

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة محمد بوضياف المسيلة



معهد تسيير التقنيات الحضرية

قسم تسيير المدينة

رقم:

مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة ماستر أكاديمي

بعنوان

تأثير التوسع العمراني على استهلاك المجال دراسة حالة مدينة المسيلة

إشراف الأستاذ: صغيري جمال

إعداد الطلبة :

مسعودي نبيل.

تباني أسامة.

لجنة المناقشة:

رئيسا

جامعة المسيلة

الأستاذ: بن عيسى توفيق.

مقررا

جامعة المسيلة

الأستاذ: صغيري جمال.

مناقشا

جامعة المسيلة

الأستاذة: صوشي سليمة.

السنة الجامعية: 2021 / 2022

2020 27

ملحق بالقرار رقم 1082/2020 المؤرخ في
الذي يحدد القواعد المتعلقة بالوقاية من السرقة العلمية ومكافحتها



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

مؤسسة التعليم العالي والبحث العلمي: جامعة محمد بن يوسف - البليدة -

نموذج التصريح الشرقي
الخاص بالالتزام بقواعد النزاهة العلمية لإنجاز بحث

أنا المضي أسفله:

السيد(ة): مسعودي نبيل الصفة: طالب. أستاذ. باحث طالب
الحامل(ة) لبطاقة التعريف الوطنية رقم: 201409044 والصادرة بتاريخ 2017/04/05
المسجل(ة) بكلية / معيد تسيير نفقديا حضرية قسم تسيير المدينة
والمكلف(ة) بإنجاز أعمال بحث (مذكرة التخرج، مذكرة ماستر، مذكرة ماجستير، أطروحة دكتوراه)،
عنوانها: تأثير التوسع العمراني على استهلاك المياه
دراسة حالة مدينة المسيلة
أصريح بشرقي أنني التزم بمراعاة المعايير العلمية والمنهجية ومعايير الأخلاقيات المهنية والنزاهة الأكاديمية
المطلوبة في إنجاز البحث المذكور أعلاه.

التاريخ: 2022/06/09

توقيع المعني (د)

ملحق بالقرار رقم 1082/2014 المؤرخ في
الذي يحدد القواعد المتعلقة بالوقاية من السرقة العلمية ومكافحتها

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

مؤسسة التعليم العالي والبحث العلمي: جامعة محمد بن يوسف - المسيلة -

نموذج التصريح الشرفي

الخاص بالالتزام بقواعد النزاهة العلمية لإنجاز بحث

أنا الممضي أسفله،

السيد(ة) سباني أوسامة الصفة: طالب. أستاذ. باحث طالب
الجامع(ة) لبطاقة التعرف الوطنية رقم: 644324 والصادرة بتاريخ 17/08/2014
المسجل(ة) بكلية / معهد تسيير (تقنيات) الخطوط قسم تسيير المدينة
والمكلف(ة) بإنجاز أعمال بحث (مذكرة التخرج، مذكرة ماستر، مذكرة ماجستير، أطروحة دكتوراه).
عنوانها: تأثير التوسع العمراني على إشغالات المجال
حربنة حالة مدينة المسيلة

أصبح بشرفي أنني التزم بمراعاة المعايير العلمية والمنهجية ومعايير الأخلاقيات المهنية والنزاهة الأكاديمية
المطلوبة في إنجاز البحث المذكور أعلاه.

التاريخ: 2014/06/09

توقيع المعني (ة)



* خطة البحث *

❖ مقدمة

❖ الفصل التمهيدي: مدخل عام

- ✓ الاشكالية
- ✓ الفرضيات
- ✓ أهداف الدراسة
- ✓ منهجية و مراحل البحث
- ✓ هيكلية المذكرة

❖ الفصل الاول : السياسة العمرانية و ادوات التعمير في الجزائر

تمهيد

- ✓ مفاهيم و مصطلحات عامة
- ✓ السياسة العمرانية في الجزائر
- ✓ ادوات التهيئة و التعمير في الجزائر
- ✓ أسباب ودوافع التوسع العمراني:
- ✓ أنواع التوسع العمراني
- ✓ أنماط التوسع العمراني
- ✓ معوقات التوسع العمراني
- ✓ إيجابيات وسلبيات التوسع العمراني
- ✓ أمثلة عن التوسع العمراني في الجزائر

خلاصة الفصل

❖ الفصل الثاني: دراسة العقار في الجزائر

- ✓ تمهيد
- ✓ العقار بصفة عامه
- ✓ الدراسة المناخية

- ✓ تعريف العقار
- ✓ أنواع العقارات
- ✓ أهمية العقارات
- ✓ الخصائص المميزة للعقار
- ✓ الاملاك العقارية في الجزائر
- ✓ تعريف الملكية العقارية
- ✓ أنواع الاملاك العقارية في الجزائر
- ✓ مراحل تنظيم الملكية العقارية في الجزائر
- ✓ المتدخلون أو الفاعلون في تسيير العقار
- ✓ الاستنزاف
- ✓ الخلاصة

❖ الفصل الثالث: الدراسة التحليلية لمدينة المسيلة

تمهيد

❖ المبحث الأول: الدراسة التحليلية لولاية المسيلة

- ✓ تمهيد
- ✓ تقديم الولاية-الدراسة الطبيعية-الدراسة السكنية-الدراسة السكانية
- ✓ الإطار الغيرالمبني
- ✓ خلاصة التحليل

❖ المبحث الثاني: رؤية مستقبلية لمدينة المسيلة لمجالها العمراني في ظل العوائق

- ✓ - عوائق وخيارات التوسع المستقبلي
- ✓ انعكاسات التوسع العمراني على المجال الحضري
- ✓ خاتمه

الشكر والعرفان

الشكر لله أولا وأخيرا وأحمده حمدا كثيرا الذي أضاء طريقنا ووقفنا في مسيرتنا وأجاب دعائنا وساهم في إثمار جهدنا وتحقيق حلمنا

أتقدم بجزيل الشكر والعرفان إلى الأستاذ الفاضل والكريم "صغيري جمال " الذي قبل تواضعا وكرامة الإشراف على هذا العمل، فكان نعم السند، وفي مساعدتنا لم يتردد، فله أخلص التحيات، وليحفظه ويباركه الله تعالى على كل ما قدمه من جهد ونصائح وإرشادات.

كما أتقدم مسبقا بالامتنان والعرفان "لأعضاء لجنة المناقشة" وهذا لتفضلهم بقبول مناقشة هذه المذكرة.

كما لا أنسى توجيه الشكر والتقدير إلى أساتذة معهد تسيير التقنيات الحضرية الذين لم يبخلوا علينا بمعلوماتهم القيمة.

اهداء

أهدي هذا الجهد المتواضع

إلى من يهتم بهذا الموضوع الرائع

إلى الوالد والوالدة

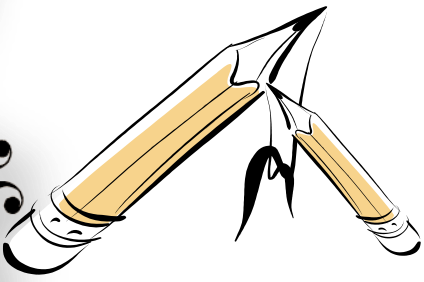
إلى اخوتي حفظهم

وإلى اساتذتي قسم تسيير المدينة

كما لا ننسى أصدقاء دربي

تباني + مسعودي

مقدمة



مقدمة عامة:

إن مما لا شك فيه ولا ريب يعتريه أن المدينة هي ظاهرة اجتماعية عالمية ، ظهرت أول الأمر بسبب العصبية كما جاء في مقدمة ابن خلدون الشهيرة، وقد ذكر الله سبحانه وتعالى خلق الانسان من الأرض وتعميره لها فقال الله تعالى : (... هُوَ أَنشَأَكُم مِّنَ الْأَرْضِ وَاسْتَعْمَرَكُمْ فِيهَا فَاسْتَغْفِرُوهُ ثُمَّ تُوبُوا إِلَيْهِ إِنَّ رَبِّي قَرِيبٌ مُّجِيبٌ) هود[61] ، ثم اتسعت الفكرة مع ظهور الحضارات و الإمبراطوريات الأولى كالحضارة الإغريقية والرومانية وغيرهما، ومع النمو الديمغرافي للبشر في مختلف انحاء المعمورة ظهرت الكثير من المدن مع اختلاف خصوصياتها العمرانية ، والديمغرافية والمظاهر الحضارية ، وتطور المدن بطبيعة الحال سيؤدي بصفة حتمية الى الهجرة نحوها وهذا ما يسمى بالنزوح الذي اصبح ظاهرة مؤثرة في معالم المدينة ، وهذا التوسع العمراني في المدينة شغل الورى وملا الدنا بأطروحات الكثير من الحكومات وعلماء التخطيط والعمران ، حيث تهدف الى وضع حلول مستقبلية بطرق علمية عصرية ناجعة لمواجهة آفات هذا التوسع مستقبلا .

لكن ما يوجه الدول النامية في هذا المجال هو عدم قدرتها على التخطيط لتوسع مدنها وذلك لقلّة امكانياتها او لعدم كفاية الدعم المادي لهذه المخططات أو لقلّة الخبرة في هذا المجال، ما يخلق عدم التوازن بين النواة ومناطق التوسع ، او يخلق مناطق متخلّفة (فوضوية) في أطراف المدينة ، إذ أن التوسع العمراني يفرض نفسه بقوة في عصرنا هذا ،والجزائر ليست بعيّدة عن هذه الظاهرة،

فمنذ الاستقلال والدولة تحاول جهدها أن توفر السكن نتيجة للنمو الطبيعي للسكان والنزوح الريفي غير المنظم ، بسياسات عمرانية مختلفة بدأت في سنة 1967م في شكل مخططات الى سنة 1990م باعتمادها على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (كوسيلة للتخطيط المجالي والتسيير الحضري للمدينة) ، وبقي الحال يسير بنفس الوسيلة المذكورة الى يومنا هذا بقوانين وضعية مختلفة ومتغيرة مما أدى بالتخطيط في الجزائر في الكثير من الأحيان إلى أن يكون فاشلا

، فقد توسعت المدن في الشمال على حساب الأراضي الزراعية بتواطأ أو نقص رقابة من طرف المأطرين والحكومة ، وظهر احياء فوضوية التي بدورها أدت إلى ظهور الكثير من الآفات الإجتماعية بسبب غياب التخطيط في البلاد.

ومدينة المسيلة واحدة من المدن الجزائرية التي مسها التوسع العمراني المخطط والغير المخطط لذا تناولناها في دراستنا ، وذلك لاكتشاف الجوانب الايجابية والسلبية للتوسع العمراني ، والأسباب الكامنة وراء التوسع العمراني السريع في مدينة المسيلة والوسائل المعتمدة من طرف مختلف المصالح : مديرية التعمير ، مديرية التخطيط ، البلدية الخ ، للتحكم الآني والمستقبلي في التوسع لمدينتنا ، ولضمان توسع عمراني مستقبلي مخطط ومنظم وسليم بتقنيات ووسائل حديثة وعصرية وغير باهضة الثمن ، مع الديمومة في مراقبة التوسع العمراني وحماية العقار ، والبيئة والمحيط الحضري لمدينة المسيلة عموما ، والتوسع العمراني والافاق المستقبلية له على المدى القريب ، المتوسط ، والبعيد ان شاء الله .

مدخل عام

1-الإشكالية

2-الفرضيات

3- الهدف من الدراسة

4 - أسباب اختيار الموضوع

5- المنهجية المتبعة وتقنيات البحث المستعملة

6- هيكل المذكرة

الإشكالية :

عرف العالم بعد الحرب العالمية الثانية نموا سكانيا سريعا، جعل الكل على حسب مقدوره يبذل الغالي والنفيس في سبيل توفير المأوى والسكن المريح له ولذويه ، وهذا ما أدى إلى ظهور العديد من المدن والتجمعات السكنية ، والتي معظمها كانت عبارة عن نواة صغيرة وبفعل هذا النمو توسعت وصارت مدنا وأحياء، ويعتبر التوسع العمراني من المواضيع الهامة التي يجب دراستها وتحليلها للخروج بمقترحات وتصورات عمرانية تخطيطية وتسييرية تراعى فيها جميع الجوانب الاجتماعية العمرانية والبيئية وهذا على جميع المستويات.

ومدينة المسيلة من المدن الجزائرية التي عرفت ديناميكية عمرانية سريعة ، والذي كان سببه الرئيسي النمو الديموغرافي والهجرة الريفية نحو المدن عبر مراحل من تاريخ ظهورها إلى يومنا هذا ، حيث أنجز العديد من المشاريع العمرانية السكنية ، إلا أن هذه الأخيرة لم تلبى حاجيات السكان ولم ترقى إلى الهدف المسطر منه ، فظهر التوسع العمراني والذي اخذ أشكالا واتجاهات مختلفة ، منه ما هو منظم ومدروس ومنه ما هو عشوائي وفوضوي، وانطلاقا مما سبق نطرح التساؤلات التالية: : ما هي مظاهر التوسع العمراني لمدينة المسيلة ؟

ما هي انعكاسات ذلك على تسيير المدينة وعلى مجالها العمراني؟

الفرضية الرئيسية:

قد يؤثر التوسع العمراني على الاستهلاك للمجال الحضري مستقبلا.

الفرضيات الفرعية:

الفرضية الفرعية الأولى:

- المنطقة الشمالية الغربية ستكون الخيار البديل من أجل توسع المدينة

الفرضية الفرعية الثانية:

- قد يتسبب التوسع العمراني في الإستهلاك المجحف لحق الأجيال في المجال الحضري والخدمات مستقبلا.

الهدف الرئيسي:

التخطيط والتسيير المحكم للتوسعات العمرانية، ووضع اقتراحات على المستوى القريب المتوسط والبعيد، مع مراعات جانب التكامل والتوازن مع مركز المدينة.

الأهداف الفرعية:

- إيجاد أفضل التقنيات لمراقبة ومتابعة المشاريع العمرانية .
- التحكم في اتجاه التوسع العمراني وكذا المحيط الحضري .
- المحافظة على العقار وحمايه.

أسباب اختيار الموضوع (الدوافع) :

- ظهور التوسع العمراني الفوضوي الغير مراقب .
- محاولة معرفة الأسباب الحقيقية التي تنجر عن التوسع العمراني ودراستها .
- استغلال المجال الحضري وخلق مناطق توسع جديدة تخدم السكان وتحقق توازن داخل المدينة.

المنهجية:

" لكل بحث علمي منهجية يتبعها من اجل الوصول الى الاهداف والغايات المسطرة له ، وبالتالي فان وظيفة النهجية هي جمع المعلومات ثم العمل على تصنيفها وترتيبها وقياسها وتحليلها من اجل استخلاص نتائجها"⁽¹⁾

المنهج والادوات المستعملة:

المنهج المتبع:

لقد كان لزاما علينا ونحن نحاول دراسة موضوع التوسع العمراني وتأثيره على العقار أن نقوم بتحديد المنهج المناسب للبحث والادوات العلمية المستعملة وعلى هذا الأساس تبين أن المنهج الذي يتماشى مع دراسة الموضوع هو المنهج الوصفي التحليلي الذي يسمح لنا بالوصف المنظم الدقيق للظاهرة كما هي موجودة في الواقع وكشف جوانبها مع تحديد العلاقات بين عناصرها وبين العناصر الأخرى.

الادوات المستعملة :

- المرحلة النظرية :

قمنا في هذه المرحلة بالاطلاع على مختلف المراجع النظرية والتي تتمثل في الكتب والمذكرات وبعض الدراسات التي لها علاقة بالموضوع وهذا لتكوين رصيد نظري يساعدنا على الالمام بالموضوع .

¹ - درشيد زرواتي ، تدريبات على منهجية البحث العلمي في العلوم الاجتماعية ، الجزائر 2002 ، ص 119 .

مرحلة العمل الميداني :

* المعالجة : وتتمثل في تحليل الجداول ورسم الاشكال البيانية والخرائط واستخراج النسب التي تفيدنا في عملية المقارنة والتحليل .

* التحليل :

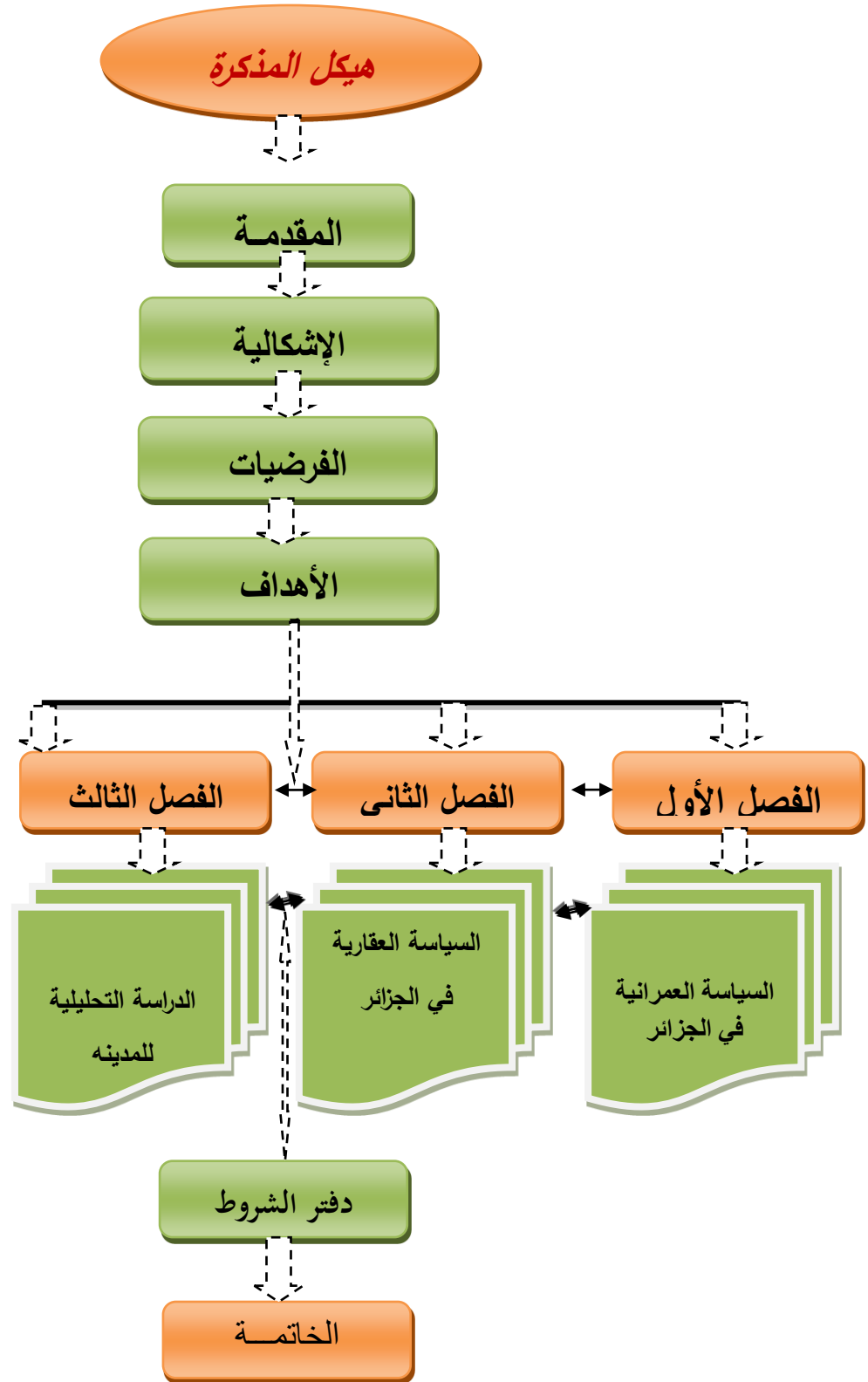
ويتمثل في عملية استقراء الوسائل التقنية والمعطيات المطلقة والنسب وتفسيرها واستخراج الظواهر التي تعبر عنها بصفة مباشرة او غير مباشرة .

* التحرير :

وتتم بالتوازي مع التحليل وهذا من اجل الوصول الى الاهداف المرجوة .

* الصور الفوتوغرافية:

وهو عنصر مكمل للملاحظة وتساعدنا على التحليل والتهيئة.



الفصل الأول

السياسة العمرانية وأدوات التعمير

في الجزائر

تمهيد

- ✓ مفاهيم و مصطلحات عامة
- ✓ السياسة العمرانية في الجزائر
- ✓ ادوات التهيئة و التعمير في الجزائر
- ✓ أسباب ودوافع التوسع العمراني:
- ✓ أنواع التوسع العمراني
- ✓ أنماط التوسع العمراني
- ✓ معوقات التوسع العمراني
- ✓ إيجابيات وسلبيات التوسع العمراني
- ✓ أمثلة عن التوسع العمراني في الجزائر

خلاصة الفصل



ا تمهيد:

إنه لمن الضروري وقبل التطرق إلى أية دراسة أو بحث في شتى المجالات معرفة قيمة هذه الدراسة وفهم مغزاها وضرورة القيام بها، حيث أن السند النظري بالنسبة لأي دراسة بمثابة المدخل إلى المدينة والمحيط الحضري والذي نستند به وبتعاريفه ومصطلحاته العمرانية لإعطاء نظرة شاملة عن الدراسة والتعريف بالعناصر والخصائص المميزة لهذه الدراسة عن غيرها من الدراسات والبحوث العلمية.

1- مفاهيم و مصطلحات عامة:

01- المدينة:

المدينة ظاهرة جغرافية تحتل حيزا محددًا من سطح الأرض، كانت وبلا شك النتيجة الحتمية لنشوء وتكاثف التجمعات والتكتلات العمرانية، التي أساسها الإنسان لتكون موطنًا له، في شكل علاقة اخذ وعطاء، أو علاقة تكاملية بينه وبين البيئة التي اختارها لتكون موطنًا لاستقراره¹.

لم يتفق الباحثون على تعريف محدد للمدينة، وان كانت المدينة كمظهر عمراني ما لو في مكن تمييزها عن القرية بوضوح سواء على شكلها المورفولوجي الخارجي في وظائفها أو حتى نموها وتطورها التاريخي ومع ذلك فليست هناك قاعدة محددة يمكن إن نحدد بواسطتها تعريف المدينة وان كانت هناك آراء كثيرة قد قيلت في هذا الصدد².

"المدينة هي رمز التعاون الودي والعلاقات الوطيدة بين الناس والعلاقات الودية بين العلم، الفن، الثقافة والدين".

المدينة هي مركز التبادلات والملتقيات ومكان تواجد العمل ومقر السلطات، وبفضل كثافة بناياتها وتحركاتها العمرانية تخلق قدرة ارتباطية سطحية³.

"في اللغة العربية واللغات السامية الأخرى مشتقة من دان يدين أي حاكم، وديان أي القاضي، فهي إقامة القاضي وفي هذا إشارة إلى وظيفة الحكم والإدارة للمدينة، وهي أول الوظائف في التاريخ ورغم إن المدينة مصطلح مجرد عديد التعاريف إلا أننا لا نجد سواء من الجغرافيين أو رجال الاجتماع أو غيرهم قد أعطى تعريفا صحيحا للمدينة أو المركز الحضري"⁴.

¹ بشير مقييس، مدينة وهران دراسة في جغرافية العمران، المؤسسة الوطنية للكتاب 1983-ص29.

² د. فتحي محمد أبو عيانة، جغرافية العمران، دراسة تحليلية للقرية والمدينة، دار المعرفة الجامعية قناة السويس مصر 1998 ص 60

1. EBEN ZER HOWARD. LES CITES JARDIN DE DEMAIN : DUNOD 1976- P : 21

⁴ د. حضور عبد المالك، محاضرة جغرافية المدن، السنة الثالثة (2010-2011).

02:التوسع العمراني. هو عملية إنتاج مجال عمراني حضري مرتبط بالبحث عن الأشكال المادية

الجديدة المبتغاة من خلال الاحتياجات من مساحة العمل، السكن، التجهيزات والبنية التحتية والقاعدية آخذين بعين الاعتبار البرمجة والموضع والتنظيم¹.

"هو عملية خلق وحدات سكنية جديدة التي تندمج في النسيج الكلي للمدينة، وهو عملية حتمية في جميع التجمعات السكانية، فهي إما تستمر بصفة منتظمة، وموجهة، وإما تختار الطريق العشوائي"²

"التوسع العمراني هو عملية استغلال العقار الحضري بطريقة مستمرة نحو أطراف المدينة، وهو أيضا عملية زحف النسيج نحو خارج المدينة سواء كان أفقيا أو رأسيا وبطريقة عقلانية"³.

"هو انتشار الأشكال العمرانية التي ترتبط مع التجمعات الموجودة من قبل، و يجب أن تكون هناك استمرارية لكي نستطيع الحديث عن التوسع، و هو عملية مرتبطة للبحث عن الأشكال المادية للأجوبة المطروحة بالنسبة للطلبات الجديدة من مساحات السكن، العمل، التجهيزات، الترفيه. . . . و الهياكل من حيث البرمجة، التموضع و التنظيم"⁴.

"هو إسكان في منطقة معينة، لهدف معين، يتطور مع الزمن إلى اجتماع بشري، يسوده الأمن و يتوفر على أسباب المعيشة. و هو التعريف المستنبط من دعوة سيدنا إبراهيم عليه السلام في قوله سبحانه وتعالى: (رَبَّنَا إِنِّي أَسْكَنْتُ مِنْ ذُرِّيَّتِي بِوَادٍ غَيْرِ ذِي زَرْعٍ عِنْدَ بَيْتِكَ الْمُحَرَّمِ رَبَّنَا لِيُقِيمُوا الصَّلَاةَ فَاجْعَلْ أَفْئِدَةً مِنَ النَّاسِ تَهْوِي إِلَيْهِمْ وَارْزُقْهُمْ مِنَ الثَّمَرَاتِ لَعَلَّهُمْ يَشْكُرُونَ)⁵ إبراهيم الآية (37)

¹BRAHIM BENYUCEF , ANALYSE URBAIN –OPU1995- P15.

² شيكوش رمضان، محاضرة عمران عملي، سنة خامسة، 2012-2013.

³ وناس عبد القادر، التوسع العمراني في مدينة سكيكدة، مذكرة تخرج مهندس في دولة تسيير التقنيات الحضرية، جوان 2007، ص7.

⁴ مجمع عمران نت. www.omranet.com

⁵ الاستاذة بوطبة هندا محاضرة العمران السنة الاولى، 2008.

الفصل الاول: السياسية العمرانية وأدوات التعمير في الجزائر

"هو العلم الذي ينظم المدن عن طريق دراسة المفاهيم التي تسمح بتكييف مساكن هذه المدن وفق حاجيات البشر والاعتماد على مجموعة من التدابير الاقتصادية والاجتماعية والبشرية"¹.

هو مجموعة المقاييس التقنية الإدارية والاقتصادية والاجتماعية، التي تسمح بتتمية المدينة بطريقة تضمن الحياة الجيدة للسكان.

ويعتبر آخر فإن العمران هو مجموعة المعارف التاريخية، الثقافية والتقنيات التي لها صلة وثيقة بإشكالية تنظيم وتحويل الفضاء العمراني².

03- التهيئة الحضرية:

هي كل التدخلات المطبقة في الفضاء السيسيوفضيائي، من أجل ضمان تنظيمه وسيره الحسن وكذا تتميته، وهي³ مجموعة من الأعمال المشتركة الرامية إلى توزيع وتنظيم السكان والأنشطة، البنايات والتجهيزات ووسائل الاتصال على امتداد المجال⁴.

04- المشروع العمراني:

إن المفهوم الحضري للمشروع العمراني واسع الدلالة، وقد عرف تطور واهتمام ملحوظ خلال الفترة الممتدة من نهاية السبعينات وبداية الثمانينات، مما يجعل له عدة معاني كثيرة وعميقة.

ويعتبر نوع من التدخل العمومي المميز بهدف تنظيم متدرج للمدينة، وهو يقوم بتصنيف للسكان حسب الأصناف المهنية الاجتماعية، ويقسم الوظائف العمرانية (سكن - صناعة - تجارة.....الخ) وهو وسيلة تسيير التوسعات العمرانية للمدن⁵.

¹الاستاذة بوطبة هندا محاضرة العمران السنة الاولى ، 2008.

²Zucchelli Alberto, « int. Al' urbanisme opérationnel et la composition, urbaine. P417

⁴E.ZER.HAWARD. les cttesgardains de .Demain, dunod, 1976, p 21.

⁵. خلف الله بوجمعة، العمران والمدينة، دار الهدى ، عين مليلة، الجزائر ، 2005 ،ص43

05- الملكية العقارية:

لقد عرف المشرع الجزائري الملكية العقارية في المادة 27 من القانون رقم 27/90 المؤرخ في 1990/11/18 المتضمن التوجيه العقاري (الملكية العقارية الخاصة هي حق التمتع والتصرف في المال العقاري أو الحقوق العينية من اجل استعمال الأملاك وفق طبيعتها أو غرضها) فالملكية العقارية إذ لا تعدو سوى ان تكون سلطة مباشرة لصاحب العقار الذي يستطيع بموجبها ان يستعمله ويستغله ويتصرف فيه ضمن حدود القوانين و الانظمة المعمول بها

06- العمران¹:

هو مجموعة المقاييس التقنية الإدارية والاقتصادية والاجتماعية، التي تسمح بتنمية المدينة بطريقة تضمن الحياة الجيدة للسكان.

ويعتبر أن العمران هو مجموعة المعارف التاريخية، الثقافية والتقنيات التي لها صلة وثيقة بإشكالية تنظيم وتحويل الفضاء العمراني².

07: التمدد الحضري³:

سبق ان لاحظنا ان المدن تنمو وتتوسع نحو اطرافها وتميل الكثافة السكانية بها الى التناقص بالابتعاد عن مركز المدينة ، وقد ساعدت وسائل النقل الحديثة خاصة السيارة على اتساع المدن وتمدها على حساب الارض الزراعية الجيدة ، وليست هذه وفقا على مدن العالم الثالث فقط بل هي سائدة تقريبا في معظم دول العالم المتقدم والنامي على حد سواء .

08- الامتداد العمراني⁴:

¹ . خلف الله بوجمعة، العمران والمدينة، دار الهدى ، عين مليلة، الجزائر ، 2005 ،ص43

² . خلف الله بوجمعة، العمران والمدينة، دار الهدى ، عين مليلة، الجزائر ، 2005 ،ص43

³ . خلف الله بوجمعة، العمران والمدينة، دار الهدى ، عين مليلة، الجزائر ، 2005 ،ص43

⁴ . خلف الله بوجمعة، العمران والمدينة، دار الهدى ، عين مليلة، الجزائر ، 2005 ،ص43

هو عملية استغلال العقار الحضري بطريقة مستمرة نحو أطراف المدينة، وذلك لانتاج المجال العمراني، وهو أيضا عملية زحف النسيج العمراني نحو خارج المدينة سواء كان التوسع أفقيا او رأسيًا و بطريقة عقلانية .

09- التخطيط العمراني¹:

التخطيط في مجال العمران يهدف الى التحكم في توجيه النشاط الذي يقوم بتعمير منطقة معينة في جهة معينة ،وقصد به تحقيق مستوى الاداء عند تعمير مدينة جديدة او تعمير مدينة من المدن او تطويرها ورفع مستوى العمران فيها ،وذلك بوضع الاسس العلمية لتنفيذ المشروع وتحديد مراحلها بما يتناسب مع مقتضيات العصر وظروف المكان والسكان الذين يعيشون فيه.

10- التسيير العمراني²:

يعبر التسيير العمراني عن محاولات التحكم في التوسع المجالي داخل المدن وتوجيهه نحو خدمة الأهداف العمرانية والمعمارية والتهيئة المسطرة وتشرف الجماعات المحلية والهيئات المتخصصة على ذلك عن طريق أدوات التهيئة والتعمير .

حسب معهد تسيير المشاريع (PIM) فنطلق اسم مشروع على كل نشاط ينجز مرة واحدة وله بداية ونهاية محددة ومعروفة، ويرمي لإنتاج منتج أو معرفة فريدة، يمكن أن يستدعي مشاركة شخص أو عدة أشخاص، كما يمكن أن يأخذ عدة أيام، أو عدة سنوات، كما يمكن أن ينجز من طرف منظمة واحدة أو عدة منظمات مجتمعة، كما يمكن أن يكون عبارة عن تظاهرة بسيطة، تأخذ أيام معدودة، أو تظاهرة كبرى تأخذ سنوات وتتطلب ترتيبات تنظيمية خاصة³.

11- المشروع العمراني⁴:

يعبر هذا المصطلح عن ممارسة عمرانية تختلف عن ذلك العمران الخطي المؤسساتي الذي يهمل الى حد بعيد الخصوصية المحلية والبعد المكاني كما هو الحال في ما تقضي به أدوات التعمير

¹ .خلف الله بوجمعة، العمران والمدينة، دار الهدى ، عين مليلة، الجزائر ، 2005 ،ص43

² .خلف الله بوجمعة، العمران والمدينة، دار الهدى ، عين مليلة، الجزائر ، 2005 ،ص43

³ .خلف الله بوجمعة، العمران والمدينة، دار الهدى ، عين مليلة، الجزائر ، 2005 ،ص43

⁴ .خلف الله بوجمعة، العمران والمدينة، دار الهدى ، عين مليلة، الجزائر ، 2005 ،ص43

المختلفة فالمشروع العمراني يعد محاولة لإدماج مفاهيم متعددة في التعامل مع العمران مثل مبدأ المشاورة (concertation) بين مختلف المتدخلين في المدينة من إطارات تقنية ومسؤولية عن التسيير المجالي ومستثمرين وجمعيات وذلك كله من أجل التوصل إلى أخذ القرار النهائي لتسيير المجال والتحكم فيه.والهدف من كل ما سبق يتمثل في التجاوب مع متطلبات المحيط المحلي وتشكيل المجالات العمومية .

12- الكتلة العمرانية¹:

هي المساحة الاهلة والمعمورة في مدينة ما ،والمستقلة استقلالاً فعلياً،وقد تشكل كتلا عمرانية مترابطة او متفرقة،تتخللها فراغات او أراض بيضاء مستقلة او غير مستقلة.

13 - التلاحم العمراني²:

هو تجميع مختلف المكونات المجالية بطريقة تضمن تناسقها و ترابطها، سواء تناسق مختلف العناصر الطبيعية و البشرية من اجل تلاحم مجالي، أو توافق مختلف الشبكات من اجل تناسق في الإطار المبني ، أو حتى في علاقتها مع بعضها البعض من اجل تناسق الوظائف.

14- التهيئة الحضرية³:

هي الادارة العمومية لتنظيم المظاهر الجغرافية البشرية والاقتصادية في الوسط لتحقيق التوازن بين الاماكن والتنظيم الشمولي الموجه لاسعاد وتوفير الشغل والايواء والخدمات العمومية لهم من خلال انجاز الهياكل المتطلبة واستغلال الثروات الطبيعية المتوفرة للمحافظة على التراث التاريخي في بيئة ايكولوجية نظيفة .

15 - المجال الحضري:

¹ .خلف الله بوجمعة، العمران والمدينة، دار الهدى ، عين مليلة، الجزائر ، 2005 ،ص43
² .خلف الله بوجمعة، العمران والمدينة، دار الهدى ، عين مليلة، الجزائر ، 2005 ،ص43
³ .خلف الله بوجمعة، العمران والمدينة، دار الهدى ، عين مليلة، الجزائر ، 2005 ،ص43

"هو عبارة عن أراضي مشغولة او قابلة للتعمير بالخدمات السكنية ،والصناعية ،والادارية ،والصحية ...الخ، حسب انماط خاصة ومختلف الاستهلاك اي شغل الاراضي وتوزيع الاحجام المبنية"¹.

16 - اقليم المدينة²:

يعد اقليم المدينة (CITY REGION) او مجال نفوذها واحد من الموضوعات الهامة في دراسة جغرافية المدن ذلك لان هذا الاقليم هو المحدد لحركة النمو العمراني للمدينة التي تتاثر به و تؤثر فيه بصورة متبادلة و قد بدا مخطوطو المدن يهتمون بهذا الموضوع كذلك للوقوف على العلاقات المختلفة بين المدينة و المحيط المجاور لها.

17 - الضواحي³:

يرتبط الحديث عن النمو متعدد الأنوية ، بالحديث عن ضواحي المدن ذلك لان نمو المدن في القرن العشرين و ظروف الحياة داخلها ادى الى انشاء ضواحي سكنية بعيدة عن الأنوية الاصلية للمدن ، ويزداد سكان هذه الضواحي تدريجيا بسبب عدد من العوامل ابرزها هجرة السكان الريفيين و استقرارهم بها .

18- التعمير⁴:

هو مختلف الاجراءات اللازمة لهيكله السكان في مجمع عمراني.

19 - الاستهلاك المجالي⁵:

إن استهلاك المجال له علاقة بالتغيرات و التحولات التي تعرفها الحاجيات السكانية حيث أن هجرة السكان إلى المدينة تؤدي إلى زيادة الطلب على المساكن و التجهيزات والعمل وهذا ينتج مجالا حضريا أكثر اتساعا مما يؤدي إلى استهلاك المجال تلبية لهذه الحاجيات.

20- الطاقة الاستيعابية¹:

¹ .خلف الله بوجمعة، العمران والمدينة، دار الهدى ، عين مليلة، الجزائر ، 2005 ،ص43

² .خلف الله بوجمعة، العمران والمدينة، دار الهدى ، عين مليلة، الجزائر ، 2005 ،ص43

³ .خلف الله بوجمعة، العمران والمدينة، دار الهدى ، عين مليلة، الجزائر ، 2005 ،ص43

⁴ .خلف الله بوجمعة، العمران والمدينة، دار الهدى ، عين مليلة، الجزائر ، 2005 ،ص43

⁵ .خلف الله بوجمعة، العمران والمدينة، دار الهدى ، عين مليلة، الجزائر ، 2005 ،ص43

الفصل الاول :السياسية العمرانية وأدوات التعمير في الجزائر

هي الطاقة التي تستوعبها الأرض من السكان تحت القواعد والشروط البنائية ،والخصائص الاجتماعية القائمة والمحملة لفترة زمنية محددة.

21 - الكثافة السكانية²:

تعبر عن عدد السكان في الهكتار الواحد ، وتوضح مدى وجود التزاحم والاكتظاظ ويرمز لها ب : نسمة / الهكتار.

22 - الكثافة السكنية:

نتعرف عليها من خلال عدد المساكن الموجودة في الهكتار الواحد وتكون هذه القيمة كبيرة اذا كان التوسع عمودي كالسكنات الجماعية مثلا ، كما تكون منخفضة نسبيا اذا كان التوسع افقي كالسكنات الفردية .

23 - حجم السكان³:

التنبؤ بحجم السكان لا يتأتى إلا من خلال تحليل معدلات النمو السكاني في منطقة الدراسة في الماضي وتحديد إعدادهم في الحاضر ، والتنبؤ بحجم السكان مهم لأنه هو الذي يقرر المساحات الأرضية المطلوبة لاستخدامات الأرض المختلفة خصوصا للسكن والنشاطات الاقتصادية الأخرى.

كذلك فان التنبؤ بحجم السكان المستقبلي هو الذي يحدد حجم العمالة المستقبلية وبالتالي حجم الاستثمارات اللازمة لتشغيل هذه العمالة بالإضافة الى ان حجم السكان المستقبلي هو الذي يقرر حجم ونوع الحاجات المستقبلية المطلوبة من خدمات البنية التحتية العامة والاجتماعية ، وبشكل عام فان حجم السكان المستقبلي هو حجم منطقة الدراسة المستقبلي .

24 - حجم المدينة⁴:

¹ .خلف الله بوجمعة، العمران والمدينة، دار الهدى ، عين مليلة، الجزائر ، 2005 ،ص43

² .خلف الله بوجمعة، العمران والمدينة، دار الهدى ، عين مليلة، الجزائر ، 2005 ،ص43

³ .خلف الله بوجمعة، العمران والمدينة، دار الهدى ، عين مليلة، الجزائر ، 2005 ،ص43

⁴ .خلف الله بوجمعة، العمران والمدينة، دار الهدى ، عين مليلة، الجزائر ، 2005 ،ص43

الفصل الاول :السياسية العمرانية وأدوات التعمير في الجزائر

يرتبط حجم المدينة ارتباطا كبيرا بظروف البيئة المجاورة وتوزيع المراكز العمرانية و تباعدها في صفحة الإقليم .

25 - تركيب السكان¹:

ويقصد به تركيب السكان العمري اي حجم السكان في كل فئة عمرية .

26 - النمو السكاني²:

يتضح النمو السكاني السريع للمدن من خلال الزيادة الكبيرة في نسبة سكان الحضر وتطوره وفي الواقع ان هذه الزيادة الكبيرة ترجع الى عاملين هما تيارات الهجرة المتدفقة من القرى الى المدن وذلك نتيجة للتطور الكبير في الخدمات الذي تشهده هذه المدن بالإضافة الى عامل الزيادة الطبيعية للسكان .

27 - الهجرة³:

المقصود بها عموما الانتقال من مكان الى اخر في سبيل حياة افضل ولهذا كانت الهجرة عنصرا من العناصر الرئيسية للدراسة السكانية والاجتماعية والاقتصادية⁴ .

2- السياسة العمرانية في الجزائر:

إن السياسة العمرانية في الجزائر كان لها دورا مهما في التنمية الوطنية، كما أنها عرفت تطورا محسوسا من حيث مخططاتها ومختلف برامجها بين فترة وأخرى.

1. مراحل تطور التشريع الحضري في الجزائر:

لاشك أن للتنظيم المجالي أهمية وضرورته نتيجة المتغيرات العديدة، في التركيبة الاجتماعية والزيادة الضخمة في عدد السكان وفي الخدمات الحضارية المتطورة كما ونوعاً، ولا بد من تدخل

¹ .خلف الله بوجمعة، العمران والمدينة، دار الهدى ، عين مليلة، الجزائر ، 2005 ،ص43

² .خلف الله بوجمعة، العمران والمدينة، دار الهدى ، عين مليلة، الجزائر ، 2005 ،ص43

³ .خلف الله بوجمعة، العمران والمدينة، دار الهدى ، عين مليلة، الجزائر ، 2005 ،ص43

⁴ .خلف الله بوجمعة، العمران والمدينة، دار الهدى ، عين مليلة، الجزائر ، 2005 ،ص43

المشروع بالقانون خاص بالعمران، وهو ما حدث فعلا في اغلب دول العالم، ولم يتأخر المشروع الجزائري في ذلك أيضا.

وقد مرت الجزائر في هذا المجال بعدة مراحل وهي:

1-1- مرحلة ما قبل الاستقلال:

طبقت في هذه الفترة سياسة عمرانية، تهدف إلى استنزاف الثروات الوطنية وتشويه التاريخ والثقافة الجزائرية، حيث لم تراعي الأنماط العمرانية والمعمارية التاريخية، بالإضافة إلى إهمال الجوانب الاقتصادية والاجتماعية للجزائريين من تقاليد وقيم، وهو ما يلاحظ بشكل واضح في الانقطاع الموجود بين الأنماط الأوربية المستوردة¹.

منذ 1922 كان العمل جاريا بأحكام المرسوم 1922/01/05 المتعلق بتهيئة وتحسين المدن في الجزائر، وأعقبه مرسوم 1937/07/25 المتعلق بمشاريع العمران الجهوية الذي نصه في المادة 21 على أن أحكامه تطبق في الجزائر².

وفي سنة 1958 حاول الفرنسيون تغليب الرأي العام العالمي الوطني بخصوص حرب التحرير، باعتبارهم أن الثورة التحريرية لا تهدف إلى الحرية، بل قامت من أجل الرفع من المستوى المعاشي للمواطنين ومحاربة ما يسمى بالفقر و الجهل، وتجسدت هذه السياسة في إنجاز اكبر مشروع تنموي، ألا وهو مشروع قسنطينة الذي يرمي إلى انتهاج سياسة تنموية على مستوى كبريات المدن بالإضافة إلى وضع قانون التخطيط الحضري في الجزائر، والذي لم يطبق في سنة 1960 وأشتمل هذا القانون على:

-المخطط التوجيهي للتعمير (PUD) الذي وضع كمشروع برنامج لتوجيه التهيئة والتنمية في البلديات.

¹ محمد زعتر وآخرون، مخطط شغل الأرض مابين النظري والواقع لمدينة المسيلة،مذكرة تخرج ،جامعة المسيلة،دفعة جوان 2002 ،ص2.
²د. عزيزي الزين ، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، دار الهدى، الجزائر،2000،ص17.

-المخطط العمراني المفصل الذي وضع من اجل توضيح وتطبيق التوجهات الأساسية الموجودة في المخطط.

1-2- مرحلة ما بعد الاستقلال¹:

وجدت الجزائر نفسها بعد الاستقلال مباشرة أمام مجال عمراني واقتصادي موروث، تسوده الفوضى العقارية وقلة المرافق وإهمال الأحياء من طرف الجزائريين، ومن بين الخطوات الأولى التي انتهجتها الجزائر هي إنشاء ما يسمى بالمخطط العمراني المبدئي للبلديات، التي يزيد عدد سكانها عن 10 آلاف نسمة، ولم تأخذ بين الاعتبار في الفترة الاستعمارية وفي سنة 1965 تزايد الاهتمام بهذا المجال، وذلك بإنشاء وزارة الأشغال العمومية والبناء للاهتمام بهذا الجانب، حيث قامت بإنشاء مكتب الدراسات للأشغال العمومية والهندسة العمرانية سنة 1968، ثم تليه مكاتب وهيئات أخرى تسهر على تطوير وتنظيم العمران في الجزائر، حيث أوكلت لها مهمة إنجاز مخططات توجيهية حضرية لكل المدن الجزائرية، نذكر من بينها **CADAT** والتي أنشئت سنة 1970، واستمرت إلى الثمانينات ومكتب **COMEDOR** وهو مكتب وطني أوكلت له مهمة إنشاء المخطط العمراني التوجيهي لمدينة الجزائر العاصمة (1970-1976)، وقد اعتمدا على بعض الأفكار والدراسات الخارجية، أين حاولوا تطبيقها على الجزائر من بينها مناطق التعمير الأولية والمناطق الحضرية السكنية الجديدة **ZHUN**، ونظرا للتغيرات الاجتماعية والاقتصادية والسياسية، التي حدثت في الجزائر انتهجت سياسة التخطيط الحضري إلى نمط حديث، ودراسة المدينة بالعلاقة مع المحيط وتجسيد ذلك بصدور قانون التهيئة والتعمير 1990 والتوجه العقاري في نفس السنة، وتم تطبيقه عن طريق المراسيم التنفيذية التالية:

-المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (**PDAU**) " المرسوم التنفيذي 91-176".

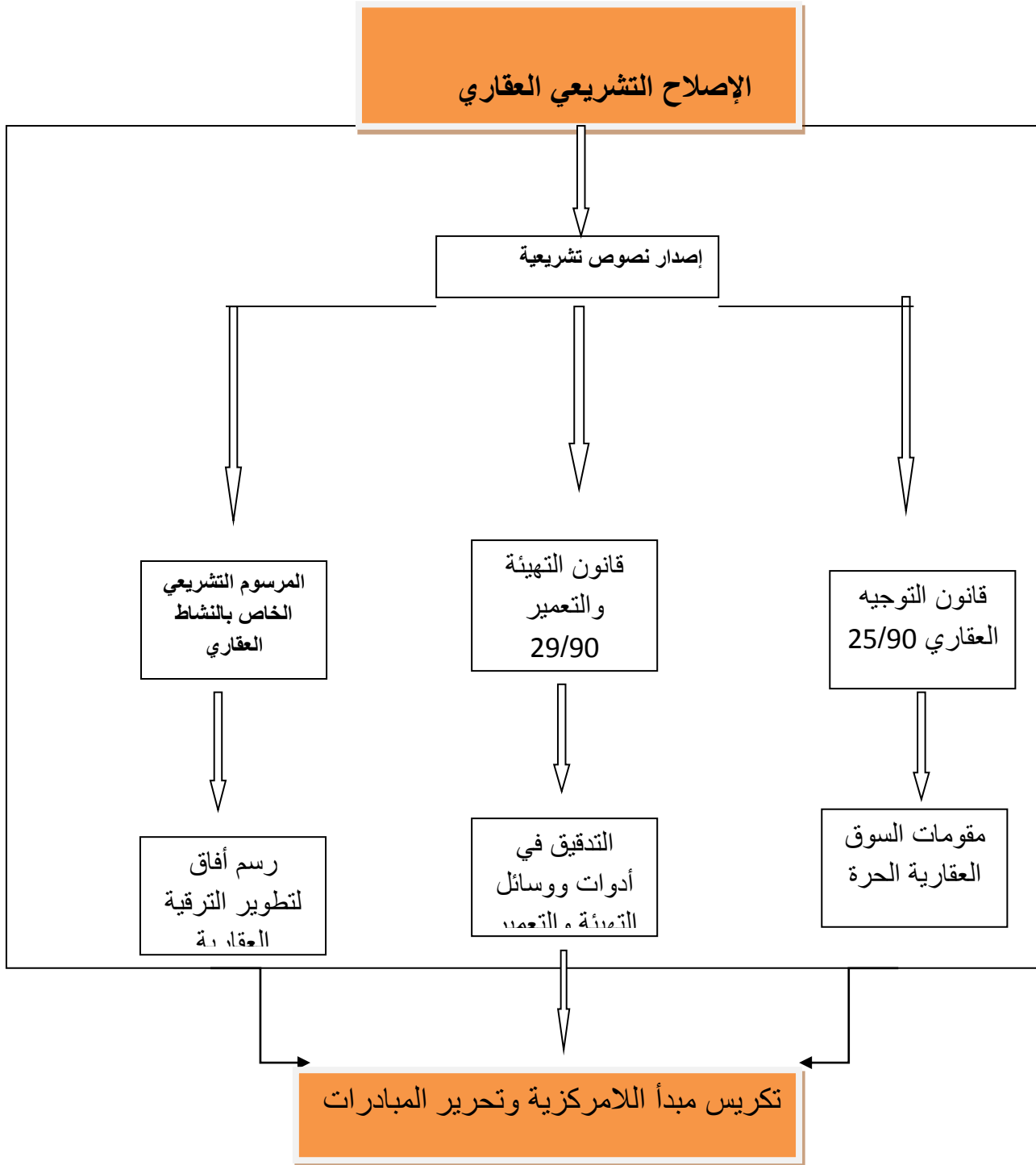
-مخطط شغل الأرض (**POS**) " المرسوم التنفيذي 91-178".

والمخطط رقم (01) يلخص الإطار القانوني العقاري الذي يخضع له التعمير بالجزائر

مخطط رقم (01)

الإطار القانوني العقاري الذي يخضع له التعمير بالجزائر

¹محمد زعتر وآخرون، مصدر سابق.



المصدر: نوال زيتوني إنتاج السكن في ظل اقتصاد السوق - الآليات - الفاعلون - التكاليف - حالة

جنوب غرب قسنطينة - مذكرة ماجستير 2003

3- أدوات التهيئة والتعمير.

اعتمدت الجزائر منذ الاستقلال على عدة وسائل لتنظيم مجالها العمراني، تعرف بوسائل أو أدوات التهيئة والتعمير، بالإضافة إلى المصالح المحلية التي لها علاقة مباشرة بتهيئة وتسيير المجال

الحضري، أو العمراني والتصرف فيه، كمديرية العمران والإدارات والجماعات المحلية ومصحة الأملاك العمومية، والمجالس البلدية، ووسائل أخرى تقنية وتشريعية في مجال التهيئة العمرانية ومن أهمها:

1- المخطط التوجيهي للتعمير (PUD):

استمر العمل بهذا المخطط العمراني إلى غاية 1990، حيث استبدل بوسيلة عمرانية أخرى سيأتي الحديث عنها لاحقا، ومخطط العمراني الموجه كان يوضع للمدن الكبرى والمتوسطة، برسم حدودها، ويأخذ بعين الاعتبار توسع النسيج العمراني مستقبلا على المدى المتوسط، ويحدد استخدام الأرض مستقبلا حسب الاحتياجات الضرورية للتجمع السكاني من سكن ومرافق، وهياكل أساسية ومساحات خضراء وتجهيزات ومنشآت اقتصادية وغيرها.

وهذه الوسيلة التقنية في مجال العمران، بالإضافة إلى كونها مخطط عمراني يرسم معالم التهيئة العمرانية داخل المدينة، فإنه كان عبارة عن أداة قانونية تنظم استخدام المجال داخل النسيج العمراني، إذ يصبح بمثابة قانون عمراني بمجرد المصادقة عليه من طرف الوزارة الوصية¹.

2- المخطط العمراني المؤقت للتعمير (PUP):

انتهت صلاحيته في سنة 1990، وهو يشبه مخطط العمراني الموجه من حيث أبعاد التهيئة العمرانية وأهدافها، إلا أن هذا الأخير خاص بالمراكز الحضرية الصغيرة أو الشبه حضرية، والفرق بين الاثنين يتمثل في قصر المدة الزمنية المخصصة لمخطط العمراني المؤقت، كما أن المخطط العمراني المؤقت لا يحتاج إلى مصادقة وزارية، كما هو الحال بالنسبة إلى مخطط العمراني الموجه، فمصادقة الوصاية على المستوى المحلي (الولاية) كافية لهذا النوع من المخططات العمرانية المؤقتة².

¹ الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، الجريدة الرسمية، القانون رقم: 03/87، الصادر في: 1987/01/27.
² بشير التجاني، التحضر والتهيئة العمرانية في الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية، الساحة المركزية بن عكنون، الجزائر، ص 65-66. 2000.

3- مخطط التحديث العمراني:

هو في الحقيقة مخطط ملحق بإعتماد مالي يخصص للمدن وبالأخص المدن الكبيرة والمتوسطة الحجم ، لغرض ترقية وصيانة مكتسباتها العمرانية العمومية كالطرق والأرصفة والمساحات الخضراء والمنزهات والحدائق العمومية وحدائق الأطفال وغيرها¹

4- المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (PDAU):

المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير عبارة عن أداة تخطيط وتسيير المجال الحضري، كما يعمل على ضبط التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية لبلدية أو عدة بلديات وذلك تماشيا مع خطط التنظيم، كما يعمل على تحديد معالم مخطط شغل الأرض، يضاف إلى ذلك أن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير يترجم بتقنين (دفتر شروط)، مصطحب بوثائق بيانية (مخططات)²

05- مخطط شغل الارض (P.O.S):

قام المرسوم التنفيذي رقم 29/90 المؤرخ في ديسمبر 1990 بتحديد كفيات إنشاء مخطط شغل الأراضي، وهذا الأخير هو وثيقة عمرانية قانونية جديدة تسمح بإعطاء قواعد عامة، تهدف إلى تنظيم وتسيير المجال، وتحتوي على الإطار المبني في تناسق وتوازن، كما تسمح بحفظ المحيط والأماكن الطبيعية والتراث الثقافي في إطار سياسة وطنية للتهيئة الإقليمية.

كما يحدد أيضا الوثائق والمجال المخصص لها على تجزئة مختلف القطاعات القابلة للتعمير. ويعتبر أداة تقنية التي ترفق مع PDAU والذي يسمح بتبيين استعمالات الأرض وكذلك بإحترام قرارات هذا الأخير، ويحدد بصفة مفصلة قوانين البناء للمحيط الذي يغطيه³.

أسباب ودوافع التوسع العمراني¹:

¹بشير تجاني المرجع السابق، ص66.

²الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، عدد 26 – 18 ذو القعدة 1411.

³المرجع السابق ، عدد 52-51 جمادي الأولى 1411.

الفصل الاول :السياسية العمرانية وأدوات التعمير في الجزائر

إن حركة المدن تتغير وتتوسع بوتيرة دائمة من عدة نواحي، ودوافع التوسع كثيرة منها المباشرة وغير المباشرة وتختلف من مدينة إلى أخرى نذكر منها ما يلي:

1- العوامل السياسية: إن إتخاذ القرارات من طرف الجماعات الضاغطة السياسية تلعب دورا أساسيا في التوسع لكثير من المدن ونشأتها،مثل (بوسعادة.....) وإنشاء أقطاب تنموية (صناعية ومناطق جذب).

2- العوامل الإقتصادية: العامل الإقتصادي له دور فعال في تحديد حجم ونوعية التوسع للمدينة ، وإنشاء المنطقة الصناعية لها سيؤدي حتما إلى النزوح الريفي،والتوسع مرتبط بالجانب الإقتصادي الممول ، وتوفير مناصب الشغل وبالتالي توفير الخدمات وجذب السكان نحو المدينة.

3- العوامل الإجتماعية: من البديهي أن التجمعات تنمو وتتطور ويزداد عدد سكانها.

إن عامل النمو الديموغرافي يرتبط ارتباطا وثيقا بتوسع المدينة نتيجة توفر الشروط الضرورية للحياة: مسكن، عمل، مأوى،راحة،خدمات أخرى،كما تعتبر الهجرة الداخلية أهم عوامل توسع المدن جراء النزوح الريفي نتيجة تحسين المستوى المعيشي وفتح مجال التوسع في استهلاك العقار كان متدني في العصور القديمة نتيجة إنخفاظ المستوى المعيشي.

4- العوامل التكنولوجية: من ضمن العوامل المهمة والرئيسية التي تنشأ في ظلها المدن وتتوسع،هو التطور التكنولوجي،فبظهور الصناعة نشأت العديد من المدن وزادت حدة توسعها مع زيادة التقدم التكنولوجي.

-أنواع التوسع العمراني²:

يوجد نوعان:

¹عثماني فتحي،التوسع العمراني في التجمع الحضري نقرت،مذكرة تخرج لنيل شهادة مهندس دولة في تسيير التقنيات الحضرية ،جامعة ام البواقي ،2006،ص17.
²وناس عبد القادر،التوسع العمراني في مدينة سكيكدة، مذكرة تخرج لنيل شهادة مهندس دولة في تسيير التقنيات الحضرية ، ام البواقي ، 2007 ص 16.

التوسع الخارجي:

عبارة عن امتداد عمراني يكون مستمرا أحيانا وفق نموذج نجمي كمدينة طوكيو أو كمدينة الجزائر , أو يكون غير مستمر أحيانا وذلك لعدة أسباب وعوائق.و يسمى بالامتداد الافقى ويتجسد في ثلاثة أشكال : الامتداد, المدن التابعة, المدن الجديدة .

التوسع الداخلي:

عبارة عن تكثيف للنسيج العمراني ,ويكون على حساب الجيوب العمرانية و الفراغات الناتجة عن سوء التخطيط والتهيئة أو أصل ملكية أراضي ... و على العموم هذه الفراغات يتم استغلالها عموديا وذلك برفع معامل شغل الأرض ، ويكون الطلب على هذه الجيوب مرتفعا وذلك لأنها تقع في وسط النسيج العمراني.

أنماط التوسع العمراني¹:

يوجد نوعان من أنماط التوسع العمراني.

التوسع العشوائي: ونميز نوعين.

التوسع التراكمي:

هو أبسط توسع عمراني عرفته المدن ، يتم ملء المساحات و الفضاءات داخل المدن أو البناء عند مشارفها وأحيانا عند أقرب الأماكن من أسوار المدينة وذلك إذا كانت أسعار أرض البناء في الداخل مرتفعة ومن بين المدن التي شهدت هذا النمط من التوسع العمراني مدينة موسكو.

التوسع المتعدد الأنوية:

¹المرجع السابق ص 17.

الفصل الاول: السياسات العمرانية وأدوات التعمير في الجزائر

هو نقيض التوسع التراكمي وهو في أبسط صورته ظهور مدينة جديدة على مقربة من أخرى قديمة، وقد تتلاحم هذه النوى مشكلة مدينة واحدة ، ومن بين المدن التي شهدت هذا النمط من التوسع مدينة تلمسان.

التوسع المخطط:

تتدخل الدولة في توجيه النسيج العمراني وتنظيمه وتجهيزه بالموافق الضرورية للسكان رغبة في توفير المسكن المناسب في المكان المناسب.

معوقات التوسع العمراني¹:

وهي على ثلاثة أنواع:

* المعوقات الطبيعية:

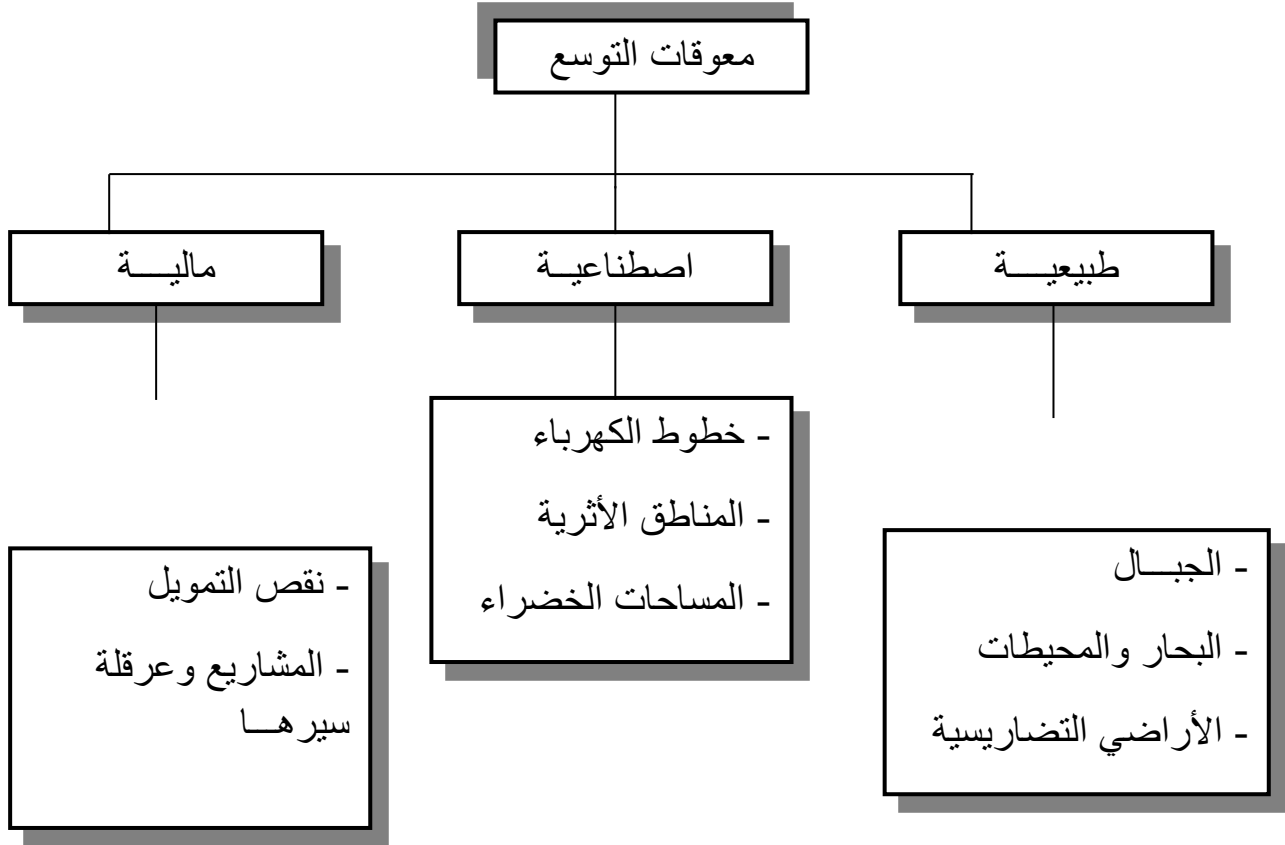
تختلف المعوقات الطبيعية كاختلاف الإمكانيات الموجودة في كل مدينة منها الجبال وشدة انحدارها البحار والمحيطات التي نجد توسع المدن لكن يمكن ملء بعض الخلجان مثل هولندا لكن هاته العملية مكلفة كذلك الأراضي التضاريسية وشدة ميلانها تمنع التوسع بالإضافة إلى الغابات وواحات النخيل التي تقف عائقا أمام نمو المدن.

* المعوقات الاصطناعية:

وهي متعددة كخطوط الكهرباء ذات التوتر العالي والمتوسط مما يستدعي مساحات الإرتفاق، كذلك المناطق الأثرية المحمية التي يجب صيانتها وإستغلالها كمعلم سياحي، بالإضافة إلى الأملاك الوقفية والمناطق الصناعية ومناطق رمي النفايات والسكك الحديدية والطرق السريعة.

¹عثماني فتحي، التوسع العمراني في التجمع الحضري تقرت، مذكرة تخرج لنيل شهادة مهندس دولة في تسيير التقنيات الحضرية ،جامعة ام البواقي 2006، ص20.

* المعوقات المالية: يعتبر نقص تمويل المشاريع العمرانية من معوقات التوسع وعرقلة عملية البناء وزيادة الهياكل المبنية أما عدم دفع مستحقات الإنشاء والصفقات الخاصة بالتعمير الذي يؤدي إلى توقف وتيرة البناء وبالتالي توقف عملية التوسع العمراني.



إيجابيات وسلبيات التوسع العمراني¹:

تختلف إيجابيات و سلبيات التوسع من مدينة إلى أخرى. حسب الموقع و المناخ السائد و التركيبية الجيوتقنية لطبقات الأرض و الإمكانيات المادية و البشرية سواء كان هذا التوسع أفقيا أو عموديا :

11-1- إيجابيات وسلبيات التوسع العمودي:

¹ وناس عبد القادر، التوسع العمراني في مدينة سكيكدة، مذكرة تخرج لنيل شهادة مهندس دولة جامعة ام البواقي 2007، ص20.

الفصل الاول :السياسية العمرانية وأدوات التعمير في الجزائر————

الايجابيات تتمثل في الاستهلاك العقلاني للأراضي مما يساعد على الحفاظ عليها، تسهيل النقل داخل المدينة، الإقتصاد في مختلف الشبكات، قرب التجهيزات من الأحياء و ربح الوقت، التقليل من استهلاك المجال العمراني.

أما السلبيات تتمثل في ارتفاع كثافة حركة المرور في المدينة، صعوبة إقامة المنشآت على الأراضي الضعيفة المقاومة، ارتفاع تكلفة إنجاز المنشآت.

11-2- إيجابيات وسلبيات التوسع الأفقي:

الايجابيات تتمثل في إمكانية تلبية رغبة السكن الفردي، و سهولة إقامة المنشآت على الأراضي الضعيفة المقاومة، و انخفاض تكلفة الإنجاز و بساطة التقنيات المستعملة، المدن التي يكون توسعها أفقي تمتاز بحركة مرور متوسطة.

أما السلبيات تتمثل في التكلفة المرتفعة للشبكات القاعدية، الاستهلاك المفرط للمجال، كلما زاد الاستهلاك أكثر للمجال كلما ابتعدنا عن مركز المدينة.

3- أمثلة عن التوسع العمراني في الجزائر:

3-1- المدن الساحلية:

أنشأت هذه المدن على طول الشريط الساحلي، تتموضع غالبا في خليج بحيث تكون محمية من الجهة الغربية برأس بحري فيكون توسعها محصورا بين البحر و سفوح الجبال على شكل نصف دائري أو خطي، و يكون في الغالب باتجاه الجنوب على حساب الأراضي الزراعية كمدينة وهران، الجزائر العاصمة، بجاية، جيجل .

3-2- المدن الداخلية :

بنيت أغلب هذه المدن بالمناطق الداخلية و ذلك بعد الفتوحات الإسلامية، فكان بعضها على آثار المدن الرومانية (ميلة، تبسة)، تتميز هذه المدن بوجود حي قديم و الذي يكون وفق مخطط عشوائي، مساحته تتراوح ما بين 5/1 و 10/1 من المساحة الإجمالية للمدينة، و حي جديد ذو

الفصل الاول :السياسية العمرانية وأدوات التعمير في الجزائر

مخطط شطرنجي أنشأ خلال الفترة الاستعمارية، تغلب عليه الوظيفة الاقتصادية، يكون التوسع في هذه المدن على حساب الأراضي الفلاحة و البساتين و كمثال لهذه المدن : مدينة تلمسان، البليدة، المدية، معسكر .

3-3-المدن الصحراوية:

تختلف المدن الصحراوية عن باقي المدن وهذا راجع إلى العوامل المناخية التي تسود المناطق الصحراوية ، أنشأت هذه المدن على المحاور الكبرى للقوافل يعتبر القصر النواة الأولى للمدينة الصحراوية التي توسعت فيما بعد حوله حيث أقيمت بعض المرافق خلال الفترة الاستعمارية، إلا أنها شهدت نموًا عمرانيًا متسرعًا بعد الاستقلال. توسعت المدن الصحراوية بطرق مخالفة للطرق التقليدية سواء في المخططات أو مواد البناء، و التي كانت تشبه طرق توسع باقي المدن، حيث نفذت عمليات التوسع على الأراضي القاحلة المتواجدة في ضواحي المدينة و كمثال عن هذه المدن : مدينة بشار، الأغواط، غرداية، أدرار، تقرت، بسكرة.¹

خلاصة الفصل:

انطلاقًا من مختلف العناصر السابقة والمدخلة إلى المدينة والمحيط الحضري والذي نستند به وبتعاريفه ومصطلحاته العمرانية، فمثلا المدينة وجدنا ان لها عدة تعاريف لباحثين وعلماء وكذا لمصطلحات اخرى كالعمران ،التعمير،التوسع العمراني.....الخ،

اما السياسة العمرانية في الجزائر فشهدت عدة تغيرات منذ الإستعمار ، اما بعد الاستقلال عرفت الجزائر عدة سياسات عمرانية متغيرة ما ادى بالعديد من السكان بالهجرة إلى المناطق التي تتوفر بها

¹ - وناس عبد القادر، التوسع العمراني في مدينة سكيكدة، مذكرة تخرج لنيل شهادة مهندس دولة جامعة ام البواقي 2007 ص 14، 15، 16

الفصل الاول :السياسية العمرانية وأدوات التعمير في الجزائر————

وسائل الحياة الضرورية مما ادى إلى تضخم المدن وتوسعها مع غياب سياسة عمرانية سليمة وتطرقنا الى اسباب التوسع العمراني هو ان حركة المدن تتغير وتتوسع بوتيرة دائمة من عدة نواحي،كما تختلف إيجابيات و سلبيات التوسع من مدينة إلى أخرى. حسب الموقع و المناخ السائد و التركيبية الجيوتقنية ،كما وضعنا امثلة عن التوسع العمراني في الجزائر، وهذا لاعطاء نظرة شاملة عن الدراسة والتعريف بالدراسة والخصائص المميزة لها.

الفصل الثاني

دراسة العقار في الجزائر

- ✓ تمهيد
- ✓ العقار بصفة عامه
- ✓ الدراسة المناخية
- ✓ تعريف العقار
- ✓ أنواع العقارات
- ✓ أهمية العقارات
- ✓ الخصائص المميزة للعقار
- ✓ الاملاك العقارية في الجزائر
- ✓ تعريف الملكية العقارية
- ✓ أنواع الاملاك العقارية في الجزائر
- ✓ مراحل تنظيم الملكية العقارية في الجزائر
- ✓ المتدخلون أو الفاعلون في تسيير العقار
- ✓ الاستنزاف
- ✓ الخلاصة

تمهيد :

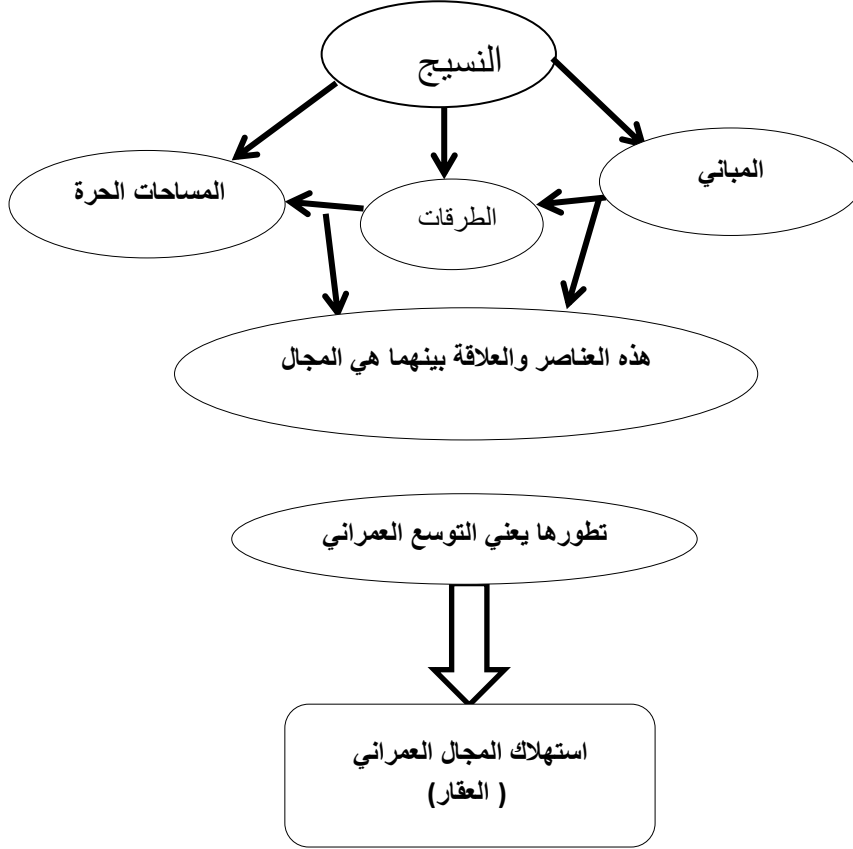
إن التطرق لموضوع العقار، والوقوف على أهم عناصره يقتضي أن نعرف العلاقة التي بين العقار والنسيج والمجال العمرانيين.

عرف الدكتور "بن يوسف إبراهيم" النسيج العمراني على أنه عناصر فيزيائية من طرقات ومباني، فالعلاقة التي بينها هي الفضاء العمراني، كل هذه العناصر يلزمها عقار تقام وتشيد عليه.

فالتوسع العمراني للمدن هو حركة دورية للعناصر الفيزيائية وتطور هذه الأخيرة يعني استهلاك المجال العمراني أي استهلاك العقار بأنواعه.

إذ لا يمكن فصل هذه المصطلحات (المجال العمراني، النسيج العمراني، العقار، التوسع العمراني) على بعضها البعض.

الشكل رقم (06): العلاقة بين التوسع واستهلاك المجال



المصدر: من إنجاز الطالبان 2022

I- العقار بصفة عامة:

1- تعريف العقار: هناك عدة مفاهيم للعقار نذكر منها:

1-1- حسب المشرع الجزائري:

المادة 683 من القانون المدني تعرفه كما يلي: هو كل شيء مستقر بحيزه وثابت فيه ولا

يمكن نقله منه دون تلف فهو عقار ما عدا ذلك من شيء فهو منقول¹.

1-2- حسب قانون التوجيه العقاري رقم 90-25 المادة 02:

¹ - د مولود ديدان" القانون المدني". دار بلقيس- الجزائر 2008 ص99.

الأمالك العقارية في كل الأراضي أو كل الثروات العقارية غير المبنية¹

3-1- حسب الإمام مالك بن أنس:

هو الشيء الذي له أصل ثابت ولا يمكن نقله أو تحويله من مكان إلى مكان آخر مع بقاء هيئته.

• العقار الحضري:²

هو كل الأراضي الواقعة في القطاعات المعمرة و القابلة للتعمير (المحيط العمراني) حسب أدوات التهيئة والتعمير.

مكونات العقار الحضري:³

• المباني: يمكن أن تشمل العقارات الحضرية مجموعة المباني العمومية المتواجدة بها في

الإدارات والمصالح وباقي هيئات الدولة".

• التجهيزات العمومية: هي مجموع المؤسسات العمومية التي تقدم خدماتها للمواطنين من خلال محطات ومراكز مخصصة

• السكنات الاجتماعية: المساكن الفردية والجماعية التي تقيمها المؤسسات العمومية بدعم من

الخرينة".

2 - أنواع العقارات:

¹- قانون التوجيه العقاري 90/25 المادة 02

²- مدور يحيى "التعمير وآليات استهلاك العقار الحضري في المدينة حالة مدينة ورقلة" مذكرة لنيل شهادة ماجستير تحت إشراف د ذيب بلقاسم قسم الهندسة المعمارية جامعة باتنة ، ص 14.

³- بوعين فريدة " تسيير العقار الحضري باستخدام نظم المعلومات الجغرافية دراسة حالة مدينة المسيلة" مذكرة لنيل شهادة ماستر تسيير التقنيات الحضرية جامعة المسيلة ص 37.

العقارات ثلاثة أنواع:

1-2- العقارات بطبيعتها:¹

هي كل الأشياء المادية التي لا يكون بالنظر إلى كيانها موقع ثابت غير متنقل فتشمل بذلك الأرض وما يتصل بها على وجه الاستقرار من مباني ونباتات وأشجار.

2-2- العقارات بحسب موضوعها:²

عرفتها المادة 684 من القانون المدني بأنها:

يعتبر مالا عقاريا كل حق عيني على عقار بما في ذلك حق الملكية، وكذلك كل دعوى تتعلق بحق عيني على عقار.

3-2- العقارات بالتخصيص:

إن العقارات بالتخصيص هي منقولات منحت على سبيل المجاز صفة العقار لأنها معدة لخدمة عقار أو استغلاله أو مخصصة له، ولهذا جاء في الفقرة الثانية من المادة 683 من القانون المدني تعريفا لها:

غير أن المنقول الذي يضعه صاحبه بين عقار يملكه رسدا على خدمة هذا العقار أو استغلاله يعتبر عقارا بالتخصيص.³

• شروط سيرورة المنقول عقار بالتخصيص:⁴

يصنع القانون أربعة شروط ليصبح المنقول عقارا بالتخصيص:

¹- عمار علوي " الملكية و النظام العقاري في الجزائر " - دار الهومة . 2004 ص 118.

²- مولود ديدان، النشاط العقاري - دار بلقيس - الجزائر 2010 ص 99.

³- عمار علوي، مرجع سابق ص 119.

⁴- حمدي باشا عمر "نقل الملكية العقارية" - دار الهومة - الجزائر 2000 ص 8.

* أن يكون لدينا منقول بطبيعته وعقار بطبيعتها

* أن يكون مالك العقار هو مالك المنقولات في الوقت نفسه.

* أن ترصد هذه المنقولات لخدمة العقار.

* توفر رغبة مالك العقار في أن يخلق رابطة بين المنقول والعقار.

3- أهمية العقار:¹

1-3- الأهمية الاجتماعية:

تكمن في الارتباط العضوي للملكية العقارية والوضعية الاجتماعية للأفراد.

2-3- الأهمية الاقتصادية

الملكية العقارية بمختلف أنواعها لها دور أساسي في التنمية الشاملة للبلاد ولذلك ارتبطت الإنسانية قديما وحديثا بهذا الموروث وجعلته أساس في تقدمها ورقبتها فيقدر تنظيم وتوجيه الاستثمار العقاري يمكن التحكم في الاتساع الاقتصادي بمختلف أشكالها (صناعية ،فلاحية ، عمرانية)".

3-3- الأهمية السياسية:

إن طبيعة الأنظمة السياسية تؤثر وتتأثر بالتنظيم السائد في الملكية العقارية كما كان عليه في أنظمة الإقطاع والعرق والرأسمالية والاشتراكية، وفي هذا المضمار فإن الجزائر من خلال المراحل التاريخية والتي مرت بها تجد العلاقة إلزامية بين الملكية العقارية وبين طبيعة العلاقات السائدة آنذاك، ومما لا شك أن التشريعات التي أصدرتها الحكومة الفرنسية تحمل مدلولاً واحداً وهو إخضاع

¹- مدور يحيى، مرجع سابق ص 37.

الملكية العقارية في الجزائر في القانون الفرنسي وبالتالي التحكم في مصدر الرزق ومن ثم السيطرة على النسيج الاجتماعي والاقتصادي والدين للأهالي.

3-4- الأهمية العمرانية

إن القيام بأي مشروع وعملية تعمير لأي مدينة أو حتى بناء تستلزم توفير المجال الذي سيقام عليه بالإضافة إلى وضع سياسة عمرانية تتماشى ومقاييس التهيئة والتعمير حتى تبرز الأهمية العمرانية للعقار.

4- الخواص المميزة للعقار:¹

1-4 الخواص الملموسة: يتميز العقار بالخواص التالية:

• الثبات: حتى وإن تم استخراج الأملاح والمعادن والتربة من الأرض أو العقار، فإن الموقع الجغرافي للعقار يظل دائما كما هو.

• المتانة والدوام: إذ لا يمكن تدمير الأراضي أو استهلاكها، على الرغم من إمكانية تغيير

مظهرها إلا أنها تظل قائمة.

• عدم التجانس وتفرد العقارات: حيث لا يوجد عقار مثل الآخر للمادة والشكل والحجم والتربة

والمعادن مختلفين حتى وإن بدا عقاران متشابهان في كل النواحي فسوف يكونا مختلفين بسبب مواقعها الجغرافية الوحيدة.

2-4- الخواص الاقتصادية:

¹- نفس المرجع السابق ص 35، 36.

يتميز العقار بخاصية الندرة أي أن عدد العقارات محدودة فنتيجة لذلك أوجد طلب قوي في منطقة استراتيجية ستزداد قيمة العقارات.

• التبدل: إذ أن بإمكان التعديلات التي تحدث في العقار أن تغير من قيمته إما بالإيجاب أو السلب.

• الثبات: يعني أن الاستثمار في العقارات هو استثمار طويل المدى، هذا أولاً بسبب الخصائص الطبيعية التي تتضمن الثبات وعدم التدمير، إذن فبالاستثمار في الملكية يصبح ثابتاً أيضاً، حيث لا يمكن نقل العقار من مكان إلى آخر إذا أصبح السوق مناسباً في مكان آخر.

5- الاحتياطات العقارية:¹

هو عمل قانوني يمكن للجماعات المحلية من الحصول على الأملاك العقارية اللازمة لإنشاء مشاريعها المبرمجة في المدى المتوسط والبعيد وقد سبق العمل بهذا التنظيم في دول عديدة معتمدة في تشريعاتها على طرق مختلفة، وقد لقيت نجاحاً كبيراً خاصة في سويسرا، فرنسا، ألمانيا، وبفضله تمكنت الجماعات المحلية من الاستحواذ على ثروات عقارية معتبرة منتهجة بذلك الأساليب التقليدية الاستثنائية للحيازة والملكية كنزع الملكية من أجل المنفعة العامة، التأمين، ممارسة الاحتكار على المعاملات العقارية، توجيه عملية استعمال الأراضي في التجمعات الحضرية لصالح المشاريع العمومية، فرض الضريبة على فائض القيمة العقارية، إخضاع مجمل الأملاك إلى الرسوم العقارية المناسبة وهي تعني الأساليب التي سلكها المشرع الجزائري قبل أخذه المحفظة العقارية بالأمر رقم 74-26 المؤرخ في 1974/02/20.

II- الأملاك العقارية في الجزائر:

¹ - المادة 31 من القانون 90/29 مرجع سابق.

1- تعريف الملكية العقارية:

- حسب المشرع الجزائري: الملكية هي حق التمتع والتصرف في المال العقاري أو الحقوق العينية من أجل استعمال الأملاك وفق طبيعتها أو غرضها¹.
- حسب الأستاذ حمدي باشا: الملكية العقارية لا تعدو سوى أن تكون سلطة مباشرة لصاحب العقار الذي يستطيع بموجبها أن يستعمله أو يستغله، ويتصرف فيه ضمن حدود القوانين والأنظمة المعمول بها².
- حسب الأستاذ إسماعيل شامة: الملكية العقارية تختلف جذريا على حق الملكية الممارس على كتاب أو سيارة، فيمكن لمن يملك الكتاب أن يقوم بتحطيمه نهائيا بالحرق مثلا، فبزوال الكتاب تزول معه الملكية الممارسة عليه، في حين ملكية قطعة أرض ورغم التعديلات التي يمكن إدخالها على هذه القطعة من بناء أو تجهيزات فلا يغير من ذلك شيئا من حقيقة الأرض، زيادة على ذلك في حالة تحطيم الكتاب يمكن شراء أو إنتاج غيره، في حين أن قطعة الأرض لا يمكن إنتاج غيرها فهي غير متجددة³.

2- أنواع الأملاك العقارية بالجزائر:

ترتب الأملاك العقارية حسب النظام القانوني (المادة 23 من القانون رقم 90-25) كالتالي:

أ- الأملاك الوطنية:

¹- القانون 90/25 الصادر في 18/12/1990 المتضمن قانون التوجيه العقاري المادة 27 الجريدة الرسمية رقم 49.

²- حمدي عمر باشا، مرجع سابق، ص 5.

³- اسماعيل شامة "النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري" دار الهومة 2004 ص 166.

ويحكمها القانون رقم 90/30 المؤرخ في 01/12/1990 هي مجموعة الأملاك العقارية التي تمتلكها الدولة أو جماعاتها الإقليمية في شكل ملكية عمومية أو خاصة¹.

• الأملاك الوطنية العمومية:

هي الأملاك التي يستعملها الشعب في إطار الملكية المشتركة المتمثلة في المساحات الخضراء، الطرق، الممرات، شواطئ البحر... الخ وهذه الأملاك لا يمكن انتسابها بالتقادم أو الحيازة عليها ولا التنازل عنها من طرف الدولة.

• الأملاك الوطنية الخاصة: وهي مجموعة الأملاك التي تحوزها الدولة والولاية والبلدية وتشمل على:

* العقارات ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري وكذا المحلات التجارية التي تمتلكها الدولة أو الجماعات المحلية.

* الأملاك التي تعود على الدولة أو الولاية أو البلدية عن طريق الهبات، الوصايا والتركات التي لا وارث لها.

* الأملاك الشاغرة والأراضي الجرداء التي لا مالك لها.

* جميع البيانات والأراضي غير المصنفة في الأملاك الوطنية العمومية.

* الأملاك العمومية التابعة للولاية أو البلدية العائدة إليها.

* الأملاك العقارية التي اقتنتها البلدية أو الولاية والمنجزة بأموالها الخاصة.

ب- الأملاك الخاصة: 2

¹ - قانون رقم 90/30 المتعلق والمتضمن قانون الأملاك الوطنية، المادة "10"

² - حمدي عمر باشا، مرجع سابق ص 13.

وهي الأملاك التي تتوفر على (03) شروط أو حقوق، وهي حق الاستعمال وحق الاستغلال وحق التصرف، وقد نظم القانون المدني وكرس حق الملكية الخاصة والتي يمكن أن تكون تامة أو مجزأة أو مشاعة أو مشتركة.

• الملكية الخاصة التامة :

باعتبار أن ملكية العقار تعد سلطة مباشرة على الشيء، فيجب أن تتوفر فيها الشروط أو الحقوق المذكورة سابقا، والتي حددها قانون التوجيه العقاري كذلك.

• الملكية المجزأة :

وهي أن يتنازل المالك للحقوق الثلاث (الاستعمال، الاستغلال والتصرف) عن إحداها أو بعضها كالتنازل عن حق استعمال الشيء أو حق استغلاله.

• الملكية المشاعة :

وهي الملكية التي يشترط فيها أكثر من مالك، بحيث أن الحصص المملوكة تكون غير مجزأة أو مفرزة، ولا تتحدد حصة كل واحد منهم، ويعبر عن الملك في هذه الحالة بأنه شائع " و يقال لكل واحد منهم مالك على الشيوع، أو مشتاع، أو شريك في الملك "1، ولكي تصبح هذه الملكية تامة لا بد أن تتم قسمة الأملاك والخروج من حالة الشيوع و بالتالي تستقر الحقوق بعد عملية القسمة

• الملكية المشتركة :

وهي الحالة التي تكون فيها ملكية العقار مقسمة بين المستعملين مثل الأجزاء المشتركة في العمارات (السلام، المصاعد، الأفنية... الخ)، ولا يقبل هذا النوع من الأملاك القسمة لأنه بمثابة شيوع إجباري.

¹- الملتقى الجهوي حول التوجيه العقاري الوكالة المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضاريين- وكالة تبسة 1991.

ج- الأملاك الوقفية :

قبل صدور الأمر المتعلق بالثورة الزراعية سنة 1971 كانت الأملاك الوقفية تنظم طبقا للشريعة الإسلامية، وبعد ذلك أدمجت ضمن صندوق الثورة الزراعية وبالتالي أصبحت من الأملاك الوطنية، غير أنه وطبقا للنهج السياسي والاقتصادي للبلاد صدر القانون رقم:

91/10 المؤرخ في: 27/04/1991 المتعلق بتنظيم الأملاك الوقفية وكيفيات تسييرها والمحافظة عليها.

وحسب المادة 04 منه فإن الوقف هو "حبس العين عن التملك على وجه التأييد والتصديق بالمنفعة على الفقراء أو على وجه من وجوه البر والخير".

الوقف هو كل ما يوهب وتحفظ ملكيته لله بنية أن يفيد استخدامه لمخلوقاته ويتألف عادة من هبة إلى منطقة دينية أو خيرية وبمجرد ما تقام هذه الملكية تصبح في أيدي المسجد أو المؤسسة التي سلمتها غير قابلة لأن تنقل إلى الغير¹.

فالأملاك الوقفية هي الأملاك العقارية التي حبسها مالؤها بمحض إرادته ليجعل التمتع بها دائما تنتفع يد جمعية خيرية أو جمعية ذات منفعة عامة سواء كان هذا التمتع فوريا أو عند وفاة الموصين الوسطاء الذين يعنيهما المالك المذكور²، والوقف نوعان وقف عام ووقف خاص³.

• الوقف العام:

¹ - حمدي عمر باشا، مرجع سابق، ص 14.

² - نفس المرجع السابق ص 15.

³ - عبد الحفيظ بن عبيدة "إثبات الملكية العقارية و الحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري - "دار الهومة - بوزريعة الجزائر 2003 ص 47.

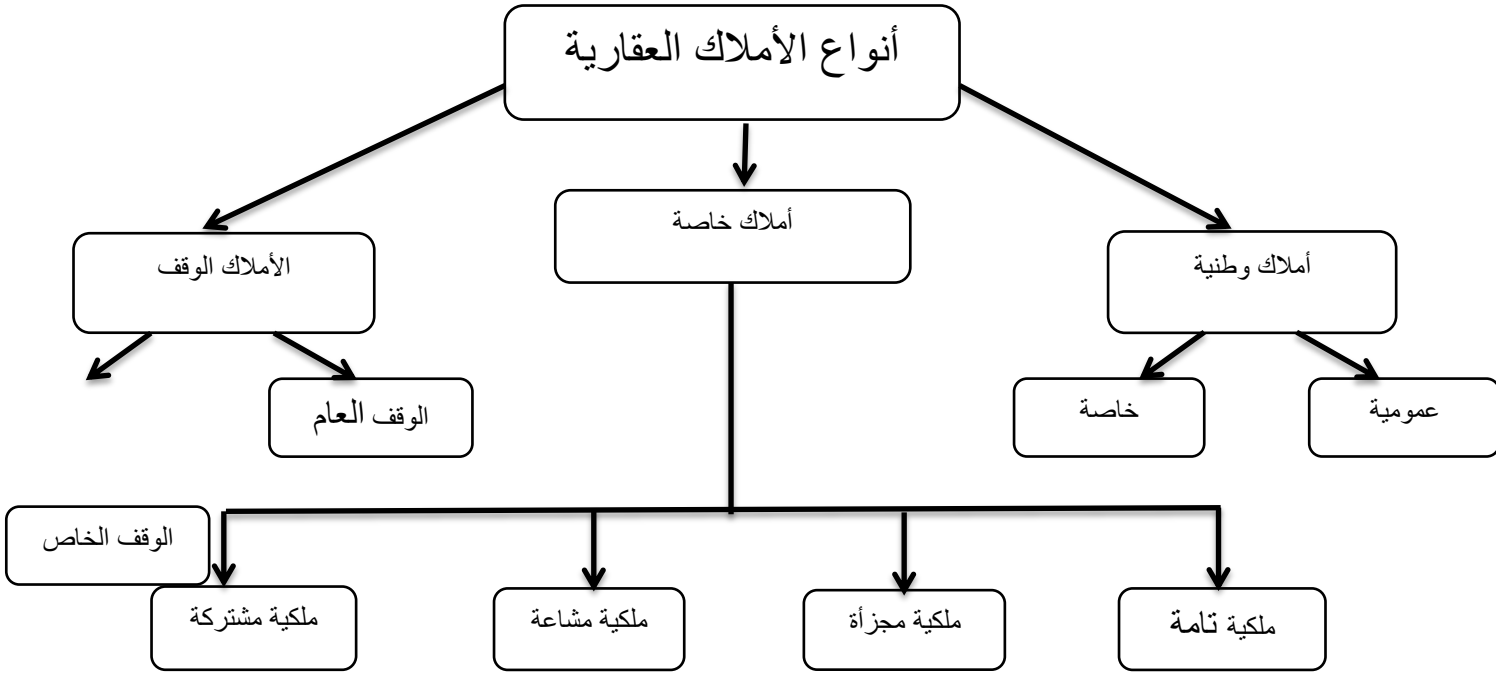
وهو ما حبس على جهات خيرية من وقف إنشائه ويخصص ريعه للمساهمة في سبيل الخيرات وهو قسمان قسم يحدد فيه جهة صرف الربح فلا يصح صرفه على غيره من وجوه الخير إلا إذا استنفذ وقسم لا يعرف فيه وجه الخير الذي أراده الواقف فيسمى وقف عاما كوقف أرض لحساب مستشفى.

• الوقف الخاص:

وهو ما يحسبه الواقف على مجموعة من الذكور والإناث أو على أشخاص معينين ثم يؤول إلى الجهة بعينها¹، الواقف بعد انقطاع الموقوف عليهم.

¹- حمدي عمر باشا، مرجع سابق، ص 15.

الشكل رقم (07): أنواع الأملاك العقارية



المصدر: من إنجاز الطالبان 2022

III- الأملاك العقارية البلدية:¹

1- العقار البلدي:

هو مجموع الأملاك الخاصة ببلدية والمتواجدة ضمن الإقليم البلدي.

2- أقسام العقار البلدي:

يقسم العقار البلدي إلى :

أ. حسب ملكيتها:

¹- قريب عيسى صالح ، علاقة التسيير العقاري الحضري بالبناء التشريعي، مذكرة لنيل شهادة ماجستير، معهد تسيير التقنيات الحضرية، أم البواقي، 2010، ص 21، 23.

حيث يقسم هذا المعيار الأملاك العقارية البلدية إلى نوعين هما: أملاك عمومية وأملاك خاصة.

• الأملاك العقارية العمومية:

وهي الأملاك التي لا تتحمل تملك الخواص إياها وهذا بسبب طبيعتها إذ أنها ذات استعمال عمومي مثل الحدائق العمومية، المدارس والمساجد، الطرقات... الخ.

• الأملاك العقارية الخاصة:

وتشمل كل ما هو ملك للبلدية من العقارات سواء كان مبني أو غير مبني موجهة لصالح البلدية مثل المحلات التجارية، الأسواق، الأكشاك، الأراضي الداخلة التي تنازل عنها أصحابها لصالح البلدية وهذا في إطار الوصايا والهبات الخ.

ب- حسب طبيعتها:

جاء هذا المعيار بتقسيم العقارات البلدية إلى قسمين:

• العقارات المبنية:

وتتمثل في الأملاك العقارية المبنية على اختلافها أي المباني وملحقاتها التي تتجسد في المحلات التجارية، المدارس، المراكز الصحية، الطرقات، الأرصفة... الخ.

• العقارات غير المبنية:

وهي العقارات التي لم يتم تجسيد أي بناية عليها حيث يتمثل في الأراضي الفلاحية أو الأراضي البور.

ج- حسب استعمالها الاقتصادي:

تقسم الأملاك على أساس هذا المعيار إلى أملاك غير منتجة للمداخيل وأملاك منتجة للمداخيل.

• الأملاك غير المنتجة للمداخيل:

وهي مجموعة الأملاك العقارية التي لا نحصل منها على أي مدخول لصالح خزينة البلدية بل بالعكس فهي تستهلك نفقات من أجل الصيانة وكذلك الأملاك العقارية التي تباع حيث أن مدخولها محدود.

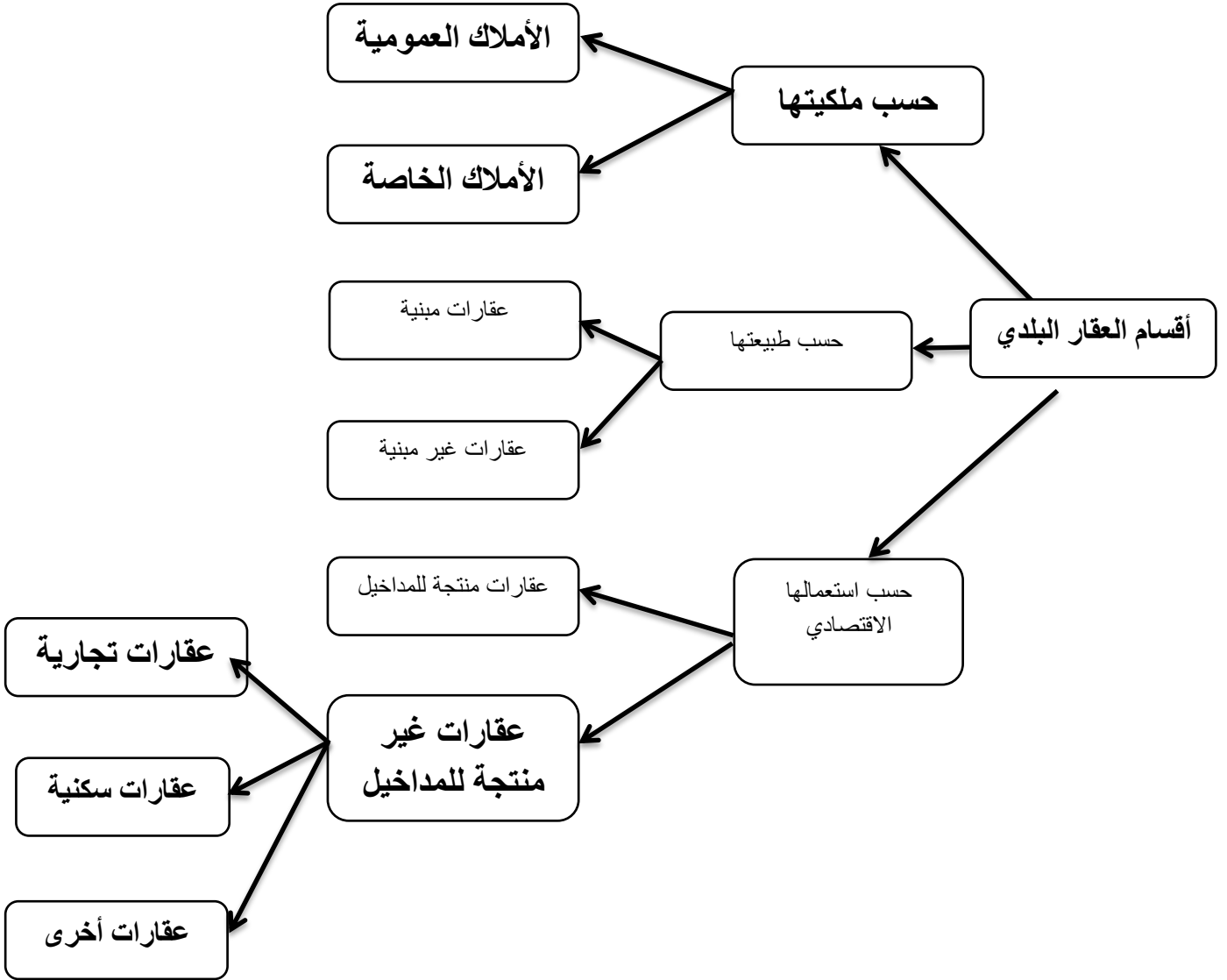
• الأملاك المنتجة للمداخيل:

وهي مجموعة الأملاك العقارية التي تعود بالفائدة الاقتصادية والاجتماعية لصالح البلدية وعلى المدى الطويل بحيث يمكن للبلدية الاستفادة من مختلف العقارات التابعة لها ويمكن تقسيمها إلى: الأملاك العقارية المنتجة ذات الطابع السكني: وتتمثل في السكنات الوظيفية للمدارس الابتدائية والمسكن البلدية.

الأملاك العقارية المنتجة ذات الطابع التجاري: وهي مجموعة الأملاك العقارية التي تمارس فيها مختلف النشاطات المهنية والتجارية والمتمثلة في المحلات التجارية، الأسواق، الأكشاك، المستودعات ... الخ

أملاك عقارية أخرى: وتتمثل في المذابح البلدية، محطات نقل المسافرين، المحشر البلدي، حظائر ومواقف السيارات.

الشكل رقم (08): أنواع الأملاك العقارية



3- تسيير الأملاك العقارية البلدية: 1

أ- تسيير الأملاك العقارية غير منتجة للمداخل:

يتم تسيير الأملاك العقارية المبنية العمومية والمتمثلة في المدارس والمساجد والطرق وغيرها عن طريق صيانتها والحفاظ عليها. ونظافتها وتخصص جزء من ميزانية البلدية لتغطية نفقاتها.

أما فيما يخص الأراضي فإن بيعها هو عملية تنازل البلدية عنها المؤسسات عمومية أو خاصة أو الأفراد المجتمع الطبيعي حيث يترتب عن هذه العملية نقل ملكية وحق الانتفاع من الأصل (البلدية) إلى المتعامل الذي اكتسب هذا الأصل.

وتتم عملية البيع إما بطريقة المزيدة أو بطريقة البيع بالتراضي إذ تختلف هذه العملية من متعامل إلى آخر وهي على التفصيل التالي:

• البيع للقطاع العام:

يتم التنازل في هذه الحالة بين البلدية والوزارة الوصية على المؤسسة أو القطاع حيث يبرم اتفاق بين البلدية وهذه الوزارة بتحديد شروط التنازل فيكون حسب الأسعار المعتمدة، أما سعر التنازل فيكون حسب الأسعار المعتمدة من طرف مديرية أملاك الدولة وتتنحصر بين 15 مليون دينار حتى 35 مليون دينار للهكتار وذلك وفقا لجدول الأسعار لسنة 2006.

كما نشير أنه قد يتم التنازل عن هذه الأراضي في بعض الحالات بالمجان لصالح مؤسسات عمومية كمؤسسة الترقية والتسيير العقاري بهدف إنجاز المساكن الاجتماعية.

• البيع لصالح الأفراد والمستثمرين الخواص:

¹- قريب عيسى صالح، مرجع سابق ص 36، 37، 39.

وهي عملية بيع أراضي وسكنات لصالح المواطنين أو المقاولين أو المستثمرين الخواص حيث تتم هذه العملية بوساطة من الوكالة المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين للبلدية

ب- تسيير الأملاك العقارية المنتجة للمداخل:

بهدف الاستفادة من هذه المصادر التمويلية الدائمة تتبع البلدية عدة طرق للتسيير وتتمثل في الاستعمال المباشر وعملية الإيجار وهذه الأخيرة تتميز بقابلية الارتفاع في قيمة وحجم الإيرادات للبلدية وهذا نظرا للتطور الذي تعرفه الأوضاع الاقتصادية والاجتماعية المحلية

• الاستغلال المباشر:

تستفيد البلدية على اختلاف أنواع هذه الأملاك العقارية بالاستعمال المباشر في إطار نشاطها اليومي حيث يعود هذا النشاط على البلدية بالفائدة من خلال استعمالها في عمليات تدر عليها أرباح ومدا خيل معتبرة.

• الإيجار:

إن تأخير أملاك البلدية هو اتفاق مبرم بين البلدية وتعاملها من مؤسسات عمومية أو خاصة أو مع أفراد المجتمع الطبيعيين ويتم الإيجار على كل العقارات المبنية حيث يحدد عقد إيجار العقار محل التأجير واسم المستفيد أو المستأجر ومدة الإيجار المحددة بتاريخ بداية التأجير وتاريخ نهايته.

ولكي تتم عملية التأجير فإننا نميز طريقتين من التأجير وهما:

التأجير بالتراضي: وتقوم هذه الطريقة على التراضي بين البلدية والمستأجر وتكون بالتحديد المسبق لسعر الإيجار ومدته.

التأجير بالمزايدة: تقوم هذه الطريقة على تحديد البلدية لنوعية الأملاك العقارية المرغوب في تأجيرها وتاريخ سحب دفاتر الشروط للمشاركة في المزايدة حيث تتم هذه الأخيرة تحت إشراف مكتب المزايدة المكون من:

• عضوين بالمجلس الشعبي البلدي.

• ممثل عن مصالح الأمن.

• ممثل عن الدائرة.

• رئيس المجلس الشعبي البلدي رئيسا للمكتب.

- مهام مكتب المزايدة: تتمثل في:

استلام طلبات الترشيح.

تحديد المبلغ الأدنى الواجب بلوغه بحيث تعتبر المزايدة ملغاة ما لم يتم بلوغ المبلغ وإجراء مزايدة ثانية

يتم حفظ المبلغ الأدنى في ظرف مغلق ومختوم لا يفتح إلا عند انتهاء المزايدة.

يتم تحديد فارق التزايد بين العارضين المتزايدين حيث لا يقبل المبلغ المضاف من عارض عن العارض الذي قبله ما لم يبلغ هذا المبلغ المضاف الفارق المحدد.

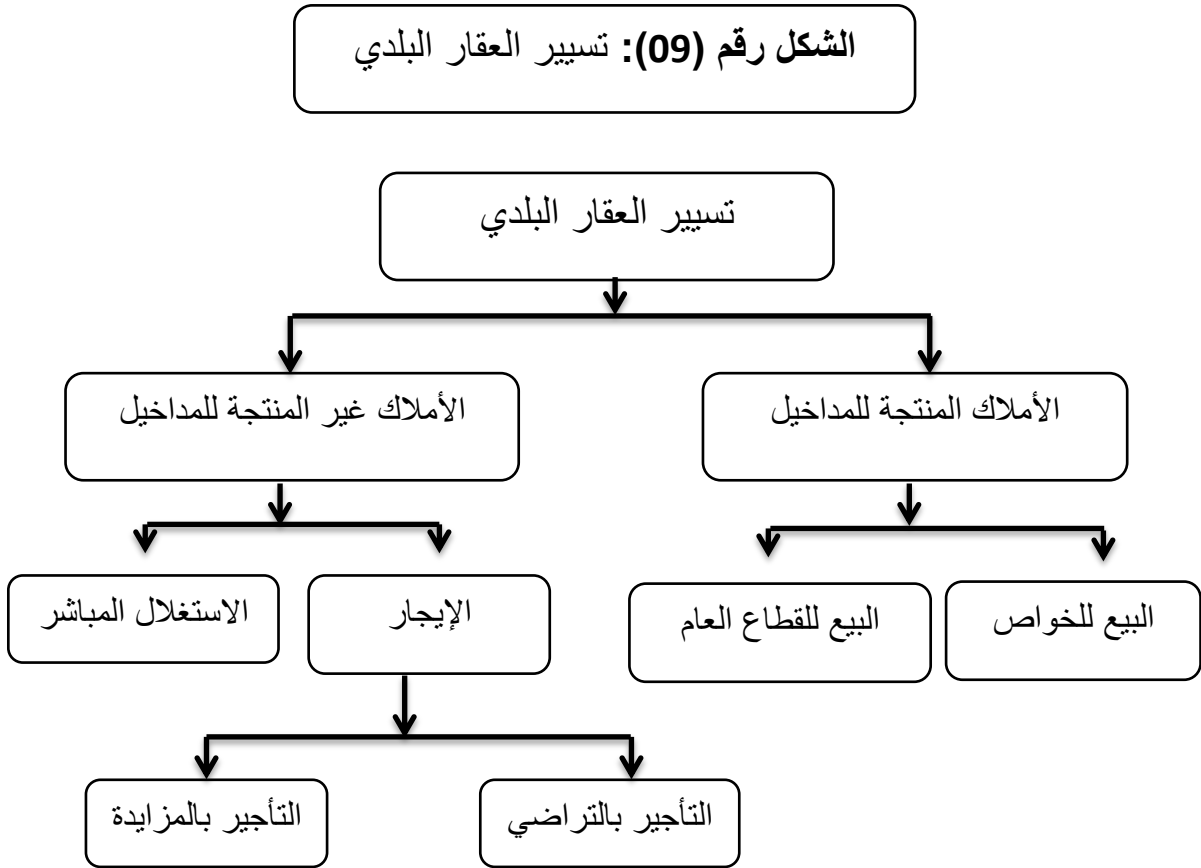
- إجراء المزايدة: وتتم في البلدية عند حلول تاريخ إجراء المزايدة بحضور أعضاء مكتب المزايدة والمشاركين وتتطلب من سعر يعرف بالسعر الافتتاحي وتستمر الأسعار بالارتفاع من عارض إلى آخر حتى تصل إلى أعلى نسبة لها، ويمكن للعارضين في 48 ساعة بعد المزايدة أن يقدموا مبالغ مالية الاستئناف المزايدة بما قيمته (1/10) من مبلغ المزايدة.

استلام العقار:

يتم استلام العقار المؤجر وفقا لعقد بين البلدية والمستأجر يتسلم مبلغ معين والباقي على فترات تحدد من طرف العقد كما تحدد مدة الكراء ومدتها عموما هي 3-6 حتى 09 سنوات.

الشروط الواجب توفرها في مستأجر العقار:

وهي مذكورة في دفتر الشروط المنجز من طرف لجنة الشؤون المالية والاقتصادية على مستوى المجلس الشعبي حيث يتم إرسال المداولة بدفتر الشروط إلى الجهة الوصية (الدائرة) بغرض المصادقة عليها.



المصدر: من إنجاز الطالبان 2022

من خلال دراستنا للأملك العقارية البلدية استخلصنا ما يلي:

- العقار البلدي هو كل شيء تحوزه البلدية

• ينقسم العقار البلدي إلى ثلاثة أقسام : حسب الملكية، حسب طبيعة العقار وحسب استعمالها

الاقتصادي حيث يحتوي كل جزء على أجزاء خاصة به.

• تسيير الأملاك العقارية البلدية حسب نوع الأملاك و يكون إما بالبيع أو الاستغلال المباشر أو الإيجار حيث تحدد طرق استغلال وتسيير هذه الأملاك العقارية المؤجرة في دفتر شروط خاص بكل عقار.

IV- المتدخلون أو الفاعلون في تسيير العقار:¹

1- الفاعلون العموميون: ظل القطاع العمومي الفاعل الوحيد والمحتكر للعقار سنة 1974 بصور قانون الاحتياطات العقارية إلى غاية تحرير السوق مع مطلع التسعينات بسبب ما واجه هذا القطاع من أزمة حادة وبالرغم من ذلك بقي مستمرا في مجال إنتاج السكن والعقار عن طريق مختلف مؤسساته.

أ- الفاعلون العموميون للأراضي: يشكل القطاع العمومي مؤسسات تمارس عمليات التحولات العقارية وفق إطار قانوني بهيكل عملها وينظم مسارها وأهم المؤسسات الرائدة هي:

مديرية أملاك الدولة: كهيئة مشرفة على كل ما هو ملك للدولة.

الوكالة المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين: بمثابة المشرف والمتصرف في الوعاء العقاري البلدي.

* مديرية أملاك الدولة: تتمثل مهمتها في:

تتبع ودراسة السوق المحلي وتطوراتها.

البرمجة والتكفل بعمليات التحولات العقارية (بيع، كراء) سواء بالنسبة للأراضي أو

¹ - مدور يحيى، مرجع سابق ص 62 - 63 - 65 - 67.

البنائات السكنية أو المحلات التجارية.

مراقبة المعاملات التي تتم بين الخواص لتفادي الهروب الجبائي.

* الوكالة المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين (ALGRFU):

يعتبر إنشاء الوكالة المحلية من مؤشرات الانتقال إلى سياسة جديدة، فهي مؤسسة عمومية ذات طابع اقتصادي ظهرت بموجب المرسوم التنفيذي رقم 90/405 المؤرخ في 22 ديسمبر 1990 المحدد القواعد إنشاء وتنظيم الوكالات المحلية للتنظيم والتسيير العقاري الحضري، تتمثل مهمتها في:

ممارسة وظيفة المهياً والحرفي العقاري لحساب الجماعات المحلية والدولة

حيازة جميع العقارات أو الحقوق العقارية المخصصة للتعمير لحساب الجماعات المحلية

المساعدة وذلك في حدود إمكانيات هيئات الجماعات المحلية في تحضير ووضع تطبيق أدوات التهيئة والتعمير.

ترقية الأراضي والمناطق ذات الأنشطة المختلفة تطبيقاً لوسائل التعمير والتهيئة

المبادرة بعمليات اقتناء وامتلاك العقارات والحقوق غير المنقولة لحسابها الخاص.

الوكالة الوطنية لمسح الأراضي: هي مؤسسة عمومية ذات طابع إداري تحت وصاية وزارة المالية مكلفة في إطار السياسة للسيطرة من طرف الحكومة لإنجاز العمليات التقنية التي ترمي إلى تأسيس مسح الأراضي العام على معظم التراب الوطني وذلك للمرسوم رقم 89-234 المتضمن إنشاء و. و.م.أ المعدل والمتمم.

مسح الأراضي يحدد ويعرف المساحة المادية للعقارات وهو الأساس المادي للملف العقاري (السجل العقاري).

يكلف مسح الأراضي بالتعريف على النطاق الطبيعي للعقارات وهو بالنسبة للمهام القانونية أما المهنة العقارية لمسح الأراضي فتكمن في التعريف على العقارات من جهة ووصفها المادي من جهة أخرى.

فمسح الأراضي يكون بإحصاء كل الملكيات العقارية، البحث عن مالكيها، وتعريف حدود الملكية

ب- الفاعلون العموميون للمساكن:

* ديوان الترقية والتسيير العقاري: (O.P.G.I)

صدرت قوانين تخص المؤسسة مع بداية الإصلاحات الاقتصادية لسنة 1985 التي تتضمن إنشاء دواوين الترقية والتسيير العقاري من خلال المرسوم (75-85) المؤرخ في 13/04/1985 يأتي بعد ذلك المرسوم التنفيذي (146-91) المؤرخ في 05/05/1991 المتضمن تغيير الطبيعة القانونية للدواوين الترقية والتسيير العقاري للولايات والذي ينص على تحويل وظيفة وتنظيم مؤسسة فأصبحت ذات طابع تجاري وصناعي (EPIC) وهذا إلى جانب احتفاظها بمهمة السكن للفئات الاجتماعية المعوزة لصالح الدولة وتمويل منها، توسع دورها إلى الترقية العقارية

* الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط (C.N.E.P):

استمر الصندوق في تمويل السكن الاجتماعي لكن بنسب صغيرة وتعدى دوره من ممول إلى منجز المساكن الترقية العمومية، عن طريق شركة الترقية العقارية SPI المعروفة حاليا CNEP-IMMO التي تأسست سنة 1992 وبدأ نشاطها سنة 1993 مكلفة بإنجاز المشاريع الخاصة بالبناء والمقاولات تختارها عن طريق المناقصات، وتسهر على مراحل الإنجاز بأكملها من التهيئة إلى داخل الشبكات والبناء.

* وكالة تحسين السكن وتطويره (AADL):

أنشأت حسب المرسوم 184/91 بمثابة مؤسسة عمومية ذات طابع تجاري صناعي، مهمتها إنجاز السكن التطوري، المدعم والتساهمي والبيع عن طريق الإيجار وجهتها الاجتماعية هي الطبقات الضعيفة وتلك التي كانت تشغل الأحياء الفوضوية خاصة القصديرية، فهي بذلك تساهم في القضاء عليها وحماية المدينة من أخطارها إلى جانب الترميم والتجديد وإعادة الهيكلة.

2- الفاعلون الخواص:

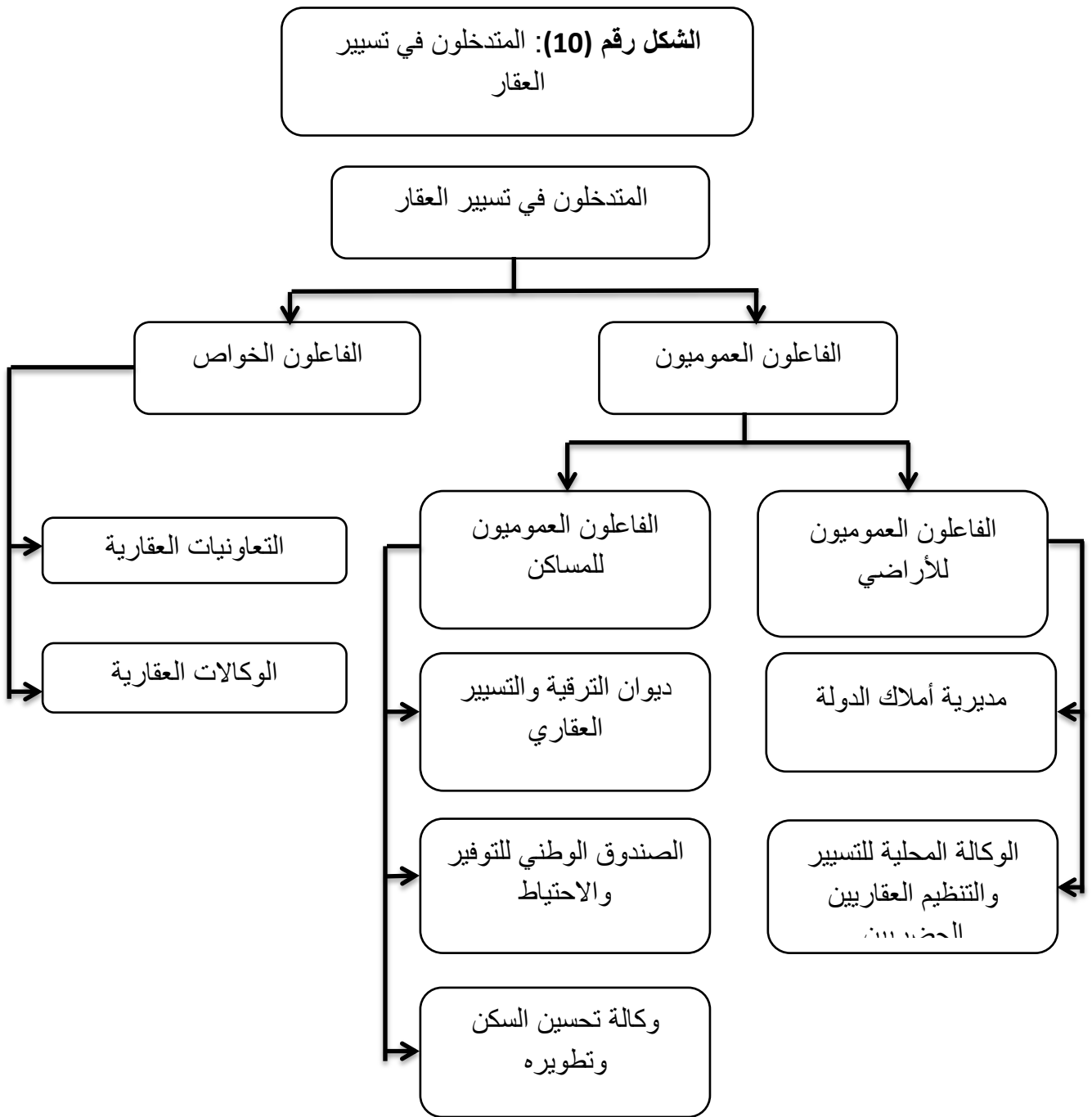
* التعاونيات العقارية (Promoteurs foncieres):

ظهرت بموجب الأمر 76-92 الصادر في 1976/10/23 المتضمن تنظيم التعاونيات العقارية التي يعرفها على أنها شركة مدنية هدفها الرئيسي إنجاز مساكن شخصية وعائلية لفائدة أعضائها ضمن الشروط المنصوص عليها بموجب تشريع المتعلق باقتناء الملكية.

تتأسس التعاونيات العقارية وفق إصدار قانون أساسي بعقد توثيقي يحضره مؤسسون ويصادق عليه المجلس الذي يحدد مهامها، رأس مالها الرئيس والأعضاء، كيفية الانخراط والانسحاب، الحقوق والواجبات، شروط البيع، ولكل تعاونية اسم، اعتماد، قانون أساسي، مقر.

* الوكالات العقارية:

وهي تلعب دور الوسيط في مختلف المعاملات العقارية من بيع وكراء تتلقى مقابل ذلك نسب وفوائد حسب صنف المعاملة، المبلغ المحدد.



المصدر: من إنجاز الطالب 2022

خلاصة الفصل:

من خلال التحليل والتفسير للعناصر التي تضمنها هذا الفصل استنتجنا أن السياسة العقارية المتبعة بالجزائر التي تهدف إلى تنظيم وتسبير العقار، حيث فتحت المجال أمام الراغبين في التعامل من خلال السوق العقارية، وهذا ما أثبتته القوانين الصادرة، والمتعلقة بالإصلاحات التشريعية العقارية، والمتمثلة في منح الجماعات المحلية طرق تمكنها من إنجاز المشاريع التنموية ذات المنفعة العامة على أراضي الخواص دون اللجوء إلى النزاعات بين الطرفين، وكذا انتهاج أسلوب الترقية العقارية التي ترتبط ارتباطا وطيدا بالإنتاج العقاري هذا من جهة، ومن جهة أخرى صدرت عدة قوانين تتعلق بإنشاء مؤسسات فعالة ومهيمنة بها وسائل للتحكم في السوق، فالدولة والجماعات المحلية تلعب دور المنظم والمحرك الرئيسي للعقار أمام عدم هيكلية القطاع العمومي، هذا من الجانب التنظيمي لكن الواقع يثبت عكس ذلك. إذ لاحظنا ميدانيا وجود عدم استقرار المجالس الإدارية للوكالة العقارية التي تنظم العقار البلدي، وكذا إعادة الاعتبار لحق الملكية الخاصة، والتعرف بها بكل حرية. هذا ما يفضي بنا إلى أنه لا تزال هناك نقائص في السياسة العقارية المنتهجة.

الفصل الثالث

الدراسة التحليلية للمدينة

تمهيد

❖ المبحث الأول: الدراسة التحليلية لولاية المسيلة

✓ تمهيد

✓ تقديم الولاية-الدراسة الطبيعية-الدراسة السكنية-الدراسة السكانية

✓ - الإطار العام

✓ خلاصة التحليل

❖ المبحث الثاني: رؤية مستقبلية لمدينة المسيلة لمجالها العمراني في ظل

العوائق

✓ - عوائق وخيارات التوسع المستقبلي

✓ انعكاسات التوسع العمراني على المجال الحضري

✓ خاتمه



تمهيد:

إن أي دراسة جادة لمجال مدينة ما، تفرض علينا التطرق إلى عدة نقاط مهمة، وذلك لتعريف بها وفهم حقيقة واقعها لضبط وتحديد مؤهلاتها، وذلك لإبراز الحقيقة العمرانية للمدينة والتحديد الجيد للمشاكل التي تتخبط فيها، لأجل الخروج بحلول ناجعة، ومن خلال ما سبق سنتطرق في هذا الفصل وبايجاز إلى العناصر التالية:

- دراسة تحليلية على مستوى مدينة المسيلة نعالج فيها الخصائص الطبيعية والمناخية من موضع-موقع-مناخ...الخ

- خصائص سكانية وعمرانية نعالج فيها التطور السكاني والعوامل المتحكمة فيه، وكذا خطة المدينة والمحاور المهيكله لها، إلى جانب الوضعية العقارية للمجال.

المبحث الأول: الخصائص الطبيعية، السكانية والعمرانية لمدينة المسيلة
تتمتع مدينة المسيلة بموقع جغرافي وإداري وإقليمي مميز ومن أهم عناصره:

الموقع - الموضع :

يري (Petty) "بأن أول سؤال يفرض نفسه على دراسة المدينة هو أين تقع؟ وما هو موضعها ولماذا نمت هنا وليس في مكان آخر؟ وما هي الأسباب التي ساعدت على نشأتها؟"¹.

1- الموقع:

"يعتبر الموقع من أهم الضوابط المؤثرة في دراسة المراكز العمرانية، ومرد ذلك لما له من تأثير مباشر في حياة الإنسان واستقراره في أماكن محدودة"².

ويمكن تحديد الموقع من خلال المعطيات الآتية.

الموقع الفلكي:

يعرف الموقع الفلكي بأنه الذي يحدد موقع المدينة بدقة باستعمال خطوط الطول ودوائر العرض، وبناءً على ما سبق تقع مدينة المسيلة فلكياً بين خطي طول 4° و 56' و 5° و 33' شرقاً، وخطي عرض 34° و 22' و 36° و 2' شمالاً، لتمثل بذلك موقعا فلكياً متميزاً بالنظر للامتداد الطبيعي والجغرافي والفلكي للدولة الجزائرية³

الموقع الجغرافي:

تقع مدينة المسيلة ضمن حوض الحضنة، تبعد عن البحر بحوالي 100 كم، معدل ارتفاعها عن مستوى البحر يقدر ب: 460م، يقطعها واد القصب وبشكل طولي (شمال-جنوب)، كما يتقاطع وعلى مستواها محورين هامين للحركة وهما الطريقين الوطنيين رقم: (40) و(45). الأول منهما أخذ الاتجاه (شرق-غرب)، والثاني (شمال-جنوب).

¹ بشير مقبيس، مدينة وهران دراسة في جغرافية العمران، المؤسسة الوطنية للكتاب 1983، ص 29.

² لعروق محمد الهادي، مدينة قسنطينة دراسة جغرافية العمران، الديوان الوطني للمطبوعات الجامعية 1984، ص 13

³ الخريطة الطبوغرافية رقم 168 مقياس 150000/1 .

ج- الموقع الإداري:

بلدية المسيلة هي إحدى البلديات 23 لولاية المسيلة، التي ظهرت إلى الوجود على اثر التقسيم الإداري لسنة 1974م، وإحدى البلديات 47 للولاية بعد إعادة تقسيم الإداري سنة 1984م. و يحدها:

من الشمال: ولاية البرج (بلدية العش).

ومن الجنوب: بلدية أولاد ماضي.

ومن الشرق: بلدية المطارفة + السوامع.

ومن الغرب: بلدية أولاد منصور.

أما مدينة المسيلة فتقع ضمن التراب البلدي لبلدية المسيلة و تمثل مركزا للولاية وتبعد بمسافة 250 كلم من الجزائر العاصمة وبمسافة 60 كلم عن مدينة برج بوعريرج.

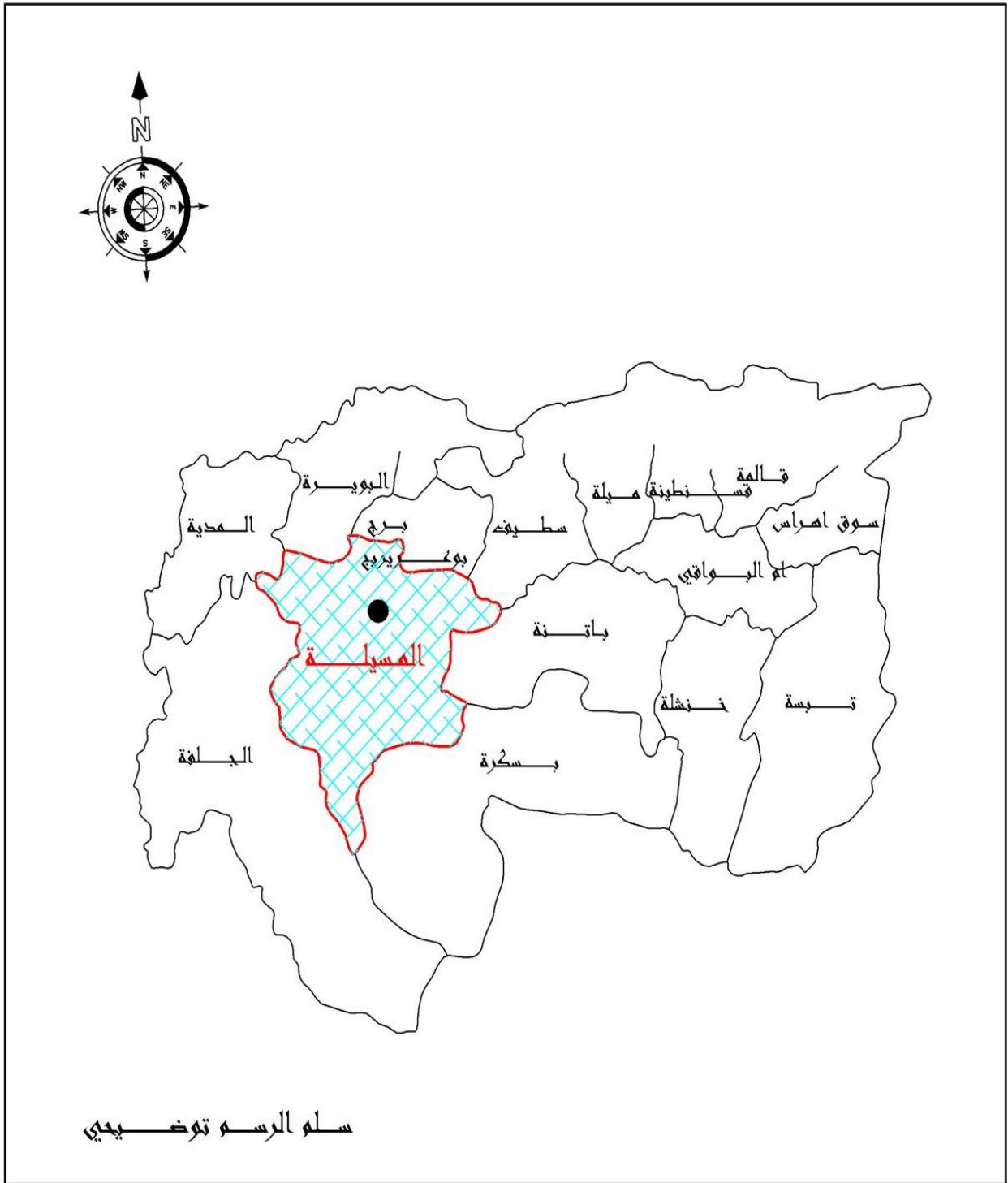
2- الموقع:

يعد الموقع أحد أهم الأسس التي تحكم اختيار الإنسان في تشييد مدينته، ويتضح ذلك بصفة خاصة عندما تنمو وتتوسع المدينة وتمتد محاورها بسرعة في اتجاه دون آخر، أو تتوقف تماما استجابة لعوائق طبيعية أملتها طبوغرافية المنطقة لتحول دون توسعها وامتدادها في هذا الاتجاه.

وبالنظر إلى خريطة الموقع نجد أن مدينة المسيلة قامت على موقع استراتيجي في المنطقة بسهل الحضنة بمتوسط ارتفاع ما بين 460م و 500م، عن مستوى سطح البحر، هذا بالإضافة إلى قربها من موارد المياه العذبة والمتمثلة في واد القصب، و الزلزال الذي تعرضت له المدينة سنة 1965 الذي هدم معظم أحيائها القديمة، حيث أثبتت الدراسات التي تمت بعد الزلزال في عدم إمكانية البناء من جديد على نفس الموقع السابق، بعدها تقرر البناء بالضفة الغربية لواد القصب، وانتقل السكان هناك وبنو مساكن جديدة لهم، لتزيد تدفقات المهاجرين في

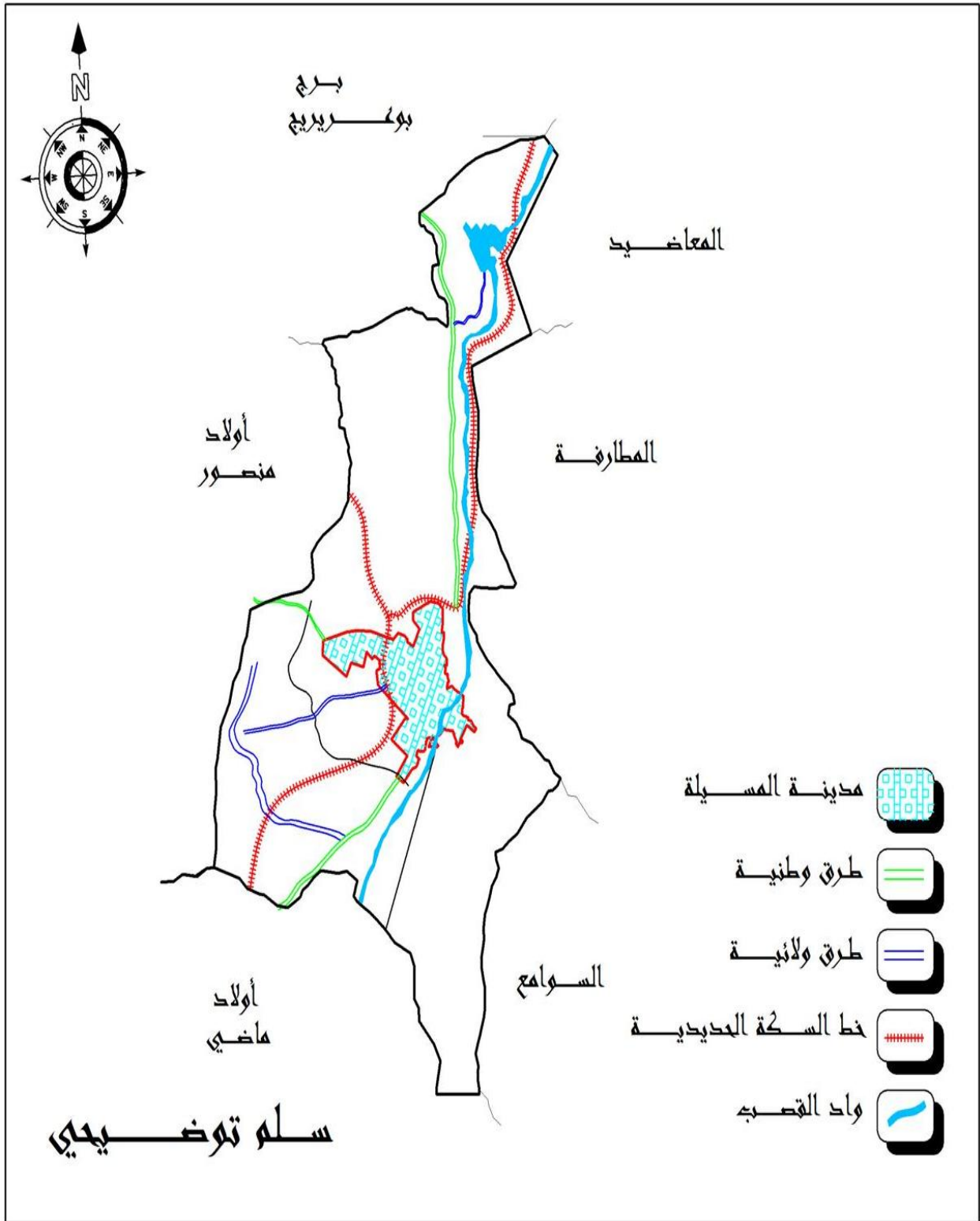
حجم المدينة التي بدأت تنمو ويتحدد معالمها بمد مختلف الشبكات (طرق-المياه-الصرف الصحي....)¹. وتحل بلدية المسيلة مساحة صغيرة نسبيا مقارنة ببقية بلديات الولاية الـ 47 إذ تقدر مساحتها بـ: 232 كلم² أي بنسبة تقدر بـ: 1.27% من إجمالي مساحة الولاية المقدر بـ 18175 كلم² في حين تتربع مدينة المسيلة على مساحة قدرها 17.70 كلم² لتمثل ما نسبته 7.635% من إجمالي مساحة البلدية.

¹ التقرير الكتابي للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لبلدية المسيلة 2007.



المصدر : خريطة التقسيم الإداري لسنة 1984.

الشكل رقم -04- : موقع مدينة المسيلة من البلدية.



المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

1-2- المظهر الجغرافي:

أ - الإرتفاعات:

يتميز مجال منطقة الدراسة بإرتفاع متوسط حيث يبلغ أقصى نقطة إرتفاع ب : 830 م فوق سطح البحر، والتي تقع في المرتفعات الجبلية الشمالية (جبال الحضنة) في المنطقة المسماة (جبل لمريزة). أما أدنى نقطة ارتفاع تصل إلى 400م وتقع في أقصى الجنوب عند الحدود البلدية.

ب - الإنحدارات:

بصفة عامة فإن الإنحدار يأخذ إتجاه شمال جنوب أي كلما اتجهنا نحو الشمال زاد الارتفاع والعكس صحيح.

2-2- المعطيات الجيولوجية:

-المؤثرات الزلزالية:

إن مجال بلدية المسيلة ينتمي إلى المنطقة رقم 02 حسب الخريطة الوطنية للزلازل، وعليه فإنه يجب أن تكون جميع الأشغال الخاصة بعملية البناء والتعمير تتماشى ومتطلبات التقنية التي تميز المنطقة رقم 02 حسب الجدول الوطني .

3-المعطيات المناخية:

تعتبر منطقة مجال الدراسة منطقة انتقالية بين نطاقين حيويين الشبه الرطب في الشمال والشبه الجاف في الجنوب، ويرجع ذلك إلى موقعها الجغرافي، الذي يعتبر حد فاصل بين وحدتين فيزيائيتين مختلفتين من حيث المظهر المر فولوجي، وتشتمل دراسة هذا الجانب على النقاط التالية :

2-1-3- التناقصات : كميات التناقصات غير منتظمة ومتذبذبة ما بين شهور السنة و الجدول التالي يوضح

المعدلات الشهرية للتناقصات:

جدول رقم-1- المعدلات الشهرية للتساقط (المرحلة بين 1932.2022)

الشهر	جا	ف	م	أ	ما	ج	جو	أو	س	أك	ن	د	المجموع
نسبة التساقط	22.3	11.7	17	18.3	25.1	9.4	2.6	6.8	22.4	24.3	24.2	20.2	204.3
عدد الأيام	5.6	3.5	5.1	3.6	3.4	1.9	1.2	1.9	4.7	4.3	5.3	5.4	45.9

المصدر محطة الارصاد الجوية 2022

2-3-2- الحرارة : تعد الحرارة من أهم العناصر المناخية الواجب دراستها حيث تلعب دورا مهما في اختيار مواد البناء وكذا نمط المبنى, والجدول الاتي يوضح المعدلات الشهرية للحرارة

جدول رقم -2- المعدلات الشهرية للحرارة (الفترة 1932.2022)

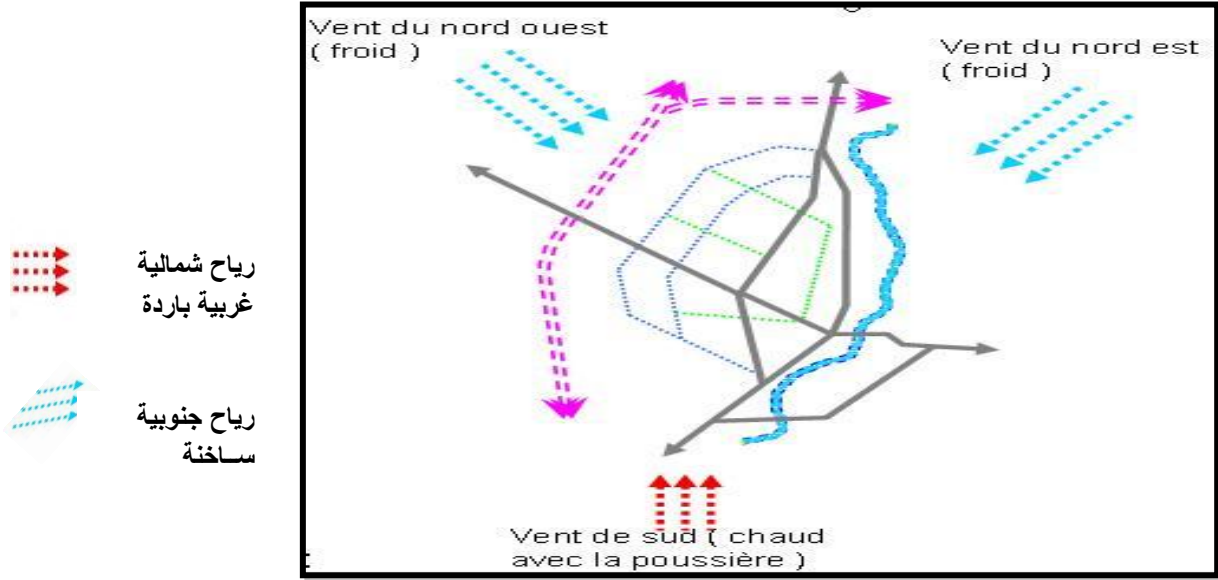
الشهر	جا	ف	م	أ	ما	ج	جو	أو	س	أك	ن	د
المتوسط الحراري	3.8	4.3	7.1	10	15.3	20.9	24.6	24.3	19.5	14.0	9.0	4.7
درجة الحرارة القصوى	13.6	15.9	19.2	22.8	28.4	33.9	38.0	37.3	25.5	22.8	19.1	14.1
درجة الحرارة الدنيا	8.5	9.9	13.1	16.4	21.9	27.5	31.5	30.8	25.4	19.6	13.5	9.00

المصدر محطة الارصاد الجوية 2022

2-3-3-الرياح:

إن اتجاه الرياح الغالب، هو الاتجاه الشمالي الغربي والشمال الشرقي أما في فصل الصيف نجد الرياح الغالبة ذات الاتجاه الجنوبي.

شكل رقم: 5- - إتجاه الرياح في مدينة المسيلة .



المصدر : (كحالي أسامة، زروقي عبد القادر، موسعي إلياس: أهمية مساحات التنزه والترفيه - دراسة حالة مدينة المسيلة - مذكرة لنيل شهادة مهندس دولة تخصص تسيير وتقنيات حضرية تحت إشراف د خلف الله بوجمعة، معهد تسيير تقنيات حضرية، جامعة المسيلة، الجزائر، 2011، ص 66، بحث منشور

2-4- الشبكة الهيدروغرافية:

من أهم المجاري المائية التي تشق مجال منطقة الدراسة نجد واد القصب، الذي يتميز بحوض تجميع كبير جدا يمتد في كل من ولاية البرج وسطيف بعض التجمعات السكانية مثل تجمع غزال كما نسجل أن هذه الوديان تنشط فيها ظاهرة جرف التربة، خاصة في المناطق الجنوبية أين نجد تكوينات جيولوجية هشة (رسوبات طينية رملية)

ومن أهم المجاري المائية التي تشق المدينة بالإضافة إلى واد القصب نجد كذلك: واد مويحة (بنية) الذي يشق الجهة الغربية لإشبيليا ويحمل مياه الجهة الشمالية الغربية ويصب في واد القصب في جنوب المدينة واد الكرمة الذي يصب كذلك في الجهة اليمنى لواد القصب.

3- الدراسة الاجتماعية الاقتصادية:

تعتبر الدراسة الاجتماعية الاقتصادية مهمة للغاية، حيث تعد احد الأسس التي تقوم عليها عمليات التخطيط المستقبلية، كما تساهم في فهم و توضيح جميع العلاقات المكانية ومختلف الروابط والخصائص السكانية والتاريخية والوظيفية في الحياة البشرية، كما أنها أساسية كونها تمهد لعمليات التخطيط والتهيئة، إذ على

الفصل الثالث : الدراسة التحليلية للمدينة:

ضوئها ترسم معالم السياسات التي ستتجه في الوقت الحالي والمستقبلي سعيا لإيجاد مجال متكامل يقوم على أسس منطقية وفق خطة محكمة تنطلق من واقع ما هو موجود

3-1- الخصاص السكانية :

3-1-1- التطور السكاني :إن دراسة التطور السكاني لمدينة المسيلة يساعدنا في تحديد وتيرة النمو ومقارنتها بمختلف المراكز الحضرية التابعة للبلدية .

وذلك لمعرفة مدى إستقطاب المدينة للسكان ونفورهم من خلال تتبعنا للزيادة السكانية خلال الفترة الممتدة من 1966م إلى غاية 2022 م كما هو موضح في الجدول التالي :

الجدول رقم - 3 - : التطور السكاني لمدينة المسيلة ما بين (1966-2022).

عدد السكان(ن)							
2022	2015	2008	1998	1987	1977	1966	السنوات
17306	165778	132975	102151	65805	2951	19657	المدينة
4					2		
معدلات النمو(%)							
18/15	15/08	08/98	98/87	87/77	77/66	السنوات	
2.67	3.2	2.67	4.07	8.34	3.76	المدينة	

المصدر : مديرية التخطيط و التهيئة العمرانية + معالجة الطلبة (

من خلال الجدول رقم-3- يتضح لنا أن التطور السكاني لمدينة المسيلة مر بثلاث مراحل :

أ - المرحلة الأولى : (1966-1977) : عرفت المرحلة الأولى ارتفاعا ملحوظا في عدد السكان حيث ارتفع من 19657 نسمة سنة 1966م إلى 29512 نسمة سنة 1977 م أي بزيادة سنوية قدرت بـ 896 نسمة وذلك راجع إلى ترقية المدينة إلى مركز ولاية سنة 1974م هذا إلى جانب استمرار النزوح الريفي من المناطق المجاورة لتحسين مستواهم المعيشي .

وقد بلغ معدل النمو خلال هذه الفترة 5.01 % وهو مساوي للمعدل الوطني الحضري لنفس المرحلة والمقدر بـ 5.40 %.

ب- المرحلة الثانية(1977-1987): بلغ عدد سكان المدينة سنة 1987م حوالي 65608 نسمة بمعدل نمو

قدره 12.23% وهو ضعف بالمعدل الوطني الحضري لنفس الفترة والمقدر بـ 5.46 %

يمكن تفسير هذا الارتفاع إلى توطین المنطقة الصناعية وكذا منطقة النشاطات وبروزها كقطب تنموي بالمنطقة.

ج - المرحلة الثالثة (2008-2022) : تزايد عدد سكان المدينة خلال هذه المرحلة من 65608 نسمة سنة 1987م ليلغ 151943 نسمة سنة 2022م .ويعادل نمو قدره 5.21%
3-1-2- التركيز الحضري 1:

التركيز الحضري يقصد به النسبة التي يمثلها سكان الحضر (المدينة) من إجمالي سكان البلدية وذلك كما يلي : إن التركيز الحضري مؤشر ممتاز لمعرفة جاذبية المدينة بالنسبة للبلدية , ومعدل التركيز الحضري على مستوى بلدية المسيلة كان مؤشرا هاما لتحديد درجة الجذب التي تشهدها التجمعات الحضرية بسبب التزايد المستمر في عدد سكانها و وهو معدل يدل على التطور الذي سوف تشهده المراكز الثانوية بالبلدية .

الجدول رقم-4- : تطورات معدلات التركيز الحضري لمدينة المسيلة

السنوات	عدد سكان المدينة	عدد سكان البلدية	معدل التركيز الحضري
1977	29512	52600	55.10
1987	65608	82309	79.94
1993	87235	106000	82.29
1998	99855	121683	82.06
2005	122155	148013	82.52
2022	151943	184509	82.35

المصدر : مديرية التخطيط و التهيئة العمرانية + معالجة الطلبة

3-2- التركيب الاقتصادي للمدينة :

أ -السكان النشطون في العمل:

ويمثلهم السكان الذين يندرجون ضمن الفئة العاملة (النشطة) والذين تتراوح أعمارهم ما بين 15-65 سنة وقد بلغ عددهم حوالي 81806 فرد سنة 2022 وهو مايمثل ما نسبته 53.84 % من إجمالي سكان المدينة , ويمكننا تقسيمهم إلى الفئات التالية:

ب -القوة العاملة

السكان العاملين فعلا :هم الأفراد الذين يشتغلون فعلا وقد بلغ عددهم 50977 عامل سنة 2022 حوالي عامل أي مانسبته 45.63% من إجمالي السكان النشطين.

السكان البطالون : ويمثلون السكان العاطلين عن العمل والمنتيمين للفئة 15-65 سنة وقد بلغ عددهم 13645 بطل سنة 2022 حوالي بطل ممثلين ما نسبته 9.98 % من إجمالي سكان المدينة.

ج -القوة الغير العاملة :

¹: معدل التركيز الحضري =عدد سكان المدينة/عدد سكان البلدية ×100

- الأفراد القادرين على العمل: هم الأفراد المنتمين للفئة 15-65 سنة وغير الراغبين فيه , وتمثل هذه الفئة ربات البيوت - الطلبة - ذوي الاحتياجات الخاصة ويمثلون ما نسبته 20.29 % من إجمالي سكان المدينة .
- السكان الخارجون عن سن العمل : وهم الأفراد المنتمين للفئتين (0-14) سنة و(65+) سنة ويطلق عليهم هذا الاسم لكونهم غير قادرين على تحمل أعباء العمل ، نتيجة عدم بلوغهم السن القانونية بالنسبة للفئة (0-14) سنة أو نتيجة تجاوزهم لسن العمل بالنسبة للفئة (65+) سنة وقد بلغ عدد أفرادها ألفين سنة 2022 م حوالي 70137 فرد ما نسبته من إجمالي سكان المدينة

جدول رقم 6- تركيب القوة العاملة لسكان مدينة المسيلة - سنة 2022

النسبة %	النسبة %	العدد/ن	الفئة
100	65.8	11387 6	داخولون في سن العمل(15-64)سنة
53.78	35.36	58619	قوة عاملة
46.22	30.39	50380	قوة غير عاملة
37.10	24.39	40433	عاملون فعال
16.68	10.97	18186	بطالون
100	34.25	56779	الخارجون عن سن العمل (14.0)و(65)سنة
87.94	30.12	49932	صغار السن (14.0)
12.06	4.13	6847	كبار السن (65+)
/	100	17306 4	إجمالي سكان المدينة

المصدر: مديرية التخطيط و التهيئة العمرانية + معالجة الطالبان 2022

استنتاج:

من خلال تحليل التركيب الاقتصادي لمدينة المسيلة نستنتج أن القوة الاقتصادية بالمدينة تمثلها نسبة العاملين فعال والمقدرة ب: 24.39% من إجمالي سكان المدينة، وهم بذلك يعيلون فئة صغار السن وكبار السن، القوة الغير عاملة، فئة البطالين، وبمدينة المسيلة لمسنا وجود تقاليد تحد من مساهمة الفئة السنوية في العمل، حيث أن وجودها في ميدان عملها منحصر في بعض القطاعات كالتعليم والصحة .الخ.

2- التطور الوظيفي :

نعني بالتطور الوظيفي للمدينة التركيب الاقتصادي لها ،حيث نميز الوظيفة الاقتصادية لها ونحدد نسبة مساهمة كالمقارن الاقتصادي في دفع عجلة التنمية في المدينة ،و تساعدنا دراسة التركيب الوظيفي للمدينة عل بتسليط الضوء على حجم القوة العاملة فعلا، وتصنيفها عبر مختلف القطاعات الاقتصادية (الفلاح الصناعة ،بناء وأشغال عمومية ،إدارة ،تجارة،....)

3-3- الإعالة والبطالة : قدر عدد البطالين سنة 1997م بـ 7862 بطالا وبلغت نسبة البطالة الفعلية مايقارب 17.77 % في الوقت الذي وصلت فيه نسبة الإعالة الكلية إلى 124.14% والحقيقية إلى 506.39% وهو ما يعني إن كل عامل يعيل خمسة أفراد لينخفض هذا الرقم إلى أربعة أفراد سنة 2022 ويمكننا تفسير ذلك بتوفر مناصب الشغل

جدول رقم -7- تطور معدلات الإعالة بمدينة المسيلة

الإعالة				السنوات
الحقيقية		الكلية		
% النسبة	المعدل	% النسبة	المعدل	
0.45	5.4	125.78	1.25	1987
6.93		124.14	1.24	1997
4.07	4.07	85.73	0.85	2022

المصدر : معطيات + مديرية التخطيط و التهيئة العمرانية + معالجة الطبان 2022

3-4- توزيع المشتغلين حسب قطاعات النشاط الاقتصادي:

نقصد بالنشاط الاقتصادي القطاع الذي يعمل به الفرد بصرف النظر عن مهنته،وفي ما يلي الجدول رقم يبين توزيع السكان المشتغلين بالمدينة حسب مختلف القطاعات الاقتصادية بالمدينة وذلك من خلال السنوات (87-97-05-08-016)

جدول رقم-8- : تطور عدد المشتغلين بقطاعات النشاط

السنوات	القطاع الاول		القطاع الثاني				القطاع الثالث		المجموع	
	الفلاحة		صناعة		بناء وأشغال عمومية		تجارة+خدمات الاداريه			
	النسبة %	العدد	النسبة %	العدد	النسبة %	العدد	النسبة %	العدد	النسبة %	العدد
1987	4.80	585	14.50	1766	17.10	2082	63.58	7742	100	12175
1997	3.87	758	21.12	4136	13.52	2648	61.48	12041	100	19583
2008	2.50	933	20.21	7536	14.45	5388	62.20	23192	100	37287
2016	2.03	2312	21.60	24597	15.98	18197	60.39	68770	100	113876

المصدر :مديرية التخطيط و التهيئة العمرانية + معالجة الطالبان2022

من خلال الارقام الواردة في الجدول رقم-08- يتبين لنا ان :

- القطاع الاول (الفلاحة):شهد تذبذبا فيعدد العاملين خلال الفترة (1997.2022)حيث تقلصت نسبة عمال القطاع من 4.8% سنة 1987 إلى 2.46%سنة 2005 أي بمعدل عاملين ويرجع ذلك إلى أسباب عديدة أهمها تقلص الأراضي الزراعية نتيجة التوسع العمراني وهجرة الفلاحين نحو القطاعات الأكثر راحة ,وعدم نجاعة السياسة الزراعية المنتهجة من طرف السلطات المحلية .
- القطاع الثاني(الصناعة والأشغال العمومية) : يحتل هذا القطاع المرتبة الثانية من ناحية الأهمية على مستوى المدينة, خاصة وان منتسبوه في تزايد مستمر إذ انتقل عددهم من سنة 1987م إلى سنة 2022م أي بزيادة ويرجع هذا التطور الذي يشهده قطاع الصناعة وكذا موجة البناء والأشغال العمومية
- القطاع الثالث (الخدمات التجارة الإدارة):من خلال الجدول رقم-10- نلاحظ التطور والتضخم الكبير لعدد المشتغلين بهذا القطاع , حيث بلغت نسبتهم سنة 1987م أي مايعادل 7742 عامل ليرتفع سنة 2016 الى ويعود هذا إلى تركيز مختلف المنشآت الإدارية والخدماتية بالمدينة , خاصة بعد ترقيتها إداريا إلى مركز ولاية.

4 - الدراسة العمرانية والبنية العامة للمدينة :

1-4- لمحة تاريخية عن نشأة المدينة وتطورها:¹

مرت المدينة بعدة حقبة تاريخية- نذكر منها:

- الحقبة الرومانية: حيث أنشأت النواة الأولى بالقرب من منطقة بشيلقا الذي يبعد حاليا حوالي 03 كلم عن مقر البلدية وسميت المدينة بزابي جوستيانا (يعني مدينة مصب المياه أو سيل المياه) لكن المدينة لم تعرف معمارا كبيرا لكونها مدينة ذات طابع فلاحي نظرا لخصوبة أرضها وأقام الرومان سندا ونظاما لتوزيع المياه وقد دمرت هذه المدينة في سنة 740هـ

- الفترة الفاطمية : أعاد الفاطميون بناء المدينة في سنة 935م على مسافة 3 كلم من الموقع الأثري

لجوستيانا

- الفترة الحمادية: عندما إنفرد جعفر بن حماد بحكم ذاتي سنة 1015م عن العاصمة الحمادية (قلعة بني حماد) قام بإنشاء النواة الأولى للمدينة الحالية والمسماة حاليا بحي الجعافرة نسبة إليه وبعدها توسع هذا الحي في الضفة الشرقية كواد القصب فظهرت أحياء رأس الحارة ، خربة اليس ، الشناوة ، كان يتوسط هذه الأحياء مركز تجاري يومي يدعى الشماس (موقع مسجد بلال حاليا)، حيث تميز النسيج العمراني بالبساطة واحترام الملكيات والواجهات الصماء التي تتماشى مع القيم كما عرف المجال الحضاري بنشأة الحارة حيث فضاء فارغ تحيط به سكنات.

- الفترة المرابطية : عرفت مدينة المسيلة توسعا معماريا كبيرا في هذه الفترة وتميزت المدينة في هذه الحقبة حيث أصبحت مركزا علميا ومركز عبور تجاري إلى أن دمرت من طرف الهلاليين سنة 1350م فترة ما قبل الأتراك : أي الفترة الممتدة بين 1350م إلى 1500م عرفت هذه الحقبة بقدم سيدي محمد بن عبد الله المغربي من مدينة وجدة إلى البقاع المقدسة لكنه إستقر بالمدينة وشرع في إعادة بناء المدينة وسميت بمدينة سيدي بوجملين .

- فترة الأتراك : دخلها العثمانيون سنة 1500م خلال هذه الحقبة أقيم حي الكراغلة والذي يعتبر إمتداد لكل من حي الشناوة ورأس الحارة والجعافرة .

- مرحلة الإستعمار الفرنسي : دخل الإستعمار الفرنسي المدينة سنة 1840م حيث تميزت هذه المرحلة الممتدة بين 1840م و1940م بظهور بعض المنشآت نذكر منها ثكنة عسكرية على الضفة الغربية لواد القصب وحي الظهرة الاستعماري ومقر إقامة الحكم والكنيسة وقسم الشرطة والبريد والمحكمة .

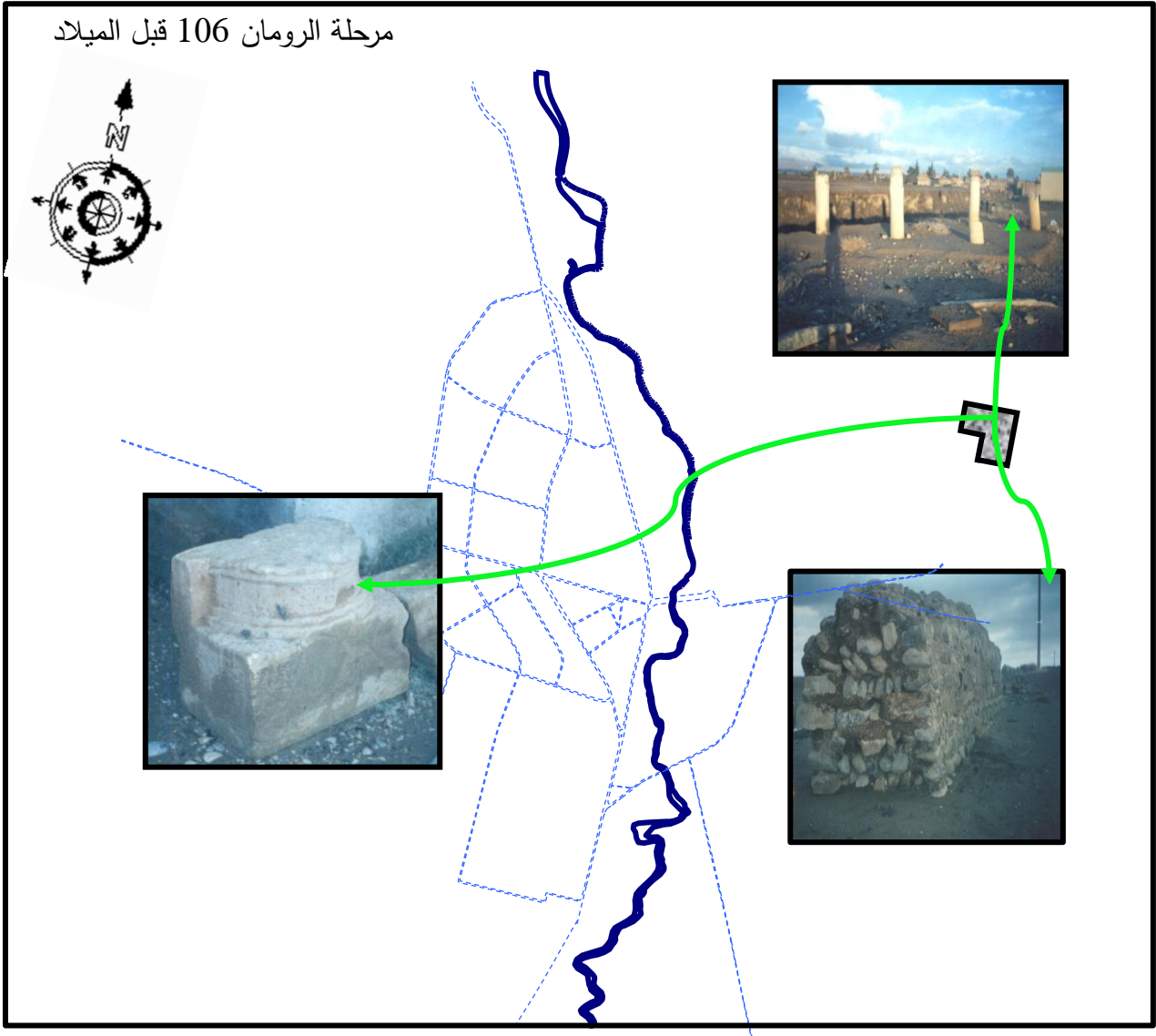
كما أنشأت حي العرقوب الذي أقيم فيه اليهود وبعض المعمرين وحي الكوش للتجار وبعض الأعيان كما عرفت المدينة نشأة السكنات الجماعية (عمرات HLM) .

تميزت الفترة بظهور العمران الأوربي حيث الواجهات المفتوحة والشرفات واستقامة الطرقات.

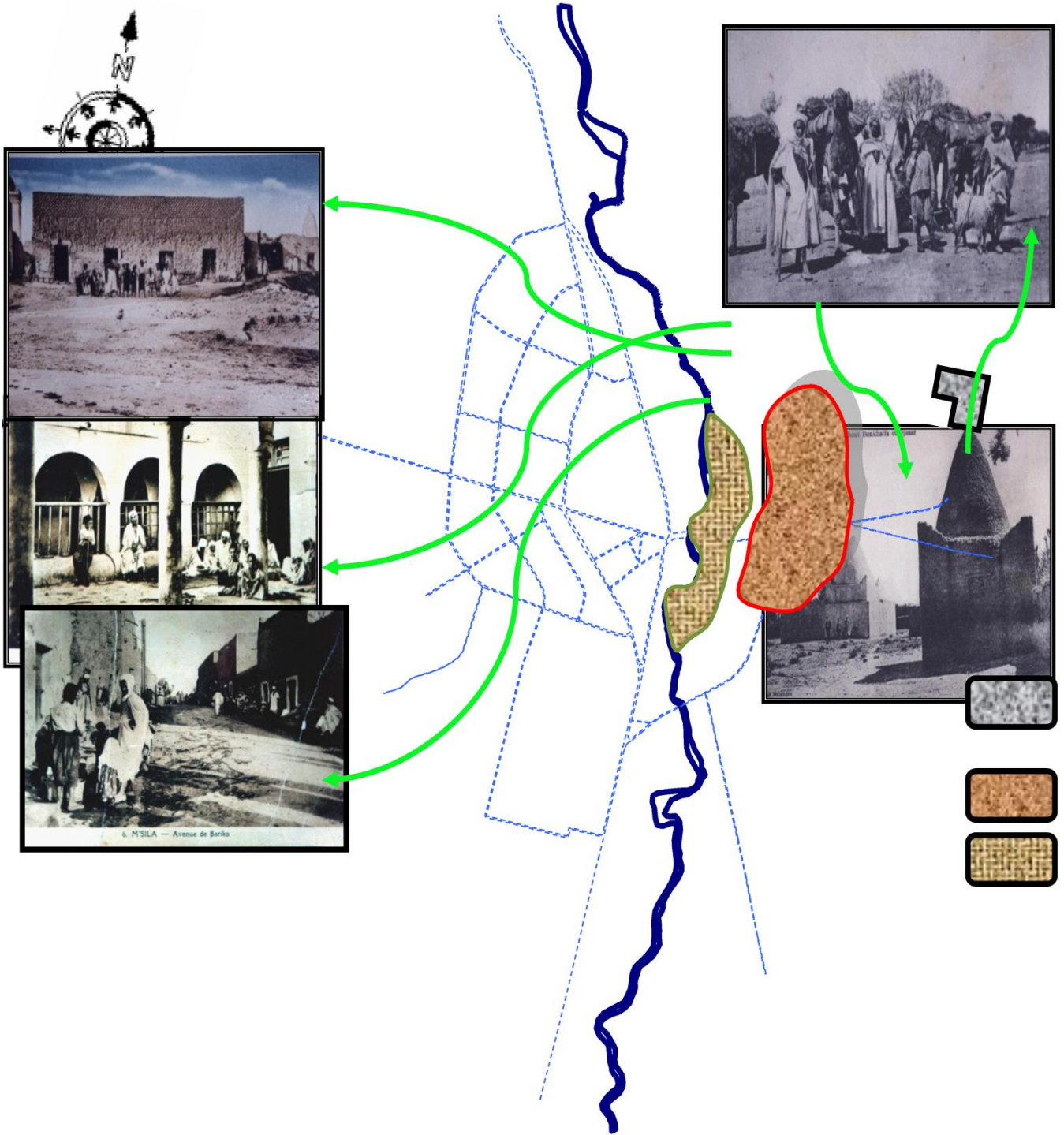
¹: مراجعة مخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لبلدية المسيلة 2007

ونظرا للأراضي الخصبة التي تتميز بها المنطقة فقد أقيم مشروع سد القصب حيث تبعه مشروع المحيط المسقي - فترة مابعد الإستقلال : عرفت المدينة تغيرات جوهرية حيث في الفترة الأولى 1962-1974م تم إنشاء حي 300 مسكنا و 500 مسكنا على إثر الزلزال الذي ضرب المدينة في سنة 1965 وذلك لإسكان المتضررين من سكان حي الكراغلة، الشناوة، رأس الحارة وخرية اليس، ثم أنشأت التجزئة (حي الشواف) الذي صممه المهندس رولان ROLAND ، كما ظهرت بنايات فوضوية في الجهة الشرقية المسماة حاليا بحي لاروكاد أما بالنسبة للفترة الثانية 1974-1987 فأهم ما ميز هذه المرحلة هو ترقية المسيلة من مقر دائرة إلى مصنف ولاية حيث إستفادت المدينة من عدة هياكل إدارية وخدماتية وصناعية حيث أنشأت المنطقة الصناعية والمنطقة السكنية الحضرية الأولى والثانية وظهرت عدة جزئيات ترابية نذكر منه حي 86,166، 270,346، 700 قطعة .

شكل رقم -6- مرحلة الرومان 106 قبل الميلاد .

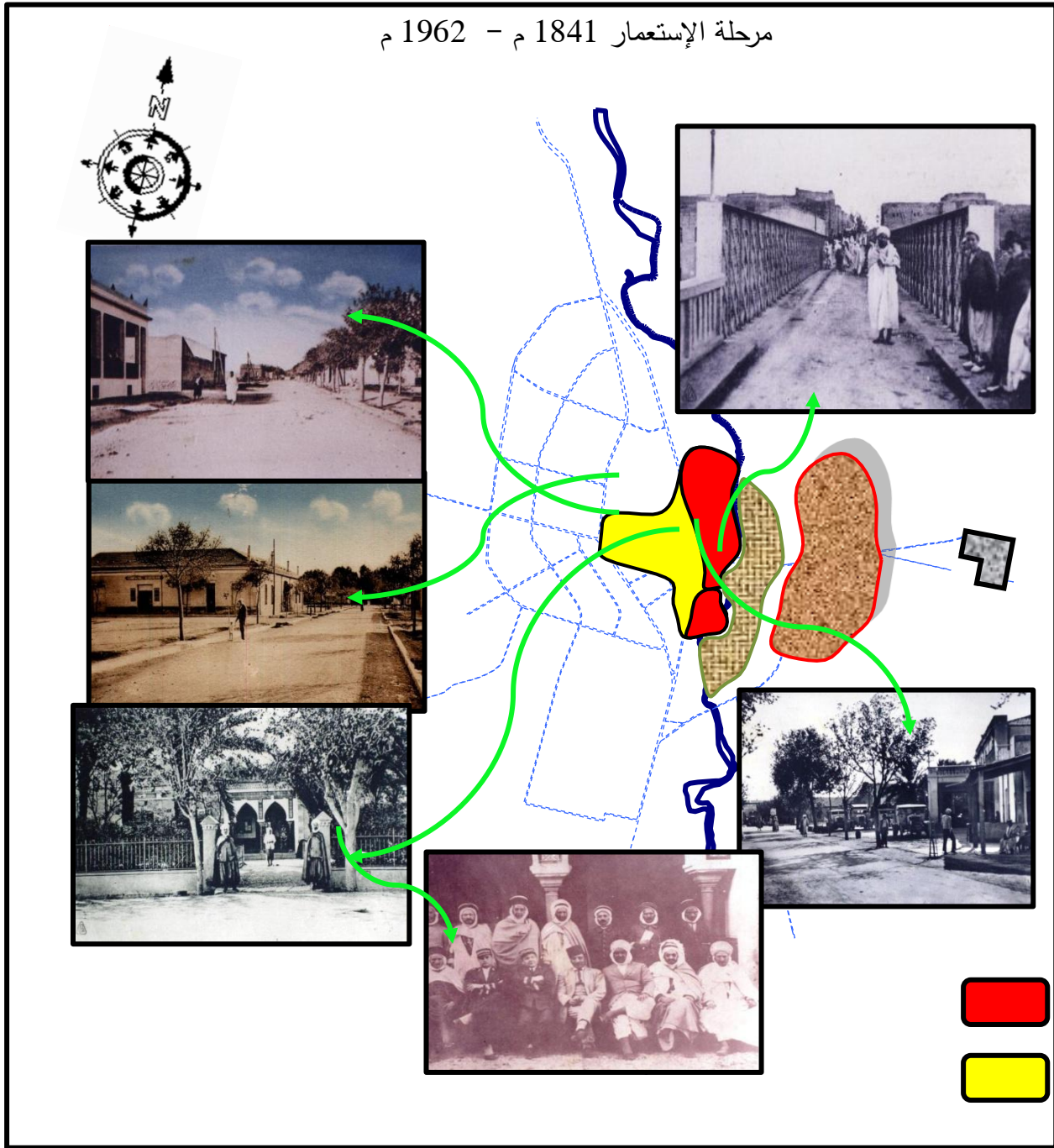


المصدر : (موسى عبد القادر، بن سعادة مراد، إعادة الإعتبار للمركز الإستعماري لمدينة المسيلة - حي الضهرة - مذكرة لنيل شهادة مهندس دولة تخصص تسيير وتقنيات حضرية تحت إشراف أ ميلي محمد معهد تسيير تقنيات حضرية، جامعة المسيلة، الجزائر، 2009، ص 21، بحث منشور)



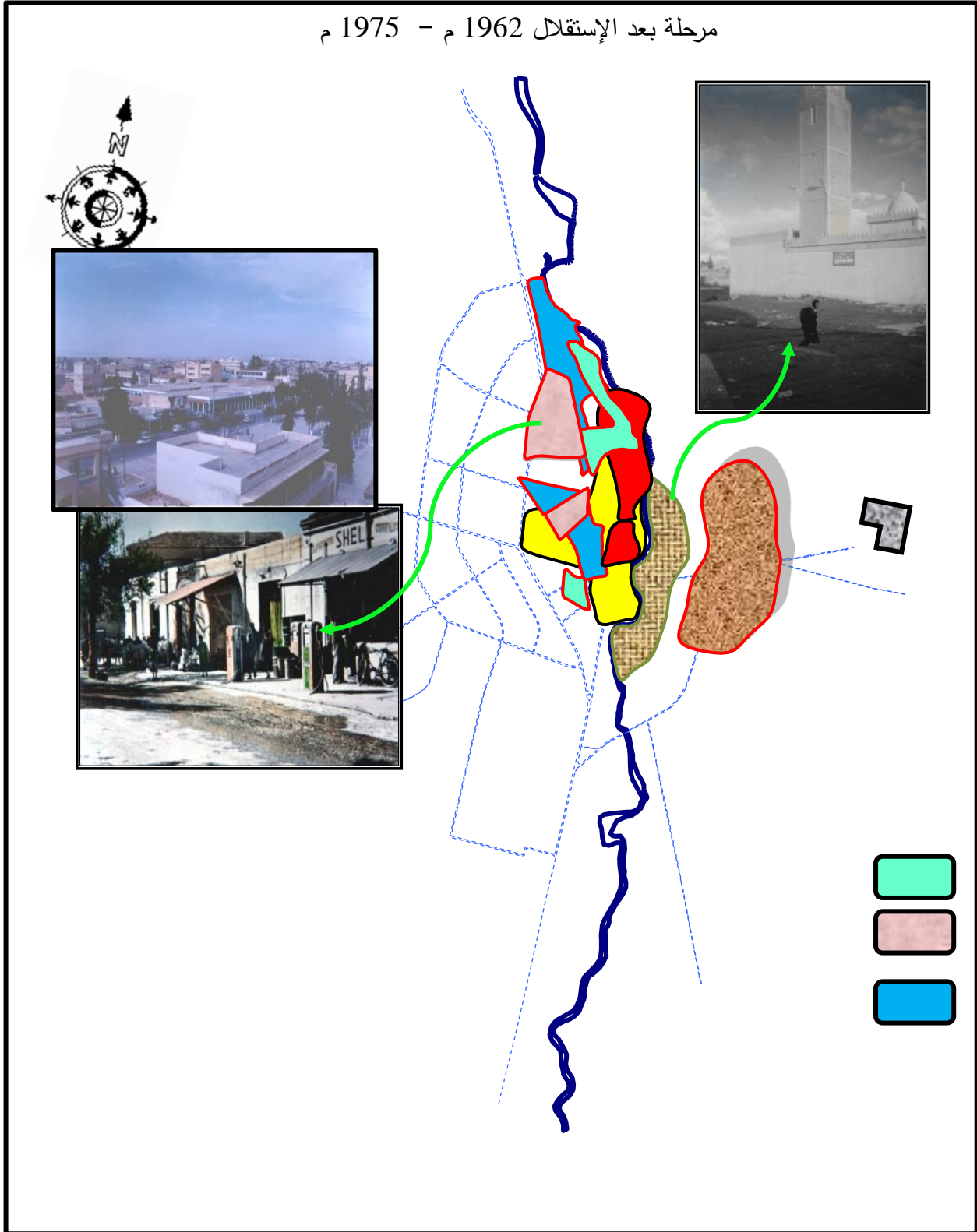
المصدر : (موسى عبد القادر، بن سعادة مراد، إعادة الإعتبار للمركز الإستعماري لمدينة المسيلة - حي الضهرة - مذكرة لنيل شهادة مهندس دولة تخصص تسيير وتقنيات حضرية تحت إشراف أ ميلي محمد معهد تسيير تقنيات حضرية ،جامعة المسيلة ،الجزائر، 2009 ،ص 22 ، بحث منشور

شكل رقم -8- مرحلة الإستعمار 1841 م - 1962 م .



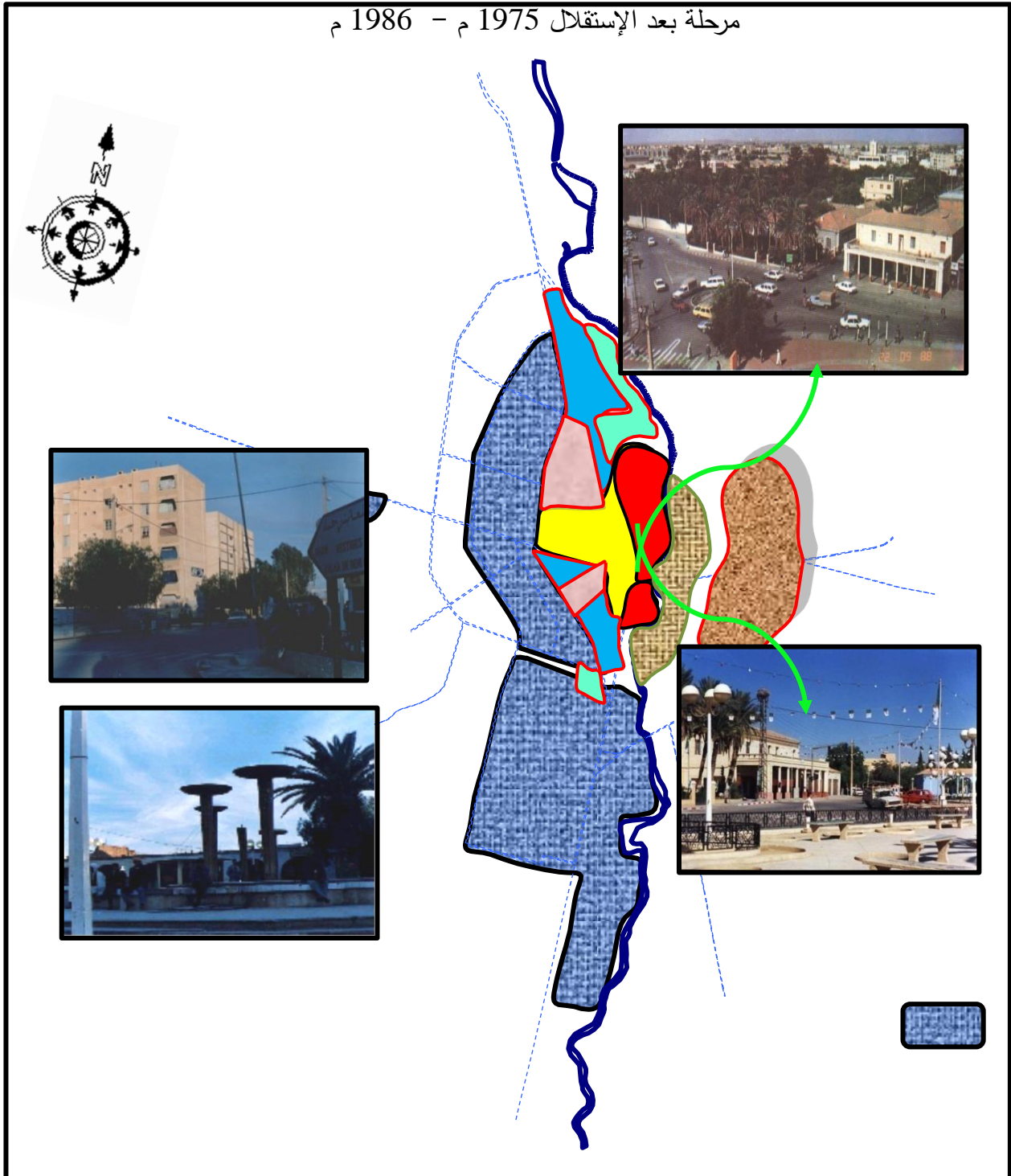
المصدر : (موسى عبد القادر، بن سعادة مراد، إعادة الإعتبار للمركز الإستعماري لمدينة المسيلة - حي الضهرة - مذكرة لنيل شهادة مهندس دولة تخصص تسيير وتقنيات حضرية تحت إشراف أ ميلي محمد معهد تسيير تقنيات حضرية، جامعة المسيلة، الجزائر، 2009، ص 23، بحث منشور)

شكل رقم -9- مرحلة بعد الإستقلال 1962 م - 1975 م .



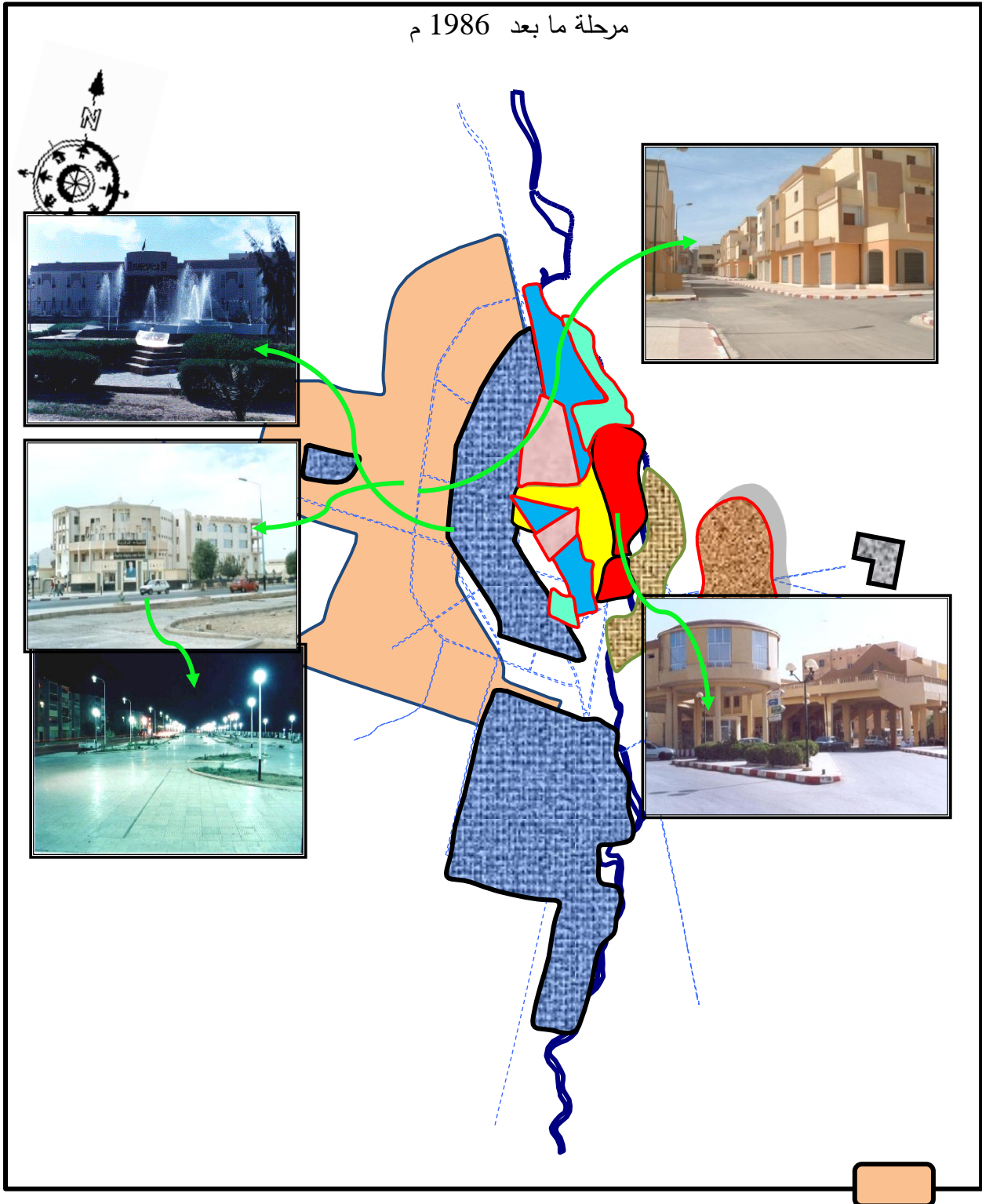
المصدر : (موسى عبد القادر، بن سعادة مراد،:إعادة الإعتبار للمركز الإستعماري لمدينة المسيلة - حي الضهرة - مذكرة لنيل شهادة مهندس دولة تخصص تسيير وتقنيات حضرية تحت إشراف أ ميلي محمد معهد تسيير تقنيات حضرية ،جامعة المسيلة ،الجزائر، 2009 ،ص 24 ، بحث منشور)

شكل رقم -10- مرحلة بعد الإستقلال 1975 م - 1986 م .



المصدر : (موسى عبد القادر، بن سعادة مراد، إعادة الإعتبار للمركز الإستعماري لمدينة المسيلة - حي الضهرة - مذكرة لنيل شهادة مهندس دولة تخصص تسيير وتقنيات حضرية تحت إشراف أ ميلي محمد معهد تسيير تقنيات حضرية، جامعة المسيلة، الجزائر، 2009، ص 25، بحث منشور)

شكل رقم -11- مرحلة ما بعد 1986 م



المصدر : (موسى عبد القادر، بن سعادة مراد، إعادة الإعتبار للمركز الإستعماري لمدينة المسيلة - حي الضهرة - مذكرة لنيل شهادة مهندس دولة تخصص تسيير وتقنيات حضرية تحت إشراف أ ميلي محمد معهد تسيير تقنيات حضرية ،جامعة المسيلة ،الجزائر، 2009 ،ص 26 ، بحث منشور)

4-2- خطة المدينة والمحاور المهيكلية لها :

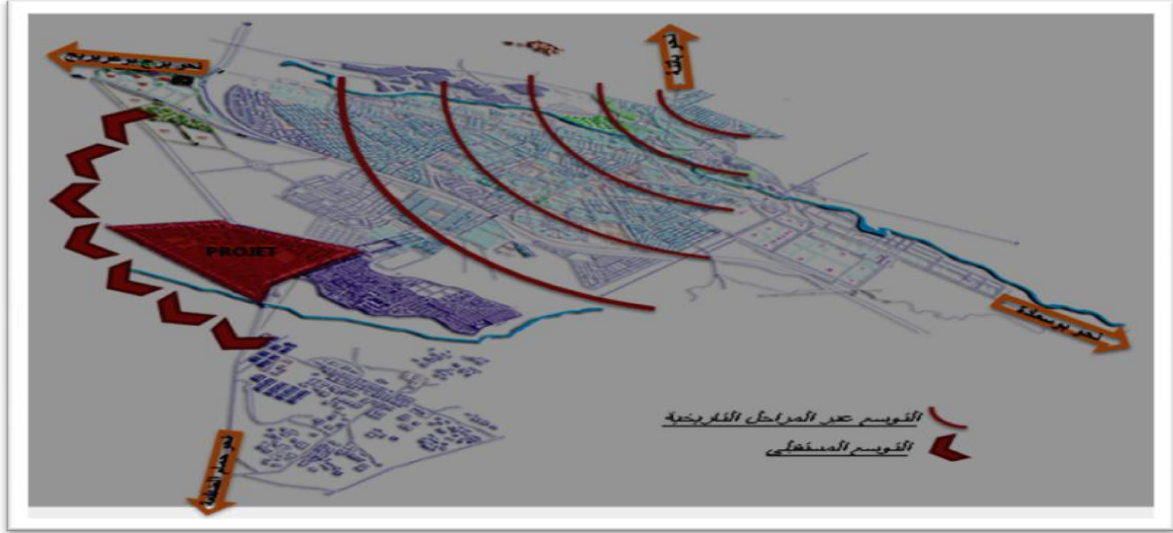
من خلال تطرقنا للملامح العامة لمدينة المسيلة من حيث ظروف نشأتها ومختلف مراحل تطورها العمراني، حدودها ومجال إمتدادها، سنولي أهمية خاصة للخطة التي تبدو عليها المدينة، إلى جانب التطرق إلى المحاور المهيكلية لها، طبيعتها ودرجة تأثيرها على المجال.

4-2-1- خطة المدينة: تعرف خطة المدينة بأنها ذلك الشكل الحضري العام الذي تبد وعليه، من خلال النمط الهندسي لشوارعها الذي يقسم هيكلها وتركيبها، إلى قطع مساحية منفصلة تشكلت استجابة للظروف لعديدة التي أحاطت بها فجعلتها تنفرد وتتميز عن غيرها من المدن الأخرى .

إنطلاقا من المعطيات الواردة ، وإستنادا لبعض الصور الجوية والمخططات و الخرائط الطبوغرافية يظهر للعيان وجود عدم توازن وتجانس في خطة المدينة ، إذ أن المدينة القديمة والمتمثلة في أحياء الكوش والعرقوب والجعافرة ذات تخطيط غير موجه وشوارعها ضيقة وتفقر للأسس التنظيمية ، وهو ما ينعكس على التنظيم العام للمباني بداخلها وفي الوقت ذاته وبمحاذاتها نجد الحي الأوربي الذي يغايرها تماما كونه أقيم على أسس دقيقة ، وإستند في ذلك لمعايير التخطيط حيث أوليت الأهمية لمختلف العناصر المكونة للمجال الحضري من مباني ، طرق ، ساحات ... وكل هذا يبين لنا أن خطة المدينة تكاد تكون خطة نصف دائرية بالإضافة إلى تركيز صفات الخطة الشطرنجية في بعض التجزئات الترابية الجديدة مثل : حي 700 مسكن وحي 166 مسكن.

والشيء الذي يؤكد سيادة نمط نصف الدائرة هو التقسيم الذي جاء به امخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ، حيث اقترح تقسيم المدينة الى سبعة قطاعات عمرانية ، حيث شكل كل من القطاعات (03-04-05-06) انصاف دوائر حول بعضها البعض .

. شكل رقم -12 - خطة توسع مدينة المسيلة



المصدر: (أوزينة فاتح:التوافق بين العوامل البيئية وتصميم المخططات العمرانية-دراسة حالة POSطريق حمام الضلعة بالمسيلة،مذكرة لنيل شهادة ماجستير،تخصص تسيير المدينة، تحت إشراف د،خلف الله بوجمعة ، معهد تسيير تقنيات حضرية ،جامعة المسيلة ،الجزائر، 2009 ،ص210،بحث منشور)

4-2-2- الطرق المهيكلة للمدينة :

أ- السكة الحديدية : وترتبط المدينة بمدينتي بريكة وبرج بوعريريج ، وترتبطها أيضا بالشبكة الوطنية للسكة الحديدية

ب- الطرق الوطنية: يقطع مجال منطقة الدراسة ثلاثة طرق وطنية وهي:

- الطريق الوطني 45: وهو الطريق الرابط بين البرج شمالا وبلدية سيدي إبراهيم جنوبا مرورا بمدينة المسيلة ويعتبر من أهم المحاور الرئيسية التي لعبت دور مهم في تطور مدينة المسيلة.

- الطريق الوطني رقم 60: وهو الطريق الذي يربط مدينة المسيلة بالجزائر العاصمة مرورا بمدينة حمام الضلعة وهو كذلك محور مهم ولعب دور في هيكلية المجال البلدي لبلدية المسيلة.

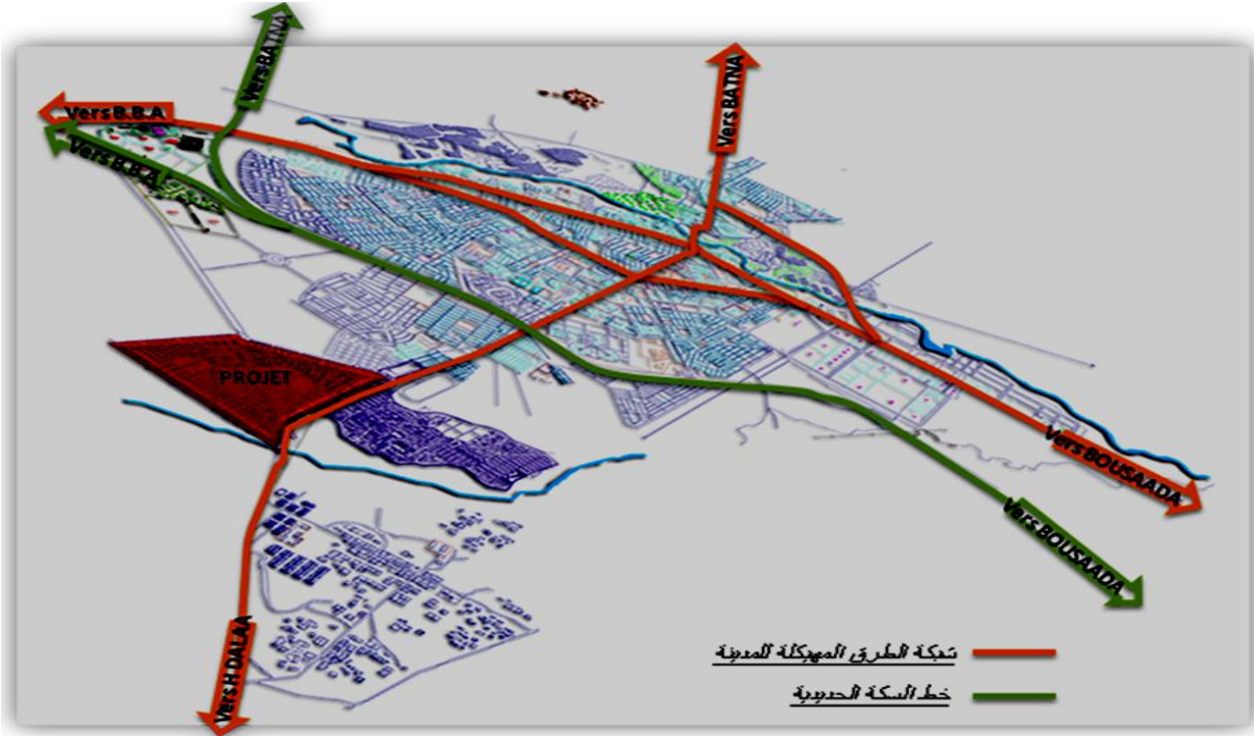
- الطريق الوطني رقم 40: والذي يربط شرق المدينة بغربها على المحور (بريكة - المسيلة - تيارت).

ج - الطرق الولائية:

- الطريق الولائي رقم 01 : والذي يشق مجال منطقة الدراسة انطلاقا من بشليقة شرقا حتى حدود بلدية أولاد منصور غربا مرورا بمركز مدينة المسيلة .

- الطريق الولائي رقم 02: والذي يشق مجال منطقة الدراسة انطلاقا من قرية أولاد ابديرة شرقا ثم مقبرة لشياخ ثم حي الجعافرة، وكذلك الطريق الرابط بين أولاد ماضي المسيلة.بالإضافة إلى بعض الطرق البلدي .

المحاور الهيكلية لمدينة المسيلة . خريطة رقم -13-



المصدر: (أوزينة فاتح:التوافق بين العوامل البيئية وتصميم المخططات العمرانية-دراسة حالة POS طريق حمام الظلعة بالمسيلة،مذكرة لنيل شهادة ماجيستر،تخصص تسيير المدينة، تحت إشراف د،خلف الله بوجمعة ، معهد تسيير تقنيات حضرية ،جامعة المسيلة ،الجزائر، 2009 ،ص210،بحث منشور)

4-3-التجهيزات :

- وهي مراكز يقصدها الإنسان الحضري والريفي لتلبية حاجيات لتحقيق متطلباته وهذه التجهيزات متمثلة في المراكز الإدارية والتعليمية والثقافية والصحية والرياضية.....
- وتحتوي مدينة المسيلة على عدة تجهيزات مهمة يمكن تقسيمها إلى :
- التجهيزات الإدارية : تتركز معظم هذه التجهيزات على طول الطريق الوطني رقم 40 مما يسجل حركة مرور كثيفة، خاصة في الحي الإداري الموجود في قلب المدينة .
 - التجهيزات التعليمية :حيث يعطي هذا القطاع أهمية كبرى لمدينة المسيلة ، ووزعت هذه التجهيزات على جل تراب المدينة وحسب تقديرات (PDAU) فان التجهيزات الموجودة والمبرمجة قادرة على سد حاجيات السكان المتمدرسين مستقبلا ، إذ توجد 07 ثانويات و03 متاقن و03 مراكز للتكوين ، بالإضافة إلى الجامعة والقطب الجامعي ، زيادة على المدارس الابتدائية و الاكاديمية .
 - التجهيزات الرياضية : وتتمثل في مركب لمختلف الرياضات .وملعبين بلديين، وقاعة للسباحة وعدة ملاعب صغيرة وعدة ملاحق أخرى .
 - التجهيزات الثقافية: توجد بمقر البلدية عدة مرافق منها مكتبتين بلديتين ودار للثقافة

- التجهيزات الصحية : القطاع الصحي لبلدية المسيلة يخدم كل البلديات المجاورة والسبب يرجع إلى تركيبة المرافق الصحية المقامة في مقر البلدية وهي مرافق صحية كبيرة، متوسطة، وصغيرة، نذكر منها : مستشفى الزهراوي ، عيادتين متخصصتين ، مركز صحي ، قاعتين للعلاج ، عيادة الولادة سليمان عميرات ،.....

4-4- القطاعات في المدينة:

و هي حسب المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير كما يلي :

أ -القطاع الأول: يمثل المدينة القديمة و يمتد على مساحة قدرها 317.30 هكتار ، منها 106 هكتار للسكنات ، 32 هكتار للتجهيزات ، 153.7 هكتار حقول وبساتين ، وهو أقدم قطاع من حيث النشأة ، ويتميز بنسيج منقطع و غير منسجم و لا يخضع لأي مقاييس عمرانية .

ب -القطاع الثاني : يمثل وسط المدينة ويقع إلى الغرب من القطاع العمراني الأول ويجاوره ، ليفصل بينهما الطريق الوطني رقم 45 ويمتد على مساحة قدرها 240 هكتار تحتل السكنات منها 72 هكتار أما التجهيزات والطرق فمساحتهما تقدر ب108 و60 هكتار على الترتيب وكانت نشأته بعد الاستقلال .

ج - القطاع الثالث: وهو القطاع الذي يمثل المنطقة السكنية الحضرية الجديدة الأولى ويقع إلى الغرب من القطاع الثاني ، يمتد على مساحة قدرها 172 هكتار منها 103 هكتار للسكنات ، 42 هكتار للتجهيزات ، وتعود نشأته كقطاع وكمشروع لمنطقة سكنية حضرية إلى بداية 1977 م .

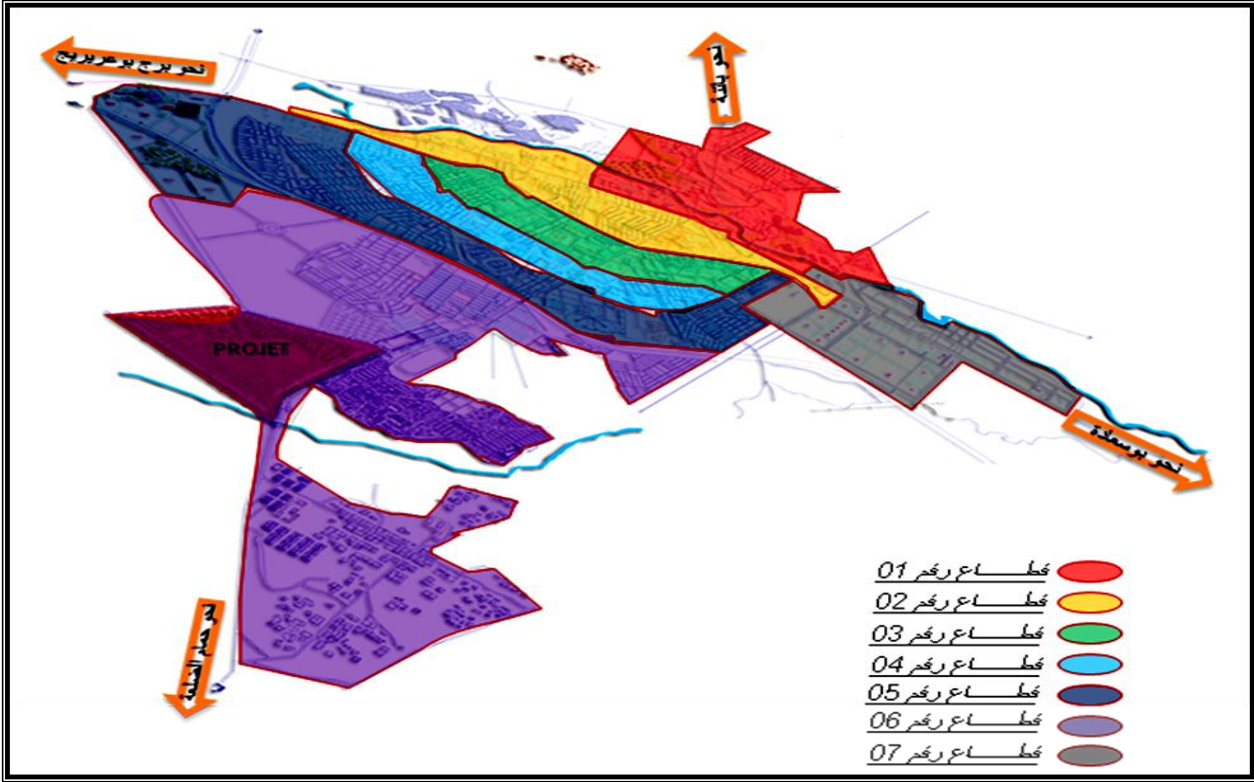
د - القطاع الرابع: وهو القطاع الذي يمثل الامتداد الطبيعي والمجالي للمنطقة السكنية الحضرية الجديدة الولي ويقع الى الغرب من القطاع الثالث ، ويمتد على مساحة قدرها 168 هكتار تعود نشأة اول مساكنه الى بداية 1989 م .

هـ - القطاع الخامس : يمثل نصف الدائرة الاخيرة من مخطط المدينة ويشكل الناحية الغربية : يمتد على مساحة قدرها 323.27 هكتار ، منها 72.52 هكتار للسكنات 88 هكتار للتجهيزات 46.69 هكتار للطرق 116.16 هكتار للمساحات الحرة.

و- القطاع السادس : يتكون منحي اشبيليا القديمة الواقع في الجنوب و القطاع يقع باقصى جهة الغربية من المدينة يتربع على مساحة قدرها 270.75 هكتار 34 هكتار للتجهيزات ، 191 هكتار للمساحات المبرمجة و الحرة

ز - القطاع السابع : ويقع جنوب المدينة ويضم المنطقة الصناعية ومنطقة النشاطات ، يحتل مساحة إجمالية قدرها 2800 هكتار وهي تعد كأحد العوائق في وجه التوسع العمراني .

شكل رقم - 14 - تقسيم قطاعات المدينة .



المصدر : (أودينة فاتح:التوافق بين العوامل البيئية وتصميم المخططات العمرانية-دراسة حالة POS طريق حمام الظلعة بالمسيلة،مذكرة لنيل شهادة ماجيستر،تخصص تسيير المدينة،تحت إشراف د،خلف الله بوجمعة ، معهد تسيير تقنيات حضرية ،جامعة المسيلة ،الجزائر، 2009 ،ص208 ،بحث منشور)

4-5- الكثافة السكانية :

تعتبر دراسة الكثافة السكانية احد المقاييس التي يعتمد عليها في توزيع السكان على مساحة المدينة ومن المعلوم أنها تختلف من منطقة إلى أخرى ومن حي إلى آخر وذلك لأسباب متعددة منها توفر الخدمات الصحية، التجهيزات الإدارية .

والاقتصادية والفقر... الخ ، وتعتبر مدينة المسيلة من أكثر المدن كثافة سكانية في ولاية المسيلة حيث أنها تتراوح 36 ن/ه و 157 ن/ه والجدول رقم 11 يبين الكثافة السكانية لبعض قطاعات المدينة .
جدول رقم -9- الكثافة السكانية

رقم القطاع	عدد السكان نسمة	المساحة الهكتار	نسبة السكان من المجموع "	نسبة المساحة من المجموع %	الكثافة السكانية ن/هـ
01	333291	317.3	21.91	20.98	81
02	33731	240	22.20	15.87	109
03	34749	172	22.87	11.37	157
04	16425	168	10.81	11.11	76
05	14829	323.25	9.76	21.37	36
06	18917	292.05	12.45	19.30	50
المجموع	151943	1512.6	100	100	78

المصدر :مديرية التخطيط و التهيئة العمرانية

الشبكات التقنية :

أ- شبكة التزويد بالمياه الصالحة للشرب:

يتم توزيع المياه الصالحة للشرب بمدينة المسيلة بشبكة من القنوات مختلفة من حيث المادة والأقطار معظمها من حديد الزهر والإسمنت وكذلك من البلاستيك حيث تشكو في معظمها من القدم والتسربات وتقدر نسبة الضياع فيها بـ 06 % ويتطلب دراسة خبرة لإعادة تأهيل الشبكة .(المصدر : بلدية المسيلة)
تتم عملية التوزيع على مستوى واحد وذلك لأن مدينة المسيلة مستوية تقريبا على محيط ضعيف الانحدار وذلك بخزانات مرتفعة توفر ضغط مناسب (15 م) في شمال المدينة .
إن نسبة الربط بالشبكة هي حوالي 96 % مع توسع المدينة نلاحظ نقص في الضغط مما توجب إنجاز خزانات مائية مزودة بمضخات خاصة في مناطق (ZUHN) .

ب- شبكة الصرف الصحي:

إن شبكة الصرف الصحي بالمدينة هي من النوع الموحد حيث يتم تجميع كل المياه المستعملة المنزلية والصناعية ومياه الأمطار في شبكة واحدة تتجه رئيسيا من الشمال إلى الجنوب إلى المصب النهائي بواد القصب حيث هو مبرمج محطة للتصفية. (المصدر : بلدية المسيلة)

ج- شبكة الغاز الطبيعي :

يعد الغاز الطبيعي مؤشرا هاما من مؤشرات التطور الحضري والاقتصادي ووصلت نسبة التغطية بمدينة المسيلة مايقارب 94.65% أما التزويد فيتم من محطة التخفيف الموجودة بجنوب اشيليا .(المصدر: شركة سونلغاز) د- شبكة الكهرباء :

تتزود مدينة المسيلة بالطاقة الكهربائية انطلاقا من محطة الطاقة الكهربائية الموجودة بالجهة الغربية للمدينة والتي تبلغ قدرتها الإنتاجية 880 ميغاواط/السنة ويتم تلبية حاجيات المدينة انطلاقا من هذه المحطة بواسطة خمسة خطوط رئيسية وبلغت نسبة التغطية بالمدينة نسبة 99.99% .(المصدر: شركة سونلغاز) 4-7- المساحات الخضراء والحدائق :

تحتوي مدينة المسيلة على القليل من الحدائق والمساحات الخضراء و من أهمها:
جدول رقم(10): قائمة مساحات التنزه والترفيه الموجودة بمدينة المسيلة

الرقم	إسم الحديقة	المساحة م ²	تاريخ الانجاز
01	ساحة أول نوفمبر	1594	1984
02	ساحة شهداء	4200	1995
03	ساحة أحمد مدغري	1600	1972
04	ساحة الجامعة	1100	1995
05	ساحة العقيدين	3274	1994

المصدر :مديرية التخطيط و التهيئة العمرانية

شكل رقم -15- تمثل أماكن الفضاءات الخارجية الموجودة في المدينة المسيلة .



المصدر : (كحالي أسامة، زروقي عبد القادر، موسعي إلياس: أهمية مساحات الترفيه والترفيه - دراسة حالة مدينة المسيلة - مذكرة لنيل شهادة مهندس دولة تخصص تسيير وتقنيات حضرية تحت إشراف د خلف الله بوجمعة، معهد تسيير تقنيات حضرية، جامعة المسيلة، الجزائر، 2011، ص 79، بحث منشور)

المبحث الثاني: مدينة المسيلة: رؤية مستقبلية لمجالها العمراني

تمهيد:

لقد تمكنا من معرفة واقع مدينة المسيلة ومختلف النفاثص والامتيا ازت التي تزخر بها ، كل هذا بفضل الد ارسه العم ارنية و التحليلية التي قمنا بها ،ممهدة الطريق لنا لرؤية مستقبل المجال العم ارني الحضري هذا من أجل الوصول الى تطلعات السكان. مدينة المسيلة: خيا ارت التوسع المستقبلي:

1- عوائق التوسع:

1-الأراضي الفلاحية:

تعد الأراضي الفلاحية من العوائق أو العوامل التي تحدد اتجاه توسع كل مدينة خاصة اذا عرفنا قيمتها وقدرتها ومردودها الإنتاجي فكلما ارتفعت قيمتها الإنتاجية كلما صعبت مهمة التعمير بها فمدينة المسيلة تزخر او توجد بها مناطق فالحية ذات مردود عالي وترتكز هذه الأخيرة في الجهة الشرقية والجهة الشرقية الشمالية والجهة الشرقية الجنوبية ، وكانت هذه الأخيرة تحت حيازة أمالك الدولة لتتنازل عنها وتصبح ذات ملك خاص تحت عقود امتياز استفاد منها سكان المنطقة وتنقسم هذه المناطق الفلاحية إلى منطقتين هامتين هما:

1-1 - منطقة فالحية أوألد سالمة:

توجد بهذه المنطقة مستثمرتين فالحيتين منها مستثمرات جماعية واخرى فردية .
- المستثمرات الفردية:

توجد بها مستثمرتين فالحيتين حيث بلغت مساحتهما 1هكتار و22آر و68سنتيار، حيث تمتاز هذه المستثمرة بمساحات مشجرة بلغت حوالي 200 شجرة ومساحات لزراعة الخضر والفواكه. أما فيما يخص العمال فيها عاملين دائمون3عمال موسميين.

- المستثمرات الجماعية:

هي مستثمرة واحدة حيث بلغت مساحتها 83هكتار و67آر و79سنتيار وهي مقسمة كالتالي:

5 - هكتار يتميز بزراعة الأشجار المثمرة .

- 4هكتار يتميز بزراعة الخضروات.

أما بالنسبة للباقي فيتمثل في زراعة الحبوب.

يوجد في المستثمرة عشرة عمال دائمين و12عامل موسمي.

-1- منطقة فلاحية أوألد سالمة:

توجد بهذه المنطقة مستثمرتين فالحيتين منها مستثمرات جماعية واخرى فردية .
- المستثمرات الفردية:

توجد بها مستثمرتين فالحيتين حيث بلغت مساحتهما 1هكتار و22آر و68سنتيار، حيث تمتاز

هذه المستثمرة بمساحات مشجرة بلغت حوالي 200 شجرة ومساحات لزراعة الخضر والفواكه. أما فيما يخص العمال فيها عاملين دائمين و3 عمال موسميين.

- المستثمرات الجماعية:

هي مستثمرة واحدة حيث بلغت مساحتها 83 هكتار و67 آر و79 سننتيار وهي مقسمة كالتالي:

- 5 هكتار يتميز بزراعة الأشجار المثمرة .

- 4 هكتار يتميز بزراعة الخضر اروات.

أما بالنسبة للباقي فيتمثل في زراعة الحبوب.

- يوجد في المستثمرة عشرة عمال دائمين و12 عامل موسمي.

1-1-2- منطقة البساتين والنوارة:

توجد بهذه المنطقة 16 مستثمرة فالحية وكلها مستثم ارت فريدة وهي مقسمة، وقد عرفت هذه المناطق

الفلاحية تلتف 2/3 من مستثمراتها في السنوات الأخيرة وهذا راجع الى الجفاف مما أدى إلى تردي جودة

المحاصيل .

الجدول التالي رقم(16) يوضح تقسيم المنطقة إلى 16 مستثمرة.

الجدول رقم(16)مدينة المسيلة :عدد المستثمرات الفلاحية بالبساتين والنوارة

المستثم ارت	المساحة	نوع المحاصيل	عدد العمال
1	77آرو55س	أشجار مثمرة	1دائم و2موسمي
2	5هو92آرو66س	2هـ أشجار مثمرة والباقي حبوب	2دائم 3موسمي
3	5هو63آر و80س	1.5هـ اشجار مثمرة والباقي خضر	2دائم 3موسمي
4	2هـ 39آر و13س	2هـ أشجار مثمرة والباقي حبوب	1 دائم 2موسمي
5	5هـ و63آر و23س	1.5هـ أشجار مثمرة والباقي خضر	1 دائم والباقي موسمي
6	1هـ و48آر 15س	خضر وحبوب	1دائم و2موسمي
7	2هـ و5آر و55س	هـ اشجار مثمرة والباقي حبوب وخضر	1 دائم 2موسمي
8	2هـ و42آر و30س	1.5هـ اشجار مثمرة والباقي حبوب	2دائم 2موسمي
9	5هـ و61آر و50س	3هـ اشجار مثمرة و الباقي حبوب	2دائم و3 موسمي
10	2هـ و48آر و20س	1هـ أشجار مثمرة والباقي حبوب	1دائم و1موسمي
11	2هـ و54آر و20س	1.5هـ أشجار مثمرة والباقي خضر	1دائم و2موسمي
12	2هـ و74آر و13س	1.5هـ أشجار مثمرة والباقي	1دائم و2موسمي
13	7هـ و76آر و70س	5هـ أشجار مثمرة والباقي حبوب	3دائم و3موسمي
14	56آر و25س	حبوب وخضر	1دائم 1موسمي
15	1هـ و38آر و33س	1أشجار مثمرة والباقي حبوب	1دائم و1موسمي
16	2هـ و7آر و5س	1أشجار مثمرة والباقي حبوب	1دائم و1موسمي

المصدر : مديرية الفلاحة +معالجة الطالبان 2022

1-2- الاستغلال الصناعي¹:

من أهم المساحات المخصصة للنشاطات الصناعية في محيط مجال منطقة الدارسة نجد:

1-2-1- منطقة النشاطات و التخزين:

الموقع: تقع منطقة النشاطات والتخزين في جنوب المدينة يحدها من الجهة الغربية الطريق الوطني رقم 40 ومن الجهة الشرقية واد القصب .

الموضع: يتميز موضع المنطقة ومجالها بالانبساط وبنسبة انحدار ضعيف الى الجنوب.

تاريخ الإنشاء: تم انشاء المنطقة في مداولة المجلس الشعبي البلدي 70 المؤرخة في 18/11/1985م ، وهي تابعة لوحدة تسيير المناطق الصناعية ومناطق النشاطات لولاية المسيلة ، وهي كذلك التي تسهر على تسييرها وقد تم تحويل التسيير للشركة سنة 03/07/1995م.

المساحة: تقدر المساحة التي تشغلها منطقة النشاطات والتخزين بالمسيلة بـ 109 هكتار و38 آر و07 سنتيار ، حيث بلغت مساحة القطع الأرضية 90 هكتار و24 آر و31.73 سنتيار ، وكذلك مساحة الأجزاء المشتركة 188306.27م ، حيث بلغ المجموع الإجمالي للقطع 313 قطعة وعدد المشاريع 209 مشروع.

من خلال الزيارة التي قمنا بها واللقاء الذي اجريناه مع مسؤولي ومسيري منطقة النشاطات والتخزين اتضح لنا: معانات منطقة النشاطات والتخزين من نقص في الربط بالشبكات. - معانات المنطقة من تدهور في حالة طرقها وارصفتها وهذا ما ينطبق كذلك على أعمدتها الكهربائية كون بعضها غير موجود في الخدمة.

1-3 المنطقة الصناعية: الموقع: تقع المنطقة الصناعية بمدينة المسيلة عند الحدود الجنوبية للنسيج الحضري على الطريق الممتد بين المسيلة و بوسعادة فهي تمتاز بموقع استراتيجي هام ومن العوامل التي جعلته كذلك تدعيمها بخطوط السكة الحديدية ال اربطة بين (المسيلة - عين توتة - تيارت - المسيلة - برج بوعرييج- بجاية) الذي يمر عليها من الجهة الغربية.

الموضع: يمتاز الموضع الذي تتموضع فيه المنطقة الصناعية بالمسيلة بالانبساط وبمعدل انحدار ضعيف مما سهل تصريف المياه.

تاريخ الإنشاء:

تم انشاء المنطقة الصناعية بالمسيلة بقرار رقم 1685 المؤرخ 15/10/1975م، وهي تابعة لمركز الدراسات والانجاز العمراني بسطيف URBAS STIF. تسهر على تسييرها وحدة تسيير المناطق الصناعية ومناطق النشاطات لولاية المسيلة وقد تم تحويل التسيير للشركة سنة 1987م.

المساحة: تقدر المساحة التي تشغلها المنطقة الصناعية بـ 164.0825 هكتار من المساحة الإجمالية للمدينة ، حيث بلغت من المساحة الإجمالية للقطاع السابع بنسبة قدرها 58.57% ونسبة 9.25% مساحة القطع الأرضية الإنتاجية 146.7870 هكتار موزعة على 92 قطعة .

- تتميز المنطقة الصناعية بأنها مهيئة بنسبة 100% بمختلف الشبكات التقنية (الطرق -مياه صرف صحي - الكهرباء - غاز وهاتف وهذا يرجع الى كون أن امكانية توسع المنطقة محدود مع العلم بأن كل قطعة مشغولة حاليا الأراضي الفلاحية ذات المردود الإنتاجي العالي التي تحيط بها .
- المنطقة الصناعية مقسمة الى ما نسبته 83% تستحوذ عليه المؤسسات التابعة للقطاع العام.
- ومن أهم الوحدات الصناعية التي تمارس نشاطها بشكل مستمر نجد ما يلي:
- (ميتا نوف) الشركة الوطنية لصناعة الألمنيوم.
- مركب النسيج.
 - (وحدة الحليب) ملبنة الحضنة.
 - مؤسسة نفضال.
 - وحدة أغذية الأنعام.
 - تعاونية الخضر والحبوب الجافة.
 - . كهريف
 - . شركة الحديد والصلب.

الجدول رقم(17) المنطقة الصناعية المساحة، عدد القطع، طبيعة التهيئة وطول الشبكات

طول الشبكات التقنية (كلم) خزانات المياه						التهيئة نسبة	القطع عدد	المنوية نسبتها	المنتجة ² المساحة	نسبتها المنوية الى		المساحة الإجمالي ²
السعة	العدد	الصرف	الماء	الكهرباء	الطرق					المدينة	القطا	
1(45)	03	19.8	4.9	6.5	6.5	100	92	90.21	1480 27	9.25	58.57	164082 5

المصدر من اعداد الطالبان 2022

1-4- المنطقة الصناعية ذ ارع الحاجة: وهي تقع على الطريق الولائي رقم (1) الرابط بين بلدية المسيلة وبلدية أولادمنصور في المنطقة المسماة ذ ارع الحاجة، تتربع على مساحة قدرها 45 هكتار، حيث تمثل عائق أمام توسع النسيج العمراني في الجهة الغربية للمدينة ، ونذكر من هذه النشاطات محطة توليد الكهرباء و التكنات العسكرية ووحدت الدرك الوطني وعدت نشاطات أخرى قيد الانجاز .

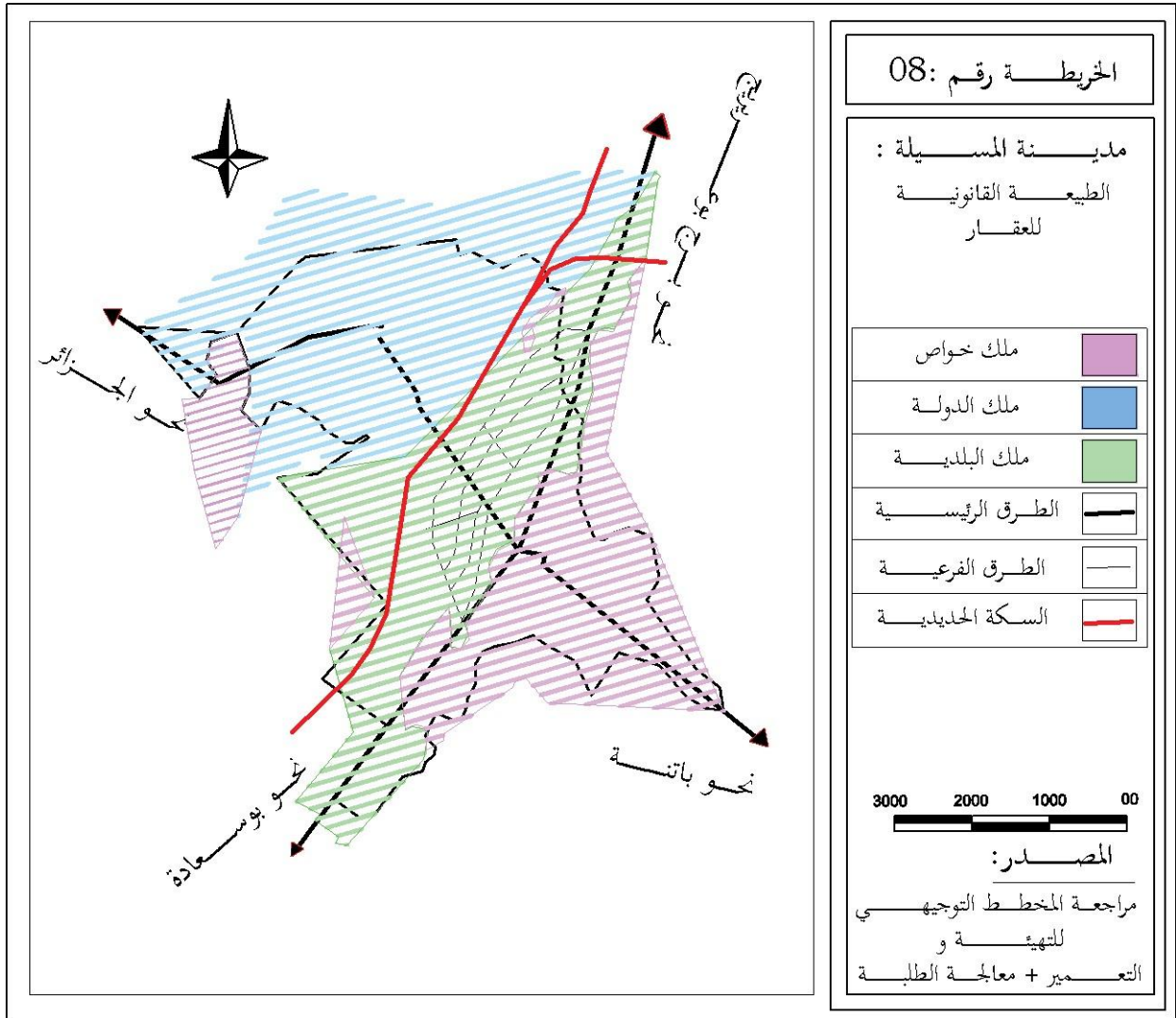
الشبكات

. خط السكة الحديدية الرابط المسيلة - عين توتة - تيارت و المسيلة - برج بوعريرج - بجاية .
بوب النفط: حاسي مسعود - سكيكدة. - أنبوب الغاز :حاسي الرمل - الجزائر وأنبوب القناة الفرعية الموصل
به عند منطقة عين الحجل وهو يقع بالجهة الغربية للمدينة ذو الضغط 4 بار .
- خط التيار الكهربائي ذو التوتر العالي والمقدر بـ 220000 فولط ، والذي يتجه لتغطية إحتياجات خمسة
واليات بالشرق
الجزائري والمحيطة بولاية المسيلة : الجلفة - البويرة - سطيف - بسكرة - برج بوعريرج.

2- خيارات التوسع المستقبلي:

2-1- **طبيعة الملكية العقارية لأراضي:** من بين الأسباب التي جعلت تطور و توسع المدينة بالجهة الشمالية
الغربية و التي تتميز بالأماكن الفيضية ، هو الطبيعة العقارية للأراضي ، حيث توجد ثالث أنواع من الأراضي :
أراضي ملك للدولة ، أراضي ملك للبلدية ، أراضي ملك للخواص .

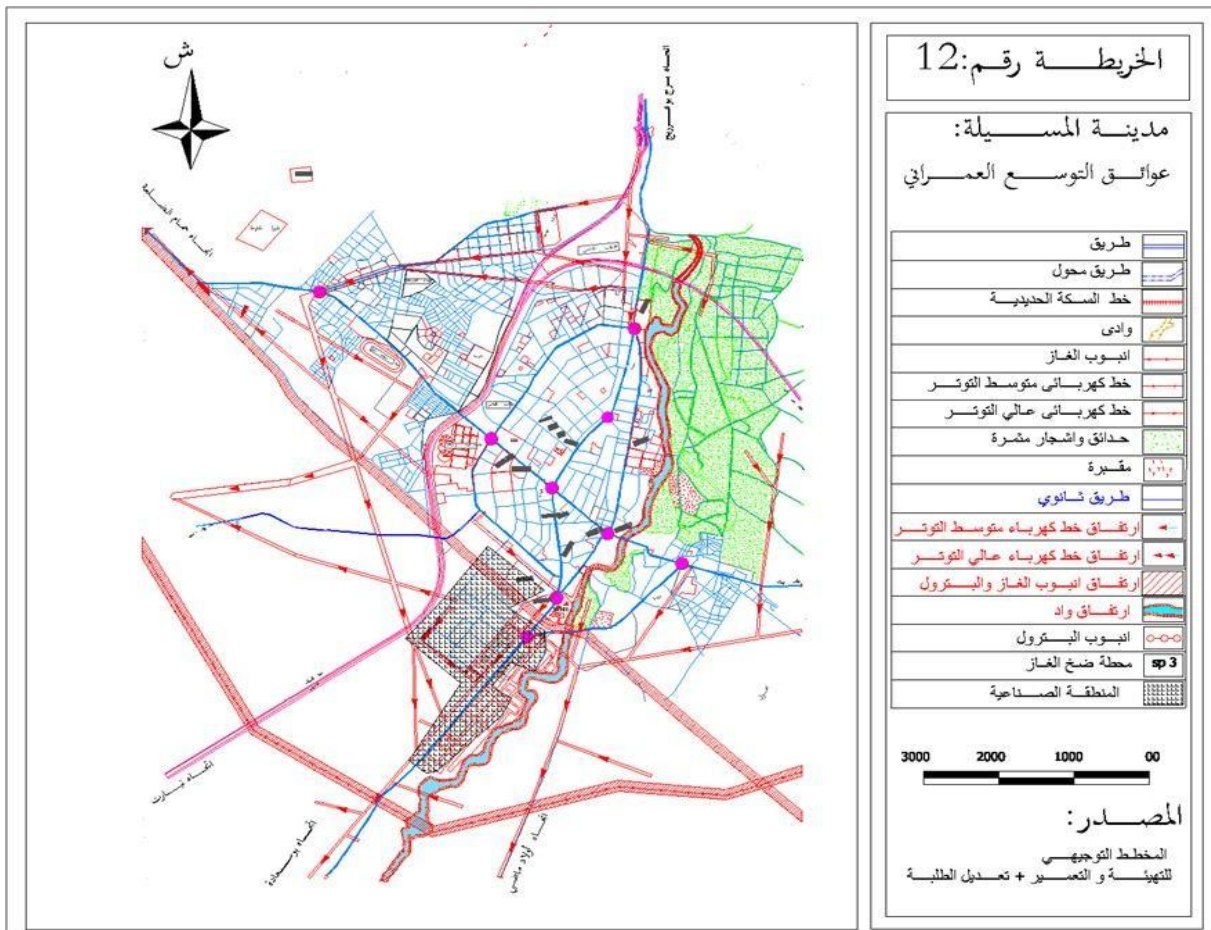
2-2- **أراضي ملك للدولة:** والتي تمثل أكبر نسبة من الأراضي المدينة تقدر بـ % 47.87 بما
يعادل 1190.7 هكتار من إجمالي مساحة المدينة المقدر بـ: 2487.36 هكتار، وهي تشغل كل أراضي وسط
المدينة وبالتقريب كل مساحة القطاعات الثاني، الثالث، الرابع و الخامس وجزء من القطاع السادس بقسمه
الجنوبي وتقريبا كل مساحة المنطقة الصناعية، وجزء هام من مساحة منطقة النشاطات في جنوب تراب الولاية.
2-3- **الأراضي ملك للبلدية:** و تحتل المرتبة الثانية من حيث المساحة إذ تقدر بـ: 694.48 هكتار لتمثل ما
نسبته 27.84% من إجمالي مساحة المدينة، وتتوزع هذه المساحة بالقسم الشمالي للقطاعات الرابع
والخامس والسادس، وهي تمتد حتى خارج حدود المحيط العمراني، وهي تمتد حتى خارج حدود المحيط
العمراني ، الأمر الذي يقف حاجز ولا يطرح أي إشكال عند توسع المدينة بتلك الناحية، وفي الوقت الحالي
والمستقبلي الأفاق البعيدة، كما نجد جزء من الأراضي التابعة للبلدية يتركز بقلب المدينة وبحي وعواع المدني .
2-4- **الأراضي ملك للخواص:** تمثل 24.29% من المساحة الإجمالية للمدينة أي ما يعادل 604.18
هكتار، أي وهي تتركز أساسا بالقطاع العمراني الأول بالناحية الشرقية للمدينة، وجزء هام من مساحة القطاع
السابع، وأجزاء أخرى تتمثل في مساحات صغيرة من القسم الشمالي من ت ارب المدينة .



1-3- الجهة الشمالية الغربية للمدينة:

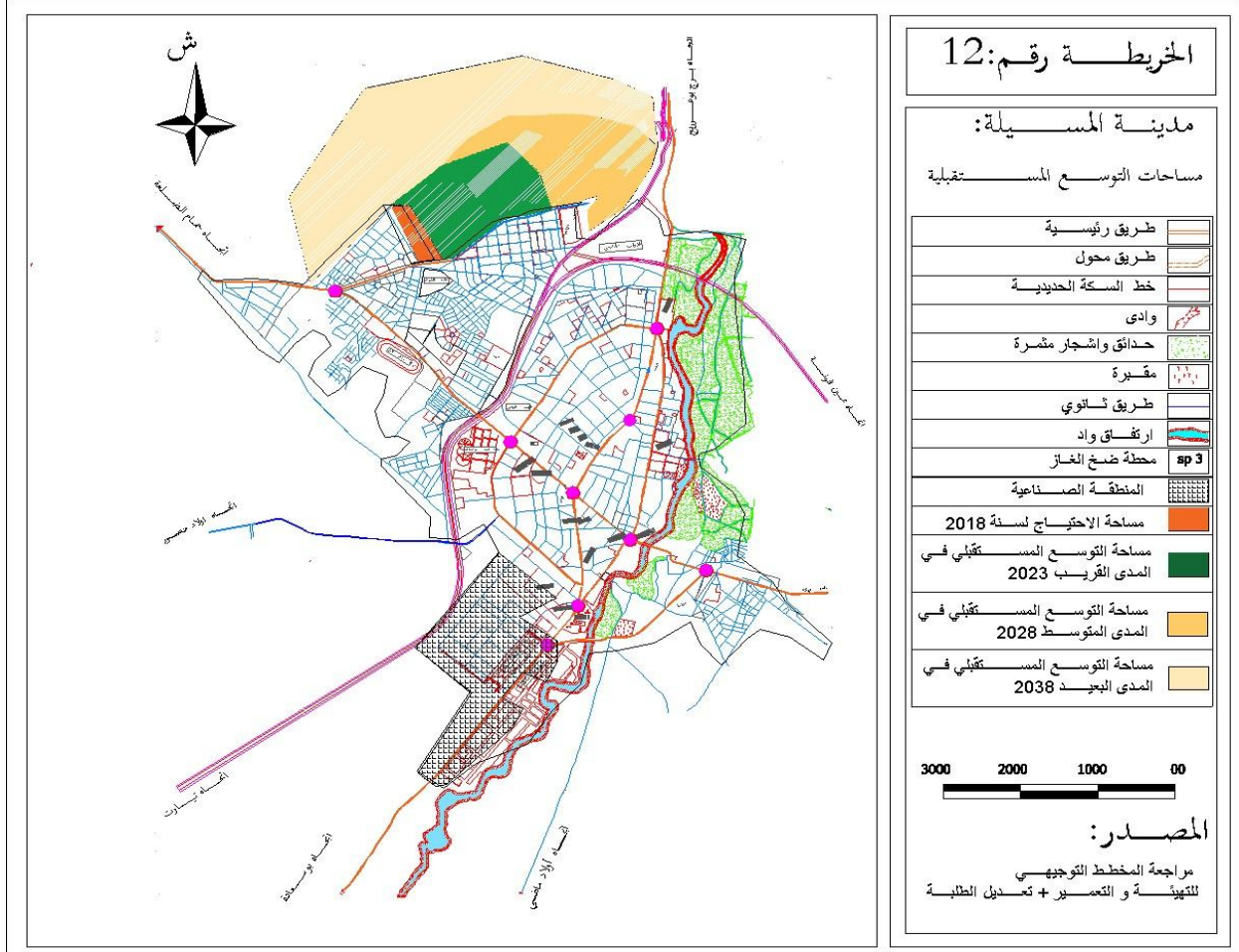
بفرض أن التوسع المستقبلي سيكون في الجهة الشمالية الغربية للمدينة وذلك لعدة أسباب:
منطقة مقترحة في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير P.D.A.U للتوسع المستقبلي.
توفرها على مساحات شاغرة بكفيلة بامتصاص العجز وتلبية الاحتياجات المستقبلية لمدينة المسيلة.
من الناحية الجيوتقنية فإن أراضيها مناسبة للتعمير لكنها معرضة للغمر في حالة الفيضانات حيث تتميز بانحدار ضعيف 0 - 2%، أراضي ذات قيمة فالحية ضعيفة، صلابة تركيبها الجيولوجي.
الملكية العقارية تابعة للبلدية.

سهولة مد مختلف الشبكات التقنية وشبكة الطرق، لكن هناك صعوبة في مد شبكة الصرف الصحي حيث يجب استحداث الانحدار بزيادة العمق.



3-2-1- موقع ومساحة منطقة التوسع:

3-2-2- التعريف بمنطقة التوسع: يغطي مجال منطقة التوسع مساحة 188.64 هكتار أي مساحة الاحتياج على المدى القصير، يقطعه من الشمال إلى الجنوب الغربي خطوط الكهرباء ذات الضغط العالي، كما يفتقر إلى الطرق الرئيسية لذلك فإن قيمته الاقتصادية تبقى مربوطة بنوعية استخدامه، أي أن القيمة الاقتصادية له ستزداد بتحويله إلى الأراضي سكنية وخدمائية.



2- إنعكاسات التوسع العمراني على المجال الحضري :

شهدت مدينة المسيلة تضاعف عدد سكانها بـ(27.4) مرة مشكلا أيضا (13,12 %) من سكان الولاية وهذا كان نتيجة الزيادة الطبيعية ، و التدفق الكبير للأعداد المهاجرة ، من الريف و البلديات المجاورة و خاصة ابتداء من السبعينيات ، أين بدأت تظهر آثار هذا التوسع المجالي في الميادين التالية :

2-1 - الأثر في ميدان العقار واستهلاك المجال :

إن إستهلاك المجال بشكل عقلاني من أجل إقامة مدينة ما ، من أهم الركائز التي تسمح بنمو إيقاعي و مستديم ، وتضمن تنمية متواترة بدون إعاقة أو صعوبات تذكر ، لكن إن حدث العكس فستواجه المدينة مشاكل عديدة قد تؤثر على التسيير الحسن لها و بالتالي يصعب التحكم في نموها العمراني ، و ما حدث في مدينة المسيلة حالة الدراسة ، من خلال تحليلنا لوضعية التوسع العمراني الذي عرفته المدينة حاليا ، و مقارنة بما جاءت به أدوات التعمير في كل المراحل كخير دليل على الخلل الموجود بين ما هو مخطط و ما هو على أرض الواقع و هذا سنوضحه فيما يلي :

2-1-1 - الأثر على مخطط التعمير P.U.D :

هو مخطط يعبر كما و كيفا عن إرادة للتعمير ، مع إعطاء الحلول الأكثر إقتصادية لتهيئة عمرانية تستجيب لإحتياجات و أهداف تلك المرحلة .

و قد أوكلت هذه الدراسة إلى الصندوق الجزائري للتهيئة العمرانية (CADAT) سنة 1974 حيث يمكننا استخلاص توجيهاته كالآتي :

من خلال دراستنا لما جاء في توجيهات مخطط التعمير ، ومقارنة بما هو عليه حال التوسع العمراني حاليا و من خلال المقابلات التي أجريناها مع بعض المسيرين آنذاك (رئيس البلدية - وبعض أعضاء المجلس البلدي) تبين ما يلي :

بأن هذا المخطط أو هذه الدراسة لم يتم التقيد بتوجيهاتها لعدم مسابرتها لنمو العمراني للمدينة ببعده الديمغرافي و المجالي .

انحصار هذه الأدوات على دراسة محلية فقط و ليست دراسة إقليمية شاملة ، بحيث أن عامل الهجرة من البلديات المجاورة و الفقيرة التي لم تكن فيها أصلا أي إستراتيجية للتنمية ، لم تكن في الحسبان مما أحدث هذا خللاً في مسايرة هذه الأدوات للنمو العمراني .

جهل المسير لدور هذه الأدوات في توجيه التوسع العمراني توجيهها سليما يضمن للأجيال القادمة العيش في ظل مدينة مستديمة ، حيث تبين من خلال المقابلات التي تمت مع بعض المسيرين أن نسبة عدم إستعمال أدوات التعمير كانت (98 %) إن لم نقل (100%) و هذا لجهلهم لدور هذه الأدوات في تسيير شؤون المدينة .

2-1-2 - الأثر على المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير :

يعتبر المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير من أهم الأدوات التقنية التي من المفروض أن يحتاجها المسير في الرجوع إليها حينما يكون الأمر متعلق بإستخدام الأرض ، و هو يعتبر بنك معلومات للوضع الحالية التي هي عليها المدينة و الوضعية التي ستكون عليها على المستوى القريب و المتوسط و البعيد .
و لقد جاء هذا المخطط بعد توجيهات تخص المجال البلدي و هي كالتالي :

1-2-1- المنطقة المعمرة :

الملاحظ أن جل التوجيهات التي جاءت في هذا السياق تحتاج إلى إعتمادات مالية ضخمة و إلى دراسات أخرى معمقة مثل مخططات شغل الأراضي و مخطط المرور ...إلخ .
و بالتالي تبقى هذه التوجيهات مجرد حبر على ورق و هذا لعدم وجود إعتمادات مالية مكتملة من أجل التنفيذ الصارم لهذه التوجيهات .

3-1-2-3 - المنطقة المخصصة للتعمير المستقبلي

3-1-3 - الأثر على خطوط الطبيعة عند إستهلاك المجال .

مدينة المسيلة تتموضع في موقع استراتيجي هذا الموقع الطبيعي له مميزات يتحتم علي الانسان احترامها والتعامل معها بحذر ، و إلا فتكون العواقب وخيمة من جراء الإهمال و التهاون في كيفية التعامل مع هذه الخطوط الطبيعية ، خاصة إنسياب المياه ، وسيلانها طبيعيا عند سقوط الأمطار الغزيرة من ذرى الجبال إلى موقع المدينة آخذة مسالكها الطبيعية حتى تبلغ مستقرها.
و ما شهدته بعض المدن الجزائرية لخير دليل على ذلك مثل العاصمة حي باب الواد سنة (2003) و مؤخرا مدينة غرداية (2008) ، و ما وصل إليه التوسع العمراني في مدينة المسيلة من تجاوزات في هذا الميدان من البناء داخل بعض الوديان التي تم ردمها و في حواف الوديان الأخرى وما انجر علي ذلك من تغيير مسارات بعض الشعاب والوديان ، وهنا نستطيع القول بأن التوسع العمراني الذي عرفته مدينة المسيلة والذي لم يحترم فيه مسارات المجاري الطبيعية ، وفي ظل غياب دراسات تقنية تتكفل بحل هذا المشكل ، فإننا نخشى حدوث كارثة تضاف إلى الكوارث التي عرفتها البلاد من جراء الأمطار الغزيرة .

2-1-4 - الأثر على المساحات الخضراء:

الدارس للنسيج العمراني لمدينة المسيلة يصطدم بحقيقة مرة و هي أن هذا التوسع العمراني أتى على الأخضر و اليابس و لم يترك مجالات لإقامة مساحات خضراء للترفيه ، فحين نلاحظ أن زحف الخرسانة ما زال متواصل من طرف سماسرة العقار ، وكذلك من طرف الدولة بإقامة مشاريع بناء مؤسسات عمومية مثل (متوسطة ، مسبح ، محطة ضخ المياه) علما أن جل أحياء مدينة المسيلة لا توجد أصلا فيها مساحات خضراء للترفيه.

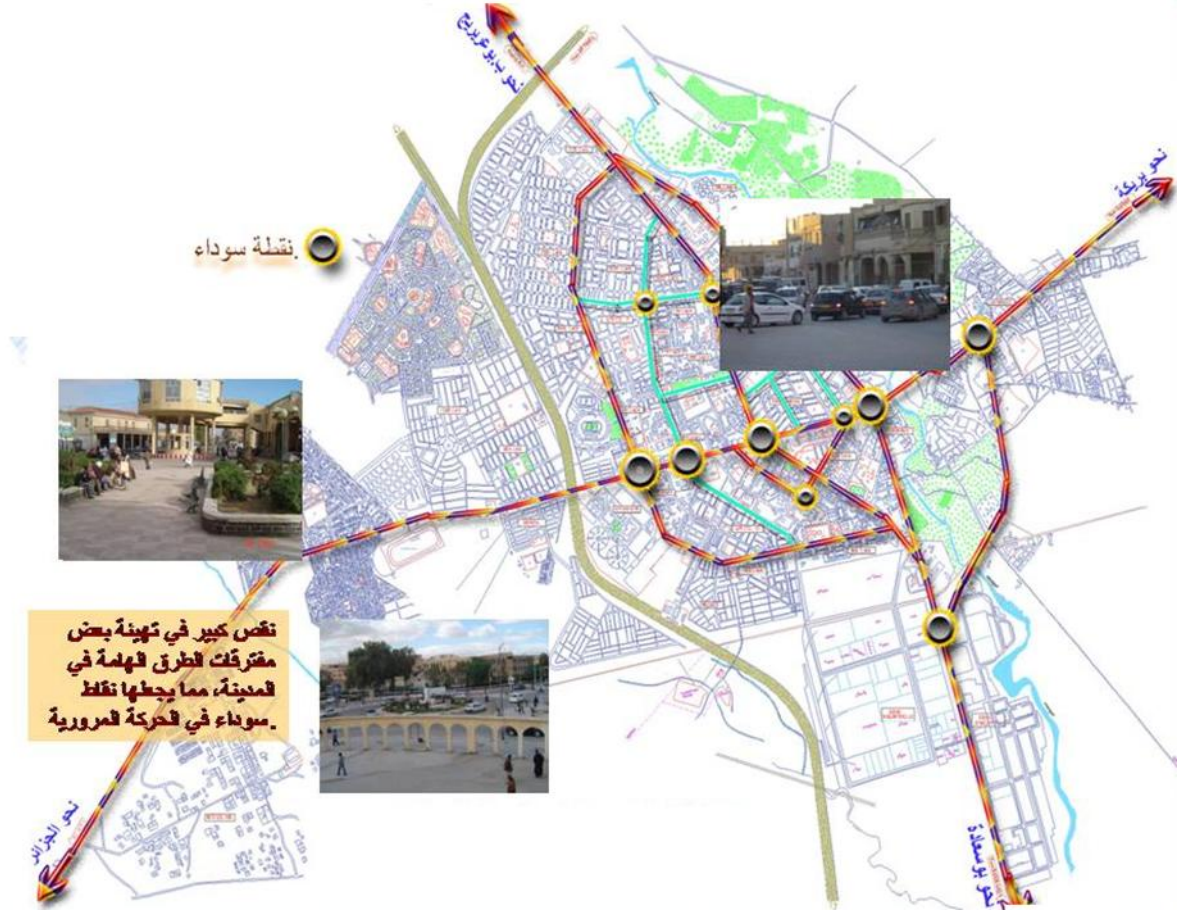
و بهذا فإن معامل الإخضرار في مدينة المسيلة مقارنة بما هو مبني لا يتعدى (2 %)

3-2-2 - الأثر على حركة المرور و التنقل :

يعتبر الطريق الوطني رقم 45 و60 الذي يربط مدينة المسيلة والبرج والمسيلة والجزائر يعتبر المحور الرئيسي للمدينة و الذي تمر منه جميع حركات المرور التي تربط جميع الأحياء. و مع إزدياد حضيرة السيارات نلاحظ ان حركة المرور في هذه المدينة تعاني من إختناق كبير و خاصة في وسط المدينة و مفترق الطرق المسيلة - الجزائر - المسيلة البرج مما أدى إلى إقامة دراسات من أجل إنجاز هذه المفترقات و البدء في تحقيق جزء منها ، إلا أنه لا يكفي مع الكم الهائل للسيارات و خاصة أيام الأسواق ، و المناسبات كالأعياد الدينية و غيرها .

أما بخصوص مواقف السيارات فتكاد تعتبر غير موجودة و هذا بسبب ضيق الطرق و إنعدام المساحات لهذا الغرض و خاصة في الأحياء السكنية.

و على هذا الأساس فإنه تم إقتراح في دراسة مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير عدة محاولات لعلها تخفف من حدة هذه الحركة داخل المدينة ، وهذا بالإضافة إلى ضرورة إجراء دراسة لمخطط حركة المرور لعله يتم حل هذا المشكل الذي كان سببه هذا التوسع العمراني للمدينة .



مازلت الكثير من التجزئات الترابية تعاني من إنعدام شبكة غاز المدينة وهذا للتكلفة الباهضة وعجز كذلك الدولة غي التكفل بهذه التوسعات العمرانية ،في حين أن جميع أحياء المدينة بدأت تعاني في السنوات الأخيرة من إنخفاض شدة التوتر ، وهذا بفعل عمليات التوسع للشبكة الذي يتم من حين لآخر من أجل تزويد السكنات الجديدة من الكهرباء ، مما إستعدى برمجة (11) محول كهربائي عبر عدة أحياء مدينة المسيلة . و لقد بلغت نسبة الإستفادة من الكهرباء (74.01 %) حسب شركة الكهرباء و الغاز (2022) .

3-4 - الأثر على شبكة التطهير :

و حسب البحث الميداني فإن نسبة (90%) من المواطنين موصولين بهذه الشبكة منها (70%) في حالة جيدة و 20% في حالة رديئة ، مما سبب الكثير من مشاكل التلوث ، و الأمراض من جراء التسربات ، الأمر الذي استوجب على الدولة التكفل بإعادة جميع هذه الشبكات رغم التكلفة الباهضة التي كلفت ميزانية الدولة آنذاك .

3 - 5 - الأثر على شبكة المياه الصالحة للشرب :

حسب مخطط التعمير لسنة (1974) فغن مدينة بوسعادة كانت تضم (36000) ساكن فوق مساحة تقدر بـ (240) هكتار ، وكانت تتوفر على خزانين للماء بسعة كل واحد (2000م³) يزودان و لما بلغ التوسع العمراني حالته التي هو عليها الآن ، كان لزاما على المسيرين الإستجابة لمتطلبات المواطنين من المياه الصالحة للشرب مما استدعى إضافة عدة منشآت خاصة بهذا القطاع . و في إطار تحسين عملية التوزيع و القضاء على النقاط السوداء و الإستغلال الأفضل للموارد المائية لمدينة المسيلة تم برمجة مشروع لتجديد القنوات بطول (9000م) بالإضافة إلى إنجاز خزان ماء بسعة (2500 م³) .

ولقد كلفت هذه المشاريع خزانة الدولة ما قيمته (19 مليار سنتيم) رغم هذا تبقى بعض الأحياء تعاني من قدم الشبكات مما يستدعي تغييرها للتحكم في التسربات،بالإضافة إلى الأحياء التي مازالت شبكتها من قنوات (L'amiante en ciment) التي هي ممنوعة من الإستعمال لأنها تشكل خطر على صحة المواطن . وهنا ندرك جيدا الصعوبات التي يعاني منها المسير من أجل سد حاجيات المواطنين من هذه المادة الأساسية للحياة و التي كان سببها هذا التوسع العمراني الهائل .

3-6 - الأثر على المرافق العمومية :

من خلال إشرافنا على المديرية التقنية لبلدية المسيلة منذ سنة (1992) إلى غاية اليوم ، و من خلال معرفتنا الجيدة لوضعية العقار في هذه المدينة ، أكاد اجزم بأنه لا توجد أراضي لاستقبال أي تجهيز سواء ثقافي أو تعليمي أو رياضي أو صحي ...إلخ داخل النسيج العمراني القديم باستثناء المدينة الجديدة طريق الجزائر(حمام الضلعة) و هذا رغم الحاجة الماسة لهذه الأحياء لمثل هذا النوع من التجهيزات، و ما يقوم به المسيريون المحليون عند الاستفادة بمثل هذه المشاريع ، ما هو إلا محاولات تكثيف للبناء سواء على حساب مساحات خضراء أو أماكن للعب الأطفال أو مواقف للسيارات أو حتى في الشوارع.

3 - 7 - الأثر على السكن :

يبدو أن موضوع السكن يبقى الهاجس الإبر الذي يخيف كل المسيرين سواء على المستوى المحلي أو الوطني ، و هذا لعجز جميع السياسات التي إنتهجتها الدولة من أجل التخفيف من حدة هذا الملف ، فلا برامج السكن الإجتماعي و لا السكن التساهمي في أشكاله (الريفي ، التطوري) ، ولا سياسات التجزئات الترابية إستطاعت أن تحل مشكلة السكن، فهامو طالبي السكن يرتفع من عام لآخر ، حيث سجلت مصالح دائرة المسيلة سنة (2006) (17288) طلب سكن بينما في سنة (2007) تم تسجيل (18808) طلب سكن ليرتفع إلى (19760) ، وحسب تقرير مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير فإن العجز في هذا الميدان سنة (2010) سيكون بـ (4551) سكن ليرتفع في سنة (2015) إلى (5358) و ليكون سنة (2025) بحوالي (13736) سكن و من هذا فإن التوسع العمراني تبقى تأثيراته على قطاع السكن واضحة سواء على مستوى إحتياجات المواطنين أو سواء على المساحات الكبيرة التي تحتاجها هذه البرامج .

3 - 8 - الأثر على المحيط:

لقد ظلت مدينة المسيله إلى أواخر السبعينيات مدينة جميلة و نظيفة يهوى إليها السياح من كل مكان في العالم ، لكن بعدها مباشرة بدأت المدينة تشهد توسعاً عمرانياً كبيراً برزت آثاره على جميع الأصعدة و خاصة على مستوى نظافة المحيط، حيث لاحظنا من خلال معاينتنا الميدانية عدة نقاط لرمي القمامة بطريقة العمومية عشوائية.

و من خلال المقابلة التي تمت مع رئيس المجلس الشعبي البلدي سنة (2022) تبين أن مدينة المسيله مقسمة إلى (12) قطاع لرفع القمامة اليومية (مرتين في اليوم لكل قطاع) ليصل حجم القمامة في اليوم 67,20 طن/اليوم، و هذا في ظل الحالة السيئة جداً للعتاد و لحضيرة البلدية مما يحدث أعطاب المتكررة في العتاد.

ناهيك عن النقص الفادح في الموارد البشرية المسخرة لذلك ، حيث نجد أن في كل فرقة عمال نظافة ، عامل واحد مثبت وثلاثة عمال تشغيل الشباب أو الشبكة الإجتماعية ، مما يصعب من عملية رفع القمامة بالنسبة لهذه الفرق .

علما أن الوصاية لم تسمح بتوظيف جديد لعمال نظافة خلفا للذين أحيلوا على التقاعد و بالتالي نلاحظ بأن عملية رفع القمامة تتم يوم بعد يوم و في بعض الأحيان بالأسبوع ، وهذا نظرا لقلّة الإمكانيات الموجودة .

3- 9 -تأثير العقار على التوسع العمراني في مدينة المسيلة:

من خلال ما سبق نجد ان العقار يؤثر على التوسع العمراني بشكل كبير وذلك من خلال:

- الطبيعة القانونية للعقار تلعب دور في توجيه المشاريع العمرانية وبالتالي هي تؤثر على

عملية التوسع العمراني.

- سعر العقار والذي يعتبر عامل يتحكم في التوسع العمراني يشهد سعر العقار في المدينة ارتفاعا هائل خاصة داخل التجمع الرئيسي أو في اتجاه التوسع المستقبلي.
- مرودية الأراضي الزراعية فإذا كانت الأراضي صالحة لزراعة وذات منتوج جيد فإنها تعتبر عامل في وجه التوسع العمراني وهذا ما نلاحظه في الأراضي المتواجدة في اتجاهات التوسع المستقبلي للمدينة خاصة من الجهة الشمالية الشرقية.

كما يؤثر العقار على عملية التوسع العمراني من خلال:

- التوسع على حساب الأراضي الزراعية يؤثر سلبا على هذه الأراضي ويفقدها ميزتها الزراعية .
- التوسع العمراني يقضي على الأراضي الشاغرة في المدينة مما يؤدي إلى انتشار البنايات وانعدام المساحات الحرة التي يحتاج إليها السكان.
- التوسع العمراني يؤثر على سعر العقار فيؤدي إلى ارتفاع أسعاره في اتجاه امتداد المدينة.
- التأثير على سعر العقار فيؤدي إلى ارتفاع أسعاره في اتجاه امتداد المدينة.

- النتائج المستخلصة:

من خلال دراستنا للتوسع المجالي الذي عرفته مدينة المسيلة عبر المراحل الزمنية التي مر بها لبلوغ الوضعية التي هو عليها الآن ، متحكمة فيها ظروف معينة ، و أوضاع تطبع كل حقبة زمنية . و وصولاً إلى عدم قدرة المسير على التكفل بحاجيات المواطن اليومية في ظل مدينة مستدامة تضمن للأجيال العيش و التفاعل في محيط لائق ، بالإضافة إلى عجز أدوات التعمير في مسايرة هذا التوسع العمراني مما جعلنا نستنتج ما يلي :

أ- بالنسبة للنمو الديمغرافي :

إن الدارس للنمو الديمغرافي لمدينة المسيلة كما سبق ذكره ، يلاحظ أن غياب سياسة واضحة للحد من النزوح الريفي ، و غياب إستراتيجية تنموية في جنوب الولاية ، و في ظل غياب آليات للتحكم في الهجرة ، كل هذه العوامل أدت إلى تفاقم ظاهرة هذه الأخيرة نحو مدينة المسيلة .

1 - تراجع دور الريف بالنسبة للمدينة :

من خلال التعداد السكاني الأخير نلاحظ أن عدد سكان الريف في تقلص مستمر حيث أصبح (320) نسمة سنة 2008 بعد ما كان (631) نسمة سنة 1998 ، و هذا مؤشر خطير على تخلخل ذاك التوازن بين الريف و المدينة .

2 - الهجرة ما بين البلديات :

إن الطريقة التي تمت بها التنمية و المقتصرة على البلديات الكبيرة ، و غياب تنمية موازية في البلديات الأخرى الفقيرة ، دفعت بالكثير من المواطنين إلى المغادرة بحثاً عن امتيازات أخرى غير التي هي متوفرة لديهم . و هذا ما تمت ملاحظته و خاصة في السنوات الأخيرة من الأزمة الأمنية التي مرة بها البلاد .

3 - غياب آليات لمراقبة الهجرة و التحكم فيها :

من خلال الدراسة الميدانية ، و من خلال التعداد العام للسكان و السكان تبين أن هناك هجرة غير شرعية تتم دون علم الجهات الرسمية حيث بلغت سنة 1998 قرابة (5500) نسمة ليرتفع في سنة 2008 إلى (6500) نسمة ، و هذا مما يزيد في الضغط على مراكز الخدمات .

4 - الهجرة و توازن القوى في الانتخابات البلدية :

لقد لعبت الهجرة دوراً في تغيير توازن القوى خاصة في الانتخابات البلدية حيث تم استقطاب الكثير من الناخبين ، و تمكينهم من الإستفادة بقطع أرضية أو بغض النظر ، و تشجيعهم أحياناً عن طريق البناء الفوضوي و ذلك لإستفادة بهم في ترجيح كفة الانتخابات .

ب- بالنسبة للتوسع المجالي :

إن غياب الدولة في التسيير و التحكم في المجال عن طريق القوانين أو سواء عن طريق تفعيل بعض الآليات المحلية ، و التداخل في الصلاحيات كل هذا أدى إلى فوضى عارمة في إستغلال المجال ، هذا بالإضافة إلى وجود العوائق الطبيعية التي ساعدت على بروز ظاهرة البناء غير الشرعي و استفحال ظاهرة المضاربة العقارية ، مما أدى إلى عمليات التكتيف العمراني ، في ظل عجز أدوات التعمير في التحكم في استغلال المجال ، و جهل المسير لها و هذا ما تم استنتاجه :

1 - العوائق الطبيعية و البناء غير الشرعي :

لقد لعبت العوائق الطبيعية التي ميزت المجال البلدي لمدينة المسيلة من استفحال ظاهرة البناء العشوائي أثناء الاستعمار ، و البناء الفوضوي بعد الاستقلال ، حيث كان الاحساس السائد بأنهم ليسوا جزءاً من المدينة ، من خلال الحواجز الطبيعية التي تحجب الرؤية و الرقابة . و بالتالي أصبحت المدينة محاصرة من جهة بالعوائق الطبيعية ، و من جهة أخرى بالبناء الفوضوي .

2 - احتكار العقار و المضاربة العقارية :

لقد تبين بأن فيه أناساً كثيرين يقومون بشراء عقارات و قطع أراضي لإحتكارها لسنوات ثم بيعها بأثمان مرتفعة و هذا ما يسبب نفاذ كل القطع الأرضية . و بالتالي ارتفاع الأسعار بصورة خيالية حيث بلغ سعر المتر المربع الواحد و سط المدينة إلى (46000,00 دج) و هذا يضاهاى قيمة المتر المربع في العاصمة إن لم يكن أكثر من ذلك .

3 - تكتيف النسيج العمراني يقطع أراضي هامشية :

الدارس لكل التجزئات الترابية تتحول إلى أن جل المخططات تم تعديلها بإضافة قطع أرضية لتمكين المسؤولين من الاستفادة بها ، و هذا على حساب المرافق العمومية و المساحات الخضراء ، و هذا بتواطؤ الجميع ابتداء من مديريات البناء و التعمير ، أملاك الدولة و الجماعات المحلية ، الوكالات العقارية إلخ

4 - معاناة المواطنين من مشاكل التهيئة العمرانية :

لقد تساوى السكان الأحياء المخططة و غير المخططة في معاناتهم من جراء انعدام التهيئة العمرانية و هذا لمدة طويلة ، بسبب عجز الدولة بالتكفل بتهيئة هذه الأحياء .

5 - عجز أدوات التعمير في مواكبة احتياجات المدينة :

سرعان ما نجد أن أدوات التعمير انتهت صلاحياتها قبل الأوان ، إما بتغير توجهاتها من طرف المسؤولين أو بسرعة استغلال ما كان مخصصاً في مدة قصيرة و ذلك بسبب النمو الديمغرافي .

6 - جهل المسير لدور أدوات التعمير في تسيير المدينة :

من خلال المقابلة التي تمت مع العديد ممن كانوا يديرون شؤون هذه المدينة لاحظنا أنهم كانوا يجهلون كلياً هذه الأدوات و دورها في تسيير المجال و حل مشاكل العمران .

7- إنعدام الكفاءات في التسيير :

جل الذين كانوا في المجالس البلدية ابتداء من سنة 1962 إلى غاية اليوم كانوا من سلك التعليم و يجهلون دواليب التسيير الإداري و التقني للبلدية ، ما عد مرحلة المندوبيات التنفيذية حيث جئ ببعض المختصين في مجال التسيير الإداري أو التقني .

8 - عدم كفاءة المكاتب الدراسية :

أغلبية الدراسات المهمة تستفيد بها مكاتب الدراسات التابعة للولاية رغم انعدام الكفاءات في جميع التخصصات مما يضيف على هذه الدراسات عدم الدقة في المعلومات و عدم القدرة لتحليل الظواهر حسب الإختصاص و بالتالي تكون هذه الدراسات سطحية و لا تستجيب للتطلعات المواطنين و حتى المسيرين .

9 - تكلفة الدراسة صورة لنوعيتها :

الملاحظ أن المبالغ المخصصة للدراسات ، غير كافية لإجراء دراسات عميقة و حقيقية لأي مدينة كانت ، لأنها لا تكفي حتى لإقتناء صورة حيوية للنسجة الحضرية أو لتكليف فرقة لأخذ رفع ممسحي دقيق للمجال العمراني ، و ما يقدم من طرف مكاتب الدراسات هو تحايل على صاحب المشروع .

10 - إنعدام الكفاءات في اللجان المكلفة بمناقشة المخططات على مستوى البلديات :

تخضع كل المخططات سواء المخطط التوجيهي للتهيئة التعمير أو مخطط شغل الأرض عند إعدادهم إلى المناقشة أمام لجان مكلفة رسمياً بالإستشارة طبقاً للمادة رقم (08) من المرسوم التنفيذي رقم 177/91 المؤرخ

في 1991/05/28 ، فحين أننا لاحظنا فيما سبق بحكم تجربتنا في هذا الميدان عدم إهتمام المسؤولين المحليين بأهمية هذه المناقشات ، و الإقتصار على بعث ممثلين عنهم لا يملكون حتى المعلومات عن قطاعهم ، و بالتالي تكون النتائج كارثية.

11 - ضعف رؤساء البلديات في تسيير المجال :

ضعف رؤساء البلدية السابقين و جهلهم للقانون 405/90 المؤرخ في 1990/12/22 الذي يحدد قواعد إحداث وكالات محلية للتسيير و التنظيم العقاريين الحضريين ، و الذي يخول لهم رئاسة مجلس الإدارة و التسيير و ترك أمور تسيير المجال البلدي في يد أشخاص يتصرفون حسب أهوائهم مما رهن إستدامة المدينة ، بعدم وجود فضاءات تحتضن مستقبلا منشآت عمومية ، و تتماشى و تطلعات المواطنين و المرحلة القادمة.

ج- بالنسبة للتسيير :

لقد عرف فن التسيير أو ما يعرف بإسم التفكير التسييري ، تطورا هائلا بفضل مساهمات البحوث في شتى الميادين كالإقتصاد ، المحاسبة ، الرياضيات ، علم النفس ، علم الإجتماع ، العلوم السياسية ، الإعلام الآلي و الأنثروبولوجيا بالإضافة إلى ممارسة كفاءات خاصة : تكوين ، سمات القائد ، قدرة الاتصال ، معرفة المهام و قدرة التأثير ... إلخ ، و عليه فإنه في غياب هذه العوامل لا يمكننا الوصول إلى التسيير الحسن .

1 - ضعف الموارد المادية أو البشرية :

ضعف الموارد البشرية و المادية و عدم تجديدها و تأطيرها ليتماشى و التطور العمراني كما وكيفا يدفع بالمسير إلى الفشل و عدم مراقبة و مسايرة التغيرات الجديدة التي تطرأ على التحول العمراني .

2 - عدم توفير إعمادات مالية لتطبيق الدراسات :

جل الدراسات و خاصة مخططات شغل الأراضي تبقى مجرد حبر على ورق لعدم توفير ملاحق مالية تمكن المسير المحلي من تطبيق الحلول التي جاءت بها الدراسة .

3 - عدم وجود ضوابط في اختيار المسير :

إن ترك الأمور تسيير كما هي عليه الآن في مجال الترشح للانتخابات البلدية أو الولائية و حتى التشريعية لا يوحي بنية حسنة للمشرع الجزائري في تحسين شؤون مواطنيه .

4- عدم جدية الدولة في الحفاظ على المجال طبقاً للمخططات :

إن تدخل الوصاية في إختيار الأراضي لإقامة مشاريع ما محل لجان أختيار الأرضية ، ووضعها حسب أهوائهم دون مراعاة للمخططات ، يعتبر خرقاً قانونياً و يتسبب في تشويه المنظر العام لأي توسع عمراني مستقبلي ، و ما موقع مؤسسة إعادة التريبة في طريق الجزائر ، لخير دليل على تلك الخروقات.

التوصيات:

تخص هذه التوصيات مدينة المسيلة (حالة الدراسة) كثاني قطب في ولاية المسيلة بعد مقر الولاية و هي بموقعها تلعب دورا مهما على المستوى المحلي و الإقليمي و حتى الوطني. إلا أن ظاهرة التوسع العمراني أثرت سلبا على هذه المميزات ، فزحفت الخرسانة على الاخضرار واليابس واحتلت البناءات الفوضوية المدينة وتدهور المحيط العمراني ، و أصبحت إستدامة المدينة في خطر ، وعليه فمن خلال دراستنا نتقدم بجملة من التوصيات لعلها تحسن من مظاهر التوسع العمراني ومخلفاته ، و توفر للأجيال القادمة بيئة صحية وسليمة .

1- إستراتيجية لتنمية شاملة للولاية :

من خلال الدراسة الميدانية تبين بأن هناك هجرة كبيرة من البلديات المجاورة ، مما أحوى بنقص فادح في التنمية في هذه البلديات و عليه فإنه لا بد من إستراتيجية تنموية متوازنة بالمنطقة مما يشجع على البقاء و اندثار عوامل الهجرة .

2- التنسيق بين البلديات المتجاورة :

تعتبر مدينة المسيلة نسق يؤثر و يتأثر ، و عليه فلا بد من ضرورة التنسيق بين البلديات المجاورة لها ، و هذا لكي يتسنى معالجة المشاكل على مستوى إقليمي و ليس على مستوى محلي فقط .

3-دقة المؤشرات الحضرية :

بدون توفر معطيات و إحصائيات دقيقة ، تمكن من إعداد المؤشرات اللازمة من أجل إعداد تخطيط سليم وواضح يسمح برقابة مستمرة و جيدة للمحيط العمراني لمدينة المسيلة ، فبدونها فإن كل عملية تخطيطية ستكون مبهمة الهدف و المعالم .

4-توفر جهاز مستقل و واسع الصلاحيات :

في ظل هذا التدخل في الصلاحيات و عدم إحترام المخططات التوجيهية للتهيئة و التعمير و مخططات شغل الأراضي ، استوجب وجود جهاز يتكون من إختصاصيين من مختلف القطاعات تحت قيادة مهندس معماري أو مخطط حضري ، و خاضع مباشرة لرئاسة الجمهورية مباشرة (مثل جهاز الوظيف

العمومي) ، مهمته السهر على المراقبة الفعالة و الكافية و المستمرة للمحيط العمراني و إحترام تطبيق كل المخططات مع توفير جميع الوسائل المادية و البشرية مهما كلف من أموال .

5- العمل على تفعيل حركة جموعية مقتنعة بالمحيط العمراني :

من مصلحة الدولة وجود جمعيات تتكفل بالمحيط العمراني و تشارك في أي قرار يمس هذا الأخير لأنها هي القناة الوحيدة والسليمة والأقرب للوصول إلى معرفة معاناة المواطنين ، و عليه فإنه من الضروري العمل على وجود مثل هذه الجمعيات المختصة و التي لها رؤية مستقبلية للمحيط العمراني الراقى ، و لا بد من توفير كذلك لها كل الدعم المعنوي و المادي و الإبتعاد بها من كل الحسابات السياسية .

6- إعطاء الدراسات حقها :

إن العمل الذي تقدمه مكاتب الدراسات في ميدان العمران لا يرقى للإبداع و التخطيط السليم لضمان تطلعات المستقبلية للأجيال القادمة ، و لا حتى للمسيرين المحليين ، و ذلك بسبب قلة الإعتمادات المالية المخصصة لمثل هذه الدراسات و لعدم توفر الكفاءات المختصة في مختلف الميادين بهذه المكاتب الدراسية ، و عليه فنتيجة ذلك كانت واضحة في معالم التوسع العمراني الذي شهدته كل المدن الجزائرية حالياً .

7- التنسيق بين مختلف القطاعات و الأجهزة الإدارية :

لقد أصبح معروفا لدى العام و الخاص بأن هناك إنعدام تنسيق كلي بين جل القطاعات و خاصة تلك التي تشرف على المحيط العمراني وهذا واضح لإنعدام وجود جهاز محلي (كما ذكرنا سابقا بالتوصية رقم 4) يتحكم في عمليات التدخل على المحيط العمراني ، و بالتالي يضمن التنسيق بين جميع المتدخلين .

8- فسح المجال لذوي الإختصاص في التسيير :

لقد عان المواطن المسيلي كغيره من المواطنين في جميع بلديات الوطن من وجود أشخاص لا يعرفون أبجديات التسيير على رأس المجالس الشعبية البلدية ، مما نتج عنه سوء التسيير و إزدياد معانات المواطنين بسبب تدهور المحيط الذي يعيش فيه ، و عليه فإنه يستوجب على الدولة ضرورة وضع شروط معينة للترشح في الإنتخابات المحلية و الولائية و حتى التشريعية ، و الإبتعاد عن الحسابات السياسية الضيقة .

9- حل مشكلة العقار :

اليوم شغل الأرض أو إستخدام الأرض كما يسميه البعض ، يعتبر المشكلة الأساسية لل عمران ، لأن لا أحد يستطيع فعل عملية التعمير إن لم يكن هناك تحكم في الأرض ، و هو أساس التضارب بين المصالح الخاصة و المصلحة العامة ، مع تدخل عدة عوامل ظاهرة و خفية في تحديد قيمته .

بالإضافة إلى المضاربة العقارية التي استفحلت في السنوات الأخيرة في ظل غياب قوانين تراقب و تحدد الملكية و في ظل كذلك إدخال العقار ضمن اللعبة السياسية الضيقة ، متمثلة في التحولات التي عرفها تسيير هذا القطاع بدءا بالتسيير ضمن الإحتياجات العقارية عن طريق المجالس البلدية ثم الوكالات العقارية الولائية ، وهذا ما يزيد من عرقلة التنمية المحلية ، بالإضافة إلى معاناة المواطن البسيط في الحصول على قطعة أرض في ظل مركزية التسيير هذه .

10-توفير الإرادة السياسية :

صحيح أن المدن الكبيرة في الجزائر تعيش عدة مشاكل على مستوى محيطها العمراني لكن يمكن التغلب عليها إن توفرت الإرادة السياسية من أجل ضمان محيط عمراني لائق ، كما أن الإهتمام من الآن بالمدن الصغيرة يضمن كذلك لسكانها العيش اللائق في ظل مدينة مستديمة .

- دفتر الشروط

المادة 01: مجال التطبيق:يقع مجال منطقة التوسع في الجهة الشمالية الغربية لمدينة المسيلة، يحدها من الشمال أ ارضي شاغرة ومن الشرق خط كهربائي مرتفع الضغط والطريق الوطني رقم (45)، ومن الجنوب أ ارضي مشجرة و النسيج العمراني للمدينة، أما من الغرب فيحدها النسيج العمراني بالإضافة إلى الارضي الشاغرة.

المادة 02: توزيع السكنات

السكن الجماعي :هو عبارة عن عما ارت بها عدة طوابق (R+4)
الطابق الارضي يمكن استغلاله في التجارة أو الخدمات
احترام ارتفاع المباني

السكن الفردي: هو عبارة عن سكنات بها عدة طوابق (R+1)
تموضع البنائيات والشوارع يجب ان يكون مراعيًا لحركة الشمس والرياح.
الاختيار المناسب لمواد البناء المحلية والصديقة للبيئة
تزود السكنات بمختلف الشبكات.

تموضع العمارات والسكنات الفردية يكون مطابق لما جاء في مخطط التهيئة .
توفير منازل بأثمان معقولة مرعات القدرة الشرائية للطبقات الوسطى.

المادة 03:التجهيزات

احترام المساحات المخصصة للتجهيزات وموقعها كما هو مقترح في مخطط التهيئة.
توفير التجهيزات التي تخدم الحي وسهولة الوصول إليها.
المحافظة على الشكل الداخلي والخارجي لتجهيزات .
الالتزام بعدد الطوابق لكل تجهيز.
يمنع إنشاء أي نشاط وأن يراعي الشروط البيئية

المادة 04:الطرق وأماكن التوقف

إنجاز الهيكل العام للطرق وفقا لما هو مقترح، ويجب احترام القوانين الخاصة بالطرق وهذا من خلال الدارسة والانجاز .

مواقف السيارات: يجب تنظيم مواقف السيارات والالتزام بموقف واحد لكل 3 مساكن .

- توفير ممرات خاصة لذوي الاحتياجات الخاصة وأخذهم بعين الاعتبار.
- توفير ممر خاص بالدارجات الهوائية مبرز بلون خاص ومعروف وتشجيع استعمالها كوسيلة تنقل
- توفير الارصفة على جانبي الطريق تكون مستمرة ومظللة .
- تجهيز اماكن التوقف بمضلات لتكون اماكن للجلوس وتحميهم من الرياح والأمطار وبها الانارة.

المادة 05:المساحات الخضراء

- المحافظة على توزيع المساحات الخضراء.
- اختيار أنواع الأشجار والنباتات التي تراعي خصوصيات المنطقة .
- زراعة الأشجار على طول ممرات المشات لتوفير الظل للمشاة.
- الصيانة الدائمة والمستمرة لأشجار.

المادة 06: مساحات اللعب والمساحات العمومية

- يجب تهيئة مساحات اللعب وتغطيتها بالرمل.
- تأيئتها بمواد مصنوعة من الخشب والبلاستيك لسالمة الأطفال.
- توفير تجهيزات رياضية متنوعة لجميع الأعمار.
- تجهيز المساحات العمومية وتأمينها لتكون أماكن للراحة.
- الفضاءات متاحة للجميع.
- سهولة الوصول إليها
- الاكثار من المساحات الخضراء من أجل الراحة النفسية.

خلاصة المبحث:

قمنا في هذا المبحث بالتدخل على المجال المعمر بعدة عمليات من أجل التخفيف من المشاكل التي تعاني منها أحياء المدينة ، وكذلك ضبط منطقة التوسع المستقبلي التي ستكون بالجهة الشمالية الغربية على المدى القريب والمتوسط والبعيد بالنظر الى العوائق التي تحيط بالمدينة سواء كانت طبيعية أو اصطناعية.

خلاصة الفصل:

من خلال دارستنا لمدينة المسيلة ومجالات توسعها تمكنا من: من خلال المحافظة على العقار والاستهلاك العقلاني له سنقوم بالاستغلال الجيوب الفارغة والمساحات الحرة لتلبية الاحتياجات الحالية للمدينة وهذا يدخل ضمن التوسع الداخلي ونعتمد على المدتين القريب و المتوسط على التوسع الخارجي بالبحث عن مجالات شاغرة خارج الحدود العمرانية شرط أن تستوفي معايير وشروط اختيار منطقة التوسع لتلبية الاحتياجات المستقبلية. عند القيام بدراسة النسيج العمراني للمدينة وملاحظة المشاكل التي تعانيها منها الأحياء قمنا بتصنيفها الى ثلاثة أصناف: الأحياء العشوائية والإحياء القديمة والأحياء المخططة و التدخل عليها بمجموعة من العمليات تمثلت في: عملية التجديد العمراني، عملية إعادة الهيكلة، عملية إعادة التأهيل وعملية إعادة التهيئة.

ان لمدينة المسيلة مساحات عقارية كبيرة لكن وجود العوائق فرض علينا اقتراح منطقة توسع بالجهة الشمالية الغربية رغم وجود بعض خطوط التيار الكهربائي شديدة التوتر التي تخترقها، مما ينجر عنها مساحات كحق ارتفاق التي يمكن التوسع على مستواها لكن يمكننا استغلالها كمساحات خضراء، من أجل تحقيق الانسجام بين الوظيفة السكنية ومختلف الوظائف المكمل لها وتنظيم منطقة التوسع .

خاتمة

خاتمه عامه:

لا يكاد يظهر للعيان تأثير التوسع العمراني لمدينة المسيلة على تسيير شؤونها ، في بعده المجالي و الديموغرافي ، لكن التحليل المعمق إعتماً على الإحصائيات و البحث الميداني ، كل هذا أهلنا بأن نعيش هذا الأثر البالغ الأهمية ، الذي تسبب في العديد من المشاكل و العراقيل و الصعوبات على مستوى المدينة . مما جعلها تنمو نمواً غير مستديم ، و جعل مجالها عرضة للبناء الغير شرعي ، و إلى المضاربة العقارية .

و لقد كان للمراحل التي مرت بها المدينة الأثر الكبير في تحديد و توجيه هذا النمو العمراني، و ما زانها قلة الكفاءة و الخبرة و قلة الإمكانيات للنهوض بتتمية شاملة تمس جميع القطاعات ، و تنتظر لمستقبل دائم لهذا البلد.

فكانت النتيجة إستيراد برامج و نظم تسيير غريبة لا تمت بأي صلة لمجتمعاتنا. و في ظل هذه الظروف التي عرفتها جميع المدن الجزائرية ، شهدت مدينة المسيلة كذلك هجرة كبيرة من الريف و من البلديات المجاورة لها ، مما ترتب عنها هذا النمو المتسارع لمدينة المسيلة ، أخذاً شكله الحالي و الذي لعبت كذلك العوائق الطبيعية التي تميز المنطقة في رسم حدوده .

و أمام هذا التوسع المجالي الكبير بفعل النمو الديمغرافي للمدينة ، ظهر فشل المسير بالتكفل في توفير احتياجات مواطنيه على جميع الأصعدة السكن ، التعليم ، الصحة ، الثقافة ، الترفيه ، التهيئة العمرانية... إلخ من ضروريات الحياة اليومية للمواطن في ظل مدينة مستدامة .

قائمة المصادر و المراجع

قائمة المراجع :

1- الكتب :

* كتب العربية :

- د.رشيد زرواتي ، تدريبات على منهجية البحث العلمي في العلوم الاجتماعية ، الجزائر 2002 ، ص 119

- م تومي اسماعيل ، العمارة والعمران في ظل القرآن، بيت المعماريين العرب ص 10
- د.فتحي محمد ابوعيانة ، جغرافية العمران ، دراسة تحليلية للقريّة والمدينة ، دار المعرفة الجامعية قناة السويس مصر 1998 ص 60، 173، 319، 206، 363

- أ.عزيز الشريف ، مبادئ علم الادارة العامة ، دار النهضة العربية، مصر، دون رقم المطبعة ، 1986، ص163

- د.بوجمعة خلف الله ، العمران والمدينة ، دار الهدى (2005)، ص36، 37

- د.عبد العزيز عبد الله الخضيرى ، دليل تحديد النطاق العمرانى للمدن، وزارة الشؤون البلدية والقروية، الرياض، 1426هجري، ص2، 3

- البشير التيجاني ، التحضر والتهيئة العمرانية في الجزائر ، ديوان المطبوعات الجامعية 2000 ، ص 84.

- د. عثمان محمد غنيم ، تخطيط استخدام الارض الريفي والحضري ، دار الصفاء للنشر والتوزيع ، الطبعة الثانية 2008 ، ص 202- 203

- د.عاطف حمزة حسن ، تخطيط المدن أسلوب ومراحل، جامعة قطر 1992، ص72

* كتب الفرنسية :

- EBEN ZER HOWARD. LES CITES JARDIN DE DEMAIN : DUNOD - 1976- P : 21

. BRAHIM BENYOUCEF , ANALYSE URBAIN -OPU1995- P15.-

2- محاضرات :

- د. خضور عبد المالك ، محاضرة جغرافية المدن ، السنة الثالثة (2010 - 2011) .

- الاستاذة بوطبة هندا محاضرة العمران السنة الاولى ، 2008.

- أ شيكوش رمضان ،محاضرة عمران عملي ،سنة خامسة ،2012-2013

3-مذكرات :

- وناس عبد القادر،التوسع العمراني في مدينة سكيكدة ،مذكرة تخرج مهندس في دولة تسيير

التقنيات الحضرية، جوان2007،ص20،17،16،15،14،7،1

- مونة وزملائه ،النمو السكاني وافاق التوسع لمدينة البرج،مذكرة تخرج لنيل شهادة مهندس دولة

تسيير التقنيات الحضرية المسيلة،2002،ص2،1

- التوسع العمراني لمدينة العلمة ،مذكرة تخرج لنيل شهادة مهندس دولة في التسيير والتقنيات

الحضرية ،جوان2000،ص2-3.

- عثمانى فتحي،التوسع العمراني في التجمع الحضري تقرت،مذكرة تخرج لنيل شهادة مهندس

دولة في تسيير التقنيات الحضرية ،جامعة ام البواقي ،2006،ص20،17.

- سفيان حطاب،مذكرة نهاية الدراسة للحصول على شهادة الماجستير،إشكالية العمران ببوسعادة

1993

- زيوش جمال وزملائه ، التنمية السياحية المستدامة في الجزائر ،تخصص تسيير المدينة المسيلة

، 2010 ص66

3- مجلات :

- مجلة البحوث والدراسات العلمية ن :ب ع:1نوفمبر 2007،أ مجاجي منصور ، أدوات التهيئة

والتعمير كوسيلة للتخطيط العمراني في التشريع الجزائري ،المركز الجامعي يحيى فارس المدينة

الجزائر .

4- انترنت :

- م تومي اسماعيل ،العمارة والعمران في ظل القرآن، بيت المعماريين العرب

www.arch.arab-eng.org

- مجمع عمران نت www.omranet.com

- ويكيبيديا الموسوعة الحرة .

- (مجمع عمران نت) مجمع العمران والتقنيات الحضرية .

omranet.com/vb/showthread.php?t=476&page1

5- الوثائق الرسمية :

- المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير المسيلة

- POS R10 بلدية المسيلة، جوان 2012.

6- المصالح الرسمية والمديريات التي اعتمدنا عليها :

- مديرية السكن والتجهيزات العمومية لولاية المسيلة.

- مديرية البرمجة لولاية المسيلة.

- مديرية البناء والتعمير.

- بلدية المسيلة .

الصفحة	العنوان
1	مقدمة العامة
	الفصل التمهيدي
1	الإشكالية .
1	الفرضيات
2	الأهداف.
3	المنهجية.
3	الأدوات المستعملة.
3	مراحل الدراسة.
	الفصل الأول : السياسة العمرانية و ادوات التعمير في الجزائر .
7	مقدمة الفصل.
8	مفاهيم ومصطلحات عامة.
8	المدينة
9	التوسع العمراني
10	التهيئة الحضرية.
10	المشروع العمراني .
11	الملكية العقارية
11	العمران.
11	المجال الحضري
16	السياسة العمرانية في الجزائر.

17	مراحل تطور التشريع الحضري في الجزائر.
17	مرحلة ما قبل الاستقلال.
18	مرحلة ما بعد الاستقلال.
20	ادوات التهيئة و التعمير.
20	المخطط التوجيهي للتعمير (PUD).
21	المخطط العمراني المؤقت (PUP).
21	المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير (PDAU).
22	مخطط شغل الارض (POS).
22	أسباب ودوافع التوسع العمراني
23	أنواع التوسع العمراني.
24	أنماط التوسع العمراني
25	معوقات التوسع العمراني.
26	إيجابيات وسلبيات التوسع العمراني.
29	خلاصة الفصل الأول
30	الفصل الثاني:السياسة العقارية في الجزائر
31	تمهيد
32	العقار بصفه عامه
32	تعريف العقار
32	حسب المشرع الجزائري
33	حسب قانون التوجيه العقارى رقم 90-25 المادة 02.

33	حسب الأمام مالك بن أنس
34	أنواع العقارات
34	العقارات بطبيعتها
34	العقارات بحسب موضعها
34	العقارات بالتخصص
35	أهمية العقار
35	الأهمية الاجتماعية
35	الأهمية الاقتصادية
35	الأهمية السياسية
36	الأهمية العمرانية
36	الخصائص المميزة للعقار
36	الخصائص الملموسة
37	الخصائص الاقتصادية
38	الأملك العقارية في الجزائر
38	تعريف الملكية العقارية
38	حسب المشرع الجزائري
38	حسب الأستاذ حمدي باشا
38	أنواع الأملك العقارية بالجزائر
39	الأملك الوطنية
40	الأملك الخاصة

41	الأملك الوقفية
43	الاملاك العقارية البلدية
44	حسب طبيعتها
45	حسب استعمالها الاقتصادي
47	تسيير الاملاك العقارية البلدية
47	تسيير الاملاك العقارية غير المنتجة للمداخل
48	تسيير الاملاك العقارية المنتجة للمداخل
50	استلام العقار
51	المتدخلون أو الفاعلون في تسيير العقار
51	الفاعلون العموميون
51	الفاعلون العموميون لأراضي
53	الفاعلون العموميون للمساكن
54	الفاعلون الخواص
54	التعاونيات العقارية
54	الوكالات العقارية
56	خلاصة
57	الفصل الثالث : المبحث الأول: الخصائص الطبيعية، السكانية والعمرانية لمدينة المسيلة
58	الموقع
58	المقع الفلكي

58	الموقع الجغرافي
59	الموقع الاداري
59	الموضع
63	دراسة المعطيات الطبيعية
63	المظهر الجغرافي
63	المعطيات الجيولوجية
63	المعطيات المناخية
64	التساقط
64	الحرارة
65	الرياح
65	الشبكة الهيدروغرافية
65	الدراسة الاجتماعية والاقتصادية
66	الخصائص السكانية
66	التطور السكاني
67	التركيز الحضري
67	التركيب الاقتصادي للمدينة
67	السكان الناشطون في العمل.
68	القوة الغير العاملة
69	التطور الوظيفي
71	الدراسة العمرانية والبنية العامة للمدينة

71	لمحة تاريخية عن نشأة المدينة وتطورها
71	الفترة الفاطمية 935م
71	الفترة الحمادية 1015م
71	الفترة المرابطية 1350م
71	فترة اما قبل لأتراك (1350م-1500م)
71	فترة الأتراك 1500م
71	مرحلة الاستعمار الفرنسي (1840-1940)
72	فترة مابعد الاستقلال (1947-1962)
79	خطة المدينة والمحاور المهيكله لها
80	الطرق المهيكله للمدينة
81	التجهيزات
82	القطاعات في المدينة
83	الشبكات التقنية
84	شبكة المياه الصالحة لشرب
84	شبكة الصرف الصحي
85	شبكة الغاز
86	المساحات الخضراء
87	المبحث الثاني: مدينة المسيلة: رؤية مستقبلية لمجالها العمراني
87	تمهيد

87	عوائق وخيارات التوسع المستقبلي
87	عوائق التوسع
87	الأراضي الفلاحية
88	المنطقة الفلاحية أولاد سلامة
88	المستثمرات الجماعية
90	المنطقة الفلاحية (البساتين والنوارة)
90	الاستغلال الصناعي
90	منطقة النشاطات والتخزين
91	المنطقة الصناعية
92	المنطقة الصناعية ذراع الحاجة
92	خيارات التوسع المستقبلي
94	الجهة الشمالية الغربية للمدينة
	فترة اما قبل لأتراك(1350م-1500م)
95	موقع ومساحة منطقة التوسع
95	التعريف بمنطقة التوسع
96	انعكاسات التوسع العمراني على المجال الحضري
96	- الأثر في ميدان العقار واستهلاك المجال
96	الأثر على مخطط التعمير P.U.D
97	الأثر على المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير

97	المنطقة المعمرة
97	المنطقة المخصصة للتعمير المستقبلي
97	الأثر على خطوط الطبيعة عند إستهلاك المجال
97	الأثر على المساحات الخضراء
98	الأثر على حركة المرور و التنقل
99	الأثر على تسيير شبكات الكهرباء و الغاز
99	الأثر شبكة المياه الصالحة للشرب
99	الأثر على المرافق العمومية
100	الأثر على السكن
100	الأثر على المحيط
101	دفتر الشروط
102	خلاصة المبحث
103	خلاصة الفصل
105	خاتمة عامة
	المراجع والملاحق

فهرس الخرائط والمخططات

الصفحة	الخرائط والمخططات	الرقم
19	الاطار القانوني الذي يخضع له التعمير في الجزائر.	1
26	معوقات التوسع	2
32	العلاقة بين التوسع واستهلاك المجال	3
45	أنواع الأملاك العقارية	4
50	تسيير العقار البلدي	5
53	المتدخلون في تسيير العقار	6
60	موقع ولاية المسيلة من الجزائر	7
62	موقع بلدية المسيلة من الولاية	8
65	إتجاه الرياح في مدينة المسيلة	9
73	مرحلة الرومان 106 قبل الميلاد	10
74	مرحلة الأتراك 1500 م	11
76	مرحلة الإستعمار 1841 م - 1962	12
76	- مرحلة بعد الإستقلال 1962 م - 1975 م	13
77	مرحلة بعد الإستقلال 1975 م - 1986 م	14
78	- مرحلة ما بعد 1986	15
80	خطة توسع مدينة المسيلة	16
81	المحاور المهيكلة لمدينة المسيلة	17
83	تقسيم قطاعات المدينة	18
93	الطبيعة القانونية للعقار	19
93	مساحة التوسع المستقبلي	20
95		21
		22
		23
		24

الملخص:

يعتبر العقار عامل اساسي في عملية التوسع العمراني فهناك علاقة وطيدة بينهما، فان العقار يعتبر المتحكم الرئيسي في عملية التوسع العمراني .

عرفت مدينة المسيلة انفجار ديمغرافي سريع ،ناتج عن الزيادة الطبيعية و الهجرة الريفية التي تعود الى ظروف المعيشية ،لقد صاحب ذلك زيادة التوسع العمراني خاصة التجهيزات و السكنات مما ادى الى استهلاك غير عقلاني للوعاء العقاري خلال فترة زمنية قصيرة ،و كذا التوسع على حساب الاراضي الزراعية و قطاعات التعمير المستقبلي ، فنتج عنه ارتفاع العقار خاصة في التجمع الحضري الرئيسي للمدينة و في اتجاه توسعيا . ومن خلال دارستنا حاولنا التعرف على الصورة الحقيقية للمدينة ، وكذلك دراسة مجال التوسع المستقبلي، في ظل وجود جملة من العوائق الطبيعية و اصطناعية والارتفاقات بالاستناد لما جاء به المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير .

ومن خلال دارستنا فقد وجهنا هذا التوسع نحو الجهة الشمالية الغربية ، بالاستناد للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، من أجل ايجاد مساحات عقارية تلبي احتياجات السكان على المدى القريب والمتوسط والبعيد.

- الكلمات المفتاحية:

التوسع العمراني - العقار - مدينة المسيلة - التجمع الحضري - استهلاك غير عقلاني -النسيج العمراني.