



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

République Algérienne Démocratique et Populaire

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

Ministère de l'Enseignement Supérieur et de la Recherche Scientifique

جامعة الشهيد زيان عاشور - الجلفة

Université Ziane Achour-Djelfa

كلية العلوم الطبيعية والحياة

Faculté des Sciences de la Nature et de la Vie

قسم علوم الأرض والكون

Département des Sciences de la Terre et de l'Univers

مذكرة نهاية الدراسة لنيل شهادة الماستر الأكاديمي في الجغرافيا وتهيئة الإقليم

تخصص: تهيئة حضرية

تغير المجال الناتج عن التعمير على حساب الأراضي الفلاحية: دراسة حالة مدينة المسيلة

إشراف الأستاذ:

بن خليف عمار

من إعداد الطالب:

جقابة ميلود

أعضاء لجنة المناقشة:

الصفة	الجامعة الأصلية	الرتبة	الإسم واللقب
رئيسا	جامعة زيان عاشور الجلفة	أستاذ مساعد - أ-	تناح بن داود
مشرفا ومقررا	جامعة زيان عاشور الجلفة	أستاذ مساعد - أ-	بن خليف عمار
ممتحنا	جامعة زيان عاشور الجلفة	أستاذ مساعد - أ-	باكرية البشير
ممتحنا	جامعة زيان عاشور الجلفة	أستاذ مساعد - أ-	نفطي رضوان

جوان 2024

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ





الإهداء

الحمد لله حبا وشكرا وامتنانا على البدء والختام

{وأخر دعواهم أن الحمد لله رب العالمين}

أرى مرحلتي الدراسية قد شارفت على الانتهاء بالفعل ،بعد تعب ومشقة دامت سنين في سبيل  
الحلم والعلم حملت في طياتها أمنيات الليالي ،وأصبح عناني للعين قرّة ،ها انا اليوم على عتبة  
تخرجي أقطف ثمار تعبتي وأرفع قبعتي بكل فخر ،فألم لك الحمد قبل أن ترضى ولك الحمد إذا  
رضيت ولك الحمد بعد الرضا ووفقني اللهم على إتمام هذا النجاح وتحقيق الحلم . أهدي هذا  
العمل إلى من قال فيهما الله تعالى {وَخَفِضْ لهما جناح الذل من الرِّحمةِ وقل رب ارحمهما كما  
رَبَّيْتَنِي صَغِيرًا} سورة الإسراء الآية 24 إلى الوالدين الكريمين حفظهما الله وأطال في عمرهما ،إلى  
الأخوة والاخوات ،وإلى كل الأهل والأقارب ، إلى جميع الأصدقاء أخص بالذكر صديقي وأخي  
طعيبة أحمد خليل ،محمد بن ثامر ،أستاذي وأخي بوزناد عماد الدين ،جمال بن قسمية ،عاطف  
فوفو أستاذتي الأفاضل وكل طلبة قسم علوم الأرض والكون بجامعة الشهيد زيان عاشور الجلفة  
إلى كل من سقط سهوا من قلمي ولم يسقط من قلبي.

## الشكر والعرفان

لحمد والشكر لله على فضله وكرمه، بعد أن من الله علينا بإنجاز هذا العمل وانطلاقاً من قوله صلى الله عليه وسلم : من لا يشكر الناس لا يشكر الله ، فإننا نتقدم بالشكر والتقدير والعرفان إلى الأستاذ المشرف بن خليف عمار على اشرافه على هذه المذكرة وعلى الجهد الكبير الذي بذله معنا ،وعلى نصائحه القيمة التي مهدت لنا الطريق لإتمام هذه الدراسة فله فائق التقدير والاحترام، كما لا يسعني إلا أن أتقدم بجزيل الشكر و العرفان الى كل من ساهم من قريب او من بعيد في مد يد العون لنا لانجاز هذه المذكرة،وإلى كل أساتذتنا الكرام الذين لم ييخلوا علينا بالتوجيهات و النصائح كما لا يفوتنا شكر أعضاء لجنة المناقشة.

الى كل من ساعدنا في إتمام هذا البحث و مختلف الإدارات على غرار مديرية الفلاحة لولاية المسيلة، مديرية البناء والتعمير، مديرية التجهيزات العمومية... الخ.

الطالب: جقابة ميلود

## فهرس المحتويات

فهرس المحتويات	
الصفحة	العنوان
3-1	المقدمة العامة
4-3	الإشكالية
4	المنهج المتبع
5 -4	الهدف من الدراسة
5	قائمة الإدارات
5	دوافع اختيار الموضوع
5	صعوبات البحث
6	المقاربة المنهجية
7	منهجية العمل
8	الفصل الأول: مفاهيم عامة
09	مفاهيم عامة
09	المدينة والتعمير
09	المدينة
09	العقار
09	الإطار المبني
11-9	التعمير (l'urbanisme / town planning)
12-11	التحولات المجالية
12	التوسع العمراني
12	مفهوم التوسع العمراني
12	أنواع التوسع العمراني
12	التوسع الخارجي
12	التوسع الداخلي
13	أشكال التوسع العمراني
13	خطة الزوايا القائمة (الشطرنجية)
13	الخطة الإشعاعية

## فهرس المحتويات

13	الخطة الخطية
13	معوقات التوسع العمراني
14-13	العوائق الطبيعية
15-14	العوائق الفيزيائية
15	العوائق الإقتصادية
15	الطبيعة القانونية للوعاء العقاري
15	ثانيا: تطور المنظومة التشريعية المتعلقة بالتعمير في الجزائر
15	السياسات المتعاقبة للتعمير
15	المرحلة الأولى قبل الاحتلال
16	المرحلة الثانية مرحلة الاحتلال
16	الفترة الممتدة من 1830 الي 1924
17-16	الفترة الممتدة من 1924 الي 1948
17	الفترة الممتدة من 1948 الي 1962
17	المخطط العمراني الموجه pud
17	المخططات التفصيلية plan de detail
17	مخططات التعمير واعادة الهيكلة
18	برنامج التجهيزات ومخطط التحديث والتجهيزات pme
18	برنامج مناطق التعمير والمناطق القابلة للتعمير حسب الأولوية zup
18	المرحلة الثالثة :مرحلة الاستقلال من 1962 الي يومنا
19-18	فترة من 1962 الي 1987
20-19	فترة من 1988 الي 2000
20	أهم القوانين التي صدرت في تنظيم المجال
21	المنظومة القانونية للتعمير في الجزائر
22-21	أهم القوانين المنظمة للعمران
22	ثالثا: أدوات التهيئة والتعمير في الجزائر
22	المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير PDAU
23-22	تعريفه

## فهرس المحتويات

23	أهدافه
23	المناطق التي يتدخل عليها المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير
23	القطاعات المعمرة
23	القطاعات المبرمجة للتعمير
23	قطاعات التعمير المستقبلية
24-23	القطاعات غير القابلة للتعمير
24	محتوى المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير
24	تقرير توجيهي
24	التقنين
24	وثائق بيانية
24	مخطط الوضع القائم
25	مخطط التهيئة
25	مخطط الإرتفاقات
25	مخطط التجهيز
25	إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير
25	إجراء مداولة من قبل المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية المعنية
25	تبليغ المداولة
26-25	إصدار قرار إداري يحدد المحيط الذي سوف يتدخل فيه المخطط
26	إبلاغ المؤسسات والهيئات العمومية
27-26	قرار إجراء التحقيق العمومي
27	المصادقة النهائية على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير
28	حالات مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير
28	مخطط شغل الأراضي POS
28	تعريفه
29-28	أهداف مخطط شغل الأرض
29	محتوى مخطط شغل الأرض
29	لائحة التنظيم

## فهرس المحتويات

30-29	الوثائق والمستندات البيانية
30	إجراءات إعداد مخطط شغل الأرض
30	إجراء المداولة
31	إصدار قرار إداري تحدد بموجبه الحدود الجغرافية التي سيدخل فيها المخطط
31	التشاور
32-31	عرض المخطط للتحقيق العمومي
32	مرحلة المصادقة
33	حالات مراجعة مخطط شغل الأرض
<b>34</b>	<b>الفصل الثاني: الدراسة التحليلية لمدينة المسيلة</b>
35	التعريف بمنطقة الدراسة
35	الموقع الجغرافي
35	الموقع الإداري
36-35	الموقع الإداري لولاية المسيلة
37	لمحة تاريخية عن مدينة المسيلة
37	الفترة الفاطمية
37	الفترة الحمادية
37	فترة المرابطون
37	فترة ما قبل الاتراك فترة الاستعمار الفرنسي 130 سنة
37	فترة الاتراك
38	الدراسة الطبيعية لمنطقة الدراسة
38	الخصائص الطبيعية
38	المظهر الجغرافي
39-38	الارتفاعات
41-40	الانحدارات
43-42	الشبكة الهيدروغرافية
44	المعطيات المناخية
45-44	الحرارة

## فهرس المحتويات

46	التساقط
47-46	الرياح
47	الدراسة السكانية
48-47	التطور التاريخي لسكان مدينة المسيلة
48	الدراسة الاقتصادية
49-48	السكان الناشطون
49	السكان الخارجون عن العمل
52-49	التطور الوظيفي للمدينة
52	الدراسة العمرانية
54-52	القطاعات العمرانية لمدينة المسيلة
57-55	الطبيعة القانونية للوعاء العقاري
58	الحظيرة السكنية
59-58	السكن الفردي
59-58	السكن الجماعي
61-59	التجهيزات العمومية
59	التجهيزات الإدارية
60	التجهيزات التعليمية
60	التجهيزات التجارية
60	التجهيزات الصناعية
60	التجهيزات الخدمائية
62	الطرق والشبكات المختلفة
62	الطرق الوطنية
62	الطرق الولائية
62	الطرق البلدية
63-62	شبكة التزويد بالمياه الصالحة للشرب
63	شبكة الصرف الصحي
63	شبكة الغاز

## فهرس المحتويات

63	شبكة الكهرباء
65	الفصل الثالث: التحول المجالي لمدينة المسيلة
70-66	مراحل التوسع العمراني لمدينة المسيلة
66	الفترة الفاطمية
66	الفترة الحمادية
67	الفترة المرابطية
67	فترة ما قبل الأتراك
67	مرحلة الإستعمار الفرنسي
68	فترة ما بعد الإستقلال (1962-2000)
69	فترة ما بعد سنة 2000 إلى يومنا هذا
72-71	عوائق التوسع العمراني لمدينة المسيلة
76-73	واقع التعمير على حساب الأراضي الفلاحية في الفترة (2003-2012- (2024)
83-77	تراجع مساحة الأراضي الفلاحية في مدينة المسيلة في الفترة (2003-2012- (2024)
84	الطبيعة القانونية الخاصة للوعاء العقاري ومساهمتها في إستنزاف الأراضي الفلاحية
84	النتائج
86-85	التوصيات
89-88	الخاتمة
92-90	قائمة المراجع

## فهرس الخرائط

فهرس الخرائط		
الصفحة	العنوان	رقم الخريطة
36	الموقع الجغرافي والإداري لمدينة المسيلة	01
39	تصنيف الإرتفاعات في مدينة المسيلة	02
41	تصنيف الإنحدارات في مدينة المسيلة	03
4.3	الشبكة الهيدروغرافية لمدينة المسيلة	04
54	القطاعات العمرانية لمدينة المسيلة	05
57	الطبيعة القانونية للوعاء العقاري لمدينة المسيلة	06
61	التجهيزات العمومية في مدينة المسيلة	07
68	مدينة المسيلة سنة 1961	08
70	مراحل التطور العمراني لمدينة المسيلة	09
72	عوائق التوسع العمراني لمدينة المسيلة	10
79	الأراضي الفلاحية المحيطة بمدينة المسيلة في سنة 2003	11
80	الأراضي الفلاحية المحيطة بمدينة المسيلة في سنة 2012	12
81	الأراضي الفلاحية المحيطة بمدينة المسيلة في سنة 2024	13
82	الأراضي الفلاحية المحيطة بمدينة المسيلة في الفترة (2003-2012- (2024)	14
83	تطور مساحة المجال المبني على حساب الأراضي الفلاحية في الفترة 2003-2012-2024	15
86	مخطط التهيئة المقترح لحماية الأراضي الفلاحية من الزحف العمراني	16

## فهرس الجداول

فهرس الجداول		
الصفحة	العنوان	رقم الجدول
45	المتوسط الشهري لدرجة الحرارة لمدينة المسيلة في الفترة 2000-2023	01
46	المعدلات الشهرية للتساقط (ملم) لمدينة المسيلة خلال الفترة (2000-2023)	02
47	تطور سكان مدينة المسيلة في الفترة (1884-2022)	03
50	تطور عدد المشتغلين بقطاعات النشاط الإقتصادي في مدينة المسيلة (1987-2016)	04
56	الطبيعة القانونية للوعاء العقاري في مدينة المسيلة	05
58	الحضيرة السكنية لمدينة المسيلة	06
75-74	عدد المستثمرات الفلاحية بالبساتين ونوارة	07
77	تراجع مساحة الأراضي الفلاحية لمدينة المسيلة في الفترة (2003-2024)	08

## فهرس الأشكال البيانية

فهرس الأشكال البيانية		
الصفحة	العنوان	رقم الشكل البياني
45	المتوسط الشهري لدرجة الحرارة لمدينة المسيلة في الفترة (2000-2023)	01
46	متوسط كميات الأمطار خلال الفترة (2000-2023)	02
48	تطور سكان مدينة المسيلة في الفترة 1884-2022	03
50	توزيع المشتغلين عبر مختلف القطاعات في مدينة المسيلة لسنة 2016	04
56	الطبيعة القانونية للوعاء العقاري في مدينة المسيلة	05
59	الحضيرة السكنية لمدينة المسيلة	06
78	تراجع مساحة الأراضي الفلاحية لمدينة المسيلة في الفترة 2003-2012- 2024	07

## فهرس الصور

فهرس الصور		
الصفحة	العنوان	رقم الصورة
67	مخطط مدينة المسيلة سنة 1920	01
76	صورة فضائية لمستثمرات فلاحية واقعة بمحاذات مدينة المسيلة	02
76	مستثمره فلاحية	03
78	صورة فضائية لمنطقة تم فيا إستنزاف للأراضي الفلاحية في الجهة الشرقية لمدينة المسيلة	04

# المقدمة العامة

المقدمة العامة:

المدينة كيان حيوي يحتوي على مجموعة من المنظومات المترابطة والمتكاملة من اجل تحسين نوعية الحياة للسكان، وبالتالي فهي نقطة جذب يترتب عليها توسع حضري في عدة اتجاهات منها الأفقية، العمودية، ضمن الهيكل العمراني، وخارج المخطط الأساس (مدن توابع، أقطاب نمو).

ومما لا شك فيه أن التوسع العمراني لمدن العالم، اقترن بالزيادة السكانية واتساع الرقعة التي تشغلها المدينة، حيث يعتبر التضخم الكبير لها هو المشكلة الأصعب، لأن القاعدة الاقتصادية في أكثر هذه المدن أئها غير قادرة على التعامل مع المشاكل الاجتماعية الناجمة عن التضخم الذي كان سببه هو الهجرة من الريف إلى داخل المدينة.

وقد اهتم المختصون في الاقتصاد والتخطيط العمراني والسكان والهندسة المعمارية والآثار والخدمة الاجتماعية والبيئة وغيرها بظاهرة تضخم وتوسع المدن ، نظر العشوائية وتداخل وتعدد أنماط التخطيط العمراني، وضياح معالم النمط الأصيل للمدينة، وتزايد درجة التلوث البيئي في هذه المدن، وما نشأ عن اتساع مساحة الأحياء المتخلفة، حيث و بشكل عام شهدت المدن العالمية كلها نموا بنسبة (1.83%) خلال الأعوام بين (1999-2000) سواء كانت المدن صغيرة الحجم، أم متوسطة أم كبيرة، ففي كل يوم ينضم نحو (193.107) فردا جديدا إلى سكان المناطق الحضرية في أنحاء العالم كله، أي بنسبة تزيد على فردين تقريبا في كل ثانية<sup>1</sup>.

وهنا نجد أن الجزائر كغيرها من دول العالم التي تعرف مدنها توسعا ملحوظا نتيجة النزوح الريفي إليها وإنتشار المناطق الصناعية، حيث أدى ذلك إلى تغير في النسيج العمراني وساهم في تشكل أحياء بكاملها في حواشي العديد من المدن تفتقر لأبسط المرافق والخدمات نتيجة عدم مسايرة العرض للطلب على مستوى السكن وبسبب نقص الإنجازات مقارنة بإحتياجات السكان، وهو ما أحدث حالة من الفوضى وسوء التنظيم في المجال العمراني، نظرا للخلل وعدم التوازن الموجود في توزيع السكان ما بين مختلف الأقاليم من جهة، وإلى عدم وجود سياسة حضرية واضحة المعالم فيما يتعلق بكيفية تنظيم وتسيير المجال الحضري داخل المدن من جهة أخرى.

وقد صاحب ذلك إفراط في إستهلاك للمجال وإستغلال غير عقلاني للعقار، حيث أدى هذا الزحف والإمتداد العمراني في غالب الأحيان إلى إستهلاك الأراضي الفلاحية عالية الجودة التي بدورها تشكل ركيزة أساسية لتحقيق الأمن الغذائي في العديد من البلدان.

1 - شبو، علي ماجد ، نغوي، ديانا 2009 - حالة مدن العالم - المدن المنسجمة .عمان-الأردن :الامم المتحدة.

وفي خضم ما تعيشه المدن الجزائرية من مشاكل و أزمات حضرية، فإن مدينة المسيلة كغيرها من المدن التي تعرف تزايد سكاني كثيف الناتج عن النمو الديمغرافي و الهجرة الريفية، الشيء الذي أدى إلى إستهلاك للعقاري و إستنزافه، حيث كان في الأغلب يتمثل في الأراضي الفلاحية المحيطة بالمدينة، والتي كانت تمثل في وقت مضى المورد الفلاحي لمدينة المسيلة.

في هذا الإطار، تهدف هذه المذكرة الي اكتشاف التغيرات الناجمة عن التعمير على حساب الأراضي الفلاحية، من خلال تحليل شامل للعوامل المؤثرة والتدعيات المحتملة على البيئة والمجتمع والاقتصاد سنقوم بتسليط الضوء على مدي تأثير السياسات العمرانية والتخطيط الحضري على استدامة الأراضي الفلاحية، حيث تشمل المذكرة دراسة ميدانية لمدينة المسيلة التي تعاني من ظاهرة التوسع العمراني علي حساب أراضيها الفلاحية، مع تقديم مقترحات وتوصيات تهدف الي تحقيق توازن بين التنمية العمرانية والمحافظة على الأراضي الفلاحية ونأمل من خلال هذه الدراسة ان تساهم في تعزيز الوعي بأهمية الحفاظ على الأراضي الفلاحية كأحد الموارد الحيوية لتحقيق التنمية المستدامة.

حيث يشير مصطلح التوسع العمراني إلى توسع مدينة ما على حساب الأراضي والمناطق المحيطة بها، حيث تؤدي هذه الظاهرة إلى تطوير المناطق المحيطة والمجاورة للمدن تدريجيًا وزيادة كثافتها السكانية شيئًا فشيئًا، فضلًا عن أن هذه الظاهرة يصحبها استهلاك مجالي كبير، ليس فقط تبعًا للنمو العام لنسبة السكان الحضر، ولكن أيضًا لتغيرات و تحولات الحاجيات السكانية، يضاف إلى ذلك تحسين التقنيات المستعملة في حياة الناس، هذا التوسع المستمر يعتبر خطرًا على المساحة الزراعية بصفة خاصة وعلى البيئة بصفة عامة.

و من المعروف أن الجزائر شهدت على غرار بلدان العالم الثالث، توسعًا وانتشارًا سريعًا لنمط الحياة الحضرية يجسده النمو الحضري المتزايد، إذ عرف مسار التعمير تقدمًا سريعًا منذ 1962 ارتقت من خلاله مدنا إلى صنف المدن الحضرية بعد أن كانت جلها شبه حضرية غداة الاستقلال مسببا في الوقت نفسه الاختلال المجالي الذي زاده تعقيدا ظواهر الهجرة المرتبطة بالنزوح الريفي، حيث أثرت سلبا على الهيكل و البنية العمرانية، الاجتماعية والاقتصادية لتجمعاتنا العمرانية<sup>1</sup>.

وتعتبر منطقة الحضنة منطقة غنية بخصائصها الجغرافية والتاريخية والعمرانية وتعتبر الحضنة مصطلح جغرافي يشمل منطقة واسعة تتوزع أراضيها إداريا على ولايتين متجاورتين وهما المسيلة وباتنة. و في إطار عمليات التنمية المحلية عرفت الجزائر فوضى في استغلال العقار وتبين أن هناك أضرار قد

1- بديار عادل، ظاهرة التوسع العمراني في المناطق شبه الحضرية، رسالة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه علوم في الهندسة المعمارية، قسم الهندسة المعمارية، جامعة محمد خيضر بسكرة، ص 06، 2023.

تنعكس سلبا على المدن الجزائرية مستقبلا في حالة عدم إستغلاله بصورة فعالة.  
وتعتبر مدينة المسيلة إحدى هذه المدن التي تعاني من الإستهلاك المفرط للعقار خاصة في السنوات الأخيرة، حيث تعاني من إستنزاف للعقار جراء تنامي الأحياء غير المخططة على حوافها والتي تفتقر للخدمات الضرورية كالصحة والصرف الصحي والتهيئة وغيرها من الخدمات الأساسية.  
إن هذه المشاكل التي تشهدها مدينة المسيلة في محيطها الحضري وعلى حوافها من تنامي للسكن غير المخطط وعدم مراعاة لمخططات وأدوات التهيئة والتعمير في عمليات التوسع وكذا الإستغلال غير العقلاني للأراضي المخصصة للبناء من طرف مالكي الأراضي مع التوسع على حساب الأراضي الزراعية ينعكس سلبا على النسيج العمراني وذلك من ناحية الترابط والتكامل وتؤثر بصورة مباشرة على العقار في المحيط الحضري، وعلى ضوء ماسبق يمكننا طرح الإشكالية الرئيسية التالية:  
ماهو واقع التعمير على حساب الأراضي الفلاحية المحيطة بمدينة المسيلة ؟  
وللإجابة على هذه الإشكالية قمنا بطرح الأسئلة الفرعية التالية:

- ❖ ماهي الأسباب الكامنة وراء ظاهرة إستنزاف الأراضي الفلاحية في محيط مدينة المسيلة ؟
- ❖ ماهي مراحل التطور العمراني لمدينة المسيلة، وما هي إتجاهات نموها ؟
- ❖ ماهي مختلف الحلول التي من شأنها حماية الأراضي الفلاحية من ظاهرة زحف العمران في المدن الجزائرية عامة، ومدينة المسيلة على وجه الخصوص ؟

المنهج المتبع:

- ❖ منهج تاريخي: دراسة التوسع العمراني على حساب الأراضي الفلاحية وتطور السكان عبر عدة فترات لمدينة المسيلة ( قبل الإستعمار الى يومنا هذا).
- ❖ منهج وصفي نظري.
- ❖ منهج تحليلي ميداني.

الهدف من الدراسة:

- ❖ التعرف على واقع التوسع العمراني على حساب الأراضي الفلاحية المحيطة بمدينة المسيلة .
- ❖ التعرف أهم أسباب إستنزاف العقار الفلاحي في مدينة المسيلة .

❖ محاولة تقديم جملة من الإقتراحات والحلول التي من شأنها أن تساهم في تعزيز الوعي بأهمية الحفاظ على الأراضي الفلاحية كأحد الموارد الحيوية لتحقيق التنمية المستدامة.

ولإنجاز هذه الدراسة تم الإعتماد على مختلف هذه المصادر:

- ❖ مديرية البناء والتعمير لولاية المسيلة.
- ❖ مديرية الفلاحة لولاية المسيلة.
- ❖ مديرية التجهيزات العمومية لولاية المسيلة.
- ❖ مديرية البرمجة ومتابعة الميزانية DPSB .
- ❖ مصلحة السكن.
- ❖ مركز الأبحاث والإنشاء في التعمير فرع المسيلة.
- ❖ مكتبة علوم الأرض، جامعة الجلفة.
- ❖ رسائل الدكتوراه، المجلات والمقالات العلمية.

دوافع إختيار الموضوع:

- ❖ رغبتنا الملحة وميولنا الى دراسة وتقييم ظاهرة التوسع العمراني على حساب الأراضي الفلاحية.
- ❖ كفاعل أساسي في الميدان أردنا المساهمة في الحد من إستنزاف الأراضي الفلاحية وحمايتها من تمدد العمران.

❖ تقديم مجموعة من الإقتراحات والتوصيات التي من شأنها أن تساهم مستقبلا في حماية العقار الفلاحي .

صعوبات البحث:

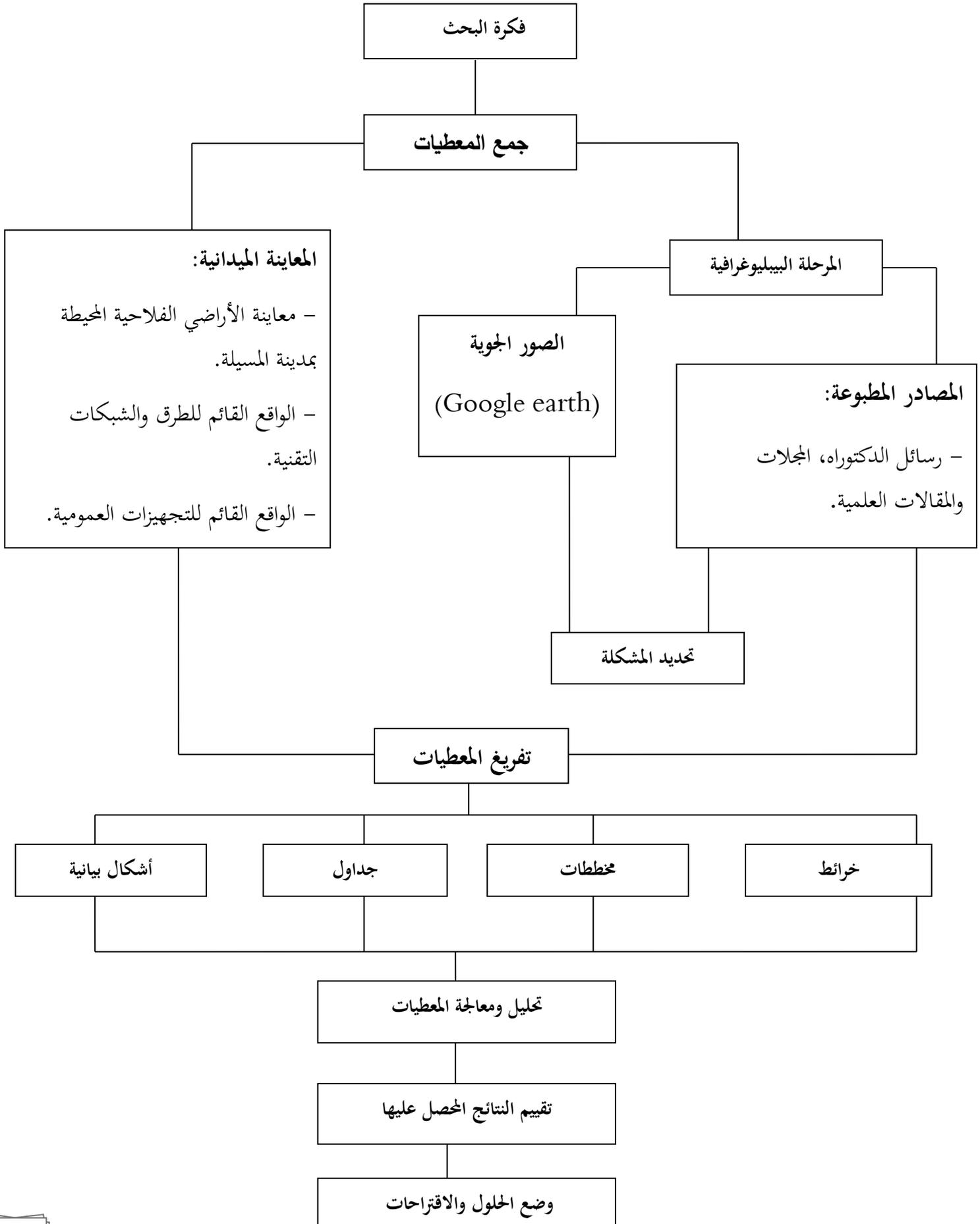
- ❖ نقص وشرح المعلومات المحصلة من مختلف الإدارات.
- ❖ قدم المعلومات المتحصل عليها من طرف الإدارة.
- ❖ عدم وجود دراسات سابقة حديثة عن منطقة الدراسة.

ماهو واقع التعمير على حساب الأراضي الفلاحية المحيطة بمدينة المسيلة؟.

وللإجابة على هذه الإشكالية قمنا بطرح الأسئلة الفرعية التالية:

- ❖ ماهي الأسباب الكامنة وراء ظاهرة إستنزاف الأراضي الفلاحية في محيط مدينة المسيلة؟
- ❖ ماهي مراحل التطور العمراني لمدينة المسيلة، وما هي إتجاهات نموها؟
- ❖ ماهي مختلف الحلول التي من شأنها حماية الأراضي الفلاحية من ظاهرة زحف العمران في المدن الجزائرية عامة، ومدينة المسيلة على وجه الخصوص؟

منهجية العمل



## الفصل الأول: مفاهيم عامة

تمهيد

أولاً: مفاهيم عامة.

ثانياً: المنظومة التشريعية المتعلقة بالتعمير في الجزائر.

ثالثاً: أدوات التعمير في الجزائر.

خلاصة الفصل

تمهيد:

سنقوم في هذا الفصل بالتطرق لشرح المفاهيم المهمة ذات الصلة بموضوع دراستنا على غرار المدينة، التعمير، التحولات الجالية... الخ وذلك من أجل تسهيل دراسته، وبعدها نقف على تطور المنظومة التشريعية المتعلقة بالتعمير في الجزائر من خلال عرض مختلف النصوص التي أقرها المشرع الجزائري في ميدان العمران وفي الأخير نتطرق إلى أدوات التعمير في الجزائر على غرار المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير PDAU ومخطط شغل الأرض POS من خلال التعرف على ماهية هذه الأدوات وما هو دورها وإجراءات إعدادها... الخ.

أولاً: مفاهيم عامة

قبل معالجة أي موضوع ولتسهيل دراسته التطبيقية، بهدف مناقشة علمية دقيقة يجب أولاً ان نتطرق لشرح أهم المفاهيم المتعلقة ببحثنا هذا.

### 1. المدينة والتعمير:

1. المدينة: كل تجمع حضري ذو حجم سكاني يتوفر على وظائف إدارية واقتصادية واجتماعية وثقافية.<sup>1</sup>

المدينة: (الجمع: مُدُن ومَدَائِن) هي مستوطنة حضرية ذات كثافة سكانية كبيرة، ولها أهمية معينة تميزها عن المستوطنات الأخرى. يختلف تعريف المدينة من مكان إلى آخر ومن وجهة نظر إلى أخرى. في العصر الحديث قامت العديد من الدول بوضع شروط معينة لتحديد ما إذا كانت المستوطنة مدينة أم لا.<sup>2</sup>

2. العقار: جمعه عقارات هو كل شيء ثابت في مكانه ولا يمكن نقله دون تلف، أي الأراضي والمباني والأشجار التي تتصل بالأرض اتصال قرار. وينقسم العقار إلى قسمين: العقار بطبيعته والعقار بالتخصيص.

3. الإطار المبنى: مجموعة بنايات ومساحات خارجية عمومية، منظمة طبقاً لأحكام أدوات التعمير.<sup>3</sup>

### 4. التعمير (l'urbanisme / town planning) :

أصل التسمية<sup>1</sup>:

<sup>1</sup> - لجريدة الرسمية، القانون رقم 06/06، المؤرخ في 20 فيفري سنة 2006، المتضمن القانون التوجيهي للمدينة. ص10، المادة: 03.

<sup>2</sup> - ويكيبيديا.

<sup>3</sup> -الجريدة الرسمية، القانون رقم 15/08، المؤرخ في 20 جويلية سنة 2008، يحدد قواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها. العدد 44، ص21، المادة: 02.

أصل كلمة (Urbanisme) مشتق من الكلمة اللاتينية (Urbs) والتي تعني المدينة أو الحضرية أو مكان تركز وتجمع السكان حيث كانت تدل على مدينة روما في السابق.

ولأول مرة يظهر توظيف المصطلحين: التعمير (Urbanisme) والتحضر (Urbanisation) على يد المهندس الاسباني الدفونوسيردا (Ildefonse Cerdà) من خلال مؤلفه النظرية العامة للتحضر (théorie générale de l'urbanisation) حيث اعتبر كعلم للتنظيم المكاني للمدن . كما ظهر في اللغة الفرنسية سنة 1910م ليعبر عن حقل دراسة متعدد التخصصات حول المدينة واقترح تسميته بـ (Urbanologie).

**تعريف التعمير حسب (F.Choay):**

هو تلك الممارسات الاجتماعية الخاصة والتي حاولت بعد الثورة الصناعية بناء تنظيم مجالي مبني على أساس علمي ومكثيف مع المجتمع التكنولوجي والاقتصادي الجديد.

**تعريف التعمير حسب (G.B.Ford):**

هو فن وعلم لتصحيح الأخطاء المجالية التي ارتكبت في الماضي بواسطة تهيئة مناسبة للمجال كما أن مجال تدخل هذا الاختصاص يعني جميع المستعملين والمتدخلين في آن واحد .

**تعريف التعمير حسب (Alfred Aghache):**

هو علم وفن وفلسفة :

- علم لأنه يستمد إلى دراسة ممنهجة ويستخدم طرق علمية.
- فن لأن المختص في التعمير يترجم اقتراحاته المختلفة إلى أحجام ومنظور
- فلسفة اجتماعية لأن المدينة تبحث وتسعى إل توفير إطار ملائم ومناسب لتواجد المجتمعات.

**التعريف الاصطلاحي للتعمير<sup>2</sup>:**

<sup>1</sup> - الدكتور عنون نور الدين، المحاضرة رقم 01 مدخل إلى العمران، الموسم الجامعي 2020-2021، كلية علوم الأرض والكون، جامعة باتنة 02، ص04.

<sup>2</sup> - عنون نور الدين، مرجع سبق ذكره، ص 05.

هو علم تنظيم الفضاء الحضري يضم مجموعة من المعارف والحقائق ذات بعد نظري وبعد تطبيقي. كما أنه فن تهيئة وتنظيم واستعمال فضاء المدينة بمخلف مكوناتها السوسيوفيزيائية للحصول على أحسن توظيف للعلاقات الوظيفية والاجتماعية

### 5. التحولات المجالية:

تكون هذه التحولات على مستوى المدينة أو جزء منها وهذه التحولات يمكن أن تكون ناتجة عن التطورات العمرانية والسكانية وذلك من أجل إعطاء صورة أو طابع معين للمدينة أو أجزاء منها فقد أكدت دراسات فيما تعلق بالتحولات السابق ذكرها والتي مست بالدرجة الأولى البنية الحضرية التي درس فيها **الان كولكوهن** التحول على مستويات ومقاييس والتي صنف من خلالها التحول إلى عدة أنواع<sup>1</sup>.

### ❖ دراسة الان كولكوهن<sup>2</sup> 1975:

أكدت الدراسة أن المدينة كتلة مستمرة يتم التحول فيها عن طريق التدخل بمقاييس مختلفة صنفها على نوعين:

**الأول:** التحولات في المدينة بسبب تدخلات بمقاييس صغيرة وعلى مستوى الجزء مثل إدخال بناية واحدة في مكان ما ضمن نسيج المدينة الموجود.

**الثاني:** التحولات في المدينة بسبب تدخلات أكثر تعقيدا متمائل بإدخال تراكيب كامل من مجموعة من المباني داخل نسيج المدينة الأصلي.

أوضحت الدراسة أن التحولات بمقاييس كبيرة تكون على مستوى الفضاءات عندما تكون التدخلات بشكل أو تكون التحولات على مستوى الحركة، كتل مركزية عندما يتم إدخال كتل خطية تشكل مسالك حركة من أحد أجزاء المدينة إلى الجزء الآخر، ويؤكد **الان كولكوهن** أن ماهو مهم فعلا أن يؤخذ بعين الإعتبار معرفة أن العناصر التي تزرع في المدين هي تراكيب قد تضخم الإنقطاع في العلاقة بين القديم والجديد، النسيج ككل والهيكل الجديد كجزء، بين الشكل والخلفية، وبين البيئة والمعني ... وغيرها من العلاقات، إذ بالرغم من التدخلات الجديدة إلا أنه لابد للمدينة كسياق أساسي أن تفرض إرتباطاتها الأصلية على الهياكل الجديدة وهذا ما يمكن جمعه تحت علاقة الجزء بالكل.

<sup>1</sup> - لقط مليكة، التحولات المجالية والوظيفية بمدينة الخروب وأثرها على المراكز المجاورة، أطروحة مقدمة لنيل درجة الدكتوراه علوم في التهيئة العمرانية، كلية علوم الأرض الجغرافيا والتهيئة العمرانية، جامعة قسنطينة 2021، 01، ص 35

<sup>2</sup> - د. وحدة شكر الحنكاوي، فينوس سليمان، التحول في البنية الحضرية أثر العقد الحضرية في التحولات الشمولية ضمن البنية الحضرية مدينة السليمانية قسم الهندسة المعمارية، جامعة التكنولوجيا، دولة العراق، ص 06.

وتوضح الدراسة أن الإرتباط يكون على مستوى عناصر صغيرة مثل المحاور الرئيسية والواجهات ذات الطابع التاريخي أو من خلال عناصر أكبر على مستوى الساحات والأحياء وغيرها، وأكدت الدراسة أن التدخلات بمقاييس صغيرة تكون جزئية ويكون تأثيرها على بنية المدينة أقل ضررا وبالرغم من تأثر هذه الأشكال القوي إلا أن التدخلات ذات المقاييس الكبيرة تؤدي إلى تحول هذه الأشكال بطريقة أو بأخرى وذلك بتأثير الكل على الجزء بمجموعة من الإرتباطات

### 2. التوسع العمراني :

#### 1.2. مفهوم التوسع العمراني :

هو عملية إنتاج مجال عمراني حضري مرتبط بالبحث عن الأشكال المادية الجديدة المبتغاة من خلال الإحتياجات من مساحة العمل، السكن، التجهيزات، البنية التحتية والقاعدية آخذين بعين الإعتبار البرمجة والموضع والتنظيم.

هو عملية إستغلال العقار الحضري بطريقة مستمرة نحو أطراف المدينة وهو أيضا عملية زحف النسيج الحضري نحو خارج المدينة سواء كان أفقيا أو رأسيا وبطريقة عقلانية.

#### 2.2. أنواع التوسع العمراني :

##### 1. التوسع الخارجي<sup>1</sup> :

هو عبارة عن إمتداد عمراني يكون مستمر أحيانا وفق نموذج نجمي كمدينة "طوكيو" أو خطي كمدينة "الجزائر"، أو يكون غير مستمر أحيانا وفق نموذج التابع كمدينة "لندن" ومدنها الحدائقية أو يكون في شكل مدن جديدة.

##### 2. التوسع الداخلي :

ويكون أساسا في عملية تكثيف البنايات داخل المدينة ويرجع ذلك إلى وجود معوقات تمنع التوسع الخارجي وبذلك يتحتم إستغلال المساحات الشاغرة أو زيادة عدد الطوابق ويهدف إلى إنتاج المجال الحضري وإستغلاله بطرق فعالة<sup>2</sup>.

#### 3.2. أشكال التوسع العمراني<sup>1</sup> :

<sup>1</sup>- حمادو إلياس، شوقي هشام، بروكي قيس، التوسع العمراني في المناطق الصحراوية، مذكرة تخرج لنيل شهادة مهندس دولة في تسيير التقنيات الحضرية، المركز الجامعي محمد بوضياف المسيلة، ص09.

<sup>2</sup>- غميص محمد عبد الله، تأثير الإنقطاعات الحضرية على التحضر في مدينة المنبعا، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر في الجغرافيا وتهيئة الإقليم، قسم علوم الأرض والكون، جامعة الجلفة، 2022، ص07.

هي عبارة عن خطط تنمو عليها المدن وتمارس فيها نشاطاتها نذكر منها :

### خطة الزوايا القائمة (الشطرنجية):

تشبه في تقسيمها لوح الشطرنج من مميزات تقاطع الشوارع بشكل عمودي، سهولة تقسيم الأرض للإستخدامات وسهولة التوسع بالإضافة إلى بعض العوائق لهذه الخطة كصعوبة تطبيقها في المناطق الجبلية وحجب الأركان للرؤية في مفترق الطرق .

### الخطة الإشعاعية:

هي عبارة عن بؤرة مركزية تنطلق منها الطرق والشوارع نحو الأطراف على هيئة أشعة وهذه البؤرة تمثل مركز المدينة من مميزات مواصلات نجمية تسهل عن طريقها الوصول إلى جميع أنحاء المدينة ومن عيوبها ظهور مناطق معقدة في أشكالها الهندسية وصعوبة تطبيقها في المناطق التضاريسية.

### الخطة الخطية:

في أبسط صورها شريحة طويلة من الخطة الشطرنجية ذات شكل خطي على طول المحور وعلى الرغم من بساطة هذا التركيب إلا أن الخدمات والأنشطة تتباعد عن بعضها البعض وظهور أنشطة عشوائية تخدم فئة دون أخرى.

## 4.2. معيقات التوسع العمراني<sup>2</sup> :

تنقسم هذه العوائق إلى قسمين أساسين هما :

### 1/العوائق الطبيعية:

أ.الجبال: تعتبر الجبال عائقا كبيرا أمام التوسع العمراني لأي مدينة نتيجة إنحدارها الشديد، الشيء الذي يؤدي إلى تغير إتجاه توسعها، سواء عن طريق الإمتداد أو عن طريق عملية التكتيف.

ب.الأراضي المنحدرة: حيث أن البناء على الأراضي التي يفوق إنحدارها 15% يكون صعبا ويتطلب إمكانيات تقنية ومالية كبيرة.

<sup>1</sup> - بلور وليد، بن عليلش شمس الدين، إشكالية التوسع العمراني لمدينة جيجل، مذكرة مكملة لنيل شهادة ماستر في تسيير التقنيات الحضرية، معهد تسيير التقنيات الحضرية، جامعة أم البواقي، 2015، ص 09.

<sup>2</sup> - غميص محمد عبد الله، مرجع سبق ذكره، ص 12-13.

ج. التغيرات في طبيعة التربة: ان التوسع العمراني يبتعد عن مثل هذا النوع من العوائق، حيث أنه يلتزم عند القيام بعملية التوسع بالتحليل الجيولوجي للتربة.

د. المناطق الزراعية الخصبة:

وهذا العائق نجده مطروحا بذاته في جميع المدن المتمركزة خاصة في السهول حيث إستهلاك الأراضي الزراعية بشكل مفرط نتيجة سهولة التعمير وإنخفاض تكاليف الإنجاز.

هـ. المناطق الغابية: نظرا لأهميتها الإيكولوجية والطبيعية وجب حمايتها من التوسع العمراني لأنها تشتغل في الراحة والترفيه والسياحة.

و. البحار والجاري المائية: هناك مناطق تحتوي على كميات هائلة من المياه التي تترشح فوق سطح الأرض ومناطق أخرى تحتوي على مياه جوفية من السطح والأفضل حماية هذه المياه.

ز. المناطق المعرضة للأخطار والكوارث الطبيعية: مثل المناطق المعرضة للفيضانات والإنزلاقات، أو المناطق ذات الطبيعة الزلزالية النشطة فلا يمكن التوسع عليها.

2/ العوائق الفيزيائية:

أ. المناطق الصناعية: تعتبر عائقا للتوسع، وهذا لما تسببه هذه المناطق من أخطار كالتلوث، الضجيج وعند التوسع يجب دراسة إمكانية تفادي الإقتراب من هذه المناطق.

ب. مناطق رمي النفايات: والتي تسبب عدة مخاطر على الصحة العمومية، فالتوسع يكون غير ممكنا تجاه هذه الأماكن.

ج. خطوط الكهرباء ذات التوتر العالي: حيث يجب ترك إرتفاقا بينها وبين النسيج العمراني، والتي تؤدي إلى إنقطاع النسيج العمراني.

د. المناطق الأثرية: والتي يجب حمايتها وإستغلالها كمعلم سياحي لكونها تعبر عن ثقافة الشعوب.

هـ. المقابر: تعتبر المقابر من العوائق التي تواجه التوسع المدن ومع إرتفاع في عدد السكان يزداد عدد الأموات، حيث تكون مساحتها واسعة لذلك يتم التخطيط لمواقعها بسهولة الوصول إليها.

3/ **العوائق الاقتصادية:** يعتبر نقص تمويل المشاريع العمرانية من معوقات التوسع وعرقلة عملية البناء وزيادة الهياكل المبنية، أو عدم دفع مستحقات الإنشاء والصفقات الخاصة بالتعمير الذي يؤدي إلى توقف وتيرة البناء وبالتالي توقف عملية التوسع العمراني.

4/ **الطبيعة القانونية للوعاء العقاري:** تعتبر من أهم العوائق الأساسية أمام توسع أي مدينة، ولهذا قبل إنجاز أي مشروع عمراني يجب دراسة طبيعة الملكية العقارية للأراضي التي سيتم إنجاز المشروع فيها.

ثانياً: تطور المنظومة التشريعية المتعلقة بالتعمير في الجزائر

### أ. السياسات المتعاقبة للتعمير في الجزائر:

مراحل تطور التشريع العمراني في الجزائر في فترة ما قبل فترة الاحتلال ثم مرحلة الاحتلال وأخيراً بعد الاستقلال وصولاً إلى المنظومة الحالية وما عرفته من إصلاحات.

**المرحلة الأولى قبل الاحتلال (قبل 1830):** وهي فترة الحكم الروماني الذي يعتبر بمثابة النواة الأولى للتشريع العمراني الجزائري حيث تم تأسيس مدن تخضع في تنظيمها وهيكلتها إلى قوانين قواعد تخطيطية يراعى فيها جوانب الحياة كمدينة تيمقاد وجميلة...، ومع دخول العرب الفاتحين الجزائر في القرن الثالث للهجرة والعثمانيون من بعدهم عرفت المدن انتعاشاً انعكس على الشبكة العمرانية بظهور حركة واسعة وتشريع عمراني يتناسب والمتطلبات التفصيلية لإنشاء المدن من حيث تحديد عرض الشوارع وتصنيف البنايات وانسجام أحجامها وتزويدها بالمرافق الأساسية، حيث خلف العثمانيون من ورائهم الإرث المرتبط بالتشريعات العمرانية والمعمارية بدليل الهندسة المعمارية الرائعة التي مازالت شاهدة على ذلك على الرغم من عدم إرساء هذه المنظومة التشريعية العمرانية رسمياً. لكن هذا الرسم العمراني بدأ يضبط بمنظومة من القوانين تحكمها الشريعة الإسلامية السمحاء.<sup>1</sup>

**المرحلة الثانية مرحلة الاحتلال من 1830 إلى 1962:** تدخل المستعمر الأوروبي على مختلف المدن الجزائرية وتغيير النمط العمراني و تهميش الإرث المعماري العربي الإسلامي عن طريق تطبيق قوانين غريبة لم تأخذ بعين الاعتبار خصوصيات المجتمع الجزائري وثقافته.

إضافة إلى بناء مساحات ومستوطنات جديدة تسمح له بالسيطرة الصارمة على الشعب الجزائري وحماية السكان الأوروبيين الذين يعيشون في الجزائر.

وتنقسم هذه المرحلة في حد ذاتها إلى 3 فترات:

<sup>1</sup> - مؤذن مأمون، محاضرات في مقياس التهيئة والتعمير، سنة أولى ماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة طاهري محمد -بشار- سنة 2020-2021، ص6.

### ● الفترة الممتدة من 1830 إلى 1924:

قامت فرنسا بإعادة تشكيل النسيج الحضري العقاري وفق استراتيجياتها المتمثلة أساسا في تغيير المجتمع، وتوسيع عملية الاستيطان على حساب أراضي العروش والقبائل المتواجدة في السهول الساحلية الخصبة والأحواض الداخلية وإقامة المستوطنات والأحياء الأوروبية بالقرب من المدن الجزائرية العتيقة وتدعيمها بالهياكل الأساسية.

وبدأت أيضا بسياسة تكوين الاحتياطات العقارية والشروع في تطبيق سياسة التعمير " بالاعتماد على **مخطط التصنيف والاحتياطات العقارية** (Le Plan d'Alignement et des Réserves Foncières) المنجز من طرف المهندس "دانجي" (DANGER) والذي يطلق عليه بتعمير التصنيف والتجميل على غرار ما طبقته في فرنسا وكانت بذلك أول أشكال أدوات التهيئة والتعمير التي طبقت في الجزائر والتي أنتجت نسيجا عمرانيا مميذا يتكون من تخصيصات منظمة وحدائق عمومية واسعة منتشرة عبر الأحياء وطرق واسعة ومهيكلية، وأحياء إدارية بأكملها.<sup>1</sup>

أيضا تم إنشاء مخطط التهيئة وتوسيع وتحسين المدن ، والتي تم تطبيقها في الجزائر من خلال المرسوم 1922 / 01 / 05 وبهذا الشأن تم إنشاء مخابر في الجزائر متخصصة في تطبيق هذا المخطط.<sup>2</sup>

### ● الفترة الممتدة من 1924 إلى 1948:

لقد دام تطور أدوات التهيئة والتعمير في هذه الفترة خصوصا بعد التغيرات التي شهدتها العالم بعد الحرب العالمية الثانية، حيث احتوت هذه الأدوات على أفكار التخطيط والوثائق والبيانات في تطبيق المخطط العمرانية وفقا لمخططات جديدة تعتمد على تخطيط الشبكات المختلفة وخاصة شبكة الطرق والنقل بالاعتماد على معايير عمرانية دقيقة وشبكة التجهيزات ( La Grille Des Equipements ) .

في سنة 1948 وتحت إشراف المهندس المعماري الشهير " لكربيزي Le Corbusier " بدأ العمل لأول مرة بهذه الأدوات في مخطط الجزائر العاصمة بعد أن كانت المخططات السابقة عامة، والذي اعتمد في خطته على شق وتوسيع الطرق وبناء الواجهة البحرية وإقامة أحياء واسعة في أعلى المدينة القديمة القصبة على المنهج الغربي وإنشاء

<sup>1</sup> - هواري سعاد، مخطط شغل الأراضي بين المنظومة القانونية والتطبيقات الميدانية، مذكرة لنيل شهادة ماجستير، تخصص التهيئة الحضرية، كلية علوم الأرض، الجغرافيا والتهيئة العمرانية، جامعة قسنطينة، 2015، ص 09.

<sup>2</sup> - Maouia saidouni ,Elément d'introduction a l'urbanisme histoire méthodologie réglementation, Alger.2000,P 201

التجهيزات على النمط التقليدي الحديث كمقر البريد المركزي ودار الولاية... وفي المقابل بدأت المدينة القديمة تفقد دورها الوظيفي تدريجيا وأصبحت مختصرة فقط في حي القصبة.

● **الفترة الممتدة من 1948 إلى 1962:** خلال هذه الفترة تم إلغاء كل مخططات التهيئة السابقة وإنشاء مخططات جديدة وحديثة تتماشى والأوضاع الاجتماعية والاقتصادية للبلاد، حيث تمثلت في:

### 1. المخطط العمراني الموجه PUD:

- خصّص المخطط العمراني الموجه للمدن الكبرى والمتوسطة

- يرسم الحدود العمرانية للمدينة

- يهدف إلى توضيح مجالات التوسع العمراني

- يحدّد استخدامات الأرض مستقبلا حسب الاحتياجات الضرورية للتجمع السكاني

- يعد هذا المخطط العمراني الموجه أول مخطط وأداة قانونية لتنظيم المجال على مستوى كل بلدية مدته الزمنية من 10 إلى 15 سنة ويصبح بمثابة قانون عمري بمجرد المصادقة عليه من طرف الوزارة الوصية.

### 2. المخططات التفصيلية : ( Plan De Détail )

وهو وسيلة تطبيقية للإجراءات التي يشملها المخطط التوجيهي للتعمرير قد تم تأسيسها على مستوى البلديات ويتمثل دورها في تنظيم القطاعات المعمورة والقابلة للتعمرير مع تعيين مواقع التجهيزات.

### 3. مخططات التعمرير وإعادة الهيكلة:

وهي مخططات خاصة بمراكز المدن، بالإضافة إلى إعادة التوزيع المجالي لمختلف استخدامات الأرض، وتحديد وترميم كل من البنايات المتضررة أو الهشة.

### 4. برنامج التجهيزات الحضرية ومخطط التحديث والتجهيزات (PME):

عبارة عن ميزانية خاصة بالتجهيزات والمرافق وبرامج التنمية الاقتصادية.

### 5. برنامج مناطق التعمرير والمناطق القابلة للتعمرير حسب الأولوية (ZUP):

والتي كانت مخصصة لقطاعات الضواحي ومناطق التوسع معتمدة في ذلك على شبكة الطرقات.

لقد ركزت فرنسا على وضع المشاريع في الساحل الجزائري من أجل تسهيل النقل عبر المواني وذلك لخدمة اقتصادها وقد كان هذا هو هدفها من هذه المخططات بالإضافة إلى خلق سياسة اللاتوازن داخل الوطن وتهدئة الثورة ضد الاحتلال.

### المرحلة الثالثة مرحلة الاستقلال من 1962 إلى يومنا:

بعد الاعتراف بإستقلال الجزائر كان لا بد من تشكيل المنظومة القانونية التي تضبط تهيئة وتعمير المجال الحضري من أجل الرقابة المستمرة ولضمان تحقيق تنمية حضرية تتماشى ومتطلبات المجتمع الجزائري وما يشهده من تطورات على جميع الأصعدة. وقد مرت هذه المرحلة بعدة فترات:

#### • الفترة من 1962 إلى 1987: لقد حافظت الحكومة الجزائرية على استمرار تطبيق القوانين الفرنسية إلا التي

تمس السيادة الوطنية من أجل تسير البلاد خلال هذه الفترة لهذا أصدرت الأمر 157/62 المؤرخ في

31-12-1962 الذي يميز مواصلة العمل بالقوانين الفرنسية بكل وسائلها وأساليبها التقنية بما

يتماشى ومبادئ الدولة الجزائرية، ولقد تم الاستمرار في العمل بالمرسوم الصادر في 31-12-

1958 "مشروع قسنطينة" في مجال التعمير إلى غاية صدور الأمر 67/75 المؤرخ في 26-09-1975

المتعلق برخصة البناء والتجزئة.

بالإضافة إلى صدور نصوص منظمة للعقار والممتلكات العقارية كالأمر المؤرخ في 24-08-1962

المتعلق بحماية وتسيير الأملاك الشاغرة فبعد مغادرة المستعمرين بقيت سكناتهم شاغرة فتم شغلها من طرف

السكان النازحين من القرى، وتم تنظيمها بموجب المرسوم المؤرخ في 18-03-1963.

كما تزامن في هذه الفترة ظهور المخططات التنموية من أول مخطط الممتد من 1967 إلى غاية 1969 إلى

آخرها الذي كان من 1974 إلى 1977. وكلها تندرج تحت سياسة الدولة الهادفة إلى النهوض بالقطاع

الصناعي والفلاحي ومحاوله تنظيم المجال العمراني من خلال إقامة المناطق الصناعية (ZI) والمجموعات السكنية

الكبرى والمناطق السكنية الحضرية الجديدة (ZHUN) على الأراضي التي دخلت ضمن الاحتياطات

العقارية لصالح البلدية بموجب الأمر رقم 26/74 المؤرخ في 20/02/1974 والواقعة ضمن المنطقة العمرانية التي يحدد المخطط العمراني المعد من قبل المجلس الشعبي البلدي طبقا للمادة 156 من القانون البلدي لتلك الفترة<sup>1</sup>.

• **الفترة من 1988 إلى 2000:** في هذه الفترة دخلت الجزائر في أزمتها على مختلف المستويات (الاقتصادية، الدبلوماسية، المالية و الأمنية)، فأمام الظروف الأمنية وأزمة المالية الناتجة عن انخفاض أسعار البترول لم يكن للدولة سوى خيار التخلي عن كل عمليات التخطيط والتهيئة العمرانية مع صدور أول قانون لتحرير سوق العقار(القانون 86-07)، وأصبح قانون التهيئة العمرانية الصادر سنة 1987 لا يشكل أية مرجعية في التخطيط، فبالرغم من أن ميدان التعمير في هذه الفترة كان ضمن الإصلاحات التي جاء بها دستور 1989 إلا أن الاستثمارات الموجهة للتنمية قد نقصت واستمر التعمير العشوائي وانتشر الفقر وظهر التهميش في العديد من الأقاليم الداخلية وتدهور المستوى المعيشي.

في سنة 1990 تم الإستغناء على الأدوات المعمول بها في مجال العمران وإصدار مجموعة من القوانين مثل: قانون التوجيه العقاري، قانون التهيئة والتعمير، قانون البلدية والولاية... حيث تهدف هذه القوانين الجديدة الى إنتشار سياسة جديدة لتسيير المدن والعقار مهما كانت طبيعته.

وفي سنة 1995 نظمت استشارة وطنية حول التهيئة العمرانية انبثق عنها وضع مشروع وطني ضمن سياسة عمرانية جديدة على شكل مخططات تنموية امتدت من 1997 إلى غاية 2012 كان هدفها تهيئة وتنمية منطقة الهضاب العليا، التكفل بمشاكل المدن الكبرى والتحكم في نموها والمحافظة على الموارد الطبيعية كالأراضي الزراعية الخصبة والثروات المائية ومحاربة التلوث<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> - هواري سعاد، مخطط شغل الأراضي بين المنظومة القانونية والتطبيقات الميدانية، مذكرة لنيل شهادة ماجستير، تخصص التهيئة الحضرية، كلية علوم الأرض، الجغرافيا والتهيئة العمرانية، جامعة قسنطينة، 2015، ص 12.

<sup>2</sup> - وزارة التهيئة والتعمير - الجزائر غدا وضعية التراب الوطني - الجزء الأول - ديوان المطبوعات الجامعية - بن عكنون 1995.

وبعد 1998 قامت الدولة بإصدار مجموعة من القوانين تخص تنمية السياحة وحماية مناطق التراث الثقافي، إنشاء مدن جديدة، التدخل على المناطق الحساسة وتصنيفها..، وهذا كله من أجل خلق اتجاه جديد يتمثل في سياسة التنمية المستدامة .

**أهم القوانين التي صدرت في ميدان تنظيم المجال والتدخل عليه في هذه الفترة هي:**

- قانون 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير المتمم والمعدل بالقانون 04-05 المؤرخ في 14 أوت 2004 والمراسيم التنفيذية له لا سيما المراسيم التنفيذية رقم 91/175، 177/91، 178/91 المؤرخ في 28 ماي 1991 التي تحدد إجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي والمبادئ العامة للتهيئة والتعمير والبناء، والمخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير رقم 05/317 المؤرخ في 10 ديسمبر 2005.

- قانون 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 يتضمن التوجيه العقاري.

- قانون 98-04 المؤرخ في 15 جوان 1998 المتعلق بحماية التراث الثقافي.

● **الفترة من 2000 إلى يومنا هذا:** بعد استقرار الأوضاع الاقتصادية أعادت الدولة تدخلها على المجال العمراني من خلال وضع برامج تنمية وتوسيع دائرة التخطيط وتعدد الفاعلين والمتدخلين عاملة على تدارك التأخر المسجل سابقا واستدامة النتائج المحققة من المشاريع المنجزة وتكثيف أدوات التعمير مع الاتجاهات الجديدة عن طريق مراجعتها أو تحديثها.<sup>1</sup>

وكخلاصة لهذه المراحل يمكن الحكم بأن قوانين التعمير والتحضر لم تعرف الاستقرار وكانت ملازمة للتغيرات التي طرأت على نظام الحكم في البلاد وعلى اعتبار أن التشريع يتأثر ويؤثر في الخيار السياسي والاقتصادي

<sup>1</sup> - هواري سعاد، مخطط شغل الأراضي بين المنظومة القانونية والتطبيقات الميدانية، مذكرة لنيل شهادة ماجستير، تخصص التهيئة الحضرية، كلية علوم الأرض، الجغرافيا والتهيئة العمرانية، جامعة قسنطينة 1، 2015، ص13.

والاجتماعي فقد خضعت المنظومة العمرانية في الجزائر عبر مختلف المراحل السياسية إلى مراجعات تتلاءم وظروف كل مرحلة.<sup>1</sup>

### ب. المنظومة القانونية للتعمير في الجزائر<sup>2</sup>:

لقد مرت المنظومة القانونية للتعمير في الجزائر بعدة مراحل تطورت من خلالها اعتمادا على مجموعة من القوانين تتماشى و مفاهيم التنمية، سهلت لها تنظيم مجالها العمراني.

إن الهيئات المختصة في إعداد وتنفيذ القوانين الخاصة بأدوات التهيئة والتعمير هي كل من المصالح الوزارية ومديريات التعمير والبناء الولائية والجماعات المحلية.

تتمثل أهم القوانين المنظمة للعمران في: (مرتبة ترتيبا تصاعديا منذ الإستقلال ليومنا هذا)

- ✓ الأمر 75-67 المؤرخ في 26/09/1975 المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأرض من أجل البناء.
- ✓ القانون 82-02 المؤرخ في 06/02/1982 المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الاراضي.
- ✓ القانون 83-03 المؤرخ في 05/02/1983 المتعلق بحماية البيئة.
- ✓ الأمر 85-01 المؤرخ في 13/08/1985 الذي يحدد قواعد شغل الاراضي قصد المحافظة عليها وحمائتها.
- ✓ القانون 87-03 المؤرخ في 27/01/1987 والمتعلق بالتهيئة العمرانية.
- ✓ قانونا الولاية 90 / 09 والبلدية 90 / 08 المؤرخين في 07/04/1990 تحديد صلاحيات ومجال تدخل الجماعات المحلية في ميدان التعمير والبناء كهيئات إدارية لضمان الرقابة وتنظيم وتسيير المجال.
- ✓ قانون 90-25 المؤرخ في 18/11/1990 المتعلق بالتوجيه العقاري.
- ✓ قانون 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 يتعلق بالتهيئة والتعمير متبوعا بمجموعة من المراسيم
- ✓ القانون رقم 90-30 مؤرخ في 01 ديسمبر 1990 يتضمن قانون الأملاك الوطنية.
- ✓ القانون 04-05 المؤرخ في 14 أوت 2004 المعدل والمتمم للقانون 90-29 اتبع بمجموعة من المراسيم.
- ✓ القانون 04 / 20 المؤرخ في 25 ديسمبر 2004 المتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى وتسيير الكوارث.

<sup>1</sup> - هواري سعاد، مرجع سبق ذكره، ص 14.

<sup>2</sup> - طعيبة أحمد خليل، سيمود غادة بشرى: أثر قانون تسوية البناءات 08-15 على النسيج الحضري دراسة حالة التجمع الثانوي جبلي أحمد بلدية حامة بوزيان، مذكرة تخرج لنيل شهادة ماستر أكاديمي في الجغرافيا وتهيئة الإقليم، كلية علوم الأرض الجغرافيا والتهيئة العمرانية، جامعة قسنطينة 01 ، جويلية 2023، ص 21.

- ✓ القانون 10-03 مؤرخ في 15 أوت 2010 يحدد شروط وكيفيات إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة.
- ✓ القانون 08-15 المؤرخ في 20 جويلية 2008 المتعلق بمطابقة البناء وإتمام إنجازها + المراسيم التنفيذية 09-153، 09-154، 09-155.
- ✓ المرسوم التنفيذي 22-55 المؤرخ في 02 فيفري 2022 المتعلق بشروط تسوية البناء الغير مطابقة لرخصة البناء المسلمة.
- ✓ القانون 07-06 المؤرخ في 13 ماي 2007 المعدل والمتمم بالقانون 22-17 المؤرخ في 20 يوليو 2022، والمتعلق بتسيير المساحات الخضراء وحمايتها وتنميتها.
- ✓ القانون 23-18 الصادر في 28 نوفمبر 2023 والمتعلق بحماية أراضي الدولة والمحافظة عليها.
- ✓ القانون 24-04 المؤرخ في 26 فبراير 2024 والمتعلق بقواعد الوقاية والتدخل والحد من أخطار الكوارث في إطار التنمية المستدامة.

ثالثا: أدوات التهيئة والتعمير في الجزائر:

### 1- المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير PDAU

#### 1.1. تعريفه:

هو أداة للتخطيط المجالي والتسيير الحضري، يحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلدية أو البلديات المعنية، كما يحدد الأراضي المخصصة للنشاطات الإقتصادية ذات الفائدة العامة والبناءات لتحديد الإحتياجات الحالية والمستقبلية للتجهيزات العامة وهو على امد طويل من 15 - 20 سنة ويعين كذلك القطاعات الخاصة للتعمير ويحدد الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأرض POS<sup>1</sup>.

#### 2.1. أهدافه<sup>2</sup>:

يحدد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير التخصيص العام للأراضي على مجموع تراب البلدية أو مجموعة البلديات المعنية حسب القطاع.

<sup>1</sup> - الجريدة الرسمية، القانون 90-29 مؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق أول ديسمبر 1990 يتعلق بالتهيئة والتعمير، العدد 52، المادة 16.

<sup>2</sup> - المادة 18 من القانون 90-29، مرجع سبق ذكره.

يحدد توسع المباني السكنية وتمركز المصالح والنشاطات ومواقع التجهيزات الكبرى والهياكل الأساسية.

يحدد مناطق التدخل في الأنسجة الحضرية والمناطق الواجب حمايتها.

### 3.1. المناطق التي يتدخل عليها المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير<sup>1</sup>:

يقسم المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير المجال الذي يتدخل فيه إلى قطاعات كما يلي:

- **القطاعات المعمرة:** وتشمل كل الأراضي حتى وإن كانت غير مجهزة بجميع التهيئات التي تشغلها بنايات مجتمعة ومساحات فاصلة ما بينها ومستحوزات التجهيزات والنشاطات ولو غير مبنية كمساحات الخضراء والحدائق والفسحات الحرة والغابات الحضرية الموجهة الى خدمة هذه البنايات المجتمعة.

كما تشمل القطاعات المعمرة أيضا الأجزاء من المنطقة المعمرة الواجب تجديدها وإصلاحها وحمايتها.

- **القطاعات المرشحة للتعمير:** تشمل الأراضي المخصصة للتعمير على الأمدن القصير والمتوسط في آفاق عشر سنوات حسب جدول من الأولويات المنصوص عليها في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

- **قطاعات التعمير المستقبلية:** تمثل الأراضي المخصصة للتعمير على المدى البعيد، في آفاق 20 سنة حسب الآجال المنصوص عليها في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

- **القطاعات غير القابلة للتعمير:** هي القطاعات التي يمكن أن تكون حقوق البناء منصوص عليها محددة بدقة وينسب تتلائم مع الإقتصاد العام لمناطق هذه القطاعات.

### 4.1. محتوى المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير<sup>2</sup>:

أ- **تقرير توجيهي** يقدم فيه ما يلي:

1/ تحليل الوضع الحالي والإحتمالات الرئيسية للتنمية بالنظر إلى التطورات الإقتصادية، الإجتماعية والثقافية للتراب المعني.

<sup>1</sup> - المادة 19 من القانون 90-29، مرجع سبق ذكره.

<sup>2</sup> - فلسفة لحسن، مدخل إلى العمران 2، محاضرات سنة أولى تسيير التقنيات الحضرية، معهد تسيير التقنيات الحضرية، جامعة محمد بوضياف المسيلة ص02.

2/ نمط التهيئة المقترح بالنظر إلى التوجيهات الخاصة بمجال التهيئة العمرانية.

ب- التقنين يحدد فيه القواعد المطبقة بالنسبة لكل تراب منطقة مشغولة في القطاعات كما هي محددة في المواد 20.22.23 من القانون 29/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير حيث يحدد :

- جهة التخصص الغالبة للأراضي ونوع الأعمال التي تم إخضاعها بشروط خاصة.

- الكثافة العامة الناتجة عن معامل شغل الأراضي.

- الإرتفاعات المطلوب الإبقاء عليها أو تعديلها أو إنشائها.

- المساحات التي فيها مخططات شغل الأرض مع الحدود المرجعية المرتبطة بها وذلك بإبراز مناطق التدخل في الأنسجة العمرانية والفضاءات الواجب حمايتها.

- تحديد المواقع والتجهيزات الكبرى والمنشآت الأساسية والخدمات والأعمال ونوعها ويحدد فضلا عن ذلك شروط البناء الخاصة داخل بعض الأجزاء الترتيبية.

ج- وثائق بيانية: تشمل المخططات التالية

1/ مخطط الوضع القائم يبرز فيه الإطار المسند حاليا والطرق والشبكات المختلفة

2/ مخطط التهيئة : يبين القطاعات المعمرة، القابلة للتعمير، قطاعات التعمير المستقبلي، القطاعات غير القابلة للتعمير .

3/ مخطط الإرتفاعات

4/ مخطط التجهيز : يبين خطوط مرور الطرق وأحسن السبل لإيصال ماء الشرب وماء التطهير وكذلك مواقع التجهيزات الجماعية ومنشآت المنفعة العامة.

5.1. إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير<sup>1</sup>:

<sup>1</sup> - الجريدة الرسمية، المرسوم التنفيذي 91-177 مؤرخ في 14 ذي القعدة عام 1411 الموافق 28 مايو 1991 يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه، ومحتوى الوثائق المتعلقة به.

لا يمكن اعتماد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير إلا بعد إتباع مجموعة من الإجراءات حددها المرسوم التنفيذي 91-177 المؤرخ في 28 ماي 1991 المحدد لإجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي 05-317 المؤرخ في 10 سبتمبر 2005 وهي على النحو التالي:

### 1. إجراء مداولة من قبل المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية المعنية:

يتم إقرار المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بموجب مداولة من قبل المجلس الشعبي البلدي المعني، حيث تتضمن هذه المداولة النقاط التالية:

- التوجيهات التي تحدد الصورة الإجمالية للتهيئة أو مخطط التنمية بالنسبة الى تراب البلدية المعني.
- القائمة المحتملة للتجهيزات ذات المنفعة العمومية.

### 2. تبليغ المداولة:

يتم تبليغ المداولة الى الوالي المختص إقليميا للمصادقة عليها التي تنشر لمدة شهر كامل بمقر المجلس الشعبي المعني او المجالس الشعبية البلدية المعنية.

### 3. إصدار قرار إداري يحدد المحيط الذي سوف يتدخل فيه المخطط:

تختلف الجهة المخول لها صلاحية إصدار هذا القرار باختلاف الملف الكامل المتضمن كل الوثائق بما فيها المخططات التقنية التي تبين توسع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وذلك حسب الحالات التالية:

- ✓ الوالي إذا كان الإقليم المعني بإنجاز المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير يمس ولاية واحدة.
- ✓ الوزير المكلف بالتعمير مع الوزير المكلف بالجماعات المحلية بموجبي قرار وزاري مشترك إذا المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير يمس أقاليم عدة بلديات لولايات مختلفة.

### 4. إبلاغ المؤسسات والهيئات العمومية:

كي يتسنى للمؤسسات والهيئات العمومية الإطلاع على القرار القاضي بإعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير من أجل المشاركة، يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية بإبلاغ كل من رؤساء الغرف التجارية، الغرفة الفلاحية، رؤساء المنظمات المهنية، رؤساء الجمعيات المحلية كتابيا بالقرار القاضي بإعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

أكد قانون التعمير على ضرورة الاستشارة التوجيهية لكل الإدارات العمومية أو المصالح التابعة للدولة والمكلفة على مستوى الولاية بالتعمير، الفلاحة، التنظيم الإقتصادي، الري، النقل، الأشغال العمومية المباني والمواقع الأثرية والطبيعية، البريد والمواصلات وكل الهيئات والمصالح العمومية المكلفة على مستوى الولاية بتوزيع الطاقة، النقل والمياه. وهؤلاء المرسل إليهم مهلة 15 يوما ابتداء من تاريخ استلامهم الرسالة تعيين ممثلهم، وبعد انقضاء هذه المهلة يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بإصدار قرار إداري يبين فيه قائمة الإدارات العمومية والهيئات والمصالح والجمعيات التي طلب إستشارتها بشأن مشروع المخطط وينشر هذا القرار لمدة شهر بمقر المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية المعنية ويبلغ للإدارات العمومية والهيئات والمصالح العمومية والجمعيات والمصالح التابعة للدولة على المستوى المحلي وتمنح لها مهلة 60 يوم لإيداع ملاحظاتها وأرائها حول مشروع هذا المخطط وإذا لم تجب خلال هذه المهلة عد رأيها بالموافقة.

### 5. قرار إجراء التحقيق العمومي:

يخضع مشروع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير الى التحقيق العمومي وذلك ابتداء من انقضاء مهلة 60 يوما، ويكون ذلك بموجب قراري إداري يتخذ من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية يبين مايلي:

- تحديد المكان او الأماكن التي يمكن فيها إجراء الاستشارة.

- تعيين المفوض المحقق.

- تعيين تاريخ انطلاق مدة التحقيق وتاريخ انتهائه علما أن التحقيق يخضع لمدة 45 يوما.

- تحديد كفاءات إجراء التحقيق العمومي.

ينشر هذا القرار بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية المعنية طوال مدة التحقيق العمومي وتبلغ نسخة منه للوالي المختص إقليميا.

يتعين على رئيس المجلس الشعبي البلدي أن يفتح سجلا خاصا مرقما من طرفه وموقعا من قبل المفوض المحقق يسجل فيه يوما بيوم الملاحظات والإعتراضات المكتوبة المتعلقة بإعداد هذا المخطط، وبانقضاء مهلة 45 يوما

المالية بإعداد ملف كامل عن التحقيق والنتائج المتوصل إليها ويجوله مباشرة إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية.

### 6. المصادقة النهائية على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير:

يرسل المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بعد تعديله عند الاقتضاء مصحوبا بملف كامل، سجل الإستقصاء ومحضر قفل الإستقصاء والنتائج المتوصل إليها من قبل المفوض المحقق وذلك بعد المصادقة عليه بمدولة من المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية إلى الوالي المختص إقليميا الذي بدوره يجمع آراء المجلس الشعبي الولائي خلال مهلة 15 يوم المالية لإستلام الملف، وبعد هذه الآجال يعرض المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير للمصادقة النهائية وذلك حسب الحالات التالية:

- ✓ بقرار من قبل الوالي : بالنسبة للبلديات أو مجموعة من البلديات التي يقل عدد سكانها عن 200.000 ساكن .
- ✓ بقرار وزاري مشترك بين الوزير المكلف بالتعمير والوزير المكلف بالجماعات المحلية : بالنسبة للبلديات أو مجموعة من البلديات التي يفوق عدد سكانها 200.000 ساكن ويقل عن 500.000 ساكن.
- ✓ بموجب مرسوم تنفيذي يتخذ بناء على تقرير من الوزير المكلف بالتعمير : بالنسبة للبلديات او مجموعة من البلديات التي يكون عدد سكانها 500.000 ساكن فأكثر.

### 6.1. حالات مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير<sup>1</sup>:

لا يمكن مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير إلا في الحالات التالية:

- ✓ إذا كانت القطاعات المزعم تعميمها في طريق الإشباع.
- ✓ إذا كان تطور الأوضاع أو المحيط أصبحت معه مشاريع التهيئة للبلدية أو البنية الحضرية لا تستجيب أساسا للأهداف المعينة لها.

### 2. مخطط شغل الأراضي POS:

#### 1.2. تعريفه:

<sup>1</sup> - المادة 28 من القانون 90-29، مرجع سبق ذكره.

هو أداة من أدوات التخطيط المجالي والتسيير الحضري، يحدد بصفة تفصيلية حقوق إستعمالات الأراضي والبناء في إطار توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير<sup>1</sup>.

### 2.2. أهداف مخطط شغل الأرض<sup>2</sup>:

- يحدد بصفة مفصلة بالنسبة للقطاع أو القطاعات أو المناطق المعنية الشكل الحضري، والتنظيم وحقوق البناء وإستعمالات الأراضي.
- يعين الكمية الدنيا والقصى من البناء المسموح به المعبر عنه بالمتر المربع من الأرضية المبنية خارج البناء أو بالمتر المكعب من الأحجام، وأنماط البناءات المسموح بها وإستعمالاتها.
- يضبط القواعد المتعلقة بالمظهر الخارجي للبناءات.
- يحدد المساحة العمومية والمساحات الخضراء والمواقع المخصصة للمنشآت العمومية والمنشآت ذات المصلحة العمومية، وكذلك تخطيطات ومميزات طرق المرور.
- يحدد الإرتفاقات.
- يحدد الأحياء والشوارع والنصب التذكارية والمواقع والمناطق الواجب حمايتها وتجهيزها وإصلاحها.
- يعين مواقع الأراضي الفلاحية الواجب وقايتها وحمايتها.

### 3.2. محتوى مخطط شغل الأرض<sup>3</sup>:

فيما يتعلق بمحتويات "مخطط شغل الأراضي" فإنه يعتمد على لائحة التنظيم والوثائق والمستندات البيانية، فهو يتكون من جزء تنظيمي مكتوب، وجزء بياني (مخططات).

**1. لائحة التنظيم :** تعد هذه اللائحة التنظيمية الأساس المرجعي والقانوني للوثائق البيانية ، لذلك لا بد أن تكون محددة بشكل مفصل واستثنائي لكل الوضعيات وتغلق مجال التفسيرات التي تمس بالوضعية الحقيقية على أرض الواقع لأنها تحدد

<sup>1</sup> - المادة 31 من القانون 90-29، مرجع سبق ذكره.

<sup>2</sup> - المادة 31 من القانون 90-29، مرجع سبق ذكره.

<sup>3</sup> - فلوسية لحسن، مرجع سبق ذكره، ص 04.

حقوق البناء والكثافة المقررة لها والأهداف المسطرة لها، وتشمل لائحة التنظيم حسب المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 178-91 المعدل والمتمم مايلي :

- مذكرة تقييم يثبت فيها تلاؤم أحكام "مخطط شغل الأراضي" مع أحكام "المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير"، وكذلك البرنامج المعتمد للبلدية أو البلديات المعنية تبعا لآفاق تنميتها.

- جانب القواعد التي تحدد لكل منطقة متجانسة مع مراعاة الأحكام الخاصة المطبقة على بعض أجزاء التراب كما هو محدد في الفصل الرابع من قانون التهيئة والتعمير: نوع المباني المرخص بها أو المحظورة ووجهتها، وحقوق البناء، بالإضافة إلى ذلك تبين لائحة التنظيم نوع المنشآت والتجهيزات العمومية ومواقعها، وتحدد الطرق والشبكات المختلفة التي تتحملها الدولة كما هو محدد في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والتي تتحملها الجماعات المحلية وكذلك آجال إنجازها.

### 2. الوثائق والمستندات البيانية: وتتكون مما يأتي:

- مخطط بيان الموقع (بمقياس 1/2000 أو 1/5000)

- مخطط طبوغرافي (بمقياس 1/500 أو 1/1000)

- خارطة (بمقياس 1/500 أو 1/1000)

- مخطط الواقع القائم (بمقياس 1/500 أو 1/1000) يبرز الإطار المشيد حاليا وكذلك الطرق والشبكات المختلفة والارتفاعات الموجودة.

- مخطط تهيئة عامة (بمقياس 1/500 أو 1/1000) يحدد ما يلي:

- المناطق القانونية المتجانسة.

- موقع إقامة التجهيزات والمنشآت ذات المصلحة العامة والمنفعة العمومية.

- خط مرور الطرق والشبكات المختلفة مع إبراز ما تتحمله الدولة منها كما هو محدد في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، وما تتحمله الجماعات المحلية.

- المساحات الواجب الحفاظ عليها نظرا لخصوصيتها.

- مخطط التركيب العمراني (بمقياس 1/500 أو 1/1000) يتضمن على الخصوص عناصر لائحة التنظيم.

### 4.2. إجراءات إعداد مخطط شغل الأرض<sup>1</sup>:

وضع المرسوم التنفيذي رقم 91-178 المحدد لإجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي والمصادقة عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة بها مجموعة من المراحل من أجل اعتماد "مخطط شغل الأراضي" تمثلت فيما يلي:

#### 1. إجراء المداولة:

تجرى مداولة من طرف المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية المعنية، ويجب أن تتضمن المداولة وفقاً لنص المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 91-178 ما يلي:

- تذكير بالحدود المرجعية لـ "مخطط شغل الأراضي" الواجب إعداده وفقاً لما حدده "المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير" المتعلق به. - بيان لكيفية مشاركة الإدارات العمومية والهيئات والمصالح العمومية والجمعيات في إعداد "مخطط شغل الأراضي"، وبهذا يظهر أن المشرع وسّع من دائرة التشاور في إعداد هذا الأخير كما عمل في "المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير".

و إذا كان "مخطط شغل الأراضي" يشمل تراب بلديتين أو عدّة بلديات، يمكن لرؤساء المجالس الشعبية المعنية إسناد مهمة إعداد المخطط إلى مؤسسة عمومية مشتركة بين البلديات والتي لا تكون مقرراتها قابلة للتنفيذ إلا بعد مداولة المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية.

وتبلغ المداولة إلى الوالي المختص إقليمياً حسب نص المادة 03 من المرسوم التنفيذي 91-178 مع نشرها لمدة شهر بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية.

#### 2. إصدار قرار إداري تحدد بموجبه الحدود الجغرافية التي سيدخل فيها المخطط

وفقاً لنص المادة 12 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، يصدر القرار الذي يرسم حدود المحيط الذي يتدخل فيه "مخطط شغل الأراضي" استناداً إلى ملف يتكوّن من مذكرة تقديم ومن المخطط الذي يعد على مقياس "المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير"، ويعيّن حدود التراب المطلوب الذي يشمل "مخطط شغل الأراضي" والجهة المخوّلة لها صلاحية إصدار هذا القرار هي:

- الوالي إذا كان التراب المعني تابعاً لولاية واحدة. - الوزير المكلف بالتعمير مع الوزير المكلف بالجماعات المحلية إذا كان التراب المعني تابعاً لولايات أخرى

<sup>1</sup> - الجريدة الرسمية، المرسوم التنفيذي 91-178 مؤرخ في 14 ذي القعدة 1411 الموافق 28 ماي 1991 يحدد إجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي والمصادقة عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة بها، العدد 26.

وإذا كان مخطط شغل الأراضي يشمل تراب بلديتين أو أكثر ، يمكن لرؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية إسناد مهمة إعداد هذا المخطط إلى مؤسسة عمومية مشتركة بين البلديات غير أن المقررات التي تتخذها المؤسسة العمومية المشتركة بين البلديات تدخل في إطار الإجراءات المحددة في القانون لا تكون قابلة للتنفيذ إلا بعد مداولة المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية المعنية.

### 3.التشاور

يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية أو المؤسسة العمومية المشتركة وفقا لنص المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 91-178 بإطلاع كل من رؤساء غرف التجارة ورؤساء غرف الفلاحة ورؤساء المنظمات المهنية ورؤساء الجمعيات المحلية كتابيا بالقرار القاضي بإعداد "مخطط شغل الأراضي" وهؤلاء المرسل إليهم مهلة خمسة عشر (15) يومًا ابتداء من تاريخ استلامهم الرسالة للإفصاح عمّا إذا كانوا يريدون أن يشاركوا في إعداد "مخطط شغل الأراضي".

يستشار وجوبًا كل من الإدارات العمومية والمصالح التابعة للدولة المكلفة على مستوى الولاية ب: التعمير الفلاحة، التنظيم الاقتصادي، الري، النقل، الأشغال العمومية، المباني والمواقع الأثرية والطبيعية، البريد والمواصلات البيئية، التهيئة العمرانية، السياحة، بالإضافة إلى كل الهيئات والمصالح العمومية المكلفة على المستوى المحلي بتوزيع الطاقة، النقل، توزيع المياه ويجب على رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني أن يبعث بمشروع المخطط إلى الجهات التي قبلت المشاركة، لتعطي لها مهلة 60 يومًا لإبداء آراءها وملاحظاتها

### 4.عرض المخطط للتحقيق العمومي

يعرض مشروع المخطط للاستقصاء العمومي مدة 60 يومًا عكس "المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير" الذي يدوم فيه الاستقصاء العمومي 45 يومًا، ويصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني ورؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية قرارًا بهذا الصدد يتضمن ما يلي:

- تحديد المكان أو الأماكن التي مكن فيها استشارة مشروع "مخطط شغل الأراضي" - تعيين المفوض المحقق أو المفوضين المحققين. - بيان تاريخ انطلاق مدة التحقيق وتاريخ انتهائها.

و يُنشر هذا القرار بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية طوال مدة الاستقصاء العمومي، وتبلغ نسخة من القرار للوالي المختص إقليميا.

و بعد انتهاء مدة 60 يومًا يقفل سجل الاستقصاء ويوقع عليه من قبل المفوض المحقق طبقاً لنص المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 91-178، وخلال 15 يومًا يقوم المفوض المحقق بإعداد محضر قفل الاستقصاء، ويرسله إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية مصحوبًا بالملف الكامل للاستقصاء.

ويرسل "مخطط شغل الأراضي" مصحوبًا بسجل الاستقصاء، وبمحضر قفل الاستقصاء والنتائج التي استخلصها المفوض المحقق إلى الوالي المختص إقليمياً الذي يبدي رأيه وملاحظاته خلال 30 يومًا ابتداءً من تاريخ استلام الملف، وإذا انتهت هذه المدة عدّ رأي الوالي موافقاً طبقاً لنص المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 91-178 المحدد لإجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به.

### 5. مرحلة المصادقة

يصادق المجلس الشعبي البلدي بمدولة على "مخطط شغل الأراضي" بعد أخذ رأي الوالي باعتباره أداة لامركزية في مراقبة أشغال التهيئة والتعمير حسب نص المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 91-178 المحدد لإجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به، وبعدها يبلغ إلى الوالي المختص والمصالح التابعة للدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية، الغرفة التجارية والغرفة الفلاحية يوضع تحت تصرف المواطنين عن طريق قرار من رئيس المجلس الشعبي البلدي، إن لم يكن هناك أي اعتراض، فإن "مخطط شغل الأراضي" يثبت بصفة فعلية وقانونية ويصبح نافذاً.

ولا يمكن مراجعة مخطط شغل الأراضي مراجعة جزئية أو كلية بعد المصادقة عليه إلا للأسباب المنصوص عليها في المادة 37 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير وبعد مداولة المجلس الشعبي البلدي في هذا الشأن، وتبلغ المداولة للوالي مصحوبة بتقرير يثبت مبررات المراجعة، وتتم المصادقة على مراجعة المخطط الساري المفعول بنفس الإجراءات والأشكال لإعداده.

### 5.2. حالات مراجعة مخطط شغل الأرض<sup>1</sup>:

لا يمكن مراجعة مخطط شغل الأرض إلا في الحالات التالية:

- إذا لم ينجز في الأجل المقرر لإتمامه سوى ثلث حجم البناء المسموح به من المشروع الحضري أو البناءات المتوقعة في التقدير الأولي.

- إذا كان الإطار المبني الموجود في حالة خراب أو في حالة من القدم تدعو إلى تجديده .

- إذا كان الإطار المبني قد تعرض لتدهورات ناتجة عن الظواهر الطبيعية .

<sup>1</sup> - المادة 37 من القانون 90-29، مرجع سبق ذكره .

– إذا طلب ذلك وبعد مرور خمس سنوات من المصادقة عليه أغلبية ملاك البنائيات البالغين على الأقل نصف حقوق البناء التي يحددها مخطط شغل الأراضي الساري المفعول .

– إذا استدعت ذلك حاجة إنشاء مشروع ذو مصلحة وطنية.

### خلاصة الفصل:

من خلال ما تطرقنا إليه سابقا حول تطور المنظومة التشريعية المتعلقة بالتهيئة والتعمير في الجزائر، اتضح لنا أن المشرع أولى أهمية كبيرة لهذا الميدان من خلال سن ترسانة كبيرة من التشريعات على غرار القانون 90-29 المورخ في الفاتح ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير ومراسيمه التنفيذية (91-91، 175-176، 91-177، 91-178) وما إنبثق عنه من أدوات التعمير ( المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، مخطط شغل الأرض) وذلك بغية القضاء على فوضى العمران وكبح التوسعات العشوائية خاصة في المدن الكبرى.

الفصل الثاني: الدراسة التحليلية لمدينة المسيلة

تمهيد

أولاً: الدراسة الطبيعية

ثانياً: الدراسة السكانية

ثالثاً: الدراسة العمرانية

خلاصة الفصل

### تمهيد:

ان الدراسة التحليلية للمدينة تعد ضرورية لدراسة عمرانية بكل العناصر الطبيعية، البشرية والعمرانية المكونة لها، فتداخل وتفاعل هذه العناصر مع ساكنيها ينتج ديناميكية حضرية تستدعي اللجوء في معظم الحالات الى ضرورة البحث عن أراضي جديدة للتوسع.

وسنحاول من خلال هذا الفصل التطرق لمميزات موقع المدينة، ونبذة تاريخية لنشأتها والخصائص الطبيعية، التي توضح طبيعة التضاريس والمناخ التي تؤثر بدورها على طبيعة توسعها أفقيا وعموديا واتجاهاته، وكذا كيفية توزيع استخدامات الأرض والأنشطة، بإضافة الى الدراسة البشرية والاقتصادية ، وكذا التطرق إلى الدراسة العمرانية من خلال التعرض إلى القطاعات العمرانية للمدينة، الأنماط السكنية، التجهيزات والشبكات التقنية.... الخ.

### 1. التعريف بمنطقة الدراسة

#### 1.1. الموقع الجغرافي:

تقع مدينة المسيلة وسط التراب الوطني، في الجهة الشمالية الغربية لحوض شط الحضنة، حيث يحدها من الجهة الشمالية سلسلة جبال الحضنة، ومن الناحية الجنوبية شط الحضنة، تبعد عن البحر بأكثر من 100 كلم بإرتفاع 460 متر فوق سطح البحر، وهي نقطة تقاطع لكل من الطريق الوطني رقم 40 والطريق الوطني رقم 45 كما تقطعها السكة الحديدية، واد القصب بشكل طولي (شمال-جنوب).

الموقع الفلكي: تقع المسيلة بين خطي الطول (4.65 و 5.33) شرقا، ودائرتي العرض (34.22 و 36.20) شمالا، لتحتمل بذلك موقعا فلكيا متميزا، بالنظر إلى الإمتداد الطبيعي والجغرافي والفلكي.

#### 2.1. الموقع الإداري:

##### ❖ الموقع الإداري لولاية المسيلة:

تقع ولاية المسيلة في وسط التراب الوطني، يحدها:

الشمال الشرقي: ولاية سطيف

الشمال الغربي: ولاية البويرة

الشمال: ولاية برج بوعرييج

الجنوب الشرقي: ولاية بسكرة

الشرق: ولاية باتنة

الغرب: ولاية المدية والجلفة جنوبا.

##### ❖ الموقع الإداري لبلدية المسيلة:

تقع بلدية المسيلة في أقصى الحدود الشمالية لولاية المسيلة، حيث يحدها:

من الشمال ولاية برج بوعرييج(بلدية العش).

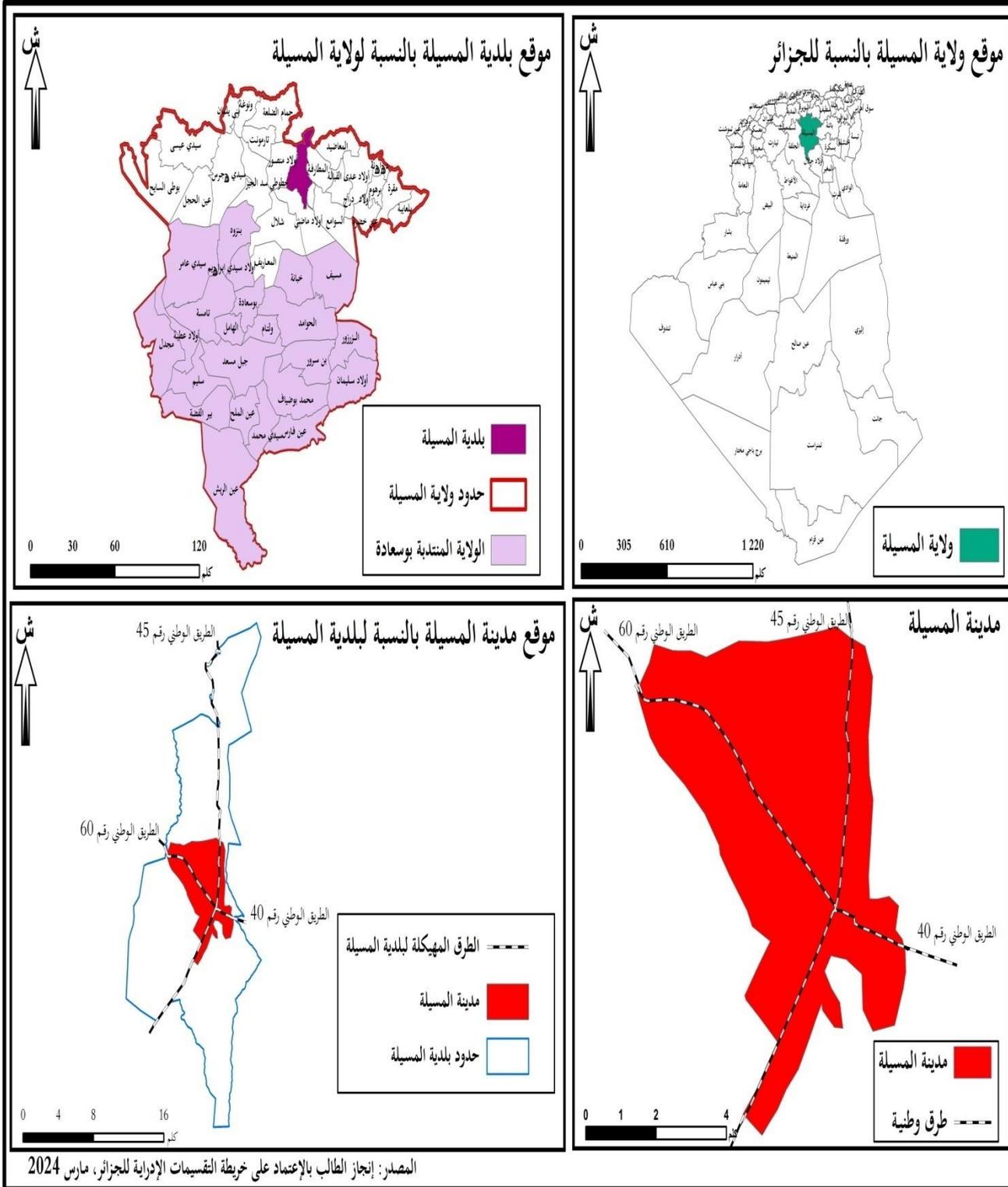
من الجنوب: بلدية أولاد ماضي.

## الفصل الثاني..... الدراسة التحليلية لمدينة المسيلة

من الشرق: بلدية المطارفة والسوامع.

من الغرب: بلدية أولاد منصور.

الخريطة رقم (01): الموقع الجغرافي والإداري لمدينة المسيلة



### 2. لمحة تاريخية عن مدينة المسيلة:

مرت مدينة المسيلة مثلها مثل أي مدينة قديمة النشأة بمراحل متعددة، اختلفت ميزات كل مرحلة وقد أنشأت النواة الأولى بالقرب من منطقة (بشيلقا) التي تبعد حاليا حوالي ( 03 ) كلم عن مقر البلدية يعني مدينة مصب المياه أو سيل المياه وأطلق عليها اسم زابي جوستينيان (Zabi Justinia)، حيث أنها لم تعرف معمارا كبيرا لكونها مدينة ذات طابع فلاحى، نظرا لخصوبة أرضها، وأقام الرومان سندا ونظاما لتوزيع المياه مأخذه الرئيسي واد القصب، وقد اندثرت هذه المدينة في سنة 740 هجري.

#### الفترة الفاطمية:

أعاد الفاطميون بناء المدينة سنة 935م على مسافة 03 كلم من الموقع الأثري لجوستينيانا.

#### الفترة الحمادية:

عندما إنفرد جعفر بن حماد بحكم ذاتي سنة 1015 م عن العاصمة الحمادية (قلعة بني حماد)، قام بإنشاء النواة الأولى للمدينة الحالية والمسماة حاليا بحي الجعافرة نسبة إليه، وبعدها توسع هذا الحي في الضفة الشرقية لواد القصب فظهرت أحياء رأس الحارة، خربة التليس، الشتاوة، وكان يتوسط هذه الأحياء مركز تجاري يومي يدعى الشمس (موقع مسجد بلال حاليا)، وقد تميز النسيج العمراني بالبساطة وإحترام الملكيات والواجهات التي تتماشى مع القيم المحلية.

#### الفترة المرابطية:

عرفت المنطقة توسعا معماريا كبيرا في هذه الفترة، وأصبحت مركزا علميا ومركز عبور تجاري، إلى أن اندثرت من طرف الهلاليين سنة 1350م.

#### فترة ما قبل الأتراك:

أي الفترة الممتدة بين 1350م إلى 1500م، وعرفت هذه الحقبة قدوم سيدي محمد بن عبد الله المغربي من مدينة وجدة في طريقه إلى البقاع المقدسة، لكنه استقر بالمدينة وشرع في إعادة بنائها<sup>1</sup>.

#### فترة الأتراك:

دخلها العثمانيون سنة 1500م، أقيم خلال هذه الحقبة حي الكراغلة على ضفة واد القصب، وهو يعتبر إمتداد لكل من حي الشتاوة ورأس الحارة والجعافرة.

<sup>1</sup> - بيرم كمال، 2012، مدخل إلى تاريخ مدينة المسيلة من الاحتلال الروماني إلى العهد العثماني، دار الأوطان.

### 3. الدراسة الطبيعية لمنطقة الدراسة:

#### 1.3. الخصائص الطبيعية:

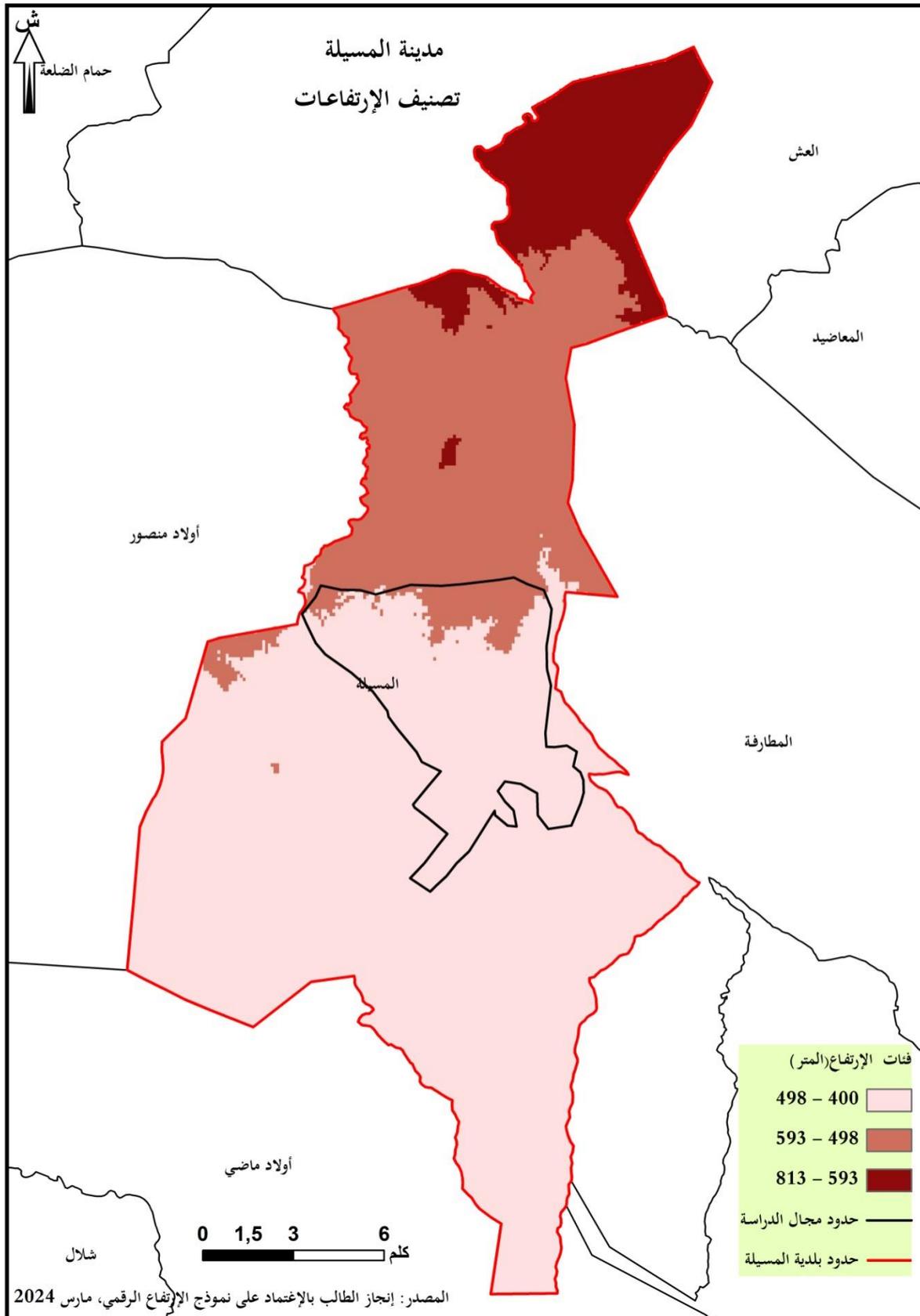
##### 1.1.3. المظهر الجغرافي:

من أهم المظاهر المرفولوجية التي ينتمي إليها المجال المدروس نجد حوض شط الحضنة، هذا الأخير يتميز كونه محصور بين سلسلة جبال الحضنة في الشمال وسلسلة جبال أولاد نايل في الجنوب، ولذلك فإن مرفولوجية سطح الأرض لبلدية المسيلة تأثر بشكل ملحوظ بمميزات الموقع الذي تنتمي إليه، حيث نلاحظ الجزء الشمالي للمجال البلدي هو عبارة عن أقدام جبال لسلسلة جبال الحضنة وفي الجنوب منخفضات هي عبارة عن سهول شط الحضنة، وعليه فإن مجال بلدية المسيلة يتميز بمرتفعات متوسطة تقع في الشمال يتراوح ارتفاعها من 600 إلى 800 م .

##### 2.1.3. الإرتفاعات:

يتميز مجال بلدية المسيلة بارتفاع متوسط حيث يبلغ أقصى نقطة ارتفاع ب 830 م فوق سطح البحر، والتي تقع في المرتفعات الجبلية الشمالية (جبال الحضنة) في المنطقة المسماة (جبل لمريزة)، أما أدنى إرتفاع يصل إلى 400 م ويقع في أقصى الجنوب عند حدود البلدية.

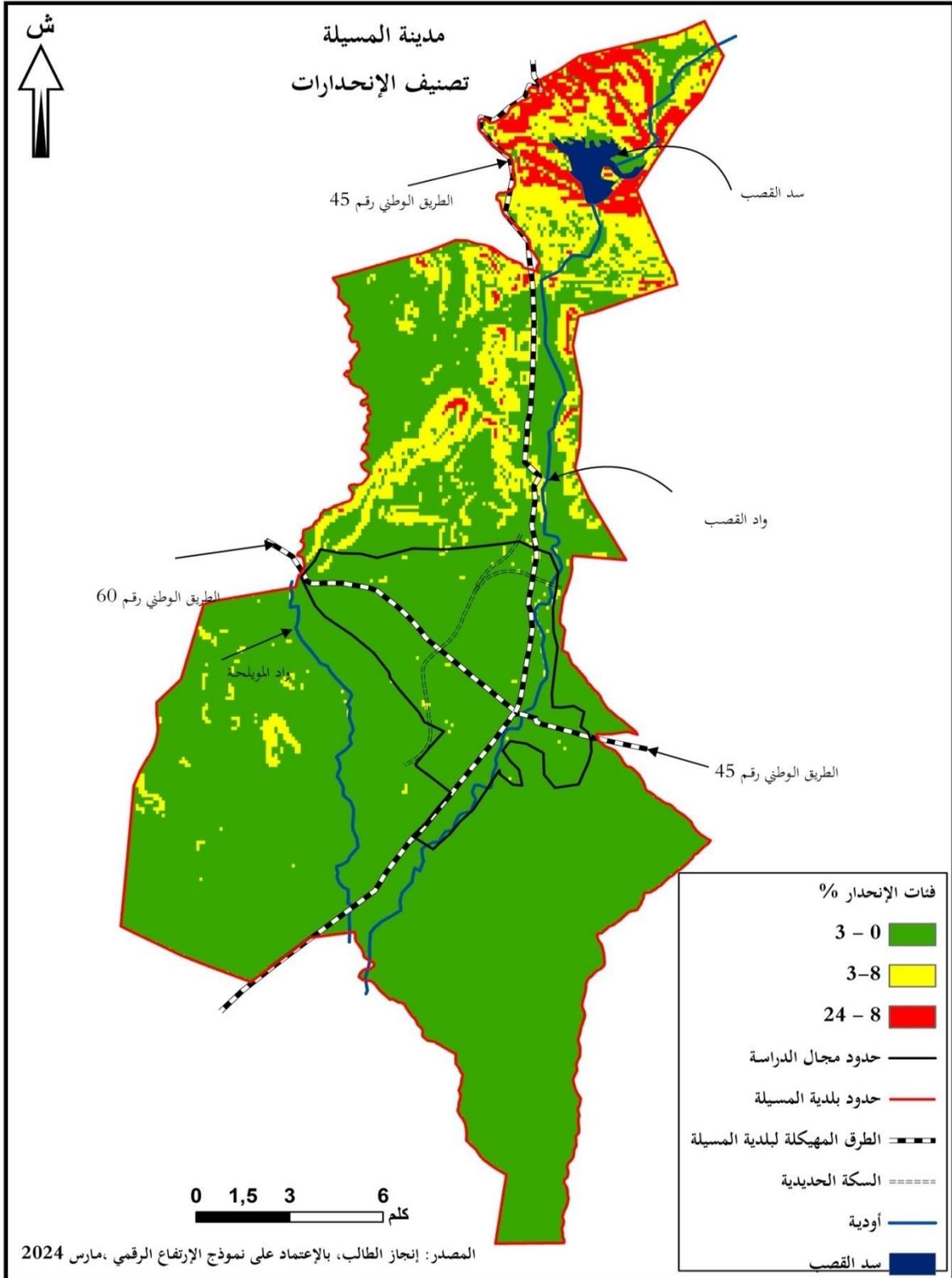
الخريطة رقم(02): تصنيف الإرتفاعات في مدينة المسيلة



### 3.1.3. الإنحدارات:

بصفة عامة فإن الانحدار يأخذ اتجاه شمال جنوب أي كلما اتجهنا نحو الشمال إزداد الارتفاع والعكس صحيح، حيث أن مدينة المسيلة توجد على أراضي ضعيفة الإنحدارات، تنحصر بين 0 إلى 3% . من خلال دراستنا للمظاهر التضاريسية للمنطقة نجد أن مدينة المسيلة منبسطة في معظم أجزائها وتقل فيها العوائق الطبوغرافية، وهذا ما يجعل عمليات التوسع واقامة مشاريع السكن والبناء سهلة بها.

الخريطة رقم(03): تصنيف الإنحدارات في مدينة المسيلة



### 4.1.3. الشبكة الهيدرولوجرافية:

من أهم المجاري المائية التي تمر بمدينة المسيلة نجد واد القصب أو واد الصم الذي كان يطلق عليه إسم واد السحر، الذي يتميز بحوض تجميع كبير جدا يمتد في كل من ولاية البرج و سطيف علما أن نسبة كبيرة من المياه التي يجمعها هذا الحوض تصب في سد القصب، الذي يوفر نسبة مهمة من مياه السقي خاصة الأراضي المتواجدة جنوب بلدية المسيلة، بالإضافة إلى واد القصب هناك مجموعة من الأودية الصغيرة التي تشق المجال البلدي والتي في الغالب تأخذ اتجاه من الشمال نحو الجنوب، أي من مرتفعات سلسلة جبال الحضنة شمالا وتصب في شط الحضنة جنوبا حيث نجدها تشكل أخطار في بعض الأماكن التي تكون فيها الوديان مفتوحة، على بعض التجمعات السكانية مثل تجمع غزال كما نسجل أن هذه الوديان تنشط فيها ظاهرة جرف التربة خاصة في المناطق الجنوبية أين نجد تكوينات جيولوجية هشة ( رسوبات طينية رملية)، ومن أهم المجاري المائية التي تشق المدينة بالإضافة إلى واد القصب نجد كذلك:

❖ واد مويحة (فيض بورتم) الذي يشق الجهة الغربية لاشييليا ويحمل مياه الجهة الشمالية الغربية

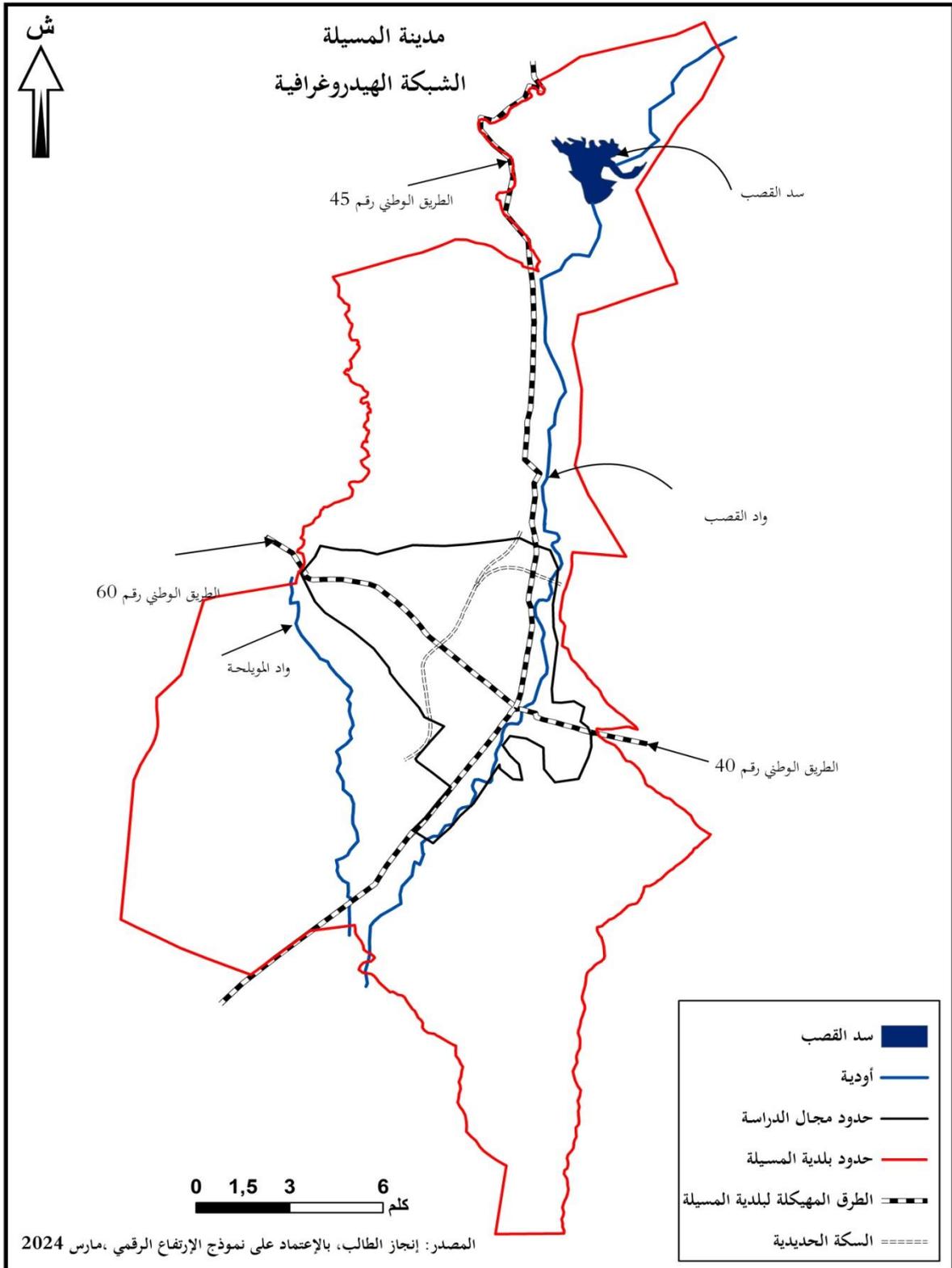
ويصب في واد القصب في جنوب المدينة.

❖ واد الكرمة الذي يصب كذلك في الجهة اليمنى لواد القصب.

❖ واد لقمان يسيل في اتجاه الشمال جنوب ويصب في الجهة الجنوبية لواد القصب، وينشأ من حوض مائي

كبير

الخريطة رقم(04): الشبكة الهيدروغرافية لمدينة المسيلة



### 2.3. المعطيات المناخية:

تعتبر مدينة المسيلة منطقة انتقالية بين نطاقين حيويين الشبه الرطب في الشمال والشبه الجاف في الجنوب، ويرجع ذلك إلى موقعها الجغرافي، الذي يعتبر حد فاصل بين وحدتين فيزيائيتين مختلفتين من حيث المظهر المرفولوجي وهي:

الأطلس التلي في الشمال ممثلا في الهضاب السطايفية والأطلس الصحراوي في الجنوب ممثلا في سلسلة جبال أولاد نايل وشط الحضنة، وعليه فإن النطاق المناخي لمدينة المسيلة يتأثر بهذا الموقع الجغرافي، حيث نجده يتأثر في التيارات الهوائية الشبه رطبة الآتية من الشمال والتي في الغالب ما تصطدم بسلسلة جبال الحضنة كحاجز طبيعي أمامها، كما تتأثر بالتيارات الهوائية الشبه الجافة الآتية من الجنوب، وبصفة عامة فإن مناخ مدينة المسيلة ينتمي إلى مناخ البحر الأبيض المتوسط الذي يتميز بشتاء بارد رطب، وصيف حار جاف.

### 1.2.3. الحرارة:

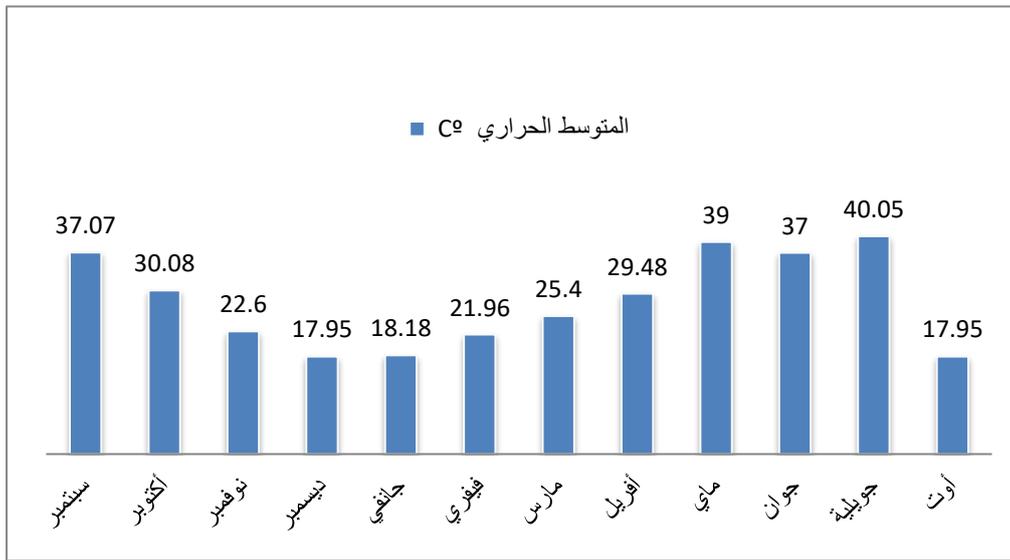
تعتبر منطقة الدراسة منطقة انتقالية بين نطاقين حيويين الشبه الجاف في الشمال والشبه الرطب في الجنوب، ويرجع ذلك إلى موقعها الجغرافي، وعليه فإن المناخ السائد يتأثر بهذا الموقع والذي بدوره يتأثر بالتيارات الشبه رطبة الآتية من الشمال والتيارات شبه الجافة الآتية من الجنوب، مما يجعلها تتميز بشتاء بارد رطب وصيف حار جاف. هذا التباين جعل مدينة المسيلة منطقة صالحة للسكن والراحة، وهذا ما يوضحه الجدول رقم (01) الذي يبين متوسط درجات الحرارة الشهري للمدينة للفترة الممتدة بين (2000-2023)، إذ نلاحظ أنه في فصل الشتاء خاصة شهر جانفي هو أكثر الأشهر برودة حيث وصل متوسط الحرارة الشهري إلى  $18.4^{\circ}\text{C}$ ، أما أقصى درجة حرارة سجلت بنفس الفترة بلغت  $22.4^{\circ}\text{C}$  وأدنى درجة  $0.3^{\circ}\text{C}$  تحت الصفر، وتأخذ درجة الحرارة في الارتفاع حتى تصل إلى أقصاها في شهر أوت، حيث بلغ متوسطها في هذا الشهر  $39.49^{\circ}\text{C}$  وقد سجلت أقصى درجة لشهر أوت ب  $43.4^{\circ}\text{C}$ .

الجدول رقم(01) : المتوسط الشهري لدرجة الحرارة لمدينة المسيلة في الفترة 2000-2023

الشهر	سبتمبر	أكتوبر	نوفمبر	ديسمبر	جانفي	فيفري	مارس	أفريل	ماي	جوان	جويلية	أوت	المعدل السنوي
المتوسط الحراري (C°)	37.07	30.08	22.6	17.95	18.18	21.96	25.4	29.4	39	37	40.05	39.49	40.52
درجة الحرارة القصوى	37.4	37.4	27.4	22	22.4	23.7	32.4	32.4	43.2	40.3	43.2	43.4	31.50
درجة الحرارة الدنيا	12.18	8.5	2.5	0.2	-0.3	-0.4	0.4	4.2	5.7	12.8	18.7	18.7	6.52

المصدر: بيانات موقع diva gis، فيفري 2024.

الشكل رقم (01): المتوسط الشهري لدرجة الحرارة لمدينة المسيلة في الفترة (2000-2023).



المصدر: إنجاز الطالب بالإعتماد على البيانات المناخية الخاصة بمدينة المسيلة لموقع diva gis، ONM، مارس 2024.

### 2.2.3. التساقط:

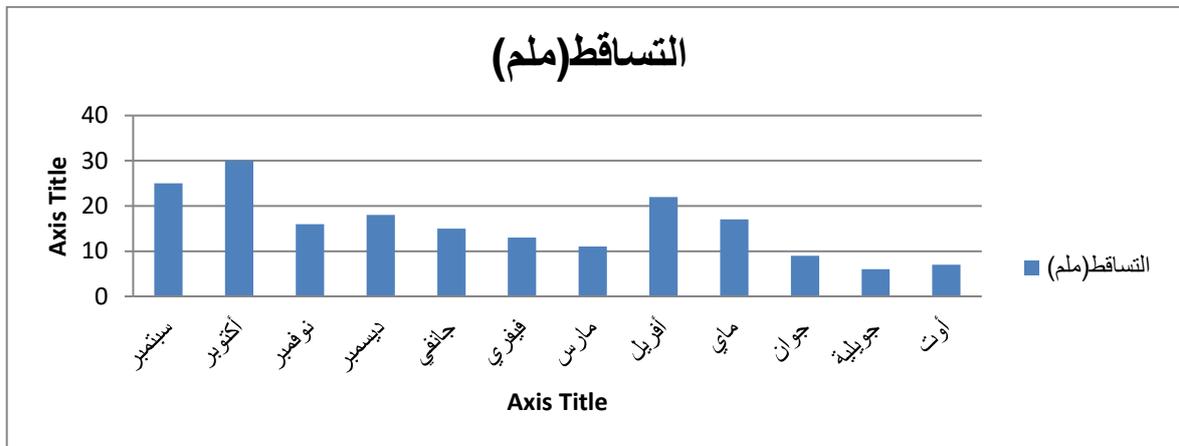
مناخ مدينة المسيلة قاري يتميز بتساقط الأمطار بكميات قليلة، حيث قدرت ب 30 ملم كأقصى نسبة و 06 ملم كأدنى نسبة خلال 23 سنة (2000-2023).

الجدول رقم (02): المعدلات الشهرية للتساقط (ملم) لمدينة المسيلة خلال الفترة (2000-2023).

الأشهر	سبتمبر	أكتوبر	نوفمبر	ديسمبر	جانفي	فيفري	مارس	أفريل	ماي	جوان	جويلية	أوت
متوسط التساقط(ملم)	25	30	16	18	15	13	11	22	17	09	06	07

المصدر: بيانات موقع diva gis، ONM فيفري 2024.

الشكل رقم (02): متوسط كميات الأمطار خلال الفترة (2000-2023)



المصدر: إنجاز الطالب بالإعتماد على البيانات المناخية الخاصة بمنطقة المسيلة لموقع diva gis، ONM.

### 3.2.3. الرياح:

تعتبر الرياح من العناصر المناخية الهامة التي لا بد من أخذها بعين الاعتبار عند القيام بأي مشروع داخل المدينة، فمعرفة اتجاه وسرعة الرياح مهمة في التخطيط العمراني، مثل اختيار المناطق الصناعية والمناطق الترفيهية والمناطق السكنية، وأماكن تجميع النفايات في اتجاه إنصرافها بعد مرورها على الأحياء السكنية والمناطق الترفيهية.

## الفصل الثاني..... الدراسة التحليلية لمدينة المسيلة

إن اتجاه الرياح الغالب في مدينة المسيلة هو الاتجاه الشمالي الغربي والشمال الشرقي وهي رياح باردة في فصل الشتاء ذات رطوبة نسبية وسرعة متوسطة أما في فصل الصيف نجد الرياح الغالبة ذات الاتجاه الجنوبي وهي رياح ساخنة جافة تعرف باسم رياح السيركو.

### ثانيا: الدراسة السكانية:

تعد دراسة الخصائص السكانية محور ومعيار رئيسي لأي دراسة حضرية بالمدن لها علاقة بالمجالات العمرانية والاجتماعية، وهذا لكون العنصر البشري يشكل المحور الأساسي لنمو وتوسع المدن، وقد تم الاعتماد في تحليل الخصائص السكانية على المعطيات الإحصائية لمديرية التخطيط والبرمجة ومكتب الإحصاء لبلدية المسيلة.

### 1.2. التطور التاريخي لسكان مدينة المسيلة:

الجدول رقم(03) : تطور عدد سكان مدينة المسيلة في الفترة (1884-2022).

السنة	1884	1911	1954	1966	1977	1987	1998	2003	2008	2015	2022
ع.السكان(نسمة)	5712	5545	8525	19675	30419	66373	100745	113643	132975	165778	173064
معدلات النمو %											
السنة	-84	-11	-54	77-66	87-77	98-87	03-98	08-03	15-08	2022-2015	
معدل النمو	0.10	1.00	7.21	4.04	8.11	3.86	2.43	3.19	3.19	0.61	

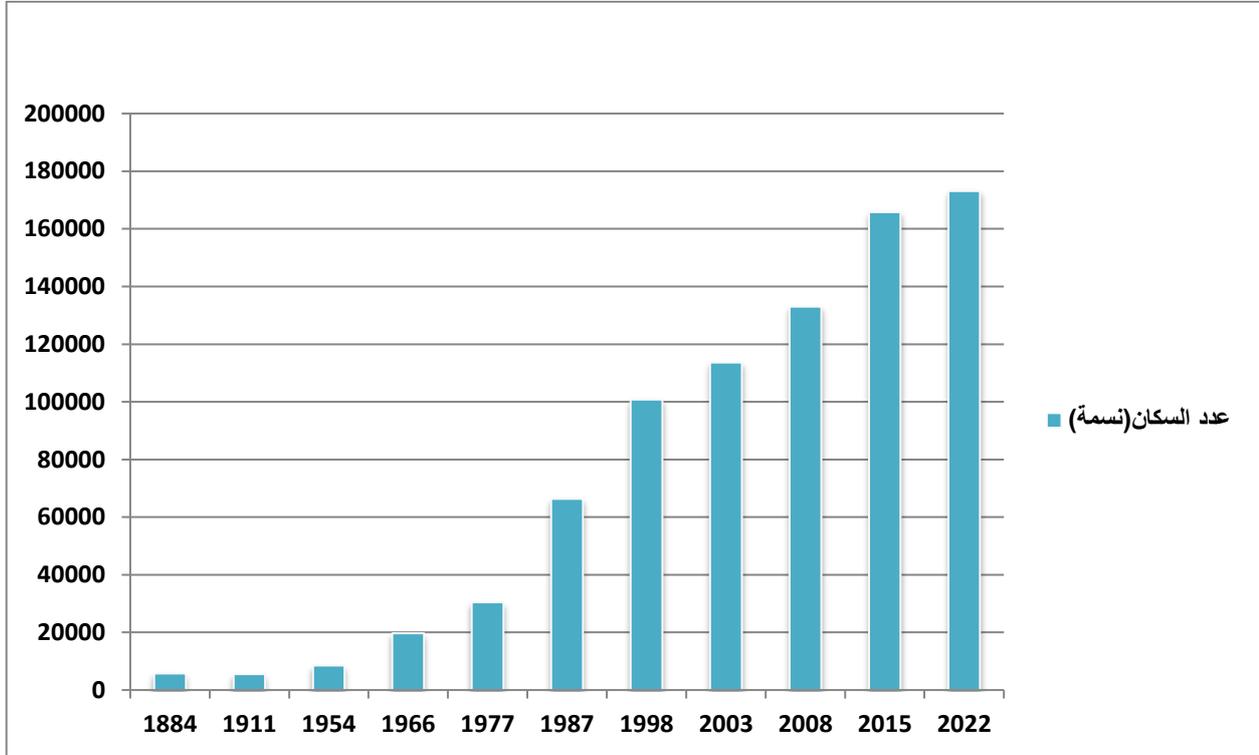
المصدر: إنجاز الطالب بالاعتماد على معطيات مديرية البرمجة ومتابعة الميزانية DPSB و مونوغرافيا ولاية المسيلة.

من خلال الجدول رقم (03) الذي يمثل إحصائيات السكان لمدينة المسيلة، تبين أن عدد السكان بلغ 5712 نسمة سنة 1884، والذي إنخفض إلى 5545 نسمة سنة 1911 وذلك بسبب سياسة القمع للاستعمار الفرنسي ضد الأهالي وانتشار الفقر والأمراض والأوبئة، بعدها ارتفع سنة 1954 إلى 8525 نسمة، إلا أنه وبعد الاستقلال عرفت المدينة قفزة سريعة في نمو سكانها بحيث بلغ عدد السكان 19675 نسمة سنة 1966، ليصبح 30419 نسمة سنة 1977 أي بزيادة طبيعية تقدر ب 10744 نسمة خلال 11 سنة وذلك بمعدل نمو سنوي قدر ب 4.3% وذلك كون البلاد تنعم بالاستقرار والأمن وتحسن في المستوى المعيشي إضافة الى تشجيع الدولة على زيادة الولادات والنزوح الريفي .

استمر عدد السكان بالتزايد الذي بلغ 66373 نسمة سنة 1987، ليصبح 100745 نسمة سنة 1998 بزيادة طبيعية تقدر ب 34372 نسمة وبمعدل نمو قدر ب 4.5%، وإستمر عدد سكان مدينة المسيلة بالتزايد ليصل إلى 113643 نسمة سنة 2003، ليصبح 132975 نسمة سنة 2008 بزيادة طبيعية تقدر ب 19332 نسمة، وقدر ب 165778 سنة 2015 بزيادة طبيعية تقدر ب 32308 نسمة، ويرجع هذا

## الفصل الثاني..... الدراسة التحليلية لمدينة المسيلة

إلى عامل الهجرة الريفية نحو المدينة بسبب الأوضاع الأمنية السيئة التي كانت تمر بها البلاد والتي سميت بالعيشية السوداء (1990-2000) بالإضافة إلى الزيادة الطبيعية التي شهدتها المنطقة  
الشكل رقم (03): تطور سكان مدينة المسيلة في الفترة 1884-2022



### 2.2. الدراسة الاقتصادية لمدينة المسيلة:

يعتبر النشاط الاقتصادي من أهم المؤشرات التي تحدد العلاقات الموجودة بين السكان والمجال ومن خلاله يمكن معرفة الوضعية الاقتصادية للمجتمع ومدى تأثيرها في تخطيط المشاريع وبرمجتها في المستقبل ومنه وضع تصور لتنظيم المجال.  
توزيع السكان حسب القوة العاملة:

#### ❖ السكان النشطون (الداخلون في سن العمل):

ونقصد بهم السكان الذين يندرجون ضمن الفئة العاملة (النشطة) وتتراوح أعمارهم ما بين 15 و64 سنة والذي بلغ عددهم 81806 نسمة سنة 2022، وهم يمثلون بذلك ما نسبته 53,84 % من إجمالي سكان المدينة، ويمكن أن نقسمها كالتالي:

### أ- الفئة العاملة:

#### النشطون فعالا(العاملون):

ونقصد بهم الأفراد الذين يشتغلون بالفعل، وقد بلغ عددهم 50977 عامل سنة 2022، أي ما نسبته 29,45 % من إجمالي سكان المدينة، و 45,63 % من إجمالي السكان النشطين.

#### السكان البطالين:

ويمثلون السكان القادرين على العمل والمنتمين للفئة (15-64 سنة) والباحثين عليه لكن لم يجدونه، حيث بلغ عددهم 13645 بطل سنة 2022، ويمثلون ما نسبته 7,88 % من مجموع سكان المدينة، و 16,67 % من إجمالي السكان النشطين.

### ب- الفئة الغير عاملة:

ويمثلها الأفراد القادرين عن العمل والذين ينتمون الى الفئة (15-64 سنة) وغير راغبين فيه ويتمثلون في: ربوات البيوت، الأشخاص المتقاعدون وذو المعاشات، الطلاب والتلاميذ... الخ، ويبلغ عددهم 35115 نسمة سنة 2022 حيث يمثلون ما نسبته 20,29 % من مجموع سكان المدينة.

#### ❖ السكان الخارجون عن سن العمل:

وتشكله الفئتين من (0-14) و(65+) سنة والتي تمثل فئة المتدرسين وأكثر من 60 سنة وتشكل الفئة المتقاعدة، وقد بلغ عدد أفرادها حوالي 70137 نسمة سنة 2022، ما نسبته 40,52 % من مجموع سكان المدينة.

#### التطور الوظيفي للمدينة:

نعني بالتطور الوظيفي للمدينة أي التركيب الاقتصادي لها، بحيث يمكننا من خلاله معرفة الهيكل الوظيفي عبر مختلف المراحل وكذا توزيع اليد العاملة على مختلف القطاعات ( الفلاحة، الصناعة والأشغال العمومية، التجارة والخدمات المختلفة)، كما يمكننا من معرفة وتحديد القطاع المسيطر ووظائفه وبالتالي نستطيع تحديد مقومات النشاط الاقتصادي والعوامل المؤثرة فيه.

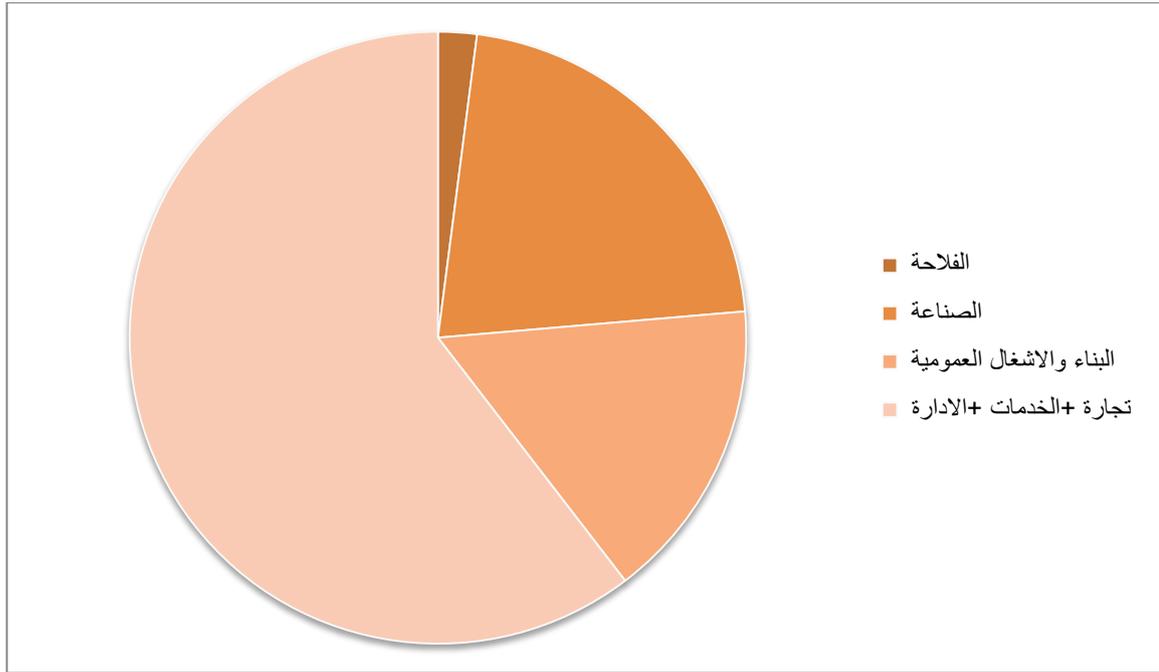
## الفصل الثاني..... الدراسة التحليلية لمدينة المسيلة

الجدول رقم (04): تطور عدد المشتغلين بقطاعات النشاط الإقتصادي في مدينة المسيلة (1987-2016)

السنوات	القطاع الأول		القطاع الثاني				القطاع الثالث		المجموع	
	العدد	النسبة%	الصناعة	بناء+أسغال عمومية	تجارة+خدمات+إدارة	العدد	النسبة%	العدد	النسبة%	
1987	585	4.80	1766	14.50	2082	17.10	7742	63.58	12175	100
1997	758	3.87	4130	21.12	2648	13.52	12041	61.48	19583	100
2008	933	2.51	7536	20.34	5388	14.54	23192	62.59	37049	100
2016	2312	2.03	24597	21.60	18197	15.98	68770	60.39	113876	100

المصدر: إنجاز الطالب بالإعتماد على معطيات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، بلدية المسيلة.

الشكل رقم (04): توزيع المشتغلين عبر مختلف القطاعات في مدينة المسيلة لسنة 2016



المصدر: إنجاز الطالب بالإعتماد على معطيات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، بلدية المسيلة.

من خلال الجدول رقم 04 والشكل البياني رقم 04 نستنتج:

### أولاً- بالنسبة لقطاع الفلاحة:

يعتبر قطاع الفلاحة من أهم القطاعات الاقتصادية للدولة، لكن نلاحظ من خلال الجدول أن عدد العمال في تناقص ونسبة المشتغلين في تراجع وتناقص في هذا القطاع خلال الفترة (1987-2016). حيث بلغ عدد المشتغلين في هذا القطاع سنة 1987 م ب 585 عامل وبنسبة % 4.80 من مجموع القوة العاملة، إلا أنه تقلصت نسبة العاملين والتي قدرت ب % 3.87 سنة 1997 ، وقدرت ب 2.50 % سنة 2008 في حين قدرت ب % 2.03 سنة 2016 ، ويفسر هذا الانخفاض بتوجه وميول السكان في العمل في قطاعات أخرى إضافة الى تقلص مساحة الأراضي الزراعية نتيجة التوسع العمراني الكبير على حسابها.

### ثانياً- الصناعة والبناء والأشغال العمومية:

بالنسبة لقطاع الصناعة والبناء والأشغال العمومية نلاحظ ان عدد العمال في تزايد مستمر، حيث قدر عدد المشتغلين فيه سنة 1987 ب 3848 عامل أي بنسبة % 31.60 من مجموع القوة العاملة ليصبح سنة 1997 يقدر ب 6778 أي بزيادة 2930 عامل، وفي سنة 2008 قدرت ب 12924 عامل بزيادة 9994 عامل، ليصبح عام 2016 يقدر ب 42794 عامل وبنسبة % 37.57 وزيادة قدرت ب 29870 عامل خلال عشر سنوات فقط. ويرجع هذا التزايد السريع في عدد العمال لعدة أسباب أهمها إنشاء المنطقة الصناعية ومنطقة النشاطات وما وفرته من مناصب شغل إضافة الى النمو السكاني المتزايد والسريع الناتج عن الزيادة الطبيعية والهجرة الذي أدى بدوره الى زيادة الطلب على السكن والمنشآت القاعدية مما أدى الى توسع مساحة المدينة.

### ثالثاً: الخدمات، التجارة والإدارة:

هذا القطاع يضم العديد من الوظائف (الإدارية، التجارية، التربوية... الخ)، برز هذا القطاع بعد ترقية المنطقة الى مقر ولاية عام 1974 ، وانتهاج الدولة في الثمانينات سياسة الاقتصاد الحر، ليشهد بعدها هذا القطاع ازدهاراً، بحيث نجد من خلال الشكل رقم (04)، أن عدد العمال قدر ب 7742 عامل سنة 1987 وبنسبة % 63.58 من إجمالي القوة العاملة، ليرتفع عام 1997 ويقدر ب 12041 عامل وبنسبة أقل قدرت ب % 61.48 ، استمر تزايد عمال هذا القطاع وبنسب متقاربة بحيث قدر عام 2016 ب 113876 عامل.

## الفصل الثاني..... الدراسة التحليلية لمدينة المسيلة

وتفسر زيادة العمال بهذا القطاع الى الازدهار الكبير في التجارة وذلك من خلال انشاء الأسواق الأسبوعية وأسواق البيع بالجملة للخضر والفواكه، والمواد الغذائية إضافة الى الخدمات الإدارية التي كان لها دور كبير في توفير فرص العمل وزيادة عدد العمال لهذا القطاع.

من خلال ما سبق نلاحظ ارتفاع عدد المشتغلين بمدينة المسيلة بحيث شكل قطاع التجارة والخدمات النسبة الأكبر، ثم يليها قطاع الصناعة والبناء والأشغال العمومية، ليحتل قطاع الفلاحة المرتبة الثالثة، بحيث أثرت نسبة العاملين في الأنشطة الاقتصادية على استخدامات الأرض من خلال تنوع هذه الأنشطة، وقد كان لإنشاء المنطقة الصناعية ومنطقة النشاطات بمدينة المسيلة دورا هاما في توفير مناصب الشغل واتساع الأعمال التجارية بكل أنواعها المختلفة. وبالتالي فانه مع تزايد عدد السكان والنمو العمراني ازداد الاتجاه نحو العمل في أنشطة غير زراعية.

### ثالثا: الدراسة العمرانية

#### 1.3. تقسيم المدينة إلى قطاعات عمرانية

من أجل دراسة دقيقة للمساكن في المدينة قد تم تقسيم هذه الأخيرة إلى قطاعات عمرانية وفق المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، والهدف من الإعتماد على هذا التقسيم هو تسهيل الدراسة التحليلية وتبسيط عملية التحليل والمقارنة والتفسير، وهي كالتالي

#### القطاع الأول:

يمثل المدينة القديمة ويمتد على مساحة قدرها 317,30 هكتار منها 106 هكتار للسكنات، 32 هكتار للتجهيزات، 153,7 هكتار حقول وبساتين، وهو أقدم قطاع من حيث النشأة يتميز بنسيج منقطع غير منسجم ولا يخضع لأي مقاييس عمرانية.

#### القطاع الثاني:

يمثل وسط المدينة ويقع في الغرب من القطاع العمراني الأول ويجاوره، ليفصل بينهما الطريق الوطني رقم 45، يمتد على مساحة قدرها 240 هكتار، تحتل السكنات 72 هكتار، 108 هكتار للتجهيزات، 60 هكتار للطرق، كانت نشأة وميلاد أحيائه بعد الإستقلال.

#### القطاع الثالث:

وهو القطاع الذي يمثل المنطقة السكنية الحضرية الجديدة الأولى ويقع إلى الغرب من القطاع الثاني ويمتد على مساحة قدرها 172 هكتار، منها 103 هكتار للسكنات، 42 هكتار للتجهيزات.

### القطاع الرابع:

وهو القطاع الذي يمثل الامتداد الطبيعي و المجالي للمنطقة السكنية الحضرية الجديدة الأولى ويقع إلى الغرب من القطاع الثالث، يمتد على مساحة قدرها 168 هكتار ، تعود أول نشأة مساكنه إلى بداية 1989م.

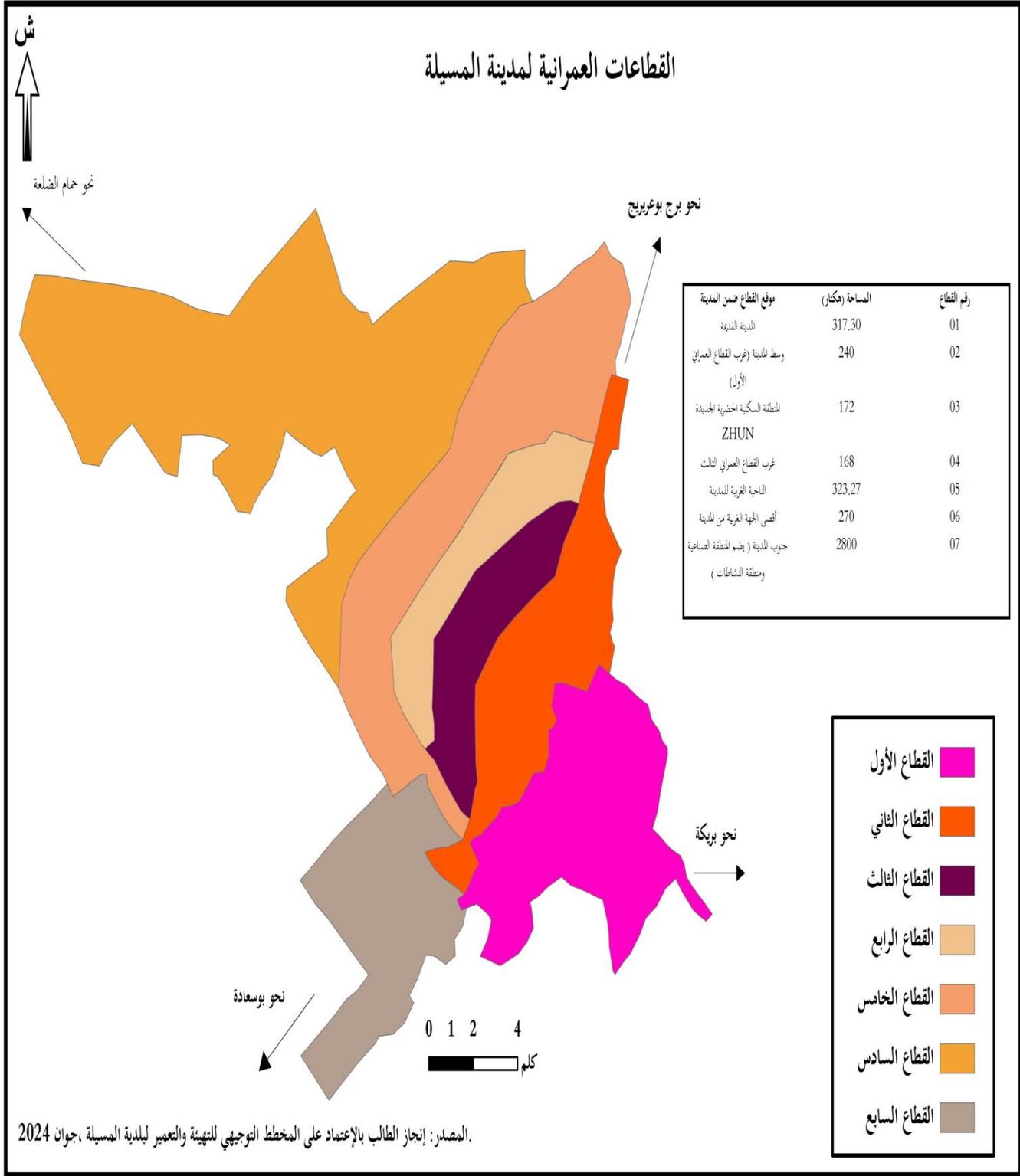
### القطاع الخامس:

يشكل الناحية الغربية يمتد على مساحة قدرها 323,27 هكتار، 72,52 هكتار للسكنات، 88 هكتار للتجهيزات ، 46,69 هكتار للطرق، 116,16 هكتار للمساحات الحرة.

**القطاع السادس:** يقع بأقصى الجهة الغربية من المدينة، يتربع على مساحة قدرها 270 هكتار، 75 هكتار للسكنات، 34 هكتار للتجهيزات، 191 هكتار للمساحات المبرمجة أو الحرة.

**القطاع السابع:** يقع جنوب المدينة ويضم المنطقة الصناعية ومنطقة النشاطات، يحتل مساحة إجمالية تقدر ب 2800 هكتار، وهي تعد كأحد أهم العوائق في وجه التوسع العمراني.

الخريطة رقم (05): القطاعات العمرانية لمدينة المسيلة



### 2.3. الطبيعة القانونية للوعاء العقاري<sup>2</sup>:

تمثل الطبيعة القانونية للوعاء العقاري عنصر مهم في موضوع دراستنا، حيث أنها تساهم بشكل كبير في كبح أو توسع أي مدينة حسب طبيعتها القانونية.

ونجد في مدينة المسيلة ثلاث أنواع من الملكيات العقارية: أراضي ملك للدولة، أراضي ملك للبلدية، أراضي ملك للخواص.

#### ✓ أراضي ملك للدولة:

تشكل أكبر نسبة من أراضي المدينة حيث تمثل 42,46 % من المساحة الإجمالية للمدينة أي ما يعادل 1299 هكتار، وهي تشغل أغلب أراضي وسط المدينة وجزء من شمالها، ومعظم مساحة المنطقة الصناعية، وجزء هام من مساحة منطقة النشاطات في جنوب المدينة، وهي المنطقة التي تكونت مباشرة بعد الإستقلال إلى ما قبل التسعينات، بحيث يختلط فيها نمط البناء ما بين الفردي والجماعي.

#### ✓ أراضي ملك للبلدية:

تقدر مساحة هذه الأراضي ب 1045 هكتار حيث تمثل نسبة 34,16 % من المساحة الإجمالية للمدينة، وتتوزع هذه المساحة بالجهة الشمالية والشمالية الغربية للمدينة، وهذا ما أدى إلى توسع مدينة المسيلة بإتجاه هذه الأراضي، وفي الوقت الحالي والمستقبلي، وهي المنطقة المسماة منطقة التوسع العمراني، والتي هي ناتجة من تخطيط البلدية ويغلب عليها النمط الجماعي مع القليل من النمط الفردي.

#### ✓ أراضي ملك للخواص:

تقدر مساحة هذه الأراضي ب 710 هكتار حيث تمثل نسبة 23,21 % من المساحة الإجمالية للمدينة، وتتركز بالجهة الشرقية للمدينة مع مساحات صغيرة في الجهة الجنوبية الغربية، وتعتبر هذه الأراضي المركز التاريخي لمدينة المسيلة والتي تكونت في الفترة العثمانية والفترة الإستعمارية، وهي عبارة عن سكنات ذات نمط فردي.

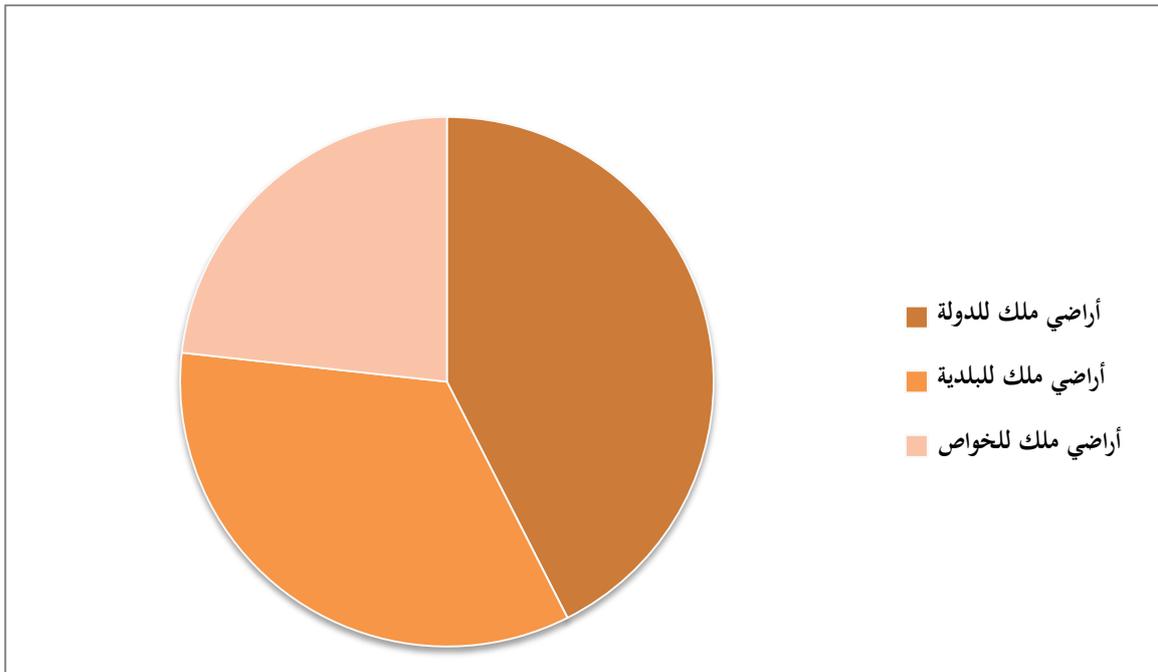
<sup>2</sup> - خرخاش عفاف، التوسع العمراني وإستعمالات الأراضي ضمن مفهوم التنمية المستدامة، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في تسيير المدن، معهد تسيير التقنيات الحضرية، جامعة قسنطينة 03، ص 126، 2022.

الجدول رقم (05): الطبيعة القانونية للوعاء العقاري في مدينة المسيلة .

النسبة (%)	المساحة (هكتار)	الطبيعة القانونية للوعاء العقاري
42,46	1299	أراضي ملك للدولة
34,16	1045	أراضي ملك للبلدية
23,21	710	أراضي ملك للخواص

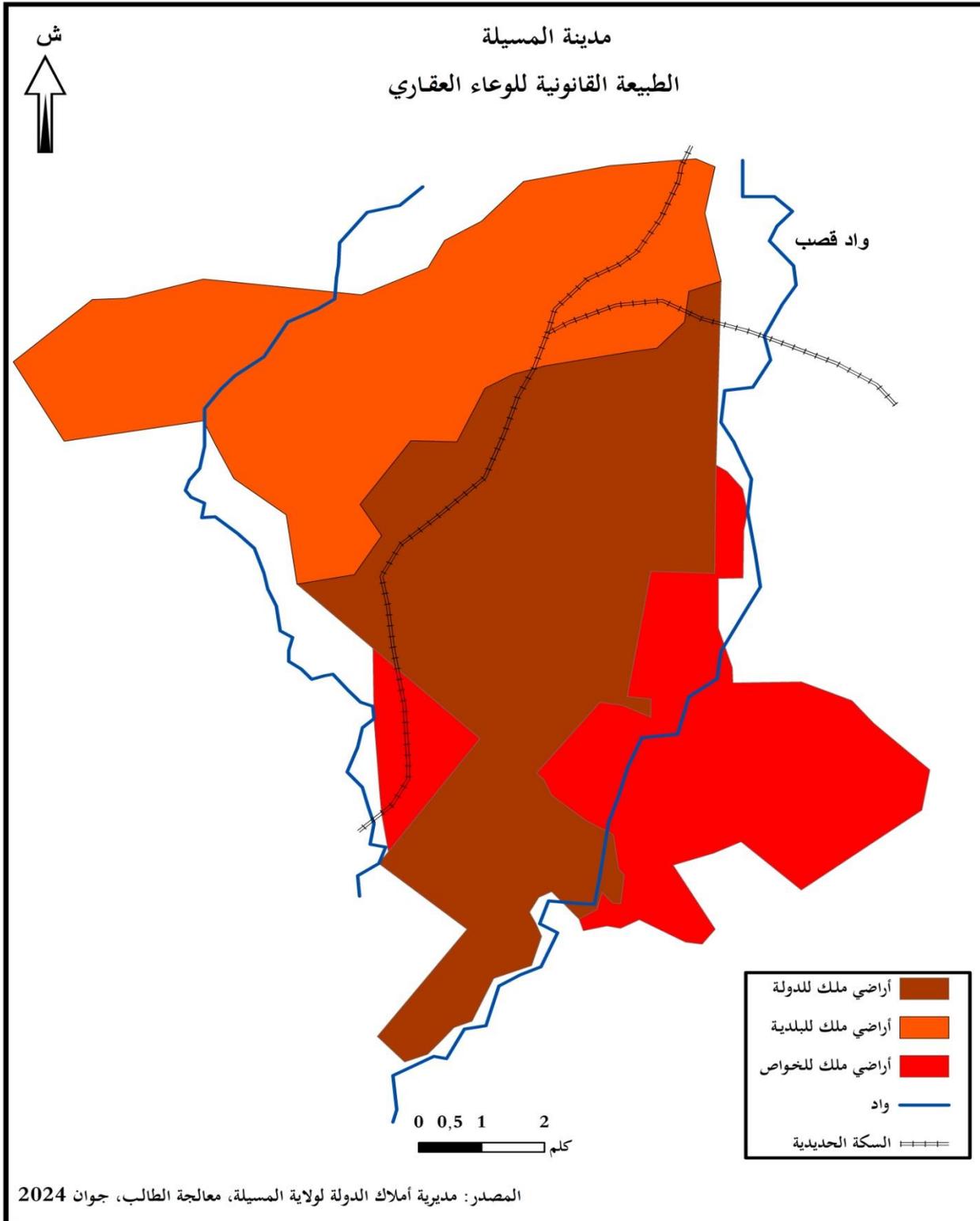
المصدر: إنجاز الطالب بالإعتماد على معطيات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، بلدية المسيلة، جوان 2024.

الشكل رقم (05): الطبيعة القانونية للوعاء العقاري في مدينة المسيلة .



المصدر: إنجاز الطالب بالإعتماد على معطيات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، بلدية المسيلة، جوان 2024.

الخريطة رقم(06): الطبيعة القانونية للوعاء العقاري لمدينة المسيلة



### 3.3. الحظيرة السكنية:

يعتبر السكن من أهم المكونات داخل المدينة كما يعد أهم العناصر المساهمة في الديناميكية العمرانية، ومدينة المسيلة تشهد زيادة كبيرة في الطلب على السكن بكل أنواعه وهو الذي أدى إلى إستنزاف العقار والتوسع على حساب الأراضي الفلاحية.

### 1.3.3. السكن الفردي:

يشغل مساحة معتبرة من النسيج الحضري لمدينة المسيلة، يحوي في مجمله التجزئات الترابية وبعض أحياء السكن التقليدي بالقرب من المركز القديم إضافة إلى الأحياء العشوائية على أطراف النسيج الحضري للمدينة، وهي تشكل النسبة الأكبر من إستغلال العقار بالمدينة نظرا للمساحات التي يشغلها بالأحياء المخططة بصفة عامة والأحياء العشوائية بصفة خاصة، حيث يمثل 70.76 % من إجمالي الحظيرة السكنية الموجودة في المدينة أي 16596 مسكن.

### 2.3.3. السكن الجماعي:

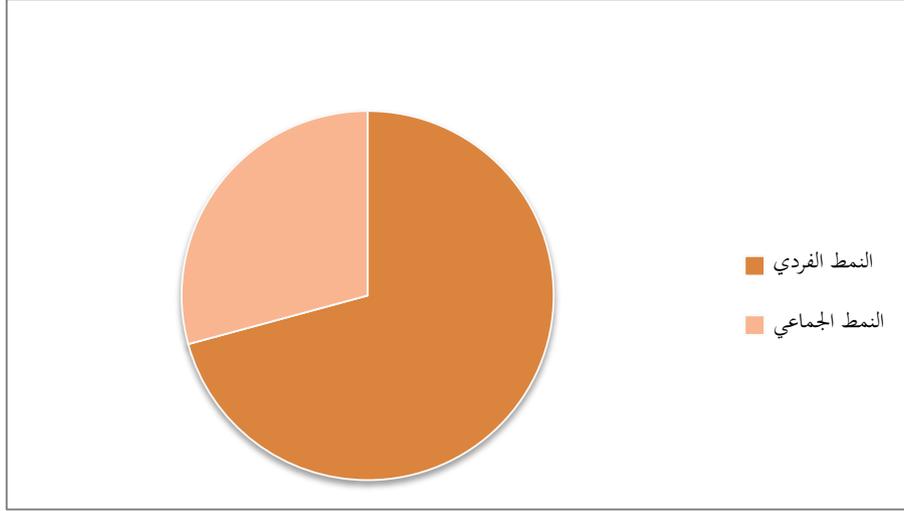
يتمركز في مركز المدينة والجهة الغربية والشمالية الغربية، ويمثل السكن الجماعي 29.24 من مجموع الحظيرة السكنية أي 6824 مسكن.

الجدول رقم (06): الحظيرة السكنية لمدينة المسيلة

نمط السكن	العدد	النسبة (%)
فردى	16596	70.76
جماعى	6824	29.24

المصدر: إنجاز الطالب بالإعتماد على معطيات مديرية السكن لولاية المسيلة، جوان 2024.

الشكل رقم (06): الحضيرة السكنية لمدينة المسيلة.



المصدر: إنجاز الطالب بالإعتماد على معطيات مديرية السكن لولاية المسيلة، جوان 2024

### 4.3. التجهيزات العمومية:

تعد التجهيزات من العوامل التي تتحكم في توزيع السكان داخل المحيط الحضري وكذا في التنمية وتطور المجتمع الحضري وتنحصر أساسا في مختلف المرافق والمنشآت العمومية (الإدارية، التعليمية الصحية، التجارية، الخدماتية والثقافية... إلخ) وفي مدينة المسيلة لوحظ أن توزيع التجهيزات كان بصورة غير متوازنة في محيطها الحضري حيث أنها تتركز في وسط المدينة مما يجعل السكان في حركة دائمة نحو مركزها كما يخلق ضغط على التجهيزات خاصة الخدماتية منها و الإدارية و إختناق بمركز المدينة . وتحتوي مدينة على عدة تجهيزات مهمة نذكر منها:

#### التجهيزات الإدارية:

تتمركز التجهيزات الإدارية حول الطريق الوطني رقم 60 ، مما سجل حركة مرور كثيفة و لذلك فهي تلعب دورا كبيرا في المجال الحضري للمدينة ، و لها تأثير في المجال الخارجي للمدينة و ذلك بالنسبة للبلديات التابعة لها.

#### التجهيزات التعليمية:

يعتبر التعليم من بين المتطلبات الأساسية للمجتمع والتي تساهم في رفع وتطور المستوى المعيشي للسكان ، مدينة المسيلة توجد بها مجموعة من التجهيزات والمرافق التعليمية على غرار جامعة محمد بوضياف، القطب الجامعي، مراكز التكوين المهني، الثانويات... إلخ.

## الفصل الثاني..... الدراسة التحليلية لمدينة المسيلة

### التجهيزات الصحية:

الصحة من الضروريات الحيوية والمتطلبات الأولى للمواطن، لما لها دور مهم في الحياة اليومية للمواطن. و القطاع الصحي لمدينة المسيلة يخدم كل البلديات المجاورة و السبب يرجع الى تركيبة المرافق الصحية المقامة في مقر البلدية و هي مرافق كبيرة و متوسطة و صغيرة ، نذكر منها : مستشفى الزهراوي ، عيادتين متخصصتين ، مركز صحي ، قاعتين للعلاج ، مستشفى المتخصص في طب النساء والتوليد سليمان عميرات ... الخ.

### التجهيزات الدينية:

العديد من المساجد موزعة في المدينة من أبرزها مسجد أنس بن مالك و مسجد النصر الكبير.

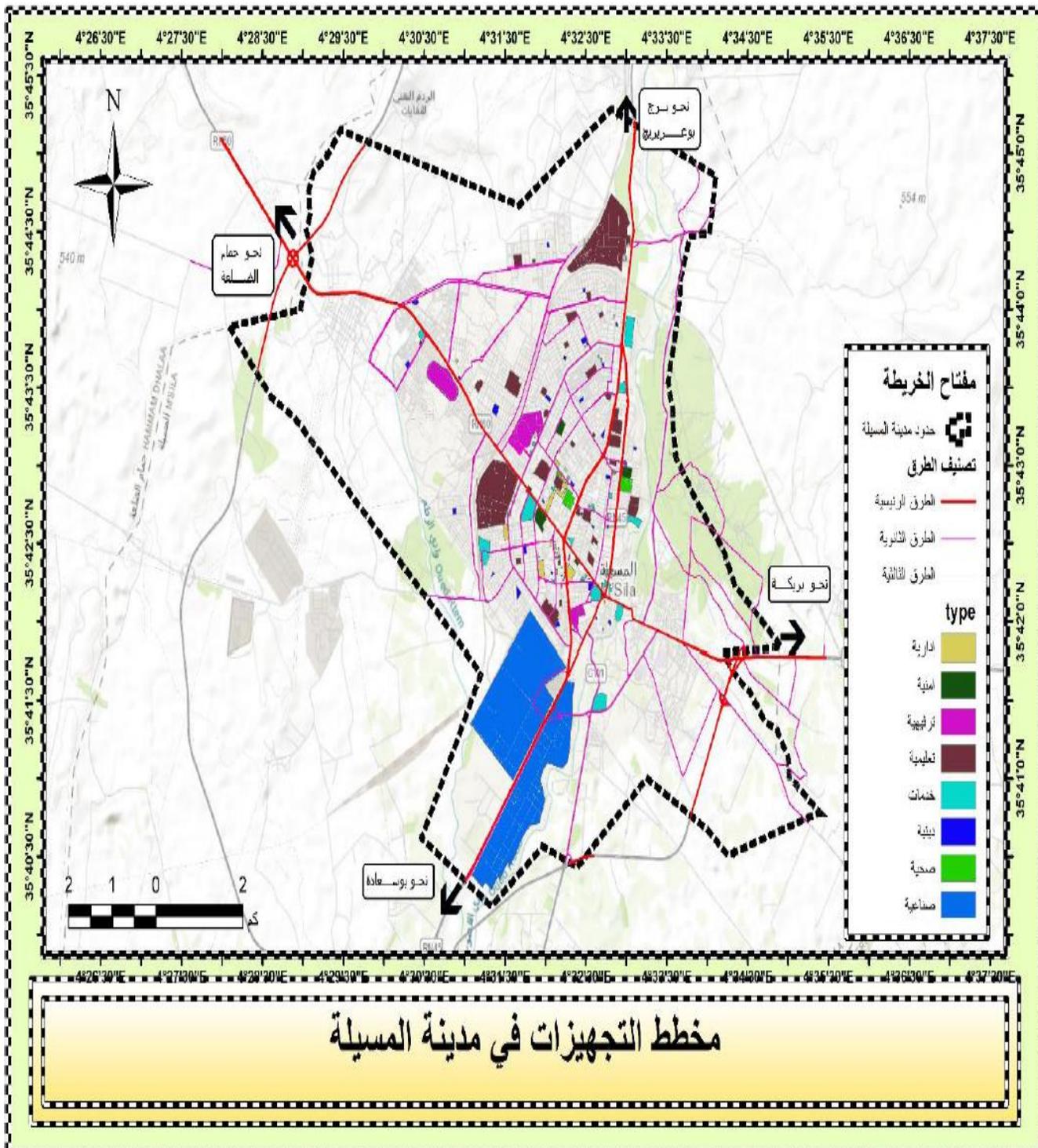
### التجهيزات التجارية:

هناك العديد من المرافق كالسوق المغطاة ( :وسط المدينة و حي 1000 مسكن )، مركز تجاري بن طي، سوق أسبوعية، محلات تجارية و سوق يومي الكدية... الخ

### التجهيزات الصناعية والخدماتية:

الصناعية تخص المنطقة الصناعية في جنوب المدينة ، أما الخدمات تضم كل من الفنادق و المطاعم و الساحات ... الخ.

الخريطة رقم (07) : التجهيزات العمومية في مدينة المسيلة



المصدر: بوزيان أحمد، زغبة مهدي، تنظيم وتقييم شبكة النقل الحضري الجماعي بإستخدام نظم المعلومات الجغرافية دراسة حالة مدينة المسيلة، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في تسيير المدن، معهد تسيير التقنيات الحضرية جامعة المسيلة، ص 57، 2021.

### 5.3. الطرق والشبكات المختلفة:

#### 1.5.3. شبكة الطرق:

يشمل مجال مدينة المسيلة شبكة من الطرق المهيكلية منها الطرق الوطنية، الولائية وكذا البلدية.

#### ❖ الطرق الوطنية:

يقطع مجال منطقة الدراسة ثلاثة طرق وطنية وهي:

الطريق الوطني رقم 40: الرابط بين الطريق الوطني رقم 28 في مقرة ومدينة المسيلة، أي الطريق الوطني رقم 45 حيث نقطة التقاطع ما بين الطريق الوطني رقم 40 مع الطريق الوطني رقم 45 تشكل النواة القديمة لمدينة المسيلة. الطريق الوطني رقم 45:

وهو الطريق الرابط بين برج بوعريرج شمالا وبلدية سيدي ابراهيم جنوبا مرورا بمدينة المسيلة ويعتبر من أهم المحاور الرئيسية التي لعبت دور مهم في تطور مدينة المسيلة. الطريق الوطني رقم 60:

وهو الذي يربط مدينة المسيلة ببلدية حمام الضلعة وهو كذلك محور مهم ولعب دورا في هيكلية البلدي لبلدية المسيلة.

#### ❖ الطرق الولائية:

الطريق الولائي رقم 01: إنطلاقا من بشيلقة شرقا حتى حدود بلدية أولاد منصور غربا مرورا بمركز مدينة المسيلة. الطريق الولائي رقم 02:

إنطلاقا من قرية أولاد بديرة شرقا ثم مقبرة لشياخ ثم حي الجعافرة، وكذلك الطريق الرابط بين أولاد ماضي والمسيلة. الطرق البلدية:

من أهم هذه الطرق نجد:

✓ الطريق البلدي الرابط بين الطريق الولائي اولاد منصور بقرية غزال ثم الطريق الوطني 45.

✓ الطريق البلدي الذي يربط بين الحجابية والطريق الولائي رقم 01 أولاد ماضي المسيلة.

✓ الطريق البلدي الرابط بين مزير أولاد علي بن زيد.

✓ الطريق البلدي الرابط بين سد القصب بالطريق الوطني 45.

✓ الطريق البلدي الرابط بين نورة وحي لاروكاد.

### 2.5.3. شبكة التزويد بالمياه الصالحة للشرب: يتم توزيع المياه الصالحة للشرب بمدينة المسيلة بشبكة من القنوات

مختلفة من حيث المادة والأقطار معظمها من حديد الزهر والإسمنت (amiante ciment) وكذلك من

## الفصل الثاني..... الدراسة التحليلية لمدينة المسيلة

البلاستيك (PVC) حيث تشكو في معظمها من القدم والتسربات وتقدر نسبة الضياع فيها بر 11 %<sup>3</sup> ويتطلب دراسة خبرة لإعادة تأهيل الشبكة. تتم عملية التوزيع على مستوى واحد وذلك لأن مدينة المسيلة مستوية تقريبا على محيط ضعيف الانحدار وذلك بجزانات مرتفعة توفر ضغط مناسب (60متر) في شمال المدينة. إن نسبة الربط بالشبكة هي حوالي 96 % مع توسع المدينة نلاحظ نقص في الضغط مما توجب إنجاز خزانات مائية مزودة بمضخات خاصة في مناطق ZUHN .

### 3.5.3. شبكة الصرف الصحي:

إن شبكة الصرف الصحي بالمدينة هي من النوع الموحد حيث يتم تجميع كل المياه المستعملة المنزلية والصناعية ومياه الأمطار في شبكة واحدة تتجه رئيسيا من الشمال إلى الجنوب إلى المصب النهائي بواد القصب حيث هو مبرمج محطة للتصفية. حيث قدرت نسبة الربط ب 100%

### 4.5.3. شبكة الغاز:

يعد الغاز الطبيعي مؤشرا هاما من مؤشرات التطور الحضري والاقتصادي ووصلت نسبة التغطية بمدينة المسيلة ما يقارب 94.65 % أما التزويد فيتم من محطة التخفيف الموجودة بجنوب اشبيليا.

### 5.5.3. شبكة الكهرباء:

تتروى مدينة المسيلة بالطاقة الكهربائية انطلاقا من محطة الطاقة الكهربائية الموجودة بالجهة الغربية للمدينة والتي تبلغ قدرتها الإنتاجية 880 ميغاواط/السنة ويتم تلبية حاجيات المدينة انطلاقا من هذه المحطة بواسطة خمسة خطوط رئيسية وبلغت نسبة التغطية بالمدينة نسبة 99.99 % .

## خلاصة الفصل:

من خلال الدراسة التحليلية لمدينة المسيلة إتضح لنا مايلي:

- ❖ المدينة تحتل موقعا استراتيجيا هاما ضمن الإقليم الوطني، حيث تعتبر منطقة عبور هامة في اتجاه عدة ولايات، إضافة الى مكانتها الفلاحية واحتوائها على مورد سقي مهم " واد القصب.
- ❖ تقع مدينة المسيلة على مساحة ذات طوبوغرافية ضعيفة الانحدار (منبسطة) ما سهل عملية التعمير بها، وبالتالي كان دافعا لاستقرار السكان بهذه المنطقة.
- ❖ تعتبر منطقة الدراسة منطقة انتقالية بين نطاقين حيويين الشبه الجاف في الشمال والشبه الرطب في الجنوب، ويرجع ذلك الى موقعها الجغرافي، فالمنح السائد يتأثر بهذا الموقع، هذا التباين جعل مدينة المسيلة بيئة صالحة للسكن والاستقرار .

<sup>3</sup> - المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لبلدية المسيلة .

## الفصل الثاني..... الدراسة التحليلية لمدينة المسيلة

❖ أما من خلال تطرقنا للدراسة البشرية والاقتصادية نجد أن مدينة المسيلة شهدت نموا ديموغرافيا كبيرا الناتج عن الزيادة الطبيعية بالإضافة للهجرة السكانية، التي كان لها دور كبير في ارتفاع عدد السكان، خاصة بعد ترقية المدينة الى مقر ولاية واستفادتها من انشاء المنطقة الصناعية، واستمرت هذه الزيادة التي صاحبها حركة عمرانية كان لها التأثير الكبير في رسم الاستخدام الحالي لأرض المدينة.

إذا فمدينة المسيلة لم تصل الى وضعها الحالي عمرانيا الا بعد أن مرت بمراحل نمو معينة تفاعلت مع بعضها البعض مما يفسر أثر التغيرات الطبيعية والاقتصادية والسكانية التي تعتبر من أكثر العوامل التي أدت الى سرعة النمو والتحرك باتجاه الأطراف الحضرية.

## الفصل الثالث: التحول المجالي لمدينة المسيلة

تمهيد

أولاً: التوسع العمراني لمدينة المسيلة

ثانياً: واقع التعمير على حساب

الأراضي الفلاحية

ثالثاً: الإقتراحات والحلول

### تمهيد:

تترجم عملية نمو المدن من خلال توسعها العمراني وامتداد مساحتها، هذا التوسع في الأراضي الحضرية لا يمكن التراجع عنه تحت أي ظرف، وفي كثير من الأحيان يكون على حساب الأراضي الفلاحية وهذا بدوره يؤدي الى خلل في التوازن البيئي. حيث يمكن أن نميز توسع المدن من خلال ملاحظة التغير في المساحة بين فترتين أو أكثر من الزمن والذي يكون بأشكال مختلفة حسب كل منطقة والعوامل المؤثرة في المجال. و سنسلط الضوء في هذا الفصل على مختلف مراحل التطور العمراني لمدينة المسيلة عبر الزمن، كما سوف نتناول واقع التعمير على الأراضي الفلاحية في ثلاث فترات مختلفة (2003-2012-2024) وتحديد إتجاهات توسع مدينة المسيلة في الفترة سالفة الذكر وذلك بإستخدام نظم المعلومات الجغرافية، وفي الأخير نحاول تقديم جملة من التوصيات التي من شأنها الحد من ظاهرة التمدد العمراني على حساب الأراضي الفلاحية في مدينة المسيلة خاصة وفي المدن الجزائرية بشكل عام.

### أولاً: مراحل التوسع العمراني لمدينة المسيلة:

مرت مدينة المسيلة مثلها مثل أي مدينة قديمة النشأة بمراحل متعددة، اختلفت ميزات كل مرحلة وقد أنشأت النواة الأولى بالقرب من منطقة (بشيلقا) التي تبعد حالياً حوالي ( 03 ) كلم عن مقر البلدية يعني مدينة مصب المياه أو سيل المياه وأطلق عليها اسم زابي جوستينيان (Zabi Justinia)، حيث أنها لم تعرف معماراً كبيراً لكونها مدينة ذات طابع فلاحي، نظراً لخصوبة أرضها، وأقام الرومان سندا ونظاماً لتوزيع المياه مأخذه الرئيسي واد القصب، وقد دمرت هذه المدينة في سنة 740 هـ.

#### 1.1. الفترة الفاطمية:

أعاد الفاطميون بناء المدينة سنة 935م على مسافة 03 كلم من الموقع الأثري لجوستينيانا.

#### 2.1. الفترة الحمادية:

عندما إنفرد جعفر بن حماد بحكم ذاتي سنة 1015 م عن العاصمة الحمادية (قلعة بني حماد)، قام بإنشاء النواة الأولى للمدينة الحالية والمسماة حالياً بحي الجعافرة نسبة إليه، وبعدها توسع هذا الحي في الضفة الشرقية لواد القصب فظهرت أحياء رأس الحارة، خربة التليس، الشتاوة، وكان يتوسط هذه الأحياء مركز تجاري يومي يدعى الشمساس (موقع مسجد بلال حالياً)، وقد تميز النسيج العمراني بالبساطة وإحترام الملكيات والواجهات الصماء التي تتماشى مع القيم المحلية.

### 3.1. الفترة المرابطية:

عرفت المدينة توسعا معماريا كبيرا في هذه الفترة، وأصبحت مركزا علميا ومركز عبور تجاري، إلى أن دمرت من طرف الهلاليين سنة 1350م.

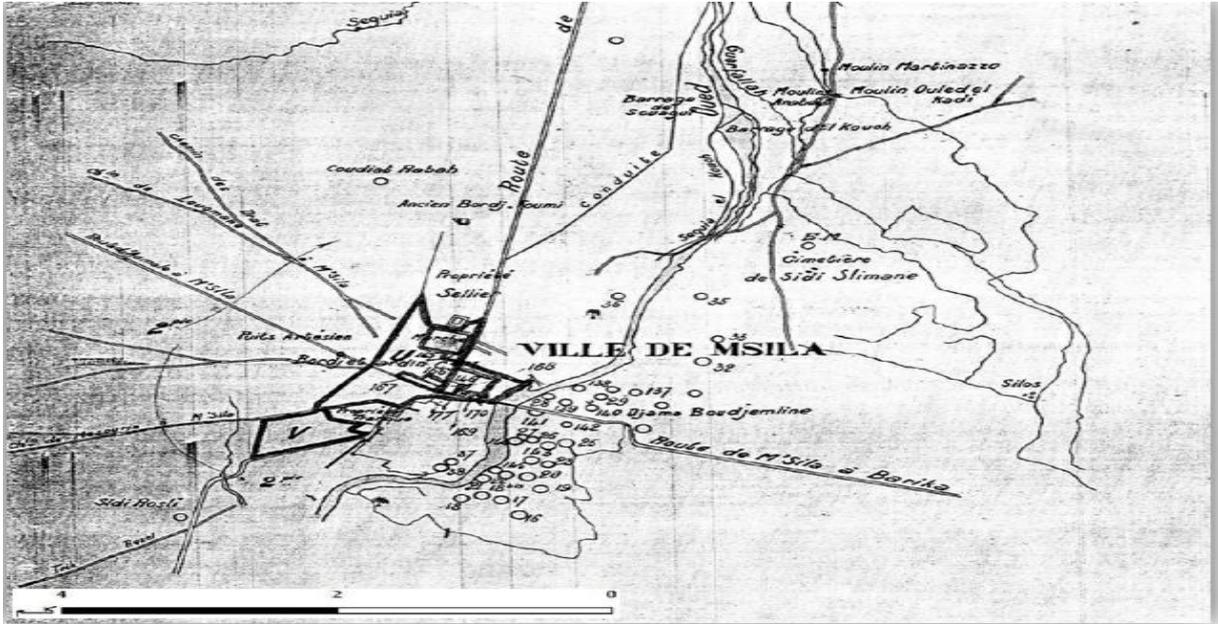
### 4.1. فترة ما قبل الأتراك:

أي الفترة الممتدة بين 1350م إلى 1500م، وعرفت هذه الحقبة قدوم سيدي محمد بن عبدالله المغربي من مدينة وجدة في طريقه إلى البقاع المقدسة، لكنه استقر بالمدينة وشرع في إعادة بنائها. وسميت بمدينة سيدي بوجملين، فترة الأتراك دخلها العثمانيون سنة 1500، خلال هذه الحقبة أقيم حي الكراغلة والذي يعتبر امتداد لكل من حي الشتاوة ورأس الحارة والجعافرة.

### 5.1. مرحلة الإستعمار الفرنسي:

دخل الاستعمار الفرنسي المدينة سنة 1840م حيث تميزت هذه المرحلة الممتدة من 1840م-1940م بظهور بعض المنشآت نذكر منها ثكنة عسكرية على الضفة الغربية لواد القصب وحي الظهرة الاستعماري ومقر إقامة الحكم والكنيسة وقسم الشرطة والبريد والمحكمة، كما أنشأت حي العرقوب الذي أقيم فيه اليهود وبعض المعمرين وحي الكوش للتجار وبعض الأعيان، كما عرفت المدينة نشأة السكنات الجماعية ( عمارات كوادرو HLM )، تميزت الفترة بظهور العمران الأوروبي حيث الواجهات المفتوحة والشرفات واستقامة الطرق، ونظرا للأراضي الخصبة التي تتميز بها المنطقة فقد أقيم مشروع سد القصب حيث تبعه مشروع المحيط المسقي.

### الصورة رقم 01: مخطط مدينة المسيلة سنة 1920



المصدر: بيرم كمال، 2012، مدخل إلى تاريخ مدينة المسيلة من الاحتلال الروماني إلى العهد العثماني، دار الأوطان ، ص48.

### 6.1. فترة ما بعد الإستقلال (1962-2000م):

عرفت المدينة تغيرات جوهرية حيث في الفترة الأولى (1962-1974) تم إنشاء حي 800 مسكنا على إثر الزلزال الذي ضرب المدينة في سنة 1965 وذلك لإسكان المتضررين من سكان حي الكراغلة، الشتاوة، رأس الحارة وخربة اليس، ثم أنشأت التجزئة (حي الشواف)، كما ظهرت بنايات فوضوية في الجهة الشرقية المسماة حاليا بجي لاروكاد أما بالنسبة للفترة الثانية 1974-1987م فأهم ما ميز هذه المرحلة هو ترقية المسيلة من مقر دائرة إلى صنف ولاية حيث استفادت المدينة من عدة هياكل إدارية وخدماتية وصناعية حيث أنشأت المنطقة الصناعية والمنطقة السكنية الحضرية الأولى والثانية وظهرت عدة جزينات ترابية نذكر منه حي 270، 346،700، 86، 166 قطعة.

أما فيما يخص الدراسات العمرانية فقد تم إعداد أول مخطط توجيهي للتعيمير PUD سنة 1977 وفي سنة 1992 تم إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وتبعته عدة دراسات أخرى.

### الخريطة رقم 08: مدينة المسيلة سنة 1961



المصدر: المركز الوطني للكارتوغرافيا والإستشعار عن بعد+ معالجة الطالب، جوان 2024.

### 7.1. فترة ما بعد سنة 2000 إلى يومنا هذا:

تميزت هذه الفترة بتطور عمراي واسع شهدته المدينة بعد أن وصل عدد سكانها 16577 نسمة واستمر التوسع العمراي للمدينة أفقيا وعموديا في المناطق الشاغرة وبنفس الاتجاه وبشكل متسارع وبالجهة الشمالية والشمالية الغربية مع انشاء قطب جامعي جديد هذا التوسع كان مسائرا للطريق الوطني رقم 60 و45 مع ظهور محاور توسع جديدة (طرق فرعية أخرى)، وازداد عدد الوحدات السكنية إذ ظهرت مناطق عمراية جديدة (حي 270 مسكن، حي 5 جويلية، حي 924 مسكن...)، هذا التوسع كان كله حسب توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لكن هذا لم يمنع من ظهور الأحياء الفوضوية على أطراف المدينة والتي تتمثل في حي قرفالة، سيدي عمارة، المويلحة والتي تكاد تخلو من التجهيزات الضرورية لسكانها إذ بلغت مساحة المجال المبني سنة 2024 ب 1545 هكتار.

ولكون مدينة المسيلة المركز الإداري والتجاري لمعظم المناطق المجاورة، أقيمت بها العديد من الأسواق والمحلات التجارية التي يتردد عليها العديد من السكان من داخل وخارج المدينة، فأصبحت المدينة مركز جذب سكاني مما جعلها تتوسع أفقيا وعموديا لسد احتياجات السكان.



## 2.عوائق التوسع العمراني لمدينة المسيلة:

توسعت مدينة المسيلة نحو الجهة الشمالية الغربية نظرا لكون الأراضي ذات طبيعة ملكية عقارية تابعة للدولة وتتمثل عوائق التوسع والتعمير لمدينة المسيلة فيما يلي:

### ✓ عوائق طبيعية:

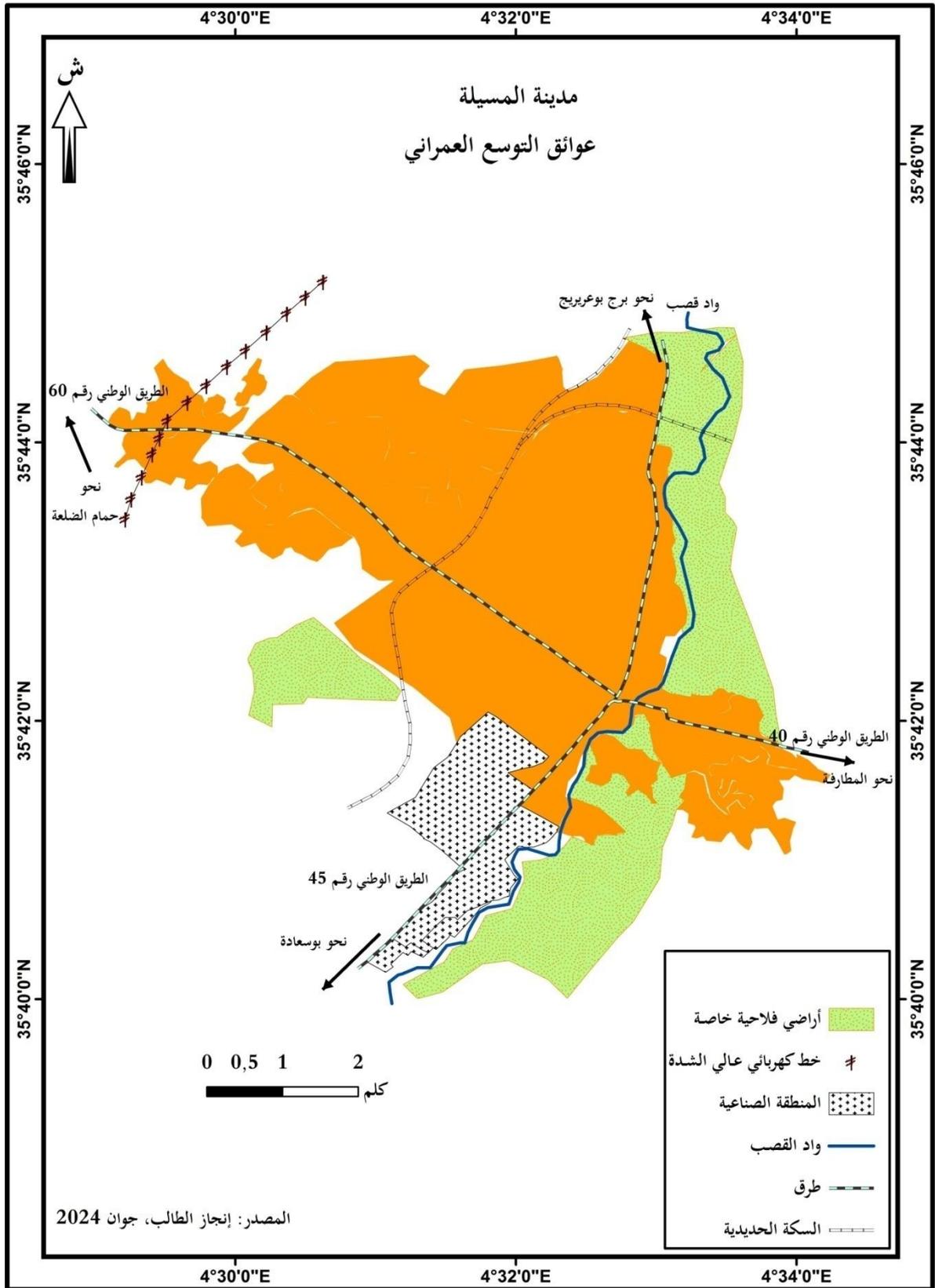
واد القصب، فيض بورتم، الأراضي الفلاحية بالجهة الشرقية والشمالية الشرقية.

### ✓ عوائق إصطناعية:

- خط السكة الحديدية الذي يقسم المدينة الى قسمين ويخترق النسيج الحضري للمدينة.
- خطوط التيار الكهربائي مرتفع الضغط ومركز الردم التقني للنفايات في الجهة الشمالية الغربية.
- المنطقة الصناعية في الجهة الجنوبية والجنوبية الغربية.

هذه العوائق أثرت على توجيه التوسع العمراني للمدينة وعملت على تجزئة وفصل مكونات النسيج العمراني الموجود.

الخريطة رقم (10): عوائق التوسع العمراني لمدينة المسيلة



ثانيا: واقع التعمير على حساب الأراضي الفلاحية في الفترة (2003-2012-2024):

"يتمثل الهدف الأساسي لتخطيط استعمالات الأرض في التجمعات العمرانية في حماية هذه الاستعمالات وحماية البيئة والموارد الطبيعية، وفي سبيل ذلك لا بد من تطبيق سياسات عامة عند انشاء المرافق والخدمات منها: حماية الأرض الفلاحية من التوسع العمراني، وزيادة مساحات المناطق والمساحات الخضراء والحدائق والمنتزهات، وتطبيق مبدأ الاستخدام العقلاني للأرض على أنها أساس الرئة التي يتنفس منها أي تجمع عمراني.

الا أن مشكلة الزحف العمراني على حساب الأراضي الفلاحية تعد من المشاكل التي تعاني منها معظم دول العالم منها مدينة المسيلة التي كان النشاط السائد بها هو الفلاحة وذلك لتوفر الماء والأراضي الخصبة المحيطة بالمنطقة بحيث كانت أهم المحاصيل تتمثل في الجزر واللفت والبطاطا والخس والقربيط ومن الفواكه المشمش والرمان والعنب والخوخ والتفاح إضافة الى القمح والشعير التي كانت تعتبر من أهم المحاصيل آنذاك.

لكن بعد الاستقلال شهدت المدينة نموا سكانيا كبيرا، سواء كان نموا طبيعيا أو بفعل الهجرة من القرى المجاورة، هذا التزايد السكاني أدى بدوره الى زيادة الطلب على الأراضي لأغراض السكن والخدمات وغيرها...

فبعد أن كانت الأراضي الفلاحية المحيطة بمدينة المسيلة فترة الاحتلال الفرنسي تقدر 1300000 هكتار<sup>1</sup>، ومساحة البساتين سنة 1961 قدرت ب183.7 هكتار.

تراجعت وتناقصت مساحتها سنة 2024، ولم يبق منها سوى أراضي ذات إنتاج زراعي مهم، بحيث تركزت هذه الأخيرة بالجهة الشرقية والجهة الشرقية الشمالية والجهة الشرقية الجنوبية، بمساحة 872 هكتار، هذا التراجع في المساحة أدى بدوره الى تمهيد الطريق أمام التصحر الإخلال بالنظام البيئي، ونقص في إنتاج المحاصيل الفلاحية، وبالتالي يصبح الفرد مستهلكاً وليس منتجاً في زراعة الأراضي بالحبوب والخضروات والأشجار المثمرة التي تشبع حاجته، وهذا عبء إضافي يكبده اقتصاد الدولة، كانت هذه الأراضي تحت حيازة أملاك الدولة، لتتنازل عنها وتصبح ذات ملك خاص تحت عقود امتياز، استفاد منها سكان المنطقة، وتنقسم هذه المناطق الفلاحية الى منطقتين هامتين:

❖ منطقة فلاحية أولاد سلامة:

توجد بهذه المنطقة مستثمرتين فلاحيتين منها مستثمرات جماعية وأخرى فردية.

❖ المستثمرات الفردية:

<sup>1</sup> - بيم كمال، 2012، مرجع سبق ذكره، ص 344.

## الفصل الثالث.....التحول المجالي لمدينة المسيلة

توجد بها مستثمرتين فلاحيتين، تمتاز بمساحات مشجرة بلغت حوالي 200 شجرة ومساحات لزراعة الخضر والفواكه.

### ❖ المستثمرات الجماعية:

هي مستثمرة واحدة، مقسمة كالتالي:

- ✓ 5 هكتار تتميز بزراعة الأشجار المثمرة.
- ✓ 4 هكتار تتميز بزراعة الخضروات.
- ✓ أما بالنسبة للباقي فيتمثل في زراعة الحبوب.

### ❖ منطقة البساتين والنوارة:

توجد بها 16 مستثمرة فلاحية، وكلها مستثمرات فردية مقسمة، وقد عرفت هذه المناطق الفلاحية تلف 2/3 من مستثماتها في السنوات الأخيرة وهذا راجع إلى الجفاف مما أدى إلى تردي جودة المحاصيل. وتقسّم المنطقة إلى 16 مستثمرة كما يوضحه الجدول التالي:

الجدول رقم (07): عدد المستثمرات الفلاحية بالبساتين ونوارة.			
عدد العمال	نوع المحاصيل	المساحة	المستثمرات
1 دائم و 2 موسمي	أشجار مثمرة	77 آر و 55 س	1
2 دائم و 3 موسمي	2 هـ أشجار مثمرة والباقي حبوب	5 هـ و 92 آر و 66 س	2
2 دائم و 3 موسمي	1.5 هكتار أشجار مثمرة والباقي خضر	5 هـ و 63 آر و 80 س	3
1 دائم و 2 موسمي	2 هـ أشجار مثمرة والباقي حبوب	2 هـ و 39 آر و 13 س	4
1 دائم والباقي موسمي	1.5 هـ أشجار مثمرة والباقي خضر	5 هـ و 63 آر و 23 س	5
1 دائم و 2 موسمي	خضر وحبوب	1 هكتار و 48 آر و 15 س	6
1 دائم و 2 موسمي	1.5 هـ أشجار مثمرة والباقي حبوب وخضر	2 هـ و 5 آر و 55 س	7
2 دائم و 3 موسمي	1.5 هـ أشجار مثمرة والباقي حبوب	2 هـ و 42 آر و 30 س	8
2 دائم و 3 موسمي	3 هكتار أشجار مثمرة والباقي حبوب	5 هكتار و 61 آر و 50 س	9

الفصل الثالث.....التحول المجالي لمدينة المسيلة

10	2هـ و 48 آر و 20 س	1هـ أشجار مثمرة والباقي حبوب	1 دائم و 1 موسمي
11	2هكتار و 54 آر و 20س	1.5 هـ أشجار مثمرة والباقي خضر	1 دائم و 2 موسمي
12	2 هكتار و 74 آر و 70 س	1.5 هكتار أشجار مثمرة والباقي حبوب	1 دائم و 2 موسمي
13	7 هكتار و 76 آر و 70س	5 هكتار أشجار مثمرة والباقي حبوب	3 دائم و 3 موسمي
14	56 آر و 25س	حبوب وخضر	1 دائم و 1 موسمي
15	1هـ و 38 آر و 33 س	1 هكتار أشجار مثمرة والباقي حبوب	1 دائم و 1 موسمي
16	2 هكتار و 7 آر و 5س	1هـ أشجار مثمرة والباقي حبوب	1 دائم و 1 موسمي
المصدر: مديرية الفلاحة لولاية المسيلة 2024			

الصورة رقم 02: صورة جوية لمستثمرات فلاحية واقعة بمحاذاة مدينة المسيلة



المصدر: موقع terra incognita + معالجة الطالب، جوان 2024.

الصورة رقم 03: مستثمرة فلاحية



المصدر: موقع terra incognita + معالجة الطالب، جوان 2024

**تراجع مساحة الأراضي الفلاحية في مدينة المسيلة في الفترة (2003-2012-2023):**

من خلال الجدول رقم (08) والخرائط رقم (10،11،12) نجد أن مدينة المسيلة عرفت تطورا ملحوظا في مساحتها العمرانية والتي قدرت سنة 2003 ب 652 هكتار لتصبح بعدها سنة 2012 تقدر ب 1056 هكتار بزيادة بلغت 404 هكتار حيث تم في هذه المرحلة (2003-2012) إستنزاف مساحة معتبرة من الأراضي الفلاحية عالية الجودة تقدر ب 219 هـ أين تم توطين العديد من المشاريع على غرار القطب الجامعي والإقامات الجامعية ، وفي سنة 2024 قدرت مساحة المجال المبني للمدينة ب 1545 هكتار ، في المقابل تراجعت مساحة الأراضي الفلاحية المحيطة بالمدينة أين تم إستنزاف 147 هكتار من الأراضي الفلاحية الواقعة في الجهة الشمالية الشرقية، وما ميز هذه الفترة (2012-2024) هو التوسع العمراني الذي كان في جل الإتجاهات تقريبا منه ما يوافق توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومنه ما كان عشوائيا حيث ظهرت أحياء فوضوية وتوسعات على حساب الأراضي الفلاحية.

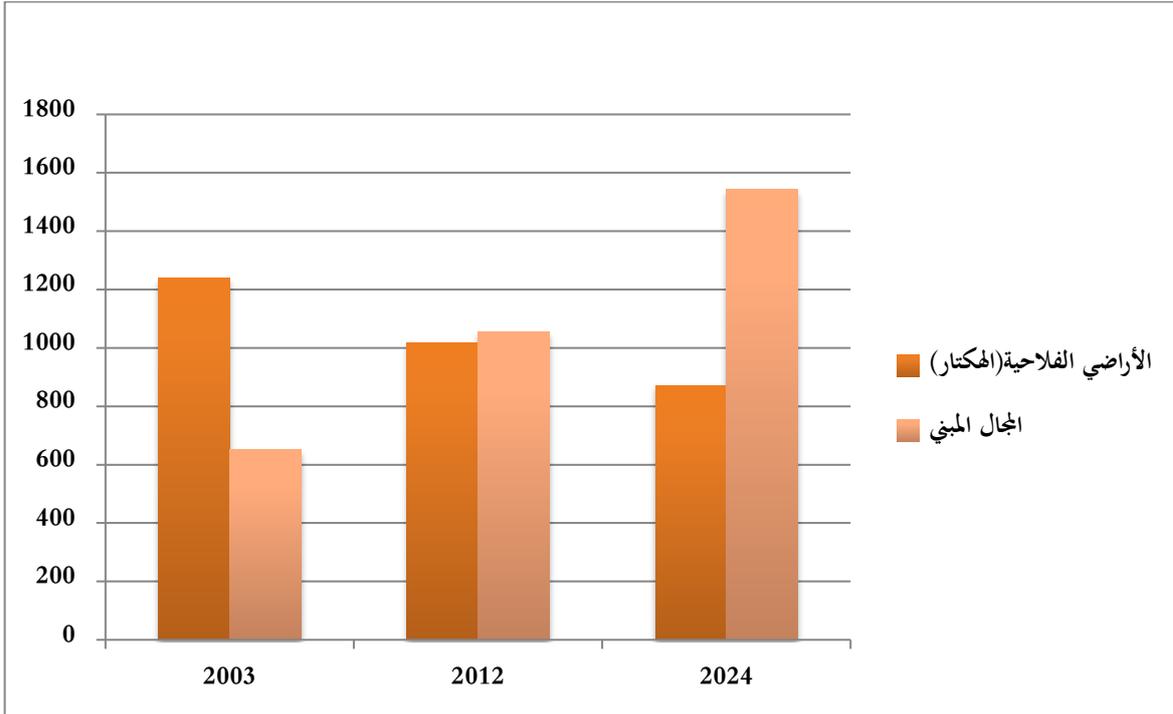
يفسر هذا الإرتفاع في مساحة المدينة إلى النمو الديموغرافي الكبير الذي عرفته خلال السنوات الأخيرة إضافة إلى طبيعة الأرض السهلية وعدم وجود عوائق تحد من إمتدادها إلا أن هذا التوسع معظمه كان على حساب الأراضي الفلاحية.

**الجدول رقم(08): تراجع مساحة الأراضي الفلاحية لمدينة المسيلة في الفترة(2003-2012-2024)**

السنة	مساحة الأراضي الفلاحية (الهكتار)	مقدار التراجع(الهكتار)	مساحة المجال المبني(الهكتار )
2003	1238	/	652
2012	1019	219هـ	1056
2024	872	147هـ	1545

المصدر: إنجاز الطالب، جوان 2024.

الشكل البياني رقم ( 07): مساحة الأراضي الفلاحية لمدينة المسيلة في الفترة 2003-2012-2024:



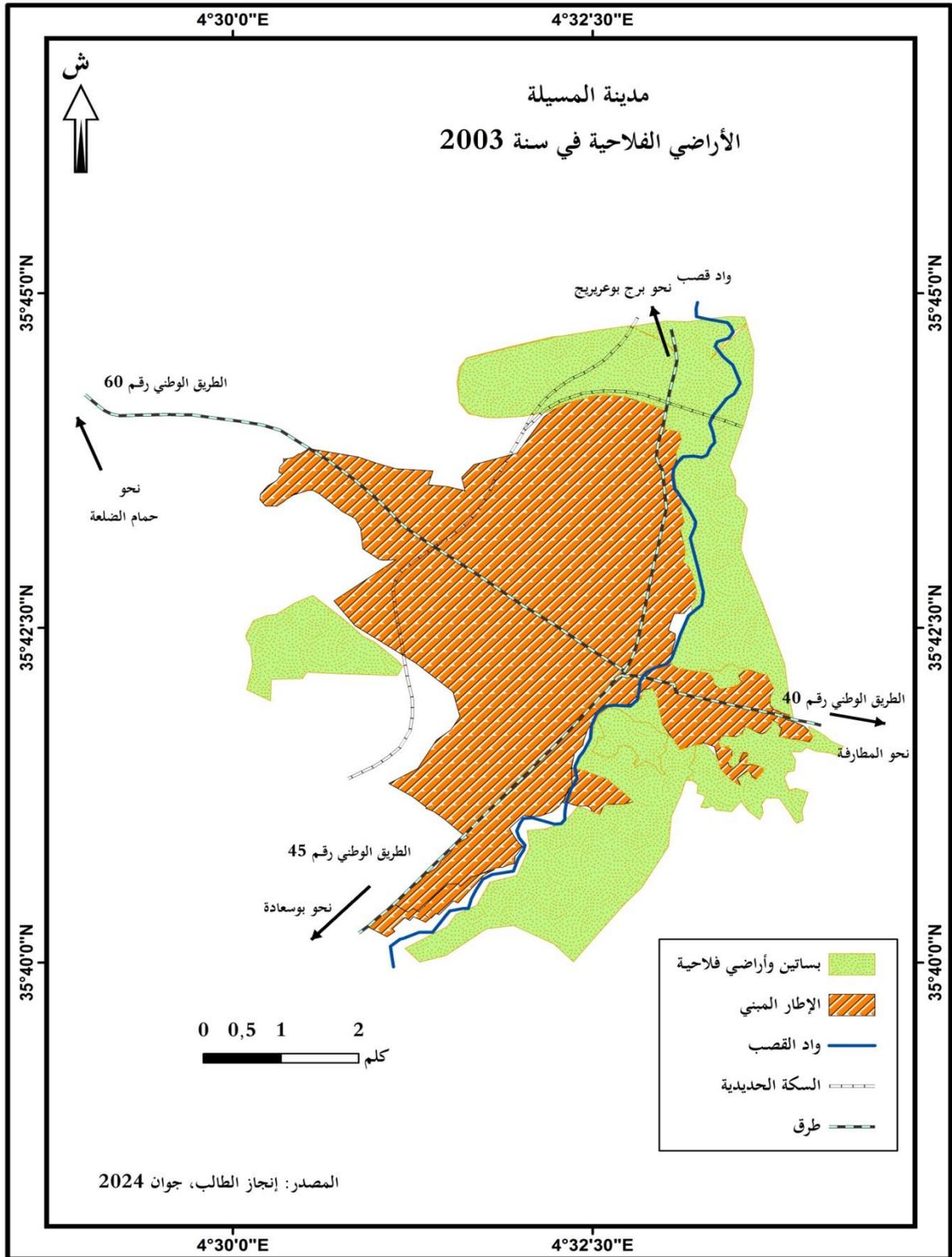
المصدر: إنجاز الطالب، جوان 2024.

الصورة رقم 04: صورة فضائية لمنطقة تم فيها إستنزاف للأراضي الفلاحية في الجهة الشرقية لمدينة المسيلة

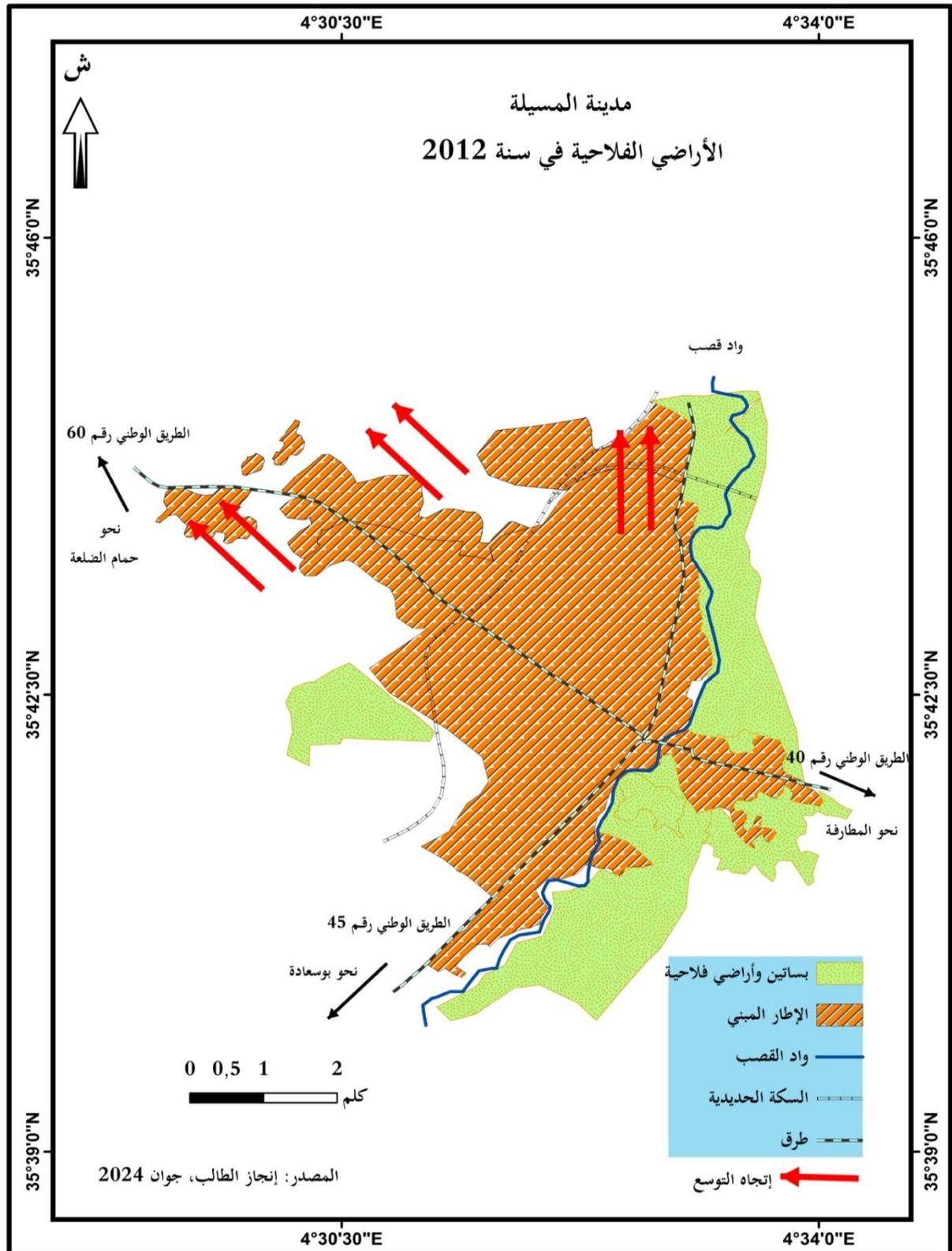


المصدر : موقع terra incognita+ معالجة الطالب، جوان 2024

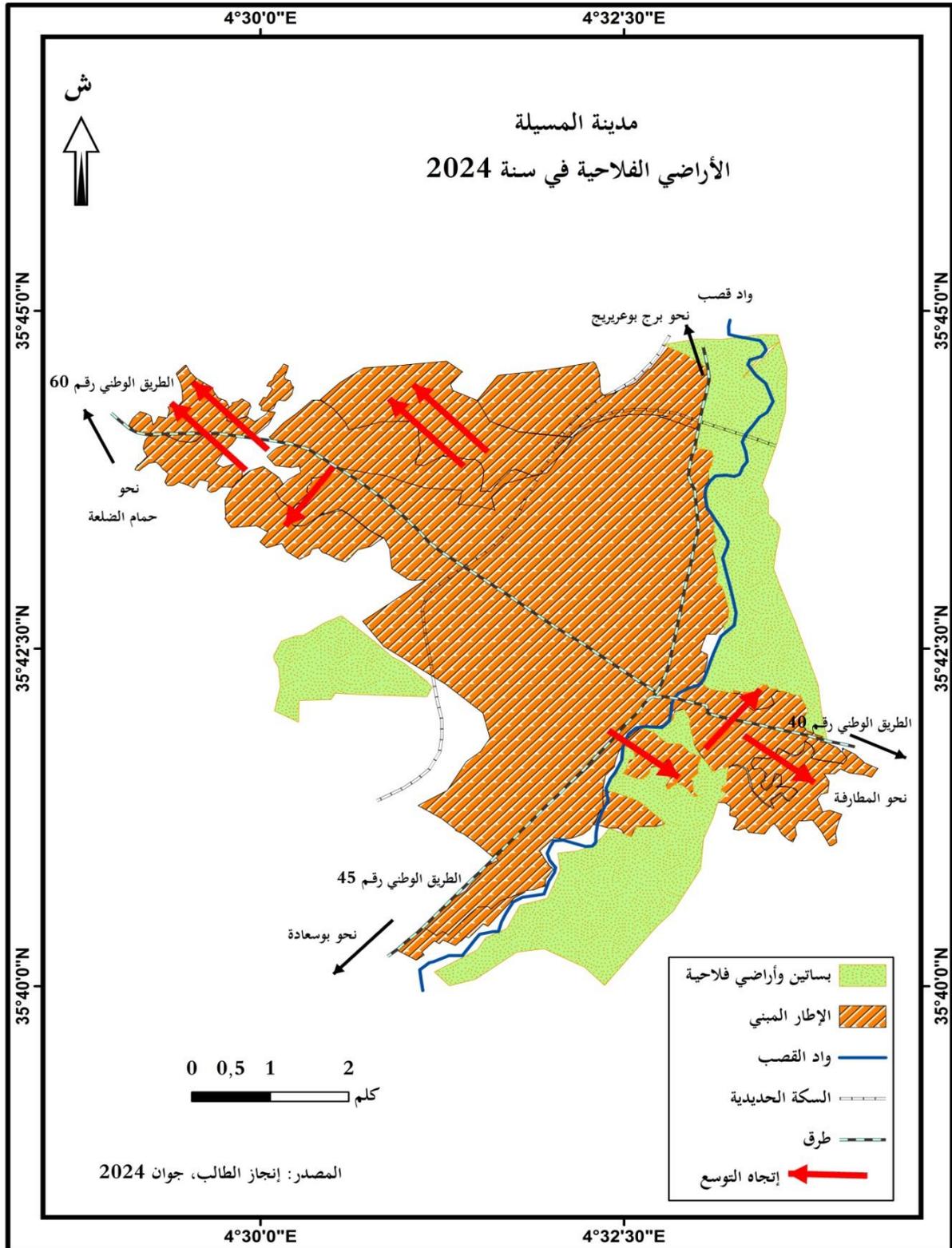
الخريطة رقم 11 : الأراضي الفلاحية المحيطة بمدينة المسيلة في سنة 2003.



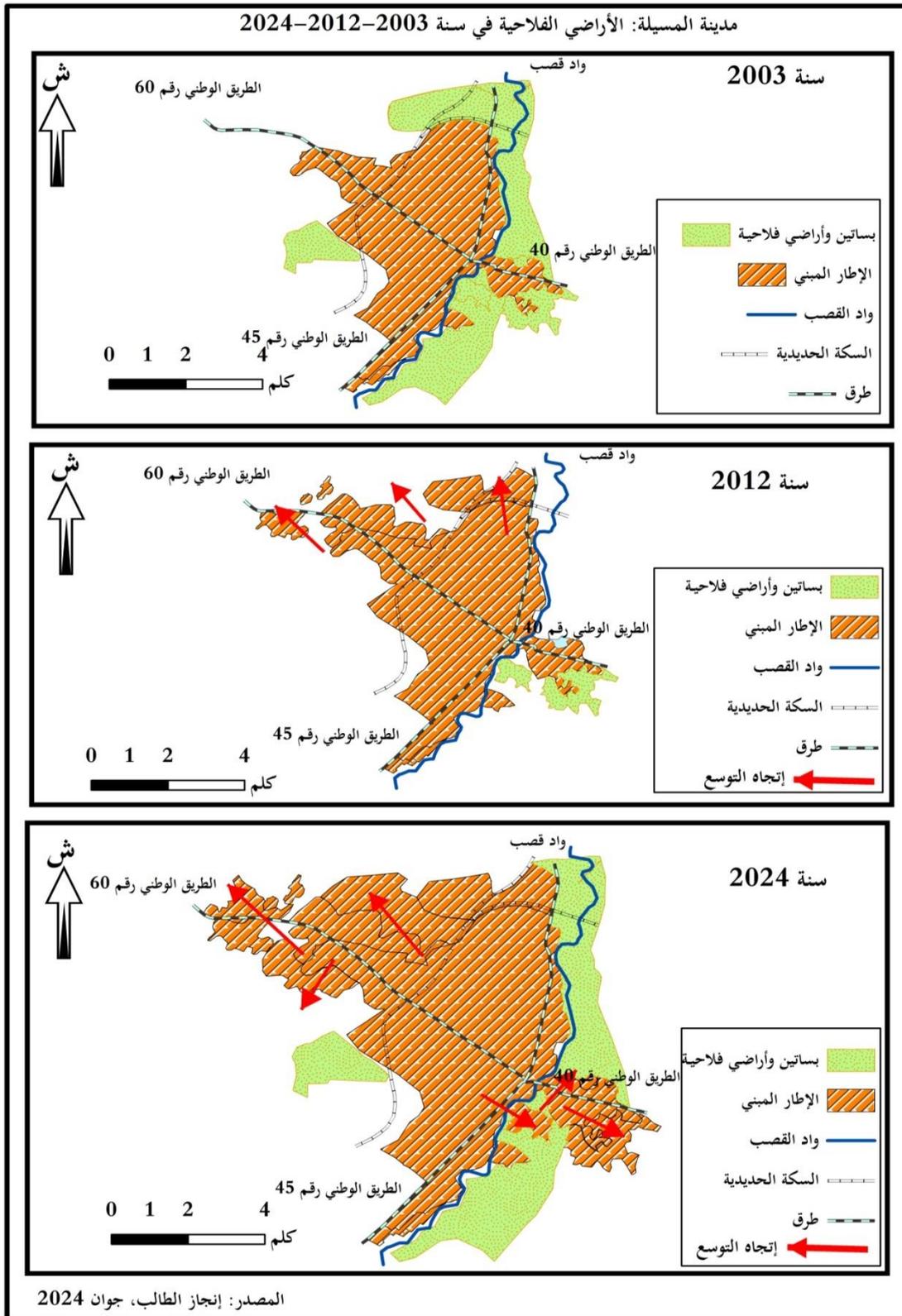
الخريطة رقم 12: الأراضي الفلاحية المحيطة بمدينة المسيلة في سنة 2012.



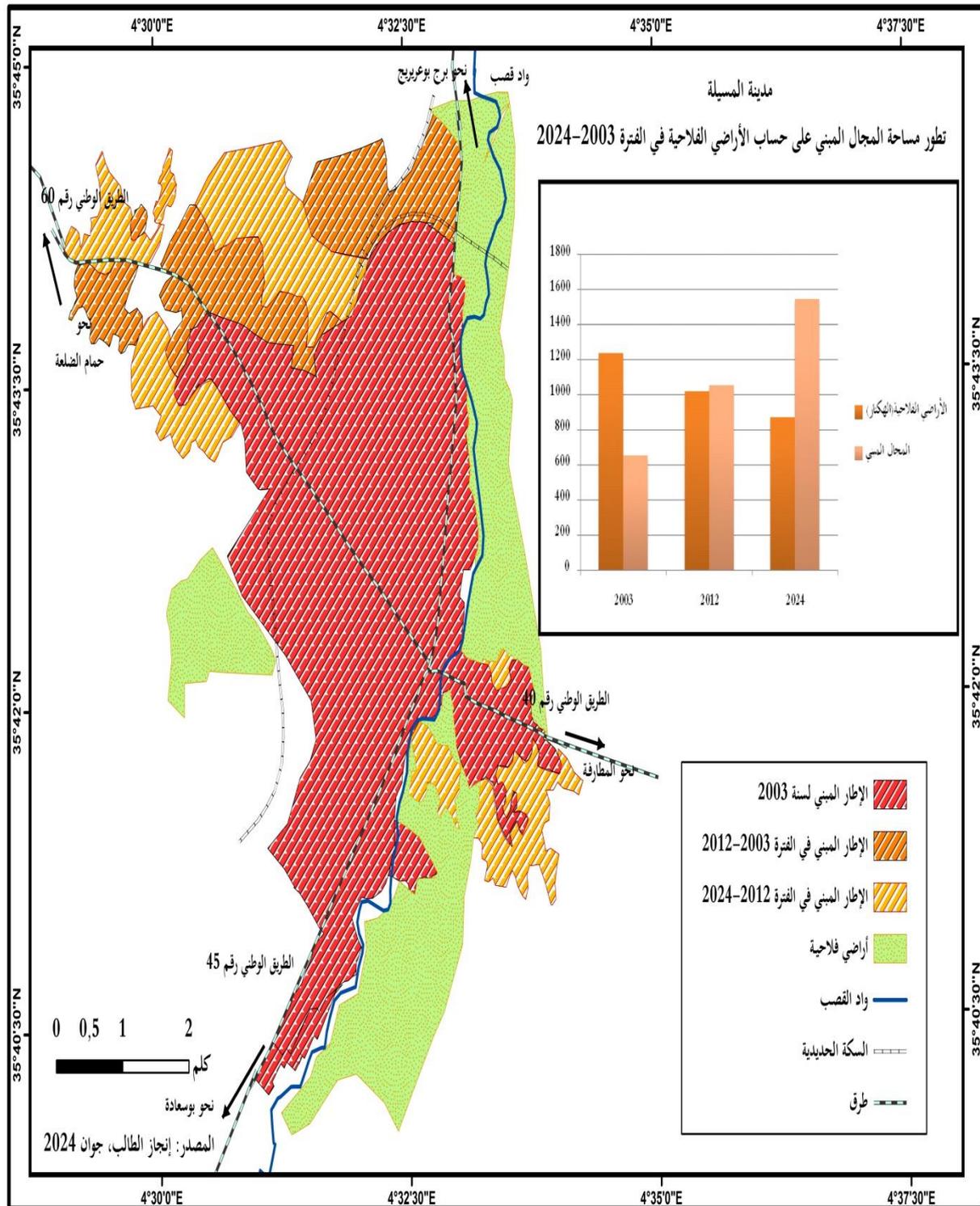
الخريطة رقم 13: الأراضي الفلاحية المحيطة بمدينة المسيلة في سنة 2024.



الخريطة رقم 14: الأراضي الفلاحية المحيطة بمدينة المسيلة في الفترة (2003-2012-2024)



الخريطة رقم 15: تطور مساحة المجال المبنى على حساب الأراضي الفلاحية في الفترة 2003-2012-2024.



### الطبيعة القانونية الخاصة للوعاء العقاري ومساهمتها في إستنزاف الأراضي الفلاحية:

من خلال الدراسة الميدانية التي قمنا وكذا تواصلنا مع مختلف الفاعلين في قطاع العقار، وجدنا أن التوسع العمراني الذي هو قائم في المحيط الحضري للمدينة أصبح يخضع للعشوائية وذلك من خلال تقسيم الأراضي التابعة للخواص وبيعها لطالبي السكن خاصة الفردي منه عبر كامل محيط المدينة دون الحصول على مختلف الرخص المنصوص عليها قانونا، مما كان له تأثير على إتجاه التوسع العمراني ونظرا لوجود عوائق قانونية وطبيعية على مستوى مدينة المسيلة وكذا تحديد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير لإتجاه التوسع من الجهة الشمالية الشرقية، إلا أننا لاحظنا من خلال الدراسة الميدانية التي قمنا أن إتجاهات التوسع أصبحت عديدة بسبب إستغلال أصحاب العقارات الخاصة المتواجدة في الجهة الشرقية و الغربية للمدينة بطرق غير قانونية عن طريق بيعها بتجزئات ترايبية غير خاضعة لقواعد التهيئة و التعمير.

### النتائج:

من خلال الدراسة الميدانية التي قمنا بها حول واقع التعمير على حساب الأراضي الفلاحية في مدينة المسيلة توصلنا إلى النتائج التالية:

تراجع مساحة الأراضي الفلاحية الخصبة المحيطة بمحيط مدينة المسيلة على إثر التمدد العمراني، حيث تم في الفترة 2003-2024 إستهلاك 366 هكتار من الأراضي الفلاحية عالية الجودة والتي كانت تمثل في السابق الظهير الفلاحي وسللة الغذاء لبلدية المسيلة لما توفره من أجود المنتجات الفلاحية من خضر، فواكه وحبوب.

أدى التوسع العمراني لمدينة المسيلة الى استهلاك مساحات معتبرة من الأراضي الفلاحية، ذات الخصوبة العالية، مما يؤثر سلبا على المصادر الطبيعية الغير متجددة (التربة الزراعية) والتي تشكل تهديدا لمستقبل القطاع الزراعي إذا استمر التجاهل لقيمتها الطبيعية والاقتصادية، كما يؤثر على الإنتاج الفلاحي.

الطبيعة القانونية للأراضي ساهمت بشكل كبير في التوسع السريع للمدينة، وخاصة انتشار السكن العشوائي على أطرافها، والذي شيد على أراضي خاصة ذات طبيعة فلاحية في الجهة الشرقية للمدينة، وعلى أراضي ملك للدولة في الجهة الغربية التي تم الاستلاء عليها والبناء بطريقة عشوائية.

شهدت مدينة المسيلة في الآونة الأخيرة ديناميكية حضرية تجسدت في التوسعات العمرانية التي كانت في أغلب الإتجاهات خاصة في إتجاه الشمال الغربي وذلك نظرا لوجود عدة عوائق طبيعية واصطناعية في المدينة.

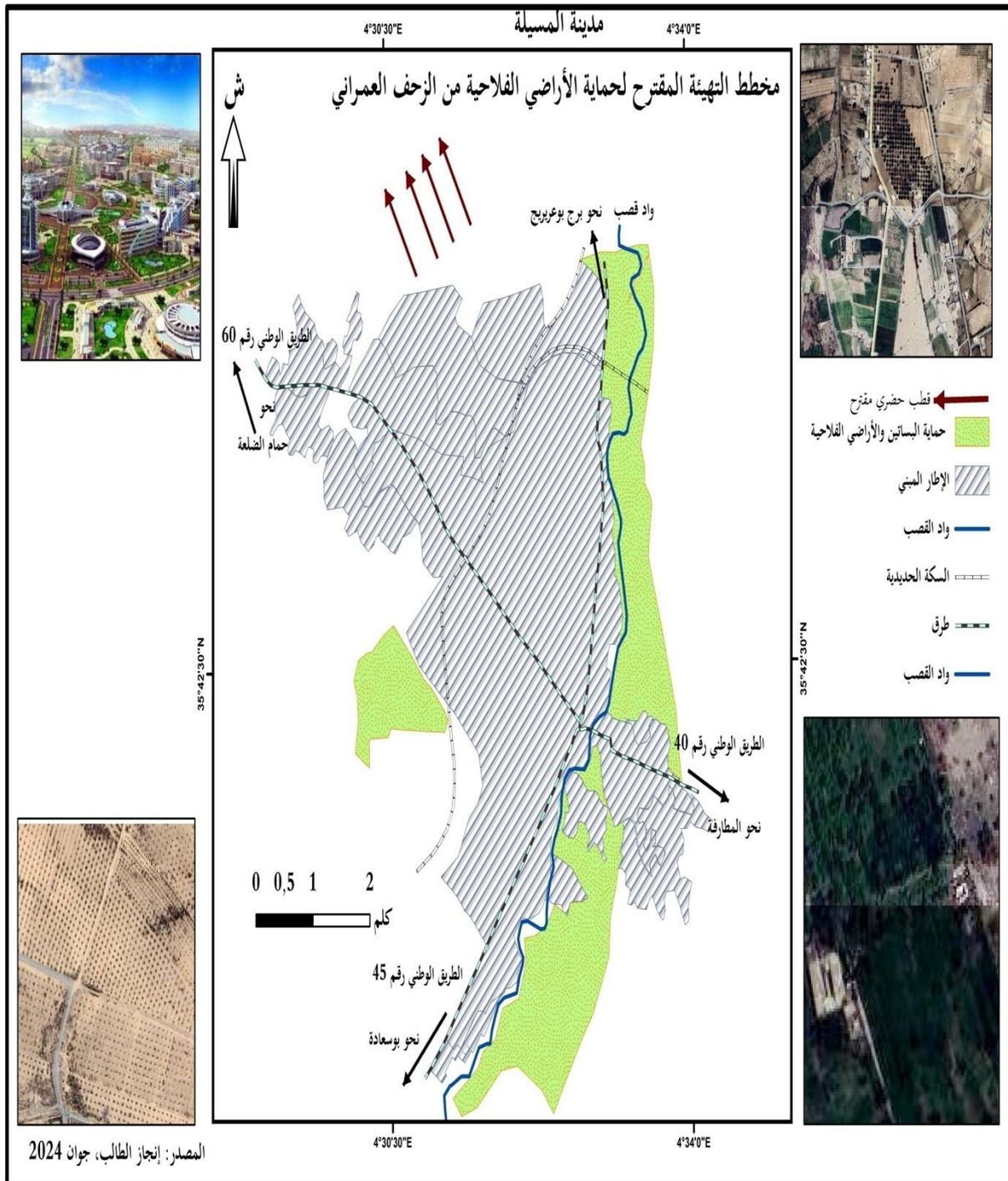
انتقال توسع البناء بعيدا عن النواة الأصلية، جراء لعدم قدرتها على الاستجابة لحجم المتطلبات التي تفرضها أنماط العيش الجديدة، ومنه أصبحت المسالك والطرق هي المهيكلة للمجال كبديل عن مصادر الماء، حيث أن إتجاه التوسع كان بإتجاه الشمال الغربي وذلك نظرا لوجود عدة عوائق طبيعية واصطناعية في المدينة.

### ثالثا: التوصيات

من خلال النتائج سالفة الذكر والتي توصلنا إليها من خلال الدراسة الميدانية لمدينة المسيلة ومحاوله منا من أجل إيجاد حلول صارمة وجادة من أجل كبح ظاهرة التمدد على حساب الأراضي الفلاحية وحماية هذه الأخيرة لما لها من أهمية كبيرة في المنظومة البيئية والإقتصادية، إرتأينا إلى تقديم المقترحات التالية:

- ✚ استخدام تقنيات الإستشعار عن بعد ونظم المعلومات الجغرافية في تتبع النمو العمراني.
- ✚ تشجيع التوسع الرأسي بدلا من التوسع الأفقي، مما يخفف الضغط السكاني على توزيع الأراضي وكذا توفير أراضي من الناحية الاقتصادية.
- ✚ وضع قوانين صارمة من أجل الحفاظ على الأراضي الفلاحية وعدم الاعتداء عليها:إقتراح إنشاء القانون رقم 10-24 المؤرخ في 15 جويلية 2024 يتضمن قواعد حماية الأراضي الفلاحية من الزحف العمراني والذي يهدف إلى تأسيس تدابير ردعية في مجال عدم إحترام توجيهات أدوات التعمير في شقها المتعلق بتحديد وحماية الأراضي الفلاحية وهذا بغية حماية الأراضي الفلاحية المحيطة بالمدن من زحف العمران.
- ✚ ضرورة تجديد للقوانين والتشريعات الخاصة باستخدامات الأرض في المدينة، وجعلها تواكب التطور والنمو العمراني الذي تشهده مدينة المسيلة، بالإضافة الى تطوير المخططات وتوجيه النمو العمراني
- ✚ بأسلوب علمي يراعي فيه الحفاظ على الموارد الطبيعية والحد من استنزافها، مع مراعاة التوسع العمراني بما يتناسب مع إمكانيات المدينة المساحية والعمل على توجيهه نحو المساحات والأراضي التي تتوافق مع الاستخدام.
- ✚ وضع آليات مراقبة من قبل البلدية، وذلك لرصد السكن العشوائي، ومنع توسعه على أطراف المدينة.
- ✚ تفعيل دور شرطة العمران .
- ✚ إنشاء قطب حضري جديد بما يتوافق وتوجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لبلدية المسيلة وذلك لتفادي التوسع على حساب الأراضي الفلاحية.

الخريطة رقم 16: مخطط التهيئة المقترح لحماية الأراضي الفلاحية من الزحف العمراني



### خلاصة الفصل:

من خلال الدراسة الميدانية التي قمنا بها حول واقع التعمير على حساب الأراضي الفلاحية في مدينة المسيلة توصلنا إلى النتائج التالية:

- ✚ شهدت مدينة المسيلة في الآونة الأخيرة ديناميكية حضرية تجسدت في التوسعات العمرانية التي كانت في أغلب الاتجاهات خاصة في اتجاه الشمال الغربي وذلك نظرا لوجود عدة عوائق طبيعية واصطناعية في المدينة.
- ✚ انتقال توسع البناء بعيدا عن النواة الأصلية، جراء لعدم قدرتها على الاستجابة لحجم المتطلبات التي تفرضها أنماط العيش الجديدة، ومنه أصبحت المسالك والطرق هي المهيكلة للمجال كبديل عن مصادر الماء، حيث أن اتجاه التوسع كان باتجاه الشمال الغربي وذلك نظرا لوجود عدة عوائق طبيعية واصطناعية في المدينة.
- ✚ أدى التوسع العمراني لمدينة المسيلة الى استهلاك مساحات شاسعة من الأراضي الفلاحية، ذات الخصوبة العالية، مما يؤثر سلبا على المصادر الطبيعية الغير متجددة (التربة الزراعية) والتي تشكل تهديدا لمستقبل القطاع الزراعي إذا استمر التجاهل لقيمتها الطبيعية والاقتصادية، كما يؤثر على الإنتاج الفلاحي.
- ✚ الطبيعة القانونية للأراضي ساهمت بشكل كبير في التوسع السريع للمدينة، وخاصة انتشار السكن العشوائي على أطرافها، والذي شيد على أراضي خاصة ذات طبيعة فلاحية في الجهة الشرقية للمدينة، وعلى أراضي ملك للدولة في الجهة الغربية التي تم الاستلاء عليها والبناء بطريقة عشوائية.
- ✚ تراجع مساحة الأراضي الفلاحية الخصبة المحيطة بمحيط مدينة المسيلة على إثر التمدد العمراني، حيث تم في الفترة 2003-2024 إستهلاك 366 هكتار من الأراضي الفلاحية عالية الجودة والتي كانت تمثل في السابق الظهر الفلاحي وسلة الغذاء لبلدية المسيلة لما توفره من أجود المنتجات الفلاحية من خضر، فواكه وحبوب.

## خاتمة :

مدينة المسيلة هي واحدة من المدن التي تعاني من مشكل النمو الحضري والتوسع العمراني، نتيجة تشبع نسيجها الحضري وارتفاع معدل نموها السكاني بسبب الزيادة الطبيعية والهجرة الريفية، مما أدى الى زيادة الطلب على السكن واستعمالات الأرض، ما نتج عنه العديد من المشاكل ، لذا حاولنا من خلال هذا البحث معالجة واقع التعمير على حساب الأراضي الفلاحية بمدينة المسيلة، التي تتسم بخصائص طبيعية وبشرية فريدة، والتي عرفت تحولات كبيرة أدت الى الاستغلال غير العقلاني للمجال، وتوسع عشوائي على حساب الأراضي الفلاحية ، وعدم التوازن في الأنسجة العمرانية، فمن خلال الدراسة الميدانية التي قمنا بها خلصنا إلى العديد من النتائج أهمها تراجع مساحة الأراضي الفلاحية المحيطة بمحيط مدينة المسيلة على إثر التمدد العمراني، حيث تم في الفترة 2003-2024 إستهلاك 366 هكتار من الأراضي الفلاحية عالية الجودة والتي كانت تمثل في السابق الظهير الفلاحي وسلة الغذاء لبلدية المسيلة لما توفره من أجود المنتوجات الفلاحية من خضر، فواكه وحبوب، حيث أدى التوسع العمراني لمدينة المسيلة الى استهلاك مساحات شاسعة من الأراضي الفلاحية، ذات الخصوبة العالية، مما يؤثر سلبا على المصادر الطبيعية الغير متجددة (التربة الزراعية) والتي تشكل تهديدا لمستقبل القطاع الزراعي إذا استمر التجاهل لقيمتها الطبيعية والاقتصادية، كما يؤثر على الإنتاج الفلاحي كما وجدنا كذلك أن الطبيعة القانونية للأراضي ساهمت بشكل كبير في التوسع السريع للمدينة، وخاصة انتشار السكن العشوائي على أطرافها، والذي شيد على أراضي خاصة ذات طبيعة فلاحية في الجهة الشرقية للمدينة، وعلى أراضي ملك للدولة في الجهة الغربية التي تم الاستلاء عليها والبناء بطريقة عشوائية.

وبناء على ما سبق فقد خلصنا الى عدد من التوصيات من اجل الحد من زحف العمران على الأراضي

الفلاحية والتي تتمثل في:

- ✚ استخدام تقنيات الإستشعار عن بعد ونظم المعلومات الجغرافية في تتبع النمو العمراني.
- ✚ تشجيع التوسع الرأسي بدلا من التوسع الأفقي، مما يخفف الضغط السكاني على توزيع الأراضي وكذا توفير أراضي من الناحية الاقتصادية.
- ✚ وضع قوانين صارمة من أجل الحفاظ على الأراضي الفلاحية وعدم الاعتداء عليها:إقتراح إنشاء القانون رقم 10-24 المؤرخ في 15 جويلية 2024 يتضمن قواعد حماية الأراضي الفلاحية من الزحف العمراني والذي يهدف إلى تأسيس تدابير ردعية في مجال عدم إحترام توجيهات أدوات التعمير في شقها المتعلق بتحديد وحماية الأراضي الفلاحية وهذا بغية حماية الأراضي الفلاحية المحيطة بالمدن من زحف العمران.
- ✚ ضرورة تجديد للقوانين والتشريعات الخاصة باستخدامات الأرض في المدينة، وجعلها تواكب التطور والنمو العمراني الذي تشهده مدينة المسيلة، بالإضافة الى تطوير المخططات وتوجيه النمو العمراني

بأسلوب علمي يراعي فيه الحفاظ على الموارد الطبيعية والحد من استنزافها، مع مراعاة التوسع العمراني بما يتناسب مع إمكانيات المدينة المساحية والعمل على توجيهه نحو المساحات والأراضي التي تتوافق مع الاستخدام.

وضع آليات مراقبة من قبل البلدية، وذلك لرصد السكن العشوائي، ومنع توسعه على أطراف المدينة. تفعيل دور شرطة العمران.

إنشاء قطب حضري جديد بما يتوافق وتوجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لبلدية المسيلة وذلك لتفادي التوسع على حساب الأراضي الفلاحية.

وفي الأخير نأمل أن نكون قد ساهمنا ولو بالشيء اليسير في معالجة هذا الموضوع، وأن أكون قد وفقت في تشخيص واقع التعمير على حساب الأراضي الفلاحية بمدينة المسيلة، وأن تعتبر هذه الدراسة بمثابة الخطوة الأولى التي تمهد للدراسات المستقبلية الجادة من طرف القائمين والفاعلين العموميين في تسيير المدن من أجل إيجاد حلول ناجعة للحد من إستنزاف الأراضي الفلاحية التي يتمدد عليها العمران سنويا بنسب معتبرة، لما لها أهمية بالغة في تحقيق التنمية المستدامة والأمن الغذائي لبلادنا.

### قائمة المراجع:

#### الكتب:

- بيم كمال، 2012، مدخل إلى تاريخ مدينة المسيلة من الاحتلال الروماني إلى العهد العثماني، دار الأوطان.
- Mouia saidouni ,Elément d'introduction a l'urbanisme histoire méthodologie réglementation, Alger.2000.

#### أطروحة الدكتوراه والماجستير:

- خرخاش عفاف، التوسع العمراني وإستعمالات الأراضي ضمن مفهوم التنمية المستدامة، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في تسيير المدن، معهد تسيير التقنيات الحضرية، جامعة قسنطينة 03، 2022
- لرقط مليكة، التحولات المحلية والوظيفية بمدينة الخروب وأثرها على المراكز المجاورة، أطروحة مقدمة لنيل درجة الدكتوراه علوم في التهيئة العمرانية، كلية علوم الأرض الجغرافيا والتهيئة العمرانية، جامعة قسنطينة، 2022.
- هوارى سعاد، مخطط شغل الأراضي بين المنظومة القانونية والتطبيقات الميدانية، مذكرة لنيل شهادة ماجستير، تخصص التهيئة الحضرية، كلية علوم الأرض، الجغرافيا والتهيئة العمرانية، جامعة قسنطينة، 2015 .

#### المقالات العلمية:

- د. وحدة شكر الحنكاوي، فينوس سليمان، التحول في البنية الحضرية أثر العقد الحضرية في التحولات الشمولية ضمن البنية الحضرية مدينة السليمانية قسم الهندسة المعمارية، جامعة التكنولوجيا، العراق.

#### مذكرات الماجستير:

- طعيبة أحمد خليل، سيمود غادة بشرى: أثر قانون تسوية البناءات 08-15 على النسيج الحضري دراسة حالة التجمع الثانوي جبلي أحمد بلدية حامة بوزيان، مذكرة تخرج لنيل شهادة ماستر اكاديمي في الجغرافيا وتهيئة الإقليم، كلية علوم الأرض الجغرافيا والتهيئة العمرانية، جامعة قسنطينة 01، جويلية 2023 .

## قائمة المراجع

- بوزيان أحمد، زغبة مهدي، تنظيم وتقييم شبكة النقل الحضري الجماعي باستخدام نظم المعلومات الجغرافية دراسة حالة مدينة المسيلة، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في تسيير المدن، معهد تسيير التقنيات الحضرية جامعة المسيلة، ص 2021.

- غميض محمد عبد الله، تأثير الإنقطاعات الحضرية على التحضر في مدينة المنيعمة، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر في الجغرافيا وهيئة الإقليم، قسم علوم الأرض والكون، جامعة الجلفة، 2022 .

- حمادو إلياس، شوقي هشام، بروكي قيس، التوسع العمراني في المناطق الصحراوية، مذكرة تخرج لنيل شهادة مهندس دولة في تسيير التقنيات الحضرية، المركز الجامعي محمد بوضياف المسيلة.

### الجريدة الرسمية:

- الجريدة الرسمية، القانون رقم 15/08، المؤرخ في 20 جويلية سنة 2008، يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها. العدد 44، ص 21، المادة: 02.

- الجريدة الرسمية، القانون رقم 06/06، المؤرخ في 20 فيفري سنة 2006، المتضمن القانون التوجيهي للمدينة. ص 10، المادة: 03.

- الجريدة الرسمية، القانون رقم 03 /10، المؤرخ في 15 أوت سنة 2010، يحدد شروط وكيفيات إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة. العدد 46.

- الجريدة الرسمية، المرسوم التنفيذي 91-178 مؤرخ في 14 ذي القعدة 1411 الموافق 28 ماي 1991 يحدد إجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي والمصادقة عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة بها، العدد 26.

- الجريدة الرسمية، المرسوم التنفيذي 91-177 مؤرخ في 14 ذي القعدة عام 1411 الموافق 28 مايو 1991 يحدد اجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه، ومحتوى الوثائق المتعلقة به.

- الجريدة الرسمية، القانون 90-29 مؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق أول ديسمبر 1990 يتعلق بالتهيئة والتعمير، العدد 52، المادة 16.

## قائمة المراجع

### المنشورات الرسمية:

- وزارة التهيئة والتعمير-الجزائر غدا وضعية التراب الوطني -الجزء الأول -ديوان المطبوعات الجامعية - بن عكنون 1995.
- مونوغرافيا ولاية المسيلة لسنة 2018.
- المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لبلدية المسيلة.

### المحاضرات:

- الدكتور عنون نور الدين، المحاضرة رقم 01 مدخل إلى العمران، الموسم الجامعي 2020-2021، كلية علوم الأرض والكون، جامعة باتنة 02..
- فلوسية لحسن، مدخل إلى العمران2، محاضرات سنة اولى تسيير التقنيات الحضرية، معهد تسيير التقنيات الحضرية .
- مؤذن مأمون، محاضرات في مقياس التهيئة والتعمير، سنة أولى ماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، سنة 2020-2021.

## قوانين

- قانون رقم 90 - 29 مؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق أول ديسمبر سنة 1990 يتعلق بالتهيئة والتعمير.
- إن رئيس الجمهورية،  
بناء على الدستور،
- ويمقتضى الامر رقم 64 - 244 المؤرخ في 13 ربيع الثاني عام 1384 الموافق 22 غشت سنة 1964، المتعلق بالمطارات والارتفاقات لفائدة الأمن،
- ويمقتضى الامر رقم 66 - 62 المؤرخ في 4 ذي الحجة عام 1385 الموافق 26 مارس سنة 1966، المتعلق بالناطق والمواقع السياحية والنصوص اللاحقة،
- ويمقتضى الامر رقم 66 - 154 المؤرخ في 18 صفر عام 1386 الموافق 8 يونيو سنة 1966، المتضمن قانون الاجراءات المدنية، المعدل والمتمم،
- ويمقتضى الامر رقم 66 - 155 المؤرخ في 18 صفر عام 1386 الموافق 8 يونيو سنة 1966، المتضمن قانون الاجراءات الجزائية، المعدل والمتمم،
- ويمقتضى الامر رقم 67 - 281 المؤرخ في 19 رمضان عام 1387 الموافق 20 ديسمبر سنة 1967، المتعلق بالحفريات وحماية الأماكن والآثار التاريخية والطبيعية،
- ويمقتضى الامر رقم 75 - 43 المؤرخ في 7 جمادى الثانية عام 1395 الموافق 17 يونيو سنة 1975، المتضمن قانون الرعي،
- ويمقتضى الامر رقم 75 - 58 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق 26 ديسمبر سنة 1975، المعدل والمتمم، والمتضمن القانون المدني،
- ويمقتضى الامر رقم 75 - 74 المؤرخ في 8 ذي القعدة عام 1395 الموافق 12 نوفمبر سنة 1975، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري،
- ويمقتضى الامر رقم 75 - 79 المؤرخ في 12 ذي الحجة عام 1395 الموافق 15 ديسمبر سنة 1975، والمتعلق بدفن الموتى،
- ويمقتضى الامر رقم 76 - 29 المؤرخ في 24 ربيع الأول عام 1396 الموافق 25 مارس سنة 1976، والمتعلق بامتلاك وتسيير ملك سكة الحديد،
- ويمقتضى الامر رقم 76 - 48 المؤرخ في 25 جمادى الأولى عام 1396 الموافق 25 مايو سنة 1976، المتعلق بقواعد نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية،
- ويمقتضى القانون رقم 82 - 02 المؤرخ في 12 ربيع الثاني عام 1402 الموافق 6 فبراير سنة 1982، المعدل والمتمم، والمتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي للبناء،
- ويمقتضى القانون رقم 83 - 03 المؤرخ في 22 ربيع الثاني عام 1403 الموافق 5 فبراير سنة 1983، المتعلق بحماية، البيئة،
- ويمقتضى القانون رقم 83 - 18 المؤرخ في 4 ذي القعدة عام 1403 الموافق 13 غشت سنة 1983، المتعلق بحياسة الملكية العقارية الفلاحية،
- ويمقتضى القانون رقم 84 - 12 المؤرخ في 23 رمضان عام 1404 الموافق 23 يونيو سنة 1984، المتضمن النظام العام للغابات،
- ويمقتضى الامر رقم 84 - 02 المؤرخ في 12 ذي الحجة عام 1404 الموافق 8 سبتمبر سنة 1984، المتضمن تعريف الاملاك العسكرية وتشكيلها وتكوينها وتسييرها الموافق عليه بموجب القانون رقم 84 - 19 المؤرخ في 6 نوفمبر سنة 1984،
- ويمقتضى الامر رقم 85 - 01 المؤرخ في 26 ذي القعدة عام 1405 الموافق 13 غشت سنة 1985، الذي يحدد انتقاليا قواعد شغل الأراضي قصد المحافظة عليها وحمايتها والموافق عليه بموجب القانون رقم 85 - 08 المؤرخ في 12 نوفمبر سنة 1985،
- ويمقتضى القانون رقم 86 - 14 المؤرخ في 13 ذي الحجة عام 1406 الموافق 19 غشت سنة 1986، المتعلق بأعمال التنقيب والبحث عن المحروقات واستغلالها ونقلها بالأنابيب،
- ويمقتضى القانون رقم 87 - 03 المؤرخ في 27 جمادى الأولى عام 1407 الموافق 27 يناير سنة 1987، والمتعلق بالتهيئة العمرانية؛

المادة 124 : يعاقب على القذف والشتم اللذين يرتكبان بواسطة الوسائل المنصوص عليها في المادة 4 أعلاه، في حق المواطنين، طبقا للمادتين 298 و 299 من قانون العقوبات \*

المادة 125 : لا يعد النقد الهادف والموضوعي المصادر يدافع من الحرص على تحسين وترقية الفن الذي لا يقدر في شرف وفي اعتبار الشخص صاحب العمل الفني من قبيل جرائم القذف \*

المادة 126 : حرية اثبات دليل واقعة القذف معترف بها، الا اذا كانت الواقعة المنسوبة تشكل مخالفة معنى عنها، أو منقضية، أو ملغاة، بحكم إعادة الاعتبار أو المراجعة \*

المادة 127 : تلتفي جميع الاحكام المخالفة لهذا القانون \*

المادة 128 : ينشر هذا القانون في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية \*

حرر بالجزائر في 12 ربيع الثاني عام 1402 الموافق 5 فبراير سنة 1982 \*

### الباب الأول

#### رخصة البناء

#### الفصل الأول

#### مجال التطبيق

المادة 2 : لا يجوز لأي شخص كان عاما أو خاصا، طبيعيا أو اعتباريا أن يقوم، دون رخصة بناء مسبقة تسلمها السلطة المختصة وفقا للشروط المحددة في هذا القانون ببناء محل أيا كان تخصيصه، وكذا اشغال تغيير الواجهة أو هيكل البناية والزيادات في العلو والاشغال التي ينجر عنها تغيير في التوزيع الخارجي \*

المادة 3 : تشترط رخصة البناء في :

1 - المساحات الحضرية ومناطق التوسيع في :

المادة 125 : لا يعد النقد الهادف والموضوعي المصادر يدافع من الحرص على تحسين وترقية الفن الذي لا يقدر في شرف وفي اعتبار الشخص صاحب العمل الفني من قبيل جرائم القذف \*

المادة 126 : حرية اثبات دليل واقعة القذف معترف بها، الا اذا كانت الواقعة المنسوبة تشكل مخالفة معنى عنها، أو منقضية، أو ملغاة، بحكم إعادة الاعتبار أو المراجعة \*

المادة 127 : تلتفي جميع الاحكام المخالفة لهذا القانون \*

المادة 128 : ينشر هذا القانون في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية \*

حرر بالجزائر في 12 ربيع الثاني عام 1402 الموافق 5 فبراير سنة 1982 \*

الشاذلي بن جديد

قانون رقم 82 - 92 مؤرخ في 12 ربيع الثاني عام 1402 الموافق 6 فبراير سنة 1982 يتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الاراضي للبناء \*

ان رئيس الجمهورية ،

— بناء على الدستور، لا سيما المواد 22

و 151 - 7 و 154 منه ،

## قوانين

- وبمقتضى القانون رقم 90 - 25 المؤرخ في أول جمادى الأولى عام 1411 الموافق 18 نوفمبر سنة 1990 والمتضمن التوجيه العقاري، المعدل والمتمم،

- وبمقتضى القانون رقم 90 - 29 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق أول ديسمبر سنة 1990 والمتعلق بالتهيئة والتعمير، المعدل والمتمم،

- وبمقتضى القانون رقم 90 - 30 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق أول ديسمبر سنة 1990 والمتضمن قانون الأملاك الوطنية، المعدل والمتمم،

- وبمقتضى القانون رقم 99 - 07 المؤرخ في 19 ذي الحجة عام 1419 الموافق 5 أبريل سنة 1999 والمتعلق بالجاهد والشهيد،

- وبمقتضى الأمر رقم 03 - 11 المؤرخ في 27 جمادى الثانية عام 1424 الموافق 26 غشت سنة 2003 والمتعلق بالنقد والقرض،

- وبمقتضى القانون رقم 06 - 02 المؤرخ في 21 محرم عام 1427 الموافق 20 فبراير سنة 2006 والمتضمن تنظيم مهنة الموثق،

- وبمقتضى القانون رقم 06 - 03 المؤرخ في 21 محرم عام 1427 الموافق 20 فبراير سنة 2006 والمتضمن تنظيم مهنة المحضر القضائي،

- وبمقتضى القانون رقم 08 - 09 المؤرخ في 18 صفر عام 1429 الموافق 25 فبراير سنة 2008 والمتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية،

- وبمقتضى القانون رقم 08 - 16 المؤرخ في أول شعبان عام 1429 الموافق 3 غشت سنة 2008 والمتضمن التوجيه الفلاحي، لا سيما المادة 17 منه،

- وبعد رأي مجلس الدولة،

- وبعد مصادقة البرلمان،

**يصدر القانون الآتي نصه :**

### الفصل الأول

#### أحكام عامة

**المادة الأولى :** يهدف هذا القانون إلى تحديد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة.

**قانون رقم 10 - 03 مؤرخ في 5 رمضان عام 1431 الموافق 15 غشت سنة 2010، يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة.**

إن رئيس الجمهورية،

- بناء على الدستور، لا سيما المواد 18 و62 (الفقرة 2) و119 و120 و122 و125 و126 منه،

- وبمقتضى الأمر رقم 66 - 156 المؤرخ في 18 صفر عام 1386 الموافق 8 يونيو سنة 1966 والمتضمن قانون العقوبات، المعدل والمتمم،

- وبمقتضى الأمر رقم 75 - 58 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق 26 سبتمبر سنة 1975 والمتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم،

- وبمقتضى الأمر رقم 75 - 74 المؤرخ في 8 ذي القعدة عام 1395 الموافق 12 نوفمبر سنة 1975 والمتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري،

- وبمقتضى الأمر رقم 76 - 105 المؤرخ في 17 ذي الحجة عام 1395 الموافق 9 ديسمبر سنة 1976 والمتضمن قانون التسجيل، المعدل والمتمم،

- وبمقتضى القانون رقم 84 - 11 المؤرخ في 9 رمضان عام 1404 الموافق 9 يونيو سنة 1984 والمتضمن قانون الأسرة، المعدل والمتمم،

- وبمقتضى القانون رقم 84 - 17 المؤرخ في 8 شوال عام 1404 الموافق 7 يوليو سنة 1984 والمتعلق بقوانين المالية، المعدل والمتمم،

- وبمقتضى القانون رقم 87 - 19 المؤرخ في 17 ربيع الثاني عام 1408 الموافق 8 ديسمبر سنة 1987 والمتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية ويحدد حقوق المنتجين وواجباتهم،

- وبمقتضى القانون رقم 90 - 08 المؤرخ في 12 رمضان عام 1404 الموافق 7 أبريل سنة 1990 والمتعلق بالبلدية، المتمم،

- وبمقتضى القانون رقم 90 - 09 المؤرخ في 12 رمضان عام 1404 الموافق 7 أبريل سنة 1990 والمتعلق بالولاية، المتمم،

## قوانين

- قانون رقم 90 - 25 مؤرخ في اول جمادى الاولى عام 1411 الموافق 18 نوفمبر سنة 1990 يتضمن التوجيه العقاري.
- إن رئيس الجمهورية،  
- بناء على الدستور،  
- وبناء على القانون رقم 63 - 276 المؤرخ في 26 يوليو سنة 1963 المتعلق بالاملاك المتغصبة والمحجوزة من طرف الادارة الاستعمارية،  
- وبمقتضى الامر رقم 66 - 62 المؤرخ في 4 ذي الحجة عام 1385 الموافق 26 مارس سنة 1966 المتعلق بالمناطق والاماكن السياحية،  
- وبمقتضى الامر رقم 67 - 281 المؤرخ في 19 رمضان عام 1387 الموافق 20 ديسمبر سنة 1967 والمتعلق بالحفريات وحماية الاماكن والاثار التاريخية والطبيعية،  
- وبمقتضى الامر رقم 71 - 73 المؤرخ في 20 رمضان عام 1391 الموافق 8 نوفمبر سنة 1971 والمتضمن الثورة الزراعية،  
- وبمقتضى الامر رقم 74 - 26 المؤرخ في 27 محرم عام 1394 الموافق 20 فبراير سنة 1974 والمتضمن تكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات،  
- وبمقتضى الامر رقم 75 - 43 المؤرخ في 7 جمادى الثانية عام 1395 الموافق 26 سبتمبر سنة 1975 والمتضمن قانون الرعي،  
- وبمقتضى الامر رقم 75 - 58 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق 26 سبتمبر سنة 1975 والمتضمن القانون المدني المعدل والمتمم،  
- وبمقتضى الامر رقم 75 - 74 المؤرخ في 8 ذي القعدة عام 1395 الموافق 12 نوفمبر سنة 1975 والمتضمن اعداد مسح الاراضي العام وتأسيس السجل العقاري،  
- وبمقتضى الامر رقم 75 - 79 المؤرخ في 12 ذي الحجة عام 1395 الموافق 19 ديسمبر سنة 1975 والمتعلق بدفن الموتى،
- وبمقتضى الامر رقم 76 - 48 المؤرخ في 25 جمادى الاولى عام 1396 الموافق 25 مايو سنة 1976 والمتعلق بقواعد نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية،
- وبمقتضى القانون رقم 81 - 01 المؤرخ في 2 ربيع الثاني عام 1401 الموافق 7 فبراير سنة 1981 والمتضمن التنازل على الاملاك العقارية ذات الاستعمال السكني او المهني او التجاري او الحرثي التابعة للدولة والجماعات المحلية ومكاتب الترقية والتسيير العقاري والمؤسسات والهيئات والاجهزة العمومية، المعدل والمتمم،
- وبمقتضى القانون رقم 82 - 02 المؤرخ في 12 ربيع الثاني عام 1402 الموافق 6 فبراير سنة 1982 والمتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الاراضي للبناء، المعدل والمتمم،
- وبمقتضى القانون رقم 83 - 03 المؤرخ في 22 ربيع الثاني عام 1403 الموافق 5 فبراير سنة 1983 والمتعلق بحماية البيئة،
- وبمقتضى القانون رقم 83 - 18 المؤرخ في 4 ذي القعدة عام 1403 الموافق 13 غشت سنة 1983 والمتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية،
- وبمقتضى القانون رقم 84 - 12 المؤرخ في 23 رمضان عام 1404 الموافق 23 يونيو سنة 1984 والمتضمن النظام العام للغابات،
- وبمقتضى القانون رقم 84 - 19 المؤرخ في 12 صفر عام 1405 الموافق 6 نوفمبر سنة 1984 والمتضمن الموافقة على الامر رقم 84 - 02 المؤرخ في 8 سبتمبر سنة 1984 والمتضمن تعريف الاملاك العسكرية وتشكيلها وتكوينها وتسييرها،
- وبمقتضى القانون رقم 85 - 08 المؤرخ في 29 صفر عام 1406 الموافق 12 نوفمبر سنة 1985 والمتضمن الموافقة على الامر رقم 85 - 01 المؤرخ في 13 غشت سنة 1985 الذي يحدد انتقاليا قواعد شغل الاراضي قصد المحافظة عليها وحمايتها،
- وبمقتضى القانون رقم 86 - 07 المؤرخ في 23 جمادى الثانية عام 1406 الموافق 4 مارس سنة 1986 والمتعلق بالترقية العقارية،

رابط تحميل القوانين السابقة:

<https://www.ioradp.dz/HFR/Index.htm>

## رغم هدم قرابة 1000 منها في أغلب بلديات الولاية البنائات الفوضوية تجتاح المسيلة وتتوسع على حساب المقابر

ارتفعت حصيلة هدم البنائات الفوضوية بالمسيلة منذ بداية السنة إلى حوالي 1000 بناء فوضوي، حسب ما كشفت عنه مصادر مطلعة لـ"الشروق"، حيث مست العملية أغلب بلديات الولاية والتجمعات السكانية الحضرية على وجه الخصوص التي تعتبر من النقاط السوداء.

الطيب بوداود



مقابر لم تسلم من غزو الاسمنت

والبداية كانت من بلدية امجدل أين تم تهديم أكثر من 120 بناء فوضوي، فضلا عن بلديات بوسعادة وأولاد منصور، وكذلك بعاصمة الولاية وتحديدًا بمنطقة المويلحة، أين بنيت العشرات من البنائات الفوضوية على أراض تابعة لأمسلاك الدولة، والأكثر من ذلك تقول مصادرنا، أنها بيعت بمبالغ مالية معتبرة لمواطنين قدموا من عدة مناطق حتى من خارج تراب ولاية المسيلة، وقد ربح والي الولاية في تصريح له تلاميظ ظاهرة البنائات الفوضوية بسكوت الجهات المعنية، فيما حمل الكثير من المراقبين المسؤولية للمجالس الشعبية البلدية المتعاقبة.

وفي سياق متصل شدد مسؤول الهيئة التنفيذية على ضرورة أن تتحمل الجهات المعنية المسؤولية الكاملة، وتسهر على هدم كافة المظاهر الفوضوية عبر مدن وبلديات الولاية السبعة والأربعين، رابطًا ذلك بالبرامج السكنية المختلفة الممنوحة من قبل الدولة الريقية منها والاجتماعية للقضاء على مظاهر البناء الفوضوي، مؤكداً على أن عملية الهدم مستمرة

وتمس كافة المناطق، وخص به "الشروق" بأن البنائات الفوضوية ببلدية أولاد عدي لقبالة لا يمكن حصرها في رقم معين، لأنها نمت بشكل رهيب، حتى أنها أصبحت تتوسع في اتجاه المقابر يقول عدد من المواطنين الذين زوّدونا بصور وشكاوى أرسلت إلى الجهات المعنية من أجل وضع حد للظاهرة.

وتبقي الإشارة إلى أن بعض البلديات تعدت فيها الظاهرة كافة الحدود، على حد تعبير عدد المختصين، على غرار بلدية أولاد عدي لقبالة، التي أصبح البناء الفوضوي فيها يضاهي النسيج العمراني للمدينة، وسبق لرئيس دائرة أولاد دارج أن قال في لقاء

رئيس دائرة تلاغ يتعرّض للرشق بالحجارة

## مواجهات بين الدرك ومحتجين أثناء هدم سكنات فوضوية بالمسيلة

عاشت أحياء المويحة بالجهة الغربية من بلدية المسيلة وأولاد أحمد بأولاد منصور، طيلة نهار أمس، حالة احتقان غير مسبوق، بعد إقدام السلطات المحلية على تنفيذ قرارات هدم 130 بناء فوضوي. وتعد هذه العملية الثانية من نوعها بعد تلك التي شهدتها بلدية امجدال في أقصى الجهة الجنوبية من الولاية، والتي هُدمت فيها هي الأخرى عشرات البناءات من نفس الطابع.

بلمعاس اضطر رئيس دائرة تلاغ، عيسى أول أمس، إلى الفرار من بلدية الضاية التي حضر إليها في مهمة رسمية للاستماع لانشغالات العشرات من المواطنين، وذلك بعد أن تهاطلت عليه الحجارة من كل صوب وسط حالة هستيرية كانت قد سيطرت على مجموعات من الغاضبين، وكان هؤلاء قد اشترطوا حضور الوالي شخصيا إلى المنطقة لإعادة الاستقرار إليها، قبل أن يلقوا بحضور رئيس دائرة تلاغ لموقع الاحتجاج كتمثيل للمسؤول الأول عن الولاية، الأمر الذي جعلهم يلجأون إلى استعمال الحجارة لإغصامه على العودة من حيث أتى.

وكانت احتجاجات قد اندلعت منذ صبيحة أول أمس ببلدية الضاية، 100 كلم جنوبي سيدي بلعاس، حيث لجأ العشرات إلى قطع الطريق الوطني رقم 13 أمام مستعمليه، احتجاجا على تردي الأوضاع الاجتماعية وتوقف عملية التنمية بالمنطقة التي تضررت كثيرا جراء التقلبات الجوية الأخيرة، وسط غياب واضح للمتخين.

من 64 قرار هدم ظلت معلقة دون تنفيذ، فيما تعالت عدة أصوات اتهمت البلدية باللامبالاة، في وقت يتم فيه حصار المدينة الجديدة بشريط من بيوت الصفيح، وعلمت "الخبر" أن السلطات المحلية عازمة على تنظيف ضفاف عاصمة الولاية من بيوت الصفيح، وتطبيق القانون على المخالفين، وكانت هذه الأخيرة رحلت قبل أقل من شهر أكثر من 114 عائلة كانت تقطن في ذات البيوت قبل عدة سنوات، قبل أن تستفحل الظاهرة مرة أخرى، وفي نفس المحيط الذي تم تنظيفه سابقا. وفي سيدي

مست 116 بيتا فوضويا في حي المويحة و14 آخر بتراب قرية أولاد أحمد التابعة لبلدية أولاد منصور.

وكان محيط حي المويحة استبيح خلال الأشهر القليلة الماضية على أيدي العديد من سماسة العقار، الذين بسطوا سيطرتهم على مساحات شاسعة من الأراضي الواقعة بالمهجة الغربية من عاصمة الولاية التابعة لأملاك الدولة، وحوّلوها إلى قطع أرضية موجهة للبيع، مستغلين في ذلك صمت البلدية على هذا الملف، حيث لم يزد تحرك هذه الأخيرة إلا على تحرير أكثر

المسيلة، بن حفيمة البشير سيدي بلعاس، م. ميلود

● المحلة التي شنتها السلطات المحلية، وعلى رأسها الأمين العام للولاية ورئيس دائرة المسيلة، قُت في غياب رئيس المجلس الشعبي لبلدية عاصمة الولاية، عرفت معارضة شديدة من قبل أصحاب تلك المسكنات وتحولت فيما بعد إلى حالة كرفور، الأمر الذي استدعى تدعيم القوة العمومية بأعداد إنشائية بغية التحكم في الوضع، وهو ما تم بعد ذلك، لتتم متابعة عملية الهدم التي

### الملخص:

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

إن إستنزاف العقار الفلاحي في المحيط الحضري هو ظاهرة تعاني منها أغلب المدن الجزائرية ومدينة المسيلة إحدى هذه المدن التي تعاني من هذا المشكل.

تم التطرق في هذه المذكرة الي دراسة تأثير التوسع العمراني على حساب الأراضي الفلاحية في مدينة المسيلة حيث استعرضنا الديناميكية العمرانية التي شهدتها مدينة المسيلة و إستنزاف العقار الفلاحي في الفترة 2003-2024 وكذا تحديد عوائق و دورها في توجيه التوسع العمراني لمدينة المسيلة.

### الكلمات المفتاحية:

تحول المجال – الأراضي الفلاحية – التعمير – مدينة المسيلة – التوسع العمراني.

### Résumé:

Le foncier est considéré comme l'un des principaux axes des processus de développement économique, social et urbain de chaque ville, ce qui le rend extrêmement important en tant que moteur dynamique des transformations urbaines s'il est contrôlé et géré de manière rationnelle sans surexploitation.

L'épuisement du foncier agricole en milieu urbain est un phénomène dont souffrent la plupart des villes algériennes, et la ville de M'Sila fait partie de ces villes qui souffrent de ce problème.

Cette note a abordé l'étude de l'impact de l'expansion urbaine sur la dépense des terres agricoles dans la ville de M'sila, où nous avons passé en revue le dynamisme urbain observé par la ville de M'sila et l'épuisement du foncier agricole au cours de la période 2003. -2024, ainsi que l'identification des obstacles et de leur rôle dans l'orientation de l'expansion urbaine de la ville de M'sila.

### Mots clés:

Mutation spatiale – terres agricoles – urbanisation – ville de M'sila – expansion urbaine

**Summary:**

The Land is an axis of the principal axes in the process of economic, social and urban for each city the thing that makes it so important as a driver of urban change if dynamic controlled and conducted in a rational manner without overexploited.

The exhaustion of agricultural land in urban areas is a phenomenon from which most Algerian cities suffer, and the city of M'Sila is one of these cities which suffer from this problem.

This note addressed the study of the impact of urban expansion on the expenditure of agricultural land in the city of M'sila, where we reviewed the urban dynamism observed by the city of M'sila and the exhaustion of agricultural land during the period 2003 -2024, as well as the identification of obstacles and their role in guiding the urban expansion of the city of M'sila.

**Keywords:**

Spatial change – agricultural land – urbanization – city of M'sila – urban expansion