الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة فرحات عباس -سطيف 1

معهد الهندسة المعمارية وعلوم الأرض

قسم الجغرافيا وتهيئة الإقليم



Université Ferhat Abbas Sétif 1
Institut d'Architecture et des Sciences de la Terre
Département : Géographie et Aménagement du Territoire

مذكرة

مقدمة لنيل شهادة الماستر

تخصص: المدن، الديناميكية المجالية والتسيير

تحت عنوان

إشكالية النمو العمراني في بلدية عين عبّاسة ومدى فعالية أدوات التهيئة والتعمير.

مـــــن إعداد الطالبة:

- ملول جهيدة

تحت إشراف :

الأستاذ: بن محمد حميد

لجنـــة المناقشة:

الأستاذ (ة) : .....جامعة فرحات عباس سطيف 1	رئيسا
الأستاذ ..... جامعة فرحات عباس سطيف 1	مشرفا
الأستاذ : .....جامعة فرحات عباس سطيف 1	ممتحنا

السنة الجامعية 2026/2025

فهرس المحتويات

شكر وتقدير

إهداء

مقدمة عامة 1

الفصل التمهيدي

الإشكالية 3

الفرضيات 3

أهداف الدراسة 3

أهمية موضوع الدراسة..... 4

أسباب اختيار موضوع الدراسة 4

منهجية البحث..... 4

تقنيات البحث..... 4

صعوبات البحث 5

الإطار الزماني والمكاني للدراسة..... 5

الدراسات السابقة..... 6

الفصل الأول: مفاهيم نظرية

مقدمة الفصل..... 9

مفاهيم عامة عمرانية..... 10

أسباب النمو العمراني 10

أنواع المخططات العمرانية..... 13

أنواع التوسع العمراني: 15

السياسة العمرانية في الجزائر 16

مشكلات النمو العمراني في الجزائر 18

الفرق بين النمو العمراني والتوسع العمراني 20

تعريف موضع المدينة 21

الفصل الثاني: دراسة تحليلية لبلدية عين عباسة

مقدمة الفصل 24

المبحث الأول: تقديم عام لبلدية عين عباسة 25

تقديم منطقة الدراسة: بلدية عين عباسة 25

أهمية الموقع 26

لمحة تاريخية 26

أهم الطرق المهيكلة في البلدية 27

المبحث الثاني: الدراسة الطبيعية لبلدية عين عباسة 29

المبحث الأول:الدراسة السّكانية والسكنية لبلدية عين عباسة: 36

الدراسة السكانية 37

الدراسة السكنية 38

المبحث الرابع: الدراسة العمرانية 42

التوسع العمراني في بلدية عين عباسة 42

المبحث الخامس: التجهيزات والهياكل القاعدية: 44

الفصل الثالث: تحليل نتائج المقابلة والاستبيان

مقدمة الفصل 52

1. المقابلة (الإداريون) ..... 53.**Erreur ! Signet non défini**

2. الاستبيان (المواطنون) 61

3. نتيجة عامة للاستبيان 71

خلاصة الفصل 72

تحليل الفرضيات 72

الاقتراحات والتوصيات 73

خاتمة عامة 75

قائمة المصادر والمراجع 76

الملاحق..... 81
فهرس الجداول.....88
فهرس الأشكال.....90
قائمة الخرائط.....91
قائمة الصور.....92
الملخص

الملخص:

تطرقت هاته الدراسة إلى إشكالية النمو العمراني في بلدية عين عباسة، دائرة عين آرنات، ولاية سطيف، رغم الطابع الفلاحي الغالب على إقليم البلدية، إلا أنها تشهد حركية عمرانية ملحوظة تطرح عدة إشكاليات وتساؤلات حول مدى توافق هذا النمو مع الإمكانات الطبيعية والبشرية المتاحة.

اعتمدت الدراسة على المنهج الوصفي التحليلي التقني، والدراسات الميدانية التي شملت الاستبيانات، الزيارات الميدانية المتكررة لمنطقة الدراسة، الملاحظات، وتحليل الوثائق والمخططات العمرانية. وقد توصلنا إلى أن البلدية تشهد توسعا عمرانيا متسارعا رافقته عدة مشاكل مرتبطة بضعف التحكم في العقار الحضري، وعدم فعالية أدوات التخطيط، وانتهت الدراسة إلى ضرورة تفعيل دور المخططات العمرانية، لتحقيق توازن بين الحفاظ على الطابع الفلاحي وضمان تلبية حاجيات السكان المختلفة، ولتحقيق تنمية حضرية متوازنة ومستدامة.

الكلمات المفتاحية:

. النمو العمراني، بلدية عين عباسة، التهيئة والتعمير، العقار الحضري، التنمية الحضرية، الطابع الفلاحي.

Résumé :

Cette étude a abordé la problématique de la croissance urbaine dans la commune D'Ain Abessa, D'Aira d'Ain Arnat, Wilaya de Sétif. Malgré le caractère agricole prédominant du territoire communal, Celle-ci connait une dynamique urbaine remarquable, soulevant plusieurs problématiques et interrogations quant à la compatibilité de cette croissance avec les potentialités naturelles et humaines disponibles.

L'étude s'est appuyée sur l'approche descriptive analytique et technique, ainsi que sue des études de terrain incluant des questionnaires, des visites répétées de la zone d'étude, l'observation, et l'analyse des documents et des plans d'urbanisme.

Nous avons conclu que la commune connait une expansion urbaine accélérée, accompagnée de plusieurs problèmes liées à la faiblesse du contrôle du foncier urbain et à « l'inefficacité » des outils de planification. L'étude a abouti à la Nécessité d'activer le rôle des plans d'urbanisme pour réaliser l'équilibre entre la préservation du caractère agricole et la satisfaction des déférents besoins de la population, afin d'assurer un développement urbain équilibré et durable.

Mots Clés :

Croissance urbaine, commune d'Ain Abessa, Aménagement et urbanisme, foncier urbain, développement urbain, caractère rural.

Abstract:
This study addressed the issue of urban growth in the municipality of Aïn Abessa, Daïra of Aïn Arnat, Wilaya of Sétif. Despite the predominantly agricultural character of the municipal territory, it is experiencing a notable urban dynamic, raising several issues and questions about the compatibility of this growth with the available natural and human potential.

The study relied on the technical descriptive-analytical approach and field studies, which included questionnaires, repeated field visits to the study area, observation, and analysis of documents and urban plans.

We concluded that the municipality is witnessing accelerated urban expansion, accompanied by several problems related to weak control of urban land and the ineffectiveness of planning tools. The study concluded that it is necessary to activate the role of urban plans to achieve a balance between preserving the agricultural character and ensuring the satisfaction of the population's various needs, in order to achieve balanced and sustainable urban development.

Keywords: Urban growth, Aïn Abessa Municipality, Planning and urbanism, urban land, urban development, rural character