في الجهة الشرقية، رغم هذه الإنجازات إلا أن معظم المشاريع السكنية المبرمجة في هذه الفترة بقيت إلى ما بعد الاستقلال. إذن الموضع الأصلي لمدينة قسنطينة متميز، غير أن العوائق الطبيعية المحفوف بها أثرت بشكل مباشر في توجيه التوسع العمراني الذي كان منفصلا عن بعضه، حيث يظهر في شكل أنوية مرتبطة ببعضها بشبكة طرق، ومرتبطة بالموضع الأصلي للمدينة بمجموعة جسور، إذن موضع المدينة المتميز هو الموجه الأساسي للتوسع العمراني لها.

3.2. مدينة قسنطينة بعد سنة 1962

عرف توسع مدينة قسنطينة بعد سنة 1962 وخلال السنوات الأولى للاستقلال نوع من الركود نتيجة سياسة سكنية مخططة، حيث كانت مرحلة انتقالية، علما أن الاستعمار خلف حضيرة سكنية لا بأس بها، إلا أنها لم تكف لسد الطلب المتزايد للسكان الذي كان سببه الزيادة الطبيعية من جهة والنزوح الريفي من جهة أخرى.

شهدت بالمقابل الجيوب الحضرية غير قابلة للتعمير في المدينة استمرار في التعمير الفوضوي الصلب مثل الأحياء التالية: الأمير عبد القادر، الصنوبر وبن تليس بالإضافة إلى استمرار انتشار البيوت القصديرية وذلك مثلا في سركينة والمنصورة، أما بالنسبة للأحياء المخططة بالمدينة فقد تم إكمال المشاريع التي برمجها المستعمر وتركها حيز التنفيذ مثل إكمال الجزء السفلي لحي المنظر الجميل و الجزء السفلي من المنصورة.

تم الاهتمام بالميدان السكني بعد سنة 1970 ودخل ضمن أولويات الدولة بدخوله ضمن المخططات التنموية لها، كما أخذت على عاتقها مسؤولية تخطيطه وتمويله وكذلك إنجاز فظهرت توسعات مدينة قسنطينة في بداية السبعينيات على شكل مجموعات سكنية كبرى (سيتم التطرق لها بنوع من التفصيل في عناصر لاحقة)، كحي ساقية سيدي يوسف في الجهة الشمالية الشرقية وحي الدقسي في الجهة الشرقية والأحياء التالية: فيلالى السطوح، و20 أوت 1955، وبوجنانة في الجهة الجنوبية الغربية للمدينة.

توسعت مع بداية الثمانينيات المدينة بشكل جديد جمع بين نمط المساكن الجماعية والفردية وأحيانا أخرى السكن الجاهز، وتمثل في المناطق السكنية الحضرية الجديدة (سيتم التطرق لها بنوع

من التفصيل في عناصر لاحقة)، حيث توزعت على أطراف مدينة قسنطينة آنذاك وهي حي بوالصوف بالجهة الجنوبية الغربية، وحيي جبل وحش وسركينة في الجهة الشمالية الشرقية للمدينة.

وجه التوسع كذلك في هذه الفترة نحو المدن التوابع للمدينة "عين سمارة، الخروب، حامة بوزيان وديدوش مراد" و كان الهدف منها هو تخفيف الضغط عن مدينة قسنطينة، لكن رغم كل هذه الجهود المبذولة في الميدان السكني إلا أنه استمر ظهور الأحياء الفوضوية (الصلبة) عبر المدينة الأم فظهر مثلا: حيي بن شرقي و بودراع صالح في الجهة الغربية وحيي بومرزوق وشعبة الرصاص والقماص في الجهة الجنوبية الشرقية.

انحصرت توسعات المدينة بعد سنة 1990 داخل الجيوب الحضرية الفارغة في مدينة قسنطينة بالإضافة إلى توجيه التوسع نحو الجهة الجنوبية للمدينة، حيث أنشئت المنطقة الحضرية - عين الباي - علما أن هذه الفترة تزامنت مع التغيرات الجذرية التي شهدتها البلاد في كل الميادين، مثل الميدان السكني والعقاري حيث تحررت السوق العقارية ودخلت الخواص بقوة في ميدان السكن، فظهرت توسعات في شكل تحصيلات توزعت في مختلف أنحاء المدينة، وخاصة منها الجهة الجنوبية لها ضمن منطقة عين الباي.

ظهرت في هذه الفترة كذلك المدينة الجديدة "علي منجلي" الواقعة على أراضي مشتركة بين بلديتي الخروب وعين السمارة، لكنها تابعة إداريا لبلدية الخروب، والتي كان الهدف الأول من إنشائها تخفيف الضغط عن مدينة قسنطينة وامتصاص الفائض السكاني لها.

استمر إنتشار وظهور السكن الفوضوي الصلب داخل مدينة قسنطينة رغم كل هذه المشاريع السكنية المهمة، مثل ظهور حيي النخيل والياسمين في الجهة الجنوبية للمدينة وحيي بن جلول وباشتيرزي في الجهة الشمالية الشرقية للمدينة، كما زاد انتشار البيوت القصدية بعد التسعينيات خاصة مع زيادة نزوح السكان من الأرياف إلى المدينة في ظل الأحداث السياسية التي عرفت البلاد آنذاك بحثا عن الأمن والاستقرار مثل حي بوضياف أسفل حي الصنوبر الفوضوي الصلب وحي فلاح والباردة في الجهة الشمالية الشرقية للمدينة.

- وجه توسع المدينة بعد الاستقلال نحو اتجاهين أساسيين هما:

جبل الوحش و الزيادة نحو الشمال الشرقي، بوالصوف نحو الجنوب الغربي.

- وجّه التوسع بعد التسعينيات نحو اتجاهين حديثين هما:
منطقة عين الباي نحو الجهة الجنوبية، اتجاه مدينة الخروب نحو الجهة الجنوبية الشرقية.
 - يمكن القول أنه بعد الاستقلال قسمت مدينة قسنطينة إلى قسمين هما:
 - المدينة المخططة: (La ville planifiée) المبنية على أساس سياسات تخطيطية جاءت أغلبها في إطار التهيئة الحضرية وهي تدخل ضمن أولويات الدولة.
 - المدينة الواقعية: (La ville réelle) التي كانت بعيدة عن التخطيط عامة والتهيئة الحضرية خاصة، نشأت بشكل فوضوي من طرف الأفراد وليس لها أي أساس تخطيطي، ظهرت على فترات زمنية مختلفة بالمدينة نتيجة ظروف وعوامل مختلفة.
- III. دور السياسات السكنية ووسائل تجسيدها في ظهور مدينة قسنطينة المخططة

تسعى الجزائر منذ الاستقلال جاهدة لحل أزمة السكن في مدنها، عن طريق توفير سكن لائق يلبي طلب المجتمع الجزائري في إطار تخطيطي مرتكز أساسا على قوانين وأدوات التهيئة الحضرية، ومن أجل ذلك انتهجت سياسات سكنية متعاقبة لكل منها مميزاتا سواء كانت إيجابية أو سلبية.

طبقت هذه السياسات بواسطة وسائل انجاز وتجسيد تطلبت استثمارات ضخمة، وقد تم تقسيمها إلى فترتين أساسيين كانت سنة 1990 هي الفاصل بينهما ذلك لما شهدته البلاد من تغيرات جذرية في قطاع التعمير والسكن خلالها، كتحريك السوق العقارية ودخول الخواص بقوة في ميدان السكن و ظهور العديد من القوانين فيها كقانون التوجيه العقاري 25/90 ، والقانون المتعلق بالتهيئة والتعمير 29/90، وبمعنى أصح تعتبر هذه الفترة إنتقالية للجزائر من السلطة المركزية إلى السلطة اللامركزية، وعموما يمكن تلخيص أهم السياسات السكنية المنتهجة في مدينة قسنطينة والتي جاءت في إطار تهيكله قوانين وأدوات التهيئة الحضرية فيما يلي:

1. فترة ما قبل 1990: هيمنة و احتكار الدولة للقطاع السكني

خلف الاستعمار بعد رحيله سنة 1962 حضيرة سكنية استغلها الجزائريين للسكن لكن مع استمرار النزوح الريفي وزيادة الطلب على السكن تشبعت هذه الحضيرة، و تدنى المستوى المعيشي للسكان و نتج عن ذلك وضع اقتصادي سيء، أدى إلى ضرورة اللجوء إلى مخططات تنمية اقتصادية ساهمت تدريجيا في النهوض بالقطاع السكني للبلاد خلال هذه الفترة (قبل 1990)، بدأ

من سنة 1967 وذلك بالمخطط الثلاثي 1967-1969 الذي لم يكن قطاع السكني ضمن أولوياته بسبب الأوضاع المزرية التي خلفها الاستعمار في كل الميادين، حتى سنة 1989 عن طريق المخطط الخماسي الثاني 1985-1989. وأهم السياسات السكنية التي طبقتها في إطار هذه المخططات تجسدت من خلال الوسائل التالية:

1.1. المجموعات السكنية الكبرى و هيمنة سياسة السكن الاجتماعي

ظهرت مع بداية السبعينيات وبالتحديد في إطار المخطط الرياعي الأول (1970-1973) حيث جاءت في شكل أحياء سكنية جديدة، تتكون من مجموعة عمارات تتميز بالرتابة بمعنى أنها لا تعكس الواقع الاجتماعي الحقيقي للمجتمع الجزائري، وكان الهدف منها هو تلبية الطلب الكبير والسريع للسكن الذي عرفته المدينة مباشرة بعد الاستقلال، تميزت مساكنها بطابع السكن الاجتماعي الموجه للإيجار والمخصص للطبقات المتوسطة والضعيفة من السكان.

بمعنى أنّ المجموعات السكنية الكبرى هي وسيلة لتجسيد سياسة السكن الاجتماعي المتبعة من طرف الدولة منذ السنوات الأولى للاستقلال، فقد أولته أهمية كبيرة في مخططاتها التنموية وكانت هي المسؤول الأول و الوحيد على تمويل وتسيير و إنجاز هذا النوع من السكن، بمعنى أنّها كانت تأخذ مجمل تكاليف إنجازه على عاتقها و يسلم المسكن جاهزاً للأفراد.

بلغت المساحة المستغلة في مشاريع المجموعات السكنية الكبرى في مدينة قسنطينة 53 هكتار بمجموع مساكن 4220 مسكن⁽¹⁾، أنجزت في مدينة قسنطينة عدة أحياء في إطار هذه السياسة كما يبينه الشكل رقم (04) من بينها: 5 جويلية و بوجنانة، 20 أوت 1955، فيلالي، الدقسي، والزيادية وساقية سيدي يوسف.

فمثلا حي 20 أوت 1955 بدأ في إنجازه سنة 1970، وهو يمثل أحد نماذج المجموعات السكنية الكبرى يتكون من 1039 مسكن موزعة على مساحة 15 هكتار⁽²⁾، يقع جنوب غرب مدينة قسنطينة على محور الطريق الوطني رقم (05) الرابط بين قسنطينة- الجزائر العاصمة. أنجز من طرف الشركة الوطنية للبناء (SONATIBA)، حيث بنيت المباني القائمة به في شكل عمارات ذات علو (R+4) و (R+5) كما تبينه الصورة رقم (01)، وهذه العمارات تحتوي على شقتين أو بعارة

(1) مديرية التخطيط العقاري+ الوكالة العقارية+ بلدية قسنطينة+ مديرية التعمير مارس 2014

(2) Benidir Fatiha : Op cit. P136

أخرى مسكنين في الطابق الواحد وعدد الغرف فيها يتراوح ما بين 2 إلى 5 غرف، أما كثافة المسكن الاجمالية فيها وصلت إلى 69 مسكن /الهكتار. (هذه الكثافة أعلى من المتوسط الوطني الذي كان 49 مسكن/الهكتار)⁽¹⁾ .

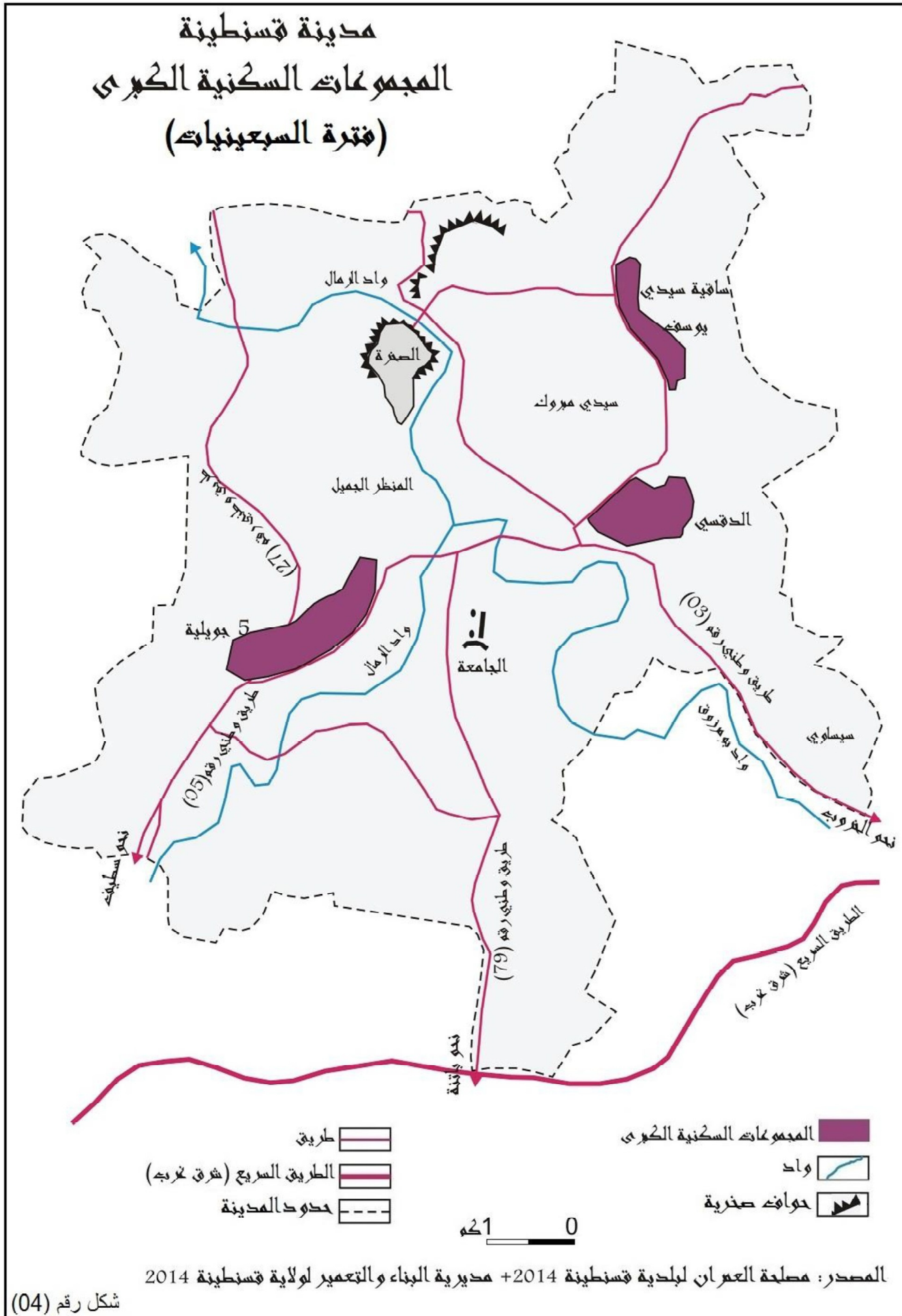
صورة رقم (01): نمط العمارات في حي 20 أوت 1955



المصدر: تحقيق ميداني مارس 2014

- رغم الإيجابيات التي حققتها المجموعات السكنية الكبرى والتمثلة أساسا فيما يلي:
- ساهمت بشكل كبير وفعال في تكوين التوسعات الأولى لمدينة قسنطينة بشكل مخطط ومنظم يركز أساسا على قوانين وأدوات التهيئة الحضرية.
 - ساهمت في تلبية الطلب المتزايد للسكن فترة السبعينيات، من خلال تطبيق سياسة سكنية واحدة تمثلت في السكن الاجتماعي.
 - إلا أنها عرفت العديد من النقائص أهمها ما يلي:
 - إضفاء طابع الرتبة في الأحياء السكنية.
 - نقص برمجة التجهيزات الضرورية للعيش داخلها.
- ومن ثم كان لها دور إيواء السكان فقط بمعنى أحياء مرافد فقط، في حين تلبية حاجياتهم بقي مرتبط بمركز المدينة.

(1) Benidir Fatiha : op cit, p136



2.1. المناطق السكنية الحضرية الجديدة (ZHUN) وتعدد السياسات السكنية

تمثل المناطق السكنية الحضرية الجديدة (ZHUN) أحد أهم مكونات النسيج الحضري في مدينة قسنطينة، ووسيلة من وسائل تجسيد السياسات السكنية فيها وذلك وفق تتبع وتطبيق قوانين وأدوات التهيئة الحضرية، وعموماً يمكن تعريفها بأنها: "إحدى الوسائل الهادفة للتحكم في النمو الحضري عن طريق ضمان الهيكله المثلى للمجال".

نشأت المناطق السكنية الحضرية الجديدة مع بداية انطلاق المخطط الرياعي الثاني (1974-1977) في إطار سياسة الدولة وخياراتها الإقتصادية والاجتماعية لإلغاء الفوارق المجالية الجهوية، حيث أنشئت بموجب المرسوم التنفيذي رقم 355 بتاريخ 1975، وقد صممت هذه المناطق السكنية كوسيلة لإنتاج نموذج للتنمية الحضرية في إطار المخطط العمراني الموجه (PUD)⁽¹⁾. حيث تبرمج وتتجز بشكل إلزامي المناطق السكنية الحضرية الجديدة في المراكز الحضرية المستفيدة من برامج سكنية يفوق حجم المساكن المبرمجة فيها 1000سكن أو أكثر، بالمقابل تتجز بشكل اختياري عندما تكون طاقة المشروع السكني 400 مسكن فما فوق⁽²⁾، إضافة إلى توفير شبكة مهمة من التجهيزات المشتركة الضرورية للمعيشة في الوسط الحضري انجزت لها بالاعتماد على شبكة نظرية للتجهيزات صممت خصيصاً لها.

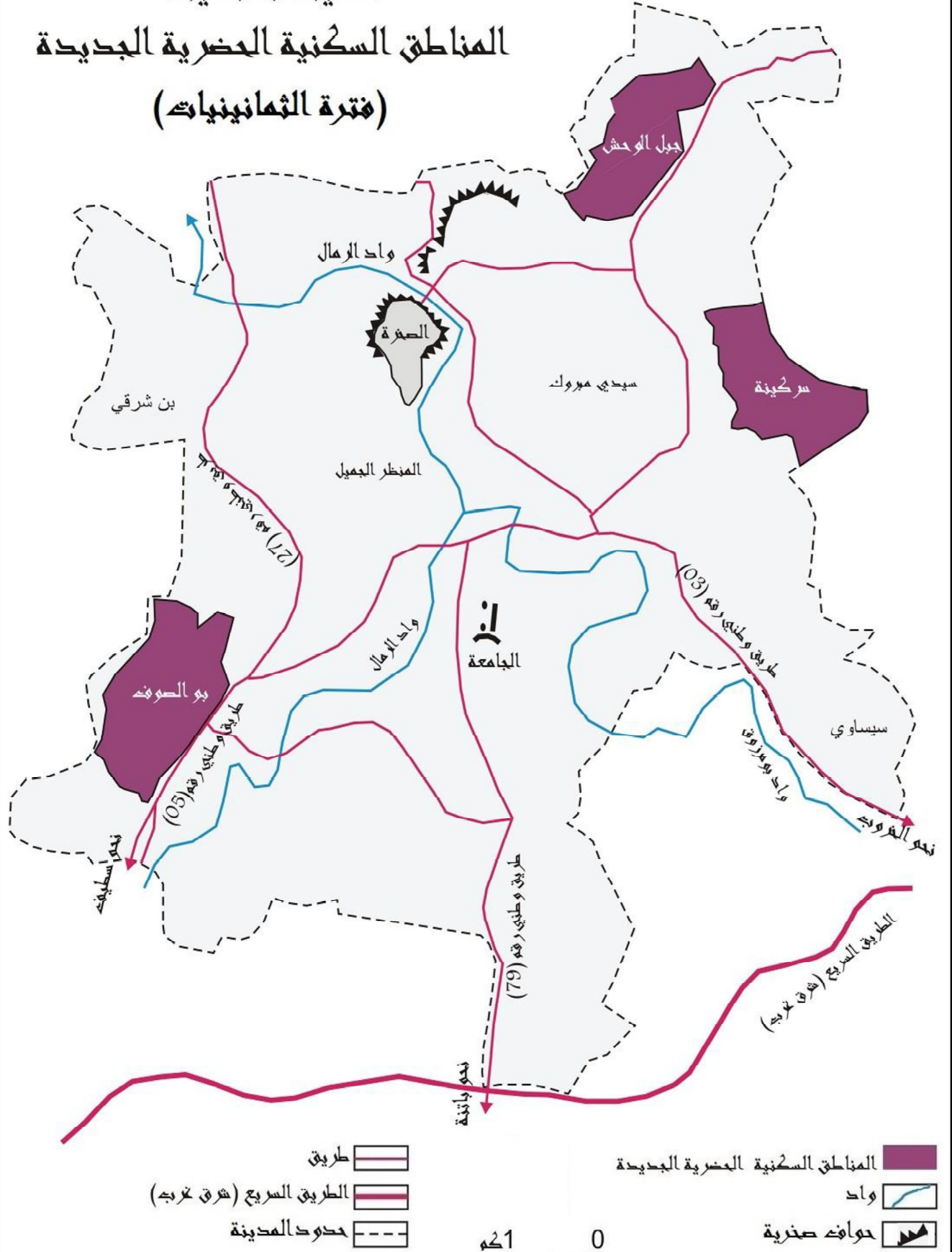
ظهرت المناطق السكنية الحضرية الجديدة كخطوة لتحسين السلبات التي خلفتها المجموعات السكنية الكبرى، ومن ثم تخفيف طابع الرتابة، وأهم ما ميز برامجها هو الدمج بين السكن الفردي والجماعي وذلك بمساهمتها بـ 60% سكن جماعي ذو طابع اجتماعي و ترقوي و 40% سكن فردي في شكل تحصيصات، من هنا يتبين أن هذه المناطق السكنية هي تجسيد لعدة سياسات سكنية انتهجتها الدولة آنذاك والمتمثلة فيما يلي:

- سياسة السكن الاجتماعي: لم يعد تطبيق هذه السياسة كوسيلة لتلبية الطلب المتزايد للسكان فقط في هذه الفترة، بل أصبح كركيزة لسياسة تنموية أساسها التصنيع.
- سياسة السكن الترقوي: ظهرت هذه السياسة خلال السبعينيات في إطار التوفير من أجل الحصول على مسكن عن طريق الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط (CNEP)، الذي يأخذ على

(1) Abdelkader, Smair, « Les zones d'habitat urbain nouvelles, ente théorie et pratiques, le cas de Oran », pp 204-209, Dans Aménageurs et aménagés en Algérie. Héritages des années Boumediene et Chadli dans Abed, Bendjelid et autres, France: L'Harmattan, 2004, p204.

(2) بشير التيجاني، مصدر سبق ذكره. ص 71.

مدينة قسنطينة المناطق السكنية الحضرية الجديدة (فترة الثمانينات)



المصدر: مصلحة العمران لبلدية قسنطينة 2014 + مديرية البناء والتعمير لولاية قسنطينة 2014

شكل رقم (05)

- عانقه مسؤولية إنجازهِ وتمويله بنسبة 80%⁽¹⁾ من مجموع تكاليفه بواسطة قرض يسدّد من طرف المستفيدين منه خلال عشرون (20) سنة.
- سياسة التخصّصات: أنجزت ضمن المناطق السكنية الحضرية الجديدة نسبة كبيرة من التخصّصات وكما سبق ذكره ساهمت بـ40% من مجموع المساكن المبرمجة في هذه المناطق، ونظرا لأهمية هذه السياسة السكنية وعدم اقتصارها على إنتاج السكن ضمن المناطق السكنية الحضرية الجديدة فقط خلال هذه الفترة سيتم التطرق إليها في العنصر الموالي بنوع من التفصيل.
- ارتكزت أهداف المناطق السكنية الحضرية الجديدة أساسا على مقاييس وأدوات التهيئة الحضرية، يمكن حصرها فيما ما يلي⁽²⁾:

- استغلال أراضي الاحتياطات العقارية ومخطط التعمير (PUD).
- تنمية طاقات استيعاب المدن.
- تلبية الطلبات المتزايدة على السكن.
- برمجة التجهيزات وإدخال الشبكات و أشغال التهيئة.

أنجزت في مدينة قسنطينة خلال فترة الثمانينيات ثلاث مناطق سكنية حضرية جديدة كما يبينها الشكل رقم (05)، على مساحة 501 هكتار بلغ عدد المساكن بها 5445 مسكن⁽³⁾. تتمثل في منطقتي جبل الوحش وسركينة في الجهة الشمالية الشرقية ومنطقة بوالصوف في الجهة الجنوبية الغربية، فمثلا المنطقة السكنية الحضرية الجديدة بوالصوف وحدها تحتوي على مجموع 3105 مسكن موزعة على ثلاث أنماط من المساكن كما يبينه الشكل رقم (06) منها 2430 مسكنا جماعيا، و 675 مسكنا فرديا يدخل ضمنه 48 مسكنا فرديا من النمط الجاهز⁽⁴⁾.

⁽¹⁾ Said boucheneb, . « Le Logement en Algérie Entre Produit Social et Produit Marchant », colloque international, Laboratoire SEDET, Paris : 19-20 et 21 Mai 1999.

⁽²⁾ محمد الهادي لعروق، «التوسع العمراني و إنتاج السكن في الجزائر: حالة مناطق السكن الحضري الجديد» ، مجلة حوليات جامعية، وحدة البحث إفريقيا و العالم العربي جامعة قسنطينة 1999..

⁽³⁾ مديرية التخطيط سكن العقاري+ الوكالة العقارية+ بلدية قسنطينة+ مديرية التعمير مارس 2014

⁽⁴⁾ مديرية التعمير والبناء لولاية قسنطينة، حوصلة المناطق السكنية الحضرية الجديدة 2014

ساهمت المناطق السكنية الحضرية الجديدة خلال فترة الثمانينيات في زيادة توسعات مدينة قسنطينة بشكل مخطط ومدروس مرتكز أساسا على مقاييس وأدوات التهينة الحضرية. بمعنى أنها ساهمت بشكل فعال في توسع مدينة قسنطينة المخططة، لكن رغم التأطير القانوني والتشريعي المحكم والأهداف المسطرة بشكل مدروس، ورغم تعدد السياسات السكنية في تجسيد مشاريع هذه المناطق، ورغم خروجها من طابع الرتابة الذي ظهر ضمن المجموعات السكنية الكبرى التي سبقتها. إلا أنها لم تصل إلى حد النجاح الذي برمجت له، بسبب نقص انجاز التجهيزات المبرمجة فيها والاهتمام بالإطار السكني في تجسيدها أكثر، مما جعلها أحياء مراقدة فقط بمعنى أنها لم تخفف الضغط على مركز مدينة قسنطينة.



3.1. التخصيصات

تمثل التخصيصات أهم السياسات المنتهجة من طرف الدولة في الميدان السكني، يعتمد قيامها أساسا على قوانين وأدوات التهينة الحضرية.

يمكن تعريفها بأنها " كل تقسيم لملكية عقارية بهدف إنجاز مباني موجهة لنشاط معين(سكني تجاري، صناعي)⁽¹⁾ . وأيضا تعرف بأنها "عملية تقسيم لقطعتين أو لعدة قطع من ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها، وإذا كانت قطعة أو عدة قطع أرضية ناتجة عن هذا التقسيم من شأنها أن تستعمل في تشييد مباني"⁽²⁾ .

يمكن القول أنّ هذا النوع من الانتاج السكني المتمثل في سكنات فردية من نوع (Villa) لا يقل علوه عن (R+1) كان موجهها لطبقة إجتماعية لا بأس بها أي أنّها قادرة على تحمل أعباء التكاليف المالية لشراء القطعة الأرضية وبناء المساكن عليها.

حيث تم تصنيف التخصيصات في هذا البحث حسب نوعية الجهة المكلفة بإنجازها إلى صنفين أساسيين هما:

- التخصيصات العمومية.
- التخصيصات الخاصة.

1.3.1. التخصيصات العمومية

يقصد بها تخصيصات الدولة أي الهيئة المكلفة بإنجازها هي السلطات المحلية (تقوم بتهيئة الطرق والشبكات المختلفة بينما السكن يشيد من طرف السكان حسب اختياره الشخصي وفي إطار مقاييس التهيئة الحضرية)، حيث كانت الهيئة العمومية المكلفة بإنجازها قبل سنة 1990 تقتصر على البلدية.

بلغ عدد التخصيصات العمومية المنجزة قبل التسعينيات في مدينة قسنطينة حسب الجدول رقم (02) احدى عشرة تخصيص(11)، بلغت مساحتها الاجمالية 1917615.00م² وهي مجزأة إلى 3744 حصة، حيث انتشرت عبر مناطق مختلفة بالمدينة.

2.3.1. التخصيصات الخاصة

هي تخصيصات تم إنجازها من طرف الخواص، وهي تستجيب للشروط القانونية المعمول بها في ميدان التعمير والتهيئة الحضرية.

(1) Alberto Zucchelli, **Introduction à l'Urbanisme Opérationnel et à la Composition Urbaine**, volume 3, Alger : OPU, 1984,p 76

(2) الجريدة الرسمية العدد 26، مصدر سبق ذكره، المادة 7.

ظهرت بوادها قبل سنة 1974 حيث كانت قليلة جدا في المدينة وأهم نموذج لها هو تخصيص الرياض. و نظراً لتغير الخطابات السياسية (النصوص القانونية) سنة 1974 بصور قانون الاحتياطات العقارية أدمج هذا التخصيص ضمن أملاك البلدية آنذاك، كما دخل انجاز التخصيصات في هذه الفترة ضمن صلاحيات الدولة فقط (احتكار تام للدولة)، ليتجدد عهدها بعد سنة 1990 لأسباب سيتم التعرف عليها في العناصر اللاحقة.

الجدول رقم (02): التخصيصات العمومية بمدينة قسنطينة قبل سنة 1990

التخصيصات	عدد الحصص	المساحة (م ²)
Lauriers Roses	59	30199.00
الحياة	100	48192.00
الزهور	50	27238.00
المشجرة	58	27802.00
المنزه	48	2070.00
سيدي مسيد	81	82670.00
المنى	278	228034.00
بوالصوف	635	450000.00
سركينة	1136	580200.00
جبل الوحش	936	248210.00
الجباس	363	193000.00
المجموع	3744	1917615.00

المصدر: مديرية التعمير والبناء لولاية قسنطينة + مصلحة الممتلكات العقارية للبلدية جانفي 2014.
 مثلت التخصيصات نوعا سكنيا جيدا بمدينة قسنطينة جاء في إطار قوانين وأدوات التهيئة الحضرية أهم ما ميزه ما يلي:
 - وجه طبقة إجتماعية لا بأس بها.

- ساهم بشكل فعال في الانتاج السكني المخطط على مستوى مدينة قسنطينة في فترة قبل التسعينيات لا سيما منها العمومية حيث توزعت بشكل متباين عبر مجالها.
- قلة التخصيصات الخاصة في هذه الفترة بسبب تغير الخطابات السياسية و صدور قانون الاحتياطات العقارية حيث أصبحت الدولة هي السؤول الوحيد في إنجاز كل المشاريع السكنية.

2. الفترة الثانية بعد سنة 1990: تحرير السوق العقارية وظهور أشكال جديدة للتعمير خارج

المحيط الحضري للمدينة

تعتبر سنة 1990 مهمة جدا في تاريخ الجزائر، حيث أنها تمثل فترة انتقالية من النظام الاشتراكي نحو النظام الرأسمالي، بمعنى أنّ الجزائر ابتداء من هذه السنة حررت سوقها العقاري حيث فتحته أمام الخواص في ميدان التعمير، وهذا ما ساهم في حدوث تغيرات جذرية في كيفية تجسيد المشاريع السكنية بمدينة قسنطينة، مع ظهور صيغ جديدة للسكن وهذا ما سيتم ابرازه في العناصر التالية:

1.2. السكن ذو طبيعة إجتماعية

عرف السكن الاجتماعي بعد سنة 1990 تغيرات ملموسة في أشكاله وصيغته تماشيا مع التغيرات الجذرية التي عرفتها الجزائر في ميدان السكن خلال هذه الفترة، فبعدها كانت الدولة هي المسؤولة الوحيدة على إنجاز هذا النوع من السكن قبل التسعينيات، بمعنى أنّها كانت تأخذ مجمل تكاليف إنجازها على عاتقها و يسلم المسكن جاهزا للأفراد، علما أنّه كان موجها للطبقات الإجتماعية ذات الدخل الضعيف و المتوسط العاجزة على شراء مسكن خاص بها.

حيث اندرج ضمن مشاريع المجموعات السكنية الكبرى المنتهجة داخل مدينة قسنطينة في سنوات السبعينيات، ثم بعدها ضمن النمط السكن الجماعي والسكن الجاهز في مشاريع المناطق السكنية الحضرية الجديدة خلال سنوات الثمانينيات.

استمرت الدولة بعد التسعينيات في إنتاج هذا النوع من السكن وكذلك إشراك الأفراد ضمن عملية إنجاز مساكنهم الإجتماعية، وكان ذلك في صيغ مختلفة وبتوفر شروط معينة وعلى فترات متعاقبة، علما أنّ كل هذه المساكن جاءت موزعة خارج محيط التعمير لمدينة قسنطينة، ويمكن تلخيصها فيما يلي:

1.1.2. السكن الاجتماعي الإيجاري (LSL)

وجه هذا النوع من السكنات للطبقات الاجتماعية الضعيفة والمحرومة التي تعاني من ظروف معيشية صعبة، كسكان الأحياء العتيقة والقديمة الآيلة للانهييار (مثل: السويقة) وسكان التجمعات القصديرية والهشة المنتشرة في مدينة قسنطينة، والتي تمت إزالتها في إطار عمليات التحسين الحضري الذي شهدته المدينة والمندرج ضمن مخطط تحديثها، مثل التجمعات التالية: (النصر، فح الريح، بوضياف وسركينة).

حيث أنّ هذه التجمعات تضم طبقة سكانية غير قادرة على الحصول على سكن خاص بها بصيغة التمليك، وفي نفس الوقت غير قادرة على استئجار مسكن بمبالغ مالية مرتفعة نظرا لدخلها الضعيف، شرط أن تكون لم يسبق لها الاستفادة من مسكن أو قطعة أرض أو دعم مالي من طرف الدولة.

تأخذ الدولة على عاتقها مسؤولية برمجة وتسيير وإنجاز هذا النوع من السكنات، وذلك عن طريق تمويلها من ميزانيتها بمعنى التمويل يكون من الخزينة العمومية للدولة. جاء هذا النوع من السكنات الاجتماعية على شكل نمط جماعي يتراوح عدد غرفه من إثنين إلى ثلاث غرف.

توزع السكن الاجتماعي الإيجاري خارج المحيط العمراني للمدينة، أي في مختلف بلديات المدينة وخاصة منها بلدية الخروب في إطار تعمير المدينتين الجديتين "علي منجلي" و "ماسينيسا".

برمجت سنة 2003 في إطار السكن الاجتماعي الإيجاري 3300 مسكن لكن أغلبها برمجت في بلدية الخروب فمنها 3000 مسكن في المدينة الجديدة ماسينيسا.

2.1.2. السكن العمومي الإيجاري (LPL)

حدد مفهوم السكن العمومي الإيجاري من خلال المرسوم التنفيذي رقم 142/08 المؤرخ في 11 ماي 2008 المحدد لقواعد منح السكن العمومي الإيجاري كما يلي: « يقصد بالسكن العمومي الإيجاري، السكن الممول من طرف الدولة أو الجماعات المحلية، والموجه فقط للأشخاص الذين تمّ تصنيفهم حسب مداخلهم ضمن الفئات الاجتماعية المعوزة والمحرومة التي لا تملك سكنا أو تقطن في سكنات غير لائقة » .

حدد هذا المرسوم شروط الاستفادة من هذا النوع من السكنات الاجتماعية، حيث أنه لا يستفيد منه إلا الشخص الذي يقيم منذ 5 سنوات على الأقل ببلدية إقامته المعتادة وشريطة أن لا يتجاوز دخله العائلي الشهري، أربعة وعشرين ألف دينار، وأن لا يقل سن صاحب الطلب 21 سنة عند تاريخ إيداع طلبه.

هو سكن إجتماعي تؤخذ مجمل تكاليف إنجازها على عاتق الدولة، بمعنى هي الممول الوحيد له. كما يتم إنجازها من طرفها عن طريق هيئات عمومية تتمثل في دواوين الترقية و التسيير العقاري التي تقوم بدورها بتكاليف مقاولين للقيام بهذه المهمة.

الجدول رقم (03): توزيع برامج السكن العمومي الإيجاري عبر ولاية قسنطينة

الدائرة	البلدية	عدد السكنات
الخروب	الخروب	29996
	ولاد رحمون	279
	عين اسمازة	130
المجموع		30450
عين اعبيد	عين اعبيد	5148
	بن زياد	480
المجموع		5628
حامة بوزيان	حامة بوزيان	1500
	ديدوش مراد	405
المجموع		1905
زيغود يوسف	زيغود يوسف	830
	بني حميدان	41
المجموع		871
ابن زياد	بن زياد	150
	مسعود بوجريو	30
المجموع		180
المجموع الكلي		38989

المصدر: الديوان الترقية والتسيير العقاري لولاية قسنطينة سنة 2015.

برمجت مع المخطط الخماسي 2010-2014 في إطار السكن العمومي الإجاري 38989 مسكن عبر ولاية قسنطينة، وهي حاليا في مرحلة متقدمة من التنفيذ، مع العلم أنّها برمجت كلها خارج المحيط الحضري للمدينة. ويتبين من خلال الجدول السابق رقم (03) أنّها توزعت عبر مختلف بلديات الولاية بشكل متفاوت، حيث نالت أكبر حصة دائرة الخروب وذلك ضمن المدينتين الجديدتين "علي منجلي" و"ماسينيسا" و منطقة عين نحاس، ثم تلتها الدوائر والبلديات الأخرى بحصص أقل بلغت أداها في دائرة ابن زياد بـ 180 مسكن.

3.1.2. السكن التطوري

ظهرت هذه الصيغة للسكن الاجتماعي سنة 1995، وكانت موجهة للطبقات الاجتماعية المتوسطة الدخل القادرة على إتمام أشغال البناء، ومن بين الأشكال التي ظهر فيها ما يسمى بالسكن المدعم الموجه للتمليك حيث كان هذا النوع من السكن يندرج ضمن نمط السكن الفردي، يتم إنجازه من طرف الدولة عن طريق مخطط بناء موحد، ثم تترك عملية توسيعه و إتمام أشغاله النهائية للفرد المستفيد منه بعد تدعيمه من طرف السلطات المحلية بإعانة مالية.

نظرا للنقائص الكبيرة التي خلفها هذا النوع من السكن، بسبب عدم فهم ووعي المستفيدين لهذه العملية، وعجزهم على إتمام مساكنهم بسبب ارتفاع أسعار مواد البناء من جهة، و انعدام متابعة أشغال البناء والإشراف التقني عليها من طرف السلطات المحلية من جهة أخرى، جعلها تبقى ورشات مفتوحة زادت من تشويه المجال السكني بالإضافة إلى تبيذير الأراضي.

تمت إعادة النظر في هذا النوع من السكن وذلك بالتخلي عنه والسعي إلى التفكير في صيغ أخرى للسكن الاجتماعي. توزع هذا النوع من المساكن الاجتماعية خارج محيط تعمير المدينة بسبب نقص الجيوب الحضرية و نفاذ العقار فيها، جاء متركزا في مختلف بلديات ولاية قسنطينة مثل الخروب عين اسمارة، حامة بوزيان، ديدوش مراد.

4.1.2. السكن الاجتماعي التساهمي (LSP)

بعد فشل التجربة السابقة المعروفة بالسكن التطوري، تم التفكير في صيغة أخرى للسكن الاجتماعي تقوم أساسا على مبدأ الدعم والملكية، بمعنى دعم الدولة الموجه للحصول على مسكن ويمكن تعريفه : بأنه أحد برامج السكن الموجه للفئات ذات الدخل المتوسط غير القادرة

على امتلاك مسكن دون مساعدة. يقوم على أساس إعانة مالية تمنحها الدولة للمستفيد إضافة لمساهمته، وذلك استنادا للقرار الوزاري المشترك المؤرخ في 15 نوفمبر 2000 المحدد لكيفيات تطبيق المرسوم التنفيذي رقم 94-308 المؤرخ في 04 أكتوبر 1994 المحدد لقواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن (CNL) في ميدان الدعم المالي.

لم يقتصر إنجاز هذا النوع من السكن على نمط محدد بل جاء في شكل سكن جماعي ونصف جماعي و كذلك فردي، و تراوحت مساحته بين 50 - 100 م².

توزع السكن الاجتماعي التساهمي خارج المحيط الحضري لمدينة قسنطينة، حيث استفادت الولاية من عدة مشاريع لهذا النوع من السكن توزعت عبر مختلف بلدياتها، بلغ عدد السكنات الإجمالي لها 16500 مسكن⁽¹⁾ ، برمجت منها 8500 مسكن في إطار المخطط الخماسي (2005-2009)، و 8000 مسكن في إطار المخطط التكميلي له. تم إنجاز 11850 مسكن منها 3623 مسكن لا زال في طور الانجاز. بالمقابل لم يدخل حيز التنفيذ 1027 مسكن.

سجل أكبر عدد من هذه السكنات بمناطق التوسعات الجديدة بالولاية والمتمثلة بالمدينتين الجديتين الواقعتين ببلدية الخروب وهما "علي منجلي" و "ماسينيسا".

5.1.2. سكن البيع بالإيجار (AADL)

يعتبر البيع بالإيجار صيغة جديدة للعرض السكني المتمثل في بيع السكنات المنجزة من الأموال العمومية عن طريق تأجيرها، مع إمكانية الحصول على ملكيتها بعد الاستمرار في دفع بدل الإيجار لمدة 25 سنة، ظهر هذا النوع من السكن بموجب المرسوم التنفيذي رقم 01-105 المؤرخ في 23 أبريل 2001 المحدد لشروط وطرق الحصول على مساكن عمومية عن طريق البيع بالإيجار، ويكون في شكل سكنات جماعية من نوع (F3) و (F4) بمتوسط مساحة مسكونة تراوح بين 70-85 م²، تتم عملية بيع هذا النوع من السكنات على مستوى وكالة تطوير و ترقية السكن (AADL).

وجه هذا النوع من السكن للطبقات الاجتماعية المتوسطة التي لا تتوفر فيها شروط الحصول على السكن الاجتماعي المخصص للطبقة المعوزة من جهة ولا يمكنها الحصول على السكن الترقوي

(1) مديرية السكن لولاية قسنطينة جانفي سنة 2015

الذي تفوق تكاليفه مستواهم المادي، حيث حدد القانون مدخول المستفيدين منها بعدم تعديه لخمس أضعاف المدخول الوطني المتوسط المضمون.

برمجت كل مشاريع السكن بالإيجار خارج المحيط الحضري لمدينة قسنطينة، ففي البداية برمجت 3500 مسكن على مستوى المدينة الجديدة "علي منجلي" التابعة لبلدية الخروب و قد تم إنجازها بنسبة 100%، بعدها مباشرة برمج مشروع سكني آخر تضمن 4348 مسكن بنفس الموقع السابق الذكر. أما آخر مشروع سكني برمج بصيغة البيع بالإيجار في إطار المخطط الخماسي 2010-2014، تمثل في 10000 مسكن موزعة على مستوى الولاية منها 6000 مسكن برمجت ببلدية ديدوش مراد تم الانطلاق في إنجازها، بالمقابل لم يدخل حيز التنفيذ 4000 مسكن المتبقي.

يتبين مما سبق أنّ السكن ذو الطبيعة الاجتماعية تميز بعد سنة 1990 بما يلي:

- ظهر في أشكال وأصناف عديدة. رغم أنّها توزعت كلها خارج المحيط الحضري لمدينة قسنطينة أي أنّها لم تدخل ضمن مشاريعها بسبب تشبعها وقلة جيوبها الحضرية.
- ساهم بشكل كبير في امتصاص الفائض السكاني لمدينة قسنطينة لا سيما سكان الأحياء العتيقة الآيلة للانهايار، وكذلك سكان الأحياء القصديرية التي أزيلت في السنوات الأخيرة.
- استطاع هذا النوع من السكنات أن يلبي إلى حد بعيد الطلب المتزايد للسكن عبر مدينة قسنطينة، خاصة وأنّها كانت موجهة بالدرجة الأولى للطبقات الاجتماعية المحرومة والمتوسطة القاطنة بها.

لكن السؤال الذي يطرح في هذا السياق هو: هل استفاد سكان الأحياء الفوضوية (الصلبة) القائمة بمدينة قسنطينة بهذا النوع من السكن أم لا؟ أم أن سكان هذه الأحياء غير معنيين بهذا النوع من السكن؟

2.2. السكن ذو طبيعة ترقية

يعد نشاط الترقية العقارية في الجزائر حديث النشأة، إذ يعود تاريخ ظهوره إلى 04 مارس 1986 بصدور قانون 07/86 المتعلق بالترقية العقارية، الذي ألغي بمرسوم تشريعي خاص بالنشاط العقاري 03/93، كما كان من الضروري إعادة ضبط نشاط الترقية العقارية مرة أخرى عن

طريق خلق قانون جديد تمثل في القانون رقم 04/11 المؤرخ في 17 فيفري 2011 وهذا من أجل حماية هذا النوع من النشاط، حيث عرف الترقية العقارية بأنها "مجموع عمليات تعبئة الموارد العقارية و المالية و كذا إدارة المشاريع العقارية"،ومن بين أنواع السكنات ذات الطابع الترقوي المنجزة في ولاية قسنطينة .

1.2.2. السكن الترقوي المدعم (LPA)

يعتبر السكن الترقوي المدعم ترقية حديث الظهور كانت بدايته منذ سنة 2010 حيث جاء كبديل للسكن الاجتماعي التساهمي (LSP)، بمعنى أنه سكن ترقوي ذو طبيعة إجتماعية فهو موجه للطبقة الاجتماعية المتوسطة والتي تتوفر فيها شروط الحصول على إعانة مالية من طرف الدولة.

يكلف بإنجاز السكن الترقوي المدعم مرقبين عقاريين باتباع المعايير التقنية المطلوبة ودون الخروج عن الغلاف المالي المخصص لها، وعادة ما تكون هذه السكنات جماعية من نوع (F3) متوسط مساحتها المسكونة 70 م².

الجدول رقم (04): توزيع السكن الترقوي المدعم (LPA) عبر ولاية قسنطينة

البلديات	مساكن طور الإنجاز	مساكن لم يبدأ في إنجازها
بن باديس	150	-
عين اعبيد	200	-
زيغود يوسف	400	-
بني حميدان	50	-
بن زياد	150	-
مسعود بوجريو	50	-
ديدوش مراد	550	3300
حامة بوزيان (بكيرة)	-	250
الخروب	5550	3200
ولاد رحمون	150	-
المجموع	7250	6750
المجموع الكلي	14000	

المصدر: مديرية السكن لولاية قسنطينة جانفي 2015.

تتم الاستفادة من هذا العرض السكني بواسطة شراكة مالية تكون بمساهمة مالية خاصة للمستفيد، مساعدة من طرف الصندوق الوطني للسكن (CNL) ترجع لفائدة المرقى، بالإضافة إلى قرض بنكي بنسبة فائدة مدعمة.

برمج هذا النوع من السكن خارج المحيط الحضري لمدينة قسنطينة بسبب تشبعها ونفاذ عقارها، حيث برمج في إطاره إنجاز 14000 مسكن على مستوى ولاية قسنطينة كما هو موضح في الجدول رقم (04)، أنجز منه 340 مسكن فيما لا يزال 6810 مسكن في طور الانجاز.

بالمقابل بقيت 6750 مسكن لم يبدأ بعد في إنجازها وهو مشروع كانت المسؤولة عن إنجازها (OPGI)، وبعد عجزها عن ذلك تم توزيعه على مجموعة من المرقين العقاريين الخواص مؤخرًا (سيتم البدء فيه مباشرة).

2.2.2. السكن الترقوي العمومي (LPP)

ظهر السكن الترقوي العمومي سنة 2013 فهي صيغة جديدة تستفيد من دعم الدولة جاءت كبديل للسكن الترقوي المدعم (LPA) الذي لقي إنجازها ميدانيا صعوبة كبيرة لا سيما في مجال التمويل.

وجه السكن الترقوي المدعم للفئات الاجتماعية ذات دخل لا بأس به والتي يتراوح دخلها بين 6-1 مرة الحد الأدنى للأجر الوطني المتوسط، كما أنه يجب أن تتوفر شروط في المستفيدين من هذا العرض السكني الجديد، علما بأنها تستطيع الاستفادة من قرض بنكي مدعم بنسبة فائدة 3%.

يكون السكن الترقوي العمومي على شكل سكنات من نوع (F3) و (F4) و (F5) تتراوح مساحتها ما بين 80-120 م². كما أن هذا النوع من السكن لا يستفيد من أي إعانة للصندوق الوطني للسكن، عكس ما كان معمول به في السكن التساهمي والسكن الترقوي المدعم.

برمج إنجاز السكن الترقوي العمومي خارج المحيط الحضري لمدينة قسنطينة، حيث بلغ عدد السكنات المبرمجة على مستوى الولاية 13000 مسكن، وزعت كما في الجدول رقم (05). تم الانطلاق في إنجاز 1500 مسكن على مستوى بلدية الخروب منها 620 مسكن في المدينة الجديدة ماسيسنيسا و 880 مسكن بالمدينة الجديدة علي منجلي.

الجدول رقم (05): توزيع السكن الترقوي العمومي عبر ولاية قسنطينة

البلديات	عدد المساكن
الخروب	1500
ديدوش مراد	11500
المجموع	13000

المصدر: مديرية السكن لولاية قسنطينة جانفي 2015.

يتبين من دراسة السكن الترقوي مما سبق أن:

- مثل السكن الترقوي صيغة جديدة للإنتاج السكني بولاية قسنطينة.
 - أقيمت كل مشاريعه خارج المحيط الحضري لمدينة قسنطينة .
 - استطاع أن يساهم بشكل كبير في تلبية جزء كبير من الطلب المتزايد للسكن عبر مدينة قسنطينة لا سيما و أن أغلب مشاريعه وجهت لسكانها.
- تم ظهور أشكال جديدة للتعمير بعد سنة 1990 كانت في شكل سكنات ذات صيغة اجتماعية أو ترقوية توزعت كلها خارج المحيط الحضري لمدينة قسنطينة، لكنها ساهمت بشكل مباشر في تخفيف الضغط السكاني عليها.

3.1. عهد جديد للتخصيصات بعد سنة 1990

تجدد عهد التخصيصات بعد سنة 1990 بتتحي البلدية عن مهامها تاركة الميدان لهيئة عمومية مختصة أخرى هذا من جهة، وبالسماح لدخول الخواص في مشاريعها من جهة أخرى. لكن بقي انشاؤها دائما مرتكزا على قوانين وأدوات التهينة الحضرية، وتتقسم التخصيصات في هذه الفترة كذلك إلى قسمين أساسيين هما عمومية وخاصة سيتم توضيحهما فيما يلي:

1.3.2. التخصيصات العمومية

صنفت التخصيصات العمومية خلال هذه الفترة إلى صنفين كانت سنة 2005 هي الفاصلة بينهما حيث سيتم توضيحهما كما يلي:

1.1.3.2. تخصيصات عمومية ظهرت في فترة (1990-2005)

أنشئت التخصيصات العمومية خلال فترة 1990-2005 من طرف هيئة عمومية مختصة جديدة آنذاك عوضا عن البلدية، والمتمثلة في الوكالة المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين لبلدية

قسنطينة*.

الجدول رقم (06): التخصيصات العمومية بمدينة قسنطينة بين سنتي 1990-2005

التخصيصات	عدد الحصص	المساحة (م ²)
عين الباي I (القسم 1، القسم 2)	471	224516.17
عين الباي (القسم 5)	210	102873.00
عين الباي II (الفج)	786	286673.92
الإخوة فراد	674	287450.44
الكاليتوس	488	183681.00
الهضبة	482	184500.00
الباردة	1118	848300.00
5 جويلية 1962	3	1800.00
المنية	783	المشروع في طور الإنجاز
المجموع	4232	2119794.53

المصدر: الوكالة المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين لولاية قسنطينة 2015 + مصلحة الممتلكات العقارية البلدية.

بلغ عدد هذه التخصيصات حسب الجدول السابق رقم (06) في تسع (09) تخصيصات، شغلت مساحة 2119794.53 م² وهي مجزأة إلى 4232 حصة. توزعت معظمها في الجهة الجنوبية لمدينة قسنطينة وبالضبط في منطقة عين الباي، باستثناء ثلاث تخصيصات

* الوكالة المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين: هي هيئة عمومية ظهرت لأول مرة في الجزائر تحت إسم الوكالة العقارية المحلية سنة 1986 بمقتضى المرسوم 04/86 الذي حدد أهدافها و مهامها، وفي سنة 1990 وبعد تحرير السوق العقارية وظهور قانون 25/90 المتعلق بالتوجيه العقاري، ظهرت هذه الوكالة في قالب جديد زاد من أهميتها وصلحياتها، وتغير اسمها إلى الوكالة المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين بمقتضى المرسوم التنفيذي 405/90 المؤرخ في 22 ديسمبر 1990 والذي ألقى أحكام المرسوم 04/86 المذكور سابقا.

منها أقيمت في باقي أطراف المدينة، مثل تخصيص الباردة في الجهة الشمالية الشرقية وتخصيص المنية في الجهة الجنوبية الغربية، للإشارة فقط بأن هذا التخصيص شهد نزاعات عقارية كبيرة تمت معالجتها مؤخرا فقط وهذا ما يفسر تأخر إنجازها حتى يومنا هذا سنة 2015.

2.1.3.2.التخصيصات العمومية بعد سنة 2005

أصبحت الوكالة المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين لبلدية قسنطينة المكلفة بإنجاز التخصيصات العمومية في المدينة بعد سنة 1990، كأئها هيئة عمومية جديدة ابتداء من سنة 2005، بسبب توسع مهامها وكذلك مجالات تدخلها كما يلي:

- توسع ميدان عملها بعدما أصبحت تابعة للولاية وليس حكرا على البلدية، فمنذ هذا التاريخ كلفت بتغطية مشاريع كل بلديات الولاية وأصبحت لها ثلاثة فروع موزعة على البلديات التالية:(قسنطينة، الخروب و زيغود يوسف)هذا من جهة.
- لم تعد تقتصر مشاريعها على التخصيصات السكنية الفردية فقط بل تعدت ذلك،حيث أصبحت تبرمج مشاريع ترقية ضخمة تتضمن تخصيصات فردية وجماعية مع تخصيص جزء منها لبعض التجهيزات مثل الصحية أو الإدارية.

الجدول رقم (07): التخصيصات العمومية بعد سنة 2005

إسم التخصيص	عدد الحصص	النسبة (%)	المساحة (م ²)	النسبة (%)	نسبة الإنجاز (%)
الفج	18	19.57	3120	6.98	100
الملاك	40	43.48	27204.56	60.87	80
الياسمين	34	36.96	14371.00	32.15	80
المجموع	92	100	44695.56	100	

المصدر: الوكالة المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين لولاية قسنطينة 2015 .
أهم تخصيص يبين ذلك هو التخصيص المسمى "الوليد" الذي تبلغ مساحته الإجمالية 139948.96 م² يتكون هذا التخصيص

من 4 أقسام⁽¹⁾ (Ilots) ثلاث أقسام منها خصصت لبناء سكنات ترقيوية فردية وجماعية، والقسم الرابع منه الذي بلغت مساحته 3347.25م² (1) خصص لبناء تجهيزات صحية متمثلة في عيادات (Des Cliniques) أنظر الملحق صفحة (م17).

أهم التخصيصات السكنية الفردية التي برمجتها هذه الوكالة بعد سنة 2005 وهي بصدد إنجازها تمت حوصلتها في الجدول رقم (07) وتتمثل في ثلاث تخصيصات أساسية أقيمت كلها في الجهة الجنوبية للمدينة وبالضبط في منطقة زواغي، شغلت مساحة إجمالية 44695.56 م² وهي مجزأة إلى 92 حصة، وقدرت نسبة التقدم في إنجازها بنسب لا تقل عن 80% .

2.3.2. تخصيصات خاصة ظهرت بعد سنة 1990

بعدما بقيت مشاريع التخصيصات حكرا على الدولة خلال الفترة الممتدة من 1974 حتى منتصف الثمانينيات من القرن الماضي، فقد تجدد عهدها بعد سنة 1990 بسبب تحرير السوق العقارية وفتح الميدان أمام الخواص لمشاريع الترقية العقارية وهنا ظهرت كل أنواع التخصيصات الخاصة والمتمثلة فيما يلي :

- تخصيصات الترقية العقارية للأراضي.
- تخصيصات الترقية العقارية السكنية.
- تخصيصات في شكل تعاونيات عقارية.

1.2.3.2. تخصيصات الترقية العقارية للأراضي

يقوم بإنجاز تخصيصات الترقية العقارية للأراضي المحصنين الخواص، وذلك عن طريق تهيئة الطرق والشبكات المختلفة تاركين الميدان للسكان المستفيدين من هذه التخصيصات لإنجاز مبانيهم على أذواقهم وحسب مقاييس التهيئة الحضرية المعمول بها. استفادت مدينة قسنطينة بعد سنة 1990 حسب الجدول رقم (08) من إنجاز أربعة وعشرون (24) تخصيص خاص في شكل الترقية العقارية للأراضي، امتدت على مساحة 1140137.73م² ونتجت عنها 1557 حصة سكنية. وكما يبينه نفس الجدول فإن طبيعة ملكية أراضي هذه التخصيصات تعود إلى الخواص.

(1) L'Agence Locale de Gestion et de Régulation Foncière Urbaine de la wilaya de Constantine, Année 2014.

الجدول رقم (08): تحصيلات الترقية العقارية للأراضي بمدينة قسنطينة بعد سنة 1990

التحصيلات	عدد الحصص	المساحة م ²	طبيعة الملكية
المرجان	40	17500.00	ورثة بن الشيخ لفقون عبد القادر
الإصلاح	162	74332.77	ورثة بن تشيكو : م الصالح + محمد ناصر
باب الجديد	116	74275.07	بن تشيكو حمزة و آخرون
عبان رمضان	99	93035.00	ورثة بن تشيكو محمد الصالح
الصرو	54	49010.39	ورثة بن تشيكو سليمان بن محمد
SARL التراث للترقية العقارية	23	7680	SARL التراث للترقية العقارية
بن الشيخ لفقون و آخرون	26	9908.72	بن الشيخ لفقون و آخرون
أرض بالغربي	75	14 هـ 190	ورثة غربي
أرض شكيرد	41	14050	شكيرد عيسى
SARL N.M immobilier	80	32770	SARL N.M immobilier
بن الشيخ لفقون عبد الرحمان	282	170000	بن الشيخ لفقون عبد الرحمان
غازي 1	92	123340	غازي
غازي 2	158	123340	غازي
بن الشريف ومقران	31	10250	بن الشريف ومقران
لجين 1	44	15462.66	SARL المهنة
لجين 2	13	4833	SARL المهنة
الجازية	26	10637	ورثة بن عبد القادر نادية
آدم المهدي	24	10693	ورثة بن عبد القادر عبلة
شجرة اللوز 1	52	27279.79	بن عامر علي
شجرة اللوز 2	62	22251.61	بن عامر علي
سيدي نعمون	108	66657	بن نعمون مصطفى
الحاج الربيع	7	4602	ورثة الضيف

بن عامر زهير+حسن محمد الطاهر	12160.72	27	Les cerisiers
بلهادف محمد العربي	17069	31	الزهراء
	1140137.73	1557	المجموع

المصدر: مديرية التعمير لولاية قسنطينة 2015 + مديرية العمران لبلدية قسنطينة 2015

2.2.3.2. تحصيلات الترقية العقارية السكنية

يتعدى تدخل المرقى (Promoteur) في إنجاز التحصيل ضمن صنف تحصيلات الترقية

العقارية السكنية، من تهيئة الطرق والشبكات المختلفة إلى تشييد المساكن بطريقة راقية جدا.

الجدول رقم (09): تحصيلات الترقية العقارية السكنية بمدينة قسنطينة بعد سنة 1990

التحصيلات	عدد الحصص	المساحة م ²	طبيعة الملكية
بلحاج مصطفى فريد	61	33400.00	البلدية
نعموري رابح	130 + 3 غير شرعية	77680.00	البلدية
(جيريك) بن بوعاليا	271	148415.00	البلدية
سمارة وبومعزة	104	78869.00	البلدية
بلهادف محمد العربي (Pitofa)	22	17069.00	15490.00 م ² : ملك الدولة 1579.00 م ² : ملك البلدية
عابد عبد العزيز	18 + 5 غير شرعية	7937.00	البلدية
عباسي مخلوف	19	11160.00	10 آر 60 سآر : ملك البلدية 1 هـ 1 آر ملك ورثة بن حمادي
سيرتا	44	31678	ورثة العموشي
محساس	4	1960	محساس عمر
خنشول	38	20672.75	خنشول نصر الدين
خلف الله	16	10697	SARL خلف الله
SARL المهنة	104	52060	SARL المهنة
SARL الإشراق	74	45916.53	SARL الإشراق
المجموع	913	537514.28	

المصدر: مديرية التعمير لولاية قسنطينة 2015 + مديرية العمران لبلدية قسنطينة 2015

أنجزت في مدينة قسنطينة بعد سنة 1990 حسب ما يبينه الجدول رقم (09) وفي إطار التخصيصات العقارية السكنية، ثلاثة عشر (13) تخصيصاً شغلت مساحة 537514.28 م² ونتجت عنها 913 حصة سكنية. وهنا اختلفت طبيعة ملكية أراضي هذه التخصيصات من ملكية عمومية ترجع للبلدية إلى ملكية خاصة ترجع للأفراد. توزعت هذه التخصيصات بالجهة الجنوبية لمدينة قسنطينة، حيث أكبر عدد منها نشأ في المنطقة الحضرية عين الباي.

3.2.3.2. تخصيصات في شكل تعاونيات عقارية

يكون تدخل الخواص في إنجاز التخصيص ضمن صنف تخصيصات التعاونيات العقارية بشكل جماعي، باتباع نفس طريقة إنجاز تخصيصات الترقية العقارية للأراضي.

الجدول رقم (10): التخصيصات القائمة في شكل تعاونيات عقارية بمدينة قسنطينة بعد سنة

1990

التخصيصات	عدد الحصص	المساحة (م ²)	أصل الملكية
تعاونية المجاهدين "1 نوفمبر 1954"	628	230000.00	ورثة ميمون
تعاونية المجاهدين "بن عبد المالك رمضان"	370	135800.00	أرض ديابي
التعاونية العسكرية "حقل المناورات"	119	46352.19	ملك الجيش الوطني
تعاونية "باب الجديد"	63	24936.00	ورثة بن تشيكو
تعاونية "الصدقة"	39	15000.00	البلدية
التعاونية العسكرية (CPIA) بوالصوف	31	9694.91	البلدية
الشهيد عبد الحق بن حمودة	77	30000.00	-
المجموع	1327	491783.1	

المصدر: مديرية التعمير لولاية قسنطينة 2015 + مديرية العمران لبلدية قسنطينة 2015. أنجزت بمدينة قسنطينة بعد سنة 1990 حسب الجدول رقم (10) سبعة (07) تخصيصات في شكل تعاونيات عقارية شغلت مساحة 491783.1 م² ونتجت عنها 1327 حصة سكنية. اختلفت كذلك طبيعة ملكية أراضي هذا الصنف من التخصيصات بين الملكية العمومية والملكية الخاصة.

يتبين من خلال دراسة التخصيصات السكنية التي ظهرت بمدينة قسنطينة بعد سنة 1990

ما يلي:

- ساهمت التخصيصات السكنية سواء منها العمومية أو الخاصة خلال فترة ما بعد التسعينيات في زيادة الإنتاج السكني المخطط عبر مدينة قسنطينة، من خلال توسعات ضخمة جاءت في شكل حصص سكنية احتلت مساحات أرضية واسعة وتوزعت عبر مختلف أنحاء المدينة، وقد ساهمت إلى حد كبير في تخفيف أزمة السكن التي تعاني منها المدينة.

- تكليف هيئة عمومية جديدة بإنجاز التخصيصات العمومية مع نهاية الثمانينيات، بعدما كان إنجازها حكرا على البلدية فقط قبل سنوات التسعينيات و إلى غاية سنة 2005 حيث توسع حدود تدخل هذه الهيئة وأصبح يغطي كل بلديات الولاية، علما أن مشاريعها لم تعد تقتصر على السكن الفردي فقط بل تعدت ذلك عن طريق برمجة مشاريع ترقية ضخمة جمعت بين نمط السكن الفردي والجماعي مع تخصيص جزء منها للتجهيزات.

- بروز ثلاثة أصناف للتخصيصات الخاصة نتيجة فتح ميدان إنجاز هذه المشاريع السكنية أمام الخواص وذلك بسيادة تخصيصات الترقية العقارية للأراضي.

ثانيا: مدينة قسنطينة الواقع و ابتعادها عن التخطيط والتهيئة الحضرية

توازيا مع نمو مدينة قسنطينة المخططة الناتجة عن تطبيق سياسات سكنية متعاقبة، والمستندة أساسا على إطار قانوني خاص بالتهيئة الحضرية، هدفه الأول هو تنظيم العمران في المدينة ومسايرة العالم في ذلك. والتي تم التعرف عليها في العناصر السابقة من هذا البحث.

نشأت بالمقابل أحياء فوضوية بطريقة غير قانونية وغير مخططة، ليس لها صلة مع قوانين ومقاييس ومخططات التهيئة الحضرية المعمول بها عبر كل مراحل نمو وتوسع المدينة، حيث ظهرت نتيجة لتداخل عدّة أسباب وعوامل شهدتها البلاد عموما.

تأصلت هذه الأحياء وثبتت جذورها بل فرضت واقعها السيء على المدينة مع مرور الوقت، وكونت مع الجزء المخطط لها ما تم تسميته بالمدينة الواقع (La ville réelle)، بمعنى أنّ

هذه الأخيرة تجمع بين المدينة المخططة والأحياء الفوضوية بكل أنواعها أي أنها تشمل كل مكونات المدينة سواء كانت مخططة أو غير مخططة.

ستتم الدراسة في هذا الجزء من البحث اعتمادا على تحقيقات ودراسات ميدانية حول الأحياء الفوضوية بأنواعها عبر مدينة قسنطينة والتي تم تصنيفها إلى صنفين أساسيين هما:

السكن الفوضوي الهش ظل مفهوم السكن الهش يفتقد لصفة الاجماع، حول معنى محدد وصالح لكل البيئات الإجتماعية، حيث شكلت نسبية المفهوم المعطى الصحيح للظاهرة بفشل انعكس مباشرة على واقع التسمية المعتمدة.

تداول في اللغتين العربية والفرنسية كوكبة من الاشتقاقات الاصطلاحية تعدت حاجز ستين 60 مسمى، والتي كثيرا ما تستخدم بشكل عشوائي للدلالة على نفس المعنى، مثل الأحياء التائهة (Les cites perdues)، أحياء الصفيح (Les bidonvilles)، البناءات الهامشية (constructions marginales)، مدن البؤس (Les villes misérables)، الأحياء المتخلفة....⁽¹⁾.

نظرا لعدم الإجماع على تسمية موحدة تشمل الأحياء الفوضوية الهشة من طرف دارسي هذه الظاهرة، فقد تمت تسميتها في هذا البحث بالأحياء القصديرية نسبة للمواد الأولية المستخدمة في إنشاء مبانيها والتمثلة أساسا في صفائح القصدير.

السكن الفوضوي الصلب هو سكن مبني بمواد صلبة (كما تم تعريفه سابقا في الفصل الأول) كرضام الإسمنت، والأجر وله سقف إما بالدالة أو القرميد. بمعنى أنه أحسن من حيث التكوين وقاطنيه من النوع الأول.

سميت الأحياء السكنية المتكونة من هذا النوع من السكن في هذا البحث، بالأحياء الفوضوية (الصلبة) كذلك نسبة لصلابة المواد المستخدمة في بناء مساكنه مقارنة مع النوع الأول (الأحياء القصديرية).

⁽¹⁾ شوقي قاسمي، معوقات المشاركة الشعبية في برامج امتصاص السكن الهش "دراسة ميدانية لبرامج RHP للبنك الدولي للإنشاء والتعمير بالجزائر، رسالة دكتوراه في علم الاجتماع الحضري (غير منشورة)، كلية العلوم الانسانية والاجتماعية، جامعة محمد خيضر بسكرة 2013. ص 69.

1. واقع الأحياء القصديرية عبر مدينة قسنطينة

تعاني مدينة قسنطينة كغيرها من المدن الكبرى من الانتشار الكبير للأحياء والتجمعات القصديرية عبر مجالها الحضري، مما تسبب في تشويه المظهر العمراني لها وساهم أكثر في تدني وتدهور البيئة المعيشية و الصحية الضرورية بالمدينة⁽¹⁾، ومن ثم أصبحت هذه الظاهرة مصدر قلق و إزعاج سواء بالنسبة للسلطات رغم محاولاتها المتعاقبة في إيجاد حلول لها، أو بالنسبة لراحة سكان المدينة.

يتبين من هذا المنطلق ضرورة الوقوف أمام هذا النوع من البناء الذي رغم عدم شرعيته وطابعه الهش إلا أنه واقع فرض نفسه في مدينة قسنطينة، وهو ما يتطلب دراسات وأبحاث معمقة الهدف منها هو الحد من هذه الظاهرة السلبية.

قصد تقييم واقع هذه الظاهرة بمدينة قسنطينة، تمت دراسة بعض العناصر ضمن هذا البحث الهدف منها إبراز ثقل وحجم هذه الظاهرة في المدينة وتطورها مع الزمن وكل ذلك من خلال العناصر التالية:

1. المراحل التاريخية لنشأة الأحياء القصديرية بمدينة قسنطينة

يرجع تاريخ نشأة السكن القصديري في الجزائر على العموم للفترة الاستعمارية، وقد زاد نموه بعد الحرب العالمية الثانية خصوصا في المراكز الحضرية الكبرى⁽²⁾ آنذاك من بينها مدينة قسنطينة، حيث نشأت الأحياء القصديرية فيها على فترات تاريخية متسلسلة لكل منها خصوصياتها وعوامل ساهمت بطريقة مباشرة وغير مباشرة في ظهور هذا النوع من الأحياء. البداية كانت قبل 1954 جراء النزوح الريفي الناتج عن مكننة الزراعة وتسريح القوى العاملة الفلاحية بالأرياف الجزائرية، حيث ظهرت أربع أحياء ضمت 856 كوخ احتلت أطراف مدينة قسنطينة آنذاك أهمها حي المنصورة والأقواس الرومانية.

(1) تزداد نسبة التلوث البيئي بالأحياء القصديرية، بسبب تراكم النفايات وعدم وجود صرف صحي مناسب. انظر: قاسم البردوي، « مشكلة السكن العشوائي في المدينة العربية الكبرى»، مجلة جامعة دمشق، ص 439-473- المجلد 28- العدد الأول 2012، ص 467.

(2) Chahrazed, Serrab-Moussannef, *Résorption de l'habitat précaire dans l'agglomération de Annaba(Algérie). Intégration ou épreuve de exclusion*. thèse de doctorat en architecture, Université Mentouri-Constantine- département d'architecture et d'urbanisme, 2006. P102.

ظهر أكبر عدد للأحياء القصديرية في الفترة الممتدة بين 1954-1962، جراء النزوح الريفي الناتج عن الثورة التحريرية وما خلفته من أخطار في الأرياف الجزائرية، الشيء الذي أدى لهروب السكان إلى مدينة قسنطينة بحثا عن الأمن والاستقرار، بلغ عدد الأحياء القصديرية في هذه الفترة 23 حي ضمت 3937 كوخ، حيث توزعت عبر مناطق مختلفة من المدينة أحيانا على أطرافها وأحيانا أخرى بالقرب من مركزها باحتلالها مواضع رديئة تميزها الأخطار الطبيعية كضفاف الأودية والانحدارات الشديدة التي تشهد إنزلاقات كبيرة.

بعد الاستقلال وخلال الفترة الممتدة 1962-1990 واستمرارا لظاهرة النزوح الريفي الناتج عن هروب سكان الأرياف إلى المدن بحثا منهم عن حياة أفضل، ومن منطلق الحق في المدينة خاصة بعد ما أعطيت الأولوية للقطاع الصناعي. ظهر في هذه الفترة 16 حي قصديري جديد بمدينة قسنطينة ضم 1880 كوخ.

شهدت الجزائر بعد 1990 ظروف أمنية صعبة ساهمت وبشكل كبير في استمرار ظاهرة النزوح الريفي، لكن هذه المرة كان هروب سكان الأرياف إلى المدن بحثا عن الأمن والاستقرار، وهذا ما ساهم في ظهور أحياء قصديرية أخرى بلغ عددها 10 أحياء قصديرية ضمت 1053 كوخ.

2. برامج إزالة الأحياء القصديرية بمدينة قسنطينة

برمجت منذ السنوات الأخيرة للاستعمار مجموعة من البرامج و المخططات الهدف منها هو إزالة الأكواخ القصديرية المنتشرة بالمدن الجزائرية بصفة عامة ومدينة قسنطينة بصفة خاصة، وذلك عن طريق إزالة هذه الأكواخ القصديرية و إعادة اسكان قاطنيها من السكان، بسكنات صحية لائقة برمجت خصيصا في إطار مشاريع السكن الاجتماعي لإيواء هذه الفئة من السكان.

البداية كانت نهاية الفترة الاستعمارية بظهور مخطط قسنطينة سنة 1958، والذي ظهر من خلاله سنة 1960 مخطط (CALSAT) وهو يعتبر أول محاولة لتخطيط المدينة، حيث نص على إزالة التجمعات القصديرية الموجودة بمدينة قسنطينة، و استغلال مساحتها وخاصة تلك التي انتشرت على جانبي واد الرمال بخلق مساحات خضراء و اخرى ترفيهية تعطي وجها جديدا للمدينة. تم خلق ثلاث أحياء لإعادة الاسكان هي البير، (Garigliano) و التوت ما سمح بإعادة

إسكان 6000 شخص بما فيهم الأفراد اللاجئين للمدينة، والهاربين من مناطق محظورة خلال الحرب⁽¹⁾.

برمجت بعد الاستقلال مباشرة بعض المشاريع السكنية الهادفة لإعادة إسكان سكان الأكوخ القصديرية توزعت عبر مدينة قسنطينة، تم توطينها بالتحديد في حي المنظر الجميل والدقيسي، وذلك في إطار المخططين الثلاثي 1967-1969، والرابعي الأول 1970-1973 حيث تم إنجاز مشروع سكني ضم 750 مسكن في مرحلة أولى، ثم برمج إنجاز 600 مسكن آخر.

عرفت سنوات السبعينيات عموما برامج عديدة خصت إزالة الاكوخ القصديرية منها ما كانت تكميلية وأخرى استعجالية، مثل البرنامج التكميلي لسنة 1970 الذي برمج فيه إنجاز 1220 مسكن انجز منه 80 مسكن فقط، والبرنامج الخاص لسنة 1972 الذي برمج فيه إنجاز 2000 مسكن بالقرب من حي سيدي مبروك ، حيث تم استغلال 1500 سكن منه لإعادة اسكان سكان الأحياء المتضررة من الأخطار الطبيعية والمقصود هنا الانزلاقات الأرضية التي أصابت حي فوضوي من الأحياء الكبيرة بالمدينة والمتمثل في حي "سباتي" ⁽²⁾ .

بعد صدور المرسوم الوزاري الصادر بتاريخ 03 جوان 1975 الرامي لإزالة الأحياء القصديرية من جهة و تجديد بعض الأحياء في إطار مخطط التحديث و المخطط التوجيهي للتعمير. برمجت مشاريع سكنية توزعت عبر مدينة قسنطينة لكن هذه المرة في مواضع جديدة من أبرزها حي القماص والبير، فالبداية كانت سنة 1976 بإنجاز 2000 مسكن جاهز ثم سنة 1978 بإنجاز 1969 مسكن منها 17 مسكن أنشئ بمنطقة عين الباي.

تم إحصاء شامل للأحياء القصديرية سنة 1984 كان الهدف منه هو إزالتها، حيث برمج مشروع يقضي بإزالة الأحياء القصديرية ضمن المخطط الخماسي الثاني 1985-1989 وذلك بإنجاز 9712 مسكن، أنجز منها 3288 مسكن كما يبينه الجدول رقم (11) وزعت على مختلف

⁽¹⁾Ghanima Meskalji , Lamine El-hadeuf, **Croissance de l'Agglomération Constantinoise**. Tours : publier avec l'aide du C.N.R.S, du centre interuniversitaire d'étude méditerranéennes (Poitiers) et du conseil scientifique de l'université de Tours, 1979, P100.

⁽²⁾ Ghanima Meskalji, Lamine El-hadeuf, Op cit, P100.

الجدول رقم(11): برامج إزالة الأحياء القصدية بمدينة قسنطينة بعد سنة 1985

سنة الإنهاء	بداية الإنجاز	عدد المساكن	الأحياء المستقبلة
1987	1986	256	البيير
		83	بوالصوف
1995	1988	152	عين الباي
2002	1988	108	بومرزوق
		706	القماص
2002	1988	14	قسنطينة
		3288	المجموع

المصدر: الديوان الوطني للترقية والتسيير العقاري سنة 2007.

أنحاء المدينة مثل الأحياء التالية: البيير، وبوالصوف، وعين الباي. حيث بدأ العمل بها سنة 1986 و كان إنجازها مبرمج على مرحلتين تم الانتهاء منها سنة 2002.

بعد التغيير الجذري الذي عرفته الجزائر مع بداية التسعينيات في ميدان البناء والتعمير، تم تجسيد مشروع ضخم تمثل في المدينة الجديدة "علي منجلي"، التي ساهمت بشكل كبير عن طريق مشاريعها السكنية المتنوعة امتصاص أعداد هائلة من سكان التجمعات القصدية التي تمت إزالتها من مدينة قسنطينة في إطار مخطط تحديث المدينة.

تم إحصاء أخير للتجمعات القصدية القائمة بمدينة قسنطينة من طرف مديرية التعمير والبناء للولاية سنة 2011، حيث تبين وجود 63 تجمع سكاني على مستوى المدينة كانت تضم 8615 شخص، حيث تمت إزالة 33 تجمع من مجموعته وإعادة إسكان 6247 شخص⁽¹⁾ حتى سنة 2015، ضمن مشاريع سكنية برمجت خصيصا لهذه الفئات من المجتمع معظمها كان في المدينة الجديدة "علي منجلي".

(1) مديرية البناء والتعمير لولاية قسنطينة فيفري 2015

يتبين مما سبق أنّ الدولة سعت جاهدة منذ الاستقلال، بمحاولات كثيرة ومتعاقبة لوضع برامج ومخططات في إطار التهيئة الحضرية تهدف لإزالة الأحياء القصديرية بمدينة قسنطينة. حيث كان ذلك بتوفير سكنات صحية ولائقة ذات صيغة اجتماعية ضمن مشاريع سكنية ضخمة، الهدف منها هو إعادة اسكان سكان الأحياء القصديرية.

توزعت هذه المشاريع في مناطق مختلفة من تراب المدينة، ومع استمرار تزايد انتشار ظاهرة الأحياء القصديرية وزيادة الطلب على السكن، تشعب مجال المدينة فوجهت هذه المشاريع نحو المدن التوابع لمدينة قسنطينة.

لعبت المدينة الجديدة "علي منجلي" دورا كبيرا في امتصاص وإعادة اسكان أعداد هائلة من سكان الأحياء القصديرية المنتشرة بمدينة قسنطينة بعد سنوات التسعينيات، من خلال المشاريع السكنية الضخمة التي أنجزت فيها لتلبية هذا الغرض.

3. الوضع الراهن للأحياء القصديرية بمدينة قسنطينة

رغم المجهودات الكبيرة التي بذلتها الدولة لإزالة الأحياء القصديرية منذ الاستقلال وذلك بإعداد برامج ومخططات خاصة مهمتها الأساسية هي امتصاص هذه الأحياء، إلا أنّ هذا لم يمنع من استمرار انتشار هذه الظاهرة عبر مدينة قسنطينة، والسؤال الذي يطرح هنا هو هل كان انتشارها أسهل على أراضي أملاك الدولة أو فوق أملاك الخواص، وهذا ما سيتم التعرف عليه من خلال العناصر التالية:

1.3. توزيع الأحياء القصديرية عبر مدينة قسنطينة

توزعت الأحياء القصديرية بمدينة قسنطينة بشكل متفاوت عبر مختلف أحيائها و قطاعاتها الحضرية ومن خلال الجدول رقم (12) يتبين أنّ عدد الأحياء القصديرية المسجل خلال سنة 2015 هو 24 حي أو تجمع ضم 1701 كوخ توزع على مساحة 409390 م².

بلغ أقصى عدد الأكوخ القصديرية في قطاع الزيادة باحتوائه تجمعي الباردة وفلاحي اللذان تضمنا 522 كوخ توزعت على مساحة 134169 م². تلاه مباشرة القطاع الحضري التوت باحتوائه أكبر عدد للتجمعات القصديرية والذي بلغ خمسة تجمعات (06)، توزعت على مساحة

109719م² وضمت 508 كوخ، من بينها تجمعي الكيلو متر الخامس (أوناما) والأقواس الرومانية. علما أنه يختلف تفسير ارتفاع عدد الأكواخ القصديرية في هذين القطاعين فبالرغم من استفادتهما من عمليات إزالة للكثير من التجمعات القصديرية فيهما، مثل إزالة تجمع سركينة في القطاع الحضري الزيدية الذي كان يضم 185 كوخ شغلت مساحة 25243 م² (1) ، و إزالة تجمع السلام بالقطاع الحضري التوت الذي كان يضم 628 كوخ على مساحة 62227 م² (2).

فيعتبر كل من تجمعي الباردة وفلاحي الموجودين حاليا بالقطاع الحضري الزيدية من أقدم التجمعات التي ظهرت بالمدينة، حيث يرجع تاريخ ظهورهما على التوالي لسنتي 1950 و1975، إذن العامل الزمني ساهم في وجود أكبر عدد للأكواخ القصديرية بهذا القطاع، بالإضافة إلى عامل موقع هذه الأحياء الذي جاء على أطراف المدينة بشكل مهمش وبعيدا عن النسيج الحضري للمدينة، حيث لم يكن حافزا لتسريع عمليات اقتلاعها. أما بالنسبة للقطاع الحضري التوت فيفسر ارتفاع عدد الأكواخ القصديرية فيه بالعامل الطبيعي، الذي ساهم بشكل كبير في زيادة عددها.

بمعنى أن معظم التجمعات القصديرية التي نشأت في هذا القطاع انتشرت على جانبي وادي الرمال و بومرزوق اللذان يخترقانه، حيث كانت بعيدة في أغلب الحالات عن النسيج الحضري للمدينة، ورغم عمليات الإزالة التي شهدتها البعض من هذه التجمعات إلا أنها لم تكن كافية و بقي هذا القطاع الحضري من بين القطاعات التي تعاني من كثرة التجمعات القصديرية.

أما بالنسبة للقيم المتوسطة المسجلة فيما يخص أعداد الأكواخ القصديرية بمدينة قسنطينة بالمقارنة بأعدادها في قطاعي الزيدية والتوت المذكورين سابقا، فقد سجلت بالقطاع الحضري سيدي راشد الذي يحتوي حاليا على ثلاثة تجمعات قصديرية، تضمنت 282 كوخ شغلت مساحة 79029م² أهمها تجمعي سيدي راشد و عميروش، بالإضافة إلى القطاعين الحضريين 5 جويلية والمنظر الجميل الذي بلغ عدد التجمعات القصديرية فيهما ثلاثة تجمعات لكل منهما، وقد تقارب نوعا ما عدد الأكواخ القصديرية فيهما حيث تراوح بين 102- 113 كوخ شغلت مساحات متقاربة كذلك من كل قطاع تراوحت بين 23995-31235 م².

(1) مديرية التعمير لولاية قسنطينة سنة 2015 + مديرية العمران لبلدية قسنطينة سنة 2015

(2) المصدر السابق.

بالمقابل سجلت أدنى قيم للأكواخ القصديرية في كل من القطاعين الحضريين سيدي مبروك والقنطرة، توزع 21 كوخ على مساحة 1618 م² في قطاع سيدي مبروك الذي يتضمن ثلاث تجمعات قصديرية صغيرة، تراوح عدد الأكواخ فيها بين 4-10 أكواخ منها أرض الضيف وضيعة البياض، أمّا بالنسبة للقطاع الحضري القنطرة فقد تضمن تجمع قصديري واحد تمثل في حي مسكين بـ 60 كوخ شغلت مساحة 9012 م².

يفسر انخفاض عدد الأكواخ القصديرية بهاذين القطاعين إلى عمليات إزالة الأكواخ القصديرية الضخمة والمكثفة التي استفادا منها في السنوات الأخيرة بسبب موقع هذين القطاعين الذي جاء قريبا لمركز المدينة من جهة، وتداخل معظم التجمعات القصديرية فيهما بالنسيج الحضري للمدينة من جهة أخرى، وبالتالي ساهمت التجمعات القصديرية لهذين القطاعين بشكل مباشر في تشويه المظهر العام لمدينة قسنطينة. ومن بين التجمعات القصديرية التي تمت إزالتها ما يلي: تجمعي شعباني و جاب الله بالقطاع الحضري سيدي مبروك اللذان كانا يشغلان مساحة 42081 م² ويضمان 629 كوخ قصديري⁽¹⁾، بالإضافة إلى حي فج الريح بالقطاع الحضري القنطرة الذي كان يضم وحده (881 كوخ على مساحة 350000 م²)⁽¹⁾.

2.3. طبيعة ملكية الأحياء القصديرية عبر مدينة قسنطينة

ترجع طبيعة ملكية الأحياء القصديرية التي انتشرت عبر مدينة قسنطينة لأملك الدولة أو لأملك الخواص. حيث كانت تقام إمّا على أملك الدولة مثل حيي الباردة وفلاحي وغيرها وعادة ما تكون هذه الأراضي تابعة للدولة أو للبلدية.

علما أنّ هذه الأحياء في معظم الأحيان تقع على المناطق المعرضة للأخطار الطبيعية كالفيضانات (بمعنى أنّها تقع على ضفاف الأودية)، وإما على أطراف المدينة بصفة مهمشة بعيدة عن النسيج الحضري للمدينة، أو على أراضي ذات تكوينات هشة وانحدارات شديدة تجعلها تعاني من خطر الفيضانات. عموما تكون هذه الأراضي غير خاضعة لأي رقابة من طرف الدولة، مما سهل على الأفراد استغلال هذه الوضعية ببناء أكواخ ترجع ملكيتها لهم وذلك طبعا فوق ملكية عمومية.

(1) مديرية التعمير لولاية قسنطينة سنة 2015، مصدر سبق ذكره.

أما إذا أقيمت على أراضي ذات ملكيات خاصة مثل حيي سيدي مسيد وصالح باي وغيرهما، هنا ما يلاحظ هو أنّ اسم الحي يأخذ اسم صاحب الأرض عموماً، أما ملكية الكوخ أو الأكواخ فتكون كذلك خاصة إذا لصاحب الأرض، وفي هذه الحالة يقوم بتأجيرها للأفراد و إما يقوم ببيعها لهم. بالمقابل هناك أحياء قصديرية كانت طبيعة ملكية أراضيها مبهما و غير واضحة مثل حي (Rue A boulangerie coté APC).

الجدول رقم (12): واقع الأحياء القصديرية بمدينة قسنطينة لسنة 2015

القطاعات الحضرية	إسم الحي	عدد الأكواخ	المساحة (م ²)	طبيعة الملكية
الزيادية	الباردة	123	26169	الدولة
	فلاحي	399	108000	الدولة
سيدي راشد	سيدي مسيد(بن شايب حسين)	89	17607	ملكية خاصة
	عميروش و (Nouvelle poudrière)	162	59422	ملك الدولة
	(Maquisards)	31	2000	ملكية خاصة
بودراع صالح	صالح باي	41	3848	ملكية خاصة
	بن شرقي	35	1765	ملكية خاصة
5 جويلية	بوكفوس	11	4537	ملكية خاصة
	العيفور -عين الباي-	67	9013	ملكية خاصة
	زرزارة	35	17685	ملكية خاصة
التوت	الكيلومتر الخامس أوناما	266	54412	ملك الدولة
	مزرعة (Gerard)	59	31706	ملك الدولة
	الأقواس الرومانية	57	7564	ملك الدولة
	خطابي	26	4394	ملكية خاصة
	الأقواس الرومانية السفلي	91	11328	ملك الدولة
	ماضوي بوجمعة (Castor)	9	315	ملك الدولة
المنظر الجميل	(Touifez)	16	1589	ملك الدولة
	بيدي لويزة	6	1541	ملك الدولة
	المنطقة الصناعية المنظر الجميل	80	20865	ملك الدولة

ملك الدولة	666	10	أرض الضيف	سيدي مبروك
-	327	7	(Rue A boulangerie coté APC)	
ملك الدولة	625	4	ضيعة البياض (coté APC)	
ملك الدولة	9012	60	مسكين	القنطرة
ملكية خاصة	15000	17	مزعة بن تشيكو	القماص
	409390	1701	المجموع	

المصدر: مديرية التعمير لولاية قسنطينة سنة 2015 + مديرية العمران لبلدية قسنطينة سنة 2015

رغم المجهودات الكبيرة التي بذلتها الدولة للقضاء على الأحياء القصديرية منذ الاستقلال، إلا

أنها:

- بقيت تتزايد باستمرار واحتلت في معظم الأحيان مناطق تميزت بالأخطار الطبيعية كالفيضانات والانزلاقات.

- توزعت عبر جهات مختلفة من مدينة قسنطينة ولم تقتصر على أطرافها فقط.

أما ملكية أراضيها فكانت إما خاصة أو عمومية (ملكية الدولة) بسيادة هذه الأخيرة.

لكن السؤال الذي يطرح في هذه الحالة هو: هل سهولة انتشار الأكواخ القصديرية على أراضي الدولة راجع لغياب سياسة تهيئة حضرية رديئة تمنع مثل هذه التعديلات أم هناك تفسيرات أخرى لذلك؟

II. واقع الأحياء الفوضوية (الصلبة) عبر مدينة قسنطينة

بعد التطرق لواقع الأحياء القصديرية بمدينة قسنطينة وإعطاء نظرة شاملة لها، سيتم التركيز في هذا البحث على دراسة الأحياء الفوضوية (الصلبة)، بسبب ما تفرضه من واقع تنافس به الأحياء المخططة بالمدينة، وعلى عكس الأحياء القصديرية التي تعرف تزايد مستمر إلا أنها في كل مرة تستفيد من إجراءات قانونية تقضي بإزالتها، ذلك لأنه هو الحل الوحيد لها مما يجعلها غير ثابتة في الزمان والمكان. فالأحياء الفوضوية (الصلبة) نظرا لطابعها الصلب قلما تستفيد من مثل هذه العمليات لذلك أصبحت من المكونات الثابتة في المدينة وتعمل على التأثير فيها بشكل مباشر، ومن ثم أصبحت بؤراً للعديد من الأزعاجات والنقائص.

كما أنّ هذه الأحياء تعكس التناقض الواضح بين التشريع القانوني للتهيئة الحضرية وما يفرضه من قوانين منظمة، وبين الميدان وما يقابله من تعديلات جريئة نتجت عنها أحياء فوضوية (الصلبة) شوهدت النسيج الحضري للمدينة، وكل هذا يقتضي وقفة متأنية لدراسة هذا النوع من الأحياء عبر المدينة، قصد محاولة معالجتها وإيجاد حلول مثلى تعمل على إدماجها في هذا النسيج الحضري. والبداية ستكون بإطلالة على واقع وثقل كل الأحياء الفوضوية (الصلبة) القائمة بمدينة قسنطينة من خلال العناصر التالية:

1. الإطار المجالي للأحياء الفوضوية (الصلبة) عبر مدينة قسنطينة

يقصد بالإطار المجالي في هذا البحث موقع وموضع الأحياء الفوضوية (الصلبة) وكيفية توزيعها عبر مدينة قسنطينة، وهو يعتبر من أهم العوامل المساعدة في نشأة وتوطين التجمعات السكنية بصفة عامة بغض النظر عن إطارها القانوني أو العمراني و المعماري.

وانطلاقا مما سبق تم الشروع في دراسة الأحياء الفوضوية (الصلبة)، فهل فعلاً أثر الإطار المجالي في نشأة وظهور هذه الأحياء بمدينة قسنطينة؟ أم توجد عوامل أخرى ساهمت في ذلك؟ وهذا ما سيتم إبرازه فيما يلي:

1.1 موقع و توزيع الأحياء الفوضوية (الصلبة) عبر مدينة قسنطينة

يعتبر الموقع الجغرافي لمدينة قسنطينة عاملا محددًا في كيفية توزيع الأحياء التي تشكلها، حيث جاءت مقسمة إلى مناطق مخططة تخضع لتهيئة حضرية وتستند على إطار تشريعي قانوني محدد لكل عمليات التخطيط، وأخرى غير قانونية بعيدة عن المقاييس المعمول بها.

جاءت هذه الأخيرة في حوالي ثلاثة وثلاثون حي فوضوي(صلب)، تشغل مساحة تقدر بحوالي ستة مائة وثلاثة وأربعون هكتار (643 هكتار)، أي ما يعادل 10.58% من المساحة الإجمالية للمدينة المقدرة ب 6072.25 هكتار حسب معطيات الديوان للإحصاء (التعداد العام للسكن والسكان (2008).

تنتشر هذه الأحياء الفوضوية(الصلبة) في شكل هندسي بيضاوي شبيه بالحزام يطوق المدينة من جميع الجهات، وأحيانا تكون متغلغلة داخلها باعتبارها الأنوية الأولى لهذه الأحياء نظرا لقدمها

مقارنة بالأحياء الفوضوية(الصلبة) الأخرى داخلها، كما هو الحال بالنسبة للحيي بن تليس والصنوبر. راجع الشكل رقم (07).

تقع هذه الأحياء جغرافيا في معظمها على محاور الطرق الكبرى لمدينة قسنطينة، ففي الجهة الجنوبية الغربية تقع كل من الأحياء التالية: سيساوي، القماص و أوناما، والكلم الرابع بمساحة إجمالية مقدرة بـ 145.72 هكتار أي ما يعادل 22.66% من مجموع مساحة الأحياء الفوضوية (الصلبة) القائمة في المدينة المقدرة بـ 642.94 هكتار، على محور الطريق الوطني رقم (03).

يقع في الناحية الجنوبية كل من حي النخيل وحي الياسمين بمساحة إجمالية مقدرة بـ 45.4 هكتار أي ما يعادل 7.06% من مجموع مساحة الأحياء الفوضوية(الصلبة) القائمة في المدينة على محور الطريق الوطني رقم (79)، في حين يقع في الناحية الجنوبية حي الكلم السابع القدرة مساحته بـ 12 هكتار على محور الطريق رقم خمسة (05).

تقع من الناحية الغربية للمدينة الأحياء التالية: أرض بوكفوس، وبوذراع صالح، وبن شرقي،حي الجباسين، وأرض بوبربارة بمساحة إجمالية مقدرة بـ 148.53 هكتار أي ما يعادل 14.85% من مجموع الأحياء الفوضوية(الصلبة) القائمة بالمدينة على محور الطريق الوطني رقم (27).

يقع كل من حيي بن تليس والصنوبر البالغة مساحتهما 29.8 هكتار أي ما يعادل 4.63% من مجموع الأحياء الفوضوية(الصلبة) القائمة في المدينة كما أشارنا إلى ذلك سابقا إستثناء في مركز المدينة على محور الطريق الوطني رقم (03).

تقع الكثير من هذه الأحياء على ضفاف الأودية الموجودة في المدينة كما هو الحال مثلا لحي بومرزوق في الناحية الجنوبية الغربية الذي يوجد بالقرب من واد بومرزوق، وكذلك كل من حيي بن تليس والصنوبر اللذان يقعا على ضفتي وادي الرمال و بومرزوق، كما يوجد بمحاذاة حي بن شرقي واد ملاح.

يمكن استنتاج مما سبق مايلي:

- تشكل الأحياء الفوضوية (الصلبة) حزاما يطوق محيط المدينة من كل الجهات وأحيانا تتغلغل بالقرب من مركزها.

- يتحكم في موقع الأحياء الفوضوية (الصلبة) عبر المدينة عاملان جغرافيان أساسيان والتمثلان في:

- محاور الطرق الكبرى .
- وضاف الأودية المحيطة بها .

لكن السؤال الذي يطرح هنا هو: هل توجد عوامل أخرى خفية ساهمت في موقع هذه الأحياء عبر مدينة قسنطينة.

2.1. موضع الأحياء الفوضوية (الصلبة) في مدينة قسنطينة

أنشئت الأحياء الفوضوية(الصلبة) عبر مدينة قسنطينة على مواضع تختلف مقاومتها وقابليتها للتعيمير، يمكن حصرها حسب تصنيفات الشكل رقم (08)⁽¹⁾ إلى ما يلي:

1.2.1. مواضع صالحة للتعيمير

تتميز هذه المواضع بانحدارات ضعيفة تسيطر عليها أراضي مستقرة صالحة للتعيمير، أهم تكويناتها كلس نيريتي بالإضافة إلى كلس مارني وكلس بحري الباليوسين والزمن الرابع مصاطبها نهرية⁽²⁾.

يندرج ضمن هذا النوع من المواضع واحد وعشرون(21) حيا فوضويا (صلبا) يشغل مساحة تقدر ب60% أي ما يعادل 387.68 هكتار من اجمالي مساحة الأحياء الفوضوية (الصلبة) القائمة في مدينة قسنطينة والمقدرة ب642.94 هكتار، ومن أمثلة هذه الأحياء: بن تليس الكيلومتر الرابع، أوناما، أرض بن جلول، بشتارزي، الصنوبر، النخيل و الياسمين.

2.2.1. مواضع متوسطة الصلاحية للتعيمير

تتميز هذه المواضع بوجود مؤشرات عدم الاستقرار تسيطر عليها مكونات مارنية، الكونقلوميرا للميوسين و المارن الكلسي، مقام عليها ثلاثة أحياء فوضوية (صلبة) تشغل مساحة تقدر نسبتها

(1) Plan de vulnérabilité aux glissements de terrain de Constantine au 1-5000, Direction de l'urbanisme et de la construction, wilaya de Constantine 2004.

(2) Plan de vulnérabilité aux glissements de terrain de Constantine, Op cit.

9.52% أي ما يعادل 61.23 هكتار من مجموع الأحياء الفوضوية (الصلبة) الموجودة في المدينة و تتمثل في الأحياء التالية: تافرننت، أرض عميروش، تعاونية الهناء.

3.2.1. مواضع غير صالحة للتعمير

تتميز هذه المواضع بتعرضها لخطر الفيضانات لها مصاطب نهريّة منخفضة، يقع على هذه المواضع حيين فوضويين مجموع مساحتهما مقدر بنسبة 3.42% أي ما يعادل 22 هكتار من مجموع مساحة الأحياء الفوضوية (الصلبة) الموجودة في المدينة وهما حيي بلعابد والكيلومتر السابع.

بالإضافة إلى ما سبق توجد أحياء فوضوية (صلبة) معقدة التركيبية بمعنى لا يمكن ضمها إلى موضع معين من المواضع السابقة الذكر فهي تجمع بين نوعين منها على الأقل، بالإضافة إلى أنواع أخرى لم يتم ذكرها من قبل وهي سبعة أحياء تشغل مساحة تقدر بنسبة 26.75% أي ما يعادل 172.03 هكتار من مجموع مساحة الأحياء الفوضوية (الصلبة) في مدينة قسنطينة.

منها على سبيل المثال حي بومرزوق الذي يجمع بين مواضع جيدة للتعمير وأخرى ذات استقرار نسبي تسيطر فيها تكوينات صخرية ذات خصائص جيوتقنية ضعيفة هي مارن الميوسين، تكوينات الردم القديمة والمرن الكلسي⁽¹⁾، وكذلك حي الجباسين الذي يجمع بين مواضع جيدة للتعمير وأخرى ذات استقرار نسبي بالإضافة إلى مواضع غير مستقرة وغير قابلة للتعمير.

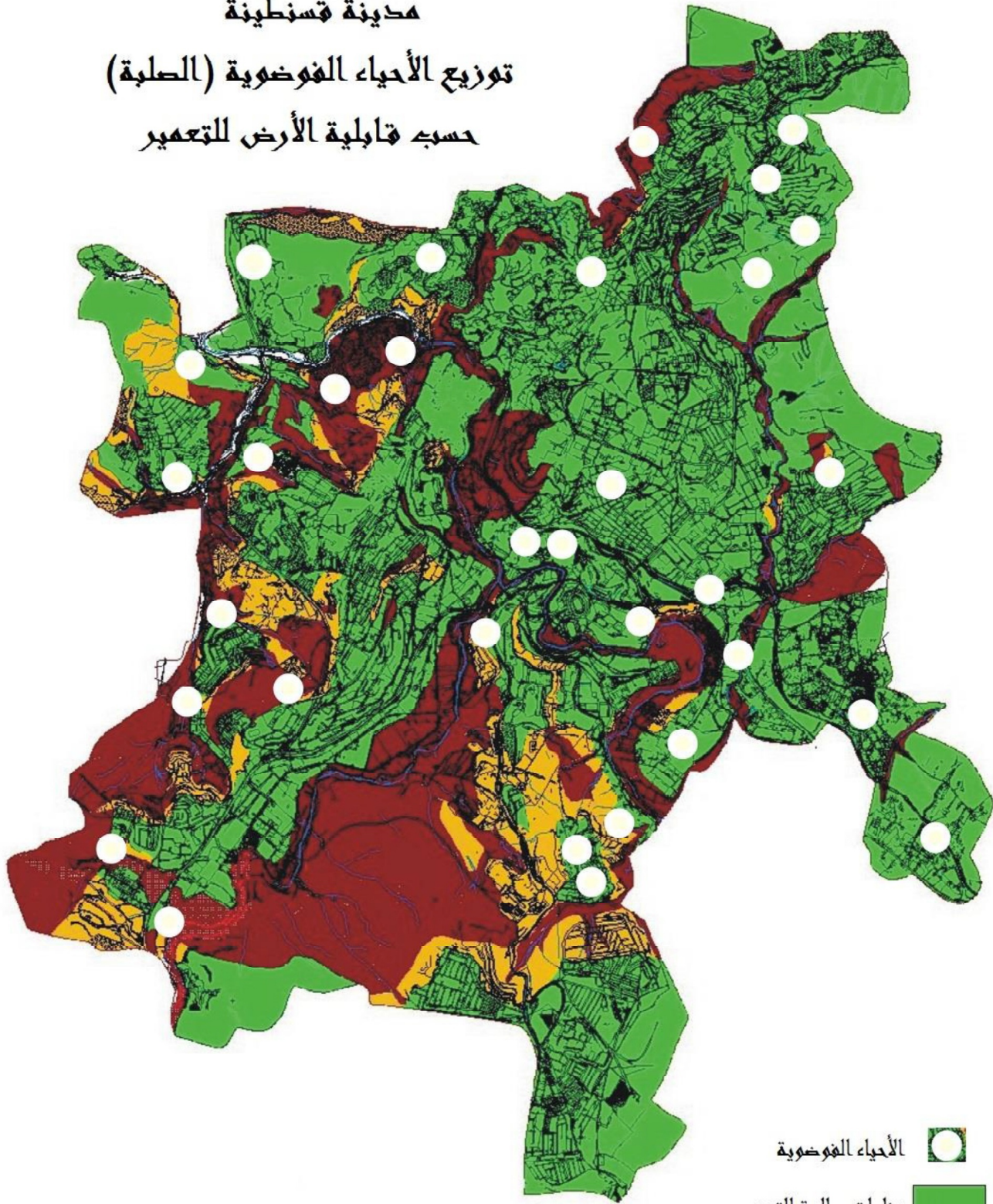
مما سبق يتضح أن أغلبية الأحياء الفوضوية (الصلبة) القائمة في مدينة قسنطينة تتميز بمواضع صالحة للتعمير، باستثناء البعض منها الذي يتميز بمواضع غير مستقرة وغير قابلة للبناء بسبب تكويناتها الهشة والتي كانت في معظمها تقع في الجهة الغربية للمدينة.

2. مراحل ظهور الأحياء الفوضوية (الصلبة) في مدينة قسنطينة و إطارها العقاري

من أجل دراسة دقيقة للأحياء الفوضوية (الصلبة) القائمة بمدينة قسنطينة وقبل الخوض في تفاصيلها وخصوصياتها، ضروريا جدا التعرف على مراحل ظهورها تاريخيا ومعرفة إطارها القانوني

(1) Plan de vulnérabilité aux glissements de terrain de Constantine, Op cit.

مدينة قسنطينة
توزيع الأحياء الفوضوية (الصلبة)
حسب قابلية الأرض للتعمير



0 1 كم

الأحياء الفوضوية

مناطق صالحة للتعمير

مناطق متوسطة الصلابة للتعمير

مناطق غير صالحة للتعمير

شكل رقم (08)

المصدر: Plan de vulnérabilité aux glissements de terrain de constantine au 1-5000. Direction de l'urbanisme et de la construction, wilaya de Constantine, 2004

والعقاري لما لهما من أهمية قصوى تساعد في فهم وتحليل العديد من الظواهر السائدة فيها، وذلك حسب ما يلي:

1.2. مراحل ظهور الأحياء الفوضوية (الصلبة) في مدينة قسنطينة

جاء التطور التاريخي لظهور ظاهرة الأحياء الفوضوية (الصلبة) في مدينة قسنطينة وفق عقلانية زمنية، حيث مرت بمرحلتين تاريخيتين أساسيتين مختلفة الأسباب والأهداف، الأولى مرتبطة بالفترة الاستعمارية، والثانية مرتبطة بمرحلة الاستقلال والتي يمكن تقسيمها كذلك إلى فترتين فرعيتين كما يلي:

- الأولى من 1962-1990.

- الثانية من 1990 إلى 2014.

تختلف كل فترة عن سابقتها من حيث العوامل المتحكمة فيها، والإطار القانوني والعقاري السائد المهيكّل لها، ولفهم هذا التطور يجب التطرق إلى هذه المراحل و ذلك من خلال الشكل رقم (09) ثم التعريف بأهم أجيال الأحياء الفوضوية الناتجة عن هذه الفترات وكيفية نشوئها وتطورها التاريخي، والهدف منها، من منطلق المقارنة بين هذه الفترات والمتمثلة فيما يلي:

1.1.2. الفترة الاستعمارية (1837-1962)

انحصرت مرحلة الاستيطان الاستعماري في مدينة قسنطينة بين 1837-1962 إذ يمكن اعتبارها فترة تاريخية واحدة لكونها قامت على نفس الأهداف، والتي يمكن تجزئتها إلى مراحل تاريخية فرعية كانت تتبع فيها فرنسا نفس السياسات والاستراتيجيات اتجاه الجزائريين ولكن بوسائل مختلفة.

ظهرت الأنوية الأولى بل الجيل الأول للأحياء الفوضوية (الصلبة) في مدينة قسنطينة خلال الثلاثينيات، حيث تميز بطابعه الهش وأهم عامل ساهم في ظهوره هو النزوح الريفي، الناتج عن هروب سكان الريف إلى المدن العتيقة بحثا عن العيش وذلك بعد إدخال المكنتة في الأرياف الجزائرية، إذن الفقر هو السبب الرئيسي لظهوره.

قام المستعمر من جهة أخرى بسلب أراضي الجزائريين وعمل على محو وتهديم الأسس والقواعد العقارية القائمة في الأرياف الجزائرية المستمدة من الشريعة الإسلامية والأعراف المحلية

تدرجياً، وتعويضها بقوانين جديدة تتماشى مع قيم ومبادئ المستعمر وتحفظ له كل حقوقه في الجزائر مثل قانون (consulte-Senatus)⁽¹⁾ وقانون (Werner 1873) ورنر⁽²⁾ ، والذي تم بموجبها الإستيلاء على أراضي الفلاحين وكذلك أراضي العرش وتحويلها إلى أراضي المستعمر، وكان الهدف الأساسي من هذه العملية هو توفير مساحات من الأراضي الصالحة للزراعة ومنحها للمعمرين. حيث هذا التوجه العام هو الحال لظهور الأحياء الفوضوية(الصلبة) في مدينة قسنطينة.

من أهم الأحياء الفوضوية (الصلبة) التي ظهرت في هذه الفترة بالتحديد حي الأقباس الرومانية، الذي تمت إزالة جزء كبير منه بعد أن أصبح مشوها للمدينة خاصة أنه يقع عند مدخلها الجنوبي الشرقي مباشرة(على طريق المطار).

بدأ شكل النزوح يعرف توجهات أخرى في ظل الحاجة إلى الإنتاج الزراعي من قبل المستعمر الذي شارك في حربين عالميتين ، بحيث كان للحرب العالمية الثانية الأثر الجلي على وضعية الجزائريين والنزوح أكثر نحو المدن، كما أثر اندلاع الثورة التحريرية في ظهور جيل ثاني من الأحياء الفوضوية (الصلبة) تميز بطابعه الصلب ورغم بساطته وتداخل مبانيه وانعدام أدنى الشروط التقنية العمرانية و المعمارية فيه إلا أنه أحسن بقليل من الجيل الأول من حيث نمط بناء مبانيه والمواد المستعملة فيها، وأهم الأسباب المساهمة في ظهوره الفقر والبحث عن الأمن، ومن أهم الأحياء الفوضوية(الصلبة) الذي تمثله: الصنوبر وشعبة الرصاص.

(1) (consulte-Senatus) يستند التنظيم الاجتماعي والسياسي الاستعماري للجزائريين على نصين المؤسسين الصادران من قبل نابليون الثالث، وهما لعام 1863 و 1865 . جاء نص عام 1863 ووضع حد للصراع على الأراضي، ونص 1865 المتعلق بالجنسية في الجزائر .
Senatus - consulte (1" من 22 أبريل 1863 . المادة 1 : تتعلق بملكية الأراضي اما.المادة 2: ترسيم أراضي القبائل وتوزيعها وإنشاء الملكية الخاصة بين اعضاءها، اما المادة 3: فتتعلق بالتنظيم الإداري والتي حددت الملكيات " (الملكية الخاصة) 2840591 هكتار(الملكية الجماعية للقبائل) . 1523013 هكتار (المراعي و المراعي) . 1336492 هكتار مساحة الدولة (موروث بيليك التركية) 1003072 هكتار دومين العامة (الطرق والأماكن العامة) 643 180 هكتار

(2) - حيث حدد وضعية حوال 30 ألف يهودي، و250 ألف أجنبي، وأكثر من ثلاثة ملايين مسلم تقريبا في نفس الوضعية فيما يتعلق بالجنسية.

أهم ما ميز الأحياء الفوضوية(الصلبة) التي ظهرت في الفترة الاستعمارية كما يبينه الشكل رقم (09) أنها نشأت بمحاذاة المدينة الأم (الصخر العتيق)، حيث قدر عددها بثمانية (08) أحياء بلغت مساحتها الإجمالية بحوالي 85.78 هكتار، أي ما يعادل 13.34% من المساحة الكلية للأحياء الفوضوية(الصلبة) القائمة في المدينة. مثلا يعتبر حي الحي الفوضوي (الصلب) الأمير عبد القادر من أقدم الأحياء الفوضوية (الصلبة) في المدينة ظهر سنة 1948 وحي بن تليس سنة 1957، وحي الأقواس الرومانية، وعريس ميلود(ex rue de Charcot) حيث نشأت كلها قريبة من المدينة الأم التي ظهرت آنذاك على الصخرة .

يمكن إرجاع هذا التوضع الجغرافي لهذه الأحياء الفوضوية (الصلبة) الذي كان سببا في الانتشار خارج النسيج الحضري المحدود آنذاك والمتمثل في المدينة الأم (الصخر العتيق)، إلى طبيعة الامتداد العمراني في الضواحي على شكل بقع نظرا لطبوغرافية المنطقة الصعبة(المركز والضواحي) والذي تحول فيما بعد من ضواحي إلى مركز .

2.1.2. فترة الاستقلال (1962- 2014)

يمكن استنتاج من الفترة السابقة أن السياسات والاستراتيجيات المتبعة من قبل المستعمر الفرنسي جاءت وفق تصورات مرادها المحافظة على الجزائر كامتداد لفرنسا، وبعد النزوح الريفي الشديد جراء القمع الفرنسي للجزائريين، جاءت مرحلة الاستقلال بنتائج أسبابها مختلفة عما سبق يمكن تحديدها عبر الفترات التاريخية التالية، و يمكن تقسيم هذه المرحلة الزمنية إلى فترتين أساسيتين كما يلي:

1.2.1.2. فترة 1962-1990: ظهور أكبر عدد للأحياء الفوضوية (الصلبة) على أطراف المدينة

عرفت ظاهرة النزوح الريفي مع المرحلة الأولى للاستقلال أسباب تطورت مع الوقت، فبعد مغادرة المستعمر للمدن الجزائرية خاصة تلك الموجودة في الشمال مثل مدينة قسنطينة، ترك حضيرة سكنية كبيرة تمثلت في مساكن شاغرة توجه إليها النازحين بغية تأمين مسكن لائق و البحث عن حياة أفضل وفي نفس الوقت الحصول على عمل بعيدا عن مجال الزراعة، لكن سرعان ما تشبعت تلك المساكن في السنوات الأولى للاستقلال، خاصة أنّ البلاد لم تشهد أي نوع من مشاريع البناء في هذه الفترة في ظل غياب الهياكل القاعدية للعيش الكريم.

تغيرت من هنا وجهتهم نحو إنشاء الأحياء الفوضوية (الصلبة) حيث تم ظهور الجيل الثالث منها في هذه الفترة وبالتحديد خلال السبعينيات، وأهم ما تميز به هو طابعه الفوضوي الصلب أما شكله المعماري فهو يقارب الشكل المعماري للجيل الثاني، أهم عامل ساهم في ظهوره هو أزمة السكن الحادة التي نتجت عن ضعف البرامج العمومية وأخذ المبادرة من طرف الخواص، و تزامنت هذه المرحلة مع صدور قانون الاحتياطات العقارية لصالح البلدية سنة 1974، وقد ظهر هذا الجيل من الأحياء الفوضوية(الصلبة) على مواضع جديدة عبر مجال المدينة بعدما تشبعت الأحياء التي ظهرت في المرحلة السابقة.

كما ساهم أصحاب الأراضي الخاصة لمدينة قسنطينة في خلق هذه الأحياء بطريقة غير مباشرة وذلك عن طريق المبادرات التي قاموا بها والمتمثلة في تقسيم أراضيهم إلى قطع صغيرة وبمساحات متفاوتة، وبيعها للأفراد بشكل فوضوي (بعقود عرفية)، مثل حي بن شرقي الذي تم خلقه سنة 1970 من طرف مالكة بن شرقي، وكذلك حي الجباسين من طرف مالكة بلخوجة وبن حمادة ونفس الشيء بالنسبة لحي القماص وأرض بوكفوس وغيرها.

بقيت تتوسع هذه الأحياء ويتزايد عددها رغم المشاريع السكنية الضخمة التي استفادت منها المدينة منذ السبعينيات من القرن الماضي في إطار المجموعات السكنية الكبرى، والتي كان هدفها الأول هو امتصاص الفائض السكاني. ثم المناطق السكنية الحضرية الجديدة التي طبقت في الثمانينيات من القرن الماضي.

تميزت الأحياء الفوضوية (الصلبة) التي ظهرت في هذه الفترة أنها نشأت على أطراف المدينة كما يبينه الشكل رقم (09)، عكس ما جاءت عليه في الفترة السابقة (نشأتها بالقرب من مركز المدينة). وهذا الانتشار لها جاء خاصة في الجهة الجنوبية الشرقية بظهور الأحياء التالية: القماص، بومرزوق، شعبة الرصاص و سيباوي، وكذلك الجهة الغربية بظهور الأحياء التالية: المنشار، و بودراع صالح، والجباسين، وبن شرقي وأرض بوكفوس، أما في الجهة الشمالية الشرقية فانحصرت في كل من حي بليلي و تافرننت، والشمالية الشرقية في حي سيدي مسيد، وعموما ورغم تفاوت نسبة انتشار هذه الأحياء من جهة إلى أخرى، إلا أنّ أهم عامل يجمعها هو نشأتها على أطراف المدينة.

يتبين من الجدول رقم (13) أنّ المدينة سجلت خلال الفترة الممتدة من 1962-1990 أكبر عدد من الأحياء الفوضوية (الصلبة) بلغ 15 حي، شغلت مساحة تقدر بحوالي 63.57 % من مجموع مساحة الأحياء الفوضوية (الصلبة) التي نشأت في المدينة حتى يومنا هذا والمقدرة بحوالي 643 هكتار، وهي أكبر نسبة مقارنة بالفترة السابقة واللاحقة التي سيتم التطرق إليها في العناصر اللاحقة، ويمكن تفسير هذا بالسياسة السكنية التي كانت منتهجة من طرف الدولة في هذه الفترة والتي كان فيها قطاع السكن محتكر وتحت سيطرة الدولة، في حين كان نصيب الخواص منعدم في هذا القطاع، مما دفع وشجع ملاك الأراضي على الاستمرار في بيع أراضيهم بصفة غير قانونية.

رغم محاولة الدولة آنذاك من الحد من هذه الظاهرة بخلق مجموعة قوانين أهمها قانون 91-70 المؤرخ في 15 ديسمبر 1970 المتضمن لتنظيم التوثيق، والهدف منه هو الاعتراف بعقود الملكية الموثقة من طرف الموثق فقط، أما العقود العرفية التي تتم بين البائع والمشتري فهي غير قانونية وغير معترف بها.

2.2.1.2. فترة 1990-2014: استمرار ظهور أنماط جديدة للأحياء الفوضوية (الصلبة) بالمدينة

تعتبر هذه الفترة بداية عهد جديد للبلاد في ميدان التهيئة الحضرية، نظرا للتحويلات العميقة التي شهدتها في ميدان العقار والتعمير، بظهور قانون 25/90 المتضمن للتوجيه العقاري والذي أرجعت بمقتضاه أراضي الخواص (المؤممة سنة 1974 بمقتضى المرسوم 74/26 المتضمن تأسيس احتياطات عقارية لمصلحة البلديات) إلى ملاكها الأصليين، وظهر قانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير، كما تم فتح السوق العقارية والسماح لدخول الخواص في قطاع البناء والسكن، بالمقابل تزامنت هذه الفترة بظهور ظروف سياسية تمثلت في اضطرابات أمنية عمت البلاد مما سمح باستمرار ظاهرة النزوح الريفي وكان دافع النازحين هذه المرة هو البحث عن الأمن في المدينة.

نتيجة لما سبق بقيت المدينة تعاني من زيادة في الطلب عن العرض في ميدان السكن، وهذا ما شجع استمرار ظهور الأحياء الفوضوية(الصلبة) عبر مجال المدينة فبعدها تشبعت أحياء الفترة السابقة ظهرت أحياء جديدة بمعنى جيل رابع من الأحياء الفوضوية(الصلبة) طبعا في مواضع جديدة من المدينة، تميزت بطابعها الصلب لكنها أحسن من الأجيال الثلاثة الأولى بالنظر لطابعها

المعماري أو المواد المستعملة في بنائها، حيث ساهم في خلقها ملاكها الأصليين أيضا وذلك ببيع أراضيهم بطريقة فوضوية بعد تقسيمها لحصص صغيرة إلى الأفراد المهتمين بالشراء.

يتبين من خلال الجدول رقم (13) أنّ عدد الأحياء الفوضوية (الصلبة) التي ظهرت في الفترة الممتدة بين 1990-2014 بلغ عشرة (10) أحياء، شغلت مساحة 148.79 هكتار أي ما يعادل 23.14% من مجموع مساحة الأحياء الفوضوية (الصلبة) القائمة بالمدينة المقدرة بحوالي 643 هكتار، وأهم ما ميز هذه الأحياء هو تموضعها على أطراف المدينة بشكل يلامس أو قريب جدا من محيطها الحضري، مثل الأحياء التالية: أرض بن جلول، باشرزي وبن صابر في الجهة الشمالية الشرقية للمدينة، وحي خمسة (حجرة بن عروس) في الجهة الشمالية الغربية، أما الجهة الجنوبية الغربية فتميزت بظهور الأحياء التالية: أرض بالعابد، تعاونية الهناء والكلم السابع (07)، كما ظهر في الجهة الجنوبية كل من حيي النخيل والياسمين، والجهة الجنوبية الشرقية حي المنى 2.

يفسر هذا الانخفاض في العدد والمساحة بحدثة هذه الأحياء من جهة حيث أنّ أغلبها مازال في طور النمو وهي لم تصل بعد إلى درجة التشعب، ومن جهة أخرى يفسر كذلك هذا الانخفاض وقرب هذه الأحياء من حدود المحيط الحضري للمدينة، بنفاذ العقار الموجود في مدينة قسنطينة نظرا لوصولها إلى ذروة التشعب، والدليل على ذلك انخفاض معدل نموها السنوي الممتد بين الفترتين (1998-2008) والذي كان سلبيا حيث قدر بـ (-0.7%)⁽¹⁾ وتفسير ذلك يمكن إرجاعه إلى كونها عرفت تفريغ طوعي لسكانها نحو مدنها التوابع في السنوات الأخيرة الماضية (الخروب، السمارة، حامة بوزيان، وديدوش)، وحاليا وجهت فائضها نحو المدينة الجديدة "علي منجلي" وهذا ما سيتم دراسته في لاحقا.

يتبين من خلال استعراض مراحل ظهور الأحياء الفوضوية (الصلبة) في مدينة قسنطينة عبر ثلاث مراحل تاريخية أساسية مايلي:

- ظهور أربع أجيال من الأحياء الفوضوية (الصلبة) بالمدينة، اختلفت عن بعضها من حيث طابعها المعماري والمواد المستعملة في بناء مساكنها الذي كان يتحسن من جيل

(1) التعداد العام للسكن والسكان سنة 2008

- إلى آخر والذي سيتم شرحه بالتفصيل في دراسة تحليلية لاحقة لبعض من نماذج هذه الأحياء .
- ساهمت وتحكمت في ظهور الأحياء الفوضوية(الصلبة) بالمدينة عوامل عديدة كانت مرتبطة مباشرة بالظروف السياسية التي مرت عليها البلاد.
- ساهمت وتحكمت عوامل عقارية عديدة في كيفية انتشار(المواضع) الأحياء الفوضوية (الصلبة) بالمدينة.

الجدول رقم (13): مراحل ظهور الأحياء الفوضوية (الصلبة) بمدينة قسنطينة

فترة الاستقلال						فترة الاحتلال الفرنسي		
فترة 1990-2014			فترة 1962-1990			(1962 - 1830)		
النسبة (%)	المساحة (هكتار)	إسم الحي	النسبة (%)	المساحة (هكتار)	إسم الحي	النسبة (%)	المساحة (هكتار)	إسم الحي
0.78	5	أرض بن جلول	1.93	12.44	أرض بليلي	2.24	14.4	أرض بوبربارة
			6.22	40	تأفرننت			
0.46	3	أرض باشرزي	13.53	87	أرض بن شرقي	1.33	8.6	حي بن تليس
0.33	2.15	أرض بن صابر	3.31	21.3	حي الجباسين			
			3.81	24.5	بودراع صالح	3.30	21.20	حي الصنوبر
1.55	10	أرض بلعابد	0.20	1.33	أرض بوكفوس			
3.11	20	تعاونية الهناء	1.33	6	الكلم 4(طريق باتنة	0.74	4.8	الأقواس الرومانية
			3.95	25.4	أوناما			

1.86	12	الكم 7 (طريق	2.56	16.5	بومرزوق	1.08	7	أرض سباتي
		(سطيف)	2.49	16	شعبة الرصاص			
3.95	25.4	النخيل	0.19	1.23	أرض عميروش	1.79	11.5	أبدال
3.11	20	الياسمين	6.15	39.58	سدي مسيد			
6.53	42	حي خمسة (حجرة (بن عروس	4.40	28.32	القماص	0.42	2.73	عريس ميلود
			13.37	86	سيساوي			
1.44	9.24	II المنى	0.43	2.77	مزرعة ديبونو	2.24	15.55	المنشار
23.14	148.79	المجموع	63.57	408.77	المجموع	13.34	85.78	المجموع

المصدر: مصلحة العمران لبلدية قسنطينة 2014+ تحقيق ميداني 2014.

2.2. الإطار العقاري و القانوني للأحياء الفوضوية (الصلبة) عبر مدينة قسنطينة

تعد دراسة طبيعة ملكية الأحياء الفوضوية (الصلبة) عبر مدينة قسنطينة والاطلاع على وضعها القانوني أمرا ضروريا، لما له من تأثير مباشر لمعرفة الأسباب والأطراف المساهمة في ظهورها. بمعنى آخر هل للطبيعة العقارية للأراضي علاقة ودور في ظهور الأحياء الفوضوية (الصلبة) عبر المدينة؟

إضافة لمعرفة دور القانون والتشريع الخاص بالتهينة الحضرية في معالجة هذا النوع من الأحياء القائمة عبر المدينة وكل هذا سيتم من خلال التطرق للعنصرين التاليين:

1.2.2. طبيعة ملكية أرضي الأحياء الفوضوية (الصلبة) بمدينة قسنطينة

تعود ملكية الأراضي لمجمل الأحياء الفوضوية (الصلبة) القائمة بمدينة قسنطينة إلى الخواص

بمعنى أنها ملك للأفراد، حسب ما يبينه الجدول رقم(14) حيث أنها بيعت من طرف ملاكها في فترات زمنية مختلفة وبطرق متباينة كما يلي:

بالنسبة للأحياء الفوضوية (الصلبة) التي يرجع تاريخ ظهورها للفترة الاستعمارية والبالغة مساحتها 85.78 هكتار، أي ما يعادل 13.34% من المساحة الإجمالية للأحياء الفوضوية (الصلبة) القائمة بالمدينة والمقدرة بحوالي 643 هكتار، تم بيع أراضيها من طرف ملاكها في فترة الاحتلال الفرنسي على شكل بساتين صغيرة (Lots-Jardins) بمساحات متباينة، وابتداء من سنوات الخمسينيات من القرن الماضي إلى غاية الستينيات من نفس الفترة الزمنية قام ملاكها الجدد ببناء المباني عليها دون أية رخصة قانونية ومن أمثلة هذه الأحياء: بن تليس التابع لورثة بن تليس وسعدوني، بوبربارة التابع لورثة بوبربارة.

شهدت مدينة قسنطينة في فترة الاستقلال وبالتحديد مع بداية السبعينيات من القرن الماضي مثلها مثل كل المدن الجزائرية أزمة سكنية خانقة، بسبب النزوح الريفي الكبير والمستمر الناتج عن خروج الاستعمار مع نفاذ المساكن الشاغرة من طرفه آنذاك، وبتزايد الطلب عن العرض نتج جبل جديد من الأحياء الفوضوية (الصلبة) بمبادرات جريئة من طرف ملاك أراضيها، وذلك بعد تقسيمهم لها إلى قطع صغيرة وبمساحات متفاوتة ثم بيعها إلى الأفراد المحتاجين إلى السكن، وكل ذلك يتم بشكل فوضوي أي بعقود عرفية. ومن ثم قام أصحابها الجدد ببناء مباني عليها دون أية رخصة قانونية كذلك.

تبلغ نسبة مساحة الأحياء الفوضوية (الصلبة) التي ظهرت بهذه الطريقة 63.57% من إجمالي مساحة الأحياء الفوضوية (الصلبة) الموجودة بالمدينة والمقدرة بـ 643 هكتار، ومن أمثلة هذه الأحياء: سدي مسيد التابع لورثة بومعزة وآخرون، بومرزوق التابع لورثة بن فاضل وآخرون بوذراع صالح التابع لورثة سيليني وآخرون، الجباسين التابع لورثة بلخوجة وبن حمادي وغيرها.

استمر توسع هذه الأحياء بهذه المعاملات العقارية غير القانونية رغم محاولات الدولة للحد من هذه الظاهرة، عن طريق وضع قانون يفرض توثيق عمليات البيع والشراء بصفة قانونية من طرف موثق، وعدم الاعتراف بكل العقود العرفية التي تتم بين البائع والشاري، وهذا بخلق قانون 91-70 المؤرخ في 15 ديسمبر 1970 المتضمن لتنظيم التوثيق.

عرفت الجزائر تحولات عميقة في ميدان العقار مع بداية التسعينيات بظهور قانون 25/90 المتضمن للتوجيه العقاري، والذي أرجعت بمقتضاه كل أراضي الخواص المؤممة سنة 1974 بموجب المرسوم 74/26 المتضمن تأسيس احتياطات عقارية لمصلحة البلديات، وقد ساهم هذا القانون بشكل مباشر في خلق أحياء فوضوية (صلبة) أخرى بنفس المعاملات العقارية غير القانونية التي كانت في الفترات السابقة.

الجدول رقم (14): طبيعة ملكية أرضي الأحياء الفوضوية(الصلبة) بمدينة قسنطينة

الفترة الزمنية	إسم الحي	المساحة (هكتار)	النسبة المئوية (%)	أصل الملكية
فترة الاستعمار الفرنسي (قبل سنة 1962)	أرض بوبريارة	14.4	2.24	(ملكية خاصة (بوبريارة
	أرض بن تليس	8.6	1.33	(ملكية خاصة) ورثة بن تليس + الإخوة سعدوني
	حي الصنوبر	21.20	3.30	(ملكية خاصة)ورثة بريهمات + خواص متفرقين
	الأفواس الرومانية	4.8	0.74	ملكية خاصة
	أرض سباتي	7	1.08	ملكية خاصة
	الأمير عبد القادر	11.5	1.79	ملكية خاصة(بن زيادي+بن صالحية)
	عريس ميلود	2.73	0.42	ملكية خاصة
	المنشار	15.55	2.42	ملكية خاصة
المجموع		85.75	13.34	
فترة بين 1962-1990	أرض بليلي	12.44	1.93	(ملكية خاصة (ورثة بليلي
	تافرنت	40	6.22	(ملكية خاصة) ورثة بن سويد بومعزة
	أرض بن شرقي	87	13.53	(ملكية خاصة (ورثة شرقي
	حي الجباسين	21.3	3.31	(ملكية خاصة (بلخوجة + بن حمادي
	بودراع صالح	24.5	3.81	(ملكية خاصة(بن شرقي+سليني +بومقورة
	أرض بوكفوس	1.33	0.20	(ملكية خاصة (أرض مستأجرة
	الكلم 4(طريق باتنة)	6	1.24	ملكية خاصة
	أوناما	25.4	3.95	(ملكية خاصة)غازي
	بومرزوق	16.5	2.56	(ملكية خاصة (بن فاضل + رموقة+ بن فلجة

(ملكية خاصة (بن باديس+بن سمارة	2.49	16	شعبة الرصاص	
ملكية خاصة	0.19	1.23	أرض عميروش	
(ملكية خاصة (بومعزة+بن شايب+ بن حزم	6.15	39.58	سدي مسيد	
(ملكية خاصة (ورثة بن الشيخ لفقون+ ورثة بن جلول	13.37	86	سيساوي	
ملكية خاصة ورثة (بوزحزح+ مشاطي+بن (محمود+ بن الشيخ لفقون	4.40	28.32	القماص	
ملكية خاصة	0.43	2.77	مزرعة ديبونو	
	63.57	408.77	المجموع	
ملكية خاصة (ورثة بن جلول)	0.78	5	أرض بن جلول	فترة 1990-2014
(ملكية خاصة (ورثة باشتيرزي	0.46	3	أرض باشتيرزي	
(ملكية خاصة (ورثة بن صابر	0.33	2.15	أرض بن صابر	
(ملكية خاصة (بلعابد + سيليني+ بومقورة	1.55	10	أرض بلعابد	
(ملكية خاصة (العموشي	3.11	20	تعاونية الهناء	
(ملكية خاصة(العموشي+ بن سلامة	1.86	12	الكم7 (طريق سطيف)	
(ملكية خاصة(بن سمارة	3.95	25.4	النخيل	
(ملكية خاصة(ورثة بن عبد القادر	3.11	20	الياسمين	
(ملكية خاصة (ورثة سعدي+ ورثة لطلوط	6.53	42	حي خمسة(حجرة بن عروس)	
ملكية خاصة	1.44	9.24	II المنى	
	23.14	148.79	المجموع	
	100	642.94	المساحة الإجمالية لكل الأحياء	

المصدر: مصلحة العمران لبلدية قسنطينة 2014+ تحقيق ميداني 2014

قام ملاك الأراضي المستفيدين من هذا القانون بتقسيم أراضيهم بطريقة غير قانونية، إلى قطع صغيرة ذات مساحات متفاوتة وبيعها بعقود عرفية للأفراد، الذين قاموا بعد ذلك ببناء مبانيهم عليها بطريقة غير قانونية أي بغياب كل الرخص المطلوبة في البناء.

بلغت نسبة مساحة الأحياء الفوضوية (الصلبة) التي ظهرت بهذه الطريقة 23.14% من إجمالي مساحة الأحياء الفوضوية (الصلبة) القائمة في المدينة والمقدرة بحوالي 643 هكتار. ومن

أمتلتها كل من الأحياء التالية: أرض بن جلول التابعة لورثة بن جلول، وأرض باشتيرزي التابعة لورثة باشتيرزي، النخيل التابع لورثة بن سمارة، حي خمسة (حجرة بن عروس) التابعة لورثة سعدي ولطوط وغيرها.

يتبين مما سبق ما يلي:

- مساهمة الطبيعة العقارية للأراضي بشكل مباشر وفعال في خلق و توزيع الأحياء الفوضوية (الصلبة) عبر مدينة قسنطينة.
- مساهمة الخواص بنسبة 100% في خلق الأحياء الفوضوية (الصلبة) بالمدينة عن طريق بيع أراضيها للمستفيدين، والمضاربة فيها بحثا عن الربح وكان ذلك على فترات زمنية متتالية.

وكل هذا يمكن إرجاعه لسياسة سكن غير واضحة لم تتمكن من تلبية حاجيات السكان إضافة للنصوص التشريعية المتعاقبة التي عرفتها البلاد و التي كانت تتميز بضعفها و نقص تنفيذها.

2.2.1. الإطار القانوني للأحياء الفوضوية (الصلبة) بمدينة قسنطينة

تجسد أهم قانون خص المباني الفوضوية (الصلبة) تحديدا بالجزائر، في قانون التسوية الذي ظهر بموجب الأمر رقم 01/85 المؤرخ في 13 أوت 1985 المتعلق بتسوية المباني الفوضوية (الصلبة) الذي تم شرحه في عناصر سابقة من الفصل الأول حيث يمكن تلخيص عملية التسوية من خلال ما يلي:

- معالجة المباني أو الأحياء الفوضوية (الصلبة) من حيث الصفة القانونية للقاعدة العقارية.
- احترام قواعد التعمير ومقاييس البناء حيث تمنح رخصة البناء أو أشغال في حالة المطابقة لقواعد التعمير ومقاييس البناء أو في حالة المطابقة بعد تنفيذ الأشغال.
- تحديد الغرض من البناء و الغرض المستعمل له حيث لا يقبل أن تمارس أية أعمال في مبنى إلا برخصة.
- موقع البناء ومرافقه حيث تتم التسوية في حالة إذا ما كان موقع الأحياء ملائم لا يؤثر على النسيج الحضري للمدينة.

استفادت بعض الأحياء الفوضوية (الصلبة) المنتشرة عبر مجال مدينة قسنطينة بقانون التسوية مقابل إجراءات إدارية حددها هذا الأمر، علما أنه غطى الأحياء الفوضوية (الصلبة) التي ظهرت قبل سنة 1985 فقط أي قبل صدور هذا الأمر، والجدول رقم (15) يوضح أهم الأحياء التي تمت تسويتها كليا أو جزئيا بموجب هذا القانون.

يتضح من خلال الجدول رقم (15) أنّ الأحياء الفوضوية (الصلبة) المستفيدة من هذا المرسوم لم تشمل كل مبانيها، أي أنّ التسوية كانت جزئية فقط، وهذا بسبب عدم إلزام البعض من سكان هذه الأحياء بالإجراءات الإدارية المحددة في هذا الأمر. مثل عدم اكتمال ملفاتهم المطلوبة لهذه العملية، أو عدم اهتمامهم لهذه العملية تماما لنقص الوعي، وبالتالي حرمانهم من تسوية مبانيهم.

حيث بلغت أكبر نسب المباني المستفيدة من هذا الأمر ذروتها في حي بودراع صالح بنسبة 33%، وتلاها مباشرة حي الأمير عبد القادر بحوالي 23% من مجموع المباني المسواة في المدينة.

الجدول رقم(15): الأحياء الفوضوية (الصلبة) التي تمت تسويتها بموجب الأمر 01/85

إسم الحي	عدد المباني	النسبة(%)
بودراع صالح	730	32.80
حي الأمير عبد القادر	511	22.97
الأقواس الرومانية	16	0.71
بن تليس	430	19.32
الكم4	236	10.60
المنشار	164	7.37
شعاب الرصاص	138	6.20
المجموع	2225	100

المصدر: مديرية العمران لبلدية قسنطينة + مصلحة ممتلكات البلدية سنة 2014

أما الأحياء التي تمت الموافقة على تسويتها في إطار الأمر السالف الذكر بموجب محضر اجتماع لجنة الدائرة، ولكن لم تتم المصادقة على المخططات من طرف مديرية التعمير للولاية

بدعوى أنّ الأمر أصبح غير ساري المفعول بعد صدور القانون 90/29 المؤرخ في 01-12-1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير هي:

- حي المنى 2.
- حي النخيل.
- جزء من حي الأمير عبد القادر.⁽¹⁾
- أرض سعدوني بحي بن تليس.

بالمقابل الأحياء الفوضوية (الصلبة) المتبقية القائمة بمدينة قسنطينة لم تستفيد بهذا المرسوم ولم تتم تسويتها تماما.

لم يصدر أي قانون آخر يهتم بصفة محددة بالمباني الفوضوية الموجودة بالأحياء الفوضوية(الصلبة) منذ سنة 1985. رغم صدور القانون 08/15 المتعلق بمطابقة المباني وإتمامها والمؤرخ في شهر جويلية والذي تم التطرق له بالتفصيل سابقا (في الفصل الأول)، والخاص بكل المباني الفوضوية (الصلبة) التي تم انشاؤها قبل سنة 2008. غير أنّ هذا القانون لم يخص المباني الفوضوية القائمة في الأحياء الفوضوية (الصلبة) فقط، بل خص كل المباني الفوضوية سواء كانت قائمة في أحياء فوضوية (الصلبة) أو مخططة شرعية، حيث أنّه خص كذلك المباني الشرعية القائمة بالأحياء المخططة (خاصة منها التحصيلات) ولكنها تشهد بعض المخالفات ميدانيا مقارنة بمخططاتها المعمارية.

تم فتح مكتب على مستوى بلدية قسنطينة خاص بتسوية كل المباني الفوضوية (الصلبة) بطريقة قانونية في إطار تطبيق هذا القانون، مهمته دراسة كل الملفات المقدمة من طرف سكان هذه الأحياء والمحددة من خلال هذا القانون، والمكونة ممّا يلي:

- وثيقة هندسية للسكن من طرف مهندس معماري.

⁽¹⁾الصادق مزهود، النمو الحضري بالتجمع القسنطيني بين الإطار القانوني والممارسة، رسالة دكتوراه في التهيئة الحضرية (غير

منشورة)، كلية علوم الأرض: الجغرافيا والتهيئة العمرانية، جامعة الإخوة متتوري قسنطينة 2010. ص 271

- صور لداخل السكن وخارجه.
- استمارة بيانات خاصة و شخصية للمعني بالتسوية.

يتبين مما سبق دراسته ما يلي:

- بطء عمليات التسوية بالنسبة للأحياء الفوضوية (الصلبة) بمدينة قسنطينة مع بقاء المشاكل تتراكم والفوضى تتضاعف فيها، في ظل غياب قانون خاص بالمباني الفوضوية (الصلبة).

- عدم نجاح قوانين التسوية المعمول بها في الجزائر سواء السابقة المتمثلة في الأمر 85/01 المتعلق بتسوية المباني الفوضوية، أو الحالية والمتمثلة في القانون 08/15 المتعلق بمطابقة البنيات وإتمامها.

3. الثقل السكاني والسكني عبر الأحياء الفوضوية (الصلبة) في مدينة قسنطينة

ستتم دراسة هذا العنصر بغية التعرف على الوزن الحقيقي للأحياء الفوضوية (الصلبة) في مدينة قسنطينة، وذلك بالتحليل الإحصائي الدقيق لمختلف المعطيات السكانية والسكنية الخاصة بهذه الأحياء من خلال العناصر التالية:

1.3. الحجم السكان في الأحياء الفوضوية (الصلبة) عبر مدينة قسنطينة

بلغ عدد سكان الأحياء الفوضوية (الصلبة) في مدينة قسنطينة 105020 نسمة أي ما يعادل 24% من عدد سكان المدينة المقدرة بـ 438161 نسمة⁽¹⁾. حيث تراوح عدد السكان في هذه الأحياء بين أكبر عدد الذي وصل إلى 12880 نسمة في حي بن شرقي ، وأدنى عدد في أرض بلعابد بـ 208 نسمة.

يتبين من خلال الشكل رقم (10) أنّ توزيع أكبر الأحياء الفوضوية (الصلبة) سكانا كان على المحور الممتد من الشمال الغربي (وذلك بمحاذاة الطريق الوطني رقم(27) الرابط بين قسنطينة وجيجل)، نحو الجنوب الشرقي (بمحاذاة وادي الرمال وبومرزوق ثم مرورا بالطريق الوطني رقم (03) الرابط بين قسنطينة و باتنة)، وأهم الأحياء الفوضوية (الصلبة) التي قامت على هذا المحور ما يلي: بن شرقي بأقصى قيمة لعدد سكان الأحياء الفوضوية (الصلبة) القائمة في

(1) التعداد العام للسكان والسكن لسنة 2008

المدينة كما ذكر سابقا إضافة إلى أرض بوبريارة والجباسين و بودراع صالح والمنشار بالنسبة للجهة الشمالية الغربية حيث تراوح فيها عدد السكان ما بين 6500-9000 نسمة، ثم تلاها حيي الصنوبر و بن تليس في جهة الوسطى لهذا المحور بقيم بلغت 4722-5464 نسمة، أما الجهة الجنوبية الشرقية فتوزعت عليها كل من الأحياء التالية: حي الكلم4 و أوناما وبومرزوق والقماص بحجم سكاني تراوح ما بين 3000-4500 نسمة.

يتضح من التحليل السابق أنه رغم احتواء هذا المحور على أكبر أعداد سكان الأحياء الفوضوية (الصلبة) القائمة بمدينة قسنطينة، والذي يمكن ارجاعه بالدرجة الأولى إلى عاملين أساسيين هما طبيعي و بشري والمتمثلان في: تطابقه بمسار وادي الرمال و بومرزوق وكذلك أهم الطرق الوطنية التي تخترق المدينة مثل الطريق الوطني رقم (03). إلا أنّ قيمها اختلفت من جزء إلى آخر حيث أنها تبدأ في الانخفاض تدريجيا بالاتجاه من الشمال الغربي نحو الجنوب الشرقي ويمكن تفسير ذلك بحدثة الأحياء الفوضوية (الصلبة) الواقعة في الجنوب الشرقي للمدينة أكثر من تلك الواقعة في الجهة الشمالية الغربية.

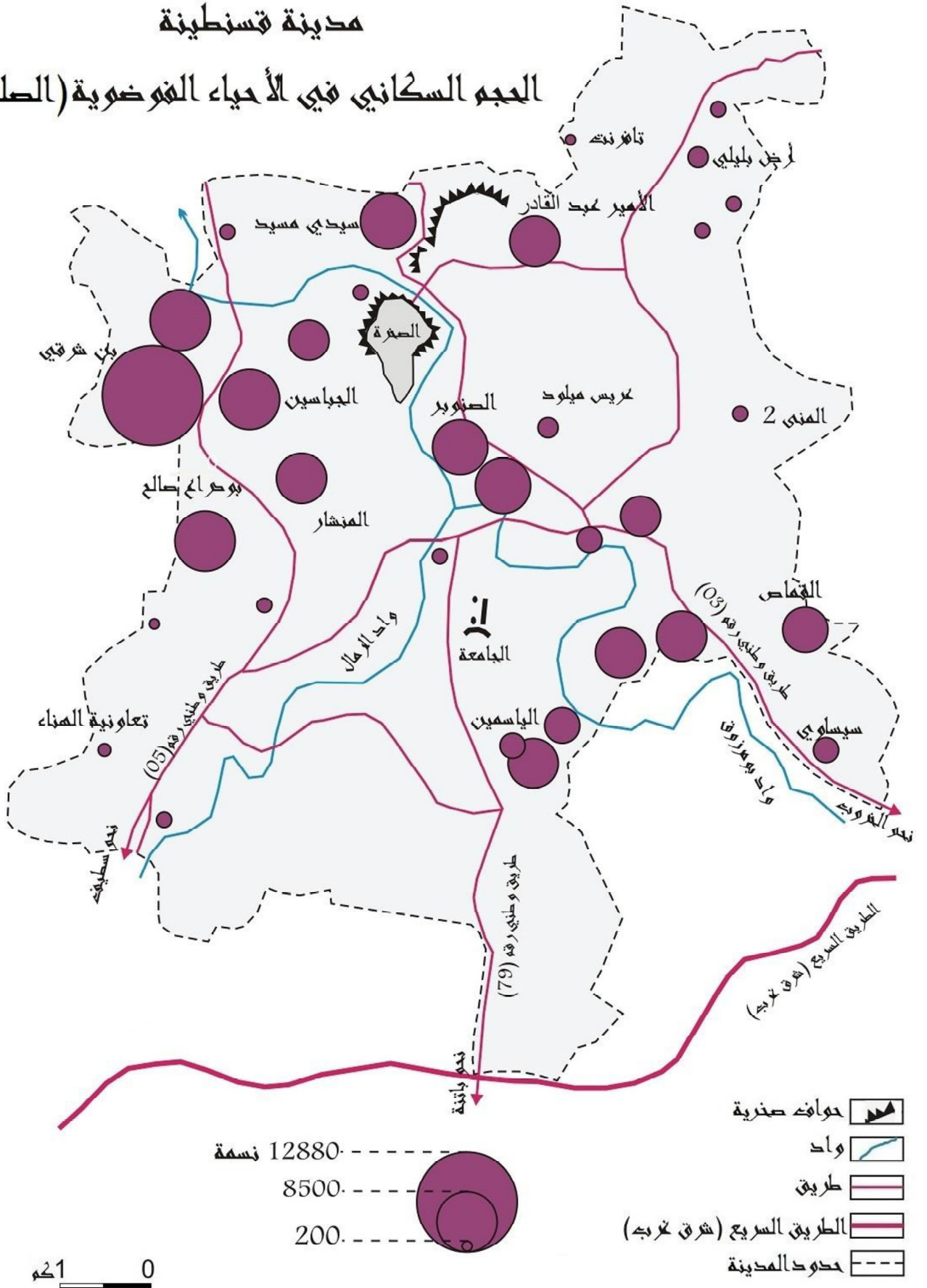
لم يقتصر توزيع أكبر الأحياء الفوضوية (الصلبة) سكانا على المحور الشمالي الغربي والجنوبي الشرقي فقط، بل توزعت كذلك في مناطق أخرى بالمدينة، كحي الأمير عبد القادر بعدد سكان 6475 نسمة وحي سيدي مسيد بعدد سكان 4179 نسمة واللذان قاما في شمال المدينة، إضافة إلى حي النخيل الذي أقيم في الجهة الجنوبية للمدينة البالغ عدد سكانه 4165 نسمة. أما القيم المتوسطة والدنيا لسكان الأحياء الفوضوية (الصلبة) المدروسة عبر مدينة قسنطينة فتوزعت في الجهتين:

- الشمالية الشرقية وذلك بالأحياء التالية: أرض بن جلول و أرض بليلي وأرض بن صابر وتافرننت بعدد سكان تراوح ما بين أعلى قيمة 1510 نسمة و أدناها 541 نسمة.
الجنوبية الغربية بالأحياء التالية: أرض بكفوس، أرض بلعابد و تعاونية الهناء والكم 7 بحجم سكاني تراوح ما بين 900-208 نسمة، وعموما يمكن تفسير الحجم السكاني الضعيف هنا بحدثة أغلبية هذه الأحياء مقارنة مع الأحياء ذات الأحجام العالية التي تم التطرق إليها سابقا.

يتبين من دراسة الحجم السكاني للأحياء الفوضوية (الصلبة) بمدينة قسنطينة ما يلي:

مدينة قسنطينة

الحجم السكاني في الأحياء الفوقوية (الصلبة)



المصدر: التعداد العام للسكان والسكن 2008 + مصلحة العمران لبلدية قسنطينة 2011

شكل رقم (10)

- تباين توزيع سكان الأحياء الفوضوية (الصلبة) عبر مدينة قسنطينة من جهة لأخرى، حيث كان قويا على المحور الممتد من الشمال الغربي نحو الجنوب الشرقي، ويتدرج بالنقصان حتى يضعف في الجهة الشمالية الشرقية والجنوبية الغربية.
- ساهمت عوامل عديدة في هذا التوزيع منها الطبيعية (ضفاف الأودية) ومنها البشرية (الطرق الوطنية)، علما أنّ أهم عامل ساهم في هذا التباين تمثل أساسا في العامل الزمني للأحياء حيث كلما زادت حداثة الأحياء نقص حجم السكان فيها، والعكس صحيح.

2.3. كثافة سكانية متباينة في الأحياء الفوضوية (الصلبة) بمدينة قسنطينة

تحتل الأحياء الفوضوية (الصلبة) في مدينة قسنطينة مساحة تقدر بحوالي 643 هكتار ينتشر فيها 105020 نسمة، حيث تتغير الكثافة السكانية حسب الشكل رقم (11) بين أعلى قيمة مقدرة بـ 635.34 نسمة/الهكتار وأدناها بـ 12.86 نسمة/الهكتار، بمتوسط 259.35 نسمة/الهكتار. تم حصرها في ثلاث فئات كما يلي:

1.2.3. الفئة الأولى تميزت هذه الفئة باحتوائها لأعلى الكثافات السكانية للأحياء الفوضوية (الصلبة) القائمة بمدينة قسنطينة مقارنة مع المتوسط المسجل في هذه الأحياء المقدر بـ 259.35 نسمة/الهكتار، حيث تراوحت قيمها بين 430 - 636 نسمة/الهكتار، سجلت أعلى كثافة في حي بن تليس المقدرة مساحته بـ 8.6 هكتار، وأدناها في حي المنشار والمقدرة مساحته بـ 15.55 هكتار.

بلغ عدد الأحياء الفوضوية (الصلبة) الداخلة ضمن هذه الفئة تسعة (09) أحياء شغلت مساحة 69.16 هكتار، أي ما يعادل 10.75% من مجموع مساحة ثلاثة وثلاثون (33) حيا فوضويا (صلبا) قائما في المدينة البالغة مساحتها حوالي 643 هكتار، معظمها تركز بالقرب من وسط المدينة (المدينة الأم) وذلك لأنها من أقدم الأحياء الفوضوية (الصلبة) بالمدينة.

حيث ظهرت في الفترة الاستعمارية مجموعة من الأحياء الفوضوية (الصلبة) من أمثلتها ما يلي: أرض عميروش المقدرة كثافته السكانية بـ 619 نسمة / الهكتار، وأرض بوبربارة بـ 575.27 نسمة/الهكتار وحي الأمير عبد القادر بـ 563.04 نسمة / الهكتار ويفسر ارتفاع الكثافة السكانية في هذه الأحياء بقدمها، بمعنى آخر أنّ عامل الزمن لعب دورا مهما في زيادة عدد السكان بها، كما

أنّ هذه الأحياء تتميز بتداخل المباني الصلبة عبرها بشكل كثيف إضافة إلى تواجد أكثر من أسرة واحدة في المسكن الواحد بها، وعموماً يمكن القول بأنّها حالياً وصلت إلى درجة التشبع.

2.2.3. الفئة الثانية تمثل هذه الفئة القيم المتوسطة للكثافة السكانية بالأحياء الفوضوية (الصلبة) القائمة في مدينة قسنطينة، بالنظر إلى المتوسط المسجل عبرها والمقدر بـ 259.35 نسمة/الهكتار، حيث تراوحت قيمها بين 164-375 نسمة/الهكتار، وذلك بتسجيل أعلى كثافة في مزرعة ديبونو المقدر مساحتها بـ 2.77 هكتار، وأدناها في حي أوناما المقدر مساحته بـ 25.4 هكتار.

بلغ عدد الأحياء الفوضوية (الصلبة) الداخلة ضمن هذه الفئة اثني عشر (12) حياً شغلت ما يقارب ربع مساحة الأحياء الفوضوية (الصلبة) المنتشرة عبر مدينة قسنطينة، حيث قدرت بـ 167.2 هكتار أي ما يعادل 26% من مجموع مساحة الأحياء الفوضوية (الصلبة) القائمة بالمدينة، لكنها لم تكن نشأتها محصورة في فترة زمنية معينة بل كانت أحياء من مختلف الفترات الزمنية التي شهدتها خلال مراحل ظهورها (المدرسة في عناصر سابقة).

ظهرت أغلب هذه الأحياء خلال الفترة الممتدة بين 1962-1990 حيث يمكن حصرها في سبعة (07) أحياء مثل: حي الجباسين بكثافة قدرت بـ 351.22 نسمة/الهكتار، وحي بودراع صالح بكثافة 349.51 نسمة/هكتار، وكذلك بومرزوق بـ 264.87 نسمة/الهكتار، ويفسر احتواء هذه الأحياء على كثافات سكانية متوسطة بأنّ مجالها لا يزال مؤهلاً نسبياً إلى التزايد السكاني أي أنّه في طريق التشبع.

يوجد ضمن هذه الفئة حيين يرجع تاريخ ظهورهما إلى الفترة الاستعمارية وهما كل من حيي الأفواس الرومانية والصنوبر بكثافة سكانية مقدر على الترتيب بين 203-222.73 نسمة/الهكتار، ويمكن تفسير انخفاض الكثافة السكانية فيهما مقارنة مع الأحياء الفوضوية (الصلبة) القديمة المذكورة في الفئة السابقة بمايلي: مثلاً في حي الصنوبر توجد مساحات كبيرة منه مستغلة في التجهيزات العمومية مثل: مدرستين أساسيتين، كومامو (COMMAMO)⁽¹⁾ سابقاً

⁽¹⁾ كومامو (COMMAMO): هي مؤسسة سابقة للتجهيز بالأثاث الخشبي والحديدي، تم استغلالها حالياً كورشة صيانة ميكانيكية لعتاد الأمن الوطني.

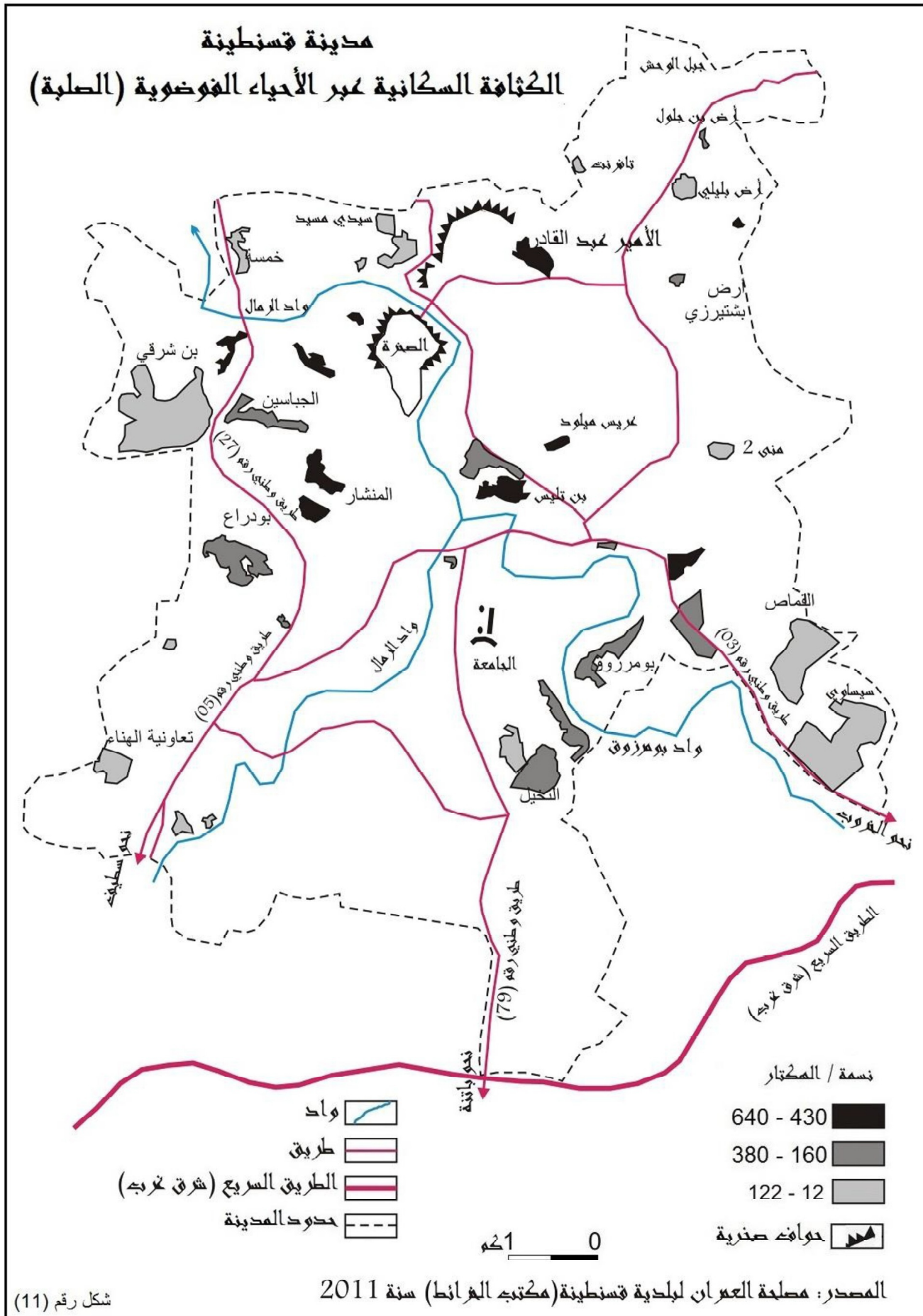
إضافة لوجود مساحة تقدر بـ 4.32 هكتار أي ما يعادل 20.37% من مساحة الحي محاذية للواد و مستغلة من طرف ورشات حرفية، بمعنى آخر هذه المساحات غير مشغولة بالسكان.

تجدر الإشارة إلى وجود ثلاث أحياء أخرى ضمن هذه الفئة لكنها حديثة العهد مقارنة مع الأحياء السابقة الذكر، ظهرت في الفترة المحصورة بين 1990-2014 والمتمثلة في الأحياء التالية: أرض باشتيرزي بكثافة 299 نسمة/الهكتار، وأرض بن جلول بـ 179.4 نسمة/الهكتار اللذان يتميزان بمساحة صغيرة تقل بها المساحات الشاغرة مع كثرة البناء الصلب فيها، بالإضافة إلى حي النخيل بكثافة قدرت بـ 164 نسمة/الهكتار، ويمكن تفسير قيم الكثافات السكانية المتوسطة المسجلة بهذه الأحياء رغم حداثةها بأنها عرفت حركة تعمير سريعة في هذه الفترة مما جعلها تستقبل أعدادا معتبرة من السكان وأصبحت تنافس الأحياء الأقدم منها .

3.2.3. الفئة الثالثة تمثل هذه الفئة أدنى قيم الكثافة السكانية التي شهدتها الأحياء الفوضوية (الصلبة) القائمة في مدينة قسنطينة مقارنة بالمتوسط المسجل فيها والمقدر بـ 259.35 نسمة/الهكتار، حيث تراوحت الكثافات المسجلة فيها بين 12-122 نسمة/الهكتار، سجلت أعلى كثافة في حي القماص المقدر مساحته بـ 28.32 هكتار، وأدناها في حي سيساوي والمقدرة مساحته بـ 86 هكتار.

بلغ عدد الأحياء الفوضوية (الصلبة) الداخلة ضمن هذه الفئة إثني عشرة (12) حيا كذلك، لكن هذه المرة بمساحة أكبر مما كانت عليه في الفئة السابقة حيث شغلت أكثر من نصف مساحة الأحياء الفوضوية (الصلبة) القائمة بالمدينة قدرت بـ 406.58 هكتار بما يعادل 63.23% من مجموع مساحة الأحياء الفوضوية (الصلبة) عبر المدينة، كلها موزعة في أطراف المدينة، منها ستة أحياء ظهرت في الفترة المحصورة بين 1962-1990، وتجدر الإشارة إلى أنّ أعلى وأدنى كثافات هذه الفئة تجسدت في أحياء ظهرت خلال هذه الفترة، فأعلى الكثافات ضمن هذه الفئة إضافة إلى حي القماص سجلت في حيي أرض بليلي وسيدي مسيد بكثافة سكانية مقدرة على الترتيب بـ 121.38-105.58 نسمة/الهكتار .

سجلت أدنى الكثافات في كل من حي التافرننت بكثافة قدرت بـ 13.52 نسمة/الهكتار وحي سيساوي المذكور سابقا بكثافة 12 نسمة /الهكتار، وهي كثافات منخفضة جدا مقارنة مع متوسط الكثافة السكانية للأحياء الفوضوية (الصلبة) المذكور سابقا، ويمكن تفسير هذا بوجود مساحات



شكل رقم (11)

كبيرة عبر هذه الأحياء لازالت شاغرة و هي مؤهلة لاستقبال أعدادا معتبرة من السكان خلال السنوات القادمة، كما أنّ أغلب المساكن القائمة فيها تأوي أسرة واحدة فقط.

ظهرت بالمقابل ستة (06) أحياء المتبقية ضمن هذه الفئة خلال الفترة 1990-2014 مثل: حي المنى 2 بكثافة مقدرة بـ 83.11 نسمة/الهكتار، وحي الكيلومتر السابع (طريق سطيف) بكثافة 75 نسمة/الهكتار و حي الياسمين بـ 45.35 نسمة/الهكتار ومن ثم فهي أحياء حديثة العهد ولا تزال في بداية نموها ونشأتها، كما أنّ مساكنها تأوي في معظمها أسرة واحدة وهذا ما يفسر انخفاض الكثافة السكانية فيها.

يتبين مما سبق ما يلي:

- ترتفع الكثافة السكانية بشكل كبير في الأحياء الفوضوية (الصلبة) القديمة النشأة القريبة من وسط المدينة (المدينة الأم) والتي ظهرت في الفترة الاستعمارية بسبب تداخل المباني الفوضوية (الصلبة) بها، وإبواء المسكن الواحد فيها أكثر من أسرة.
- سجلت الكثافات السكانية المتوسطة والضعيفة عموما بالأحياء الفوضوية (الصلبة) التالية:

- الأحياء التي ينقص فيها تداخل المباني نوعا ما (الحديثة).
- الأحياء التي بها مساحات شاغرة غير مستعملة في الميدان السكني (مثل حي الصنوبر).
- الأحياء التي تأوي أغلب مساكنها أسرة واحدة فقط.
- الأحياء التي لا تزال مؤهلة لاستقبال السكان سواء كانت حديثة العهد أو سائرة في طريق النمو.

3.2. كثافة سكنية متباينة عبر الأحياء الفوضوية (الصلبة) بمدينة قسنطينة

بلغ عدد المساكن في الأحياء الفوضوية (الصلبة) بمدينة قسنطينة 13909 مسكنا فوضويا وهي تشغل مساحة تقدر بـ 643 هكتار، وحسب الشكل رقم (12) يتبين أنّ الكثافة السكنية فيها تراوحت بين 93.02 مسكن/الهكتار كأقصى قيمة و 3.09 مسكن/الهكتار كأدناها، و بمتوسط قدر بحوالي 32.36 مسكن/الهكتار، وقد تم حصرها في ثلاث فئات كما يلي:

1.3.3. الفئة الأولى تراوحت قيم هذه الفئة بين 93.02 - 53 مسكن/الهكتار، وهي تمثل أعلى الكثافات السكنية المسجلة عبر الأحياء الفوضوية (الصلبة) بمدينة قسنطينة بالمقارنة مع المتوسط المذكور سابقا و المقدر بـ 32.36 مسكن/الهكتار.

بلغ عدد الأحياء الفوضوية (الصلبة) الداخلة ضمن هذه الفئة ثمانية (08) أحياء شغلت مساحة تقدر بـ 37.98 هكتار، أي ما يعادل 5.90% من المساحة الإجمالية للأحياء الفوضوية (الصلبة) القائمة بالمدينة، ستة (06) أحياء منها تميزت بمساحات صغيرة تراوحت بين واحد وثلاثة هكتارات مثل الأحياء التالية: أرض بن صابر بكثافة سكنية قدرت بـ 93.02 مسكن/الهكتار، وأرض عميروش بكثافة 73.17 مسكن/الهكتار وعريس ميلود بكثافة 70.70 مسكن/الهكتار.

تميزت بالمقابل هذه الأحياء على شاكلة كل الأحياء الفوضوية (الصلبة) القديمة النشأة بارتفاع عدد المباني فيها وتداخلها مع بعضها البعض، حيث كانت مساحاتها المبنية صغيرة نوعا ما مقارنة بمباني الأحياء الفوضوية (الصلبة) الحديثة النشأة تراوحت بين 70-100م²، مما أدى إلى نقص المساحات الشاغرة فيها، بالإضافة إلى كل من حيي ألبدال وبن تليس اللذان تراوحت مساحتهما بين 8.6-11.5 هكتار وهما يعتبران من أقدم الأحياء الفوضوية (الصلبة) في المدينة كذلك واللذان يرجع تاريخ ظهورهما إلى الفترة الاستعمارية.

يفسر ارتفاع الكثافة السكنية في هذه الأحياء بالدرجة الأولى للعامل الزمني الذي لعب دورا مهما في ذلك، بالإضافة إلى تداخل المباني فيها بشكل كثيف، واحتواء كل مبنى أكثر من مسكن مما أدى إلى نفاذ المساحات الشاغرة داخلها، بمعنى أنّ هذه الأحياء وصلت إلى درجة التشبع حاليا.

2.3.3. الفئة الثانية تضم هذه الفئة الكثافات السكنية المتوسطة للأحياء الفوضوية (الصلبة) القائمة بمدينة قسنطينة مقارنة بالمتوسط المقدر بـ 32.36 مسكن/الهكتار، حيث تراوحت قيمها بين 28-47 مسكن/الهكتار.

بلغ عدد الأحياء الداخلة ضمن هذه الفئة عشرة (10) أحياء شغلت مساحة 146.78 هكتار، أي ما يعادل 22.82% من مجموع مساحة الأحياء الفوضوية (الصلبة) القائمة بالمدينة، منها ثلاثة (03) أحياء قديمة النشأة ظهرت في الفترة الاستعمارية وهي منتشرة بالقرب من وسط المدينة شغلت مساحة 27.35 هكتار، أي ما يعادل 4.25% من مجموع مساحة الأحياء

الفوضوية (الصلبة) في المدينة، وتمثلت في كل من الأحياء التالية: المنشار بكثافة سكنية قدرت بـ 47.13 مسكن/الهكتار، وأرض سباتي بكثافة 44.28 مسكن في الهكتار أما الأقباس الرومانية قدرت كثافته السكنية بـ 33.33 مسكن/الهكتار، وهي كثافات مرتفعة نسبيا عن المتوسط المذكور سابقا.

يفسر هذا بارتفاع نسبة المباني داخلها مع مرور الوقت بمعنى أنّ عامل الزمن ساهم في زيادة المباني فيها وبالتالي نقص مساحاتها الشاغرة، ولكن لم تصل إلى درجة تشبع الأحياء الفوضوية (الصلبة) القديمة المذكورة في الفئة الأولى، ذلك لأنها لازالت تحتوي على مساحات شاغرة غير مبنية أو غير مستغلة في النشاط السكني، لعوامل أغلبها كانت طبيعية كطبوغرافية مواضعها مثل: (انحدارات شديدة، شعاب).

ظهرت منها خمسة (05) أحياء في الفترة الممتدة بين 1962-1990 شغلت مساحة 89.03 هكتار أي ما يعادل 13.84% من مجموع مساحة الأحياء الفوضوية (الصلبة) في المدينة، مثل الأحياء التالية: الجباسين بكثافة سكنية قدرت بـ 42.62 مسكن/الهكتار، وبودراع صالح بكثافة 46 مسكن/الهكتار، حيث تميزا هذين الحيين كذلك بتداخل المباني فيهما بشكل كثيف حيث أنّ هذه الكثافات لا تعكس واقع هذين الحيين، والسبب في ذلك يرجع لاحتوائهما على مواضع شاغرة غير مستغلة في المجال السكني، لأنها غير قابلة للتعمير بسبب عوامل طبيعية، وهذا ما نتج عنه الانخفاض النسبي لقيمة الكثافة السكنية فيهما.

بالإضافة إلى حي أوناما الذي ظهر في نفس الفترة و بلغت كثافته 30.23 مسكن/الهكتار وهنا يختلف تفسير هذا الانخفاض النسبي، حيث ما ميّز هذا الحي هو نموه الذي جاء بشكل طولي مع محور الطريق الوطني رقم (03) الرابط بين قسنطينة وباتنة، ومبانيه ذات الطابع المعماري الحديث من نوع (Villa) تميزت بمساحات واسعة عكس الحيين السابقين حيث تراوحت بين 120-150 م².

ضمت هذه الفئة كذلك حيين حديثي النشأة شغلا مساحة 30.4 هكتار ما يعادل 4.72% من مساحة الأحياء الفوضوية (الصلبة) في المدينة، وهما حي أرض بن جلول و النخيل بكثافة سكنية قدرت على التوالي بـ 37-28.74 مسكن/الهكتار، و يفسر وجود هذين الحيين ضمن هذه الفئة بقيم

متوسطة بأن هذان الحيان رغم حدائتهما إلا أنّهما شهدا حركة تعمير سريعة وواسعة ممّا أدى إلى شغل أراضيها بالمباني السكنية بشكل كثيف نوعا ما في فترة زمنية قصيرة وبالتالي نقص الأراضي الشاغرة فيها.

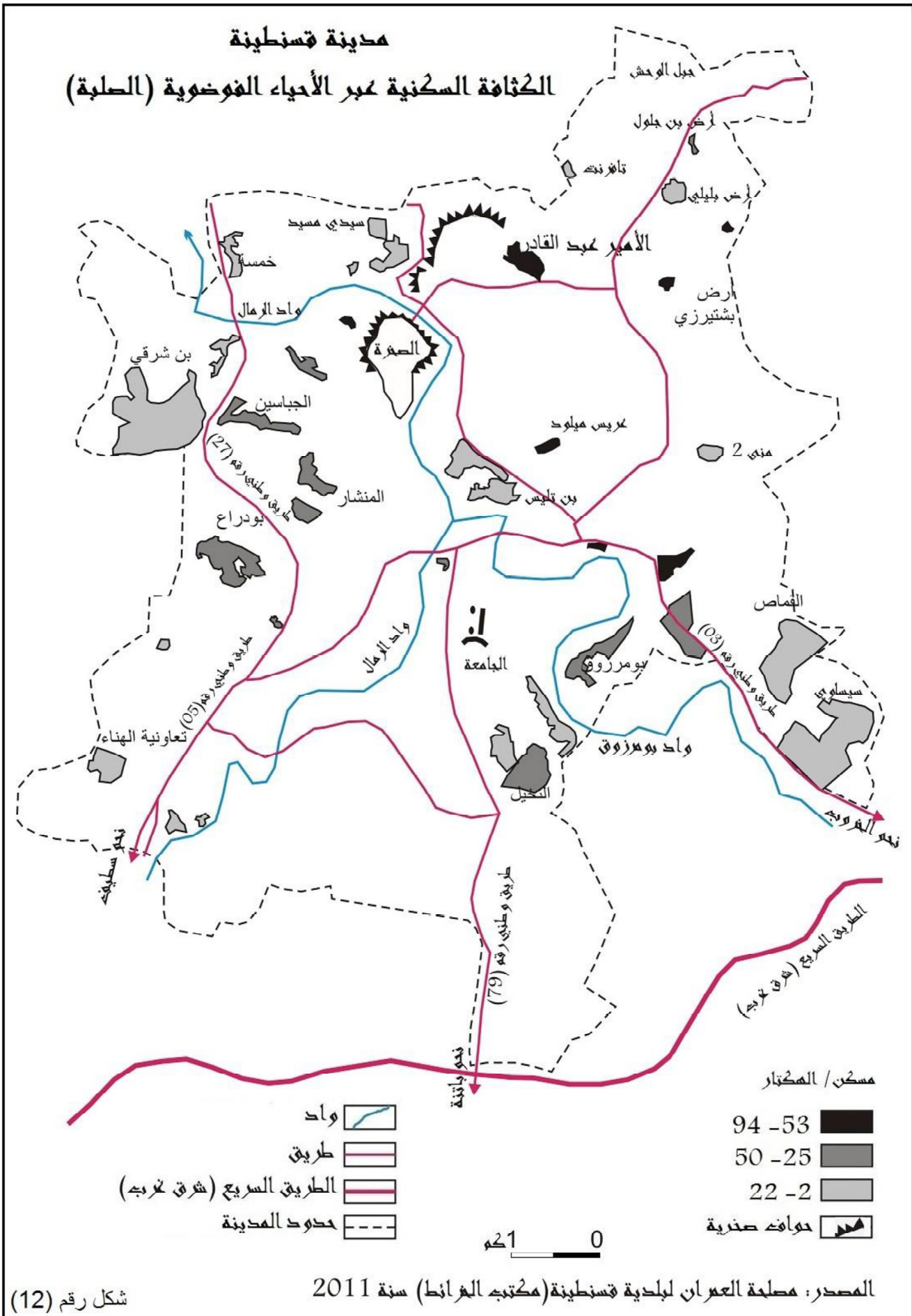
3.3.3. الفئة الثالثة تميزت هذه الفئة باحتوائها لأضعف قيم الكثافات السكنية في الأحياء الفوضوية (الصلبة) عبر مدينة قسنطينة مقارنة مع المتوسط المسجل فيها والمقدر بـ 32.36 مسكن/الهكتار، حيث تراوحت قيمها بين 22-2 مسكن/الهكتار.

بلغ عدد الأحياء الداخلة ضمنها خمسة عشر حيا (15) بلغت المساحة الاجمالية لها 458.18 هكتار أي ما يعادل 71.26% من مجموع مساحة الأحياء الفوضوية (الصلبة) القائمة بالمدينة، بمعنى أنّ أغلب الأحياء الفوضوية (الصلبة) في المدينة تتميز بكثافات سكنية منخفضة لكن تفسير ذلك يختلف من حي لآخر.

جمعت هذه الفئة أحياء فوضوية (الصلبة) من مختلف الفترات الزمنية، مثل حيي الصنوبر وبوبربارة اللذان ترجع نشأتهما للفترة الاستعمارية والتي بلغت فيهما الكثافة السكنية على الترتيب 20-9.30 مسكن/الهكتار، وهنا يمكن القول أنّ هذه الكثافات المنخفضة لا تعكس تداخل المباني القائم بهما، كما أنّها لا تعكس التداخل المألوف بالأحياء القديمة النشأة مقارنة مع الأحياء الفوضوية (الصلبة) القديمة التي تم التطرق لها في الفئات السابقة.

يمكن تفسير ذلك بوجود مساحات شاغرة بها لم تستغل في الميدان السكني بسبب عوامل إمّا بشرية أو طبيعية فمثلا: حي الصنوبر يحتوي على مساحة تقدر بحوالي 20.37% من مساحة الحي قريبة من الواد مستغلة كورشات حرفية، إضافة لاحتوائه على تجهيزات عمومية مهمة شغلت مساحات كبيرة منه، مثل شركة كومامو (COMMAMO) سابقا ومدرستين أساسيتين.

شغلت كذلك ستة (06) أحياء يرجع تاريخ ظهورها إلى الفترة الممتدة بين 1962-1990 مساحة قدرت نسبتها بـ 30.33%، أي ما يعادل 296.9 هكتار من مجموع مساحة الأحياء الفوضوية (الصلبة) عبر المدينة، تمثلت في الأحياء التالية: بن شرقي، وسيدي مسيد، وشعبة الرصاص، ويسيواوي وتافرننت.



هنا كذلك يختلف تفسير انخفاض الكثافة السكنية لهذه الأحياء فعموما هي تحتوي على مساحات شاغرة غير قابلة للتعمير بسبب عوامل طبيعية أو سكانية بمعنى غير مستغلة في الميدان السكني مثل الأحياء التالية: سيدي مسيد، بن شرقي وشعبة الرصاص فكثافتها السكنية لا تعكس تداخل المباني الكثيف فيهما.

وخير مثال على ذلك حي بن شرقي الذي يحتوي على مساحات كبيرة غير مستغلة في الميدان السكني بل مستغلة ببعض التجهيزات، كوجود مساحة كبيرة خصصت كمقبرة في مركزه، إضافة لبعض المساحات فيه استغلت لتوطين بعض التجهيزات التعليمية (مدرستين ومتوسطة)، بالمقابل شكلت طبوغرافية الحي المعقدة ومرور الواد بجانبه (واد ملاح) عائقا أمام استمرارية البناء، ومن ثم يمكن القول بأن الكثافة السكنية لهذا الحي لا تعكس التداخل الشديد لمبانيه السكنية.

يمكن تفسير انخفاض الكثافة السكنية في حي سيساوي بالطابع المعماري الحديث لمبانيه وكبير مساحتها التي كانت تتراوح بين 120-150م²، إضافة لاحتوائه على مساحات كبيرة لا زالت شاغرة لكنها مؤهلة لبناء المباني مستقبلا وهذا خاصة في جزئه العلوي.

سجلت في حي تافرننت أدنى كثافة سكنية المقدرة بـ 2.12 مسكن/الهكتار، يمكن تفسير ذلك بأنه يحتوي على مساحة كبيرة قدرت بحوالي 40 هكتار لكنّها تضم عددا محدودا من المباني ترجع ملكيتها إلى مجموعة من العائلات تربطهم علاقات قرابة مما جعل مبانيها غير متداخلة ومبعثرة نوعا ما.

تشغل ستة (06) أحياء المتبقية مساحة 17.61 % من مجموع مساحة الأحياء الفوضوية (الصلبة) القائمة بمدينة قسنطينة، فهي حديثة الظهور مثل الأحياء التالية: الكيلومتر السابع (07)، الياسمين، تعاونية الهناء.

هنا طبعا يرجع تفسير انخفاض الكثافة السكنية فيها إلى حدوثها فهي أحياء لا زالت في مرحلة النشوء تميزت بمبانيها بطابع معماري حديث وهي ذات مساحات كبيرة نوعا ما تراوحت بين 120-150م²، فيها مساحات واسعة شاغرة هي في طريق البناء أو مؤهلة للبناء مستقبلا.

تباينت الكثافة السكنية بين الأحياء الفوضوية (الصلبة) عبر مدينة قسنطينة، حيث تحكم فيها تداخل عدة عوامل أهمّها:

- العامل الزمني، فعموما كان ارتفاعها يزداد بالأحياء الفوضوية (الصلبة) القديمة النشأة، بسبب كثرة المباني فيها وتداخلها الشديد إضافة لصغر مساحاتها. بالمقابل تبين أنه
- كلما زادت حداتها قلت الكثافة السكنية بها بسبب الأنماط المعمارية لها التي ميزتها المساحات الواسعة مقارنة بالأحياء الفوضوية (الصلبة) القديمة النشأة.
- العوامل الطبيعية (كوجود الوديان أو الانزلاقات الأرضية)، والبشرية (تجهيزات مختلفة، مقابر) والتي كانت عائقا أمام استمرارية البناء في بعض الأحياء الفوضوية (الصلبة) القائمة بمدينة قسنطينة وبالتالي عرفت انخفاض الكثافات السكنية فيها رغم قدمها في كثير من الأحيان.

خلاصة الفصل

يتبين من خلال دراسة واقع التهيئة الحضرية في مدينة قسنطينة ما يلي:

- ساهمت سياسات سكنية عديدة انتهجتها الجزائر وفق فترات زمنية متعاقبة، وجسدتها عن طريق وسائل إنجاز مختلفة في تكوين توسعات مدينة قسنطينة المخططة.
- استمر تزايد نشأة الأحياء القصدية بمدينة قسنطينة رغم المجهودات الكبيرة التي بذلتها الدولة للقضاء عليها منذ الاستقلال، حيث احتلت في معظم الأحيان مناطق تميزت بالأخطار الطبيعية كالفيضانات والانزلاقات.
- شكلت الأحياء الفوضوية (الصلبة) حزاما يطوق محيط مدينة قسنطينة من كل الجهات، وتوزعت أغلبها بمحاذاة محاور الطرق الكبرى وضاف الأودية على مواضع جيدة أو قابلة للتعمير. الطابع العقاري لأراضيها سادت عليه الطبيعة الخاصة، أمّا عن الإجراءات القانونية الخاصة بتسويتها فجاءت ببطء كبير، ما أدى إلى بقاء تراكم المشاكل و تضاعف الفوضى فيها في ظل غياب قانون خاص بالمباني الفوضوية (الصلبة).

أظهرت دراسة واقع التهيئة الحضرية في مدينة قسنطينة بأن المدينة ذات طبيعة مركبة (Complexe). حيث أن التشريعات القانونية جاءت عامة وتعبر عن واقع ليس هو الواقع الفعلي لحالة الدراسة.

الفصل الثالث

دراسة ميدانية لبعض حالات الأحياء الفوضوية (الصلية) في مدينة قسنطينة

● تمهيد

أولاً: الوضع القائم بالأحياء الفوضوية (الصلية) المدروسة

ثانياً: تحليل وتفسير أسباب الوضع القائم بالأحياء

الفوضوية (الصلية) المدروسة

ثالثاً: التمهيد الحضري وبعض الانعكاسات السلبية

بالأحياء الفوضوية (الصلية) المدروسة

● خلاصة الفصل

تمهيد

بعد التطرق للإطار النظري لماهية التهيئة الحضرية والاطلاع على الإطار التشريعي الذي يتحكم فيها بالجزائر، وبعد دراسة واقع التهيئة الحضرية في مدينة قسنطينة، وتتبع مراحل وكيفيات نشأة المدينة تبين أنها لا تقتصر على البناء المخطط فقط، الذي نتجت عنه أحياء سكنية مخططة ومنظمة أنجزت وفق مشاريع برمجت ضمن سياسات سكنية متعاقبة، بل بالمقابل وتوازيا مع مسار نمو هذه الأحياء المخططة، نشأت أحياء فوضوية (صلبة) بالمدينة بطرق غير شرعية نتيجة للثغرات التي خلفتها الاختلالات القائمة بين القوانين التشريعية للتهيئة الحضرية وتطبيقها في الواقع، حيث جاءت هذه الأحياء بعيدة كليا عن الإطار القانوني للتهيئة الحضرية الذي كان يتغير من فترة لأخرى.

تفاقت ظاهرة الأحياء الفوضوية (الصلبة) وأصبحت ذات ثقلا مهما سلبيا على مدينة قسنطينة، نظرا لتداخل أسباب وعوامل عديدة اختلفت مع اختلاف الفترات التاريخية التي نشأت عبرها، وأصبحت تنافس تدريجيا الأحياء المخططة بالمدينة.

كان من الضروري إذن من هذا المنطلق دراسة إشكالية الأحياء الفوضوية (الصلبة) في مدينة قسنطينة باعتبارها أهم الحواضر الكبرى بالجزائر، وذلك بنوع من التعمق والتفصيل القائم على التفسير والنقد و المقارنة لاكتشاف نقائصها وسلبياتها من جهة، ومعرفة المؤهلات التي ربما تكاد تتعدم فيها من جهة أخرى، وذلك عن طريق اختيار حالات دراسة وفق أساس يعتمد على مؤشرين رئيسين مرتبطين، أولا بالنشأة التاريخية لظهور هذه الأحياء الفوضوية بالمدينة، وثانيا بمدى التأثير على التهيئة الحضرية، ودراستها وتحليلها تطبيقيا بواسطة دراسة ميدانية معتمدة أساسا على استمارات بحث ميداني، بالإضافة إلى التحقيقات الميدانية المبنية على استجابات خصت كل الأطراف المساهمة في ظهور هذه الأحياء.

حيث جاءت محاور هذه الدراسة وفق منهجية قائمة على العناصر التالية:

- الوضع القائم بالأحياء الفوضوية (الصلبة) المدروسة.
- تحليل وتفسير أسباب الوضع القائم للأحياء الفوضوية (الصلبة) المدروسة.
- التهميش الحضري وبعض الانعكاسات السلبية للأحياء الفوضوية (الصلبة) المدروسة

أولاً: الوضع القائم بالأحياء الفوضوية (الصلبة) المدروسة

تقوم دراسة الوضع القائم السائد في هذه الأحياء الفوضوية (الصلبة) على تناول خطوات بحث أساسها التعريف بهذه الأحياء ونشأتها التاريخية وأسباب ظهورها وفي الأخير انعكاساتها السلبية، حيث قبل تفسير هذا الموضوع من الضروري تشخيص وتقييم الوضع القائم له ومعرفة إطاره العام، وذلك من أجل ضمان تحليل وتفسير دقيق لكل الظواهر الموجودة عبرها سواء كانت إيجابية أو سلبية. ومن هذا المنطلق تمت دراسة الأحياء الفوضوية المدروسة عبر مدينة قسنطينة، وذلك من خلال دراسة ما يلي:

- الإطار المجالي و العقاري للأحياء الفوضوية (الصلبة) المدروسة.
- خصائص الحضيرة السكنية للأحياء الفوضوية (الصلبة) المدروسة.
- 1. الإطار المجالي والعقاري للأحياء الفوضوية (الصلبة) المدروسة

تبرز أهمية التطرق بالتحليل للإطار المجالي والعقاري من خلال التعرف على حالات الدراسة ومعرفة الخصائص المجالية المحفزة على اختيارها، إضافة إلى دور الطبيعة العقارية في عمليات قيامها وذلك بدراسة ما يلي:

1. التعريف بالأحياء الفوضوية (الصلبة) المدروسة

تكمن أهمية حالات الدراسة في الإعتماد على مؤشرين رئيسيين في التحليل والمتمثلين، في النشأة التاريخية للظهور وفي التأثير على التهيئة الحضرية بالمدينة، حيث قبل التعمق في دراسة خصائص الأحياء الفوضوية (الصلبة) المدروسة من الضروري التعرف على معايير وأهداف اختيارها كعينة دراسة وذلك من خلال مايلي:

1.1. معايير الاختيار

تم اختيار خمسة (05) أحياء فوضوية (صلبة) للدراسة التحليلية على أساس المراحل الزمنية التي ظهرت فيها عبر مدينة قسنطينة كما يبينه الشكل رقم (13) والتي ويمكن حصرها فيما يلي:

1.1.1 الفترة الأولى (فترة الاستعمار الفرنسي)

يعتبر كل من حي الأمير عبد القادر المعروف في مدينة قسنطينة بحي (الفوبر)، وحي الصنوبر(الشالي) وهما حيان يمثلان أقدم الأحياء الفوضوية (الصلبة) المدروسة. تم ظهورهما في الفترة الاستعمارية، حيث التسمية الموروثة عن العهد الاستعماري لا زالت مستمرة حتى الآن.

2.1.1 الفترة الثانية(فترة ما بعد السبعينيات)

تم اختيار حيين فوضويين (صلبين) خلال هذه الفترة الزمنية والمتمثلان في حيي بن شرقي وسيساوي وهما حيان ظهرا بعد الاستقلال وبالتحديد خلال الفترة الممتدة بين 1970-1990.

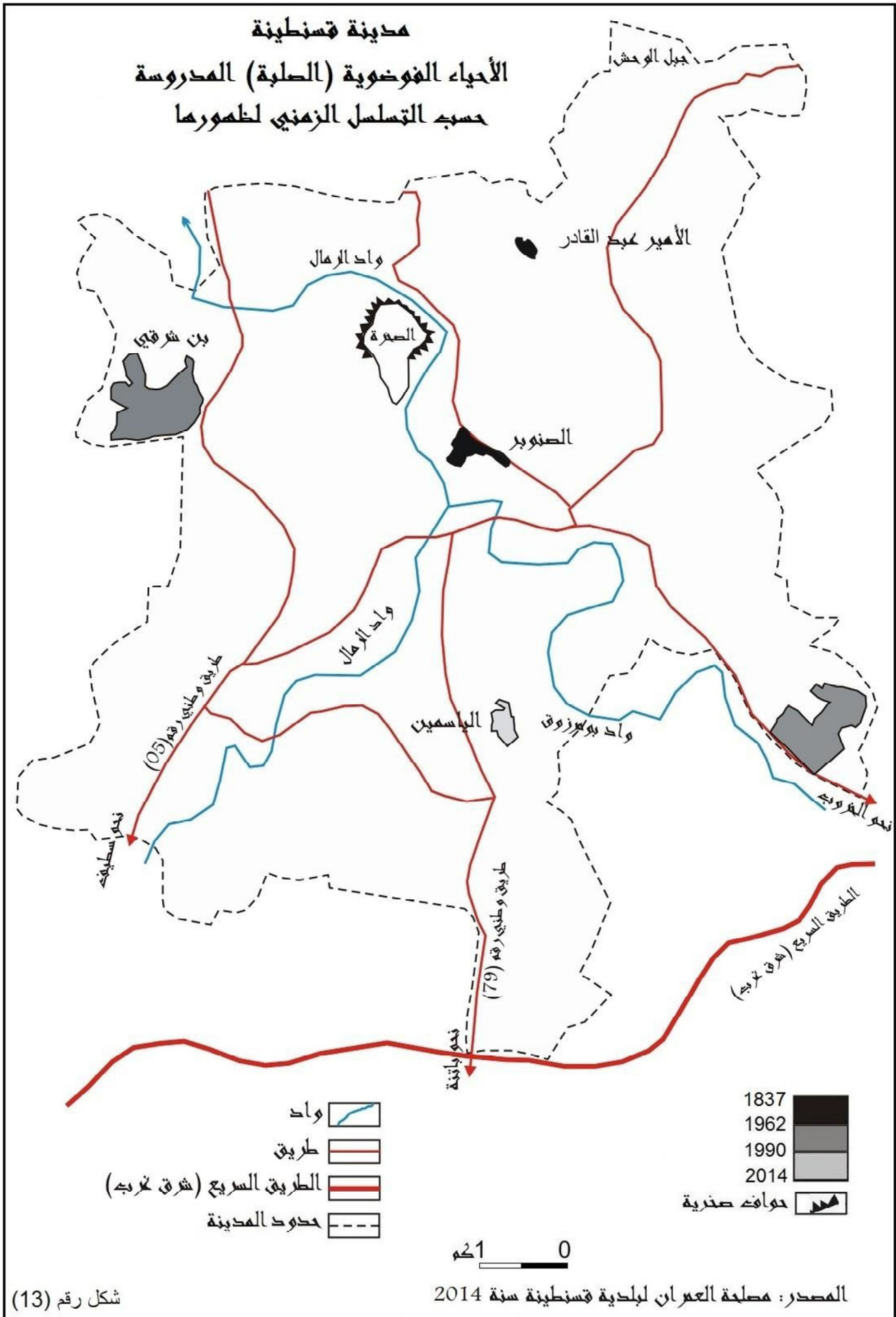
3.1.1 الفترة الثالثة(فترة ما بعد التسعينيات)

تم اختيار حي الياسمين كحالة للأحياء الفوضوية (الصلبة) التي جاءت في الفترة الممتدة بين 1990-2014.

2.1 أهداف اختيار الأحياء الفوضوية (الصلبة) المدروسة

تم اختيار حالات الدراسة وفق مقارنة موضوعية مرتبطة بأهداف معينة والتي تكمن في غياب الحلول للمشاكل السلبية الناجمة عن هذه الأحياء (الصلبة) الفوضوية، حيث يمكن حصرها فيما يلي:

- فهم وتفسير الفوارق الإجتماعية والحضرية الموجودة بين الأحياء الفوضوية (الصلبة) من فترة زمنية إلى أخرى من خلال المقارنة، وخلال الفترة الزمنية ذاتها.
- التعرف على الأسباب و العوامل المختلفة لظهور الأحياء الفوضوية (الصلبة) بمدينة قسنطينة.
- تفسير ونقد الإطار العقاري والقانوني للأحياء الفوضوية (الصلبة) بصفة عامة، والمدروسة بصفة خاصة.
- التفسير الموضوعي لأهم المشاكل والنقائص التي تعاني منها الأحياء الفوضوية (الصلبة) بمدينة قسنطينة.
- التعرف على أهم الانعكاسات السلبية المترتبة عن الأحياء الفوضوية (الصلبة) المدروسة.



شكل رقم (13)

- التعرف على تطلعات السكان من خلال مدى رغبتهم في البقاء بأحيائهم الفوضوية (الصلبة) بصفة طوعية أو إجبارية.

يكن الغرض من الوصول لتحقيق هذه الأهداف الذاتية والموضوعية، هو البحث عن حلول حقيقية وواقعية وعقلانية مناسبة لمعالجة ظاهرة الأحياء الفوضوية (الصلبة) بمدينة قسنطينة، تكون وفق إطار قانوني محكم أساسه مقاييس التهيئة الحضرية المعمول بها.

2. موقع الأحياء الفوضوية (الصلبة) المدروسة

تتميز الأحياء الفوضوية (الصلبة) المدروسة بخصوصيات مختلفة، غير أنها تمثل أجزاء من النسيج الحضري لمدينة قسنطينة حيث ترتبط بها من جهة، و بحيطها المباشر من جهة أخرى، لذلك ستتم دراسة الموقع على مستويين هما:

- التعريف بحدودها الجغرافية وتوزيعها داخلها لمعرفة النتائج الإيجابية أو السلبية الناجمة عن موقع هذه الأحياء بالنسبة للمدينة.

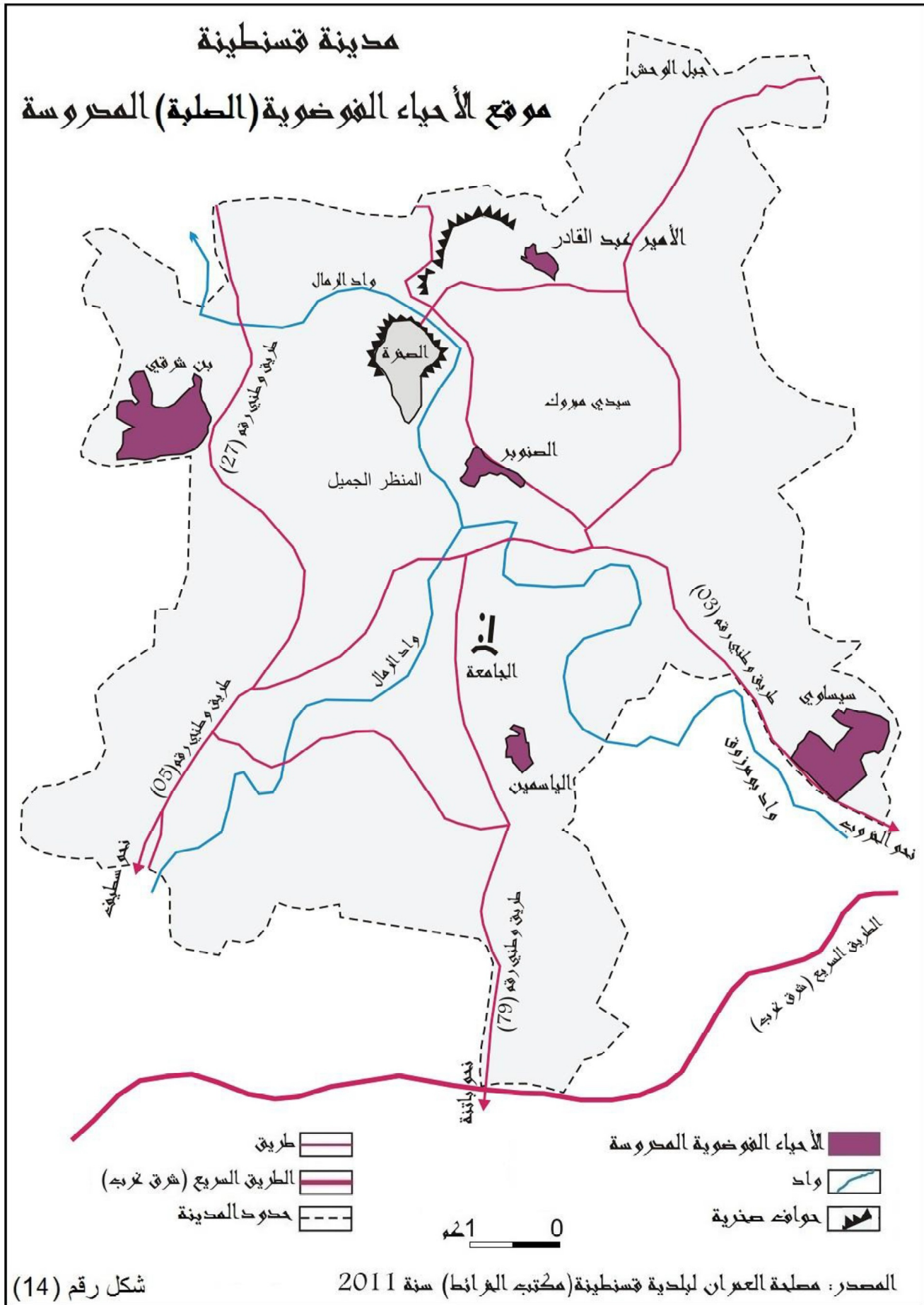
- أهمية هذه الأحياء ضمن محيطها المباشر بالنظر للنتائج المترتبة عنها.

1.2. الموقع والحدود الجغرافية

تقع حالات الأحياء الفوضوية (الصلبة) المدروسة والتي عددها خمسة أحياء كما تم ذكرها سابقا، في مدينة قسنطينة موزعة بشكل متباين عبر مجالها، حيث يتبين من خلال الشكل رقم (14) مايلي:

يقع حي الأمير عبد القادر (الفوبر) في شمال مدينة قسنطينة وبالضبط شمال شرق الصخر العتيق، أما حي الصنوبر (الشالي) فيقع تقريبا في وسط أو بمعنى أصح مركز المدينة بمحاذاة الطريق الوطني رقم (03) وبالتحديد جنوب شرق الصخر العتيق، وهما يمثلان أقدم الأحياء الفوضوية (الصلبة) المدروسة وأقربها للمدينة الأم (الصخر العتيق).

يقع حي بن شرقي في أقصى الشمال الغربي للمدينة بالقرب من المحيط الحضري لها وبمحاذاة الطريق الوطني رقم (29)، ويقابله من أقصى الناحية الجنوبية الشرقية للمدينة حي سيساوي الملامس تقريبا للمحيط الحضري لها والمحاذي للطريق الوطني رقم (03)، ومن ثم فإن هذين



الحيين يقعان على أطراف مدينة قسنطينة متقابلين على المحور الشمال الغربي والجنوب الشرقي لها.

يقع حي الياسمين حديث النشأة بالجهة الجنوبية للمدينة بمحاذاة الطريق الوطني رقم (79)، وبالتحديد هو يقع ضمن المنطقة الحضرية عين الباي التي تمثل أحد محاور التعمير الأساسية لمدينة قسنطينة.

تتوزع الأحياء الفوضوية (الصلبة) المدروسة عبر مجال مدينة قسنطينة بين مركزها وأطرافها، وشمالها وجنوبها وشرقها وغربها، معظمها يشترك في قاسم مشترك أنها قامت بمحاذاة محاور الطرق الكبرى.

فالقديمة النشأة منها والمتمثلة في حي الأمير عبد القادر والصنوبر ظهرت بالقرب من المدينة الأم (الصخر العتيق) وبالتحديد بالجهة الشرقية لها متقابلة بشكل عمودي من الشمال نحو الجنوب.

أما حي بن شرقي ويسيواي اللذان يرجع تاريخ ظهورهما لفترة الاستقلال فجااء موقعهما على أطراف المدينة متقابلين فوق المحور شمال غرب جنوب شرق.

أما حي الياسمين حديث النشأة ظهر بالجهة الجنوبية وبالتحديد على محور جديد للتعمير والتمثل في المنطقة السكنية الحضرية الجديدة عين الباي.

2.2. التعريف بالجوار المباشر

يعتبر الجوار المباشر (Le Voisinage Immédiat) معيار تصنيف مهم لفهم أهمية موقع هذه الأحياء الفوضوية (الصلبة)، وللتعرف عليها وعلى مواقعها أكثر ضروري جدا التطرق والتعمق في تفاصيلها بشكل أدق عن طريق دراسة كل حي على حدى وذلك حسب تسلسلها الزمني كما يلي:

1.2.2 حي الأمير عبد القادر

يعتبر هذا الحي من أقدم الأحياء الفوضوية (الصلبة) القائمة في مدينة قسنطينة بدأت نشأته مع السنوات الأخيرة للفترة الاستعمارية وبالضبط في سنة (1) 1948 ، يقع في شمال مدينة قسنطينة

(1) المصالح التقنية لبلدية قسنطينة فرع القنطرة مارس 2014

بالقرب من الصخر العتيق (المدينة القديمة)، كما هو مبين في الشكل السابق رقم(14) تقدر مساحته بـ 11.5 هكتار، أي ما يعادل 1.79% من إجمالي مساحة الأحياء الفوضوية (الصلبة) القائمة في المدينة والمذكورة سابقا. أما عن حدوده الجغرافية المباشرة والمبينة في الشكل رقم (15) فهي كما يلي:

- يحده من الجهة الشمالية الغربية أراضي شاغرة كانت مشغولة بمباني قصديرية أزيلت مؤخرا.
- يحده من الجهة الشمالية الشرقية متقنة و تخصيص جبل وحش.
- يحده من الجهة الجنوبية الغربية حي الأمير عبد القادر المخطط.
- يحده من الجهة الجنوبية الشرقية طريق جبل وحش.



يتبين مما سبق أنّ حي الأمير عبدالقادر متغلغل في النسيج الحضري للمدينة فزيادة إلى قربه لمركزها (الصخر العتيق) فهو محاط بأحياء سكنية مخططة. مما يجعل من موقعه داخل

النسيج الحضري المخطط للمدينة إشكالا في كيفية إيجاد الحلول للمشاكل الناجمة عنه.

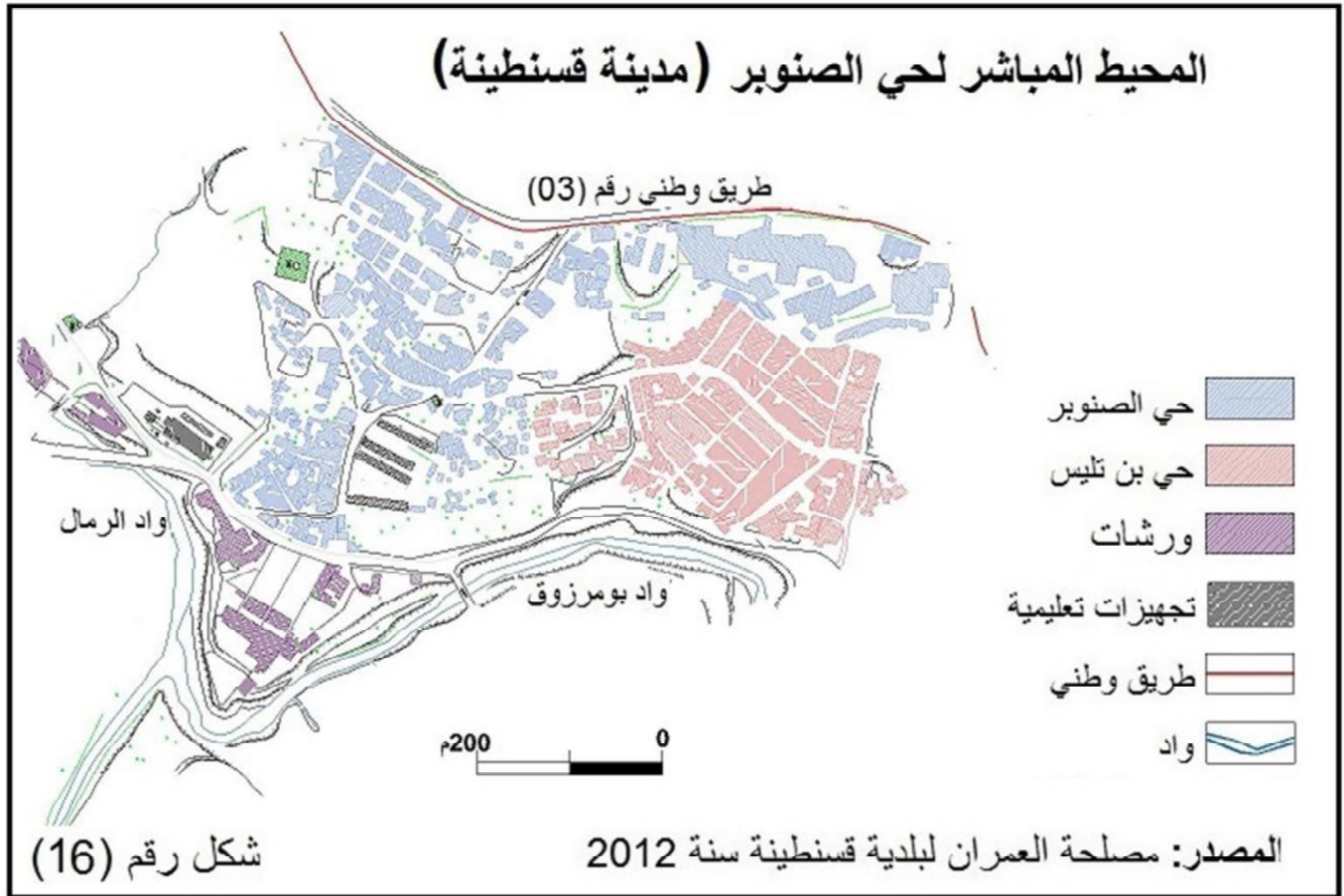
2.2.2. حي الصنوبر

نشأ هذا الحي في السنوات الأخيرة للفترة الاستعمارية لكن بعد حي الأمير عبد القادر، وهو يقع بالقرب من مركز المدينة (وسط المدينة) على سفح الضفة اليمنى لوادي الرمال وبومرزوق، بالموازاة مع الطريق الوطني رقم (03) الرابط بين قسنطينة وباتنة، وقريبا جدا من الصخر العتيق (المدينة القديمة) كما يبينه الشكل السابق رقم (14) قدرت مساحته بحوالي 21.20 هكتار أي ما يعادل 3.30% من إجمالي مساحة الأحياء الفوضوية (الصلبة) القائمة في المدينة والمقدرة بحوالي 643 هكتار، أما عن حدوده الجغرافية المباشرة والمبينة في الشكل رقم (16) فهي كما يلي:

- يحده من الشمال الطريق الوطني رقم (03).
- يحده من الجنوب واد الرمال الذي يلتقي مع واد بومرزوق.
- يحده من الشرق الحي الفوضوي بن تليس.
- يحده من الغرب أراضي شاغرة كانت مشغولة بني قصديرية (تجمع بوضياف) هشة أزيلت في السنوات الأخير.

يتبين من الشكل السابق رقم (14) أنّ حي الصنوبر متغلغل كذلك في النسيج الحضري لمدينة قسنطينة نتيجة قربها لمركزها، إلاّ أنّه محاط بحواجز وانقطاعات كبيرة طبيعية وعمرانية، كواادي الرمال وبومرزوق من الجنوب والطريق الوطني رقم (03) من الشمال، كما أنّه نشأ متوسطا لأحياء فوضوية (صلبة وهشة) أخرى منها من أزيلت كحي رومانيا سابقا ومنها من لا تزال قائمة كحي بن تليس.

تتميز في ظل مسح عام للأحياء الفوضوية (الصلبة) المدروسة التي يرجع تاريخ ظهورها للفترة الاستعمارية بموقعها المهم في النسيج الحضري للمدينة، حيث أنّها قريبة جدًا من مركز المدينة أي المدينة القديمة (الصخر العتيق). ويفسر ذلك بأنّها كانت تعتبر مواضعها حين ظهرت ضواحي للمدينة، ونتيجة للتوسع التي عرفته المدينة مع مرور الزمن أصبحت هذه المواضع قريبة جدا من مركز المدينة، بل متغلغلة في نسيجها الحضري.



بعد التعرف على الأحياء الفوضوية (الصلبة) المدروسة التي نشأت في فترة الاستعمار الفرنسي، سيتم الانتقال بالتحليل نحو الأحياء الفوضوية (الصلبة) المدروسة التي نشأت في فترة الإستقلال والتي جاءت في الحالات التالية:

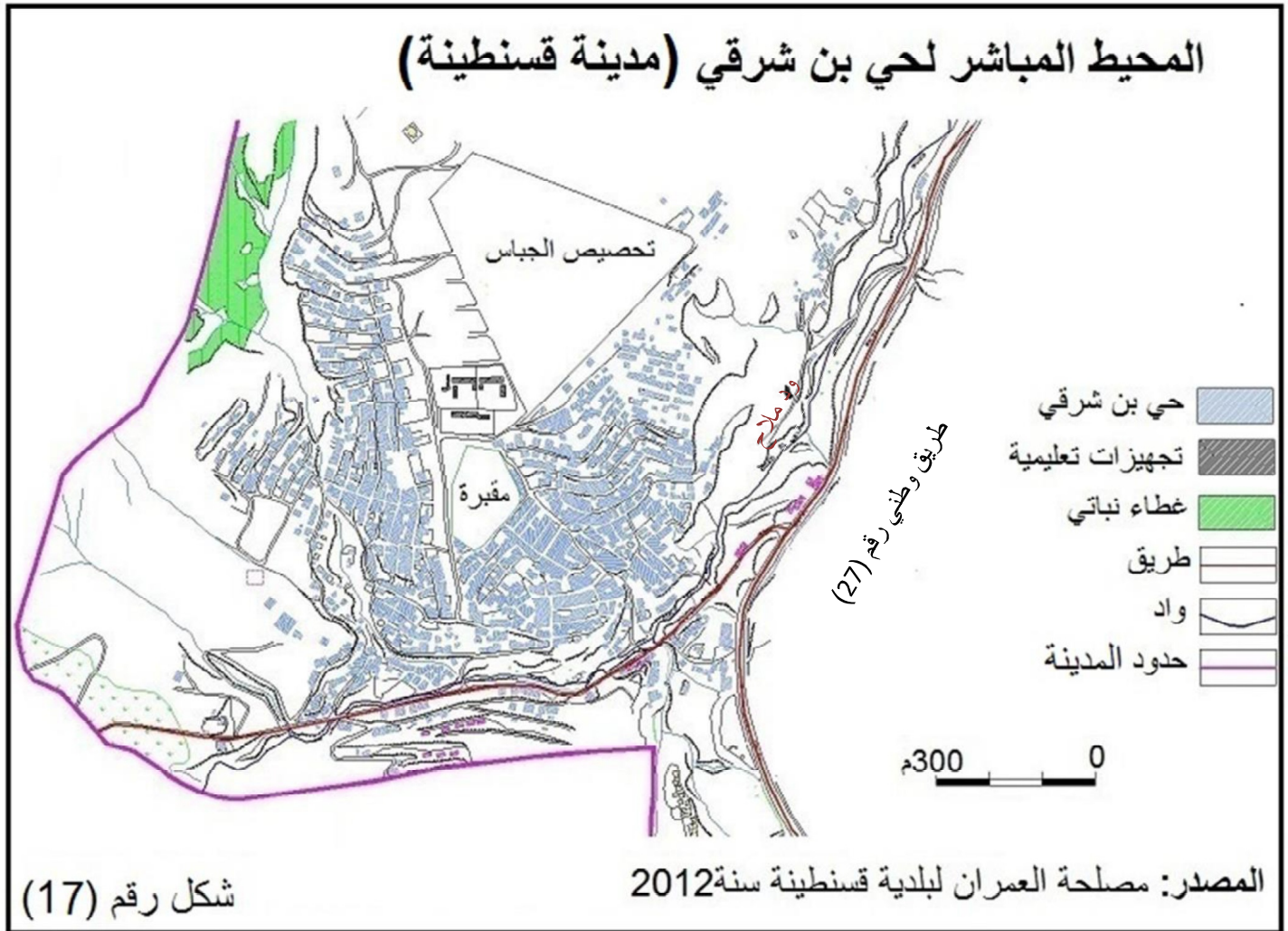
3.2.2. حي بن شرقي

يعود تاريخ نشأة هذا الحي الفوضوي (الصلب) لفترة ما بعد الاستقلال، وبالضبط في بداية السبعينيات من القرن الماضي.

يقع في أقصى الشمال الغربي لمدينة قسنطينة بمحاذاة الطريق الوطني رقم (27) الرابط بين قسنطينة وجيجل كما يبينه الشكل السابق رقم (14). تقدر مساحته بحوالي 87 هكتار أي ما يعادل 13.53% من إجمالي مساحة الأحياء الفوضوية المدروسة القائمة في المدينة، أما عن حدوده الجغرافية المباشرة والمبينة في الشكل رقم (17) فهي كما يلي:

- يحده من الشمال الشرقي التحصيص الجباس.
- يحده من الشرق الطريق الوطني رقم (27) الرابط بين قسنطينة وجيجل.

- يحده من الغرب والجنوب حدود المحيط الحضري للمدينة، بمعنى أنه يقع على أطراف مدينة قسنطينة.



يتبين من الشكل السابق رقم (14) أنّ حي بن شرقي نشأ على أطراف مدينة قسنطينة، وهو محاط بحواجز وانقطاعات كبيرة عمرانية و بشرية، كواد ملاح الذي يخترقه من الجهة الجنوبية له إضافة للطريق الوطني رقم (27)، و مقبرة وبعض التجهيزات التعليمية التي جاءت متغلغلة في وسطه، إضافة لتخصيص الجبس الذي جاء في شماله.

4.2.2. حي سيساوي

بدأت الأنوية الأولى لهذا الحي بالظهور ابتداء من السبعينيات لكنّها كانت صغيرة ومحدودة جداً، نظراً لأنّ أغلب هذه الأراضي أمّمت في إطار الثورة الزراعية سنة 1971. إلا أنّ ظهور الحي بصفة حقيقية كانت بعد التسعينيات حيث عرف حركة تعمير سريعة بسبب استرجاع ملاكه

لأراضيهم في إطار قانون التوجيه العقاري 25/90 ، وهذا ما سيتم شرحه في عناصر لاحقة (الإطار العقاري)، فرغم نشأته الأولى التي كانت في السبعينيات إلا أنه أحدث من حي بن شرقي.

يقع حي سيساوي في الجهة المعاكسة لحي بن شرقي وبالضبط في أقصى الجنوب الشرقي للمدينة، بمعنى أنه ينتهي عنده المحيط الحضري للمدينة من هذه الجهة. نشأ بمحاذاة محور الطريق الوطني رقم (03) الرابط بين قسنطينة وباتنة، وبالموازاة مع هذا الطريق يخترق الحي خط للسكة الحديدية يربط قسنطينة بالولايات الجنوبية لها كما يبينه الشكل السابق رقم(14). تقدر مساحته بحوالي 86 هكتار أي ما يعادل 13.37% من إجمالي مساحة الأحياء الفوضوية (الصلبة) بالمدينة، أما عن حدوده الجغرافية المباشرة والمبينة في الشكل رقم (18) فهي كما يلي:

- يحده من الشمال الغربي تخصيص خاص بالإضافة إلى حي القماص .
- يحده من الجنوب الغربي الطريق الوطني رقم (03)، وكذلك حدود المحيط الحضري للمدينة.
- يحده من الشرق حدود المحيط الحضري للمدينة.

يتبين من الشكل رقم (18) أنّ حي سيساوي نشأ على أطراف مدينة قسنطينة، تحيط به وتخترقه حواجز وانقطاعات كبيرة أغلبها عمرانية، كالطريق الوطني رقم (03) من الجهة الجنوبية الغربية له، و خط السكة الحديدية الذي يخترقه ويفصله إلى شطرين علوي وسفلي، إضافة إلى التخصيص الخاص الذي جاء في جزئه الشمالي الغربي .

يتميز كل من حيي بن شرقي وسيساوي اللذان يرجع تاريخ ظهورهما لما بعد

الاستقلال وبالضبط في السبعينيات بما يلي:

- موقعهما الجغرافي المميّز، فرغم نشأتهما على أطراف المدينة عكس الأحياء التي ظهرت في الفترة السابقة، ورغم إحاطتهما بعوائق طبيعية وعمرانية كالوديان وخط السكة الحديدية، إلا أنّهما يستفيدان من محاور الطرق الكبرى للمدينة، وهذا ما أهلهما أن يكونان بمثابة بوابتين للمدينة من الجهتين الشمالية الغربية والجنوبية الشرقية.
- يرجع السبب الرئيسي لنشوء هذين الحيين إلى النزوح الريفي حيث لم تعرف الجزائر إستراتيجيات للتنمية إلا بعد إقلاع تنموي الذي بدأ بالظهور مع المخططات الثلاثية

والخماسية الأولى منذ (المخطط الثلاثي الأول 1967-1969، والثاني 1969-1971،
1971، ثم المخطط الخماسي الأول والثاني منذ 1971).



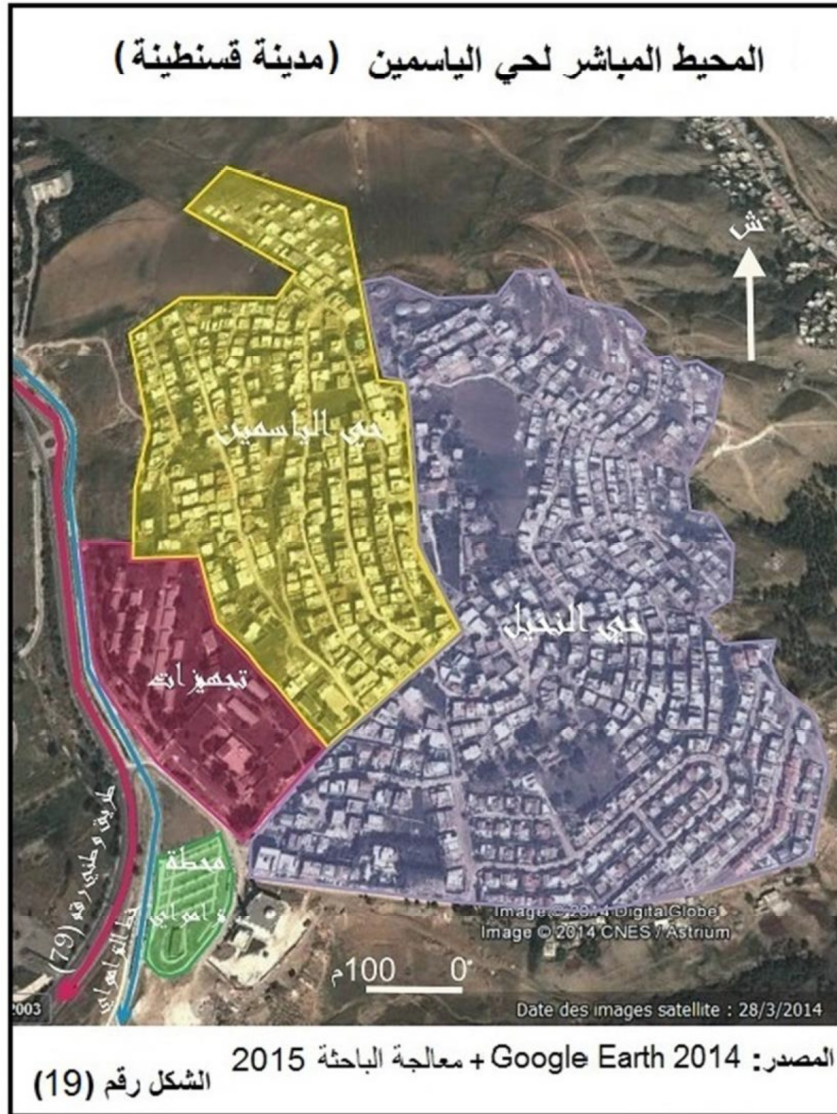
5.2.2. حي الياسمين

ظهر هذا الحي بعد التسعينيات، يقع جنوب مدينة قسنطينة بالمحاذاة لمحور الطريق الوطني رقم (79) المجاور والموازي لخط الترامواي، وبالضبط شمال المنطقة الحضرية عين الباي كما يبينه الشكل السابق رقم (14)، تقدر مساحته بـ 20 هكتار أي ما يعادل 3.11% من إجمالي مساحة الأحياء الفوضوية القائمة في المدينة.

أما عن حدوده الجغرافية المباشرة والمبينة في الشكل رقم (19) فهي كما يلي:

- يحده من الشمال محيط الجامعة.

- يحده من الشرق والجنوب الحي الفوضوي النخيل.
- يحده من الغرب أراضي زراعية بالإضافة إلى مجموعة تجهيزات (مخبر شرطة،الديوان الوطني للمطبوعات الجامعية، و مركز التمهين) مع حدوده الجنوبية الغربية.



يحتل هذا الحي موقع إستراتيجي مقارنة بالأحياء الفوضوية (الصلبة) الأخرى، فهو موقع مهم في النسيج الحضري للمدينة، كما أنه يقع ضمن المنطقة الحضرية - عين الباي - التي وجهت إليها توسعات المدينة الحديثة، إذن هذا الحي هو بمثابة بوابة للمدينة من الناحية الجنوبية لها، ويستفيد بمحيط مجهز زاد من أهمية موقعه. رغم أنه نشأ مجاوراً لأحياء فوضوية (صلبة) أخرى.

يتضح مما سبق أن حالات الدراسة تكمن أهميتها في مجموعة من الأسباب الموضوعية المهمة من أنها :

- تحتل مواقع مهمة في النسيج الحضري لمدينة قسنطينة الحالي. من حيث الموقع أو المساحة.

- أن الأحياء الفوضوية (الصلبة) القديمة منها و التي ظهرت في الفترة الاستعمارية والمتمثلة في حيي الصنوبر والأمير عبد القادر نشأت بالقرب من مركز المدينة وسبب ذلك يرجع للعامل الزمني.

- أن الأحياء الفوضوية (الصلبة) الأخرى التي ظهرت بعد الاستقلال والمتمثلة في الأحياء سيساوي و بن شرقي، والياسمين رغم وقوعها على أطراف المدينة إلا أنها بمثابة أبواب لها من الجهتين الجنوبية والجنوبية الشرقية، وكذلك من الجهة الشمالية الغربية، مع استفادتها بمحيط مجهز زاد من أهمية هذه المواقع.

لكن السؤال الذي يبقى مطروح هو: هل توجد عوامل أخرى ساهمت في نشأة و ظهور هذه الأحياء؟ للإجابة عن هذا السؤال الرئيسي الأخر يجب التطرق إلى ما يلي :

3. الإطار العقاري والقانوني للأحياء الفوضوية (الصلبة) المدروسة

يعتبر التعرف على طبيعة الملكية والوضع العقاري من الأساسيات المطلوبة في دراسة أي نمو حضري سواء كان مخطط قانونيا أو فوضويا غير شرعي. حيث أول ما يتبادر إلى الذهن بذكر الأحياء الفوضوية (الصلبة) هو: هل انتشارها وقيامها بسهولة على الأراضي العمومية بسبب نقص التكاليف و غياب الرقابة؟ أم أن السهولة ترجع إلى مشاركة ملاك الأراضي الخاصة بسبب بيع أصحابها لها والمضاربة فيها بحثا عن الربح، أم أنها قضية تشريع ناقص؟

حيث هذه الأسئلة الفرعية جاءت الإجابة المؤقتة عنها، ومن خلال الاتصال بالمصالح المعنية ومساءلات بعض ملاك أراضي الأحياء الفوضوية المدروسة كذلك تم التحصل على التفاصيل التالية:

1.3. أصل ملكية أراضي الأحياء الفوضوية (الصلبة) المدروسة

يعتبر التطرق لأصل ملكية الأراضي التي نشأت عليها الأحياء الفوضوية (الصلبة) المدروسة خطوة مهمّة وأساسية تساعد على فهم ومعرفة أسباب ظهورها، حيث تعود عقود ملكية هذه

الأراضي التي ظهرت عليها كل الأحياء الفوضوية (الصلبة) الداخلة ضمن حالات الدراسة إلى ملاك الخواص(القاسم المشترك في طبيعة ملكية هذه الأراضي أنها ليست ملكية عمومية تابعة للدولة)، ومن ثم هي ملك للأفراد أو ملكية مشتركة لعائلات كما يبينه الجدول رقم(16)، لكن تختلف طرق المعاملات العقارية فيها من حي لآخر، ومن فترة تاريخية لأخرى تداخلت فيها أسباب وعوامل عديدة، متشابهة أحيانا ومتناقضة أحيانا أخرى ولمعرفة ذلك سيتم التطرق إليها بالتحليل الموضوعي كما يلي:

الجدول رقم(16): مدينة قسنطينة- أصل ملكية أراضي الأحياء الفوضوية (الصلبة) المدروسة -

إسم الحي	المساحة(هكتار)	النسبة(%)	أصل ملكية الأراضي
الأمير عبد القادر	11.5	1.79	ملكية خاصة(السيدة أبدال + عائلة بن الزيادي + عائلة بن صالحية)
السنوبر	21.20	3.30	ملكية خاصة (وريثة بريهمات + خواص متفرقين)
بن شرقي	87	13.53	ملكية خاصة(وريثة بن شرقي)
سيساوي	86	13.37	ملكية خاصة وريثة(بن الشيخ لفقون + بن جلول)
الياسمين	20	3.11	ملكية خاصة (وريثة بن عبد القادر)

المصدر: مصلحة العمران لبلدية قسنطينة2010+ تحقيق ميداني 2014

1.1.3.حي الأمير عبد القادر

تعود ملكية هذا الحي إلى ثلاث ملاك خواص، حيث الجزء الأكبر منه يرجع إلى السيدة "بلانش أبدال" ذات الأصول اليهودية وذلك في الفترة الاستعمارية، وقد شرعت في تقسيم الملكية إلى قطع أرضية صغيرة لا تزيد عن 200م²، ثم قامت ببيعها إلى الأفراد في شكل بساتين (Lots Jardins) في نهاية الأربعينيات من القرن الماضي، وذلك بعقود عرفية غير موثقة، وبعدها باشر ملاكها الجدد في بناء مبانيهم.

حيث نشأ هذا الحي في سنة 1948⁽¹⁾، وأخذ يتوسع بشكل سريع إلى أن اعترف به بشكل رسمي من قبل الاستعمار الفرنسي سنة1958، وبعد الاستقلال انتقلت ملكيته إلى أملاك الدولة،

(1) تصريح مباشر من مسؤول الفرع البلدي للقطاع الحضري القنطرة 2014

وبقيت وضعيته العقارية غير قانونية بسبب عدم توثيق العقود العرفية لسكانه من طرف الهيئات المختصة.

أما الجزء المتبقي منه والذي مثل توسعا للجزء السابق فترة بعد الاستقلال، حيث جاء في شكل السنة غير منتظمة احتلت أقصى الشمال الغربي للحي، فتعود ملكية أراضيها لكل من ورثة بن زيادي وورثة بن صالحية. تم تقسيمه من طرف ملاكه إلى قطع أرضية ذات مساحات لا تزيد كذلك عن 200م² عبر مراحل زمنية متتالية وبيعه للأفراد بطريقة غير قانونية تمت بعقود عرفية.

2.1.3.حي الصنوبر

تعود ملكية هذا الحي إلى الخواص كما يبينه الجدول رقم(16)، حيث بيعت من طرف ملاكه الأصليين في عهد الاستعمار في شكل بساتين صغيرة (Lots Jardins) تتباين مساحتها، وذلك ابتداء من الخمسينيات إلى غاية الستينيات من القرن الماضي، حيث قام ملاكها الجدد ببناء المباني عليها دون أية رخصة قانونية. تعود بالتحديد نسبة 43.5% من أراضي هذا الحي المقدرة مساحته بـ 21.20 هكتار لورثة بريهمات وذلك بمساحة 9.2220 هكتار أما ما تبقى من الأراضي في تابعة لخواص متفرقين.

3.1.3.حي بن شرقي

ترجع ملكية هذا الحي لورثة بن شرقي، حيث كانت أراضيها مستغلة في شكل مزرعة ومباني خاصة به فقط قبل سنة 1970، لكن مع بداية السبعينيات ومع الأزمة السكنية الحادة التي واجهتها البلاد بصفة عامة ومدينة قسنطينة بصفة خاصة في هذه الفترة، بادر صاحب الأرض بتقسيم أرضه إلى حصص بمساحات متباينة دون مخطط يحدد حدود الحصص، وبيعها بطريقة فوضوية وغير منتظمة إلى الأفراد بعقود عرفية، الذين قاموا ببناء مبانيهم عليها مباشرة. طبعا بطريقة فوضوية عرفت غياب كل الرخص القانونية.

تجدر الإشارة بأن بداية ظهور هذا الحي تزامنت مع ظهور سلسلة من التشريعات العقارية بدأ بالثورة الزراعية سنة 1971 وبعدها قانون الإحتياطات العقارية سنة 1974، ثم قانون التسوية 1985 لكن كل هذا لم يمنع من استمرار نمو وتوسع هذا الحي بطريقة غير قانونية و فوضوية.

يتضح مما سبق أنّ هذا الحي تم تقسيم حصصه الأرضية قبل بيعها بطريقة فوضوية وعشوائية، عكس الأحياء الفوضوية (الصلبة) المدروسة الأخرى السابقة الذكر التي قسمت من طرف أصحابها قبل بيعها للمستفيدين في شكل بساتين ، حيث.

4.1.3. حي سيساوي

تتميز أرض هذا الحي بطبيعة زراعية جيدة، ترجع ملكيته من خلال الجدول رقم (16) إلى ورثة بن الشيخ لفقون و ورثة بن جلول. لكن من الضروري جداً التطرق بنوع من التفصيل إلى أهم العوامل والظروف العقارية التي خلقت هذا التزاوج في الملكية بين العائلتين كما يلي:

تعود الملكية الأصلية لهذا الحي للسيد بن الشيخ لفقون الخوجة آلت إليه عن طريق الشراء وذلك بعقود ملكية رسمية، وعند وفاته انتقلت ملكية هذه الأرض إلى زوجته (السيدة بن عزوز) و أولاده الثلاث السيد حمودة المتوفي قبل والده بمعنى ليس له الحق في التركة، والسيد مصطفى وكذلك السيدة تبورة ابنته الوحيدة، حيث أنّ هذه الأخيرة تزوجت من السيد بن جلول وبهذه الطريقة دخلت كذلك عائلة بن جلول كورثة في هذه الأرض.

تم تأميم أرض حي سيساوي سنة 1971 في إطار الثورة الزراعية بشكل جزئي، بمعنى أنّ بعض الورثة لم يشملهم هذا التأميم نظرا لعدم استوفاء أراضيهم لشروط التأميم القانونية مثل أرض السيدة تبورة.

استطاع الورثة بعد سنة 1991 وبعد تعديل القانون من استرجاع أراضيهم المؤممة في إطار قانون التوجيه العقاري 25/90، حيث شرعوا بعدها في قسمة ودية للأرض بين جميع أفراد الورثة،وبعدها مباشرة بادر ملاكه الجدد بإنشاء تخصيص عن طريق مخطط تمهيدي وذلك بتجزئة أراضيهم إلى حصص صغيرة موجهة للبناء تتراوح مساحتها بين 200-300 م² وشرعوا في بيعها بطريقة فوضوية كانت أغلبها عن طريق عقود عرفية⁽¹⁾.

5.1.3. حي الياسمين

تعود ملكية هذا الحي إلى الخواص كما يبينه الجدول رقم(16)، مع العلم أنّ الطبيعة العقارية لهذه الأرض لم تتأثر بتعاقب الأحداث المختلفة، المرتبطة بالتغيرات الحاصلة على مستوى

(1) تصريح مباشر من طرف الخبير العقاري المكلف بدراسة وتجزئة حي سيساوي نوفمبر 2014.

الإجراءات الواقعية والنصوص القانونية المتعلقة بالعقار التي شهدتها البلاد، ولمعرفة ذلك سيتم التطرق بنوع من التفصيل لأهم المراحل التاريخية (1) لملكية هذه الأراضي لإبراز أهم العوامل والظروف العقارية المساهمة في ظهور هذا الحي بطريقة فوضوية وغير قانونية والمتمثلة فيما يلي:

1.5.1.3. الفترة الاستعمارية

يعود أصل ملكية هذه الأراضي لورثة بن الشيخ لفقون، وبعدها انتقلت عن طريق البيع لعائلة بن عبد القادر، حيث لم يكتف المالك الجديد بن عبد القادر (الأب) آنذاك بعقد الملكية بل قام بإنشاء شركة بأسهم مع أبنائه الإثنيين أطلق عليها إسم " الشركة المدنية الرمال".

- رأس مال الشركة متكون من 40 هـ تعود 10 هكتارات منها للمعمرين الفرنسيين.
- تمت هيكلة هذه الشركة بشكل محكم ومنظم ، أهم ما تتكون منه ما يلي : (مدير "مسير"، كاتب عام، مسير مالي، إلخ...).
- إستغلت الأرض للفلاحة خاصة وأنها زراعية.

2.5.1.3. فترة بعد الاستقلال

ضمت مساحة المعمرين لأمالك الدولة سنة 1971 في إطار الثورة الزراعية، في حين أملاك ورثة بن عبد القادر والمقدرة بـ 30 هكتار آنذاك لم تتأثر بهذا القانون، نظرا للبنود المحكمة القائمة عليها هاته الشركة، والخادمة لمصالح الشركاء والتي من بينها ما يلي :

" منع أي عملية بيع أو تقسيم للأرض، وإن تم ذلك فيكون داخل حلقة لصالح الشركة، وباتفاق جميع الشركاء".

- وقع صراع الورثة عند وفاة الأب على التركة التي كان من الصعب تقسيمها، لا سيما وأن نصيب الأب توزع منه الأرباح لكل الورثة سنويا.
- تم الإتفاق بين جميع أطراف الورثة بعد سنة 1995 على إجراء قسمة قضائية بينهم، وذلك برفع دعوة قضائية أمام العدالة وبالفعل تمت العملية وكل فرد من الورثة أخذ نصيبه من الميراث وشرع بعدها مباشرة في عملية البيع.
- تظن الورثة في سنة 1999 بقرار إقامة مشروع تخصيص على مساحة (17 هـ) عوض الاستمرار في البيع الفوضوي للحصص الأرضية، لكن بعد عرض هذا المشروع

(1) تصريح مباشر من ورثة بن عبد القادر مارس 2014

- على المصالح المعنية رفض عدّة مرات بسبب تعقيد الإجراءات الإدارية آنذاك. يمكن من هنا تصور الأسباب الحقيقية لاستمرار الورثة في بيع حصص هذا الحي بطريقة غير شرعية.

برزت مما سبق بعض النتائج يمكن تحديدها على النحو التالي:

- ساهمت الطبيعة العقارية الخاصة لأحياء الفوضوية (الصلبة) المدروسة بطريقة مباشرة في ظهور هذه الأحياء، رغم اختلاف الفترات التاريخية التي نشأت فيها واختلاف وتعاقب النصوص القانونية في كل مرة.

- يتبين أن أصحاب الأراضي التي نشأت فوقها الأحياء الفوضوية (الصلبة) المدروسة هم الطرف الرئيسي المعني بظهورها، وهذا بسبب المبادرات الجريئة غير القانونية التي كانوا يقومون بها بحثاً عن الربح والمضاربة العقارية، واستغلالاً منهم للظروف المختلفة المتعاقبة على البلاد. هذه الأخيرة التي نتج عنها ازدياد الطلب على السكن سواء الناتج عن النزوح الريفي وتطلع السكان لحياة مستقرة وأفضل أو الناتج عن الزيادة الطبيعية. وكان ذلك بتقسيمهم لأراضيهم في كل مرة بصيغة مختلفة، وبيعها للأفراد بصفة غير قانونية أغلبها كان بعقود عرفية، متجاهلين الإطار القانوني المسطر من طرف الدولة والمتغير في كل فترة.

- يتبين أنّ العملية المرتبطة ببيع الأراضي بطريقة فوضوية كانت عكسية النتائج، فمن جهة يقول أصحاب الأراضي أنهم يساهمون في إيجاد حلول لأزمة السكن، ومن جهة أخرى يعملون على خلق الأحياء الفوضوية (الصلبة). ومن ثم هذه السلوكات لأصحاب الأراضي هل هي نتائج لأسباب أخرى؟ أم أنّها أسباب ستظهر من خلالها نتائج أخرى أثناء التحليل؟ كذلك السؤال الذي يطرح هو هل يمكن إرجاع هذه الوضعية العقارية المعقدة لضعف القانون المتعلق بالعقار والتهيئة الحضرية، أو عدم تطبيقه بطريقة صحيحة على الواقع، أو غموضه أو ربما عدم انسجامه مع واقع المدن الجزائرية.

بالمقابل هل يمكن التفكير في خلق قانون جديد يهيكل هذه المعاملات العقارية ويجعلها قانونية، ومن ثم يمكن ضمان الحد من ظهور الأحياء الفوضوية (الصلبة) بهذه الطرق بل تحويلها مستقبلاً إلى أحياء قانونية مخططة؟

2.3. الإطار القانوني للأحياء الفوضوية (الصلبة) المدروسة

تم استنتاج سابقا أن هناك أسباب مباشرة راجعة للمكاسب التي تحصل عليها ملاك الأراضي في ظهور الأحياء الفوضوية (الصلبة)، و الآن يمكن طرح السؤال التالي: هل كانت للتشريعات القانونية آثار ساهمت في ظهور هذه الأحياء؟ حيث يمكن تلخيص الوضعية القانونية للأحياء الفوضوية (الصلبة) المدروسة فيما يلي:

- تمت المصادقة على تسوية حي الأمير عبد القادر استنادا لقانون تسوية المباني الفوضوية (الصلبة) الذي ظهر بموجب المرسوم رقم 85/01 المؤرخ في 13 أوت 1985 والذي خص المباني الفوضوية (الصلبة) التي ظهرت قبل هذا التاريخ، وعموما يمكن القول بأن حي الأمير عبد القادر هو الحي الوحيد ضمن الأحياء الفوضوية (الصلبة) المدروسة الذي استفاد من تسوية مبانيه استنادا لهذا القانون. حيث سوي 494 مبنى من مجمل مبانيه المقدر بـ 711 مبنى، أما باقي مبانيه فلم يتم تسويتها بسبب نقص ملفات التسوية المقدمة من طرف سكان هذا الحي (عدم إستقاء الشروط القانونية)، أي أنها كانت غير مستوفية لكل الإجراءات الإدارية المطلوبة من جهة، أو بسبب لا مبالاة بعض السكان ونقص وعيهم بأهمية هذه العملية مما جعلهم لا يكثرثون بها تماما، بعدم تكوينهم لملف التسوية وأغليبيتهم كان تبريرهم هو عدم القدرة المادية لتكوين هذا الملف.
- بقيت بالمقابل تتراكم الفوضى و المشاكل الإجتماعية والبيئية تتضاعف في الأحياء الفوضوية (الصلبة) المدروسة الأخرى بسبب عدم استفادتها بهذا القانون، ومن جهة أخرى عدم صدور قانون آخر يخص هذا النوع من المباني بشكل واضح. إلى غاية سنة 2008 حيث صدر قانون 15/08 المحدد لقواعد مطابقة المباني والإتمام والموضح بالتفصيل في الفصل الأول صفحات رقم (29-33)، والذي كانت له :

- شملت صيغة قانونية ردية إجرائية كل المباني المتضمنة للمخالفات العمرانية بكل أنواعها، سواء كانت قائمة في أحياء فوضوية أو مخططة بهدف الحد من المخالفات بأنواعها. ومن ثم شمل الحي الفوضوي والمخطط معا.
- تبين حسب التحقيقات الميدانية التي أجريناها أن العديد من سكان الأحياء الفوضوية (الصلبة) المدروسة قاموا بتكوين الملفات المطلوبة لتسوية مبانيهم بصفة نهائية، ونظرا لحدثة هذا

القانون فهذه الملفات لا تزال حيز الدراسة على مستوى الإدارة المسؤولة. لكن السؤال المطروح هنا هل يستطيع هذا القانون معالجة هذا النوع من البناء؟

يمكن استنتاج من أنّ مساهمة ملاك الأراضي في ظهور هذه الأحياء الفوضوية (الصلبة) لم تقابل بإجراءات حقيقية وواقعية فعالة من قبل الدولة، حيث أنّ النصوص التشريعية بدت وكأنّها ضعيفة وغير واضحة الأهداف مما زاد من غموض إستراتيجية واضحة المعالم للتعامل مع هذه الأحياء.

فهل من الأحسن الإبقاء عليها و العمل على تنظيمها وإدماجها داخل المدينة؟ أم تركها مهمشة تتخبط في مشاكلها ونقائصها؟ وتبقى عرضة لتراكم الفوضى . في انتظار صدور قوانين جديدة ذات ركائز قوية تعالج وضعية البناء الفوضوي في مثل هذه الأحياء مستقبلا .

||.خصائص الحضيرة السكنية بالأحياء الفوضوية (الصلبة) المدروسة

أعطت الكيفية التي تشغل بها المباني الأحياء الفوضوية (الصلبة) المدروسة غلafa سكنيا متميزا ومظهرا خاصا لها، سواء من حيث أهمية الموقع في النسيج الحضري لمدينة قسنطينة أو الآثار والنتائج الحاصلة من المشاكل المرتبطة بها، ومن أجل دراسة معمقة لأهم مميزات السكن عبر هذه الأحياء تمت دراسته وفق العناصر التالية:

1. توزيع الكثافة السكنية بالأحياء الفوضوية (الصلبة) المدروسة

جاءت طريقة الدراسة لهذا العامل وفق تقديم ثلاث تصنيفات رئيسية لمستوى الكثافة السكانية في هذه الأحياء الفوضوية (الصلبة)، من خلال حساب رياضي، يظهر التفاوت في هذا المؤشر من حي فوضوي لآخر.

تراوحت الكثافة السكنية في الأحياء الفوضوية (الصلبة) المدروسة بين 9.05مسكن/الهكتار كأدنى قيمة و 61.82 مسكن /الهكتار كأقصاها، وبمتوسط قدر ب24.86 مسكن/الهكتار، علما أنّه أقل من متوسط الكثافة السكنية المسجل في مجمل الأحياء الفوضوية (الصلبة) الموجودة في مدينة قسنطينة والمقدر بـ 32.36 مسكن/الهكتار كما تم حسابه و ذكره سابقا (في الفصل الثاني)،حيث تم حصرها في ثلاثة فئات كما يبينها الشكل رقم (20) وهي على التوالي:

1.1. الفئة الأولى

تشمل أقصى قيمة للكثافة السكنية والمقدرة بـ 61.82 مسكن/الهكتار والمسجلة في حي الأمير عبد القادر، ويمكن تفسير هذا الارتفاع بتداخل المباني مع بعضها البعض فيه بشكل كثيف واحتواء كل مبنى على أكثر من مسكن وكل هذا يمكن إرجاعه إلى العامل الزمني. حيث يعتبر هذا الحي من أقدم الأحياء الفوضوية (الصلبة) التي ظهرت في المدينة خلال الفترة الاستعمارية، وقد نتج عن ذلك نفاذ العقار وكل الجيوب الحضرية القابلة للتعمير فيه وانعدام المساحات الشاغرة تماما.

2.1. الفئة الثانية

تتميز هذه الفئة بكثافة متوسطة بل ضعيفة أحيانا مقارنة بمتوسط الكثافة السكنية المسجل في الأحياء الفوضوية (الصلبة) على مستوى المدينة، أو المسجل على مستوى حالات الدراسة، حيث تراوحت قيمها بين 20-22.01 مسكن/الهكتار.

تضم هذه الفئة كل من حي الصنوبر الذي ظهر في الفترة الاستعمارية وحي بن الشريقي الذي ظهر في بداية السبعينيات من القرن الماضي، غير أنّ هذه القيم المتوسطة إذا ما قورنت مع الفئة الأولى لا تعكس واقع هذه الأحياء المتداخلة.

يمكن تفسير سبب ذلك باحتوائها على مساحات معتبرة غير مستغلة في الميدان السكني، حيث أنّ حي الصنوبر يحتوي على مساحة تقدر بـ 20.37% من إجمالي مساحته مع عدد من مساكنه قريبة من الوادي مستغلة كورشات حرفية، إضافة على احتوائه على تجهيزات عمومية مهمة تشغل مساحات مهمة منه مثل شركة (COMMAMO)، ومدرستين عموميتين.

أمّا حي بن شريقي من جهة أخرى يحتوي على مساحات مهمة منه غير مبنية والتمثلة في المقبرة وكذلك احتوائه على مساحات وعرّة شاغرة على شكل شريط لا يصلح للبناء يقع على ضفاف واد ملاح الذي يمر بجانبه.

توفر جيوب عقارية تسمح بالتوسع جعل من الكثافة السكانية تختلف مع الفئة الأولى، وهذا ما يجعل مستقبلا أنّ هناك إمكانية للتوسع لهذه الأحياء أكثر إذا لم تكن هناك إجراءات رديّة قانونية للدولة

3.1. الفئة الثالثة

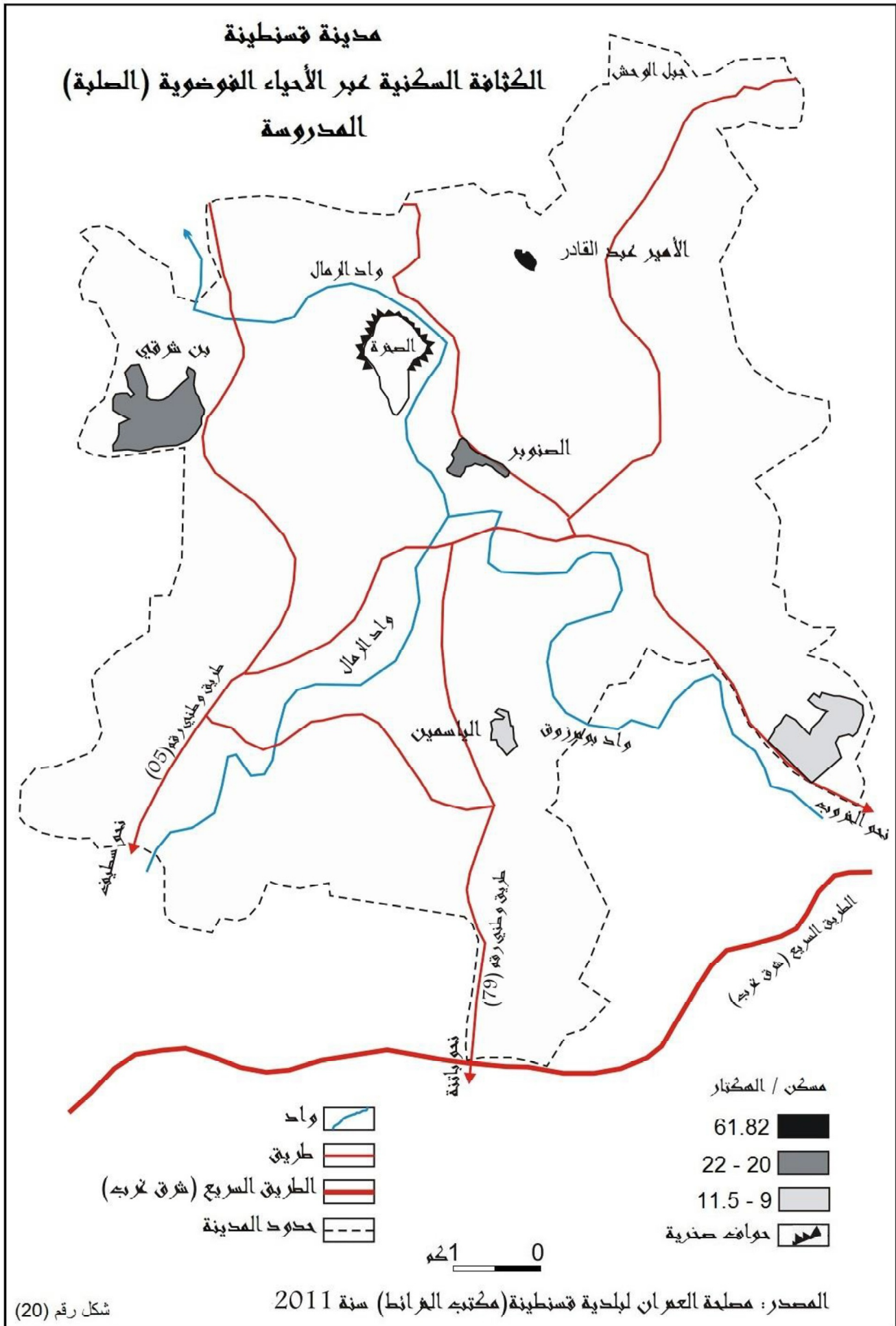
تضم هذه الفئة الثالثة حسب التصنيف الذي أجري في هذا البحث أضعف القيم مقارنة بمتوسط هذه الأحياء تراوحت قيمها ما بين 9.05-11.45 مسكن/هكتار وذلك على الترتيب في كل من حيي سيساوي و الياسمين ويفسر هذا الانخفاض بالنسبة لحي الياسمين بحدائته واحتوائه على مساحات وجيوب حضرية شاغرة لا زالت مؤهلة للبناء، أما بالنسبة لحي سيساوي الذي سجلت فيه أدنى كثافة رغم ظهوره قبل حي الياسمين فيفسر هذا الانخفاض بكبر مساحته من جهة ومن جهة أخرى كبر حجم الحصص المخصصة للبناء فيه مقارنة مع الأحياء المدروسة سابقا وكذلك احتوائه على مساحات شاغرة لازالت مؤهلة للبناء مستقبلا.

يمكن استنتاج مما سبق أن مؤشر الكثافة السكانية متباين عبر حالات الدراسة لمختلف

الأحياء الفوضوية (الصلبة) كما يلي:

- ترتفع بالأحياء القديمة النشأة و التي يرجع تاريخ ظهورها للفترة الاستعمارية بسبب التعقيد والتركيب الحاصل في الأسباب، حيث السبب الأول هو التداخل الشديد للمباني، و السبب الثاني نفاذ العقار وكل الجيوب الحضرية الصالحة للتعير بها.
- تنخفض كلما زادت حداثة هذه الأحياء من جهة، ومن جهة أخرى كلما زادت المساحات الشاغرة فيها (سواء كانت ناتجة عن طبوغرافية الموضع الصعبة أو ناتجة عن القرب من الوادي)، وكذلك كلما زادت المساحات غير السكنية فيها (المستغلة من طرف التجهيزات العمومية أو الورشات الصناعية) .

إن بعد تسجيل ملاحظات حول دور ملاك الأراضي في ظهور الأحياء الفوضوية (الصلبة)، وبطء التشريعات القانونية في إيجاد الحلول للمشاكل الناجمة عنها، تبرز ملاحظة رئيسية هامة تتمثل في عامل الكثافة السكانية كمؤشر لنشأة الأحياء الفوضوية (الصلبة) والذي زاد من غياب الحلول في هذه الأحياء، حيث إمكانية توسع الأحياء الفوضوية (الصلبة) القديمة القريبة من مركز المدينة والتي كانت في وقت مضى تحتل أطرافها، وصلت لذروة التشبع حاليا مما أدى إلى ظهور أحياء فوضوية جديدة احتلت أطراف النسيج الحضري للمدينة، وبهذا تكونت أحياء فوضوية مركزية (قريبة من مركز المدينة) وأخرى جاءت على الأطراف هي بمثابة توسع عن الأحياء الفوضوية (الصلبة) القديمة.



شكل رقم (20)

2. الإطار العقاري للمسكن

يرتبط هذا العنصر من الدراسة بالتطرق إلى تحليل الإطار العقاري للمساكن في الأحياء الفوضوية (الصلبة) المدروسة، من خلال معرفة طبيعة ملكيتها حسب العنصرين التاليين:

- طبيعة ملكية أرض المسكن

- طبيعة ملكية المسكن في حد ذاته

1.2. طبيعة ملكية أراضي المساكن بالأحياء الفوضوية (الصلبة) المدروسة

تم التطرق فيما سبق من الدراسة لأصل ملكية الأراضي التي نشأت فوقها الأحياء الفوضوية (الصلبة) المدروسة والتي كانت من الأسباب الرئيسية في ظهورها، أما في هذا المستوى من التحليل سيكون التركيز على طبيعة ملكية المساكن القائمة بهذه الأحياء، وذلك من خلال البحث الميداني الذي تم إجراؤه ميدانياً من خلال إستبيان، حيث تم تسجيل ثلاث حالات لملكية أرض المسكن في الأحياء الفوضوية (الصلبة) المدروسة كما يبينه الشكل رقم (21) و يؤكد ذلك الجدول رقم (23) بالملحق صفحة (م1):

1.1.2. عقود عرفية (بشهود)

تم بيع أغلبية أراضي المساكن القائمة في الأحياء الفوضوية (الصلبة) المدروسة بعقود عرفية من عند أصحابها الأصليين، حيث بلغت أقصاها و تجاوزت ثلاثة أرباع أراضي المساكن القائمة في هذه الأحياء، إذ تراوحت بين 85- 97% و ذلك في كل من الأحياء التالية: بن شرقي والياسمين و سيساوي.

فاقت بالمقابل هذه النسب نصف أراضي المساكن في حي الصنوبر ببلوغها 62.30%، بالمقابل انخفضت نسبة أراضي المساكن ذات العقود العرفية إلى أقل من النصف في حي الصنوبر.

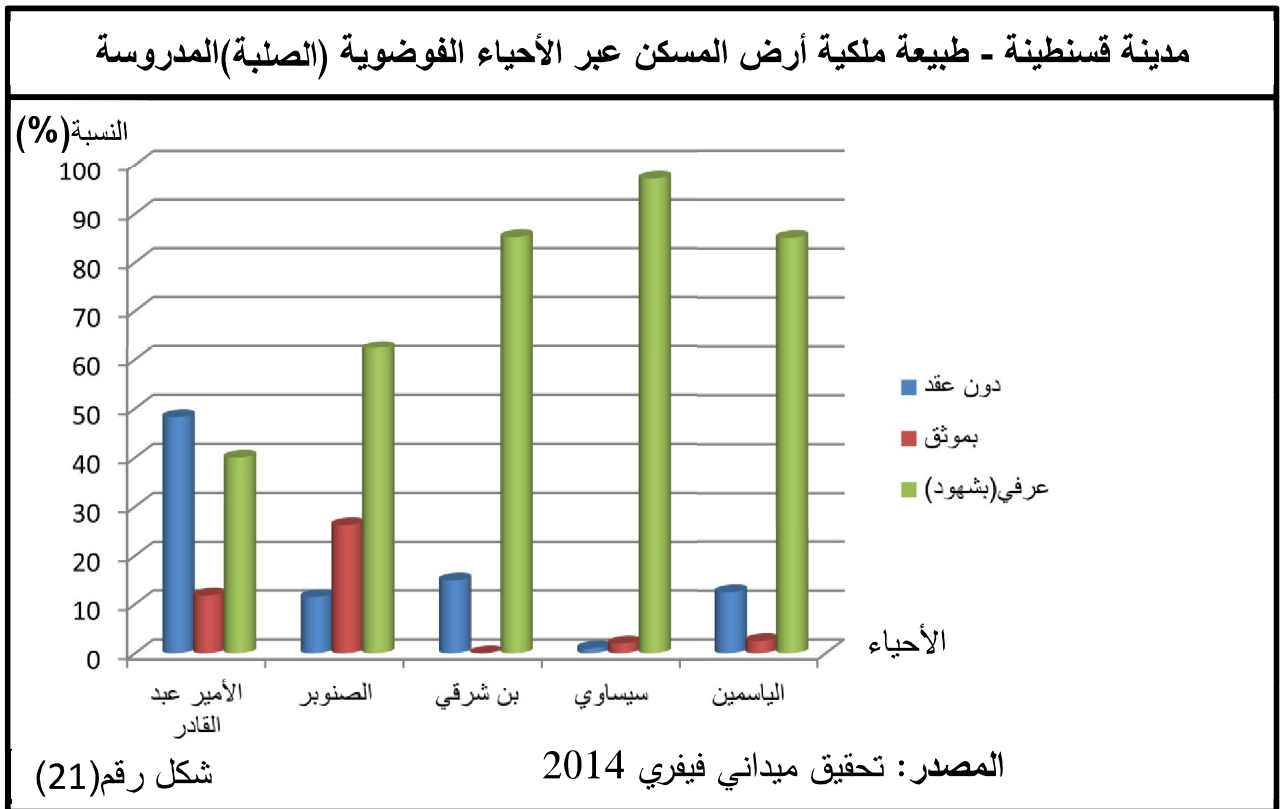
2.1.2. عقود ملكية موثقة

لم يتم شراء أغلبية أراضي مساكن الأحياء الفوضوية (الصلبة) بعقود موثقة، حيث بلغت الأراضي الموثقة أقصاها في حي الصنوبر بنسبة تفوق ربع الأراضي بقليل تمثلت في 26.23% من مجموع أراضي المساكن القائمة في الحي لاحظ الوثيقة في الملحق رقم (18-19)، ثم تلاها

حي الأمير عبد القادر بنسبة أقل هي تقارب 12%، في حين انخفضت بشكل كبير في كل من حي سيساوي والياسمين بنسب تقل عن 3%، بالمقابل انعدمت تماما نسب الأراضي ذات العقود الموثقة في حي بن شرقي.

3.1.2. دون عقد ملكية

بلغت أقصاها في حي الأمير عبد القادر حيث أنها قدرت بـ 48.24% أي تقريبا نصف أراضي المساكن القائمة في الحي ليس لها عقود ملكية تماما، أما الأحياء التالية: الصنوبر، بن الشرقي و الياسمين فكانت نسبها نوعا ما منخفضة ومتقاربة تراوحت ما بين 15-12.5% في حين قاربت للانعدام في حي سيساوي حيث وصلت 1% فقط من مساكنه التي ليست لها عقود ملكية.



يتبين من دراسة طبيعة ملكية أرضي المسكن عبر الأحياء الفوضوية (الصلبة) المدروسة ما يلي:

- تم بيع أغلبية أراضي مساكن الأحياء الفوضوية (الصلبة) المدروسة بعقود عرفية بلغت أقصاها في الأحياء التي ظهرت بعد الاستقلال حيث قاربت نسبتها 100%.

- سجل بيع الأراضي ذات العقود الموثقة في الأحياء التي يرجع تاريخ ظهورها للفترة الاستعمارية بنسب تقارب وتقل ربع مجموع أراضي مساكن هذه الأحياء، فبلغت أقصاها في حي الصنوبر ثم تلاه حي الأمير عبد القادر.
- تبين أن نسب الأراضي التي اشترت دون عقود ملكية ضعيفة في كل الأحياء المدروسة بنسب أقل عن 15% ، باستثناء حي الأمير عبد القادر الذي تبين أن ما يقارب نصف أراضي مساكنه دون عقود ملكية.

يتبين نتيجة لما سبق أنّ ملاك مساكن الأحياء الفوضوية (الصلبة) التي ظهرت في الفترة الاستعمارية قد سويت وضعيتهم القانونية في حيازة المسكن، ولو بطريقة نسبية إذا ما قورنت بالأحياء الحديثة النشأة.

عكس الأحياء الفوضوية (الصلبة) التي ظهرت في فترة الإستقلال التي مازالت عالقة في ظل غياب قانون واضح يعمل على تسويتها قانونيا وإدماجها، وهذا ما يخلق نوع من المشاكل النفسية والإجتماعية لقاطني هذه الأحياء من غموض مصير ملكيتهم لهذه المساكن.

2.2. طبيعة ملكية مساكن الأحياء الفوضوية (الصلبة) المدروسة

سجلت ثلاث حالات لملكية المسكن في الأحياء الفوضوية (الصلبة) المدروسة كما يبينه الشكل رقم(22) والتي يمكن ابرازها فيما يلي:

1.2.2. مساكن ذات ملكية خاصة

جاءت ملكية أغلبية مساكن الأحياء الفوضوية (الصلبة) المدروسة بعقود خاصة فاقت نصف السكان بنسبة 65% في حي الأمير عبد القادر، وفي حين تجاوزت ثلاثة أرباع السكان بنسب تراوحت ما بين 78 و 85% من مجموع مساكن باقي الأحياء الفوضوية (الصلبة) المدروسة، وهي مساكن إما بنيت من طرف صاحب الأرض أم تم شراؤها منه جاهزة.

تظهر المفارقة من أن رغم طبيعة الأحياء الفوضوية (الصلبة) القديمة المدروسة إلا أنّ ملكية المساكن من قبل قاطنيها تقل نسبيا إذا ما قورنت مع تلك الأحياء التي ظهرت في فترة الإستقلال.

الجدول رقم (17): مدينة قسنطينة - ملكية المسكن عبر الأحياء الفوضوية (الصلبة) المدروسة

اسم الحي	مالك (%)	مستأجر (%)	ثمن الكراء (دج)	مجانى (%)
الأمير عبد القادر	65.88	18.82	10000-2000	15.30
السنوبر	80.00	13.85	5000-2000	6.15
بن شرقي	78.07	17.65	10000-3000	4.28
سيساوي	85	15	10000-6000	-
الياسمين	85	15	12000-5000	-

المصدر: تحقيق ميداني فيفري 2014

2.2.2. مساكن مستأجرة

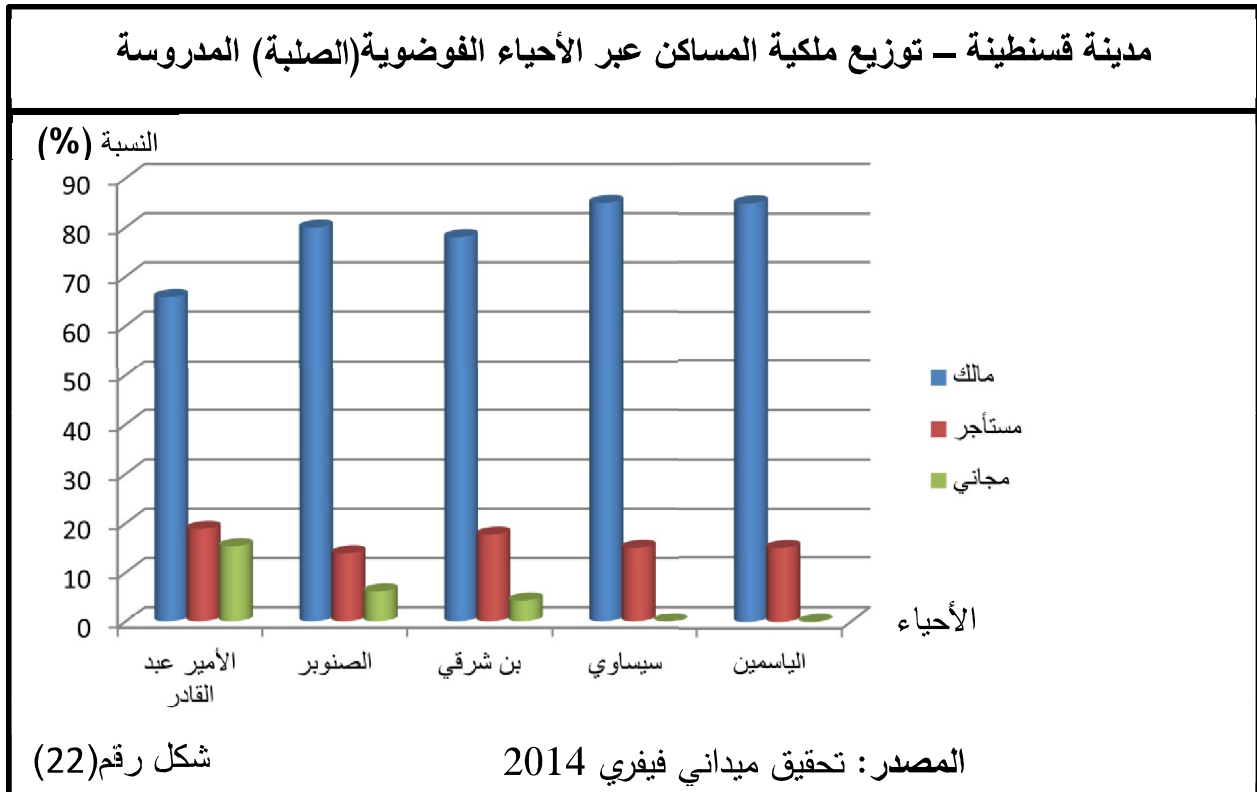
شكلت المساكن المستأجرة في الأحياء الفوضوية (الصلبة) المدروسة نسبة متقاربة كلها كانت أقل من ربع المساكن القائمة في هذه الأحياء تراوحت بين 19-14%. كما تباين ثمن الكراء بين الأحياء الفوضوية (الصلبة) المدروسة كما يبينه الجدول رقم (17)، و داخل الأحياء نفسها وسبب ذلك يرجع إلى درجة تجهيز المسكن وحدائته وكذلك نوعيته، لكن هي عموما أسعار معقولة إذا ما قورنت بأسعار الكراء بالأحياء المخططة الموزعة عبر مدينة قسنطينة.

البداية كانت من غرفة واحدة غير موصولة بالشبكات وصولا لثلاث غرف أو أكثر موصولة بالشبكات، حيث بلغت أدنى قيم ثمن الكراء في الأحياء الفوضوية (الصلبة) المدروسة 2000 دج وذلك في كل من حيي السنوبر و الأمير عبد القادر، تلتها قيمة 3000 دج في حي بن شرقي، في حين وصلت أدنى قيم الكراء في كل من حيي سيساوي والياسمين 5000-6000 دج على التوالي .

تراوحت أعلى مستويات الكراء في الأحياء المدروسة بين 5000 دج في حي السنوبر وهي قيمة منخفضة مقارنة بالأحياء الأخرى، ووصلت لـ 10000 دج في كل من الأحياء التالية: الأمير عبد القادر بن شرقي وسيساوي أما بالنسبة لحي الياسمين بلغت فيه أعلى قيمة لثمن الكراء 12000 دج.

3.2.2. مساكن مجانية

تشغل بعض المساكن من طرف أصحابها مجاناً في الأحياء الفوضوية (الصلبة) المدروسة، والمقصود هنا بالمجانبة هو سكن الأبناء الذين كونوا أسراً في بيت العائلة، وكذلك سكن بعض الأقارب مجاناً عند أقاربهم حيث كانت نسب هذا النوع من المساكن ضعيفة إلى منعدمة في بعض الأحياء، بلغت أقصاها في حي الأمير عبد القادر بنسبة تقارب 15% من مجموع المساكن القائمة في الحي لتتخف وتتناقص في كل من حيي الصنوبر وبن شرقي بنسب تراوحت على الترتيب بين 4-6%، في حين انعدمت نسبة السكن المجاني في كل من حيي سيساوي والياسمين.



يتضح مما سبق مايلي:

- أغلب مساكن الأحياء الفوضوية (الصلبة) ذات ملكية خاصة، لكن هذا لا ينفي وجود نسب منها مستأجرة بأسعار معقولة ومنخفضة إذا ما قورنت بسعر الاستئجار في المساكن المخططة، وأحيانا مجانية (إذا تعلق الأمر بالأسر المقيمة عند عائلاتهما) وهذا إذا ما تعلق بالأسر القاطنة في مسكن العائلة الكبيرة.

- قاطني هذه المساكن قد يكونون من نفس العائلة، والتي تجعل من صلة القرابة أمر مهم جداً في تكوين هذه الأحياء نتيجة التوسع داخل نفس العائلة. ومن ثم يمكن اعتبار صلة القرابة داخل هذه الأحياء من بين المعايير المساهمة في توسع هذه الأحياء.

3. مورفولوجية الأحياء الفوضوية (الصلبة) المدروسة

سيتم التعرف من خلال هذا العنصر على كيفية انتشار المباني وتوزيعها عبر الأحياء الفوضوية (الصلبة) المدروسة، اعتماداً على بعض العوامل المتحكمة في مورفولوجية الأحياء بصفة عامة والتي يمكن حصرها في:

- شكل أرض الحي و ناحيتها الطبيعية أي موضعها (Le site).
- شبكة الطرق القائمة (Les Voiries existants).
- كيفية تقسيم الحصاص الأرضية المخصصة للبناء.

يمكن اعتبار الأحياء الفوضوية (الصلبة) المدروسة نماذج تبرز كصفات مختلفة ومتنوعة لتوزيع البناء الفوضوي كما يلي:

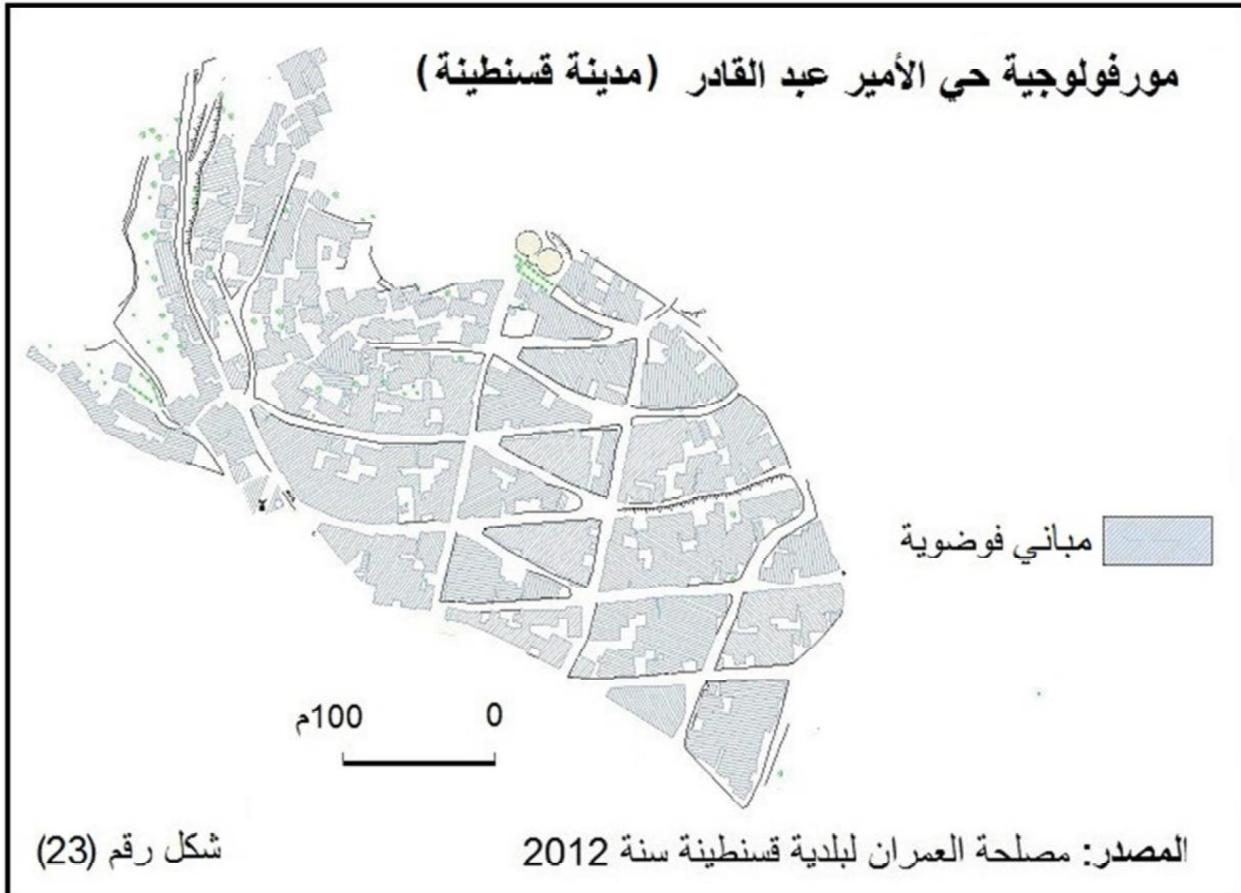
1.3. حي الأمير عبد القادر

يقارب شكله الهندسي الشكل البيضوي مائل من الشمال الغربي نحو الجنوب الشرقي ، كما يبينه الشكل رقم(23)، للوهلة الأولى يظهر أن الحي مخطط خاصة في جزئه الشرقي الذي يحتل حوالي ثلاثة أرباع 4/3 من مساحة الحي، وهذا لأن تنظيم القطع خاضع لعوامل عقارية فهو يعتمد على طريقة تقسيم القطع الأرضية قبل بيعها من جهة، و باعتباره النواة الأولى والقديمة للحي حيث ظهر سنة 1948 من جهة أخرى.

استطاع أن يستفيد هذا الحي من أعمال التهيئة بعد تسوية وضعيته العقارية التي استفاد منها بعد سنة 1985 بموجب المرسوم رقم 85/01 المتعلق بتسوية المباني الفوضوية (الصلبة) كما تم ذكره سابقاً، كتنظيم شبكة الطرق الداخلية فيه الذي جاء بشكل هندسي منتظم يجمع كتل متداخلة من المباني، أحيانا مثلثية وأحيانا أخرى في شكل متوازي الأضلاع هذا ما أكسبه طابع مخطط رغم فوضويته، أما أقصى الشمال الغربي للحي فيظهر على شكل أسنة غير منتظمة ممتدة في ثلاث

اتجاهات كان لطبيعة الموضع دورا أساسيا في خلق هذه المورفولوجية، بالإضافة إلى العامل العقاري وشكل الأرض غير منتظم.

يمكن تقسيم حي الأمير عبد القادر اعتمادا على ما سبق إلى بنيتين عمرانيتين فهو متداخل ومتلاحم في كامل جزئه الشرقي الذي يحتل أكبر مساحة منه، و يبدأ في التشتت والتمزق والانتشار بالاتجاه نحو الشمال الغربي مكونا ثلاثة أسنة غير منتظمة.



تختلف المباني عموما في شكلها المعماري ونمطها كما يختلف علوها وواجهاتها ومساحتها المبنية، ونظرا للتداخل الكبير للمباني مع بعضها البعض كما يظهر في الصورتين رقم (02-03) جاءت الممرات الداخلية للحي متقطعة و ضيقة جدا وتفقد للتنظيم والتراتب وفي كثير من الأحيان كانت على شكل ممرات صماء.

2.3. حي الصنوبر

تبرز مورفولوجية هذا الحي بعدم امتلاكه شكلا هندسيا معينا، كما يبينه الشكل رقم (24)، حيث ساهمت بعض العوامل في خلق هذه المورفولوجية والتي يمكن حصرها في العاملين

العقاري و الطبيعي، فأحيانا يخضع توزيع المباني إلى كيفية تقسيم القطع الأرضية قبل بيعها من طرف ملاكها، وأحيانا أخرى تكون طبيعة الأرضية هي الموجه الرئيسي لتوزيع المباني بسبب

صورة رقم (02): تداخل المباني في حي الأمير عبد القادر



المصدر : تحقيق ميداني للباحثة مارس 2014

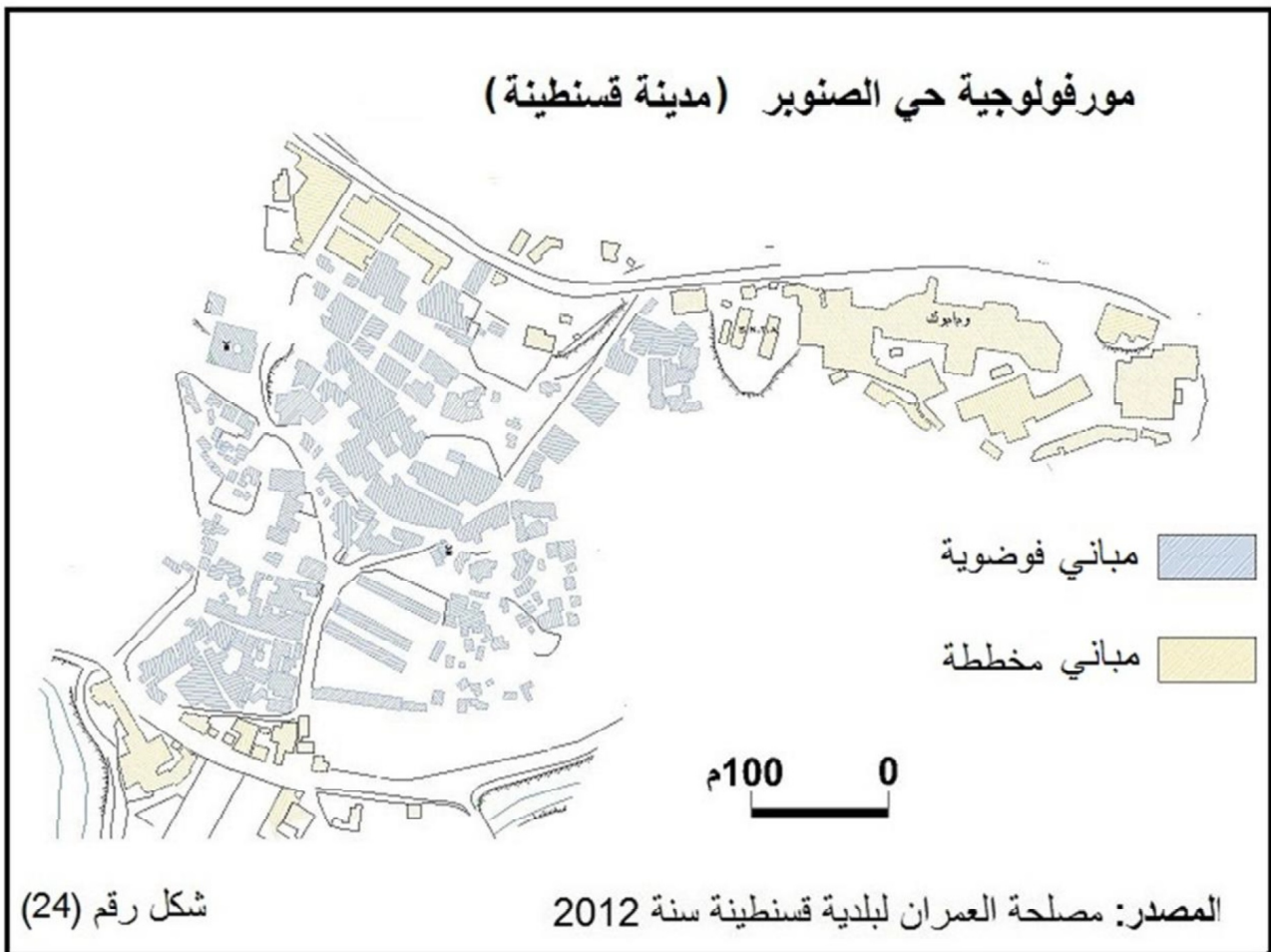
صورة رقم (03): تداخل المباني في حي الأمير عبد القادر



المصدر : تحقيق ميداني للباحثة مارس 2014

وجود الشعاب، وألحواف الصخرية كعائق أمام استمرارية التعمير. فكلا السببين ساهما بشكل أو بآخر في هذا الشكل الذي يظهر عليه حالياً.

يمكن تقسيم الحي إلى بنيتين عمرانيتين مختلفتين فهو متلاحم ومتداخل في جزئه الجنوبي، ويبدأ في التمزق والتشتت والانتشار بالصعود نحو الشمال، مع اختلاف التنظيم من ركن لآخر، مكونا مجموعات صغيرة يجمع بينها تاريخ البناء و أصل الملكية.



تختلف المباني المشكلة لهذا الحي من مخططة إلى فوضوية، كما يختلف علوها وواجهاتها، والمساحة المبنية لها وشكلها المعماري مما جعلها متداخلة مع بعضها البعض كما يظهر في الصورتين رقم (04-05)، والتغيير المفاجئ في توزيع المباني جعل من الطرق والممرات الداخلية متقطعة وضيقة، تفتقد لأدنى نوع من التنظيم و التراتبية.

صورة رقم (04): تداخل المباني في حي الصنوبر



المصدر : تحقيق ميداني للباحثة مارس 2014

صورة رقم (05): تداخل المباني في حي الصنوبر



المصدر : تحقيق ميداني للباحثة مارس 2014

3.3. حي سيساوي

لا يملك الحي شكلا هندسيا معينا لكن من خلال الشكل رقم (25) يمكن تقسيمه إلى شطرين سفلي وعلوي يختلفان عن بعضهما في البنية العمرانية، يفصل بينهما خط السكة الحديدية الذي

يخترق الحي في وسطه تقريبا، حيث تتميز مورفولوجية الجزء السفلي بالانتظام نوعا ما يقارب شكله مستطيل موجه من الشمال الغربي نحو الجنوب الشرقي، و يمكن حصر العوامل المساهمة في خلق مورفولوجية هذا الجزء فيما يلي: عوامل طبيعية وذلك من خلال موضع الحي المتمثل في سفح ذو انحدار منتظم، وكذلك العامل العقاري أي عامل شكل الأرض، بالإضافة إلى العوامل البشرية المتمثلة في خط السكة الحديدية الذي يمثل الحدود العلوية لهذا الجزء السفلي و الطريق الوطني رقم (03) الرابط بين قسنطينة وباتنة المحاذي للحي من الجهة السفلية له.



يتميز المظهر العام لهذا الجزء بالتخطيط بسبب العوامل العقارية التي خضع لها قبل البناء والمتمثلة في تقسيم القطع الأرضية بطريقة منتظمة في المساحة أو الشكل قبل بيعها من طرف ملاكها من خلال مخطط تمهيدي وحداته ذات أشكال هندسية متباينة تفصل بينها طرق ثالثة.

أما عن الجزء العلوي لهذا الحي فشكله يختلف تماما عن السفلي، حيث يتميز بعدم الانتظام وليس له شكل محدد وهم العوامل المساهمة في خلق هذه المورفولوجية ما يلي: عوامل عقارية متمثلة في شكل أرض الحي من جهة و وجود تخصيص شرعي بجانب هذا الجزء من الجهة الشمالية الغربية له كون عائقا في عدم استمرارية البناء في هذه الجهة، ويمكن تفسير الشكل غير المنتظم لهذا الجزء بالتعمير الحديث له، فهو يحتوي على مساحات كبيرة شاغرة هي في مرحلة البناء والتكوين، بمعنى أن الجزء العلوي للحي يمثل توسع للجزء السفلي له والذي تشعب تماما. يتكون الحي من مباني صلبة كما تبينه الصورة رقم (06)، حيث تتميز في أغلبها بمظهر معماري مقبول وكذلك واجهات مقبولة و يتراوح علوها ما بين (R+1) و (R+3) وهذا ما أكسبها طابع يميل للتنظيم والتخطيط، لكنها تبقى تفتقر بالطبع لكل الرخص القانونية للبناء.

صورة رقم (06): نمط المباني في حي سيساوي

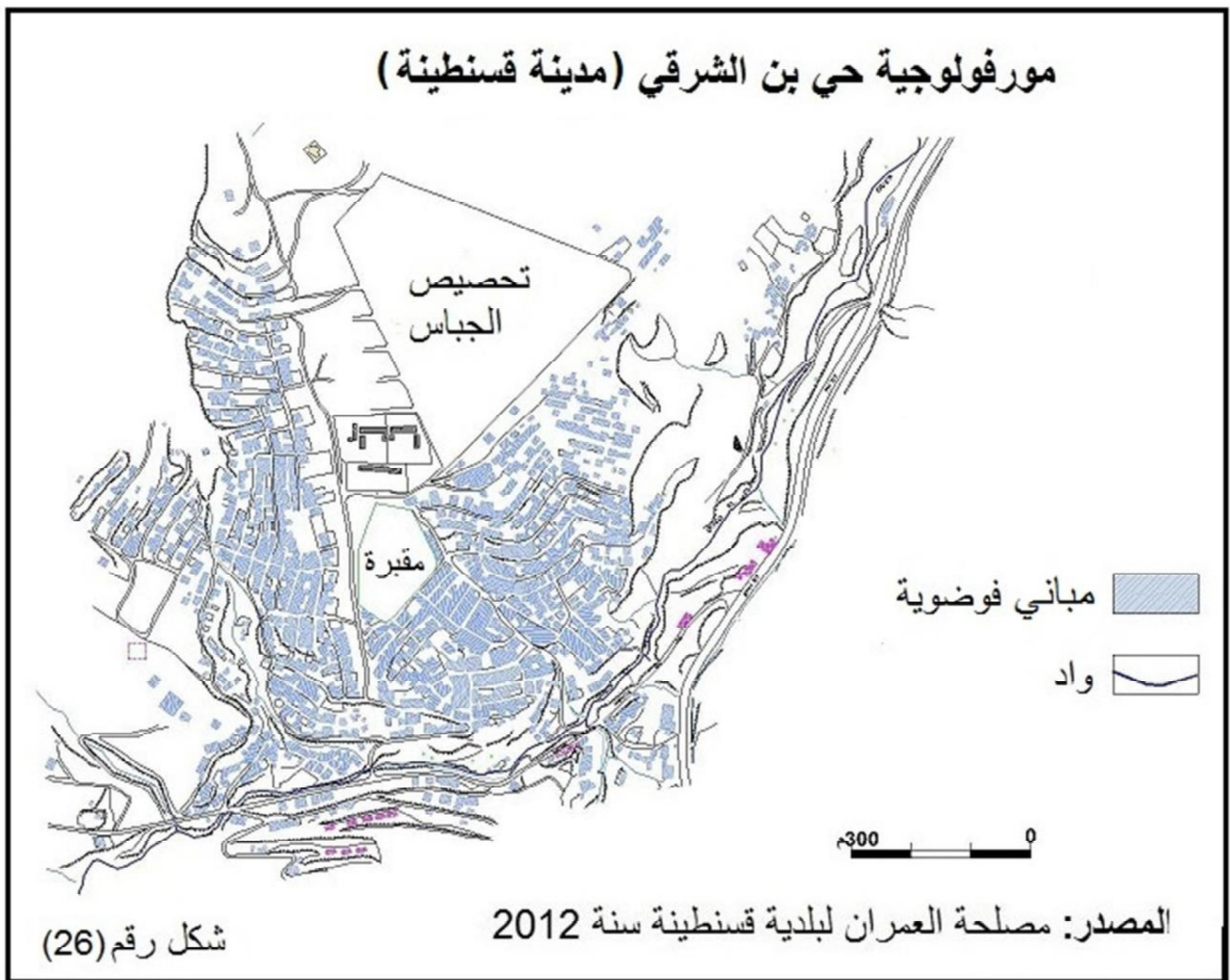


المصدر: تحقيق ميداني للباحثة مارس 2014

4.3. حي بن شرقي

يظهر كما هو الحال لبعض حالات الدراسة السابقة أنه لا يملك الحي شكلا هندسيا معينا كما يبينه الشكل رقم (26) حيث جاء على شكل الحرف اللاتيني (U)، والعوامل التي ساهمت في

تشكل هذه المورفولوجية هي على وجه الخصوص العامل العقاري حيث يتوسط شمال الحي تخصيص عمومي المسمى بالجباس إضافة إلى مجموعة من التجهيزات و مقبرة شكلت كل هذه المكونات العمرانية حواجز أدت إلى عدم استمرارية الحي في وسطه، ثم يعود ليلتقي في جنوبه بالقرب من واد ملاح كما يخضع توزيع المباني إلى كيفية تقسيم القطع الأرضية قبل بيعها من طرف ملاكها، وأحيانا أخرى تكون طبيعة الأرضية أي العامل الطبيعي هو الموجه الرئيسي لتوزيع المباني بسبب وجود الشعاب، أو الحواف الصخرية كعائق أمام استمرارية التعمير كما هو الحال في الجزء الشرقي والغربي للحي.



يمكن تقسيم الحي إلى بنيتين عمرانيتين يفصل بينهما طريق رئيسي يخترق الحي من شماله إلى جنوبه، فالأولى والمتمثلة في بنية شرقية توزعت فيها المباني بشكل كتلة محاطة من كل جوانبها

بعوائق بشرية وطبيعية ووقفت أمام توسعها وبنية غريبة جاء فيها توزيع المباني بشكل طولي من الشمال نحو الجنوب.

صورة رقم(07): نمط المباني في حي بن شرقي



المصدر: تحقيق ميداني للباحثة مارس 2014

صورتين رقم(08-09): تداخل المباني في حي بن شرقي



المصدر: تحقيق ميداني للباحثة مارس 2014

ينكون الحي من مباني فوضوية صلبة أنظر الصورة رقم (07) تفتقر لكل الرخص القانونية للبناء، يختلف علوها وواجهاتها، والمساحة المبنية لها التي تتراوح بين 70-200 م² (1) وشكلها المعماري مما جعلها مباني متداخلة كما تظهر في الصورتين رقم (08-09)، والتغيير المفاجئ في توزيع المباني جعل من الطرق والممرات الداخلية متقطعة وضيقة، تفتقد لأدنى نوع من التنظيم والتسلسل.

5.3. حي الياسمين

جاءت طبيعة تكوين هذا الحي في شكل هندسي له حدود منتظمة بالتقريب، فهو ذو شكل مستطيل موجه من الشمال نحو الجنوب له امتداد علوى آخر على شكل مستطيل صغير كذلك وهو موجه نحو الشمال الغربي، كما يبينه الشكل رقم (27)، حيث يتسع في شماله ويضيق في جنوبيه، والعوامل التي أدت إلى تشكل هذه المورفولوجية يمكن حصرها فيما يلي:

- العامل الطبيعي: من خلال الموضع المتمثل في سفح ذو انحدار منتظم.

- العامل العقاري: عامل شكل أرض الحي

حيث يخيل من المظهر العام للحي أنه شرعي و مخطط وفق نسيج حضري منظم ، وهذا لأن تنظيم وتوزيع المباني خاضع لعوامل عقارية، فهو يتبع طريقة تقسيم القطع الأرضية قبل بيعها من طرف ملاكها، وذلك من خلال مخطط تمهيدي، وحداته (ILOTS) ذات أشكال هندسية متباينة تفصل بينها طرق ثالثة.

جاءت مورفولوجية الحي متكونة من مباني فوضوية صلبة لأنها تفتقر لكل الرخص القانونية للبناء، لكنها تتقارب بالمقابل في مظهرها العام سواء من حيث علوها الذي يتراوح من (R+2) إلى (R+3)، أو من حيث واجهاتها الراقية أنظر الصورة رقم(10)، أو من حيث المساحة المبنية لها أو شكلها المعماري وهذا ما أكسبها طابع منظم ومخطط نوعا ما، يمكن اعتباره جيل جديد من الأحياء الفوضوية.

(1) Couguiat- Belmalem, Saliha. **Marginalité Socio-Spatial, Violence et Sentiment d'Insécurité dans les Quartiers Périphériques de Constantine – cas de Boudraa salah et el Gammas**, thèse de doctorat en architecture Université Mentouri-Constantine- département d'architecture et d'urbanisme, 2011.p127

صورة رقم (10): نمط المباني في حي الياسمين



المصدر: تحقيق ميداني للباحثة مارس 2014

صورة رقم (11): المظهر العام لحي الياسمين



المصدر: تحقيق ميداني للباحثة مارس 2014



يتضح من دراسة مورفولوجية الأحياء الفوضوية (الصلبة) المدروسة عبر مدينة قسنطينة وجود تغير في شبكة المبنى من حي إلى آخر رغم اشتراكها في الصفة غير الشرعية، حيث يتحكم في هذا التغير عاملين أساسيين هما:

- العامل العقاري من خلال مساحة الحصص الأرضية المخصصة للبناء و طريقة تقسيمها.
 - العامل الطبيعي للأحياء والمتمثل في موضعها.
- نتيجة لهذا تم استخراج ثلاث أنواع من الأنسجة وهي متلاحمة، مشتتة وشبه منظمة تتوزع كالاتي:

- أنسجة متلاحمة بحيي الأمير عبد القادر وبن شرقي.

- أنسجة متلاحمة في جزء ومشتتة في جزء آخر خلال نفس الوقت وهذا بحي الصنوبر.
- أنسجة شبه منظمة وفي أجزاء أخرى مشتتة وذلك بحي سيساوي.
- أنسجة شبه منظمة تتبين بحي الياسمين.

ثانياً: تحليل وتفسير أسباب الوضع القائم للأحياء الفوضوية (الصلبة) المدروسة

تبين مما سبق أنّ ظهور الأحياء الفوضوية (الصلبة) المدروسة كحالات دراسة في مدينة قسنطينة، كان وفق تصور معقد ومركب رغم تحليل كل سبب على حدة، حيث يظهر وكأنّ تحديد العامل المحدد والعامل الثانوي المسبب لظهور هذه الأحياء يختلف من حالة لأخرى، وهذا ما يجعل تفسيرها يكون من باب المقابلة وليس المقارنة.

بعد معرفة الوضع القائم للأحياء الفوضوية (الصلبة) المدروسة عبر مدينة قسنطينة وخصائص الحضيرة السكنية بها، من الضروري جداً تحليل أهم الأسباب المساهمة والعوامل المختلفة بشكل مباشر وغير مباشر في خلق وإنتاج هذه الحضيرة، و ذلك من خلال مدى تأثير بعض العوامل عليها سواء كانت طبيعية أو سكانية أو اقتصادية واجتماعية وكل هذا سيتم التطرق إليه من خلال العناصر التالية:

- المتغيرات الطبيعية والسكانية.
 - الحراك الحضري بالأحياء الفوضوية (الصلبة) المدروسة
1. المتغيرات الطبيعية والسكانية

تعتبر العوامل الطبيعية والسكانية من أهم الأسباب المساهمة في نشأة وظهور الأحياء الفوضوية، كما أنّها بمثابة مؤشرات حقيقية عاكسة للواقع المعاش في تلك الأحياء. ومن هذا المنطلق تمت دراسة هذه المتغيرات من خلال العناصر التالية:

1. تأثير العامل الطبيعي

تقع الأحياء الفوضوية (الصلبة) المدروسة عبر مواضع جغرافية مختلفة من حيث مقاومتها وصلاحياتها للتعمير، حيث يمكن حصرها حسب الشكل رقم (28) فيما يلي:

1.1. مناطق صالحة للتعمير

يعتبر الموقع الجغرافي لكل من حيي الأمير عبد القادر و سيساوي ذو أهمية كبيرة و بالغة في النسيج الحضري لمدينة قسنطينة ، حيث أنّهما يقعان على سفوح ضعيفة الانحدار تسيطر عليها أراضي مستقرة ذات تكوينات الكلس النيريتي، و الكلس المارني، والكلس البحيري والبالويسين والزمن الرابع والمصاطب النهرية. مما ساعد على خلق هذين الحيين فيها.

يظهر نوعا آخر من الأراضي وهي أراضي صالحة للتعمير لكن بأقل جودة من المناطق السابقة الذكر، حيث أنّها تتميز بتكوينات صخرية مستقرة قليلة السمك، مع وجود تكوينات سطحية حساسة للتعرية، وتضم كل من حيي الصنوبر و الياسمين اللذان يقعان على سفوح ذات انحدارات متوسطة. فرغم طبيعة الموضع الأقل جودة من المناطق السابقة الذكر إلا أنّ هذا لم يمنع من ظهور هذه الأحياء ، ومن ثم عامل جودة الأرض يظهر بأنّه ليس مهما في ظهور هذه الأحياء.

2.1. مناطق ذات تركيب معقدة

تضم حي بن الشرقي الذي يقع على سفح ذو انحدار مهم، حيث أنّ هذه المناطق تجمع بين مناطق قابلة للتعمير والتي تم شرحها سابقا في الفصل الثاني، وبين مناطق ذات استقرار نسبي تسيطر عليها تكوينات صخرية ذات خصائص جيوتقنية ضعيفة تتمثل في مارن الميوسين، تكوينات الردم القديمة و المارن الكلسي، وكذلك فيها نسبة من مناطق غير مستقرة وغير قابلة للتعمير مع وجود مؤشرات عدم الاستقرار لاحظ الصورة رقم(12)، وسيطرة أراضي مارنية، الكونفلوميرا للميوسين والمارن الكلسي.

أما الأراضي المحاذية للواد المسمى "واد ملاح" الذي يطوق هذا الحي على شكل الحرف اللاتيني (L) من جنوبه وصولا إلى شرقه، فهي عبارة عن مصاطب نهريّة ذات ارتفاع من 5-6 متر وهي عبارة عن مناطق تشهد خطر الفيضانات الاستثنائية خصوصا أنّها قريبة نوعا ما من المباني السكنية كما هو مبين في الصورة رقم (13)، كما أنّ هذا الواد كان عائقا أمام اتصالية الحي بالضفة المقابلة له، بمعنى أنّه عزله وفصله عن الطريق الوطني رقم (29) المحاذي له والذي يقع على هذه الضفة وله اتصال مباشر مع المدخل الرئيسي لهذا الحي.

صورة رقم(12): مؤشرات عدم استقرار الأراضي في حي بن شرقي



المصدر : تحقيق ميداني للباحثة مارس 2014

الصورة رقم (13): واد ملاح المار بمحيط حي " بن شرقي"



المصدر: تحقيق ميداني للباحثة مارس 2014

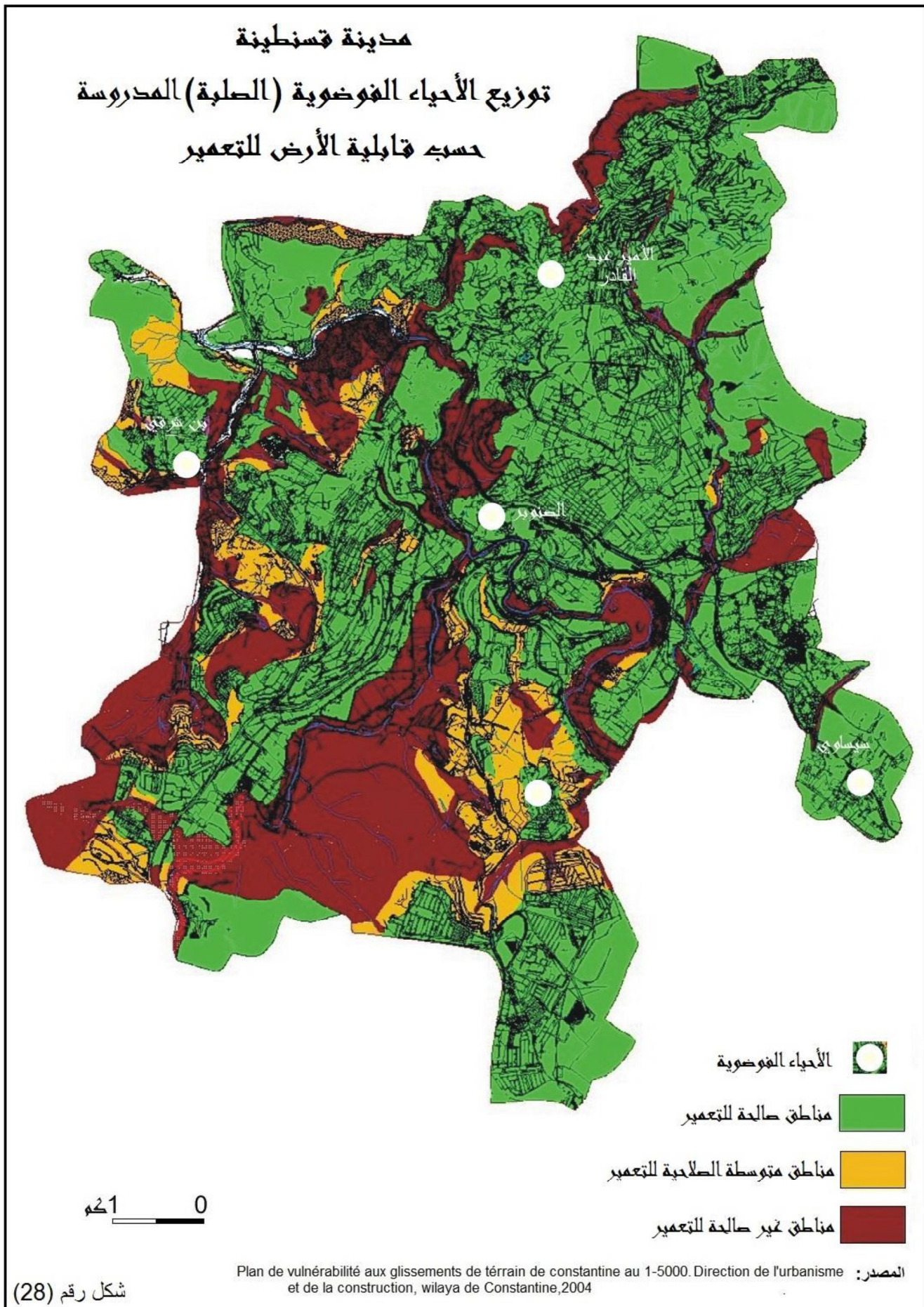
مع تداخل عامل الانحدارات المهمة التي ميزت هذا الحي وعائق الواد الذي جاء في مدخل الحي ومن أجل تسهيل اتصالاته مع الضفة المقابلة له تم ربطه بمجموعة من الجسور منها اثنين للسيارات و واحد للمشاة مع استعمال آلية السلالم الحجرية لتسهيل الحركة على المشاة أنظر الصورة رقم (14).

صورة رقم (14) : جسر للمشاة وآلية السلالم في حي بن الشرقي



المصدر : تحقيق ميداني للباحثة مارس 2014

يتضح مما سبق أن كل الأحياء الفوضوية (الصلبة) المدروسة كعينة دراسة من حالات مدينة قسنطينة تميزت ببعض المميزات يمكن حصرها فيما يلي :



- نشأت هذه الأحياء الفوضوية (الصلبة) المدروسة على سفوح ذات انحدارات من متوسطة إلى قوية أراضيها صالحة للتعمير مع تفاوت طفيف في مقاومتها، باستثناء حي بن شرقي المتميز بموضع معقد نوعا ما تنقص فيه الأراضي الصالحة للبناء.
- تموضع الأحياء الفوضوية (الصلبة) ليس من الضروري أن يكون على أراضي غير صالحة للتعمير دائما، بمعنى آخر أن طبيعة الموضع ليست هي المتحكم الرئيسي في ظهور الأحياء الفوضوية (الصلبة) عبر مدينة قسنطينة.
- طبيعة موضع الأراضي التي ظهرت عليها هذه الأحياء ليست هي المتحكم الرئيسي في ظهورها بإعتبار أن جودة الأرض للبناء ليست عامل محدد.

2. تأثير عامل السكان

يساهم العامل البشري بطريقة مباشرة في عكس الصورة الحقيقية والواقعية لمواصفات السكن وإعطائه درجة رفاهيته أو بؤسه، وذلك من خلال معرفة كيفية إشغال السكان لأحيائهم حسب الكثافات و المعدلات، وكذلك معرفة تشكيلاتهم الإقتصادية و الاجتماعية لذلك فإن دراسة التركيبة السكانية تعتبر عنصرا أساسيا في كل أعمال التهيئة الحضرية، وستتم دراسة هذا العنصر من خلال ما يلي:

1.2. توزيع الكثافة السكانية بالأحياء الفوضوية (الصلبة) المدروسة

تقدر مساحة الأحياء الفوضوية (الصلبة) المدروسة 225.7 هكتار يقيم بها 26090 نسمة، ومن أجل معرفة كيفية إشغال السكان لمجالاتهم من الضروري دراسة توزيع الكثافة السكانية حيث تغيرت بين أدنى قيمة المقدرة بـ 12.86 نسمة/الهكتار وأقصاها بـ 563.04 نسمة/الهكتار حسب الفئات الممثلة في الشكل رقم (29) كما يلي:

1.1.2. الفئة الأولى

تميزت بكثافة سكانية مرتفعة ضمت الأحياء الفوضوية (الصلبة) القديمة أي التي ظهرت في الفترة الاستعمارية، بلغت أقصاها في حي الأمير عبد القادر بقيمة 563.04 نسمة/الهكتار ويفسر هذا الارتفاع بتداخل المباني الصلبة بشكل كثيف، إضافة إلى تواجد أكثر من أسرة في المسكن الواحد.

ثم يليه حي الصنوبر بقيمة 222.73 نسمة/الهكتار وهي قيمة منخفضة نوعا ما لا تعكس التداخل الموجود في الحي على أرض الواقع مقارنة بالحي السابق، ويفسر ذلك بوجود تجهيزات عمومية مهمة ضمن مساحات كبيرة منه مثل: مؤسسة (COMMAMO)، مدرستين أساسيتين إضافة لوجود مساحة تقدر بـ 4.32 هكتار أي ما يعادل 20.37% من مساحة الحي محاذية للواد ومستغلة من طرف النشاطات الصناعية.

2.1.2. الفئة الثانية

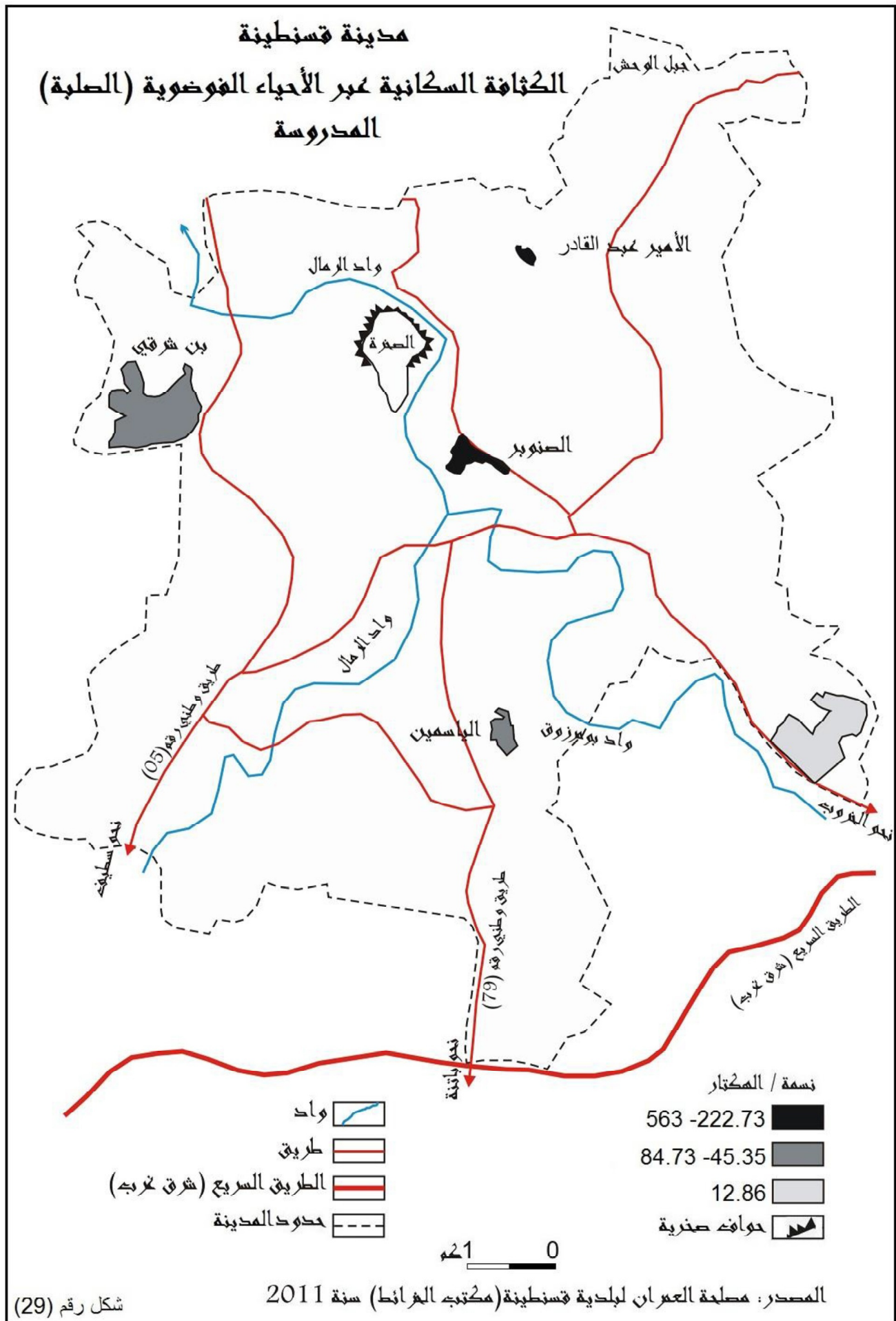
تميزت بكثافات متوسطة بل ضعيفة مقارنة بمتوسط الكثافة السكانية في مجمل الأحياء الفوضوية (الصلبة) القائمة في المدينة والذي قدر سابقا بـ 259.35 نسمة/الهكتار، حيث قدرت بـ 84.73 نسمة/الهكتار في حي بن الشرقي و45.35 نسمة/الهكتار في حي الياسمين، ويختلف تفسير هذا الوضع من حي لآخر فبالنسبة لحي بن الشرقي كثافته لا تعكس واقعه المتداخل وسبب ذلك راجع لوجود مساحات معتبرة فيه غير مستغلة في الميدان السكني مثل المقبرة وكذلك مدرستين ومتوسطة متجاوزة ، إضافة إلى وجود مساحة غير صالحة للبناء على ضفاف واد ملاح المجاور له، أما بالنسبة لحي الياسمين فيفسر إنخفاض الكثافة السكانية فيه بحدائته من جهة، و بصغر حجم الأسر في مبانيه وعدم تداخل هذه الأخيرة فيه مقارنة مع الأحياء الفوضوية (الصلبة) السابقة الذكر من جهة أخرى.

3.1.2. الفئة الثالثة

الكثافة بها منخفضة فهي تمثل أدنى قيمة لها، وذلك في حي سيساوي بقيمة 12.86 نسمة/الهكتار، ويمكن تفسير هذا بوجود مساحات كبيرة داخل هذا الحي لازالت شاغرة و هي مؤهلة لاستقبال أعداد معتبرة من السكان خلال السنوات القادمة، كما أن أغلب المساكن الموجودة فيها تأوي أسرة واحدة فقط.

يتضح مما سبق أن توزيع الكثافة السكانية في الأحياء الفوضوية(الصلبة)المدروسة متباين حيث جاء كما يلي:

- ترتفع في الأحياء الفوضوية (الصلبة) القديمة عبر المدينة والتي يرجع تاريخ ظهورها للفترة الاستعمارية بسبب تداخل المباني فيها وإيواء كل مبنى أكثر من أسرة.
- تنخفض نوعا ما في كل من حيي بن شرقي والياسمين لأسباب مختلفة.
- تنخفض بشكل كبير في حي سيساوي.



من ثم جاءت الكثافة السكانية أكبر في الأحياء القائمة بالقرب من وسط المدينة (المدينة القديمة) وتخفض كلما ابتعدنا منه، حيث يمكن تفسير ذلك بعامل القرب الجغرافي. كما أنها ترتفع كلما زاد ازدحام المباني من جهة وارتفع حجم الأسر وعددها في المباني من جهة أخرى. وهذا ما سيتم إبرازه في العنصر الموالي.

2.2. معدل إشغال المسكن (TOL) في الأحياء الفوضوية (الصلبة) المدروسة

لأجل إعطاء صورة حقيقية وواقعية دقيقة وأكثر وضوح عن كيفية إشغال السكان لمجالهم عبر الأحياء الفوضوية (الصلبة) المدروسة، كان ضرورياً البحث عن معدل إشغال المسكن من قبل سكان هذه الأحياء الفوضوية (الصلبة) المدروسة الذي كان يتغير من حي لآخر، حيث تراوح بين 11.19 فرد/المسكن كأقصى قيمة و 1.5 كأدناها .

يتضح من خلال الشكل رقم (30) وحسب ما يؤكد الجدول رقم (24) في الملحق صفحة م1، أن معدلات إشغال السكن جاءت محصورة بين قيم عالية في الأحياء القديمة النشأة وتقل كلما كانت الأحياء حديثة النشأة ومن ذلك:

سجلت أقصى معدلات إشغال المسكن في الأحياء الفوضوية (الصلبة) القديمة التي يرجع تاريخ ظهورها إلى الفترة الاستعمارية، بداية بحي الصنوبر 11.19 فرد/المسكن ثم تلاه مباشرة حي الأمير عبد القادر بمعدل 9.10 فرد/المسكن وهي معدلات مرتفعة جداً مقارنة مع المعدل الوطني المقدر بـ 6.6 فرد/المسكن ومعدل المدينة المقدر بـ 4.80 فرد/المسكن⁽¹⁾، ويفسر هذا الارتفاع بتشبع هذين الحيين مع وجود أكثر من أسرة في المسكن الواحد. نظرا للأسباب السالفة الذكر والمتمثلة في الإتساع للأسر داخل نفس العائلة القاطنة في هذه الأحياء .

جاء بدرجة ثانية حي بن شرقي بمعدل أقل قدر بـ 6.73 فرد/المسكن وهو معدل متوسط نسبياً مقارنة مع المعدل الوطني المذكور سابقاً أما بالنسبة لمعدل المدينة فهو مرتفع، أما حي الياسمين فبلغ فيه معدل إشغال المسكن 3.96 فرد / المسكن وهو معدل جيد يدل على إشغال أمثل للسكان لمجالهم، ويفسر هذا بحدائته واحتوائه على العديد من مساكنه غير مشغولة لأنها لا زالت في طور الانجاز و باحتواء كل مسكن فيه لأسرة واحدة فقط.

(1) Centre D'étude et de Réalisations en Urbanisme de Constantine (URBACO)2008.

يأتي أخيرا حي سيساوي في مرتبة أخيرة حيث ينخفض فيه معدل إشغال المسكن بشكل ملفت للانتباه ليصل 1.5 فرد/المسكن وهو معدل منخفض جدا يمكن تفسيره بوجود كل أسرة واحدة في مسكن واحد من جهة، و كذلك وجود نسبة كبيرة من مساكنه خاصة التي تقع في جزئه العلوي غير مشغولة بالسكان فهذا الجزء من الحي لازال في طور الانجاز.

يستخلص مما تقدم أن معدل شغل المسكن متباين في الأحياء الفوضوية (الصلبة) المدروسة، فمن مرتفع جدا في الأحياء القديمة التي ظهرت في الفترة الاستعمارية والمتمثلة في حيي الأمير عبد القادر و الصنوبر مع تفاوت طفيف بينهما. إلى متوسط في حي بن شرقي الذي ظهر في بداية السبعينيات، لينخفض في حي الياسمين وسيساوي اللذان لا زالا في طور الانجاز كليا أو جزئيا.

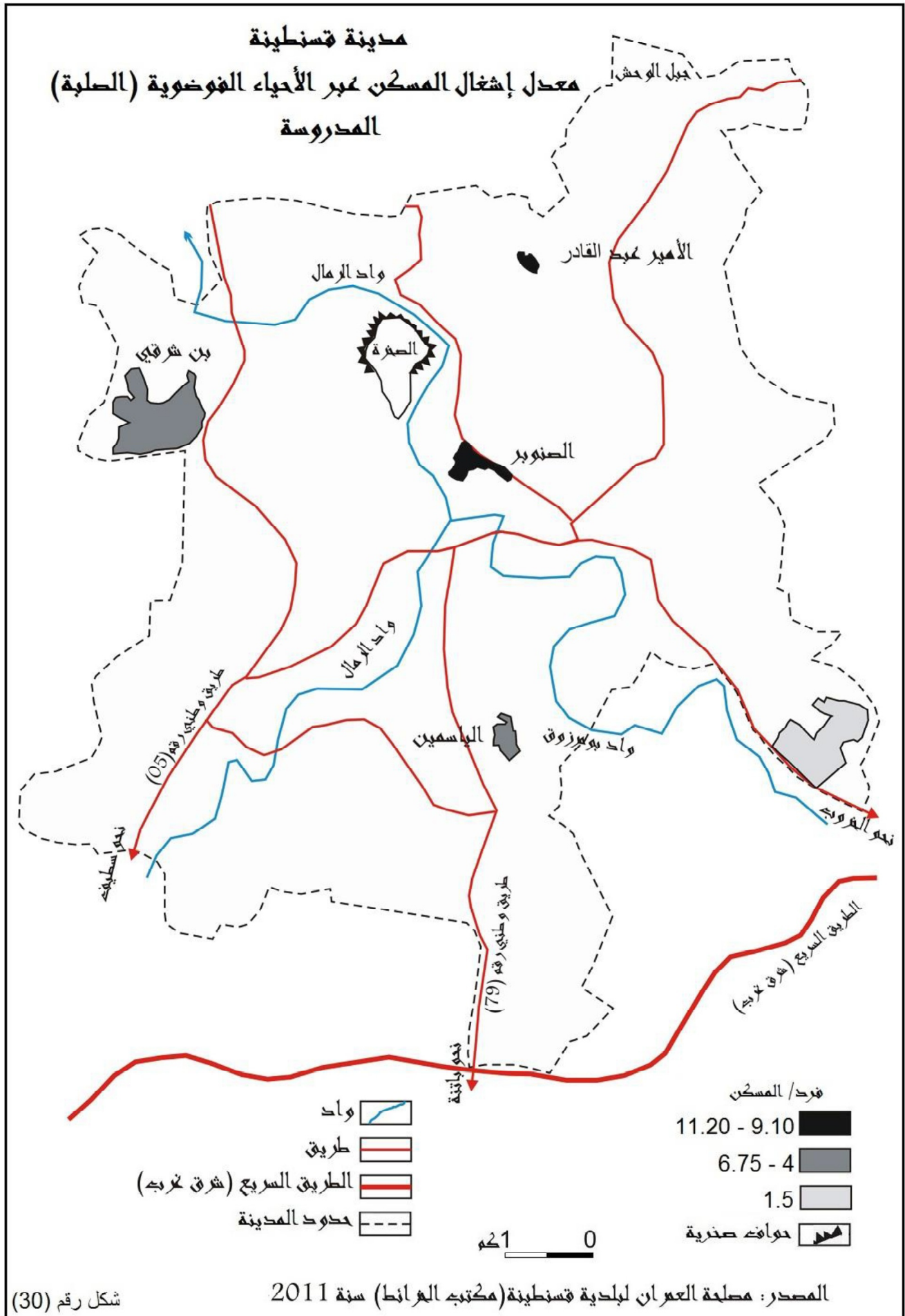
يمكن استنتاج أن معدل شغل المساكن يتناسب طرذا مع عدد الأسر في المسكن الذي يزيد في الأحياء الفوضوية (الصلبة) القديمة ويرتفع كلما زادت حداتها.

3. تأثير العوامل الاقتصادية والاجتماعية (التركيب الاقتصادي و الاجتماعي للسكان)

يقوم هذا الجزء من الدراسة على تحليل المستوى المعيشي لسكان هذه الأحياء، حيث سيعتمد هذا العنصر على نتائج الاستثمارات الاستثنائية ومن خلاله سيتم تحليل المؤشرات الاقتصادية لسكان الأحياء الفوضوية (الصلبة) المدروسة كمايلي:

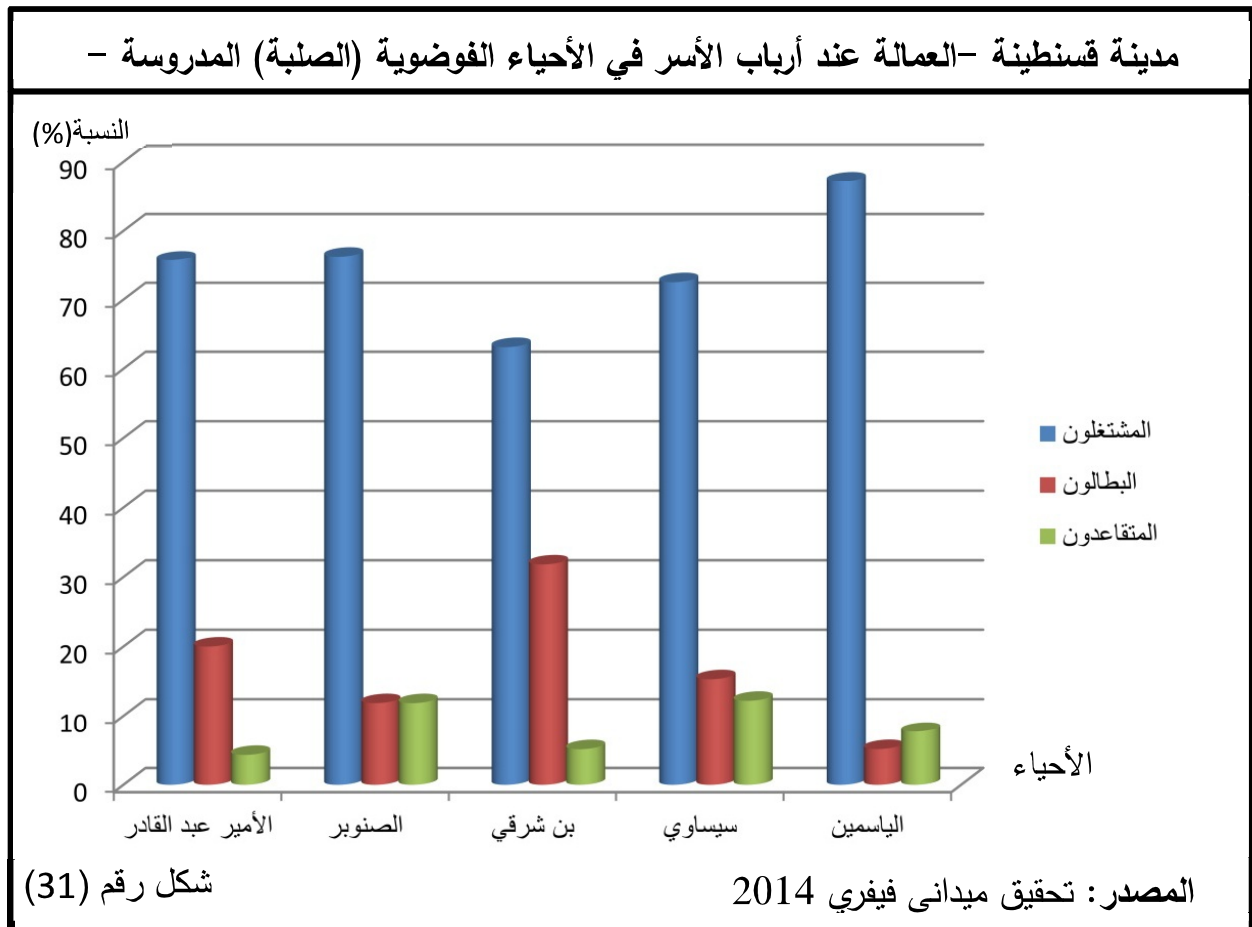
- العمالة عند أرباب الأسر.
 - الدخل الشهري عند أرباب الأسر.
 - الفئات المهنية الاجتماعية.
- 1.3. العمالة عند أرباب الأسر**

يقتصر هذا العنصر على دراسة مستوى العمالة عند أرباب الأسر كونهم المسؤولون عن متطلبات أسرهم، ومن خلال تحليل الشكل رقم(31) والذي يؤكد الجدول رقم (25) في الملحق صفحة (م2) يمكن استخراج نسب العمالة في نماذج الأحياء الفوضوية (الصلبة) المدروسة في مدينة قسنطينة كما يلي:



سجلت أقصى قيمة للمشتغلين في حي الياسمين حيث فاقت ثلاثة أرباع أرباب الأسر بنسبة قدرت بـ 87.18%، بالمقابل سجلت فيه أدنى قيمة للبطالين بـ 5.13 % مقارنة مع الأحياء الفوضوية (الصلبة) المدروسة، وهذا ما يعكس المستوى الاقتصادي المرتفع لسكان هذا الحي، أما بالنسبة للمتقاعدين قدرت نسبتهم بـ 7.69 % وهي نسبة متوسطة إذا ما قورنت بمتوسط نسبة المتقاعدين في الأحياء الفوضوية (الصلبة) المدروسة والمقدر بـ 8.23%. (قلة عدد سكان هذا الحي ساهم في ارتفاع نسبة العمالة، وضعف نسبة البطالين والمتقاعدين)

تقاربت نسبة المشتغلين في كل من الأحياء التالية: الأمير عبد القادر والسنوبر ويسيواي حيث تراوحت بين: 75.71 - 72.50%، بالمقابل بلغت أدنى قيمة لها في حي بن شرقي وذلك بنسبة 63.07% وهي ضعيفة نوعا ما إذا ما عرف أن هذه الفئة هي المسؤولة على إعالة أسرها، وفي نفس الوقت سجل هذا الحي أعلى نسبة للبطالة مقارنة مع الأحياء الفوضوية (الصلبة) المدروسة حيث قدرت بـ 31.82% وهي نسبة محيرة في أوساط أرباب الأسر، وهو ما يدل على وجود عدد من الأسر مهددة بالفقر داخل هذا الحي.



جاءت حالة حي الأمير عبد القادر بنسبة بطالة أقل بلغت 20%، ثم انخفضت أكثر في كل من حيي سيساوي و الصنوبر بلغت على التوالي 15.30-11.86%، أما نسبة المتقاعدين تقاربت في حيي سيساوي و الصنوبر حيث بلغت على التوالي 12.20-11.86% بالمقابل بلغت أدنى قيمة لها في حي الأمير عبد القادر قدرت بـ 4.29%، على العموم هذه النتائج تدل على أنّ نسبة المشتغلين من أرباب الأسر لها السيادة أكثر عبر هذه الأحياء، بمعنى أنّه رغم معاناة بعض سكانها من ظاهرة البطالة إلا أنّها لا زالت غير مهددة بالفقر كما تم ملاحظته في حي بن شرقي سابقا.

يمكن استنتاج مما سبق أنّ هناك تباين كبير لنسبة العمالة عند أرباب الأسر في الأحياء الفوضوية (الصلبة) المدروسة كما يلي:

- نتائج مهمة ولا بأس بها في حي الياسمين حديث النشأة الذي يرجع تاريخ ظهوره إلى الفترة الزمنية ما بعد التسعينيات.
- نتائج ضعيفة جدا مهددة بالفقر عبر حي بن شرقي الذي ظهر في فترة ما بعد 1962.
- تتوسط حيي الياسمين وبن شرقي الأحياء الفوضوية (الصلبة) المدروسة المتبقية بامتياز حي الصنوبر نوعا ما.

2.3. الدخل الشهري عند أرباب الأسر

من أجل إعطاء صورة أدق عن المستوى الاقتصادي لسكان نماذج الأحياء الفوضوية (الصلبة) المدروسة، تم حصر دخل أرباب الأسر فيها ضمن أربع فئات أساسية اعتمادا على مضاعفة الأجر القاعدي للسكان في كل مرة هي:

- دخل منخفض جدا: أقل من المستوى القاعدي للأجور (SMIG) و هو 18000 دج.
- دخل متوسط: يتراوح بين 18000-36000 دج.
- دخل فوق متوسط: يتراوح بين 36000-54000 دج.
- دخل مرتفع: أكبر من 54000 دج.

كما هو موضح في الشكل رقم(32) وحسب ما يؤكد الجدول رقم (26) في الملحق صفحة م2

والذي يبين ما يلي:

1.2.3. حي الياسمين

سجلت فيه أقصى قيمة للدخل المرتفع مقارنة مع الأحياء الفوضوية (الصلبة) المدروسة حيث بلغت **27.03%** من إجمالي أرباب الأسر المشتغلين، كما سجلت فيه أدنى قيمة للدخل المنخفض و المتوسط مقارنة مع نماذج الأحياء الفوضوية (الصلبة) المدروسة الأخرى وذلك على الترتيب بقيمتي **13.51 - 37.84%** من إجمالي أرباب الأسر المشتغلين وهي تمثل أساسا فئة المتقاعدين ومن ثم فهي نتائج جيدة تعكس المستوى الاقتصادي الجيد لهذا الحي مقارنة بالأحياء الفوضوية (الصلبة) الأخرى.

2.2.3. حي سيساوي

يأتي مباشرة بعد حي الياسمين من حيث الدخل المرتفع حيث بلغت نسبته **14.12%**، وكذلك من حيث الدخل المنخفض بنسبة قدرت بـ **18.82%** من إجمالي أرباب الأسر المشتغلين وهي نسبة منخفضة كذلك مقارنة مع الأحياء الفوضوية (الصلبة) المدروسة الأخرى، في حين ارتفعت فيه نوعا ما نسبة الدخل المتوسط وفوق المتوسط على الترتيب بـ **42.35 - 24.71%** من إجمالي أرباب الأسر المشتغلين وهي كذلك تمثل أساسا فئة المتقاعدين، وهذا ما يدل على أن هذا الحي يتميز بمستوى اقتصادي لا بأس به أي فوق المتوسط مقارنة مع الأحياء الفوضوية (الصلبة) المدروسة الأخرى.

3.2.3. حي بن شرقي

رغم ظهوره في نفس فترة ظهور حي سيساوي أي فترة السبعينيات من القرن الماضي، إلا أنه يختلف عنه من حيث المستوى الاجتماعي لسكانه، حيث تميز بما يلي:

- انخفضت فيه نسبة الدخل المرتفع إلى **7.37%** من إجمالي أرباب الأسر المشتغلين، وهي ترتب ما قبل الأخيرة التي كانت من نصيب حي الأمير عبد القادر.

- ارتفعت فيه نسبة الدخل المنخفض مقارنة مع حي سيساوي بلغت **37.70%** من إجمالي أرباب الأسر المشتغلين وكذلك رتبت هنا في المرتبة ما قبل الأخيرة بعد حي الصنوبر.

تميز هذا الحي عموما بسيطرة الدخل الضعيف والمتوسط ومن هنا يمكن القول بأن معظم سكان هذا الحي يتميزون بمستوى اقتصادي متوسط بل ضعيف خاصة إذا علم بأن أكبر نسبة بطالة سجلت فيه والمقدرة بـ **31.82%**.

4.2.3.حي الصنوبر

يتميز هذا الحي بسيطرة الدخل المنخفض والمتوسط بنسبتي قدرت على التوالي بـ 39.62- 41.51% من إجمالي أرباب الأسر المشتغلين حيث تمثل نسبة كبيرة منها فئة المتقاعدين، بالمقابل تساوت فيها نسبتي الدخل المرتفع و فوق المتوسط قدرت بـ 9.43% من إجمالي أرباب الأسر المشتغلين، مما سبق يمكن القول بأن سكان هذا الحي يتميزون بمستوى اقتصادي متوسط إلى ضعيف أحيانا.

5.2.3.حي الأمير عبد القادر

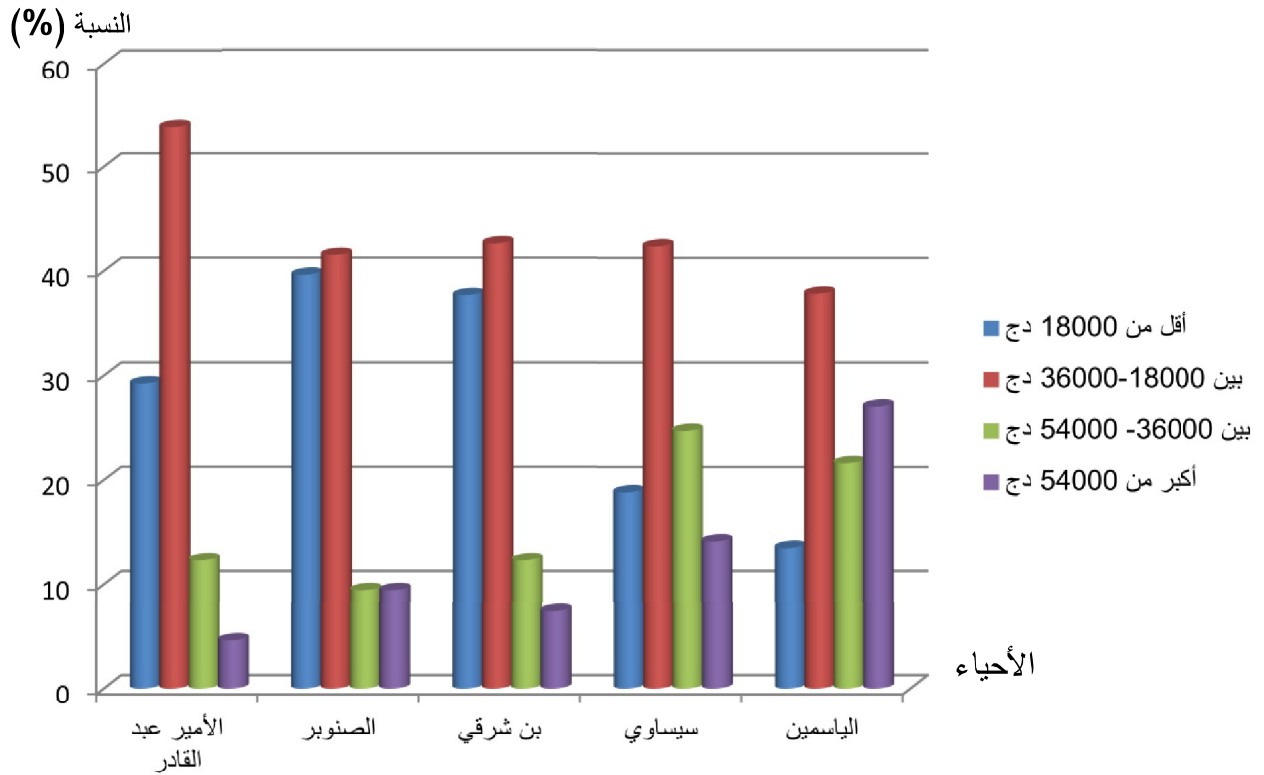
يتميز هذا الحي بسيطرة الدخل المتوسط حيث بلغ أقصى قيمة له مقارنة مع الأحياء الفوضوية (الصلبة) المدروسة والتي قدر بـ 53.85% من إجمالي أرباب الأسر المشتغلين، ثم تلتها نسبة الدخل المنخفض بـ 29.23% من إجمالي أرباب الأسر المشتغلين وهي قيمة متوسطة مقارنة مع الأحياء الفوضوية (الصلبة) الأخرى، في حين سجلت فيه أدنى قيمة للدخل المرتفع المقدرة بـ 4.62% من إجمالي أرباب الأسر المشتغلين، وتساوت فيه نسبة الدخل ما فوق المتوسط مع حي بن شرقي حيث بلغت 12.30% وهي نسبة متوسطة مقارنة مع الأحياء الفوضوية (الصلبة) الأخرى، وعموما يمكن القول بأن سكان هذا الحي يتميزون بمستوى اقتصادي متوسط إلى ضعيف خصوصا وأن نسبة البطالة فيه بلغت 20%.

يتضح من التحليل السابق التدرج في المستوى الاقتصادي بين الأحياء الفوضوية (الصلبة)

المدروسة وذلك كما يلي:

- مستوى لا بأس به في حي الياسمين الذي ظهر بعد التسعينيات حيث يمكن القول بأنه جيل جديد للأحياء الفوضوية.
- اختلاف تام من حيث المستوى الاقتصادي بين حيي سيساوي وبن شرقي فمن مستوى اقتصادي مقبول وفوق المتوسط في حي سيساوي إلى ضعيف في حي بن شرقي رغم ظهورهما في نفس الفترة الزمنية.
- تميز حيي الأمير عبد القادر والصنوبر اللذان تم ظهورهما في الفترة الاستعمارية بمستوى اقتصادي متفاوت نوعا ما لكن يشتركان في أنه متوسط إلى ضعيف أحيانا.

مدينة قسنطينة -الدخل الشهري عند أرباب الأسر في الأحياء الفوضوية (الصلبة) المدروسة -



شكل رقم (32)

المصدر: تحقيق ميداني فيفري 2014

3.3. الفئات المهنية الاجتماعية (CSP)⁽¹⁾

سيتم التعرف من خلال هذا العنصر على الفئات الفعالة من أرباب الأسر في مختلف نماذج الأحياء الفوضوية (الصلبة) المدروسة، باستخدام الفئات المهنية الاجتماعية المقسمة إلى أربع (04) فئات حسب الوظائف المسجلة في العينات المدروسة ومن خلال الشكل رقم (33)، والذي يؤكد الجدول رقم (27) في الملحق صفحة م3 يمكن ملاحظة الفئات السائدة في كل حي كما يلي:

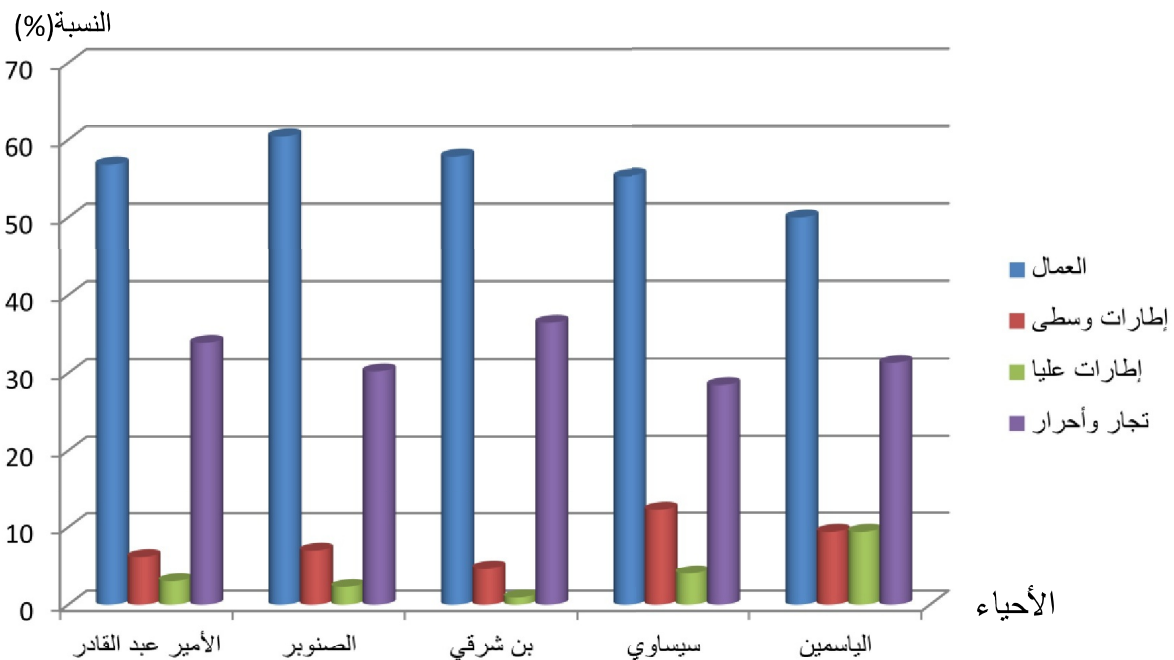
سيادة فئة العمال الأجراء في كل الأحياء الفوضوية (الصلبة) المدروسة وهي تضم العمال والعمال المساعدين (Les ouvriers) في المؤسسات و المصانع العمومية وكذلك العمال في القطاع الخاص... ، إذ تفوق 50% في كل الأحياء غالبا، حيث تبلغ أقصى نسبة لها في حي الصنوبر بـ 60.47% علما أن أغلبية عماله يعملون كعمال وعمال مساعدين في القطاع العام، وبعدها

⁽¹⁾ الفئات المهنية الاجتماعية (CSP): يقصد بها مختلف الأنشطة الاقتصادية التي يمارسها السكان، والنشاط الاقتصادي هو القطاع الذي يعمل فيه الفرد بصرف النظر عن مهنته.

سجلت نسب أقل نسبيا في كل من حيي بن شرقي و الأمير عبد القادر هي على التوالي 57.94-56.92% بنسب متقاربة جدا وهنا تجدر الإشارة إلى أن أغلبية عمال حي بن شرقي يعملون عند الخواص كعمال مساعدين وغير مستقرين وهذا ما يعكس المستوى الاقتصادي الضعيف له مقارنة بالأحياء الفوضوية (الصلبة) الأخرى ، أما أدنى نسب هذه الفئة سجلت في حيي سيساوي والياسمين و هي على التوالي 55.41-50.00% بأغلبية تعمل كعمال في القطاع العام.

تليها فئة التجار والأحرار التي تضم (صغار التجار، سائقي الأجرة، أصحاب الورشات الحرفية..) حيث تفوق 30% في كل الأحياء الفوضوية (الصلبة) المدروسة غالبا، تبلغ أقصى نسبة لها في حي بن شرقي بـ 36.45% تجدر الإشارة فقط أن أغلبية هذه الفئة في هذا الحي يعملون كتجار صغار (بطريقة غير شرعية أو شرعية) داخل الحي كبيع المواد الغذائية والخضر..،أو يملكون ورشات صغيرة للميكانيك أو الحدادة في منازلهم وهذا إنما يعكس المستوى الاجتماعي الضعيف لهذا الحي ، أما نسب فئة الأحرار والتجار في الأحياء الفوضوية (الصلبة) المدروسة الأخرى فهي متقاربة تراوحت بين 28.38-33.85% وهي تضم كذلك (صغار التجار،سائقي الأجرة، أصحاب الورشات الحرفية..)، غير أن حيي الياسمين وسيساوي يتميزان عن الأحياء الأخرى باحتوائهما على نسبة من كبار التجار مما يعكس مستوى اجتماعي أحسن ودخل أكبر لهما من الأحياء الأخرى.

مدينة قسنطينة -الفئات المهنية الاجتماعية في الأحياء الفوضوية (الصلبة) المدروسة -



شكل رقم (33)

المصدر: تحقيق ميداني فيفري 2014

تعود النسب المتبقية لفئتي الإطارات العليا والوسطى بسيادة هذه الأخيرة في كل الأحياء الفوضوية (الصلبة) غالبا، حيث بلغت أدنى نسب لهما في حي بن شرقي فمثلا نسبة الإطارات العليا فيه تكاد تنعدم بلغت 0.94% في حين سجلت نسبة الإطارات الوسطى فيه 4.67% مما يعكس ضعف المستوى الاجتماعي فيه، ثم تلاه كل من حيي الصنوبر وبن عبد القادر بنسب متقاربة حيث تراوحت فيهما نسبة الإطارات الوسطى بين 6.15-6.98% أما الإطارات العليا فيهما فتراوحت بين 2.32-3.08% وهي نسب ضعيفة كذلك لكن أحسن من حي بن شرقي ، في حين ارتفعت هذه النسب نوعا ما في حي سيساوي حيث بلغت فيه أعلى نسبة للإطارات الوسطى والتي بلغت 12.16% أما نسبة الإطارات العليا فارتفعت نوعا ما عن الأحياء السابقة الذكر قدرت بـ 4.05% مما يدل على أن المستوى الاجتماعي لهذا الحي أحسن من الأحياء الفوضوية (الصلبة) الأخرى، باستثناء حي الياسمين الذي سجلت فيه نسب أحسن سجلت فيه أعلى نسبة للإطارات العليا على مستوى كل الأحياء الفوضوية (الصلبة) المدروسة بلغت 9.38% ، عموما يمكن القول أن هذا الحي له مستوى اجتماعي لا بأس به مقارنة مع الأحياء الفوضوية (الصلبة) المدروسة.

يتضح مما سبق أن المستوى الاجتماعي لسكان الأحياء الفوضوية (الصلبة) المدروسة

متباين كم يلي:

- مستوى لا بأس به في حي الياسمين الذي يرجع تاريخ ظهوره لما بعد التسعينيات.
- مستوى متوسط يعكس طبقة اجتماعية بسيطة في كل من حيي الأمير عبد القادر والصنوبر الذي يرجع تاريخ ظهورهما للفترة الاستعمارية.
- اختلاف تام في المستوى الاجتماعي بحيي بن شرقي وسيساوي رغم ظهورهما في نفس الفترة الزمنية، فمن مستوى ضعيف جدا في حي بن شرقي إلى مستوى مقبول و فوق المتوسط في حي سيساوي.

II. الحراك الحضري بالأحياء الفوضوية (الصلبة) المدروسة

يعتبر الحراك الحضري (Mobilités urbaines) من المواضيع الهامة التي تدرس في المدينة لما لها من انعكاسات مباشرة على المجال الحضري، فالحراك هو مجموع التنقلات التي يقوم بها أفراد المجتمع في فترة زمنية معينة. و"الحراك بعده المجالي والاجتماعي، فكل تحركات الأفراد سواء

كانت اليومية العادية والتلقائية أو الأخرى الإرادية المبرمجة، تخضع دائما للبناء العمراني لمجال الحراك وخصائصه الفزيائية والموروث الاجتماعي والثقافي للمجتمع المعني بالدراسة⁽¹⁾.

سيتم إلقاء الضوء في هذا الجزء من البحث على التنقلات المختلفة لسكان الأحياء الفوضوية (الصلبة) المدروسة، لمعرفة مدى علاقة أحيائهم بالأحياء المجاورة وبمركز المدينة(المدينة الأم)، وأحيانا أخرى ببلديات أو ولايات مجاورة، وهذا من خلال العناصر التالية:

- الإقامة السابقة لسكان الأحياء الفوضوية (الصلبة) المدروسة.

- تنقلات السكان لغرض العمل.

1. الإقامة السابقة لسكان الأحياء الفوضوية (الصلبة) المدروسة

يقصد به مكان الإقامة الذي سبق المكان الحالي وليس الأصل الجغرافي، ومن خلال الشكل

رقم (34) والذي يؤكد الشكل رقم (35) يتبين أن سكان نماذج الأحياء الفوضوية (الصلبة)

جدول رقم (18):مدينة قسنطينة - الإقامة السابقة لسكان الأحياء الفوضوية (الصلبة) المدروسة

المجموع (%)	ولايات أخرى (%)	بلديات مجاورة (%)	أحياء عبر مدينة قسنطينة				الحي ذاته (%)	البيان
			المدينة القديمة (%)	أحياء فوضوية مجاورة (%)	أحياء مخططة (%)	أحياء فوضوية (%)		
100	6.78	28.80	-	-	6.78	1.70	55.93	الأمير عبدالقادر
100	3.70	1.85	1.85	14.82	9.26	3.70	64.82	السنوبر
100	24.84	4.85	0.60	21.82	8.49	29.10	10.30	بن شرقي
100	2.11	6.32	-	5.26	46.31	28.42	11.58	سيساوي
100	-	7.5	5	2.5	60	25	-	الياسمين

المصدر: تحقيق ميداني فيفري 2014

(1) عبد الحكيم كيش، التمدد الحضري والحراك التنقلي في النطاق الحضري لمدينة سطيف، رسالة دكتوراه في تهيئة المجال (غير منشورة) كلية علوم الأرض، الجغرافيا والتهيئة العمرانية، جامعة الإخوة منتوري - قسنطينة- 2011. ص 22.

المدرسة قدموا من أحياء ومناطق متفرقة وكثيرة داخل وخارج مدينة قسنطينة، إلى جانب المقيمين في نفس الحي منذ سنوات بعيدة (السكان الأصليون)، حيث قسمت أماكن الإقامة السابقة كما في الجدول التالي:

1.1. المقيمون في الحي ذاته (السكان الأصليون)

يتبين من الشكل رقم (35) أن المقيمون في الحي ذاته يمثلون أكبر نسبة من سكان حيي الأمير عبد القادر والصنوبر بنسب على التوالي 55.93-64.82 %، بمعنى الأحياء القديمة التي يعود تاريخ ظهورها لسنوات قبل الاستقلال، بعدها يليها نسب أضعف من سكان حيي بن شرقي وسيساوي هي على التوالي 10.30-11.58 %، وهنا تمثل الأحياء التي يعود تاريخ ظهورها إلى فترة ما بعد الاستقلال وبالتحديد في الفترة الممتدة من 1962-1990، في حين تتعدم هذه النسبة من السكان تماما في حي الياسمين الذي ظهر في فترة ما بعد التسعينيات.

2.1. الوافدون من أحياء داخل المدينة

بلغت أكبر النسب للسكان الوافدون من أحياء عبر مدينة قسنطينة حسب الشكل رقم (35) بحي الياسمين حديث النشأة بنسبة 93% و سيسيواي ثم تلاه مباشرة حي سيسيواي بنسبة 80%، وبقيت تتخفف هذه النسب تدريجيا كلما زاد قدم الأحياء الفوضوية (الصلبة) المدرسة إلى أن بلغت أدناها بالأحياء الفوضوية (الصلبة) المدرسة التي نشأت في فترة الاستعمار الفرنسي وذلك ب 20% بحي الصنوبر وبحوالي 9% بحي الأمير عبد القادر، ومن أجل تفاصيل أكثر تم تصنيف هذه الأحياء كما يلي:

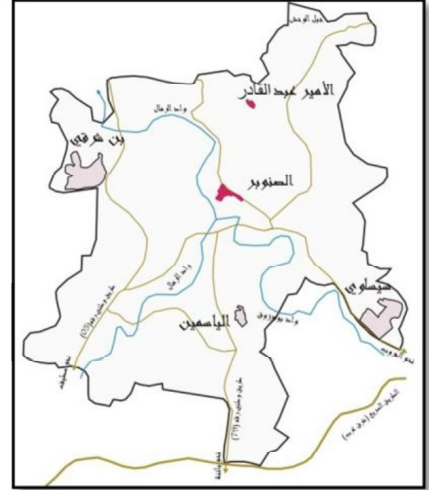
1.2.1 أحياء فوضوية

تمثلت في الأحياء الفوضوية (الصلبة) المنتشرة عبر مجال المدينة وليس المجاورة للأحياء المدرسة مثل: الكلومتر الرابع و بومرزوق، وعريس ميلود، وشعبة الرصاص والأقواس الرومانية ومثلت أكبر نسب سكان الأحياء التي ظهرت بعد الاستقلال خاصة حيي بن شرقي وسيسيواي بنسب متقاربة 29.10-28.42 %، وبعدها مباشرة حي الياسمين بنسبة 25.00% الذي يرجع تاريخ ظهوره لفترة ما بعد التسعينيات من القرن الماضي، في حين تتخفف وتكاد تتعدم كل من

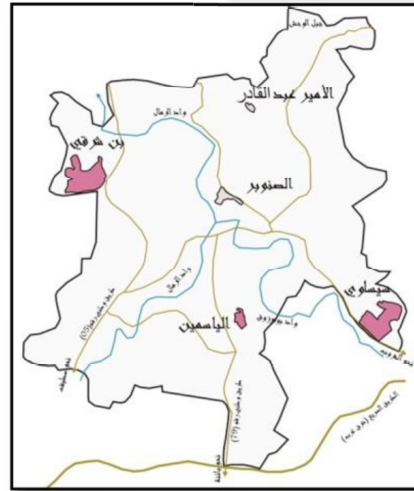
مدينة قسنطينة

الإقامة المابقة لسكان الأحياء الفوضوية (الصلبة) المدرسة

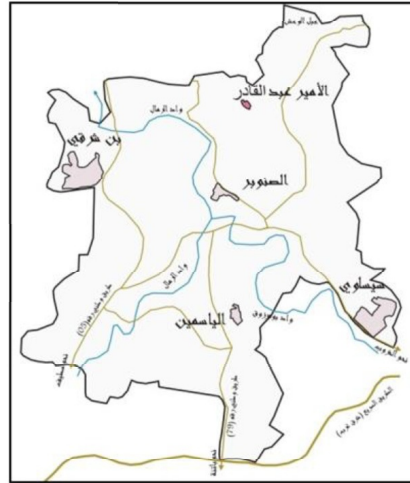
من الحي ذاته



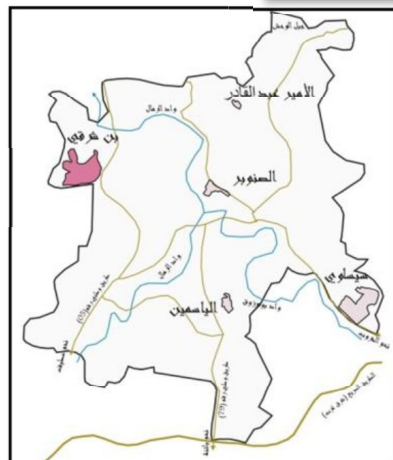
من أحياء



من بلديات مجاورة



من ولايات مجاورة



46 - 65%



22 - 30%



0 - 15%



0 3 كم

حيي الأمير عبد القادر والصنوبر بقيم على التوالي 1.70-3.70% و يفسر هذا الانخفاض بقم هذه الأحياء فهي تمثل أولى الأحياء الفوضوية (الصلبة) التي نشأت في مدينة قسنطينة.

2.2.1. أحياء فوضوية مجاورة

تعتبر هذه الأحياء الفوضوية (الصلبة) المجاورة للأحياء المدروسة بمعنى تغيير الإقامة منها نحو الأحياء الفوضوية (الصلبة) المعنية بالدراسة نظرا لقربها من بعضها البعض، حيث سجلت أكبر نسبها حسب شكل رقم (34) في كل من حيي الصنوبر وبن شرقي بنسب على التوالي 14.82-21.82%، ويفسر هذا الارتفاع بمجاورة هذين الحيين لمجموعة لا بأس بها من الأحياء الفوضوية (الصلبة) مثل حي بن تليس وحي رومانيا سابقا بالنسبة لحي الصنوبر، وحي الجباسين وبوذراع صالح بالنسبة لحي بن شرقي، ثم تلتها نسب أضعف من سكان حيي سيساوي والياسمين هي على التوالي 5.26-2.50% وتمثلت في حي القماص بالنسبة لحي سيساوي وحي النخيل بالنسبة لحي الياسمين، في حين انعدمت نسبة سكان هذه الأحياء في حي الأمير عبد القادر وهذا بسبب عدم وجود أحياء فوضوية مجاورة لهذا الحي.

3.2.1. أحياء مخططة

مثلت حسب الشكل رقم (34) أكبر نسب سكان أحدث حي في حالات الأحياء الفوضوية (الصلبة) المدروسة و المتمثل في حي الياسمين بنسبة 60%، ثم تلاه حي سيساوي بنسبة أقل قدرت بـ 46.31% ومن بين سكان الأحياء المعنين سيدي مبروك، بوجنانة، فضيلة سعدان قدور بومدوس، أما نصيب الأحياء الفوضوية (الصلبة) المدروسة المتبقية و المتمثلة في بن شرقي والصنوبر والأمير عبد القادر من سكان الأحياء المخططة فكان ضعيفا حيث تراوح بين 9.26-6.78%، إنما هذا يدل على أن الأحياء الفوضوية (الصلبة) الحديثة أصبحت وجهة لسكان الأحياء المخططة في المدينة وهنا يطرح التساؤل حول سر هذا الاستقطاب.

4.2.1. المدينة القديمة

يقصد بها كل أحياء المدينة القديمة أهمها حي السوق، عموما كان نصيب الأحياء الفوضوية المدروسة من سكان هذه الأحياء ضعيف جدا وأحيانا منعدم بلغ أقصاه في حي الياسمين بنسبة

5% ثم تلاه كل من حيي الصنوبر وبن الشرقي بـ 1.85-0.60%، في حين انعدمت النسبة تماما في كل من حيي سيساوي والأمير عبد القادر.

3.1. الوافدون من بلديات مجاورة

يمثل السكان الوافدون للأحياء الفوضوية (الصلبة) المدروسة من البلديات المجاورة حسب الشكل رقم (35) نسب ضعيفة في كل الأحياء تراوحت ما بين 1.85-7.50%، ما عدا حي الأمير عبد القادر الذي سجلت فيه أعلى نسبة للسكان الوافدين من البلديات المجاورة والمقدرة بـ 28.80% حيث يفسر هذا الارتفاع بقدوم الحي الذي استطاع أن يستوعب أعدادا هائلة من السكان الهاربين من الظروف المعاشية القاسية وقت الاستعمار، أو الباحثين عن حياة أفضل في المدينة وقت الاستقلال.

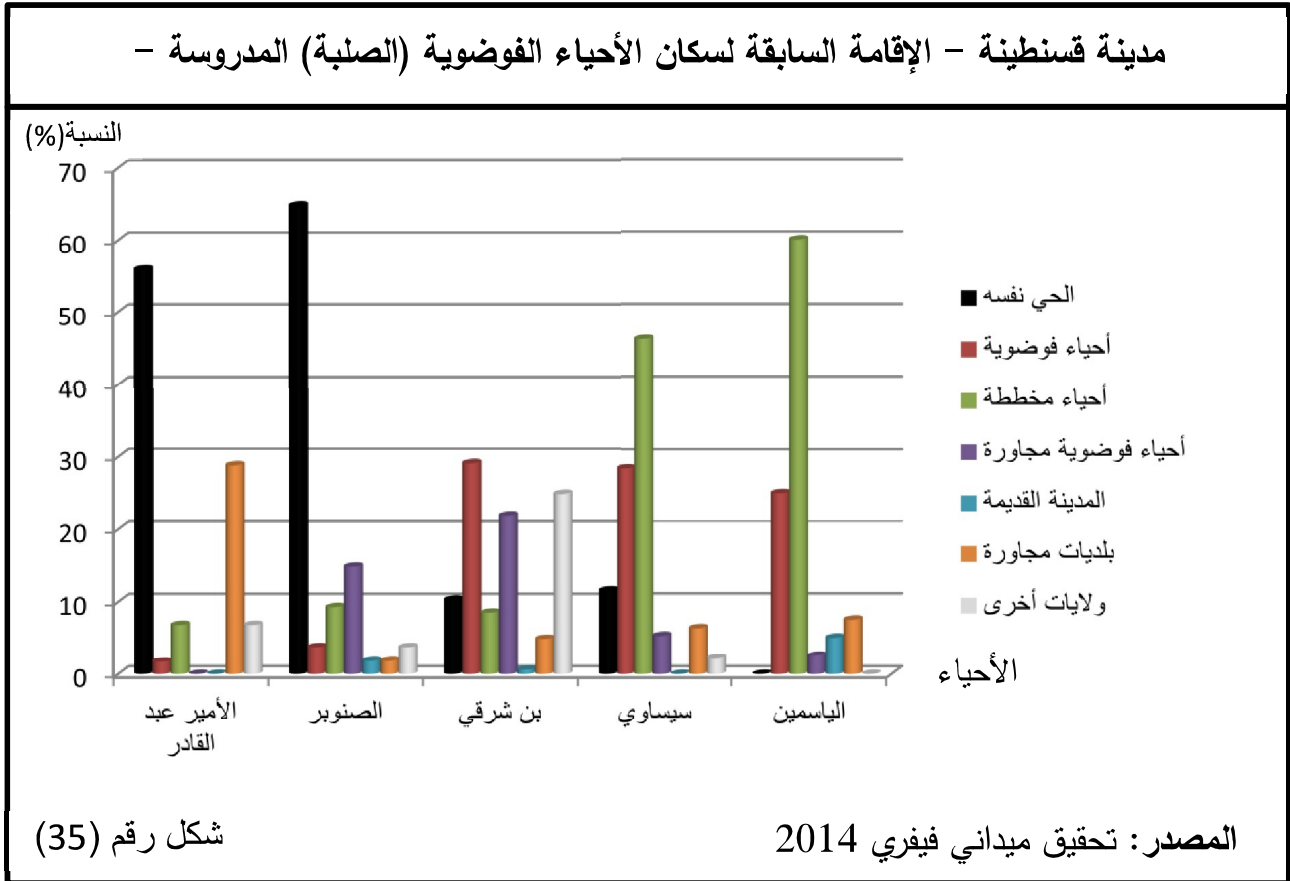
4.1. الوافدون من خارج الولاية

تمثل نسبة السكان الوافدين من خارج الولاية ضمن الأحياء الفوضوية (الصلبة) المدروسة نسب ضعيفة كذلك بلغت أقصاها حسب الشكل رقم (34) في حي بن شرقي بـ 24.84% حيث كانت أغلبية تلك النسبة من سكان بلدية فرجيوة ولاية ميله، وبنسب أقل من ولاية سطيف ثم جيجل حيث كان هدف هؤلاء السكان هو البحث عن ظروف معيشية أحسن، في حين بلغت هذه النسبة في حي الأمير عبد القادر 6.78% وأغلبية هؤلاء السكان كانوا من ولاية جيجل وبعض الولايات المجاورة لولاية قسنطينة حيث جاءوا هربا من الاستعمار وبحثا عن ظروف معيشية أحسن في مدينة قسنطينة.

مما سبق يمكن أن استنتج ما يلي:

- أغلبية سكان الأحياء الفوضوية (الصلبة) المدروسة وافدون من داخل النسيج الحضري لمدينة قسنطينة إما من الحي ذاته وهذا خاصة في الأحياء الفوضوية (الصلبة) القديمة التي يرجع تاريخ ظهورها لفترة الاستعمارية المتمثلة في حيي الأمير عبد القادر والصنوبر، أو من أحياء فوضوية أخرى سواء كانت مجاورة أو غير مجاورة بالنسبة لباقي الأحياء الفوضوية (الصلبة) المدروسة الأخرى.

- ظهور جيل جديد من الأحياء الفوضوية (الصلبة) أغلبية سكانه وافدون من أحياء مخططة موجودة بمدينة قسنطينة، على رأسهم حي الياسمين الحديث النشأة الذي يرجع تاريخ ظهوره لفترة التسعينيات ثم يليه حي سيساوي الذي ظهر قبله بسنوات.



2. تنقلات السكان لغرض العمل

تشكل تنقلات سكان الأحياء الفوضوية (الصلبة) المدروسة مؤشرا هاما يعكس مدى ارتباط السكان بمدينة قسنطينة ومحيطها المجاور سيتم التعرف على هذا العنصر من خلال التطرق إلى مكان العمل ووسيلة التنقل للعمل والموضحة فيما يلي:

1.2. مكان العمل

يختلف مكان عمل السكان حسب نوعية عملهم وهذا ما يتضح من الشكل رقم (36) والذي يؤكد الجدول رقم (28) في الملحق صفحة م3، حيث تسيطر مدينة قسنطينة بنسب أكبر تقارب نصف العاملين داخل الأحياء الفوضوية (الصلبة) إذ أنها لا تقل عن 47% من مجموع العاملين في كل الأحياء الفوضوية (الصلبة) المدروسة وذلك في كل القطاعات (الصحية، التعليمية، إدارية

تجارة إلخ...)، بلغت أقصاها في كل من حي الياسمين الحديث النشأة والذي يرجع تاريخ ظهوره لفترة ما بعد التسعينيات، حيث أن أكثر من ثلاثة أرباع العاملين فيه يعملون في مدينة قسنطينة بنسبة 75.76% من مجموع العاملين فيه، ثم يليه مباشرة حيي الصنوبر والأمير عبد القادر الذي يرجع تاريخ ظهورهما للفترة الاستعمارية حيث أن أكثر من نصف سكانهما العاملين يعملون في مدينة قسنطينة بنسب تراوحت بين 56.92-70%، وأخيرا احتلا كل من حيي بن شرقي وسيساوي الذي يرجع تاريخ ظهورهما للفترة المحصورة بين 1962-1990 المرتبة الأخيرة بنسبتين متقاربتين تمثل ما يقارب نصف العاملين فيهما هي على التوالي 49.16-47.30% .

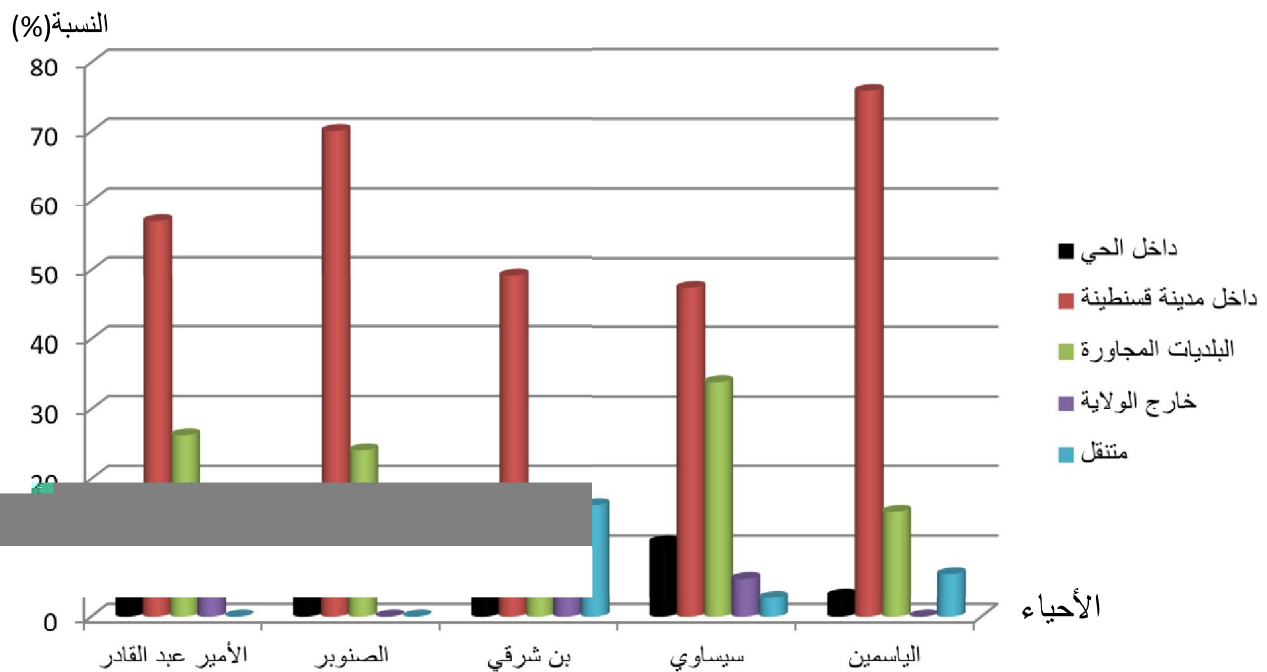
جاءت البلديات المجاورة في مرتبة ثانية بعد مدينة قسنطينة فيما يخص مكان عمل سكان الأحياء الفوضوية (الصلبة) المدروسة، حيث كانت بأغلبية ساحقة لبلدية الخروب وبالتحديد فيها المدينة الجديدة "علي منجلي"، مع وجود نسب صغيرة لبلدية عين اسمارة و حامة بوزيان، سجلت أكبر نسبة في حي سيساوي فاقت ربع العمال العاملين فيه حيث قدرت بـ 33.79%، وربما يمكن تفسير هذا بمجاورة الحدود الجنوبية لهذا الحي لبلدية الخروب بمعنى أنه قريب جداً من هذه البلدية، ثم تلاها كل من حيي الأمير عبد القادر والصنوبر بنسبتين متقاربتين مثلت حوالي ربع سكانهما العاملين هي كالتالي 26.15-24.00% في حين انخفضت هذه النسب عن ربع السكان العاملين في حيي بن شرقي والياسمين لتصل إلى 16.10-15.15%.

يأتي العاملون في الحي ذاته بنسب أقل عن العاملين في مدينة قسنطينة والبلديات المجاورة، وتمثلت مثلا في فئة الحرفيين الذين خصصوا مساحات من منازلهم لمزاولة حرفهم فيها، أو المعلمين الذين يدرسون في مدارس داخل أحيائهم، وكذلك حراس المدارس حيث كانت كلها نسب أقل عن 15%، حيث تقاربت في كل من الأحياء التالية: الأمير عبد القادر، بن شرقي، وسيساوي بنسب تراوحت بين 14.40-10.81%، لتتخفف أكثر في حيي الصنوبر و الياسمين بنسب على التوالي 6-3.03%.

أما نصيب العاملين خارج الولاية في الأحياء الفوضوية (الصلبة) المدروسة فكان ضعيفا ومتقاربا يكاد يندم حيث تراوح بين 5.40-4.24% في الأحياء التالية: الأمير عبد القادر، بن شرقي وسيساوي في حين انعدمت في حيي الصنوبر والياسمين.

هناك بعض العمال عبر الأحياء الفوضوية (الصلبة) المدروسة لم تكن لهم أماكن مستقرة للعمل هم بمثابة عمال متنقلين⁽¹⁾، بلغت أقصاها في حي بن شرقي بنسبة 16.10% وهنا أغلبية هؤلاء السكان ليس لهم عمل واضح، إذ أنهم يعملون كل يوم عمل ما وفي مكان معين لضمان قوت أولادهم، في حين انخفضت هذه النسبة في حيي سيساوي والياسمين بلغت على التوالي 2.70- 6.06% لكن في هذه المرة المقصود بهؤلاء العمال غير الثابتين (المتنقلين) إما كبار التجار أو مالكي الشاحنات الكبيرة للنقل بمعنى آخر رجال أعمال غير ثابتين (متنقلين)، بالمقابل انعدمت تماما هذه النسب في الأحياء الفوضوية (الصلبة) القديمة الصنوبر والأمير عبد القادر.

مدينة قسنطينة - مكان عمل سكان الأحياء الفوضوية (الصلبة) المدروسة -



المصدر: تحقيق ميداني فيفري 2014

شكل رقم (36)

يتضح من الدراسة السابقة ما يلي:

- يتبين أنّ الأحياء الفوضوية (الصلبة) المدروسة ذات صلة وطيدة بمدينة قسنطينة ومحيطها المجاور (البلديات المجاور) من حيث السكن والعمل خاصة مع بلدية الخروب

(1) نعي بعامل متنقل أنه غير ثابت في المكان و الزمان

وبالضبط المدينة الجديدة "علي منجلي"، حيث فرص العمل أكبر نظرا للمشاريع القاعدية الكبرى الموجودة فيها خاصة في ميدان البناء.

- يمثل حي الياسمين الحديث الذي ظهر بعد التسعينيات من القرن الماضي جيل جديد مرتبط بشكل كبير بالمدينة الأم، تميز بظهور نوع جديد للعمال به يتميزون بالتنقل وعدم الثبات في المكان والزمان أغلبهم كانوا رجال أعمال (عمال غير ثابتين في المكان والزمان).

2.2. وسيلة التنقل إلى العمل

يتضح من الشكل رقم (37) والذي يؤكد الجدول رقم (29) في الملحق صفحة م4، أنّ أغلبية العمال في الأحياء الفوضوية (الصلبة) المدروسة يستعملون النقل الجماعي خاصة الحافلة للتنقل، بسبب وفرتها وقلة تكاليفها وقرب الأحياء الفوضوية (الصلبة) من طرق تعبرها عدة حافلات بوجهات مختلفة، تقاربت نسبتهم في الأحياء التالية الصنوبر سيساوي وبن شرقي حيث تراوحت بين 51.79-52.94% من مجموع العاملين فيها ويمكن تفسير هذا بموقعها الذي جاء بمحاذاة الطرق الوطنية مما جعلها تستفيد أكثر من النقل العمومي الخاص بالحافلات التي تمر عليها في اتجاهات مختلفة، بمعنى أن ما يقارب ويزيد نصف العاملين ضمن هذه الأحياء ينتقلون إلى مكان عملهم بواسطة الحافلة.

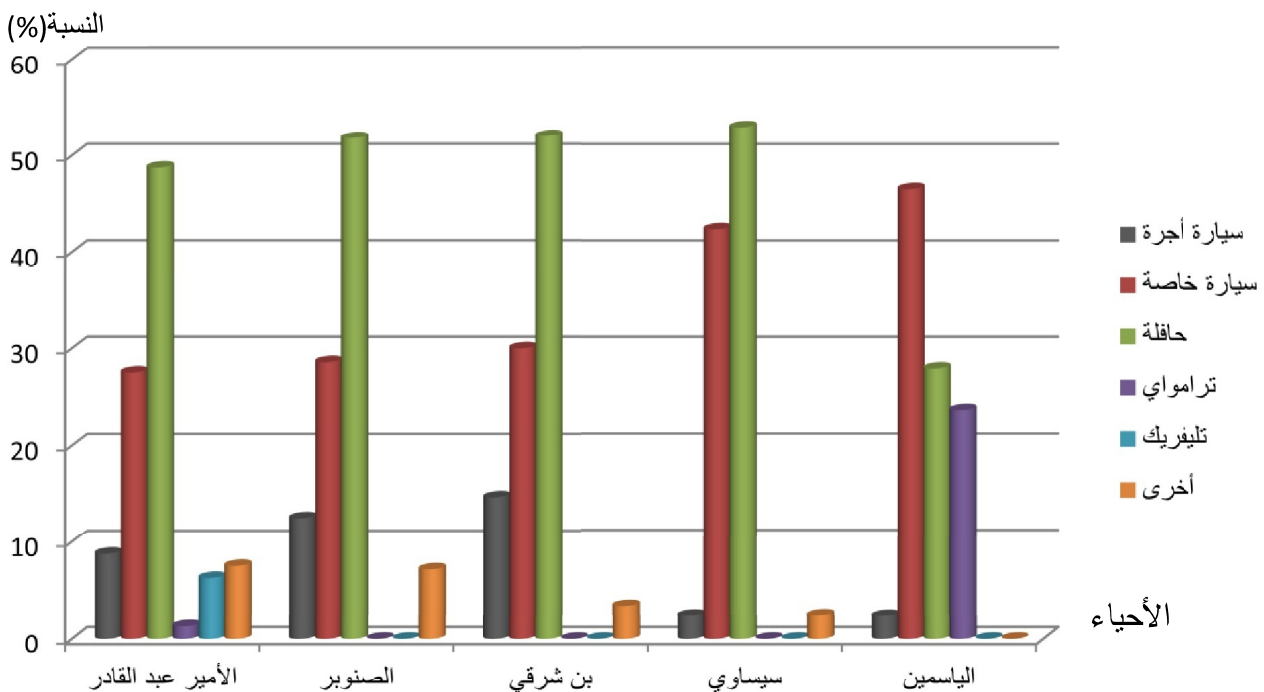
لتنخفض النسبة بشكل طفيف عن نصف العاملين في حي الأمير عبد القادر لتصل إلى 48.75%، ويفسر هذا الانخفاض الطفيف بقرب هذا الحي من وسيلة نقل أخرى لها اتجاه مباشر لمركز المدينة تتمثل في التلفريك حيث ساهمت بنسبة 6.25% في نقل عمال هذا الحي، في حين تنخفض نسبة النقل بالحافلات بشكل كبير في حي الياسمين ببلوغها 27.91% أي ما يقارب ربع العاملين فيه وهنا كذلك يفسر هذا الانخفاض بوجود وسيلة نقل جديدة مجاورة للحي تتمثل في الترامواي حيث ساهمت بنقل ما يقارب من ربع سكانه العاملين بنسبة قدرت بـ 23.61% من عمال الحي.

ساهمت السيارات الخاصة بنسب أقل من الحافلات في نقل العمال، بلغت أقصاها في حي الياسمين حيث ما يقارب نصف سكانه العاملين يستعملون سياراتهم الخاصة في التنقل بنسبة 46.51%، ثم تلاه مباشرة حي سيساوي بنسبة أقل بلغت 42.35%، والجدير بالذكر أن هاتين

النسبتين المسجلتين في الحيين السابقين لا بأس بها مقارنة مع الأحياء الفوضوية (الصلبة) المدروسة الأخرى حيث ما يقارب نصف سكانها العاملين ينتقلون إلى مكان عملهم بسياراتهم الخاصة وهذا ما يعكس مستوى اقتصادي واجتماعي لا بأس به لهذين الحيين مقارنة مع الأحياء الأخرى ، لتتخفف نسب العاملين المتنقلين بسياراتهم الخاصة إلى ما يفوق بقليل ربع السكان العاملين في كل من الأحياء التالية: الأمير عبد القادر والصنوبر ويسيواي لتتراوح بين 30.00-27.50%.

تتخفف كذلك نسبة مستعملي سيارات الأجرة في كل الأحياء الفوضوية (الصلبة) المدروسة حيث تقل عن 15%، لأسباب يختلف تفسيرها حيث تبلغ أداها بنسبتين متقاربتين في حيي الياسمين ويسيواي هي على التوالي 2.32-2.35%، ويفسر هذا الانخفاض بتوفر وتنوع وسائل النقل والمواصلات العمومية والسيارات الخاصة في هذين الحيين، لترتفع نسبة التنقل بسيارات الأجرة في حيي الأمير عبد القادر والصنوبر حيث تراوحت على التوالي بين 8.75-12.5%،وهنا كذلك تعتبر نسب ضعيفة نوعا ما يمكن تفسيرها بقرب هذين الحيين من مركز المدينة أي استفادتهما بوسائل النقل والمواصلات العمومية القريبة منهما والتي تم التحدث عنها سابقا.

مدينة قسنطينة - وسيلة التنقل للعمل المستعملة من طرف سكان الأحياء الفوضوية (الصلبة) المدروسة -



شكل رقم (37)

المصدر: تحقيق ميداني فيفري 2014

أما حي بن شرقي فبلغت فيه أقصى نسبة للمتقنين بسيارات الأجرة حيث وصلت 14.66%، ويفسر هذا الارتفاع النسبي مقارنة مع الأحياء الفوضوية (الصلبة) المدروسة الأخرى بعزلة هذا الحي نوعا ما، وبعده عن الطريق الوطني المجاور له بسبب عوائق طبيعية مثل الواد من جهة، وعدم استفادته من وسائل النقل والمواصلات العمومية التي استفادت منها بعض الأحياء مثل الترامواي والتليفريك، وبالتالي فحظوظه كانت ضعيفة فيما يخص النقل العمومي، إذن هذا ما يفسر استعماله لسيارات الأجرة أكثر من الأحياء الفوضوية (الصلبة) المدروسة الأخرى.

يتضح مما سبق ما يلي:

- أغلب سكان الأحياء الفوضوية (الصلبة) المدروسة يعتمدون على الحافلة في التنقل.
- استفادة بعض الأحياء منها بوسائل نقل جديدة انجزت في المدينة ساهمت بشكل ملموس في نقل سكانها بصفة عامة، وفي نقل العاملين فيها بصفة خاصة كالترامواي المجاور لحي الياسمين والتليفريك المجاور لحي الأمير عبد القادر.
- مساهمة السيارات الخاصة في نقل العاملين برزت أكثر في حيي الياسمين وسيساوي وهو ما يعكس مستوى اجتماعي أحسن من الأحياء الفوضوية (الصلبة) الأخرى.

رغم تنوع وسائل النقل والمواصلات ووفرتها في بعض الأحياء الفوضوية (الصلبة) يبقى البعض منها مهماً نوعاً ما مثل حي بن شرقي الذي يعتمد بشكل كبير على الحافلة أو بشكل استثنائي على السيارات الخاصة أو سيارات الأجرة.

3. عوامل استقطاب السكان نحو الأحياء الفوضوية (الصلبة) المدروسة

تظهر هذه العوامل في أشكال عدة مرتبطة بالموقع الجغرافي للحي ومدى توفر بعض المحفزات التي تمكن قاطنيه من الاستفادة منها كالتقرب من محيط المدينة، وصلة القرابة مع قاطني هذه الأحياء، وحجم المسكن، وفرص العمل التي يمكن أن توفرها هذه الأحياء ليس في داخل الحي وإنما في محيطه المجاور.

1.3. عوامل استقطاب مرتبطة بالأحياء الفوضوية

إضافة للأسباب السابقة الذكر التي ساهمت في استقطاب السكان نحو الأحياء الفوضوية (الصلبة)

المدرسة، هناك عوامل داخلية ضمن هذه الأحياء ساهمت كذلك بشكل كبير ومباشر في استقطاب السكان نحوها يمكن حصرها حسب الشكل رقم (38) والذي يؤكد الجدول رقم (30) بالملحق صفحة م4 في عاملين أساسيين هما كما يلي:

1.1.3. السعر المناسب المنخفض للأرض

يمثل سعر الأرض عامل رئيسي في استقطاب السكان نحو الأحياء الفوضوية، والمقصود به هو انخفاض سعر ثمن المتر المربع لأراضي الأحياء الفوضوية (الصلبة) المدرسة، التي تباع للسكان المستفيدين من طرف ملاكها بحثا منهم عن الربح، حيث تتم هذه العملية بتقسيم الأراضي وبيعها في شكل قطع أرضية تخصص للبناء فقط دون الاهتمام بكل احتياجات هؤلاء السكان المرافقة للسكن مستقبلا، وهذا الانخفاض يكون مقارنة بأسعار الأراضي التي تقوم الدولة ببيعها للأفراد بشكل قانوني آخذة على عاتقها كل أعمال ودراسات تهيئتها، كتوفير شبكة الطرق ومختلف الشبكات التقنية إضافة إلى ضمانها توفير كل التجهيزات الضرورية للحياة التعليمية منها و الإدارية وغيرها.

حيث تبين من خلال نتائج التحقيقات الميدانية المبينة في الشكل رقم (38)، أن أقصى نسب السكان الوافدين للأحياء الفوضوية (الصلبة) المدرسة بسبب هذا العامل قد بلغ في الأحياء التي ظهرت بعد الاستقلال حيث تجاوز نصف سكانها، تراوحت نسبها بين 51-66%، أقصاها سجلت بحي بن شرقي ثم تلاه حي الياسمين بنسبة 60.50%، أما حي سيساوي فبلغت فيه النسبة 51%، وتفسر هذه النتائج المرتفعة بالتزايد المستمر للطلب على السكن الذي عرفته مدينة قسنطينة بعد الاستقلال.

بتداخل العديد من العوامل التي ساهمت في تشجيع سير مثل هذه المعاملات العقارية غير الشرعية أهمها ضعف السياسات السكنية المتبعة عبر مختلف الفترات الزمنية، التي لم تكن لها القدرة على تغطية كل الاحتياجات السكنية للمدينة، ومن منطلق الحق في المدينة وكذلك حق الحصول على مسكن كان سعي المواطنين لتحقيق هذا المسعى بأي طريقة، أهمها شراء أراضي بطرق غير شرعية من عند الخواص وبأسعار منخفضة كانت بمتناول مختلف المستويات الاقتصادية والاجتماعية لهؤلاء المواطنين.

سجل بالمقابل انخفاض ملموس لنسبة السكان الوافدين للأحياء الفوضوية (الصلبة) لسبب السعر المناسب للأرض، وذلك بحيي الأمير عبد القادر والسنوبر الذي يرجع تاريخ ظهورهما للفترة الاستعمارية كانت على التوالي 23-21%، أي أنّ أقل من ربع سكان هذين الحيين فقط كان وفودهم بسبب السعر المناسب للأرض، وعموما تفسير ذلك يرجع إلى أنّ الدافع الأساسي لوفود السكان لهذين الحيين في تلك الفترة، هو النزوح من الأرياف نحو المدن هروبا من المستعمر وبحثا عن الأمن والاستقرار.

2.1.3. الموقع الجغرافي المناسب للحي

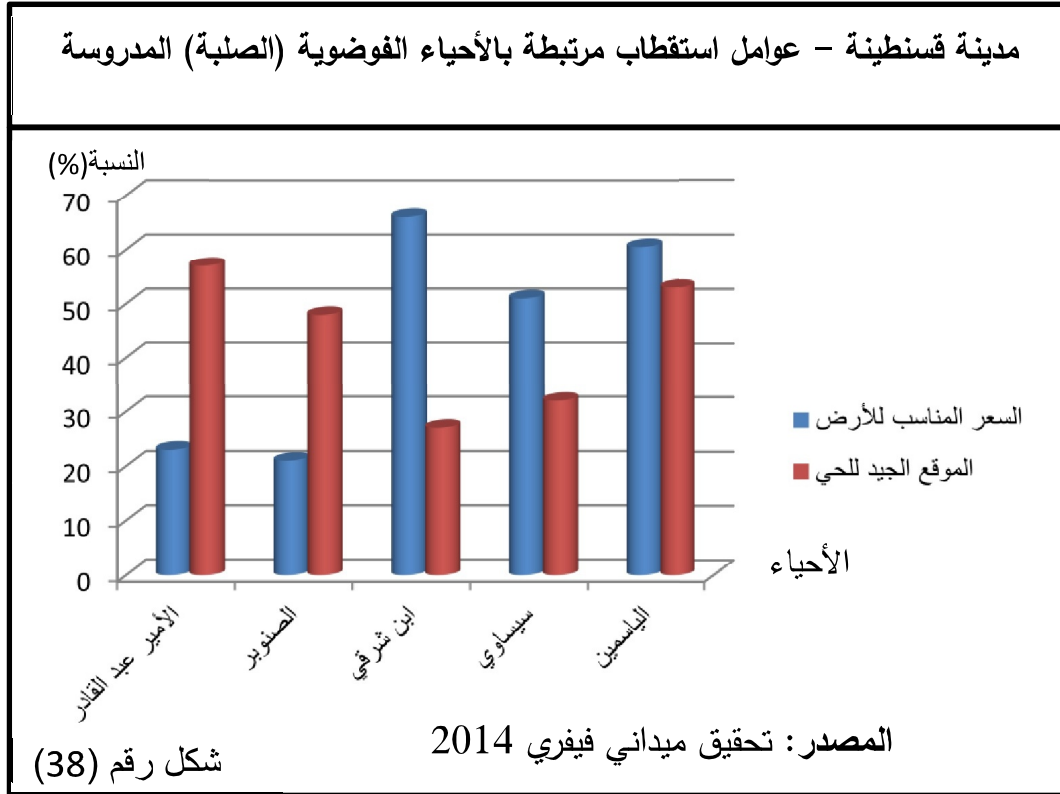
يقصد بالموقع المناسب في هذا البحث الموقع الجيد للأحياء الفوضوية (الصلبة) المدروسة بالنسبة لمركز المدينة أو أهم توسعاتها المخططة وما يتبعه من إستفادة بمختلف تجهيزاتها، حيث ساهم هذا العامل بشكل كبير في استقطاب السكان نحو هذه الأحياء.

يتبين من خلال الشكل رقم (38) أنّ نسب السكان الوافدون إلى الأحياء الفوضوية (الصلبة) المدروسة بسبب هذا العامل تراوحت بين 27-57%، حيث بلغت أقصاها في كل من حي الأمير عبد القادر، ثم تلاه مباشرة حي الياسمين بنسبة 53% ثم حي السنوبر بـ 48%، ويختلف تفسير ارتفاع هذه النسب من حي لآخر، بالنسبة لحيي الأمير عبد القادر والسنوبر اللذان يرجع تاريخ ظهورهما للفترة الاستعمارية ساهم قريهما لمركز المدينة (الصخر العتيق) أي المدينة الأم إلى جعلهما رغم طابعهما الفوضوي يدخلان ضمن النسيج الحضري للمدينة حيث أصبحا جزأين لا يمكن فصلهما عنها.

احتل حي الياسمين حديث النشأة والذي يرجع تاريخ ظهوره لفترة التسعينيات من القرن الماضي، موقعا مناسباً واستراتيجياً في المدينة بحيث أنّه جاء يتوسط مدينة قسنطينة من جهة، والمدينة الجديدة "علي منجلي" المنتمية لإديا لبلديتي الخروب وعين اسمارة اللتان تحدان المدينة من الجهة الجنوبية من جهة أخرى، كما أنّه جاء ضمن المنطقة الحضرية "عين الباي" التي تمثل آخر توسعات المدينة من الجهة الجنوبية لها.

انخفضت بالمقابل نسب السكان الوافدون للأحياء الفوضوية (الصلبة) المدروسة بسبب عامل الموقع الجيد للحي لكن بقيت تتعدى ربع السكان وذلك في حيي سيساوي وبن شرقي فكانت على

التوالي 27-32%، ويفسر هنا هذا الانخفاض النسبي بموقع هذين الحيين الذي جاء على أطراف المدينة، ورغم وجودهما داخل المحيط الحضري للمدينة إلا أنّ موقعهما جاء معزولا نوعا ما عنها وعن توسعاتها العمرانية المخططة.



يتبين مما سبق أنّ عاملي السعر المناسب لأراضي الأحياء الفوضوية (الصلبة) المدروسة وموقع هذه الأحياء الجيد بالنسبة لمدينة قسنطينة و أهم توسعاتها المخططة، ساهما بشكل مباشر وفعال في استقطاب السكان نحو هذه الأحياء، وكان ذلك بتباين من حي لآخر.

2.3. عوامل متنوعة لاستقطاب السكان نحو الأحياء الفوضوية (الصلبة) المدروسة

رغم عدم شرعية حالات الدراسة والظروف المعيشية الصعبة لقاطنيها، جراء ما تعانيه في مختلف الميادين إلا أنّها تعرف استقطابا كبيرا للسكان منذ ظهورها، وهنا السؤال الذي يطرح نفسه هو ماهي أسباب جذب السكان نحو هذه الأحياء؟

سيتم توضيح أسباب وعوامل قدوم السكان نحو هذه الأحياء الفوضوية (الصلبة)، من خلال نتائج الاستثمارات الاستثنائية الموضحة في الشكل رقم (39) والذي يؤكد الجدول رقم (31)

بالملاحق صفحة م5، فهل هي نفس النتائج في كل الأحياء الفوضوية (الصلبة) المدروسة أم تختلف من حي إلى آخر، وقد تم تصنيف هذه العوامل والأسباب كما يلي:

1.2.3. أزمة السكن (الضائقة السكنية)

تمثل أزمة السكن التي يعاني منها سكان مدينة قسنطينة وباقي المدن العامل الرئيسي لمعظم السكان الوافدين عبر الأحياء الفوضوية (الصلبة) المدروسة، قصد البحث عن مساكن أوسع أو نظراً لاستحالة الحصول على سكن في أحياء أخرى مخططة بطريقة شرعية وقانونية، بسبب ضعف برامج ومشاريع السكن الاجتماعي، بلغت أكبر نسبة للسكان الوافدين لهذا السبب في حيي الياسمين وسيساوي وذلك بقيم متقاربة جدا هي على التوالي 83.80-83.72%، ثم تلاها بنسب أقل ومتقاربة أيضا حيي الصنوبر وبن شرقي كانت على التوالي: 48.00-46.15%، أما أضعف نسبة فسجلت في حي الأمير عبد القادر وهذا الانخفاض راجع لوجود أسباب أخرى ساهمت بنسب أكبر لوفود السكان لهذا الحي.

2.2.3. توفر فرص العمل

يقصد بهذا السبب والمتعلق بكسب القوت اليومي هو لجوء السكان نحو هذه الأحياء الفوضوية (الصلبة)، إما بحثا عن العمل وهنا ليس شرطا أن يكون عبر هذه الأحياء، وإنما في غالب الأحيان يكون قدوم هؤلاء السكان من بلديات وولايات مجاورة قصد البحث عن العمل في المدينة، حيث القرب من مكان العمل.

فقد سجلت أكبر نسب هؤلاء السكان في حيي الصنوبر وبن الشرقي بقيم على التوالي 12.00-19.77%، تمثلتها الأحياء الفوضوية (الصلبة) المدروسة الأخرى بقيم أضعف و متقاربة تراوحت بين 3.39-2.33%.

3.2.3. الإيجار المعقول الثمن

يقصد بهذا السبب هو بحث الوافدون من السكان إلى الأحياء الفوضوية (الصلبة) المدروسة عن إيجار معقول أو السكن المجاني والمقصود هنا هو الإقامة عند العائلة، وفي نفس الوقت هروبهم من غلاء الإيجار عبر الأحياء المخططة للمدينة، وكانت النسب الخاصة بهذا السبب ضعيفة في أغلب الأحياء الفوضوية (الصلبة) المدروسة.

حيث بلغت أقصاها في حي الصنوبر بقيمة 8.00%، ثم تنخفض بنسبتين متقاربتين في كل من حيي بن شرقي ويسيواي هما على التوالي 4.40-4.65%، لتبلغ أدناها في حي الأمير عبد القادر بنسبة 1.70% لتتعدم في حي الياسمين.

4.2.3. الظروف العائلية

يقصد بهذا السبب إما المشاكل العائلية التي تتسبب في تشتيت العائلة وخروج الأبناء عن أهلهم بحثا عن الاستقرار، وإما الرغبة في التقرب من العائلة. بلغت أقصى قيمة للسكان الوافدين لهذا السبب في كل من حيي الأمير عبد القادر والياسمين بنسب على التوالي 15.25-13.50%، ثم تلاها بقيم أضعف ومتقاربة كل من حيي بن شرقي ويسيواي بنسبتين هي على التوالي 7.70-6.97%، لتبلغ أدنى نسبة في حي الصنوبر هي 4.00%.

5.2.3. إزالة الأحياء الفوضوية

يقصد بهذا السبب هروب السكان إلى هذه الأحياء الفوضوية (الصلبة) بسبب تهديم أحيائهم الفوضوية الأصلية، مع حركة الهدم والتجديد التي تعرفهما المدينة وإزالة بعض الأحياء الفوضوية باختلاف أنواعها، وهنا سواء كانت فوضوية (صلبة) مثل حيي رومانيا وجنان التشينة، أو كانت قصديرية هشة مثل تجمع فح الريح وتجمع بوضياف، وأحيانا خصت سكان الأحياء القصديرية التي لا تزال قائمة حيث كانت رغبة الوافدين من السكان هي تحسين وضعهم المعيشي.

نسبة السكان الوافدين نحو الأحياء الفوضوية (الصلبة) المدروسة نتيجة لهذا السبب ضعيفة حيث تراوحت بين 2.33-3.30% في كل من حيي سيسيواي وبن شرقي فبالنسبة للحي الأول كانت تخص سكان حي رومانيا المزال أما بالنسبة لحي بن شرقي فكانت تخص سكان الأحياء القصديرية الذين يرغبون في تحسين وضعيتهم المعيشية، أما في باقي الأحياء انعدمت نسبة الوافدين لهذا السبب.

6.2.3. النزوح الريفي

يقصد بهذا السبب هروب الأفراد من الأرياف نحو المدن وبالتحديد نحو الأحياء الفوضوية (الصلبة) المدروسة، وذلك سواء بحثا عن الأمن والاستقرار أو الرغبة في تحسين أوضاعهم

المعيشية، حيث هناك من يعتبر أن "الهدف الأساسي من اختيار الأفراد السكن ضمن هذه الأحياء الفوضوية هو الحصول على عناصر التحضر، المتمثلة في المواطنة (citoyenneté) بمعنى تصبح لهم حقوق في المدينة، من بينها إمكانية الحصول على السكن في المناطق الحضرية واستفادتهم من التجهيزات والهياكل القاعدية للمدينة"⁽¹⁾.

بلغت أقصى نسبة لها في حي الأمير عبد القادر بـ 50.85% وكان سبب النزوح الريفي بالنسبة لهذا الحي ناتج عن هروب السكان من الأرياف نحوه فترة الاستعمار بحثا عن الأمن والاستقرار، وكذلك نزوحهم في السنوات الأولى للاستقلال بحثا عن حياة أفضل في المدينة، ثم انخفضت هذه النسبة في كل من حيي الصنوبر وبن شرقي حيث بلغت على التوالي 28.00- 18.68% وهنا كان سبب النزوح بالنسبة لحيي الصنوبر بنفس أسباب النزوح لحيي الأمير عبد القادر، أما بالنسبة لحيي بن شرقي فكان سبب النزوح من الأرياف نحوه رغبة في تحسين أوضاعهم المعيشية والبحث عن حياة أفضل في المدينة، في حين انعدمت نسب الوافدين بسبب النزوح الريفي في كل من حيي سيساوي و الياسمين.

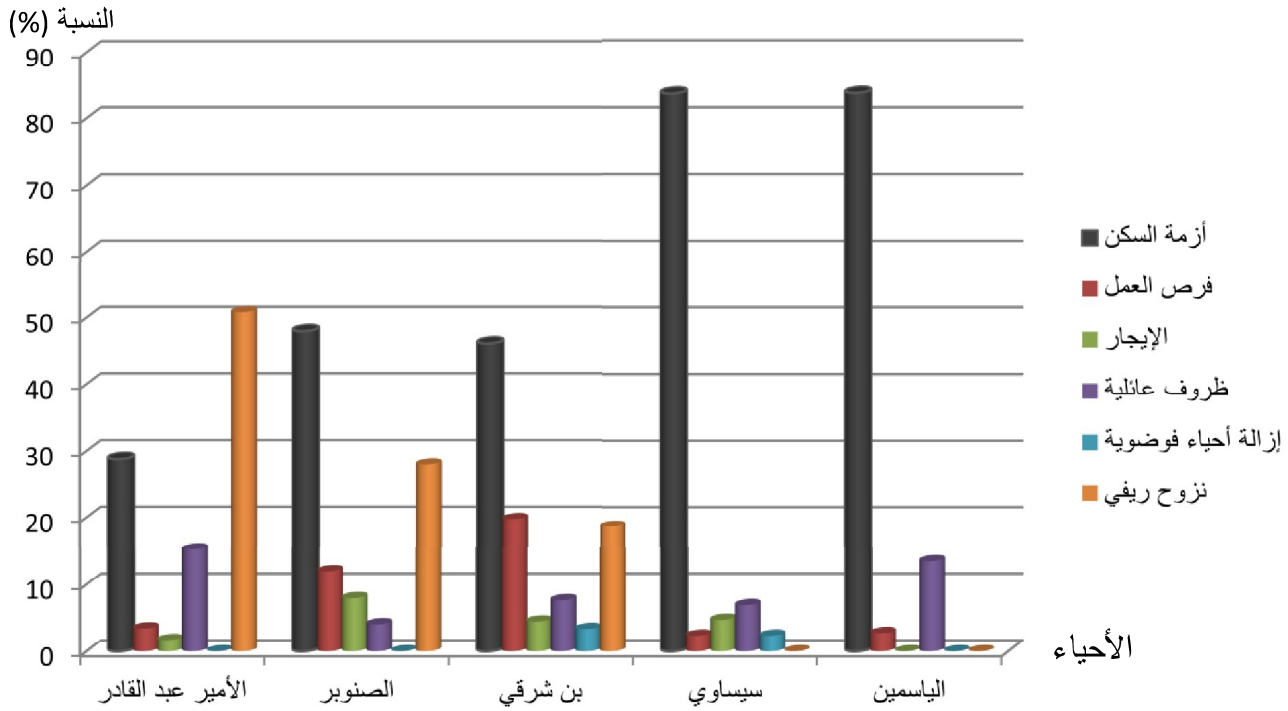
يتضح مما سبق ما يلي:

- ساهمت الأحياء الفوضوية (الصلبة) المدروسة عبر مدينة قسنطينة بكل أنواعها القديمة منها والحديثة بطريقة غير مباشرة في امتصاص أعداد كبيرة من السكان المتضررين من أزمة السكن، وهو ما يفسر وفود السكان إليها، وخصوصا منها حيي الياسمين الذي يعود تاريخ ظهوره إلى فترة ما بعد التسعينيات، وحي سيساوي الذي ظهر قبل التسعينيات.
- تمثل الأحياء الفوضوية (الصلبة) الحديثة جيل جديد هو مثابة وجهة مستقطبة لسكان المدينة المتضررين من أزمة السكن.
- ساهمت الأحياء الفوضوية (الصلبة) المدروسة في استيعاب السكان النازحين من الأرياف إلى المدينة في مختلف الفترات الزمنية سواء قبل الاستقلال أو بعده، خاصة

(1) Abderrahim Hafiane, . « L'intermédiation sociale et cas des quartiers d'habitat illégal à Guelma et Constantine(Algérie) », pp 275-280, dans Signoles Pierre et autre : L'urbain dans le monde arabe. Parie : CRNS Editions. 1999, P 275.

منها الأحياء الفوضوية (الصلبة) القديمة التي يرجع تاريخ ظهورها للفترة الاستعمارية في المدينة وكذلك حي بن شرقي.

مدينة قسنطينة - عوامل متنوعة لاستقطاب السكان نحو الأحياء الفوضوية (الصلبة) المدروسة -



شكل رقم (39)

المصدر: تحقيق ميداني فيفري 2014

ثالثا: التهميش الحضري وبعض الانعكاسات السلبية لأحياء الفوضوية (الصلبة)

المدروسة بمدينة قسنطينة

تظهر انعكاسات الأحياء الفوضوية (الصلبة) المدروسة في شكل مخرجات ترتبط بأهم النقائص والإزعاجات، وكذلك بالتهميش الحضري والتشئة الإجتماعية والنفسية لسكان الأحياء الفوضوية (الصلبة) المدروسة، حيث النتائج هي مخرجات الأسباب السابقة الذكر وجاءت في مستويات عديدة ومختلفة يمكن حصرها فيما يلي:

1. مؤشرات التهميش الحضري بالأحياء الفوضوية (الصلبة) المدروسة

يعتبر التهميش الحضري نتيجة مهمة في فهم مخرجات هذه الأحياء الفوضوية، فغياب المنشأة

القاعدية المتعلقة بالصحة، والتعليم، والنقل، والرياضة، نظرا لعدم إمكانية وضع مخططات حضرية مضبوطة جعل من التهميش الحضري واقع معاش، في ظل عدم إمكانية إيجاد الحلول الجذرية لتعزرها.

1. مشاكل سكان الأحياء الفوضوية (الصلبة) المدروسة

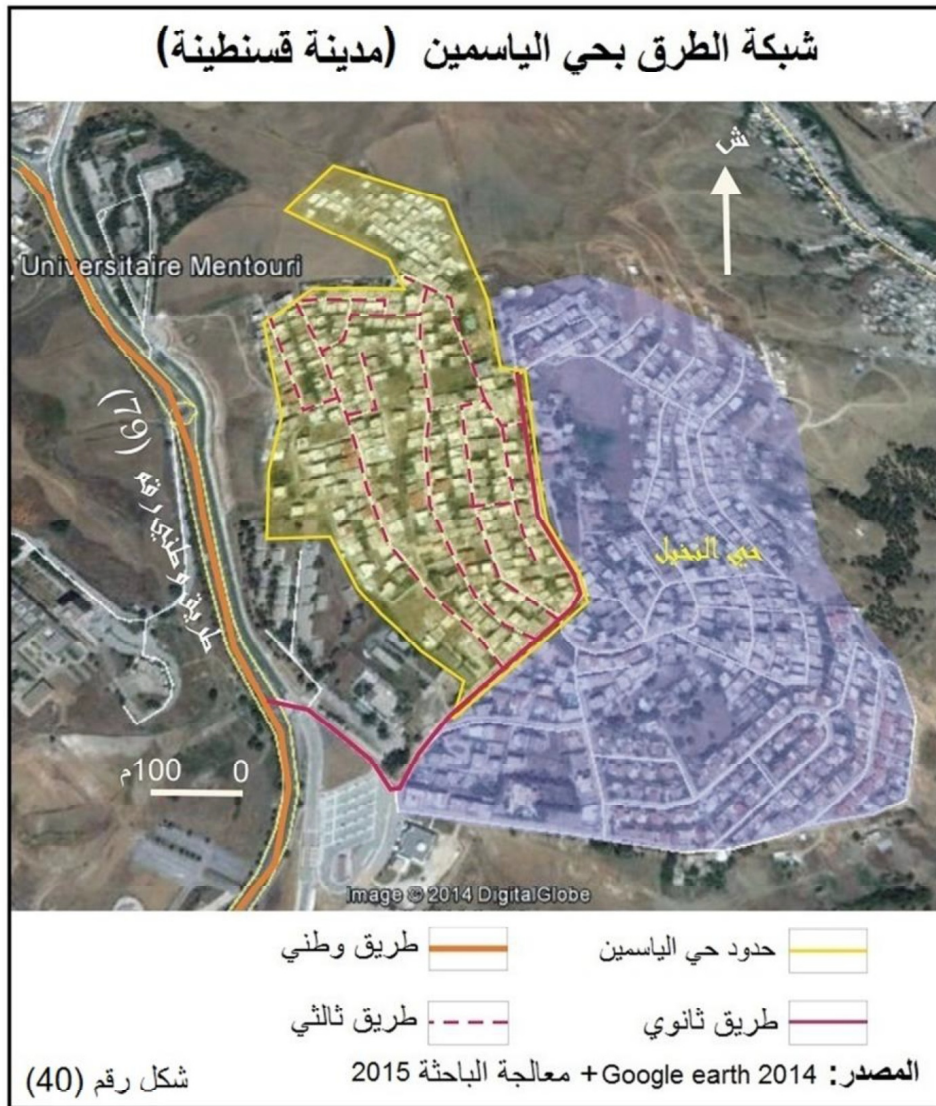
تعددت وتنوعت النقائص والإزعاجات في الأحياء الفوضوية (الصلبة) المدروسة، ومن أجل دراسة دقيقة وفعالة وأكثر واقعية، تم الاعتماد على نتائج الاستثمارات الاستثنائية لحوصلة أهم هذه النقائص والإزعاجات، ومن خلال الجدول رقم (32) في الملحق صفحة رقم (6) تم حصرها فيما يلي:

1.1. مشكل شبكة الطرقات

تمثل شبكة الطرقات شرايين الحياة داخل المدينة وأحيائها السكنية لأنها تعمل على تنظيمه من جهة، وتسهل حركة السكان داخلها من جهة أخرى، لذلك تحظى بقسط كبير من الأهمية ضمن كل مشاريع و أعمال التهيئة الحضرية إلى درجة أنها تخطط وتتهيء قبل إنجاز أي مشروع سكني، ونظرا للأهمية القصوى لشبكة الطرق ضروري جدا التعرف عليها وعلى أهم مشاكلها ونقائصها داخل الأحياء الفوضوية (الصلبة) المدروسة. فرغم استفادة هذه الأخيرة من طرق وطنية لها وزن كبير على مستوى مدينة قسنطينة كانت تطوقها وتجاورها، إلا أنها تعاني من مشاكل عديدة ومتنوعة فيما يخص شبكة طرقاتها الداخلية الخادمة لها، أهمها تمثل في نقصها وعدم تنظيمها، بالإضافة إلى عدم تعبيدها وصيانتها، وهذا ما ترتب عنه صعوبة تنقل وحركة السكان داخلها وهو ما تبين من خلال الاستثمارات الاستثنائية لهذه الأحياء التي أكدت عدم رضا سكان هذه الأحياء عن وضعية شبكة طرقاتهم .

يتبين من خلال الشكل رقم (45) أن أكبر نسبة لسكان الأحياء الفوضوية (الصلبة) المدروسة غير الراضين عن وضعية شبكة الطرقات بأحيائهم ويعانون من صعوبة التنقل والحركة داخلها، سجلت في حيي الياسمين و سيساوي حيث بتقارب كبير تراوحت بين 90-91.50% ، أي أنّ ما يقارب كل سكان هذين الحيين يعانون من مشاكل تخص الطرقات، حيث تميز هذان الحيان بشبكة طرق داخلية غير منظمة أبعادها عشوائية غير مطابقة للمقاييس المعمول بها، خاصة منها الطرق

الثالثة، فهي ضيقة وغير معبدة، رديئة ولا تحتوي على أرصفة نشأت مع تطور السكن الفوضوي أي أنها غير مخططة بل وجدت بعد ظهور السكن وهي تتفرع من طرق ثانوية. فمثلا حي الياسمين رغم وقوعه بمحاذاة الطريق الوطني رقم (79)، فهو محاط بطريق ثانوي يطوق مجاله من الجهتين الجنوبية والشرقية، له رصيف واحد لاحظ الشكل السابق رقم (40)، وهو في حالة رديئة جدا كما يظهر في الصورتين رقم (15-16)، يعرف إهمال كبير من طرف مصالح البلدية.



كما يتميز بشبكة طرق داخلية غير منظمة أبعادها عشوائية، خاصة منها الطرق الثالثة أو ما تعرف بالطرق الخادمة للمباني، التي تميزت بكثافتها وعدم انتظامها وبرداعتها وأبعادها الضيقة التي تراوحت بين 5-6 أمتار، فكانت غير معبدة ودون أرصفة وتفتقر لأدنى نوع من الصيانة والتخطيط.

صورة رقم (15): حالة الطريق الثانوي بحي الياسمين



المصدر: تحقيق ميداني للباحثة مارس 2014

صورة رقم(16): حالة الطريق الثانوي بحي الياسمين



المصدر: تحقيق ميداني للباحثة مارس 2014

أمّا حي سيساوي فليده ثلاث طرق ثانوية يتراوح عرضها بين 7-10 أمتار، لها اتصال مباشر مع الطريق الوطني رقم (03) كما يبينه الشكل رقم (41)، وهي غير معبدة وتفتقر إلى أي نوع من

الصيانة كذلك أنظر الصورة اللاحقة رقم (18)، كما تتفرع من هذه الطرق الثانوية شبكة من الطرق الثالثة الخادمة، التي تتميز بضيقها وعدم انتظامها أحيانا حتى في نفس المسار، حيث يتراوح عرضها بين 5-7 أمتار، وهي غير معبدة وتفتقر كذلك لأدنى نوع من الصيانة والتخطيط.

الصورة رقم (17): مرور خط كهرباء للضغط المتوسط في

وسط طريق حي سيساوي



المصدر: تحقيق ميداني للباحثة مارس 2014

من بين المظاهر السلبية الملاحظة في حي سيساوي وجود إرتفاق⁽¹⁾ لأعمدة كهربائية ذات

(1) إرتفاقات البناء: تمثل مانع قانوني يمنع بمقتضاه البناء في بعض المناطق نظرا للخطر الذي قد ينجر عن ذلك، مثل الإرتفاقات التي نصت عليها المادة 164 من القانون رقم 01/02 المؤرخ في 5 فيفري 2002 والمتعلق بتوزيع الكهرباء والغاز، فلا تمنح رخصة البناء في الأماكن التي تمر منها خطوط الكهرباء ذات الضغط العالي مهما كان نوع هذه البنايات، سواء مراكز مدرسية أو مراكز رياضية، وكذا المباني السكنية والأماكن الثقافية والمقابر. أنظر: عربي باي يزيد، إستراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير الجزائري، رسالة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه علوم في الحقوق تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة الحاج لخضر باتنة، 2015، ص 45.

الضغط المتوسط، تمر في وسط الطريق كما تبينه الصورة رقم (17)، وهذا إنما يدل على التهميش الكبير الذي يعرفه هذا الحي الناتج عن غياب رقابة البلدية والجماعات المحلية من جهة والنشأة الفوضوية لهذا الحي من جهة أخرى.

أنتجت وضعية شبكة الطرق داخل هذا الحي نوع من عدم الرضى لدى أغلبية سكان حي سيساوي وهو ما أثبتته نتائج الاستثمارات الاستثنائية التي سجلت نسبة 90 % من سكان هذا الحي غير الراضين عن شبكة طرق حييهم ويعانون من صعوبة في التنقل والحركة داخله.



بقيت مشاكل وإزعاجات الطرق مرتفعة بالأحياء الفوضوية (الصلبة) المدروسة المتبقية لكن أقل نوعا ما عن الحيين السابقين، حيث حوالي ثلاثة أرباع من سكان حي بن شرقي عبروا عن

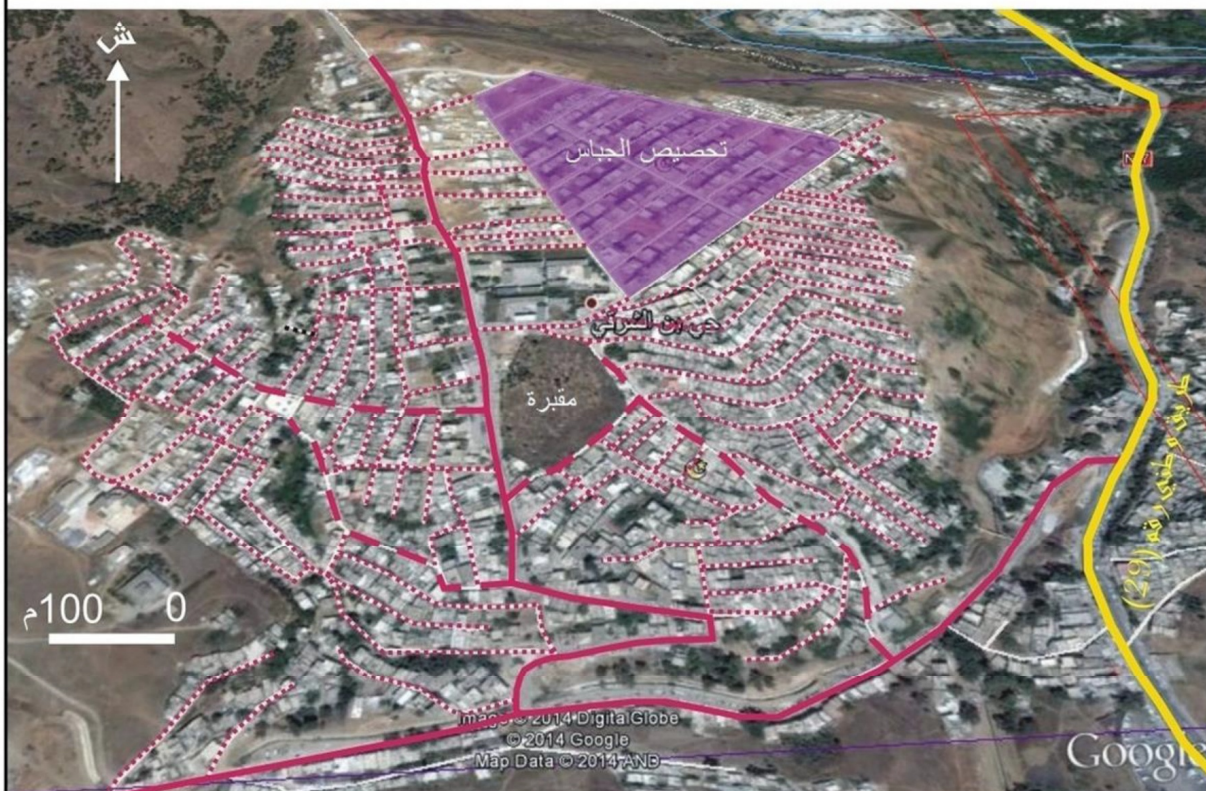
عدم رضاهم عن وضعية شبكة طرق حييهم، بنسبة قدرت بـ 74.32%، ويفسر هذا الانخفاض

الصورة رقم (18): رداءة الطرق بحي سيساوي



المصدر: تحقيق ميداني مارس للباحثة 2014

شبكة الطرق بحي بن شرقي (مدينة قسنطينة)



طريق ثالثي

طريق ثانوي

طريق وطني

طريق رئيسي

الشكل رقم (42)

المصدر: Google earth 2014 + معالجة الباحثة 2015

النسبي لهذه النسبة مقارنة مع الحيين السابقين الياسمين وسيساوي، باستفادة الحي من تعبيد الطريق الرئيسي له في إطار سياسة التحسين الحضري، ويتضح من خلال الشكل رقم (42) أن حي بن شرقي يتكون من شبكة طرق كثيفة تحيط به وتخرقه، أهمها الطريق الوطني رقم (29) الرابط بين قسنطينة و جبل المحاذي للحي من الجهة الشرقية له وهو ذو وزن مهم في مدينة قسنطينة.

أما الطرق الداخلية الخادمة للسكان فيميزها الطريق الرئيسي للحي المقدر عرضه بحوالي 8 متر، فهو يخرقه تقريبا بشكل عمودي من الجنوب نحو الشمال ويربطه بالطريق الوطني رقم (29)، شكله غير منتظم ويتميز بانحدار شديد نوعا ما، كما تتفرع منه طرق ثانوية عرضها غير منتظم كذلك حتى في نفس المسار يتراوح بين 5- 7 أمتار وهي غير معبدة.

أما الطرق الثالثة فهي كثيفة جدا داخل الحي تتفرع من الطريق الرئيسي والطرق الثانوية تتميز برداءتها وكثرة تعرجاتها وانحداراتها الشديدة وعدم انتظامها حتى في نفس المسار وضيق أبعادها الذي قدر متوسط عرضها بـ 5 أمتار. مما سبق يتبين غياب نظام واضح للطرق الداخلية بهذا الحي، وعموما هي تمتاز بالتعرج والانحدارات الشديدة بالإضافة إلى ضيقها، وهذا ما يفسر صعوبة حركة السكان داخلها.

بالمقابل قلت أكثر مشاكل الطرق في حي الصنوبر، حيث انخفضت نسبة السكان غير الراضين عن وضعية شبكة طرق حييهم إلى حوالي نصف سكان الحي، بلغت 50.38% أي ما يقارب نصف سكان هذا الحي يعانون من صعوبة التنقل والحركة داخل حييهم.

فبالرغم من أن هذا الحي مطوق بطرق ذات ووزن كبير في مدينة قسنطينة كما يبينه الشكل رقم (43)، إذ يحده من الشمال الطريق الوطني رقم (03) ومن الجنوب ملحق الطريق الوطني رقم (03)، إلا أن شبكة الطرق الداخلية فيه الخادمة للسكان ضعيفة وريئة حيث يخرق الحي بشكل عمودي طريق رئيسي بعرض يتراوح بين 6 و 7 أمتار شكله منعرج نوعا ما وانحداره شديد حوالي 20%، وهو يربط الطريق الوطني رقم (03) بملحقه، وتتفرع من هذا الطريق طرق ثانوية غير معبدة يتراوح عرضها بين 5-7 أمتار، وهي تتميز بأطوال قصيرة، كما تتفرع منها ممرات متداخلة تتميز بضيقها وانعراجها حيث أنها لا تخضع لأبعاد معينة (تتوسع وتضيق في نفس المسار).

شبكة الطرق بحي الصنوبر (مدينة قسنطينة)

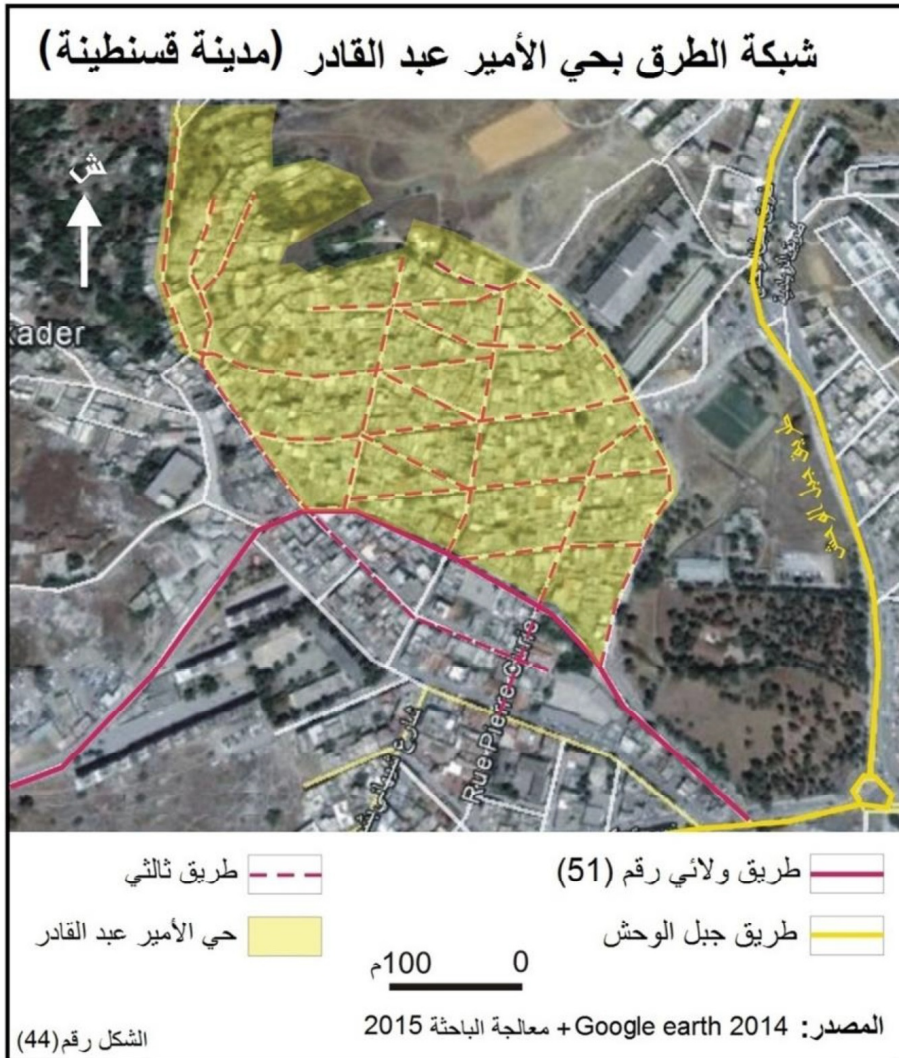


يتبين مما سبق غياب نظام واضح للطرق الداخلية بهذا الحي، فهي تتميز بالتعرج والانحدارات الشديدة بالإضافة إلى ضيقها، وهذا ما يفسر صعوبة حركة السكان داخلها. بالمقابل عمل الطريق الوطني رقم (03) و ملحقه على تسهيل الحركة خارج محيط هذا الحي، ومن ثم خفف نوعا ما من مشكل الطرق مقارنة مع الأحياء السابقة الذكر.

سجلت أدنى نسبة لعدم رضى السكان عن وضعية شبكة طرق حييهم في حي الأمير عبد القادر الذي يعتبر أقدم حي فوضوي (صلب) نشأ بمدينة قسنطينة ببلوغها ربع سكانه فقط أي 25% من مجموع سكان الحي، سبب ذلك يرجع لنقص رداءة الطرقات بهذا الحي واستفادته من تنظيم وتعبيد كل طرقاته الداخلية الخادمة له في إطار عملية إعادة هيكلته التي شهدها، حيث تم تمويله من طرف البنك العالمي بمبلغ مالي قدره أربع 4 ملايين دينار سنة 2003⁽¹⁾، من أجل إعادة هيكلة الطرق الثالثة له وصيانة شبكة الصرف الصحي. ومن خلال الشكل رقم (44) يتبين

(1) تصريح مباشر من طرف مسؤول في مصلحة العمران لبلدية قسنطينة، فرع القطاع الحضري القنطرة، سنة 2014.

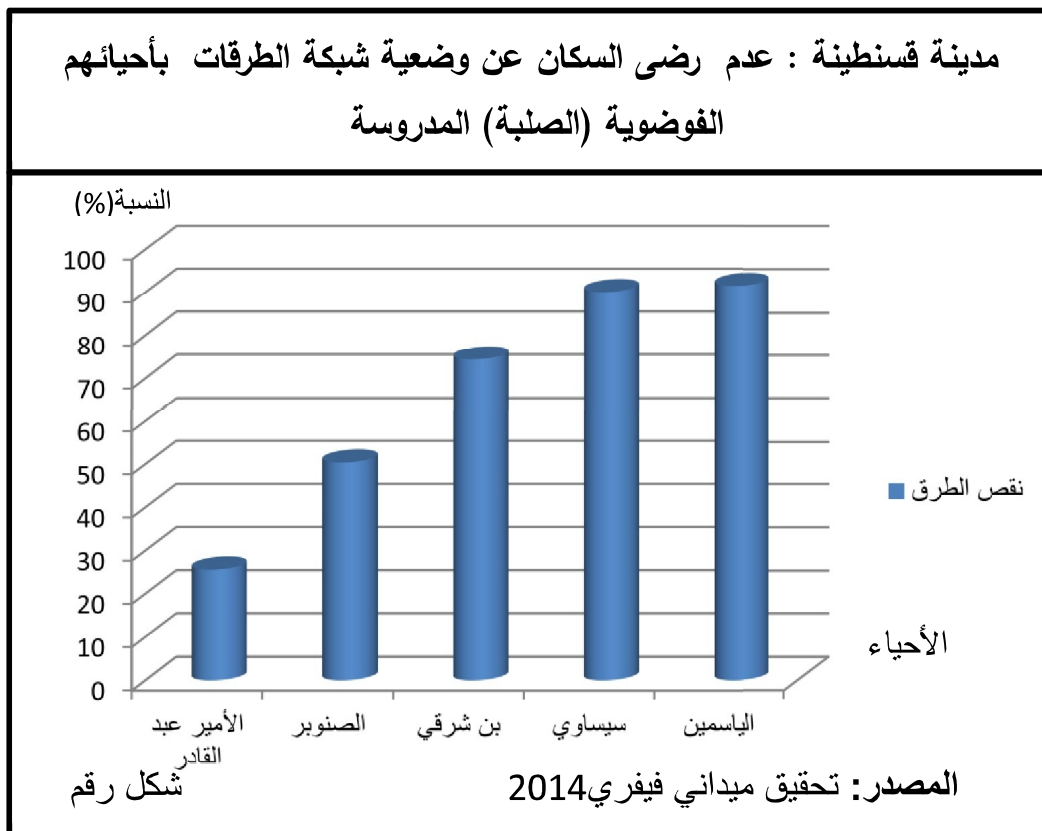
أن الحي يتميز بشبكة طرق رئيسية مطوقة له من الجهة الجنوبية والشرقية له، أمّا الشبكة الداخلية له أي الخادمة فهي من نوع الطرق الثانوية والثالثية تتميز بشكل منظم نوعا ما وهي معقدة وأحيانا تكون بشكل سلالم من أجل تسهيل حركة السكان داخله.



يتبين من خلال دراسة مشاكل شبكة الطرقات بالأحياء الفوضوية (الصلبة) المدروسة ما يلي:

- تتميز الأحياء الفوضوية (الصلبة) المدروسة عبر مدينة قسنطينة بشبكة طرق كثيفة ومتنوعة، تتدرج في أغلبها من طرق وطنية و طرق ذات وزن مهم بالمدينة.
- هي بمثابة محاور عبور تمر بمحاذاة هذه الأحياء لها تأثيرات إيجابية عليها، ثم تتفرع إلى طرق داخلية خادمة للمباني بشكل مباشر.

- تتميز الطرق الداخلية الخادمة للمباني عموماً بكثافتها وعدم انتظامها وبرداءتها وأبعادها الضيقة، فكانت غير معبدة ودون أرصفة وتفتقر لأدنى نوع من الصيانة بحيي الياسمين حديث النشأة وسيساوي. مما تسبب في صعوبة حركة وتنقل السكان فيهما.
- تميز الطرق الداخلية الخادمة للمباني بالتعرج والانحدارات الشديدة و غياب نظام واضح لها بحيي الصنوبر وبن شرقي مع استفادة طرفهما الرئيسية من التعبيد.
- تتميز الطرق الداخلية الخادمة للمباني بنوع من التنظيم فكانت معبدة رغم ضيقها ونقص صيانتها بحي الأمير عبد القادر، بسبب استفادته من عملية إعادة هيكلة طرقته الداخلية.



2.1. مشكل النقل والمواصلات

يعتبر النقل والمواصلات من أهم العناصر الواجب دراستها بغية الوصول إلى تهيئة حضرية سليمة ومستدامة⁽¹⁾، ونظرًا لأهميته في حركية السكان ودوره الفعال في خلق الاتصالية بين الأحياء

⁽¹⁾ ريدة ديب ، «التخطيط من أجل التنمية المستدامة»، ص ص 487-520، مجلة جامعة دمشق للعلوم الهندسية المجلد الخامس والعشرون، العدد الأول، 2009، ص 509.

الفوضوية (الصلبة) المدروسة ومركز المدينة بصفة خاصة، وبين هذه الأحياء وكل أطراف المدينة بصفة عامة، كان من الضروري البحث بنوع من التفصيل عن أهم نقائص وازعاجات النقل التي يعاني منها سكان هذه الأحياء، والتي تم حصرها في عنصرين هامين هما:

1.2.1. نقص وسائل النقل والمواصلات

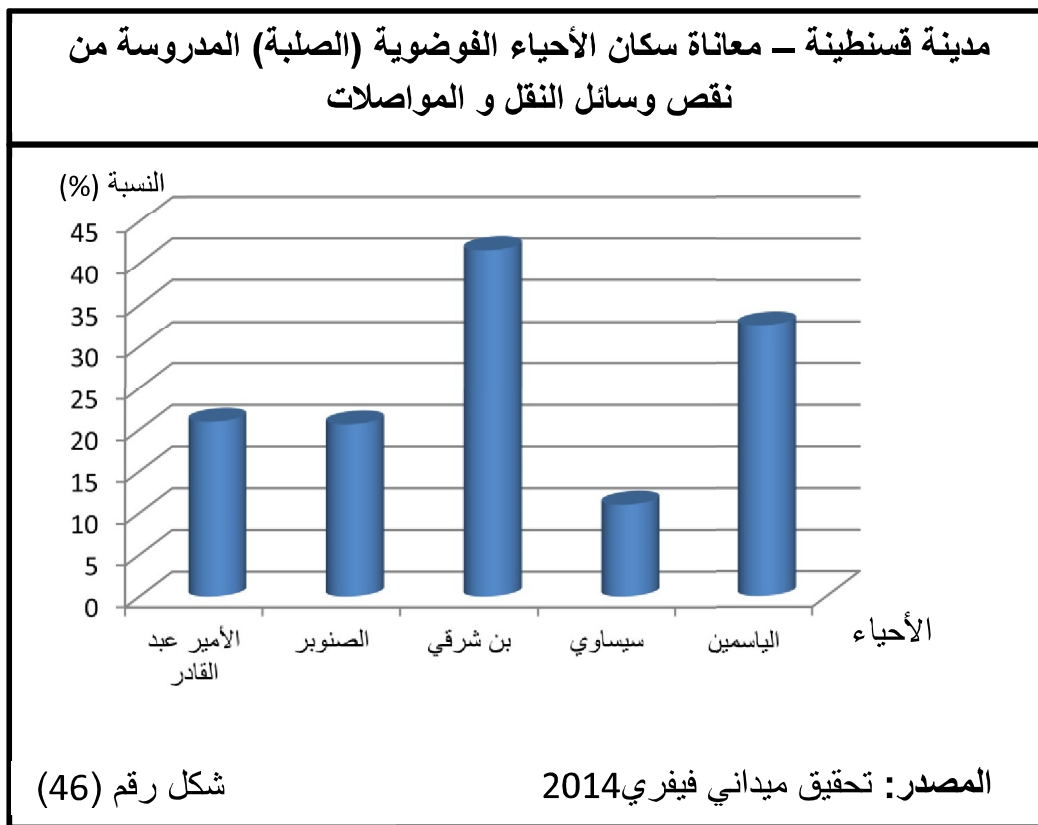
اختلفت وسائل النقل والمواصلات المستعملة من طرف سكان الأحياء الفوضوية (الصلبة) المدروسة عبر مدينة قسنطينة حيث ميزها بروز وسائل نقل جديدة ظهرت بالمدينة المتمثلة في الترامواي والتليفريك كما تم ذكره سابقا، والتي تمت الاستفادة منها من طرف بعض الأحياء.

يبين الشكل رقم (46) المنجز على أساس الاستثمارات الاستثنائية النسب المتباينة لمعاونة سكان الأحياء الفوضوية (الصلبة) المدروسة من نقص وسائل النقل والمواصلات، حيث تراوحت بين 11-41.53%، سجلت أقصى نسبة لهم بحي بن شرقي ببلوغها 41.53% من مجموع سكان الحي، أي ما يقارب نصف سكان هذا الحي يعانون من هذا المشكل، ويفسر هذا الارتفاع النسبي بموقع الحي الذي جاء معزولاً و منفصلاً عن الطريق الوطني رقم (27) المحاذي له والمتصل مباشرة بمدخله الرئيسي، بسبب العائق الطبيعي المتمثل في واد ملاح، ممّا صعب حركية السكان نحوه وبالتالي أنقص من حظوظهم في التنقل بوسائل النقل والمواصلات التي تمر بجواره في كل الاتجاهات، واقتصرهم على وسائل المواصلات النقل الموجهة للحي فقط.

أمّا النسبة المئوية لمعاونة سكان الأحياء الفوضوية (الصلبة) المدروسة من نقص وسائل النقل والمواصلات، فسجلت في حي الياسمين الحديث النشأة حيث بلغت 32.50% من مجموع سكان الحي، بمعنى أكثر من ربع سكان هذا الحي يعانون من هذا المشكل، لكن هذه المرة يختلف التفسير مقارنة بالحي السابق، حيث أنّ هذا الحي يستفيد بوسائل المواصلات والنقل التي تمر عبر الطريق الوطني رقم (79) الموازي له من الجهة الغربية، لكن لا يجاوره بشكل مباشر بسبب عوائق طبيعية وبشرية فاصلة بينهما، متمثلة في أراضي زراعية من الجهة الشمالية الغربية ومجموعة تجهيزات من الجهة الجنوبية الغربية، بالإضافة إلى استفادته من خط الترامواي الموازي للطريق الوطني المذكور سابقا والرابط بين مركز المدينة و زواغي، يعني أنّ وسائل النقل

والمواصلات القريبة من الحي والتي يستفيد منها كل سكان الأحياء المجاورة متوفرة وبشكل كبير، لكن الإشكال هنا يكمن في عدم تخصيص خط نقل لهذا الحي بشكل مباشر، بمعنى وصول وسائل النقل والمواصلات إليه مباشرة، ممّا جعله معزولاً وبعيداً عن وسائل النقل والمواصلات.

أمّا حيي الأمير عبد القادر والصنوبر فكانت نسبتها متقاربة فيما يخص نسبة السكان الذين يعانون من نقص وسائل النقل والمواصلات في تنقلاتهم، حيث تراوحت بين 20.63-20.93% من مجموع سكانها، وهي نسب منخفضة مقارنة مع نتائج الحيين السابقين، بمعنى أقل من ربع سكانها فقط يعانون من هذا المشكل، ويفسر هذا الانخفاض بنشأتها القريبة من مركز المدينة وبالتالي استفادتها من وسائل النقل والمواصلات المخصصة لها، فمثلا حي الأمير عبد القادر استطاع أن يستفيد من وسيلة نقل جديدة في المدينة والمتمثلة في التليفريك نظراً لقرب محطاتها منه، أمّا حي الصنوبر فيستفيد من جهة بكل وسائل النقل والمواصلات التي تمر عبر الطريق الوطني رقم (03) المحاذي له من الجهة الشمالية، بالإضافة إلى استفادته من خدمات محطة نقل المسافرين الواقعة في الجهة الجنوبية له و بالضبط على الضفة المقابلة له من واد بومرزوق.



بالمقابل سجلت أدنى نسبة لمعاناة سكان الأحياء الفوضوية (الصلبة) المدروسة من نقص وسائل النقل والمواصلات في تنقلاتهم بحي سيساوي قدرت بـ 11% من مجموع سكانه، ويفسر هذا

الانخفاض بمجاورة وموازة هذا الحي للطريق الوطني رقم (03) بشكل مباشر، أي دون حواجز تفصله عنه كما لوحظ من قبل بحي الياسمين ، أي أنه يستفيد من و كل سائل النقل التي تمر عبر هذا الطريق بسهولة وفي كل الإتجاهات.

2.2.1. البعد عن موقف الحافلات

تبين من خلال دراسة تنقلات السكان في عناصر سابقة أنّ أغلب سكان الأحياء الفوضوية (الصلبة) المدروسة يعتمدون على الحافلة كوسيلة نقل لتتقلاتهم اليومية، لذلك ضرورياً جداً التطرق إلى بعد موقف الحافلات (Arrêt de bus) عن سكان هذه الأحياء الفوضوية، لأنها تشكل أحد أهم الازعاجات التي يعاني منها سكان هذه الأحياء، حيث تزيد من تعقيد إشكالية تنقلهم وحركيتهم سواء داخل المدينة أو محيطها المجاور.

يتضح من خلال هذه الدراسة أنّ موقف الحافلات ليس دائماً قريباً من سكان هذه الأحياء، ويتبين من خلال الشكل رقم (47) أنّ أقصى نسبة لمعاونة سكان الأحياء الفوضوية (الصلبة) المدروسة من بعد موقف الحافلات في تنقلاتهم سجلت في حي الياسمين الحديث النشأة والذي ظهر بعد التسعينيات حيث بلغت 80% بمعنى أن أكثر من ثلاث أرباع سكانه يعانون من هذا المشكل، ويفسر هذا الارتفاع بعدم استفادة هذا الحي من خط نقل للحافلات باتجاه مباشر له بسبب

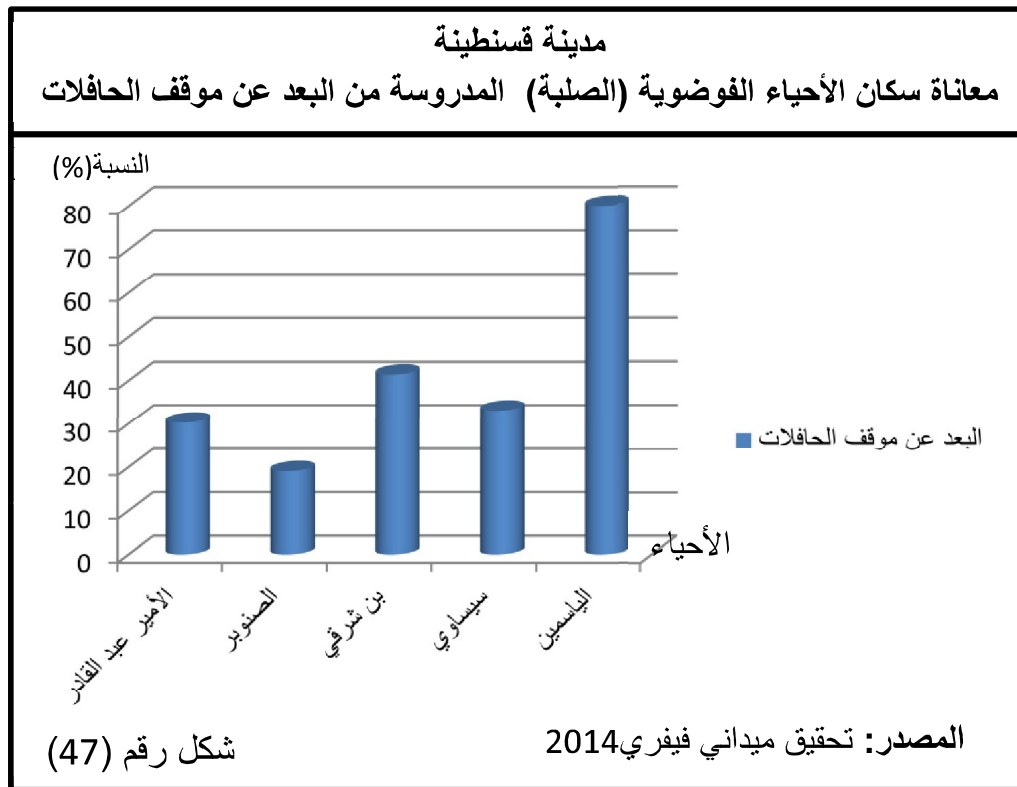
صورة رقم (19): محطة توقف الحافلات المجاورة للطريق الوطني رقم (79)



المصدر: تحقيق ميداني مارس للباحثة 2014

حدثته من جهة وعدم اعتراف الدولة به بحجة نشأته الفوضوية وغير الشرعية من جهة أخرى، مما أدى إلى عدم تخصيص موقف الحافلات في الحي أو بجواره القريب ، وبالتالي حتمية توجه سكانه خارج الحي نحو محطة الحافلات القائمة بالقرب من مدخل الحي، وفي نفس الوقت هي مجاورة للطريق الوطني رقم (79) لاحظ الصورة السابقة رقم (19)، والتي يستفيد منها كل سكان الأحياء الفوضوية (الصلبة) المجاورة لهذا الحي مثل "حي النخيل".

ثم تلاه حي بن شرقي بنسبة أقل مثلت 41.35% من مجموع سكانه بمعنى ما يقارب نصف سكانه يعانون من هذا المشكل، وهنا يختلف تفسير بعد موقف الحافلات مقارنة مع الحي السابق الذكر، حيث أنه يستفيد من خط مباشر للحافلات لكن مساره في الحي يقتصر على الطريق الرئيسي له فقط، أي أنه لا يمر بالطرق الفرعية له بسبب ضيقها ورداءتها، هذا ما أدى إلى جعل موقف الحافلات منحصر على جوانب الطريق الرئيسي للحي فقط، وبالتالي تكون قريبة من سكان المباني المجاورة لهذا الطريق فقط أما باقي السكان فستكون بعيدة عنهم.



انخفضت أكثر نسبة سكان الأحياء الفوضوية (الصلبة) المدروسة الذين يعانون من بعد موقف الحافلات في تنقلاتهم، وذلك في حيي سيساوي و الأمير عبد القادر فكانت متقاربة تراوحت بين 30.23-33% من مجموع سكانهما، وهنا كذلك يمكن تفسير هذه النتائج بالبعد النسبي

لمساكن هذين الحيين عن الطرق الرئيسية التي تمر عبرها الحافلات، والتي تتوزع على جوانبها أماكن توقفها، ومن ثم كلما بعدت هذه الطرق الرئيسية عن المساكن الفوضوية (الصلبة) كلما بعد موقف الحافلات عن سكانها.

انخفضت بالمقابل هذه النسبة في حي الصنوبر حيث قدرت ب19% من مجموع سكانه، بمعنى أقل من ربع سكانه فقط يعانون من هذا المشكل، وسبب هذا الانخفاض يعود إلى قرب واستفادة هذا الحي من موقف الحافلات الموجودة بالطريق الوطني رقم (03) الذي يحده من شماله، بالإضافة إلى استفادته من محطة نقل المسافرين الواقعة بالقرب من الجهة الجنوبية له، وبالتالي رغم عدم تخصيص خط نقل حافلات مباشر لهذا الحي نظراً لوضعيته الفوضوية (الصلبة) من جهة، وطرقه الضيقة والردئية التي لا تسمح بعبور حافلات بها من جهة أخرى، إلا أنّ موقعه المناسب جعله يتوسط موقف الحافلات و من تم تغطية هذا النقص.

ساهما كل من نقص وسائل النقل والمواصلات وبعد موقف الحافلات عن سكان الأحياء الفوضوية (الصلبة) المدروسة في صعوبة حركيتهم عبر المدينة، إضافة إلى عزل و فصل بعض هذه الأحياء بجعلها كتلا عمرانية منفصلة وغير مندمجة في النسيج الحضري لمدينة قسنطينة رغم احتلالها لمواقع مهمّة بها.

نتيجة لما سبق كان الإحساس بالتهميش وعدم الاندماج في المدينة لسكان هذه الأحياء، وذلك إمّا بسبب عدم تخصيص خطوط نقل مباشرة لهذه الأحياء نظرا لعدم اعتراف الدولة بها، أو لفوضويتها و نموها العشوائي ممّا جعل طرقها رديئة و ضيقة لا تسمح بمرور الحافلات عبرها، بمعنى أنّه إذا خصصت لها خطوط نقل بالحافلات فيكون مسارها عبر الطريق الرئيسي للحي فقط.

3.1. نقص الإنارة العمومية

تعتبر الإنارة العمومية من أهم الشبكات التقنية داخل الأحياء السكنية لما لها من أهمية في تسهيل حركية السكان داخلها ليلاً وكذلك توفير الإحساس بالأمان فيها ، و يتبين من خلال الشكل رقم (48) أنّ مشكل نقص الإنارة العمومية حسب تصريحات سكان الأحياء الفوضوية (الصلبة)

المدرسة المسجلة اعتمادا من الاستثمارات الاستثنائية منخفض نوعا ما، تراوح بين 53% كأقصى قيمة و 7.50% كأدناها.

سجلت أقصى القيم في حيي سيساوي وبن شرقي الذي يرجع تاريخ ظهورهما لفترة ما بعد الاستقلال وبالضبط بعد سنوات السبعينيات بنسبتين تراوحت بين 53- 43.71% بمعنى أنه ما يقارب ويفوق نصف سكان هذين الحيين يعانون من نقص الإنارة العمومية، علما أنهما يستفيدان من الربط بهذه الشبكة من طرف البلدية، إلا أن نقصها يمكن إرجاعه إما لنقص صيانتها من طرف مصالح البلدية بسبب موقعهما الذي جاء على أطراف المدينة مما جعل حالتها رديئة في كثير من الأحيان، أو عدم ربط كل الطرقات الداخلية لهذين الحيين من هذه الشبكة بسبب فوضويتها ونموها العشوائي الشيء الذي صعب مهمة ربطها الكلي بهذه الشبكة.

استمر انخفاض مشكل نقص الإنارة العمومية لدى سكان حيي الصنوبر والأمير عبد القادر الذي يرجع تاريخ ظهورهما للفترة الاستعمارية حيث تراوحت على التوالي ما بين 28.58- 26.74%، بمعنى انخفضت نسبة معاناة السكان من هذا المشكل إلى ما يقارب ربع سكان هذين الحيين فقط، ويفسر هذا الانخفاض باستفادة هذين الحيين من الربط الكلي بشبكة الإنارة العمومية من جهة، ومن جهة أخرى كان لموقعهما الجيد و القريب من مركز المدينة دورا كبيرا لضرورة اهتمام مصالح البلدية أكثر بأعمال صيانة هذه الشبكة، بالإضافة إلى كل هذا يستفيد كذلك هذين الحيين من محيط مجاور تميزه شبكة إنارة عمومية جيدة، كالطريق الوطني رقم (03) وملحقه اللذان يحدان حي الصنوبر من جهتيه الشمالية والجنوبية، وطريق جبل وحش المجاور لحي الأمير عبد القادر من الجهة الشرقية له وبالتالي يمكن تغطية العجز النسبي القائم فيهما.

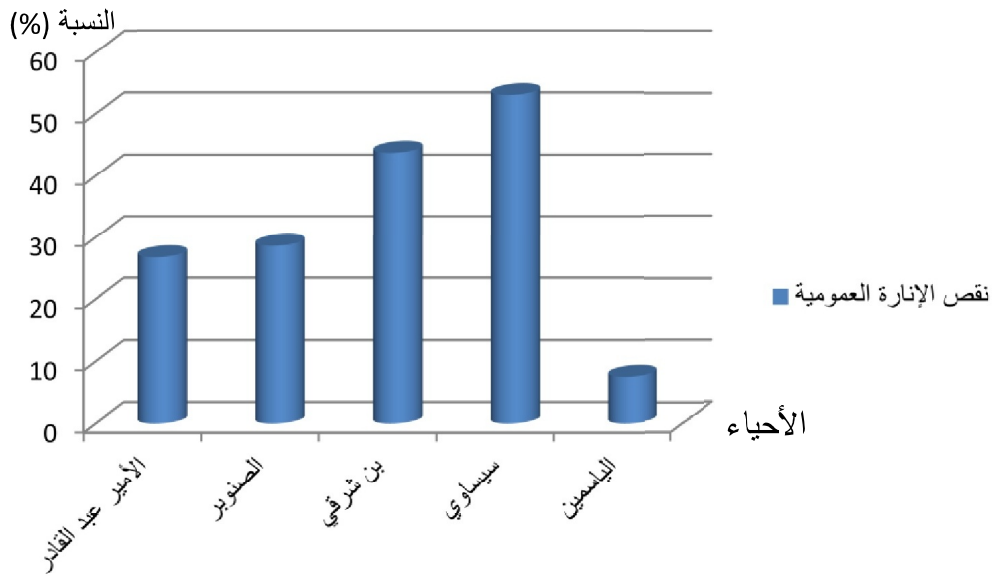
سجل بالمقابل في حي الياسمين الحديث النشأة انخفاض محسوس لنقص الإنارة العمومية ببلوغها أدنى نسبة بلغت 7.50%، ويفسر هذا الانخفاض باستفادة هذا الحي وما يحتويه من طرقات داخلية خادمة له من الربط الكلي بهذه الشبكة من طرف مصالح البلدية وهذا بسبب شكله المخطط والمنتظم نوعا ما، ومن جهة أخرى بحدثة هذه الشبكة أي أنها لا تزال في حالة جيدة ولا تتطلب صيانة من طرف مصالح البلدية أنظر الصورة رقم (20).

صورة رقم (20): نموذج عن تنظيم الإنارة العمومية في حي الياسمين



المصدر: تحقيق ميداني مارس للباحثة 2014

مدينة قسنطينة - معاناة سكان الأحياء الفوضوية (الصلبة) المدروسة من نقص
الإنارة العمومية -



شكل رقم (48)

المصدر: تحقيق ميداني فيفري 2014

يتباين نقص الإنارة العمومية بالأحياء الفوضوية (الصلبة) المدروسة عبر مدينة قسنطينة نتيجة تداخل عدة عوامل، أهمها العامل الجغرافي لموقع هذه الأحياء بالنسبة لمركز المدينة حيث تبين أنه:

- كلما كانت قريبة من مركز المدينة كلما زاد الاهتمام بها وصيانتها من طرف مصالح البلدية وكلما استفادت بمحيط مباشر تميزه إنارة عمومية جيدة، وبالتالي انخفض مشكل نقص الإنارة العمومية بها، وهذا ما تجسد بحيي الأمير عبد القادر والصنوبر اللذان يرجع تاريخ ظهورهما للفترة الاستعمارية.
- كلما كان موقع الأحياء الفوضوية (الصلبة) بعيدا عن مركز المدينة أي على أطراف المدينة كلما قل الاهتمام بصيانتها وبالتالي زاد نقص الإنارة العمومية بها وزادت رداعتها وخير مثال على ذلك حيي بن شرقي وسيساوي، باستثناء حي الياسمين الذي كان لعامل حادثته دورا في جودة الإنارة العمومية به.

4.1. نقص خدمة رمي القمامة

يقصد بالقمامة النفايات المنزلية التي يخلفها سكان الأحياء الفوضوية (الصلبة) المدروسة وتعرف هذه النفايات بأنها " المخلفات التي يتركها الإنسان خلال فعالياته اليومية من ورق وأكياس بلاستيكية وعبوات كرتونية وزجاجية ومعدينية، إضافة إلى المخلفات الغذائية " (1) .

أما المقصود بخدمة رفع القمامة داخل الأحياء الفوضوية (الصلبة) المدروسة هو طرق وحجم توفير مواضع مخصصة لرمي النفايات المنزلية لسكان هذه الأحياء ومدى اهتمام مصالح البلدية بعملية جمعها.

تباينت نتائج هذه الخدمة عبر الأحياء الفوضوية (الصلبة) المدروسة حسب تصريحات سكان هذه الأحياء المستخرجة من الاستمارات الاستبائية، حيث تراوحت نسبها حسب الشكل رقم (49) بين 45.34- 82.50%. سجلت أقصى نسبة لنقص هذه الخدمة في حي الياسمين حديث النشأة، حيث تبين أن أكثر من ثلاث أرباع سكانه يعانون من هذا المشكل، ويمكن تفسير ذلك بانعدام مواضع مخصصة لرمي القمامة بالحي تماما، باستثناء موضع واحد بالقرب من مدخل الحي وهو خاص بكل الأحياء الفوضوية (الصلبة) المجاورة له، بالإضافة إلى نقص الاهتمام بهذه

(1) أيمن سليمان مزاهرة، علي فاتح الشوابكة ، البيئة والمجتمع، الأردن، عمان: دار الشروق ، ط1 ، 2003، ص 106 .

الخدمة من طرف مصالح البلدية فيما يخص هذا الحي أنظر الصورة رقم (21).
تلاه مباشرة كل من الأحياء التالية: الصنوبر، بن شرقي و سوساوي بنسب أقل بقليل تراوحت ما بين 66-71% من مجموع سكانهما، وهي نسب متقاربة تعكس مستوى نقص خدمة رفع القمامة

صورة رقم(21): عدم اهتمام البلدية بجمع القمامة في حي الياسمين

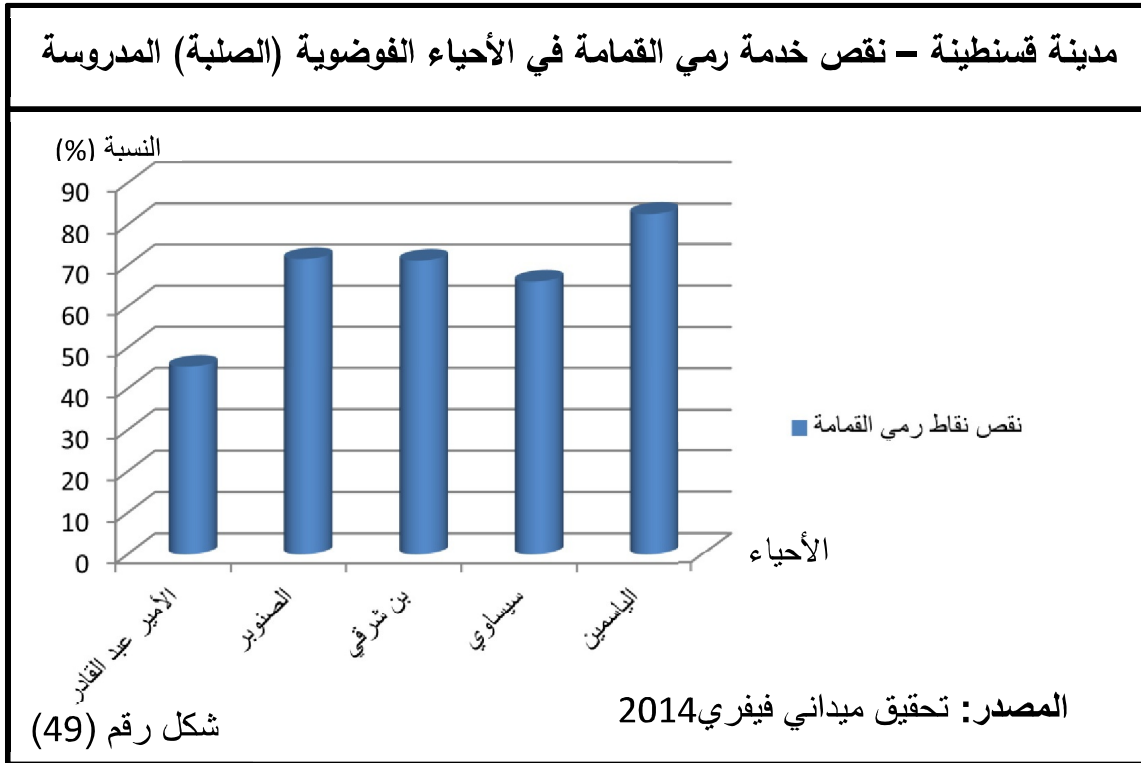


المصدر: تحقيق ميداني مارس للباحثة 2014

داخلها، وعموما تستفيد هذه الأحياء من مواضع مخصصة لرمي القمامة قليلة جداً وغير كافية لسد متطلبات كل سكانها، كما أنّ توزيعها داخل هذه الأحياء جاء بمواقع محاذية للطرق الرئيسية لها لتسهيل عملية جمعها من طرف مصالح البلدية، لكن بالمقابل كان بعد هذه المواقع غير مناسب لكل سكان هذه الأحياء ممّا دفعهم للرمي العشوائي لنفاياتهم عبر مختلف شوارعهم الفوضوية، والأمر الذي أدى وزاد من كثرة الأوساخ بها و بالتالي خلق نوع من التلوث البيئي داخلها.

أمّا أضعف نسبة لنقص خدمة رمي القمامة سجلت بحي الأمير عبد القادر حيث بلغت 45.50% وهي نسبة رغم انخفاضها مقارنة مع الأحياء الفوضوية (الصلبة) المدروسة الأخرى، إلا أنّها شكلت نقصاً لهذه الخدمة عند ما يقارب نصف سكان هذا الحي، ويفسر هذا الانخفاض النسبي بموقع الحي المجاور لأحياء مخططة ساهمت في التخفيف من هذا النقص.

يتبين ممّا سبق النقص الكبير لخدمة رمي القمامة بالأحياء الفوضوية (الصلبة) المدروسة حيث أصبحت نمثل مصدر إزعاج وقلق لسكان هذه الأحياء وذلك بنسب متباينة كانت كما يلي:



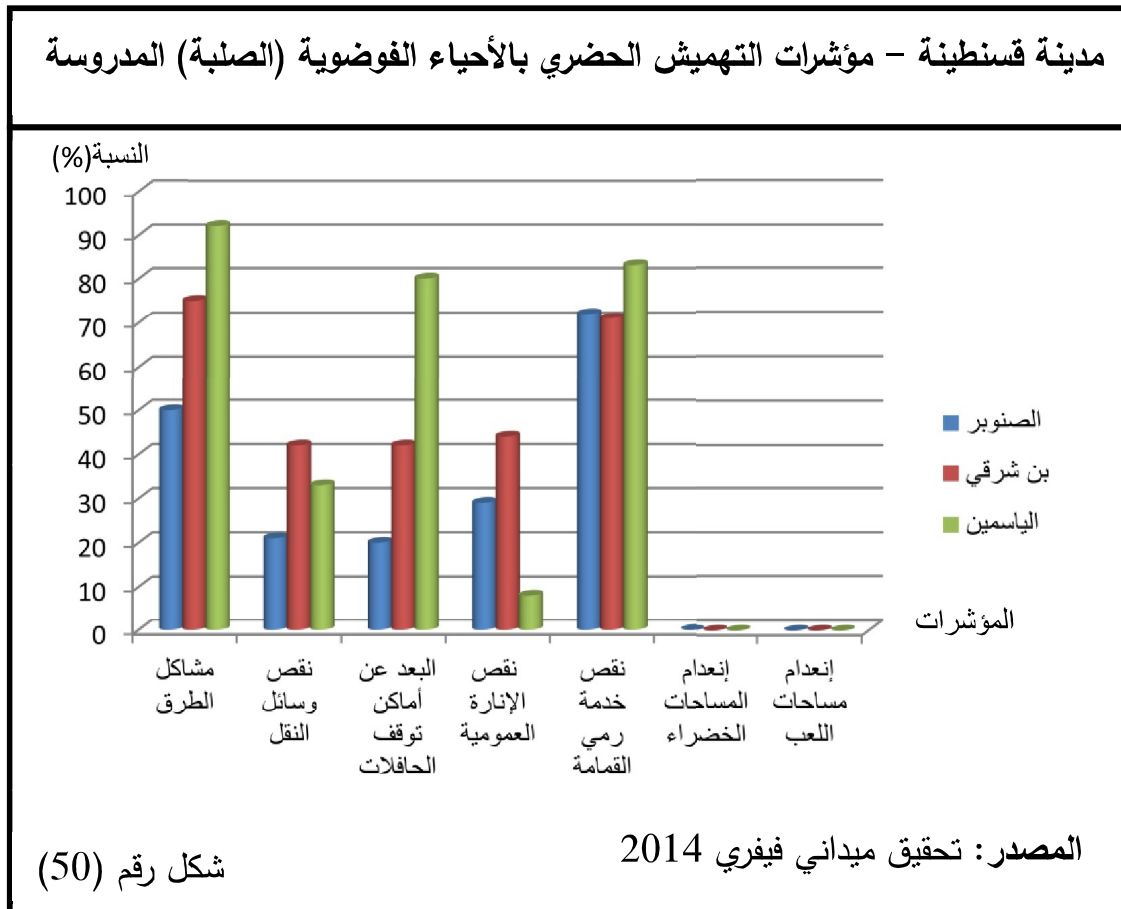
- سجلت أقصى نسبة في حي الياسمين بسبب حدائه وعدم استفادته من مواضع مخصصة لرمي القمامة.
 - انخفضت بشكل طفيف بالأحياء التالية: الصنوبر، بن شرقي و سيساوي التي تستفيد من مواضع مخصصة لرمي القمامة، لكنّها قليلة و توزيعها عبر هذه الأحياء غير مناسب لكل سكانها.
 - ساهمت مجاورة حي الأمير عبد القادر لأحياء مخططة في التخفيف من نقص هذه الخدمة فيه.
- أدى نقص خدمة رمي القمامة بالأحياء الفوضوية (الصلبة) المدروسة عبر مدينة قسنطينة بصفة عامة إلى رميها من طرف السكان بشكل عشوائي ممّا زاد من تلويث شوارع هذه الأحياء.

5.1. انعدام المساحات الخضراء ومساحات اللعب

تعتبر المساحات الخضراء ومساحات اللعب من أهم مكونات النسيج الحضري، حيث أصبحت تمثل حاليا محورا أساسيا وتحظى بأهمية بالغة ضمن كل دراسات التهيئة الحضرية بالمدينة، لما لها من تأثير إيجابي مباشر على الطابع الجمالي والبيئي لمحيط المدينة وأحيائها السكنية، وذلك

بخلق التوازن بين جزئها المبني وغير المبني من جهة، وما لها من انعكاسات إيجابية على الجانب النفسي و الصحي للسكان من جهة أخرى، ومن ثم فهي تمثل أهم مؤشرات رقي وتحضر المجتمعات.

يتبين من خلال الشكل رقم (50) المنجز من خلال التحقيقات الميدانية التي أجريت بالأحياء الفوضوية (الصلبة) المدروسة عبر مدينة قسنطينة، الانعدام الكلي لهذه المساحات فيها أو حتى بالقرب منها خاصة أنّ أغلبها كان محاط ومجاور لأحياء فوضوية أخرى ، ويمكن تفسير ذلك بسبب رئيسي هو عدم اهتمام أصحاب ملكيات أراضي هذه الأحياء عند تقسيمها وبيعها للسكان المستفيدين عبر مختلف الفترات التاريخية، بترك ولو مساحات صغيرة لمثل هذه الاستخدامات (المساحات الخضراء ومساحات اللعب)، حيث كان هدفهم الوحيد هو الربح السريع وبيع أكبر عدد ممكن من الحصص الأرضية، ولو كان ذلك على حساب مختلف المساحات العمومية بصفة عامة و المساحات الخضراء ومساحات اللعب بصفة خاصة، ونتيجة لذلك ظهرت أحياء سكنية تفتقر لهذه المساحات ومن ثم فهي تناقض ما هو معمول به في مشاريع التهيئة الحضرية.



انعدام كلي للمساحات الخضراء ومساحات اللعب بالأحياء الفوضوية (الصلبة) المدروسة، كان المسؤول عليه أصحاب ملكيات أراضي هذه الأحياء، نتيجة تنافس غير عادل بين استخدامات الأرض على حساب الاستخدامات الترفيهية، وهذا ما أدى إلى خلق أحياء سكنية تفتقر لمثل هذه المساحات التي لها أثر بالغ على خلق التوازن في البيئة السكنية من جهة، وضمان الراحة النفسية والصحية للسكان.

2. التهميش من طرف مصالح البلدية حسب سكان الأحياء الفوضوية (الصلبة) المدروسة

تكمن مهمة مصالح البلدية داخل المدينة في القيام بعدة نشاطات وأعمال و تدخلات عبر أحيائها السكنية، تدخل في إطار الصالح العام و التي تعمل على تحقيق انشغالات السكان مثل توفير التجهيزات الصحية والتعليمية كضروريات الاستقرار الإجتماعي، كما أنّ من مهامها تنظيف الأحياء، وصيانة الشبكات بأنواعها من أجل المنفعة العامة، وهي بمثابة مؤشرا يوحى باهتمام السلطات المحلية بالأحياء من جهة، ويعطي الاحساس بالأمان لدى السكان من جهة أخرى. أمّا إذا غاب الاهتمام وكان هناك تقصير مصالح البلدية في القيام بهذه المهام لبعض الأحياء سواء بطريقة مباشرة ومقصودة أو غير مقصودة يسمى تهميشا، والذي ينعكس سلبا على السكان ويعطيهم الإحساس بعدم الرضى، حيث رغم القرب الجغرافي لبعض الأحياء المذكورة آنفا بالنسبة لمركز المدينة، إلاّ أنّها تعاني من مظاهر التهميش كما يبينه الشكل رقم (54) المنجز حسب آراء سكان الأحياء الفوضوية (الصلبة) المدروسة ، واعتمادا على الاستمارات الاستبائية، ولمعرفة مدى تهميش مصالح البلدية لهذه الأحياء تم الاعتماد على ثلاث مؤشرات أساسية هي معيار تصنيف مقارن تم اختيارها على أساس ضرورتها وأهميتها لدى سكان هذه الأحياء تمثلت فيما يلي:

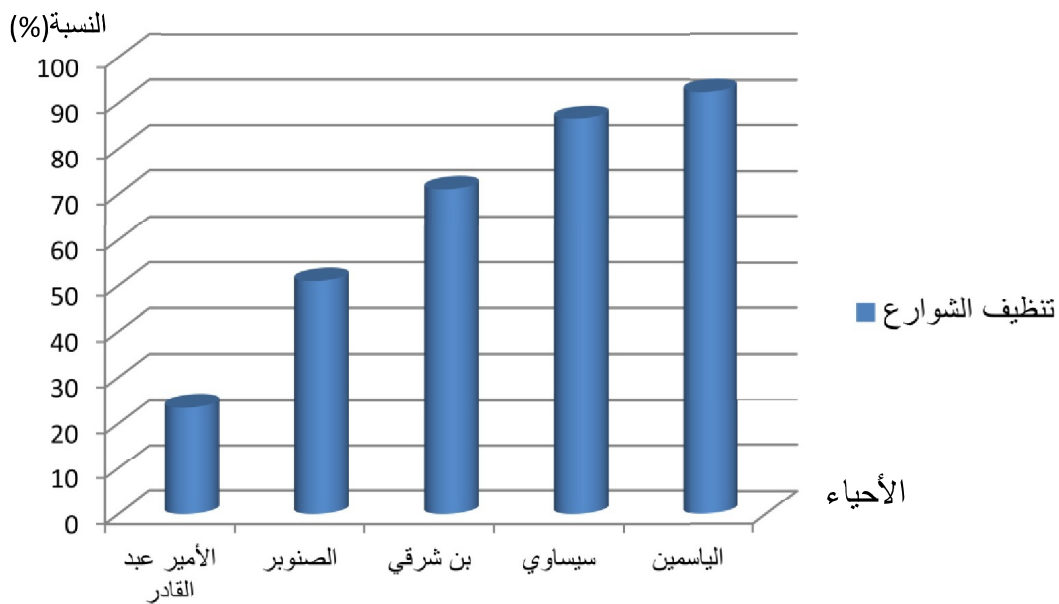
1.2. عدم الاهتمام بتنظيف الشوارع

يدخل تنظيف شوارع الأحياء السكنية ضمن جدول أعمال ونشاطات مصالح البلدية في المدينة، لما له من تأثير مباشر على صحة السكان وسلامة محيطهم، كما أنّه يحافظ على الناحية الجمالية للمدينة. ويتضح من الشكل رقم (51) مدى تهميش مصالح البلدية وعدم اهتمامها بتنظيف شوارع الأحياء الفوضوية (الصلبة) المدروسة وذلك اعتمادا على تصريحات سكان هذه الأحياء

التي جاءت ضمن الاستثمارات الاستثنائية كما ذكر سابقا، حيث تراوحت نسب تهيمش البلدية لهذه الأحياء فيما يخص تنظيف شوارعها بين 23.5-92.5%.

سجلت أعلى نسبة بحي الياسمين حديث النشأة كما هو الحال لبعض الظواهر السلبية السابقة الذكر الذي يرجع تاريخ ظهوره لفترة التسعينيات من القرن الماضي، ثم تلاه مباشرة حي سيساوي من حيث نقص الاهتمام بالتنظيف الذي ظهر قبل سنوات التسعينيات ولا زال لحد اليوم في طور التكون بنسبة أقل بقليل بلغت 86.5% وهي نسب مرتفعة جداً توحى بالتهيمش المطلق لهذين الحيين من طرف مصالح البلدية، ويمكن تفسير ذلك بحدثة هذين الحيين من جهة و ووقوعهما على أطراف المدينة من جهة أخرى، ثم تلاهما حي بن شرقي الذي ظهر في بداية السبعينيات بنسبة أقل قدرت بـ 71% و رغم أنها نسبة مرتفعة تفسر بوقوع هذا الحي على أطراف المدينة، إلا أنها أحسن من الحيين السابقين ويفسر ذلك بالاهتمام الذي أولته مصالح البلدية لهذا الحي مؤخرا في إطار عمليات التحسين الحضري.

مدينة قسنطينة - عدم الاهتمام بتنظيف الشوارع من طرف مصالح البلدية بالأحياء الفوضوية (الصلبة) المدروسة -



شكل رقم (51)

المصدر: تحقيق ميداني فيفري 2014

لتنخفض نسبة عدم الاهتمام بتنظيف الشوارع أكثر بحي الصنوبر الذي يرجع تاريخ ظهوره للفترة الاستعمارية وتصل إلى 51%، ويفسر هذا الانخفاض النسبي بنشأته القديمة في المدينة من

جهة، و بوقوعه بالقرب من مركز المدينة من جهة أخرى مما أهله بأن يكون ضمن اهتمامات مصالح البلدية، بالمقابل انخفضت نسبة عدم الاهتمام بتنظيف الشوارع بشكل كبير بحي الأمير عبد القادر الذي يمثل أقدم حي فوضوي مدروس، مقارنة مع الأحياء الفوضوية (الصلبة) المدروسة السابقة الذكر حيث بلغت 23.5%، ويفسر هذا الانخفاض باستفادة الحي من اهتمامات خاصة من طرف مصالح البلدية في السنوات الأخيرة، بسبب نشأته القديمة حيث صنفت ضمن الأحياء العتيقة وطنياً⁽¹⁾ وكذلك وقوعه بالقرب من مركز المدينة مجاوراً لأحياء مخططة.

يتبين مما سبق أنّ تهميش الأحياء الفوضوية (الصلبة) المدروسة من طرف مصالح البلدية فيما يخص تنظيف شوارعها سواء بطريقة مقصودة أحياناً لتعذر القيام بذلك، أو غير مقصودة لقلّة الإمكانيات يتحكم فيه عاملان هما: حداثة هذه الأحياء وموقعها بالنسبة لمركز المدينة (المدينة القديمة).

فكلما زادت حداتها وكان موقعها على أطراف المدينة نقص الاهتمام بتنظيف شوارعها، بالمقابل كلما زاد قدمها وزاد قربها من مركز المدينة زاد الاهتمام بعملية تنظيف شوارعها.

التأكد من الفرضية السابقة مرة أخرى في البحث بأنّ تفاوت نسب التنظيف كلما كان الحي الفوضوي حديث النشأة كلما نقص الاهتمام بالتنظيف فيه والعكس .

2.2. صيانة الإنارة العمومية

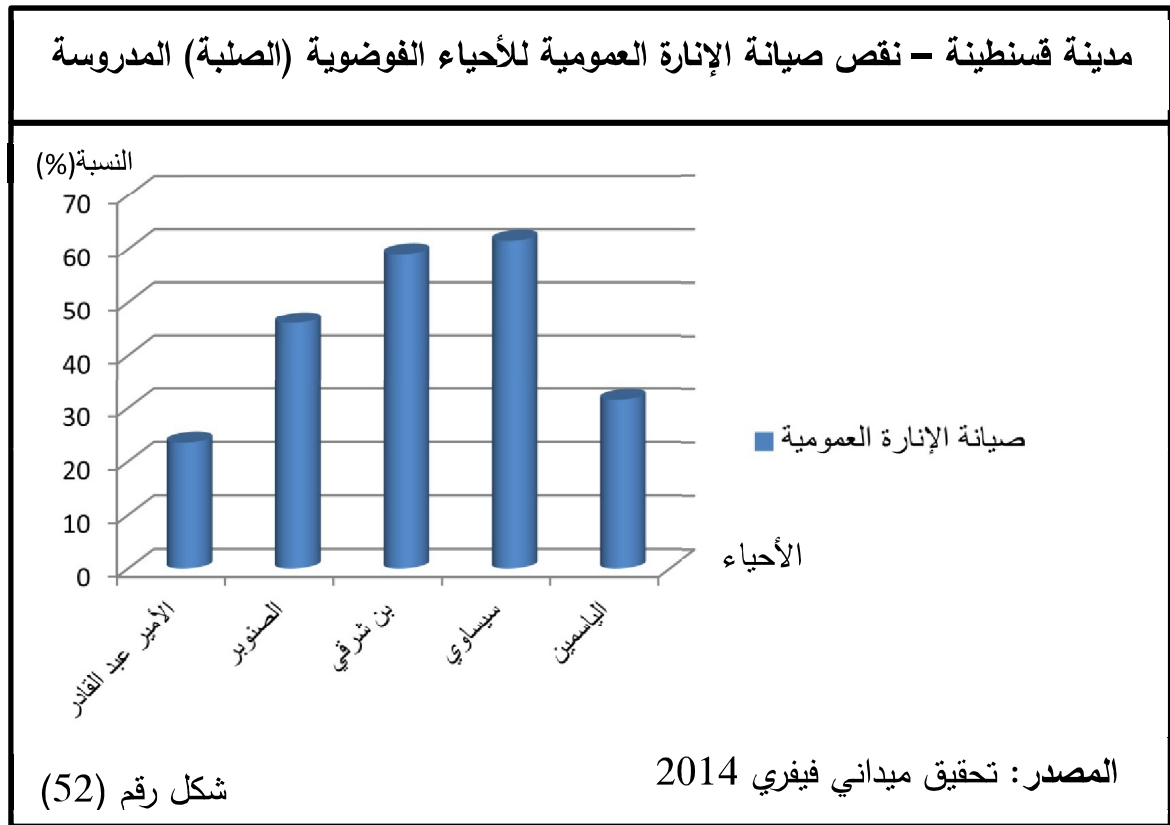
تعتبر صيانة مختلف الشبكات التقنية من أهم النشاطات التي تقوم بها كذلك مصالح البلدية بكل شوارع و أحياء المدينة، وتمثل الإنارة العمومية واحدة من بين هذه الشبكات التي يتم توفيرها والاعتناء بها من أجل الإضاءة الكافية للسكان ليلاً و لضمان سلامتهم وإحساسهم بالأمان. وعموماً وكما تم ذكره في عناصر سابقة أنّ كل الأحياء الفوضوية (الصلبة) المدروسة تستفيد من شبكة الإنارة العمومية.

لكن يمكن بالمقابل إلتماس مدى تهميش مصالح البلدية لهذه الأحياء فيما يخص الاهتمام بصيانة هذه الشبكة، وذلك اعتماداً على تصريحات سكان الأحياء الفوضوية (الصلبة) التي جاءت ضمن

(1) تصريح مباشر من طرف مسؤول فرع بلدية الأمير عبد القادر مارس 2014.

الاستمارات الاستبائية وذلك من خلال الشكل رقم (52) والتي تراوحت نسبها بين 23.5-61.5%.

سجلت أعلى النسب بحيي سيساوي و بن شرقي الذي يرجع تاريخ ظهورهما لما قبل التسعينيات بنسب متقاربة هي على التوالي 59-61.5%، حيث غياب تهيئة حضرية واضحة المعالم صعب من تجهيزه نظرا للطبيعة الفوضوية لهذين الحيين، ويمكن تفسير هذا الارتفاع لعدم الاهتمام بصيانة الإنارة العمومية بوقوعهما على أطراف المدينة، ثم تلاهما حي الصنوبر الذي نشأ في الفترة الاستعمارية بنسبة أقل هي 46%، ويفسر هذا الانخفاض على عكس الحيين السابقين بوقوع هذا الحي بالقرب من مركز المدينة، مما يحتّم على مصالح البلدية الاهتمام بصيانة الإنارة العمومية فيه.



لتنخفض مرة أخرى نسبة الصيانة في حي الياسمين حديث النشأة الذي يرجع تاريخ ظهوره لفترة التسعينيات رغم وقوعه بعيدا عن مركز المدينة ببلوغها 31.5%، ويمكن تفسير ذلك بحدثة شبكة الإنارة لعمومية بهذا الحي أي أنها لا تزال بحالة جيدة، و أخيرا سجلت أدنى نسبة لنقص صيانة الإنارة العمومية بحي الأمير عبد القادر والذي يمثل أقدم الأحياء الفوضوية (الصلبة) المدروسة

ببلوغها 23.5%، ويفسر ذلك بوقوع هذا الحي بالقرب من مركز المدينة من جهة واستفادته من أعمال إعادة الاعتبار التي مست مختلف شبكاته من جهة أخرى.

يتبين مما سبق أنّ صيانة الإنارة العمومية عبر الأحياء الفوضوية (الصلبة) المدروسة مرتبطة بعاملين أساسيان هما حداثة هذه الأحياء وموقعها بالنسبة لمركز المدينة.

حيث أنّها كلما زادت حداثتها وزاد بعدها عن مركز المدينة زاد نقص صيانة الإنارة العمومية بها، وكلما زاد قدمها وزاد قربها من مركز المدينة زادت نسبة الاهتمام بصيانة الإنارة العمومية بها، باستثناء حي الياسمين الذي رغم حداثته وبعده عن مركز المدينة إلا أنّه لا يعاني من هذا النقص بسبب حداثة شبكة الإنارة العمومية به.

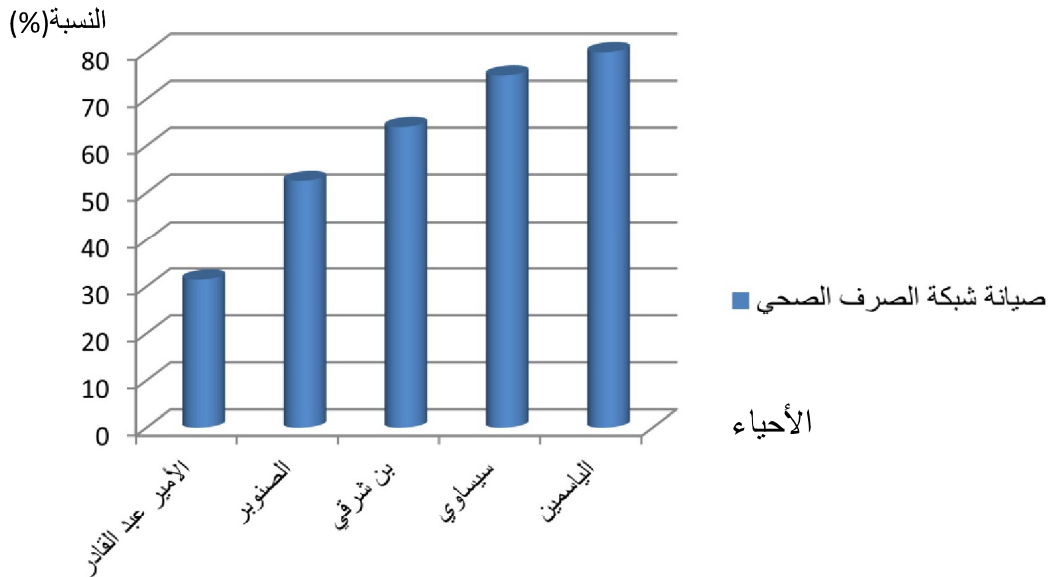
في مستوى آخر من التحليل تم تأكيد الفرضية الأساسية المنطلق منها والتي مردّها أنّه كلما كان الحي الفوضوي في مدينة قسنطينة حديث النشأة، كلما كان تهيمش ولامبالاة من طرف المصالح المسؤولة عن تجهيزه سواء بالنسبة للجانب التعليمي أو الصحي، والأمني بطريقة مباشرة أو غير مباشرة نتيجة للعوامل والمتغيرات السابقة الذكر .

3.2. صيانة شبكة الصرف الصحي

تمثل شبكة الصرف الصحي مع شبكات التزويد بالماء الشروب أهم الشبكات التقنية التي تتجزع عبر الأحياء السكنية للمدينة وظيفتها هي توفير البيئة الصحية الملائمة للسكان، وهي تتجزع وفقا لأسس ومعايير تقنية وفنية دقيقة لذلك فإنها دائما تتطلب صيانة دورية خاصة من طرف مصالح البلدية، من أجل ضمان جودتها التي ستعكس إيجابيا على سلامة السكان لإرتباطها مباشرة بالصحة العمومية .

تستفيد عموما كل الأحياء الفوضوية (الصلبة) المدروسة من هذه الشبكة، غير أنّها تعاني من نقائص كبيرة ناتجة عن عدم الاهتمام بها وصيانتها من طرف مصالح البلدية ممّا يزيد من درجة تهيمشها، ويتضح من خلال الشكل رقم (53) المنجز على أساس تصريحات سكان هذه الأحياء التي جاءت ضمن الاستثمارات الاستثنائية، أنّ نسبة عدم الاهتمام بهذه الشبكة بهذه الأحياء تراوحت بين 31.5-80%.

مدينة قسنطينة - عدم الاهتمام بصيانة شبكة الصرف الصحي من طرف مصالح البلدية بالأحياء الفوضوية (الصلبة) المدرسة -



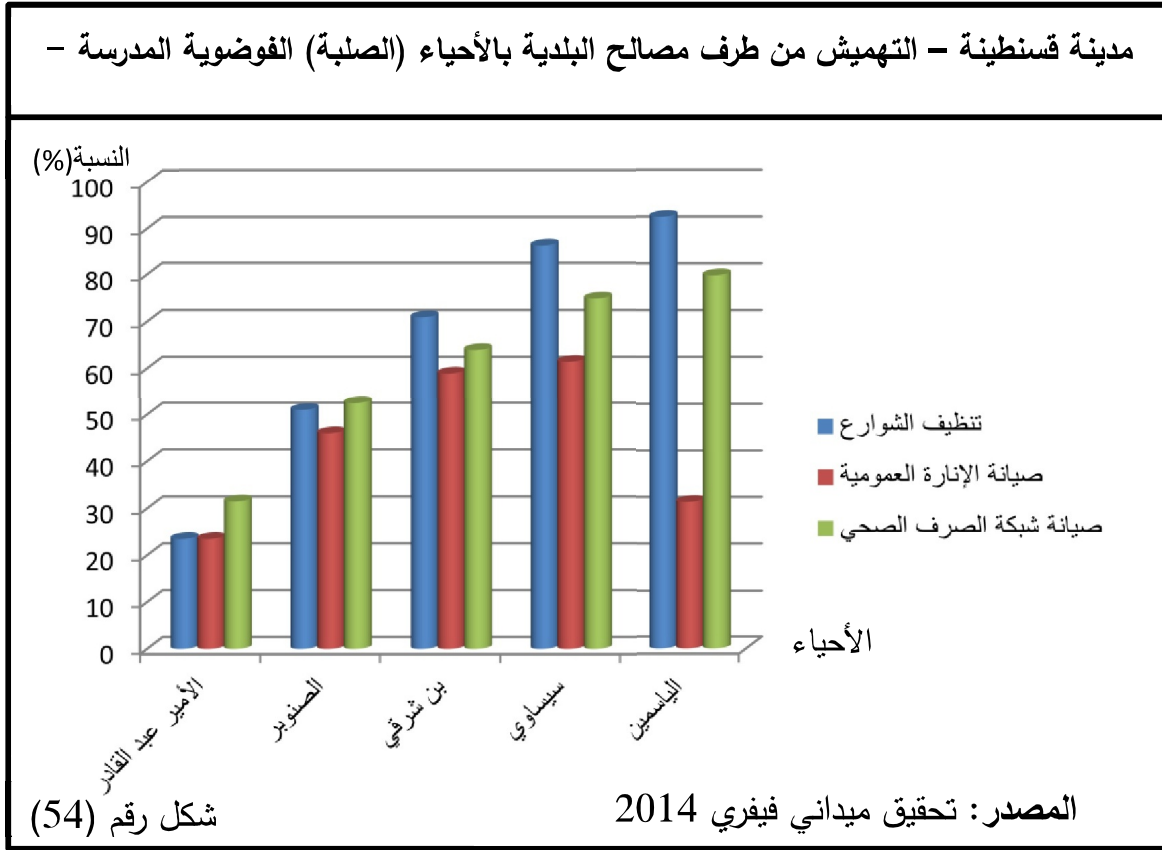
شكل رقم (53)

المصدر: تحقيق ميداني فيفري 2014

سجلت أقصى نسبة بحي الياسمين حديث النشأة الذي يرجع تاريخ ظهوره إلى فترة التسعينيات ببلوغها 80%، لتتخفف قليلا وتصل إلى 75% بحي سيساوي ثم تلاه حي بن شرقي بنسبة 64% علما أن هذين الحيين ظهرا في فترة ما قبل التسعينيات وكان موقعهما على أطراف المدينة، وبقيت تتدرج في الانخفاض نسبة عدم الاهتمام بشبكة الصرف الصحي حيث بلغت 52.5% بحي الصنوبر الذي يرجع تاريخ ظهوره للفترة الاستعمارية ويقع بالقرب من مركز المدينة، بينما أدت نسبة سجلت بحي الأمير عبد القادر الذي يعتبر أقدم حي بالنسبة للأحياء الفوضوية (الصلبة) المدروسة ببلوغها 31.5%.

يتبين مما سبق أن الاهتمام بصيانة شبكة الصرف الصحي من طرف مصالح البلدية بالأحياء الفوضوية (الصلبة) المدروسة مرتبط بحدثة هذه الأحياء وبموقعها بالنسبة لمركز المدينة. بمعنى أنه كلما زادت حداتها وزاد بعدها عن مركز المدينة كلما زاد عدم الاهتمام بصيانة شبكة صرفها، وعلى العكس أي كلما زاد قدم هذه الأحياء وزاد قربها لمركز المدينة زادت نسبة الاهتمام بها من طرف مصالح البلدية.

وهنا كذلك تم تأكيد الفرضية الأساسية المنطلق منها والتي مردها أنه كلما كان الحي الفوضوي في مدينة قسنطينة حديث النشأة وبعيد عن مركز المدينة، كلما كان تهيمش ولامبالاة من طرف المصالح المسؤولة عن تجهيزه.



نتيجة لدراسة تهيمش مصالح البلدية للأحياء الفوضوية (الصلبة) المدروسة، والذي تم من خلال تحليل نسبة عدم الاهتمام ببعض أساسيات الحياة لدى سكان هذه الأحياء، كتنظيف الشوارع، و صيانة الإنارة العمومية و صيانة شبكة الصرف الصحي، تبين أن تهيمش هذه الأحياء من طرف مصالح البلدية مرتبط بعاملين أساسيين هما:

- حداثة الفوضوية (الصلبة) المدروسة.

- موقع الفوضوية (الصلبة) المدروسة بالنسبة لمركز المدينة.

بمعنى أنه كلما زادت حداثة الأحياء الفوضوية (الصلبة) المدروسة و زاد بعدها عن مركز المدينة وكانت على أطرافها زاد تهيمش مصالح البلدية لها، وبالمقابل كلما زاد قدم هذه الأحياء و زاد قربها من مركز المدينة قلّ تهيمش مصالح البلدية لها وزاد الاهتمام بها أكثر.

3. التنشئة الإجتماعية⁽¹⁾ السلبية الناتجة عن الأحياء الفوضوية (الصلبة) المدروسة

ظهرت في الأحياء الفوضوية (الصلبة) المدروسة بمدينة قسنطينة نقائص كبيرة ومشاكل كثيرة، نتيجة للظروف المعيشية الصعبة أحيانا التي يعاني منها مواطنيها، فظهور بعض الظواهر الإجتماعية السلبية الدخيلة على المجتمع الجزائري ضمن هذه الأحياء كان نتيجة حتمية لبعض هذه الأوضاع السيئة التي برزت بشكل جلي.

حسب الشكل رقم (59) المنجز اعتمادا على تصريحات سكان هذه الأحياء التي جاءت ضمن الاستمارات الاستبائية، حيث تم تصنيفها إلى أربع ظواهر إجتماعية سلبية رئيسية هي: السرقة، والعنف والجريمة والمخدرات.

فيما يخص خطورتها اختلفت من حي لآخر ومن ظاهرة لأخرى سيتم التعرف عليها بنوع من التفصيل فيما يلي:

1.3 . ظاهرة السرقة

تعتبر جريمة السرقة من أخطر الجرائم والآفات الإجتماعية لها أسباب عدة تختلف من مكان لآخر، فمنها العوامل الاقتصادية والاجتماعية وحتى النفسية وذلك عند تدني الوضع الاقتصادي، أو نتيجة تنشئة إجتماعية أو نفسية سلبية كما هو الحال بالنسبة لهذه الدراسة للأحياء الفوضوية (الصلبة) التي أسهمت في بروز الظاهرة بشكل مباشر أو غير مباشر، تستهدف ممتلكات الأشخاص وممتلكات الدولة في أغلب الأحيان.

يقصد بهذه الظاهرة الاجتماعية السلبية حسب سكان الأحياء الفوضوية (الصلبة) المدروسة كل أنواع السرقة المنتشرة في هذه الأحياء، كسرقة المنازل، وسرقة السيارات وكذلك المحلات التجارية من قبل بعض ساكني هذه الأحياء أو من قبل غرباء عنها.

(1) التنشئة الاجتماعية: هي عملية من العمليات الاجتماعية الأساسية، تساهم في الحفاظ على تكامل المجتمع واستقراره واستمراره من جهة، ومن خلالها تبنى شخصية الفرد وينقل التراث الثقافي والاجتماعي عبر الأجيال. **أنظر:** سلاطينة رضا، « التنشئة الاجتماعية في الأحياء العشوائية»، ص ص 191-212، مجلة العلوم الانسانية والاجتماعية، جامعة ورقلة الجزائر، العدد 07، جانفي 2014. ص 199.

تباينت النتائج المسجلة لهذه الظاهرة في هذه الأحياء حسب ما صرح به السكان حيث تراوحت نسبها حسب الشكل رقم (55) ما بين 33- 47.50%، سجلت أدنى النسب بحيي الصنوبر والأمير عبد القادر الذي يرجع تاريخ ظهورهما للفترة الاستعمارية بقيم متقاربة تراوحت نسبهما ما بين 33- 35%، ويمكن تفسير هذا الانخفاض النسبي لهذه الظاهرة مقارنة مع الأحياء الفوضوية (الصلبة) المدروسة الأخرى، إلى العامل الزمني الذي ساهم في تخفيفها نتيجة للعلاقات والروابط الاجتماعية القائمة بين سكانه مع مرور الوقت، وما خلفه من صعوبة في تنفيذ مثل هذه الأعمال الإجرامية من جهة، واستفادة هذين الحيين من مراكز أمنية قريبة جدًا منهما من جهة أخرى، بالإضافة إلى عامل قرب هذين الحيين من مركز المدينة وبالتالي استفادتهما من تجهيزاتها الأمنية.

سجلت بعدها مباشرة نسب أكبر حيث تقاربت كذلك في حيي بن شرقي ويسيواي تراوحت بين 41-42%، ويمكن إرجاع هذا الارتفاع النسبي إلى موقع هذين الحيين الذي جاء على أطراف المدينة مع نقص التجهيزات الأمنية فيهما (علما أنّ حي بن شرقي استفاد مؤخرًا من مركز للأمن)، وبالتالي أدى هذا الوضع حتمًا إلى ارتفاع نسبة هذه الظاهرة بهما.

سجلت أخيرًا أكبر نسبة لهذه الظاهرة الإجتماعية السلبية في حي الياسمين ببلوغها 47.5%، وهي نسبة مرتفعة مقارنة مع باقي الأحياء الفوضوية (الصلبة) المدروسة يمكن تفسيرها بحدثة هذا الحي الذي يرجع تاريخ ظهوره إلى فترة التسعينيات من القرن الماضي، وبالتالي انعدام التجهيزات الأمنية به، وكذلك بموقعه الذي جاء بعيدًا عن مركز المدينة وبالتالي بعده وعدم استفادته من تجهيزاتها الأمنية.

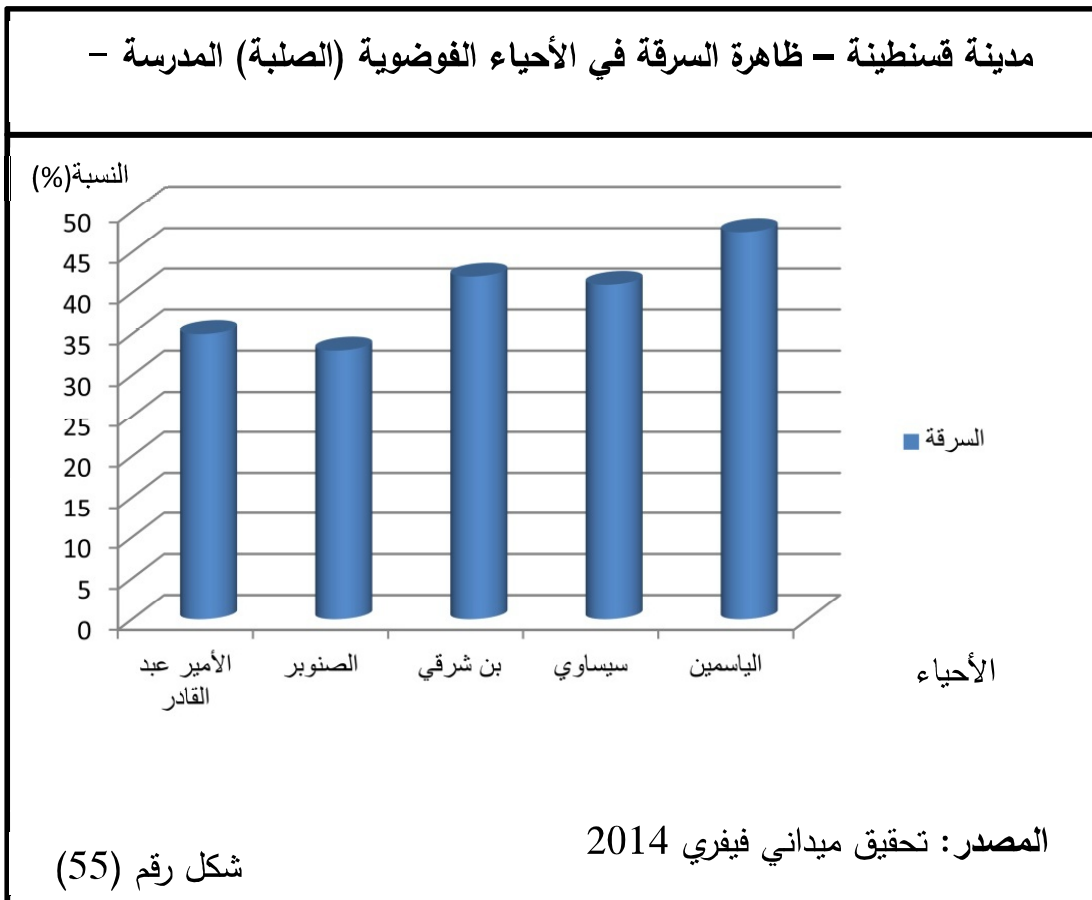
رغم التجانس في مستوى سكان هذا الحي نسبيًا من حيث المستوى المعيشي، يلاحظ انتشار ظاهرة السرقة والتي يمكن إعتبار أن من يقوم بها هو من خارج الحي.

يتضح مما سبق أنّ ظاهرة السرقة تباينت بين الأحياء الفوضوية (الصلبة) المدروسة وتحكمت فيها عدّة عوامل ومتغيرات، أهمّها:

- يظهر في العامل الزمني و عامل قرب هذه الأحياء من مركز المدينة، حيث كلما زاد قدم الأحياء وزاد قربها لمركز المدينة نقصت فيها هذه الظاهرة، بسبب استفادتها من مراكز

أمنية قريبة جدا منها، وكلما زادت حادثة هذه الأحياء وزاد بعدها عن مركز المدينة كلما ارتفعت فيها نسبة هذه الظاهرة بسبب نقص الأمن والتجهيزات الأمنية بها.

- يتضح من خلال نقص الرقابة الأمنية التي تظهر في بعض الأحياء كما هو الحال بالنسبة لحي الياسمين، رغم أن المستوى المعيشي متجانس لمواطنيه إلا أن الحي يعرف أكبر مستوى من الأعمال المرتبطة بالسرقة، وذلك بسبب انعدام متطلبات الأمن عكس الأحياء الأخرى التي تعرف تجانس طبقي نسبي بين مواطنيها كذلك.
- يمكن استنتاج أن تنفيذ عمليات السرقة قد يكون من قاطني هذه الأحياء، وقد يكون من خارجها كما هو الحال بالنسبة لحي الياسمين.
- ساهمت متغيرات أخرى في العوامل المرتبطة بظاهرة السرقة خاصة أهمها الثورة التكنولوجية والمعلوماتية التي مكنت من تنظيم نوعي لهذه الجرائم في ظل إمكانية التواصل بين اللصوص (فئمة حاجة للتفكير في إنشاء مراكز أمنية في كل المشاريع السكنية للتهيئة الحضرية مستقبلا) مثل العنف الأسري، والمخدرات والتي سيتم التطرق لها فيما يأتي.

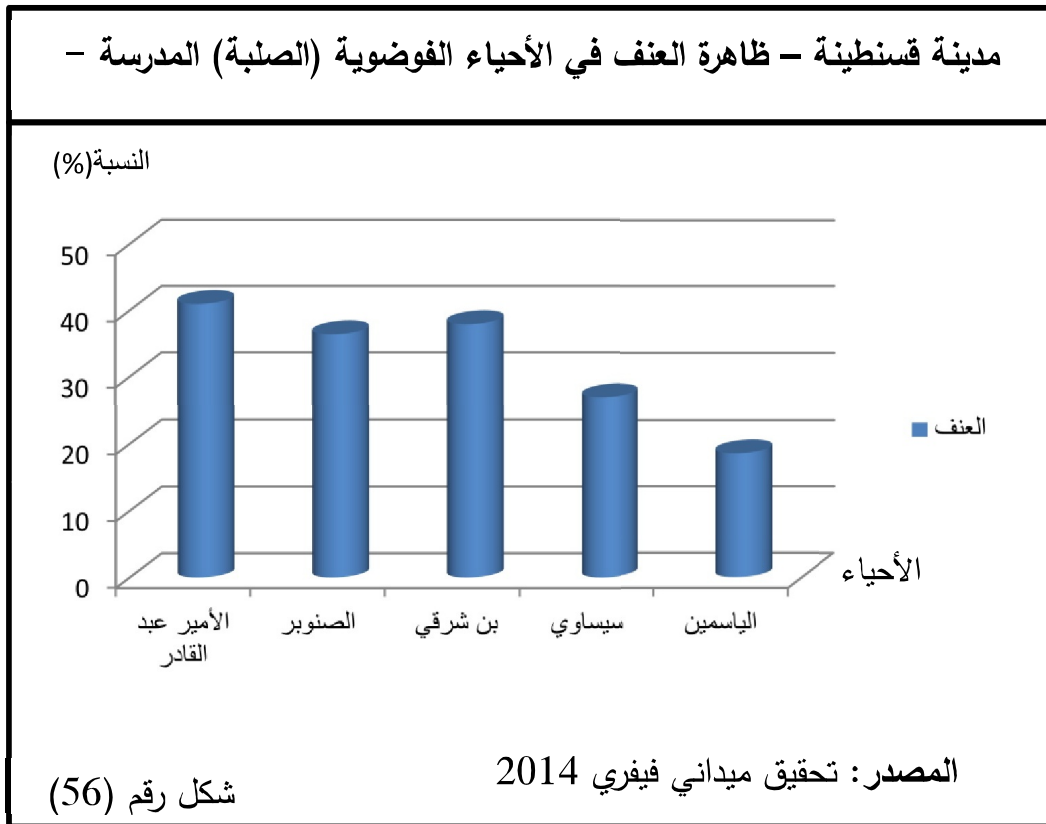


2.3. ظاهرة العنف

يعرف العنف على أنه كل سلوك مادي أو معنوي يرافقه قوة و إلحاق الأذى بالأخرين، فهو آفة إجتماعية سلبية تؤدي إلى نتائج سلبية. و يقصد بهذه الظاهرة السلبية حسب الاستبيان المنجز في هذه الأحياء كل أعمال العنف والتعديات على الغير التي تشهدها الأحياء الفوضوية (الصلبة) المدروسة، كالتعدي الجسدي عن طريق الضرب أو المعنوي عن طريق السب والشتم والكلام البذيء.(حيث العنف الممارس لا يبرز على من هو بالتحديد؟ هل هو ممارس ضد المرأة، أو الأطفال، أو الجميع؟)

تختلف نتائج هذه الظاهرة بالأحياء الفوضوية (الصلبة) المدروسة ويتبين حسب الشكل رقم (56) أنّها تراوحت ما بين 18.5-41%. سجلت أعلاها بالأحياء الفوضوية (الصلبة) التالية: الأمير عبد القادر، الصنوبر وبن شرقي حيث تراوحت بين 36.5-41%، ويمكن ارجاع ارتفاع نسبة ظاهرة العنف عبر هذه الأحياء للعامل الزمني الذي نتج عنه زيادة الاكتظاظ بها سواء بالسكان أو السكن، بمعنى أنّها تتميز بكثافات سكانية وسكنية مرتفعة كما أنّ معدل شغل المساكن (TOL) فيها مرتفع مقارنة مع الأحياء الفوضوية (الصلبة) المدروسة المتبقية (كما تم التعرف عليها سابقا)، الشيء الذي زاد من تراكم المشاكل بها وما نتج عنه من زيادة الضغط النفسي و التوتر لدى سكان هذه الأحياء، ومن ثم زيادة ظاهر العنف فيها. كما أنّ بعض هذه الأحياء تعرف اكتظاظ سكاني من نوع آخر، فإضافة لسكانها فهي بمثابة مسلك يعبره الكثير من المواطنين حيث يكون هناك اصطدام مباشر بينهم، بمعنى أنّها تمثل مسلك عام، مثل حي الأمير عبد القادر و الصنوبر.

تسجل بالمقابل أدنى نسبة بحي الياسمين حديث النشأة ب 18.5% ثم تلاه مباشرة حي سيساوي بنسبة 27%، ويفسر هذا الانخفاض النسبي بنقص الاكتظاظ في هذين الحيين، حيث تميزا بكثافات سكانية وسكنية منخفضة و كذلك معدل شغل المسكن فيهما منخفض مقارنة مع الأحياء الفوضوية (الصلبة) السابقة الذكر، وهذا ما أدى إلى نقص التوتر والضغط النفسي لدى سكانهما، ومن ثم نقص نسبي لظاهرة العنف فيهما.



يتبين مما سبق أنّ ظاهرة العنف في الأحياء الفوضوية (الصلبة) المدروسة تترجم الضغط الإقتصادي والإجتماعي والنفسي والتوتر الذي يعيشه سكان هذه الأحياء، جراء الاكتظاظ الداخلي لهذه الأحياء بالسكان والسكن.

حيث كلما زادت الكثافات السكانية والسكنية ومعدل شغل المسكن فيها زادت ظاهرة العنف أكثر فيها، وهذا ما تجسد في الأحياء الفوضوية (الصلبة) القديمة النشأة المتمثلة في حيي الأمير عبد القادر و السنوبر اللذان نشأ في الفترة الاستعمارية، وكذلك حي بن الشرقي الذي نشأ في بداية السبعينيات من القرن الماضي. ورغم أن حي سيساوي نشأ في نفس فترة الحي السابق الذكر إلا أن هذه الظاهرة كانت أقل بسبب نقص اكتظاظ السكن فيه.

من جهة أخرى كلما زادت حداثه هذه الأحياء الفوضوية (الصلبة) كلما قلّ اكتظاظ السكان والسكن بها و قلّت ظاهرة العنف فيها، وهذا ما تبين في حي الياسمين .

3.3. ظاهرة الجريمة

تعرف الجريمة بأنها ظاهرة إجتماعية مرتبطة بسلوك مادي أو معنوي إنساني جرّمه القانون، فهي ترتبط بسلوكيات سواء ارتبطت بالتحريض، أو الاتفاق على القيام بها، وقد تكون بغرض سلب

ممتلكات ، ويمكن أن تكون بلا ضحايا.

يقصد بظاهرة الجريمة في هذه الدراسة مختلف أنواع الجرائم التي تحدث عبر الأحياء الفوضوية (الصلبة) المدروسة بمدينة قسنطينة، حيث يمكن القول بأنّ الجريمة هي امتداد لظاهرة العنف بمختلف أشكاله، وكننتيجة حتمية لتراكم الظواهر السلبية الإجتماعية الأخرى في هذه الأحياء و هي مصدر تهديد دائم .

رغم تباين نتائجها ما بين الأحياء إلا أنّها كانت أقل حدة مقارنة مع الظاهرتين السابقتين(السرقة والعنف)، تراوحت نتائجها حسب الشكل رقم (57) وكما صرح به السكان ما بين 8-18.6%. بلغت أقصاها في حي الأمير عبد القادر ثم تلاه مباشرة حي بن شرقي بنسبة 16.5% ، حيث يفسر هذا الارتفاع النسبي لظاهرة الجريمة هنا بالتداخل الشديد لهذه الأحياء واحتوائها على منافذ صماء، ممّا يؤدي إلى صعوبة الوصول إليها في حالات مطاردة المجرمين سواء كانوا من داخل الحي أو غرباء عنه.

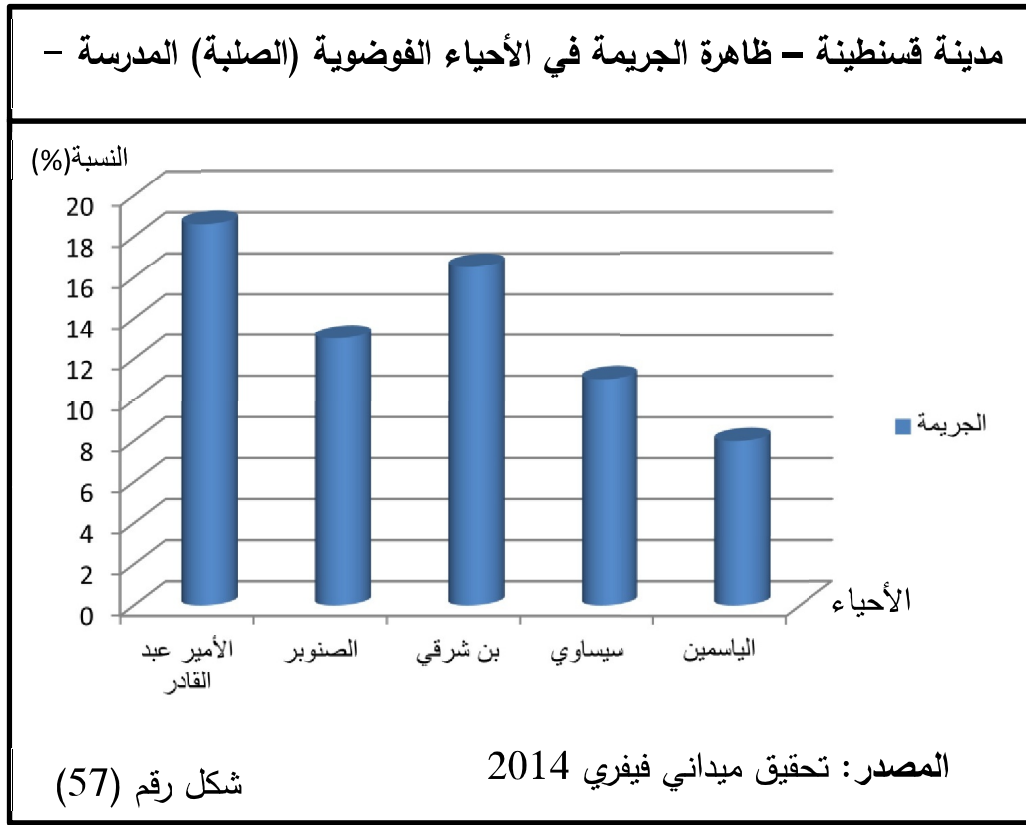
لتنخفض قليلا بحيي سيساوي والصنوبر بنسب متقاربة هي على التوالي 11-13%، وهنا يختلف تفسير وجود الجريمة بهذين الحيين فبالنسبة لحي الصنوبر فتفسيرها يرجع لعدم وجود منافذ لبعض المواقع فيه كذلك وهذا ما يصعب مهام رجال الأمن فيه، أما حي سيساوي تفسيرها يكمن في نقص متطلبات الحياة فيه وبعده عن مراكز الأمن بسبب موقعه الذي جاء على أطراف المدينة، مما انعكس سلبا على الأفراد وخلق لديهم نوع من عدم الرضا.

أما أدنى نسبة فسجلت بحي الياسمين حديث النشأة ببلوغها 8%، يمكن ارجاع انخفاض هذه الظاهرة هنا والتي عادة ما تكون من طرف أفراد غرباء عن الحي، بعدم استفادته من مراكز أمن بسبب حدائته.

يتبين ممّا سبق أنّ :

- التداخل الشديد لمباني الأحياء الفوضوية (الصلبة) المدروسة بمدينة قسنطينة والنتائج عن انعدام التخطيط.
- نقص متطلبات الحياة الضرورية للسكان الناتج عن فوضوية هذه الأحياء.

- تهميشها من طرف مصالح البلدية ، أدى إلى الاحساس بعدم الرضا للسكان وزاد من نسبة السلوكات الإجتماعية السلبية فيه.



4.3.4. ظاهرة المخدرات

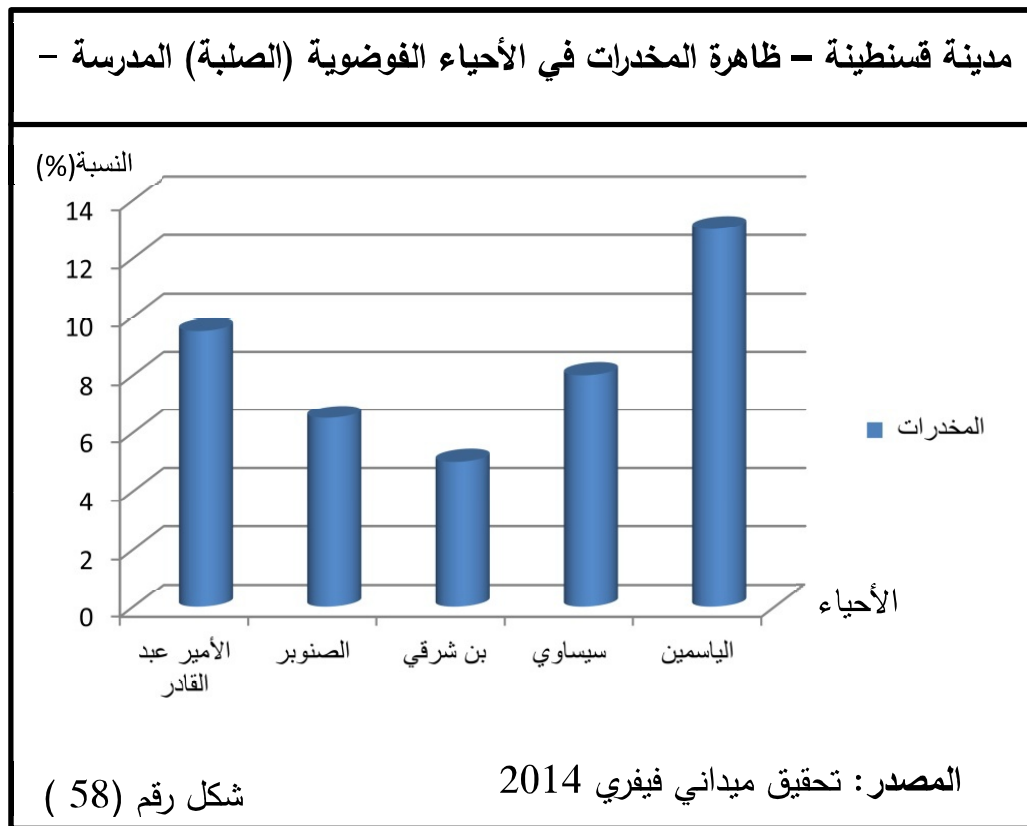
تعتبر مشاكل المخدرات من أخطر المشاكل الإجتماعية، والنفسية والصحية التي تجعل من المدمن يسعى إلى تعاطيها بأي ثمن. فهي تسبب لمتعاطيها تعطل في أداء الجسم ولوظائفه بطريقة سليمة. فهي نتيجة حتمية أخرى لتضاعف مشاكل السكن والتهميش الحضري والإجتماعي.

تعتبر ظاهرة المخدرات حديثة على المجتمع الجزائري عموما وعلى مدينة قسنطينة خصوصا، والمقصود بهذه الظاهرة حسب التحقيقات الميدانية المنجزة بالأحياء الفوضوية (الصلبة) المدروسة هو بيع وتسويق المخدرات عبر هذه الأحياء من جهة، وتعاطيها من طرف الشباب من جهة أخرى خاصة فيما تعلق بالمخدرات الطبيعية (الكيف) وليست المصنعة (الهيروين والكوكايين).

يتبين من الشكل رقم (58) وحسب تصريحات السكان تباين نتائج هذه الظاهرة في الأحياء الفوضوية (الصلبة) المدروسة حيث تراوحت بين 5-13%، سجلت أقصاها في حي الياسمين الحديث النشأة.

تلاه مباشرة حي الأمير عبد القادر بنسبة 9.5% لتصل في حي سيساوي إلى 8%، ويختلف تفسير ارتفاع ظاهرة المخدرات في هذه الأحياء حيث يرجح ارتفاعها بحيي الياسمين و سيساوي حديثي النشأة بالمستوى المعيشي ونوعية سكانها من الجانب الإقتصادي اللذان يعتبران أحسن حالا مقارنة بالأحياء الأخرى كما تم إثباته سابقا، بالإضافة إلى موقعهما الجغرافي الذي جاء ضمن أحياء فوضوية مما جعلهما منعزلان ومنفصلان عن النسيج الحضري للمدينة ومن ثم بعيدهما عن الرقابة الأمنية المستمرة.

يفسر بالمقابل ارتفاع نسبة ظاهرة المخدرات في حي الأمير عبد القادر بمجاورته وإتصالته سابقا مع تجمع قصديري كبير، والمتمثل في حي "فج الريح" الذي تمت إزالته حاليا في إطار عمليات إقتلاع الأكواخ القصديرية التي عرفتها المدينة مؤخرا، حيث ساهم بشكل مباشر في بروز وانتشار هذه الظاهرة عبر حي الأمير عبد القادر، بسبب كثرة المنحرفين فيه بالإضافة لتداخل مساكنه الشديد الذي كان يسهل فرار واختباء الشباب المنحرفين فيه وفي نفس الوقت كان يعرقل مهمة الرقابة الأمنية فيه.



بعدها تتقارب وتتناقص نوعا ما نسب ظاهرة المخدرات بحيي الصنوبر وبن شرقي لتبلغ على التوالي 6.5 - 5%، حيث يمكن تفسير ذلك بانخفاض المستوى الإقتصادي و المعيشي للسكان

فيهما كما تم إثباته سابقا بمعنى نقص قدرتهم المادية على المتاجرة بها، وبالمقابل يفسر انتشار هذه الظاهرة ولو بشكل أقل ضمن هذين الحيين، بعامل موقع هاذين الحيين كتوسط موقع حي الصنوبر لأحياء فوضوية أخرى وقصديرية كما تمت الإشارة إليها سابقا، وبوقوع حي بن شرقي ككتلة منعزلة عن النسيج الحضري للمدينة، بالإضافة إلى عامل التداخل الشديد للمباني فيهما، بمعنى عرقلة عملية الرقابة الأمنية بهما.

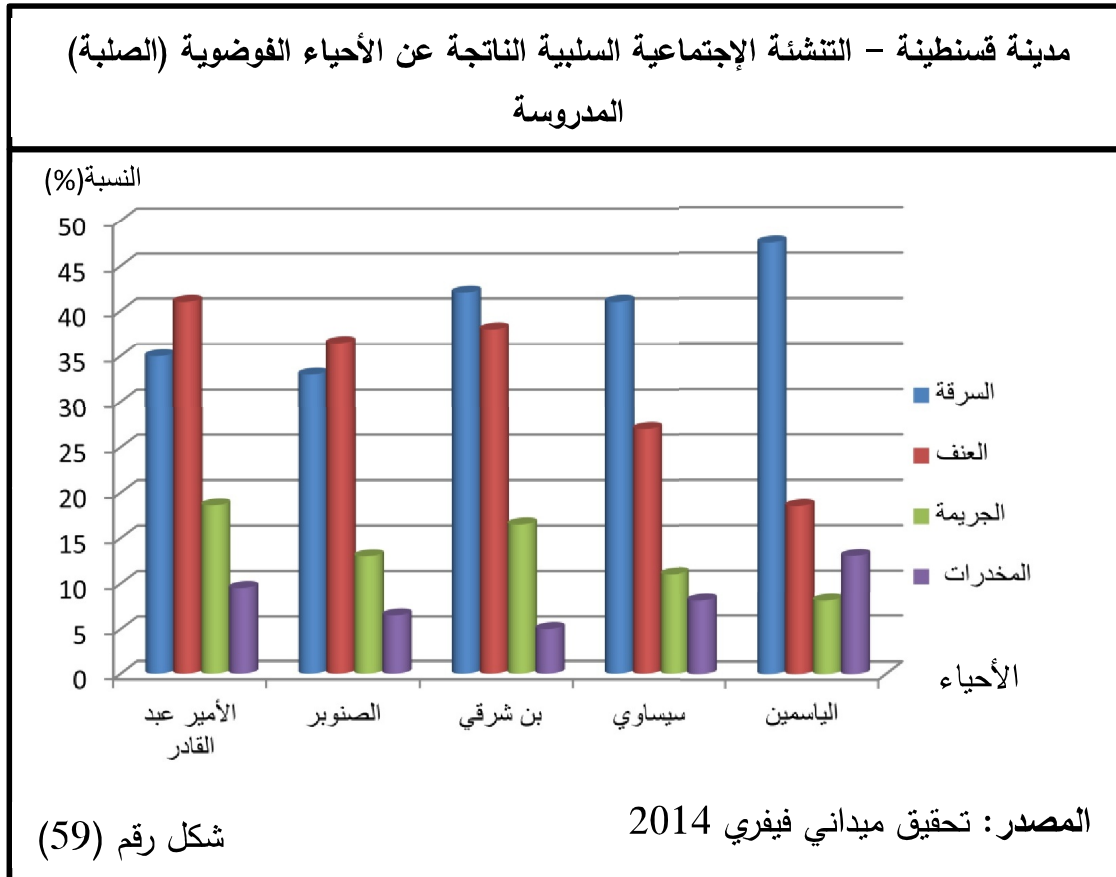
يعتبر انتشار ظاهرة المخدرات عبر الأحياء الفوضوية (الصلبة) المدروسة من أخطر الظواهر، لما لها من آثار سلبية على المجتمع عامة وسكان هذه الأحياء خاصة سواء كانت صحية، أو إقتصادية (المال)، أو إجتماعية (مثل الإهمال الأسري).

وقد ساهمت عوامل عديدة في انتشار ظاهرة المخدرات عبر الأحياء الفوضوية (الصلبة) المدروسة أهمها ما يلي:

- ارتفاع المستوى المعيشي والإقتصادي للسكان حيث كلما زاد وكان أحسن عبر الأحياء الفوضوية (الصلبة) المدروسة كلما ارتفعت نسبة تعاطي المخدرات أو المتاجرة بها مثل حي الياسمين حديث النشأة.
- نقص الرقابة الأمنية فيها الناتجة عن مواقع هذه الأحياء الذي جاء منعزلا عن النسيج الحضري للمدينة، و كذلك التداخل الشديد للمباني بها، ومجاورتها أو إتصالها في كثير من الأحيان بأحياء فوضوية أو قصديرية أخرى.

تم التطرق في هذا الجزء من البحث لبعض الظواهر الاجتماعية السلبية الناتجة عن الأحياء الفوضوية (الصلبة) المدروسة عبر مدينة قسنطينة كما يبينه الشكل رقم (59)، علما أنها لم تكن حكرا على هذه الأحياء فقط وإنما الدراسة الميدانية أثبت أن سكان هذه الأحياء يعانون فعليا منها(يلاحظ أيضا وجود هذه الظواهر عبر أحياء أخرى بالمدينة حتى المخططة منها)، حيث كانت متباينة من حي لآخر بسبب تداخل عوامل عديدة أهمها ما يلي:

- مواقع الأحياء الفوضوية (الصلبة) المدروسة ومورفولوجيتها.
- التركيبة الإقتصادية و الاجتماعية لسكان الأحياء الفوضوية (الصلبة) المدروسة.



- العامل الزمني بمعنى تأثير حادثة بعض الأحياء في بروز بعض الظواهر.
- تهيمش مصالح البلدية للأحياء الفوضوية (الصلبة) المدرسة .

لكن الإشكال يكمن في كيفية الحد من الظواهر السلبية عبر الأحياء الفوضوية (الصلبة) المدرسة في ظل غياب التنظيم الفعلي من قبل مصالح البلدية.

II. تطلعات سكان الأحياء الفوضوية (الصلبة) المدرسة

يشترك سكان الأحياء الفوضوية (الصلبة) المدرسة في تطلعاتهم لأن مشاكل ونقائص أحيائهم متقاربة إلى حد كبير، حيث أثبتت ذلك الدراسة الميدانية لهذه الأحياء المبنية على الاستمارات الاستبائية والتي سيتم التعرف عليها من خلال ما يلي

1. مدى رضى السكان عن أحيائهم الفوضوية (الصلبة)

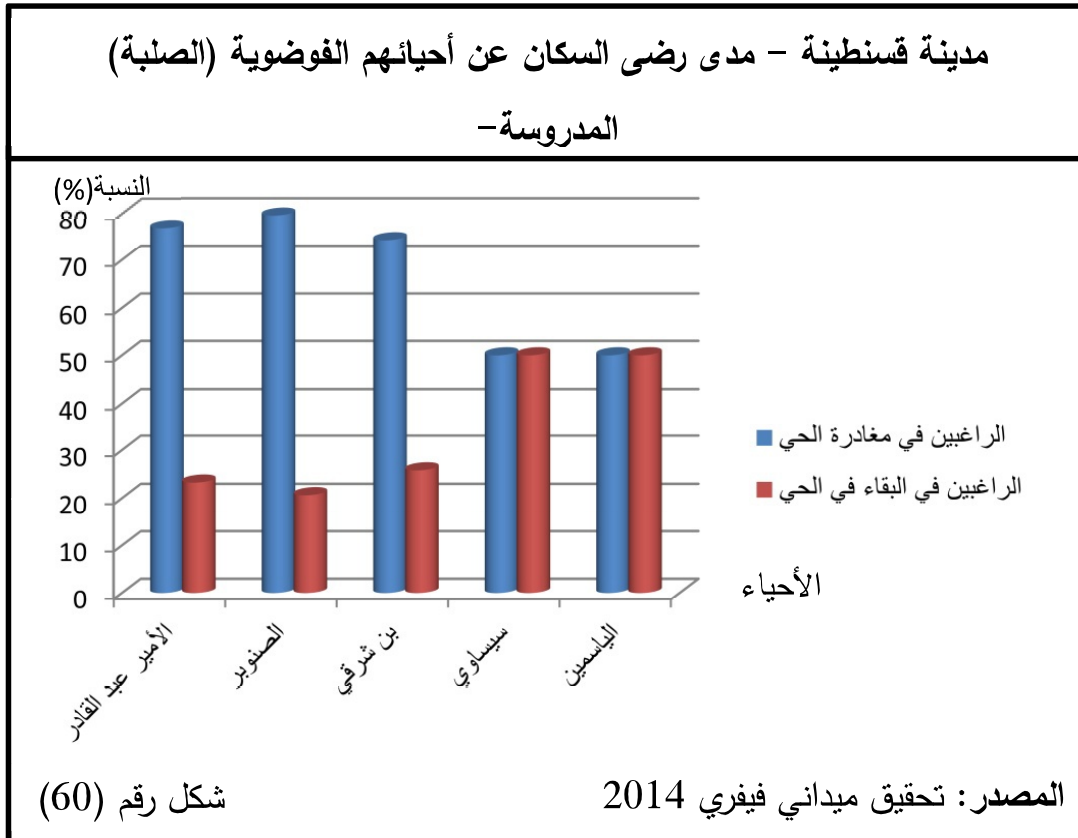
يتبين من خلال الشكل رقم(60)، أن أكثر من نصف سكان الأحياء الفوضوية (الصلبة) المدرسة لديهم الرغبة في مغادرة أحيائهم نحو أحياء مخططة، بلغت أقصى نسبة منهم في حيي

الأمير عبد القادر والسنوبر اللذان يرجع تاريخ ظهورهما للفترة الاستعمارية بمعنى أنّها من الأحياء الفوضوية (الصلبة) القديمة في مدينة قسنطينة، إضافة إلى حي بن شرقي الذي ظهر بعد الاستقلال وبالضبط في بداية السبعينيات بنسب تراوحت بين 75-77%، بمعنى حوالي ما يعادل ويفوق ثلاث أرباع 4/3 سكان هذه الأحياء يريدون الرحيل من أحيائهم. في حين يبقى حوالي ربع سكان هذه الأحياء لديهم رغبة البقاء في أحيائهم.

يتضح من بالمقابل وخلال نفس الشكل رقم (60) بأن حيي الياسمين وسيساوي تعادلت فيهما نسبة السكان الراغبين في مغادرة أحيائهم الفوضوية (الصلبة) أو البقاء فيها حيث بلغت نصف سكانها بما يعادل 50% من مجموع السكان فيها.

يتبين مما سبق أنه ليس من الضروري أن يكون سكان الأحياء الفوضوية (الصلبة) لديهم الرغبة في السكن داخل أحيائهم والبقاء فيها، بمعنى أن الكثير منهم كانوا مجبرون في اختيار هذه الأحياء كماوى لهم بسبب ظروف معينة.

لكن مهما اختلفت رغباتهم في البقاء أو المغادرة من هذه الأحياء تبقى دائما اختياراتهم مرتبطة بأسباب وعوامل عديدة متنوعة التي سيتم التعرف عليها من خلال العناصر المولوية.



1.1. أسباب مغادرة السكان لأحيائهم

اختلفت الأسباب المقدمة من طرف سكان الأحياء الفوضوية (الصلبة) المدروسة الراغبين في مغادرة أحيائهم، ومن خلال الشكل رقم (61) الذي يؤكد الجدول رقم (36) في الملحق صفحة م8 تم حصرها فيما يلي:

1.1.1. ضيق المسكن

المقصود بهذا السبب هو المساحة الضيقة للمسكن الناتجة عن عدم استفادة السكان من البرامج السكنية المنجزة من طرف الدولة، ومن ثم الاضطرار للعيش في مسكن غير لائق يصل أحيانا غرفة واحدة للأسرة الواحدة سواء داخل بيت العائلة الكبيرة أو عن طريق الإيجار. بلغت أقصى نسب الراغبين في مغادرة أحيائهم من أجل هذا السبب في حيي الصنوبر والأمير عبد القادر بقيم متقاربة قاربت كل سكانها هي على التوالي 88-90% ، ثم تلاه مباشرة حي بن شرقي بما يقارب ثلاثة أرباع سكانه بالتحديد نسبة 70% من سكانه ترغب في مغادرة الحي بسبب أزمة السكن.

بمعنى أن الضائقة السكنية وعدم استفادة سكان هذه الأحياء الثلاثة من البرامج السكنية المسطرة من طرف الدولة هي السبب الرئيسي لرغبتهم في مغادرة أحيائهم، وهو في نفس الوقت يعكس اكتظاظ هذه الأحياء التي تم التعرف عليها سابقا من خلال الكثافة السكنية و السكانية ومعدل إشغال المسكن.

بالمقابل انخفضت وتقاربت نسبة السكان الراغبين في مغادرة أحيائهم بسبب الضائقة السكنية في حيي سيساوي و الياسمين حيث تراوحت بين 10-12%. بمعنى أقل من ربع سكان هذه الأحياء فقط يريدون الرحيل من أحيائهم الفوضوية (الصلبة) من أجل هذا السبب، وتفسير ذلك يرجع للنوعية اللائقة لمساكن هذان الحيان الشيء الذي دفع بسكانهما الاستغناء عن المشاريع السكنية المبرمجة والمنجزة من طرف الدولة، والتطلع والتوجه لنوعية سكنية أحسن تمثلت في مساكن فردية خاصة أغلبها كان من نوع الفيلا لكن كل ذلك تم بطرق غير شرعية.

2.1.1. رداءة المسكن

يقصد بهذا السبب ضمن هذه الدراسة مختلف الأضرار والنقائص التقنية التي يعاني منها المسكن

سواء داخله أو خارجه من تشققات، رطوبة، نقص في المرافق والشبكات التقنية إلخ...

حيث بلغت أقصى نسب للراغبين في مغادرة أحيائهم من أجل هذا السبب في كل من حيي الأمير عبد القادر و الصنوبر بنسب متفاوتة قاربت فاقت بقليل نصف السكان حيث تراوحت بين 48-56%، ويفسر هذا الارتفاع بقدم هذه الأحياء من جهة، والنوعية البسيطة والرديئة في أغلبها لمساكن هذين الحيين من جهة أخرى.

انخفضت نوعا ما نسبة هذا السبب في حي بن شرقي حيث قاربت بل فاقت بقليل ربع سكانه بنسبة قدرت بـ 28%، وهنا كذلك رغم حداثة هذا الحي مقارنة بالأحياء السابقة الذكر إلا أن أغلب مساكنه ذات نوعية رديئة.

في حين انعدم هذا السبب للراغبين في مغادرة أحيائهم في كل من حيي سيساوي والياسمين وهذا ما يعكس نوعية لا بأس بها لمساكنهما.

3.1.1 الإحساس بالتهميش من طرف البلدية

يعتبر نشاط البلدية عبر الأحياء السكنية عن طريق مختلف تدخلاتها التي تعمل على تحقيق انشغالات السكان كتعبيد الطرق، صيانة الشبكات بأنواعها، تنظيف الأحياء إلخ... مؤشرا يوحى باهتمام السلطات المحلية بالأحياء من جهة، ويعطي الإحساس بالأمان لدى السكان.

من ثم فإن هذه نشاط مصالح البلدية عبر الأحياء تعتبر من أهم الأسباب التي تساعد على استقرار السكان عبر أحيائهم أو تزيد لهم الرغبة في مغادرتها، وهذا ما حدث في الأحياء الفوضوية (الصلبة) المدروسة.

يتضح من خلال الشكل رقم (61) أن أقصى نسبة للسكان الراغبين في مغادرة أحيائهم بسبب الإحساس بالتهميش من طرف البلدية سجلت في حيي سيساوي والياسمين، حيث تراوحت على التوالي ما بين 78-90% أي ما يفوق ثلاثة أرباع سكان هذه الأحياء، وهذا إنما يدل على التهميش الكبير لهذين الحيين من طرف مصالح البلدية سواء كان ذلك فيما يخص تعبيد الطرقات وصيانتها أو صيانة الشبكات المختلفة أنظر الصورتين رقم (22-23).

ثم تلاها مباشرة حي بن شرقي بنسبة 50% أي ما يعادل نصف سكانه الراغبين في مغادرة الحي يعانون من هذا الاحساس بالتهميش، ويفسر انخفاض النسبة بالنسبة لهذا الحي مقارنة مع الحيين السابقين بالتدخلات والاهتمامات الكبيرة التي أعطتها البلدية لهذا الحي في السنوات الأخيرة ضمن إطار مشاريع التحسين الحضري⁽¹⁾ التي شهدتها المدينة، حيث انجزت فيه العديد من التجهيزات كمرکز أمن، مركز صحي مدرستين ومتوسطة كما استفاد من تعبيد الطريق الرئيسي له رغم أن طرقاته الثانوية أي الداخلية لا زالت تعاني من رداءة كبيرة.

صورة رقم(22): عدم اهتمام البلدية بصيانة الطرق في حي الأمير

عبد القادر



المصدر: تحقيق ميداني مارس للباحثة 2014

بالمقابل انخفضت نسبة هذا السبب في حيي الصنوبر والأمير عبد القادر حيث فاقت بقليل ربع السكان الراغبين في المغادرة من حي الصنوبر بنسبة قدرت بـ 28%، وقلت عن ربع السكان الراغبين في المغادرة في حي الأمير عبد القادر بنسبة 20%، ويفسر انخفاض الاحساس بالتهميش

(1) التحسين الحضري: يشمل مختلف الأعمال الرامية إلى رفع المستوى المعيشي للسكان بمعنى السعي لتحقيق ظروف معيشية أحسن وأفضل، عن طريق تقليص الفوارق بين الأحياء السكنية بتدعيم مختلف الشبكات بما فيها شبكة الطرق، وخلق وتهيئة المساحات الخضراء فيها سعياً لتحقيق الراحة للسكان وإضفاء الجانب الجمالي داخل هذه الأحياء، مع ضرورة استفادتها بمختلف التجهيزات والمرافق كالتعليمية والصحية والرياضية، أنظر: الفصل الأول.

لدى سكان هذين الحيين بقربهما لمركز المدينة بمعنى استفادتهما بمحيطهما المجهز من جهة، ومن جهة أخرى استفادتهما من تجهيزات مركز المدينة لأنهما يدخلان ضمن نسيجها الحضري، لكن رغم استفادة هذين الحيين من موقعهما الجيد عبر المدينة وسد حاجيات سكانهما من محيطها المجهز، إلا أن هذا لا ينفي التهميش الكبير اللذان يعانيان منه في داخلهما.

صورة رقم(23): عدم اهتمام البلدية بتعبيد الطرقات في حي سيساوي



المصدر: تحقيق ميداني للباحثة مارس 2014

4.1.1. غياب الأمن

يعتبر الأمن سببا رئيسا للاستقرار السكاني، والمقصود بغياب الأمن هو انتشار العديد من الأعمال التي تخص بأمان واستقرار السكان عبر الأحياء السكنية كالسرقة والجريمة والاعتداءات والعنف، وقد يعطي غياب الأمن للسكان الرغبة في مغادرة أحيائهم أو ربما يؤدي بهم للهروب منها تماما.

يتبين من خلال الشكل رقم(61) أن أقصى نسبة للسكان الراغبين في مغادرة أحيائهم الفوضوية (الصلبة) المدروسة بسبب غياب الأمن، سجلت في حي بن شرقي بنسبة قدرت بحوالي 57% أي أكثر من نصف سكانه يرغبون في المغادرة والرحيل من الحي للسبب المذكور سابقا، ثم تلاه حي الياسمين بنسبة 50% أي ما يعادل نصف سكانه يرغبون كذلك في مغادرة حييهم بسبب غياب الأمن. لتتخفz بقليل النسبة في حي سيساوي بنسبة 44%.

إن ما يلاحظ من خلال استقراء نسب هذه الأحياء الثلاثة فيما يخص غياب الأمن يتبين أنها مرتفعة ومتقاربة يمكن تفسير ذلك بموقعها الجغرافي داخل المدينة حيث جاءت موزعة على أطرافها مما جعلها معزولة نوعا ما عن الأحياء القريبة من مركز المدينة ، وهذا ما أنقص حظوظ استفادتها من التجهيزات الأمنية الخاصة بالمدينة.

انخفضت بالمقابل نسبة هذا السبب للراغبين في مغادرة أحيائهم في الحيين المتبقين من الأحياء الفوضوية (الصلبة) المدروسة، لتزيد بقليل عن ربع السكان الراغبين في البقاء داخل حي الصنوبر وتقل بقليل كذلك عن الربع داخل حي الأمير عبد القادر بنسب تراوحت بين 20-28%، وهنا يمكن إرجاع سبب هذا الانخفاض مقارنة بالأحياء الفوضوية (الصلبة) السابقة الذكر (بن شرقي سيساوي والياسمين) بقرب هذين الحيين من مركز المدينة بل دخولهما في نسيجها الحضري وبالتالي استفادتهما بتجهيزاتها الأمنية.

5.1.1. البعد عن مكان العمل

يعتبر بعد أرباب الأسر عن أماكن عملهم من أسباب رغبة السكان في مغادرة أحيائهم الفوضوية (الصلبة)، حيث تباينت نسب هذا السبب لمغادرة الأحياء من حي لآخر، بلغت أقصاها في كل من حيي بن شرقي والياسمين بقيم فاقت ربع سكانهما الراغبين في المغادرة تراوحت بين 30-38%، ثم انخفضت نوعا ما في كل من حيي الأمير عبد القادر و سيساوي عن ربع السكان الراغبين في المغادرة بما يعادل 18-21%. أما حي الصنوبر عرف أدنى نسبة للسكان الراغبين في مغادرة أحيائهم من أجل هذا السبب بلغت 8% .

يتبين من خلال ما سبق أنّ هذا السبب لا يعتبر أساسيا في رغبة السكان لمغادرة أحيائهم الفوضوية مقارنة مع الأسباب السالفة الذكر، ويمكن تفسير ذلك بأنّ أغلبية هذه الأحياء جاءت بمحاذاة محاور الطرق الكبرى لمدينة قسنطينة، وبالتالي رغم وجود مشاكل النقل في معظم الأحياء الفوضوية (الصلبة) المدروسة إلا أنّها لم تشكل عائقا أساسيا في تنقل أرباب الأسر لمكان عملهم.

6.1.1. إزعاج الجيران

يقصد بهذا السبب كل الإزعاجات التي يتسبب فيها الجيران كالضجيج الناتج عن تجديد أو بناء

مساكنهم، وكذلك الناتج عن بعض النشاطات التجارية التي يزاولونها في مساكنهم كالنجارة والحدادة و ميكانيك السيارات.

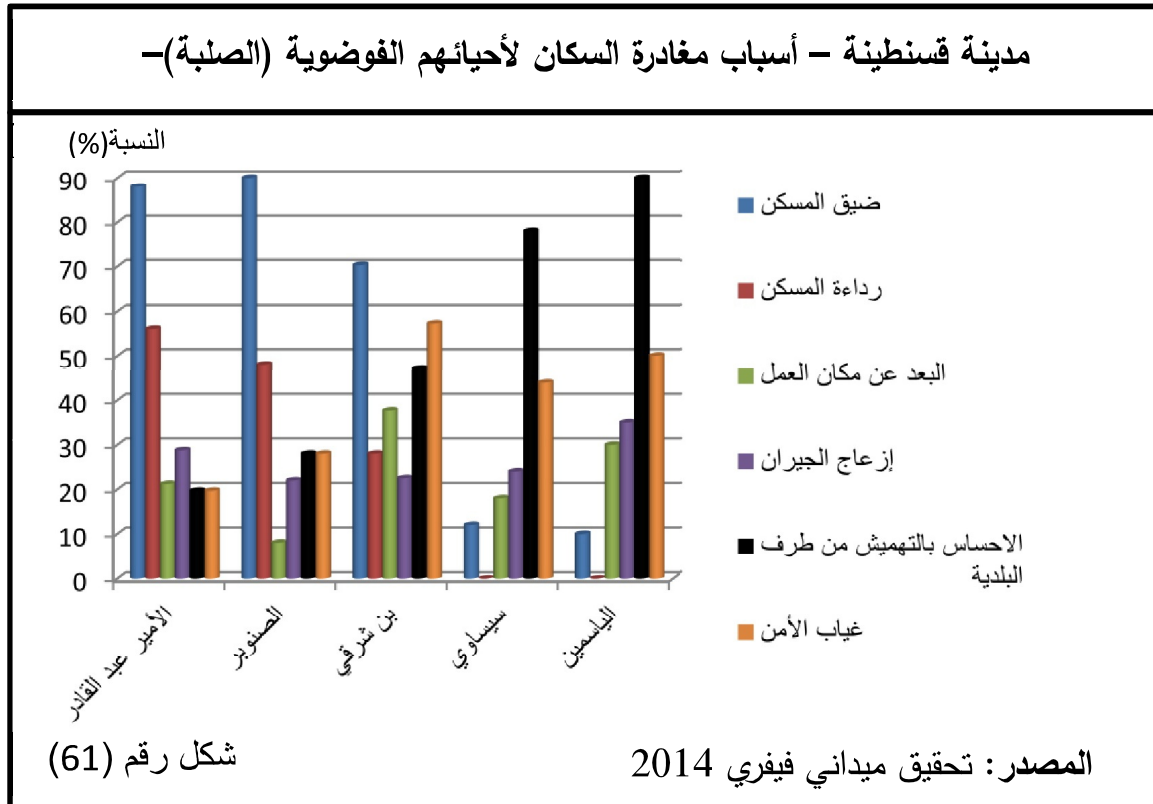
تباينت نسب الراغبين في مغادرة أحيائهم جراء هذا السبب في الأحياء الفوضوية (الصلبة) المدروسة كما يبينه الشكل رقم (61)، بلغت أقصى نسبة لها في حي الياسمين قدرت بـ35% تلاه مباشرة حي الأمير عبد القادر بنسبة أقل تمثلت في 29%، والملاحظ من خلال نسب هذين الحيين أنها فاقت ربع السكان الراغبين في المغادرة ، لكن تفسير ذلك يختلف من حي لآخر حيث تعود إزعاجات الجيران داخل حي الياسمين لمختلف أشغال البناء التي يقوم بها أصحاب المساكن داخل الحي بمعنى أن الحي لازال ورشة بناء مفتوحة لم تنته بها الأشغال، أما في حي الأمير عبد القادر فترجع أغلب الإزعاجات التي يتسبب فيها الجيران في النشاطات التجارية المزولة من طرف السكان في مساكنهم (كالحدادة، و النجارة و ميكانيك السيارات...).

لتنخفض وتتقارب النسبة مع ربع السكان الراغبين في مغادرة أحيائهم بسبب إزعاجات الجيران في الأحياء الفوضوية (الصلبة) المتبقية حيث تراوحت بين 22-24%، وهنا تعود أغلب الإزعاجات كذلك للنشاطات التجارية المزولة من طرف السكان في مساكنهم داخل حيي الصنوبر و بن شرقي، أما في حي سيساوي فزيادة عن إزعاجات النشاطات التجارية توجد كذلك إزعاجات أشغال البناء، لأن هذا الحي كذلك لا زال ورشة بناء مفتوحة بمعنى أن الكثير من مبانيه لا زالت في طور الانجاز و البناء.

رغم اشتراك الأحياء الفوضوية (الصلبة) المدروسة في الصفة القانونية غير الشرعية إلا أن أسباب سكانها الراغبين في مغادرتها متباينة، حيث يتبين أن أكثر من نصف سكان هذه الأحياء لديهم الرغبة في مغادرة أحيائهم مع تفاوت نسبهم من حي لآخر، وهذا بسبب تداخل عدة أسباب وعوامل اختلفت كذلك من حي لآخر، أهمها عاملا ضيق المسكن وردائه اللذان احتلا المكانة الأساسية لرغبة السكان في مغادرة أحيائهم، خاصة بالأحياء الفوضوية (الصلبة) القديمة التي ظهرت في الفترة الاستعمارية والمتمثلة في حيي الصنوبر والأمير عبد القادر، بالإضافة إلى حي بن الشرقي الذي ظهر في فترة السبعينيات وسبب ذلك يمكن ارجاعه إلى قدم أو رداءة مساكن هذه الأحياء وارتفاع درجة ازدحامها، مما جعل سكانها دائما يتطلعون لحياة أفضل وذلك من خلال محاولاتهم المتعاقبة للحصول على سكنات بطريقة شرعية ضمن البرامج السكنية المسطرة

من طرف الدولة، بالمقابل لم يكن لهذين العاملين الأثر الكبير في حيي الياسمين وسيساوي والسبب في ذلك يرجع إلى حداثة هذين الحيين وامتيازهما بنوعية سكنية لائقة بل أحيانا جيدة. مثلا عاملي الاحساس بالتهميش من طرف البلدية و غياب الأمن السببين الرئيسيين لرغبة سكان كل من حيي الياسمين و سيساوي بدرجة أولى في مغادرة حييهما، بسبب حداثتهما فهي أحياء تقع على أطراف المدينة ضمن كتل معزولة وغير مندمجة في النسيج الحضري لمدينة قسنطينة، مما جعلها لا تدخل ضمن أولويات البلدية، بالإضافة إلى حي بن شرقي بدرجة ثانية بسبب استفادته بالعديد من الأعمال الذي تقوم بها البلدية في إطار مشاريع التحسين الحضري للمدينة.

عكس ما ظهر في حيي الصنوبر والأمير عبد القادر اللذان يمثلان أقدم الأحياء الفوضوية (الصلبة) المدروسة، والذي أصبح موقعهما مع مرور الزمن متداخل في النسيج الحضري للمدينة الشيء الذي جعلهما يستفيدان باهتمامات البلدية، وذلك سواء على الصعيد التقني كصيانة الشبكات التقنية والطرق الأساسية ومختلف المشاريع التي تخص النسيج الحضري للمدينة أو الصعيد الأمني من خلال السهر على توفير الأمن.



يتبين مما سبق أنه رغم اشتراك جزء من سكان الأحياء الفوضوية (الصلبة) المدروسة في رغبة الرحيل ومغادرة أحيائهم، إلا أنّ دوافعهم كانت مختلفة باختلاف المشاكل والنقائص والازعاجات القائمة في أحيائهم والتي تحكم فيها العامل الزمني، بمعنى أنه كلما زادت حداثة الأحياء اختلفت نوعية الازعاجات والنقائص القائمة فيها والعكس إذا ما زاد قدمها.

2.1. أسباب بقاء السكان في أحيائهم الفوضوية (الصلبة)

رغم وجود نسب كبيرة من سكان الأحياء الفوضوية (الصلبة) المدروسة ترغب في الرحيل من أحيائهم، إلا أنه يوجد بالمقابل نسب أخرى من السكان ضمن هذه الأحياء ترغب في البقاء بأحيائهم الفوضوية، وقد اختلفت الأسباب المقدمة من طرف هؤلاء السكان من حي لآخر، تم حصرها من خلال الشكل رقم(62) الذي يؤكد الجدول رقم (37) بالملحق صفحة م9 في العناصر التالية:

1.2.1. القرب من المدينة

يقصد بهذا السبب مدى قرب الأحياء الفوضوية (الصلبة) المدروسة من مركز المدينة (المدينة القديمة)، فمن خلال الشكل رقم(62) يتبين أن ما يقارب و يزيد ثلاثة أرباع سكان الأحياء الفوضوية (الصلبة) المدروسة الراغبين في البقاء عبر أحيائهم يبررون سبب هذه الرغبة لقرب أحيائهم من مركز المدينة، وبالتالي استفادتهم من مختلف تجهيزاتها وهياكلها وبالتالي تغطية نقائص أحيائهم الفوضوية.

بلغت أقصى النسب في حي الصنوبر ببلوغها 100% بمعنى أنها شملت كل السكان الراغبين في البقاء بالحي، ثم تلاه حيي الأمير عبد القادر والياسمين بنسبة فاقت ثلاثة أرباع السكان الراغبين في البقاء بنسبتين متقاربتين تراوحت على التوالي بين 90-85%، وفي مرتبة أخيرة جاء كل من حيي سيساوي وبن شرقي بنسب تقاربت وعادلت ربع سكانهما الراغبين في البقاء بحييهم،بلغت على التوالي 75-73.47%.

بمعنى أن هذا هو السبب الرئيسي لرغبة كل سكان الأحياء الفوضوية (الصلبة) المدروسة للبقاء في أحيائهم.

1.2.2.2.1. حسن الجوار

يقصد بهذا السبب استحسان سكان الأحياء الفوضوية (الصلبة) لجورتهم ، وذلك بوجود علاقات طيبة تجمعهم مع جيرانهم إلى حد وصولها سببا في رغبتهم للبقاء داخل أحيائهم. وقد جاء هذا السبب بالدرجة الثانية بعد القرب من المدينة.

حيث كانت نسب السكان الراغبين في البقاء بأحيائهم متقاربة في الأحياء الفوضوية (الصلبة) القديمة التي ظهرت في الفترة الاستعمارية والمتمثلة في حيي الأمير عبد القادر والسنوبر، وكذلك الأحياء التي ظهرت بعدها أي بعد الاستقلال وهي بن شرقي ويسيواوي، وقد تراوحت هذه النسب حسب الشكل رقم (62) بين 45.83-53.85% بمعنى أن تقريبا نصف سكان هذه الأحياء يريدون البقاء في أحيائهم الفوضوية (الصلبة) بسبب حسن الجوار، وتفسر هذه النتائج بقدوم هذه الأحياء حيث ساهم العامل الزمني على تقوية العلاقات بين جيران هذه الأحياء.

احتل بالمقابل حي الياسمين الذي يرجع تاريخ ظهوره لفترة التسعينيات المرتبة الأخيرة ببلوغ نسبة السكان الراغبين في البقاء فيه بسبب حسن الجوار نسبة 15%، وهي تمثل أدنى نسبة سجلت في كامل الأحياء الفوضوية (الصلبة) المدروسة والسبب هنا هو حداثة هذا الحي أي أن العلاقة الموجودة بين جيرانه لازالت محدودة.

1.3.2.1. كثرة المصاريف في تعديل المنزل

يقصد بهذا السبب الخسائر المادية التي يدفعها السكان جراء مختلف الأشغال التي يقومون بها لتعديل مساكنهم بحثا عن الراحة و الحياة الأفضل، سواء كانت هذه التعديلات من الناحية الخارجية لمسكن كتعديل الواجهات وترميمها أو الداخلية الخاصة بالجزء الداخلي للمسكن كطلاء الجدران و إعادة الأرضية وغيرها.

سجلت أقصى نسبة لهذا السبب حسب الشكل رقم (62) في حي بن شرقي حيث فاقت ربع سكانه الراغبين في البقاء في أحيائهم الفوضوية (الصلبة) حيث بلغت 35.42%، ثم تلاه مباشرة حي السنوبر بنسبة أقل بقليل عن ربع السكان الراغبين في البقاء بلغت حوالي 23%.

تقاربت بالمقابل وتعادلت هذه النسب في الأحياء التالية: الأمير عبد القادر، سيساوي والياسمين وتراوحت بين 14.29-10%. ويختلف تفسير تباين هذه النسب من حي لآخر فبالنسبة للأحياء الفوضوية (الصلبة) القديمة والتي يرجع تاريخ ظهورها للفترة الاستعمارية، والمتمثلة في حيي الأمير عبد القادر والصنوبر بالإضافة إلى حي بن شرقي الذي ظهر في بداية السبعينيات، فتعديلات المسكن فيها مرتبطة بنوعيته البسيطة والرديئة الراجعة لقدمه أو لنوعية مواد بناءه، أو لأسباب أخرى ما جعلها تتطلب أشغال وتعديلات متنوعة أكثر من الأحياء المتبقية الأخرى.

أما بالنسبة لحي الياسمين الحديث النشأة وحي سيساوي فتعديلات المساكن فيها من نوع آخر تمثلت في إتمام المباني التي هي في طور الإنجاز سواء من خارجها (بإتمام واجهاتها) أو داخلها لجعلها صالحة للسكن.

1.4.2.1. الألفة

يقصد بهذا السبب تعود سكان الأحياء الفوضوية (الصلبة) المدروسة وألفتهم بحييهم، حيث كانت نسب هذا السبب لدى السكان الراغبين في مغادرة أحيائهم ضعيفة نوعا ما.

يتبين من الشكل رقم (62) أنها بلغت أقصاها في حي سيساوي بنسبة 20.40%، ثم تلاه حيي الأمير عبد القادر وبن شرقي بنسب متقاربة جدا تراوحت بين 14.58-15%، لتتخف أكثر في حيي الياسمين والصنوبر بتراوحها بين 7-10%.

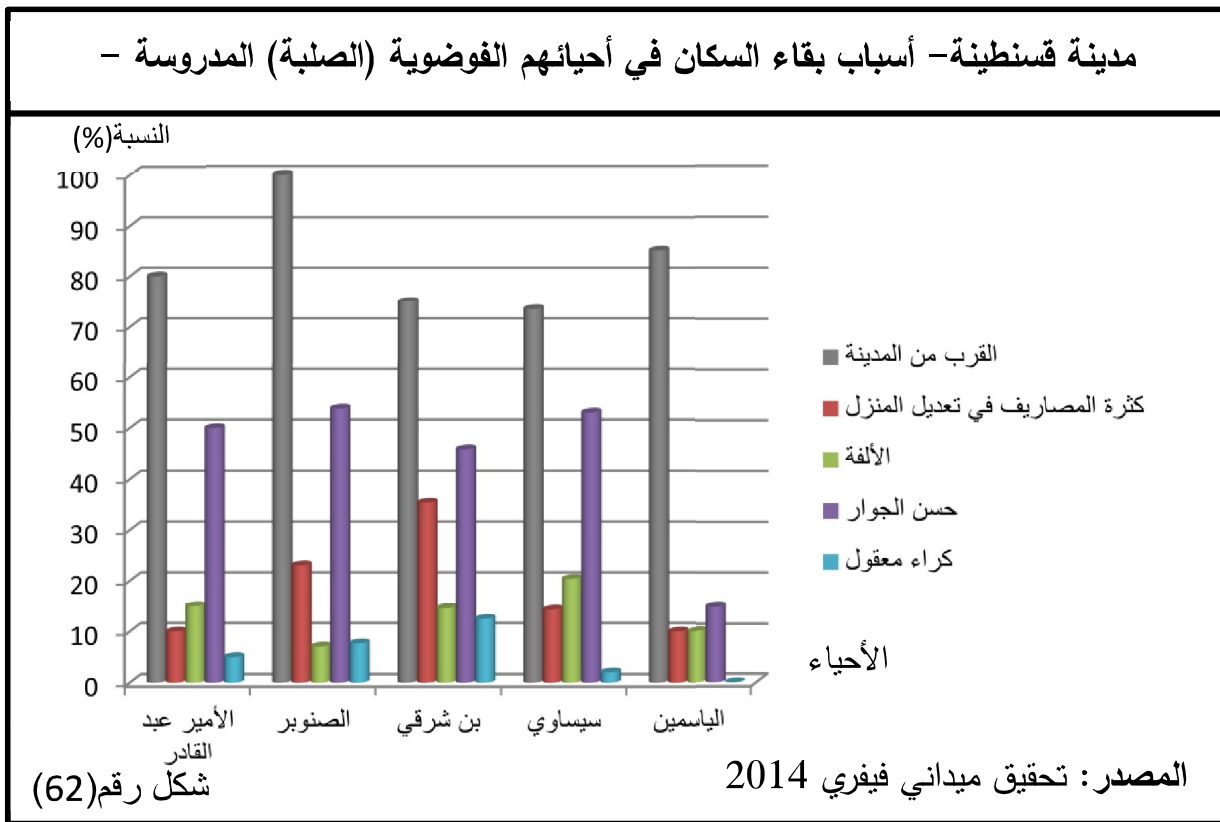
يتبين من النتائج السابقة أن رغم النقائص القائمة في الأحياء الفوضوية (الصلبة) المدروسة إلا أنّ جزء من سكانها ورغم قلته استطاع أن يألفها إلى درجة أنّها أصبحت من أسباب تمسكه بها وعدم رحيله منها.

1.5.2.1. كراء معقول

المقصود بهذا السبب هو بحث السكان عن كراء معقول الثمن داخل الأحياء الفوضوية (الصلبة) المدروسة، وحسب الشكل رقم (62) سجل ضعف نتائج هذا السبب بصفة عامة لدى السكان الراغبين في البقاء بأحيائهم مقارنة مع الأسباب السابقة الذكر.

بلغت أقصاها في حي بن شرقي بنسبة 12.50% يليها حي الأمير عبد القادر والصنوبر بنسبة تراوحت بين 5-7.70%. علما أنّ قيمة الكراء حسب الاستثمارات الاستثنائية في هذه الأحياء تراوحت بين 2000 دج كأدنى قيمة و10000 كأقصاها، وهي أسعار معقولة جدا مقارنة بأحياء أخرى مخططة عبر المدينة حيث وصلت مثلا في حي بوجنانة 35000 دج و أكثر.

أمّا أدنى القيم لهذا السبب سجلت في حي سيساوي بنسبة 2% في حين انعدمت تماما في حي الياسمين، ويمكن تفسير هذا الانخفاض بالارتفاع النسبي لثمن الكراء في هذين الحيين من جهة وقلّة السكان المستأجرين للمساكن فيها من جهة أخرى.



ساهمت أسباب وعوامل عديدة ومتنوعة في ترغيب السكان للبقاء بأحيائهم الفوضوية، حيث تباينت من حي لآخر أهمّها ما يلي:

- عامل القرب من مركز المدينة الذي عمل على تغطية جزء مهم لنقائص هذه الأحياء.
- عامل الألّفة و حسن الجوار الذي سيطر عليه العامل الزمني وجعله يخص كل الأحياء الفوضوية (الصلبة) باستثناء حي الياسمين الحديث النشأة.

- عامل كثرة المصاريف في تعديل المساكن بهذه الأحياء حيث شكل سببا لرغبة السكان بالبقاء في أحيائهم الفوضوية (الصلبة)، طبعاً مع اختلاف نوعية التعديلات من الأحياء القديمة إلى الأحياء الحديثة وبلغت أقصاها في حي بن شرقي.
- عامل الكراء المعقول الذي ساهم بشكل كبير في بقاء سكان الأحياء الفوضوية (الصلبة) خاصة منها القديمة النشأة التي تميزت بانخفاض ثمن كراء المساكن بها.

2. سعي سكان الأحياء الفوضوية (الصلبة) المدروسة للاستفادة من السكن بالطرق الشرعية

يسعى الكثير من الأفراد للحصول على سكنات فردية مستقلة داخل المحيط الحضري لمدينة قسنطينة منذ الفترة الاستعمارية، ولظروف مختلفة مثل قلة الجيوب الحضرية، وصعوبة الإجراءات القانونية التي تواجههم عند شرائها بصفة شرعية من عند الهيئات والمصالح المتخصصة أصبحت هذه الرغبة شبه مستحيلة. لذلك توجه الكثير منهم للطرق غير شرعية بشرائهم قطع أرضية من عند الخواص بعقود عرفية واستغلالها للبناء، وبهذه الطريقة نشأت الأحياء الفوضوية (الصلبة) عن طريق ممارسات غير شرعية.

نتيجة لما سبق ذكره نشأت أحياء تعاني العديد من المشاكل والنقائص بالإضافة للتهميش الحضري لها من طرف مصالح البلدية التي تعتبر نفسها غير مسؤولة عنها، بسبب عدم شرعيتها وفوضويتها.

نتج عن هذه الوضعية المعقدة الاحساس بعدم الرضى لدى سكان الأحياء الفوضوية (الصلبة) بصفة عامة، وهذا ما يفسر سعيهم المستمر في البحث عن الطرق الشرعية للسكن سواء عن طريق تسوية وضعية مساكنهم بطرق قانونية أو عن طريق سعيهم للحصول على سكنات أو قطع أرضية صالحة للبناء بطرق شرعية وهذا ما سيتم توضيحه في العناصر التالية:

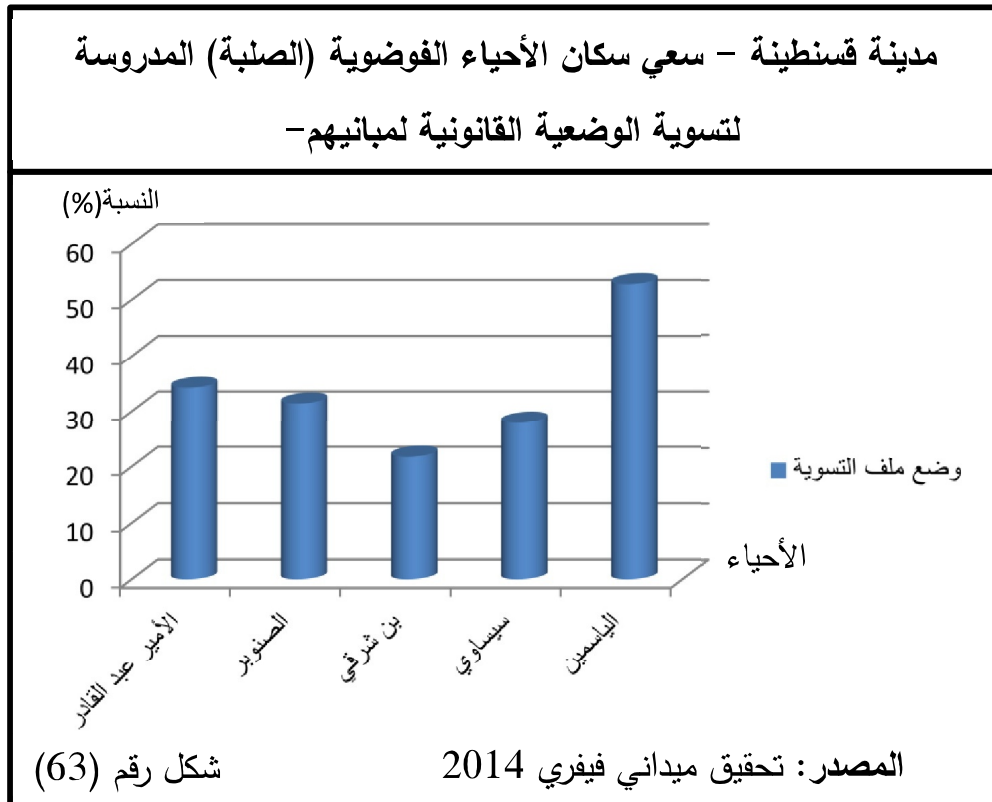
1.2. سعي السكان لتسوية الوضعية القانونية لمبانيهم الفوضوية (الصلبة)

يسعى سكان الأحياء الفوضوية (الصلبة) المدروسة دائماً للتسوية القانونية لوضعية مبانيهم الفوضوية، من أجل ضمان تلبية متطلباتهم المعيشية التي يعتبرونها ضرورية من طرف مصالح البلدية (كتعبيد الطرق، وصيانة مختلف الشبكات، وتوفير التجهيزات التعليمية والصحية وغيرها).

قامت الدولة بوضع قانوني لتسوية المباني الفوضوية (الصلبة) كما تم التطرق لهما سابقا. الأول ظهر بموجب المرسوم 85/01 المؤرخ في 13 أوت 1985، وقد خص المباني التي ظهرت قبل هذا التاريخ، والثاني تمثل في قانون 15/08 الصادر في 20 جويلية 2008 المحدد لقواعد مطابقة المباني والإتمام.

يتبين من خلال الشكل رقم (63) والذي يؤكد الجدول رقم (38) في الملحق صفحة م9 أنّ نسبة وضع ملفات التسوية من طرف سكان الأحياء الفوضوية (الصلبة) المدروسة تراوحت بين 22-53% ، أقصى نسبة سجلت بحي الياسمين حديث النشأة حيث بلغت 53% أي ما يفوق نصف سكان هذا الحي تم تكوينهم ودفعهم لملفات التسوية على مستوى مصالح البلدية حسب ما نص عليه القانون 15/08، وهذا إنما يدل على وعي سكان هذا الحي وتلفهم للتسوية القانونية لمبانيهم الفوضوية. نظرا للتهميش الحضري الكبير الذي يعاني منه من طرف مصالح البلدية.

ثم تلاه حيي الأمير عبد القادر والصنوبر بنسب على التوالي 34-31% بمعنى أنّ أكثر من ربع سكان هذين الحيين تم تكوينهم لملفات التسوية المطلوبة وتقديمها للمصالح المعنية والمكلفة بدراستها. ثم انخفضت قليلا نسبة وضع ملفات تسوية المباني من طرف سكان حي سيساوي لكنها بقيت تفوق ربع سكانه حيث بلغت 28%. لتسجل أدنى نسبة بحي بن شرقي بلغت 22% بمعنى أنّ أقل من ربع سكانه فقط تم تحضير ملفات لتسوية مبانيهم ثم دفعها للمصالح المعنية.



يفسر الانخفاض التدريجي لنسب تقديم ملفات التسوية من طرف سكان الأحياء الفوضوية (الصلبة) المدروسة والمذكورة سابقا حسب التحقيقات الميدانية بما يلي:

- عدم استوفاء أغلب المباني لشروط التسوية خاصة بحي بن شرقي.
- عدم القدرة المادية لسكان هذه الأحياء بالمساهمة المالية المقدره من أجل إتمام تكوين الملف الخاص بالتسوية القانونية لمبانيهم (علما أنها مرتبطة بحجم ونوعية البناء).
- نقص وعي سكان الأحياء الفوضوية (الصلبة) المدروسة بمعنى وأهمية عملية التسوية القانونية لمبانيهم الفوضوية، بسبب عدم اطلاعهم على القانون، الناتجة عن نقص التوعية والتعريف بهذه العملية من طرف المصالح المعنية.

يتبين مما سبق السعي المتباين لسكان الأحياء الفوضوية (الصلبة) المدروسة قصد التسوية القانونية لمبانيهم، والتي تحكمت فيها أسباب مختلفة أهمها عدم وعي أغلب السكان بهذه العملية المهمة.

2.2. سعي سكان الأحياء الفوضوية (الصلبة) المدروسة للاستفادة من سكنات بطرق شرعية

ليس بالضرورة أن تكون إقامة السكان في الأحياء الفوضوية (الصلبة) المدروسة رغبة منهم كما تم إثباته في العناصر السابقة، فالكثير منهم لم يحالفهم الحظ في الحصول على سكنات بطرق شرعية ضمن البرامج السكنية المسطرة والمنجزة من طرف الدولة تطبيقا لسياساتها السكنية المتعاقبة.

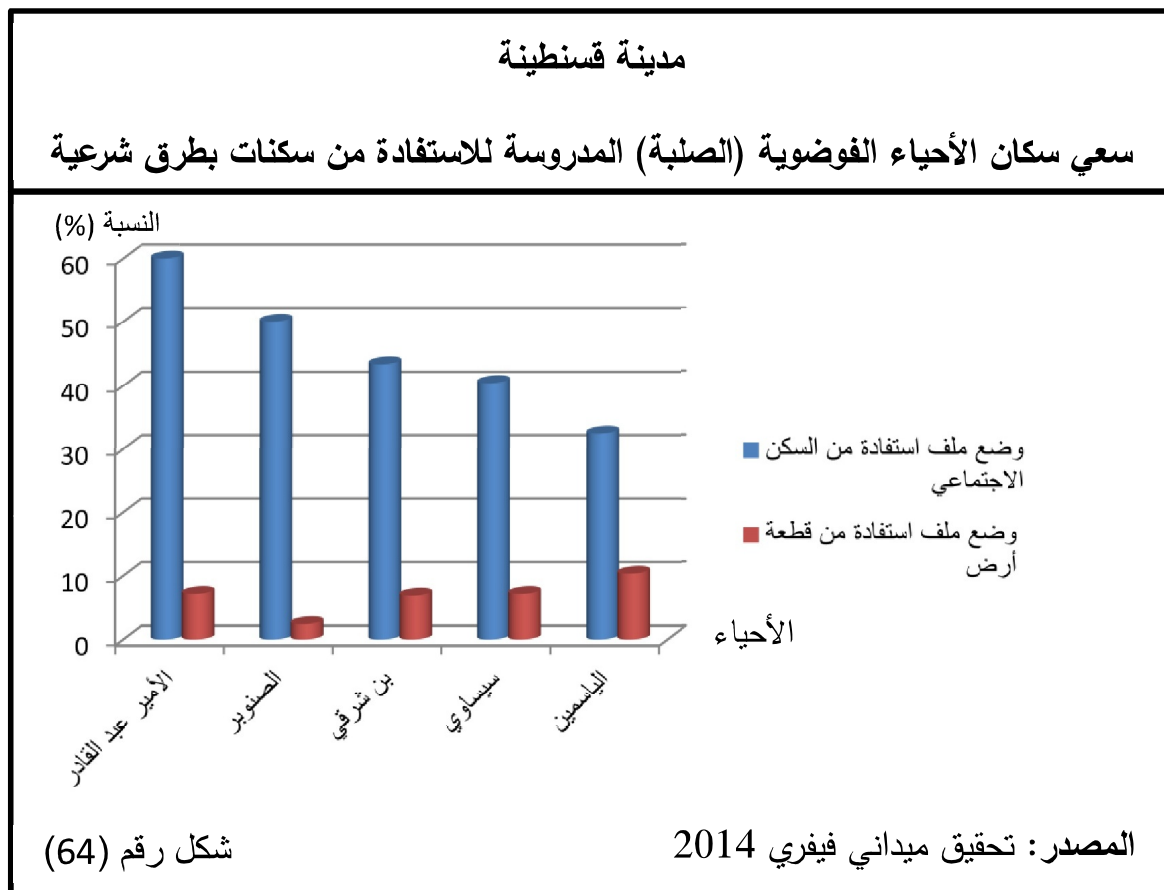
يتبين من خلال الشكل رقم (64) والذي يؤكد الجدول رقم (39) في الملحق صفحة م10 سعي سكان الأحياء الفوضوية (الصلبة) المدروسة للاستفادة من سكنات بطرق شرعية، وذلك عن طريق وضع ملفات استفادة من سكنات اجتماعية أو قطعة أرض، ويتبين أنها كانت متباينة من حي لآخر.

لكن ما يلاحظ هو أنّ أكبر النسب سجلت عند سكان هذه الأحياء كانت فيما يخص وضع ملفات الاستفادة من السكن الاجتماعي، حيث بلغت أقصاها في حي الأمير عبد القادر بنسبة 60%، ثم تلاه حي الصنوبر بنسبة 50% بمعنى أنّه ما يزيد ويعادل نصف سكان هذين الحيين اللذان يرجع تاريخ ظهورهما للفترة الاستعمارية يودون الحصول على مساكن بطريقة شرعية.

انخفضت هذه النسب نوعا ما في حيي بن شرقي وسيساوي، اللذان يرجع تاريخ ظهورهما لفترة الاستقلال وبالضبط بعد السبعينيات، وذلك بنسبتين متقاربتين تراوحت بين 43.33-40.43% بمعنى ما يقارب نصف سكان هذين الحيين كذلك يودون الحصول على مساكن بطرق شرعية.

سجلت أدنى قيمة في حي الياسمين الحديث النشأة والذي ظهر بعد التسعينيات بنسبة 32.43%، أي أن أكثر من ربع هذا الحي يريدون الحصول على مساكن بطرق شرعية.

بالمقابل كانت نسب وضع ملفات استفادة من قطعة أرض ضعيفة ومتباينة لدى سكان الأحياء الفوضوية (الصلبة) المدروسة، ويفسر هذا الضعف بتداخل عدة عوامل أهمها نقص الامكانيات المادية لهؤلاء السكان التي تمكنهم من تحمل أعباء بناء مساكنهم. حيث تراوحت بين 10.34-2.42%، لكن هذه المرة سجلت أعلى نسبة رغم ضعفها في حي الياسمين الحديث النشأة، بينما النسب المتوسطة التي تراوحت بين 7.14-6.88% في الأحياء التالية: الأمير عبد القادر، بن شرقي و سيساوي، في حين أدنى نسبة فكانت من نصيب حي الصنوبر.



يتبين مما سبق وجود نسبة كبيرة من سكان الأحياء الفوضوية (الصلبة) المدروسة عبر مدينة قسنطينة تسعى للحصول على سكنات بطرق شرعية وذلك من خلال ما يلي:

- وضع ملفات استفادة من السكن الاجتماعي والتي كانت تزداد نسبتها كلما زاد قدم الحي الفوضوي المدروس.

- وضع ملفات استفادة من قطعة أرض والتي كانت ضعيفة ومتباينة من حي لآخر.

إذن رغم المجهودات الكبيرة التي كانت تقوم بها الدولة في كل مرة لإنجاح تطبيق سياساتها السكنية المتعاقبة التي جاءت في إطار مقاييس التهيئة الحضرية، إلا أنها لم تعط اهتمام خاص في برامجها السكنية لسكان الأحياء الفوضوية (الصلبة)، وهذا إنما يدل على ضعف وغموض هذه السياسات السكنية، ومن ثم مساهمتها بطريقة غير مباشرة في استمرار تفاقم ظاهرة الأحياء الفوضوية (الصلبة) في مدينة قسنطينة.

خلاصة الفصل

أدى غموض التشريع الخاص بالتهيئة الحضرية الذي جاء عاما وفي كثير من الأحيان مبهما لاسيما الخاص بالمباني الفوضوية (الصلبة)، وواقع مدينة قسنطينة الخاص إلى حدوث اختلالات عميقة بالمجال الحضري للمدينة أدت إلى تفاقم ظاهرة الأحياء الفوضوية (الصلبة)، والتي تمت دراستها ميدانيا من خلال حالات الدراسة حيث تبين ما يلي:

- استفادتها من خصائص مجالية في أغلبها مناسبة، كانت حافزا لاستمرار توطن وانتشار البناء الفوضوي عبر مدينة قسنطينة .

- بروزها في شكل حضائر سكنية ذات مورفولوجية متباينة عن بعضها البعض، بسبب تداخل مختلف العوامل الطبيعية والسكانية والعمرانية في الأحياء الفوضوية (الصلبة) المدروسة، استطاعت أن تساهم بطريقة غير مباشرة في امتصاص أعداد كبيرة من السكان المتضررين من أزمة السكن عبر مدينة قسنطينة.

- بروزها في شكل حضائر سكنية تكثر فيها النقائص والمشاكل بشكل متباين من حي لآخر أدت إلى عدم انسجامها وتناسقها، وزادت من تهميشها الحضري من طرف مصالح البلدية، وزادت من انتشار الظواهر الإجتماعية السلبية بدرجات متباينة عبرها مما جعلها غير مندمجة عبر النسيج الحضري للمدينة.

- ساهم الإطار القانوني المبهم وغير الواضح مع نقص وعي السكان في بطء عملية التسوية القانونية لمباني كل الأحياء الفوضوية (الصلبة) المدروسة، في انتظار صدور قانون واضح مهمته الوحيدة هي إيجاد حلول قانونية وعقلانية لكل المباني عبر الأحياء الفوضوية (الصلبة).

رغم اشتراك الأحياء الفوضوية المدروسة في طابعها الفوضوي إلا أنها تختلف عن بعضها البعض من حيث درجة النقائص والمشاكل، ونتيجة لذلك يمكن القول أنه كل حالة من هذه الأحياء ستطلب رؤية مختلفة لمعالجتها مستقبلا.

الفصل الرابع

التوجهات المستقبلية لسياسة التهيئة الحضرية في مدينة قسنطينة (بين القانون والتطبيق)

● **تهدف**

أولاً: سياسات التهيئة الحضرية ذات البعد الإقليمي

وانعكاساتها على مدينة قسنطينة

ثانياً: مستقبل التهيئة الحضرية بمدينة قسنطينة (على مستوى

التشريع والتطبيق)

● **خلاصة الفصل**

تمهيد:

تعتبر الانطلاقة من إشكالية التشريع والمفاهيم المرتبطة بالتهيئة الحضرية عامة ودراسة مدينة قسنطينة مع حالة بعض أحيائها الفوضوية (الصلبة) خاصة، كاستمرار لما سبق وجوهر التحليل في هذا الفصل، حيث تثير في المرحلة الراهنة النتائج المتوصل إليها من خلال مراحل البحث الأولى إشكالات عدة، سواء كافتراضات نظرية أو دراسة ميدانية والعلاقة فيما بينهما، أهمها أن العلاقة بين ظاهرة الأحياء الفوضوية (الصلبة) والسياسات والاستراتيجيات المنتهجة في إطار التهيئة الحضرية بمدينة قسنطينة مازالت مستمرة من حيث الدراسات وتفتح العديد من النقاشات على مستوى تشريعي وميداني.

تقوم المقاربة النظرية المقترحة في هذا الفصل بعد تحديد واقع بعض الأحياء الفوضوية (الصلبة) كحالات دراسة في مدينة قسنطينة، وتأثيرها على واقع التهيئة الحضرية بالمدينة وقياس الأثر والتأثير بين المتغيرات والعوامل التي أدت إلى ظهورها ومختلف التحديات التي تعرفها المدينة، ضرورة لتحديد الحلول من خلال إشراك السلطات المحلية والمتمثلة خصوصا في البلدية، إضافة للمجتمع المدني بما فيه من جمعيات الأحياء ومن خلال ما سبق سيكون تتبع نتائج هذه العلاقة وتأثيرها في مستويين كما يلي:

- المستوى الأول من التحليل مرتبط بدراسة مختلف سياسات ومشاريع التهيئة الحضرية ذات البعد الإقليمي القديمة منها والجديدة التي عرفتها مدينة قسنطينة، خلال فترات زمنية متعاقبة ومدى تأثيرها على التهيئة الحضرية لمدينة قسنطينة من جهة، وملاءمتها كحل من الحلول المهمة لإشكالية الأحياء الفوضوية (الصلبة) من جهة أخرى.

- المستوى الثاني ويتضمن المزوجة بين المقاربة النظرية والواقع الميداني المدروس سابقا من خلال البحث في الآفاق المستقبلية، عن بدائل تسعى لتحقيق اصلاحات معمقة في ميدان التهيئة الحضرية، سواء من الناحية القانونية النظرية أو التطبيقية، لهدف الارتقاء بالبيئة الحضرية لمدينة قسنطينة وتحقيق تنمية مستدامة وفق آليات الحكم الراشد تمكن من خلق هوية حضرية لمدينة متناسقة تساهم في الرقي بالنمط المعيشي للمواطن القسنطيني، وذلك من خلال دمج الأحياء الفوضوية (الصلبة) القائمة بقسنطينة مستقبلا بطريقة تتوافق مع ما هو معمول في التهيئة الحضرية.

أولاً: سياسات التهيئة الحضرية ذات البعد الإقليمي وانعكاساتها على مدينة

قسنطينة

يتبين من النتائج المتوصل إليها حتى الآن في هذه الدراسة، ضرورة مراجعة الصعوبات التي عرفتها التهيئة الحضرية بمدينة قسنطينة سواء على مستوى التطبيق الميداني أو التشريعي، وكذلك ضرورة القيام بقراءة أخرى من جديد تركز على المآخذ المتوصل إليها سابقاً. من أن هناك توسع حضري كبير جاء في شكل نسيج مخطط ومنظم وآخر عشوائي وفوضوي في شكل أحياء فوضوية صلبة وقصديرية، وذلك نتيجة للتناقضات الموجودة بين حقيقة التشريعات و شكل قانون التهيئة الحضرية المراد الوصول إليه و تطبيقه في الميدان (الواقع) .

تقلصت واستنزفت نتيجة لما سبق الأراضي الصالحة للتعمير بالمدينة، ما تطلب التفكير في حلول استعجالية في إطار التهيئة الحضرية لكنها جاءت ذات بعد إقليمي يخرج عن حدود المدينة الأم، تقضي بضرورة إيجاد مواضع جديدة في ضواحي المدينة تكون كمتنفس لها حيث تعمل على تخفيف الضغط السكاني عنها، شرط أن تكون قابلة للتعمير ومؤهلة لاستقبال المشاريع السكنية ومختلف التجهيزات التابعة لها، وهذا لغرض تلبية حاجيات السكان المحولون من مدينة قسنطينة.

حيث تم ذلك من خلال اختيارين مختلفين سواء من ناحية الموقع أو الفترة الزمنية حسب تحليل منطقي كما يلي:

- المدن التوابع

- المدينة الجديدة "علي منجلي"

لكن الأسئلة التي تطرح هنا هي: هل استطاعت هذه السياسات والإستراتيجيات المختلفة تحقيق أهدافها من تخفيف الضغط السكاني عن مدينة قسنطينة وكانت حقيقة متنفسا لها؟ وإن كان كذلك كيف انعكس ذلك على ممارسات التهيئة الحضرية فيها، لاسيما فيما يخص التخفيف والحد من ظاهرة الأحياء الفوضوية (الصلبة)؟ ومن هذا المنطلق ستنتم دراسة العناصر التالية:

1. المدن التوابع كسياسة للتهيئة الحضرية وانعكاسها على مدينة قسنطينة

تم التفكير في المدن التوابع كحل استعجالي لتوجيه الفائض السكاني لمدينة قسنطينة ابتداء من سنوات السبعينيات⁽¹⁾ من القرن الماضي، بعد بروز الأزمة السكنية الحادة في المدينة من جهة وبداية تشبع وعائها العقاري من جهة أخرى، وذلك عن طريق الاستعانة بالوعاء العقاري للبلديات المحيطة بها، حيث تمت برمجة وتوطين العديد من المشاريع السكنية والتجهيزات الأساسية والمرافق الضرورية الواجب توفرها⁽²⁾ ضمن هذه الأخيرة لغرض استقبال السكان الموجهون إليها وتثبيتهم فيها إضافة إلى توفير البيئة والظروف المناسبة للمعيشة.

لمعرفة مدى نجاح أو فشل هذه السياسة السكنية ذات البعد الإقليمي في تحقيق الأهداف التي وجهت لها ومدى انعكاساتها على ممارسات التهيئة الحضرية في المدينة الأم، من الضروري التعريف بهذه المدن ومواقعها بالنسبة لمدينة قسنطينة.

1. أهمية مواقع المدن التوابع لمدينة قسنطينة

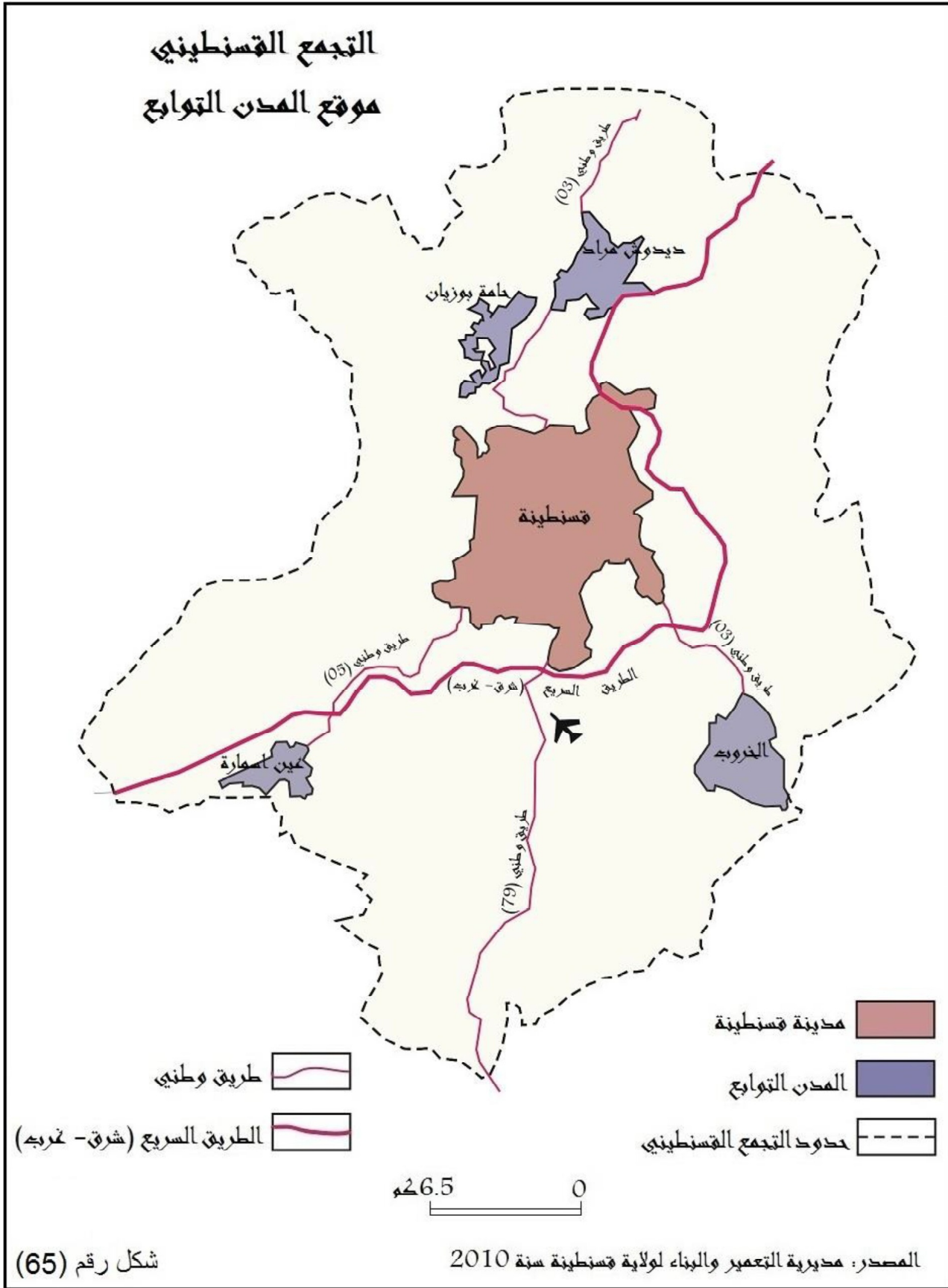
تتكون المدن التوابع لمدينة قسنطينة من أربع مدن تقع ضمن أربع بلديات مجاورة، حيث تبعد مراكزها عن مركز المدينة الأم بمسافات تراوحت بين 9-16 كلم²، حيث جاءت موزعة بالنسبة لها كما يبينه الشكل رقم (65) كما يلي:

من الناحية الشمالية مدينتي حامة بوزيان وديدوش مراد بمسافة فاصلة عن مدينة قسنطينة كانت على التوالي 9 و 16 كلم²، وذلك على محور الطريق الوطني الرابط بين قسنطينة و ولاية سكيكدة في اتجاه الشمال.

من الناحية الجنوبية الشرقية مدينة الخروب بمسافة تفصلها عن مدينة قسنطينة 16 كلم²، على محور الطريق الوطني كذلك لكن هذه المرة من الناحية الجنوبية له حيث يربط قسنطينة بولاية باتنة كما يتفرع منه طريق وطني آخر في اتجاه ولاية قالمة.

(1) Lakehal, Ahcène , **La Fabrication Plurielle de Centralités dans la Périphérie de Constantine : le Cas de la Ville Nouvelle Ali Mendjeli**, thèse de doctorat en Géographie/ Monde Arabe, Tours :Université François Rabelais, Ecole doctorale « Science de l'homme et de la société », 2013, p 57.

(2) الصادق مزهود، «المجال الحضري بمدن التوابع وآليات التنظيم حالة مدينة الخروب»، ص- ص 13-29، مجلة علوم وتكنولوجيا، جامعة منتوري، قسنطينة، العدد 29، جوان 2009، ص13.



من الناحية الجنوبية الغربية مدينة عين اسامرة التي تبعد عن مدينة قسنطينة ب15 كلم² والواقعة على محور الطريق الوطني الرابط بين قسنطينة وولاية سطيف.

شكلت المدن التوابع الأربعة (الخروب، عين اسامرة، حامة بوزيان، ديدوش مراد) مع مدينة قسنطينة ما يعرف بمدينة قسنطينة الكبرى أو ما يعرف حاليا بالتجمع القسنطيني .

تشكل مواقع المدن التوابع أبوابا لمدينة قسنطينة من الجهتين الشمالية والجنوبية، فهي بمثابة مراكز عبور نحو عدة ولايات وهذا ما يؤهلها أن تكون مراكز مبادلات وعلاقات واسعة وهامة في إقليمها الولائي خاصة أو إقليم الشرق الجزائري عامة. كما يمكنها من خلق تهيئة حضرية مشتركة وفق بعد إقليمي مع ولايات أخرى. كما شكلت هذه المدن إضافة للمدينة الأم ما يعرف بالتجمع القسنطيني.

لكن السؤال الذي يطرح هنا هو كيف كانت انعكاسات هذه المدن التوابع على مدينة قسنطينة بحكم أهمية موقعها؟

2. سياسة المدن التوابع وانعكاساتها على الجانب السكاني لبديية قسنطينة

ستتم دراسة انعكاسات المدن التوابع على الجانب السكاني لمدينة قسنطينة سواء كجانب إيجابي مساعد أو سلبي معرقل، من خلال تقييم الثقل السكاني للمدينة ضمن إقليمها الولائي، ومدى مساهمة المدن التوابع في استقبال فائضها السكاني عن طريق تتبع حركات الهجرة الداخلية منها وإليها وتأثيرها فيها أو عليها.

تجدر الإشارة أنه في هذه المرحلة من البحث ونظرا لطبيعة الدراسة السكانية، من الضروري جدا أن تتسع نوعا ما حدود الدراسة من المدن نحو البلديات سواء إذا تعلق الأمر بمدينة قسنطينة أو مدنها التوابع، حيث من الصعب فصل المدينة عن البلدية عند دراستها ضمن إقليمها الولائي، خاصة إذا تعلق الأمر بمدينة قسنطينة كمدينة كبرى من المدن الجزائرية التي يتقارب حدود المحيط الحضري لها مع حدود البلدية نوع. ومن هذا المنطلق تمت دراسة الجانب السكاني وفق شقين كما يلي:

1.2. الثقل السكاني لبلدية قسنطينة ضمن إقليمها الولائي

سيتم التعرف من خلال تحليل هذا العنصر على أهمية الثقل السكاني لبلدية قسنطينة ضمن إقليمها الولائي، بمعنى تحديد ثقلها السكاني بالنسبة لمدنها التوابع بالإضافة إلى باقي بلديات الولاية.

عرفت ولاية قسنطينة نموا سكانيا مستمرا كغيرها من الولايات الجزائرية، ففي سنة 1987 بلغ عدد سكانها 662474 نسمة ليصل سنة 1998 إلى 810914 نسمة، حيث مثلت الزيادة السكانية 148440 نسمة أما معدل النمو السنوي آنذاك فقد قدر بـ 1.8% والذي كان منخفضا مقارنة بالمعدل الوطني المسجل في تلك الفترة والمقدر بـ 2.2%. ويمكن تفسير الزيادة السكانية المسجلة خلال هذه الفترة إلى عامل أساسي تمثل في الضائقة الأمنية التي عرفت الجزائر في سنوات التسعينيات من القرن الماضي والتي أدت إلى نزوح السكان من الأرياف والولايات المجاورة والقريبة منها بحثا عن الأمن والاستقرار.

استمر ارتفاع عدد سكان الولاية إلى أن وصل 938475 نسمة في آخر تعداد سنة 2008 حيث توزع على مساحة 2 297,2 كلم² بمعنى بلغت الكثافة السكانية بولاية قسنطينة خلال هذه السنة 408 نسمة/كلم²، أما الزيادة السكانية فكانت أقل مقارنة مع العشرية التي سبقتها والتي قدرت بـ 127561 نسمة، وكذلك معدل النمو كان أقل بلغ 1.5% والذي كان بدوره منخفضا مقارنة مع المعدل الوطني المسجل خلال هذه الفترة و المقدر بـ 1.7%.

بعدما تم التعرف على كيفية النمو السكاني في ولاية قسنطينة بشكل إجمالي، من الضروري الخوض في كيفية وطريقة توزيع هؤلاء السكان بين بلدياتها. فهل كان توزيعا متوازنا بينها أم لا؟

اختلف توزيع السكان بين بلديات ولاية قسنطينة حسب التعداد السكاني لسنة 2008 حيث كان متباينا من بلدية إلى أخرى كما يبينه الجدول رقم (42) بالملحق صفحة م11، وتحكمت فيه العديد من العوامل تم تصنيفه حسب حجم وكثافة سكانه إلى أربع مستويات كما يبينه الشكلين رقم (66-67) كما يلي:

1.1.2. ثقل سكاني مرتفع جدا

تركزت وتوزعت أكبر نسبة لعدد السكان داخل مجال بلدية قسنطينة وذلك بمقارنتها لنصف

سكان الولاية بنسبة قدرت بـ 48% بما يعادل 448374 نسمة، وفي نفس الوقت سجلت أقصى قيمة للكثافة السكانية حيث بلغت 2450 نسمة/كم² وهي قيمة مرتفعة جدا مقارنة مع كثافة الولاية.

يمكن تفسير هذا الارتفاع بالحجم السكاني الكبير الذي تأويه البلدية بحكم أنها هي المدينة الأم كما أنها تمثل عاصمة إقليمية وما تحتويه من خدمات وتجهيزات وهياكل قاعدية مهمة في جميع الميادين سواء اقتصادية أو اجتماعية أو ثقافية ساهمت بشكل مباشر من استقطاب السكان إليها.

2.1.2. ثقل سكاني مرتفع

توزع بالمقابل نصف سكان الولاية على البلديات الأخرى المتبقية، منها 979033 نسمة أي ما يمثل 19% من مجموع سكان الولاية توزع ببلدية الخروب المجاورة لبلدية قسنطينة من الجهة الجنوبية الشرقية على مساحة 255 كلم²، وبذلك فقد سجلت فيها كثافة سكانية مرتفعة فاقت كثافة الولاية بلغت 1128 نسمة/كلم²، وبما أنها من المدن التوابع الهامة لمدينة قسنطينة فقد استفادت من عدة مشاريع سكنية وتنموية ساهمت بشكل كبير في استقطاب واستقبال الفائض السكاني لها، ومن أهم هذه المشاريع إنجاز مدينتين جديدتين هما "علي منجلي" و "ماسينيسا".

توزع بالمقابل 79952 نسمة أي ما يعادل أما نسبة 8.5% من مجموع سكان الولاية ببلدية حامة بوزيان على مساحة 71,18 كلم² وهنا كذلك سجلت كثافة سكانية مرتفعة مقارنة مع كثافة الولاية بلغت 702 نسمة/كلم²، حيث أن هذه البلدية مجاورة لبلدية قسنطينة من الجهة الشمالية الغربية، وهي كذلك من مدنها التوابع التي عرفت حركة تعمير نشيطة في السنوات الماضية، وبالضبط منذ سنوات الثمانينيات من القرن الماضي كإنشاء المنطقة السكنية الحضرية الجديدة بمنطقة بكيرة مرفوقة بمنطقة نشاطات، بالإضافة إلى العديد من المشاريع السكنية المنجزة والتي لاتزال في طور الإنجاز على مستوى كل البلدية والتي استغلت وبرمجت بالدرجة الأولى لاستقبال الفائض السكاني لمدينة قسنطينة.

3.1.2. ثقل سكاني متوسط

انخفض عدد السكان نوعا ما في بلديتي ديدوش مراد و عين اسمارة حيث تراوح بين 37000-50000 نسمة أي ما يمثل نسبتي 4-5% من مجموع الولاية، أما الكثافة السكانية فيهما بلغت على التوالي 388 و 299 نسمة/كلم² وهي قيم متوسطة إذا ما قورنت بكثافة الولاية. وكما

تم ذكره سابقا فإن هاتين البلديتين من المدن التوابع لمدينة قسنطينة حيث استفادتا من توطين العديد من المشاريع الاقتصادية والسكنية منها ما أنجز ومنها ما هو في طور الإنجاز والدراسة، كما أن اعتدال الكثافة السكانية فيها يفسر باحتوائها على مساحات كبيرة لم تستغل في الميدان السكني بعد، ومن ثم فإنها لا تزال مؤهلة لاستقطاب السكان.

كما تعرف كذلك هذه المدن التوابع تأخر في إنجاز المشاريع المبرمجة فيها من جهة أخرى، ومن ثم عوض أن تكون مساعدة على امتصاص الفائض السكاني للمدينة الأم، تضاعفت الصعوبات في مدينة قسنطينة وفيها هي كذلك (صعوبات مضاعفة في المدينة الأم والمدن التوابع).

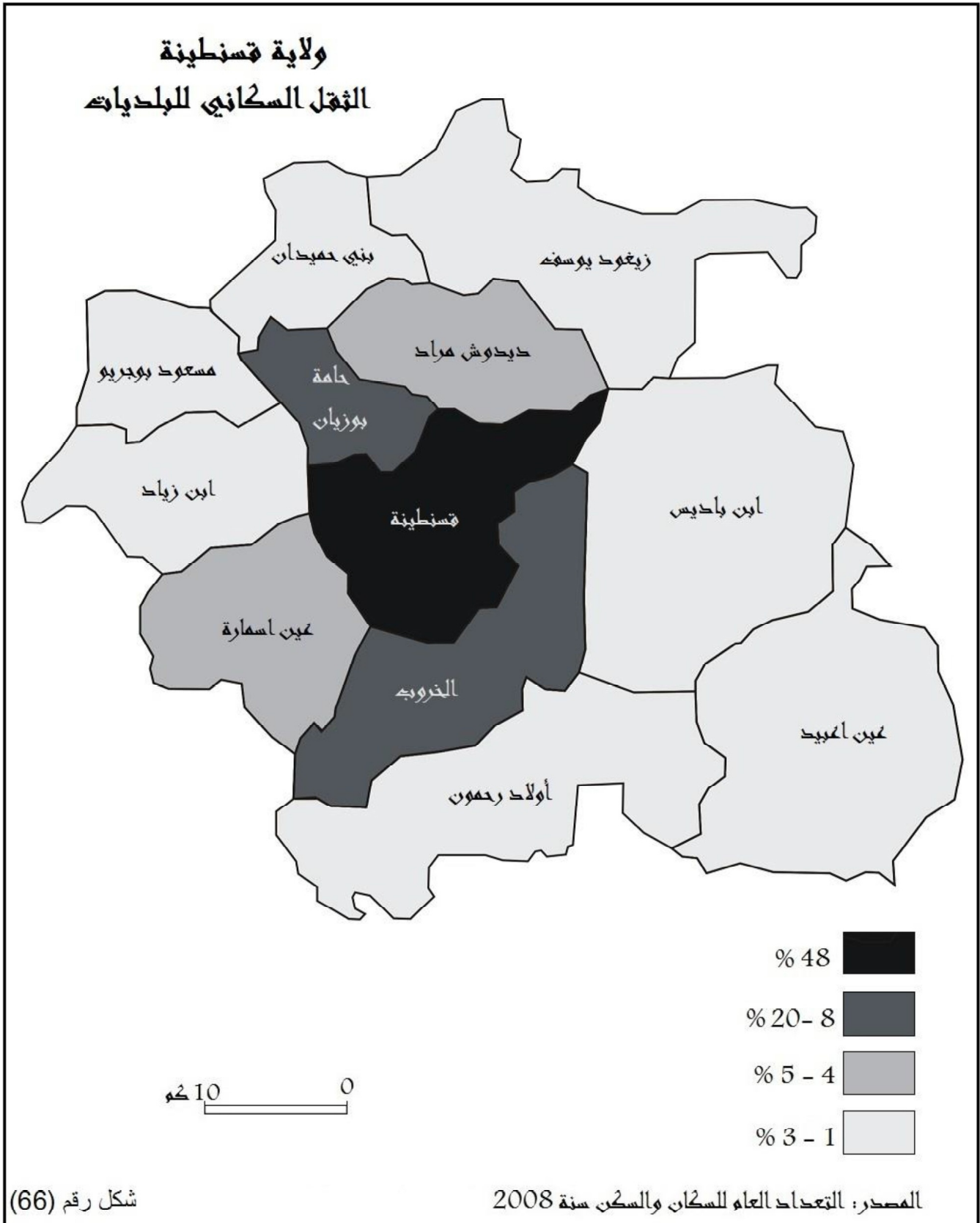
4.1.2. ثقل سكاني منخفض

سجلت وأخيرا أدنى قيم لعدد السكان في باقي البلديات والمتمثلة في: زيغود يوسف، ابن باديس، عين اعبيد، بني حميدان، أولاد رحمون، مسعود بوجريو وبن زياد حيث تراوحت بين 35000-9050 نسمة وهو ما يمثل النسب المتراوحة بين 1-3.7% من مجموع سكان الولاية، كما أن كثافتها السكانية كانت منخفضة وضعيفة مقارنة مع كثافة الولاية تراوحت بين 103-60 نسمة/كلم²، ويفسر هذا الانخفاض بهذه البلديات مقارنة مع البلديات الأخرى للولاية بكونها بلديات معزولة نوعا ما بعيدة، عن محاور الطرق الكبرى للولاية، وهي كذلك غير مجاورة لبلدية قسنطينة بشكل مباشر، كما أنها بلديات يطغى عليها الطابع الفلاحي من جهة، ولم تستفيد في فترات سابقة من مشاريع سكنية وتنموية تؤهلها من أن تكون بلديات مستقطبة للسكان.

تجدد بالمقابل الإشارة أنه رغم أن نسبة السكان متوسطة ببلدية زيغود يوسف غير أن الكثافة السكانية بها جاءت منخفضة ويمكن تفسير ذلك بعامل موقعها الذي جاء على محور الطريق الوطني الرابط بين سكيكدة وقسنطينة حيث عمل على فك العزلة عنها نوعا ما.

يتبين مما سبق أن التوزيع السكاني غير متوازن بين بلديات ولاية قسنطينة كما يلي:

- تتميز بلدية قسنطينة بحكم أهميتها الإقليمية الاقتصادية والاجتماعية والسياسية بثقل سكاني مرتفع جدا حيث ضمت وحدها نصف سكان الولاية، وذلك بكثافة سكانية مرتفعة جدا، وهذا ما يؤكد معاناتها من ضغط سكاني كبير جدا. ويجعل من إشكالية التهيئة الحضرية بها مستمرة.



- أما النصف الثاني من السكان جاء توزعه بطريقة غير متوازنة بين مختلف البلديات المتبقية للولاية، حيث ضمت أكبر جزء المدن التوابع للبلدية الأم لكن بطريقة متباينة كذلك قسمت على أساسها إلى قسمين هما:

-الجزء الأول من التوزيع السكاني في مدينة قسنطينة: تميز بتقل سكاني مرتفع تمثل في بلديتي الخروب وحامة بوزيان حيث استفادتا من مشاريع سكنية وتنموية أهلهما أن تكونا قادرتين على استيعاب نسبة كبيرة من سكان مدينة قسنطينة.

- الجزء الثاني من التوزيع السكاني في مدينة قسنطينة: تميز بتقل سكاني متوسط ومعتدل من حيث القدرة الاستيعابية للسكان والمتمثل في بلديتي ديدوش مراد وعين اسمارة حيث فسر بوجود مساحات كبيرة لم تستغل بعد في الميدان السكني للعديد من الأسباب، ومن ثم فإنها لا تزال مؤهلة لاستقطاب السكان.

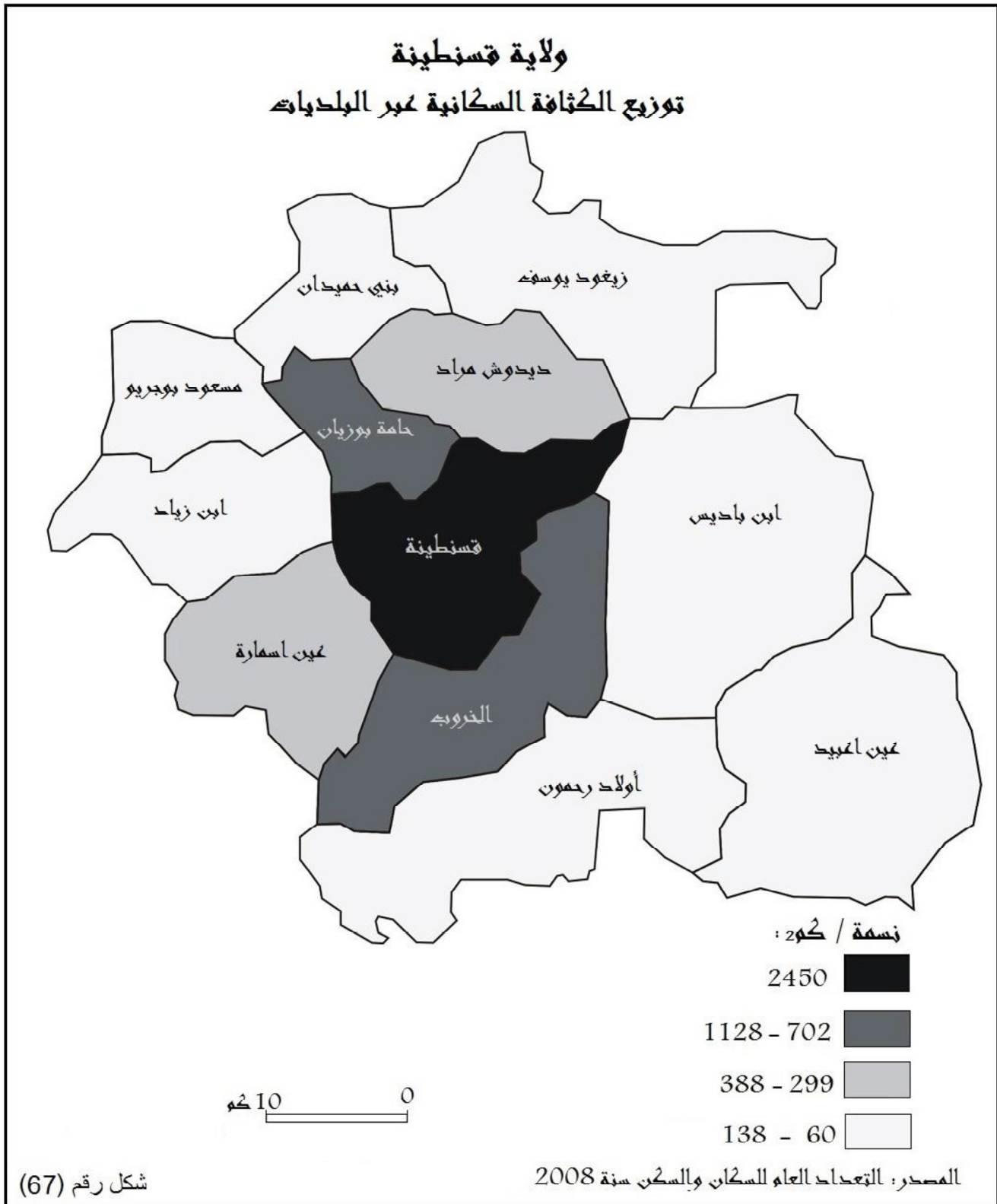
- تميزت باقي بلديات الولاية والمتمثلة في: زيغود يوسف ابن باديس، عين اعبيد، بني حميدان، أولاد رحمون، مسعود بوجريو بتقل سكاني ضعيف بسبب طابعها الفلاحي حيث تميزت بالعزلة وهي لم تكن مؤهلة لاستقطاب السكان في فترات سابقة.

2.2. دور المدن التوابع في تخفيف الضغط السكاني لمدينة قسنطينة

ستتم دراسة حركية السكان بين بلديات ولاية قسنطينة، لهدف تحديد دور المدن التوابع في تخفيف الضغط السكاني عن مدينة قسنطينة، مقارنة مع باقي بلديات الولاية كما يبينه الجدول رقم(41) في الملحق صفحة م10 . وذلك وفق مرحلتين هما:

- مرحلة أولى ستكون من خلال معرفة حركية السكان بين بلديات ولاية قسنطينة كما يبينه الشكل رقم (68)، والتي تهدف إلى تحديد نسبة المهاجرين بهذه البلديات سواء كانوا وافدون أو مغادرون منها.

- مرحلة ثانية سيتم تحديد معدلات النمو السنوية لمختلف هذه البلديات مع حساب نسبة السكان الوافدون إليها من بلدية قسنطينة كما يبينه الشكل رقم (69)، قصد معرفة قوة الجذب أو الطرد السكاني لهذه البلديات من جهة، ومدى استيعاب المدن التوابع للفائض السكاني للبلدية الأم من جهة أخرى.



تبين من خلال هذه الدراسة وجود ثلاث مستويات من الهجرة الداخلية بين بلديات ولاية قسنطينة كما يلي:

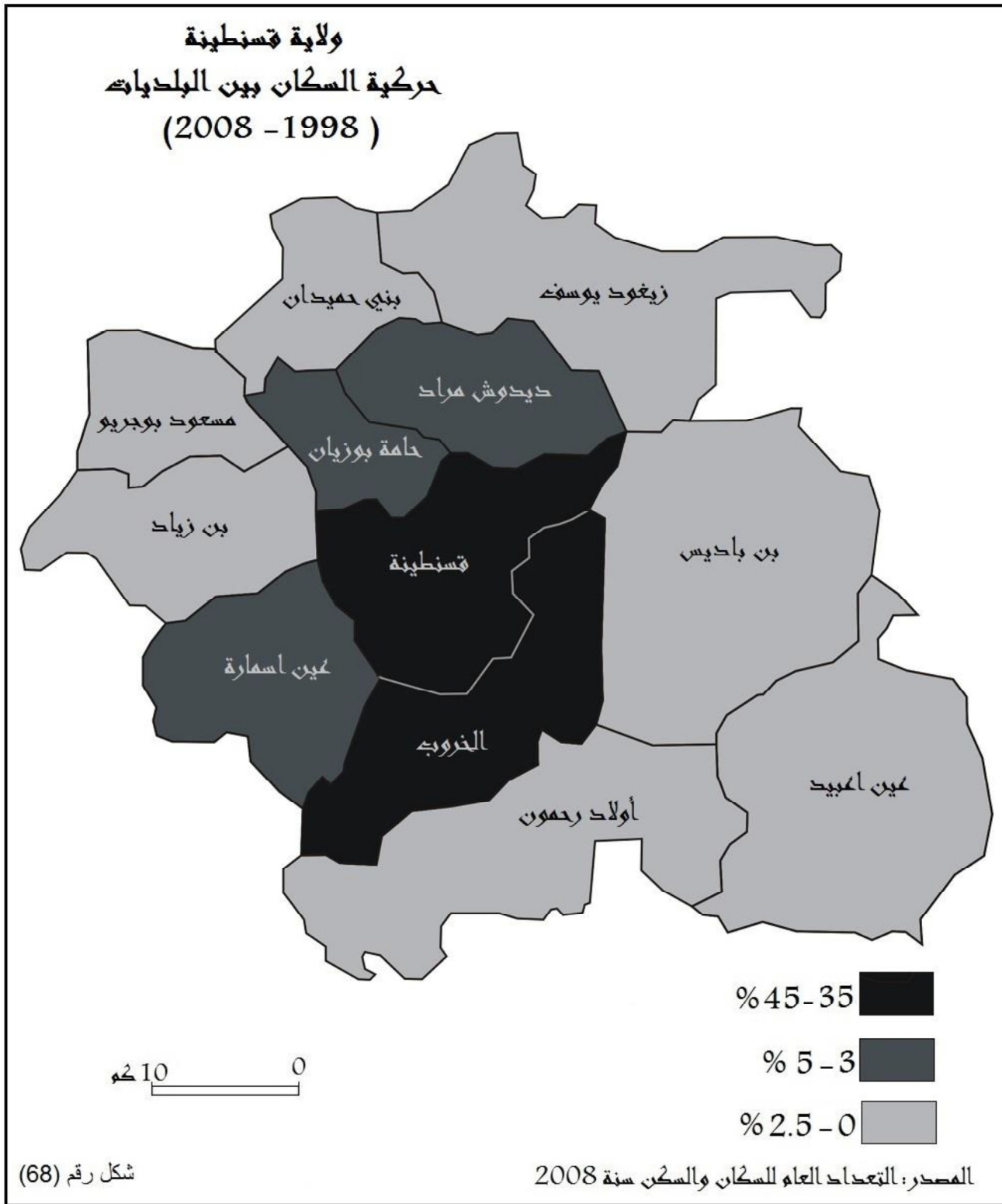
1.2.2. المستوى الأول

يتبين من خلال الشكل رقم (68) أن حركية السكان الداخلية بين بلديات ولاية قسنطينة تتركز في قلبها النابض المتمثل في بلديتي قسنطينة والخروب وذلك بحجم هجرة بلغت 80% من مجموع حركة الهجرة، لكن وفي نفس الوقت يتبين أن هذا القلب النابض يحمل تناقضات في نوع الهجرة بمعنى أنه سجل أكبر نسب الجذب والطرده السكاني في نفس الوقت.

يتضح من هذه الدراسة أن بلدية قسنطينة هي البلدية الوحيدة الطارده للسكان في المجال الولائي حيث سجلت أدنى معدل نمو سنوي بلغ قيمة سلبية قدرت بـ (-0.7%) يفسر هنا هذا الانخفاض الكبير جدا بتشعب البلدية بالنظر للأسباب التي تم التطرق إليها من عوامل ومتغيرات أثرت على التهيئة الحضرية و قدرة البلدية على الإسكان لمواطنيها أو الوافدين إليها، بل يمكن الجزم أنها أصبحت طارده لسكانها، وخير مثال على ذلك العمليات التي عرفتها في السنوات الأخيرة والمتمثلة في إزالة الأحياء القصدية وبعض الأحياء الفوضوية (الصلبة) القائمة ضمن مجالها .

تظهر الإستراتيجية المتبعة من قبل السلطات العليا في البلاد أو المحلية على حد سواء، من أن التوجه الأول والرئيسي لتفريغ سكان بلدية قسنطينة كان نحو الجنوب وبالضبط ببلدية الخروب التي تمثل أهم المدن التوابع لمدينة قسنطينة، حيث استقبلت نسبة 72.20% من مجموع السكان المغادرون لبلدية قسنطينة وهو ما يعادل 9681 نسمة، وهو ما يمثل 96% من إجمالي السكان الوافدون لهذه البلدية، حيث تعتبر هذه البلدية الحاضنة الجديدة لسكان المدينة الأم.

تعرف بالمقابل بلدية الخروب أكبر معدل نمو سنوي بلغ 7.3%، وهو مرتفع جدا مقارنة مع معدل نمو الولاية الذي بلغ 1.5% في نفس الفترة الزمنية، وهذا يدل على أن هذه البلدية جاذبة للسكان بشكل كبير جدا وملفت للانتباه. يمكن تفسير هذا المعدل المرتفع بالأعداد الهائلة للسكان التي استقطبتها هذه البلدية.



تجدد الإشارة هنا أن هذا الاستقطاب لم يكن باتجاه مركزها فقط والذي يمثل المدينة التابعة لمدينة قسنطينة "الخروب"، بل كان كذلك باتجاه المدينتين الجديتين اللتان استفادت منهما هذه البلدية في إطار استراتيجيات وسياسات التهيئة الحضرية في بداية التسعينيات والمتمثلتين في مدينتي " علي منجلي" و"ماسينيسا"، اللتان استقبلتا جزءا كبيرا من الفائض السكاني لمدينة قسنطينة في إطار ترحيل وإعادة إسكان سكان الأحياء القصدية والفوضوية (الصلبة)، والمدينة القديمة الأيالة للإنهيار. وهذا ما يؤكد بأن هذه البلدية هي أول مقصد للمخططين المحليين لاستيعاب الفائض السكاني للمدينة الأم.

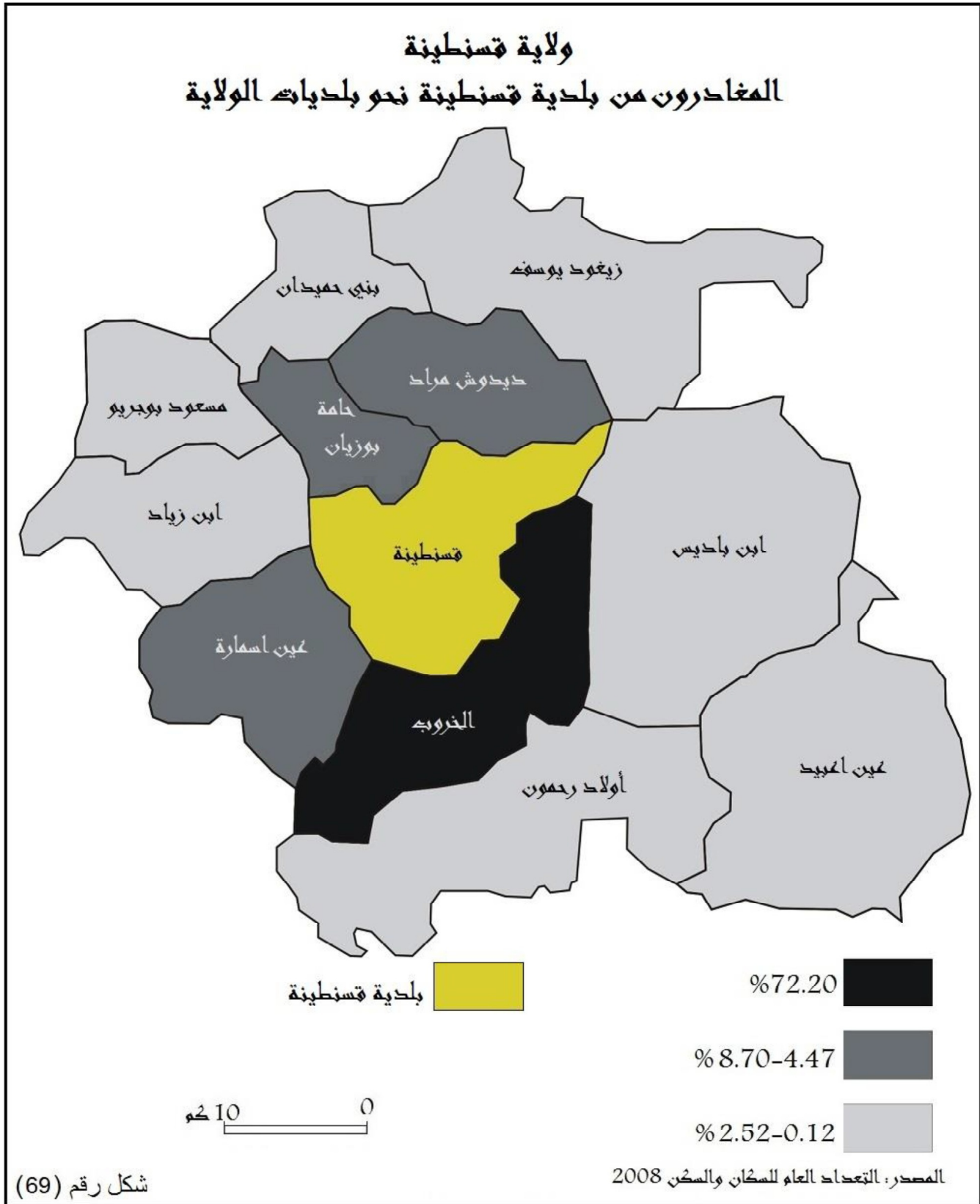
2.2.2. المستوى الثاني

بلغت نسبة حركية السكان 15% من مجموع حركة الهجرة سجلت في ثلاث بلديات تضم المدن التوابع الثلاثة المتبقية لمدينة قسنطينة، والمتمثلة في ديدوش مراد، حامة بوزيان عين اسمارة حيث جاءت في شكل هلال محيط بالقلب النابض. استقبلت ما تراوح بين 4.47-8.70% من اجمالي السكان المغادرون لبلدية قسنطينة وهو ما يعادل 600-1167 نسمة. تراوحت معدلات النمو السنوية لهذه البلديات الثلاث بين 3.1 - 4.3% وهي معدلات مرتفعة مقارنة مع معدل النمو السنوي للولاية. وهي تؤكد استيعاب هذه البلديات لأعداد كبيرة من الفائض السكاني لمدينة قسنطينة. كما عرفت هذه البلديات منذ سنوات الثمانينيات من القرن الماضي وليومنا هذا توطين العديد من المشاريع السكانية المبرمجة خصيصا لتخفيف الضغط السكاني الذي تعيشه المدينة الأم .

3.2.2. المستوى الثالث

تسجل أدنى نسبة من حركية السكان الداخلية والبالغة 5% من مجموع الحركية السكانية في البلديات المتبقية من الولاية والمتمثلة في: زيغود يوسف، ابن باديس، مسعود بوجريو ابن زياد، أولاد رحمون، عين اعبيد وبني حميدان جاءت هذه البلديات على أطراف الولاية بعيدة عن البلدية الأم بمعنى أنها جاءت معزولة نوعا ما.

استقبلت ما تراوح بين 0.12-2.52% من اجمالي السكان المغادرين لبلدية قسنطينة وهو ما يعادل 17-339 نسمة وهي نسب استقطاب منخفضة مقارنة مع السكان المستقبين من طرف البلديات السابقة الذكر.



أما معدلات النمو السنوية لهذه البلديات فتراوحت بين 1.3-2.5 % وهي معدلات نمو متوسطة مقارنة مع معدل نمو الولاية من جهة، و منخفضة مقارنة مع معدلات النمو السنوية للبلديات التي جاءت ضمن المستويين الأول والثاني من جهة أخرى. حيث يفسر هذا الانخفاض بفقر هذه البلديات وضعف برامج التنمية فيها باعتبارها بلديات ذات توجه فلاحي محض.

يتبين من دراسة حركية السكان بين بلديات ولاية قسنطينة ما يلي:

- تشبع المجال الحضري لبلدية قسنطينة، وانقلاب حركة السكان بين البلديات من جاذبة

إلى طاردة وذلك في الفترة الممتدة بين 1998 - 2008.

- مساهمة المدن التوابع في تخفيف الضغط السكاني عن مدينة قسنطينة كما خططت

له، خاصة بعد استفادة بعض بلديات هذه المدن في سنوات التسعينيات من توطين مشاريع ذات بعد إقليمي، كالمدينتين الجديدتين "علي منجلي" و "ماسينيسا" في بلدية الخروب.

- مساهمة ضعيفة لباقي بلديات الولاية في تخفيف الضغط السكاني عن مدينة قسنطينة

بسبب فقرها وقلة البرامج التنموية الموجهة إليها واعتبارها بلديات ذات توجه فلاحي محض.

إجابة عن السؤال المطروح سابقا تم التوصل إلى أن المدن التوابع ساهمت فعلا في التخفيف من الضغط السكاني لمدينة قسنطينة هذا من جهة. ومن جهة أخرى يبقى السؤال مطروح عن كيفية انعكاس ذلك على مجالها الحضري عموما وممارسات التهيئة الحضرية فيها، لاسيما فيما يخص التخفيف والحد من ظاهرة الأحياء الفوضوية (الصلبة)؟

3. المدن التوابع وانعكاساتها على مدينة قسنطينة وأحيائها الفوضوية (الصلبة)

ساهمت المدن التوابع في تخفيف الضغط السكاني عن مدينة قسنطينة خلال فترة زمنية محددة، امتدت تقريبا من نهاية السبعينيات حتى نهاية الثمانينيات وبداية التسعينيات من القرن الماضي وذلك بسبب نفاذ وعائها العقاري، لكن ما يلاحظ أن هذه الفترة تزامنت مع توسعات كبيرة شهدتها الأحياء الفوضوية (الصلبة) القائمة بالمدينة الأم، إضافة إلى نشأة وظهور أحياء فوضوية جديدة كما يبينه الجدول اللاحق رقم (19)، وكل هذا كان خلال فترات زمنية متقاربة يمكن حصرها بين سنتي 1962 - 1990.

نشأ خلال هذه الفترة حسب الجدول اللاحق رقم (19) خمسة عشر (15) حيا فوضويا بمختلف القطاعات الحضرية لمدينة قسنطينة، شغلت مساحة 408.77 هكتار والمقدرة بحوالي 83% من إجمالي مساحة الأحياء الفوضوية (الصلبة) القائمة بالمدينة آنذاك والمقدرة ب 493.77 هكتار⁽¹⁾.

توزعت هذه الأحياء الفوضوية (الصلبة) الجديدة النشأة بطريقة متباينة عبر القطاعات الحضرية للمدينة كما يبينه الشكل رقم (70)، بلغ أقصى عدد لها **بالقطاع الحضري التوت** الذي نشأت فيه أربع أحياء فوضوية جديدة إضافة إلى توسع ثلاث أحياء أخرى كانت قائمة به قبل هذه الفترة. وقد شغلت هذه الأحياء الجديدة مساحة 63.9 هكتار أي 15.6% من مجموع مساحة الأحياء الفوضوية (الصلبة) التي ظهرت خلال هذه الفترة بالمدينة كما تم ذكرها سابقا والمقدرة ب 408.77 هكتار، أنشئت بها حوالي 25% من مجموع المباني الفوضوية التي ظهرت خلال تلك الفترة التي تعادل 2129 مبنى.

تلاه مباشرة القطاعين الحضريين بودراع صالح والقماص بظهور ثلاثة أحياء فوضوية جديدة في كل منهما. حيث شغلت **بقطاع بودراع صالح** مساحة 132.8 هكتار أي حوالي 32.5% من إجمالي مساحة الأحياء الفوضوية (الصلبة) التي ظهرت خلال هذه الفترة بالمدينة. أنشئت فيها 3950 مبنى أي حوالي 46.5% من مجموع المباني الفوضوية التي ظهرت خلال تلك الفترة، وبذلك احتل هذا القطاع المرتبة الأولى لأكبر عدد مباني وأكبر مساحة مشغولة بالأحياء الفوضوية (الصلبة) الجديدة، إضافة إلى توسع حي واحد كان قائما به قبل هذه الفترة.

يمكن تفسير ذلك بموقع هذا القطاع في المدينة الذي جاء على أطرافها من الجهة الشمالية الغربية من جهة، وعدم اهتمام الدولة به فيما يخص توطين المشاريع السكنية المبرمجة في إطار السياسات السكنية التي شهدتها المدينة من جهة أخرى، حيث لم يعرف منذ الاستقلال توطين أي مشروع سكني مخطط ومنظم من طرف الدولة، هذا ما جعله مهمشا نوعا ما وفتح الميدان أمام الأفراد لاستغلال أراضيه في بناء أحياء فوضوية (صلبة) جديدة في ظل غياب الرقابة.

أما **قطاع القماص** شغلت أحياءه الثلاثة 117.09 هكتار أي حوالي 29% من إجمالي مساحة الأحياء الفوضوية (الصلبة) التي ظهرت خلال هذه الفترة بالمدينة، ومن ثم احتل هذا

(1) مصلحة العمران لبلدية قسنطينة سنة 2010

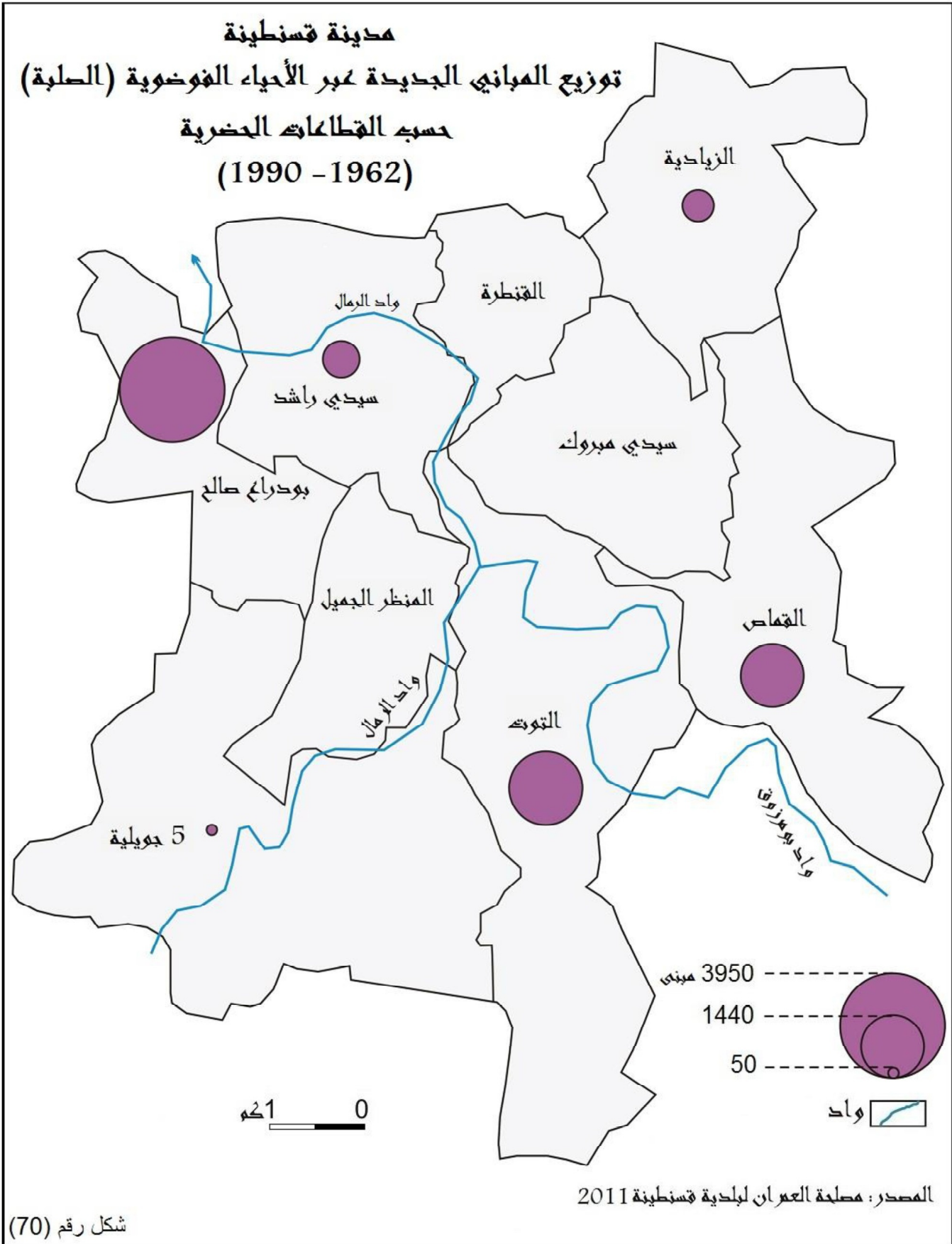
القطاع المرتبة الثانية لأكبر مساحة مشغولة بالأحياء الفوضوية (الصلبة) الجديدة، والتي أقيمت فيها 1440 مبنى أي حوالي 17% من مجموع المباني الفوضوية التي ظهرت خلال تلك الفترة.

يمكن تفسير ذلك بموقع هذا القطاع الذي جاء على أطراف المدينة من الجهة الجنوبية الشرقية من جهة، ونقص المشاريع السكنية الموجهة لهذا القطاع من جهة أخرى كما أنه يتوفر على مساحات واسعة ذات طابع فلاحي، وفي ظل غياب الرقابة و زيادة الطلب على السكن ساهمت كل العوامل المذكورة سابقا في فتح الميدان أمام الأفراد لاستغلال أراضي هذا القطاع في بناء أحياء فوضوية (صلبة) جديدة.

انخفضت نشأة الأحياء الفوضوية (الصلبة) الجديدة بالقطاعين الحضريين سيدي راشد والزيادة حيث شهد نشأة حيين فوضويين جديدين لكل منهما، بلغت مساحتهما بقطاع سيدي راشد 40.81 هكتار أي حوالي 10% من إجمالي مساحة الأحياء الفوضوية (الصلبة) التي ظهرت خلال هذه الفترة بالمدينة. أما عدد مبانيهما فقد بلغ 589 مبنى أي حوالي 07% من إجمالي مباني الأحياء الفوضوية (الصلبة) التي ظهرت خلال هذه الفترة بالمدينة، كما شهد هذا القطاع توسع حي فوضوي آخر كان قائما به منذ الفترة الاستعمارية. في حين بلغت مساحة الحيين الفوضويين الجديدين النشأة في قطاع الزيادة 52.44 هكتار أي حوالي 13% من إجمالي مساحة الأحياء الفوضوية (الصلبة) التي ظهرت خلال هذه الفترة بالمدينة، والتي شغلتها عدد مباني بلغ عددها 299 مبنى أي حوالي 3.5% من إجمالي مباني الأحياء الفوضوية (الصلبة) التي ظهرت خلال هذه الفترة بالمدينة، علما أن هذا القطاع لم يعرف نشأة أي حي فوضوي قبل هذه الفترة.

انخفضت نشأة الأحياء الفوضوية (الصلبة) الجديدة في القطاع الحضري 5 جويلية خلال الفترة الممتدة بين سنتي 1962-1990، حيث ظهر حي واحد شغل مساحة 1.3 هكتار أي حوالي 0.3% من إجمالي مساحة الأحياء الفوضوية (الصلبة) التي ظهرت خلال هذه الفترة بالمدينة، حيث ضم 50 مبنى أي حوالي 3.5% من إجمالي مباني الأحياء الفوضوية (الصلبة) التي ظهرت خلال هذه الفترة بالمدينة.

يفسر هذا الانخفاض في نشأة الأحياء الفوضوية (الصلبة) الجديدة بهذا القطاع بالمشاريع السكنية التي عرفها في إطار السياسات السكنية التي شهدتها المدينة مثل: حي بوجنانة الذي جاء



شكل رقم (70)

في إطار المجموعات السكنية الكبرى في سنوات السبعينيات، وحي بالصوف الذي أنشئ في إطار المناطق الحضرية السكنية الجديدة (ZHUN).

انعدمت نشأة الأحياء الفوضوية (الصلبة) الجديدة خلال هذه الفترة ضمن ثلاث قطاعات حضرية قائمة بالمدينة والمتمثلة في: القنطرة، سيدي مبروك والمنظر الجميل. ويمكن تفسير ذلك

الجدول رقم (19)

مدينة قسنطينة: الأحياء الفوضوية (الصلبة) الجديدة النشأة خلال فترة (1962-1990)

اسم القطاع الحضري	عدد الأحياء الفوضوية (الصلبة) الجديدة النشأة	عدد مباني الأحياء الفوضوية (الصلبة)	النسبة المئوية (%)	مساحة الأحياء الفوضوية (الصلبة)	النسبة المئوية (%)
الزيادية	2	299	3.5	52.44	13
بودراع صالح	3	3950	46.5	132.8	32.5
5 جويلية	1	50	0.6	1.33	0.3
التوت	4	2129	25.2	63.9	15.6
سيدي راشد	2	589	7	40.81	10
القماص	3	1440	17	117.09	26.6
القنطرة	-	-	-	-	-
سيدي مبروك	-	-	-	-	-
المنظر الجميل	-	-	-	-	-
المجموع	15	5456	100	408.77	100

المصدر: مصلحة العمران لبلدية قسنطينة سنة 2010 + (Google Earth 2014)

بالاهتمام الكبير الذي تناله هذه القطاعات من طرف الدولة منذ الفترة الاستعمارية، حيث أنشئت فيها مجموعة من المشاريع السكنية أغلبها ذو طابع جماعي في إطار مخططات عمرانية برمجت

في فترة 1937-1962 (كما تم ذكره في الفصل الثاني) أهمها مخطط كاراكاس 1953.03.17 المتضمن إنشاء 2579 مبنى⁽¹⁾ موزعة على مختلف أنحاء المدينة، بالإضافة إلى مخطط قسنطينة الذي ظهر سنة 1958، وأهم هذه الأحياء سيلوك (Ciloc) وفضيلة سعدان و(Laloum) بالقطاع الحضري المنظر الجميل وحي (Gaillard) بقطاع القنطرة.

كما شهدت هذه القطاعات الحضرية منذ سنوات السبعينيات توطين العديد من المشاريع السكنية بها في إطار السياسات السكنية المطبقة بالمدينة خاصة منها المجموعات السكنية الكبرى، مثل حي فيلاي و 20 أوت 1955 بالمنظر الجميل وحي الدقسي بسيدي مبروك. مما سبق يمكن القول أن هذه القطاعات الحضرية لم تشهد زيادة في الأحياء الفوضوية (الصلبة) بها بسبب الاهتمام الكبير الذي تناله من طرف الدولة مما جعلها قطاعات حضرية مدمجة مركزية.

ساهم بشكل كبير توجيه سكان مدينة قسنطينة نحو مدنها التوابع كسياسة جديدة اندرجت في إطار التهيئة الحضرية بالمدينة، في تخفيف الضغط السكاني عنها كما أثبتته الدراسة السابقة، حيث جاءت هذه السياسة وفق إستراتيجية مقصودة التوجه وليس فيها خيارات أخرى.

لم تأخذ بالمقابل هذه السياسة بعين الاعتبار ضرورة الارتقاء بجودة الحياة الحضرية بالمدينة الأم، وذلك من خلال تطبيق مبادئ وممارسات التهيئة الحضرية ميدانيا، وأكبر دليل على ذلك استمرار توسع ونشأة ظاهرة الأحياء الفوضوية (الصلبة) بمدينة قسنطينة بطريقة غير متوازنة عبر قطاعاتها الحضرية، بسبب تداخل العديد من العوامل، وبذلك كان لها تأثير مباشر عليها حيث قسمت المدينة إلى ثلاث مناطق متباينة عن بعضها، كل منطقة تضم مجموعة من القطاعات الحضرية جاءت كما يلي:

- المنطقة الأولى: تتكون من القطاعات الحضرية التي نشأت على أطراف المدينة (Les Secteurs Urbains Périphériques) والمتمثلة في كل من القطاعات التالية: التوت، القماص و بودراع صالح، حيث زادت نشأة الأحياء الفوضوية (الصلبة) الجديدة فيها خلال هذه الفترة، وسبب ذلك يرجع إلى تهميشها من طرف الدولة وعدم استفادتها من المشاريع السكنية التي جاءت في إطار السياسات السكنية آنذاك.

(1) الصادق مزهود، مصدر سبق ذكره، ص 26

- **المنطقة الثانية:** تتكون هذه المنطقة من القطاعات الحضرية شبه مركزية (Les Secteurs Urbains péricentraux) والمتمثلة في القطاعات التالية: سيدي راشد، الزيادة و5جويلية، التي شهدت انخفاض نشأة الأحياء الفوضوية (الصلبة) فيها، وسبب ذلك أن هذه القطاعات نالت اهتمام الدولة منذ سنوات السبعينيات من القرن الماضي واستفادت من المشاريع السكنية التي جاءت في إطار السياسات السكنية خلال هذه الفترة الزمنية.

- **المنطقة الثالثة:** تتكون هذه المنطقة من القطاعات الحضرية المركزية (Les Secteurs Urbains Centraux) والمتمثلة في القطاعات الحضرية التالية: القنطرة، سيدي مبروك والمنظر الجميل، حيث انعدمت فيها زيادة نشأة الأحياء الفوضوية (الصلبة)، وسبب ذلك أن هذه القطاعات نالت اهتمام الدولة منذ الاستقلال عن طريق توطين العديد من المشاريع السكنية وإتمام ما خلفه الاستعمار بها من مشاريع سكنية في إطار مخططات التعمير.

أما الاختيار الثاني الذي جاء في إطار التهيئة الحضرية وكان له بعد إقليمي، لتوجيه سكان مدينة قسنطينة فكان نحو المدن الجديدة والذي ستم دراسته وفق العنصر الموالي.

II. المدن الجديدة كسياسة جديدة للتهيئة الحضرية وانعكاسها على مدينة قسنطينة

استطاعت المدن التوابع أن تغطي جزءا من العجز السكني الذي تعاني منه مدينة قسنطينة بفضل وعائها العقاري، لكن مع استمرار النمو الحضري فيها أدى إلى تشبع مجالاتها ونفاذ الاحتياطات العقارية القابلة للتعمير بها، كما أدى استمرار التعمير فيها إلى استنزاف آلاف الهكتارات من الأراضي الصالحة للزراعة⁽¹⁾.

تعتبر سياسة المدن الجديدة في نظر السلطات العمومية والهيئات المختصة الوسيلة الأفضل لإمكانية فك الخناق على الحواضر الكبرى وبالتالي توزيع السكن للسكان⁽²⁾ من هنا فكر المسؤولون في إيجاد حلول أخرى لها طاقة استعاب أكبر وبإمكانها تخفيف الضغط السكاني لمدينة قسنطينة أو بمعنى أشمل للتجمع القسنطيني. حيث تم اقتراح انجاز مدينتين جديدتين على مستوى الولاية

(1) الصادق مزهود، مرجع سبق ذكره. ص 129

(2) دوار جميلة، « المدن الجديدة في التشريع الجزائري »، ص ص 225-236، مجلة التواصل في التشريع والإدارة والقانون، عدد 38، جوان 2014، ص 233.

هما "علي منجلي" و"ماسينيسا" الواقعتان في الجهة الجنوبية للمدينة، ضمن بلديتي الخروب وعين اسمارة. علما أنه سيتم التركيز في هذه الدراسة على المدينة الجديدة "علي منجلي" لما لها من أهمية بالغة في مشاريع السكن بمختلف أنواعه وصيغته الموجهة خصيصا لاستقبال سكان المدينة الأم.

1. التعريف بالمدينة الجديدة "علي منجلي"

برمجت المدينة الجديدة "علي منجلي" في إطار سياسة التهيئة والتعمير على مستوى إقليمي، وذلك ضمن المخطط التوجيهي للتعمير (PUD) الخاص بالتجمع القسنطيني، المصادق عليه من خلال القرار الوزاري رقم 16 المؤرخ بتاريخ 28 جانفي 1988. والذي تم تأكيده في إطار المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (PDAU) الخاص بالتجمع القسنطيني والمصادق عليه من خلال المرسوم التنفيذي رقم 98/83 المؤرخ في 25 فيفري 1998، وكذلك المرسوم الرئاسي رقم 2000/17 المؤرخ في 5 أوت 2000.⁽¹⁾

حيث أن الهدف الأول والرئيسي من بين الأهداف المرجوة لتخطيط وإنشاء هذه المدينة، جاء كمتنافس لحاضرة قسنطينة من ثقلها السكاني، حيث برمجت لاستيعاب ما يعادل أو يفوق 300000 نسمة و 50 ألف⁽²⁾ مبنى وعدد كبير من التجهيزات الكبرى (الجامعة 80000 طالبا أربعة أحياء جامعية، المستشفى العسكري و حاضرة تسليية...) ومنطقة للنشاطات الاقتصادية صناعية وخدمات 500 هكتار.

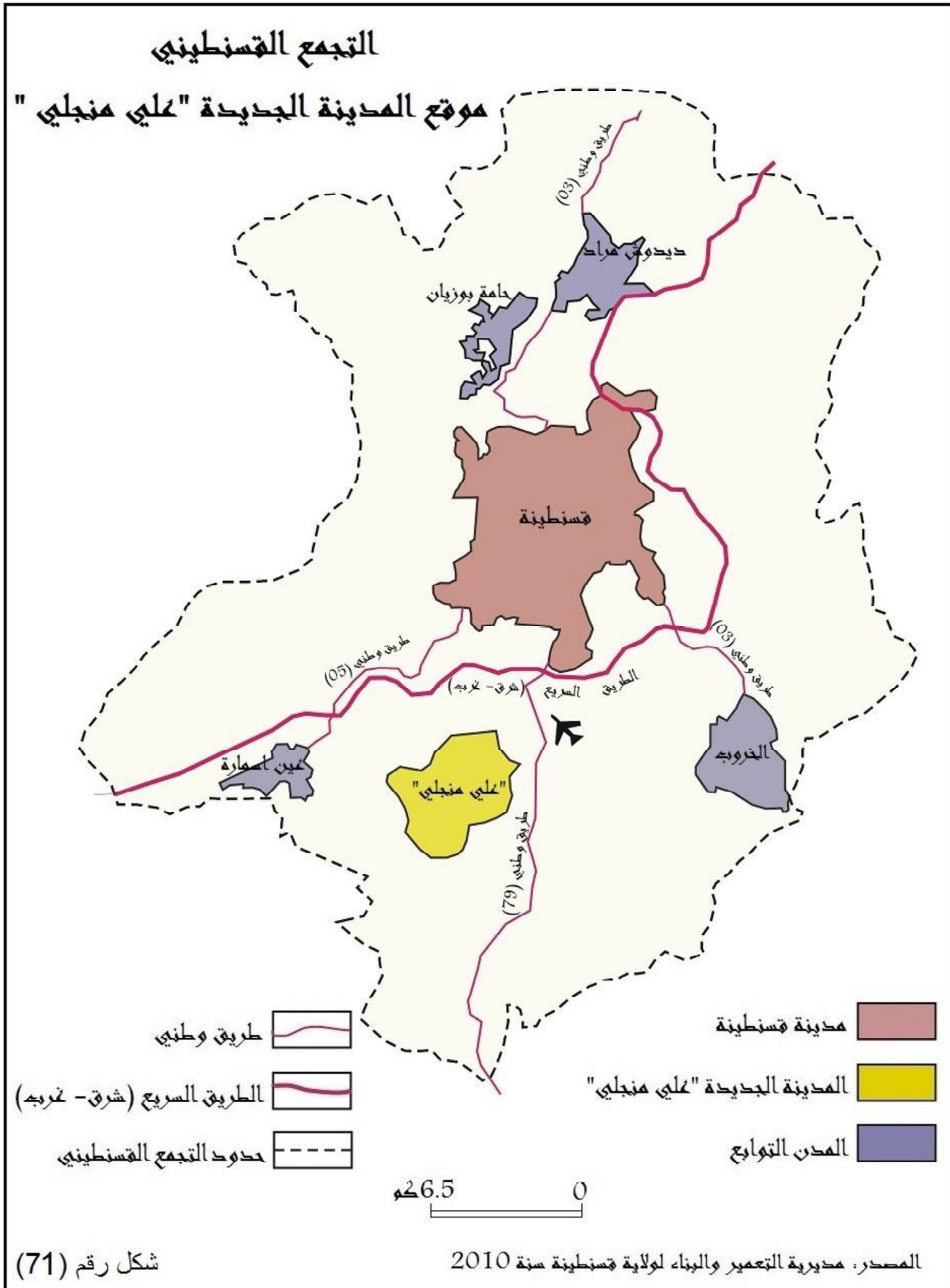
لكن السؤال الذي يطرح هنا كذلك هل حققت هذه المدينة هدفها المسطر والمذكور سابقا؟ وبالمقابل هل استطاع هذا الحل الارتقاء بالتهيئة الحضرية في مدينة قسنطينة من خلال التخفيف من ظاهرة ظهور الأحياء الفوضوية (الصلبة) بها ؟

1.1. أهمية الموقع الجغرافي للمدينة الجديدة "علي منجلي"

تقع المدينة الجديدة "علي منجلي" جغرافيا في قلب التجمع القسنطيني كما يبينه الشكل رقم (71).

⁽¹⁾ Centre D'étude et de Réalisations en Urbanisme de Constantine (URBACO), **Mise à Niveau Urgente des Equipements de la Ville Nouvelle Ali Mendjeli**, Constantine : 2011, p2

⁽²⁾ Centre D'étude et de Réalisations en Urbanisme de Constantine (URBACO), op cit p9.



شكل رقم (71)

نشأت على بعد 15 كلم² جنوب مدينة قسنطينة وبالضبط بالجهة الغربية لهضبة عين الباي، فوق أراضي شاغرة ذات مردودية زراعية ضعيفة جدا وعلى مساحة 1500 هكتار⁽¹⁾ في مرحلة أولى لتتوسع بعد ذلك وتصبح على مساحة 2280 هكتار⁽²⁾. أما إداريا فهي تابعة لبلديتين جزؤها الجنوبي الشرقي يدخل ضمن حدود بلدية الخروب و الجزء الجنوبي الغربي لها يرجع لبلدية عين اسامرة، وما يزيد من أهمية موقعها هو قربها لشبكة طرق كثيفة، فمن الشمال يحدها الطريق السيار شرق- غرب، كما يخترقها الطريق الوطني رقم 101 الرابط بين مدينتي الخروب وعين اسامرة، أما من الجهة الشمالية الشرقية فيحدها المطار الدولي "محمد بوضياف".

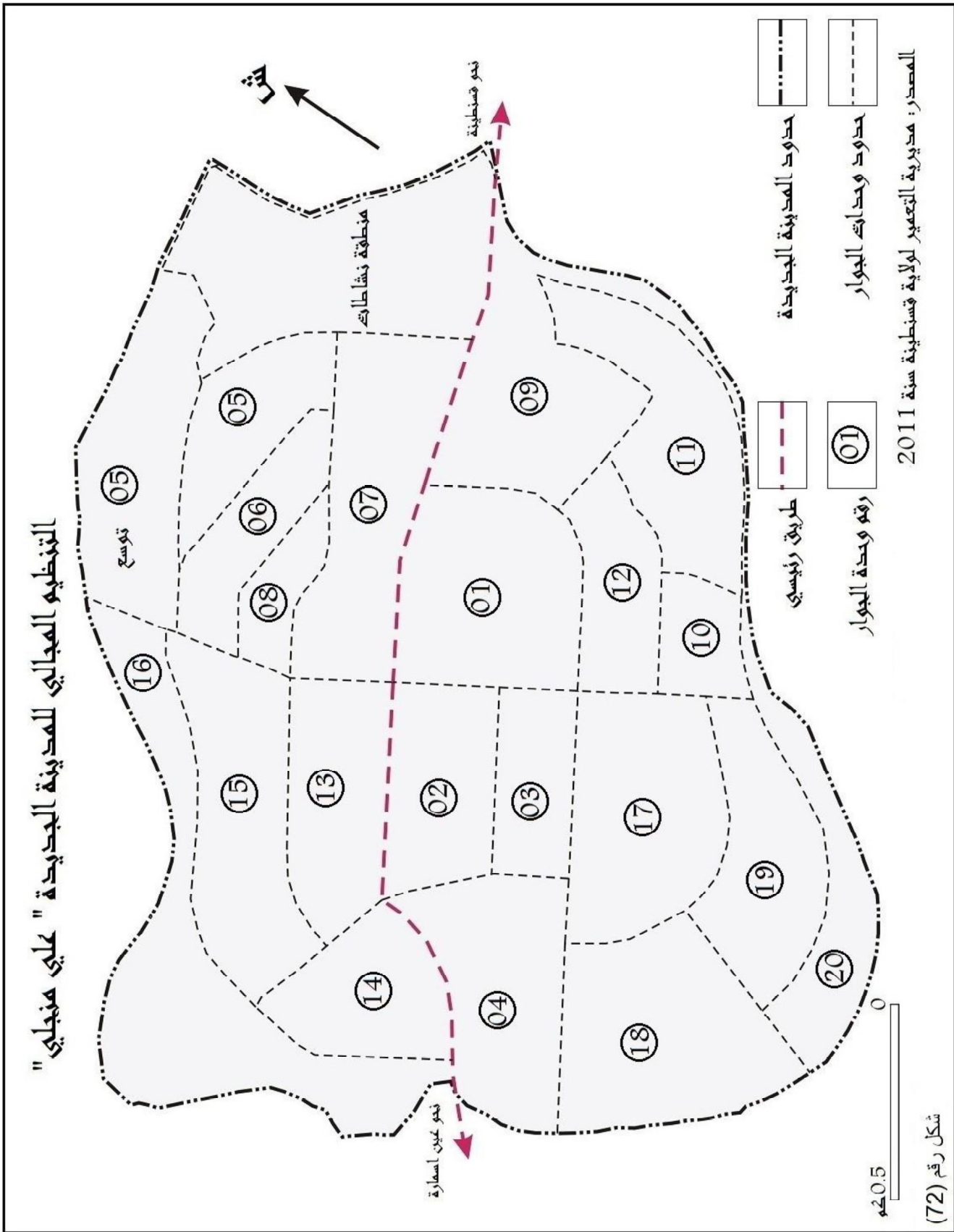
2.1. التنظيم المجالي للمدينة الجديدة "علي منجلي"

خطت المدينة الجديدة "علي منجلي" على شكل شطرنجي كما يبينه الشكل رقم (72) تخترقها محاور طرق أساسية، وقد قسمت لغرض التحكم في تنظيمها إلى 20 وحدة جوارية تمثلت 65% من مجموع مساحة المدينة أي ما يعادل 1490 هكتار، و توسعين إضافيين أحدهما في الجنوب والأخر في الغرب تمثلت مساحتهما 29.5% من إجمالي مساحة المدينة أي ما يعادل 670 هكتار، وزيادة عن ذلك منطقة نشاطات ذات مساحة 120 هكتار أي ما يقارب 5.5% من مجموع مساحة المدينة.

تشكل كل أربع وحدات جوارية حيا واحدا، وحسب الجدول رقم (20) فإن هذه المدينة تتكون من 5 أحياء ذات مساحات متباينة، تراوحت بين 237 هكتار كأدنى مساحة والتي تمثلت نسبة 10% من مجموع مساحة المدينة، حيث سجل ذلك بالحي رقم ثلاثة الذي يضم الوحدات الجوارية 9-10-11-12 بما فيها مساحة المستشفى العسكري الواقعة بالوحدة الجوارية رقم 11 و البالغة 90 هكتار، وفي نفس الوقت تقاربت مساحة هذا الحي مع الحيين رقم 01 و 02 اللذان تمثلت مساحة كل واحد فيهما ما يقارب 11% من مجموع مساحة المدينة بما فيها مساحة الجامعة القائمة بالوحدة الجوارية رقم 03 ذات مساحة 37 هكتار ومساحة توسع الوحدة الجوارية رقم 05 بمساحة

(1) الصادق مزهود، مرجع سبق ذكره، ص 130.

(2) Centre D'étude et de Réalisations en Urbanisme de Constantine (URBACO), op cit p8.



56 هكتار، بالمقابل سجلت أقصى مساحة بالحي رقم 05 الذي يشمل وحدات الجوار رقم 17-18-19-20 ذلك بمساحة 413 هكتار أي بنسبة 18% من مجموع مساحة المدينة وللإشارة فقط أن هذا الحي يضم المستشفى العمومي وذلك ضمن الوحدة الجوارية 17 بمساحة 82 هكتار، ثم تلاه الحي رقم 04 بنسبة 14% من إجمالي مساحة المدينة .

الجدول رقم (20): توزيع المساحات حسب أحياء المدينة الجديدة "علي منجلي"

النسبة (%)	المساحة (هكتار)	وحدات الجوار	مكونات المدينة
11.44	261	4-3-2-1	حي رقم 01
11.27	257	8-7-6-5	حي رقم 02
10.39	237	12-11-10-9	حي رقم 03
14.12	322	16-15-14-13	حي رقم 04
18.11	413	20-19-18-17	حي رقم 05
12.58	287		توسع الجنوب
16.79	383		توسع الغرب
5.26	120		منطقة النشاطات ZAM
100	2280		المجموع

المصدر : Centre D'étude et de Réalisations en Urbanisme de Constantine (URBACO), op cit p8

يتبين مما سبق أن المدينة الجديدة "علي منجلي" :

- تحتل موقعا جيدا هو بمثابة قلب التجمع القسنطيني، متوسطة بذلك المدينة الأم قسنطينة إضافة إلى مدينتي الخروب وعين اسامرة، وهذا ما يجعلها مدينة حيوية وغير معزولة تشهد حركة نشيطة
- تمثل حلقة وصل بين مدينة قسنطينة و أهم مدنها التوابع هذا من جهة، ومن جهة أخرى هذا الموقع المتميز يجعلها تستفيد من الهياكل القاعدية للمدينة الأم قسنطينة، ويمكنها من تطوير هياكلها الخاصة بها بالتنسيق مع ما هو موجود في مدينة قسنطينة سواء على مستوى التجهيزات، أو الخدمات على حد سواء.

- نظمت مجاليا بشكل عقلاني مناسب إلى خمسة أحياء تضم مجموعة من الوحدات الجوارية المشكلة للمجال الحضري لها.

ومن أجل تثمين موقع هذه المدينة الجديدة أنجزت فيها تجهيزات قاعدية ذات بعد إقليمي كالمستشفى العسكري، والمستشفى الجامعي، إضافة إلى جامعتين، جامعة قسنطينة -2- "عبد الحميد مهري"، وجامعة قسنطينة -3- "رابح بيطاط"، و كذلك منطقة النشاطات، زيادة عن ذلك ولضمان تعمير مستقبلي منظم بالمدينة برمجت فيها مناطق للتوسعات المستقبلية لها.

2. آليات تفعيل التعمير في المدينة الجديدة علي منجلي (الجانب السكني والسكاني)

أنشئت المدينة الجديدة "علي منجلي" في البداية كما تم ذكره سابقا لاستقبال 300000 نسمة ضمن 50000 وحدة سكنية، لكن هذا في الحقيقة كان من الناحية النظرية فقط، فحتى سنة 2014 وحسب دراسات و تقديرات مكتب الدراسات (URBACO) فقد وصلت طاقة استيعابها إلى 369510 نسمة بزيادة 23902 وحدة سكنية مقارنة مع البرامج السكنية المسطرة في البداية. ومن أجل التوضيح أكثر سيتم دراسة هذ العنصر من خلال ما يلي:

- مسح شامل لأهم مراحل النمو السكني (التعمير) للمدينة .
- دور المدينة الجديدة "علي منجلي" في امتصاص الفائض السكاني لمدينة قسنطينة.

1.2. مراحل النمو السكني للمدينة الجديدة "علي منجلي"

بدأت أشغال البناء بالمدينة الجديدة مباشرة بعد صدور قرار إنشائها فعليا سنة 1993، وتمت الأشغال حسب برامج محددة حسب الوظائف وعلى مستوى الوحدات الجوارية (1-5-6-7-8-9)، حيث خلال خمس سنوات أنجز حوالي 5000 وحدة سكنية، إلى جانب العديد من الخدمات الأساسية والضرورية مثل المدارس، والوحدات الصحية الجوارية، المتاجر، المساجد، الملاعب. حيث بدأ تحويل سكان مدينة قسنطينة نحو المدينة الجديدة "علي منجلي" سنة 1999 في سياق استعجالي⁽¹⁾، وفي سنة 2003 بلغ عدد المباني المنجزة 25000 وحدة سكنية، في هذه المرحلة ظهرت النشاطات الحضرية الإقليمية المتمثلة في الهياكل التجارية، المستشفى العسكري، والجامعة

(1) Lakehal,Ahcène , op cit, p115.

وبالمنطقة الصناعية ظهر العديد من الوحدات الانتاجية.⁽¹⁾ حيث بدأت تظهر معالم المدينة الجديدة من حيث الجانب السكني، والخدمات والتجهيزات.

بلغ عدد المباني المنجزة 21196 وحدة سكنية سنة 2010 وهي تمثل 29% من إجمالي الوحدات السكنية المبرمجة حتى سنة 2014 والمقدرة بـ 73902 وحدة سكنية. بلغت أكبر نسبة للإنجاز السكني بالحيين 02-03 والتي فاقت فيهما نسبة الأشغال السكنية المبرمجة ثلاث أرباع بلغت على التوالي 85-82% تلاهم مباشرة الحي رقم 01 بنسبة إنجاز فاقت نصف الأشغال السكنية المبرمجة والبالغة 59.5%. بالمقابل لم تتجاوز نسبة الانجاز في الحيين رقم 04-05 نسبة 07% بعدد مباني تراوح بين 594-1096 وحدة سكنية.

أما التوسع الجنوبي للمدينة الجديدة برمجت فيه 14400 وحدة سكنية لسنة 2014 لم تنجز منها أي وحدة سكنية حتى سنة 2010.

2.2. دور المدينة الجديدة "علي منجلي" في تخفيف الضغط السكاني عن مدينة قسنطينة

مبدئياً لا يمكن الحكم النهائي على سياسة المدن الجديدة، لأنها بمثابة محاولات تسعى إلى خلق بيئة حضرية مستقبلية بعيدة عن العوائق التي تمت مواجهتها ضمن المدن القديمة⁽²⁾، وهذا ما ينطبق في حالة الدراسة لذلك سيتم التركيز في هذا العنصر على إتجاه واحد والمتمثل في دور المدينة الجديدة "علي منجلي" في امتصاص الفائض السكاني لمدينة قسنطينة.

بلغ عدد سكان المدينة الجديدة "علي منجلي" سنة 2008 حسب معطيات التعداد العام للسكن والسكان 61057 نسمة، ليصل سنة 2010 أي بعد سنتين 68546 نسمة بزيادة سكنية بلغت 7489 نسمة وبمعدل نمو سنوي قدر بـ 5.96%⁽³⁾ وهو مرتفع مقارنة بمعدل نمو الولاية البالغ 1.4% ويفسر هذا الارتفاع بعمليات ترحيل وإعادة اسكان بعض سكان أحياء مدينة قسنطينة في هذه الفترة نحو المساكن الاجتماعية والترقوية القائمة بالمدينة الجديدة مثل حيي باردو ورومانيا، وذلك في إطار تحديث المدينة.

(1) أحسن بن ميسي، « المدن الجديدة أداة لتنمية عمرانية مستدامة- حالة مدينة علي منجلي »، ص ص 537- 567 محاضرة أُلقيت في الملتقى الدولي للسكن والسكان بالقاهرة، مصر، 2008، ص ص 547-548.

(2) Leonardo, Benevolo, **Histoire de la ville**, Marseille : Edition Parenthèses, Novembre 2004, p 475.

(3) Centre D'étude et de Réalisations en Urbanisme de Constantine (URBACO), op cit, p03

الجدول رقم (21) : البرامج السكنية والنمو السكاني في المدينة الجديدة "علي منجلي"

البيان	البرامج السكنية	المباني المنجزة سنة 2010	نسبة المباني المنجزة (%)	عدد السكان سنة 2010 (نسمة)	نسبة عدد السكان لسنة 2010 (%)	تقديرات السكان لسنة 2014 (نسمة)
الحي رقم 01	8313	4929	59.5	16176	23.5	41565
الحي رقم 02	12692	10763	85	40388	59	63460
الحي رقم 03	4634	3814	82	10675	15.5	23170
الحي رقم 04	8738	594	7	1307	2	43690
الحي رقم 05	25125	1096	4	0	0	125625
التوسع الجنوبي	14400	0	0	0	0	72000
التوسع الغربي	0	0	0	0	0	0
ZAM	0	0	0	0	0	0
المجموع	73902	21196	29	68546	100	369510

المصدر : Centre D'étude et de Réalisations en Urbanisme de Constantine (URBACO), opcit. p9

يتبين من الجدول السابق رقم (21) أن عدد السكان المسجل سنة 2011 بالمدينة الجديدة "علي منجلي" والبالغ 68546 نسمة، قد توزع عبر أحيائها بنسب متفاوتة، بلغت أقصى نسبة بالحي رقم 02 حيث فاقت نصف سكان المدينة الجديدة بلغت 59% من إجمالي سكانها والمعادلة

40388 نسمة، تلاها مباشرة الحي رقم 01 بنسبة قاربت ربع سكان المدينة بلغت 23.5% من إجمالي سكان المدينة بما يعادل 16176 نسمة.

بلغت نسبة سكان الحي رقم 03 15.5% من إجمالي سكان المدينة الجديدة خلال هذه الفترة وهو ما يعادل 10675 نسمة. وأخيرا سجلت أدنى نسبة لعدد السكان بالحي رقم 04 حيث قاربت الانعدام ببلوغها 02% من إجمالي سكان المدينة الجديدة وهو ما عادل 1307 نسمة، بينما سجل انعدام كلي للسكان بالحي رقم 05.

رغم التفاوتات القائمة في توزيع السكان بين الأحياء السكنية للمدينة الجديدة "علي منجلي" خلال سنة 2010، والذي يمكن ارجاعه إلى التفاوتات في نسبة انجاز المباني من حي لآخر. إلا أن ما تم توقعه لسنة 2014 هو وصول هذه المدينة الجديدة إلى قيمة الذروة مع تغطية كل الأحياء وحتى التوسع الجنوبي لها وذلك ببلوغ عدد سكانها 369510 نسمة.

يتبين مما سبق أن المدينة الجديدة "علي منجلي" كسياسة و استراتيجية جديدة لتهيئة حضرية مغايرة لما سبق، قد حققت هدفها الأول وهو تخفيف الضغط السكاني عن مدينة قسنطينة، والدليل على ذلك هو الحجم السكاني الضخم الذي استطاعت أن تستقطبه إليها، وذلك من خلال استعاب سكان الأحياء القصدية التي تمت إزالتها بالمدينة الأم والذي تم ترحيلهم وإعادة إسكانهم ضمن السكنات الاجتماعية القائمة بالمدينة الجديدة.

لم يقتصر هذا الاستقطاب للمدينة الجديدة على الطبقات المعوزة فقط بل استقطبت كذلك مختلف الفئات الأخرى لسكان المدينة الأم، سواء متوسطة الدخل أو الميسورة من خلال سكناتها الترفوية و حتى الفردية التي جاءت في شكل التحصيصات.

لكن السؤال الذي يطرح هو هل استطاعت هذه المدينة الجديدة بالتوازي مع تحقيق الهدف السابق ذكره التخفيف أو الحد من ظاهرة ظهور المباني والأحياء الفوضوية (الصلبة) بمدينة قسنطينة؟ وهذا ما سيتم الإجابة عليه فيما يلي:

3. المدينة الجديدة "علي منجلي" وانعكاساتها على مدينة قسنطينة وأحيائها الفوضوية (الصلبة) رغم ما حققه إنشاء المدينة الجديدة "علي منجلي" من تخفيف الضغط السكاني للمدينة الأم، إلا

أن ذلك تزامن مع ظهور جيل جديد من الأحياء الفوضوية (الصلبة) بمدينة قسنطينة. حيث يتبين من الجدول رقم (22) ظهور عشرة (10) أحياء فوضوية في فترة ما بعد 1990 إلى سنة 2011، إذ تميزت بمورفولوجية معينة وطابع معماري متميز كما تم دراسته في الفصلين السابقين. شغلت هذه الأحياء مساحة تقدر بـ 148.79 هكتار والمقدرة بحوالي 23.14% من إجمالي مساحة الأحياء الفوضوية (الصلبة) القائمة بالمدينة والمقدرة بـ 642.94 هكتار، كما ضمت 2239 مبنى أي 16% من إجمالي المباني الفوضوية (الصلبة) القائمة بالمدينة حتى سنة 2011.

توزعت هذه الأحياء الفوضوية (الصلبة) الجديدة النشأة بطريقة متباينة عبر القطاعات الحضرية للمدينة كما يبينه الشكل رقم (73)، بلغ أقصى عدد لها بالقطاعات الحضرية الزيادة و5 جويلية بنشأة ثلاثة أحياء فوضوية جديدة في كل منهما، حيث شغلت بقطاع الزيادة مساحة 10.15 هكتار أي حوالي 6.8% من إجمالي مساحة الأحياء الفوضوية (الصلبة) التي ظهرت خلال هذه الفترة بالمدينة. أنشئت فيها 570 مبنى أي حوالي 25.4% من مجموع المباني الفوضوية (الصلبة) التي ظهرت خلال هذه الفترة، إضافة إلى توسع حيين فوضويين كانا قائمان بهذا القطاع قبل هذه الفترة. أما قطاع 5 جويلية شغلت أحياء الثلاثة 42 هكتار أي حوالي 28% من إجمالي مساحة الأحياء الفوضوية (الصلبة) التي ظهرت خلال هذه الفترة بالمدينة، أقيمت فيها 428 مبنى أي حوالي 19% من مجموع المباني الفوضوية (الصلبة) التي ظهرت خلال تلك الفترة، إضافة إلى توسع حي واحد نشأ فيه قبل هذه الفترة.

ثم تلاهما مباشرة القطاع الحضري التوت بنشأة حيين فوضويين جديدين خلال هذه الفترة شغلا مساحة 45.4 هكتار أي حوالي 30.5% من إجمالي مساحة الأحياء الفوضوية (الصلبة) التي ظهرت خلال هذه الفترة بالمدينة. أنشئت فيها 959 مبنى أي حوالي 43% من مجموع المباني الفوضوية (الصلبة) التي ظهرت خلال تلك الفترة، وبذلك احتل هذا القطاع المرتبة الأولى لأكثر عدد مباني وأكبر مساحة مشغولة بالأحياء الفوضوية (الصلبة) الجديدة، إضافة إلى توسع و تشبع سبعة أحياء فوضوية كانت قائمة به قبل هذه الفترة.

انخفضت نشأة الأحياء الفوضوية (الصلبة) الجديدة في القطاعين الحضريين سيدي راشد والقماص خلال الفترة الممتدة بين سنتي 1990-2011، حيث ظهر حي واحد في كل منهما شغل بقطاع سيدي راشد مساحة 42 هكتار أي حوالي 28.2% من إجمالي مساحة الأحياء

الفوضوية (الصلبة) التي ظهرت خلال هذه الفترة بالمدينة. أنشئت فيها 130 مبنى أي حوالي 5.8% من مجموع المباني الفوضوية (الصلبة) التي ظهرت خلال هذه الفترة، إضافة إلى توسع وتشبع ثلاثة أحياء فوضوية كانت قائمة بهذا القطاع قبل هذه الفترة. أما قطاع القماص شغل الحي الذي نشأ فيه 1.44 هكتار أي حوالي 6.2% من إجمالي مساحة الأحياء الفوضوية (الصلبة) التي ظهرت خلال هذه الفترة بالمدينة، أقيمت فيه 152 مبنى أي حوالي 6.8% من مجموع المباني الفوضوية (الصلبة) التي ظهرت خلال هذه الفترة، إضافة إلى توسع ثلاثة أحياء فوضوية نشأت فيه قبل هذه الفترة. ومن ثم يتبين أن هذين القطاعين احتلا المرتبة الأخيرة من حيث عدد الأحياء الفوضوية (الصلبة) الجديدة النشأة وبمباني أقل عدد.

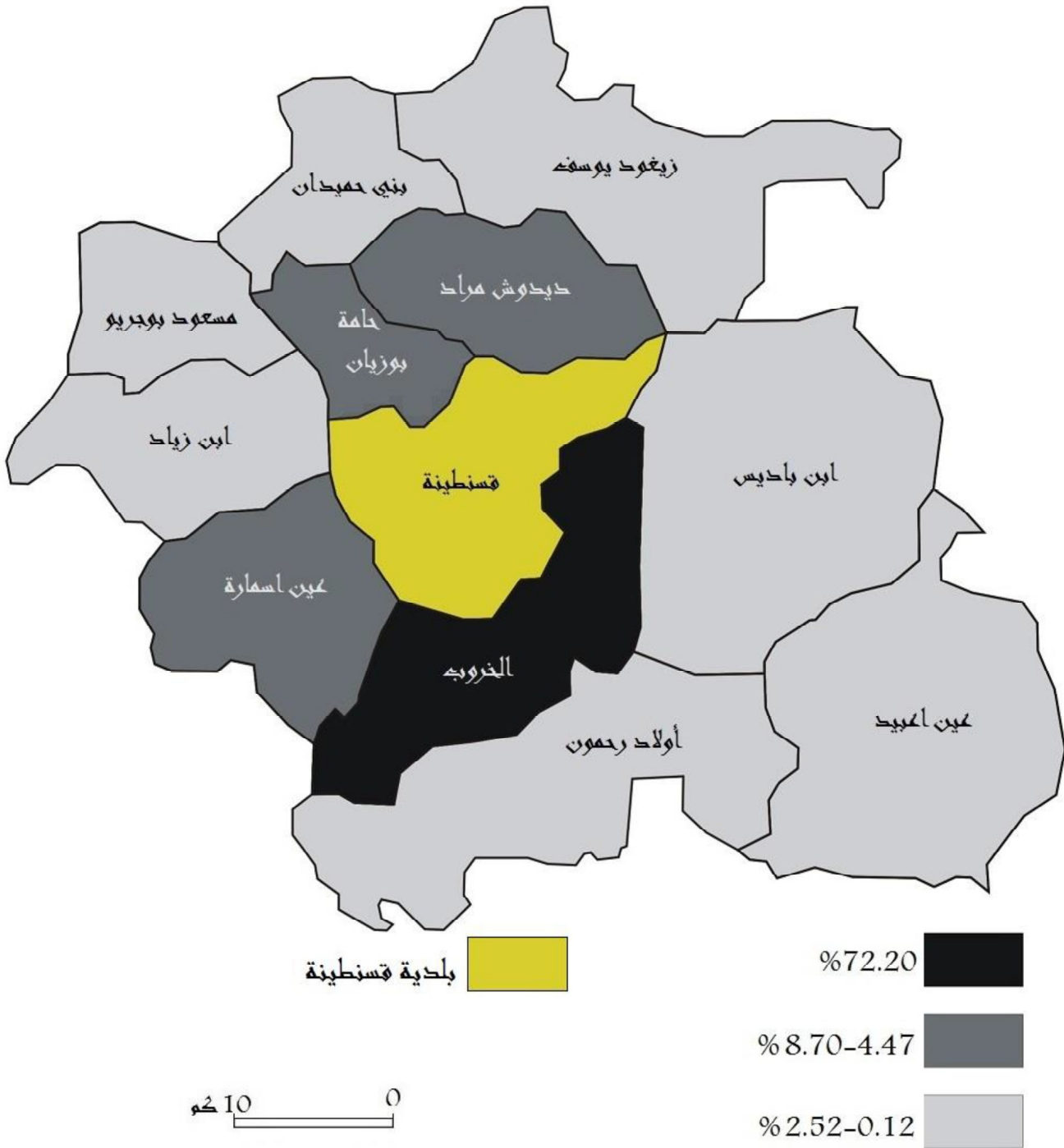
يفسر نشأة أحياء فوضوية جديدة عبر مختلف قطاعات مدينة قسنطينة بصفة متباينة، في الفترة 1990-2011 أي خلال تطبيق سياسة المدينة الجديدة "علي منجلي"، وعكس الفترة السابقة المحصورة بين سنتي 1962-1990، بتطبيق قانون التوجيه العقاري 25/90 الصادر سنة 1990 والذي أرجعت بمقتضاه كل الأراضي التابعة للخواص والمؤمنة سنة 1974 في إطار الاحتياطات العقارية إلى أصحابها، والذين عملوا على استغلالها في ظل أزمة السكن التي تعرفها المدينة وبغية الربح السريع، حيث قاموا بتقسيمها وبيعها للأفراد بطريقة غير شرعية حيث استغلت في بناء مباني و أحياء فوضوية جديدة خلال هذه الفترة.

انعدمت نشأة الأحياء الفوضوية (الصلبة) خلال تطبيق سياسة المدينة الجديدة "علي منجلي" ضمن أربع قطاعات حضرية قائمة بمدينة قسنطينة والمتمثلة في: القنطرة، سيدي مبروك والمنظر الجميل، بودراع صالح ويختلف تفسير ذلك من قطاع لآخر، حيث يفسر انعدام نشأتها بالثلاثة قطاعات الأولى السابقة الذكر (القنطرة، سيدي مبروك والمنظر الجميل) إلى الاهتمام الكبير الذي نالته هذه القطاعات من طرف الدولة منذ الفترة الاستعمارية حتى سنة 2011، من خلال توطین العديد من المشاريع السكنية بها كما تم ذكره سابقا، ما أدى إلى استنزاف وعائها العقاري ومن ثم لم يكن لقانون التوجيه العقاري أثر عليها كما حدث في القطاعات الحضرية السابقة.

هذا ما يؤكد النتيجة المتوصل إليها من خلال الفترة السابقة 1962-1990 وهي أن هذه القطاعات هي بمثابة قطاعات حضرية مدمجة مركزية.

ولاية قسنطينة

المغادرون من بلدية قسنطينة نحو بلديات الولاية



شكل رقم (69)

الجدول رقم (22):

مدينة قسنطينة: الأحياء الفوضوية (الصلبة) الجديدة النشأة خلال فترة (1990- 2011)

اسم القطاع الحضري	عدد الأحياء الفوضوية (الصلبة) الجديدة النشأة	عدد مباني الأحياء الفوضوية (الصلبة) الجديدة النشأة	النسبة المئوية (%)	مساحة الأحياء الفوضوية (الصلبة) الجديدة النشأة	النسبة المئوية (%)
الزيادة	3	570	25.4	10.15	6.8
5 جويلية	3	428	19	42	28.2
التوت	2	959	43	45.4	30.5
سيدي راشد	1	130	5.8	42	28.2
القماص	1	152	6.8	9.24	6.2
بودراع صالح	-	-	-	-	-
القنطرة	-	-	-	-	-
سيدي مبروك	-	-	-	-	-
المنظر الجميل	-	-	-	-	-
المجموع	10	2239	100	148.79	100

المصدر: مصلحة العمران لبلدية قسنطينة سنة 2010 + (Google Earth 2014)

أما القطاع الحضري الرابع بودراع صالح فيفسر عدم نشأة أحياء فوضوية جديدة به بتشبع موضعه بهذه الأحياء، خلال الفترات الزمنية السابقة للفترة الممتدة بين 1990-2011، ما أدى إلى استنزاف كل أراضيه الصالحة للبناء ونتج عنه انعدام نشأة أحياء فوضوية جديدة أخرى به.

يتبين مما سبق أن إنشاء المدينة الجديدة "علي منجلي" كسياسة جديدة متبعة في إطار التهيئة الحضرية ساهم بشكل كبير في تخفيف الضغط السكاني على المدينة الأم، إلا أنه لم يكن موجه بشكل أساسي لحل إشكالية استمرار ظهور الأحياء الفوضوية (الصلبة) بها، بقدر ما كان

موجه لاستقبال سكان أحيائها القصدية ضمن السكن الاجتماعي. حيث تزامن تطبيق هذه السياسة مع استمرار نشأة وتوسع هذه الأحياء بالمدينة بطريقة غير متوازنة عبر قطاعاتها الحضرية، بسبب تداخل العديد من العوامل أهمها صدور قانون التوجيه العقاري 25/90.

ونتيجة لما سبق يتبين أن استمرار المشاكل بالمجال الحضري القسنطيني، وفي نفس الوقت وضع الحلول لها جاء نسبيا من حيث الفعالية، هذا ما يدفع للبحث عن مستقبل العلاقة بين القانون والتطبيق في حالة هذه الدراسة والمتمثلة في مدينة قسنطينة يتطلب وضع تصور مستقبلي علمي .

ثانيا: مستقبل التهيئة الحضرية بمدينة قسنطينة (على مستوى التشريع والتطبيق)

تبرز من خلال الفصلين السابقين وبعد دراسة واقع التهيئة الحضرية في الجزائر والمشاكل المرتبطة بها التي تمت، وذلك عن طريق أخذ عينة لتطبيق ما تم اظهاره في الفصل النظري وهذا لتقريب الموضوع أكثر للواقع وتوضيحه بشكل دقيق و موضوعي، وبعد دراسة انعكاسات السياسات التي جاءت في إطار التهيئة الحضرية وكان لها بعد إقليمي على مدينة قسنطينة وأحيائها الفوضوية (الصلبة) تبين ما يلي:

- وجود فجوة بين التشريع القانوني المنظم للتهيئة الحضرية في الجزائر الذي جاء غامض ومبهم أحيانا ومن ثم الاستخدام غير الدقيق له، وبين الواقع الميداني للمدن وما نتج عنها من ثغرات في النسيج الحضري لها والتي استغلّت في ممارسات حضرية مخالفة للقانون تمثلت في إنشاء أحياء فوضوية من طرف ملاك الأراضي وسكانها على حد سواء.

- دراسة حالات (عينة) لأحياء فوضوية بمدينة قسنطينة والتي جاءت مختلفة ومتباينة عن بعضها البعض من حيث النشأة والموقع وطابعها الحضري وكذلك مورفولوجيتها، وبذلك غاب شكل التكرار بينها وهذا ما أدى إلى استحالة إعطاء نظرة شاملة يمكن تعميمها على حالات الدراسة السابقة التي تمت بمدينة قسنطينة أو على باقي الأحياء الفوضوية (الصلبة) القائمة بالمدن الجزائرية الأخرى.

واعتمادا على ما سبق و تكملة له ومن أجل حلول أكثر موضوعية وشمولية لإشكالية التهيئة الحضرية في الجزائر عموما ومدينة قسنطينة خصوصا، ومن أجل سد الفجوات المسجلة بين

الإطار التشريعي القانوني المنظم لها والميداني التطبيقي، سيكون ذلك وفق سلسلة من البدائل والتي سيتم طرحها في العنصر الموالي.

1. البدائل المقترحة حول آفاق التهيئة الحضرية بمدينة قسنطينة

سيتم اقتراح سلسلة من البدائل حول آفاق التهيئة الحضرية بمدينة قسنطينة، لهدف الارتقاء بجودة الحياة الحضرية بها وتحقيق التوازن بين مجالاتها الحضرية، وذلك بمحاولة إيجاد حلول عقلانية للمشاكل والنقائص التي أنتجت الاختلالات الموجودة بين قوانين التهيئة الحضرية وتطبيقاتها في المدينة، لاسيما منها الأحياء الفوضوية (الصلبة)، ومن أجل تحقيق ذلك سيتم الانطلاق من ثلاث بدائل رئيسية محتملة تتمثل فيما يلي:

1.1. البديل الأول: (استمرار المشاكل وغياب الحلول)

بمعنى استمرار الوضع القائم للتهيئة الحضرية بمدينة قسنطينة وعدم إحداث تغييرات على مستوى التشريع القانوني لها، ولا الأدوات الخاصة بتنظيمها لاسيما القوانين المتعلقة بالمباني الفوضوية (الصلبة)، وكذا بالنسبة للمستوى الميداني. أي استمرار الوضع القائم بالأحياء الفوضوية (الصلبة) عبر مدينة قسنطينة مع وضع حد لأي زيادة لها والاعتراف بالأمر الواقع. قبل اختيار هذا البديل يجب التعرف على الجوانب الإيجابية والسلبية التي يمكن أن يخلفها والتمثلة فيما يلي:

1.1.1. الإيجابيات

- تفادي تكاليف مادية وبشرية معتبرة تتطلبها دراسات معمقة لإصلاح وتغيير المستوى القانوني التشريعي للتهيئة الحضرية.

- تفادي تكاليف باهضة ناتجة عن عمليات إزالة وهدم المباني القائمة بهذه الأحياء الفوضوية (الصلبة)، بالإضافة إلى تكاليف إعادة الاسكان.

2.1.1. السلبيات

- عدم التفكير في تعديل وإصلاح الإطار القانوني والتطبيقي الميداني الخاص بالتهيئة الحضرية لمدينة قسنطينة يدل على قلة بعد النظر من جهة، وينتج عنه تكرار نفس الأخطاء بالمجال الحضري للمدينة مستقبلا.

- استمرار المشاكل السابقة بالمجال الحضري القسنطيني نتيجة للتشريعات القانونية التي تعاني قصور في التطبيق الميداني.

- بقاء مظهر المدينة مشوها بسبب الانتشار الواسع للمباني والأحياء الفوضوية (الصلبة) عبر مختلف مجالاتها.

- يعبر هذا الخيار عن فشل و عجز سياسة الإسكان والتحكم في غياب السيطرة.

2. البديل الثاني: (مراجعة وإصلاح الأطر القانونية الخاصة بالتهيئة الحضرية والحرص على

تطبيقها ميدانيا)

تقوم العملية الإصلاحية وفق مقارنة تقوم على المزوجة بين الإطار القانوني والميداني، من خلال مراجعة وإصلاح الوضع القائم للتهيئة الحضرية بمدينة قسنطينة، بمعنى إحداث إصلاحات معمقة على مستوى التشريع القانوني لها والأدوات الخاصة بتنظيمها، مع السهر على تجسيدها وتطبيقها بشكل جيد في المجال الحضري.

يجب دمج الأحياء الفوضوية (الصلبة) القائمة بمدينة قسنطينة ضمن نسيجها الحضري من جهة، و من جهة أخرى الحد من أي توسع لها أو لأي زيادة لأحياء فوضوية جديدة مستقبلا. حيث الرقابة التنظيمية أو الردعية تعمل في ظل تصور متكامل الأبعاد.

قبل اختيار هذا البديل يجب التعرف على الجوانب الإيجابية والسلبية التي يمكن أن يخلفها والمتمثلة فيما يلي:

1.2. الإيجابيات

- حل أوسط يتماشى مع القوانين و السياسات المعمول بها عالميا.

- تفادي تكرار الأخطاء القانونية والميدانية المرتكبة بالمجال الحضري للمدينة مستقبلا.

- يحافظ على الحضيرة السكنية التي تمتص جانبا كبيرا من الأزمة السكنية التي تعرفها مدينة قسنطينة.

- التقليل من تشويه المظهر الحضري للمدينة بعد الإصلاحات التي ستشهدها الأحياء الفوضوية (الصلبة) القائمة بها.

2.2. السلبيات

- يحتاج هذا الاختيار إلى وضع إستراتيجيات عقلانية معمقة تتطلب تكاليف مادية معتبرة، إضافة لقدرات بشرية ذات كفاءة عالية من إطارات وخبراء محليين ودوليين إن تطلب الأمر.
- يبقى السكن الفوضوي يفرض نفسه رغم مظاهره السلبية المخلفة بمدينة قسنطينة.

3. البديل الثالث (التوجه نحو مقاطعة الأطر القانونية الحالية للتهيئة الحضرية وإزالة المظاهر السلبية عبر المجال الحضري)

يعتبر هذا البديل راديكاليا بمعنى عدم الاعتراف بالتشريع القانوني الخاص بالتهيئة الحضرية والأدوات التنظيمية له المعمول به حاليا بالمدن الجزائرية، وإعادة بنائه من جديد بشكل يساير التطورات العالمية وفق نمط وشكل لمدينة يعبر عن الواقع الفعلي، إضافة إلى الإزالة الشاملة لكل الأحياء الفوضوية (الصلبة) القائمة بمدينة قسنطينة. قبل اختيار هذا البديل يجب التعرف على الجوانب الإيجابية والسلبية التي يمكن أن يخلفها والمتمثلة فيما يلي:

1.3. الإيجابيات

- ربح مجالات أكبر داخل مدينة قسنطينة تقدر بحوالي 643 هكتار⁽¹⁾ وهو ما يمثل 10.58% من اجمالي مساحة المدينة المقدرة بـ 6072.25 هكتار⁽²⁾، والتي يمكن استغلالها كمساحات خضراء ومساحات للعب والترفيه والتسلية.
- القضاء على المظهر السيء و المشوه للمدينة.

2.3. السلبيات

- تكاليف كبيرة تقع على عاتق الدولة والجماعات المحلية بمدينة قسنطينة بسبب أعمال الهدم والإزالة وإعادة الاسكان.
- ظهور مشكل إعادة إسكان عدد هائل من السكان قدر عددهم بـ 105020 نسمة⁽³⁾، كانت تأويهم تلك الأحياء الفوضوية (الصلبة) وبمدينة تعاني من أزمة سكن حادة.

(1) بلدية قسنطينة 2010 +التعداد العام للسكان والسكن سنة 2008 + Google Earth سنة 2014

(2) التعداد العام للسكان والسكن سنة 2008.

(3) بلدية قسنطينة 2010 +التعداد العام للسكان والسكن سنة 2008.

- ضياع ما يقارب 13909 مبنى كانت تأوي 105020 نسمة⁽¹⁾.

يتبين مما سبق أن البديل الثاني المقترح من خلال القياس المقارن والمرتبط بالتكلفة والإمكانات المتوفرة لدى الدولة في الظرفية الراهنة، هو الأنسب في هذه الدراسة لأن سلبياته أقل من إيجابياته، كما أنه حل أوسط ومعقول يمكن تحقيقه بأقل التكاليف الممكنة، وبذلك سيتم الاعتماد عليه في تحقيق الإصلاحات على مستوى التهيئة الحضرية، وفق مقارنة تزوج بين التشريع القانوني والواقع الفعلي لمدينة قسنطينة.

II. الحاجة إلى إصلاحات الوضع القائم للتهيئة الحضرية (القانون والواقع)

يكون تحقيق الإصلاحات على مستوى التهيئة الحضرية لمدينة قسنطينة باختيار البديل الثاني المقترح كإستراتيجية جديدة تشمل عدة أبعاد من ذلك :

- على المستوى الإقتصادي توفير مجال حضري جديد يمكن استغلاله.
- تكلفة الإزالة تكون لها أبعاد إجتماعية وأمنية تتعدى التكلفة المتعلقة بالجانب المالي فقط ومن ثم التفكير في التنمية المستدامة في المدينة.
- إنشاء نسيج حضري متناسق يحد من الاختلالات والفجوة الموجودة بين الأحياء المهيأة وتلك الفوضوية (الصلبة).

يتبين من هذه الأهداف كما تم ذكره سابقا، ضرورة الاعتماد على استراتيجيات ومبادئ خاصة مسايرة لما هو معمول به في المدن المتقدمة حاليا، إضافة إلى عمليات دمج الأحياء الفوضوية (الصلبة) القائمة بها التي يصعب فيها شكل التكرار، حيث ستنم هذه الدراسة وفق مستويين رئيسيين هما:

- التوجه المرتبط بالتشريع القانوني (مستوى قانوني)
 - التوجه المرتبط بالواقع الفعلي للمدينة (مستوى ميداني تطبيقي)
1. التوجه المرتبط بالتشريع القانوني (مستوى قانوني)

يكون من خلال دراسة و مراجعة التشريع القانوني الخاص بالتهيئة الحضرية المعمول به بالمدن الجزائرية وكذا الأدوات التنظيمية له في ظل إشكالية أن الطابع العام لا يعكس الواقع الخاص، بالإضافة إلى مراجعة دور الهيئة المحلية المسؤولة خاصة في شكلها الحالي والمتمثل في

(1) بلدية قسنطينة 2010 +التعداد العام للسكان والسكن سنة 2008 +Google Earth سنة 2014

البلدية والولاية، عن تطبيق هذا التشريع والمتمثلة في الجماعات المحلية عامة، والبلدية بشكل خاص، ومن هذا المنطلق تم التطرق إلى العناصر التالية:

1.1. مراجعة التشريع القانوني والتركيز على التسوية العقارية

يعتبر التشريع القانوني العمود الفقري لكل الدراسات عموما و سر نجاح كل عمليات التهيئة الحضرية في المدن العالمية المتقدمة، حيث تبين من خلال الاستنتاجات السابقة من الفصلين الأول والثاني أن التشريع القانوني في الجزائر تميز بعدم الاستقرار عبر الزمن في ظل إستمرار المشاكل المتعلقة بالأحياء الفوضوية (الصلبة) وغياب الحلول الفعلية المناسبة على سبيل المثال لا الحصر، ورغم مسابرة للتغيرات المتعاقبة في البلاد على مستوى التصور العام، إلا أنه تميز بعدم ملاءمته لواقع مدينة قسنطينة خاصة والمدينة الجزائرية عامة، حيث أصدرت الجزائر منذ الاستقلال عدّة قوانين خصت ميدان التهيئة الحضرية الهدف منها هو تنظيم المدينة، لكن مع بداية التسعينيات كانت إنطلاقة جديدة حيث ظهرت قوانين قاطعت النظام القانوني الذي كان سائدا قبل هذا التاريخ.

رغم أهمية هذه القوانين من الناحية النظرية وأهدافها التي كانت تسعى لتحقيق التوازن عبر المجالات الحضرية من جهة، وتسعى للإرتقاء بجودة الحياة الحضرية بالمدن الجزائرية من جهة أخرى، إلا أنها لم تكن ناجحة في الواقع ولم تحقق الأهداف المسطرة لها ميدانيا، بمعنى أنها لم تطبق بشكل جيد في الميدان بسبب تداخل عدّة عوامل.

من خلال ما سبق ذكره سيتم طرح بعض الاقتراحات الخاصة بالجانب التشريعي القانوني كما يلي:

- القيام بمراجعة وتقييم شامل لكل التشريعات القانونية المنظمة لواقع التهيئة الحضرية من خلال جرد واقعي للمشاكل المستمرة والحلول الناجمة إن وجدت، وإعادة تصميمها بشكل يناسب ظروف وخصوصية المدن الجزائرية مع مراعاتها للتحويلات التي تشهدها البلاد خصوصا والعالم عموما.

- فرض الرقابة الصارمة و المتابعة اليومية لتطبيق قوانين التهيئة الحضرية على أرض الواقع من طرف الجهات المختصة والمسؤولة عن تطبيقها، لهدف سد الثغرات والنقائص التي تصادفها ميدانيا بالإضافة إلى اتباع طريقة الردع القانوني عند الوقوع في المخالفات العمرانية.

- ضرورة إشراك المجتمع المدني في المساهمة الفعلية لمختلف عمليات التهيئة الحضرية الخاصة بتحسين المحيط الحضري.

تكملة لما سبق ذكره من الضروري التركيز وبشكل استعجالي وخاص على مراجعة قانون تسوية المباني الفوضوية (الصلبة)، خاصة بعدما زاد انتشارها في المجال الحضري لمدينة قسنطينة وأصبحت تمثل أحياء ضخمة تنافس بأحجامها الأحياء المخططة بالمدينة كما أثبتته الدراسة سابقا.

مراجعة قوانين التسوية العقارية الخاصة بالمباني الفوضوية (الصلبة)

تمثل الأحياء الفوضوية (الصلبة) ثقلا كبيرا في المجالات الحضرية للمدن الجزائرية عموما ومدينة قسنطينة خاصة، وذلك سواء من خلال الحجم السكاني أو السكني كما أنها في تزايد مستمر. وهو ما أدى إلى إستمرار نتائجها وانعكاساتها السلبية على مختلف المستويات الحضرية والاجتماعية والإقتصادية والأمنية، وبالمقابل فهي تعاني من عدة نقائص ومشاكل كما تم إظهارها واستنتاجها في الفصل الثالث من خلال الدراسة الميدانية، ولمعالجة ذلك ميدانيا وتطبيقيا، يستوجب أولا تسوية هذه الأحياء قانونيا حتى تكون ذات طابع شرعي له نفس حقوق الأحياء المخططة من جهة، ويمكنها الاستفادة من عمليات التهيئة الحضرية اللازمة من جهة أخرى.

يتبين من دراسة قوانين التهيئة الحضرية نقص اهتمام المشرع الجزائري بظاهرة المباني والأحياء الفوضوية (الصلبة) بشكل جدي وصارم، باستثناء ظهور قانون واحد خصها سنة 1985 تمثل في الأمر 01/85 المؤرخ في 13 أوت سنة 1985 لكنه كان مشروطا بصفة مباشرة بالزمن حيث خص تسوية المباني الفوضوية (الصلبة) المنشأة قبل سنة 1985 والذي حدد آخر أجل لإيداع ملفات التسوية 1987.12.31⁽¹⁾، كما أنه ألغي بمجيء القانون 15/08 المؤرخ في 20 جويلية 2008 والمحدد لقواعد مطابقة المباني والالتزام الذي كانت أهدافه أوسع، خصت مطابقة وإتمام كل المباني المشيدة شرعية كانت أو غير شرعية بهدف الارتقاء بجودة الحياة الحضرية. هذا ما أدى إلى بطء عمليات التسوية بالنسبة للأحياء الفوضوية (الصلبة) بمدينة قسنطينة، مع بقاء المشاكل تتراكم والفوضى تتضاعف فيها في ظل غياب قانون خاص يهتم معالجة المباني الفوضوية (الصلبة) فقط.

(1) التعلية الوزارية المشتركة رقم 11 بتاريخ 25 نوفمبر 1987.

يمكن القول أنّ قوانين التهيئة الحضرية الخاصة بمعالجة المباني الفوضوية (الصلبة) لم يكن تطبيقها ناجحا ميدانيا، للقصور الذي جاء في طريقة التفكير فيه والذي يمكن إرجاعه دائما من أن التشريع عام والواقع خاص بسبب تداخل عدّة عوامل منها ما يلي:

- غياب إستراتيجية واضحة من قبل السلطات المحلية، في كيفية تجسيد القانون على أرض الواقع في أغلب الحالات، من بينها قوانين التهيئة الحضرية المتعلقة بمعالجة المباني الفوضوية (الصلبة) .

- عدم تجاوب المجتمع المدني ورفضهم للتقدم بملفات التسوية القانونية لوضعية مبانيهم بسبب نقص وعيهم ومعرفتهم المحدودة بهذه القوانين من جهة، وكون أن هذه العملية مكلفة تتطلب دفع ضرائب مختلفة و مرتفعة على قطعة الأرض و المبنى سواء كانت مشيدة فوق أراضي عمومية أو خاصة.

- مساهمة بعض الهيئات الإدارية أحيانا في صعوبة الإجراءات الإدارية للمواطنين المعنيين بالتسوية القانونية لوضعية مبانيهم، وبالتالي عرقلة السير الحسن لهذه القوانين ميدانيا.

- عدم وضوح وغموض هذه القوانين فيما يخص المباني الفوضوية (الصلبة) في كثير من الحالات خاصة قانون 15/08 المحدد لقواعد مطابقة المباني والاتمام، الذي رغم طابعه الرادع وصرامة قوانينه إلا أنه كان شاملا لكل المباني المخالفة للتعمير، أي أنه لم يكن مصمما من أجل معالجة المباني الفوضوية القائمة بالأحياء الفوضوية (الصلبة) تحديدا بل خص المباني المخالفة القائمة التحصيلات الشرعية.

- تقييد قوانين التسوية بالإطار الزمني في كل مرة مما جعلها صالحة لفترة زمنية محدودة فقط، فعلى الرغم أن أغلبية سكان الأحياء الفوضوية (الصلبة) في الوقت الراهن لديهم الرغبة في تسوية وضعية مبانيهم قانونيا، كما تبين من خلال حالات الدراسة في الفصل الثاني، وذلك عن طريق إيداعهم لملفات التسوية لدى الجهات المختصة إلا أنها قوبلت بالرفض لعدة أسباب، بمعنى استمرار عدم اعتراف الدولة بهذه الأحياء التي لا تزال تعرف توسعا مستمرا .

عموما كانت عمليات تسوية المباني الفوضوية (الصلبة) بمدينة قسنطينة أكثر فعالية خلال فترة تطبيق الأمر 01/85 المؤرخ في 13 أوت 1985 والمتعلق بتسوية المباني الفوضوية، حيث تمت تسوية العديد من المباني الفوضوية و أحيانا شملت أحياء فوضوية

(صلبة) بأكملها كما تم ذكره في الفصل الأول، في حين لم تتم تسوية أي مبنى فوضوية قائمة بالأحياء الفوضوية عبر مدينة قسنطينة خلال تطبيق قانون 15/08 المؤرخ في 20 جويلية 2008 والمحدد لقواعد مطابقة المباني وإتمامها بسبب اهتمامه بتسوية وضعية المباني المخالفة القائمة بالتحصيلات الشرعية عن طريق منحها شهادة المطابقة.

واستنادا لما سبق ذكره ونظرا للتزايد المستمر للأحياء الفوضوية (الصلبة)، حيث شهدت توسعات كبيرة بالمدينة كما ظهرت أحياء جديدة بها، ومن ثم فقد استطاعت أن تفرض واقعها بالمدينة وأصبح الاعتراف بها أمرا واقعا وضروريا ومن هذا المنطلق تم اقتراح ما يلي:

- خلق قانون جديد يهتم بتسوية المباني الفوضوية (الصلبة) يكون واضحا وشروطه ملائمة لتسوية كل المباني الفوضوية (الصلبة) القائمة بالمدينة باختلاف الفترات الزمنية التي أنشئت فيها، مع إعلام وتوعية كل سكان هذه الأحياء به وتشريكهم في تحمل مسؤولية المصاريف اللازمة لتطبيقه.

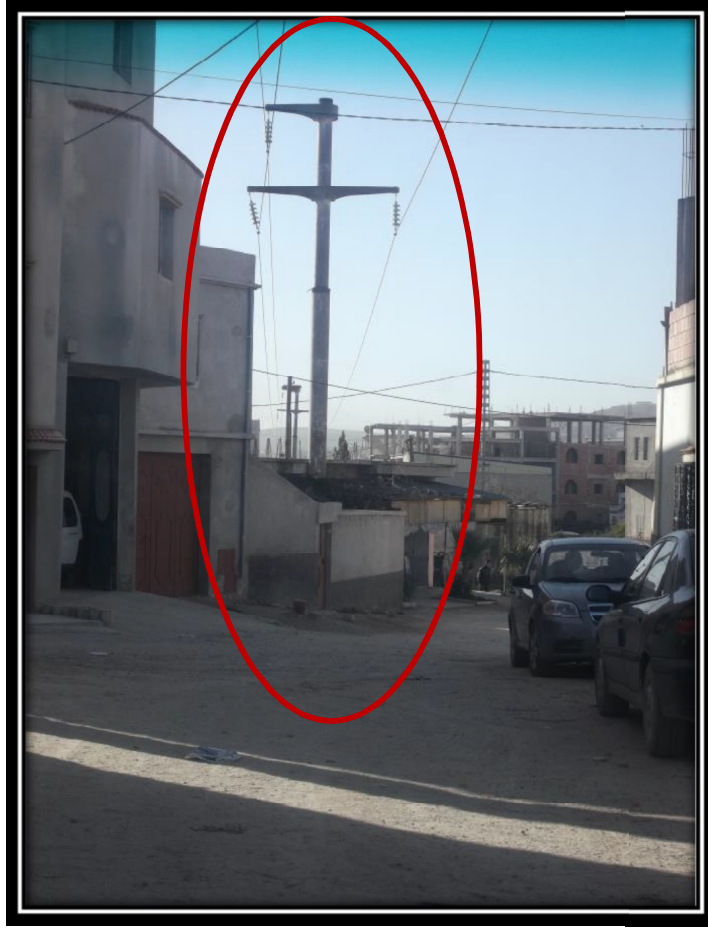
- تسوية الأحياء الفوضوية (الصلبة) المخططة نوعا ما والمنظمة القائمة بالمدينة والمقصود هنا الحديثة النشأة التي يرجع تاريخ ظهورها لفترة التسعينيات من القرن الماضي مثل حي الياسمين الذي يضم مباني تستوفي ومطابقة لقواعد التعمير ومقاييس البناء، وكذلك مباني أخرى يمكن أن تكون مستوفية للشروط السابقة الذكر بعد تنفيذ الأشغال اللازمة بها.

- تسوية الأحياء الفوضوية (الصلبة) الشبه المخططة كذلك القائمة بالمدينة والحديثة نوعا ما مثل حي سيساوي، بشرط أن لا تكون تحتوي على ارتفاعات يمكن أن تمس بسلامة السكان، كوجود المباني في رواق ارتفاعات مثل خط كهرباء متوسط التوتر كما هو كائن بحي سيساوي أنظر الصورة رقم (24)، ففي مثل هذه الحالات يستوجب تدخل السلطات المحلية للقيام بإجراءات دقيقة تخفف من هذا الخطر كتحويل هذا الخط خارج الحي وفق دراسات متخصصة لهدف المحافظة على سلامة السكان.

- تسوية الأحياء الفوضوية (الصلبة) القديمة النشأة التي يرجع تاريخ ظهورها للفترة الاستعمارية شرط أن تكون تستوفي لشروط التسوية مثل حيي الصنوبر والأمير عبد القادر اللذان كان معنيان بهذه العملية خلال تطبيق الأمر 01/85 سنة 1985، لكنهما لم تنفذا منها بسبب عدم تقديم الملفات التقنية المطلوبة لهذه العملية من طرف لجان أحيائها.

صورة رقم (24): إلتصاق عمود لخط كهرباء متوسط التوتر بيناية بحي

سيساوي



المصدر : تحقيق ميداني للباحثة مارس 2014

2.1. المشروع الحضري كبديل للأدوات التنظيمية الخاصة بالتهيئة الحضرية

استعملت الجزائر منذ فترة الاستعمار الفرنسي وسائل حضرية عديدة جاءت في شكل أدوات تنظيمية لمجمل أعمال التهيئة الحضرية في المدينة فقد تميزت بطابع نظري مقبول كما تم إبرازه سابقا من خلال الدراسة النظرية في الفصل الأول من هذا البحث والتي يمكن تلخيصها فيما يلي:

- سطرت أدوات ووسائل التهيئة الحضرية في الجزائر منذ ظهورها بأهداف عقلانية اهتمت نظريا بتنظيم وتخطيط المجال الحضري على المدى القصير والمتوسط والبعيد، بغية التسيير الحسن ولفقادي التبذير والإفراط في إستغلال المجالات الحضرية، لكنها كانت في كثير من الأحيان تصطدم بواقع يعرقل هذه الأهداف.

- اهتمت نظريا على السهر لتوفير مختلف التجهيزات والهياكل العمومية بمختلف المجالات الحضرية بغية توفير الراحة والأمن للمجتمع المدني، كما أنها كانت تنص في كل مرة على حماية المواقع ذات الأهمية الثقافية كحماية المواقع الأثرية و المناطق التابعة لها و الثقافية.
- عرفت في كل فترة زمنية نوعا من التحديث وذلك بمحاولة مسايرة التحولات التي تشهدها الجزائر من جهة، وبغية الارتقاء إلى أدوات تنظيم مسايرة لما هو معمول به على المستوى العالمي من جهة أخرى، لكن كل هذا يحدث دون مراعاة متطلبات وظروف المجالات الحضرية للمدن الجزائرية.

رغم الإيجابيات التي ميزت الأدوات والوسائل التنظيمية للتهيئة الحضرية المعمول بها بالمدن الجزائرية ورغم تعددها، إلا أنها كانت موروثة عن الاستعمار الفرنسي سطرها حسب تفكيره القطاعي الوظيفي، من أجل خدمة مصالحه حسب ظروف وإمكانيات مدنه، التي تختلف بل تتناقض أحيانا مع واقع المدن الجزائرية عموما ومدينة قسنطينة بشكل خاص هذا من جهة، ومن جهة أخرى تمثل التبعيات الواضحة و الملحوظة في الواقع الميداني والنتيجة عن إهمال تطبيق هذه الأدوات ميدانيا، والتي تبرز خاصة في تفاقم ظاهرة البناء الفوضوي مؤثرا مهما يفقدها مصداقيتها وفعاليتها. ولذلك تم اقتراح استبدال هذه الأدوات التنظيمية باستراتيجية المشروع الحضري.

1.2.1. مفهوم المشروع الحضري

بدأ الاهتمام تاريخيا بمفهوم المشروع الحضري (Le Projet Urbain) بعد بروز نموذج مدينة بولونيا (Bologne) في إيطاليا مع أواخر الستينيات من القرن الماضي، حيث مثلت أول إنطلاقة لهذا المشروع في أوروبا⁽¹⁾، معتمدة في ذلك على مبدأ التفكير بالمدينة كنظام متكامل ومتربط مع جميع مكوناته مجالية حضرية أو اجتماعية، مع مشاركة السكان في التخطيط بواسطة جمعيات الأحياء. إضافة على تركيزها على حماية التراث الحضري للمدينة، بهدف تحقيق المساواة الاجتماعية و الجودة الحضرية⁽²⁾. مع توجهات نظرية جديدة لتخطيط المدينة بأكثر ديمقراطية.

(1) Ingallina Patrizia, **Le Projet Urbain**, Paris : presses universitaires de France, Que sais-je?, 2001, p 81.

(2) Berezowska-azzag ewa **Projet Urbain, Guide Méthodologique, Comprendre la Démarche du Projet Urbain**. Algérie : Collection Urbanisme, Synergie, 2012, pp 62-63.

وقد عرف المشروع الحضري روجا في أوروبا مع سنوات السبعينيات من القرن الماضي خاصة بعد تدهور الأحياء الفقيرة فيها.

اختلف تعريف المشروع الحضري بسبب شموليته لعدة ميادين منها مجالية حضرية أو اجتماعية أو اقتصادية أو سياسية أو ثقافية. حيث اعتبره البعض فكر وليس حلا كاملا باعتباره استراتيجية للمدينة ذات الطابع الاجتماعي تشمل الهندسة المعمارية والعمرانية.

المشروع الحضري كمصطلح ليس وليد اليوم، بل تداولته أدبيات التعمير وإعداد المجال منذ عقد السبعينيات في العديد من البلدان المتقدمة⁽¹⁾. فهو بمثابة وسيلة تجمع مختلف المهارات وتعتمد على العديد من التقنيات، وله أبعاد وتوجهات استراتيجية هدفه هو التحديث والعصرنة الحضرية.

2.2.1. أهمية وأهداف المشروع الحضري

يظهر التعريف بهذا البديل المقترح أنه يزوج بين الأكاديمي والنجاح على مستوى الواقع الميداني رغم أنه يعبر عن واقع لشكل المدينة الأوروبي، حيث يقوم جوهره على ما يلي:

- وضع تصور مشترك ذو طبيعة استشارية، أساسه تركيز وتكثيف التفاوض بطريقة عقلانية ومنطقية بين مختلف المتدخلين والفاعلين المعنيين بتطوير المدينة، وذلك في إطار الشفافية والديمقراطية لهدف تشكيل هوية حضرية.
- يهدف المشروع الحضري كذلك إلى تشكيل مدينة تعبر عن الظروف السائدة، من خلال تحسين وتنظيم العلاقات الوظيفية بين التمويل ودور مختلف المتدخلين (إظهار قيم المواطنة).
- يظهر دور أهمية السلطات العليا والمحلية (دور صناع القرار).
- يهدف إلى إبراز الطموح الحضري من خلال عمليات التحديث الحضري.

يشمل المشروع الحضري كإستراتيجية جديدة مقترحة للتهيئة الحضرية على شقين الأول مرتبط بالجانب التشريعي، والثاني مرتبط بالممارسة في الواقع. حيث واقع وتحديات المجال الحضري وكيفية تجاوز المعوقات الموجودة فيه والمتمثل في مدينة قسنطينة، والذي لا يكون إلا بتوجه قائم

(1) حزوي محمد حاج علي، ألفه، « وحدة المدينة رهانات الحاضر وتحديات المستقبل » ، ص ص 323-342. منشورات كلية

الأدب والعلوم الانسانية، فاس، سنة 2005، ص 61.

على المزوجة بينهما والذي يحدد توجهات السياسة العامة للمدينة بخصوصياتها، وكيف سيكون شكله مستقبلا، وذلك بوضع تصور مشترك للمستقبل يشمل الإقليم و المدن والمناطق الحضرية يكون مرتبطا بأبعاده الثلاث المتمثلة أولا في البعد الاقتصادي حيث يكون تنمويا، أما البعد الثاني يكون البعد الاجتماعي وهو مرتبط بالتضامن وتشكيل الهوية، في حين البعد الثالث فهو مرتبط بالبعد المجالي والذي هو مرتبط بالتوجه السياسي للدولة الجزائرية وذلك عن طريق إيجاد شكل جديد للمدينة يجعلها متطورة، مرنة، ديناميكية مدمجة في شقها الحضري و المعماري.

تكمن أهمية المشروع الحضري في أنه يمكن أن يكون مشروعا سياسيا، يعكس نظرة المنتخبين والسياسيين المحليين وتصورهم لحاضر ومستقبل المدينة، كما يمكن أن يكون مشروعا حضريا تقنيا وعمليا تتخبط في إعداده وبلورته مختلف الفعاليات المهمة بالمدينة. كما يمكن أن يهتم المشروع الحضري بقطاع معين كالهندسة المعمارية والعمرانية⁽¹⁾.

فهذا التوجه المقترح كإستراتيجية يمكن أن يكون بديل ونستطيع التحقق من فعاليته من خلال ما تم استنتاجه حتى الآن ومختلف المشاكل التي تعرفها مدينة قسنطينة، فمختلف العوامل والمتغيرات المتحركة في مجال التهيئة الحضرية ينقصها هذا الربط بين التشريع القانوني والممارسة في ظل الفجوة الموجودة.

تكمن الأهمية الإستراتيجية المقترحة حول مفهوم المشروع الحضري في أنه تصور إستراتيجي له عدة أبعاد جوهرها البعد الحضري، لكن في نفس الوقت يرتبط بأبعاد أخرى منها الإقتصادية،السياسية، الاجتماعية و الثقافية.

يقوم على أساس تخطيط المدينة آخذا بعين الاعتبار جميع مكوناتها وأبعادها بطريقة حديثة بعيدة عن التعميم، كما كان معمول به سابقا من خلال المخططات الموروثة عن الاستعمار الفرنسي الذي تميز بالفكر القطاعي الوظيفي حيث كان يعتمد عن التخطيط والاستشراق ومن ثم تعميم الإستراتيجيات والسياسات الحضرية على مختلف المدن.

تبرز من هذا المنطلق فكرة اقتراح تعويض الأدوات والوسائل التنظيمية للتهيئة الحضرية المعمول بها بمدينة قسنطينة، نحو التوجه إلى مشروع حضري يستجيب لمختلف اختلالات

⁽¹⁾ حزوي محمد حاج علي، ألفة: مرجع سبق ذكره، ص 61.

المدينة، وذلك وفق تصور مشترك للمستقبل يسعى إلى عولمتها بأهدافها الاجتماعية والاقتصادية.

3.2.1. مخطط تحديث المدينة استراتيجية جديدة نحو المشروع الحضري

رغم التغيرات المجالية المهمة التي تشهدها مدينة قسنطينة خلال السنوات الأخيرة، والناجمة عن تجسيد مشاريع ضخمة خصت عدة قطاعات برمجت في إطار استراتيجية حضرية تمثلت في مخطط تحديث المدينة، الذي كان له أبعاد أكبر أهمية تمثلت في السعي إلى عصنة الحاضرة القسنطينية، ومن بين هذه المشاريع ما يلي:

1.3.2.1. المشاريع المتعلقة بالنقل والمواصلات

حمل مخطط تحديث مدينة قسنطينة بين طياته العديد من المشاريع الخاصة بالمواصلات والنقل، لما لها من أهمية بالغة في حركية السكان اليومية، ومن بين أهم هذه المشاريع مايلي:

1.1.3.2.1. مشروع التلغريك: تكمن أهمية هذه الوسيلة في النقل أنها جاءت لتخفيف الازدحام

داخل المدينة، من منطلق أنها تساعد خاصة سكان المدينة القديمة أو القادمين إليها على تفادي استعمال المركبات للتنقل من جهة وجعل مدينة قسنطينة وجهة سياحية من جهة أخرى. تبرز أهمية هذا التوجه الجديد في التنقل داخل المدينة أنه ثمن قطاع النقل بها، حيث امتد على مسار 1700 متر⁽¹⁾ وربط الصخر العتيق بالجهة الغربية للمدينة مرورا فوق واد الرمال وقد دخل حيز الخدمة سنة 2008.

2.1.3.2.1. مشروع الترامواي: يعتبر هذا المشروع من أهم مشاريع النقل في مدينة

قسنطينة، تكمن أهميته في الربط بين البعد السوسيو-اقتصادي والذي يعمل على تقريب الأقاليم الحضرية لوسط المدينة خاصة في ظل ربطها بالمدينة الجديدة والمتمثلة في مدينة "على منجلي"، حيث امتد على مسار 8 كلم⁽²⁾ رابطا بذلك وسط المدينة بالجهة الجنوبية لها تحديدا بالمنطقة الحضرية "زواغي"، وقد دخل حيز الخدمة في سنة 2013.

(1) مديرية النقل لولاية قسنطينة سنة 2015.

(2) مديرية النقل لولاية قسنطينة سنة 2015.

يمثل هذا المسار جزء من مشروع كلي يمتد من وسط المدينة الأم حتى المدينة الجديدة "على منجلي" على مسافة كلية تفوق 18 كم، 10 كم منها كانت قيد الدراسة وبرمجت بداية الأشغال بها سنة 2016، على أن يسلم المشروع جاهزا سنة 2018 حسب تقديرات أولية⁽¹⁾.

3.1.3.2.1. مشروع الجسر العملاق "صالح باي": يمثل أكبر جسر بالمدينة برمج من أجل تخفيف ضغط حركة المرور على مدينة قسنطينة، خاصة أنه يربط الجهة الغربية لها بالجهة الشرقية مرورا فوق واد الرمال كما تبينه الصورة رقم (25) على امتداد مسار طوله 4300⁽²⁾، وقد دخل حيز الخدمة سنة 2014.

صورة رقم (25): الجسر العملاق "صالح باي" مرورا على "واد الرمال"



المصدر: تحقيق ميداني للباحثة ماي 2016

4.1.3.2.1. مشروع الطريق السيار شرق- غرب: يعتبر مشروعا وطنيا ضخما في ميدان النقل، يمتد على مسار 1216 كلم⁽³⁾ من أقصى شرق الجزائر نحو أقصى الغرب، حيث يعمل على تسهيل تنقلات الأفراد، خاصة وأن مدينة قسنطينة قد استفادت من جزء منه امتد من بلدية عين اسامرة نحو بلدية زيغود يوسف، دخل حيز الخدمة ابتداء من سنة 2016.

(1) تصريحات المدير الجهوي لمؤسسة ميترو الجزائر، جانفي سنة 2016.

(2) مديرية الأشغال العمومية سنة 2015

(3) مديرية الأشغال العمومية سنة 2015

تبرز الأهمية الإستراتيجية لهذا المشروع وفق مستويات عديدة، إقتصادية من خلال تقريب الأقاليم الحضرية للمدينة الأم لقسنطينة، أما على المستوى الإجتماعي سهولة التنقل والعمل بين المدن المجاورة، كما له بعد أمني من خلال تخفيف الازدحام على المركبات ومن ثم إمكانية اللجوء إلى إستعمال المركبات الجماعية.

2.3.2.1. المشاريع المتعلقة بالتعليم العالي وتمثلت أساسا في القطب الجامعي حيث يعتبر هذا القطب المنجز بالمدينة الجديدة "علي منجلي" أو كما يطلق عليه كذلك اسم المدينة الجامعية، أحد التجهيزات ذات البعد الإقليمي المنجزة في إطار مخطط تحديث مدينة قسنطينة، حيث أنها تضم

صورة رقم (26): القطب الجامعي بالمدينة الجديدة "علي منجلي"



المصدر: Google aerth2016

عدد من الكليات والمعاهد والإقامات والهياكل الإدارية والمرافق التابعة لها أنظر الصورة رقم (26)، وقد بدأت به الدراسة في الموسم الجامعي 2013-2014.

3.3.2.1. المشاريع المتعلقة بتحسين المحيط والمظهر العام للمدينة

جاء مخطط تحديث مدينة قسنطينة بمشاريع ضخمة ومهمة، من بينها إزالة واسعة شملت

بعض الأحياء الفوضوية (الصلبة) والهشة المشوهة للمنظر الجمالي للمدينة، ومن بين هذه العمليات ما يلي:

1.3.3.2.1. إزالة الأحياء القصديرية: شهدت مدينة قسنطينة في إطار مخطط تحديث المدينة عمليات إزالة واسعة لأحد الظواهر المشوهة لها، بهدف إعطاء مظهر جديد يتناسب مع الحاضرة القسنطينية، وتتمثل هذه الظاهرة في الأحياء القصديرية.

حيث تمت إزالة 33 تجمع قصديري من مجموع 63 تجمع وإعادة إسكان 6247 شخص⁽¹⁾ حتى سنة 2015 ضمن مشاريع سكنية برمجت خصيصا لهذه الفئات من المجتمع معظمها كان في المدينة الجديدة "علي منجلي" ومن بين هذه تجمع بوضياف الواقع على الضفة اليمنى لواد الرمال بجوار حي الصنوبر أنظر الصورتين رقم (27،28).

صورة رقم (28): تجمع بوضياف سنة 2011



صورة رقم (27): تجمع بوضياف سنة 2008



المصدر: Google Earth 2016

1.2.3.3.2.1. إزالة بعض الأحياء الفوضوية (الصلبة): تمت إزالة في إطار مخطط تحديث مدينة قسنطينة ثلاث أحياء فوضوية صلبة تتمثل الأحياء التالية: باردو، رومانيا وجنان تشينة. أنظر الصور من (29) إلى (34) كما تمت إعادة إسكان قاطنيها ضمن سكنات برمجت خصيصا لاستقبالهم في المدينة الجديدة "علي منجلي". وذلك في الفترة الممتدة بين 2008-2011⁽²⁾. حيث ارتبطت هذه الإستراتيجية بإعادة المظهر الحقيقي للمدينة.

(1) مديرية البناء والتعمير لولاية قسنطينة فيفري 2015

(2) Cherrad S.E, Cherabi A., Bouledroua A. **Projet de modernisation de la métropole constantinoise.** Étude commandée par le Wali de Constantine, avril 2007, p116.

صورة رقم (30): حي رومانيا سنة 2011



صورة رقم (29): حي رومانيا سنة 2008



صورة رقم (32) : حي باردو سنة 2011



صورة رقم (31) : حي باردو سنة 2008



صورة رقم (34) : حي جنان تشينة سنة 2011



صورة رقم (33): حي جنان تشينة سنة 2008



المصدر: Google Earth 2016 + معالجة الباحثة 2016

سخرت لمشاريع مخطط تحديث مدينة قسنطينة طاقات مادية وبشرية هائلة أهمها الموارد المالية الضخمة التي استفاد منها، إضافة إلى الدراسات العلمية والتقنية والفنية التي خصصت له بمشاركة كفاءات عليا منها الأساتذة الجامعيين للاستفادة من خبراتهم العلمية، والخبراء الدوليين قصد الاستفادة من التجارب العالمية.

رغم أهمية هذا المخطط وسعيه للارتقاء بجودة المدينة وجعلها أكثر مواكبة للمدن العالمية، إلا أنه بعيدا نوعا ما عن المشروع الحضري لأنه غير مستوفي لكل شروطه، فمثلا هذا المخطط ألغى مبدأ مشاركة السكان في التخطيط والمشاورة الذي يعتبر من أهم شروط قيام المشروع الحضري.

نقترح بهذا الصدد تأطير كل المشاريع المستقبلية المبرمجة للمدينة في هذا السياق (تحديث وعصرنة المدينة)، وإدخالها ضمن المشروع الحضري عن طريق إعادة دراستها وفق كل الشروط الضرورية له هذا من جهة، إضافة إلى مقاطعة الأدوات والوسائل التنظيمية المتبعة حاليا في تهيئة وتخطيط المدينة من جهة أخرى خاصة بعد إثبات عدم مصداقيتها وفعاليتها.

3.1. تفعيل دور الجماعات المحلية بمدينة قسنطينة في ميدان التهيئة الحضرية

يهدف تفعيل دور الجماعات المحلية في ميدان التهيئة الحضرية عامة ومن خلال حالة الدراسة والمتمثلة في مدينة قسنطينة خاصة، إلى إشراك الجماعات المحلية وخاصة منها البلدية في إيجاد وتجسيد الحلول المناسبة لمختلف النقائص القائمة بالمجال الحضري للمدينة، والناجمة عن الاختلالات والتناقضات بين القانون والتطبيق، لاسيما منها ظاهرة الأحياء الفوضوية (الصلبة) كمخرجات سلبية لهذه الفجوة، وذلك من خلال إعطاء أكثر إستقلالية ومرونة للهيئات المنتخبة المحلية خاصة منها البلدية، في تنظيم وتسيير المدينة على كل المستويات وخاصة ميدان التهيئة الحضرية، وما يهم في هذا البحث يتمحور حول كيفية تطبيق القوانين ومختلف الاستراتيجيات خاصة الجديدة المتبعة في السياسات المتعلقة بالتهيئة الحضرية.

كما يهدف تفعيل دور البلدية من جهة أخرى وبشكل خاص إلى تحقيق التنمية الحضرية المستدامة و الحوكمة الحضرية بمدينة قسنطينة، حيث يمكن تلخيص أهم جوانب هذه المراجعة في العناصر التالية:

1.3.1. ترشيد الخدمة العمومية بالبلدية في ميدان التهيئة الحضرية

يهدف ترشيد الخدمات العمومية⁽¹⁾ التي تقدمها البلدية في ميدان التهيئة الحضرية إلى الارتقاء بجودة هذه الخدمات وتحسين مستوى أدائها، بالإضافة إلى إرضاء المواطن و تلبية متطلباته تماشياً مع متطلبات العصر، لذلك أصبح من الضروري على البلدية التوجه نحو الرشادة لتقديم هذه الخدمات والنهوض بمستوى أدائها والتي يمكن تلخيصها فيما يلي:

- منح سلطات أوسع للبلدية في ميدان التهيئة الحضرية وضمان استقلاليتها بالتوجه نحو المزيد من اللامركزية و الحد من تدخل الجهات المركزية، لهدف إعطائها الحرية في ممارسة اختصاصها دون أي ضغوطات من منطلق أن الجماعات المحلية هي الأقرب للعمل الجوّاري.

- عصنة الأجهزة الإدارية من خلال توفير التجهيزات الإلكترونية المتعلقة بالتهيئة الحضرية من أجل مسايرة الدول المتقدمة ومختلف التجارب المرتبطة بشكل المدينة الحالي عن طريق التوجه نحو الطرق الحديثة في تهيئة المدن وتسييرها ومراقبة عمرانها، مثل استعمال نظم المعلومات الجغرافية (SIG) التي تعتبر وسيلة تعتمد أساساً على الحاسوب في جمع ومعالجة وعرض المعطيات والمعلومات الجغرافية فهي " أداة فعالة لتطوير قدرات تصميم الاستراتيجيات والخطط والبرامج، وتقنيات التدخل والمعالجة كما تساعد في دعم وتقوية بناء مقدرات صناعة القرار المحلي في إدارة وتهيئة المدن، كما أنه يمتاز بمصدقية عالية ودقة كبيرة في التفسير والتحليل لمركبات ومشاكل النمو الحضري"⁽²⁾. حيث أن هذه التقنية التكنولوجية الحديثة تسمح بتحسين الخدمات الخاصة بالتهيئة الحضرية على مستوى البلدية وذلك من حيث نوعيتها وسرعتها وإضافة الشفافية والشرعية عليها.

(1) تعريف الحكم الراشد: هو مصطلح ذو أصل يوناني وكان يستخدم في الفرنسية القديمة في القرن 13 كمرادف لمصطلح الحكومة. ومع تنامي ظاهرة العولمة كان الهدف منه هو ضمان نمط جديد في التسيير والتنظيم الاجتماعي من أجل تحقيق المطالب الديمقراطية، وتفعيل قيم الشفافية والمساءلة وإشراك المجتمع المدني في وضع السياسات. أنظر: فرج شعبان: الحكم الراشد كمدخل حديث لترشيد الانفاق العام والحد من الفقر، دراسة حالة الجزائر 2000-2010. رسالة مقدمة لئيل شهادة دكتوراه في العلوم الاقتصادية، تخصص نقود ومالية، جامعة الجزائر-3، 2012، ص8.

تعريف الخدمة العمومية: "هي القدرة على تلبية الحاجات الضرورية للحفاظ على حياة الانسان، و ضمان و تأمين رفاهيته والتي يجب توفيرها على أن تكون في مصلحة الغالبية من المجتمع، وهي المحرك الأساسي لكل سياسة في شؤون الخدمات بهدف رفع المستوى المعيشي للمواطنين" أنظر: العربي بوعمامة وحليمة رقاد: الإتصال العمومي والإدارة الإلكترونية رهانات ترشيد الخدمة العمومية، مجلة الدراسات والبحوث الاجتماعية، العدد 9، جامعة الوادي، الجزائر، ديسمبر 2014، ص40.

(2) محمد الهادي لعروق، مرجع سبق ذكره، ص46

- تكريس مبدأ احترام وتطبيق القانون على الجميع من خلال الصرامة في مراقبة تطبيق القوانين الخاصة بالتهيئة الحضرية سواء كان ذلك على المستوى الإداري في البلدية بمراقبة السير الحسن في تطبيق كل القوانين العمرانية في دراسة وإنجاز المشاريع الخاصة بتهيئة المدن أو في الميدان بمراقبة وفرض العقوبات على كل مواطن يخالف القانون في البناء، حيث تكون هذه الرقابة بعدية من خلال القوانين وبعدية من خلال الردع في حالة المخالفة وتكون بغرامات في مستوى أول والسجن في مستوى ثان.

- إشراك المواطنين والمجتمع المدني من خلال تنظيمات قانونية مثل الجمعيات في صنع القرار وبناء ركائز الحكم الراشد في البلدية، عن طريق تكوين إدارة شفافة تلتزم بمبادئ الرشادة وقادرة على تلبية متطلبات المواطن.

- التركيز على العلاقة التفاعلية الدينامكية بين دور البلدية كفضاء جوارى أساسي في تنظيم وربط المواطنين بميدان التهيئة الحضرية، وحول الجودة في الخدمات المقدمة لهم اجتماعيا، وثقافيا، واقتصاديا، وأمنيا.

- مراجعة رواتب الموظفين الإداريين والتقنيين القائمين على دراسة وإنجاز مشاريع التهيئة الحضرية في البلدية بتحفييزات إضافية، وذلك بتحسين دخلهم سواء الشهري أو المكافآت.... من أجل تحسين المستوى المعيشي لهم، وهذا ما يؤدي إلى تحفيزهم أكثر على أداء أعمالهم ومهامهم بشكل جيد ونزيه ينعكس بشكل إيجابي على تهيئة المجال الحضري للمدينة وعلى القطاعات الأخرى المشتركة من حيث الأهداف .

2.3.1. تأهيل الكفاءات البشرية للبلدية في ميدان التهيئة الحضرية

يشكل ضعف القدرات الفنية والمهارات التقنية المتعلقة بالموارد البشرية والهياكل التقنية محور أساسي تفتقر إليه البلدية، ما يجعلها عاجزة في كثير من الأحيان عن القيام بالدراسات الخاصة بالمشاريع الكبرى التي تتكفل بها، وكذلك الدراسات الخاصة بمخططات التهيئة الحضرية الداخلة ضمن إقليمها مثل المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (PDAU) ومخططات شغل الأراضي (POS).

تلجأ الوصاية التي تكلف مكاتب الدراسات العمومية أو مديريات الولاية للسكن والتعمير بالقيام بإنجازها، كما يتم المصادقة عليها من طرف المجلس الشعبي البلدي في كثير من الأحيان من

طرف أعضاء ليسوا متخصصين مما يجعلهم يوافقون عليه عن جهل أو لاعتبارات أخرى لا تكون فعليا قانونية .

تتحول نتيجة لما سبق سلطة صناعة هذه الأدوات والمخططات من البلدية إلى أفراد عاديين يتحكمون في المهارات المهنية ويسيطرون على المعلومات، ومن ثم يصبح دور البلديات شكليا.

يتضح بالمقابل أن القانون حدد المسؤوليات وضع آليات تسمح للبلدية أن تساهم بشكل فعال في الرقابة القبلية و البعدية حيث "تستعين بصفة استشارية بكل شخصية محلية وكل خبير أو كل ممثل جمعية محلية معتمدة قانونا الذين من شأنهم تقديم أي مساهمة مفيدة لأشغال المجلس أو لجانه بحكم مؤهلاتهم أو طبيعة نشاطهم" (1) ، يظهر بشكل جلي أن القانون قد خول للبلدية حق الاستعانة بالخبراء المحليين كالباحثين الجمعيين في التخصصات المطلوبة كتخصص التهيئة الحضرية أو الاستعانة بجمعيات محلية معتمدة في التخصصات المطلوبة مثل المهندسين المعماريين لإجراء الخبرات بعيدا عن كل تحيز.

كما سمح قانون البلدية في إطار التعاون المشترك بين البلديات لبلديتين متجاورتين أو أكثر أن تشترك قصد التهيئة أو التنمية المشتركة لأقاليمها أو تسيير أو ضمان مرافق عمومية جوارية طبقا للقوانين والتنظيمات. حيث أن هذا التعاون يسمح بتعاقد وسائلها و إنشاء مصالح مؤسسات عمومية مشتركة(2). حيث يمكن مثلا بالنسبة لبلديات التجمع القسنطيني الخمسة (قسنطينة الخروب، عين اسمارة، حامة بوزيان، ديدوش مراد) تشكيل مؤسسة عمومية للخدمة، أو ذات نفع مشترك للدراسات والانجازات العمرانية، في شكل وكالة تعمير. وفق مقارنة تعبر عن الواقع المعاش وأقرب لاهتمامات المواطن.

إضافة لما وضعه القانون من آليات تساعد على تدارك ضعف القدرات الفنية والمهارات التقنية المتعلقة بالموارد البشرية والهياكل التقنية الخاصة بالبلدية نقترح ما يلي:

- ترقية القدرات الفنية والمهارات التقنية لدى الموارد البشرية العاملة في البلدية عن طريق فتح فرص لتكوينهم بالشراكة مع الجامعات في التخصصات المطلوبة لا سيما في الهندسة العمرانية

(1) الجريدة الرسمية عدد 37، مصدر سبق ذكره المادة 13 ص 8.

(2) الجريدة الرسمية عدد 37، مصدر سبق ذكره، المادة 215 ص 28

والمعمارية من خلال الترقية في المنصب إلى منصب عالي.

- فتح فرص الشغل في المكاتب التقنية للبلدية للإطارات الجامعيين لاسيما في ميدان التعمير والعمران والهندسة المعمارية، من منطلق التركيز على التخصص النوعي والكيفي.
- تنصيب أعضاء بالمزاوجة بين المنتخبين والمعنيين ذوي الاختصاص في ميدان التهيئة الحضرية والتعمير في المجالس البلدية لغرض وضع زمام الأمور في يد البلدية عند المصادقة على أدوات ومخططات التعمير.

3.3.1. الشفافية في المراقبة المالية والإدارية

تعتبر الشفافية والمراقبة والمساءلة آليات لتفعيل الحكم الراشد والتنمية المستدامة، حيث تكون الشفافية في تسيير مجال التهيئة الحضرية من خلال إشراك الفاعلين الحكوميين وغير الحكوميين في تحقيق أهداف التنمية المستدامة وفي شكل تصور المدينة المستقبلي للجزائر على وجه العموم، وقسنطينة بوجه خاص. هذه الآليات التي تزوج وتفاعل الشركاء الاجتماعيين تكون من خلال تفعيل دور المجتمع المدني والذي سيتم إبرازه في العنصر الموالي.

4.1. تفعيل دور المجتمع المدني في ميدان التهيئة الحضرية.

ارتبط مفهوم المجتمع المدني بالحرية والحقوق منذ القرن السابع عشر مع نشوء البورجوازية في أوروبا، وبقي يتطور هذا المفهوم مع تطور الأوضاع العالمية والتحولت الليبرالية التي ميزتها في الكثير من الميادين.

تعددت تعريفات المجتمع المدني منذ ظهوره فمنهم من عرفه بأنه " مجمل البنى والتنظيمات والمؤسسات التي تمثل مرتكز الحياة الاجتماعية والاقتصادية والسياسية التي لا تخضع مباشرة لهيمنة السلطة، ينتج فيه الفرد ذاته وتضامناته ومقدساته وإبداعاته"⁽¹⁾.

كما عرف كذلك بأنه " مجموعة التنظيمات التطوعية الحرة التي تملأ المجال العام بين الأسرة والدولة لتحقيق مصالح أفرادها، ملتزمة في ذلك بقيم ومعايير الاحترام والتراضي والتسامح والإدارة السلمية للتنوع والخلاف، وتشمل تنظيمات المجتمع المدني كلا من الجمعيات والروابط والنقابات

(1) أحمد شكر الصبيحي، مستقبل المجتمع المدني في الوطن العربي، بيروت: مركز دراسات الوحدة العربية، ط1، 2000، ص31.

والأحزاب والأندية والتعاونيات، أي كل ما هو غير عائلي أو إرثي"⁽¹⁾. حيث يظهر العامل المحدد في هذا التعريف أنه مرتبط بالاستقلالية عن الجهات الرسمية والعمل ذو الطبيعة التطوعية أي دون مقابل مالي.

يمكن القول عموماً بأن المجتمع المدني هو مجموع التنظيمات والمؤسسات المنبثقة من المجتمع باختلاف تخصصاتها ولها صيغة تطوعية، هدفها الأساسي هو تحقيق مصالح المجتمع، ولكن العامل المحدد فيه أنه ذو طبيعة غير رسمية.

ارتبط مفهوم المجتمع المدني من جهة أخرى بميدان التهيئة الحضرية بمصطلح الحركة الجموعية وبالتحديد بالجمعيات (جمعيات الأحياء) التي تدخل في صميم مفهوم المجتمع المدني، "لأن هذا الأخير لا يتحقق بشكل حقيقي دون جمعيات أو حركة جموعية مستقلة ونشطة، فالجمعيات هي أهم الوحدات المركبة للمجتمع المدني إلى جانب الأحزاب السياسية والنقابات والنوادي"⁽²⁾

عرفت الجمعية من الجانب القانوني بأنها تجمع أشخاص طبيعيين أو معنويين على أساس تعاقدية لمدة محددة أو غير محددة " القانون 06-12 حيث يشترك هؤلاء الأشخاص في تسخير معارفهم و وسائلهم تطوعاً و لغرض غير مريح من أجل ترقية الأنشطة و تشجيعها، ولاسيما في المجال المهني والاجتماعي والعلمي والديني والتربوي والثقافي والرياضي والبيئي والخيري والإنساني"⁽³⁾، تعرف إذن الجمعية بطابعها المتعلق بميدان معين وفق مقاربة تطوعية لأعضائها، مهما كان بعدها أو هدف إنشائها .

بعد الانفتاح الذي عرفته الجزائر في العديد من الميادين بعد سنة 1990 و الذي كان وفق مقاربة مرتبطة بتعددية حزبية وسياسية سواء على مستوى العمل السياسي أو النقابي أو الإعلامي، جاء في البداية قانون 31/90 المتعلق بالجمعيات المؤرخ في 1990/09/04، الذي شجع عمل الجمعيات وأكد على الاعتراف الدستوري بحريتها. ليأتي بعده قانون 06/12 المتعلق بإنشاء الجمعيات في الجزائر والذي ألغى أحكام القانون السابق 90-31، ببنود ميسرة أكثر سمحت

(1) سعد الدين إبراهيم، المجتمع المدني والتجمع الديمقراطي في مصر، القاهرة: دار قباء للطباعة والنشر والتوزيع، 2000، ص13.

(2) عبدالله بوصنوبر، الحركة الجموعية في الجزائر ودورها في ترقية طرق الخدمة الاجتماعية في مجال رعية الشباب، رسالة مقدمة

لنيل شهادة دكتوراه في العلوم، كلية العلوم الانسانية والاجتماعية، قسم علم الاجتماع، جامعة منورتي قسنطينة، 2010-2011

(3) الجريدة الرسمية، العدد 02، القانون 06-12 المؤرخ في 2012/01/12 المتعلق بإنشاء الجمعيات في الجزائر و الذي ألغى أحكام

بانتشار عدد كبير من الجمعيات، ومن ثم أصبح للمواطن الجزائري حصانة قانونية تضمن له حرية التعبير والمشاركة في اتخاذ القرارات التي تعني محيطه عن طريق إيصال انشغالاته للدولة بواسطة هذه الجمعيات.

لكن كل ما سبق ذكره يبقى من الافتراضات النظرية فقط لأن الجانب التطبيقي في الواقع يثبت عكس ذلك في ظل الفجوة الكبيرة بين التشريع القانوني والممارسة الميدانية، حيث يلاحظ استبعاد وغياب كلي لرأي المجتمع المدني ولاسيما الجمعيات بما فيها جمعيات الأحياء من القرارات الهامة التي تتخذها الدولة بمختلف مؤسساتها، في برمجة ودراسة وإنجاز مختلف المشاريع التنموية الخاصة بالتهيئة الحضرية، سواء كانت إقليمية كبرى أو حتى محلية كالمشاريع السكنية وإنشاء مختلف التجهيزات الخاصة بالمجال الحضري للمواطن.

يمكن القول مما سبق أنه رغم الاهتمامات على المستوى الرسمي أو غير الرسمي التي أوليت للمجتمع المدني بما فيه الجمعيات منذ التسعينيات من القرن الماضي عن طريق الاعتراف بحقوقها في التعبير والمشاركة، واعتبارها قاعدة مهمة في بناء ديمقراطية نظريا، إلا أنه لا يمكن اعتبارها وسيط حقيقي بين المجتمع والدولة بمختلف مؤسساتها من الناحية التطبيقية. وبناء على ذلك نقترح تعديل القانون المتعلق بالجمعيات 06/12 مع التركيز على ما يلي:

- تفعيل دور المجتمع المدني لاسيما جمعيات الأحياء خاصة تلك المهتمة بالبيئة وذلك بإشراكه في اتخاذ القرارات الهامة التي تتخذها الدولة بمختلف مؤسساتها، لاسيما تلك الخاصة بمشاريع التهيئة الحضرية سواء كانت الاقليمية ذات نطاق واسع، أو محلية تخص أدق التفاصيل المجال أو المحيط الحضري الذي يعيش فيه المواطن.

- محاولة التنسيق بين مختلف الجمعيات مثل جمعيات البيئة، وجمعيات الأحياء، وجمعيات المدارس وجمعيات الثقافة اهدف حماية البيئة.(1)

- إيجاد آليات فعالة في ميدان المراقبة سواء القبلية أو البعدية تكون صارمة في إطار القانون لنشاطات جمعيات الأحياء ونتائج أعمالها من طرف الدولة، لهدف ضمان الجانب النوعي والكيفي لها، حيث تكون من خلال المزوجة بين دور الفاعل الحكومي وغير حكومي.

(1) يحي وناس، الآليات القانونية لحماية البيئة في الجزائر، رسالة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه علوم في القانون العام، كلية الحقوق جامعة

أبو بكر بلقايد، تلمسان، جويلية 2007. ص153.

- العمل على حماية حرية نشاط جمعيات الأحياء في إطار قانوني يمكن حمايتها من أي تعسف.

2. مستوى ميداني تطبيقي ودمج الأحياء الفوضوية (الصلبة) بمدينة قسنطينة

تتم عمليات دمج الأحياء الفوضوية (الصلبة) بالنسيج الحضري لمدينة قسنطينة على المستوى الميداني والتطبيقي اعتمادا على عمليات تدخل منظمة، تستند أساسا على المبادئ المعتمد عليها في ميدان التهيئة الحضرية والتي أثبتت نجاعتها على أرض الواقع و تسعى لتحسين المستوى المعيشي لسكان هذه الأحياء بالتطلع لنوعية حياة أفضل وأحسن، من أهمها ما يلي:

- المحافظة على المجالات الخضراء والغابية الموجودة على مستوى مدينة قسنطينة.
- احترام وسائل و أدوات التهيئة الحضرية الخاصة بمدينة قسنطينة والمعنية والتي تغطي مختلف الأحياء الفوضوية (الصلبة) القائمة بالمدينة والمتمثلة في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (PDAU) ومخططات شغل الأرض (POS) ويكون ذلك بصيغة الردع التنظيمي لا العقابي أولا.

- الأخذ بعين الاعتبار كل الدراسات والمخططات السابقة الخاصة بمدينة قسنطينة، والمتضمنة لاقتراحات خصت المباني الفوضوية (الصلبة) مثل: المخطط الذي جاء به المهندس المعماري (CALSAT) سنة 1959 والذي نص على تحسين صورة الأحياء الفوضوية (الصلبة) آنذاك، بوضع مخطط أساسي لها و شق طرق داخلها، و إنشاء تجهيزات قاعدية داخلها. حيث تكمن أهمية جرد المخططات للمقارنة العلمية وتحديد الإيجابيات والسلبيات، لإعداد مخطط مستقبلي يعبر عن الواقع الفعلي لمدينة قسنطينة.

- مراعاة الجانب الاقتصادي لمختلف التدخلات حيث يجب أن تكون عقلانية وذات تكلفة معقولة من ميزانية الولاية أولا والميزانية الوطنية في إطار مثلا كما حصل مع قسنطينة عاصمة الثقافة العربية 2015-2016، وإلا استحالت ووجهت المبالغ لمشاريع تنموية أكثر أهمية.

- مراعاة تطلعات سكان الأحياء الفوضوية (الصلبة) خاصة أنها متقاربة ومتشابهة كلما تقاربت فترات نشأتها.

ستكون عمليات دمج الأحياء الفوضوية (الصلبة) بالنسيج الحضري لمدينة قسنطينة على المستوى الميداني والتطبيقي وفق عدة محاور أساسية أهمها ما يلي:

1.2. دمج حضري للأحياء الفوضوية (الصلبة) بمدينة قسنطينة

شكلت الأحياء الفوضوية (الصلبة) حزاما يطوق محيط مدينة قسنطينة من كل الجهات، وتوزعت أغلبها بمحاذاة محاور الطرق الكبرى وضايف الأودية مع امتيازها بمواقع جيدة أو قابلة للتعمير ومهمة إستراتيجيا كما تمت دراسته في الفصول السابقة من هذه الدراسة. فالأحياء الفوضوية (الصلبة) القديمة منها والتي كانت وليدة الفترة الاستعمارية شغلت مواقع قريبة لمركز المدينة (المدينة الأم)، أما باقي الأحياء الفوضوية (الصلبة) التي ظهرت بعد الاستقلال فتوزعت على أطراف المدينة فكانت بمثابة أبواب لها من عدة جهات مع استفادة بعضها بمحيط مجهز.

نقترح على أساس ما تم ذكره سابقا القيام بعمليات دمج حضري للأحياء الفوضوية (الصلبة) القائمة بمدينة قسنطينة قصد تحسين نوعية الحياة السكنية لسكان هذه الأحياء وجعلها صحية وآمنة ومريحة من جهة، ومن جهة أخرى ستختلف نوعية عمليات التدخل على المباني الفوضوية (الصلبة) القائمة بها حسب حالتها المرتبطة بالدرجة الأولى بتاريخ نشأتها و وضعيتها داخل هذه الأحياء ومكان تواجدها، ومن ثم يتم تجسيد عملية الدمج من خلال تطبيق بعض عمليات تدخل التهيئة الحضرية على الأنسجة الحضرية والتي يمكن حصرها فيما يلي:

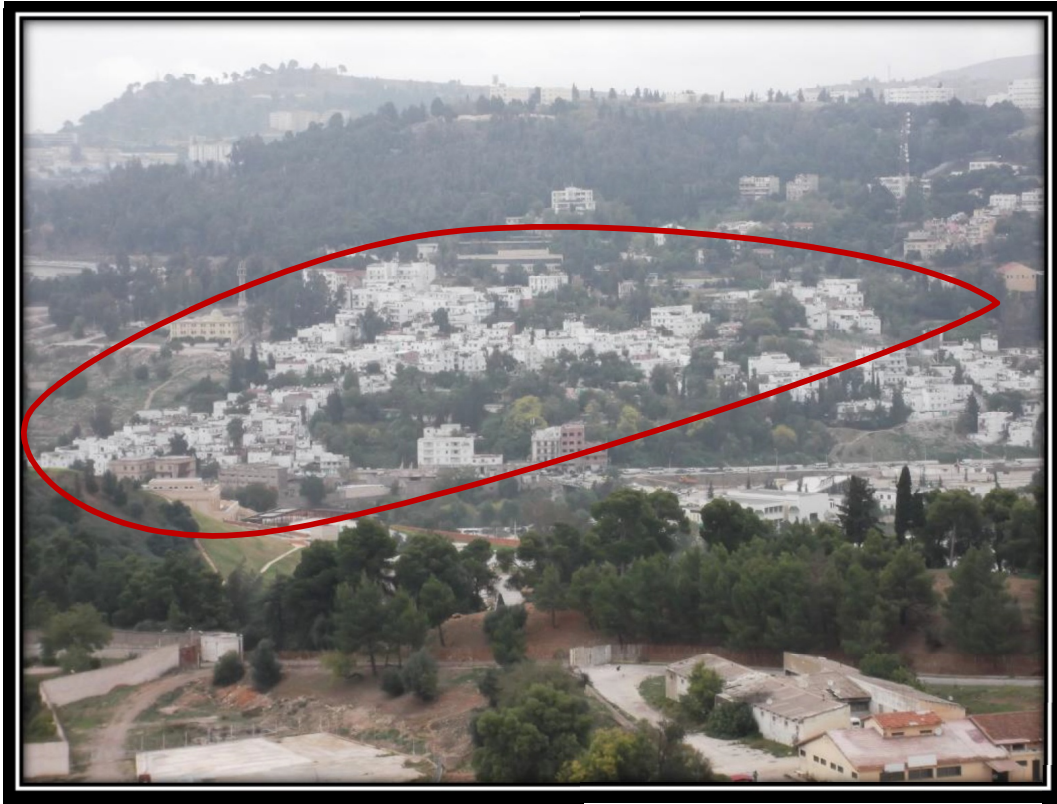
1.1.2. إعادة التأهيل أو الاعتبار الحضري للأحياء الفوضوية (الصلبة) بمدينة قسنطينة

تبدأ عملية إعادة التأهيل الحضري (Réhabilitation Urbaine) بقرار سياسي، حيث تكون بإحداث تحويلات مبرمجة على المجالات المستهدفة بعيدة عن التدخلات المفاجئة والسريعة⁽¹⁾، حيث يكمن الهدف من هذه العملية ضمن الأحياء الفوضوية (الصلبة) في تحسين صورة هذه الأحياء بمختلف أصنافها، وإحداث نوعا من الرفاهية والاسكانية عن طريق وضع بعض التعديلات والتغييرات على مستوى المبنى أو الحي دون تهديم، ومن إيجابيات هذه العملية أنها أقل تكلفة مقارنة مع عمليات أخرى كالترميم والتجديد وإعادة الهيكلة، والتي يمكن حصرها فيما يلي:

(1) Xavier Casanova, *Architecture Traditionnelle Méditerranéenne, Réhabilitation Ville et Territoire, Méthode Rehabimed*, Barcelone : RehabiMed, Juin 2007, p17.

إتمام المباني وتحسين الواجهات باستعمال مواد خارجية متشابهة التكوين واللون من أجل وحدة وانسجام في المظهر الخارجي للأحياء، وهذا يقترح في كل الأحياء الفوضوية (الصلبة) القائمة بالمدينة سواء قديمة النشأة منها أو الحديثة، وهذا ما تم تجسيده جزئياً ببعض الأحياء الفوضوية (الصلبة) القائمة بالمدينة قصد تحسين المظهر الجمالي للمدينة خلال سنة 2015 وذلك في إطار التحضير لتظاهرة قسنطينة عاصمة الثقافة العربية، مع الإشارة أن هذه العملية اقتصر على طلاء الواجهات المقابلة فقط للطرق الرئيسية للمدينة انظر الصورة رقم (35).

صورة رقم (35): طلاء واجهات مباني حي الصنوبر بلون أبيض موحد



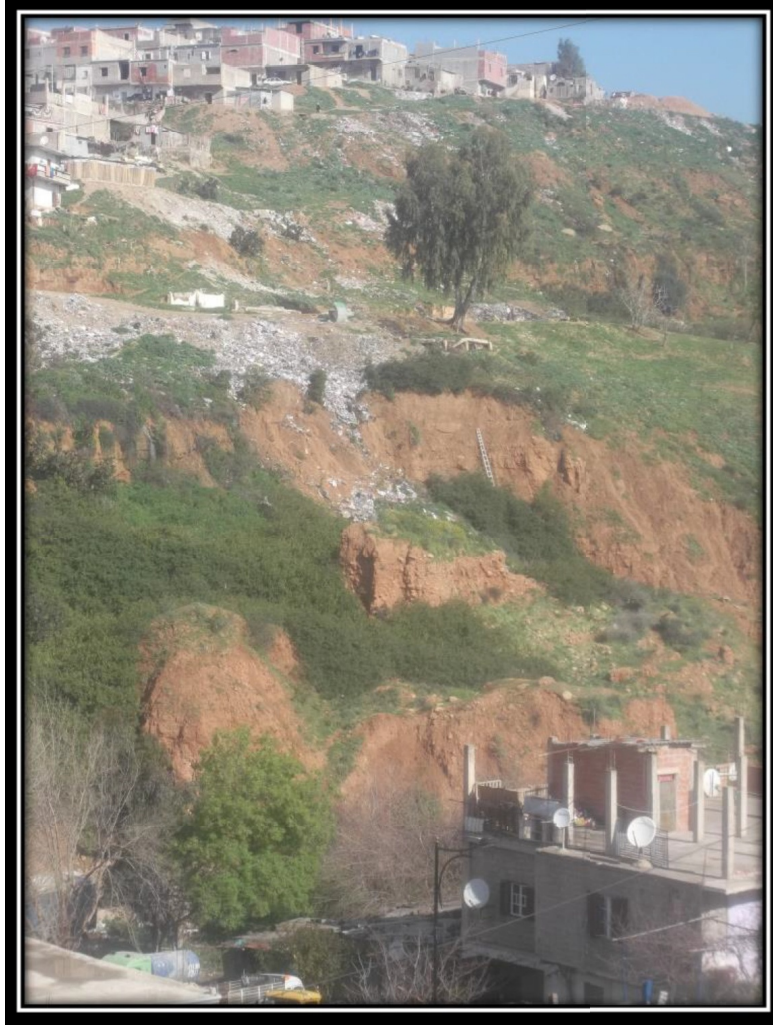
المصدر : تحقيق ميداني للباحثة أكتوبر 2015

- إصلاح المباني ذات الحالة المتوسطة، وكذلك إصلاح السالام وتعبيد الممرات داخل بعض الأحياء وخاصة منها القديمة النشأة مثل حيي الصنوبر والأمير عبد القادر اللذان يعود تاريخ ظهورهما للفترة الاستعمارية، بالإضافة إلى حي بن شرقي.

ومن المستحسن أن تتم كل العمليات السابقة الذكر وفق دفتر شروط يحدد كل نقطة بالتفصيل وينجز من طرف مختصين وتحت مسؤولية الجماعات المحلية، ويفرض على السكان المساهمة في

المصاريف سواء الخاصة بالعمليات المنجزة داخل الأحياء أو المفروضة عليهم داخل مبانيهم وذلك قصد تحسيسهم بمسؤوليتهم اتجاه أحيائهم.

الصورة رقم (36): مساحات متدهورة محيطة بحي " بن شرقي "



المصدر: تحقيق ميداني للباحثة سنة 2014

- معالجة وإصلاح المساحات المتدهورة المحيطة ببعض الأحياء الفوضوية (الصلبة) غير الصالحة للبناء، مثل ما هو موجود بحي بن شرقي لاحظ الصورة السابقة رقم (36) ، وذلك عن طريق تشجير السفوح غير المستقرة التي تعاني من الإنزلاقات لهدف تثبيتها والمحافظة على المحيط وحماية البيئة، وفي نفس الوقت تحسين المظهر العام لهذه الأحياء خاصة أنها أبواب للمدينة.

تهيئة ضفاف الأودية التي تحيط ببعض الأحياء الفوضوية (الصلبة) لهدف إضفاء مظهر جمالي لها وحماية المباني القريبة منها، عن طريق التخفيف من الحث الجانبي للواد من جهة، وذلك

الصورة رقم (37): معالجة وإصلاح واد ملاح المار بمحيط حي " بن شرقي "



المصدر: تحقيق ميداني للباحثة ماي 2016

الصورة رقم (38): معالجة وإصلاح واد الرمال المار بمحيط حي " الصنوبر "



المصدر: تحقيق ميداني للباحثة ماي 2016

عن طريق تطبيق تقنية التحجير (Enrochement) لحافته وغرس الأشجار التي تتكيف مع وسط الواد، أما المساحات المتبقية من الحقل الفيضي للواد فتهيأ كمساحات خضراء.

يلاحظ أن العديد من الأحياء الفوضوية (الصلبة) بمدينة قسنطينة استفادت من هذه التقنية بما فيها التي جاءت على ضفاف واد الرمال مثل حي الصنوبر، وكذلك حي بن الشرفي الذي استفاد مؤخرا بمعالجة "واد ملاح" المحيط به كما تبينه الصورتين السابقتين رقم (37،38).

2.1.2. إعادة الهيكلة الحضرية للأحياء الفوضوية (الصلبة) بمدينة قسنطينة

يكن الهدف من إعادة الهيكلة الحضرية (Restructuration urbaine) للأحياء الفوضوية (الصلبة) بمدينة قسنطينة، في التغيير الجذري لخصائص ووظائف بعض الأحياء الفوضوية (الصلبة) القائمة بالمدينة من خلال التدخل على الأجزاء المتدهورة فيها، عن طريق العمليات التالية:

- إحترام المسافات الفاصلة بين المباني والطرق والممرات وذلك بهدم وإزالة الأجزاء الزائدة للمباني لإعطاء نوعا من التراصف وعدم إزعاج المارة. وهذه العملية تقترح في جميع الأحياء الفوضوية (الصلبة) القائمة بالمدينة.
- هدم جزئي لبعض المباني ضمن هذه الأحياء التي تضر بالمحيط الخارجي وتتعارض كليا مع قواعد التعمير. أو من جهة أخرى يكون هذا الهدم الجزئي من أجل توسيع طرق هذه الأحياء، أو خلق طرق جديدة داخل هذه الأحياء، وهذا الاقتراح موجه للأحياء الفوضوية (الصلبة) القديمة النشأة بالمدينة مثل حيي الصنوبر والأمير عبد القادر، بالإضافة إلى الأحياء التي نشأت في فترة السبعينيات من القرن الماضي مثل حي بن شرفي.

2.2. دمج إجتماعي للأحياء الفوضوية (الصلبة) بمدينة قسنطينة

تبرز العملية المرتبطة بالمدخلات والمخرجات الناجمة عن الأحياء الفوضوية (الصلبة) بمجموعة من الآثار، حيث لم يتوقف تأثير الأحياء الفوضوية (الصلبة) بالمدن الجزائرية عموما وبمدينة قسنطينة خصوصا على تشويه المجالات الحضرية لها فقط، بل تعدى ذلك بظهور ظواهر حضرية واجتماعية سلبية ضمن هذه الأحياء أهم عامل ساهم فيها هو بروز ظاهرة التهميش الحضري بها. حيث أصبحت تمثل كتلا حضرية غير متناسقة وغير مندمجة مع النسيج الحضري

للمدينة تشكل بؤرا للتوتر وعدم الانسجام، لها تأثيرات سلبية تجاوزت حدودها الجغرافية لتصل إلى باقي الأحياء المخططة للمدينة.

مثل انتشار بعض الظواهر الاجتماعية السلبية في الأحياء الفوضوية (الصلبة) المدروسة (كالسرقة، العنف، الجريمة والمخدرات) والتي لها تأثيرات سلبية تهدد سلامة وأمن سكان هذه الأحياء من جهة، وكذلك تمثل مصدر قلق وتوتر لسكان الأحياء المخططة بالمدينة سواء المجاورة لها أو القريبة منها، حيث ترجمت هذه الظواهر الضغوط الاقتصادية والاجتماعي والتوتر النفسي الذي يعيشه سكان هذه الأحياء، جراء مختلف النقائص والإزعاجات فهي بمثابة مؤشرات تعكس التهميش الحضري الذي تعاني منه أحيائهم.

نقترح اعتمادا على ما سبق العمل على الدمج الاجتماعي للأحياء الفوضوية (الصلبة) القائمة بالمدينة من أجل التقليل من النزاعات و التفاوتات الاجتماعية الموجودة بين سكان هذه الأحياء وباقي مجالات المدينة عن طريق ما يلي:

- حماية الفئات المحرومة اجتماعيا داخل هذه الأحياء والتي تعاني من ظروف اجتماعية سيئة، كما أثبتته الدراسة الميدانية المنجزة سابقا خاصة بالأحياء القديمة النشأة التي يرجع تاريخ إنشائها للفترة الاستعمارية والتي ظهرت مباشرة بعد الاستقلال كالأحياء التالية: الأمير عبد القادر، الصنوبر وبن شرقي. من خلال التركيز على البعد الاجتماعي الموجه لهذه للفئات الهشة الأكثر عرضة للآفات ضمن الأحياء الفوضوية (الصلبة).

- العمل على إيجاد مساحات داخل هذه الأحياء أو بالقرب منها لإقامة التجهيزات الضرورية لسكان هذه الأحياء كالمدارس والمؤسسات التعليمية بكل أطوارها لتوفير فرص التعليم لكل سكانها، وكذا المراكز الصحية وأماكن الترفيه وغيرها، وهذا من أجل تخفيف الضغط على المدينة من جهة و تحقيق العدالة بين مختلف المجالات الحضرية القائمة بالمدينة من جهة أخرى.

- إنجاز مؤسسات ثقافية متنوعة مثل دور الشباب بالقرب من الأحياء الفوضوية (الصلبة) هدفها الأول هو جذب شباب هذه الأحياء نحوها لتطوير مهاراتهم وقدراتهم وهواياتهم المختلفة.

- إنجاز مساحات لعب رياضية و قاعات مختلف الرياضات بالقرب من هذه الأحياء مع تشجيع وتحفيز سكان الأحياء الفوضوية (الصلبة) للمشاركة فيها خاصة فئة الشباب منهم، حيث أهمية هذه الملاعب الجوارية في أنها تساعد على الشعور بالهوية الحضرية للمدينة .

3.2. دمج إقتصادي للأحياء الفوضوية (الصلبة) بمدينة قسنطينة

تباينت التركيبة السكانية الاقتصادية الاجتماعية لقاطني الأحياء الفوضوية (الصلبة) المدروسة بمدينة قسنطينة، بامتياز الأحياء الحديثة النشأة مثل حي الياسمين بمستوى اقتصادي إجتماعي لا بأس به وأحيانا جيد. مع تدبب المستوى الاجتماعي للأحياء الفوضوية (الصلبة) الأخرى التي ظهرت في الفترة الزمنية الممتدة بين 1962-1990 بين مستوى مقبول وفوق المتوسط، و آخر مهدد بالفقر فرغم ظهورها في نفس الفترة التاريخية، إلا أنّ هناك أحياء تمتاز بمستوى اجتماعي اقتصادي مقبول وفوق المتوسط مثل حي سيساوي، وأحياء أخرى مهددة بالفقر بل تمثل أفقر الأحياء الفوضوية (الصلبة) بالمدينة مثل حي بن شرقي. بالمقابل تميزت الأحياء الفوضوية (الصلبة) القديمة التي يرجع تاريخ ظهورها للفترة الاستعمارية بمستوى اقتصادي إجتماعي من متوسط إلى ضعيف.

نقترح أن يكون الدمج الاقتصادي للأحياء الفوضوية (الصلبة) القائمة بالمدينة عن طريق ما يلي:

1.3.2. النقل والمواصلات: ويكون من خلال مايلي:

- تحسين الطرق بكل أنواعها خاصة منها الرئيسية القائمة بالأحياء الفوضوية (الصلبة) لاسيما الحديثة النشأة منها مثل حيي سيساوي و الياسمين وذلك عن طريق تعبيدها وإنشاء أرصفة فيها لهدف تسهيل حركة المرور داخلها.

- تحسين شبكة الطرق الداخلية الخادمة القائمة بالأحياء الفوضوية (الصلبة) التي تميزت في أغلبها بكثافتها وعدم انتظامها و برداءتها وأبعادها الضيقة. وذلك عن طريق الزيادة في أبعادها إن أمكن، وتعبيدها و إنشاء الأرصفة لها وصيانتها من أجل تسهيل حركية السكان داخل هذه الأحياء. مع إصلاح بعض المسالك والسلالم داخل الأحياء القديمة النشأة مثل: الصنوبر و الأمير عبد القادر، وبن شرقي.

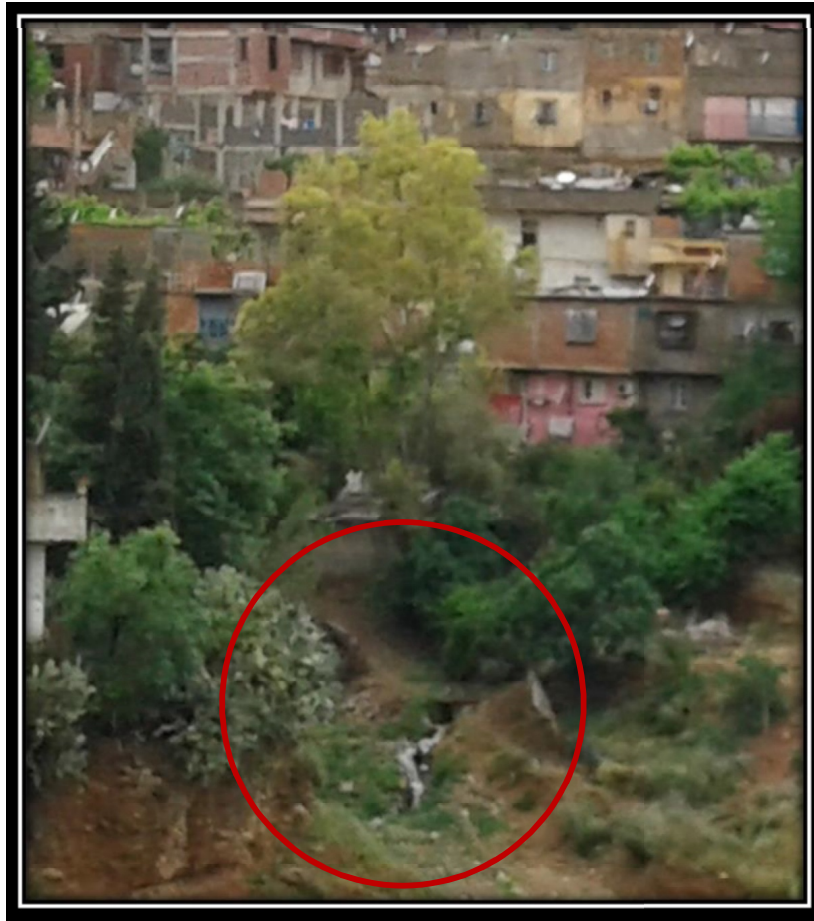
- توفير وسائل النقل العمومية للأحياء الفوضوية (الصلبة) وضمان جودتها من أجل راحة السكان، بما أن أغلبهم يعتمدون في تنقلاتهم على النقل الجماعي خاصة على الحافلة، مع تدعيمهم بوسائل النقل العمومية الجديدة المنجزة بالمدينة كالترامواي والتليفريك التي تمر بالقرب من هذه الأحياء بإنشاء محطات توقف قريبة منها.

2.3.2. المرافق والخدمات: العمل على تحسين مختلف الشبكات التقنية داخل الأحياء الفوضوية

(الصلبة) مثل:

- إعادة وضع شبكات صرف جديدة أو إصلاح الشبكات القديمة منها في كامل الأحياء القديمة النشأة، مثل حي الصنوبر وذلك لتفادي مشكل الجريان السطحي وتسارع الحركات الكتلية أنظر الصورة رقم (39) ، وكذلك مراقبة عملية صرف المياه القدرة الخاصة بالوحدات الصناعية الواقعة على ضفاف الوديان قرب الأحياء الفوضوية (الصلبة).

صورة رقم (39): مشكل الجريان السطحي في حي "بن شرقي"



المصدر: تحقيق ميداني للباحثة ماي 2016

- توفير شبكة الغاز بطريقة منظمة وقانونية في كل الأحياء الفوضوية (الصلبة) القائمة بالمدينة لتفادي كل الأخطار التي قد تنجم عنها.

- إصلاح الإنارة العمومية وتوفيرها بطريقة عادلة داخل كل الأحياء الفوضوية (الصلبة) بالمدينة خاصة قديمة النشأة منها وذلك بتوفيرها داخل الممرات الضيقة والمظلمة.

3.3.2. النشاطات التجارية: يكون من خلال:

- تخصيص مساحات من الأراضي تكون ذات موقع مناسب داخل الأحياء الفوضوية (الصلبة) أو بالقرب منها للنشاطات التجارية الضرورية للمعيشة من أجل خلق فرص عمل جديدة وإعطاء الأولوية فيها لسكان هذه الأحياء ومن ثم يتم توفير الراحة لسكان هذه الأحياء من جهة، وتخفيف الضغط على المدينة من جهة أخرى.

- توفير فرص العمل لسكان هذه الأحياء عن طريق السماح لهم بتكوين ورشات عمل وتعاونيات صغيرة وذلك بالتنسيق البلدية مع مختلف القطاعات الأخرى.

توجيهات عامة لتحقيق التوجهات المستقبلية للتهيئة الحضرية

لتحقيق الاستراتيجيات المستقبلية للتهيئة الحضرية وإصلاح الوضع القائم لها حسب الاقتراحات المذكورة في العناصر السابقة، تم وضع مجموعة من التوجيهات التي نقتراح إتباعها والتمثلة فيما يلي:

وضع مؤشرات ومعايير تصنيفية قانونية خاصة حيث تكون الصرامة في تطبيق قوانين التهيئة الحضرية في الميدان، مع فرض مراقبة إدارية صارمة بالتوازي، عن طريق تكوين هيئة مختصة في العمران والتمثلة في الشرطة الحضرية، دورها الأساسي هو المراقبة والمتابعة الميدانية للأحياء القائمة بالمدينة.

خلق هيئة مستقلة تابعة للبلدية مكلفة بالمراقبة الحضرية، تكون منتخبة وليست معينة. مثلا اللجنة البلدية لمراقبة التهيئة الحضرية يكون رأيه استشاري سواء على مستوى المجلس الشعبي البلدي أو الولائي.

إعداد مخطط شامل قائم على دراسات أكاديمية كما هو الحال بالنسبة لهذه الدراسة عن مدينة قسنطينة، دون نسيان خصوصية كل واحدة من المدن المشكلة لإقليم الولاية.

اعتماد نظام مراجعة دوري للمعطيات سواء المتعلقة بالسكان، أو بالتعليم، والصحة، والأمن .

الاعتماد على الدراسات الاجتماعية والاقتصادية والتي هي متغيرة نتيجة تغير الظروف، بهدف وضع تصور آني و مستقبلي يتناسب و مشاريع التهيئة الحضرية للمدينة.

الاهتمام بالأحياء الفوضوية (الصلبة) الحديثة خاصة منها الحديثة النشأة نظرا لتقارب شكلها للأحياء المخططة والمنظمة، بوضع قوانين عقلانية لها تجعل منها أحياء شرعية وقانونية. والعمل على دمجها بإشراك قاطنيتها في كل عمليات التدخل التي تخصها.

ضرورة خلق تضامن شامل في عمليات التهيئة الحضرية المبرمجة للتدخل على الأحياء الفوضوية (الصلبة)، بين السكان كونهم هم المستفيدين الرئيسيين من هذه العمليات وبين السلطات المحلية وذلك بتسهيل الإجراءات الإدارية لهم قصد تسوية وضعية مبانيهم القانونية بمنحهم الرخص اللازمة.

تكوين جمعيات أحياء تستجيب لكل الشروط القانونية تسهر على تنفيذ مختلف الإجراءات القانونية المطلوبة لكل عمليات تهيئة أحيائهم بما فيها التسوية القانونية لمبانيهم، وتعمل على تسيير ومتابعة شروط ومقاييس التهيئة الحضرية.

ضرورة التنسيق بين كل الأطراف المتدخلة في تجسيد عمليات التهيئة الحضرية المبرمجة للأحياء الفوضوية (الصلبة) من جمعيات الأحياء، السلطات المحلية، مكاتب الدراسات، مؤسسات الإنجاز ومصالح البيئة وغيرها.

ضرورة فرض مساهمة مالية معتبرة لسكان الأحياء الفوضوية (الصلبة) المستفيدة من مختلف عمليات التهيئة الحضرية، قصد تحسيسهم بالمسؤولية اتجاه أحيائهم الفوضوية (الصلبة) بمثابة الطرف الأساسي المساهم في بنائها، وفي نفس الوقت هذا لا يمنع مساهمة السلطات المحلية بجزء من تكاليف هذه العمليات.

خلاصة الفصل

يتبين من خلال دراسة التوجهات المستقبلية لسياسات التهيئة الحضرية في مدينة قسنطينة مايلي:

- فشل سياسات التهيئة الحضرية ذات البعد الإقليمي التي جاءت في إطار التهيئة الحضرية بمدينة قسنطينة والمتمثلة في المدن التوابع والمدن الجديدة، رغم تحقيقها لهدفها الأول والمتمثل في تخفيف الضغط السكاني عن المدينة الأم، بعدما تشبع مجالها الحضري وانقلبت حركيتها الهجرية من جاذبة إلى طاردة للسكان. حيث جاءت كحلول متأخرة لم تأخذ بالحسبان ضرورة الارتقاء بجودة الحياة الحضرية بالمدينة الأم.

- استمرار ظهور الأحياء الفوضوية (الصلبة) الناتجة عن الثغرات المختلفة لضعف تطبيق القانون بالمجال الحضري، مما ضاعف من الصعوبات والتي جاءت مرتبطة بالمدن التوابع والمدن الجديدة والتي لم تقض عليها، وإنما جاءت بأهداف مغايرة كتحريك المدينة الأم نحو مجالها الإقليمي، وبالتالي عوض القضاء على الأحياء الفوضوية (الصلبة)، تم تركها كما هي تتخبط في مشاكلها وبالمقابل تم التفكير في مدن جديدة أخرى.

اتصفت التوجهات المستقبلية للتهيئة الحضرية المقترحة بمدينة قسنطينة التي جاءت وفق مستويين نظري وتطبيقي بالبساطة وتواضع تكاليفها، فهي تعمل على تنظيم المجال الحضري والارتقاء بالحياة الحضرية بمدينة قسنطينة.

الخلاصة العامة:

يعتبر دراسة موضوع التهيئة الحضرية في الجزائر والمخرجات الناجمة عن الاستراتيجيات والتجارب، والسياسات التي يحتويها هذا الحقل الأكاديمي، من بين الاشكالات المعقدة جدا التي لها انعكاسات مباشرة على المجال الحضري للمدينة، حيث مثلت مدينة قسنطينة كعينة دراسة والتي هي بمثابة أهم حواضر القطر الجزائري حالة دراسة خاصة بامتياز، سواء من حيث أهمية الموقع الجغرافي، أو باعتبارها قطبا اقتصاديا صناعيا وزراعيا. حيث أثبتت هذه الدراسة وجود تناقضات واختلالات عميقة بين الجانب النظري للتشريع القانوني الخاص بالتهيئة الحضرية والجانب التطبيقي له. كما غاب الإجماع حول مفهوم التهيئة الحضرية في الجزائر وارتبط من جهة أخرى هذا المفهوم بالعديد من المفاهيم الدالة عليه، حيث تبين من خلال ما سبق أنّ التهيئة الحضرية هي بمثابة ميدان دراسة تتقاطع فيه مختلف الميادين الأكاديمية سواء على مستوى العلوم الاجتماعية والإنسانية أو الأخرى المرتبطة بالعلوم الدقيقة.

وقد أثبتت الدراسة غموض التشريع على مستوى التهيئة الحضرية بالجزائر والذي تميز بتحوله المستمر والتطور المعقد والمركب له حيث يغيب فيه التوحيد والتحديد أحيانا هذا من جهة. ومن جهة أخرى يتبين أن المشرع الجزائري يعمل في كل فترة تاريخية على مراجعته وفق مقاربة تهدف إلى تحديث وتعديل وإتمام القوانين المنصوص عليها، لغرض سد الثغرات ومسايرة الاحتياجات التي تتطلبها المجالات الحضرية، كل هذا في ظل غياب الاستقلالية واللامركزية في التسيير من خلال تجسيد منطوق الدولة في التنظيم الإداري البلدي. أدى ما سبق ذكره إلى بروز فجوة بين القانون الذي كان عاما والتطبيق ذو الطبيعة الخاصة. فمثلا جاءت القوانين المتعلقة بالمباني الفوضوية بالجزائر مبهمة وغير واضحة من حيث التطبيق الميداني.

تعتبر ظاهرة الأحياء الفوضوية (الصلبة) التي تباين واقعها بمدينة قسنطينة، من الظواهر السلبية التي ضاعفت من مشاكل التهيئة الحضرية بالمدينة، حيث برزت فيها مجموعة من النقائص والإزعاجات التي زادت من تهميشها الحضري وجعلتها غير مندمجة في النسيج الحضري للمدينة، كبروز ظاهرة التهميش الحضري من طرف مصالح البلدية، الذي كان مرتبطا بعاملين أساسيين هما حداثة الأحياء الفوضوية(الصلبة) وموقعها بالنسبة لمركز المدينة، بمعنى كلما زادت حداثة هذه الأحياء كلما زاد تهميشها من طرف مصالح البلدية.

عملت سياسات المدن التوابع والمدن الجديدة التي جاءت في إطار التهيئة الحضرية وفق إستراتيجيات مختلفة، على امتصاص الفائض السكاني لمدينة قسنطينة كما خطت له، لكن بالمقابل سجلت فشلا واضحا في تحقيق توازن وانسجام المدينة الأم. يتضح مما سبق دراسته صعوبة تحليل واقع التهيئة الحضرية في مدينة قسنطينة لأنها ذات طبيعة مركبة (Complexe)، حيث أن التشريعات القانونية جاءت عامة وتعتبر عن واقع ليس هو الواقع الفعلي لحالة الدراسة والمتمثلة في مدينة قسنطينة، نتيجة الفجوة بين السياسات والاستراتيجيات والواقع المعاش، فعوض القضاء على الأحياء الفوضوية كان التفكير في تركها وتحريك المدينة نحو خارج مجالها الإقليمي.

يثير موضوع التهيئة الحضرية في مدينة قسنطينة عدة إشكالات سواء على المستوى الأكاديمي أو الميداني كما تم ذكره سابقا، حيث تمت في هذه الدراسة الإجابة على الإشكالية الرئيسية المطروحة فجاءت في شكل حلول مقترحة في ميدان التهيئة الحضرية بمدينة قسنطينة، في حين نترك الميدان مفتوح أمام الأبحاث القادمة للإجابة على ما تبقى من إشكالات ثانوية تحتاج إلى إثراء ضمن أبحاث جديدة في هذا الموضوع.

AADL : Agence de l'Amélioration du Développement du Logement.

CCAS : conseil communal d'animation socialiste

CIES : commission d'intervention économique et social

CNL : Caisse Nationale du Logement

CNEP : Caisse Nationale d'Epargne et de Prévoyance

DUC : Direction ou Directeur de l'urbanisme et de la Construction

HLM : Habitat à Loyer Modéré.

LSP : Logement Social Participatif

LSL : Logement Social Locatif

LPL : Logement Public Locatif.

LPA : Logement Promotionnel Aidé.

LPP : Logement Promotionnel Public.

OPGI : Office de Promotion et de Gestion Immobilière

ONS : Office National des Statistiques

PDAU : Plan Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme

POS : Plan d'Occupation des Sols

PUD : Plan d'Urbanisme Directeur

RGPH : Recensement Général de Population et de l'Habitat

RHP : Résorption de l'Habitat Précaire

SIG : Systèmes d'informations géographique

SNAT : Schéma National d'Aménagement du Territoire.

SONATIBA : Société Nationale du Bâtiment

SRAT : Schéma régionale d'aménagement du territoire

ZHUN: Zone d'Habitation Urbaine Nouvelle.



الجدول رقم (23): مدينة قسنطينة - طبيعة ملكية أرض المسكن عبر الأحياء الفوضوية
(الصلبة) المدروسة-

المجموع (%)	بعقد ملكية (%)		دون عقد (%)	إسم الحي
	عرفي (بشهود)	بموثق		
100	40	11.76	48.24	الأمير عبد القادر
100	62.30	26.23	11.47	الصنوبر
100	85.03	-	14.97	بن شرقي
100	97	2	1	سيساوي
100	85	2.5	12.5	الياسمين

المصدر: تحقيق ميداني للباحثة فيفري 2014

الجدول رقم (24): مدينة قسنطينة - معدل إشغال المسكن عبر الأحياء الفوضوية (الصلبة)
المدروسة

معدل إشغال المسكن (TOL)	عدد المساكن	عدد السكان (نسمة)	إسم الحي
9.10	711	6475	الأمير عبد القادر
11.19	422	4722	الصنوبر
6.75	1915	12880	بن شرقي
1.5	779	1106	سيساوي
4	229	907	الياسمين

المصدر: مصلحة العمران لبلدية قسنطينة 2010 + الديوان الوطني للإحصاء (التعداد العام

للسكان والسكن 2008)

الجدول رقم (25)

مدينة قسنطينة - العمالة عند أرباب الأسر في الأحياء الفوضوية (الصلبة) المدروسة

المجموع (%)	المتقاعدون (%)	البطالون (%)	المشتغلون (%)	العمالة / الأحياء الفوضوية
100	4.29	20	75.71	الأمير عبد القادر
100	11.86	11.86	76.28	الصنوبر
100	5.11	31.82	63.07	بن شرقي
100	12.2	15.30	72.50	سيساوي
100	7.69	5.13	87.18	الياسمين
-	8.23	16.82	74.74	المتوسط

المصدر: تحقيق ميداني للباحثة فيفري 2014

الجدول رقم (26)

مدينة قسنطينة - الدخل الشهري عند أرباب الأسر في الأحياء الفوضوية (الصلبة) المدروسة

المجموع (%)	أكبر من 54000 دج (%)	بين 36000 - 54000 دج (%)	بين 18000 - 36000 دج (%)	أقل من 18000 دج (%)	قيمة الدخل / الأحياء الفوضوية
100	4.62	12.30	53.85	29.23	الأمير عبد القادر
100	9.43	9.43	41.51	39.62	الصنوبر
100	7.38	12.30	42.62	37.70	بن شرقي
100	14.12	24.71	42.35	18.82	سيساوي
100	27.03	21.62	37.84	13.51	الياسمين

المصدر: تحقيق ميداني للباحثة فيفري 2014

الجدول رقم (27)

مدينة قسنطينة - الفئات المهنية الاجتماعية في الأحياء الفوضوية (الصلبة) المدروسة

المجموع (%)	تجار و أحرار (%)	إطارات عليا (%)	إطارات وسطى (%)	العمال (%)	الفئات المهنية الاجتماعية / الأحياء الفوضوية
100	33.85	3.08	6.15	56.92	الأمير عبد القادر
100	30.23	2.32	6.98	60.47	الصنوبر
100	36.45	0.94	4.67	57.94	بن شرقي
100	28.38	4.05	12.16	55.41	سيساوي
100	31.25	9.38	9.38	50	الياسمين

المصدر: تحقيق ميداني للباحثة فيفري 2014

الجدول رقم (28): مدينة قسنطينة - مكان عمل سكان الأحياء الفوضوية (الصلبة) المدروسة

المجموع (%)	متنقل (%)	خارج الولاية (%)	البلديات المجاورة (%)	داخل مدينة قسنطينة (%)	داخل الحي (%)	مكان العمل / الأحياء الفوضوية
100	-	4.62	26.15	56.92	12.31	الأمير عبد القادر
100	-	-	24	70	6	الصنوبر
100	16.10	4.24	16.10	49.16	14.40	بن شرقي
100	2.70	5.40	33.79	47.30	10.81	سيساوي
100	6.06	-	15.15	75.76	3.03	الياسمين

المصدر: تحقيق ميداني للباحثة فيفري 2014

الجدول رقم (29):

مدينة قسنطينة - وسيلة التنقل للعمل المستعملة من طرف سكان الأحياء الفوضوية (الصلبة)
المدروسة

وسيلة التنقل الأحياء الفوضوية	سيارة أجرة (%)	سيارة خاصة (%)	حافلة (%)	ترامواي (%)	تليفريك (%)	أخرى (%)	المجموع (%)
الأمير عبد القادر	8.75	27.50	48.75	1.25	6.25	7.50	100
الصنوبر	12.5	28.57	51.79	-	-	7.14	100
بن شرقي	14.66	30.00	52.00	-	-	3.33	100
سيساوي	2.35	42.35	52.94	-	-	2.38	100
الياسمين	2.32	46.51	27.91	23.61	-	-	100

المصدر: تحقيق ميداني للباحثة فيفري 2014

الجدول رقم (30)

مدينة قسنطينة - عوامل استقطاب مرتبطة بالأحياء الفوضوية (الصلبة) المدروسة

إسم الحي	السعر المناسب للأرض (%)	الموقع الجيد للحي (%)
الأمير عبد القادر	23	57
الصنوبر	21	48
ابن شرقي	66	27
سيساوي	51	32
الياسمين	60.50	53

المصدر: تحقيق للباحثة ميداني فيفري 2014

الجدول رقم (31)

مدينة قسنطينة - عوامل متنوعة لاستقطاب السكان نحو الأحياء الفوضوية (الصلبة)
المدرسة -

المجموع (%)	نزوح ريفي (%)	إزالة أحياء فوضوية (%)	ظروف العائلة (%)	الإيجار (%)	فرص العمل (%)	أزمة السكن (%)	الأسباب الأحياء الفوضوية
100	50.85	-	15.25	1.70	3.39	28.81	الأمير عبد القادر
100	28.00	-	4.00	8.00	12.00	48.00	السنوبر
100	18.68	3.30	7.70	4.40	19.77	46.15	بن شرقي
100	-	2.33	6.97	4.65	2.33	83.72	سيساوي
100	-	-	13.50	-	2.70	83.80	الياسمين

المصدر: تحقيق ميداني للباحثة فيفري 2014

الجدول رقم (32): مدينة قسنطينة – أهم مشاكل سكان الأحياء الفوضوية (الصلبة) المدروسة

نقص مساحات اللعب (%)	نقص المساحات الخضراء (%)	نقص خدمة رمي القمامة (%)	نقص الإنارة العمومية (%)	مشكل النقل والمواصلات		مشكل شبكة الطرق (%)	اسم الحي
				البعد عن موقف الحافلات (%)	نقص وسائل المواصلات والنقل (%)		
-	-	45.34	26.74	30.23	20.93	25	الأمير عبد القادر
-	-	71.43	28.58	19.05	20.63	50.38	الصنوبر
-	-	71.04	43.71	41.35	41.53	74.32	بن شرفي
-	-	66.00	53.00	33.00	11.00	90	سيساوي
-	-	82.50	7.50	80.00	32.50	91.50	الياسمين

المصدر: تحقيق ميداني للباحثة فيفري 2014

الجدول رقم (33): مدينة قسنطينة- التهميش الحضري من طرف مصالح البلدية للأحياء

الفوضوية(الصلبة) المدروسة -

إسم الحي	عدم الاهتمام بتنظيف الشوارع (%)	نقص صيانة الإنارة العمومية (%)	عدم الاهتمام بصيانة شبكة الصرف الصحي (%)
الأمير عبد القادر	23.5	23.5	31.5
السنوبر	51	46	52.5
بن شرقي	71	59	64
سيساوي	86.5	61.5	75
الياسمين	92.5	31.5	80

المصدر: تحقيق ميداني للباحثة فيفري 2014

الجدول رقم (34) : مدينة قسنطينة -التنشئة الإجتماعية السلبية الناتجة عن الأحياء

الفوضوية(الصلبة) المدروسة-

الظاهرة	السرقه (%)	العنف (%)	الجريمة (%)	المخدرات (%)
الأمير عبد القادر	35	41	18.6	9.5
السنوبر	33	36.5	13	6.5
بن شرقي	42	38	16.5	5
سيساوي	41	27	11	1
الياسمين	47.5	18.5	8	13

المصدر: تحقيق ميداني للباحثة فيفري 2014

الجدول رقم(35): مدينة قسنطينة - مدى رضى السكان عن أحيائهم الفوضوية(الصلبة)

إسم الحي	الراغبين في مغادرة الحي (%)	الراغبين في البقاء في الحي (%)
الأمير عبد القادر	76.74	23.26
الصنوبر	79.36	20.64
بن شرقي	74.20	25.80
سيساوي	50.00	50.00
الياسمين	50.00	50.00

المصدر: تحقيق ميداني للباحثة فيفري 2014

الجدول رقم(36):مدينة قسنطينة - أسباب مغادرة السكان لأحيائهم الفوضوية(الصلبة)

إسم الحي	ضيق السكن (%)	رداءة المسكن (%)	البعد عن مكان العمل (%)	إزعاج الجيران (%)	الاحساس بالتهميش من طرف البلدية (%)	غياب الأمن (%)
الأمير عبد القادر	87.88	56.06	21.21	28.79	19.70	19.70
الصنوبر	90	48	8	22	28	28
بن شرقي	70.29	28	37.68	22.50	47.10	57.25
سيساوي	12.00	-	18.00	24.00	78.00	44.00
الياسمين	10.00	-	30.00	35.00	90.00	50.00

المصدر: تحقيق ميداني للباحثة فيفري 2014

الجدول رقم(37): مدينة قسنطينة- أسباب بقاء السكان في أحيائهم الفوضوية(الصلبة)
المدرسة

إسم الحي	القرب من المدينة (%)	كثرة المصاريف في تعديل المنزل (%)	الألفة (%)	حسن الجوار (%)	كراء معقول (%)
الأمير عبد القادر	80.00	10.00	15.00	50.00	5.00
السنوبر	100	23.08	7.07	53.85	7.70
بن شرقي	75.00	35.42	14.58	45.83	12.50
سيساوي	73.47	14.29	20.40	53.06	2.04
الياسمين	85.00	10.00	10.00	15.00	-

المصدر: تحقيق ميداني للباحثة فيفري 2014

الجدول رقم(38): مدينة قسنطينة

-سعي سكان الأحياء الفوضوية (الصلبة) المدرسة لتسوية الوضعية القانونية لمبانيهم-

إسم الحي	وضع ملف التسوية(%)
الأمير عبد القادر	34.21
السنوبر	31.37
بن شرقي	21.76
سيساوي	27.90
الياسمين	52.78

المصدر: تحقيق ميداني للباحثة فيفري 2014

الجدول رقم(39): مدينة قسنطينة

سعي سكان الأحياء الفوضوية(الصلبة) المدروسة للاستفادة من سكنات بطرق شرعية

وضع ملف استفادة من قطعة أرض (%)	وضع ملف استفادة من السكن الاجتماعي (%)	إسم الحي
7.14	60.00	الأمير عبد القادر
2.42	50.00	الصنوبر
6.88	43.33	بن شرقي
7.14	40.43	سيساوي
10.34	32.43	الياسمين

المصدر: تحقيق ميداني للباحثة فيفري 2014

الجدول رقم (40): ولاية قسنطينة: الكثافة السكانية 2008

البديات	عدد السكان لسنة 2008 (نسمة)	النسبة (%)	المساحة (كلم ²)	الكثافة (نسمة/ كلم ²)
قسنطينة	448 374	48	183	2 450
الخروب	79 952	8.5	71,18	1 128
ديدوش مراد	44 951	5	115,7	388
حامة بوزيان	179 033	19	255	702
عين سمارة	36 999	4	123,81	299
بن باديس	18 735	2	310,42	60
زيغود يوسف	35 248	3.7	255,95	138
عين اعبيد	31 743	3	323,8	98
بني حميدان	9 397	1	131,02	72
ولاد رحمون	26 132	2.7	269,95	97
مسعود بوجريو	9 050	1	106,6	85
بن زياد	18 861	2	150,77	125
المجموع	938 475	100	2 297,2	408

المصدر: الديوان الوطني للإحصاء + التعداد العام للسكان والسكن لسنة 2008

الجدول رقم (41): ولاية قسنطينة: حركة السكان بين البلديات (1998-2008)

البلديات	الوافدون إلى البلدية	المغادرون من البلدية	حجم الهجرة	النسبة المئوية (%)	صافي الهجرة
قسنطينة	451	13408	13859	44.80	-12957
حامة بوزيان	748	430	1178	3.80	318
ابن باديس	586	46	632	2.04	540
زيغود يوسف	375	142	517	1.67	233
ديدوش مراد	1129	238	1367	4.41	891
الخروب	10112	759	10871	35.14	9353
عين اعبيد	182	102	284	0.92	80
بني حميدان	39	32	71	0.23	7
أولاد رحمون	286	54	340	1.10	232
عين اسامرة	1268	156	1424	4.60	1112
مسعود بوجريو	41	39	80	0.25	2
بن زياد	249	60	309	1	189
الولاية	15466	15466	30932	100	0

المصدر: الديوان الوطني للإحصاء + التعداد العام للسكان والسكن لسنة 2008

الجدول رقم (42): ولاية قسنطينة: الوافدون والمغادرون من بلدية قسنطينة نحو بلديات
الولاية

البلديات	الوافدون إلى بلدية قسنطينة	النسبة المئوية (%)	المغادرون من بلدية قسنطينة	النسبة المئوية (%)
قسنطينة	-	-	-	-
حامة بوزيان	75	16.63	600	4.47
ابن باديس	15	3.32	318	2.37
زيغود يوسف	46	10.20	339	2.52
ديدوش مراد	57	12.64	822	6.13
الخروب	183	40.57	9681	72.20
عين اعبيد	14	3.10	111	0.82
بني حميدان	3	0.66	17	0.12
أولاد رحمون	7	1.55	150	1.12
عين سمارة	31	6.87	1167	8.70
مسعود بوجريو	10	2.21	19	0.14
ابن زياد	10	2.21	184	1.37
المجموع	451	100	13408	100

المصدر: الديوان الوطني للإحصاء+ التعداد العام للسكان والسكن لسنة 2008

جدول رقم (43):

Wilaya de Constantine : matrice entrées-sorties de la population résidente des ménages ordinaires et collectifs agée de 10 ans et plus
En ligne : les entrées à la commune ; En colonne : les sorties de la commune ; En diagonale : la population n'ayant pas changé de commune de résidence entre 1998 et 2008

Commune de résidence en 1998													
Commune	01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12	Total
01	Constantine	373841	75	15	46	183	14	3	7	31	10	10	374291
02	Hamma Bouziane	600	64932	0	6	66	3	13	2	7	9	9	65683
03	Ibn Badis	318	5	14447	4	207	27	0	14	7	1	2	15033
04	Zighoud Youcef	339	11	0	28828	5	2	1	0	0	0	1	29203
05	Didouche Mourad	822	167	2	53	35546	4	11	2	12	2	5	36674
06	El Khroub	9681	105	27	25	136154	36	4	15	84	2	28	146266
07	Ain Abid	111	0	1	0	55	25516	0	14	1	0	0	25698
08	Beni Hamidène	17	10	0	1	1	0	7623	0	0	0	0	7662
09	Ouled Rahmoune	150	2	1	1	115	12	0	20687	5	0	0	20974
10	Ain Smara	1167	13	0	2	71	3	0	0	29019	2	3	30288
11	Messaoud Boujeriou	19	19	0	1	0	0	0	0	0	7544	2	7585
12	Ibn Ziad	184	23	0	3	7	1	0	0	9	13	15036	15285
	Total	387249	65363	14493	28969	136913	25619	7656	20742	29175	7583	15096	774642

المصدر: الديوان الوطني للإحصاء + التعداد العام للسكان والسكن سنة 2008

قائمة المصادر والمراجع

أ. الكتب:

إبراهيم سعد الدين، المجتمع المدني والتجمع الديمقراطي في مصر، القاهرة: دار قباء للطباعة والنشر والتوزيع، ، 2000.

البدوي أحمد و الشريعي محمد، دراسة في جغرافية العمران، القاهرة: دار الفكر العربي، 1995.

الدلمي خلف حسين علي، التخطيط الحضري أسس ومفاهيم، الأردن: الدار العلمية للنشر والتوزيع 2002.

الزغبي خالد، القانون الإداري وتطبيقاته في المملكة الأردنية الهاشمية، عمان: دار الثقافة، 1986.

الطيب محمد رفيق، مدخل للتسيير، الجزائر: ديوان المطبوعات الجامعية، 1998.

المسعودي محمود، القاموس الجديد، الجزائر: المؤسسة الوطنية للكتاب، ط7، 1991

الصبيحي أحمد شكر، مستقبل المجتمع المدني في الوطن العربي، بيروت: مركز دراسات الوحدة العربية، ط1، 2000.

القصير عبد القادر، أحياء الصفيح، بيروت: دار النهضة العربية للطباعة والنشر، 1993.

بوجوقاريني جاكلين، "الجغرافية الحضرية"، ترجمة حليمي عبدالقادر، الجزائر: ديوان المطبوعات الجامعية 1989.

بعلي محمد الصغير، قانون الإدارة المحلية الجزائرية، الجزائر: دار العلوم للنشر والتوزيع، 2004.

توهامي إبراهيم وآخرون، التهميش والعنف الحضري، الجزائر: مخبر الإنسان و المدينة، مجلة سلسلة الدراسات الحضرية جامعة منتوري قسنطينة، 2004.

حامد عبد الله محمد ، الاقتصاد العمراني مع التطبيق على المدن العربية، الرياض: المطابع العالمية، 1995.

كوري تشارلز، الشكل الجديد لمدن العالم الثالث، ترجمة محمد بن حسين، الرياض: جامعة الملك سعود، 1999.

مزهرة أيمن سليمان، علي فاتح الشوابكة: البيئة والمجتمع، ط1، الأردن، عمان: دار الشروق، 2003.

مزهود الصادق، أزمة السكن في ضوء المجال الحضري: دراسة تطبيقية على مدينة قسنطينة، الجزائر: دار النور الهادف، 1995.

محبوب عادل عبد الغني، سهام صديق خروفة، الاقتصاد الحضري: نظرية وسياسة، عمان: دار الصفاء للطباعة والنشر والتوزيع، 2008.

عازر عادل و ثروت إسحاق، المهمشون بين الفئات الدنيا في القوى العاملة، القاهرة، مصر: المركز القومي للبحوث الاجتماعية والجنائية، 1989.

شيهوب مسعود، أسس الإدارة المحلية وتطبيقاتها على نظام البلدية والولاية في الجزائر، الجزائر: ديوان المطبوعات الجامعية، 1986.

تيجاني بشير، التحضر والتهيئة العمرانية في الجزائر، الجزائر: ديوان المطبوعات الجامعية، 2000.

II. محاضرات مطبوعة

بن حبيب عبد الرزاق، اقتصاد وتسيير المؤسسة، محاضرات موجهة، الجزائر: ديوان المطبوعات الجامعية، الساحة المركزية بن عكنون ، 2002.

III. رسائل الدكتوراه

باي يزيد عربي، إستراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير الجزائري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة الحاج لخضر باتنة، 2015.

بوصنوبرة عبدالله، الحركة الجموعية في الجزائر ودورها في ترقية طرق الخدمة الاجتماعية في مجال رعية الشباب، كلية العلوم الإنسانية والاجتماعية، قسم علم الاجتماع، جامعة منتوري قسنطينة، 2010-2011.

وناس يحي، الآليات القانونية لحماية البيئة في الجزائر، كلية الحقوق جامعة أبو بكر بلقايد، تلمسان، جويلية 2007.

كبيش عبد الحكيم، التمدد الحضري والحراك التنقلي في النطاق الحضري لمدينة سطيف، كلية علوم الأرض، الجغرافيا والتهيئة العمرانية، جامعة منتوري - قسنطينة - 2011.

مزهود الصادق، النمو الحضري بالتجمع القسنطيني بين الإطار القانوني والممارسة، قسم التهيئة العمرانية
جامعة الإخوة منتوري قسنطينة 2010.

قاسمي شوقي، معوقات المشاركة الشعبية في برامج امتصاص السكن الهش: دراسة ميدانية لبرنامج RHP
للبنك الدولي للإنشاء والتعمير بالجزائر، كلية العلوم الاقتصادية، جامعة محمد خيضر بسكرة 2012-
2013.

شايب ذراع ميدني، واقع سياسة التهيئة العمرانية في ضوء التنمية المستدامة، كلية العلوم الإنسانية
والاجتماعية، قسم العلوم الاجتماعية، جامعة محمد خيضر ، بسكرة ،2014.

شعبان فرج، الحكم الراشد كمدخل حديث لترشيد الانفاق العام والحد من الفقر: دراسة حالة الجزائر 2000-
2010، كلية العلوم الاقتصادية، قسم نقود ومالية، جامعة الجزائر-3-2012.

IV. مقالات

أحمد ميا رولا: «التخطيط الحضري في سورية والتوجهات المعاصرة نحو التنمية الحضرية
المستدامة» ،ص ص 269-295، مجلة جامعة دمشق للعلوم الهندسية، المجلد السادس
والعشرون، العدد الأول، 2010.

البر داوي قاسم، «مشكلة السكن العشوائي في المدينة العربية الكبرى»، ص ص 439-473 مجلة جامعة
دمشق، المجلد 28، العدد الأول، 2012.

الحنكاوي محمود وحدة شكر وآخرون، «المجمعات السكنية المصممة بوصفها بديلا عن البناء العشوائي
وأثرها في معالجة عدم التجانس في المشهد الحضري للمناطق السكنية المشيدة»، ص ص 160-
186، مجلة الهندسة، جامعة بغداد، العدد 09، مجلد 18، 2012.

الزريبي النذير ، وآخرون، «البيئة العمرانية بين التخطيط و الواقع » ، مجلة العلوم الانسانية، عدد 13، جوان
2000 .

العسافة سلامة طابع و آخرون: «التجديد الحضري كأسلوب لمعالجة مشاكل مراكز المدن، حالة مدينة الكرك
القديمة في الأردن» ، ص ص 231-273. مجلة جامعة دمشق للعلوم الهندسية، المجلد
23، العدد2، 2007 .

بوعمامة العربي ورقاد حليلة: « الإتصال العمومي والإدارة الإلكترونية رهانات ترشيد الخدمة العمومية»، مجلة الدراسات والبحوث الاجتماعية » ، ص ص 211-223. العدد 9، جامعة الوادي، الجزائر، ديسمبر 2014.

بورويي فريدة رجاح، « نوع السكن وعلاقته بالضغط الأسرية » ، ص ص 93-108 مجلة العلوم الإنسانية، جامعة منتوري قسنطينة، الجزائر، العدد 34، ديسمبر 2010.

بن ميسي أحسن، « المدن الجديدة أداة لتنمية عمرانية مستدامة- حالة مدينة علي منجلي » ، ص ص 537-567 أعمال الملتقى الدولي للسكن والسكان بالقاهرة، مصر، 2008.

دوار جميلة، « المدن الجديدة في التشريع الجزائري» ، ص ص 225-236، مجلة التواصل في التشريع والإدارة والقانون، عدد 38، جوان 2014.

ديب ريده، « التخطيط من أجل التنمية المستدامة»، ص ص 487-520، مجلة جامعة دمشق للعلوم الهندسية المجلد الخامس و العشرون، العدد الأول، 2009 ..

حاج علي ألفة ومحمد حزوي، « وحدة المدينة رهانات الحاضر وتحديات المستقبل » ، ص ص 323-342. منشورات كلية الأدب والعلوم الانسانية، فاس، سنة 2005.

حطاب سفيان و آخرون، «أدوات التخطيط الحضري بين النظرية و التطبيق نموذج مدينة بوسعادة»، الجزائر: ص ص 1-10 International Journal of Planning, Urban and Sustainable development , vol1, N°1 2014 .

لعروق محمد الهادي، «التهيئة والتعمير في صلاحيات الجماعات المحلية» ، ص ص 31-50 مخبر المغرب الكبير الاقتصاد والمجتمع، ملتقى حول تسيير الجماعات المحلية، 9-10 جانفي 2008. جامعة منتوري قسنطينة.

لعروق محمد الهادي، «التوسع العمراني و إنتاج السكن في الجزائر: حالة مناطق السكن الحضري الجديد» ، مجلة حوليات جامعية، وحدة البحث إفريقيا و العالم العربي جامعة قسنطينة 1999.

موفق عبد القادر، « الاستقلالية المالية للبلدية في الجزائر »، ص ص 95-110، مجلة أبحاث اقتصادية وإدارية، العدد الثاني، ديسمبر 2007.

مزهود الصادق، « المجال الحضري بمدن التوابع وآليات التنظيم حالة مدينة الخروب»، ص- ص 13-29، مجلة علوم وتكنولوجيا D، جامعة منتوري، قسنطينة، العدد 29، جوان 2009.

سلاطينة رضا، « التنشئة الاجتماعية في الأحياء العشوائية»، ص ص 191-212، مجلة العلوم الانسانية والاجتماعية، جامعة ورقلة الجزائر، العدد 07، جانفي 2014.

عبد الكريم مؤمن، « برامج السياسات السكنية ودورها في معالجة أزمة السكن بالجزائر »، ص ص 18-39، مجلة دفاتر إقتصادية، جامعة زيان عاشور كلية العلوم الاقتصادية و التسيير والعلوم التجارية الجلفة. العدد السادس 2010.

خلف الله بوجمعة، « المدينة الجزائرية والبحث عن الهوية »، ص ص 95-101 (Courier du savoir)، جامعة محمد خيضر، بسكرة الجزائر، العدد 04، جوان 2003.

غانم عبد الغني، « إشكالية التعمير في الجزائر بين القانون والتطبيق مدينة قسنطينة حالة لهاته الاشكالية »، ص ص 30-39، مجلة مخبر التهيئة العمرانية، جامعة منتوري قسنطينة، العدد 01 2003

v. النصوص القانونية والمراسيم التنفيذية:

الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 34 الصادرة بتاريخ 14 أوت 1985 المؤرخة في 13 أوت 1985، الأمر 01/85 المؤرخ بتاريخ 13 أوت 1985 (يحدد انتقاليا قواعد شغل الأراضي قصد المحافظة عليها وحمايتها).

الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 34 الصادرة بتاريخ 14 أوت 1985 المؤرخة في 13 أوت 1985، مرسوم 212 /85 مؤرخ في 13 أوت 1985 يحدد شروط تسوية أوضاع الذين يشغلون فعلا أراضي عمومية أو خصوصية كانت محل عقود و/ أو مباني غير مطابقة للقواعد المعمول بها وشروط إقرار حقوقهم في التملك والسكن.

الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 05، الصادرة بتاريخ 28 جانفي 1987، القانون رقم 03/87 المؤرخ في 27 جانفي 1987 المتعلق بالتهيئة العمرانية.

الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 15 الصادرة بتاريخ 11 أفريل 1990. القانون 08/90 المؤرخ بتاريخ 7 أفريل 1990 المتعلق بالبلدية.

الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 49 الصادرة بتاريخ 18 نوفمبر 1990، القانون 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن للتوجيه العقاري.

الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 52 الصادرة بتاريخ 2 ديسمبر 1990، قانون 29/90 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير.

الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 51 الصادرة بتاريخ 15 أوت 2004، القانون 05/04 المؤرخ 14-أوت-2004 يعدل ويتم القانون 90/29 المتعلق بالتهيئة والتعمير.

الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 15، الصادرة بتاريخ 12 مارس 2006، قانون 06/06 المؤرخ في 20 فيفري 2006، يتضمن القانون التوجيهي للمدينة.

الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 26 الصادرة بتاريخ 1 جوان 1991، المرسوم التنفيذي رقم 175/91 المؤرخ في 28 ماي 1991 يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء.

الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 26، الصادرة بتاريخ 1 جوان 1991، المرسوم التنفيذي رقم 176/91 يحدد كفايات تحضير وتسليم مختلف الشهادات والرخص المتعلقة بالبناء وهي تخص شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة و رخصة الهدم.

الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 60 الصادرة بتاريخ 8 أكتوبر 2003، المرسوم التنفيذي رقم 323/03 المؤرخ في 5 أكتوبر 2003 المتضمن لكيفيات إعداد مخطط حماية المواقع الأثرية والمناطق المحمية التابعة لها واستصلاحها.

الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 60 الصادرة بتاريخ 8 أكتوبر 2003، المرسوم التنفيذي رقم 324/03 المؤرخ في 5 أكتوبر 2003 المتضمن لكيفيات إعداد المخطط الدائم لحفظ واستصلاح القطاعات المحفوظة.

الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 44، الصادرة بتاريخ 3 أوت 2008، القانون 15/08 يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام انجازها.

الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 37 الصادرة بتاريخ 23 جويلية 2011. القانون 10/11 المؤرخ بتاريخ 22 جويلية 2011 المتعلق بالبلدية.

الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 02، القانون 06-12 المؤرخ في 12/01/2012 المتعلق بإنشاء الجمعيات في الجزائر و الذي ألغى أحكام القانون 90-31 المؤرخ في 04/09/1990

الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 07، الصادرة بتاريخ الصادر بتاريخ 12 فيفري 2015. مرسوم 19/15 المحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها ص 04.

ثانيا: قائمة المصادر والمراجع باللغة الأجنبية

I. OUVRAGES

Barton Hugh, Catherine Tsourou. **Urbanisme et santé: un guide de l'OMS pour un urbanisme centré sur les habitants.** Association Internationale pour la promotion de la santé et du développement durable **France- Rennes: Presses de l'imprimerie de hauts de vilaine (Châteaubourg), 2004.**

Bendjelid, Abed et autres . **Aménageurs et Aménagés en Algerie, Héritage des Année Boumediene et Chadli,** Paris, France : L'Harmattan, 2004.

Benevolo, Leonardo. **Histoire de la ville,** Marseille : Edition Parenthèses, Novembre 2004.

Berezowska, Azzagewa. **Projet Urbain, Guide Méthodologique, Comprendre la Démarche du Projet Urbain.** Algérie : Collection Urbanisme, Synergie, 2012.

Cavalier, George. **Note de Synthèse sur la Gouvernance,** Alger : Centre de Documentation de l'Urbanisme, 1996.

Chapin, F.Stuart. **Urban Land Use Planning,** Illinois: université of Illinois presse, 1965.

Cote ,Marc . **L'Algérie Espace et Société,** Constantine : Media plus, 2005.

Cote, Marc. **Constantine, Cité Antique et Ville Nouvelle,** Constantine : Média-plus, 2006.

Gaudin, Jean-Pierre. **L'Avenir en Plan : Technique et Politique dans la Prévision Urbaine (1900-1930)**, Paris : Champ Vallon, 1985

Haumont, Nicolle et Marie Alain. **Politique et Pratiques Urbaines dans les Pays en Voie de Développement**, tome1 et 2, Paris: l' harmattan, 1987.

Hervé, Edmond. **Ville en Evolution**, Paris : Institut des villes La documentation Française, 2005.

Josse, Guillaume. **La Gouvernance Urbaine, de la Théorie aux Projets Analyse Conceptuelle et Lignes d'Action**, France : l'AFD, Division CLD, 2008.

Mangin, David et Philippe Panera. **Projet urbain**, Marseille : Editions parenthèses, 2005.

Mangin, David. **La Ville Passante**, Marseille : Editions parenthèses, 2008.

Meskalji, Ghanima et Lamine El-hadeuf. **Croissance de l'Agglomération Constantinoise**. Tours : publier avec l'aide du C.N.R.S, du centre interuniversitaire d'étude méditerranéennes (Poitiers) et du conseil scientifique de l'université de Tours, 1979.

OCDE. **Mieux Vivre en Ville**, France : Organisation de Coopération et Développement Economique, 1978.

Orsoni, Jacques. **Management**, Paris : vuiben, 1990.

Panera, Philippe et autres. **Analyse Urbaine**, Marseille : Editions parenthèses 1999.

Patrizia, Ignalina. **Le Projet Urbain**, Paris : presses universitaires de France, Que sais-je?, 2001

Pelletier, J. Delfante,Ch. **Ville et Urbanisme dans le Monde**, Paris : Masson, 1994.

Saidouni, Maouia. **Elément d'Introduction à l'Urbanisme, Histoire, Méthodologie, Réglementation**, Alger : casbah édition, 2000.

Schleifer, Simone. **La Ville Aujourd'hui, Nouvelle Tendances en Urbanisme**, Paris : Editions place des victoires, 2008.

Semmoud, B. **Planification ou Blocage ? Quelques Aspects de la Planification Urbaine en Algérie**, Tours : les cahiers d'URBAMA, 1998.

Sidi Boumediene, Rachid. **L'Urbanisme en Algérie, Echech des Instruments ou Instruments de l'Echech**, Alger : Editions, Les Alternatives Urbaines, 2013.

Terry, George, Stephen. Franklin. **Les Principes du Management**, Paris : 8eme édition, 1985.

Xavier, Casanova. **Architecture Traditionnelle Méditerranéenne, Réhabilitation Ville et Territoire, Méthode Rehabimed**, Barcelone : RehabiMed, Juin 2007.

Zucchelli, Alberto. **Introduction à l'Urbanisme Opérationnel et à la Composition Urbaine**, volume 3, Alger : OPU, 1984.

II. THESES DE DOCTORAT

Agharmiou née Rahmoun naima. **La Planification Urbaine à travers les PDAU-POS et la Problématique de la Croissance et de l'Interaction ville/ villages en Algérie. Référence empirique à la Wilaya de Tizi-Ouzou**, Tizi-Ouzou: Université Mouloud Mammeri, département des sciences économiques, 2013.

Benidir, Fatiha. **Urbanisme et Planification Urbaine le cas de Constantine**, Constantine : Université Mentouri, Constantine- département d'architecture et d'urbanisme, 2007.

Chabi, Nadia. **L'Homme, l'Environnement, l'Urbanisme**, Tome 1, Constantine : Université Mentouri, département d'architecture et d'urbanisme, 2007.

Chouguiat- Belmalem, Saliha. **Marginalité Socio-Spatial, Violence et Sentiment d'Insécurité dans les Quartiers Périphériques de Constantine – cas de**

Boudraa salah et el Gammass, Constantine : Université Mentouri, département d'architecture et d'urbanisme, 2011.

Cunha, Borges et Ralid Garkavij Renata. **Politiques de Logement et Mode de Gestion Urbaine Face à l'Habitat Précaire : Regards Croisés sur Brasilia et Paris**, Paris : Université Paris-Sorbonne, école doctorale de géographie de Paris (ED VII), 2014.

Lakehal, Ahcène . **La Fabrication Plurielle de Centralités dans la Périphérie de Constantine : le Cas de la Ville Nouvelle Ali Mendjeli**, Tours : Université François Rabelais, Ecole doctorale « Science de l'homme et de la société », 2013.

Marouk ,Massaoud . **Recherche pour un atlas de Constantine-Approche statistique et thématique**, Constantine : Université Mentouri, département de l'Aménagement du territoire,2010.

Serrab- Moussannef, Chahrazed. **Résorption de l'habitat précaire dans l'agglomération d'Annaba (Algérie), Intégration ou épreuve d'exclusion**. Constantine : Université Mentouri, département d'architecture et d'urbanisme, 2006.

III. REVUES ET ARTICLES

Bahri, Nouefel, et Abla Rouag. «**Les Grand Ensemble, Entre Configuration Spatiale et Comportement Humain.**» Dans Jeunesse, ville et marginalité, de Abla Rouag Djenidi, pp21-32. Algerie-France: Chihab Editions, 2008.

Boucheneb, Said. « **Le Logement en Algérie Entre Produit Social et Produit Marchant** », colloque international, Laboratoire SEDET, Paris : 19-20 et 21 Mai 1999.

Boussouf, Rabah. «**Constantine:d'une Ville Attractive à une Ville Répulsive In, L'Étalement urbain. Un Processus Incontournable ?**» *Presse Universitaires de Rennes*, 2010pp 151-164.

Chougiate Belmallem, Saliha. « **Zones périurbaines et marginalité sociale, cas de quartier de Sidi Mabrouk supérieur, département d'architecture et d'urbanisme** »,pp **25-32** université Mentouri de Constantine. *Revue Science et technologie D- N° 31*, juin 2010 : 25-32.

Hafiane, Abderrahim. « **L'intermédiation sociale et cas des quartiers d'habitat illégal à Guelma et Constantine(Algérie)** », pp 275-280, dans Signoles Pierre et autre : *L'urbain dans le monde arabe*. Paris : CRNS Editions. 1999.

Le Gales, Patrick. « **Du gouvernement des villes à la gouvernance urbaine** », PP 57- 95, *Revue Française de science politique n° : 01*, 1995.

Panerai, Philippe. « **Les nouveaux tissu et leur évolution** », pp 67-78, dans *Les tissus urbains*, colloque international Oran 1-3 décembre 1987, Ministère de l'urbanisme et de la construction, ENAG Editions.

Smair, Abdelkader. « **Les zones d'habitat urbain nouvelles, ente théorie et pratiques, le cas de Oran** », pp **204-209**, Dans *Aménageurs et aménagés en Algérie. Héritages des années Boumediene et Chadli* dans Abed, Bendjelid et autres, France: L'Harmattan, 2004.

Toupane, Tino Raphaël . « **La gouvernance : évolution, approches théoriques et critiques du concept** », pp97-108, SEMINARUL GEOGRAFIC "D. CANTEMIR" NR. 2009.

IV. DOCUMENTS D'URBANISME

Cherrad S.E, Cherabi A., Bouledroua A .**Projet de modernisation de la métropole constantinoise**. Étude commandée par le Wali de Constantine, avril 2007.

Centre D'étude et de Réalisations en Urbanisme de Constantine (URBACO), **Mise à Niveau Urgente des Equipements de la Ville Nouvelle Ali Mendjeli**, Constantine : 2011.

V. CARTES

- Plan de vulnérabilité aux glissements de terrain de Constantine au 1-5000. Direction de l'urbanisme et de la construction, wilaya de Constantine.2004.
- Carte topographique de Constantine 1/500000.1956.
- Carte de Constantine 1/5000. 1895.

نموذج من الامتحانات

رقم الإستمارة:.....

تاريخ الاستبيان:.....

جامعة الإخوة منتوري - قسنطينة -

كلية علوم الأرض و الجغرافيا و التهيئة العمرانية

قسم التهيئة العمرانية

إستمارة بحث ميداني

هذه الاستمارة هدفها البحث العلمي لا غير، الرجاء ملؤها بعناية، مع جزيل الشكر.

ضع علامة (X) في الإطار المناسب

إسم الحي المتداول بين السكان:.....	هل لديكم لجنة حي: نعم <input type="checkbox"/> لا <input type="checkbox"/>
------------------------------------	--

1. التعرف على المسكن:

سنة الحصول على القطعة الأرضية:.....	المساحة الكلية للقطعة الأرضية:..... م ²	سعر المتر المربع:.....دج			
ملكية الأرض: شراء القطعة الأرضية <input type="checkbox"/>	بطريقة مباشرة (من عند المالك) <input type="checkbox"/>	عن طريق وسيط <input type="checkbox"/>			
هل لديكم عقد ملكية القطعة الأرضية	لا <input type="checkbox"/>	نعم <input type="checkbox"/>	بموتق <input type="checkbox"/>	عرفي (بشهود) <input type="checkbox"/>	دون عقد <input type="checkbox"/>
ملكية المسكن: مالك <input type="checkbox"/>	مستأجر (كاري) <input type="checkbox"/>	ثمن الكراء:.....	مجاني <input type="checkbox"/>		
هل لديكم مخطط بنائية: نعم <input type="checkbox"/>	لا <input type="checkbox"/>	تاريخ الإنطلاق في عملية البناء:.....			
هل تم إنهاء البنائية: لا <input type="checkbox"/>	نعم <input type="checkbox"/>	في حالة نعم ما هو تاريخ إنهاء البنائية:.....			
ما هو عدد الطوابق:.....	ما هو عدد الغرف:.....	هل لديكم حديقة: نعم <input type="checkbox"/>	لا <input type="checkbox"/>		
نوع مادة السقف: بلاطة (Dalle) <input type="checkbox"/>	قرميد <input type="checkbox"/>	مادة أخرى:.....			
نوع مادة الجدران: طوب فرنسي (Parpaing) <input type="checkbox"/>	آجر <input type="checkbox"/>	مادة أخرى:.....			
تجهيز المسكن: التزود بالماء: حنفية <input type="checkbox"/>	التزود بالغاز: غاز المدينة <input type="checkbox"/>	غاز القارة <input type="checkbox"/>			
وسيلة التدفئة: تسخين مركزي <input type="checkbox"/>	غاز المدينة <input type="checkbox"/>	غاز القارورة <input type="checkbox"/>	مازوت <input type="checkbox"/>	مادة أخرى:.....	
التخلص من المياه القدرة: قنوات الصرف (Egouts) <input type="checkbox"/>	رمي سطحي <input type="checkbox"/>	حفرة <input type="checkbox"/>	كيفية أخرى:.....		
هل لديكم هاتف: نعم <input type="checkbox"/>	لا <input type="checkbox"/>	هل لديكم أنترنيت: نعم <input type="checkbox"/>	لا <input type="checkbox"/>		

II. التعرف على السكان:

عدد أفراد الأسرة:		عدد العائلات والأسر في المسكن:	
مهنة رب الأسرة:		مكان العمل:	
أقل من 18000 دج <input type="checkbox"/>	بين 18000 و 36000 دج <input type="checkbox"/>	بين 36000 و 54000 دج <input type="checkbox"/>	أكبر من 54000 <input type="checkbox"/>
سيارة أجرة <input type="checkbox"/>	سيارة خاصة <input type="checkbox"/>	حافلة <input type="checkbox"/>	ترامواي <input type="checkbox"/>
تليفريك <input type="checkbox"/>	وسيلة التنقل إلى العمل		
الحي:	البلدية:	الولاية:	مكان الإقامة السابق
سنة المجيء إلى الحي:		سبب المجيء إلى الحي:	

III. تنقلات السكان:

- التسوق: مكان التسوق بالحاجيات:

الحاجيات	المواد الغذائية	الخضر والفواكه	اللحم	الألبسة	حاجيات أخرى	المكان
						داخل الحي
						وسط المدينة
						حي آخر (أذكر إسمه)

IV. المشاكل والإزعاجات:

هل لديكم نقص في:	الماء <input type="checkbox"/>	الغاز <input type="checkbox"/>	الكهرباء <input type="checkbox"/>	الطرق <input type="checkbox"/>	وسائل النقل <input type="checkbox"/>
	الإتارة العمومية <input type="checkbox"/>	نقاط رمي القمامة <input type="checkbox"/>	المساحات الخضراء <input type="checkbox"/>		
	مساحات اللعب <input type="checkbox"/>	طرق غير معبدة <input type="checkbox"/>	البعد عن أماكن توقف الحافلات <input type="checkbox"/>		

هل تعانون في حييكم من ظاهرة	السرقه <input type="checkbox"/>	العنف <input type="checkbox"/>	الجريمة <input type="checkbox"/>	ظواهر أخرى:
هل لديكم مشاكل وإزعاجات أخرى داخل الحي:				
.....				

7. إقتراحات وتطلعات السكان:

هل سبق لكم وضع ملف لتسوية مسكنكم	نعم <input type="checkbox"/>	لا <input type="checkbox"/>	في حالة نعم في أي سنة:	في حالة لا ماهو السبب:
هل سبق لكم وضع ملف طلب إستفادة:	سكن إجتماعي	نعم <input type="checkbox"/>	لا <input type="checkbox"/>	في حالة نعم في أي سنة:
	أو قطعة أرض	نعم <input type="checkbox"/>	لا <input type="checkbox"/>	في حالة نعم في أي سنة:

هل هناك اهتمام من طرف مصالح البلدية بحييكم من حيث:	تنظيف الشوارع	نعم <input type="checkbox"/>	لا <input type="checkbox"/>
صيانة الإنارة العمومية إن وجدت	نعم <input type="checkbox"/>	لا <input type="checkbox"/>	صيانة شبكة الصرف الصحي (Egouts) نعم <input type="checkbox"/>
			لا <input type="checkbox"/>

لماذا اخترت هذا الحي للسكن؟ من أجل:	الاقتراب من العائلة <input type="checkbox"/>	الاقتراب من الجيران <input type="checkbox"/>
	سعر الأرض كان مناسباً <input type="checkbox"/>	الموقع الجيد للحي <input type="checkbox"/>

هل لديكم رغبة في تغيير الحي:	نعم <input type="checkbox"/>	لا <input type="checkbox"/>	
في حالة نعم هل السبب هو:	ضيق المسكن <input type="checkbox"/>	رداءة المسكن <input type="checkbox"/>	البعد عن مكان العمل <input type="checkbox"/>
	إزعاج الجيران <input type="checkbox"/>	الاحساس بالتهميش من طرف البلدية <input type="checkbox"/>	غياب الأمن <input type="checkbox"/>
في حالة لا هل السبب هو:	القرب من المدينة <input type="checkbox"/>	كثرة المصاريف في تعديل المسكن <input type="checkbox"/>	
	الألفة <input type="checkbox"/>	حسن الجوار <input type="checkbox"/>	كراء معقول <input type="checkbox"/>
هل تقترحون	مساحات لعب <input type="checkbox"/>	مساحات خضراء <input type="checkbox"/>	تجهيزات أخرى:
ماذا تقترحون لتحسين وضعية الحي:			
.....			
.....			
.....			

نشكركم على المساعدة و جزاكم الله خيرا



فهرس الجداول

الرقم	العنوان	الصفحة
1	أنواع المخلفات العمرانية و عقوبتها وفقا لقانون 15/08	41
2	التحصيلات العمومية بمدينة قسنطينة قبل سنة 1990	84
3	توزيع برامج السكن العمومي الإيجاري عبر ولاية قسنطينة	87
4	توزيع السكن الترقوي المدعم (LPA) عبر ولاية قسنطينة	91
5	توزيع السكن الترقوي العمومي عبر ولاية قسنطينة	93
6	التحصيلات العمومية بمدينة قسنطينة بين سنتي 1990-2005	94
7	التحصيلات العمومية بعد سنة 2005	95
8	تحصيلات الترقية العقارية للأراضي بمدينة قسنطينة بعد سنة 1990	97
9	تحصيلات الترقية العقارية السكنية بمدينة قسنطينة بعد سنة 1990	98
10	التحصيلات القائمة في شكل تعاونيات عقارية بمدينة قسنطينة بعد سنة 1990	99
11	برامج إزالة الأحياء القصديرية بمدينة قسنطينة بعد سنة 1985	105
12	واقع الأحياء القصديرية بمدينة قسنطينة لسنة 2015	109
13	مراحل ظهور الأحياء الفوضوية (الصلبة) بمدينة قسنطينة	124
14	طبيعة ملكية أرضي الأحياء الفوضوية (الصلبة) بمدينة قسنطينة	127
15	الأحياء الفوضوية (الصلبة) التي تمت تسويتها بموجب الأمر 85/01	130
16	مدينة قسنطينة- أصل ملكية أراضي الأحياء الفوضوية (الصلبة) المدروسة -	161
17	مدينة قسنطينة - ملكية المسكن عبر الأحياء الفوضوية (الصلبة) المدروسة	174
18	مدينة قسنطينة - الإقامة السابقة لسكان الأحياء الفوضوية (الصلبة) المدروسة	206
19	مدينة قسنطينة: الأحياء الفوضوية (الصلبة) الجديدة النشأة خلال فترة (1962-1990)	299
20	توزيع المساحات حسب أحياء المدينة الجديدة "علي منجلي"	306
21	البرامج السكنية والنمو السكاني في المدينة الجديدة "علي منجلي"	309

314	مدينة قسنطينة: الأحياء الفوضوية (الصلبة) الجديدة النشأة خلال فترة (1990-2011)	22
1م	مدينة قسنطينة: طبيعة ملكية أرض المسكن عبر الأحياء الفوضوية (الصلبة) المدروسة	23
1م	مدينة قسنطينة: معدل إشغال المسكن عبر الأحياء الفوضوية (الصلبة) المدروسة	24
2م	مدينة قسنطينة: العمالة عند أرباب الأسر في الأحياء الفوضوية (الصلبة) المدروسة	25
2م	مدينة قسنطينة: الدخل الشهري عند أرباب الأسر في الأحياء الفوضوية (الصلبة) المدروسة	26
3م	مدينة قسنطينة: الفئات المهنية الاجتماعية في الأحياء الفوضوية (الصلبة) المدروسة	27
3م	مدينة قسنطينة: مكان عمل سكان الأحياء الفوضوية (الصلبة) المدروسة	28
4م	مدينة قسنطينة: وسيلة التنقل للعمل المستعملة من طرف سكان الأحياء الفوضوية (الصلبة) المدروسة	29
4م	مدينة قسنطينة: عوامل استقطاب مرتبطة بالأحياء الفوضوية (الصلبة) المدروسة	30
5م	مدينة قسنطينة: عوامل متنوعة لاستقطاب السكان نحو الأحياء الفوضوية (الصلبة) المدروسة -	31
6م	مدينة قسنطينة: أهم مشاكل سكان الأحياء الفوضوية (الصلبة) المدروسة	32
7م	مدينة قسنطينة: التهميش الحضري من طرف مصالح البلدية للأحياء الفوضوية (الصلبة) المدروسة	33
7م	مدينة قسنطينة: التنشئة الاجتماعية السلبية الناتجة عن الأحياء الفوضوية (الصلبة) المدروسة	34
8م	مدينة قسنطينة: مدى رضى السكان عن أحيائهم الفوضوية (الصلبة)	35

م8	مدينة قسنطينة: أسباب مغادرة السكان لأحيائهم الفوضوية (الصلبة)	36
م9	مدينة قسنطينة: أسباب بقاء السكان في أحيائهم الفوضوية (الصلبة) المدروسة	37
م9	مدينة قسنطينة: سعي سكان الأحياء الفوضوية (الصلبة) المدروسة لتسوية الوضعية القانونية لمبانيهم	38
م10	مدينة قسنطينة: سعي سكان الأحياء الفوضوية (الصلبة) المدروسة للاستفادة من سكنات بطرق شرعية	39
م11	ولاية قسنطينة: الكثافة السكانية 2008	40
م12	ولاية قسنطينة: حركية السكان بين البلديات (1998-2008)	41
م13	ولاية قسنطينة: الوافدون والمغادرون من بلدية قسنطينة نحو بلديات الولاية	42
م14	Wilaya de Constantine : matrice entrées-sorties de la population résidente des ménages ordinaires et collectifs âgée de 10 ans et plus	43

فهرس الأشكال

الصفحة	العنوان	الرقم
67	مجالات النفوذ الحضرية للمدن الكبرى في الجزائر	1
69	الشمال الشرقي الجزائري: الموقع الجغرافي لمدينة قسنطينة	2
71	مدينة قسنطينة خلال الفترة الاستعمارية (1895)	3
78	مدينة قسنطينة: المجموعات السكنية الكبرى (فترة السبعينيات)	4
80	مدينة قسنطينة: المناطق السكنية الحضرية الجديدة (فترة الثمانينيات)	5
82	المنطقة السكنية الحضرية الجديدة "بوالصوف" (مدينة قسنطينة)	6
113	مدينة قسنطينة: توزيع الأحياء الفوضوية (الصلبة)	7
116	مدينة قسنطينة: توزيع الأحياء الفوضوية(الصلبة) حسب قابلية الأرض للتعمير	8
123	مدينة قسنطينة: مراحل ظهور الأحياء الفوضوية (الصلبة)	9
134	مدينة قسنطينة: الحجم السكاني في الأحياء الفوضوية (الصلبة)	10
138	مدينة قسنطينة: الكثافة السكانية عبر الأحياء الفوضوية (الصلبة)	11
143	مدينة قسنطينة: الكثافة السكنية عبر الأحياء الفوضوية (الصلبة)	12
149	مدينة قسنطينة: التعريف بالأحياء الفوضوية (الصلبة) المدروسة حسب التسلسل الزمني لظهورها	13
151	مدينة قسنطينة: موقع الأحياء الفوضوية (الصلبة) المدروسة	14
153	المحيط المباشر لحي الأمير عبد القادر (مدينة قسنطينة)	15
155	المحيط المباشر لحي الصنوبر (مدينة قسنطينة)	16
156	المحيط المباشر لحي بن شرقي (مدينة قسنطينة)	17
158	المحيط المباشر لحي سيساوي (مدينة قسنطينة)	18
159	المحيط المباشر لحي الياسمين (مدينة قسنطينة)	19
170	مدينة قسنطينة : الكثافة السكنية عبر الأحياء الفوضوية(الصلبة) المدروسة	20
172	مدينة قسنطينة: طبيعة ملكية أرض المسكن عبر الأحياء الفوضوية (الصلبة) المدروسة	21
175	مدينة قسنطينة: توزيع ملكية المساكن عبر الأحياء الفوضوية (الصلبة) المدروسة	22

177	مورفولوجية حي الأمير عبد القادر (مدينة قسنطينة)	23
179	مورفولوجية حي الصنوبر (مدينة قسنطينة)	24
181	مورفولوجية حي سيساوي (مدينة قسنطينة)	25
183	مورفولوجية حي بن شرقي (مدينة قسنطينة)	26
187	مورفولوجية حي الياسمين (مدينة قسنطينة)	27
192	مدينة قسنطينة توزيع الأحياء الفوضوية (الصلبة) المدروسة حسب قابلية الأرض للتعمير	28
195	مدينة قسنطينة: الكثافة السكانية عبر الأحياء الفوضوية(الصلبة) المدروسة	29
198	مدينة قسنطينة: معدل إشغال المسكن عبر الأحياء الفوضوية(الصلبة) المدروسة	30
199	مدينة قسنطينة: العمالة عند أرباب الأسر في الأحياء الفوضوية (الصلبة) المدروسة	31
203	مدينة قسنطينة: الدخل الشهري عند أرباب الأسر في الأحياء الفوضوية (الصلبة) المدروسة	32
204	مدينة قسنطينة: الفئات المهنية الاجتماعية في الأحياء الفوضوية (الصلبة) المدروسة	33
208	مدينة قسنطينة : الإقامة السابقة لسكان الأحياء الفوضوية (الصلبة) المدروسة	34
211	مدينة قسنطينة - الإقامة السابقة لسكان الأحياء الفوضوية (الصلبة) المدروسة	35
213	مدينة قسنطينة: مكان عمل سكان الأحياء الفوضوية (الصلبة) المدروسة	36
215	مدينة قسنطينة: وسيلة التنقل للعمل المستعملة من طرف سكان الأحياء الفوضوية (الصلبة) المدروسة	37
219	مدينة قسنطينة: عوامل استقطاب مرتبطة بالأحياء الفوضوية (الصلبة) المدروسة	38
223	مدينة قسنطينة: عوامل متنوعة لاستقطاب السكان نحو الأحياء الفوضوية (الصلبة) المدروسة	39

225	شبكة الطرق بحي الياسمين (مدينة قسنطينة)	40
228	شبكة الطرق بحي سيساوي (مدينة قسنطينة)	41
229	شبكة الطرق بحي بن شرقي (مدينة قسنطينة)	42
231	شبكة الطرق بحي الصنوبر (مدينة قسنطينة)	43
232	شبكة الطرق بحي الأمير عبد القادر (مدينة قسنطينة)	44
233	مدينة قسنطينة: عدم رضى السكان عن وضعية شبكة الطرقات بأحيائهم الفضوية (الصلبة) المدروسة	45
235	مدينة قسنطينة: معاناة سكان الأحياء الفضوية (الصلبة) المدروسة من نقص وسائل النقل و المواصلات	46
237	مدينة قسنطينة: معاناة سكان الأحياء الفضوية (الصلبة) المدروسة من البعد عن موقف الحافلات	47
240	مدينة قسنطينة: معاناة سكان الأحياء الفضوية (الصلبة) المدروسة من نقص الإنارة العمومية	48
243	مدينة قسنطينة: نقص خدمة رمي القمامة في الأحياء الفضوية (الصلبة) المدروسة	49
244	مدينة قسنطينة: مؤشرات التهميش الحضري بالأحياء الفضوية(الصلبة) المدروسة	50
246	مدينة قسنطينة: عدم الاهتمام بتنظيف الشوارع من طرف مصالح البلدية بالأحياء الفضوية (الصلبة) المدروسة	51
248	مدينة قسنطينة: نقص صيانة الإنارة العمومية للأحياء الفضوية (الصلبة) المدروسة	52
250	مدينة قسنطينة: عدم الاهتمام بصيانة شبكة الصرف الصحي من طرف مصالح البلدية بالأحياء الفضوية (الصلبة) المدروسة	53
251	مدينة قسنطينة: التهميش من طرف مصالح البلدية بالأحياء الفضوية (الصلبة) المدروسة	54
254	مدينة قسنطينة: ظاهرة السرقة في الأحياء الفضوية (الصلبة) المدروسة	55
256	مدينة قسنطينة: ظاهرة العنف في الأحياء الفضوية (الصلبة) المدروسة	56

258	مدينة قسنطينة: ظاهرة الجريمة في الأحياء الفوضوية (الصلبة) المدروسة	57
259	مدينة قسنطينة : ظاهرة المخدرات في الأحياء الفوضوية (الصلبة) المدروسة	58
261	مدينة قسنطينة: التنشئة الإجتماعية السلبية الناتجة عن الأحياء الفوضوية(الصلبة) المدروسة	59
262	مدينة قسنطينة: مدى رضى السكان عن أحيائهم الفوضوية(الصلبة) المدروسة	60
269	مدينة قسنطينة: أسباب مغادرة السكان لأحيائهم الفوضوية (الصلبة) المدروسة	61
273	مدينة قسنطينة: أسباب بقاء السكان في أحيائهم الفوضوية (الصلبة) المدروسة	62
275	مدينة قسنطينة : سعي سكان الأحياء الفوضوية (الصلبة) المدروسة لتسوية الوضعية القانونية لمبانيهم	63
277	مدينة قسنطينة: سعي سكان الأحياء الفوضوية (الصلبة) المدروسة للاستفادة من سكنات بطرق شرعية	64
283	التجمع القسنطيني: موقع المدن التوابع ضمن	65
288	ولاية قسنطينة: الثقل السكاني للبلديات	66
290	ولاية قسنطينة: توزيع الكثافة السكانية عبر البلديات	67
292	ولاية قسنطينة: حركية السكان بين البلديات (1998- 2008)	68
294	ولاية قسنطينة: المغادرون من بلدية قسنطينة نحو بلديات الولاية	69
298	مدينة قسنطينة: توزيع المباني الجديدة عبر الأحياء الفوضوية (الصلبة) حسب القطاعات الحضرية (1962-1990)	70
303	التجمع القسنطيني موقع المدينة الجديدة "علي منجلي"	71
305	التنظيم المجالي للمدينة الجديدة "علي منجلي"	72
313	مدينة قسنطينة: توزيع المباني الجديدة عبر الأحياء الفوضوية (الصلبة) حسب القطاعات الحضرية (1990-2011)	73

فهرس الصور

الصفحة	العنوان	الرقم
77	نمط العمارات في حي 20 أوت 1955	1
178	تداخل المباني في حي الأمير عبد القادر	2
178	تداخل المباني في حي الأمير عبد القادر	3
180	تداخل المباني في حي الصنوبر	4
180	تداخل المباني في حي الصنوبر	5
182	نمط المباني في حي سيساوي	6
184	نمط المباني في حي بن شرقي	7
184	تداخل المباني في حي بن شرقي	8
184	تداخل المباني في حي بن شرقي	9
186	نمط المباني في حي الياسمين	10
186	المظهر العام لحي الياسمين	11
190	مؤشرات عدم استقرار الأراضي في حي بن شرقي	12
190	واد ملاح المار بمحيط حي " بن شرقي "	13
191	جسر للمشاة وآلية السلالم في حي بن الشرقي	14
226	حالة الطريق الثانوي بحي الياسمين	15
226	حالة الطريق الثانوي بحي الياسمين	16
227	مرور خط كهرباء للضغط المتوسط في وسط طريق حي سيساوي	17
229	رداءة الطرق بحي سيساوي	18
236	محطة توقف الحافلات المجاورة للطريق الوطني رقم (79)	19
240	نموذج عن تنظيم الإنارة العمومية في حي الياسمين	20
242	عدم اهتمام البلدية بجمع القمامة في حي الياسمين	21
265	عدم اهتمام البلدية بصيانة الطرق في حي الأمير عبد القادر	22
266	عدم اهتمام البلدية بتعبيد الطرقات في حي سيساوي	23
224	إلتصاق عمود لخط كهرباء متوسط التوتر ببنائة بحي سيساوي	24
329	الجسر العملاق "صالح باي" مرورا على "واد الرمال"	25

330	القطب الجامعي بالمدينة الجديدة "علي منجلي"	26
331	تجمع بوضياف سنة 2008	27
331	تجمع بوضياف سنة 2011	28
332	حي رومانيا سنة 2008	29
332	حي رومانيا سنة 2011	30
332	حي باردو سنة 2008	31
332	حي باردو سنة 2011	32
332	حي جنان تشينة سنة 2008	33
332	حي جنان تشينة سنة 2011	34
342	طلاء واجهات مباني حي الصنوبر بلون أبيض موحد	35
343	مساحات متدهورة محيطة بحي "بن شرقي"	36
344	معالجة وإصلاح واد ملاح المار بمحيط حي "بن شرقي"	37
344	معالجة وإصلاح واد الرمال المار بمحيط حي "الصنوبر"	38
348	مشكل الجريان السطحي بحي "بن شرقي"	39

فهرس المحتويات

الصفحة	الموضوعات
1	المقدمة العامة
الفصل الأول: الإطار النظري لدراسة التهيئة الحضرية في الجزائر: المفهوم والمقاربات	
15	تمهيد
15	أولاً: التأصيل المفاهيمي لدراسة التهيئة الحضرية
16	1. تعريف التهيئة الحضرية
16	1.1. الدلالة اللغوية
17	2. الدلالة الاصطلاحية
17	2. التهيئة الحضرية وبعض المفاهيم الدالة عليها
18	1. التهيئة الحضرية والأساس الجغرافي لتطبيقها
18	1.1. التهيئة الحضرية والنسيج الحضري
18	2.1. التهيئة الحضرية والمجال الحضري
19	2. التهيئة الحضرية وعمليات تنظيم وتحسين المجال الحضري
20	1.2. التهيئة الحضرية والتحسين الحضري
20	2.2. التهيئة الحضرية والتنظيم الحضري
21	3. التهيئة الحضرية وبعدها الاقتصادي
21	1.3. التهيئة الحضرية والإقتصاد الحضري
22	2.3. التهيئة الحضرية والتنمية الحضرية
23	3.3. التهيئة الحضرية والحوكمة الحضرية
24	4.3. التهيئة الحضرية والتسيير الحضري
24	4. التهيئة الحضرية وبعض الظواهر الحضرية السلبية
24	1.4. التهيئة الحضرية والتهميش الحضري
26	2.4. التهيئة الحضرية والسكن الفوضوي
29	ثانياً: الإطار التشريعي للتهيئة الحضرية في الجزائر
29	1. قوانين التهيئة الحضرية
29	1.1. قوانين مع بداية التسعينيات و مقاطعة للنظام السابق

30	1.1. قانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير (إصلاح قانوني في ميدان التهيئة الحضرية)
31	2.1. القانون 05 /04 (المتمم والمعدل للقانون السابق)
32	3.1. القانون 25/90 المتضمن للتوجيه العقاري
33	2. القانون التوجيهي للمدينة سنة 2006 كحتمية للعولمة
37	3. قوانين خاصة بالمباني الفوضوية (الصلبة) وغير متممة
37	1.3. تسوية المباني الفوضوية (الصلبة) والمرسوم التنفيذي رقم 212/85
39	2.3. قانون 15/08 المحدد لقواعد مطابقة المباني والإتمام
43	4. مراسيم تنفيذية منظمة لعمليات التهيئة الحضرية
44	1.4. المرسوم التنفيذي رقم 175/91
44	2.4. المرسوم التنفيذي 19/15
45	II. أدوات تنظم التهيئة الحضرية في الجزائر
46	1. أدوات التهيئة والتعمير في الفترة الاستعمارية
46	1.1. المخططات
47	1.1.1. المخطط العمراني الموجه (PUD) ونضيره البرنامج العام
47	2.1.1. مخططات التفاصيل
47	3.1.1. مخططات التعمير أو إعادة الهيكلة
47	2.1. البرامج
47	1.2.1. برنامج التجهيزات الحضرية و مخطط التحديث والتجهيز (PME)
47	2.2.1. برامج التعمير والمناطق المبرمجة للتعمير (ZUP)
48	2. أدوات التهيئة والتعمير في عهد الاستقلال
48	1.2. الفترة الأولى 1962-1990: (أدوات موروثه عن العهد الاستعماري)
48	1.1.2. المخطط العمراني الموجه (PUD)
49	2.1.2. مخطط التحديث الحضري (PMU)
50	3.1.2. المخطط العمراني المؤقت (PUP)
50	2.2. الفترة الثانية: 1990-2006: (ظهور أدوات جديدة أكثر شمولية)
51	1.2.2. المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (PDAU)
54	2.2.2. مخطط شغل الأرض (POS)
55	3.2. الفترة الثالثة: 2006-2015: (ظهور أدوات التخطيط الحضري)

55	1.3.2.المخطط الدائم لحفظ واستصلاح القطاعات المحفوظة
56	2.3.2.مخطط حماية المواقع الأثرية و المنطقة التابعة لها
57	ثالثا: دور البلدية في ميدان التهيئة الحضرية
58	I. مراحل تطور نظام البلدية
58	1. البلدية في المرحلة الاستعمارية 1830-1962(السعي لتكريس هيمنة الاستعمار الفرنسي)
58	1.1. البلديات الأهلية
58	2.1.البلديات المختلطة
58	3.1. البلديات ذات التصرف التام
59	2. البلدية فترة 1962-1967 (مرحلة إنتقالية للجزائر)
59	3.البلدية فترة 1967 حتى نهاية الثمانينيات (السعي نحو تحقيق التوازن الإقليمي)
60	4. البلدية بعد سنة 1990 (بوادر الاصلاحات في ميدان التهيئة الحضرية)
61	5. البلدية بعد سنة 2011 (مبدأ تشريك المواطنين في تسيير شؤون البلدية)
62	II.صلاحيات البلدية في ميدان التهيئة الحضرية
63	1.إعداد مخططات التهيئة الحضرية
63	2. مراقبة عمليات البناء
64	III.التنسيق بين البلدية ومختلف الفاعلين في عمليات التهيئة الحضرية
64	1. المستوى الأول
64	2. المستوى الثاني
65	خلاصة الفصل
الفصل الثاني: واقع التهيئة الحضرية في مدينة قسنطينة	
66	تمهيد
66	أولا: تشخيص واقع مدينة قسنطينة المخططة
66	I. الإطار المجالي لمدينة قسنطينة
67	1.الإطار الجغرافي لمدينة قسنطينة
67	1.1. موقع مدينة قسنطينة ضمن الشبكة الحضرية
68	2.1. الموقع الجغرافي لمدينة قسنطينة ضمن الإقليم الشمال الشرقي

69	2. مميزات مدينة قسنطينة عبر مراحل توسعها
69	1.2.1. المدينة القديمة ومميزاتها
70	2.2.2. المدينة الأوروبية و مميزاتها
73	3.2.3. مدينة قسنطينة بعد سنة 1962
75	II. دور السياسات السكنية ووسائل تجسيدها في ظهور مدينة قسنطينة المخططة
75	1. فترة ما قبل 1990: هيمنة و احتكار الدولة للقطاع السكني
76	1.1. المجموعات السكنية الكبرى و هيمنة سياسة السكن الاجتماعي
79	2.1. المناطق السكنية الحضرية الجديدة (ZHUN) وتعدد السياسات السكنية
82	3.1. التخصيصات
83	1.3.1. التخصيصات العمومية
83	2.3.1. التخصيصات الخاصة
85	2. الفترة الثانية بعد سنة 1990: تحرير السوق العقارية وظهور أشكال جديدة للتعجير خارج المحيط الحضري للمدينة
85	1.2. السكن ذو طبيعة إجتماعية
86	1.1.2. السكن الاجتماعي الإيجاري (LSL)
86	2.1.2. السكن العمومي الإيجاري (LPL)
88	3.1.2. السكن التطوري
88	4.1.2. السكن الاجتماعي التساهمي (LSP)
89	5.1.2. سكن البيع بالإجار (AADL)
90	2.2. السكن ذو طبيعة ترقيوية
91	1.2.2. السكن الترقوي المدعم (LPA)
92	2.2.2. السكن الترقوي العمومي (LPP)
93	3.2. عهد جديد للتخصيصات بعد سنة 1990
93	1.3.2. التخصيصات العمومية
93	1.1.3.2. تخصيصات عمومية ظهرت في فترة (1990-2005)
95	2.1.3.2. التخصيصات العمومية بعد سنة 2005
96	2.3.2. تخصيصات خاصة ظهرت بعد سنة 1990
96	1.2.3.2. تخصيصات الترقية العقارية للأراضي

98	2.2.3.2. تحصيلات الترقية العقارية السكنية
99	3.2.3.2. تحصيلات في شكل تعاونيات عقارية
100	ثانيا: مدينة قسنطينة الواقع و ابتعادها عن التخطيط والتهيئة الحضرية
102	I. واقع الأحياء القصدية عبر مدينة قسنطينة
102	1. المراحل التاريخية لنشأة الأحياء القصدية بمدينة قسنطينة
103	2. برامج إزالة الأحياء القصدية بمدينة قسنطينة
106	3. الوضع الراهن للأحياء القصدية بمدينة قسنطينة
106	1.3. توزيع الأحياء القصدية عبر مدينة قسنطينة
108	2.3. طبيعة ملكية الأحياء القصدية عبر مدينة قسنطينة
110	II. واقع الأحياء الفوضوية (الصلبة) عبر مدينة قسنطينة
111	1. الإطار المجالي للأحياء الفوضوية (الصلبة) عبر مدينة قسنطينة
111	1.1 موقع و توزيع الأحياء الفوضوية (الصلبة) عبر مدينة قسنطينة
114	2.1. موضع الأحياء الفوضوية (الصلبة) في مدينة قسنطينة
114	1.2.1. مواضع صالحة للتعيمير
114	2.2.1. مواضع متوسطة الصلاحية للتعيمير
115	3.ع.1. مواضع غير صالحة للتعيمير
115	2. مراحل ظهور الأحياء الفوضوية (الصلبة) في مدينة قسنطينة و إطارها العقاري
117	1.2. مراحل ظهور الأحياء الفوضوية (الصلبة) في مدينة قسنطينة
117	1.1.2. الفترة الاستعمارية (1830-1962)
119	2.1.2. فترة الاستقلال (1962-2014)
119	1.2.1.2. فترة 1962-1990: ظهور أكبر عدد للأحياء الفوضوية (الصلبة) على أطراف المدينة
121	2.2.1.2. فترة 1990-2015 استمرار ظهور أنماط جديدة للأحياء الفوضوية (الصلبة) بالمدينة
125	2.2. الإطار العقاري و القانوني للأحياء الفوضوية(الصلبة) عبر مدينة قسنطينة
125	1.2.2. طبيعة ملكية أرضي الأحياء الفوضوية(الصلبة) بمدينة قسنطينة
129	2.2.2. الإطار القانوني للأحياء الفوضوية (الصلبة) بمدينة قسنطينة
132	3. الثقل السكاني والسكني عبر الأحياء الفوضوية(الصلبة) في مدينة قسنطينة

132	1.3. الحجم السكان في الأحياء الفوضوية(الصلبة) عبر مدينة قسنطينة
135	2.3. كثافة سكانية متباينة في الأحياء الفوضوية (الصلبة) بمدينة قسنطينة
139	3.3. كثافة سكنية متباينة عبر الأحياء الفوضوية (الصلبة) بمدينة قسنطينة
145	خلاصة الفصل
الفصل الثالث: دراسة ميدانية لبعض حالات الأحياء الفوضوية(الصلبة) في مدينة قسنطينة	
146	تمهيد
147	أولا: الوضع القائم بالأحياء الفوضوية(الصلبة) المدروسة
147	I. الإطار المجالي والعقاري للأحياء الفوضوية (الصلبة) المدروسة
147	1. التعريف بالأحياء الفوضوية (الصلبة) المدروسة
147	1.1. معايير الاختيار
148	1.1.1 الفترة الأولى (الفترة الاستعمارية)
148	2.1.1 الفترة الثانية(فترة ما بعد السبعينيات)
148	3.1.1 الفترة الثالثة(فترة ما بعد التسعينيات)
148	2.1. أهداف اختيار الأحياء الفوضوية (الصلبة) المدروسة
150	2. موقع الأحياء الفوضوية (الصلبة) المدروسة
150	1.2. الموقع والحدود الجغرافية
152	2.2. التعريف بالجوار المباشر
160	3. الإطار العقاري والقانوني للأحياء الفوضوية (الصلبة) المدروسة
160	1.3. أصل ملكية أراضي الأحياء الفوضوية (الصلبة) المدروسة
166	2.3. الإطار القانوني للأحياء الفوضوية (الصلبة) المدروسة
167	II. خصائص الحضيرة السكنية بالأحياء الفوضوية (الصلبة) المدروسة
167	1. توزيع الكثافة السكنية بالأحياء الفوضوية (الصلبة) المدروسة
171	2. الإطار العقاري للمسكن
171	1.2. طبيعة ملكية أراضي المساكن بالأحياء الفوضوية (الصلبة) المدروسة
171	1.1.2. بعقود عرفية(بشهود)
171	2.1.2. بعقود ملكية موثقة
172	3.1.2. دون عقد ملكية

173	2.2. طبيعة ملكية مساكن الأحياء الفوضوية (الصلبة) المدروسة
173	1.2.2. مساكن ذات ملكية خاصة
174	2.2.2. مساكن مستأجرة
175	3.2.2. مساكن مجانية
176	3. مورفولوجية الأحياء الفوضوية (الصلبة) المدروسة
176	1.3. حي الأمير عبد القادر
177	2.3. حي الصنوبر
180	3.3. حي سيساوي
182	4.3. حي بن شرقي
185	5.3. حي الياسمين
188	ثانيا: تحليل وتفسير أسباب الوضع القائم للأحياء الفوضوية (الصلبة) مدروسة
188	1. المتغيرات الطبيعية و السكانية
188	1.1. تأثير العامل الطبيعي
189	1.1.1. مناطق صالحة للتعمير
189	2.1. مناطق ذات تركيبة معقدة
193	2. تأثير عامل السكان
193	1.2. توزيع الكثافة السكانية بالأحياء الفوضوية (الصلبة) المدروسة
196	2.2. معدل إشغال المسكن (TOL) في الأحياء الفوضوية (الصلبة) المدروسة
197	3. تأثير العوامل الاقتصادية والاجتماعية (التركيب الاقتصادي و الاجتماعي للسكان)
197	1.3. العمالة عند أبواب الأسر
200	2.3. الدخل الشهري عند أبواب الأسر
203	3.3. الفئات المهنية الاجتماعية (CSP)
205	II. الحراك الحضري بالأحياء الفوضوية (الصلبة) المدروسة
206	1. الإقامة السابقة لسكان الأحياء الفوضوية (الصلبة) المدروسة
207	2.1. المقيمون في الحي ذاته (السكان الأصليين)
207	2.1. الوافدون من أحياء داخل المدينة
207	1.2.1. أحياء فوضوية
209	2.2.1. أحياء فوضوية مجاورة

209	3.2.1 أحياء مخططة
209	4.2.1 المدينة القديمة
210	3.1. الوافدون من بلديات مجاورة
210	4.1. الوافدون من خارج الولاية
211	2. تنقلات السكان لغرض العمل
211	1.2. مكان العمل
214	2.2 وسيلة التنقل إلى العمل
216	3. عوامل استقطاب السكان نحو الأحياء الفوضوية (الصلبة) المدروسة
216	1.3. عوامل استقطاب مرتبطة بالأحياء الفوضوية (الصلبة) المدروسة
217	1.1.3. السعر المناسب المنخفض للأرض
218	2.1.3. الموقع الجغرافي المناسب للحي
219	2.3. عوامل متنوعة لاستقطاب السكان نحو الأحياء الفوضوية (الصلبة) المدروسة
220	1.2.3. أزمة السكن (الضائقة السكنية)
220	2.2.3. توفر فرص العمل
220	3.2.3. الإيجار المعقول الثمن
221	4.2.3. الظروف العائلية
221	5.2.3. إزالة الأحياء الفوضوية
221	6.2.3. النزوح الريفي
223	ثالثا: التهميش الحضري وبعض الانعكاسات السلبية للأحياء الفوضوية(الصلبة) المدروسة بمدينة قسنطينة
223	1. مؤشرات التهميش الحضري بالأحياء الفوضوية (الصلبة) المدروسة
224	1.1. مشاكل سكان الأحياء الفوضوية (الصلبة) المدروسة
224	1.1.1. مشكل شبكة الطرقات
233	2.1. مشكل النقل والمواصلات
234	1.2.1. نقص وسائل النقل والمواصلات
236	2.2.1. البعد عن موقف الحافلات
238	3.1. نقص الإنارة العمومية
241	4.1. نقص خدمة رمي القمامة
243	5.1. انعدام المساحات الخضراء و مساحات اللعب

245	2. التهميش من طرف مصالح البلدية حسب سكان الأحياء الفوضوية (الصلبة) المدروسة
245	1.2. عدم الاهتمام بتنظيف الشوارع
247	2.2. صيانة الإنارة العمومية
249	3.2. صيانة شبكة الصرف الصحي
252	3. التنشئة الإجتماعية السلبية الناتجة عن الأحياء الفوضوية (الصلبة) المدروسة
252	1.3. ظاهرة السرقة
255	1.3. ظاهرة العنف
256	3.3. ظاهرة الجريمة
258	4.3. ظاهرة المخدرات
261	II. تطلعات سكان الأحياء الفوضوية (الصلبة) المدروسة
261	1. مدى رضى السكان عن أحيائهم الفوضوية (الصلبة)
263	1.1. أسباب مغادرة السكان لأحيائهم
263	1.1.1. ضيق المسكن
263	2.1.1. رداءة المسكن
264	3.1.1. الإحساس بالتهميش من طرف البلدية
266	4.1.1. غياب الأمن
267	5.1.1. البعد عن مكان العمل
267	6.1.1. إزعاج الجيران
270	2.1. أسباب بقاء السكان في أحيائهم الفوضوية (الصلبة)
270	1.2.1. القرب من المدينة
271	2.2.1. حسن الجوار
271	3.2.1. كثرة المصاريف في تعديل المنزل
272	4.2.1. الألفة
272	5.2.1. كراء معقول
274	2. سعي سكان الأحياء الفوضوية (الصلبة) المدروسة للاستفادة من السكن بالطرق الشرعية
274	1.2. سعي السكان لتسوية الوضعية القانونية لمبانيهم الفوضوية (الصلبة)
276	2.2. سعي سكان الأحياء الفوضوية (الصلبة) المدروسة للاستفادة من سكنات بطرق شرعية
279	خلاصة الفصل

الفصل الرابع: التوجهات المستقبلية لسياسات التهيئة الحضرية في مدينة قسنطينة
(بين القانون والتطبيق)

280	تمهيد
281	أولا: سياسات التهيئة الحضرية ذات البعد الإقليمي وانعكاساتها على مدينة قسنطينة
282	I. المدن التوابع كسياسة للتهيئة الحضرية وانعكاسها على مدينة قسنطينة
282	1. أهمية مواقع المدن التوابع لمدينة قسنطينة
284	2. سياسة المدن التوابع وانعكاساتها على الجانب السكاني لبلدية قسنطينة
285	1.2. الثقل السكاني لبلدية قسنطينة ضمن إقليمها الولائي
285	1.1.2. ثقل سكاني مرتفع جدا
286	2.1.2. ثقل سكاني مرتفع
286	3.1.2. ثقل سكاني متوسط
287	4.1.2. ثقل سكاني منخفض
289	2.2. دور المدن التوابع في تخفيف الضغط السكاني لمدينة قسنطينة
291	1.2.2. المستوى الأول
293	2.2.2. المستوى الثاني
293	3.2.2. المستوى الثالث
295	3. المدن التوابع وانعكاساتها على مدينة قسنطينة و أحيائها الفوضوية (الصلبة)
301	II. المدن الجديدة كسياسة جديدة للتهيئة الحضرية وانعكاسها على مدينة قسنطينة
302	1. التعريف بالمدينة الجديدة "علي منجلي"
302	1.1. أهمية الموقع الجغرافي للمدينة الجديدة "علي منجلي"
303	2.1. التنظيم المجالي للمدينة الجديدة "علي منجلي"
307	1. آليات تفعيل التعمير في المدينة الجديدة علي منجلي (الجانب السكني والسكاني)
307	1.2. مراحل النمو السكني للمدينة الجديدة "علي منجلي"
308	2.2. دور المدينة الجديدة "علي منجلي" في تخفيف الضغط السكاني عن مدينة قسنطينة
310	3. المدينة الجديدة "علي منجلي" وانعكاساتها على مدينة قسنطينة وأحيائها الفوضوية (الصلبة)
315	ثانيا: مستقبل التهيئة الحضرية بمدينة قسنطينة (على مستوى التشريع والتطبيق)

316	I. البدائل المقترحة حول آفاق التهيئة الحضرية بمدينة قسنطينة
316	1. البديل الأول: (استمرار المشاكل وغياب الحلول)
317	2. البديل الثاني: (مراجعة وإصلاح الأطر القانونية الخاصة بالتهيئة الحضرية والحرص على تطبيقها ميدانيا)
318	3. البديل الثالث (التوجه نحو مقاطعة الأطر القانونية الحالية للتهيئة الحضرية والافتتاح الجدي للمظاهر السلبية المجال الحضري)
319	II. الحاجة إلى إصلاحات الوضع القائم للتهيئة الحضرية (القانون والواقع)
319	1. التوجه المرتبط بالتشريع القانوني (مستوى قانوني)
320	1.1. مراجعة التشريع القانوني والتركيز على التسوية العقارية
324	2.1. المشروع الحضري كبديل للأدوات التنظيمية الخاصة بالتهيئة الحضرية
325	1.2.1. مفهوم المشروع الحضري
326	2.2.1. أهمية وأهداف المشروع الحضري
328	3.2.1. مخطط تحديث المدينة استراتيجية جديدة نحو المشروع الحضري
328	1.3.2.1. المشاريع المتعلقة بالنقل والمواصلات
328	1.1.3.2.1. مشروع التفريك
328	2.1.3.2.1. مشروع الترامواي
329	3.1.3.2.1. مشروع الجسر العملاق " صالح باي "
329	4.1.3.2.1. مشروع الطريق السيار شرق - غرب
330	2.3.2.1. المشاريع المتعلقة بالتعليم العالي
330	3.3.2.1. المشاريع المتعلقة بتحسين المحيط والمظهر العام للمدينة
331	1.3.3.2.1. إزالة الأحياء القصدية
331	2.3.3.2.1. إزالة بعض الأحياء الفوضوية (الصلبة)
333	3.1. تفعيل دور الجماعات المحلية بمدينة قسنطينة في ميدان التهيئة الحضرية
334	1.3.1. ترشيد الخدمة العمومية بالبلدية في ميدان التهيئة الحضرية
335	2.3.1. تأهيل الكفاءات البشرية للبلدية في ميدان التهيئة الحضرية
337	3.3.1. الشفافية في المراقبة المالية والإدارية
337	4.1. تفعيل دور المجتمع المدني في ميدان التهيئة الحضرية
340	2. مستوى ميداني تطبيقي ودمج الأحياء الفوضوية (الصلبة) بمدينة قسنطينة
341	1.2. دمج حضري للأحياء الفوضوية (الصلبة) بمدينة قسنطينة

341	1.1.2. إعادة التأهيل أو الاعتبار الحضري للأحياء الفوضوية (الصلبة) بمدينة قسنطينة
345	2.1.2. إعادة الهيكلة الحضرية للأحياء الفوضوية (الصلبة) بمدينة قسنطينة
345	2.2. دمج اجتماعي للأحياء الفوضوية (الصلبة) بمدينة قسنطينة
347	3.2. دمج إقتصادي بمدينة قسنطينة
347	1.3.2. النقل والمواصلات
348	2.3.2. المرافق والخدمات
349	3.3.2. النشاطات التجارية
349	توجيهات عامة لتحقيق التوجهات المستقبلية للتهيئة الحضرية
351	خلاصة الفصل
352	الخلاصة العامة
	الملاحق
	قائمة المصادر والمراجع
	الفهارس

تعرف التشريعات المنظمة للتهيئة الحضرية بالجزائر وتطبيقها في الميدان تناقضات كبيرة، نتجت عنها فجوة عميقة بالأنسجة الحضرية للمدن الجزائرية بصفة عامة ومدينة قسنطينة بصفة خاصة، استغلت في الممارسات الحضرية غير الشرعية والمتمثلة في ظاهرة الأحياء الفوضوية، والتي مع مرور الزمن أصبحت هاجسا يهدد تناسق وانسجام النسيج الحضري للمدينة، خاصة أنها تشكل حزاما يطوق محيط المدينة من كل الجهات وأحيانا تتغلغل بالقرب من مركزها. حيث شكلت حضائر سكنية ذات مورفولوجية متباينة عن بعضها البعض، بسبب تداخل مختلف العوامل الطبيعية والبشرية والعمرانية في الأحياء الفوضوية المدروسة، استطاعت أن تساهم بطريقة غير مباشرة في امتصاص أعداد كبيرة من السكان المتضررين من أزمة السكن عبر مدينة قسنطينة. وبالمقابل تفاقمت فيها النقائص والمشاكل بشكل متباين بين هذه الأحياء، زادت من عدم انسجامها وتناسقها و تهتميشها الحضري، مما جعلها غير مندمجة في النسيج الحضري للمدينة.

رغم صعوبة تحليل واقع التهيئة الحضرية في مدينة قسنطينة لأنها ذات طبيعة مركبة (Complexe) وخاصة، ولأن التشريعات القانونية جاءت عامة وتعبر عن واقع ليس هو الواقع الفعلي لحالة الدراسة، إلا أن الهدف من هذا البحث تمحور في الرغبة للوصول إلى آفاق وتوجهات مستقبلية للنهوض بالتهيئة الحضرية بمدينة قسنطينة وفق مقاربة تنموية تقوم على تحقيق الحوكمة الحضرية، المبنية على الجانب التحليلي والاستشراقي بين مختلف أحياء المدينة، والمحدد لنوع السياسات الحضرية المستقبلية.

المفردات الاستدلالية

التهيئة الحضرية - التشريع القانوني - الواقع - مدينة قسنطينة - الأحياء الفوضوية (الصلبة) - التهميش الحضري.

Abstract

Currently the legislation that aims at organizing the urban configuration in Algeria along with its execution knows big contradictions resulting in a profound gap in the urban tissue of the Algerian cities in general and in the city of Constantine in particular. Such reality contributes in the illegal urban practices taking the form of the chaotic neighborhoods phenomenon that becomes an obsession that threatens the coherence and consistency of the urban tissue of the city throughout time. Knowing that the latter constitutes a belt that encircles the perimeter of the city from all its sides and sometimes penetrating near its center. The latter formed residential corrals with varying morphology due to the overlap of various natural, human, and physical factors in the chaotic neighborhood subject of this study. Yet, it indirectly contributed in the absorbance of large numbers of people who are affected by the housing crisis in Constantine. However, this leads to a number of shortcomings and problems resulting in the increase of the inconsistency, the disharmony, and the urban marginalization of these neighborhoods. Hence, they become disintegrated across the urban tissue of the city.

Despite the difficulty in the analysis of the urban setting in the city of Constantine because it is complex and special in its nature and mainly the established legislation was too general symbolizing a reality that does not display the reality of the actual study. However, this research aims at achieving future orientation of the urban configuration in the city of Constantine according to developmental approach that is based on the achievement of urban governance. Such target relied on the quantitative aspect to the various neighborhoods of the city that decide the type of future urban policy.

Basic Concepts

Urban Configuration - Legal Legislation – City of Constantine - Hard Chaotic Neighborhood - Urban Marginalization - Reality.

Résumé

l'Algérie a connue plusieurs politiques dans le domaine de l'aménagement urbain, d'où le paradoxe entre législation et pratique est flagrant. Avec L'accélération du mouvement d'urbanisation dans les villes algériennes et la crise du logement qui persiste, et Les quartiers illicites en durs qui menacent la cohérence du tissu urbain de la ville de Constantine comme exemple se multiplient.

Le choix de Constantine comme cas d'étude ponctuée historiquement par des politiques d'urbanisation différentes, Faute d'expansion urbaine des dernières décennies, a été le terrain pour une pratique a encourager les quartiers illicites en durs et lotissements illicite d'où le phénomène se poursuit et prend de l'ampleur, Malgré qu'il contribua indirectement a l'absorption d'un grand nombre de personnes qui sont touchées par la crise du logement mais aussi à la dégradation de l'environnement et la marginalité urbaine des habitants de ces quartiers.

Parallèlement, une collecte d'informations auprès des différents services a été effectuée par une dominance de l'approche quantitative Cette étude s'appuie aussi sur une recherche sur terrain qui a consisté à questionner les habitants de ces quartiers.

La compétition s'instaure entre villes algériennes, donnent l'impression que la priorité et pour des politiques urbaines **micro complexe**, ou L'approche locale doit en effet remplacer l'administration et la gestion verticale, et le role de la société civile est primordial ,et que les systèmes de pouvoir en cause soit décentralisés vers une gouvernance urbaine locale.

Mots clés : Aménagement urbain - Textes législatifs - La réalité - La ville de Constantine - Quartiers illicites en durs -Marginalité urbaine.