

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية الجزائرية.

Université Ferhat Abbas Sétif 1
Institut d'Architecture et des
Sciences de la Terre
Département des Sciences de la Terre
Filière géographie et aménagement de territoire

جامعة فرحات عباس سطيف 1
معهد الهندسة المعمارية وعلوم الأرض
قسم علوم الأرض
تخصص جغرافيا و تهيئة الاقليم



مذكرة

مقدمة لنيل شهادة الماستر

تخصص: المدن، الديناميكية المجالية والتسيير
تحت عنوان

العقار الحضري وإشكالية التوسع والتعمير بالمدينة الجزائرية
دراسة حالة مدينة العلة ولاية سطيف

تحت إشراف الأستاذ :
يعقوب علي

ممن اعداد الطالبتين :
بن غريب سميرة
براح نسرين

لجنة المناقشة

المشرف : الأستاذ يعقوب علي	أستاذ مساعد-أ-	جامعة فرحات عباس سطيف 01	المشرف
الممتحن: معبد سفيان	أستاذ مساعد-أ-	جامعة فرحات عباس سطيف 01	ممتحنا
الممتحن: استاذ بهاء حكيم	أستاذ مساعد-أ-	جامعة فرحات عباس سطيف 01	ممتحنا

دفعلة: 2020/2021

التشكر

فهرس المحتويات

قائمة الجداول

قائمة الأشكال البيانية

قائمة المخططات

قائمة الخرائط

قائمة الصور

قائمة الملاحق

الفصل التمهيدي: مدخل عام

01	مقدمة عامة
02	الإشكالية
03	الفرضيات
03	أهداف الدراسة
04	أهمية الموضوع
04	مبررات اختيار الموضوع ومجال الدراسة
05	المنهجية المستعملة
05	هيكلية المذكرة

الفصل الأول: السياسة العقارية في الجزائر

10	تمهيد:
11	1- مفاهيم عامة
11	1-1 تعريف العقار

11	2-1 تعريف العقار الحضري.....
11	3-1 تعريف الملكية العقارية.....
11	2-أنواع الملكية العقارية في الجزائر.....
12	1-2الأماك الوطنية.....
12	2-1-1 الأملاك الوطنية العمومية.....
12	2-1-2 الأملاك الوطنية الخاصة.....
12	2-2 الأملاك البلدية.....
13	2-3 الأملاك الخاصة.....
13	4-2 الأملاك الوقفية
13	3-أنواع العقارات.....
13	1-3 العقارات بطبيعتها.....
14	2-3 العقارات حسب موضوعها.....
14	3-3 العقارات بالتخصيص.....
14	4-الخواص المميزة للعقار الحضري.....
15	1-4 الخصائص الفنية والتقنية.....
15	2-4 الخصائص القانونية.....
16	3-4 الخصائص الاقتصادية.....
17	5-أهمية العقار.....
17	1-5 الأهمية الاجتماعية.....
17	2-5 الأهمية الاقتصادية.....
17	3-5 الأهمية السياسية.....

17	4-5 الأهمية العمرانية.....
18	6- مراحل تطور السياسة العقارية بالجزائر.....
18	6-1 مرحلة الحكم العثماني 1518-1830.....
18	6-1-1 أراضي العرش.....
19	6-1-2 أراضي الملك.....
19	6-1-3 أراضي البايك.....
19	6-1-4 أراضي الحبوس.....
20	6-2 المرحلة الاستعمارية 1830-1962.....
20	6-2-1 الأمر الصادر في 1844/10/01.....
20	6-2-2 الأمر الصادر 1845/11/09.....
20	6-2-3 مرسوم سيناتوس كونسيت.....
20	6-2-4 قانون فارني 1873/07/26.....
20	6-2-5 المرسوم المؤرخ في 1956/03/26.....
20	6-2-6 المرسوم المؤرخ في 1959/01/03.....
21	6-3 مرحلة ما بعد الاستقلال.....
21	6-3-1 مرحلة تنظيم الأملاك الشاغرة.. 1962-1969.....
21	6-3-2 مرحلة الاقتصاد الموجه 1970-1989.....
21	6-3-3 مرحلة اقتصاد السوق 1990 إلى يومنا هذا.....
22	7- آليات استهلاك العقار الحضري.....
22	7-1 الآليات القانونية.....
23	7-1-1 المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.....

23	مخطط شغل الأراضي 2-1-7
23	الآليات الغير قانونية 2-7
23	نهب العقار عن طريق وضع اليد 1-2-7
24	تحويل العقارات لوضع البرامج التنموية المحلية المستعجلة في المحيط الحضري 2-2-7
24	تجزئة أراضي الخواص 3-2-7
24	تعدد القوانين والأنظمة العقارية في الوسط الحضري 8-2
25	قانون الاحتياطات العقارية 1-8
25	قانون التوجيه العقاري 2-8
26	قانون نزع الملكية من أجل المنفعة العامة 3-8
26	المصالح والهيئات المتدخلة في تسيير العقار الحضري 9-
26	المتدخلون العموميون 1-9
26	مديرية أملاك الدولة 1-1-9
26	مديرية الحفظ العقاري 2-1-9
27	مديرية مسح الأراضي 3-1-9
27	البلدية 4-1-9
27	الوكالة الوطنية لمسح الأراضي ولجنة المسح العقاري 5-1-9
27	الوكالة العقارية الولائية 6-1-9
27	لجنة المساعدة على تحديد وترقية الاستثمارات وضبط العقار 7-1-9
27	الفاعلون الخواص 2-9
27	التعاونيات العقارية 1-2-9
27	المراقبون العقاريين 2-2-9

28	 3-2-9 الوكلاء العقاريين
28	 4-2-9 المواطن
28	 5-2-9 مكاتب التوثيق
30	 10- تأثير استنزاف العقار على المخطط وعلى المدينة
30	 1-10 على المخطط
30	 2-10 على المدينة
31	 خلاصة الفصل

الفصل الثاني: التوسع العمراني

33	 تمهيد:
33	 1- مفاهيم عامة
33	 1-1 مفهوم العمران
33	 2-1 مفهوم المدينة
34	 3-1 مفهوم النسيج الحضري
34	 4-1 مفهوم التوسع العمراني
34	 2-أنواع التوسع العمراني
35	 1-2 من ناحية الشكل
35	 1-1-2 التوسع الداخلي
35	 2-1-2 التوسع الخارجي
35	 2-2 من الناحية التنظيمية
35	 1-2-2 التوسع العشوائي أو الغير مخطط
36	 2-2-2 التوسع المخطط
36	 3-أشكال التوسع العمراني

36	 المخطط الشطرنجي 1-3
37	 المخطط الإشعاعي 2-3
38	 المخطط الخطي (الشريطي) 3-3
39	 المخطط العضوي 4-3
39	 أسباب ودوافع التوسع العمراني 4-4
39	 العوامل السياسية 1-4
39	 العوامل الاقتصادية 2-4
40	 العوامل الاجتماعية 3-4
40	 العوامل التكنولوجية 4-4
42	 إيجابيات وسلبات التوسع العمراني 5-4
42	 التوسع الأفقي 1-5
43	 إيجابياته 1-1-5
43	 سلبياته 2-1-5
43	 التوسع العمودي -الراسي 2-5
43	 إيجابياته 1-2-5
43	 سلبياته 2-2-5
43	 عوائق التوسع 6-4
43	 العوائق الطبيعية 1-6
44	 العوائق الفيزيائية 2-6
45	 العوائق المالية 3-6
45	 الملكية العقارية 4-6
45	 السياسة العمرانية في الجزائر 7-4

45	1-7 مرحلة قبل الاستقلال
46	2-7 مرحلو ما بعدالاستقلال
47	8- مشاكل التوسع العمراني في الجزائر
49	-خلاصة الفصل

الفصل الثالث: الدراسة التحليلية

المبحث الأول:الدراسة الطبيعية لمدينة العلمة

50	-تمهيد :
51	1-لمحة تاريخية
53	2-تقديم المدينة
56	3-الدراسة الطبيعية
56	3-1الموقع الجغرافي للمدينة
58	3-2الموقع الطبيعي
59	3-2-1 الارتفاعات
60	3-3 الموقع الفلكي
60	3-4- المناخ
62	3-4-1 درجة الحرارة
62	3-4-2 تساقط الأمطار
63	4- الدراسة الهيدوغرافية
66	5- الدراسة الجيوتقنية
68	6- الدراسة الطبوغرافية
68	6-1 التضاريس و الانحدارات

68	7-الاقتصاد
69	8-دور البلدية على المستوى الاقتصادي
70	9-الدراسة الديمغرافية
70	1-9 التطور السكاني للمدينة
72	2-9 توزيع السكان حسب المناطق السكنية
74	3-9 توزيع السكان حسب المناطق السكنية والتجمعات
76	4-9توزيع سكان البلديات حسب الجنس والعمر (الشريحة الخامسة) 2018
77	5-9 توزيع السكان النشطين حسب القطاعات الاقتصادية
78	6-9الكثافة السكانية

المبحث الثاني: النمو المجالي للمدينة والطبيعة القانونية للعقار

81	تمهيد:
82	1-النمو المجالي لمدينة العلمة
83	2-مراحل التوسع العمراني لمدينة العلمة وتطورها
84	1-2المرحلة الاستعمارية 1862-1962
86	2-2 مرحلة ما بعد الاستقلال 1963-2018م
90	3-أسباب التوسع العمراني لمدينة العلمة
90	1-3 الهجرة السكانية
90	2-3 عامل التركيز السكاني والحضري
90	3-3 تركيز النشاط التجاري -شارع دبي -
90	4-عوائق التوسع

92	1-4 العوائق الطبيعية
93	2-4 العوائق الاصطناعية.....
96	5- اتجاهات التوسع العمراني لمدينة العلمة.....
100	6- تأثير التوسع العمراني على العقار بمدينة العلمة.....
100	7- تحليل الإطار المبني
100	1-7 السكن
101	1-1-7 تطور الحظيرة السكنية 1966-2008.....
101	2-1-7 المناطق السكنية الحضرية 2019.....
102	3-1-7 الحظيرة السكنية
102	1-3-1-7 أنواع المساكن بمدينة العلمة.....
104	2-3-1-7 الأنماط السكنية بمدينة العلمة.....
112	8- تحليل الإطار الغير مبني
112	1-8 دراسة الشبكات التقنية
112	1-1-8 شبكة الطرقات
113	2-1-8 شبكة AEP.....
113	3-1-8 شبكة الصرف الصحي.....
113	4-1-8 شبكة الكهرباء
115	9- تحليل تطور استخدامات الأراضي في مدينة العلمة
130	10- الطبيعة القانونية للعقار.....
134	11- مظاهر استنزاف العقار في مدينة العلمة

135	12- دور الرقابة والسلطات المحلية في التحكم في العمران واستهلاك الأراضي الزراعية في مدينة العلمة
138	13-أثار الاستغلال الغير عقلاني واستنزافه داخل المحيط الحضري للمدينة.....
141	خلاصة المبحث:
142	- نتائج الدراسة.....
143	- تحليل الفرضيات.....
144	- الاقتراحات والتوصيات.....
147	- خاتمة عامة
	- فهرس الجداول
	- فهرس الأشكال
	- فهرس الخرائط
	- فهرس الصور
	- فهرس المخططات

الفصل التمهيدي

Abstract :

The expressive process is closely linked to the urban real estate ,as the future container for urban projects in the city and the main engine for it .

where a number of laws and mechanisms are working to monitor and improve it ,sharing with its legislative characteristics and mainly related to the pattern of ownership,the administrative nature and its economic life ,All of these characteristics have their effects on the construction process through controlling the direction of urban expansion ,as well as determining the issues of settling land uses in it , and its scarcity is an obstacle to it .for the expansion of the city in a rational and orderly manner ,taking into account the rational exploitation of real estate ,it is the necessary element in the formation of the urban space and the formation of the urban space and the development and revitalization of urban environments if it is managed as it should

The city of El Eulma is among the Algerian cities that have known rapid urban expansion and continuous consumption of real estate. As this expansion reached agricultural lands ,which turned from agricultural lands to human and urban settlements in the city .including lands owned by the state and properties and were acquired , all remain resulting problems about the absence of comprehensive planning and future visions for the mobility of cities ,the scope of their management

Keywords urban real estate ,city ;urban expansion , laws and regulatory laws and property

المخلص:

إن العملية التعميرية مرتبطة ارتباطا وثيقا بالعقار الحضري, باعتباره هذا الأخير الوعاء المستقبلي للمشاريع العمرانية في المدينة والمحرك الرئيسي لها .

حيث تعمل جملة من القوانين والآليات على رصده وتنظيمه . مشاركة مع خصائصه التشريعية والمرتبطة أساسا بنمط الملكية والطبيعة الإدارية وحيثياته الاقتصادية، كل هذه الخصائص لها تأثيراتها على العملية التعميرية من خلال التحكم في توجيه التوسع العمراني وكذا تحديد مواضيع توطين استخدامات الأرض به . وندرته تعتبر عائقا أمامه لذا وجب على التقنيين في مجال تسيير المدن البحث على الحلول اللازمة لتوسع المدينة بطريقة عقلانية ومنظمة أخذين بعين الاعتبار الاستغلال العقلاني للعقار فهو العنصر الضروري في تشكيل المجال العمراني وتطوير الأوساط الحضرية به وإنعاشها إذا تم تسييره كما ينبغي لمجالات العقار . حيث وصل وتعتبر مدينة العلمة من بين المدن الجزائرية التي عرفت توسعا عمرانيا سريعا واستهلاكا مستمرا لمجالات العقار . حيث وصل هذا التوسع إلى الأراضي الزراعية والتي تحولت وجهتها من أراضي فلاحية إلى مستوطنات بشرية وعمرانية بالمدينة, ومنها الأراضي ذات ملك للدولة والخواص وتم الاستحواذ عليها , تبقى كلها مشاكل ناتجة عن غياب التخطيط الشامل والرؤى المستقبلية لحركة المدن مجالية تسييرها.

الكلمات المفتاحية: العقار الحضري, المدينة, التوسع العمراني, الآليات والقوانين التنظيمية, الملكية العقارية.

Résumé :

Le processus urbain est lié organiquement avec le foncier urbain, considéré comme assiette future des projets urbains dans la ville et son moteur principal .

Il s'agit d'une multitude de lois et d'outils qui veillent à participation de la législation inhérente au type de propriété et à nature administrative ,aussi ses exigences économiques .

Toutes ces caractéristiques ont un impact sur le processus urbain à partir de la maîtrise de l'extension urbaine , aussi que la délimitation des sites d'implantation et d'utilisations des sols .

La rareté du foncier urbain entrave aussi le processus des projets , et de ce fait il est impératif pour les techniciens dans le domaine de la gestion des villes de rechercher des solutions afin que la ville s'accroisse d'une façon logique ,régulée, en tenant compte la rationalisation de l'exploitation du foncier urbain ,car il s'agit de l'élément central quant à la composition de l'espace urbain et de développement des milieux urbains.

La ville de El Eulma est considérée comme étant d'une des villes qui a une extension urbaine express ainsi que la consommation excessive du foncier , jusqu'à arriver à l'implantation des terres agricoles qui sont transférées en implantations humaines et urbaines dans la ville et notamment les terres de l'Etat et privées .

Tout cela résulte de l'absence de la planification globale et les visions futures de la dynamique de la ville et sa gestion.

Mots-clés :

Foncier urbain , ville , extension urbaine , outils et lois organiques ,propriété foncière.