

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
جامعة قسنطينة 3 "صالح بوبنيدر"



معهد تسيير التقنيات الحضرية

قسم تسيير المدن والتعمير

مذكرة ماستر

الرقم التسلسلي:.....

الرمز:.....

التخصص: تسيير المدن

الشعبة: تسيير التقنيات الحضرية

البناء الفوضوي في المدن الجزائرية: واقع وآليات الإدماج

دراسة حالة: حي القماص بمدينة قسنطينة

تحت إشراف :

الأستاذ المحاضر الصنف أ: فؤاد بوزحزح

مقدمة من طرف الطالبة :

توامي ندى

السنة الجامعية: 2023/2022

دورة جوان 2023

فهرس المحتويات:

| | |
|----|--|
| 01 | المقدمة العامة |
| 02 | الإشكالية |
| 03 | الفرضيات |
| 03 | المنهجية |
| 04 | هيكلة البحث |
| 05 | اسباب اختيار الموضوع |
| 05 | الدراسات السابقة |
| 06 | صعوبات البحث |
| | الفصل الأول: الإطار النظري والتشريعي للبناء الفوضوي |
| 07 | مقدمة الفصل |
| 07 | 1. تعريف ومفاهيم عامة "ماهية البناء الفوضوي" |
| 07 | 1. مفهوم الملكية العقارية الخاصة |
| 07 | 1.1. أولاً تعريف العقار |
| 07 | 2. تعريف الظاهرة |
| 07 | 3. تعريف البناء |
| 08 | 4. تعريف الفوضى |
| 08 | 5. البناء الفوضوي |
| 08 | 1.5 التعريف 1 : هو للكاتب "Planchere Gerard" |
| 09 | 2.5 التعريف 2 : وهو تعريف للكاتب فاروق بين عطية |
| 09 | 3.5 التعريف 3 : عرف "GEORGE PIERRE" |
| 09 | 6. تسميات البناء الفوضوي |
| 10 | 7. تعريف الأحياء الفوضوية |
| 11 | 8. أصناف البناء الفوضوي |
| 11 | 1.8 حسب الطبيعة القانونية للعقار |

| | |
|----|---|
| 11 | 1.1.8 أراضي الدولة |
| 11 | 2.1.8 أراضي ذات عقود عرفية |
| 11 | 3.1.8 إضافة الى حالة انعدام رخصة البناء |
| 11 | 2.8 حسب مواد البناء المستعملة |
| 11 | 2.1.8 بناء فوضوي صلب |
| 12 | - البناءات ذات الاستعمال السكني الجماعي |
| 12 | - لبناءات ذات الاستعمال السكني الفردي |
| 13 | - البناءات التابعة للإدارة |
| 14 | البنائات التابعة لنظارة الشؤون الدينية |
| 14 | 2.2.8 البناءات الفوضوية القصدية |
| 15 | 9. أنماط البناء الغير قانوني حسب التعليمات الوزارية المشتركة المؤرخة في 26 ذو القعدة 1405 الموافق ل 13 أوت 1985 |
| 15 | 1.9 الصفة القانونية للقاعدة العقارية |
| 15 | 2.9 البنائات التي لا تقبل وضعيتها التسوية بتاتا |
| 15 | II. أسباب البناء الفوضوي |
| 15 | . الأسباب الاجتماعية الاقتصادية: « socio-économique » |
| 15 | 1.1 أسباب اقتصادية |
| 16 | 2.1. أسباب ذات بعد اجتماعي |
| 16 | 3.1. أسباب تنموية |
| 16 | 4.1. أسباب ترقية |
| 17 | 5.1 أسباب أمنية |
| 17 | . الأسباب التشريعية |
| 17 | قانون الثورة الزراعية 73/71 المؤرخ في 11/08/1971 |
| 18 | 2.2 قانون الاحتياطات العقارية 26/74 المؤرخ في 20/02/1974 |
| 19 | 3.2 نظام الشهر العقاري العين |
| 19 | فشل مخططات التعمير المعتمدة قبل سنة 1990 |

| | |
|----|--|
| 19 | 1 من حيث الوجود |
| 20 | 2.4.2 من حيث الفعالية |
| 20 | - أحادية البعد |
| 20 | - اللاتشاور |
| 20 | 5.2 القانون 82-02: |
| 21 | 3. أسباب تتعلق بطلب رخصة البناء |
| 22 | 4. أسباب تتعلق بالمخططات الهندسية |
| 23 | 5. أسباب تتعلق بالقدرة المالية |
| 23 | 6. أسباب تتعلق بالتنفيذ |
| 23 | - البناء البسيط « le maçon » |
| 23 | - المقاول الحرفي 'l'entrepreneur artisan' |
| 23 | III. الحلول القانونية وتقديرها لظاهرة البناء الفوضوي |
| 23 | 1. قانون الترقية العقارية (القانون 86-07) |
| 24 | 2. قانون التوجيه العقاري (90-25) |
| 24 | IV. التسوية العقارية للبناء الفوضوي |
| 24 | 1. مفهوم التسوية |
| 24 | 2. الشهادات: |
| 24 | 1.2 شهادة التعمير |
| 24 | 2.2 شهادة التقسيم |
| 24 | 3.2 شهادة المطابقة |
| 25 | . منظور المشرع الجزائري في تسوية الاحياء الفوضوية |
| 25 | 1.3 بموجب المرسوم رقم 85 - 212 |
| 25 | 1.3 قانون 08 - 15 |
| 26 | 1.2.3 من بين أسباب ظهور قانون 15/08 |

| | |
|----|--|
| 26 | 2.2.3 أهداف القانون 15/08 |
| 27 | 4. الحيابة والتحقق العقارية كأليات للتسوية العقارية |
| 27 | 1.4 أولا الحيابة |
| 27 | 1.1.4 تعريفها |
| 27 | 2.1.4 شروط اعداد شهادة الحيابة |
| 27 | - أولا الشروط الخاصة بالعقار المحوز |
| 27 | - ثانيا الشروط المتعلقة بوضع اليد |
| 27 | - ثالثا الشروط المتعلقة بالمدة |
| 28 | 2.3 ثانيا التحقيق العقاري |
| 28 | 1.2.3 معاينة الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري |
| 28 | 2.2.3 فتح التحقيق العقاري |
| 28 | - تحقيق عقاري بصفة فردية |
| 29 | - طلب فتح تحقيق عقاري بصفة جماعية |
| 29 | V. أصناف البناء الفوضوي التي اقر المشرع الجزائري تسويتها والحالات التي لا يمكن تسويتها |
| 29 | 1. البنايات التي يمكن تحقيق مطابقتها وتسويتها |
| 30 | المخطط الأول يوضح الشروط الأساسية لتصنيف الأول " البنايات الغير متممة والتي تحصل صاحبها على رخصة بنا |
| 30 | المخطط الثاني يوضح الشروط الأساسية لتصنيف الثاني " البنايات المتممة والمخالفة لأحكام رخصة البناء » |
| 31 | المخطط الثالث: يوضح الشروط الأساسية لتصنيف الثالث " البنايات المتممة والمخالفة لأحكام رخصة البناء" |
| 31 | المخطط الرابع: يوضح الشروط الأساسية لتصنيف الرابع " البنايات غير المتممة التي لم يتحصل صاحبها على رخصة البناء" |
| 32 | 2. البنايات التي ليست قابلة لتحقيق المطابقة والتسوية وفقا لهذا القانون |

| | |
|----|---|
| 32 | 1.2 المخطط الخامس: يوضح الشروط الأساسية لتصنيف الخامس " الحالات التي لا يمكن تسويتها حسب التشريع الجزائري " |
| 33 | خاتمة الفصل الأول |
| | الفصل الثاني واقع البناء الفوضوي في مدينة قسنطينة |
| 34 | مقدمة الفصل الثاني |
| 34 | 1. تقديم مدينة قسنطينة |
| 34 | . الموقع الجغرافي لولاية قسنطينة |
| 34 | 1.1 الموقع |
| 36 | 2. موقع بلدية قسنطينة |
| 38 | 3. توزيع السكان حسب القطاعات |
| 40 | II. الدراسة التحليلية لمجال الدراسة " ارض بن محمود في حي القماص " |
| 40 | 1. الدراسة التحليلية لحي القماص |
| 40 | 1.1 موقع القطاع الحضري القماص |
| 40 | 1.1 موقع حي القماص |
| 41 | 3.1 الأحياء المكونة لحي القماص |
| 43 | 4.1 التطور العمراني لحي القماص |
| 44 | 5.1 المخاطر الطبيعية و الارتفاقات |
| 45 | 2. الدراسة التحليلية لمجال الدراسة |
| 45 | 1.2 الموقع |
| 47 | 1.2 الدراسة الطبيعية لمجال الدراسة |
| 47 | 1.2.2 الانحدارات |
| 48 | 2.2.2 المخاطر الطبيعية والارتفاقات |
| 49 | 3. الدراسة العمرانية |
| 49 | تطور النسيج العمراني |
| 52 | المواصفات التقنية للمجال الدراسة |
| 52 | 1.2.3 شكل التقطيع |
| 52 | 2.2.3 تناسق المباني وتنظيمها |

| | |
|----|--|
| 53 | 3.3 مخالفات البناء |
| 53 | - عدم وضع لافتة تبين مراجع رخصة البناء |
| 53 | - عدم وضع سياج الأمان |
| 53 | 4.2 المخالفات العمرانية |
| 54 | 3 الدراسة السكنية |
| 55 | 1.3 انماط السكن |
| 55 | 2.4 مساحات الخضراء ومساحات اللعب |
| 56 | 5 مختلف الشبكات |
| 56 | 1.5 شبكة الطرق |
| 57 | 2.5 الارصفة |
| 59 | 3.5 الانارة |
| 60 | مواقف السيارات |
| 60 | 10.3 شبكة الغاز |
| 61 | 11.3 شبكة المياه |
| 61 | . الوظيفة التجارية والخدماتية |
| 61 | . الوظيفة التعليمية |
| 62 | III. التحقيقات الميدانية |
| 62 | 1. التساؤل الأول والثاني والثالث والخامس |
| 64 | 2. التساؤل الرابع |
| 65 | 3. التساؤل السادس |
| 66 | 4. التساؤل السابع والثامن والتاسع |
| 67 | 5. التساؤل العاشر |
| 68 | 6. التساؤل الحادي عشر |
| 68 | 7. التساؤل الثاني عشر |
| 70 | 8. التساؤل الثالث عشر |
| 71 | 9. التساؤل الرابع عشر |

| | |
|----|---|
| 73 | 10. التساؤل الخامس عشر |
| 74 | 11. التساؤل السادس عشر |
| 75 | 12. التساؤل الثامن عشر |
| 76 | خاتمة الفصل |
| | الفصل الثالث: الآلية المقترحة لإدماج هذا النمط من البناء ضمن النسيج الحضري |
| 77 | مقدمة الفصل |
| 77 | أ. المرحلة الأولى: تغير تصنيف أرضية مجال الدراسة من غير قابلة للتسوية إلى قابلة للتسوية |
| 77 | 1. السيناريو الأول |
| 78 | 1.1 مخطط التهيئة المقترح للسيناريو الأول |
| 80 | 2 صور ثلاثية الأبعاد لهذا لمخطط السيناريو الأول |
| 83 | 2 السيناريو الثاني |
| 84 | 1.2 مخطط التهيئة المقترح للسيناريو الثاني |
| 86 | 2.2 صور ثلاثية الأبعاد لهذا لمخطط السيناريو الثاني |
| 88 | 3 تحليل السيناريوهين السابقين والنتائج المستنبطة |
| 88 | 1.3 أولاً في حالة انجاز السيناريو الثاني |
| 88 | 1.1.3 على المجال الاقتصادي |
| 89 | 2.1.3 على المجال الاجتماعي |
| 89 | 3.1.3 الجانب الأمني |
| 89 | 2.3 ثانياً في حالة انجاز السيناريو الأول |
| 89 | 1.2.3 على المجال الاقتصادي |
| 90 | 2.2.3 على المجال الاجتماعي والأمني |
| | 3.3 الاستنتاج |
| 91 | 3.3 الاستنتاج |
| 91 | ب. المرحلة الثانية: عملية التسوية |
| 91 | 1. أولاً: تشكيل جمعية الحي |
| 91 | 2. ثانياً: الإجراءات الإدارية |
| 91 | 1.2 على مستوى مكاتب الدراسة: |

| | |
|----|---|
| 92 | 2.2 على مستوى مصالح التعمير (مكتب التسوية) لبلدية قسنطينة |
| 93 | 3.2 على مستوى دائرة قسنطينة |
| 94 | III. النتائج |
| 95 | خلاصة الفصل |
| 96 | الخلاصة العامة |

فهرس الصور:

| الرقم | العنوان | الصفحة |
|-------|---|--------|
| 01 | الخريطة الطبوغرافية لمدينة قسنطينة | 35 |
| 02 | خريطة بلديات ولاية قسنطينة | 36 |
| 03 | صورة ميدانية لمنطقة الدراسة شهر افريل 2023 توضح خط الطاقة الكهربائية عالي التوتر | 48 |
| 04 | صور ميدانية لمنطقة الدراسة شهر افريل 2023 توضح حالات مخالفات البناء (عدم وضع لافتة تبين مراجع رخصة البناء وعدم وضع سياج الأمان | 52 |
| 05 | صور ميدانية لمنطقة الدراسة شهر افريل 2023 توضح حالات مخالفات البناء (عدم وضع لافتة تبين مراجع رخصة البناء وعدم وضع سياج الأمان | 52 |
| 06 | صورة ميدانية لمنطقة الدراسة شهر افريل 2023 توضح المخالفات العمرانية المتمثلة في حالة زيادة في عدد الطوابق) عدم احترام COS المناطق المجاورة) | 53 |
| 07 | صورة ميدانية لمنطقة الدراسة شهر افريل 2023 توضح صنف المباني قيد التشييد | 54 |
| 08 | صورة ميدانية لمنطقة الدراسة شهر افريل 2023 توضح صنف المباني قيد التشييد | 54 |
| 09 | صورة ميدانية لمنطقة الدراسة شهر افريل 2023 توضح صنف مساكن بها سكانها دون تهيئة الخارجية للواجهات | 54 |
| 10 | صورة ميدانية لمنطقة الدراسة شهر افريل 2023 توضح صنف مساكن بها سكانها دون تهيئة الخارجية للواجهات | 54 |

| | | |
|----|--|----|
| 55 | صورة ميدانية لمنطقة الدراسة شهر افريل 2023 توضح صنف مساكن بها سكانها وواجهاتها الخارجية مهياة | 11 |
| 55 | صورة ميدانية لمنطقة الدراسة شهر افريل 2023 توضح المساحات الخضراء وكذا تأكد طبيعة الأرض الفلاحية بامتياز . | 12 |
| 55 | صورة ميدانية لمنطقة الدراسة شهر افريل 2023 توضح المساحات الخضراء وكذا تأكد طبيعة الأرض الفلاحية بامتياز . | 13 |
| 56 | صور ميدانية لمنطقة الدراسة شهر افريل 2023 توضح حالة الطرقات الغير معبدة الترابية والإسمنتية | 14 |
| 56 | صور ميدانية لمنطقة الدراسة شهر افريل 2023 توضح حالة الطرقات الغير معبدة الترابية والإسمنتية | 15 |
| 56 | صور ميدانية لمنطقة الدراسة شهر افريل 2023 توضح حالة الطرقات الغير معبدة الحصوية والمعبدة | 16 |
| 56 | صور ميدانية لمنطقة الدراسة شهر افريل 2023 توضح حالة الطرقات الغير معبدة الحصوية والمعبدة | 17 |
| 57 | صور ميدانية لمنطقة الدراسة شهر افريل 2023 توضح حالة الأرصفة | 18 |
| 57 | صور ميدانية لمنطقة الدراسة شهر افريل 2023 توضح حالة الأرصفة | 19 |
| 59 | صورة ميدانية لمنطقة الدراسة شهر افريل 2023 توضح حالة أعمدة الإنارة. | 20 |
| 59 | صورة ميدانية لمنطقة الدراسة شهر افريل 2023 توضح حالة التوقف العشوائي أمام المساكن | 21 |
| 61 | صورة ميدانية لمنطقة الدراسة شهر افريل 2023 توضح المحل التجاري الموجود " مواد غذائية عامة | 22 |
| 66 | صورة ميدانية لمنطقة الدراسة شهر افريل 2023 توضح أن عملية بيع الأراضي لا تزال متواصلة (تم التعديل على الصورة من اجل الخصوصية) | 23 |
| 67 | صورة ميدانية لمنطقة الدراسة شهر افريل 2023 توضح وجود عداد المياه و الغاز لأحد مساكن العينة | 24 |
| 72 | تمثل جزء من قائمة سكن المعلن عنها في أواخر مايو 2023 (تم التعديل عليها احتراماً للخصوصية) | 25 |
| 80 | صورة ثلاثية الأبعاد للمخطط المقترح لمنطقة الدراسة يبرز التهيئة الخارجية | 26 |
| 80 | صورة ثلاثية الأبعاد للمخطط السيناريو الأول المقترح تبرز المساحات الخضراء و | 27 |

| | مساحات اللعب | |
|----|---|----|
| 81 | صورة ثلاثية الأبعاد للمخطط السيناريو الأول المقترح تبرز التهيئة الخارجية في المنطقة المحيطة بالمسجد . | 28 |
| 81 | صورة ثلاثية الأبعاد للمخطط السيناريو الأول المقترح تبرز تهيئة الطريق و الأرصفة | 29 |
| 82 | صورة ثلاثية الأبعاد للمخطط السيناريو الأول المقترح تبرز تهيئة الطريق و الأرصفة | 30 |
| 82 | صورة ثلاثية الأبعاد للمخطط السيناريو الأول المقترح تبرز تهيئة الطريق و الأرصفة | 31 |
| 83 | صورة ثلاثية الأبعاد للمخطط السيناريو الأول المقترح تبرز تهيئة الطريق و الأرصفة. | 32 |
| 86 | صورة ثلاثية الأبعاد للمخطط السيناريو الثاني المقترح لمنطقة الدراسة | 33 |
| 86 | صورة ثلاثية الأبعاد للمخطط السيناريو الثاني المقترح لمنطقة الدراسة. | 34 |
| 87 | صورة ثلاثية الأبعاد للمخطط السيناريو الثاني المقترح لمنطقة الدراسة. | 35 |
| 87 | صورة ثلاثية الأبعاد للمخطط السيناريو الثاني المقترح لمنطقة الدراسة. | 36 |
| 88 | صورة ثلاثية الأبعاد للمخطط السيناريو الثاني المقترح لمنطقة الدراسة تبرز تهيئة الأرصفة. | 37 |

المخلص:

تعاني مدينة قسنطينة كغيرها من المدن من مشكلة البناء الفوضوي فتؤثر على النسيج الحضري للمدينة وتشوه مظهرها العام، وهذا راجع لعدة أسباب منها الهجرة وضعف التخطيط العمراني والتنظيم الحضري. يعتبر نمط البناء الفوضوي الصلب الغالب في المدينة والأقرب إلى نمط البناء الشرعي، يتمثل في مساكن ذات عقود عرفية مشيدة ضمن رواق الارتفاقات.

تحتاج مدينة قسنطينة إلى استراتيجيات وآليات إدماج هذا النمط ضمن النسيج الحضري باستعمال النصوص التشريعية وتشمل هذه الإستراتيجية عدة جوانب أهمها: تطوير التخطيط العمراني، تشييد الرقابة والتنظيم، التعديل على الجانب التشريعي بتحديد خصائص وآليات التدخل على كل نمط. تفعيل دور الرقابة. من خلال هذا البحث توصلنا إلى إيجاد آلية قانونية تشريعية قمنا بضبطها بعد اقتراح سيناريو لإعادة تهيئة منطقة الدراسة ألا وهي استغلال القانون 08-15.

الكلمات المفتاحية

البناء الفوضوي - آليات الإدماج - النسيج الحضري - النصوص التشريعية

Résumé :

La ville de Constantine, comme les autres villes elle souffre de problème d'habitat informel qui affecte le tissu urbain de la ville et déformé leur aspect général, a cause de plusieurs raisons comme exemple la migration et la mauvaise planification urbaine. L'habitat informel solide est le modèle le plus dominant et le plus proche à l'habitat légal, ce type informel est représenté dans des logements avec contrats coutumiers construits au sein des servitudes. La ville de Constantine a besoin des stratégies et des mécanismes pour intégrer ce type dans le tissu urbain à travers des textes législatifs et cette stratégie comporte plusieurs volets dont le plus important est l'amélioration de la planification urbaine, resserrer le contrôle et la modification du cadre législatif aspect en définissant les caractéristiques et les mécanismes d'intervention sur chaque type et l'activation du rôle de supervision. À travers cette recherche nous sommes venus trouver le mécanisme législatif nous l'avons affiné après avoir proposé un scénario de réaménagement de notre zone d'étude qui est l'exploitation de la loi 08-15.

Les mots clés :

Habitats informel - mécanisme d'intégration - tissu urbain - les textes législatifs