

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية  
وزارة التعليم العالي و البحث العلمي  
جامعة قسنطينة 3



المعهد: تسيير التقنيات الحضرية القسم: تسيير المدن والتعمير

الرقم التسلسلي .....  
الرمز.....

مذكرة ماستر

الشعبة: تسيير التقنيات الحضرية: تخصص: تسيير الجماعات المحلية و الحوكمة

التحولات المجالية في الاستخدام السكني حالة  
حي "سيدي مبروك - العلوي والسفلي" -

تحت إشراف:

الأستاذة دباش ربيعة

إعداد الطالبتين:

بن لخضر رانيا

بوقبرين حبيبة

لجنة المناقشة:

رئيسا

أستاذ مساعد

بوزحزح فؤاد

ممتحنة

أستاذة مساعدة

حمود نعيمة

مشرفة

أستاذة مساعدة

دباش ربيعة

السنة الجامعية: 2016/2015

الدورة : جوان 2016

## فهرس الموضوعات

الصفحة	العنوان
01	مقدمة العامة
01	الإشكالية
02	منهجية العمل
02	مرحلة البحث النظري
03	مرحلة العمل الميداني
03	مرحلة الفرز والتحليل
<b>الفصل الأول: الواقع القائم في حي سيدي مبروك العلوي والسفلي</b>	
04	تمهيد
04	اولا: التعريف العام بالقطاع الحضري سيدي مبروك
04	01. موقع القطاع الحضري سيدي مبروك
06	02. موقع حي سيدي مبروك العلوي والسفلي ضمن القطاع الحضري
06	03. التركيب الصخري
06	04. الموضع
10	04-01- الانحدارات
10	04-02- صلاحية موضع التعمير
13	05- التطور التاريخي والمجالي لمنطقة الدراسة
13	05-01- مرحلة ما قبل الاستعمار
13	05-02- المرحلة الاستعمارية
14	05-03- مرحلة ما بعد الاستعمار
15	ثانيا: توزيع استخدامات الأرض
15	I. الاستخدامات السكنية
15	01- الانماط السكنية
17	01-01- نمط السكن الفردي
17	01-02- نمط السكن الجماعي
17	II. الاستخدامات العامة الخدمية
17	01- الاستخدامات الادارية والأمنية
17	02- الاستخدامات التعليمية
17	أ- الطورين الاول والثاني

18	ب- الطور الثالث
19	ج- التعليم الثانوي
20	د- التكوين المهني
20	هـ- التعليم العالي والبحث العلمي
21	03- الاستخدامات الصحية
21	04- الاستخدامات الرياضية
22	05- الاستخدامات الثقافية
22	06- الاستخدامات الدينية
23	07- الاستخدامات النفعية
24	08- الاستخدامات الاجتماعية
25	09- الاستخدامات التجارية
27	III. الشبكات التقنية
27	01- شبكة الطرق
27	01-01- طرق الرئيسة
27	01-02- طرق ثانوية
27	01-03- طرق ثالثة
29	02- شبكة الغاز الطبيعي
29	03- شبكة الصرف الصحي
29	04 - شبكة توزيع المياه الصالحة للشرب
29	05 - شبكة الكهرباء
34	خلاصة الفصل
<b>الفصل الثاني: توزيع الاستخدامات السكنية بحي سيدي مبروك العلوي والسفلي</b>	
35	تمهيد
35	اولا: تقسيم حي سيدي مبروك العلوي والسفلي الى نطاقات
35	I. حي سيدي مبروك العلوي
36	1- توزيع الاستخدامات السكنية بالنطاقات الحضرية
36	1-1- توزيع الانماط السكنية
36	النطاق 01
38	- نمط السكن الفردي
38	- نمط السكن الجماعي
39	أ- النطاق 02
40	ج- النطاق 03
40	- نمط السكن الفردي

41	- نمط السكن الجماعي
41	د- النطاق 04
42	- نمط السكن الفردي
42	- نمط السكن الجماعي
45	02- حالة المساكن
47	03- توزيع مستويات المباني
48	II. حي سيدي مبروك السفلي
48	1- توزيع الاستخدامات السكنية بالنطاقات الحضرية
48	1-1- توزيع الانماط السكنية
50	أ- النطاق 01
50	- نمط السكن فردي
50	- نمط السكن جماعي
51	ب- النطاق 02
51	- نمط السكن الفردي
52	- نمط السكن الجماعي
52	ج- النطاق 03
53	- نمط السكن الفردي
53	- نمط السكن الجماعي
54	د- النطاق 04
56	2- حالة المساكن
58	3- توزيع المباني
59	ثانيا: توزيع الكثافات عبر مجال الدراسة
59	01 - توزيع الكثافة السكنية
62	02- توزيع الكثافة السكانية
64	03- معدل شغل المسكن (TOL)
64	04- معدل اشغال الغرفة (TOP)
67	خلاصة الفصل
<b>الفصل الثالث: تحليل وتفسير أسباب الوضع القائم</b>	
68	تمهيد
68	اولا: العوامل المؤثرة في توزيع الاستخدام السكني
68	01- تأثير العامل التاريخي
68	02- تأثير العامل الطبيعي
68	03- تأثير العامل الاقتصادي
68	أ- الملكية العقارية

69	ب- سعر الارض
69	04- تأثير العامل الاجتماعي
70	أ- نمو السكان
70	ب- دور السكان في تنظيم الحي
71	05- تعبيد الشوارع وفتح الطرق وتوفير المواصلات
71	06- الارتفاقات بمجال الدراسة
71	07- التحولات المجالية
71	أ- انواع التحولات التي حدثت في حي سيدي مبروك العلوي
73	ب- آراء السكان حول ظهور المراكز التجارية بسيدي مبروك العلوي
73	02- التحولات المجالية على مستوى الحيين
73	أ- التحولات التي تمت بدون رخصة بناء
74	ب- تجاوز معامل شغل الارض
75	ج- تجاوز في معامل الاستيلاء على الارض
76	د- نوع استعمال الطابق الارضي
77	و- نموذج المسكن المخالف
78	03- آراء السكان حول التحولات التي مست المظهر المجالي للحيين
78	ثانيا: البدائل العلمية و العملية وأفاق تنظيم ونسير الحيين
78	01- عوائق واسباب التدخل
79	02- تحديد المبادئ الاساسية لعملية التدخل
79	01-02- التطبيق الصارم لقوانين التعمير خاصة القانون 08-15
80	02-02- خلق التوازن بين الاستخدام التجاري وبين باقي الاستخدامات
80	03- الجمعيات الاحياء وعلاقتها بتنظيم الحيين
80	04- هل البديل يكون بالحامة الحضرية؟
80	01- تعريف الحكامة الحضرية
81	02- تعدد الفاعلين من اجل تحقيق سياسة الحكامة الحضرية
81	01-02- الفاعلون العموميين
81	أ- الهيئات الادارية
81	ب- الهيئات الاقتصادية
81	ج- الهيئات المنتخبة
82	02-02- الفاعلون الخواص
82	03-02- المجتمع المدني
82	03- دور الحكامة الحضرية في التسيير والتنظيم
83	04- مفهوم الاستدامة الحضرية
83	01-04- تعريف الاستدامة الحضرية

83	02-04- تحقيق الاستدامة في البيئة السكنية
83	01-02-04- استراتيجيات التصميم الانساني
83	اولا: الحفاظ على الشروط الطبيعية
83	ثانيا: راحة الانسان
84	اراء السكان جعل حي سيدي مبروك السفلي مستدام
84	خلاصة الفصل
85	الخاتمة العامة

## الملخص:

يعتبر حي سيدي مبروك بشقيه واحد من أهم الأحياء الراقية في مدينة قسنطينة باعتباره حي سكني بامتياز، حيث شهد في السنوات الأخيرة تحولات مجالية تمثلت في عدة تغيرات على النمط الأوروبي خاصة وظهور نمط جديد ساهم في إنتشار فوضى مجالية بسبب احتلال الاستخدام التجاري مكان الاستخدام السكني عن طريق بناءات مخالفة الاطر القانوني للتعمير . و كل هذا يتطلب تدخلا محكما لإعادة الأمور إلى ما كانت عليه عن طريق الحكامة الحضرية ، حيث تعتبر حلا مناسباً للوصول إلى تنظيم مجالي للنسيج الحالي.

الكلمات الاستدلالية :

- النطاقات الحضرية- الاستخدام السكني - الحكامة الحضرية --التنظيم - الحكم الرشيد-  
الاستدامة

### Résumé :

Le quartier sidi mabrouk est l'un des quartiers les plus prestigieux de la ville de constantine . quartier résidentiel par excellence . il a connu au cours des dernière années des mutations spatiales à travers des transformations de l'ancien habitat , particulièrement l'habitat colonial , engendrées par l'émergence d'une nouvelle occupation du sol par la naissance d'une nouvelle donne la création des commerces tout azimuth faisant fi des règles urbanistiques les plus élémentaires . ce toute situation nécessite l'intervention des autorités afin de mettre fin à l'anarchie dans laquelle évolue cette agglomération .

Les mots clés :

utilisation résidentielle, La mutation spatial , , secteur urbain ,  
organisation , , bonne gouvernance, durabilité