

المخالفات العمرانية : انتاج عمراني غير لائق حالة تحصيلي فلتان بمدينة عين اسمارة وبلحاج عين الباي قسنطينة

بن حمادة عيسى

قسم التهيئة العمرانية، كلية علوم الأرض، الجغرافيا و التهيئة العمرانية، جامعة الاخوة منتوري قسنطينة 1 ، الجزائر

تاريخ الإستلام 2017/01/20 - تاريخ القبول 2017/10/24

المخلص

أدى النمو السريع في عدد السكان إلى طلب متزايد عن السكن، ومن أجل تلبية هذا الطلب أنشأت الدولة تحصيلات سكنية الغرض منها الاستجابة ولو جزئيا لأزمة السكن الخائفة بعد الاستقلال، وبالرغم من وجود قوانين عمرانية منظمة للبناء والتعمير لكن عدم وجود آليات رقابة صارمة وعدم احترام رخصة البناء أدى إلى ظهور مخالفات عمرانية وهذا ما نتج عنها تشوه عمراني وإطار مبني غير لائق مع وجود قوانين صارمة وردعية في هذا الشأن.

ومنه إظهار تأثير المخالفات العمرانية على النسيج الحضري و ظهور البناء المخالف ومن المسؤول عن هذه الوضعية و على من يقع هذا التراخي في تطبيق القوانين العمرانية في الميدان الذي كانت نتيجته تحصيلات سكنية مشوهة وغير لائقة.

الكلمات المفتاحية: المخالفات العمرانية، النسيج الحضري، النمو الحضري، رخصة البناء.

Résumé

La croissance démographique post coloniale a provoqué une forte pression sur le logement. A cet effet. L'Etat a opté depuis la fin des années 1970 pour le lancement des lotissements afin de répondre à cette grave crise.

En dépit de la promulgation de lois et règles d'urbanisme, plus ou moins cohérentes, pour réglementer et gérer les actes de bâtir, nous assistons à la prolifération d'infractions urbaines sous diverses formes. Parmi les principales causes, nous soulignons l'absence des organes de contrôle de documents d'urbanisme. Ces comportements ont été à l'origine de la genèse d'un tissu urbain sous forme de mosaïque non normée : Ce constat nous conduit au questionnement suivant :

Qui sont les véritables responsables actuels de la situation chaotique des lotissements face à l'urbanité des villes ?

Mots clés : Infractions urbaines - tissu urbain - croissance urbaine - permis de construire.

Abstract

Post-colonial population growth has caused pressure on housing. For this purpose. The State has opted since the end of the 1970s for the launching of housing estates in order to respond to this serious crisis despite the promulgation of urban planning laws and rules. More to the less coherent. To regulate and manage the acts of building. Sadly. We are witnessing the proliferation of urban offenses in various forms. Among the main causes of these urban offenses.

We emphasize the absence of the organs of control of urban planning documents. These behaviors have been at the origin of the genesis of an urban fabric in the form of a non-standard mosaic this observation leads us to the following questioning. Who are the real current managers of the chaotic situation of housing estates facing the urbanity of cities.

Keywords: Urban offenses - urban fabric - urban growth - building permit.

المقدمة

وهذا ما نص عليه قانون 29-90 المؤرخ في 04-05/12/1990 المعدل والمتمم بموجب القانون المؤرخ في 14/08/2004 المتضمن قانون التهيئة والتعمير والنصوص التطبيقية له لاسيما المرسوم التنفيذي رقم 91-177 المؤرخ في 28/05/1991 ، الذي يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم-05 317 المؤرخ في 10/09/2005 .

2- أهداف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير :

من الأهداف الأساسية للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير تذكير تحديد المناطق القابلة للتعمير على مختلف الفترات وكذا تحديد المناطق الواجب حمايتها وغير ذلك.

أما مخطط شغل الأراضي فهو عبارة عن أداة حديثة للتخطيط المجالي والتسيير الحضري والذي جاء بموجب القانون 29-90 المؤرخ في 01/12/1990 ، هذه الأداة تضمن النوعية الحضرية والمعمارية للمدينة وفق المرسوم التنفيذي 91 . 178 المؤرخ في 28 ماي 1991.

ويعرف المشرع الجزائري مخطط شغل الأراضي حسب المادة 31 من القانون 29-90 المؤرخ في 01 / 12 / 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير بأنه " ذلك المخطط الذي يحدد بالتفصيل وفي إطار المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير كيفية استخدام الأرض والبناء عليها وفق التوجيهات المحددة والمنظمة من طرف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير " وهو بذلك أداة جديدة يستخدم من طرف مختلف الفاعلون والمستخدمون للمجال منها الجماعات المحلية، وله أهمية بالغة إذ يعتبر أداة جيدة للامركزية القرار في تنظيم المجال، كما يهدف مخطط شغل الأراضي أساسا إلى تحديد المناطق العمرانية، الاستخدامات المجالية وشبكة الطرق الحضرية، ضبط مقاييس البناء كالمساحات، العلو الأحجام، أنماط المساكن، الشكل العمراني والمعماري، وباختصار يعتبر مخطط شغل الأراضي أداة تقنية دقيقة تنظم البناء وفق مختلف المؤشرات قانونية .

الجزائر كباقي دول العالم الثالث عرفت طفرة عمرانية بمجرد حصولها على استقلالها سنة 1962 ، وهذا لتلبية الطلب المتزايد عن السكن، حيث أن سياسات التعمير الوطنية أدت إلى تحولات كبيرة في التركيبة العمرانية، ومنه تم الاعتماد على التخصيصات السكنية التي ساهمت في إنماء الأنسجة في أطراف المدن الجزائرية ، ولم تكن هذه الأخيرة بغرض التوسع العمراني بل جاءت كحتمية لتلبية الطلب المتزايد عن السكن . وبالرغم من وجود ترسانة من القوانين المنظمة لهذا

النوع من التعمير الأفقي ، عدة عيوب، نقائص وسلبيات تتمثل أساسا في ظهور البناء المخالف للتشريعات المعمول بها في ميدان التعمير والبناء، وهذا ما نتج عنه صورة مشوهة للمجال وعدم التجانس في البناء داخل المدينة والذي أصبح عبارة عن فسيفساء حضرية وأشكال عمرانية لا تليق بالسكان الحضر، لان عدم تطبيق قوانين التعمير أثناء البناء والتعمير هو الذي أدى إلى ظهور وانتشار المخالفات العمرانية المشوهة للمجال الحضري .

أولا : الأطر القانونية والتشريعية في ميدان التعمير والبناء :

1- أهم أدوات التهيئة والتعمير :

عرفت الجزائر قفزة نوعية في إطار التشريعات القانونية المنظمة للتعمير والبناء، وتتمثل أساسا في قانون 29-90 المؤرخ في 01/12/1990 المعدل و المتمم بالقانون 04-05 المتعلق بالتهيئة والتعمير وأهم شيء جاء به هذا القانون أدوات تتمثل في ضبط التهيئة والتعمير وهما المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وكذا مخطط شغل الأراضي.

يعرف أساسا المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير على أنه أداة للتخطيط والتسيير المجالي والحضري، تحدد فيه التوجيهات الأساسية للسياسة العمرانية وضبط التوقعات المستقبلية للتعمير أخذا بعين الاعتبار تصاميم التهيئة ومخططات التنمية ويضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي.

3. الإطار القانوني للبناء والتعمير:

ومن بين عقود التعمير التي تتحكم في البناء والتعمير

نذكر أهمها:

أ/ شهادة التعمير:

وثيقة إدارية تسلم بناء على طلب الشخص المعني. يعين حقوقه في البناء و الارتفاقات التي تخضع لها الأرضية المعنية، وهذا حسب ما جاء في المادة 51 من القانون 90-29 المؤرخ في 01/12/ 1990 والمادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 15 - 19 المؤرخ في 25 جانفي 2015.

ب / رخصة التجزئة:

وتعد وثيقة إجبارية لجميع التحصيصات السكنية، تشترط لكل عملية تقسيم لقطعتين أو لعدة قطع من ملكية عقارية، أو عدة ملكيات مهما كان موقعها والتي تستعمل لتشييد بناية وهذا وفقا لأحكام المواد 57 ، 58 من القانون 90-29 المؤرخ في 01/12/1990 والمادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 15 - 19 المؤرخ في 25 جانفي 2015 ، مدة صلاحيتها ثلاثة (03) سنوات، تلغى إذا لم يتم البدء في المشروع، غير أنه تضاف ثلاثة (03) سنوات أخرى في حالة الترخيص بتنفيذ الأشغال على مراحل حسب ما جاءت به المادة 30 من المرسوم التنفيذي 19-15 المؤرخ في 25 جانفي 2015.

ج / شهادة التقسيم:

جاءت بأحكام المادة 59 من القانون 90-29 والمادة 33 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، بأنها عبارة عن وثيقة إدارية تبين شروط إمكانية تقسيم ملكية عقارية مبنية إلى قسمين أو عدة أقسام.

د / رخصة البناء:

هي رخصة تشترط في بناية أو إدخال تعديلات عليها مهما كان محل موقعها، طبقا لأحكام المواد 49 و 52 و 55 من القانون رقم 90-29 المؤرخ في 01/12/1990 ، والمادة 41 من المرسوم التنفيذي 19-15 المؤرخ في 25 جانفي 2015 ماعدا تلك المحمية بسرية الدفاع طبقا لأحكام المادة 01 من نفس المرسوم التنفيذي، وهي أداة أساسية في مجال التهيئة

والتعمير، تحدد مدة صلاحيتها بعد تقييم السلطة المختصة اقتراح صاحب الدراسات الاستشارية حسب حجم المشروع، وتعد رخصة البناء ملغاة إذا لم يستكمل البناء في الأجل المحدد في القرار المتضمن رخصة البناء، ويصبح تقديم طلب جديد لرخصة البناء إجباريا لكل مشروع أو استئناف للإشغال بعد اجل الصلاحية المحدد، وهذا حسب ما جاء في المادة 57 من المرسوم التنفيذي 19-15 المؤرخ في 25 جانفي 2015 الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها .

أما فيما يخص القانون 15-08 المؤرخ في 20/07/2008 المتعلق بإتمام البنايات ومطابقتها جاء بنموذج

جديد يسمى رخصة البناء على سبيل التسوية.

هـ / شهادة المطابقة:

جاء بها القانون 90-29 حسب المادة 75 و كذا المادة 63 من المرسوم التنفيذي رقم 15 - 19 المؤرخ في 25 جانفي 2015.

يتعين على المستفيد من رخصة البناء عند انتهاء إشغال البناء و التهيئة التي يتكفل بها الحصول على شهادة المطابقة للأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء الأشغال وهي الشهادة التي تقوم مقام رخصة السكن واستقبال الجمهور إذا كان البناء مخصص لوظائف اجتماعية وتربوية أو الصناعة أو التجارة حسب المادة 65 من المرسوم التنفيذي 15-19.

و القانون 15-08 المؤرخ في 20/07/2008 جاء بنموذج جديد يسمى شهادة مطابقة على سبيل التسوية.

و / رخصة الهدم:

هي وثيقة إدارية ضرورية يجب الحصول عليها قبل القيام بأي عملية هدم جزئية أو كلية لبنانية كما يمكن إيداع طلب رخصة الهدم مع طلب رخصة البناء، بالنسبة للمشاريع المخصصة للسكن الفردي، وتصبح رخصة الهدم منقضية إذا لم تحدث عملية الهدم في أجل خمسة (05) سنوات، إذا توقفت أشغال الهدم خلال سنة واحدة، أو بموجب قرار من العدالة، لضمان تنفيذها في ظروف آمنة طبقا لأحكام المادة 60 و 68 من القانون 90-29 المؤرخ في 01/12/1990 والمادة 70

عن ذلك نسيج حضري غير متجانس و أنماط هندسية ومعمارية غير لائقة، أحياء سكنية غير منتظمة، مدن على نحو فسيفاء، امتداد و توسعات عشوائية بأطراف المدن لاسيما الكبرى منها.

ورغم وجود القوانين، فإن التطبيق الميداني ضعيف، مما نتج عنه عدة سلبيات خاصة بالتحصيلات السكنية .

ونظرا لانتشار هذه الظاهرة السلبية المشوهة للمدن الجزائرية، ارتأينا دراستها من خلال عينتين معبرتين لتحصيليين مختلفين وهما تحصيل فلتان بعين السامرة و تحصيل بلحاج بقسنطينة .

ولتوضيح العلاقة السلبية ما بين الإطار القانوني للبناء والانجازات أو المخالفات، قمنا بإجراء تحقيقات ميدانية خلال الفترة الممتدة ما بين سنة 2006 وسنة 2015 بهذين التحصيليين المختلفين من حيث الموقع، النمط المعماري، الفئات المهنية الاجتماعية ومدة الانجاز.

1- تحصيل فلتان بمدينة بعين السامرة:

1-1- موقع و خصائص التحصيل :

يقع تحصيل فلتان بالجهة الجنوبية الشرقية للمدينة مساحته 4,24 هكتار، أنجز سنة 2003 يتكون من 86 حصة أرضية أنجزت منها 75 مسكن فقط، و بقيت 11 حصة شاغرة لم تنطلق بها الأشغال، أما الهيئة المشرفة على التحصيل هي الوكالة العقارية لولاية قسنطينة. بلغ عدد السكان به 1082 نسمة سنة 2015، نمط البناء هو الفردي (الفيللا)، أما نسبة الأشغال للبنىات الفردية المنجزة فهي تقارب 87 %، وهو تحصيل مهياً، لكن وضعية الطرقات به مهترئة ولا توجد به أي مرافق أو تجهيزات ما عدا بعض المحلات التجارية بالجهة العليا المحاذية أو المطلة على الطريق الوطني رقم 05، المتمثلة في محلات قطع الغيار ومطاعم ومقاهي. وأغلب المساكن حولت من الطابع السكني إلى التجاري، و يوجد حاليا التحصيل في وضعية مزرية، حيث أصبح يغلب عليه الطابع التجاري وليس السكني الذي انشأ من اجله.

إلى 85 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في .

25/01/2015

• المخالفات العمرانية:

تعرف المخالفات العمرانية بأنها كل عملية إنجاز أشغال بناء تساهم في تشويه وعدم تجانس النسيج الحضري (البناء، الواجهات، العلو...)، نظرا لعدم مطابقة و اختلاف هذا البناء و المخططات الهندسية المصادق عليها، بالإضافة إلى ذلك يمكن تعريف المخالفات بأنها عبارة عن إنجاز بناء دون وثائق قانونية أو مخالفة لها (رخصة تحصيل، رخصة بناء...)، فهي الظواهر التي تؤثر سلبا على منظر و تناسق المجالات الحضرية. ومهما كانت الأسباب التي أدت إلى ظهورها، فهي تخلق تشوهات كبيرة في المظهر الحضري، كما تخلق فوضى حضرية في غياب سياسة ردية صارمة.

ثانيا :دراسة حالة تحصيلي فلتان بمدينة عين السامرة و بلحاج بعين الباي قسنطينة:

بعد ظهور المرسوم القانوني رقم 26-74 المؤرخ في 12/02/1974 المتضمن تكوين الاحتياطات العقارية لصالح البلديات . و هذا ما شجع البلديات التي أصبحت مالكة لمجمل الاراضي الواقعة داخل محيط التعمير مهما كانت طبيعتها، مما مكنها من توظيف مشاريع الإسكان و الإستجابة و لو جزئيا للطلب المتزايد للسكن نتيجة ظاهرة التزوح الريفي باتجاه المدن الكبرى بعد الاستقلال لما لها من جذب إقتصادي و تحسين الظروف الاجتماعية و العلمية... ، و كذلك النمو الديموغرافي السريع الذي عرفته الجزائر التحصيل هو تجزئة المجال على نحو حصص أرضية معدة للبناء مختلفة من حيث الطبيعة القانونية والمساحة العقارية التي تتراوح ما بين 150 م² و 450 م² وهو نوع من الأنماط السكنية التي عرفتها الجزائر بعد الاستقلال، وكان الغرض من إنشائه هو الحد من أزمة السكن الخائقة في تلك الفترة . وهناك تباين كبير بين قوانين التعمير و البناء المعمول بهما حاليا والإنتاج الحضري .حيث نلاحظ عدم احترام هذه القواعد العمرانية أثناء الانجاز، ونتج

1-2- المخالفات العمرانية بتحصيص فلتان بمدينة عين السمارة:



الصورة 01: تجاوز معامل شغل الأرض COS (الباحث 2015)



الصورة 02: تجاوز معامل الإستيلاء على الارض CES (الباحث 2015)

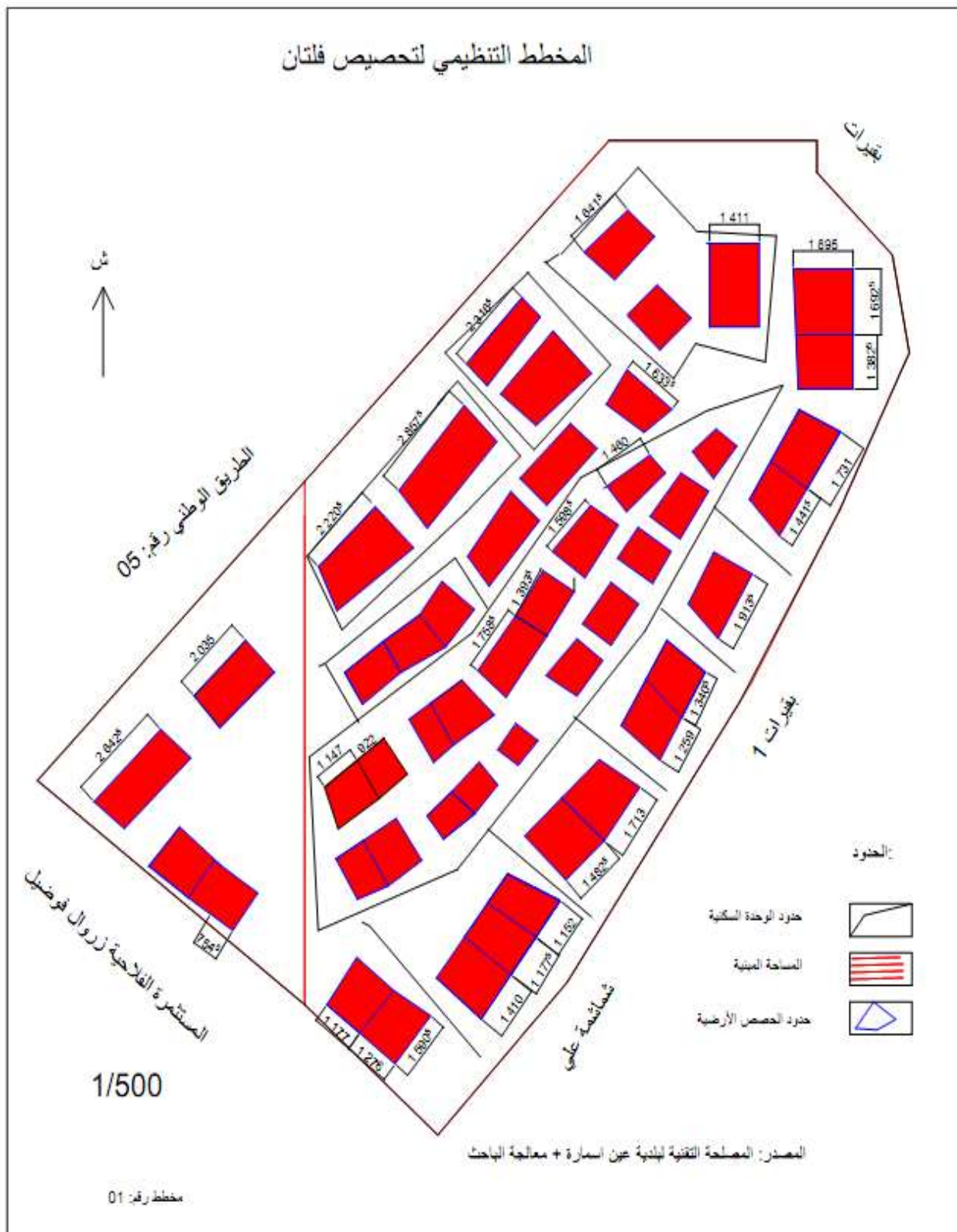
المجموع	تجاوز معامل شغل الأرض COS	تجاوز معامل الاستيلاء CES	المخالفات العمرانية
145	70	75	العدد (مخالفة)
100	48.27	51.73	النسبة (%)

المصدر : بلدية عين اسمارة ، محاضر المخالفات ، فرز شخصي وتحقيقات ميدانية 2015

من خلال التحقيق الميداني و الجدول المنجز تبين أن المخالفات العمرانية المسجلة في هذا التحصيل تتمثل في عدم احترام المخططات، مما نتج عنه مخالفة تجاوز معامل الاستيلاء على الأرض، وهي العلاقة بين المساحة المبنية والمساحة العقارية للحصة الأرضية. يطبق هذا المؤشر على البنايات الفردية دون مراعاة علوها، أما مخالفة تجاوز معامل شغل الأرض و التي تعرف بأنها العلاقة بين مجموعة المساحات السطحية خارج البناء الصافية و المساحة العقارية. وهو المؤشر الوحيد الذي يأخذ بعين الاعتبار علو البناية. وهما المخالفتان المسيطرتان في هذا التحصيل، حيث سجلنا 75 مخالفة تجاوز معامل الاستيلاء ما يمثل نسبة 51.73 % من إجمالي عدد المخالفات المسجلة بالتحصيل، و 70 مخالفة تتعلق بتجاوز معامل شغل الأرض بنسبة 48.27 %.

و يرجع سبب ارتكاب هذه المخالفات إلى عدم التقيد بما جاء في رخصة البناء و المخططات الهندسية المصادق عليها ، مع غياب الرقابة المستمرة للسلطات المحلية لعملية البناء و أثناء الإنجاز، مما فسح المجال أمام المستفيدين من القطع الأرضية للبناء حسب رغباتهم.

تحصيل فلتان بعين اسمارة



الاجتماعية من طبقة إطارات بنسبة 65 %، وأصحاب مهن حرة و تجار بنسبة % 35 ما انعكس إيجابيا على احترام معايير التعمير و البناء في التخصيص.



الصورة 01: تجاوز معامل استيلاء الأرض COS (الباحث 2017)



الصورة 02: تجاوز معامل شغل الأرض CES (الباحث 2017)

2- تخصيص بلحاج بعين الباي قسنطينة:

1-2- موقع و خصائص التخصيص :

يقع هذا التخصيص ضمن التجمع السكاني تخصيص الفج الشطر الأول بالجهة الشمالية لهضبة عين الباي، و يعتبر هذا التخصيص ترقوي من النوع الرفيع، حيث يتربع على مساحة تقدر بـ 03 هكتار و 34 آر، أنجز خلال الفترة الممتدة ما بين 1990 و سنة 1996 ، يتكون هذا التخصيص حسب رخصة التخصيص و المخطط النظامي له على 62 قطعة تتراوح مساحاته بين 260 م² و 300 م². و تم دمج قطعتين لإنجاز عيادة نوفل، و قد استكمل إنجاز بنسبة 100 %، و هو تخصيص ذو مورفولوجية واضحة مقسمة على خمسة وحدات مستطيلة الشكل الهندسي، طبيعته العقارية مصنفة ضمن الأملاك الخاصة أي تخصيص ترقوي التي تم اقتناء الوعاء العقاري له من البلدية، بلغ عدد سكانه 303 نسمة¹ سنة 2015 .

2-2- المخالفات العمرانية بتخصيص بلحاج بعين الباي قسنطينة:

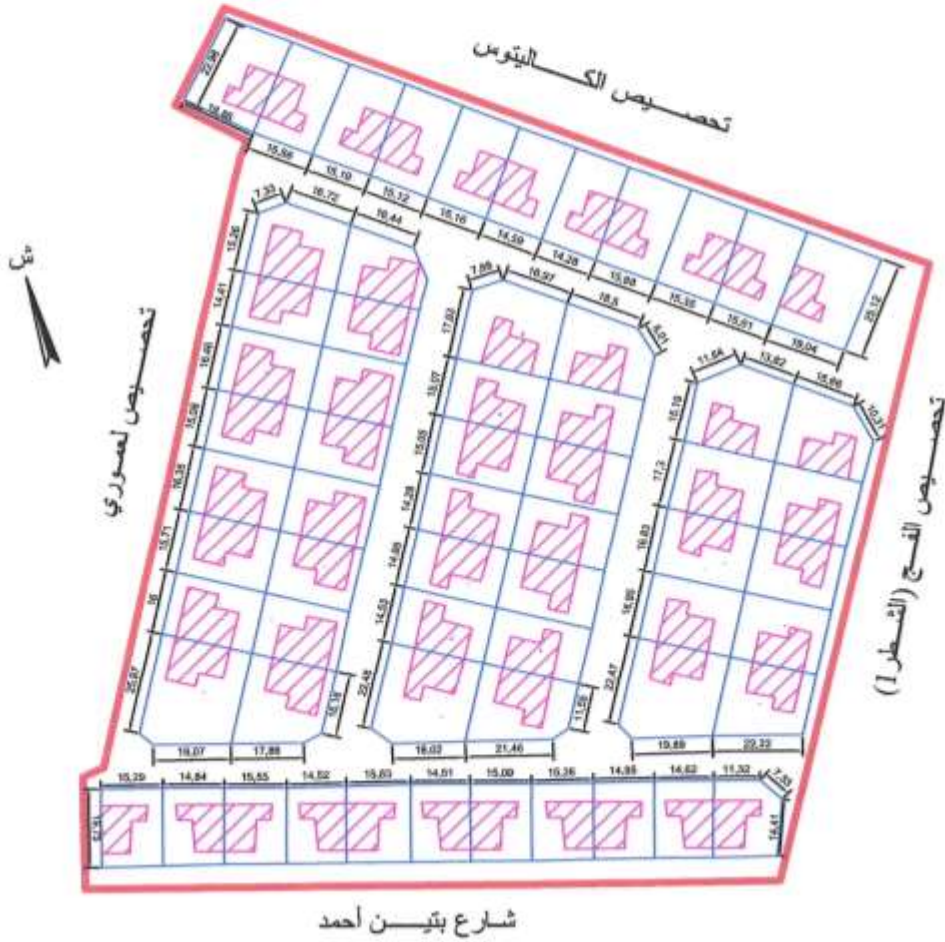
المخالفات العمرانية	تجاوز معامل الاستيلاء ces	تجاوز معامل شغل الأرض COS	مجموع البنائيات المحترمة	المجموع
العدد (مخالفة)	03	01	58	62
النسبة (%)	4.8	1.7	93.5	100

المصدر : بلدية قسنطينة ، محاضر المخالفات فرز شخصي وتحقيقات ميدانية 2015

من خلال محاضر المخالفات والتحقيق الميداني و الجدول المنجز تبين أن عدد المخالفات قليل مقارنة بتخصيص فلتان، حيث لم يتعدى أربع (04) مخالفات، كلها تقريبا في مخالفة تجاوز معامل الاستيلاء، و يرجع سبب قلة عدد المخالفات في هذا التخصيص إلى التركيبة السكانية و المستوى الاجتماعي الراقي لسكانه، حيث تتكون تركيبته السكانية من الناحية




1- الإحصاء العام للسكان و السكن 2008 + تقديرات سنة 2015، الديوان الوطني للإحصاء.

المخطط التنظيمي لتحصيل بلحاج



شارع بتين أحمد

الحدود :

- حدود الوحدة السكنية 
- حدود الحصص الأرضية 
- المساحة المبنية 

1/500

مخطط رقم (01)

المصدر : مكتب الدراسات و التخطيط العمراني (URBCO)
معجزة الباحت

ثالثاً: مقارنة بين التخصيصين

من خلال تحليلنا للمظهر الحضري للتخصيصين تبين مايلي:

- هناك تباين في عدد و سعة الحصص و هذا يعود إلى المساحة المخصصة لكل تخصيص.
- اختلال كبير بالنسبة لوتيرة الإنجاز.
- سيطرة البنايات المنتهية بتخصيص بلحاج لأنه تخصيص ترقوي أنجز لفئة اجتماعية مهنية ميسورة.

- تقارب في النسب ما بين البنايات المنتهية بتخصيص فلتان بعين اسمارة لأنه تخصيص إجتماعي تم توزيعه لفئة اجتماعية متوسطة ذات الدخل المحدود.

و سبب هذا التفاوت في الأشغال يعود إلى طبيعة الملكية العقارية للأرض و كذلك المستوى الإقتصادي و الإجتماعي للسكان الذي ينتج عنه إختلاف الدهنيات في كلا التخصيصين.

كما سجلنا من حيث العلو تقارب ملحوظ في مستويات البناء لتخصيص عين اسمارة الذي نتج عنه اختلال في التناسق الحضري به، مقارنة بتخصيص بلحاج فهو على العموم محافظ على علو البنايات المحدد بدفتر الشروط ما عدا بعض البنايات الجديدة التي أضافت مستوى آخر لمبنى.

الخاتمة:

المخالفات العمرانية أدت إلى تشكل نسيج عمراني مشوه وغير لائق وهذا ما أعطى صورة غير حضارية للتخصيصات السكنية، والتي كان من المفروض أن تكون نموذج معماري راق من جميع الجوانب في ميدان التعمير والبناء، إذا ما احترم ما جاء في رخصة البناء المسلمة والتقيد بمحتواها فقط دون زيادة أو نقصان، وبالرغم من وجود قوانين صارمة في هذا المجال خاصة الجانب الردعي، إلا أن المواطن بمجرد حصوله على رخصة البناء يتمرد على كل القوانين وينجز البناء حسب رغبته بعيدا عن كل أساليب التحضر.

النتيجة كانت وخيمة في ميدان التعمير و البناء خاصة المظهر الجمالي للبناء في غياب سياسة ردية فعالة من

طرف السلطات المختصة، رغم وجود قوانين صارمة في هذا الميدان، لكن الإشكال يبقى من المسؤول فعلا عن هذه الوضعية غير المشرفة لهذا البناء المخالف الذي أعطى نموذج مفلس من جميع الجوانب لنسيج عمراني غير لائق، والسؤال المطروح هل تستمر هذه الوضعية؟ أم توجد حلول ولو ترقيعية في الآفاق لوقف ولو جزئيا هذا التعدي الصارخ على المجال المبني؟

كما نتج عن هذه المخالفات العمرانية نزاعات بين السكان، تصل إلى أروقة المحاكم للفصل فيها، و يسجل سنويا من 400 إلى 500 قضية تتعلق بالنزاعات القضائية على مستوى مجلس قضاء قسنطينة للفصل فيها، و عادة هذه النزاعات تتمثل في كشف الحرمت، حجب أشعة الشمس و قلة التهوية للغرف في مخالفة العلو COS، زيادة في الكثافة، تشوه المنظر و مظهر التخصيص، و تكلف هذه الإجراءات مبالغ مالية باهضة تتمثل في أتعاب الخبراء، و طول مدة الفصل في هذه النزاعات من طرف الجهات المختصة، و هذا ما يؤثر سلبا على الحالة النفسية للسكان و سوء الجوار.

المصادر:

مراجع باللغة العربية :

النصوص القانونية :

- الأمر رقم 74 - 26 المؤرخ في 20 فيفري 1974 يتضمن تكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات

- المرسوم رقم 86 - 04 المؤرخ في 07 جانفي 1986 يتعلق بالوكالة العقارية

- القانون رقم 86 - 07 المؤرخ في 04 مارس 1986 يتعلق بالترقية العقارية

- القانون رقم 90 - 25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 يتعلق بالتوجيه العقاري

- القانون رقم-90 29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير

- المرسوم التنفيذي رقم 175/91 المؤرخ في 28 ماي 1991 يحدد القواعد العامة للتهيئة و التعمير والبناء
- المرسوم التنفيذي رقم 177/91 المؤرخ في 28 ماي 1991 الذي يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير .

منشورات اخرى :

- المرسوم التنفيذي رقم 178/91 المؤرخ في 28 ماي 1991 الذي يحدد إجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي
- المرسوم التشريعي رقم 93-03 المؤرخ في 01 مارس 1993 يتعلق بالنشاط العقاري
- المرسوم التشريعي رقم 94-07 المؤرخ في 18 ماي 1994 يتعلق بشروط الانتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري

- المرسوم التنفيذي رقم 19-15 المؤرخ في 25 جانفي 2015 الذي يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها

الرسائل الجامعية :

- سعادية صونية ، واقع وتحديات الترقية العقارية بالجزائر ، حالة ولاية قالمة ، رسالة ماجستير في التهيئة العمرانية ، جامعة الاخوة منتوري قسنطينة . 2002 ، 182 ص

OUVRAGES

- Zucchelli Alberto ; Introduction à l'urbanisme Opérationnel et à La composition urbaine, volume 3, OPU Alger, 1984.
- HAFIANE ABDERRAHIM ; les défis à L'urbanisme l'exemple de l'habitat illégal à Constantine, OPU, Alger 1989 ,230 pages.
- Ameer Mohamed ; FES ou l'obsession du foncier ; Fascicule de recherche n° 25, URBAMA, Tours, France, 1993.
- Benyoucef Brahim ; analyse urbaine élément de méthodologie OPU, Alger, 1995, 230 pages.
- AIT SIDHOUM HOURIA ; les coûts de la croissance urbaine en Algérie, mémoire de
- نوال زيتوني ,إنتاج السكن في ظل اقتصاد السوق ، الآليات الفاعلون و التكاليف حالة جنوب غرب مدينة قسنطينة ، رسالة ماجستير في التهيئة العمرانية ، جامعة الاخوة منتوري قسنطينة . 2003 ، 217 ص
- ربيعة دباش ، اشكالية الاستخدامات السكنية في مدينة قسنطينة ، الحصيلة والافاق ، رسالة ماجستير في التهيئة العمرانية ، جامعة الاخوة منتوري قسنطينة . 2005 ، 149 ص
- بن حمادة عيسى، المخالفات والممارسات في ميدان البناء ومختلف الرخص بمدينة قسنطينة ، رسالة ماجستير في التهيئة العمرانية جامعة الاخوة منتوري قسنطينة. 2009 ، 105 ص

magister, institut des sciences économiques
Université de Tizi Ouzou, 1998 ,230 pages.

- Laouamri Kadour ; les infractions aux règles
d'architecture et d'urbanisme cas de la ZHUN
Boussouf (l'habitat collectif et lotissement)
Constantine, PGS, 2004, 50 pages.

- Djillali Adja ; Bernard Drobenko ; Droit de
l'urbanisme, Berti Edition, Alger 2007, 205
pages.

- L'Aménagement des lotissements –
Recommandations, OPU, 2015, 118 pages.