**تمهيد :**

إن الهدف من وراء هذا الفصل هو التعرف على منطقة الدراسة ،وكذا الإلمام بجميع المعطيات المتعلقة بها من جميع الجوانب ،وإعطاء قراءة شاملة ،وموضوعية خدمة لأهداف البحث الرامية إلى دراسة منطقة الدراسة المختارة من خلال التطرق إلى مركباتها العمرانية وشكلها العام ،وذلك باستعمال تقنيات البحث المختلفة :

- الملاحظة
- الصور الفوتوغرافية
- المخططات
- الوثائق الإدارية
- ومعالجة المعطيات .....الخ ) .

**1-) تقديم البلدية :**

**1-1 الموقع الجغرافي :**

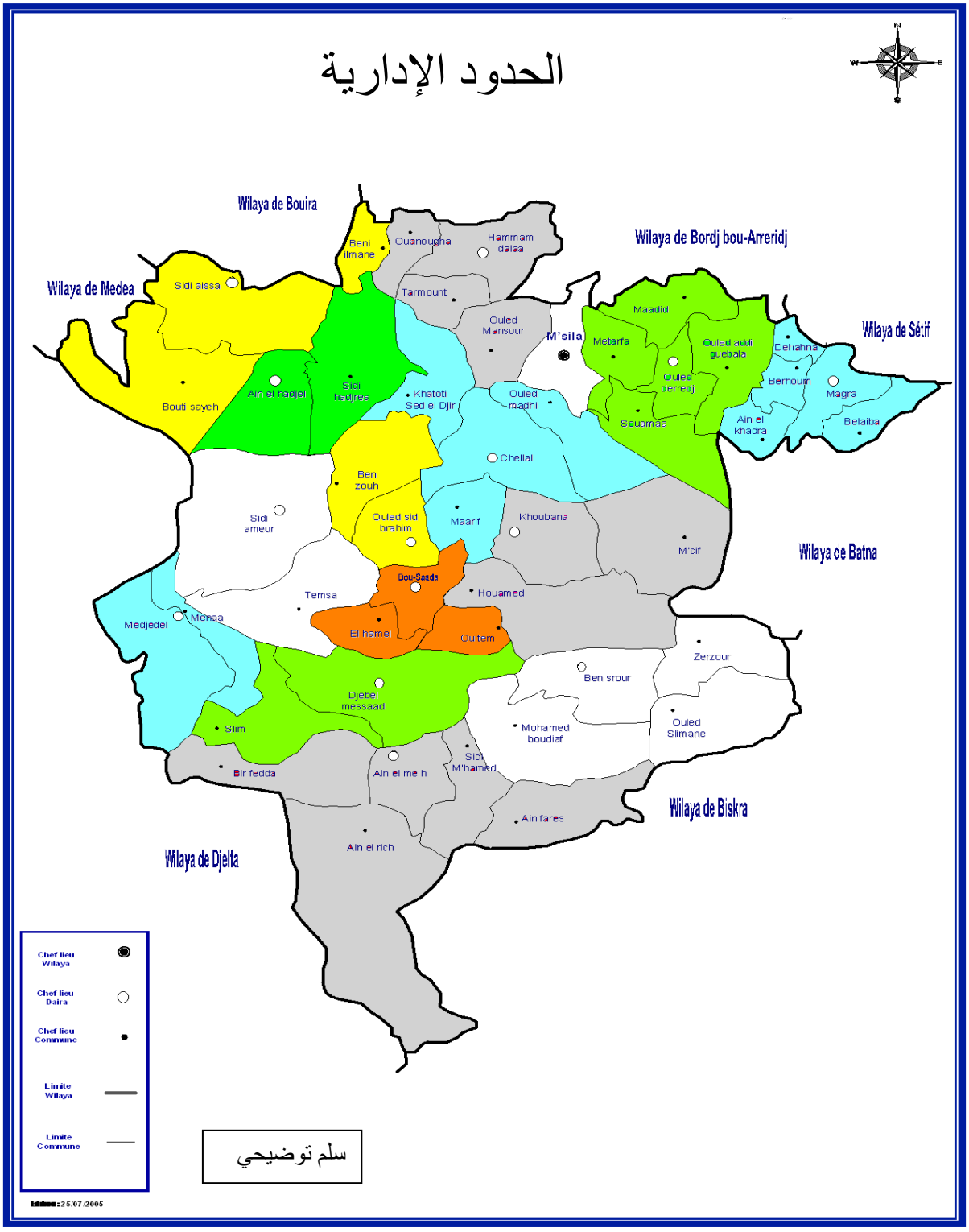
تقع بلدية المسيلة في القسم الأوسط من التراب الوطني، ضمن حوض الحضنة تبعد عن البحر بأكثر من 100 كلم، معدل ارتفاعها عن سطح البحر يقدر بـ 460 م، يقطعها كل من واد القصب وخط السكة الحديدية بشكل طولي (شمال – جنوب )، كما يتقاطع على مستواها محورين هامين للحركة هما الطريقين الوطنيين رقم( 40 -45 ).. [1]

**2-1 الموقع الإداري:**

بلدية المسيلة هي إحدى البلديات الـ 47 لولاية المسيلة حسب التقسيم الإداري لسنة 1984م يحدها من الشمال بلدية العش التابعة لولاية برج بوعريريج، ومن الشرق بلدية المطارفة ،ومن الجنوب الشرقي بلدية السوامع ،ومن الغرب بلدية أولاد منصور ،أما من الناحية الجنوبية الغربية بلدية أولاد ماضي ،أما مدينة المسيلة فهي تقع ضمن التراب البلدي لبلدية المسيلة ،وهي تمثل مركز للولاية ،وتتربع على مساحة قدرها 1792.6 هكتار،لتمثل ما نسبته 7.72 % من إجمالي مساحة البلدية وهو المجال المساحي الذي سيكون محور الدراسة .[2]

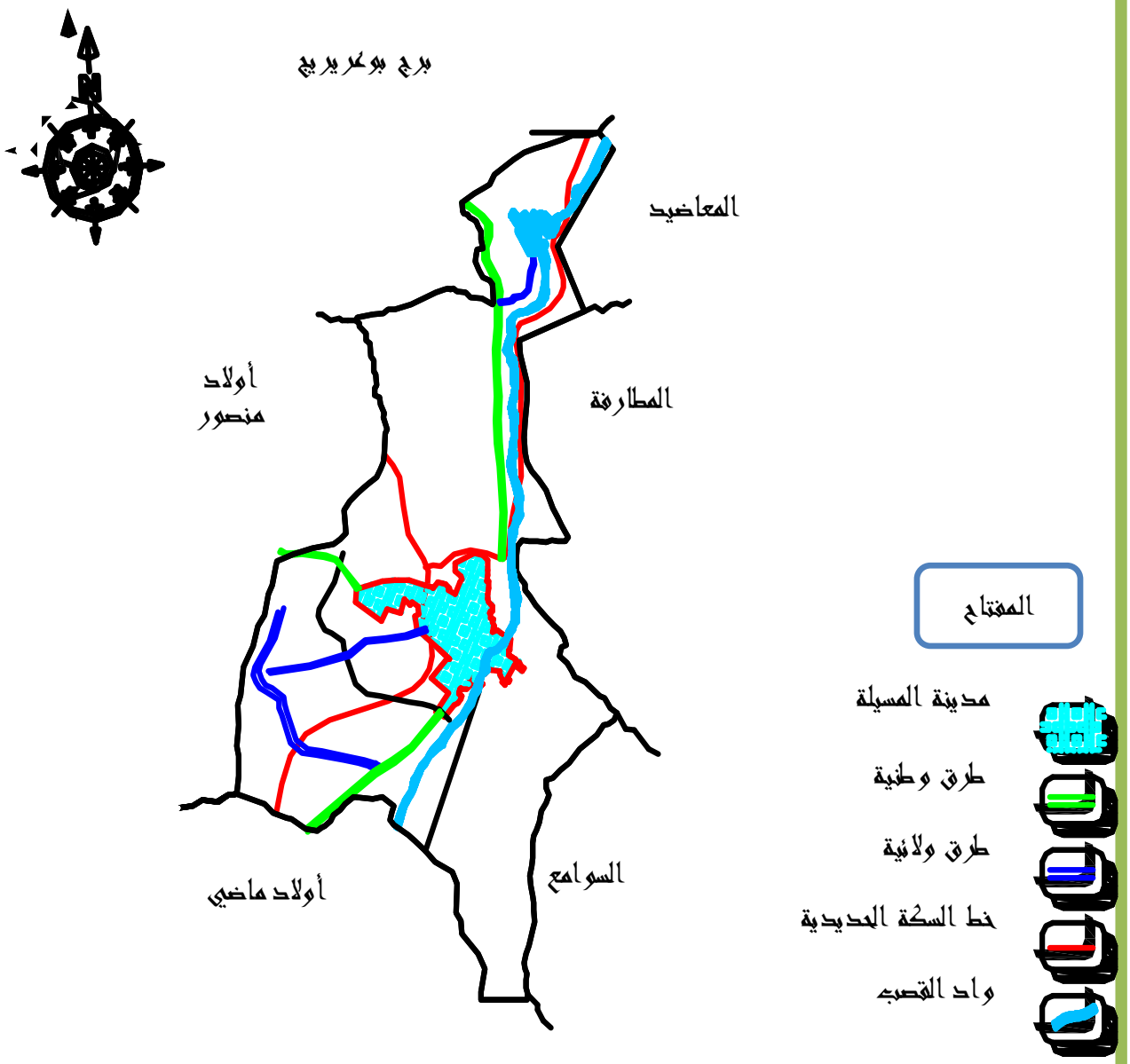
[1] المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لولاية المسيلة سنة 2005
[2] نفس المرجع السابق

## لوحة رقم (01) : موقع بلدية المسيلة من الولاية




المصدر : مديرية التخطيط والتهيئة العمرانية.

## لوحة رقم (02) : موقع مدينة المسيلة من البلدية




سلم توضيحي

المصدر : بن عمرة وزملائه : دراسة البناء اللاشرعي مذكرة تخرج لنيل شهادة مهندس دولة تحت إشراف : فلوسية لحسن ،معهد تسيير التقنيات الحضرية ،تخصص تسيير مدينة جامعة المسيلة ، دفعة جوان 2008 ،ص18.

## 2-) الدراسة التاريخية :

للوقوف على مراحل التطور العمراني المختلفة لمدينة المسيلة، قمنا بتسليط الضوء على هذا الجانب ،وذلك لضبط ديناميكية التطور المجالي ،ووتيرة النمو لكل مرحلة، لنصل إلى تحديد معالمها وتشخيص سلبياتها وإيجابياتها ،ومعرفة مختلف التغيرات الحاصلة بها، وكذا واقع استخدام الأرض واستهلاك المجال ،لنسعى إلى تحقيق نوع من الانسجام والترابط ،والتكامل في النسيج الحضري

### 2-1المرحلة الأولى ما قبل 1830م:

**2-1-1 الفترة ما قبل لاستعمار(الفترة العثمانية):**في هذه الفترة تميزت الملكية العقارية بالاستقرار والتنظيم الناتج عن أحكام الشريعة الإسلامية ،معظم الأراضي كانت تنتسب إلى السلطة ،وفي هذه المرحلة نميز أصناف الملكيات العقارية التالية :

- **أ- أراضي البايلك :**

تشمل أراضي الدولة ذات الاستعمال الفلاحي .

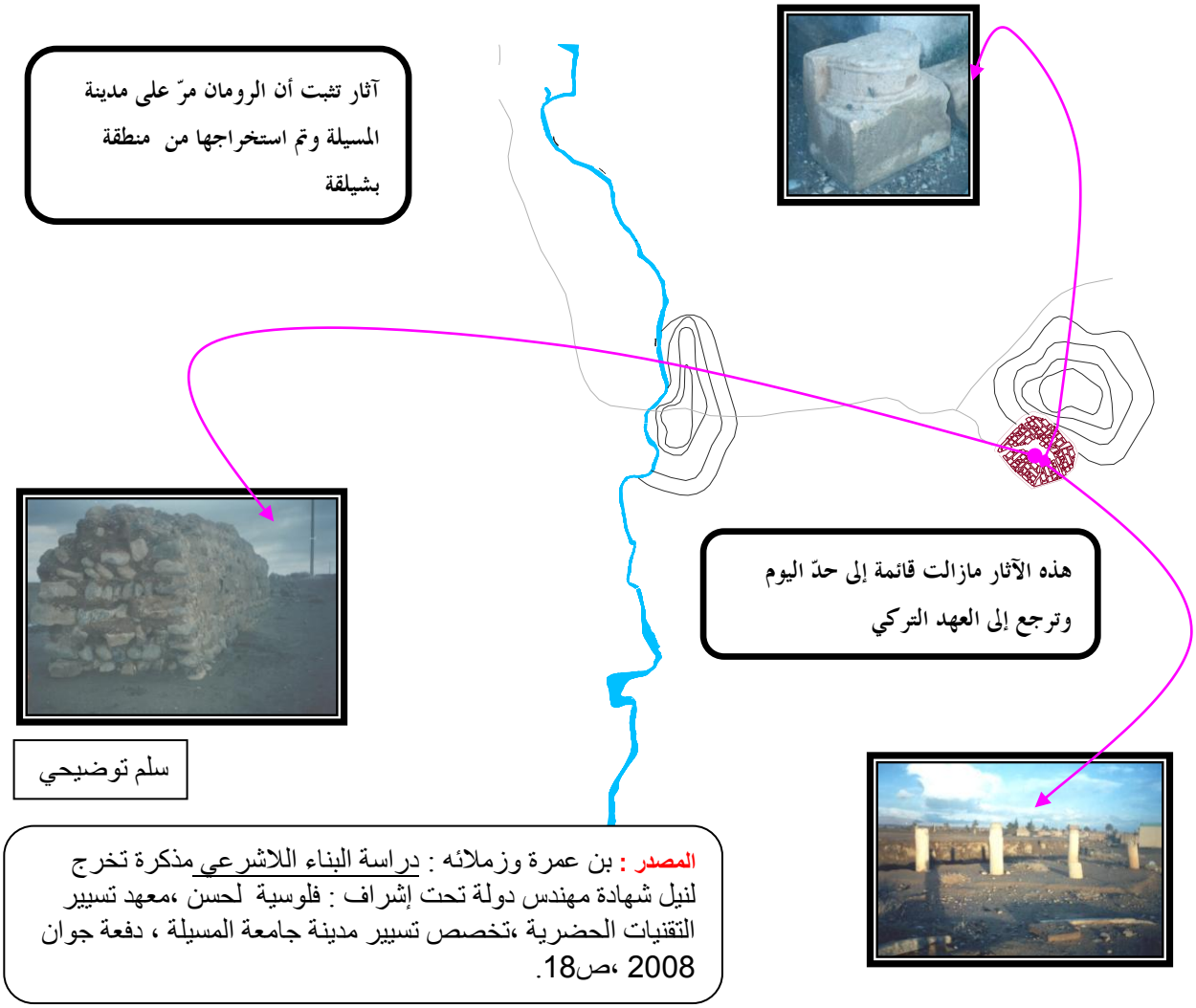
- **ب- أراضي الوقف (الحبوس) :**
- هي الأراضي التي توجه للاستعمال الخـيري كالمساجد ، والجمعيات الخيرية وهي مقصاة من التوجه العقارية ،وتتواجد خاصة في المدن والأرياف .
- **ج- أراضي المُلك:**
- هي الملكيات الخاصة و لأصحابها حق التصرف فيها ، وهي التي تمثل سوقا عقاريا .
- **د- أراضي العرش :**

هي أراضي يمتلكها زعماء قبائل يتولون توزيع الأراضي على أفراد القبيلة حيث يطبق عليها حق الشفعة ( أولوية الشراء )

- **ه- أراضي المخزن (العزل ):**

هي الأراضي التي تمنح لكبار الموظفين .

**اللوحة رقم 03 :المرحلة الأولى قبل 1830**



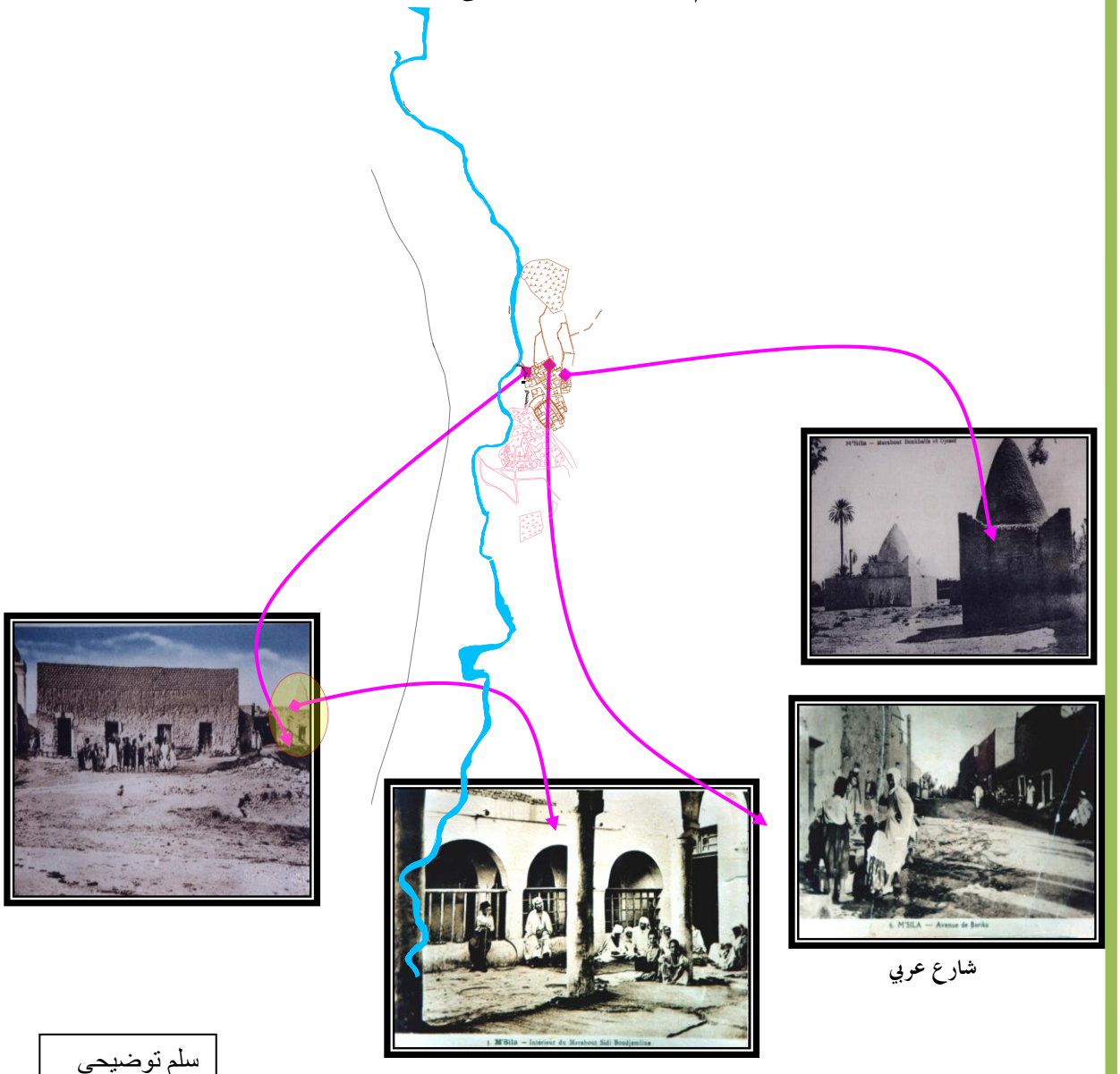

## 2-2 المرحلة الثانية من 1830م-1962م :

**1-2-2 الفترة الاستعمارية :** أصدرت السلطات الفرنسية في هذه الفترة قانون " سيناتوس كونسيلت " سنة 1863 بعد ذلك جاء قانون " وارني " سنة 1873. كل هذه القوانين تهدف لصالح الاقتصاد الفرنسي ،وكلها تنص على فرنسة الأراضي الجزائرية .

ويمكن أن نميز في هذه المرحلة فترتين هما :

**1-1-2-2 الفترة الأولي من 1830م-1954م:**في هذه الفترة شهدت المدينة توسعا عمرانيا امتد نحو الجهة الغربية من ألواد وكان ميلاد حي العرقوب والكوش،والجعافرة شرقا والملاحظ في هذه الفترة أيضا هو هجرة السكان من الأرياف خاصة بعد الحرب العالمية الأولي،والتي لقيت تشجيعا كبيرا من قبل المستعمر،وكان من أثار هذه الهجرة انتشار بعض التجمعات السكنية لا سيما بالناحية الشرقية. وقد قام المستعمر بإنشاء عدة مشاريع تتمثل في شبكات الصرف الصحي والكهرباء بالإضافة إلي إنجاز مستشفي سنة 1950.

**اللوحة رقم 04 :الفترة الأولى 1830-1954**



شارع عربي

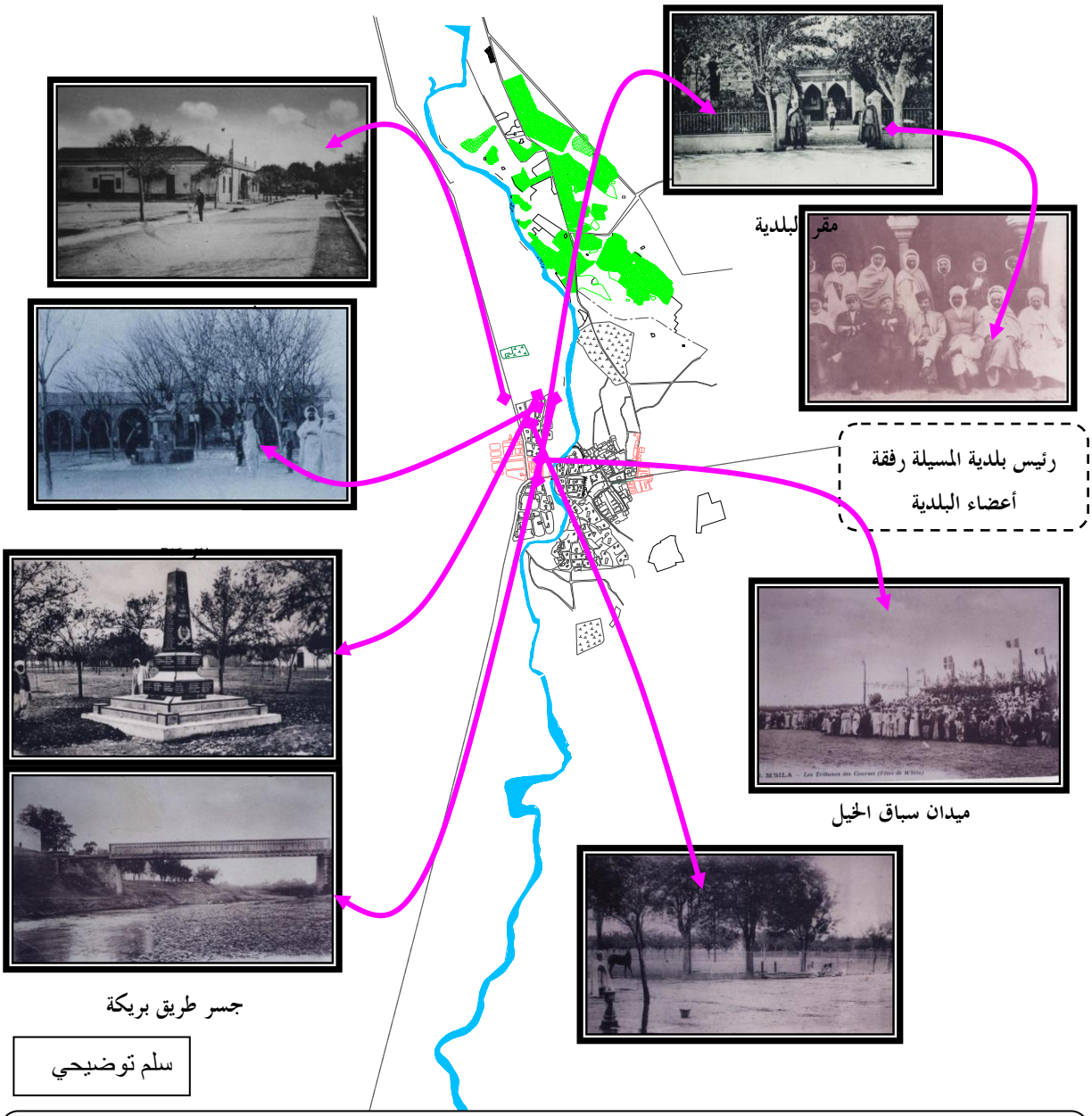
ضريح الولي الصالح سيدي بوجليل

سلم توضيحي

المصدر : بن عمرة وزملائه : دراسة البناء اللاشرعي مذكرة تخرج لنيل شهادة مهندس دولة تحت إشراف : فلوسية لحسن ،معهد تسيير التقنيات الحضرية ،تخصص تسيير مدينة جامعة المسيلة ، دفعة جوان 2008 ،ص18.

**2-2-1-2 الفترة الثانية من 1954م-1962م :** شهدت هذه الفترة توسع النسيج العمراني للمدينة نحو الجهة الغربية على الخصوص ضمن خطة منضمة،ويتمثل هذا التوسع في البنايات الحالية بوسط المدينة ذات النمط الأوربي، تشمل هذه البنايات في معظمها تجهيزات تعليمية وإدارية وتجمعات سكنية جلها للمعمرين آنذاك ، إضافة إلى محطة البنزين الواقعة في الجزء الجنوبي من المدينة وقد كان ذلك بالاستيلاء علي الاراضي الموجودة.

**اللوحة رقم 05 :الفترة الثانية 1954-1962**

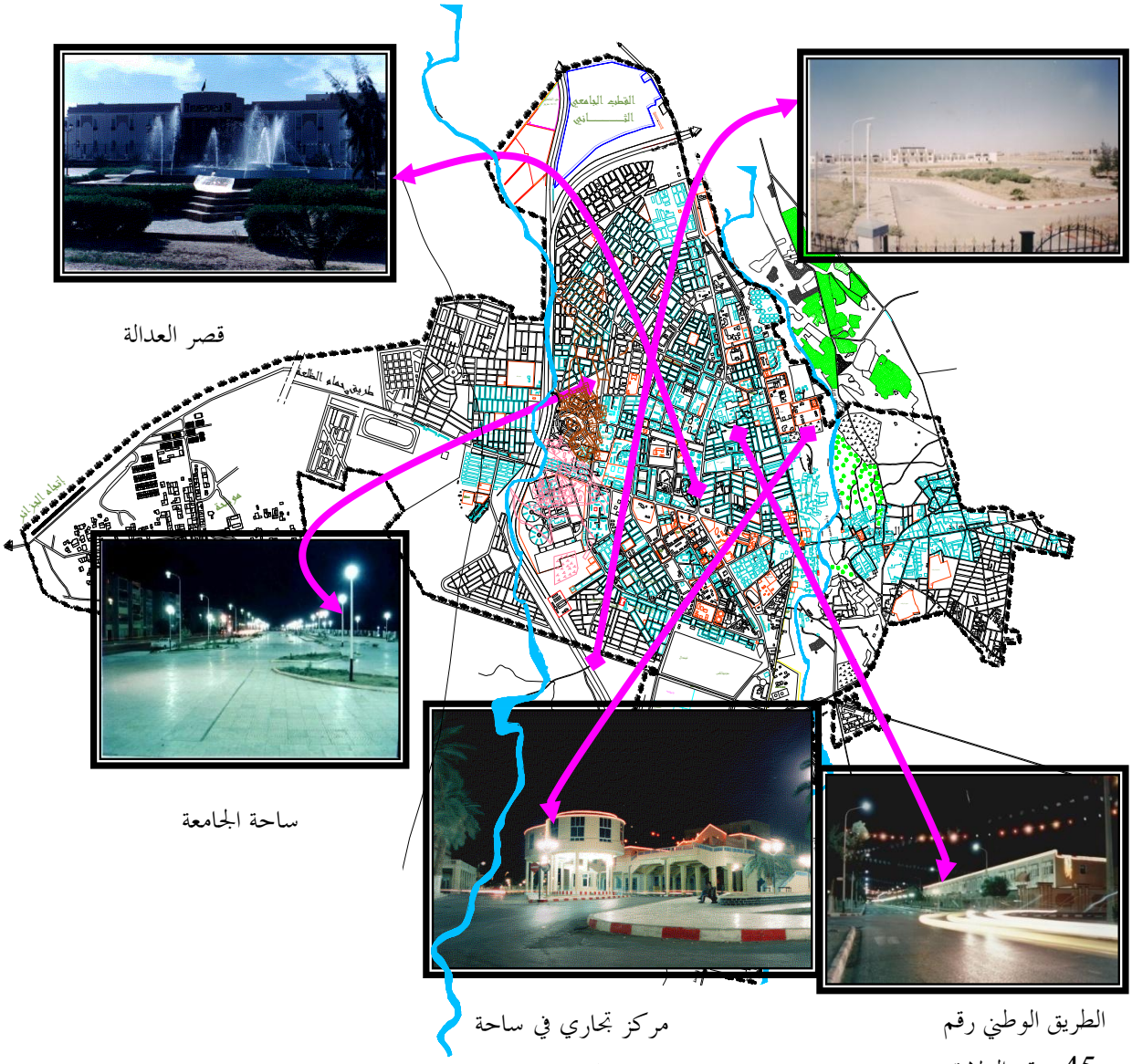



المصدر : بن عمرة وزملائه : دراسة البناء اللاشرعي مذكرة تخرج لنيل شهادة مهندس دولة تحت إشراف : فلوسية لحسن ،معهد تسيير التقنيات الحضرية ،تخصص تسيير مدينة جامعة المسيلة ، دفعة جوان 2008 ،ص18.

**3-2 المرحلة ما بعد الاستقلال :**تميزت هذه الفترة بتأميم الأراضي الجزائرية ،واسترجاعها وذلك عن طريق القانون 62 - 20 المؤرخ في 24- 8- 1962 كما صدرت عدة قوانين تسمح بإعادة توزيع الأراضي على الجزائريين منها :

- الأمر المتعلق بالسجل العقاري من اجل توثيق الأراضي سنة 1975/02/11.
- الأمر رقم 74 - 26 المؤرخ في 1974/02/20 المتعلق بإنشاء الاحتياطات العقارية للبلديات وتوقيع المشاريع المدرجة في إطار المخطط الرئيسي للتعمير (PUD) وكذا مخطط التعمير المؤقت (PUP) .
- قانون حماية البيئة 83 - 03 المؤرخ في 05/ 1983/02 الذي يحمي العقاري ايكولوجيا.
- القانون رقم 84 - 16 المؤرخ في 30 / 06 / 1984 المتضمن قانون الأملاك الوطنية و الذي يحصي جل الأملاك العقارية وجعلها تحت تسيير الدولة .

**اللوحة رقم 06 :المرحلة ما بعد الاستقلال**




قصر العدالة

ساحة الجامعة

مركز تجاري في ساحة الشهداء

الطريق الوطني رقم 45 مقر الولاية

3 - شكل رقم (02) يوضح المراحل التي مر بها العقار بمدينة المسيلة :




المصدر: من إعداد الطلبة

### 4-3) النظام العقاري الحالي (ما بعد 90 ) :

عرفت هذه الفترة صدور مجموعة من القوانين تهدف لتنظيم أكثر للعقار وذلك من خلال :

- قانون التوجيه العقاري 90 - 25 المؤرخ 18 / 12 / 1990. جاء هذا القانون إثر التحولات الهيكلية التي عرفتها الجزائر بعـد الاستعمـار وانفتاحها على السوق العقارية .
- قانون التهيئة والتعمير 90 - 29 المؤرخ في 01 / 12 / 1990 . والذي يهدف إلى تحديد القواعد العامة الرامية إلى إنتاج الأراضي القابلة للتعمير .
- قانون الأملاك الوطنية رقم 90 - 30 المؤرخ 10 / 12 / 1990 الذي يحدد ويعرف الأملاك الوطنية ويبين أقسامها وتكوينها وتسييرها .
- القانون 91 - 454 المؤرخ 18 / 12 / 1991 والذي يحدد شروط إدارة الأملاك العامة والخاصة التابعة للدولة وتسييرها .
- القانون المعدل والمتمم 08 - 15 المؤرخ في 20 / 01 / 2008 يحدد قواعد مطابقة البنايات وإتمام انجازها .

### 4-) الدراسة الطبيعية :

إن أي دراسة جادة لمجال مدينة ما, يفرض علينا التطرق إلى عدة نقاط مهمة وذلك لضبط وتحديد مؤهلات التعرف عليها وفهم حقيقة واقعها ، ولإدراكها والوقوف عليها سنتطرق إلى دراسة الخصائص الطبيعية التي تطبع مجال مدينة المسيلة، وذلك بمعالجة موضع المدينة إلى جانب التطرق إلى أهم العناصر المناخية .

### 4-1 دراسة المعطيات الطبيعية:

### 4-1-1المعطيات المناخية:

تعتبر منطقة مجال الدراسة منطقة انتقالية بين نطاقين حيويين الشبه الرطب في الشمال والشبه الجاف في الجنوب، ويرجع ذلك إلى موقعها الجغرافي .

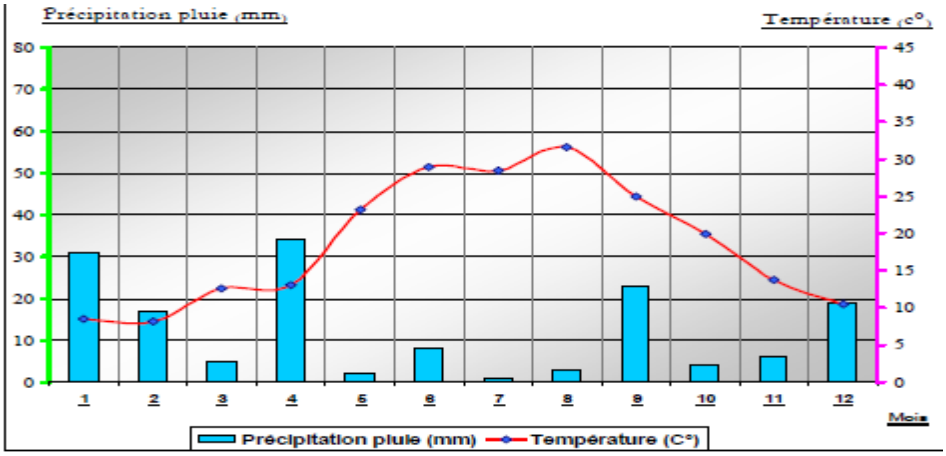
إذ يتميز مناخ مدينة المسيلة بأنه حار جاف صيفاً وبارد ممطر شتاءاً.

**جدول رقم (1) يبين المعدلات الشهرية للتساقط و الحرارة والرطوبة والرياح لمدينة المسيلة(لسنة 2009).**

| الأشهر | درجة الحرارة | الأمطار مم | رطوبة *(%)* | الرياح *(m/s)* |
|---|---|---|---|---|
| **جانفي** | 8_5 | 31 | 86 | 3,9 |
| **فيفري** | 8,2 | 17 | 79 | 4 |
| **مارس** | 12,6 | 5 | 69 | 4,1 |
| **أفريل** | 13,1 | 34 | 72 | 4 |
| **ماي** | 23,2 | 2 | 43 | 4,3 |
| **جوان** | 28,9 | 8 | 38 | 3,3 |
| **جويلية** | 28,5 | 1 | 30 | 3,7 |
| **أوت** | 31,6 | 3 | 40 | 3,3 |
| **سبتمبر** | 24,9 | 23 | 63 | 3,2 |
| **أكتوبر** | 19,9 | 4 | 60 | 3,4 |
| **نوفمبر** | 13,8 | 6 | 66 | 3 |
| **ديسمبر** | 10,5 | 19 | 77 | 4,3 |
| المجموع | ***18,6*** | ***153*** | ***60*** | ***3,7*** |

المصدر :مديرية التخطيط والتهيئة العمرانية لولاية المسيلة

**تمثيل بياني رقم(1) يوضح درجة الحرارة والأمطار بمدينة المسيلة**




المصدر: (*insid*)المعهد الوطني للسقي و صرف المياه
Institut national de l'arrosage et de drainage

### 2-1-4 الريـــاح:

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

إن مدينة المسيلة تحتل موقعاً استراتجياً هاماً لوجودها في مفترق محورين رئيسين، هما الطريقين الوطنين (40) و(45)، كما أنها تتربع على مساحة ذات طبوغرافية ضعيفة الانحدار ، ويسودها مناخ حار جاف صيفاً وممطر بارد شتاءاً ، وهذا ما يجب أخذه بعين الاعتبار أثناء تخطيط المشاريع العمرانية.

### 5-) السكان:

إن عنصر السكان هو المعيار الرئيسي في كل دراسة لها علاقة بالمجالات العمرانية والاقتصادية والاجتماعية.

### 1-5 تطور سكان مدينة المسيلة (1966-2008)

**جدول رقم (02) يبين تطور السكان لبلدية المسيلة بالنسمة :**

| التعيين | 1966 | 1977 | 1987 | 1998 | 2008 |
|---|---|---|---|---|---|
| مقر البلدية | 19675 | 30419 | 66373 | 100745 | 128562 |
| التجمعات الثانوية | - | 4294 | 9709 | 13450 | 7537 |
| التجمعات الريفية | 15720 | 17875 | 6795 | 7488 | 15736 |
| المجموع | 35395 | 52588 | 82877 | 121683 | 151835 |
| معدلات نمو السكان لبلدية المسيلة | | | | | |
| التعيين | 1966 | 1977 | 1987 | 1998 | 2008 |
| مقر البلدية | 4.46 | 8.1 | 3.86 | 2.44 | 2.0 |
| التجمعات الثانوية | - | 8.5 | 3.00 | 4.41 | - |
| التجمعات الريفية | 1.28 | 0.79 | 0.89 | 3.20 | - |
| المعدل العام | 4.04 | 4.65 | 3.55 | 2 .71 | - |

المصدر : بلدية المسيلة الإحصاء العام للسكن والسكان سنة 2008

## 6-) الطبيعة العقارية :

### 6- 1أراضي ملك للدولة :

وتحتل اكبر نسبة من أراضي المدينة تقدر ب :47.87 % ،بما يعادل 858.12 هكتار من إجمالي مساحة المدينة القدرة ب:1792.6 هكتار وهي تشغل كل أراضي وسط المدينة وبالتقريب كل مساحة القطاعات الثاني ،والثالث ،والرابع ،والخامس ،وجزء من القطاع السادس بقسمه الجنوبي وتقريبا كل مساحة المنطقة الصناعية وجزء هام من مساحة منطقة النشاطات في جنوب تراب الولاية .

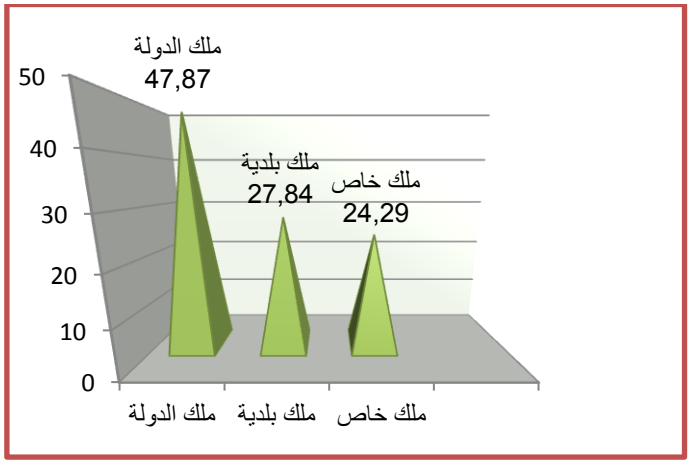
### 6-2 أراضي ملك للبلدية :

وتحتل المرتبة الثانية من حيث المساحة إذ تقدر ب:499.06 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 ،الأمر الذي لا يقف حاجزا ولا يطرح أي إشكال عند توسع المدينة يتركز بقلب المدينة ،وبحي وعواع المداني .

### 6- 3أراضي ملك الخواص :

وتمثل 24.29 % من المساحة الإجمالية للمدينة أي ما يعادل 435.42 هكتار وهي تتركز أساسا في القطاع العمراني الأول بالناحية الشرقية للمدينة ،وجزء هام من القطاع السابع وأجزاء أخرى تتمثل في مساحات صغيرة من القسم الشمالي لتراب المدينة .[1]

### 6-4 تمثيل بياني رقم(02) يوضح توزيع الملكية بمدينة المسيلة




المصدر :من عداد الطلبة

[1] مديرية مسح الاراضي لولاية المسيلة سنة 2013 .

**خلاصة الفصل :**

في هذا الفصل استعرضنا مدينة المسيلة من عدة جوانب ، قصد الإلمام بجميع الجوانب ذات الصلة بموضوع الدراسة لما لها من علاقة وطيدة بنجاح أو فشل أي مشروع وانطلاقا من الخلفيات التاريخية تطرقنا إلى الفترات الزمنية التي مر بها العقار والتحولات التي عرفتها طبيعة الملكية وصولا إلى النظام العقاري ما بعد 1990 والذي جاء لينظم ويحدد القواعد العامة لكل ما له علاقة بالعقار.

كما أن مدينة المسيلة عرفت في الآونة الأخيرة نمو سكاني سريع والذي نتج عنه توزيع غير متجانس للسكان أدى إلى زيادة الأنسجة العمرانية ذات الطابع الفوضوي الذي غالبا ما يكون على أراضي ذات ملكية خاصة وهذا ما يفسر زيادة الطلب على العقار سواء كان ملك عام بغرض وضع التجهيزات و المرافق الضرورية أو ملك خاص .

وهذا ما يتطلب من الجهات المعنية تطبيق القانون للمحافظة وحماية الثروة العقارية من الإستنزاف . من أجل حفظ حق الأجيال القادمة وهذا هو لب مفهوم التنمية المستدامة .