

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة محمد بوضياف - المسيلة



ميدان: الهندسة المعمارية وال عمران ومهن المدينة

فرع: تسيير المدينة * تخصص: تسيير المدينة

معهد التسيير و التقنيات الحضرية

قسم تسيير المدينة

رقم:

مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر أكاديمي

إعداد الطلبة(ة):

- قطوش رياض

- فاضل عدلان

تحت عنوان

الإشكالية القانونية للعقار وأثره على عمليات

التوسع العمراني بمدينة عين ولمان

لجنة المناقشة:

رئيسا

زيداني حليمة

الدكتورة

مشرفا ومقرا

شيكوش شوقي رمضان

الدكتور

ممتحن

شيكوش محمد نور الدين

الدكتور

السنة الجامعية: 2022/2021



ملحق بالقرار رقم 1082 المؤرخ في 27 ديسمبر 2020
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 بوضياف - المسيلة

تصريح شرفي

خاص بالالتزام بقواعد النزاهة العلمية لانجاز بحث

أنا الممضي أسفله:

السيد [ة]: قطوش رياض الصفة (أساذ، بالحث، طالب): طالب ماستر
الحامل (ة) لبطاقة التعريف الوطنية رقم: 103868646 والصادرة بتاريخ: 2017.03.15
المسجل [ة] بكلية /معهد: تسيير التقنيات الحضرية قسم: تسيير المدينة
و المكلف [ة] بانجاز أعمال بحث [مذكرة التخرج، مذكرة ماستر، مذكرة ماجستير، أطروحة دكتوراه]
عنوانها: الإشكالية القانونية للعقار وآثارها على عمليات التوسع العمراني لمدينة عين ولمان

أصرح بشرفي أنني ألتزم بمراعاة المعايير العلمية و المنهجية و معايير الأخلاقيات المهنية و التزامه الأكاديمية المطلوبة في انجاز
البحث المذكور أعلاه.

التاريخ: 2022.06.09

توقيع المعني [ة]



ملحق بالقرار رقم 1082 المؤرخ في 27 ديسمبر 2020
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 بوضياف - المسيلة

تصريح شرفي

خاص بالالتزام بقواعد النزاهة العلمية لانجاز بحث

أنا الممضي أسفله:

السيد [ة]: فاضل عدلان
الصفة (أسفأذ، بالحث، طالب): طالب ماستر
الحامل (ة) لـ رخصة سياقة رقم: 215/19
والصادرة بتاريخ: 2016/08/24
المسجل [ة] بكلية /معهد: تسيير التقنيات الحضرية
قسم: تسيير المدينة
و المكلف [ة] بانجاز أعمال بحث [مذكرة التخرج، مذكرة ماستر، مذكرة ماجستير، أطروحة دكتوراه]
عنوانها: الإشكالية القانونية للعقار وأثارها على عمليات التوسع العمراني لمدينة عين ولمان

أصح بشرفي أي ألتزم بمراعاة المعايير العلمية و المنهجية و معايير الأخلاقيات المهنية و التزامه الأكاديمية المطلوبة في انجاز
البحث المذكور أعلاه.

التاريخ: 2022.06.09

توقيع المعني [ة]



الإهداء

لا يسعدني بعد إكمال هذا البحث إلا أن أحمد الله وأشكره على عظيم نعمته وأصلي وأسلم على الحبيب المصطفى هدية الرّحمان محمد العدنان عليه أفضل صلاة وسلام اهدي هذا العمل المتواضع إلى:

إلى معنى الحب والحنان والتفاني، إلى بسمه الحياة وسر الوجود، إلى من كان دعاؤها سر نجاحي وحنانها بلسم جراحي أُمي الغالية.

إلى روح والدي الطاهرة، أسكنه الله فسيح جناته، إلى من احمل اسمه بكل افتخار والدي الغالي.

إلى أم أولادي ورفيقة دربي، إلى أبنائي زينة حياتي، أميمة، أمانى ويوسف.

إلى جميع إخوتي وأخواتي وأقاربي حفظهم الله ورعاهم.

إلى كل الأصدقاء والزملاء وكل من ساهم في هذا العمل من قريب أو من بعيد وأخص بالذكر زملائي من المجلس الشعبي البلدي لبلدية عين ولمان وأخص بالذكر رئيس المجلس الشعبي البلدي وزملائي بمصلحة التعمير

وفي الأخير اشكر واحمد الذي لا يفنى ولا يزول ربي سبحانه وتعالى دائم العطاء والمغفرة، الذي أعانني وأنار خطى دربي كما لا أنسى أساتذة وطلبة معهد تسيير التقنيات الحضرية وخاصة قسم تسيير المدينة دفعة 2022.

رياض

الاهداء

لا يسعدني بعد إكمال هذا البحث إلا أن أحمد الله وأشكره على عظيم نعمته وأصلي وأسلم على الحبيب المصطفى هدية الرّحمان محمد العدنان عليه أفضل صلاة وسلام اهدي هذا العمل المتواضع إلى:

إلى معنى الحب والحنان والتفاني، إلى بسمه الحياة وسر الوجود، إلى من كان دعاؤها سر نجاحي وحنانها بلسم جراحي أُمي الغالية.

إلى من احمل اسمه بكل افتخار والدي الغالي.

إلى أم أولادي ورفيقة دربي، إلى بناتي زينة حياتي، غفران ومريم .

إلى جميع إخوتي وأخواتي وأقاربي حفظهم الله ورعاهم.

إلى كل الأصدقاء والزملاء وكل من ساهم في هذا العمل من قريب أو من بعيد وأخص

بالذكر زملائي وزميلاتي بمديرية الأشغال ببلدية سطيف

وفي الأخير اشكر واحمد الذي لا يفنى ولا يزول ربي سبحانه وتعالى دائم العطاء

والمغفرة، الذي أعانني وأنار خطى دربي كما لا أنسى أساتذة وطلبة معهد تسيير التقنيات

الحضرية وخاصة قسم تسيير المدينة دفعة 2022.

عدلان

تشكرات

قال تعالى: ولئن شكرتم لأزيدنكم.

قال رسول الله (ص) من لم يشكر الناس لم يشكر الله. حديث شريف

فالحميد والشكر الله عز وجل أولاً وقبل كل شيء على تيسيره وتوفيقه لنا في إنجاز هذا العمل المتواضع .

يسعدنا أن نتقدم بجزيل الشكر، وخالص التقدير والاحترام

إلى أستاذنا المحترم **رمضان شيكوش شوقي**

الذي أشرف على إنجاز هذا البحث بنصائحه، وإرشاداته القيمة كما تفضل علينا بوقته وذلك رغم انشغالاته، وارتباطاته، ونتمنى أن يجعل الله هذا العمل في ميزان حسناته، كما لا ننسى أن نتقدم بالشكر لجميع أساتذة معهد تسيير التقنيات الحضرية وان يجعلهم ذخرا لمعهد تسيير التقنيات الحضرية وكل طلبة العلم

كما لا ننسى كل من قدم الدعم سواء كان علميا أو معنويا، وكذا كل من يسّر لنا سبل الحصول على المعلومات الضرورية لهذا العمل من إدارات أو مكاتب دراسات، وجميع من ساهم من قريب أو بعيد في إعداد هذه المنكرة.

أعضاء الفوج

ملخص البحث:

يعتبر العقار محور من المحاور الأساسية في عمليات التنمية الاقتصادية، الاجتماعية والعمرانية لكل مدينة الشيء الذي يجعله في غاية الأهمية باعتباره محركا ديناميكيا للتحويلات العمرانية إذا ما تم التحكم فيه وتسييره بعقلانية دون الإفراط في استغلاله.

إن استنزاف العقار نتيجة للتوسع العمراني هو ظاهرة تعاني منها أغلب المدن الجزائرية ومدينة عين ولمان إحدى هذه المدن التي تعاني من هذا المشكل وقد كان الهدف من دراسة هذه الظاهرة هو معرفة الطبيعة القانونية للعقار وأثره على عملية التوسع العمراني وكذا إيجاد حلول وتوصيات لهذه الظاهرة إضافة إلى إبراز أهمية آليات ودور أدوات التهيئة والتعمير في التقليل أو الحد من هذه الأخيرة.

الكلمات المفتاحية: العقار، استنزاف العقار، التوسع العمراني، مدينة عين ولمان.

Résumé :

Le foncier est un axe des axes principaux dans les processus de

Développement économique, social et urbain pour chaque ville, cette chose qui le rend si important en tant que moteur dynamique des transformations urbaines et ça si on le contrôle et on le gère d'une manière rationnelle sans le surexploiter. L'épuisement du foncier causé par l'étalement urbain est un phénomène vécu par la plupart des villes algériennes, et la ville de Ain Oulmene est l'une de ces villes qui souffrent de ce problème et l'objectif de l'étude de ce phénomène est de savoir la nature juridique du foncier et son impacte sur l'étalement urbain et aussi de trouver des solutions et des consignes pour lutter contre ce phénomène ainsi que la connaissance de l'importance et le rôle des mécanismes et les outils d'urbanisme et de l'aménagement du territoire afin de réduire et de limiter ce dernier. Mots-clés ; le foncier, l'épuisement du foncier, l'étalement urbain, la ville de Ain Oulmene.

Summary :

Land is an axis of the main axes in the

Economic, social and urban development for each city, that thing that makes it so important as a dynamic engine of urban transformations and that if we control and manage it in a rational way without overexploitation. The depletion of land caused by urban sprawl is a phenomenon experienced by most Algerian cities, and the city of Ain Oulmene is one of those cities that suffer from this problem and the objective of the study of this phenomenon is to know the legal nature of land and its impact on urban sprawl and also to find solutions and guidelines to fight against this knowledge of the importance and role of urban planning and land use mechanisms and tools to reduce and limit land use. Keywords: land, depletion of land, urban sprawl, the city of Ain Oulmene.

فهرس المحتويات

الصفحة	الموضوع
II - I	الإهداء.....
III	التشكر.....
V-IV	الملخص.....
VI	المحتويات.....
VI- -IX-VII-VIII-X	قائمة الجداول.....
XI	
XI	فهرس الأشكال.....
XI	فهرس الجداول.....
XII	فهرس الصور.....
XIII	فهرس الخرائط و المخططات.....
1	مقدمة.....
2	الفصل التمهيدي.....
3	1-الإشكالية.....
4	2- الفرضيات.....
4	3- الأهداف.....
4	4-أهمية الموضوع.....
5-4	5- أسباب و دوافع اختيار الموضوع و مجال الدراسة.....
6-5	6 - منهجية البحث و الأدوات المستعملة.....
7	7-هيكله المذكورة.....
8	الفصل الأول: العقار الحضري.....
9	. مقدمة.....
13...10	. أنواع العقار ، تصنيفاته، مشتملاته، أهميته ودوره.....
22-....-15-13	. السياسة العقارية في الجزائر.....
31-....-23-22	. دراسة أهم القوانين المتحكمة في استهلاك العقار و تأثيرها على الاستعمال العقلائي.....
32	. خلاصة الفصل.....
35....33	الفصل الثاني: التوسع العمراني.....
37	تمهيد.....
37	1-مفاهيم عامة.....
37	1-1- مفهوم العمران.....
37	1-2- مفهوم المدينة.....
38	1-3- مفهوم النسيج الحضري.....

38	.....4-1 مفهوم التوسع العمراني
39	.....2-أنواع التوسع العمراني
39	.....1-2 من ناحية الشكل
39	.....1-1-2-التوسع الداخلي
39	.....2-1-2-التوسع الخارجي
39	.....أ-امتداد النسيج القائم
39	.....ب-المدن الجديدة
40	.....2-2-من الناحية التنظيمية:
40	.....1-2-2-التوسع العمراني المنظم:
40	.....2-2-2-التوسع العمراني غير المنظم
40	.....2-3-2-من الناحية القانونية:
40	.....1-3-2-التوسع العشوائي أو غير المخطط:
40	.....أ-التوسع التراكمي:
40	.....ب-التوسع متعدد الأنوية
40	.....2-3-2-التوسع المخطط:
41	.....3-أشكال التوسع العمراني
41	.....1-3-المخطط الشطرنجي
42	.....2-3-المخطط الإشعاعي (الحلقي):
43	.....3-3-المخطط الخطي (الشريطي)
43	.....4-3-المخطط العضوي
44	.....4-أسباب ودوافع التوسع العمراني
44	.....1-4-العوامل السياسية
44	.....2-4-العوامل الاقتصادية:
44	.....3-4-العوامل الاجتماعية:
44	.....1-3-4-النمو الديمغرافي:
44	.....2-3-4-الهجرة الداخلية
45	.....4-4-العوامل التكنولوجية:
45	.....5-ايجابيات وسلبيات التوسع العمراني
45	.....1-5-التوسع الأفقي:
45	.....1-1-5-ايجابياته
45	.....2-1-5-سلبياته
45	.....2-5-التوسع العمودي أو الرأسى:

45	.....-1-2-5-إيجابياته
45	.....-2-2-5-سلبياته
46	.....6-عوائق التوسع العمراني
46	.....1-6-العوائق الطبيعية:
46	.....1-1-6-الجبال
46	.....2-1-6-البحار والمجاري المائية
46	.....3-1-6-الأراضي المنحدرة
47	.....4-1-6-التغيرات في طبيعة التربة
47	.....5-1-6-المناطق الزراعية الخصبة
47	.....6-1-6-المناطق الغابية
47	.....7-1-6-المناطق التي بها مياه
47	.....8-1-6-المناطق المعرضة للأخطار والكوارث الطبيعية
47	.....2-6-العوائق الفيزيائية والصناعية:
47	.....1-2-6-المناطق الصناعية
47	.....2-2-6-خطوط الكهرباء ذات التوتر العالي
47	.....3-2-6-مناطق رمي النفايات
48	.....4-2-6-المناطق الأثرية
48	.....5-2-6-أنابيب نقل الغاز والبترو
48	.....6-5-6-السكك الحديدية والطرق السريعة وغيرها
48	.....7-5-6-الأماكن الوقفية كالحبوس
48	.....3-6-العوائق المالية:
48	.....4-6-الملكية العقارية:
49	.....7-السياسة العمرانية في الجزائر
49	.....1-7-مرحلة ما قبل الاستقلال
49	.....2-7-مرحلة ما بعد الاستقلال
49	.....أ-الإصلاح العقاري
50	.....ب-البرامج العمرانية
52-51	.....8-مشاكل التوسع العمراني في الجزائر
53	.....خلاصة الفصل
56-55-54	.....الفصل الثالث: الدراسة التحليلية لمدينة عين ولمان
57	.....مقدمة
57	.....المبحث الأول: تقديم عامل مدينة عين ولمان
57	.....موقع مدينة عين ولمان

57	.....الموقع الجغرافي
58	.....2.1. الموقع الفلكي لمدينة عين ولمان
59	.....3.1. الموقع الإداري
62.....60	.....لمحة تاريخية للمدينة
63	.....المبحث الثاني: الجانب الطبيعي
63	.....1. التضاريس
64	.....2. الجيولوجيا والتركيب الصخري
64	.....3. الجانب المناخي
65-64	.....1.3. الحرارة
66-65	.....2.3. التساقط
67-66	.....3.3. الرياح والتشميس
68-67	.....4.3. الغطاء النباتي
69-68	.....5.3. المياه
70	.....المبحث الثالث : مراحل التطور العمراني للمدينة
76....70	.....المرحلة من 1 إلى 5
77	.....2- الخصائص السكانية والاقتصادية
78-77	.....الدراسة الديموغرافية
78	.....الحظيرة السكنية
79	.....2. التجهيزات
79	.....1.2. مرافق تعليمية
79	.....2.2. مرافق رياضية وثقافية
81-80	.....3.2. مرافق صحية
81	.....4.2. مرافق إدارية
82	.....5.2. الصناعات والنشاطات
83	.....1.5.2. الصناعة
85-84-83	.....2.5.2. التجارة
85	.....المبحث الرابع : دراسة الشبكات
86	.....المدخل الرئيسية
86	.....شبكة الطرق المهيكلية للمدينة
87-86	.....1.2. الطريق الوطني رقم 28
88-87	.....2.2. الطريق الولائي رقم 171
88	.....3.2. الطريق الولائي رقم 141
89	.....4.2. الطريق الولائي رقم 64

90	.....5.2 الطريق المزدوج
90	.....6.2 الطريق الرئيسي
90	.....7.2 شارع الصين
91	.....-تشغيل شبكة الطرق
92-91	.....1.3 طرق اختراق
92	.....2.3 طرق التقافية
94-93	.....3.3 طرق التبادل
95	.....المبحث الخامس-الدراسة العمرانية
95	.....1-الاستهلاك المجالي لمدينة عين ولمان
95	.....1-1-الاستهلاك العمراني
95	.....1-2-الاستهلاك الطبيعي
96	.....1-3-الاستهلاك الصناعي
96	.....2-الطبيعة القانونية للعقار
96	.....1-2-أراضي ملك للدولة
96	.....2-2-أراضي ملك للبلدية
96	.....2-3-أراضي ملك للخواص
98-97	.....3-أسعار العقار وتطورها
99	.....4-اتجاه التوسع العمراني
100	.....5-عوائق التوسع العمراني
100	.....1-5-العوائق الطبيعية
100	.....2-5-العوائق الاصطناعية
100	.....3-5-العوائق القانونية
101	.....6-دراسة علاقة التأثير و التأثير بين التوسع العمراني و العقار:
101	.....1-6- تقسيم القطاعات العمرانية :
101	.....1-1-6 القطاع العمراني المعمر
101	.....2-1-6- القطاع القابل للتعمير (المدى القريب و المتوسط)
102	.....3-1-6- القطاع القابل للتعمير (المدى البعيد)
102	.....4-1-6- القطاع غير القابل للتعمير
102	.....5-1-6- المناطق المبعثرة
103	.....2-6- تأثير العقار على التوسع العمراني في مدينة عين ولمان
103	.....3-6- تأثير التوسع العمراني على العقار في مدينة عين ولمان
104-103	.....7- نتائج الدراسة
105	.....خلاصة الفصل

فهرس الإشكال

الصفحة	العنوان	الرقم
06	الهيئة العامة للمذكرة.....	01
41	أنواع التوسع العمراني.....	02
42	المخطط الشطرنجي.....	03
42	الخطة الإشعاعية.....	04
43	نظرية المدينة الخطية كما وضعها المهندس سوريا ماتا.....	05
43	أشكال التوسع العمراني.....	06
48	عوائق التوسع العمراني.....	07
65	منحنى بياني لدرجات الحرارة.....	08
66	منحنى بياني لتساقط الأمطار.....	09
77	التوزيع السكاني على التجمع الرئيسي و التجمعات الحضرية و الثانوية...	10

فهرس الجداول

الصفحة	العنوان	الرقم
16	طبيعة الملكية العقارية في المرحلة العثمانية.....	01
65	درجة الحرارة الشهرية.....	02
77	عدد السكان.....	03
78	عدد المقاطعات وعدد السكان في سنة 2020 مقارنة بسنة 2008..	03
78	عدد السكنات سنة 2019.....	04
80	عدد و طاقة استيعاب المؤسسات التعليمية لجميع الأطوار.....	05
80	المرافق الصحية.....	09
76	جدول يوضح عدد الأطباء و الصيادلة.....	10
97	أسعار الأرض القابلة للبناء عند مديرية أملاك الدولة لسنة 2022	11
98	أسعار الأرض القابلة للبناء في السوق الموازية لسنة 2022.....	12
98	تطور سعر المتر المربع في مدينة عين ولمان في الفترة الممتدة من 1992 الى 2022	13

فهرس الصور

الرقم	العنوان	الصفحة
01	عين ولمان سنة 1905.....	61
02	عين ولمان سنة 1950.....	61
03	الاحتفال بعيد الاستقلال.....	62
04	زيارة هواري بومدين لعين ولمان في السبعينيات.....	62
05	الشارع الرئيسي في الخمسينات.....	71
06	عين ولمان سنة 1905.....	72
07	عين ولمان سنة 1950.....	72
08	استخدام الحيوانات و العربات.....	72
09	استعمال الدراجة الهوائية.....	72
10	استخدام السيارات في التنقل.....	72
11	استخدام السيارات.....	72
12	صورة توضح توسع المدينة في الجهة الغربية.....	73
13	السكنات الجماعية.....	71
14	صورة توضح السكنات الجماعية.....	78
15	سكنات فردية.....	78
18	مصحة ابن سينا.....	81
19	مستشفى محمد بوضياف.....	81
20	مقر الدائرة.....	81
21	مقر البلدية.....	81
22	سوق جوارى.....	84
23	مركز تجاري (السفير).....	84
24	صورة توضح طريق مزدوج لشارع الشهداء.....	94

فهرس الخرائط والمخططات

الرقم	العنوان	الصفحة
01	موقع بلدية عين ولمان.....	58
02	الموقع الفلكي.....	58
03	الموقع الإداري.....	59
04	المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير ما بين البلديات.....	60
05	تضاريس مدينة عين ولمان.....	63
06	الرياح و التشميس.....	67
07	الغطاء النباتي.....	68
08	الأودية.....	69
09	مراحل تطور المدينة.....	70
10	المرحلة الأولى.....	73
11	المرحلة الثانية.....	74
12	المرحلة الثالثة.....	74
13	المرحلة الرابعة.....	75
14	المرحلة الخامسة.....	76
15	موقع التجهيزات.....	79
16	تموضع التجهيزات التعليمية.....	79
17	خريطة توضح موقع النشاطات التجارية و الصناعية.....	82
18	خريطة توضح المنطقة الصناعية.....	82
19	خريطة توضح السوق الحالي و الجديد.....	83
20	خريطة توضح الطرق الوطنية و الولائية المهيكلة للمدينة.....	85
21	خريطة توضح المداخل الرئيسية للمدينة.....	86
22	مخطط يبين الطريق الوطني رقم 28.....	87
23	مخطط يبين الطريق الولائي رقم 171.....	88
24	مخطط يبين الطريق الولائي 141.....	88
25	مخطط يبين الطريق الولائي 64.....	89
26	مخطط يوضح طبيعة الملكية العقارية للأراضي.....	97
27	اتجاه التوسع العمراني.....	99
28	مختلف مخططات شغل الأراضي.....	100
أ	مخطط شغل الأراضي POS19.....	100
ب	مخطط شغل الأراضي POS20.....	100
ج	مخطط شغل الأراضي POS22.....	100
29	عوائق التوسع العمراني.....	101
30	تقسيم قطاعات التوسع العمراني+المناطق المبعثرة.....	102

المقدمة:

ظاهرة استنزاف العقار وأثرها على عملية التوسع العمراني في مدينة عين ولمان مست مختلف مخططات شغل الأراضي فأصبحت تؤثر على التركيبة العمرانية والاجتماعية والبيئية للمدينة. وعليه قمنا بدراستنا هذه بعنوان "الإشكالية القانونية للعقار وأثرها على عمليات التوسع العمراني لمدينة عين ولمان" وكان هدف بحثنا معرفة الأسباب الحقيقية للتوسع وكذا المشاكل الناتجة عنه ومحاولة تصحيحها وتفاديها في التخطيط المستقبلي، وإيجاد آليات وميكانيزمات للتحكم في ظاهرة استنزاف العقار بمدينة عين ولمان و تم تقسيم المذكرة إلى:

مقدمة عامة، الفصل التمهيدي، يليه الفصل الأول بعنوان "العقار الحضري"، أما الفصل الثاني فكان بعنوان "التوسع العمراني" وفيما يخص الفصل الثالث فقد تناولنا فيه "الدراسة التحليلية لمدينة عين ولمان والخروج بنتائج الدراسة".

وفي الأخير الخاتمة العامة والتي تم فيها ذكر الفرضيات والتأكد من صحتها بالإضافة إلى تسطير بعض الاقتراحات والتوصيات اللازمة لضمان توسع مدينة عين ولمان مع الالتزام بالاستغلال العقلاني للعقار والمحافظة عليه.

الفصل التمهيدي

- 1-الإشكالية.
- 2- الفرضيات.
- 3- الأهداف.
- 4-أهمية الموضوع.
- 5- أسباب و دوافع اختيار الموضوع و مجال الدراسة .
- 6 - منهجية البحث و الأدوات المستعملة .
- 7-هيكلة المذكرة .

1- الإشكالية:

شهدت المدن مع مرور الزمن تطورا كبيرا في العديد من المجالات الاجتماعية، الاقتصادية والعمرائية..... فبدأت تتوسع ويزداد حجمها لتتعدى بذلك الحدود وتنتقل إلى مجالات أوسع لتكتمل نموها وتوسعها. ولمجاعة هذا التوسع يجب توفير مساحات كبيرة لتجسيد المشاريع العمرائية بما تحتويه من سكنات، طرقات، مساحات خضراء وكل ما يحتاجه الساكن باعتبار أن المدينة تمثل المكان الأفضل للسكان الذي يحقق كل رغباتهم واحتياجاتهم.

ومدن الجزائر أيضا شهدت ظاهرة توسع عمراني كبيرة خاصة بعد الاستقلال، والتي جاءت نتيجة للنمو الديموغرافي الكبير بسبب الزيادة الطبيعية و النزوح الريفي، حيث أن هذان العاملان من أهم وأبرز العوامل التي أدت إلى نمو المدن وبشكل سريع فاق توقعات المصالح المختصة ومخططاتها للتعمير المستقبلي، وانجر عنه استنزاف بعض العقارات المبرمجة لغير السكن كالعقار الفلاحي والعقار الصناعي..... كما صاحب هذا النمو مشاكل عديدة متعلقة بالاستهلاك العشوائي للعقار والانتشار غير المنظم للتجمعات السكنية التي أصبحت تمثل ضغطا سكانية كبيرا وتطورا عمرانيا سريعا، زواج بين شكل التعمير المخطط أحيانا والفوضوي أحيانا أخرى. فاستنزاف الأراضي بطريقة غير عقلانية أدى إلى ندرة العقار من جهة، وارتفاع كبير في أسعار هذا الأخير من سنة إلى أخرى و باستمرار من جهة أخرى .

وينطبق هذا المشكل على مدينة عين ولمان أيضا لأنها واحدة من المدن التي عرفت توسعا عمرانيا كبيرا وذلك نتيجة الزيادة الطبيعية السريعة والكبيرة للسكان، بالإضافة إلى النزوح الريفي نحو المدنية خاصة في العشرية السوداء، إذ نتج عن ذلك استهلاك مفرط للثروة العقارية وبشكل سريع وعشوائي من خلال انتشار الأحياء العشوائية غير المخططة، كما استحوذت هذه الأخيرة على مساحات عقارية كبيرة ساهمت و بشكل كبير في تقلص المساحات القابلة للتعمير واستنفاد الثروة العقارية للمدينة، وهذا ما أدى إلى ندرة في العقار وارتفاع رهيب في الأسعار .

و على ضوء كل ما تم ذكره يمكن طرح التساؤلات التالية :

* ما هي الأسباب الحقيقية التي نتج عنها التوسع العمراني ؟

* ما مدى تأثير التوسع العمراني على العقار؟

* ما هي الآليات والميكانيزمات والحلول الممكنة الواجب إتباعها للتخفيف والتقليل من أثر التوسع

العمراني في استنزاف العقار؟

2. الفرضيات:

2.1. الفرضية الأولى:

* التوسع العمراني يساهم في استنزاف الثروة العقارية مما يؤدي الى ندرته من جهة و ارتفاع أسعاره من

جهة أخرى.

2.2. الفرضية الثانية:

* غياب الرقابة العمرانية أدى إلى استهلاك المفرط و غير المخطط للعقار في مدينة عين لمان

3 الأهداف:

2.1. الهدف الأول:

* معرفة الأسباب الحقيقية لاشكالية العقار القانونية وأثرها على عمليات التوسع العمراني وكذا المشاكل

الناجمة عنه و محاولة تصحيحها وتفايدها في التخطيط المستقبلي.

3.2. الهدف الثاني:

* محاولة التحكم في التوسع العمراني و إيجاد آليات وميكانيزمات للتحكم في ظاهرة استنزاف العقار.

4. أهمية الموضوع:

* يعتبر موضوع الإشكالية القانونية للعقار وأثره على عمليات التوسع العمراني موضوع الساعة وكونه

أيضا يتماشى مع تخصص تسيير المدينة، كما يعد العقار ثروة نادرة خاصة الحضري والذي يتطلب تنظيم

وتوازن كونه يتماشى ومتطلبات التوسع العمراني.

5. أسباب ودوافع اختيار الموضوع و مجال الدراسة :

1.5. بالنسبة لمجال الدراسة :

* إمكانية وسهولة الحصول على المعلومات الخاصة بمجال الدراسة.

* تمثل مدينة عين ولمان وعاء صالح لتحقيق الأهداف المسطرة في الدراسة.

5-2 بالنسبة للموضوع:

تم اختيار الموضوع لعدة أسباب نوجزها فيما يلي:

* كون الموضوع يتماشى مع تخصص تسيير المدينة.

* رغم الدراسات التي أجريت في هذا المجال إلا أن الإشكالية القانونية للعقار وأثرها على

عمليات التوسع العمراني ما زال يشكل نقطة سوداء في مجال تسيير توسع المدن.

* محاولة توضيح دور مخططات التهيئة والتعمير وخاصة مخطط شغل الأراضي في

التكفل بظاهرة التوسع و انعكاساتها على العقار.

6-6 منهجية البحث والأدوات المستعملة:

1-1 المنهج المتبع:

المنهج المتبع في هذا البحث هو: "المنهج الوصفي التحليلي" الذي يقوم على الوصف الدقيق

للظاهرة المدروسة كما هي على أرض الواقع وكشف جوانبها وتحديد العلاقة بين عناصرها من

خلال تشخيص الظاهرة والتعرف عليها وجمع المعلومات اللازمة وزيارة مجال الدراسة والاطلاع

على أهم خصائصه بعد ذلك فرز المعلومات والمعطيات وترجمتها إلى مخططات وجداول وإشكال

بيانية واستخلاص النتائج ومن ثم التوصل إلى الاقتراحات والتوصيات.

2-6- تقنيات البحث المستعملة :

أ- الأدوات المستعملة :

* تحليل الوثائق البيانية والمكتوبة .

* المعاينة و الملاحظة الميدانية.

* الصور الفوتوغرافية.

ب- مراحل البحث :

- مرحلة البحث النظري :

في هذه المرحلة تم الاطلاع على مختلف الوثائق والكتب والمذكرات التي تخدم الموضوع من

أجل تكوين خلفية تساعدني على فهم الموضوع أكثر وشرح مصطلحاته لتسهيل التحكم فيه.

- مرحلة البحث الميداني:

كانت أطول مرحلة حيث تم خلالها جمع المادة العلمية، كما تم التعرف على ميدان مجال الدراسة.

كما قمت بالاتصال بمختلف المصالح والإدارات التي لها علاقة بالموضوع وكان هدفي من وراء ذلك جمع أكبر قدر ممكن من المعلومات على مجال الدراسة.

- مرحلة تنظيم وتحليل المعطيات:

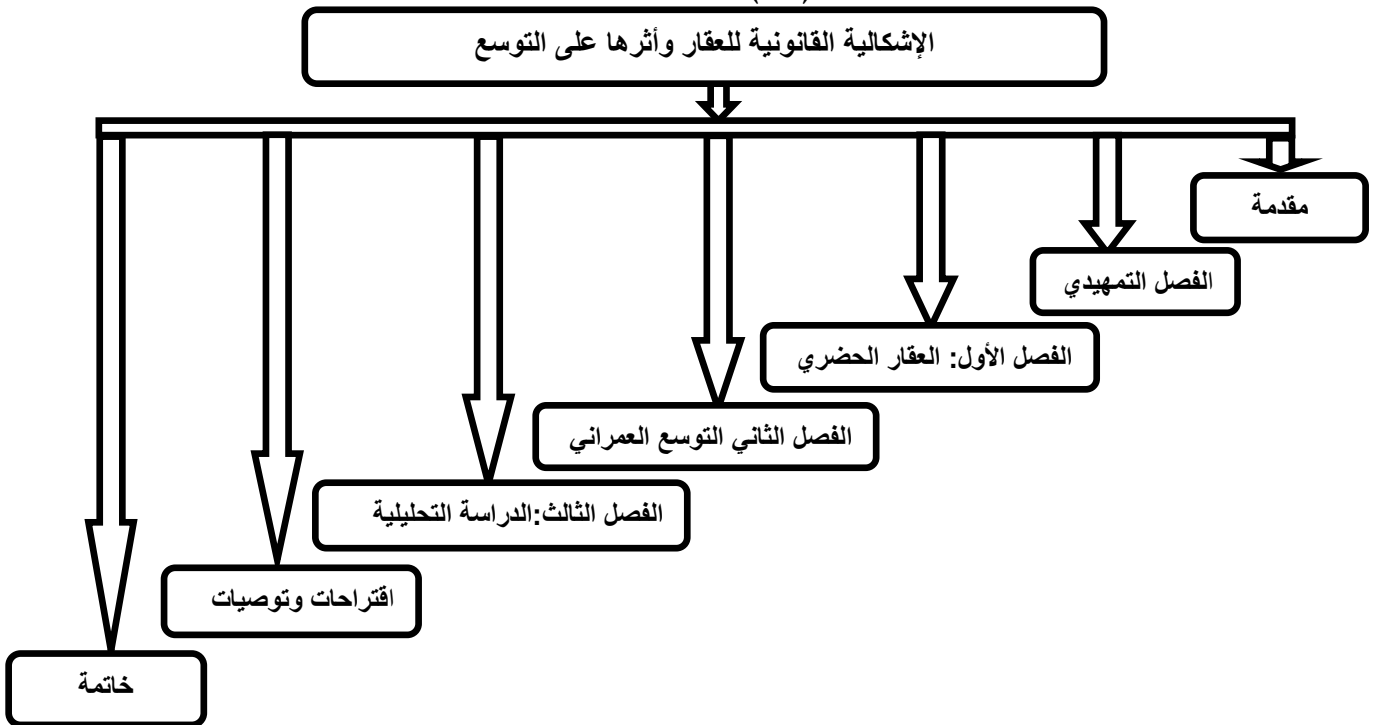
وهي أهم مرحلة في إعداد أي بحث علمي، حيث يتم فيها تحليل المعطيات المتحصل عليها وفق الطرق العلمية حيث تجسدت في الخرائط والجداول ورسومات بيانية مع تحليلها والتعليق عليها.

- مرحلة الاقتراحات والتوصيات:

هي آخر مرحلة في هذه الدراسة حيث تم فيها معالجة السلبيات التي تعاني منها منطقة الدراسة قدر الإمكان وذلك عن طريق عدة توصيات واقتراحات من أجل الوصول إلى الهدف المسطر.

7- هيكلية المذكرة

الشكل (01) : الهيكلية العامة للمذكرة.



الفصل الأول

العقار الحضري في الجزائر

. مقدمة

. أنواع العقار، تصنيفاته، مشتملاته، أهميته ودوره

. السياسة العقارية في الجزائر

. دراسة أهم القوانين المتحركة في استهلاك العقار وتأثيرها على الاستعمال لعقلائي

. خلاصة الفصل

مقدمة:

يعتبر العقار من أهم الركائز الأساسية التي تعتمد عليها الدولة في سياساتها المنتهجة في السكن والعمران، لذا فإن هذا القطاع يحظى بأهمية كبرى وهذا للدور الكبير الذي يلعبه في تحقيق البرامج المعتمدة في السياسة العامة، وقد أولت الجزائر أهمية له حرصا على تنظيمه داخل المحيط الحضري وتسييره تسييرا عقلانيا من خلال أهميته وعن طريق سن القوانين .

ومما سبق يحوز هذا المجال اهتماما كبيرا من أجل المحافظة عليه و ترقيته سواء كانت ملكية عامة أو خاصة، وهذا يتضح حليا من خلال الترسانة الهائلة من القوانين التي تنظم الملكية العقارية، ونظرا للمراحل التاريخية التي مرت بها الجزائر أفرزت عدة وضعيات تتميز بالتضارب وعدم التجانس والاستقرار، مما أنجر عنه كثير من المنازعات بسبب صعوبة إثبات الملكية وأصلها في غالب الأحيان، فهذا يجوز في ملك الدولة والأخر لا يملك سند أو سنده باطل في نظر القانون .

ومن خلال هذا الفصل الذي جاء تحت عنوان تسيير واستهلاك العقار في الجزائر والذي يتكون من (03) أجزاء رئيسية سوف نتعرض فيه إلى ما يلي:

الجزء الأول من هذا الفصل فتناولنا فيه أنواع العقار، تصنيفاته، أهميته و دور العقار في عمليات توسيع و تنظيم المدينة .

والجزء الثاني وفيه درسنا مختلف السياسات العقارية في الجزائر حيث تناولنا السياسة العقارية خلال المرحلة العثمانية، السياسة العقارية في المرحلة الاستعمارية (الفترة الممتدة من 1830 إلى 1954 الفترة الممتدة من 1954 إلى 1962) وبعدها السياسة العقارية بعد الاستقلال.

أما الجزء الثالث والأخير في هذا الفصل فقمنا فيه بدراسة أهم القوانين المتحكمة في الاستهلاك العقار وتأثيرها على الاستعمال العقلاني في الجزائر (مرحلة الاستعمار الفرنسي، مرحلة الاستقلال).

1. أنواع العقار: تصنيفاته، مشتقاته، أهميته ودوره:

يمكن تصنيف العقارات وفقا لمجموعات مختلفة من المعايير، إلا أن المرتكز الأساسي لعملية تصنيفها من نوع الاستخدام الذي يوظف فيه هذا العقار، ولعقار مجموعة من الخواص المميزة و الملموسة التي تميز العمل بها ومنها أن العقار يتمتع بالثبات وذلك بخلاف أي الأصول الأخرى أو الموارد التي قد يتعامل بها الفرد ومن تبرز أهمية كونه أحد أهم القطاعات الاقتصادية .

1.1 أنواع العقار:

توجد ثلاث أنواع من العقارات، عقارات بطبيعتها وعقارات تبعا لموضوعها و عقارات بالتخصيص نتناولها وفق ما يلي:

1.1.1 العقارات بطبيعتها:

هي الأشياء المادية التي لها وضعية ثابتة غير منتقلة فتشمل الأراضي المباني، الأشجار..... الخ، بالنسبة للأرض لا فرق في أن تكون معدة للزراعة أو للبناء أو أرضا حجرية أو رملية، وتشمل الأرض الأبنية المشيدة فوقها و تعد الأشياء الثابتة والمستقرة على الأرض أو في باطنها عقارات دون النظر إلى مالكتها، فهذا لا يؤثر في طبيعتها العقارية إن كان مالكتها غير مالك الأرض القائمة عليه، فالأبنية التي يقيمها المستأجر بترخيص من المالك على الأرض المؤجرة تعتبر عقارات بطبيعتها لأنها مستقرة وثابتة في الأرض وتعد المباني عقارات بطبيعتها فتشمل جميع المنشآت المقامة عليها سواء على سطح الأرض أو تحتها كالمساكن والمصانع والمصانع والجسور والآبار لأنها مثبتة في الأرض وتتخذ حيزا مستقرا و ثابتا فيها .

1-1-2 العقارات بحسب موضوعها:

عرفتها المادة (684) من القانون المدني الجزائري على أنه: "يعتبر ما لا عقاريا كل حق عيني على عقار بما في ذلك حق الملكية، وكذلك كل دعوى تتعلق بحق عيني على عقار. "فالحقوق العينية الأصلية كحق الملكية، حق الانتفاع، حق الاستعمال، والحقوق العينية الأخرى كالرهن الرسمي، الرهن الحيازي، حق الامتياز تعد كلها عقار كونها موضوعها عقارا إذا كان موضوعها منقولا فتعد منقولا .

1-1-3 العقارات بالتخصيص:

إن العقار بالتخصيص هو منقول بطبيعته منح له صفة العقار نظرا لاستغلاله وتخصيصه من قبل مالكة لخدمة عقاره، وورد في الفقرة الثانية من المادة(683) من القانون المدني تعريف هذا النوع من العقار، غير أن المنقول الذي يضعه صاحبه في عقار يملكه رسدا على خدمته هذا العقار أو استغلاله يعتبر عقارا بالتخصيص، فالمشروع جسد شمولاً أحكام العقار على المنقولات التي أعدت لخدمته واستغلاله لمنع أي عرقلة تعطل منفعة العقار.

1-2 تصنيفات العقار:

تصنف العقارات في الجزائر إلى: عقارات سكنية (الشقق والمنازل)، عقارات تجارية (محلات البيع، المراكز التجارية،) العقارات الزراعية والفلاحية، عقارات الإدارات العمومية والحكومية، إضافة إلى العقارات الصناعية؛ وعليه نجد أن العقار في الجزائر يصنف إلى:

* عقارات سكنية.

* عقارات تجارية.

* عقارات صناعية.

* عقارات زراعية.

عقارات مخصصة للأغراض الخاصة.

1-3 مشتملات العقار:

يمكن القول بان العقار الحضري هو الواقع ضمن المحيط العمراني المشكل للبلدية والذي تستعمله الدولة مباشرة أو بواسطة مصلحة عمومية تلبية لاحتياجات المواطنين والمؤسسات ويتكون من:

المباني: يمكن أن تشمل العقارات الحضرية مجموعة المباني العمومية المتواجدة في الإدارات والمصالح

وباقى هيئات الدولة.

التجهيزات العمومية: هي مجموع المؤسسات العمومية التي تقدم خدمات للمواطنين من خلال محطات

ومراكز مخصصة.

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

1-4 أهمية ودور العقار على عمليات توسيع وتنظيم المدينة:

للعقار دور كبير في عمليات التنمية المحلية والعمرانية، فمن خلال الدور الذي يلعبه من الناحية الاقتصادية والاجتماعية وكذا العمرانية تتجلى أهميته وفيما يلي نستعرض هاته الأهمية حسب الحالات التي نرى أنه يلعب فيها دور فعال.

1-4-1 أهمية العقار:

إن الأهمية التي يحظى العقار خاصة جدا فبالإضافة إلى أنه المحرك الديناميكي للمدينة فأهميته تتضمن عدة نواحي بدءا من الناحية الاجتماعية إلى الاقتصادية وحتى السياسية.

الأهمية الاجتماعية:

تكمن في الارتباط العضوي للملكية العقارية للوضعية الاجتماعية للأفراد.

- الأهمية الاقتصادية:

إن العقار بمختلف أنواعه له دور أساسي في التنمية الشاملة للبلاد لذا كانت الحضارات الإنسانية قديما وحديثا مرتبطة ارتباطا وثيقا ذا الموروث وجعلته أساسا في تقدمها ورفيها فبقدر تنظيم وتوجيه الاستثمار العقاري يمكن التحكم في الإتساعات الاقتصادية بمختلف أشكالها وأنواعها (صناعية، فلاحية، عمرانية ... الخ). وفي الجزائر له أهمية كبيرة من الناحية الاقتصادية حيث يحظى بقدر هام وذلك لأن أغلب المشاريع الاقتصادية تنجز على الأراضي المخصصة للاستثمار الاقتصادي

كما أنه محول هام للربح الاقتصادي

- الأهمية السياسية:

من خلال المراحل التاريخية التي مرت بها الجزائر نجد أن التشريعات التي أصدرتها الحكومة الفرنسية تحمل مدلول واحد ألا وهو إخضاع كل ما يتعلق بالعقار وبالتعاملات العقارية في الجزائر للقانون الفرنسي

وبالتالي التحكم في مصدر الرزق ومن ثم السيطرة على النسيج الاجتماعي والاقتصادي والديني للأهالي كما أن الدولة أولت اهتماما بالعقار حتى أنه أضحى من بين النقاط الهامة و المشروطة أثناء التفاوض مع المستثمرين الأجانب خاصة في الآونة الأخيرة.

-الأهمية العمرانية:

إن القيام بتجسيد أي مشروع عمراني أو عملية تعميم لأي مدينة أو حتى بناء فردي مستقل تستلزم توفير الذي سيقام وبالتالي نجد أن العقار له أهمية على المستوى العمراني خاصة إذا ما كان يتماشى مع مقاييس التهيئة والتعمير والسياسة العامة المنتهجة.

1-4-2 دور العقار في توسيع وتنظيم المدينة:

العقار هو الواجهة الأولى للتوسع العمراني المتنامي في العالم وفي الجزائر بوجه خاص، فلا ريب أن يكون له نصيب من الاهتمام الملحوظ والمتنامي، فهو المادة الأساسية للتوسع العمراني والمجالي، كما يعتبر قطب لمعيشة المواطن واهتمامه في مختلف طبقاته سواء كان باحثا عن الاستقرار في المسكن، أو مستثمرا في الأكثر نموا وتوسعا.

وبالرغم من أنه مادة غير متجددة فإنه يعتبر الركيزة الأساسية في عمليات التوسع العمراني للمدن والتنمية المحلية ولذا فإن الدور الذي يلعبه كبير في توسع وتنظيم المدينة إذا ما كان استغلاله يتم بطرق عقلانية ووفق الآليات التي تساعده في خلق نسيج حضري متناسق ذو نوعية، إضافة إلى ضمان بيئة عمرانية مستدامة.

2-السياسة العقارية في الجزائر:

مرت السياسة العقارية في الجزائر بعدة مراحل تنوعت فيها أساليب تنظيمه وتسييره حسب التعاملات التي كانت في كل مرحلة، إذ نجد أنها مرت بثلاث مراحل وهي:

2-1 السياسة العقارية في المرحلة العثمانية:

يعود تاريخ السياسة العقارية في الجزائر إلى العهد العثماني أين كان هناك تنوع في تخصيص الأراضي من ناحية والتسيير العام لها من ناحية أخرى، وهذا بسبب تصنيفات الأملاك العقارية في هذه المرحلة والتي سوف نستعرضها فيما يلي:

2-1-1 أراضي البايلك:

تمثل أخصب الأراضي، وهي تتواجد بالقرب أهم المناطق الحضرية وعلى حافة أهم طرق المواصلات وهي بدورها تنقسم إلى دار السلطان والتي كانت تشمل مدينة الجزائر وما جاورها من، أراضي بايلك الشرق التي كانت عاصمته قسنطينة، أراضي بايلك الغرب والتي كانت عاصمته معسكر قبل انتقالها إلى وهران والتي كانت محتلة من طرف الأسبان. وأراضي بايلك التيطري التي كانت عاصمته المدية وكل هذه الأراضي كانت خاضعة للإدارة المركزية بالجزائر العاصمة الممثلة في شخص الداى.

2-1-2 أراضي الملك:

وهي كثيرة الانتشار داخل المدن الكبرى أو على حواشيتها وكذلك في المناطق الجبلية كمنطقة القبائل، وكان استغلالها يتم وفق الأعراف على طريقة الشيوخ التي كانت هي المبدأ لاعتبارات سوسيلوجي. وقد كانت تتصف بعدم الاستقرار وصغر المساحة نظرا لخضوعها لأحكام الوراثة، البيع و الشراء، ولتعرضها في كثير من الأحيان للمصادرة و الحيازة من الحكام ولوقوع أغلبها في المناطق الجبلية المكتظة بالسكان أو بجوار المدن حيث يكثر الإقبال على امتلاكها من طرف سكان المدن وموظفي الدولة.⁽¹⁾

2-1-3 أراضي الحبوس :

وتعرف أيضا بالأراضي الوقفية، وقد انفرد الفقه الإسلامي ذا النوع من الأراضي التي تجمد طبيعتها القانونية بحيث لا يجوز تغيير طبيعتها ومنها الحبس الخيري والذي يحبس فيه العقار لفائدة جهة خيرية (جامع،

⁽¹⁾بن خالد الحاج، دراسة اضطرابات سوق العقار و العوامل المتحكمة فيه-حالة مدينة المسيلة-مذكرة ماجستير، جامعة محمد بوضياف المسيلة، 2008. ص 81.

ضريح ولي صالح، زاوية، ... الخ).

ولقد كان الوقف يوفر وسيلة فعالة للمحافظة على الأملاك الموقوفة بمختلف أنواعها كالأراضي الزراعية والعقارات لكونها لا تباع ولا تشتري ولا يمكن حيازتها بتصرف أو مصادرة، وبذلك لم يعد في استطاعة ذوي النفوذ والسلطة مد أيديهم إلى الأملاك المحبوسة فرغم الظروف الصعبة التي عرفت الجزائر أواخر العهد العثماني والتي دفعت الكثير من الحكام إلى إصدار قرارات العزل والمصادرة فإن معظم الأملاك الموقوفة ضلت في مآمن من تعسفهم وذلك يرجع إلى الأحكام الشرعية الصحيحة في شأنها والتي لم يستطع أحد انتهاكها.⁽¹⁾

ولقد أخذ نظام الحبوس تطورا كبيرا في الجزائر خاصة بسبب السهولة التي يقدمها في إقصاء النساء من الميراث. أثناء الغزو كانت معظم المنازل والحدائق مصابة بعدم قابلية التصرف فيها بدون الوصول إلى التأكد من بعض الكتاب أنه في تلك الفترة كانت نسبة (10/5) من أراضي الوصاية موضوعة حبوس.⁽²⁾

2-1-4 أراضي العرش:

هي تلك الأراضي التي منحت من قبل الدايات الأتراك للقبائل والعروش للذين كانوا موالين لهم على سبيل الانتفاع الجماعي.⁽³⁾

وقد حددت في الأرض الداخلية المتواجدة على حافة الأراضي الشبه الصحراوية وهي خاضعة للاستغلال من طرف القبائل والعائلات المشكلة للأعراش وفقا للأعراف المتوارثة منذ قرون على أن يتم استعمالها جماعيا وبصفة مشتركة فهي لا تقبل لا القسمة ولا البيع ولا الإرث خاصة والتي تتربع على مساحة شاسعة تقدر بحوالي (500 ألف هكتار) موزعة على رؤساء القبائل بعملات وهران، بلعباس، الأصنام، بني سليمان (تابلاط حاليا)، سطيف، سيبوس، ... الخ.⁽⁴⁾

⁽¹⁾ ناصر الدين سعيدوني، دراسات تاريخية في الملكية و الوقف و الجباية (الفترة الحديثة والمعاصرة) المؤسسة الوطنية للكتاب، 1988، ص 247

⁽²⁾ أعمار علوي، الملكية والنظام العقاري في الجزائر، دار هومة، الطبعة الثالثة، 2006، ص 36.

⁽³⁾ زروقي ليلي، حمدي باشا عمر، المنازعات العقارية، دار هومة الجزائر، 2004، ص 187.

⁽⁴⁾ زروقي ليلي، حمدي باشا عمر، المنازعات العقارية، المرجع السابق، ص 189.

2-1-5 أراضي المخزن:

هي عبارة عن أراضي ممنوحة للعسكر الذين هم خدمة في خدمة مندوب السلطة العثمانية بحيث تقدم له قطعة أرض يقوم بخدمتها للانتفاع إلى جانب الخدمة العسكرية على أن يحتفظ الباقي أو المندوب بحق سحب الانتفاع من الأرض.

كما يحصل بعض الحائزون على الأراضي مخزن بصفة ملك، على الأراضي التي استقروا فيها، وكان بإمكان إعطائها، بيعها، إيجارها وتقسيمها كأى ميراث آخر، ولكن تبقى الأرض مثقلة بحق إرجاعها للدولة في حالة عدم تنفيذ الشروط أي عندما لا يقوم رجل المخزن بالخدمة العسكرية.

جدول رقم (01): طبيعة الملكية العقارية في المرحلة العثمانية.²

الملكيات	مناطق الرعي والالحفاء	نظام العرش	نظام ملك الوقف	غابات	أملاك الدولة باييك أو مخزن
المساحة (مليون هكتار)	23	08	4,5	03	1,5
النسبة (%)	57,5	20,00	11,25	7,50	3,75

من خلال ما سبق نجد أن الدولة العثمانية بالرغم من شساعتها إلا أن سياستها كانت مبنية على تثبيت حقوق ملكية الأرض حتى يكون هناك تنظيم للعقار بمختلف تصنيفاته وأنواعه واستغلالها استغلالاً عقلانياً وبأفضل الطرق.

2-2 السياسة العقارية في المرحلة الاستعمارية:

لقد اتبعت فرنسا في الجزائر سياسة استعمارية ذات طابع استيطاني كان الهدف من ورائها القضاء على المقومات الحضارية الشخصية الوطنية للشعب الجزائري وإخضاعه والتحكم فيه من خلال السيطرة على أراضيه وذلك من سنة (1830) إلى غاية (1962).

و مع دخول الاستعمار الفرنسي للجزائر سنة (1830) أدخلت نظام جديد على الأوضاع العقارية أثناء وجودها في الجزائر حيث غيرت من نضام البايليك ليصبح دوميين الدولة ويتم تطبيقه القانون الفرنسي على

الملكية في الجزائر خاصة على الأملاك الشاغرة وعلى أراضي الدايات والبايات والموظفين والأتراك ثم أراضي الجزائريين الذين غادروا الجزائر مع الأمير عبد القادر أو مع الأتراك أو الذين أجبروا على الهجرة، ونجد أن هذا التغيير الجذري الذي اتخذته السلطة الاستعمارية نتج عنه إصدار مجموعة من القوانين لإثبات الملكية العقارية ووضع سندها، وعليه عرفت الملكية آنذاك عدة قوانين.

ويمكن القول إن وجود المستعمر في الجزائر الذي جعل الملكية هي النمط السائد وذلك لصالح المستوطنين، حيث اتبع عدة خطوات رأت فيها الإدارة الفرنسية أنها لازمة حتى يكون هناك: (1)

*تأكيد تفريد الملكية عن طريق إصدار سندات الملكية (قانون 1873).

*إلغاء حق الشفعة.

*مصادرة أراضي السلطة العثمانية السابقة لصالح المصالح الخاصة الأوروبية.

وفي إطار تسيير العقار كان العمل تدريجيا على تعويض الوسائط والأساليب القديمة كليا حيث أستند في ذلك على تفريد الملكية العقارية للهيمنة على الأراضي وتحويلها عن طريق تجريدا مجتمع الجزائري من ممتلكاته لتتحول بعد ذلك إلى المستوطنين.

2-3 السياسة العقارية بعد الاستقلال:

مرت السياسة العقارية في الجزائر بعد الاستقلال بعدة مراحل أثرت بشكل مباشر في عمليات توسع المدن أين تضاعف صدور القوانين والمراسيم العقارية حسب كل مرحلة بحيث كان لها دور كبير في تنظيم المحفظة العقارية والتي كانت كما يلي:

2-3-1 الفترة الممتدة من (1962) إلى (1990):

في هذه المرحلة وبعد خروج المستعمر الفرنسي من الجزائر كان لزاما على الدولة الجزائرية تسيير محفظتها العقارية بالقوانين الموروثة من الاستعمار، وقد بقيت القوانين القديمة سارية المفعول حتى صدور الأمر رقم 20-1962 المؤرخ في 24/08/1962 والمتعلق بالأملاك الشاغرة حيث حدد هذا الأمر مهلة ثلاثة أشهر للأشخاص

(1) MAOUIA saidouni , éléments d'introduction a l'urbanisme , casbah édition , Alger , 2000 , p 174 .

الذين غادروا ممتلكاتهم على أن يعودوا إليها في الآجال المذكورة و التي اعتبرت أملاكهم شاغرة وتؤول ملكيتها للدولة.

كما صدر في هذه المرحلة المرسوم 63-388 المؤرخ في 01/10/1963 المتعلق بتأميم المنشآت الزراعية التابعة للأشخاص المعنويين أو الطبيعيين الذين لا يتمتعون بالجنسية الجزائرية.

ولقد تبع ذلك بإصدار عدة قوانين كان لها الأثر البالغ في تنظيم وتسيير العقار على المستوى الوطني والمحلي من خلال السياسات المتبعة من طرف الدولة إذ كان الهدف منها هو تحرير المعاملات العقارية وخلق ديناميكية لدى الجماعات المحلية لتنظيم عقاراتها، وفيما يلي أهم السياسات المنتهجة في هذه المرحلة:

1.1.3.2 . سياسة التوازن الجهوي:

التوازن الجهوي هو مبدأ ثابت في السياسة التنموية الجزائرية يهدف إلى تحقيق العدالة الاجتماعية بين كافة أفراد الشعب، وذلك عن طريق توزيع الدخل الوطني وتوفير فرص الترقية بكيفية متساوية للجميع، والقضاء على الفوارق الجهوية الصارخة بين مختلف جهات الوطن وبالأخص بين مناطق الشمال والهضاب العليا والجنوب وبين السهول والمناطق الجهوية.

ثم إن هذا المبدأ (التوازن الجهوي) يعتبر عنصرا من المبادئ العامة للتنمية الوطنية حيث كان مرفقا بعنصر التأميم وتكوين القطاع العام.

وبظهور المخططين الرباعيين (1970-1973/1974-1977) تأكد حقيقة وبصورة أوضح الاهتمام بإعادة التوازن الجهوي، وزيادة على مواصلة تنفيذ المشاريع الصناعية الكبرى والبرامج الخاصة خصصت عمليات أخرى على المستوى المحلي، كالمخططات الولائية والمخططات البلدية للتنمية ومخططات التجديد العمراني وغيرها. وإيضاحا لأهم الأعمال المنجزة في تلك الفترة نذكر:

-البرامج الخاصة إبتداءا من (1966) وهي برامج تتعلق بعشر مناطق تتميز بضعف الهياكل القاعدية

ونسبة بطالة عالية، مع تزايد درجة النزوح نحو المدن الكبرى.⁽¹⁾

(1) - <http://www.startimes.com/f.aspx?t=9448347>

- برامج التجهيز المحلي للبلديات إبتداءا من (1970) وترمي إلى التنمية الصناعية والاقتصادية و الفلاحية والتشغيل.

- الثورة الزراعية وبرامج ال(1000) تجمع سكني سنة (1970).

- المخطط البلدي للتنمية (PCD) الذي يهدف إلى تنظيم وتخطيط تغيير المدن بالربط مع التعمير والتصنيع.

-مخطّط العصرية العمرانية (PMU)الذي بدأ تطبيقه في السداسي الثاني من سنة (1976).⁽¹⁾

وقد أعطت هذه الأعمال نتائج إيجابية مثل التقليل من الفوارق في ميدان الشغل وبالتالي في المداخل وفي ميدان التربية وتنمية الهياكل الأساسية والتجهيزات والكهرباء وتطوير المدن الصغرى والمتوسطة.

2.1.3.2 سياسة الاحتياطات العقارية:

إن الأمر رقم 74-26 المؤرخ في 20/02/1974 والمراسيم التطبيقية له رقم 76-27، 76-28 و 76-29 المتعلقة بالاحتياطات العقارية البلدية كانت الوسيلة القانونية والسبب في إحداث تغييرات عقارية بالمناطق الحضرية، حيث أوجب هذا الأمر تحويل الأراضي الواقعة في المدن والمناطق العمرانية أو القابلة للتعمير إلى البلديات. وإذا كان هذا الأمر منع المواطنين من التصرف في هذه الأراضي باعتبارها تابعة للبلديات، إلا أن الأمر المشار إليه أعلاه والمراسيم التطبيقية حددت إجراءات تقوم بها البلديات كدمج هذه الأراضي في احتياطا العقارية مقابل تعويض تدفعه البلدية للمالك مع مراعاة احتياجاته العائلية، هذه الإجراءات تتمثل في مسح العقارات وتقييم تقوم به مصلحة أملاك الدولة التي تقدر مبلغ أو مبالغ التعويض عن الأراضي المقرر إدراجها ضمن الاحتياطات العقارية، ثم مداولة المجلس الشعبي البلدي بشأن العقارات التي تقرر إدماجها، وهذه المداولة يصادق عليها الوالي باعتباره السلطة الوصية، وأخيرا قرار الدمج والتعويض وتسجيل العقارات وشهرها في مصلحة الشهر العقاري.

⁽¹⁾CHERIF Rahmani, La croissance urbaine en Algérie, OPU, 1982, p229.

ولقد كان التعامل في العقار محصورا على الدولة فقط، خاصة بعد صدور الأمر 26/74 المؤرخ في 20 فيفري 1974 المتضمن "تكوين الاحتياطات العقارية البلدية"، والذي منح للبلديات الاحتكار على جميع الأراضي العامة والخاصة.⁽¹⁾

وتبعاً لذلك فإن كل المعاملات في العقار تتم عن طريق البلدية، وقد كان الهدف من ذلك هو تطوير البلديات عن طريق توفير تجهيزات عمومية واجتماعية، وكذا مكافحة المضاربة في العقارات والحفاظ على الأراضي الفلاحية، وتنظيم الاستثمارات العمومية والخاصة.

3.1.3.2. سياسة التنازل عن أملاك الدولة:

وهي السياسة التي حثت على التنازل عن أملاك العقارية المبنية فقط والمساحات التابعة لها في المناطق الحضرية وفق القانون رقم 81-01 المؤرخ في 1981/02/07 والمتضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفي التابعة للدولة والجماعات المحلية ومكاتب الترقية والتسيير العقاري والمؤسسات والهيئات والأجهزة العمومية، حيث أوكلت بموجبه مهمة تقدير الأملاك العقارية القابلة للتنازل عنها إلى إدارة أملاك الدولة والشؤون العقارية⁽²⁾.

2-3-2 الفترة الممتدة من 1990 إلى غاية يومنا هذا سياسة التوجه العقاري:

في هذه المرحلة فتحت السوق العقارية وذلك بعد دستور (1989) الذي كرس الملكية الخاصة، حيث تم فتح الحرية للمعاملات في العقارات والتي تجسدت بعد صدور القانون 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن "التوجيه العقاري"⁽³⁾.

كما تحررت المعاملات العقارية من كل القيود التي كانت تكبلها، ومن ثم وضع حد للاحتياطات العقارية البلدية واحتكار الدولة لسوق العقارات، وهذا ما أكدته المرسوم التشريعي 12/93 المؤرخ في 05 أكتوبر

⁽¹⁾BENAKEZOUH chabane, Le droit des réserve fonciers, OPU, 1990, p 37 .

⁽²⁾ - بن خالد الحاج، دراسة اضطرابات سوق العقار والعوامل المتحركة فيه-حالة مدينة المسيلة-مذكرة ماجستير، جامعة محمد بوضياف المسيلة، 2008، ص 86.

⁽³⁾قانون رقم 90-25 المؤرخ في أول جمادى الأولى 1411 الموافق لـ 1990/11/18 المتضمن التوجيه العقاري، العدد 49، الجريدة الرسمية.

1993 والمتضمن «ترقية الاستثمار»، وكل النصوص القانونية اللاحقة له، وكذا قوانين المالية السنوية المتعاقبة. وفي سنة (1990) أصدر المشرع الجزائري قانون رقم 90-25 يتضمن التوجيه العقاري، وهو الذي حدد القوام التقني والنظام القانوني للأموال العقارية بمختلف أنواعها، وأدوات تدخل الدولة والجماعات والهيئات العمومية، وجاء في مادته الثانية أن الأملاك العقارية في مفهوم هذا القانون هي كل الأراضي أو الثروات العقارية غير المبنية وهي الأراضي الفلاحية والأراضي ذات الوجهة الفلاحية والأراضي الرعوية الغابية، الحفائية، الصحراوية والأراضي العامرة والقابلة للتعمير ثم المساحات والمواقع المحمية.

هذا القانون جاء ليبين الملكية العامة أو الأملاك الوطنية العقارية، والملكية العقارية الخاصة، وتصنيف الملكية والقيود التي ترد عليها، ويهدف إلى استقرار الملكية العقارية وتوجيه كيفية استخدامها واستغلالها. لكن الأهم في هذا القانون بالنسبة لحسم النزاعات العقارية يتمثل في:

* إنشاء الفهرس العقاري البلدي الذي يستوجب القيام بجرد عام لكل الأملاك العقارية الواقعة على تراب كل بلدية.

* إعادة الاعتبار للملكية الخاصة.

* التزام كل شاغل أو حائز لعقار أن يصرح به للبلدية، في إطار هذا الجرد العام، وتسليم البلدية لكل حائز حيازة قانونية شهادة الحيازة تطبيقاً للمادة (38) وما يليها من هذا القانون.

* هذا القانون جاء ليضع حداً نهائياً للمضاربات والمنازعات المتعلقة بالأراضي المؤممة في إطار أحكام قانون الثورة الزراعية، حيث الغي أحكام هذا الأمر.

وعليه نجد أن الدولة الجزائرية قد أخضعت عمليات البناء والتشييد في مجال العقار لمبدأ المنافسة الحرة الذي يعتبر من أساسيات نجاح نظام اقتصاد السوق، ذلك أن مبدأ المنافسة يؤدي إلى توفير الإنتاج وتحسين الخدمة وحفظ الأسعار مما يؤدي بالتالي إلى تحسين مستوى المعيشة حيث انصب اهتمامها في البداية على تشييد المرافق العمومية وبعض المنشآت الاقتصادية وكذا بناء السكن، الذي أعطيت له اهتمامات خاصة من

أجل النهوض ذا القطاع الاستراتيجي في مجال التنمية الاجتماعية.

ولقد تبنت الدولة هذه السياسة من أجل:

تنظيم تسيير خاص للحظيرة العقارية.

خلق سوق عقارية منتظمة (غياب فادح في الفترات السابقة) أين يكون بمقدور الدولة التدخل من أجل

مساعدة الطبقات الفقيرة من أجل تمتع قصد الحياة على ملكية سكن، وكل هذا في إطار الشفافية خاصة في

مجال تقديم المساعدات.

القضاء على السكنات القصدية مع المشاركة المباشرة للمواطنين المعنيين في الحصول على سكن.

إعادة الاعتبار أو خلق سوق رهن تمويلي للسكنات (أي عن طريق القروض العقارية) وذلك من أجل

تطوير ميكانيزمات وأدوات تمويل السكنات آخذين بعين الاعتبار مدا خيل وحاجيات العائلات.

تعزيز دور البلديات وإدماجها في عملية توزيع السكنات باعتبارها الأقرب إلى وضعية المواطن وعلى دراية بحالته.

وكذلك يكون باستطاعة المواطن معرفة جميع المعطيات الخاصة بكيفية الحياة.

3-دراسة أهم القوانين المتحكمة في استهلاك العقار وتأثيرها على الاستعمال العقلائي:

لقد حددت مختلف القوانين العقارية الصادرة في الجزائر عبر المراحل المختلفة بدءا من سنة (1830) تاريخ

استعمار الجزائر إلى غاية يومنا هذا القوام الأساسي لكيفيات تسيير وتنظيم العقار حسب خصوصياته كما كان

لها الأثر البارز في التحكم فيه وفيما يلي أهم القوانين الصادرة حسب كل مرحلة.

3-1 القوانين المتحكمة في تسيير استهلاك العقار أثناء مرحلة الاستعمار الفرنسي:

إن ما ميز هذه المرحلة هو القيام بالاستيلاء على أراضي الجزائريين بالطرق القانونية حيث كان صدور

الأمرين المتعلقين برفع كل اعتراض على أموال الحبوس واعتبار الأراضي غير المملوكة لأشخاص معينين بدون

مالك المؤرخين في 1844/10/01 و 1846/07/02 على التوالي، الغرض منه هو الاستيلاء على أراضي الحبوس

وأراضي المواطنين الذين لا يملكون عقودا للملكية لأن الأراضي كانت تستغل في معظمها جماعيا من طرف

السكان، كما صدر في هذا الشأن كل من:

3-1-1- القانون المؤرخ في 16 جوان 1851:

صدر هذا القانون بخصوص عدم انتهاك الملكية العقارية بدون تفريق في المالك سواء كان من الأوربيين أو من الأهالي العربية كما حدد من جهة أخرى القانون الذي تخضع له المعاملات العقارية بإشارة منه في أحد نصوصه "يستمر تحويل الأملاك من مسلم إلى مسلم وفقا للشريعة الإسلامية أما بين الأشخاص الآخرين تخضع للقانون المدني".⁽¹⁾

3-1-2- قانون سينا توس كوسليت Senatus Consulte:

وهو قانون صادر في 12/04/1863 مستوحى من الإمبراطور نابوليون الثالث عرف أيضا بقانون أعيان أملاك الدولة وهو خاص بتقسيم أراضي العرش بين سكان القبائل لتصحيح ملكا للأفراد وبذلك ضمان تحويلها إلى المعمرين الأوربيين بواسطة تنازلات فردية ويمكن إلزام المالك ببيع عقاره عن طريق الضغط والتهديد أو التحايل الأمر الذي يصعب على الملكية الجماعية.

وجاء من أجل تقسيم الأراضي بين العشائر دف تسهيل المعاملات العقارية. وكان هذا القانون في حقيقة الأمر يرمي إلى هدفين:⁽²⁾

* **هدف مادي:** يتعلق بتسهيل عملية انتقال الملكية من الجزائريين إلى المعمرين نظرا لاختلال التوازن الاقتصادي بينهما (فقر الجزائريين وغنى المعمرين).

* **هدف سياسي اجتماعي:** وذلك للقضاء على النسيج الاجتماعي والترابط العائلي الذي كان سائدا آنذاك الأمر الذي استفز الأهالي.

وللإشارة فإن عملية المسح العقاري التي شرع فيها بموجب هذا المرسوم حددت الملكيات الجماعية دون تحديد الملكيات الفردية، وهو ما جعل البعض يعتبر هذه العملية مجرد حملة إحصاء.

(1) أعمار علوي، الملكية و النظام العقاري في الجزائر، مرجع سابق، ص 50.

(2) - زروقي ليلي، حمدي باشا عمر، المنازعات العقارية، مرجع سابق، ص ص، 190191.

3-1-3: قانون وارني Warnier :

جاء هذا القانون من جل فرنسة الأملاك الجزائرية واعتبار جميع التشريعات الأخرى والأعراف ملغاة في حضور التشريع الفرنسي جاء قانون 1873/70/62 مشروع وارني والقاضي في عمومه بأن انتقال الملكية يجب أن يكون بمقتضى عقد، كما أن الاعتراف بالملكية العقارية يكون في أعقاب إجراء تحقيقات ومعاينة يقوم محافظ التحقيقات. تكون هذه التحقيقات جماعية تنتهي بتقديم تقرير إلى مدير إدارة التسجيل والطابع وأملاك الدولة لإصدار قرار الاعتراف بالملكية، وتمنح مدة ثلاثة أشهر للطعن في عمليات محافظ التحقيق تبدأ من تاريخ الإعلان عن نتائج التحقيق.⁽¹⁾

ولقد ألغى بذلك القوانين الإسلامية التي كانت تحكم العقارات في الجزائر ومهد هكذا للاستيلاء على الملكية الفردية التي تمت وفقا لقانون 1863/04/12 القاضي بقسمة أراضي العروش.

3-1-4 المرسوم المؤرخ في 1956/03/26 المعلق بالتهيئة العقارية:

ويهدف إلى تهيئة العقارات وتشجيع التبادل الودي بغية تنظيم وتجميع الملكية، مما يساعد في تجميع الملكية بيد الأوروبيين.

من خلال ما تم عرضه حول القوانين الصادرة من الإدارة الفرنسية فإننا نلاحظ التنوع في إعداد النصوص القانونية المتعلقة بالعقار والتي تعتبر نصوص هجينة الهدف منها هو تقريب نظام الملكية العقارية الجزائرية إلى نظام الملكية الفرنسية من جهة، والاستيلاء على الأراضي من جهة ثانية.

3-2 القوانين المتحكمة في تسيير واستهلاك العقار أثناء مرحلة الاستقلال:

مر سن القوانين في الجزائر بعد مرحلة الاستعمار بعدة مراحل حيث تطب ذلك وفي كل مرة سن نصوص قانونية جديدة أو تعديلها وفق ما تقتضيه الحاجة والتحول التي كانت بسبب العوامل المؤثرة على العقار بعد ما كانت القوانين القديمة سارية المفعول إلى غاية صدور الأمر 20-62 المؤرخ في 1962/08/24 المتعلق بالأملاك الشاغرة، وعلى هذا الأساس كانت هناك عدة قوانين سوف نستعرضها فيما يلي:

⁽¹⁾فاضلي إدريس، نظام الملكية ومدى وظيفتها الاجتماعية في القانون الجزائري، رسالة ماجستير، جامعة الجزائر، 1994، ص 207.

3-2-1 الأمر رقم 71-173 المؤرخ في 08/11/1971 المتضمن الثورة الزراعية:

أصدر هذا القانون بناء على السياسة المنتهجة من قبل الدولة الجزائرية حيث جاء لتنظيم الملكية العقارية كما ألغي جميع القوانين والأنظمة الزراعية السابقة ويعد نقطة بداية لصدور نصوص لاحقة تتعلق بالملكية العقارية وتنظيمها على أسس حديثة و بنص هذا الأمر في مادته (19) بأن الصندوق الوطني للثورة الزراعية يتكون من الأراضي الآتية⁽¹⁾:

*الأراضي الفلاحية البلدية.

*الأراضي الفلاحية أو ذات طبيعة فلاحية التابعة لأملاك الولاية أو الدولة بما فيها الأراضي التابعة للمؤسسات العمومية ما عدا المخصصة للبحث أو التعليم.

*الأراضي الفلاحية أو ذات الطبيعة الفلاحية المؤممة في إطار الأمر المتضمن الثورة الزراعية.

*أراضي العرش الفلاحية أو ذات الطبيعة الفلاحية.

*الأراضي الفلاحية أو ذات الطبيعة الفلاحية التي يهملها أصحابها بعد اختتام عمليات الثورة الزراعية.

وتجدر الملاحظة إلى أن عمليات الثورة الزراعية وما ترتب عنها من تأميم وتخصيص أراضي فلاحية أدخلت في صندوق الثورة الزراعية إلى غاية سنة (1979)، بلغت مساحة الأراضي التي يشملها الصندوق (1733689 هكتار)، وزعت على (95369) مستفيدا تم تنظيمها في تعاونيات فلاحية مختلفة.

وهكذا نستنتج أن الأمر المتضمن الثورة الزراعية كان يهدف إلى تجميع الملكية العقارية الفلاحية لتصبح ملكا للمجموعة الوطنية أي ملكا للدولة، وتستغل من طرف المواطنين جماعيا في إطار التعاونيات الفلاحية، ما عدا القطع الأرضية الهامشية التي لا يمكن استغلالها جماعيا، فتستغل بصفة فردية. ومن ثمة فإن هذا النظام الجديد لاستغلال الأراضي، يعاكس تماما الأهداف التي كان قانون سيناتوسكونسيلت الصادر بتاريخ 1863/04/21 يرمي إلى تحقيقها والتمثلة في القضاء على الاستغلال الجماعي للأرض وحالة الشيوع بتقسيم أراضي العرش بين السكان.⁽²⁾

(1) - قانون رقم 71-73 المؤرخ في 20 رمضان 1391 الموافق لـ 08 نوفمبر 1971 المتضمن الثورة الزراعية، العدد 97، ص 1642، الجريدة الرسمية
(2) <http://omaria.mountada.biz/t13600-topic>

ويعتبر هذا القانون من أهم القوانين التي أحدثت تغييرا جذريا في تنظيم الملكية العقارية في الجزائر حيث ألغى جميع القوانين والأنظمة الزراعية السابقة.

ومن جهة أخرى فإن الهدف من وراء سن هذا القانون كان تجميع الملكية العقارية الفلاحية لتصبح ملكا للدولة وتستغل من طرف المواطنين جماعيا في إطار التعاونيات الفلاحية، ما عدا القطع الأرضية الهامشية التي لا يمكن استغلالها جماعيا فتستغل بصفة فردية. ومن ثمة فإن هذا النظام الجديد لاستغلال الأراضي، يعاكس تماما الأهداف التي كان قانون سيناتوسكونسيلت يرمي إلى تحقيقها والمتمثلة في القضاء على الاستغلال الجماعي للأرض حالة الشيوع بتقسيم أراضي العرش بين السكان.

3-2-2 الأمر 74-26 المتعلق بالاحتياطات العقارية:

إن الأمر رقم 74-26 المؤرخ في 20/02/1974 والمراسيم التطبيقية له (76-27، 76-28 و 76-29) المتعلقة بالاحتياطات العقارية البلدية كانت الوسيلة القانونية لتحويل الأراضي الواقعة في المدن والمناطق العمرانية أو القابلة للتعمير إلى البلديات من خلال دمج بعض الأراضي في احتياطات العقارية مقابل تعويض تدفعه البلدية للمالك ويمنع المواطنون من التصرف فيها باعتبارها تابعة للبلدية.

كما يجب على البلدية أن تقوم بالإجراءات المنصوص عليها في المراسيم التطبيقية والمتمثلة في مسح العقارات وتقييمها من طرف مصالح أملاك الدولة لتعويض الملاك الأصليين ثم القيام بمداولة للمجلس الشعبي البلدي بشأن العقارات التي تم إدماجها ضمن ممتلكات وعقارات البلدية على أن يصادق الوالي عليها باعتباره السلطة الوصية ثم تسجيل هذه العقارات وشهرها في مصلحة الشهر العقاري.

3-2-3 الأمر رقم 76-48 المتعلق بقواعد نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية:

أصدر هذا الأمر بتاريخ 25 ماي 1976 وهو يتعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية والتي تعتبر طريقة استثنائية لامتلاك العقارات بالرغم من أنه يمس حقوق الملكية التي يحميها القانون حيث نجد أنه قد ضبظت فيه القواعد العامة والأساسية التي بموجبها يتم امتلاك الأراضي.

هذا الأمر ألغي بموجب المادة 35 من قانون 91-11 المؤرخ في 27/04/1991 الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، كما صدر المرسوم رقم 93-186 المؤرخ في 27/07/1993 والذي يحدد كيفية تطبيق القانون رقم 91-11.

3-2-4 القانون 82-02 المؤرخ في 06/02/1982 المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأرضي:

جاء هذا القانون لإلغاء الأمر رقم 75-76 المؤرخ في 26/09/1975 المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأرض والذي يعد من أولى النصوص القانونية الجزائرية التي تنظم عمليات البناء بعد الاستقلال بعد ما كانت مختلف المصالح تستند في تعاملها على القوانين الفرنسية المتمثلة في المرسوم رقم 58-1463 المؤرخ في 31/12/1958 المتعلق بمخططات التعمير والمرسوم رقم 58/1473 المؤرخ في 31/12/1958 المتعلق برخصة البناء والمرسوم رقم 58-1466 المؤرخ في 31/12/1958 المتعلق بالتجزئة. وقد نص على أن فرض رخصة البناء يكون بشكل مسبق على كامل الأشخاص الراغبين في القيام ببناء محل أيا كان تخصيصه و كذا أشغال تغيير الواجهة أو هيكل البناية و الزيادات في العلو و الأشغال التي ينجر عنها باستثناء ما يلي:

* أعمال البناء الواقعة في المراكز الحضرية والتجمعات السكنية التي يقل عدد سكان عن (2500) نسمة غير المعتبرة كمراكز للبلديات.

* أعمال البناء الواقعة في المناطق الريفية غير المصنفة ضمن المناطق ذات القيمة الفلاحية العالية أو المناطق ذات الطابع المميز.

* أعمال البناء للسكنات الواقعة في تجزئة يختص رئيس الشعبي البلدي، إذ تسمح رخصة التجزئة المسبقة بالتجزئة والبناء على أن تسلم رخصة البناء بعد الانتهاء من البناء.

* أشغال الترميم والأشغال الباطنية الخاصة بمختلف الشبكات والمنشآت.

صدر هذا القانون في 13/08/1985 وطبقا لأحكامه فإنه لا يجوز لأي شخص طبيعي أو معنوي خاص أو عمومي أن يباشر أو يقيم أي بناء إذا لم يحصل مقدما على رخصة بناء تسلمها له السلطة المخولة قانونا سواء

بأشْر عملية البناء أم لم يباشرها.

ولقد حدد هذا القانون صلاحيات رئيس الشعبي البلدي فيما يخص بإصدار أمر بالهدم إذا لم يستوفي البناء الشروط المحددة والتي تقضي باستخراج رخصة البناء التي لا تحل محلها أية رخصة إدارية كيفما كان نوعها ومهما كانت السلطة التي تسلمها.

كما استحدثت بموجبه أحكام لتسوية أوضاع البناءات غير الشرعية المشيدة قبل 1985/08/14 بشكل مخالف للأمر 74-26 المتضمن الاحتياطات العقارية، وأحالها على المرسوم 85-212 الذي صدر بتاريخ 1985/08/13 المتعلق كانت محل عقود و/ أو مباني غير مطابقة للقواعد المعمول بها وشروط إقرار حقوقهم في التملك والسكن. بشروط تسوية أوضاع الذين يشغلون فعلا أراضي عمومية أو خصوصية كانت محل عقود أو مباني غير مطابقة للقواعد المعمول ا وشروط إقرار حقوقهم في التملك والسكن

5.2.3 القانون رقم 90-25 المتعلق بالتوجيه العمراني العقاري :

صدر هذا القانون في أول جمادى الأولى عام 1411 الموافق لـ 1990/11/18 حيث أنه "يحدد القوام التقني والنظام القانوني للأماكن العقارية وأدوات التدخل الدولة والجماعات والهيئات العمومية " (1)

وقد حدد في هذا القانون ما يلي:

- تصنيفات الأراضي.

- الأراضي العامرة والأراضي القابلة للتعمير.

- تصنيف الأملاك العقارية.

- طرق وأدوات تدخل الدولة والجماعات المحلية.

- كفاءات إنجاز المعاملات العقارية.

وقد أعطى قانون التوجيه العقاري خاصة على مستوى المعاملات العقارية للخواص الحرية بعدما كانت

(1) قانون 29/90 المؤرخ في أول جمادى الأولى 1411 الموافق لـ 1990/11/18 المتعلق بالتهيئة و التعمير، العدد 49، الجريدة الرسمية

الدولة هي المسيطرة عليها بدءا من التخطيط إلى الإنجاز ثم التسيير من خلال المساهمة بعمليات التعمير في المحيط الحضري شريطة أن تكون مقننة سواء كان ذلك في شكل تعاونيات عقارية أو بشكل فردي كما أُلزم البلديات بإنشاء مؤسسة عمومية لتسيير محفظتها العقارية وإجراء جرد عام للأماكن العقارية.

3-2-6 قانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير:

إن القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير أُصدر بتاريخ 18/11/1990 حيث جاء لتحديد النظام القانوني للأماكن العقارية بمختلف أنواعها وكذا أدوات تدخل الجماعات المحلية والهيئات العمومية في ما يخص بتسيير العقار، كما حدد نوعية الأماكن العقارية و كفاءات استخدامها واستغلالها.

ولقد حرص هذا القانون على ما يلي:

* إنشاء الفهرس العقاري البلدي الذي يستوجب القيام بجرد عام لكل الأماكن العقارية الواقعة على تراب كل بلدية.

* إعادة الاعتبار للملكية الخاصة.

* إلزام كل شاغل أو حائز لعقار أن يصرح به للبلدية في إطار هذا الجرد العام وتسليم البلدية لكل حائز حيازة قانونية شهادة الحيازة تطبيقا للمادة (38) وما يليها من هذا القانون.

* وضع حد نهائي للمضاربات والمنازعات المتعلقة بالأراضي المؤممة في إطار أحكام قانون الثورة الزراعية كما حدد الأدوات التي يجري في إطارها استغلال الأراضي القابلة للتعمير وتسييرها باعتبار ذلك من أكبر الاهتمامات المعاصرة حيث تتجلى هذه الأدوات في المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير، مخطط شغل الأراضي والقواعد المنظمة لحق البناء، وقد أُلزم هذا القانون كل بلدية بإعداد مخطط توجيهي للتهيئة و التعمير تحت مسؤولية رئيس البلدية بشكل أداة للتخطيط أي و التسيير الحضري يحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة و التعمير في البلدية ويضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي ويبين القطاعات المعمرة و القطاعات القابلة للتعمير في المستقبل وغير القابلة للتعمير كما أُلزمها أيضا بوضع مخطط لشغل الأراضي الذي يحدد حقوق استخدام

الأراضي لكل قطاع ، الكمية الدنيا للبناء و القصى المسموح ا قواعد المظهر الخارجي ، المساحات العمومية الارتفاقات ... الخ⁽¹⁾.

3-2-7 قانون رقم 06-06 المتضمن القانون التوجيهي للمدينة:

إن القانون التوجيهي للمدينة صدر في 21 محرم عام 1427 الموافق لـ 20 فيفري 2006 وجاء لاستكمال المنظومة التشريعية الخاصة بتهيئة الإقليم وذلك للتقليل من الإختلالات في المناطق الحضرية ومراقبة توسع المدن واعتماد قواعد لتسيير المدينة إضافة إلى تحديد صلاحيات الفاعلين ودورهم وقد جاء بعدة أهداف تصب كلها على إقليم المدينة من شأن أن تعطي وجها آخر للمدينة من بين هذه الأهداف نجد ما يلي:

* تحديد الأحكام الخاصة الرامية إلى تعريف عناصر سياسة المدينة في إطار سياسة بيئة الإقليم وتنميته المستدامة.

*تقليص الفوارق بين الأحياء وترقية التماسك الاجتماعي.

*القضاء على السكنات الهشة وغير الصحية.

*التحكم في مخططات النقل والتنقل وحركة المرور داخل محاور المدينة وحولها.

*تدعيم الطرق والشبكات.

*ضمان توفير الخدمة العمومية وتعميمها.

* حماية البيئة.

*الوقاية من الأخطار.

*ترقية الشراكة والتعاون بين المدن.

*اندماج المدن الكبرى في الشبكات الجهوية والعالمية.

*تحقيق التنمية المستدامة.

(1) - عادل بن عبد الله، مجلة الاجتهاد القضائي، جامعة محمد خيضر بسكرة، العدد السادس، 2009، ص 207 .

*الحفاظ على البيئة الثقافية.

*ترقية الوظائف الاقتصادية للمدينة.

*إعادة هيكلة وتأهيل النسيج العمراني وتأهيله.

*تصحيح الإختلالات الحضرية.

*المحافظة على المساحات العمومية والمساحات الخضراء وترقيتها.

*تدعيم وتطوير التجهيزات الحضرية.

من خلال ما يهدف إليه القانون التوجيهي للمدينة فإننا نلاحظ أنه يعزز مكانة الجماعات المحلية في كفاءات تسيير العقار والمحافظة عليه على مستوى إقليمها خاصة إذا ما طبقت الأحكام الموجودة في نصوصه تطبيقا حرفيا.

3-2-8 قانون رقم 15-08 المحدد لقواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها:

صدر القانون رقم 15-08 بتاريخ 20-07-2008 وجاء من أجل تعديل وسد بعض الفراغات التي لم تكن في أحكام التهيئة والتعمير كآجال تنفيذ رخصة البناء وقد نص على إلزامية الربط بالشبكات والتهيئة الخارجية بالنسبة لمشاريع البناء الواقعة ضمن التجزئات الترابية.

نستنتج من خلال مجمل القوانين التي تمت دراستها والتي تعد الأهم في التشريع الجزائري خلال مرحلة الاستقلال بالرغم من حددت معالم الملكية العقارية وحافظت على قطاع العقار بمال العام إلا أن أغلبها اتسم بعدم الوضوح كما غلب عليها الطابع التقني دون مراعاة للتحويلات المستقبلية.

خلاصة الفصل:

من خلال دراستنا لهذا الفصل فقد خلصنا إلى أن العقار بالرغم من أنه مادة غير متجددة له دور فعال في عمليات التنمية العمرانية و التوسع آلي للمدينة لذا فقد مر تسييره بعدة مراحل تمثلت في:

*مرحلة العهد العثماني : وفيها تميزت الملكية العقارية بالملكية الجماعية، واتسمت بالتنظيم الناتج عن أحكام الشريعة الإسلامية.

*المرحلة الاستعمارية: أهم ما كان فيها هو صدور قوانين أثرت سلبا على النظام العقاري المستقر في المرحلة العثمانية .

*مرحلة ما بعد الاستقلال : هذه المرحلة هي الأهم وتميزت بعدة إصلاحات وتعديلات من أجل التحكم الأمثل في العقار بإنشاء مؤسسات عمومية، تنظم التعاملات العقارية، وتضبط قواعد السوق العقارية، وفتح المجال أمام الخواص للاستثمار في هذا المجال ، وما لاحظناه من خلال تسيير وتنظيم العقار بعد الاستقلال فإن هذه المرحلة تعددت فيها السياسات المنتهجة حيث أثرت على التوسع العمراني لمختلف المدن الجزائرية وفيها زادت نسبة الأراضي المستهلكة و التي بلغ(5,220هكتار) خلال (20) سنة الأخيرة.

ومن خلال ما تم إصداره من قوانين تضبط الملكية و التعاملات العقارية فإنه مما لا شك فيه أن القوانين الخاصة بالعقار تعمل جاهدة في طرح الكيفيات التي تساعد على التسيير الحسن له و الحفاظ عليه خاصة في المحيط الحضري، إلا أن كثرة التحول دون ذلك فتصبح عائقا خاصة إذا ما كانت غير مرنة وتفتقد لصبغة الردعية.

والملاحظ في القوانين الجزائرية عدم الاستقرار لأنه كانت هناك عودة لإصدار تشريعات من خلال القوانين المعدلة و المتممة ولكي نصل إلى قانون ردي ومرن مع التحولات زمنيا ومكانيا يعمل على حل إشكاليات العقار في الجزائر لا بد أن يكون ذو صبغة شاملة وهو ما لم نجده عند دراستنا لأهم القوانين التي تحكم العقار في الجزائر لأن الجانب والطابع التقني هو الغالب عليها.

الفصل الثاني

التوسع العمراني

تمهيد

1- مفاهيم عامة.

1-1- مفهوم العمران.

1-2- مفهوم المدينة.

1-3- مفهوم النسيج الحضري.

1-4- مفهوم التوسع العمراني.

2- أنواع التوسع العمراني.

2-1- من ناحية الشكل

2-1-1- التوسع الداخلي

2-1-2- التوسع الخارجي

أ- امتداد النسيج القائم

ب- المدن الجديدة

2-2- من الناحية التنظيمية :

2-2-1- التوسع العمراني المنظم:

2-2-2- التوسع العمراني غير المنظم

2-3- من الناحية القانونية :

2-3-1- التوسع العشوائي أو غير المخطط:

أ- التوسع التراكمي:

ب- التوسع متعدد الأنوية

2-3-2- التوسع المخطط:

3- أشكال التوسع العمراني

3-1- المخطط الشطرنجي

3-2- المخطط الإشعاعي (الحلقي):

3-3- المخطط الخطي (الشريطي)

3-4- المخطط العضوي

4- أسباب و دوافع التوسع العمراني

4-1- العوامل السياسية

4-2- العوامل الاقتصادية:

4-3- العوامل الاجتماعية:

4-3-1- النمو الديمغرافي:

4-3-2- الهجرة الداخلية

4-4- العوامل التكنولوجية:

5- إيجابيات وسلبيات التوسع العمراني.

5-1- التوسع الأفقي:

5-1-1- إيجابياته

5-1-2- سلبياته

5-2- التوسع العمودي أو الرأسية:

5-2-1- إيجابياته

5-2-2- سلبياته

6- عوائق التوسع العمراني.

6-1- العوائق الطبيعية :

6-1-1- الجبال

6-1-2- البحار و المجاري المائية

6-1-3- الأراضي المنحدرة

6-1-4- التغيرات في طبيعة التربة

6-1-5- المناطق الزراعية الخصبة

6-1-6 المناطق الغابية

7-1-6 المناطق التي بها مياه

8-1-6 المناطق المعرضة للأخطار و الكوارث الطبيعية

2-6 العوائق الفيزيائية و الصناعية :

1-2-6-المناطق الصناعية

2-2-6-خطوط الكهرباء ذات التوتر العالي

3-2-6-مناطق رمي النفايات

4-2-6-المناطق الأثرية.

5-2-6-أنابيب نقل الغز و البترول.

6-5-6-السكك الحديدية و الطرق السريعة و غيرها.

7-5-6-الاملاك الوقفية كالحبوس.

3-6-العوائق المالية:

4-6-الملكية العقارية:

7-السياسة العمرانية في الجزائر

1-7-مرحلة ما قبل الاستقلال

2-7-مرحلة ما بعد الاستقلال

أ-الإصلاح العقاري

ب-البرامج العمرانية

8-مشاكل التوسع العمراني في الجزائر.

خلاصة الفصل.

تمهيد :

تشهد الجزائر تطورا سريعا في نمو سكانها مما أدى إلى حدوث ظاهرة التوسع العمراني والتي عمت مختلف مدنها، سواء كانت كبيرة أو صغيرة، ساحلية أو داخلية. وللتعرف على هذه الظاهرة أكثر وتوضيح الرؤية حولها سوف نتطرق في هذا الفصل إلى بعض المفاهيم والعناصر التي تتمحور حول الاشكالية القانونية للعقار وأثرها على التوسع العمراني وتساعد على شرحه وفهمه وإضافة إلى أهم المراحل التي مرت بها السياسة العمرانية في الجزائر.

1- مفاهيم عامة:

1-1- مفهوم العمران: وردت عدة مفاهيم للعمران من بينها:

"إذا كانت المدينة كمجتمع للسكان قد عرف منذ القدم حيث نشأ وتطورت، فإن العمران هو ذلك التنظيم المجال الذي يهدف إلى إعطاء نظام معين للمدينة لكون هذه الأخيرة تعبر عن اللاتنظيم واللاتوازن من الناحية الوظيفية، كما تعبر كلمة العمران عن ظاهرة التوسع المستمر الذي تشهده المدينة بشكل دائم مع مرور الزمن ومفهوم الكلمة يختلف من حقبة إلى أخرى مما يسمح لنا باعتماد تصنيفات كالعمران القديم والعمران الإسلامي والعمران الحديث".⁽¹⁾

وهو ذلك التنظيم المجالي الذي يهدف إلى إعطاء نظام معين للمدينة، يخلق التنظيم والتوازن والتجانس من الناحية الوظيفية المجالية".⁽²⁾

1-2- مفهوم المدينة:

لقد اختلف الباحثون في وضع مفهوم محدد للمدينة فمنهم من يعرف "المدينة هي عبارة عن تصميمات مبنية على تشكيلات رياضية وهندسية وفلسفية وإيديولوجية ورمزية وهي تعبر عن تطور الفن العمراني الذي حاول على مر العصور إبراز الجماليات التي تجذب الناس، والمهابة التي تعبر عن سلطة و قوة الحكام".

(1): خلف الله بوجمعة، العمران والمدينة، دار الهدى للنشر والتوزيع، 2005، ص 03.

(2): إسماعيل غلام نعمت التحضر في العالم الإسلامي، دار النشر القاهرة، بدون سنة نشر ص 24.

وإذا اعتمدنا على الناحية اللغوية نجد أن كلمة مدينة مرجعها إلى كلمة "دين" ذات الأصل السامي والمستعملة في عدة لغات وبمعاني مختلفة، فقد استعملها الآشوريون والأكاديون في معنى القانون، واستعمل الآراميون والعبريون كلمة "ديان" للدلالة على القاضي. واليوم و بعد أن وسعت المدن جاذبيتها من خلال تطور دورها الاقتصادي والاجتماعي والثقافي، فإن محاولة تحديد تعريف لها في عالم متحرك باستمرار لا يمكن إلا أن يكون عملية صعبة و معقدة، و لمراقبة المعنى ينبغي الاستناد إلى عناصر أخرى كالبعد الإحصائي و الوظيفية والإيقاعية و البعد الاجتماعي والثقافي.

1-3- مفهوم النسيج الحضري: (1)

يطلق هذا المفهوم على الخلايا المبنية المتضامنة، والفراغات والوسط الحضري، كما نطلقه من وجهة نظر فضائية على الشكل الحضري الذي يتألف من العناصر الفيزيائية (الموقع، الشبكات المختلفة، التجزئة الترابية الفضاءات المبنية وغير المبنية، الأبعاد، شكل ونوعية البناء) والعلاقات التي تربط فيما بينهم. ومفهوم النسيج الحضري قد يتخذ شكلا ثابتا مثل حالة الأشكال العمرانية خلال فترة معينة، ويتخذ شكلا ديناميكيا لإمكانية تطور ونمو هذه الأشكال.

1-4- مفهوم التوسع العمراني:

هو "عملية استغلال العقار الحضري بطريقة مستمرة نحو أطراف المدينة، وهو أيضا عملية زحف النسيج خارج المدينة سواء كان أفقيا أو راسيا أو بطريقة عقلانية"⁽²⁾. وهو أيضا "عملية إنتاج مجال عمراني مرتبط بالبحث عن الأشكال المادية المجسدة والمرجوة الخاصة بالطلبات الجديدة من مساحات العمل، السكن، التجهيزات العمومية، البنية التحتية والقاعدية مع الأخذ بعين الاعتبار البرمجة والإنشاء والتصميم"⁽³⁾.

(1) - د. خلف الله بوجمعة، مرجع سابق، ص 67.

(2) - بن درويش عواطف، عشي محمد الأمين، التوسع العمراني وخصائصه في المدن الصحراوية-حالة مدينة جامعة بالوادي، مذكرة تخرج لنيل شهادة مهندس دولة، GTU، جامعة أم البواقي، دفعة 2013، ص 08.

(3) - Alberto Zuchelli, introduction à l'urbanisme et à la composition urbaine EPAU, vol2-3, 1993, p50.

2-أنواع التوسع العمراني:

يمكننا تقسيم التوسع العمراني إلى عدة أنواع وذلك حسب: الناحية الشكلية الناحية التنظيمية والناحية القانونية.

2-1-من ناحية الشكل (1) :

2-1-1-التوسع الداخلي: عموماً تأتي هذه العملية بعد ظاهرة التوسع الخارجي ويكون على حساب الجيوب العمرانية والفراغات الناتجة عن سوء التخطيط والتهيئة وأصل الملكية العقارية للأراضي أو يكون عبارة عن عمليات تدخل على النسيج القديم وأن في بعض الأحيان يرجع التوسع الداخلي إلى وجود عوائق تمنع التوسع الخارجي. وينقسم إلى قسمين:

*إعادة النظر في المساحات الحرة من خلال التكتيف.

*التدخلات على النسيج القائم تتمثل في إعادة الهيكلة، إعادة التنظيم، إعادة التأهيل.

2-1-2-التوسع الخارجي: ويسمى بالتوسع الأفقي ويتجسد في الانتشار الأفقي المركزي، وهو امتداد

عمراني مستمر وزحف النسيج الحضري خارج المدينة، مما يؤدي إلى ظهور تجمعات من النمط الخطي أو الشطرنجي أو الإشعاعي، وهذا حسب شبكة الطرقات والمواصلات واتجاهها. وينقسم إلى شكلين:

أ-امتداد النسيج القائم: وهو عملية تتم على حواف المدن وتتميز باستمرار النسيج العمراني للمدينة.

ب-المدن الجديدة:وتتم هذه العملية بإنشاء مدن جديدة على مستوى إقليم المدينة الأم وذلك من خلال جميع

الاحتياجات الضرورية للراحة، السكن العمل والتنقل.

(1) - د/عبد الغفوي، جغرافية المدن، الجزء 3، دار النهضة العربية، 2003، ص 56.

2-2-2- من الناحية التنظيمية⁽¹⁾ :

2-2-2-1- التوسع العمراني المنظم: ويتمثل في التوسع الذي يقوم وفقا لدراسة وتخطيط محكمين .

2-2-2-2- التوسع العمراني غير المنظم: ويتمثل في البنايات والأحياء الفوضوية وغير القانونية المبنية

على حساب الأراضي الزراعية أو الغابية أو المنتزهات والمساحات الخضراء.

2-3-2- من الناحية القانونية⁽²⁾ :

2-3-2-1- التوسع العشوائي أو غير المخطط: ويتميز بنوعين:

أ- التوسع التراكمي: وهو أبسط توسع عرفته المدن، ويتم بملا المساحات الفضائية داخل المدن أو البناء عند

المشارف وأحيانا عند أقرب مكان من أسوار المدينة، وذلك إذا كانت أسعار أرض البناء مرتفع ومن بين المدن

التي شهدت هذا النمط مدينة موسكو (نمو تراكمي حلقي).

ب- التوسع متعدد الأنثوية: وهو نقيض التوسع التراكمي وهو في أبسط صورته ظهور مدينة جديدة على

مقربة من أخرى قديمة، ولكنه يتخذ صورة مركبة عندما يمتد إلى مدينة وبضعة مراكز مدينة حولها ترتبط

بعلاقات معينة. ومن بين المدن التي شهدت هذا التوسع نجد مدينة تلمسان.

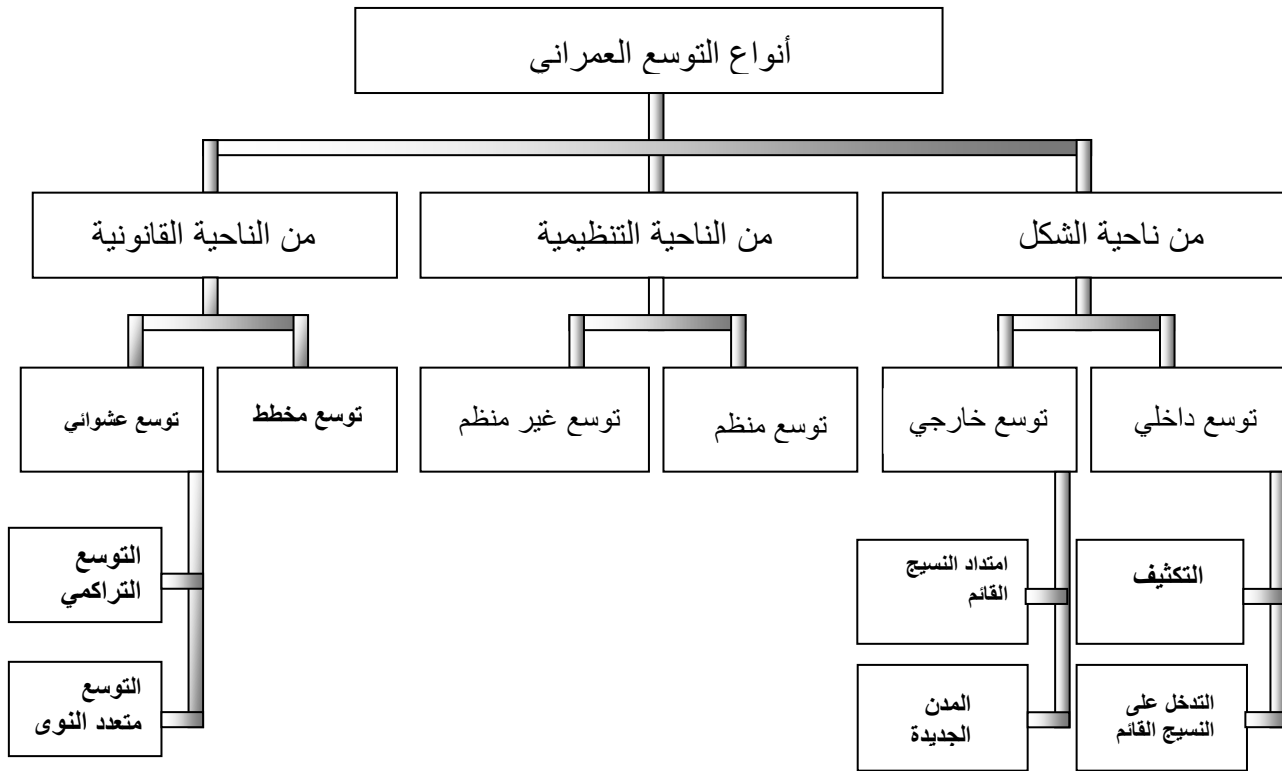
2-3-2-2- التوسع المخطط: تتدخل الدولة في توجيه العمران وتنظيمه وتجهيزه بالمرافق رغبة في توفير

السكن المناسب في المكان المناسب.

¹ - د/البشير التيجاني التحضر والتهيئة العمرانية في الجزائر ديوان المطبوعات الجامعية بن عكنون، ص 85-86.

(2) - د/البشير التيجاني المرجع السابق، ص 95.

الشكل رقم (02):أنواع التوسع العمراني



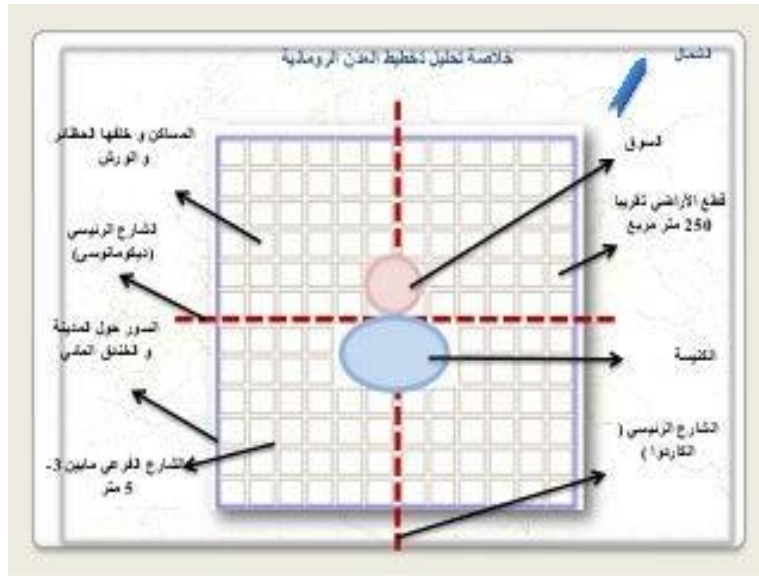
3- أشكال التوسع العمراني(1):

3-1-المخطط الشطرنجي: يعود ظهور هذا المخطط إلى العصور القديمة،حيث استعمل في بناء

المستعمرات،فهو يشبه في تقسيماته لوح الشطرنج. يتميز بسهولة المواصلات والتقسيمات الإدارية وتحديد الملكيات،و هذا المخطط يقوم على أساس شارعين واسعين decumanus و cardo. ومن أشهر المدن التي طبق فيها هذا المخطط هي المدن الرومانية،شيكاغو و مدينة لفلوت (la vlutte) .و طبق أيضا داخل المدن الجزائرية أثناء الفترة الاستعمارية. كما هو موضح في المخطط رقم (03).

(1) - د/عبد الفتاح محمد وهيبة،جغرافية المدن،دار النهضة العربية،بيروت لبنان،2003،ص139-144.

الشكل (03) المخطط الشطرنجي.



3-2- المخطط الإشعاعي (الحلقي): يعتمد هذا المخطط على حلقات متتابعة حول نقطة مركزية التي قد

تكون سوق أو مسجد أو كنيسة.... الخ، ومن هذه النقطة تخرج طرق إشعاعية قد تقطعها شوارع دائرية لتسهيل الحركة فتنتج عنها شبكة موصلات نجمية يسهل عن طريقها الوصول إلى جميع أطراف المدينة. ومن بين المدن التي اشتهرت بهذا المخطط مدينة موسكو، واشنطن. كما هو موضح في الشكل التالي:

الشكل رقم(04): الخطة الإشعاعية



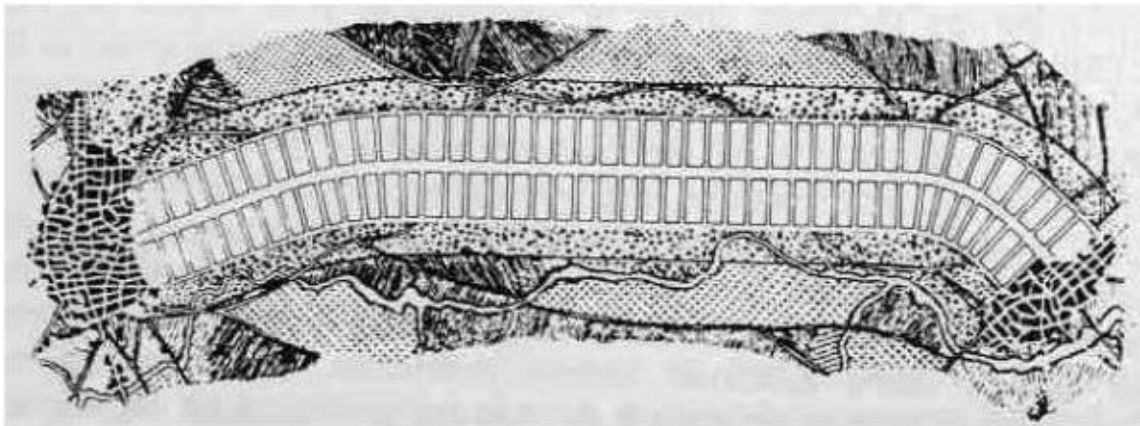
المصدر www.google.com

3-3 المخطط الخطي (الشريطي): يمكن تعريفه بأنه شريحة طويلة من مخطط شطرنجي، يعتمد على شارع

رئيسي بطول المدينة، ظهر أول مرة في اسبانيا سنة 1880 على يد المهندس (سوريا ماتا)، وطبق أيضا عند بناء مدينة ستالين غراد.

ومن بين المدن التي طبق فيها هذا المخطط هي مدينة الجزائر، برازيليا.....

الشكل رقم (05): نظرية المدينة الخطية كما وضعها المهندس سوريا ماتا.



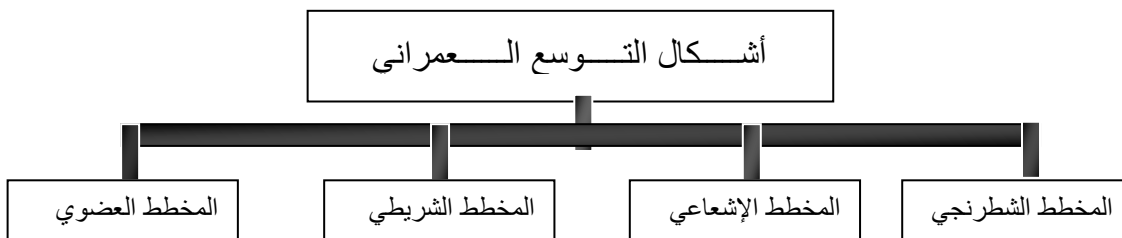
المصدر www.granddesignac.com

3-4- المخطط العضوي: يتميز هذا المخطط بالعفوية وعدم التناقض بين الشوارع سواء من

حيث الاتساع أو من حيث الاستقامة والاتجاه. استمرت به جل المدن التقليدية مثل سمرقند،

القنطرة بالجزائر، قسنطينة، غرداية، دمشق قديما.

الشكل رقم (06): أشكال التوسع العمراني.



4-أسباب ودوافع التوسع العمراني:

4-1-العوامل السياسية⁽¹⁾:

وهذا بإصدار قرارات سياسية في انجاز مدن بجميع مكوناتها (سكن، تجهيزات، طرق، شبكات مختلفة)، ويساعد هذا بدوره على توسيع المدن وخلق أقطاب تنموية ويزداد الطلب على العقار، ويتم تكثيف وملء الجيوب الشاغرة في النسيج العمراني مما يؤدي إلى توسيع المدن ونموها.

4-2-العوامل الاقتصادية⁽²⁾:

إن وجود بعض المنشأة الصناعية، التجارية والإدارية يؤدي إلى توفر مناصب شغل وتمركز الخدمات في المدينة. هذا كله يؤدي إلى التوسع والنزوح من الأطراف إلى المدينة.

4-3-العوامل الاجتماعية⁽³⁾:

إن التحسين الاجتماعي لبعض المدن جعلها كمركز جذب للسكان من التجمعات الأخرى سواء حضرية أو ريفية. وهناك عنصران آخران لهما نفس الأهمية في العوامل الاجتماعية للتوسع وهما:

4-3-1-النمو الديمغرافي: يرتبط النمو الديمغرافي ارتباطا وثيقا بتوسع المدينة، وترتبط أحجام السكّانات

والمرافق والخدمات بالأحجام السكنية التي تخدمها وهذا يعني استهلاك المجال بصفة أكبر .

4-3-2-الهجرة الداخلية: شهدت الكثير من دول العالم نزوحا ريفيا و إقليميا إلى المدن التي تحسن

مستواها الاقتصادي والاجتماعيون بذلك أدى إلى ارتفاع عدد سكانها واستقرار المهاجرين في ضواحيها العمرانية مما أدى إلى عرقلة توسع المدينة المستقبلية كما أن هذه الهجرة تزيد من حدة استهلاك المجال.

(1) - بلخير خديجة، التوسع الحضري ومدى تماثيه مع المشروع الحضري المستدام، مذكرة لنيل شهادة ماستر، جامعة أم البواقي، 2014، ص 25.

(2) - نفس المرجع السابق

(3) - عابدة زكريا وبوقن دورة فتحي، إشكالية العقار وأفاق التوسع العمراني لمدينة عين البيضاء مذكرة تخرج لنيل شهادة مهندس دولة GTU، أم

البواقي، 2007، ص 28

4-4 العوامل التكنولوجية⁽¹⁾:

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.

5- ايجابيات وسلبيات التوسع العمراني:

تختلف الايجابيات والسلبيات حسب نوع التوسع واختلاف المدن، لذلك سنلخص بعضها حسب نوع التوسع.

5-1- التوسع الأفقي⁽²⁾:

5-1-1- ايجابياته: *سهولة إقامة المنشأة على الأراضي ضعيفة المقاومة.

*المدن التي يكون توسعها أفقياً تمتاز بحركة مرور وكثافة سكنية منخفضة أو متوسطة.

*انخفاض تكلفة الانجاز وبساطة التقنيات المستعملة.

*تنظيم مجالي مثالي.

5-1-2- سلبياته: *الاستهلاك الكبير والمفرط للعقار.

*كلما زاد الاستهلاك أكثر للمجال كلما ابتعدنا عن مركز المدينة. *ارتفاع تكاليف مد الشبكات المختلفة.

5-2 التوسع العمودي أو الرأسى⁽³⁾:

5-2-1- ايجابياته: *الاستغلال الأمثل للمجال: يجب على المستثمر الاستغلال الأمثل للأرضية مستغلا

الوسائل التقنية المتاحة لإنشاء أكبر عدد من المستويات لتحقيق أقصى درجات الربح الممكنة. هذا بالنسبة

للمستثمر أما بالنسبة للسلطات العمومية المسؤول الأول عن تنظيم المجال وتسييره وكذا قطاع السكن فيمثل هذا

النموذج توفير العقار الحضري الذي يعتبر ملك نادر غير متجدد.

(1) - عيادة زكريا وبوقن دورة فتحي نفس المرجع السابق

(2) - عيادة زكريا وبوقن دورة فتحي مرجع سابق ص 33-34.

(3) - حاجي محمد مساهمة الجانب الاجتماعي للسكن في التوسع العمراني مذكرة تخرج لنيل شهادة ماجستير، قسم الهندسة المعمارية جامعة بسكرة، 2007، ص 75.

*التحكم في تكاليف الانجاز: هذا النموذج يعمل على تقليص تكاليف انجاز الشبكات المختلفة.

*سهولة التنقل في المدينة لقرب الأحياء من مركز المدينة.

5-2-2 سلبياتها: *الكثافة السكانية العالية وكذا حركة المرور.

*تفكك الحياة الاجتماعية.

*صعوبة إقامة المنشأة على الأراضي ضعيفة المقاومة.

*ارتفاع تكلفة انجاز المنشأة.

6-عوائق التوسع العمراني:

تتقسم إلى عوائق طبيعية، وعوائق صناعية وفيزيائية وأخرى مالية.

6-1-العوائق الطبيعية⁽¹⁾: من بين هذه العوائق نذكر:

6-1-1 الجبال:تعتبر الجبال عائق طبيعي أمام التوسع العمراني بأي مدينة نتيجة لانحدارها الشديد الذي

يؤدي إلى تغير اتجاه التوسع.

6-1-2 البحار والمجاري المائية: ويكون في المدن الساحلية بفضل ترك الاتفاقات بين البحار النسيج

العمراني كما أن المجاري المائية تعمل ف يفصل الأنسجة العمرانية وذلك لترك مساحات تجنباً لحدوث فيضانات.

6-1-3 الأراضي المنحدرة: حيث أن البناء على هذه الأراضي التي تفوق انحدارها 15% يكون صعباً

ويتطلب إمكانيات تقنية ومالية كبيرة.

(1) - زيبيدي بدر الدين ورفاقه حتمية التوسع العمراني لمدينة الوادي وفضاءاته المستقبلية لـ 2024، مذكرة تخرج لنيل شهادة مهندس دولة

6-1-4 التغيرات في طبيعة التربة: إن التوسع العمراني يبتعد عن مثل هذا النوع من العوائق حيث أنه يستلزم عند القيام بعملية التوسع التحليل الجيولوجي للتربة وذلك لتفادي أخطار الانزلاق.

6-1-5 المناطق الزراعية الخصبة: بالرغم من كونها عائقا طبيعيا مهما إلا أن التوسع العمراني على حساب الأراضي الفلاحية الخصبة مشكلة تعلني منها جميع المدن المتمركزة في السهول.

6-1-6 المناطق الغابية: نظرا لأهميتها الايكولوجية والطبيعية على المحيط الطبيعي فقد وضعت قوانين وأوامر لحمايتها، لأنها تستغل في الراحة والترفيه والسياحة.

6-1-7 المناطق التي بها مياه: هناك مناطق تحوي على كميات هائلة من المياه التي تترشح فوق سطح الأرض، ومناطق أخرى تحتوي على مياه جوفية قريبة من السطح، والأفضل حماية هذه المياه.

6-1-8 المناطق المعرضة للأخطار والكوارث الطبيعية: مثل المناطق المعرضة للفيضانات والانزلاقات، أو المناطق ذات الطبيعة الزلزالية النشطة فلا يمكن التوسع عليها.

6-2 العوائق الفيزيائية والصناعية⁽¹⁾:

6-2-1 المناطق الصناعية: تعتبر عائق للتوسع لما تسببه هذه المناطق من أخطار كالتلوث والضجيج وغيرها، إضافة إلى تعرضها للأخطار الصناعية كالحرائق والانفجارات... الحمم وان يفرض على المختصين بدراسة إمكانية عدم الاقتراب من هذه المناطق.

6-2-2 خطوط الكهرباء ذات التوتر العالي: يعتبر من العوائق الفيزيائية، فأثناء توسع المدينة بطريقة موجهة تجد نفسها أمام عائق الخطوط الكهربائية مما يؤدي إلى ترك الاتفاقات بينها وبين النسيج العمراني والتي تؤدي إلى انفصال وقطع النسيج.

6-2-3 مناطق رمي النفايات: والتي تسبب عدة مخاطر على الصحة العمومية فالتوسع يكون غير ممكن اتجاه هذه الأماكن.

(1) - بن درويش عواطف عشي محمد الأمين، مرجع سابق ص 12.

6-2-4- المناطق الأثرية: يجب حمايتها واستغلالها كمعلم سياحي.

6-2-5- أنابيب نقل الغاز والبتروول.

6-5-6- السكك الحديدية والطرق السريعة وغيرها.

6-5-7- الأملاك الوقفية كالحبوس.

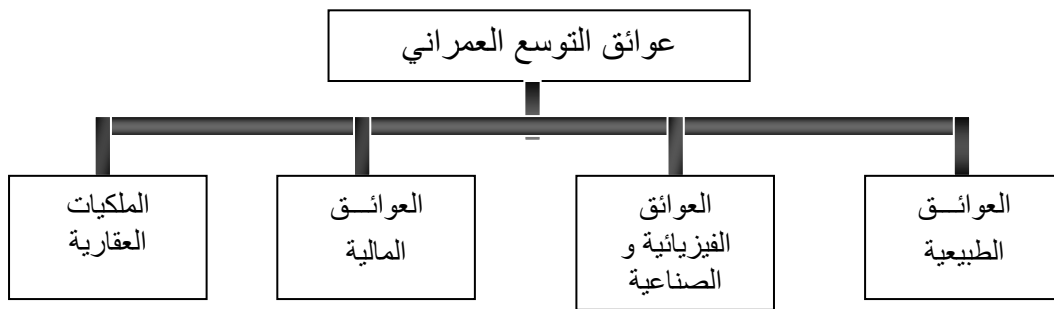
6-3- العوائق المالية:

يعتبر نقص تمويل المشاريع العمرانية من معوقات التوسع العمراني وعرقلة عملية البناء وزيادة الهياكل المبنية أمام عدم دفع مستحقات الأنشطة والصفات الخاصة بالتعمير الذي يؤدي إلى توقف وتيرة البناء وبالتالي توقف عملية التوسع.

6-4- الملكية العقارية:

وتعتبر من أبرز العوائق الأساسية أمام توسع أي مدينو لهذا قبل بداية انجاز أي مشروع عمراني يجب دراسة طبيعة الملكية العقارية للأراضي التي سوف ينجز عليها هذا المشروع

الشكل رقم (07): عوائق التوسع العمراني



7- السياسة العمرانية في الجزائر (1):

شهدت السياسة العمرانية في الجزائر عدة مراحل و تغيرات تتمثل في :

7-1- مرحلة ما قبل الاستقلال: تميز التراب الوطني ببنية عمرانية مخططة لمصلحة المستعمر حيث

ارتكز العمران في المدن الكبرى خاصة الساحليون لإظهار الحكم الاستعماري طبق الفرنسيون القوانين المستعملة في فرنسا سنة 1919 وفي سنة 1958 ظهر برنامج عمل للتنمية يدعى «مشروع قسنطينة» ، وامتد قانون التعمير الفرنسي بالجزائر .

7-2- مرحلة ما بعد الاستقلال: بعد الاستقلال اعتمدت الدولة على بناء مجتمع يضمن رقي الإنسان

والمساواة وكسر التفاوت الذي تركه الاستعمارات هاجر العديد من السكان إلى المناطق التي تتوفر بها وسائل الحياة الضرورية مما أدى إلى تضخم المدن وتوسعها مع غياب سياسة عمرانية سليمة لقد اعتمدت هذه السياسة بإيجاز على ما يلي:

أ- الإصلاح العقاري: بعد الاستقلال واجهت الدولة عدة مشاكل في توسع المدمن بينها الملكية العقارية

لصالح الفرنسيين و الجزائريين، أمام هذا الوضع أصدرت الحكومة الأمر 74/26 الذي نص على احتياطات عقارية لصالح البلديات، ف جاء قانون نزع الملكية الخاصة للمصلحة العامة حسب شروط و قواعد معينة حددها المرسوم الرئاسي 76/29، لكن هذا المرسوم لم ينمي المجال و غدى وسيلة في أيادي السلطات المحلية في خدمة المصلحة الخاصة بدون شروط قانونية ، و منذ 1986 ظهرت قوانين جديدة للتعامل مع العقار كما ظهرت الوكالات العقارية المحلية 90/23، وقانون

التوجيه العقاري 90/25 الذي يتضمن تحديد عمليات التعمير والمحافظة على الأراضي الزراعية أمام

التوسع العمراني.

(1) - بن شية عيد الوهاب إشكالية العقار في التوسع العمراني دراسة حالة المركز الحضري بني يلان مذكرة تخرج لنيل شهادة ماستر تخصص تسيير المدينة جامعة المسيلة، 2014، ص 43-44

ب-البرامج العمرانية: تعتبر كوسيلة ربط بين التخطيط و التدخل العمرانيون في سنة1962 ادخل ما يسمى بالمخطط العمراني للمدينة، يهدف إلى التحكم في التنمية و التوسع العمراني للبلديات التي يبلغ عدد سكانها 10 آلاف نسمة و التي لم تدخل في إطار المخطط العمراني التوجيهي (PUD)،كما ظهرت مناطق التوسع الأولية و التجمعات السكانية، ثم 1000 قرية اشتراكية سنة 1965 و أنشأت وزارة الأشغال العمومية و البناء التي كلفت بالتخطيط العمراني و التحكم في تطور و توسع المدن وفي سنة 1975 بدأت الجزائر في تطبيق المخطط التوجيهي(PUD) بعد أن شرعت في إنشاء المناطق الصناعية في بعض الولايات سنة 1970، و ظهرت المناطق الحضرية الجديدة (ZHUN) .

وأمام تفاقم أزمة السكن وغياب التسيير العقاري الخاص بالإسكان أصدرت مقرة رقم 73/94 والتي نصت على إنشاء ديوان الترقية والتسيير العقاري(OPGI)، ثم المقرة 76/94 التي حددت وتيرة الكراء .

كما يمتاز المخطط العمراني التوجيهي بعدة سلبيات، فهو يأخذ منطقة الدراسة بشكل مفصول عن باقي المناطق كما يهتم بالدراسة التقنية عن غيرها من الدراسات اللازمة، لذا ظهر سنة 1990 المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (PDAU) ومخطط شغل الأراضي (POS) كبديل للمخطط العمراني التوجيهي، إذ يحدد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير القطاعات العمرانية المعمرة ،القابلة للتعمير وغير القابلة للتعمير والمخصصة للتعمير المستقبلي إذ يحدد مخطط شغل الأراضي بالتفصيل حقوق استخدام الأراضي في إطار توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير .

8- مشاكل التوسع العمراني في الجزائر (1):

إن الأشكال الحديثة للتعمر التي عرفتتها مدننا أفرزت نتائج نلخصها فيما يلي:

*التوسع العمراني غير المتوازن كالتوسع خارج محيط المدينة والتوسع على حساب الأراضي الفلاحية

الخصبة كسهول متهيجة.

*النفقات الباهظة كشق الطرق و إعداد الشبكات نحو المناطق السكنية التي تعاني غياب المنشأة القاعدية.

*التوسع غير العقلاني أدى إلى تصميم مجموعات سكنية لنفس المنطقة تتضارب في أشكالها المعمارية

والعمرانية.

*حركية التعمر في السنوات الأخيرة لم تكن متنوعة بفاعلية الوسائل الأخرى المكتملة للمشروع منذ

الثمانينات كالمراقبة الجدية، وتوفير مواد البناء في وقتها، وعامل الوقت، مما يؤثر سلبا على سير المشاريع.

* غياب الكفاءة الجزائرية التي تحمل البعد الاجتماعي والثقافي للمجتمع في تعمر المدينة الجزائرية.

*أما بالنسبة للمستوى الاجتماعي فان عدم تمكن المستعملين من التكيف مع المجال الجديد وعدم قدرة

تحقيق التفاعل معه، أدى إلى إقصاء الاندماج في الحياة الحضرية و الاجتماعية للمستعملين، زيادة عن ذلك

الثمن الاجتماعي الذي يدفعه المجتمع من تراجع القيم و ظهور النزعة الفردية و اللامبالاة إزاء المجال العمراني

مما انعكس سلبا على النمط المحلي عموما.

*عدم الملائمة مع الموضع حيث أن توسع المدن لا يأخذ بعين الاعتبار الوضع الطبوغرافي للمجال

الجديد.

*عدم مراعاة التغيرات العمرانية والتحويلات الاقتصادية والاجتماعية، حيث أن أغلب التوسعات العمرانية

يصاحبها تغير ولو جزئي في الطبيعة العمرانية مقارنة بالنسيج القديم كما يتولد عنه تحولات اقتصادية واجتماعية

وتغيرات قيمة العقار.

(1) - بن شبة عبد الوهاب، مرجع سابق، ص45 و46.

* عدم التوازن الايكولوجي المهدد للمحيط العام.

* تهديد المناطق الأثرية والتاريخية بالزوال نتيجة التوسع العشوائي نحوها.

* عدم المحافظة على الطابع العمراني المحلي وذلك بتشويه صورة المدينة من الناحية الجمالية والوظيفية

باستعمال مواد البناء غير المحلية، وعدم مراعاة الخصوصية الاجتماعية والثقافية والقيم الحضارية للمدينة، وهذا

ما أفقد المدينة طابعها الأصلي في التخطيطات والتصميمات العمرانية التي نشأت في معزل عن حركة التحضر

الطبيعية النابعة من البيئة المحلية.

خلاصة الفصل الثاني:

نستخلص مما سبق أن التوسع العمراني يعرف بعدة أنواع وأشكال مما يؤدي إلى تشكل مدن وتجمعات سكنية عديدة وتتحكم فيه مجموعة من العوامل، كذلك يواجه عوائق وصعوبات مختلفة، وهو ضرورة حتمية لكل مدينة، وهذا راجع إلى عدة عوامل أهمها النمو الديمغرافي والنزوح الريفي، إذ تعمل السلطات العمومية جاهدة ومن بينها البلدية على توفير الأراضي بهدف الاستجابة لمتطلبات التوسع العمراني من حيث السكن والتجهيزات والشبكات والهياكل القاعدية، فرغم كل هذه الجهود إلا أنها لم توفق في مسايرة هذا التوسع لأن نسبة زيادة عدد السكان تفوق وتيرة الانجاز وبالتالي يبقى هذا مشكلا مطروحا أمام السلطات المعنية مع أمل إيجاد حلول مناسبة له.

الفصل الثالث

الدراسة التحليلية لمدينة عين ولمان

المبحث الأول: تقديم عام لمدينة عين ولمان

-مقدمة

1موقع مدينة عين ولمان:

- 1-1الموقع الجغرافي لمدينة عين ولمان.
- 1-2الموقع الفلكي لمدينة عين ولمان.
- 1-3الموقع الإداري لمدينة عين ولمان.
- 2-لمحة تاريخية عن مدينة عين ولمان.

المبحث الثاني: الجانب الطبيعي

1-التضاريس

2-الجيولوجيا والتركيب الصخري

3-الجانب المناخي.

1-3-الحرارة

2-3-التساقط.

3-3الرياح والتشميس.

3-4-الغطاء النباتي.

3-5المياه.

المبحث الثالث:

1-مراحل التطور العمراني لمدينة عين ولمان.

2-الخصائص السكانية والاقتصادية

1-الدراسة الديمغرافية

1-1-الحظيرة السكنية

2-التجهيزات

2-1-المرافق التعليمية

2-2-المرافق الرياضية والثقافية

2-3-المرافق الصحية

2-4-المرافق الإدارية

2-5-الصناعة والنشاطات

2-5-1-الصناعة

2-5-2-التجارة

المبحث الرابع: دراسة الشبكات

1-المدائل الرئيسية.

2-الطرق الهيكلية للمدينة

2-1-الطريق الوطني رقم 28

2-2-الطريق الولائي 171

2-3-الطريق الولائي 141

2-4-الطريق الولائي 64

2-5-الطريق المزدوج الرابط بين الطريق الولائي 171 و المجنب

2-6-الطريق الرئيسي

2-7-الطريق المزدوج لشارع الصين

3-تشغيل شبكة الطرق

3-3-طرق اختراق

3-2-الطرق الالتفافية

3-3-طرق التبادل

المبحث الخامس-الدراسة العمرانية

1-الاستهلاك المجالي لمدينة عين ولمان

1-1-الاستهلاك العمراني

1-2-الاستهلاك الطبيعي

1-3-الاستهلاك الصناعي

2-الطبيعة القانونية للعقار

2-1-أراضي ملك للدولة

2-2-أراضي ملك للبلدية

2-3-أراضي ملك للخواص

3-أسعار العقار وتطورها

4-اتجاه التوسع العمراني

5-عوائق التوسع العمراني

5-1-العوائق الطبيعية

5-2-العوائق الاصطناعية

5-3-العوائق القانونية

6-دراسة علاقة التأثير والتأثير بين التوسع العمراني والعقار:

6-1-تقسيم القطاعات العمرانية:

6-1-1-القطاع العمراني المعمر

6-1-2-القطاع القابل للتعمير (المدى القريب والمتوسط)

6-1-3-القطاع القابل للتعمير (المدى البعيد)

6-1-4-القطاع غير القابل للتعمير

6-1-5-المناطق المبعثرة

6-2-تأثير العقار على التوسع العمراني في مدينة عين ولمان

6-3-تأثير التوسع العمراني على العقار في مدينة عين ولمان

7-نتائج الدراسة

-خلاصة الفصل

-الخاتمة (التوصيات والحلول)

المبحث الأول: تقديم عام لمدينة عين ولمان

مقدمة:

في هذا الفصل سيتم التطرق إلى دراسة تحليلية لمدينة عين ولمان والتي سنتناول فيها الدراسة الطبيعية والعمرانية وكذا الاستهلاك المجالي للمدينة مع مقارنة مجال توسعها بين الواقع ومراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير مع استخراج علاقة التأثير والتأثر بين التوسع العمراني والعقار وفي الأخير سنخرج ببعض نتائج الدراسة.

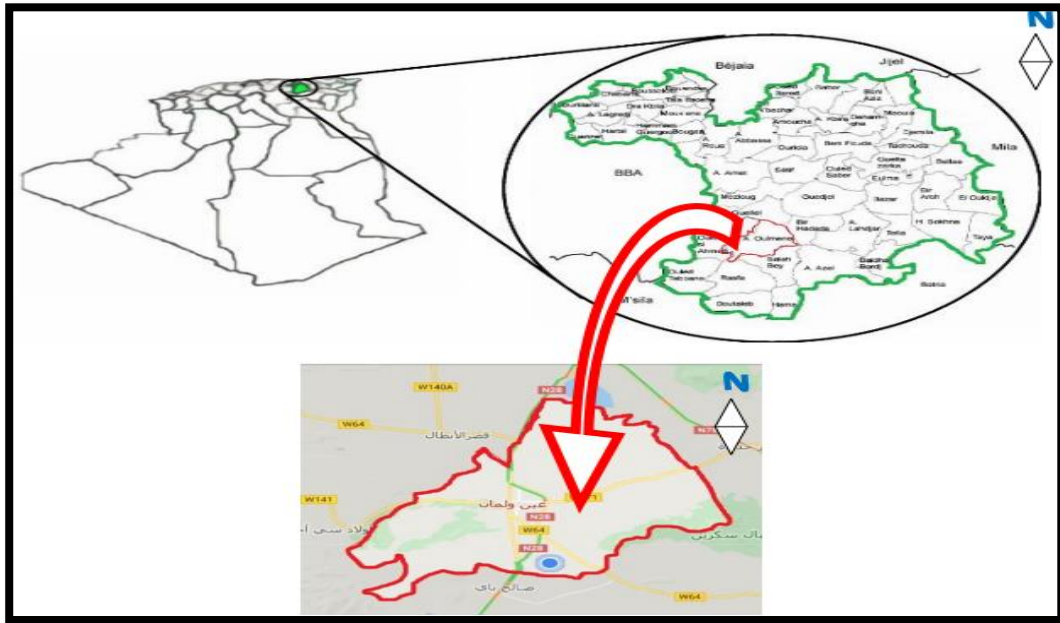
1 موقع مدينة عين ولمان:

1.1 الموقع الجغرافي:

تقع مدينة عين ولمان جنوب ولاية سطيف على بعد حوالي 33 كلم. يجتازها الطريق الوطني رقم 28 الذي يعتبر الشريان النابض للبلدية في شتى المجالات حيث يربط هذا الأخير ولايات الشمال الشرقي بولايات الجنوب والجنوب الشرقي كما تبعد عين ولمان عن العاصمة حوالي 335 كم.

تحتل بلدية عين ولمان المرتبة الثامنة من حيث المساحة أي بنسبة 2.61% من مساحة الولاية، إذ أنها تتربع على مساحة تقدر ب: 171.08 كلم²، أما من حيث السكان فتحتل المرتبة الثالثة بعد كل من بلديتي سطيف و العلمة، حيث بلغ عدد السكان حسب إحصائيات حديثة (2008) 73017 نسمة بكثافة سكانية: 426 نسمة/كلم² وحسب إحصائيات 2020 عدد السكان 142704 نسمة بكثافة سكانية تقدر ب: 834 نسمة /كلم² يحدها من الشمال بلدية قصر الأبطال و قلال ومن الشرق بئر حدادة ومن الغرب أولاد سي أحمد ومن الجنوب عين أزال وبلدية صالح باي.

خريطة رقم 01: توضح بلدية موقع عين ولمان



المصدر: غوغل ماب + معالجة الطالبة

2-1- الموقع الفلكي لمدينة عين ولمان

خريطة رقم 02: توضح الموقع الفلكي لمدينة عين ولمان



المصدر: غوغل ماب + معالجة الطالبة

3-1- الموقع الإداري لمدينة عين ولمان

حدود الدائرة

من الشمال : عين أرناط

من الغرب : رأس الواد

من الشرق : قجال ، عين أزال

من الجنوب : صالح باي

خريطة رقم 03 : توضيح الموقع الإداري لمدينة عين ولمان



يقال بأنه في القرن الثامن وصل إليها عقبة بن نافع، وقام بتشبيد عيادة ل سلاح الفرسان على سفح الجبل بتعاون مع أهالي المنطقة.

يتكون سكان المدينة من عنصرين البربري والمتكون من بربر زناته وبربر صنهاجة، والعنصر العربي الذي أستقر بعد النزوح الهلالي لدول المغرب العربي.

بدأ تطور المدينة على هيئة كتلة عام، 1825، وتم احتلالها من قبل الفرنسيين عام 1871، وكان وصول هذا الاحتلال بداية من منطقة قصر الطير، وقد واجه هذا الاستعمار بمقاومة شرسة جنبا مع جنب مع أحمد باي والأمير عبد القادر الجزائري، بعد السيطرة الفرنسية على المدينة أطلق عليها اسم بلدية كولبار، و تم تعيين أول قائد للبلدية بعد التسمية الحديثة عليها القائد هو أحمودة .

الصورة رقم 02 عين ولمان سنة 1950

الصورة رقم 01 عين ولمان من فوق الجبل عام 1905



المصدر: محرك البحث غوغل



المصدر: محرك البحث غوغل

قاومت المدينة الاستعمار وضربت أروع الأمثلة في الصمود والبطولة والشجاعة بعد مشاركة سكانها في الحرب التحريرية الكبرى، وقدمت العديد من الشهداء في سبيل التحرر.

وفي عام 1962 أطلق عليها اسم عين ولمان وهي تسمية تعني عين الصوف وهي مزيج بين البربرية والعربية سم مدينة عين ولمان له حكاية هو أنه كانت في بوابتها عين جارية طوال أيام السنة وكانت قبائل العابرة تأتي لكي تغسل الصوف بها أي أن كلمة ولمان تعني الصوف إذن معناها عين الصوف.

الصورة رقم 03 : الاحتفال بعيد الاستقلال

الصورة رقم 04: زيارة هواري بومدين لعين ولمان في السبعينات



المصدر: محرك البحث غوغل



وفي عام 1974 أجري التقسيم الإداري للمدينة ، حيث ضمت دائرة عين ولمان عددا من البلديات ، وهي : قلال ،

قصر الطير ، عين أزال ، أولاد تبان ، أولاد سي أحمد ، صالح باي عين الحجر .

وفي التقسيم الإداري الذي تم إجراؤه عام 1985 أصبحت دائرة عين ولمان تضم أربع بلديات فقط وهي :

قصر الأبطال ، بلدية عين ولمان ، قلال ، أولاد سي أحمد .

المبحث الثاني-الجانب الطبيعي:

1-التضاريس:

تتقسم التضاريس ببلدية عين ولمان إلى:

*المنطقة الجبلية: تمتد من غرب المدينة الى غاية السلسلة الجبلية المعروفة بجبال بوطالب.

*منطقة السهول الجانب الشرقي والشمال

خريطة رقم 05: تضاريس مدينة عين ولمان



المصدر: مذكرة تخرج لنيل شهادة تقني سامي تخصص تعميم-صحراوي رانية-INSFP

2- الجيولوجيا والتركيب الصخري:

يعد التركيب الصخري أحد أهم العوامل المساعدة في كشف درجة الصلابة، قوة التماسك هذا من جهة، ومن جهة أخرى الإحاطة بالظروف التي توجد بها الثروة الكامنة للانتفاع بها في الزراعة والصناعة والسكن، دون تعرض الأرض للضغط أو الاستنزاف.

تعرضت المنطقة كغيرها من المناطق لعدة حقب وأزمنة جيولوجية جعلت التكوينات الصخرية الموزعة عبر تراب البلدية متنوعة ومتداخلة، نتيجة لكثرة الحركات التكوينية والانكسارات التي ضربت المنطقة.

وتعد معظم التكوينات الموجودة بالبلدية ذات منشأ رسوبي، إذا تركز الصخور المقاومة بالمنطقة الجنوبية حيث التعرية قوية بهذه المنطقة. وتتكون من صخور دولوميت و الكلس الكتلي، والكلس السيليسي والمتشكلة في حقبة الميوسان والميوليوسان من الزمن الثالث، ونجد بهذه المناطق كذلك الكلس المارني، من حقبة الإيوسان وهي تكوينات أقل صلابة

3 - الجانب المناخي:

تقع البلدية على ارتفاع 600 م عن سطح البحر

يعد المناخ أحد العوامل المؤثرة في نشأة المدينة وفي اتجاه محاور نموها وتوسعها، خاصة هندسة الطرق والمباني وبعض الاستخدامات الأخرى التي تتأثر إلى حد كبير بالعوامل المناخية، يسود منطقة عين ولمان مناخ قاري شبه جاف حار صيفا ورطب بارد شتاء، ولمعرفة مدى تأثير العامل المناخي على الوسط العمراني يجب التعرف على مختلف عناصر المناخ.

3-1- الحرارة:

تعتبر الحرارة عنصر هام جدا في تحديد نمط السكن ومادة البناء، كما لها دور في الناحية الصحية والاقتصادية، فالمناطق الأقل عرضة لأشعة الشمس تكون عرضة للأمراض حسب الخبراء، أما مجال دراستنا

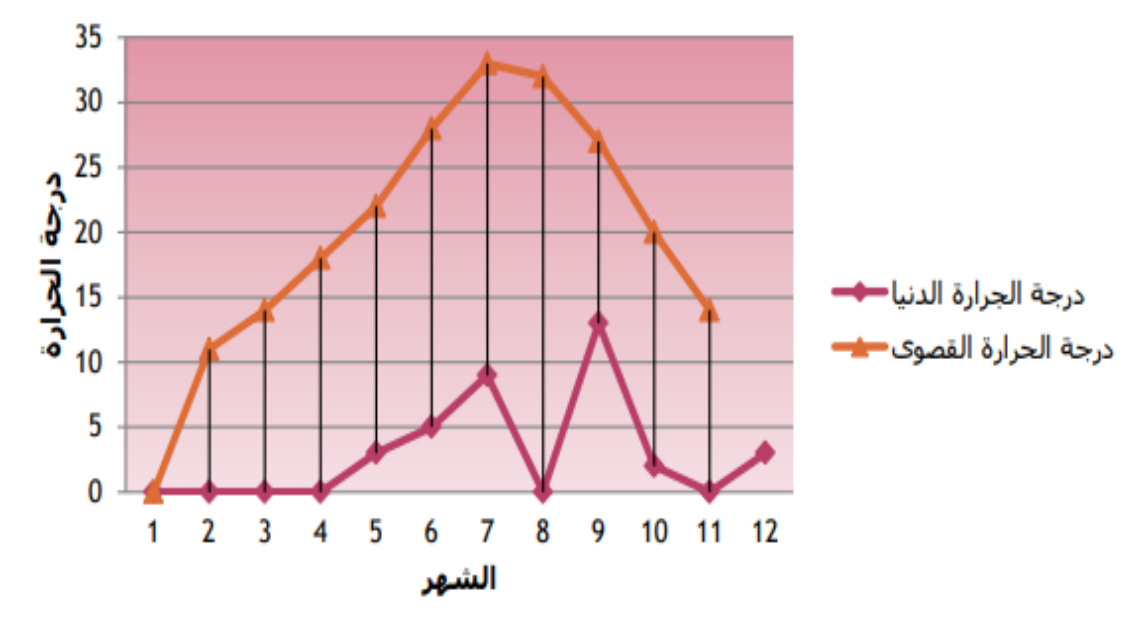
فيعرف فصلين بارزين بدرجة جد منخفضة في فصل الشتاء وجد مرتفعة في فصل الصيف حيث نسجل معطيات الجدول التالي.

الجدول رقم 02: درجات الحرارة الشهرية

الشهر	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
درجة حرارة الدنيا	0.4	1.1	3.2	5.5	3	5	9	7.1	13	2	5.4	3
درجة حرارة القصوى	9.2	11	14	18	22	28	33	32	27	20	14	10

من خلال معطيات الجدول السابق تسجل مدينة عين ولمان أعلى درجات الحرارة خلال شهر جويلية 33 وأدنى درجة في شهر جانفي 0.4.

الشكل رقم 08 : منحنى بياني لدرجات الحرارة



3-2-التساقط:

تعرف المنطقة تذبذب في كميات الأمطار المتساقطة، ومن خلال معطيات جدول متوسطات التساقط نجد

أن السنة تقسم إلى فترتين هما:

الفترة الرطبة: وتشمل كل من (نوفمبر، ديسمبر، جانفي) أين قدرت المعدلات ب: 53 ملم، 52 ملم و60ملم

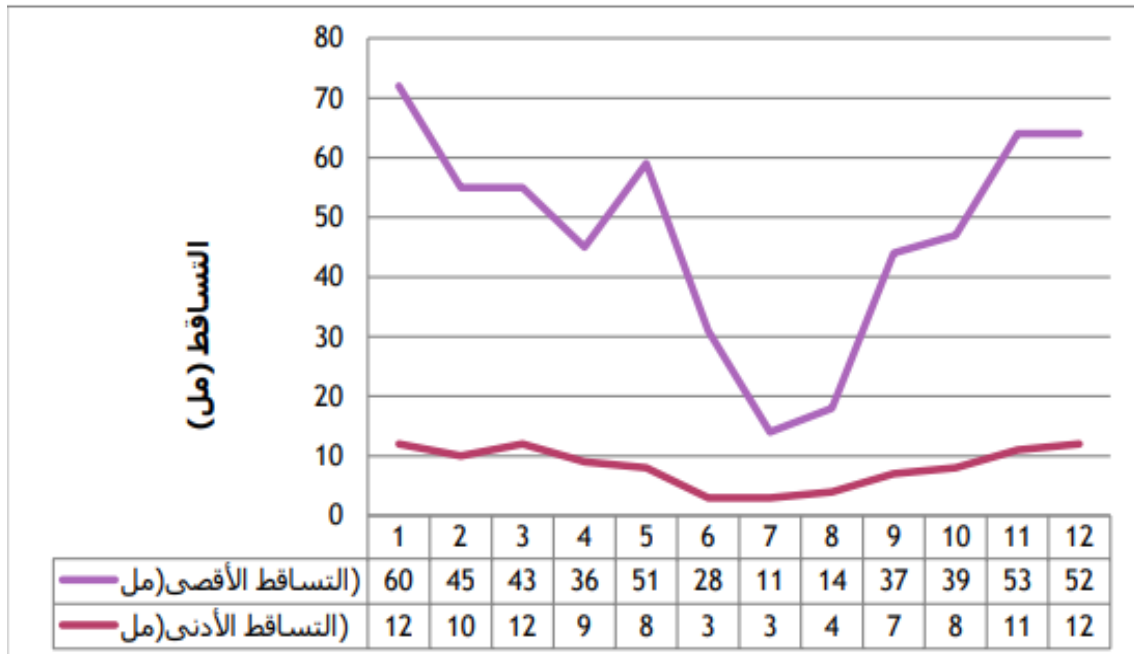
على الترتيب.

الفترة الجافة: وهي الأشهر الحارة خلال السنة وهي جوان، جويلية، أوت بمعدلات تساقط مقدر ب 3 ملم

على الترتيب.

يمثل الجدول والمنحنى البياني التاليين تلخيصا شاملا للتساقط على مدار السنة.

الشكل 09: منحنى بياني لتساقط الأمطار



3-3- الرياح والشمس:

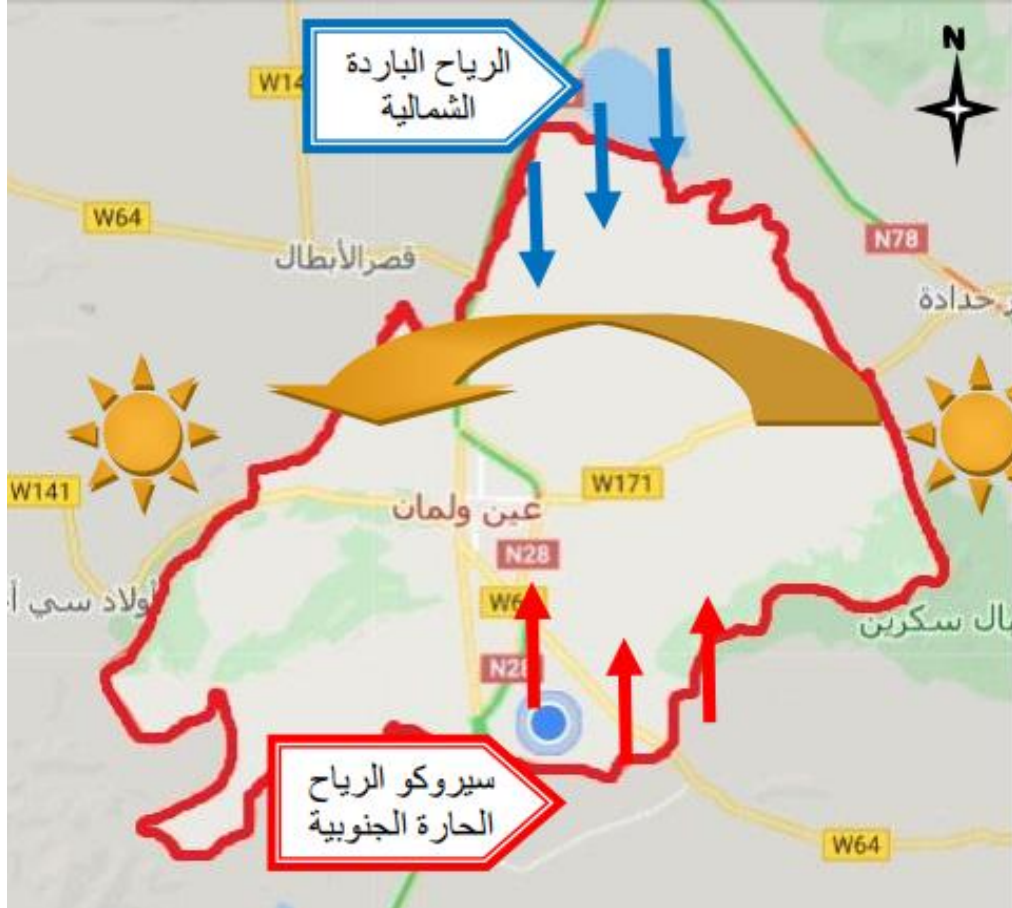
تتعرض المنطقة إلى تيارين هوائيين الأول يهب من الجهة الشمالية خلال فصل الخريف والشتاء وهذه الرياح محملة بالبرودة.

أما الثاني فيهب من الجهة الجنوبية ويسمي (Sirocco)

وهو الاسم العالمي لها أما محليا فتعرف بـ "الشهيلي" وهذا خلال فصل الصيف هذه الرياح تكون محملة

بالحرارة و الرمال.

خريطة رقم 06: الرياح والشمس



المصدر: مذكرة تخرج لنيل شهادة تقني سامي تخصص تعميم-صحراوي رانية -INSFP

3-4- الغطاء النباتي: تتميز المنطقة الجبلية بأشجار (الصنوبر.....)

السهول: هي الأراضي الزراعية (القمح. الشعير

تتميز المنطقة بطابعها الفلاحي إذ تتربع على أراضي زراعية ذات جودة عالية تتوزع بين القطاع العام

والخاص وتقدر مساحة الأراضي المخصصة للفلاحة 8000 هكتار منها 6451 هكتار تعتمد على مياه الأمطار

1352 هكتار مسقية، من أشهر المنتوجات الزراعية القمح والشعير.

خريطة رقم 07: الغطاء النباتي



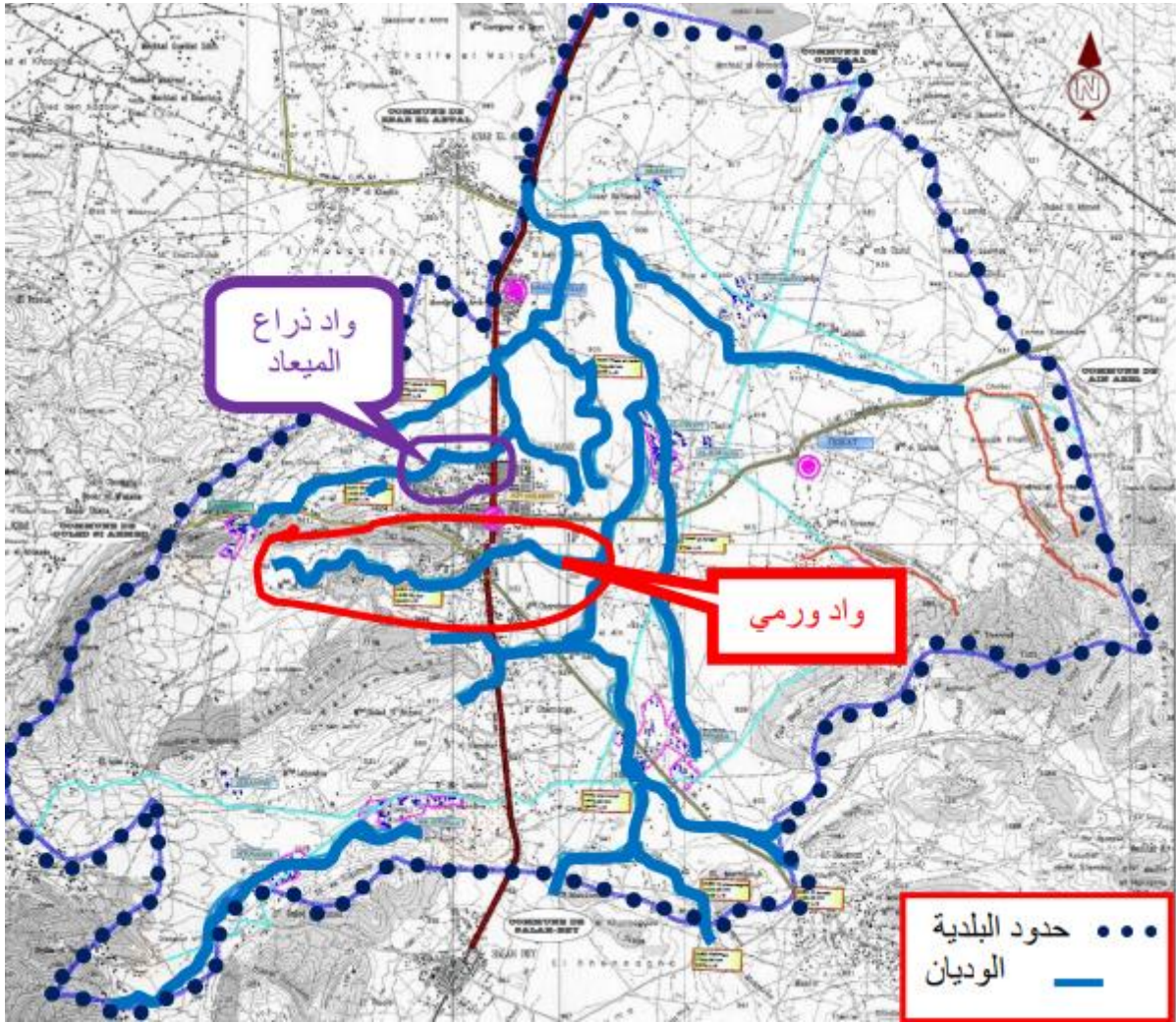
المصدر: مذكرة تخرج لنيل شهادة تقني سامي تخصص تعميم-صحراوي رانية-INSFP

3-5-المياه:

- الأودية في عين ولمان

أهم الأودية المارة بمدينة عين ولمان: واد ورمي في الجهة الجنوبية من المدينة، واد ذراع الميعاد من الجهة الشمالية. وهي ذات جريان غير منتظم وذلك نتيجة مميزات المناخية وتساقط الأمطار.

خريطة رقم 08: الأودية بمدينة عين ولمان

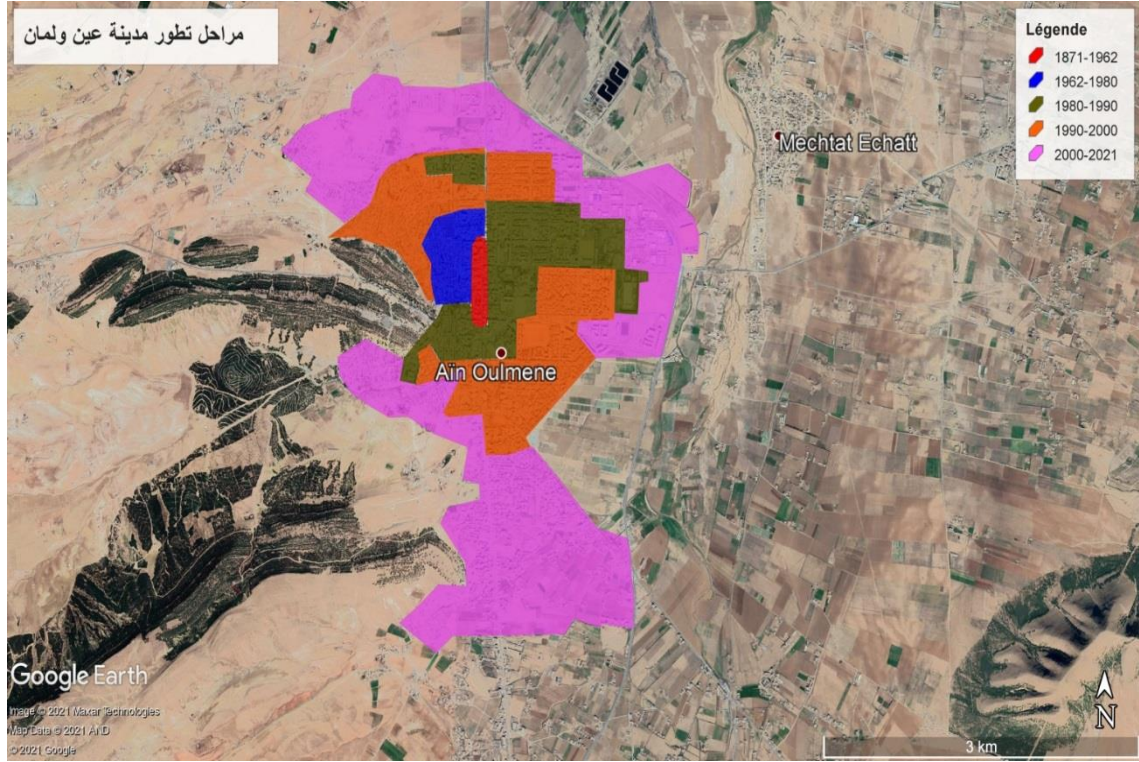


المصدر: مذكرة تخرج لنيل شهادة تقني سامي تخصص تعمير-صحراوي رانية -INSFP

المبحث الثالث: مراحل التطور العمراني لمدينة عين ولمان:

1-مراحل التطور العمراني لمدينة عين ولمان:

خريطة رقم 09: مراحل تطور مدينة عين ولمان



المصدر : غوغل إرث + معالجة الطلبة

المرحلة الأولى 1871-1962

بدأت تتطور عين ولمان في شكل كتلة سنة 1825 حيث توطنت بها قبيلة ريغة وتشمل كل من ريغة القبالة وريغة الظهارة تحت قيادة واحدة وكان أول قائد هو واد فول بن واد فول وتعاقب على رئاستها العديد من الشيوخ وآخرهم الشيخ ساعد آخر رئيس للقبيلة قبل انقسامها في العقد الرابع من القرن التاسع عشر. حيث أصبح كلا القسمين بقيادة شيوخين مستقلين ورغم ذلك كلاهما شارك في المقاومة الوطنية المتمثلة في مقاومة الأمير عبد القادر في الغرب وأحمد باي في الشرق.

وصل الاحتلال الفرنسي إلى المنطقة سنة 1871 بالضبط إلى منطقة قصر الطير وشارك كل من ريغة القبالة وريغة الظهارة في المقاومة الوطنية بجانب الأمير عبد القادر وأحمد باي.

في 04 مارس 1884 أنشئت في ظل الاحتلال الفرنسي البلدية المختلطة لريغة بموجب مرسوم حكومي التي كانت تحت قيادة شبه عسكرية يقودها متصرف عسكري. عدد سكانها سنة 1885 لا يتجاوز 09 أسر عربية و11 أسرة معمرة.

وفي سنة 1887 بدأ العمل بمصلحة الحالة المدنية وأنشأت سجلات الحالة المدنية لكل دوار عين ولمان بعد ذلك متصرف إداري للحالة المدنية.

وتم إنشاء بلديتين تابعتين لعين ولمان هما:

بلدية أومبير (عين آزال) سنة 1925 وبلدية دو كفيل (راس الواد) سنة 1927. وتعد بلدية ريغة المختلطة ثاني بلدية من حيث الأهمية والمساحة بعد بلدية الصومام.

ثم أطلقت عليها تسمية بلدية كولبار سنة 1933 بمناسبة إحياء العيد المئوي للاحتلال الفرنسي وتكريما للجان جون كولبار.

الصورة رقم 05: الشارع الرئيسي في الخمسينيات





الصورة رقم 07: عين ولمان سنة 1950



الصورة رقم 06: عين ولمان سنة 1905



الصورة رقم 09: استعمال الدراجة الهوائية



الصورة رقم 08: استخدام الحيوانات والعربات في التنقل



الصورة رقم 11: استخدام السيارة



الصورة رقم 10: استخدام السيارات في التنقل

المصدر: محرك البحث غوغل

في هذه المرحلة كانت عبارة عن مجموعة من الحارات (السكنات والإسطبلات) على طول الطريق الوحيد الذي يربط سطيف بمنطقة الحضنة خاصة في المقطع من المسجد العتيق إلى مقر الشرطة الحالي. وكانت وسائل تنقل السكان في هذه المرحلة تتمثل أساسا في الحيوانات كالبغال والحمير والخيول، أو العربات التي تجرها الحيوانات وكان استعمال السيارات مقتصرًا على فئة المعمارين وأفراد الجيش الفرنسي.

الخريطة رقم 10: توضح المرحلة الأولى



المصدر: غوغل إرث + معالجة الباحثان

المرحلة الثانية 1962-1980

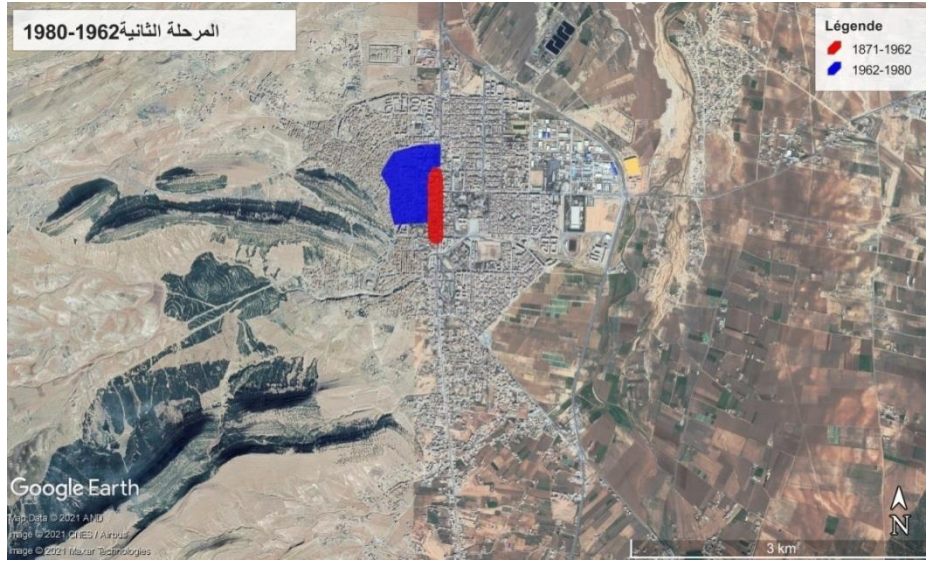
في 05 جويلية 1962 سميت المنطقة بعين ولمان وهي تسمية أمازيغية تعني عين الصوف. أصبحت بلدية عين ولمان مقر دائرة من خلال التقسيم الإداري لسنة 1974 وتضم كل من قصر الابطال-عين الحجر-قجال-عين آزال - صالح باي-أولاد تبان. في هذه المرحلة اخذت في التوسع من جهة الغرب وعلى طول الطريق الرئيسي الذي ارتقى فيما بعد إلى طريق وطني حيث نشأ ما يعرف بحي بعيرة بالجهة الغربية للمدينة (حي شعبي- حارات، شوارع ضيقة وأحيانا مغلقة).

الصورة رقم 12: توضح توسع المدينة بالجهة الغربية



المصدر: تصوير الطالبة 2022

الخريطة رقم 11: توضح المرحلة الثانية

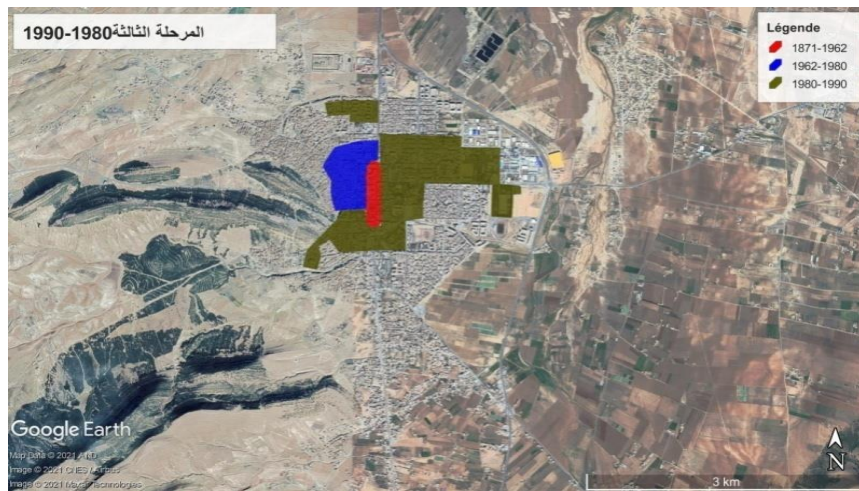


المصدر: غوغل إرث + معالجة الطلبة

المرحلة الثالثة 1980-1990: ومع إنشاء المنطقة الصناعية بداية الثمانينات بالجهة الشرقية للمدينة

ونزوح السكان إليها من المناطق المجاورة ممن وفدوا كعمال بوحدات الإنتاج المتمثلة في وحدة تحويل الخشب ومصنع المشروبات الغازية ووحدة تصنيع الهياكل المعدنية. وبالجهة الشمالية الشرقية ظهرت أولى التجزئات السكنية (تجزئة 583 مسكن).

الخريطة رقم 12: توضح المرحلة الثالثة

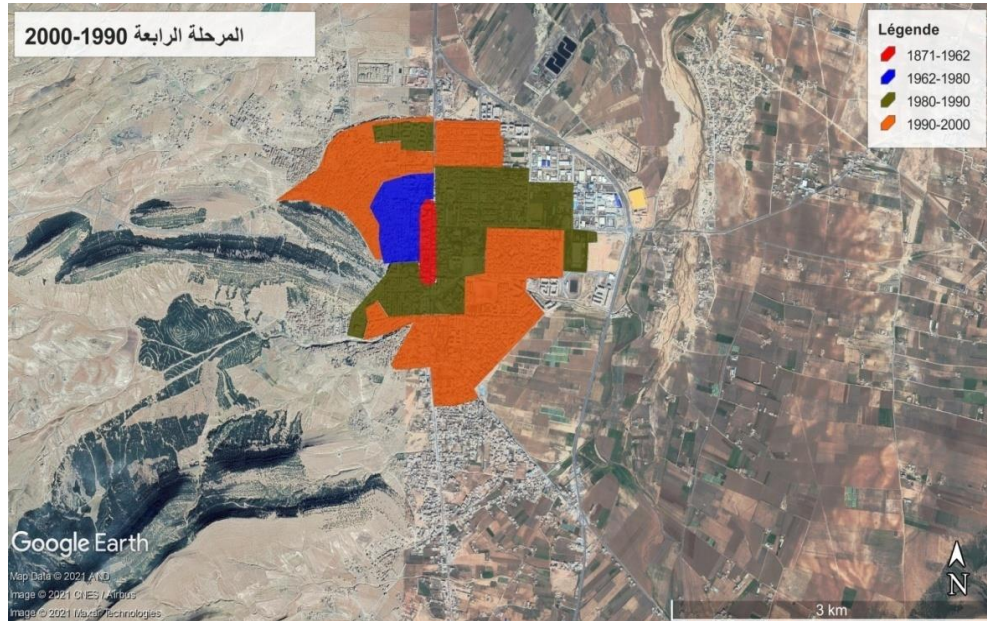


المصدر: غوغل إرث + معالجة الطلبة

المرحلة الرابعة من 1990 - 2000 في هذه المرحلة بدأ يظهر نمط جديد من السكن ألا وهو السكن الجماعي حيث أنشأت أحياء 100،300 و400 مسكن اجتماعي بالمدخل الشمالي الغربي للمدينة كما ظهرت عدة تجزئات سكنية في محاولة لإيجاد أحياء سكنية منظمة ومقننة نذكر منها تجزئة 616 بالمدخل الشرقي للمدينة بمحاذاة الطريق الولائي 171، وتجزئات 711، 360 مسكن بالمدخل الجنوب شرقي للمدينة بمحاذاة الطريق الولائي 64 .

كما ظهرت أحياء فوضوية جديدة جراء نزوح سكان المناطق المتضررة من أحداث العنف التي شهدتها الجزائر في هذه الفترة أو ما يعرف بالعشرية السوداء منها حي شرشورة الشرقية وحي شرشورة الغربية بالجهة الجنوبية للمدينة

الخريطة رقم 13 : توضع المرحلة الرابعة



المصدر: غوغل إرث + معالجة الطلبة

المرحلة الخامسة من 2000 - اليوم حيث عرفت العديد من المشاريع السكنية خاصة الجماعية بمختلف

الصيغ (اجتماعي، تساهمي) وتجهيزات مختلفة في إطار عدة مخططات شغل للأراضي بالجهة الشمالية

وبالجهة الشرقية الجنوبية منها pos 19، pos 20، pos 21، pos 22 تضم وحدات سكنية وتجهيزات كالمسيح نصف أولمبي، دار الشباب، ملعب بلدي 1200 مقعد، مؤسسة عقابية، مقر الحماية المدنية.

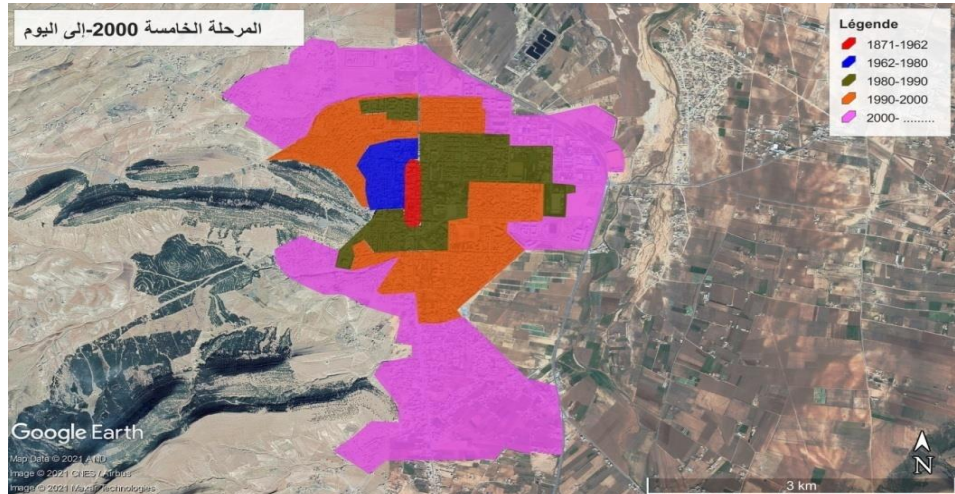
الصورة رقم 13: توضح السكنات الجماعية



المصدر: الطلبة 2022

كما عرفت هذه المرحلة توسع المدينة في الجهة الغربية بظهور عدة تجزئات خاصة منها المقنن ومنها الفوضى بجهة بئر لحو ومن جهة الجنوبية الغربية بمنطقة شرشورة الغربية ومنطقة بوجليخ.

الخريطة رقم 14: توضح المرحلة الخامسة



المصدر: غوغل إرث + معالجة الطلبة

2- الخصائص السكانية والاقتصادية:

2-1- الدراسة الديمغرافية:

عرفت البلدة نموا سكانيا مستمرا منذ القدم نظرا لموقعها الاستراتيجي ولتنوع عناصر الجذب السكاني وعوامل التثبيت والاستقرار فيها فقد تطور عدد السكان بشكل ملحوظ وهذا حسب نتائج إحصائيات سكانية للبلدية.

الجدول رقم 03: يبين نمو عدد السكان من الفترة الممتدة من 1967 إلى غاية 2020

السنة	1967	1977	1987	1998	2008	2010	2011	2020
عدد السكان /كلم ²	35630	55220	35400	59668	37831	77040	88959	142704

المصدر: مكتب الإحصاء لبلدية عين ولمان

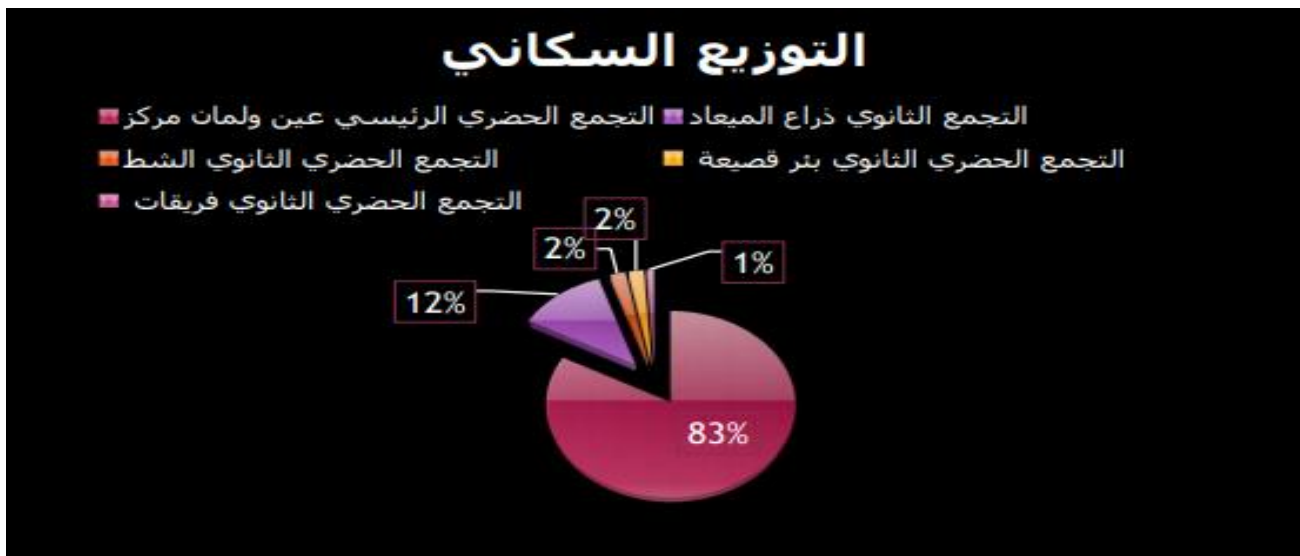
حيث نلاحظ أن سبب تزايد السكان في عين ولمان راجع إلى:

- النزوح الريفي والاستقرار السياسي.

- الاستقرار السياسي.

- تزايد نسبة الولادات.

الشكل 10: التوزيع السكاني على التجمع الرئيسي والتجمعات الحضرية الثانوية



المصدر: مكتب الإحصاء لبلدية عين ولمان

الجدول رقم 03: عدد المقاطعات وعدد السكان في سنة 2020 مقارنة بسنة 2008

عدد السكان		المقاطعات		
2020	2008	2020	2008	
13683	11907	27	22	ZE
21397	13915	21	11	AS
107624	50698	104	52	ACL
142704	76520	152	85	المجموع

المصدر: مكتب الإحصاء لبلدية عين ولمان

1-1-الحظيرة السكنية:

الجدول رقم 04: عدد السكنات في سنة 2019

عدد السكنات PARC LOGT	الإنجازات خلال سنة 2019				المجموع 2018	البلدية
	سكنات عدل	السكنات الريفية	السكن الترقوي المدعم	السكنات العمومية التجارية		
16664		42			16622	عين ولمان

المصدر: مكتب الإحصاء لبلدية عين ولمان

الصورة رقم 15: سكنات فردية



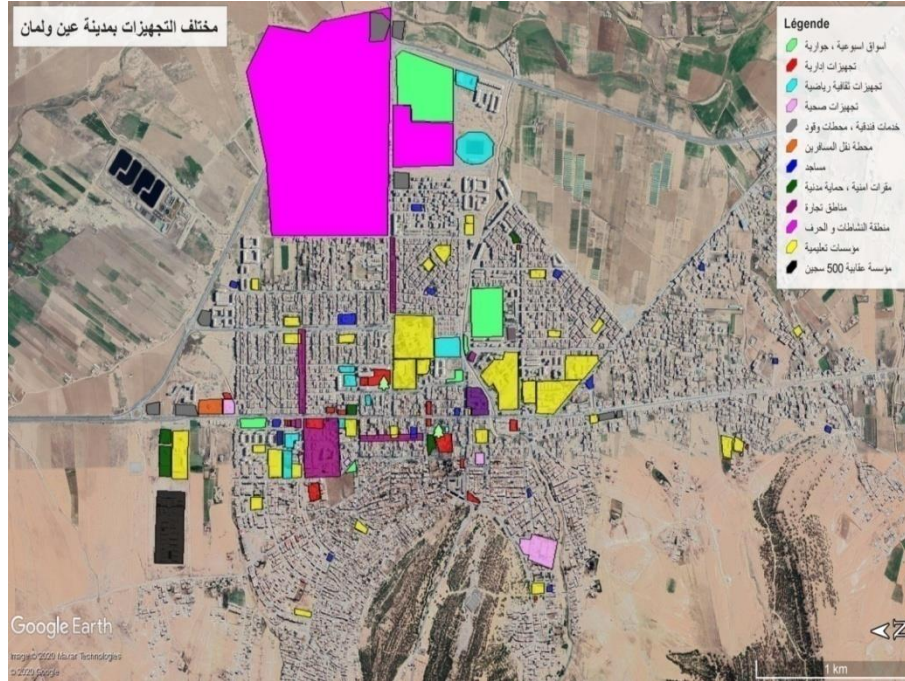
الصورة رقم 14: سكنات جماعية



المصدر: تصوير الطلبة 2022

2-التجهيزات:

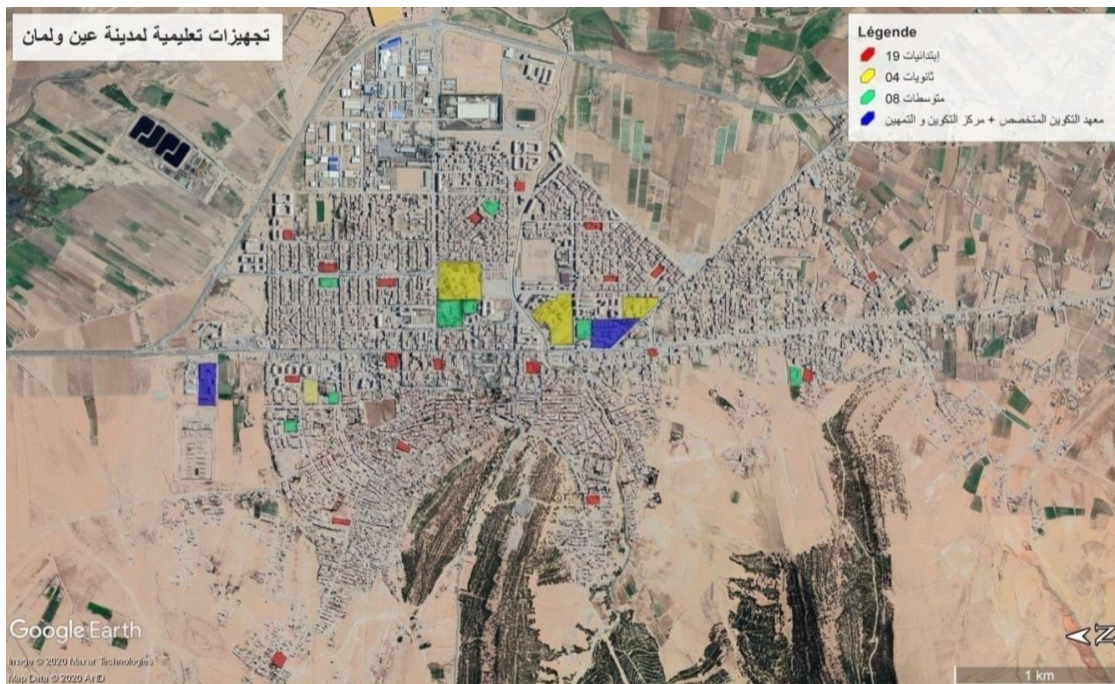
الخريطة رقم 15: توضح تموقع مختلف التجهيزات بمدينة عين ولمان



المصدر: غوغل إرث + معالجة الطلبة

2-1- مرافق تعليمية:

الخريطة رقم 16: توضح تموقع التجهيزات التعليمية بمدينة عين ولمان



المصدر : غوغل إرث + معالجة الطلبة

إن لهذه الاستخدامات أهمية كبيرة لأنها تعكس مدى تطور المدينة فكريا وحضريا ولهذه فهي مطلب مهم للمجتمعات، لذا يجب إعطاؤها الأولوية في المخططات، ومن هذا المنطلق نجد أن مدينة عين ولمان تضم جميع الأطوار من التعليم الأساسي إلى الثانوي. كذلك معاهد التكوين المهني فالبلدية تحتوي: 31 مدرسة ابتدائية، 10 متوسطات، 04 ثانويات، 01 معهد وطني متخصص في التكوين المهني (أحمد زبانه)، 01 مركز تكوين مهني (صريفق نور الدين).

الجدول رقم 05: يوضح عدد وطاقة استيعاب المؤسسات التعليمية لجميع الأطوار

العدد		المستوى	بلدية		
الإناث	الذكور			الأقسام	المؤسسات
3831	4198	250	31	الابتدائي	عين ولمان
8029					
3041	3173	167	10			المتوسطي
6214					
1540	1049	90	04	الثانوي	
2589					

المصدر: مكتب الإحصاء لبلدية عين ولمان

2-3- مرافق صحية:

يوجد بالبلدية مستشفى محمد بوضياف بسعة 200 سرير، ويوجد أيضا بالبلدية: 04 عيادات صحية متعددة الخدمات، 07 قاعات العلاج، 01 مصلحة الوقاية ومكافحة الأوبئة، 01 مصلحة ابن سينا.

الجدول رقم 09: يوضح المرافق الصحية

المرافق الصحية				بلدية
عيادات متعددة الخدمات		المستشفيات		عين ولمان
سرير	عدد	سرير	عدد	
/	04	200	01	

المصدر: مكتب الإحصاء لبلدية عين ولمان

الصورة رقم 18: مصحة ابن سينا



الصورة رقم 19: مستشفى محمد بوضياف



الجدول رقم 10: يوضح عدد الأطباء والصيادلة بالمدينة

شبه الطبي		أطباء الاسنان		صيادلة		أطباء خواص		أطباء عامين		بلدية عين ولمان
خاص	عام	خاص	عام	خاص	عام	خاص	عام	خاص	عام	
03	283	21	06	17	02	32	26	18	38	
286		27		19		58		56		

المصدر: مكتب الإحصاء لبلدية عين ولمان

2-4- مرافق إدارية:

تمثل هذه الاستخدامات في: بلدية، دائرة، محكمة ومعظم هذه الاستخدامات تقع على جانبي الطريق الرئيسي

الصورة رقم 20: مقر الدائرة



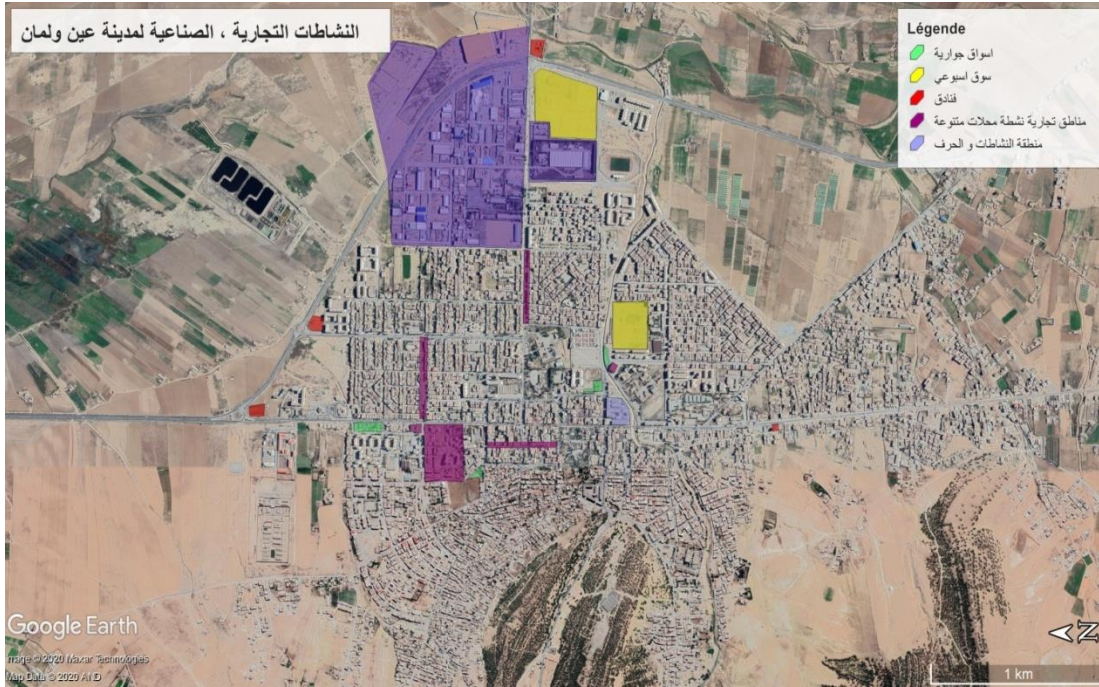
الصورة رقم 21: مقر البلدية



المصدر: تصوير الطلبة

2-5-الصناعة والنشاطات:

الخريطة رقم 17: توضح تموقع النشاطات التجارية والصناعية بمدينة عين ولمان



المصدر: غوغل إرث + معالجة الطلبة

2-5-1-الصناعة

الخريطة رقم 18: توضح تموقع المنطقة الصناعية بمدينة عين ولمان



المصدر: مذكرة التخرج لنيل شهادة تقني سامي تخصص تعمير صحراوي رانيا INSFP

المنطقة الصناعية

تتكون من: • منطقة النشاطات والحرف رقم 151

• منطقة النشاطات والحرف رقم 85.

• منطقة النشاطات والتجارة 14.

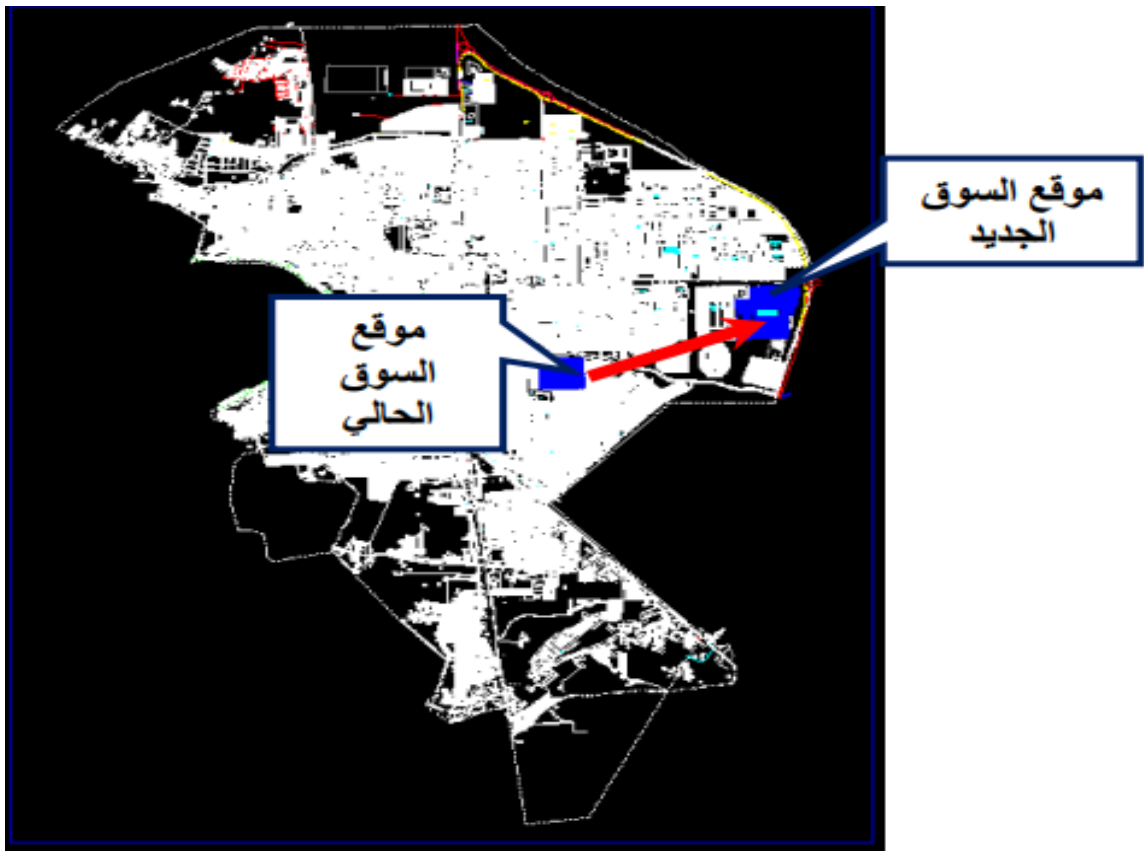
• كما توجد النشاطات والتجارة رقم 40 وهي بصدد التهيئة.

2-5-2-التجارة:

يوجد سوق أسبوعي وسط المدينة وفي الوقت الحالي يوجد سوق جديد في طريق التهيئة من الجهة الشرقية عند

المدخل على مستوى الطريق الولائي 171.

الخريطة رقم 19: السوق الأسبوعي بمدينة عين ولمان



المصدر: مذكرة التخرج لنيل شهادة تقني سامي تخصص تعمير صحراوي رانيا INSFP

الصورة رقم 22: سوق جوازي



المصدر: من إعداد الطالب

ما يميز الاستخدامات التجارية أيضا وخاصة المحلات التجارية أنها منتشرة بشكل نقطي عبر مجال المدينة ومعظم هذه المجالات تابعة لمساكن أصحابها وبالخصوص المحلات الغذائية والأنشطة الأخرى، كما توجد بها مراكز تجارية منها مركز السفير ومحلات الرئيس.

الصورة رقم 23: المركز التجاري السفير



المصدر: من إعداد الطالب

– النشاطات:

ما يميز النشاطات أنها منتشرة بشكل نقطي عبر مجال المدينة ومنها النجارة، ميكانيك

تتوفر مدينة عين ولمان على تجهيزات عديدة ومتنوعة تتركز أغلبها وسط المدينة على طول الطريق

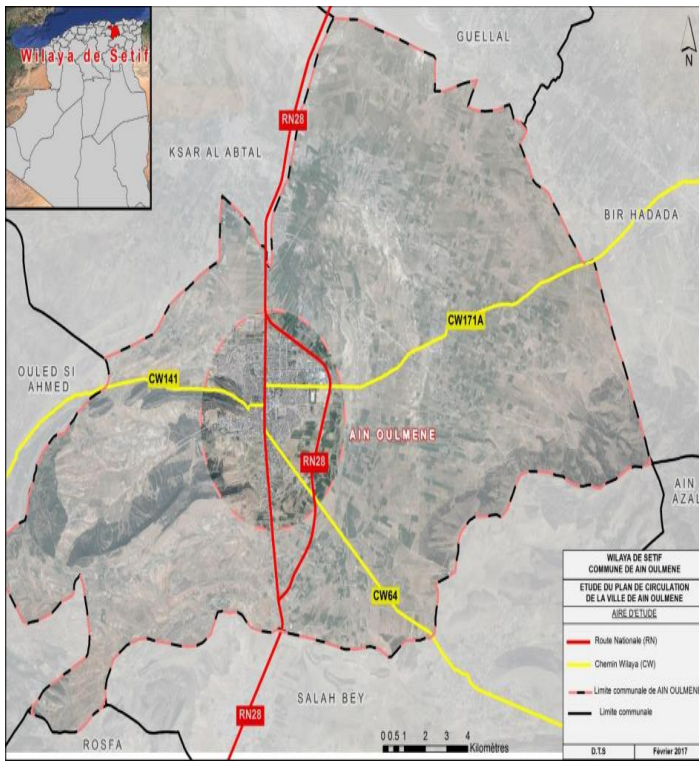
الرئيسي (الطريق الوطني رقم 28 سابقا) وهذا ما يزيد الطلب على النقل.

المبحث الرابع : دراسة الشبكات

ان تنظيم الحركة المرورية داخل المدينة يعتمد على هيكلية شبكة الطرق التي تعد عنصرا أساسيا في نظام

الحركة وامكانية توفير قنوات للتدفقات المرورية وتوزيع الحركة عبر الأحياء ومن داخل وخارج المدينة.

الخريطة رقم 20: الطرق الوطنية والولائية المهيكلة للمدينة



المصدر: مخطط المرور والحركة 2017

1-المدخل الرئيسية:

الخريطة رقم 21: توضح المدخل الرئيسية لمدينة عين ولمان



المصدر: غوغل إرث + معالجة الطلبة

مدينة عين ولمان تتوفر على شبكة هامة من الطرق تتمثل أساسا في:

2-الطرق المهيكلة للمدينة:

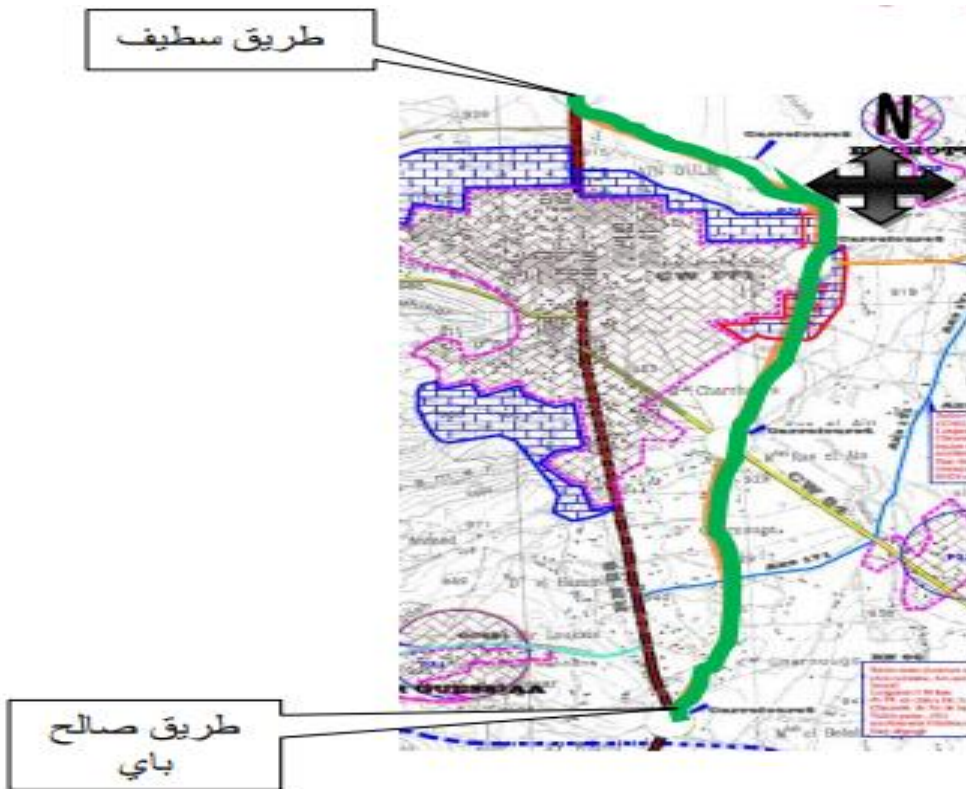
1-2: الطريق الوطني رقم 28 والذي أصبح مجنب من الجهة الشرقية للمدينة على امتداد 8 كلم ويشكل مسار

إجباري لمركبات الوزن الثقيل هذا المجنب يتقاطع مع الطريقين الولائيين 171 و64 وطريق الشهداء الموازي

لشارع الجمهورية (الطريق الوطني 28 سابقا) يتميز هذا الطريق بازدواجيته بعرض لا يقل عن 12 م السرعة فيه محددة ب 80 كلم /سا جسم الطريق في وضعية جيدة.

هذا المسار يدعم عمليا كل حركة المرور المحلية والعبور مما يتضمن وظيفة مزدوجة للاتصال الوطني بين سطيف وولايات الجنوب ويخدم دائرة عين ولمان.

الخريطة رقم 22: الطريق الوطني رقم 28

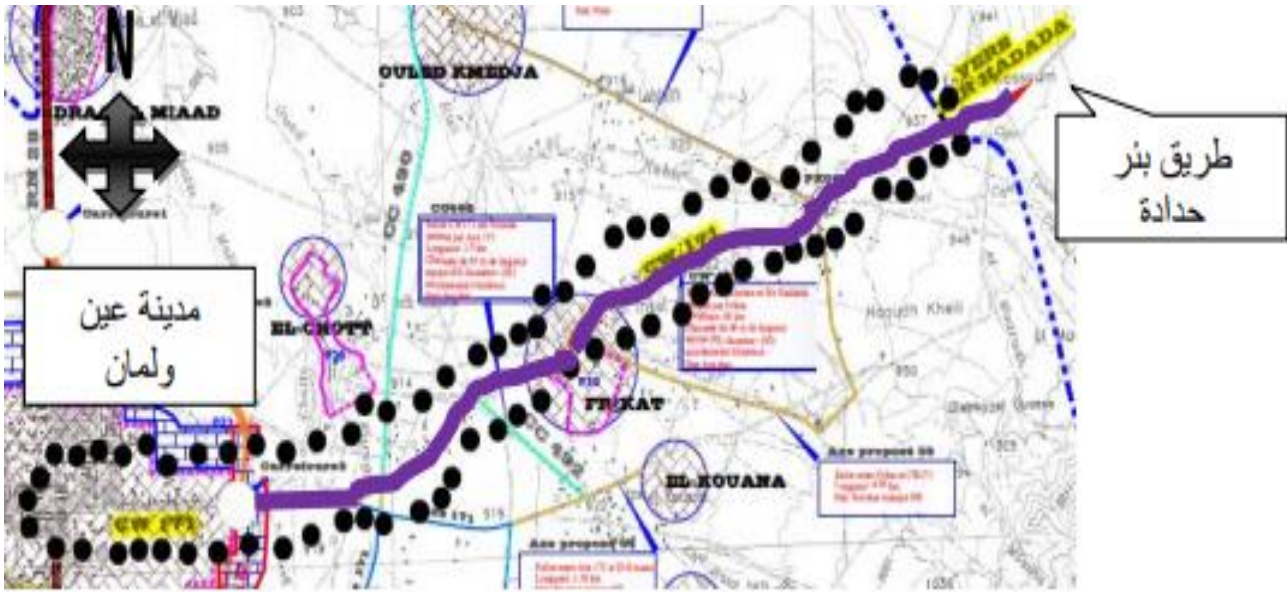


المصدر : م.ت.ت.ت + معالجة الطلبة

2-2 الطريق الولائي 171 هو محور رئيسي يربط شرق المدينة ببلدية بئر حدادة والعلمة

والذي يعتبر ثاني أهم محور يقطع الجزء الشرقي للمدينة وهو طريق مزدوج في جزئه الرابط بين الطريق الإجتبابي بالشارع الرئيسي (الطريق الوطني 28 سابقا) ويضمن تدفق الحركة من وإلى شرق المدينة والمنطقة الصناعية بعرض 15 م مع tpc.

الخريطة رقم 23: الطريق الولائي رقم 171



المصدر : م.ت.ت.ت + معالجة الطلبة

2-3 الطريق الولائي 141

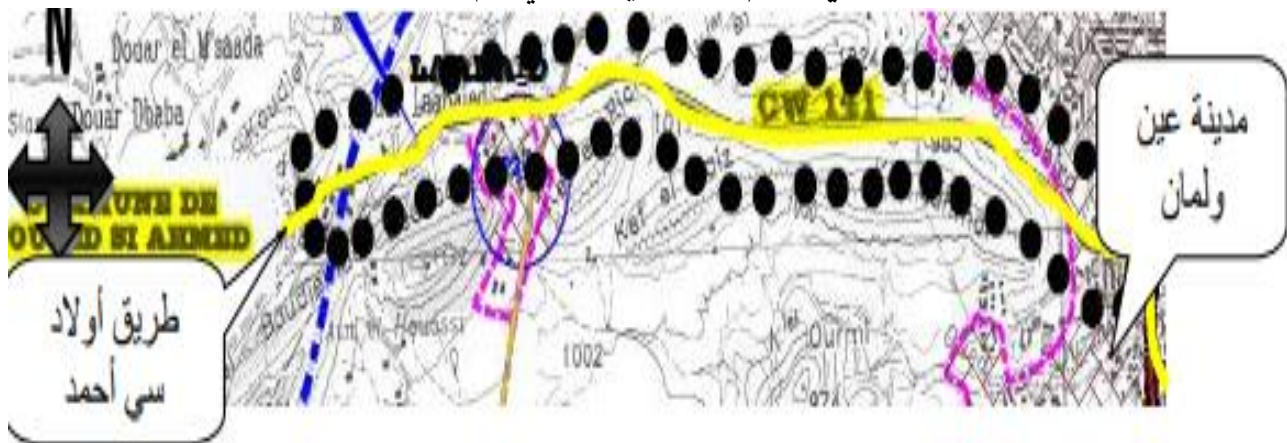
ينبع هذا المسار من الجهة الغربية لمدينة عين ولمان و يربط رأس الواد التابعة لولاية برج بوعريج عبر

أولاد سي أحمد، بطول 05 كلم.

يتكون يمين هذا الطريق من ممر عريض بعرض 07 م، وبالتالي يوفر راحة وأمان للركاب، وكتفين على كلا

الجانبين واثنان من الخنادق وهي جيدة في تصريف مياه الأمطار. يكون ميله موازيا للاتجاه العرضي للطريق.

الخريطة رقم 24: الطريق الولائي رقم 141

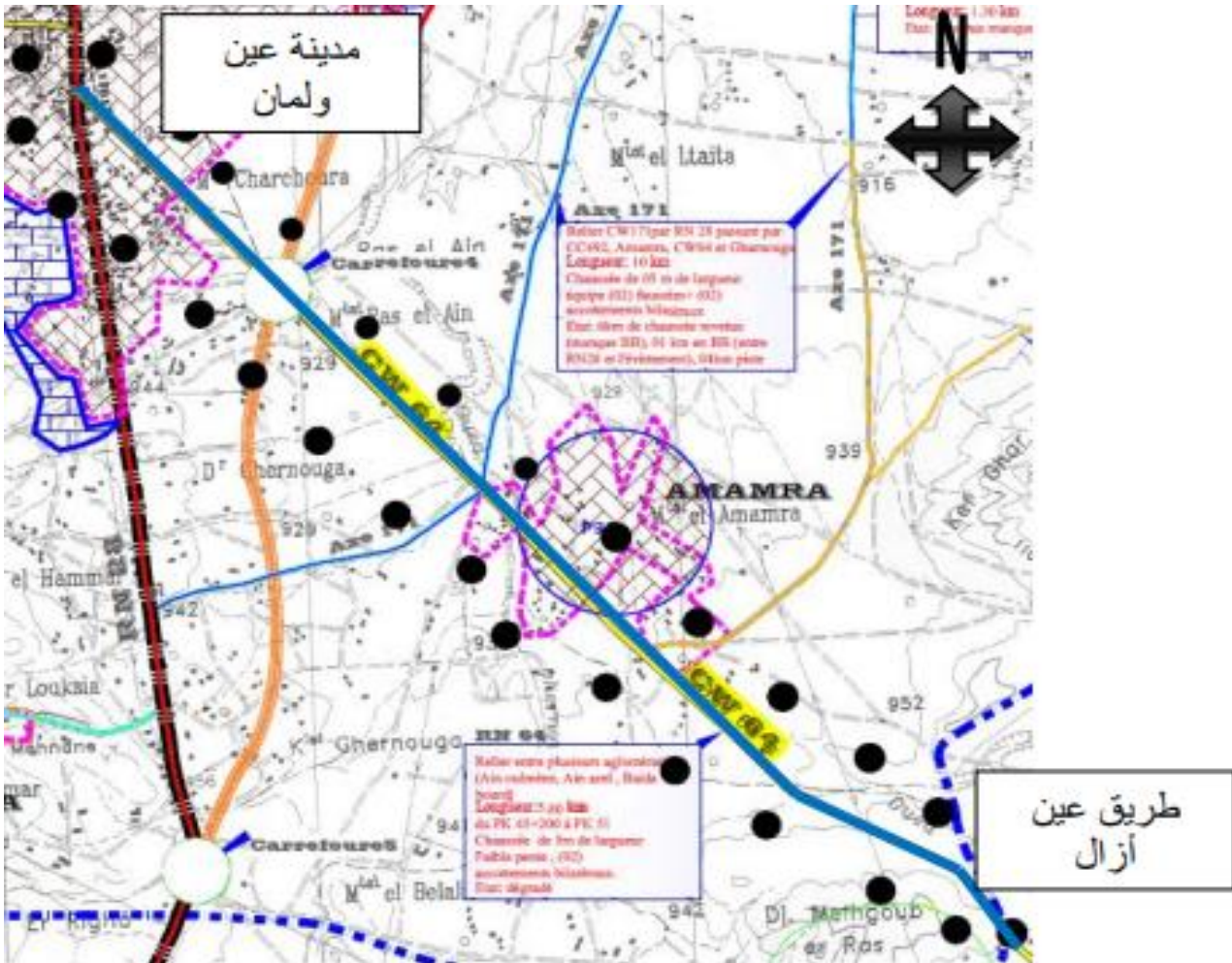


المصدر : م.ت.ت.ت + معالجة الطلبة

2-4: الطريق الولائي رقم 64

يربط هذا المسار العديد من التجمعات بولاية سطيف ولاسيما يربط عين ولمان، عين أزال، بيضاء برج، طوله بالنسبة لعين ولمان هو 5 كلم. كما انه طريق أحادي يربط بين الطريق الإجتياي ووسط المدينة والطريق الرئيسي بعرض 9م مزود بالإنارة العمومية مع ميل طولي يسمح بتصريف مياه الأمطار دون ركود عند مدخل مدينة عين ولمان، كما أنه يدعم حركة مرور مهمة لأنه يربط الطرق الوطنية.

الخريطة رقم 25: الطريق الولائي رقم 64



المصدر : م.ت.ت.ت + معالجة الطلبة

2-5 الطريق المزدوج الرابط بين الطريق الولائي 171 والمجنب مرورا بحي 583 مسكن (شارع كانوني

لخميسي) بعرض 9 م و رصيف 3 م مزود بأعمدة إنارة ثنائية.

2-6 الطريق الرئيسي (الطريق الوطني رقم 28 سابقا) بعرض 9م والذي يقطع المدينة من الشمال إلى

الجنوب ويقسم المدينة إل قسمين شرقي وغربي والذي يعتبر العمود الفقري لشبكة الطرقات والذي تتقاطع معه أغلب الطرق التي تربط قسيمي المدينة.

كل قسم من المدينة يضم شبكته الخاصة من الطرقات حسب الشكل والخصائص العمرانية. حيث نميز

نوعين من شبكة الطرقات بمدينة عين ولمان:

-القسم الشرقي يتميز بموقع مستوي يحتوي على طرقات واسعة متعامدة شمال جنوب ومحاور عرضية

مشكلة شبكة شطرنجية تضمن تغطية جيدة لهذا القطاع من المدينة وسهولة الوصول لمختلف أجزائه.

-القسم الثاني يقع في الجهة الغربية للشارع الرئيسي (الطريق الوطني رقم 28 سابقا) ويتميز بالانحدار

وعمران اقل انتظاما وتتكون شبكة الطرق به من طرقات ضيقة غالبا وبشكل عرضي المحاور العمودية قليلة الحضور في هذا الجزء من المدينة.

2-7 الطريق المزدوج لشارع الصين الذي يربط أحياء 360 و 711 و 100 مسكن بالطريق الولائي 64 و

حي رأس العين.

جنوب واد ورمي حيث النسيج غير كثيف للغاية، شبكة الطرق مبنية حول قسمين، وهما: القسم

الجنوبي من الطريق الرئيسي (ط. و28سابقا) والقسم الحضري من CW 64. بنيت حول هذين القسمين،

تتكون شبكة الطرق في هذا الجزء من المدينة بشكل أساسي من طرق خدمة صغيرة تسمح بذلك إمكانية

الوصول إلى المنازل الواقعة على أطراف الأقسام المذكورة باستثناء طريقيين للتوزيع يربطان حي 360 وحدة سكنية

بالطريق الولائي 64.

3- تشغيل شبكة الطرق:

تسمح لنا ملاحظات تشغيل شبكة الطرق وحركة المرور التي تدعمها بتحديد الوظيفة غلبة الطرق والشرابين الرئيسية وبالتالي إنشاء تصنيفها "الوظيفي". هذا تظهر:

- طرق اختراق
- الطرق الالتفافية
- طرق التبادل (الشرابين الرئيسية)
- طرق التوزيع (الشرابين الثانوية)
- طرق الخدمة

3-1- طرق اختراق:

توفر هذه الطرق رابطاً بين مدينة عين ولمان والبلدات المجاورة. في هذه الفئة هي:

- يربط المحور الرئيسي الطرق الوطني RN28 ليس فقط شمال مدينة عين ولمان بسطيف عبر عدة مدن أخرى، ولكن أيضاً جنوبها مع بلدية صالح باي.

- المحور الرئيسي CW 171 الذي يربط شرق بلدية عين ولمان ببلدية بئر حدادة.
- CW 64 الذي يضمن الاتصال بين الجنوب الشرقي لمدينة عين ولمان وعين أزال.
- CW 141 الذي يوفر حلقة وصل بين غرب بلدية عين ولمان وبلدية أولاد سي أحمد.

الخصائص الرئيسية:

الخصائص الفيزيائية، وخاصة المقطع العرضي لهذه المحاور، تصل إلى المستوى القياسي وبالتالي بشكل

عام مرضٍ، عندما تكون الحالة العامة لسطح الطريق جيدة بشكل عام.

يتكون طريق RN 28 من حارتين (2x2)، في حين أن مسار مسارات الولاية وتتكون من حارة واحدة لكل اتجاه.

3-2- الطرق الالتفافية:

تضمن هذه الطرق من خلال تخطيطها وطريق تجاوز المدينة. كما أنها تسمح بالتدفق القطري لتجنب المرور عبر وسط المدينة. أنه:

- الطريق الوطني رقم 28 الذي يتجاوز المدينة إلى الشرق بينما يعمل كطريق إلزامي لمركبات البضائع الثقيلة التي منشؤها أو متجهة إلى مدن في الشمال وجنوب بلدية عين ولمان، إنه في الواقع الممر الجانبي لـ RN 28 القديم الذي يعبر مدينة من الشمال إلى الجنوب. هذا الطريق الدائري الذي يتجاوز المدينة من الشرق يتقاطع مع الطرق الرئيسية في هذه الحالة:

- الطرق الولائية CW171 و CW64 بالإضافة إلى طريق شارع الشهداء الموازي لشارع الجمهورية (القسم الشمالي من RN28). الغرض منه هو دعم حركة المرور العابر ولكن يمكن استخدامه أيضًا لضمان ذلك وظيفة الطريق السريع لحركة المرور الداخلية من الشمال إلى الجنوب والعكس صحيح.

- الخصائص الرئيسية:

يتميز هذا المسار بخصائص هندسية جيدة (ممرات 2 × 2 مع TPC) ، وهو حذاء بسعة 12 مط، ويتم صيانته جيدًا ، السرعة على هذا المسار محدودة بـ 80 كم / ساعة. يبلغ الطول الإجمالي لهذا الطريق 8 كم.

وتجدر الإشارة إلى وجود عدة مقصات (تقاطعات) على هذا المحور. هذه مرتبة على مفترق طرق الممرات الدائرية ولها إشارات عمودية وأفقية. هذه، بترتيب زمني من الشمال إلى الجنوب، من عند:

- تقاطع طريق RN28 السابق (المدخل الشمالي للمدينة) مع الطرف الشمالي للمجنب

- تقاطع شارع الشهداء مع المجنب.

- تقاطع طريق الولاية 171 مع المجنب.
- تقاطع طريق الولاية 64 مع المجنب.
- تقاطع الطريق السريع RN 28 (جنوب مخرج المدينة) مع الطرف الجنوبي المجنب. هذه الدورات تسمح بتوزيع حركة المرور في اتجاهات مختلفة وتعمل أيضًا على تقليل السرعة (النسائم سرعة).

3-3- طرق التبادل (الشرايين الرئيسية)

تشكل هذه الطرق العمود الفقري لشبكة الطرق، ولا توفر فقط رابطاً بين المراكز الحضرية المختلفة ولكن أيضًا تسمح للتدفقات الخارجية بالوصول إلى وسط المدينة. هم أيضا يلعبون دور جامعي وموزعي حركة المرور.

هذه المسارات هي:

- الطريق الرئيسي (ط و 28 سابقا)، المكون من شارع الجمهورية وشارع كانوني عثمان وشارع العقيد عميروش، يعبر المدينة من الشمال إلى الجنوب ويمثل الشريان الرئيسي للمدينة مما يضمن تدفق ما يقرب من مجموع التدفقات التي تربط الشمال بجنوب المدينة والعكس بالعكس من ناحية، وعبور التدفقات من الشرق إلى الغرب من المدينة والعكس بالعكس. ويشكل في ضوء موقعه في النسيج العمراني واتجاه الشمال والجنوب، العمود الفقري لشبكة الطرق التي تدور حولها.
- الطريق الموازي لـ RN28 السابق (شارع الشهداء)، وهو متصل مباشرة بطريق الولاية 171 ويضمن معظم حركة التوزيع على مستوى الحي الذي يعبره - حي 583 مسكن.

الصورة 24: توضح الطريق المزدوج شارع الشهداء



المصدر: مخطط المرور والحركة 2017

- الطريق الولائي 171، الذي يعتبر المحور الرئيسي الثاني لطرق التجارة، يتقاطع مع المسار بأكمله الجزء الشرقي من المدينة ويربط الممر الجانبي بـ RN28 السابق. وبالتالي فإنه يضمن تدفق حركة المرور للمنشأ أو الوجهة الجانب الشرقي من المدينة وذلك إلى المنطقة الصناعية.
- يربط طريق الولائي 64، التقاطع الوحيد على الجانب الجنوبي الشرقي من المدينة، الممر الالتفافي أيضا يوفر RN28 السابق الوصول إلى الجزء الجنوبي من المدينة ويخدم الأحياء التي يعبرها ويربط هذا المسار الالتفافي مدينة عين ولمان إلى عين أزال.
- ويربط طريق الولاية 141 بلدية عين ولمان ببلدية أولاد سي أحمد ويضمن انسياب حركة المرور والصرف على الجانب الغربي من المدينة.

المبحث الخامس - الدراسة العمرانية:

1- الاستهلاك المجالي للمدينة:

حاولنا في هذا السياق الكشف عن استخدام المجال في المدينة لإبراز الوضعية الراهنة لمنطقة الدراسة، إذ

تم استهلاك مساحات شاسعة عن طريق بناء أشكال مختلفة من استغلال الأرض ومن أهمها:

- بنايات من السكنات الفردية وأغلبها كان في إطار التجزئات السكنية ومن أهمها (تجزئة 369 مسكن، تجزئة 583 مسكن).

- بنايات من نوع السكنات الجماعية وأغلبها كان في إطار برنامج ديوان الترقية والتسيير العقاري، ولعل من أهم هذه العمليات (حي المروج برنامج 400 مسكن، حي 711 قطعة برنامج 120 مسكن)

- بنايات المرافق العمومية وتخص بالذكر المعهد الوطني المتخصص في التكوين المهني ولواقه بالإضافة إلى المؤسسة العقابية.

- بنايات ذات الطابع الصناعي والمتمركزة في المنطقة الصناعية ومنطقة النشاطات والحرف.

- التوسع في الجهة الجنوبية خاصة في أحياء شرشورة الشرقية والغربية والجهة الشمالية الغربية خاصة حي بئر لحو فالتوسع كان بصفة فوضوية.

1-1- الاستهلاك العمراني: ويشمل المحيط العمراني للنسيج الموجود بمختلف مكوناته وقد قدرت مساحة

المحيط العمراني الإجمالي 1091 هكتار.

1-2- الاستهلاك الطبيعي: تتميز بلدية عين ولمان بوفرة في الغطاء النباتي إذ تقدر المساحات الزراعية

بحوالي 8000 هكتار وهي في تناقص مستمر وذلك لتوسع المدينة على حسابها مما يؤدي إلى القضاء على هذه المساحات.

1-3- الاستهلاك الصناعي: عرفت مدينة عين ولمان قفزة نحو التطور وذلك بظهور المنطقة الصناعية

وفي الجهة الشرقية للمدينة بمساحة تقدر بحوالي 100 هكتار و منطقة النشاطات و الحرف بالجهة الشرقية للمدينة بمساحة تقدر ب64 هكتار.

2-الطبيعة القانونية للعقار:

من بين الأسباب التي جعلت تطور وتوسع المدينة بالجهة الجنوبية والغربية، هو الطبيعة العقارية

للأراضي، حيث توجد ثلاث أنواع من الأراضي: أراضي ملك للدولة، أراضي ملك للبلدية، أراضي ملك للخواص.

2-1 أراضي ملك للخواص: والتي تمثل أكبر نسبة من أراضي المدينة 45% من المساحة الإجمالية للمدينة

أي ما يعادل 490.95 هكتار وتتنوع هذه المساحة بأقصى القسم الجنوبي الشرقي وأقصى القسم الجنوبي الغربي وكذا أقصى القسم الشمالي الغربي.

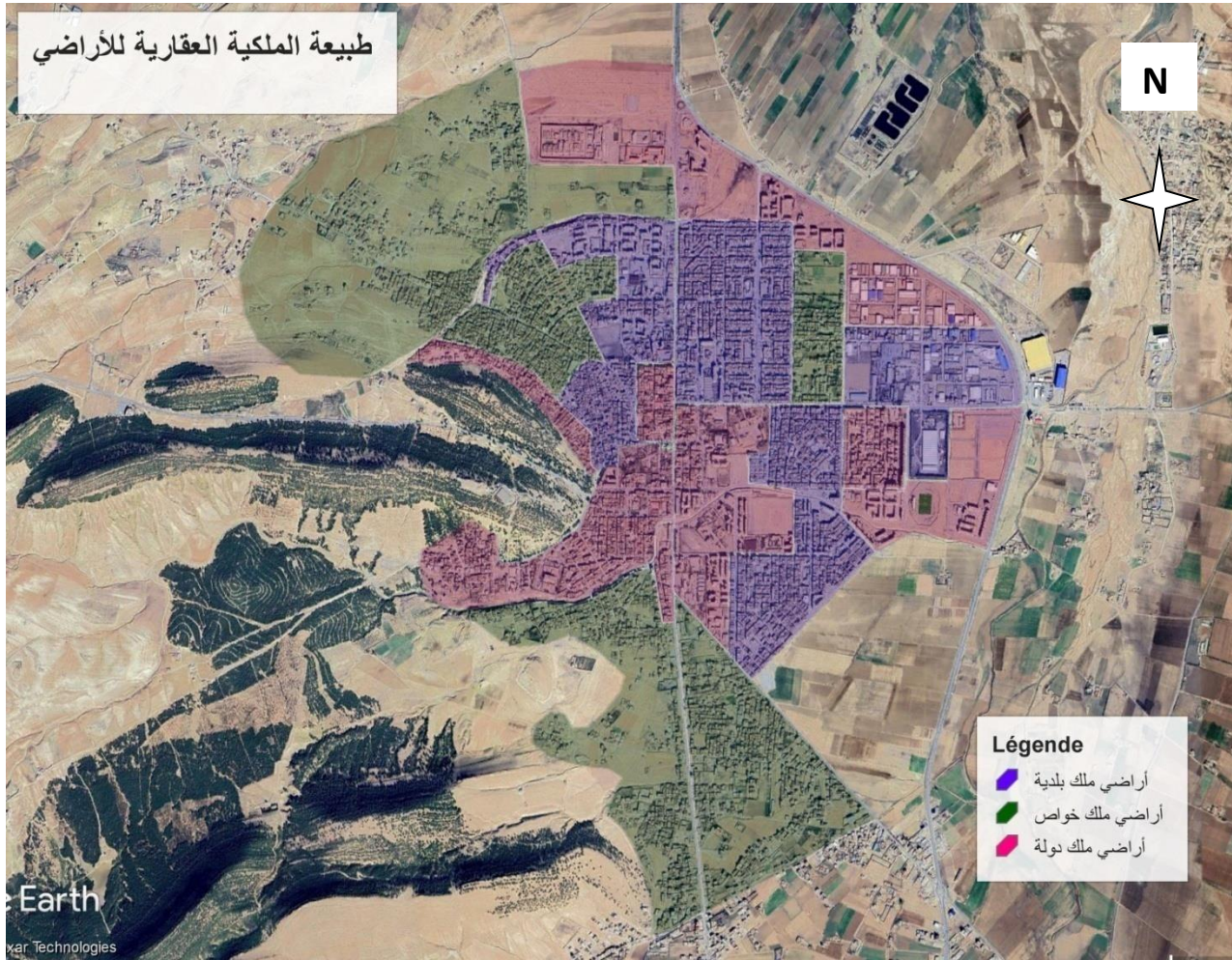
2-1 أراضي ملك للدولة: تحتل المرتبة الثانية من حيث المساحة إذ تقدر بـ 35 % بما يعادل 381.85

هكتار من إجمالي مساحة المدينة المقدر بـ 1091 هكتار وهي تشغل كل أراضي وسط المدينة والجهة الغربية الجنوبية والجهة الشرقية وأقصى الجهة الشمالية والشمالية الشرقية.

2-2-أراضي ملك للبلدية: تحتل المرتبة الثالثة من حيث المساحة إذ تقدر بـ 30% لتمثل ما نسبة 327.3

هكتار من إجمالي مساحة المدينة، وتتنوع هذه المساحة بالقسم الجنوبي الشرقي و القسم الشرقي و الشرقي الشمالي و الغربي الشمالي.

الخريطة رقم 26 : طبيعة الملكية العقارية للأراضي



المصدر غوغل ارث+معالجة الطلبة

3-أسعار العقار وتطورها في مدينة عين ولمان:

جدول رقم 11: أسعار الأرض القابلة للبناء عند مديرية أملاك الدولة لسنة 2022.

المنطقة	المنطقة (وسط المدينة)	الناحية	الضاحية
المنطقة أ عين ولمان (مقر البلدية)	من 60000 دج إلى 140000 دج	من 40000 دج إلى 80000 دج	من 10000 دج إلى 35000 دج
ملاحظات	الأراضي المحددة بنسبة تصل إلى 25 % تصحح بنسبة تخفيض في السعر تتراوح من 10 إلى 20 %		
	الأراضي المنبسطة ذات الموقع الهام تصحح بنسبة زيادة تتراوح من 10 إلى 30 %		

جدول رقم 12: أسعار الأرض القابلة للبناء في السوق الموازية لسنة 2022

سنة 2022		المساحة م ²	الحي	الرقم
سعر م ² بالدينار الجزائري	سعر القطعة مليون سنتيم			
93000 دج	14000000 دج	150 م ²	حي 369 مسكن	01
68000 دج	17000000 دج	250 م ²	حي 372 مسكن	02
74000 دج	10000000 دج	135 م	حي 616	03
62000 دج	22000000 دج	350 م	حي 583	

جدول رقم 13: تطور سعر المتر المربع من الأرض في مدينة عين ولمان (1992 - 2022).

التعيين	1992	1998	2004	2006	2022
سعر المتر المربع دج	870 دج	1200 دج	2330 دج	5000 دج	80000 دج

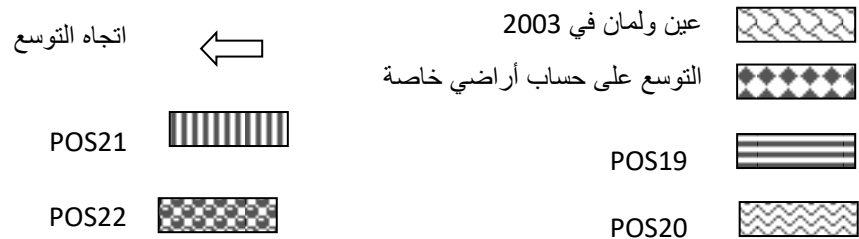
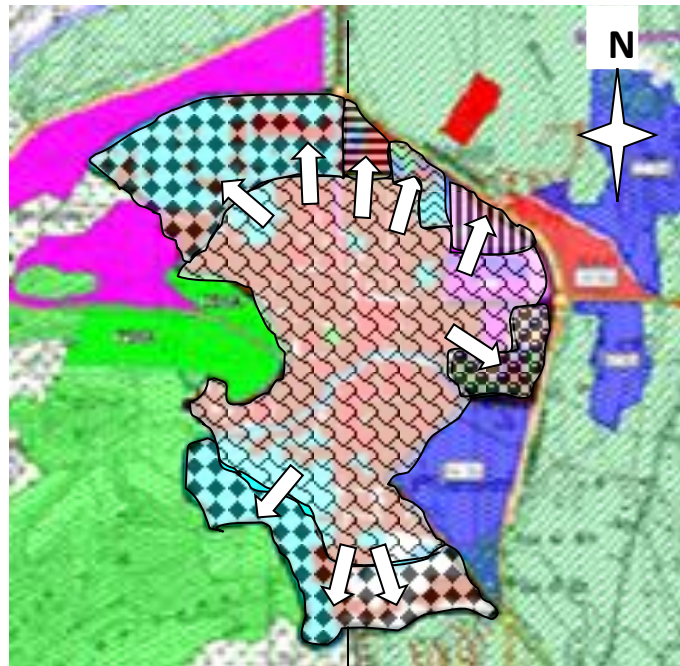
من خلال الجداول السابقة نستنتج أن أسعار العقار الحضري لمدينة عين ولمان في تزايد مستمر، حيث كلما اتجهنا نحو مركزها يزيد سعر المتر المربع وهذا يدل على مدى الصراع والمضاربة على الأراضي من طرف الملاك نظرا لكثرة الطلب عليها وقلة العرض، كما نجد أن المضاربة العقارية كانت نتيجة لسوء تنظيم واستغلال العقار مما جعل سعره في تزايد مستمر بالرغم من تحديده من طرف مصالح الدولة المختصة والتي بقين عاجزة عن ضبط السعر العقاري بسبب تملك الأراضي من طرف الخواص وهيمنة أصحاب رؤوس الأموال على العقار المبني.

خلاصة: إن مدينة عين ولمان محل الدراسة هي حالة من المدن الجزائرية التي تعيش ظاهرة ارتفاع أسعار الأراضي المخصصة للبناء بشكل ملف للانتباه في الفترات الزمنية الأخيرة، وقد صاحب هذا الارتفاع مشاكل عديدة من كل النواحي الاقتصادية والاجتماعية والعمرانية، مما جعلها تستهلك كل الأراضي القابلة للبناء ونفاذ الاحتياطات العقارية في المدينة، نتيجة الطلب العقار حيث عرفت توسعا في مجالها العمراني وهذا الأمر أدى إلى نشوء العديد من التجمعات السكنية في ضواحي المدينة وأثر بشكل كبير على آليات النمو فيها.

4- اتجاه التوسع العمراني:

إن الطبيعة الجغرافية والقانونية تساعد على تحديد نوع و اتجاه التوسع العمراني لأي مدينة، كما تتدخل في تحديد القيمة التجارية لها، وما نلاحظ على النسيج العمراني لمدينة عين ولمان، أنه عرف توسع سريع في السنوات الأخيرة، وقد كان اتجاه هذا التوسع على حساب أراضي فلاحية مسترجعة (pos19,pos20,pos21)، بينما الأراضي التي تقع في الجهة الجنوبية والجهة الشمالية الغربية للمدينة فهي أراضي خاصة. وهذا ما توضحه الخرائط أدناه.

الخريطة رقم: 27 اتجاه التوسع العمراني



المصدر : المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير بعد المراجعة 2015+ معالجة الطلبة

الخريطة 28 :مختلف مخططات شغل الأراضي POS 19 .POS20.POS22

ج-POS22

ب- POS20

أ- POS19



ملاحظة: POS21 يشغل توسعة منطقة النشاطات والحرف..... المصدر مكتب التعمير البلدية

5-عوائق التوسع العمراني:

5-1-العوائق الطبيعية:

الأراضي الفلاحية في الجهة الشرقية للمدينة والتي تبلغ مساحتها 86 هكتار.

الأراضي الغابية في الجهة الغربية للمدينة.

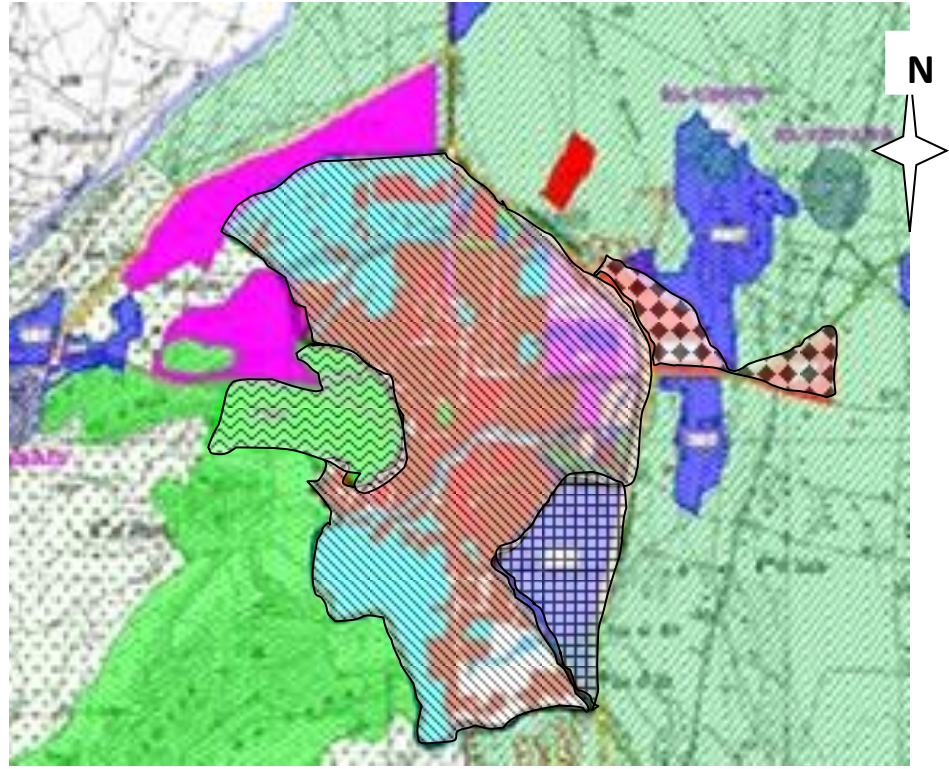
5-2-العوائق الاصطناعية:

منطقة النشاطات والحرف بالجهة الشرقية للمدينة.

5-3-العوائق القانونية:

سيطرة الملكية العقارية الخاصة للأراضي بأقصى الجهة الشمالية الغربية وكذا الجهة الجنوبية.

الخريطة رقم 29: عوائق التوسع العمراني والارتفاعات.



منطقة النشاطات و الحرف		حدود المحيط العمراني	
أراضي فلاحية		أراضي غابية	

المصدر : المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير بعد المراجعة 2015+معالجة الطلبة

6-دراسة علاقة التأثير والتأثير بين التوسع العمراني والعقار:

6-1-1-تقسيم القطاعات العمرانية:

6-1-1-1 القطاع العمراني المعمر: وهو القطاع الذي يشمل النسيج الحضري للمجال العمراني ويتواجد بشكل أساسي

بمركز مدينة عين ولمان يتربع على مساحة 1091 هكتار بالإضافة إلى المراكز الثانوية وبعض المراكز الريفية.

6-1-1-2-القطاع القابل للتعمير (المدى القريب والمتوسط): وهو القطاع المخصص للتعمير خلال العشر

سنوات 2025/2015 تتربع على مساحة إجمالية قدرها 191 هكتار منها 149 هكتار تقع كلها شرق المنطقة

و 23 هكتار شمالا و 42 هكتار غربا بمنطقة لعبايد.

6-1-3- القطاع القابل للتعمير (المدى البعيد): وهو القطاع المخصص للتعمير خلال الفترة الممتدة بين

2025/2015 تتربع على مساحة إجمالية قدرها 248 هكتار منها تقع كلها شمال المدينة حيث 127 هكتار جنوب

الشط و 21 هكتار جنوب غرب لفريقات .

6-1-4- القطاع غير القابل للتعمير: وهو القطاع الذي تمارس فيه جميع النشاطات الأخرى باستثناء

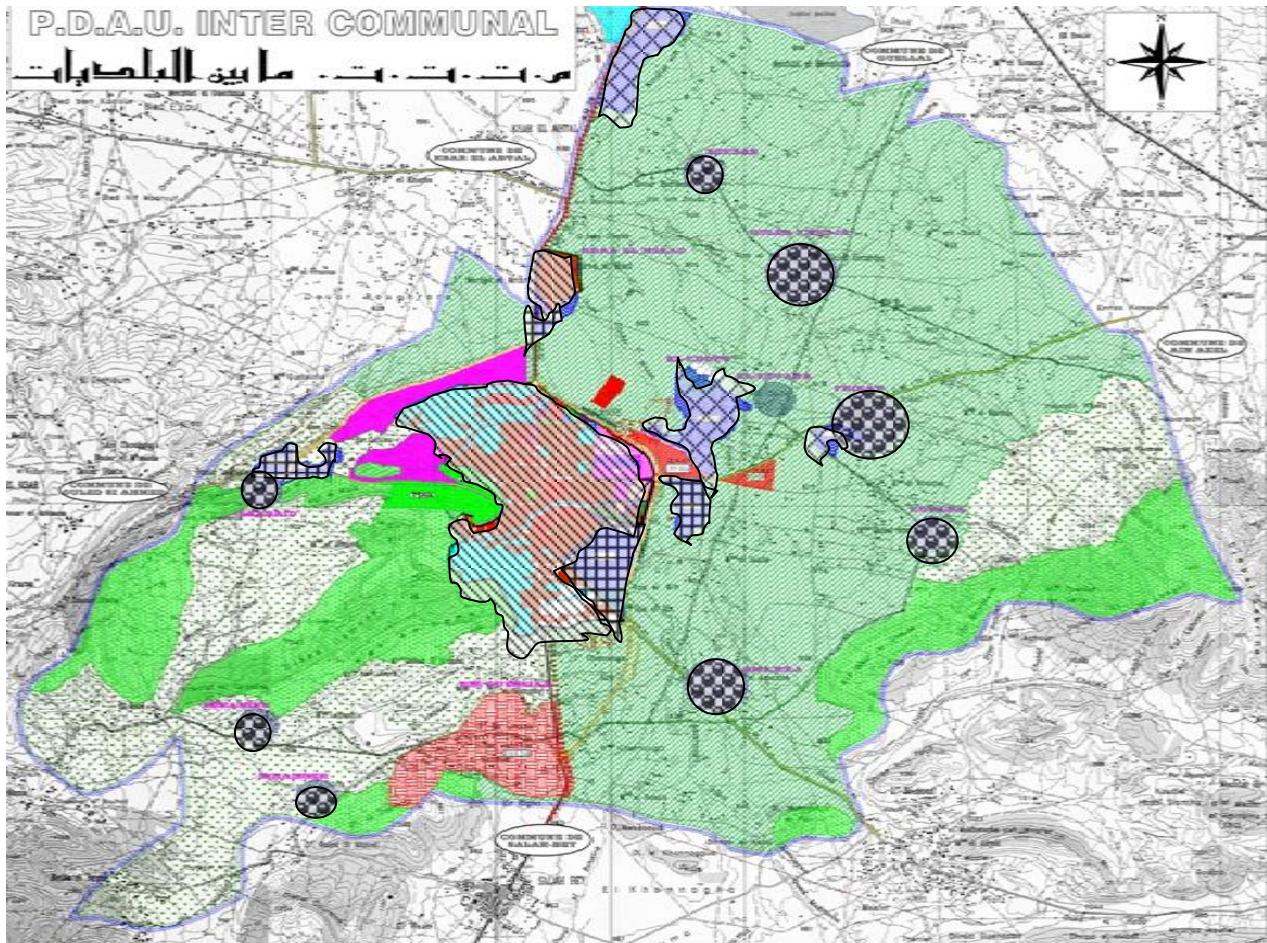
نشاط البناء والتعمير وتم تقسيمه إلى مجموعة من القطاعات ولكل قطاع وظيفة معينة تتماشى والمعطيات





المجالية والطبيعية التي تميز كل منطقة عن الأخرى.

6-1-5- المناطق المبعثرة: وهي التجمعات المعمرة بطريقة عشوائية (برباس، أولاد قمجة، لبلاليط ،

لغرنوقة، لحمار، الصواولة، أولاد براهيم، أولاد محنان ، لبناحية، الشقاعة، الذيابة، بير لحو .)

الخريطة رقم 30: تقسيم قطاعات التوسع العمراني + المناطق المبعثرة



القطاع القابل للتعمير (المدى البعيد)  القطاع العمراني 
 المناطق المبعثرة  القطاع القابل للتعمير (المدى القريب) 
 المصدر : المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير بعد المراجعة 2015+معالجة الطلبة

6-2- تأثير العقار على التوسع العمراني في مدينة عين ولمان:

من خلال ما سبق نجد أن العقار يؤثر على التوسع العمراني بشكل كبير وذلك من خلال: الطبيعة القانونية للعقار ودورها في توجيه المشاريع العمرانية وبالتالي هي تؤثر على عملية التوسع العمراني.

سعر العقار والذي يعتبر أهم عامل يتحكم في التوسع العمراني ويشهد سعر العقار في المدينة ارتفاعا هائلا خاصة داخل التجمع الرئيسي أو في اتجاهات التوسع المستقبلي. مردودية الأراضي الزراعية فإذا كانت الأراضي صالحة للزراعة وذات منتج جيد فإنها تعتبر عائق في وجه التوسع العمراني وهذا ما نلاحظه في الأراضي المتواجدة في اتجاهات التوسع المستقبلي للمدينة خاصة من الجهة الشرقية (SAU1).

6-3- تأثير التوسع العمراني على العقار في مدينة عين ولمان:

كما يؤثر العقار على عملية التوسع العمراني فإن هذا الأخير يؤثر على العقار بصفة كبيرة 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 البناءات وكل ما هو بالخرسانة وإهمال المساحات الحرة التي يحتاج لها السكان.

كذلك يؤثر التوسع العمراني على سعر العقار فيؤدي إلى ارتفاع أسعاره في اتجاه امتداد المدينة وتوسعها. يؤدي التوسع العمراني إلى استنزاف العقار مما يسبب في ندرته وارتفاع أسعاره.

7- نتائج الدراسة:

من خلال الدراسة التحليلية لمدينة عين ولمان توصلنا إلى النتائج التالية: ساعدت الطبيعة الطبوغرافية لمجال الدراسة بشكل كبير في التوسع العمراني وهذا لانبساطها.

تحتل مدينة عين ولمان موقع جغرافي هام لمرور محاور الطرق الوطنية رقم (28) بها مما جعلها همزة وصل بين عدة مدن وولايات.

توسع المدينة يتجه نحو الجهة الشرقية والذي فرضته مجموعة من العوامل أهمها عوامل طبيعية. توزيع التجهيزات في المدينة كان مركزا، ولم يكن موزعا عبر كل المدينة لتوزيع الحركة بانتظام، وهذا ساعد في تركيز النشاطات في مكان معين، وتوجيه الحركة والتنقل نحو مكان معين.

المدينة عرفت توسعا عمرانيا سريعا خاصة بعد التقسيم الإداري لعام 1974 وإنشاء منطقة صناعية في المدينة إضافة إلى الزيادة السكانية الكبيرة والنزوح الريفي.

وأخيرا توصلنا إلى العلاقة بين التوسع العمراني والعقار في المدينة وذلك من خلال تأثير التوسع العمراني على العقار و تأثير هذا الأخير على عملية توسع المدينة.

خلاصة الفصل:

من خلال ما تناولناه في الدراسة التحليلية توصلنا إلى أن الاستغلال العمراني والسكني بصفة خاصة يحتل مساحة كبيرة من المساحة الإجمالية للمدينة وذلك ما أدى إلى التوسع السريع والكثيف للمدينة وعملية الاستنزاف المتواصلة للعقار والقضاء شيئاً فشيئاً على الأراضي الزراعية واكتساح الخرسانة لمعظم أماكن المدينة ومن جهة أخرى ارتفاع أسعار العقار الحضري والعوائق الطبيعية والاصطناعية المتواجدة في المدينة وذلك يؤثر على انجاز المشاريع ويحد من توسع المدينة أو يوجهها عكس الاتجاه المخطط له مما يخلق عدة مشاكل على مستوى مدينة عين ولمان والمتمثلة في:

زيادة أسعار العقار بسبب التوسع العمراني سواء كان مخططاً أو عشوائياً.

اختلال التوازن في توزيع التجهيزات بحيث يتركز أغلبها في المركز الحضري الرئيسي وإهمال التجمعات الثانوية مما أدى إلى تركيز السكان حول هذه التجهيزات في التجمع الحضري الرئيسي، وبالتالي غلاء أسعار العقار.

اختلال التوازن في توزيع السكنات والسكان بين التجمع الحضري الرئيسي للمدينة والتجمعات الثانوية مما أدى إلى ظهور بعض الأحياء الفوضوية والتوسع واستغلال العقار بطريقة فوضوية داخل المدينة. ارتفاع الكثافة السكانية في القطاعات الجديدة بسبب استغلالها كأنماط سكنية جماعية بكثرة، وتأثيرها على الأفراد وبنية المجتمع.

الزيادة السكانية الكبيرة والنزوح الريفي أدت إلى توسع مدينة عين ولمان في الآونة الأخيرة.

خاتمة عامة

التوصيات والحلول: يعتبر التوسع العمراني شيئاً ضرورياً وحتمياً لكل مدينة وهذا ما شهدته مدينة عين ولمان مما أدى إلى استهلاك كبير للأراضي وذلك يظهر من خلال مساحة القطاعات المعمرة التي تقدر بحوالي 1091 هكتار، أما ندرة العقار وارتفاع أسعاره فيظهر من خلال مساحة القطاعات المخصصة للتعيمير على المدى القريب والمتوسط و التي تصل إلى 191 هكتار بنسبة لا تتعدى 17.5 بالمائة من المساحة المعمرة كما وجدنا أن أسعار العقار في تزايد مستمر حيث كانت 870 دج سنة 1992 لتصل إلى 80000 دج سنة 2022، أما بالنسبة لغياب الرقابة العمرانية أدى إلى الاستهلاك المفرط و غير المخطط للعقار فتجسدت من خلال ظهور بعض الأحياء الفوضوية كحي بئر لحلو والتي تم البناء فيها بدون رخصة وذلك يعود للطبيعة القانونية للأراضي باعتبارها أراضي تابعة للخواص وانعدام الرقابة مما أدى إلى استهلاك الأراضي بطريقة عشوائية وعدم احترام طبيعتها الفلاحية . وهذا يتوافق مع الفرضيات ويؤكد صحتها.

ومن خلال الدراسة والتحليل الذي قمنا به على مستوى مدينة عين ولمان توصلنا إلى مجموعة من

النتائج أهمها:

أن مدينة عين ولمان تحتل موقعا استراتيجيا هاما و قد توسعت بشكل كبير خاصة في الآونة الأخيرة وهذا راجع لعدة عوامل أهمها العامل الطبوغرافي، كما أن أسعار العقار في ارتفاع دائم نتيجة الصراع والمضاربة على الأراضي من طرف الملاك نظرا لكثرة الطلب عليها وقلة العرض، بالإضافة إلى غياب الرقابة وعدم تطبيق توصيات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخططات شغل الأراضي وعدم مطابقتها مع الواقع، وعليه من خلال دراستنا قمنا بتسطير بعض الاقتراحات والتوصيات لمحاولة التوصل إلى الأهداف المذكورة سابقا والمتمثلة في محاولة تصحيح المشاكل الناتجة عن التوسع العمراني وتقاديا أثناء التخطيط المستقبلي ومحاولة التحكم فيه بالإضافة إلى إيجاد آليات وميكانيزمات للتحكم في ظاهرة استنزاف العقار وتتمثل في:

• وجوب انجاز المخططات المدروسة على أرض الواقع حتى يكون هناك تنظيم للمجال بهدف الحد من

استنزاف العقار داخل المحيط الحضري.

- اعتماد التوسع العمودي أو الرأسي وذلك لضمان نمو المدينة واستغلال أمثل للعقار.
- تدعيم الإدارة ماديا وبشريا من أجل تسهيل عملية المراقبة والمتابعة.
- العمل على إنشاء احتياطات عقارية تحسبا لزيادة نمو البلدية مستقبلا.
- تشجيع الملاك العقاريين على الاستغلال الأمثل لممتلكاتهم العقارية.
- حمل اللجان التقنية الولائية وإلزامها على احترام أدوات التهيئة والتعمير.
- إشراك جميع الفاعلين في المجال الحضري أثناء عملية إعداد وتطبيق المخططات.
- معالجة مناطق التوسع العشوائي والحد من توسعها.
- تلبية الحاجيات الإسكانية اللازمة وتحقيق التوازن بين العرض والطلب كما وكيفا.
- الاستفادة من الخبرات الأجنبية في إيجاد حل لمشكل العقار.
- إنشاء هيئة رقابية لمتابعة تطبيق ما جاءت به أدوات التهيئة والتعمير على أرض الواقع وذلك لتفادي انتهاك وسوء استغلال العقار الحضري.
- إعادة قيام بمسح الأراضي وتحديد مختلف الأراضي الخاصة بالبناء سواء الخاصة بملك الدولة أو البلدية أو للمواطن على كل المستويات.
- استعمال أدوات التهيئة والتعمير للتحديد والتوسع والتحكم فيه وتسييره على كل الأصعدة-
- تفعيل القوانين الخاص بالعقار وتسوية وتنظيم العقود الملكية للحد من السكن العشوي-
- إدماج التوسعات العمرانية للمدينة لضمان الترابط بين النسيج العمراني القديم والجديد للتخفيف من حدة مشكل الحصول على العقار والخاص منه الأراضي القابلة للتعمير عن طريق الحد من المضاربة في العقار عن طريق المراقبة .
- إعادة هيكلة التوسعات العمرانية من اجل تسيير فعال ومعالجة مناطق السكن العشوائي والحد من توسعاتها.
- وفي الختام نرجو أن نكون قد ساهمنا ولو بالشيء اليسير في معالجة هذا الموضوع، من أجل النهوض بمدننا فيما يخص التطور الذي يأمله العام والخاص.

قائمة المراجع:

الكتب:

- ناصر الدين سعيدوني، دراسات تاريخية في الملكية والوقف والجباية (الفترة الحديثة والمعاصرة) المؤسسة الوطنية للكتاب، 1988، ص247
- عمار علوي، الملكية والنظام العقاري في الجزائر، دار هومة، الطبعة الثالثة، 2006، ص 36.
- زروقي ليلي، حمدي باشا عمر، المنازعات العقارية، دار هومة الجزائر، 2004، ص 187.
- خلف الله بوجمعة، العمران والمدينة، دار الهدى للنشر والتوزيع، 2005 ص03.
- إسماعيل غلام نعمت، التحضر في العالم الإسلامي، دار النشر القاهرة، بوسنة نشر ص24.
- د/البشير التيجاني، التحضر والتهيئة العمرانية في الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية، بن عكنون، ص85-86.
- د/عبد الفتاح محمد وهيبة، جغرافية المدن، دار النهضة العربية، بيروت لبنان، 2003، ص139-144.
- د/عبد العفوي، جغرافية المدن، الجزء 3، دار النهضة العربية، 2003، ص 56.
- 1- المنكرات بالعربية:**
- بن خالد الحاج، دراسة اضطرابات سوق العقار والعوامل المتحركة فيه-حالة مدينة المسيلة-مذكرة ماجستير، جامعة محمد بوضياف المسيلة، 2008. ص 81، ص86
- فاضلي إدريس، نظام الملكية ومدى وظيفتها الاجتماعية في القانون الجزائري، رسالة ماجستير، جامعة الجزائر، 1994، ص207.
- بن درويش عواطف، عشي محمد الأمين، التوسع العمراني وخصائصه في المدن الصحراوية-حالة مدينة جامعة بالوادي، مذكرة تخرج لنيل شهادة مهندس دولة، GTU، جامعة أم البواقي، دفعة 2013، ص 08.

- بلخير خديجة، التوسع الحضري ومدى تماشيه مع المشروع الحضري المستدام، مذكرة لنيل شهادة ماستر جامعة أم البواقي، 2014، ص 25.
- عيايدة كريات وبوقندورة فتحي، اشكالية العقار وافاق التوسع العمراني لمدينة عين البيضاء مذكرة تخرج لنيل شهادة مهندس دولة GTU، أم البواقي، 2007، ص 28.
- زيبيدي بدر الدين ورفاقه حتمية التوسع العمراني لمدينة الوادي وفضاءاته المستقبلية لـ 2024، مذكرة تخرج لنيل شهادة مهندس دولة GTU أم البواقي، 2007، ص 23
- بن شية عبد الوهاب إشكالية العقار في التوسع العمراني دراسة حالة المركز الحضري بني يلان مذكرة تخرج لنيل شهادة ماستر تخصص تسيير المدينة جامعة المسيلة، 2014، ص 43-44.
- المقالات والبحوث المنشورة:
- بن حمودة محبوب، بن قانة إسماعيل، أزمة العقار في الجزائر ودوره في تنمية الاستثمار الأجنبي، العدد 5، 2007، ص 61.
- عادل بن عبد الله، مجلة الاجتهاد القضائي، جامعة محمد خيضر بسكرة، العدد السادس، 2009، ص 207.
- المراجع القانونية:
- قانون رقم 90 - 25 المؤرخ في أول جمادى الأولى 1411 الموافق لـ 18/11/1990 المتضمن التوجيه العقاري، العدد 49، الجريدة الرسمية.
- قانون رقم 71 - 73 المؤرخ في 20 رمضان 1391 الموافق لـ 08 نوفمبر 1971 المتضمن الثورة الزراعية، العدد 97، ص 1642، الجريدة الرسمية - قانون 29/90 المؤرخ في أول جمادى الأولى 1411 الموافق لـ 18/11/1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير، العدد 49، الجريدة الرسمية.
- 2- باللغة الفرنسية:
- Alberto Zuchelli ,introduction à l'urbanisme et à la composition urbaine EPAU, vol2-3,1993,p50.

- MAOUIA saidouni, éléments d'introduction a l'urbanisme, casbah édition, Alger, 2000, p 174 .
- CHERIF Rahmani La croissance urbaine en Algérie. OPU, 1982, p229.
- BENAKEZOUH chabane, Le droid des reserve fanciers. OPU, 1990, p 37

الهيئات الإدارية المختصة:

1. بلدية عين ولمان.
2. فرع الأشغال العمومية لدائرة عين ولمان.
3. مديرية النقل في ولاية سطيف.

المواقع الالكترونية:

- 1-<http://omaria.mountada.biz/t13600-topic>
- 2-[www. Google.com](http://www.google.com)
- 3-www.granddesignac.com
- 4-<http://www.startimes.com/f.aspx?t=9448347>