الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
جامعة فرحات عباس سطيف 1
معهد الهندسة المعمارية وعلوم الأرض
قسم الجغرافيا وتهيئة الاقليم

مذكـــرة

مقدمة لنيل شهادة الماستر

في: الجغرافيا وتهيئة الإقليم

تخصص :المدينة، الديناميكية المجالية والتسيير

الموضوع:

التوسعات العمرانية وآليات التخطيط الحضري في الجزائر

دراسة حالة مدينة عين – آزال –

من إعداد الطالبة:

ـ ذكرى عابد

أمام لجنة المناقشة المتكونة من السادة:

الأستاذ(ة): **بن محمد حميد**	جامعة فرحات عباس سطيف 1	رئيسًا
الأستاذ(ة): **حركات خديجة**	جامعة فرحات عباس سطيف 1	مشرفًا
الأستاذ(ة): **زاهي نصيرة**	جامعة فرحات عباس سطيف 1	ممتحنًا

السنة الجامعية: 2026/2025

فهرس المواضيع

ملخص البحث	ص
المقدمة العامة	2
الاشكالية	2
الفرضيات	3
اهداف البحث	4
منهجية وادوات البحث	4
اسباب اختيار الموضوع	4
اسباب اختيار منطقة الدراسة	4
الفصل الاول: الإطار النظري" مفاهيم ومصطلحات"	7
مقدمة	7
المبحث الاول: التخطيط الحضري وادواته	8
مقدمة	8
1: التخطيط الحضري كمفهوم	8
1-2: ابعاد التخطيط الحضري	9
1-3: نظريات التخطيط الحضري	10
2: التخطيط الحضري في الجزائر	16
2-1: سياسة التعمير في الجزائر: الظروف والسياق العام	16
2-2: ادوات التخطيط الحضري	19
2-2-1: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير PDAU	20
2-2-2: مخطط شغل الاراضي POS	21
2-3: الإطار القانوني التشريعي للتخطيط الحضري	22
2-3-1: القانون 29-90 المتعلق بالتهيئة والتعمير	22
2-3-2: القانون 25-90 المتعلق بالتوجيه العقاري	25
3: مصطلحات من التشريع الجزائري	14
خاتمة المبحث	26
المبحث الثاني: مفهوم التوسع العمراني	27
مقدمة	27
1: التوسعات العمرانية	27

2: اتجاهات واشكال التوسع العمراني	28
2-1: اتجاهات التوسع	28
2-1-1: المخطط الشطرنجي	29
2-1-2: المخطط الحلقي الاشعاعي	30
2-1-3: المخطط الشريطي	31
2-1-4: المخطط العضوي	32
2-2: اشكال التوسع	32
2-2-1: التوسع الافقي	32
2-2-2: التوسع العمودي	33
3: العوامل المتحكمة في التوسع العمراني	33
3-1: العوامل الديمغرافية	33
3-2: العوامل الاقتصادية	33
3-3: العوامل الاجتماعية والخدمية	33
3-4: السياسات الحكومية والتخطيط العمراني	33
3-5: العوامل الجغرافية والطبيعية	33
4: نتائج وانعكاسات التوسعات العمرانية	34
4-1: الانعكاسات الايجابية	34
4-2: الانعكاسات السلبية	34
خاتمة المبحث	35
خاتمة الفصل	37
الفصل الثاني : تقديم منطقة الدراسة	38
مقدمة	39
المبحث الاول: نماذج عن بعض التوسعات العمرانية في الجزائر	40
مقدمة	40
1: المدن الجديدة	40
2 الاقطاب الحضرية الجديدة	40
3 سياسة اعادة السكان	40
خلاصة المبحث	40
المبحث الثاني: تقديم عام لمنطقة الدراسة مدينة عين – ازال-	41

مقدمة	41
1: نبذة تاريخية عن مدينة عين ازال-	41
2: الموقع واهميته	41
3: الجانب الطبيعي (الخصائص الطبيعية لبلدية عين – ازال-)	44
4: الجانب البشري	47
4-1: توزيع السكان عبر البلدية	47
4-2: التطور السكاني لمدينة عين- ازال-	47
4-3: معدل التحضر	48
4-4: التركيب العمري	49
5: الجانب الاقتصادي	50
5-1: الامكانات الفلاحية لبلدية عين –ازال –	50
5-2: تربية المواشي في مدينة عين- ازال-	52
5-3: الامكانات الصناعية للبلدية	54
6: الدراسة العمرانية لمدينة عين- ازال –	55
خاتمة المبحث	59
خاتمة الفصل	60
الفصل الثالث: دراسة تحليلية لواقع التوسع العمراني لمدينة عين –ازال –	61
المبحث الاول: اشكال واتجاهات التوسع العمراني لمدينة عين- ازال-	62
مقدمة المبحث	62
1: مؤشرات التوسع العمراني لمدينة عين- ازال –	62
1-1: النمو العمراني	62
1-1-1: النمو الديمغرافي " المؤشر الديمغرافي"	62
1-1-1-1: معدل النمو الطبيعي	63
1-1-1-2: الكثافة السكانية	64
1-1-1-3: النزوح الريفي	68
1-1-2: النمو المجالي	69
1-1-2-1: استهلاك الفرد للمجال	70
1-2: الامكانيات الصناعية بالبلدية	70
1-3: السكن والتجهيزات والنقل	71

3-1: نمو النسيج الحضري	81
3-1-1: واقع استخدامات العقار الحضري	83
3-1-2: العوائق والارتفاقات	85
3-1-3: تغير المساحات المبنية	89
2: اشكال واتجاهات التوسع	91
2-1: الاتجاه الشمالي	91
2-2: الاتجاه الشرقي	92
2-3: الاتجاه الغربي	92
2-4: الاتجاه الجنوبي	92
3 : نتائج التوسع العمراني المدينة عين –ازال–	94
3-1: نتائج بيئية	95
3-2 : نتائج مجالية	95
خاتمة المبحث	96
المبحث الثاني: توجيهات، برامج وتدخلات التهيئة العامة في مدينة عين- ازال -	96
مقدمة	96
1: تقديم عام للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لمدينة عين- ازال-	97
1-1: برامج السكن والتجهيزات المقترحة	101
2: تقديم نموذج لمخطط شغل الاراضي لحي العرائس	108
3: ملاحظات واستنتاجات هامة	111
خاتمة المبحث	112
النتائج والتوصيات	113
خاتمة الفصل	115
خاتمة عامة	117
المصادر والمراجع	119

الملخص:

يتناول هذا البحث إشكالية التخطيط الحضري والتوسع العمراني بمدينة عين أزال باعتبارها منطقة حضرية ، ومن خلال دراسة واقع النمو الحضري الذي شهدته المدينة والعوامل المتحكمة في توجيهه، ومدى فعالية أدوات التخطيط الحضري في تنظيمه وضبطه. قد بينت الدراسة أن التوسع العمراني الذي عرفته المدينة خلال العقود الأخيرة جاء نتيجة تفاعل مجموعة من العوامل الديموغرافية والعقارية والاقتصادية، مما أدى إلى تغيرات واضحة في البنية الحضرية واستعمالات الأرض واتجاهات النمو المجالي.

ولفهم هذه التحولات اعتمدت الدراسة على مقاربة تحليلية وصفية ومقارنة، استندت إلى تحليل المعطيات السكانية والعمرانية، ودراسة الوثائق التخطيطية والتشريعية، خاصة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخططات شغل الأراضي، إضافة إلى الاستعانة بالخرائط والمعطيات الإحصائية والمعاينات الميدانية وخاصة المقابلات مع الفاعلين المحليين في قطاع التعمير.

وقد أظهرت نتائج الدراسة أن النمو الديموغرافي بالدرجة الاولى والاقتصادي بالدرجة الثانية كان لهما الاثر المباشر على التوسع العمراني لمدينة عين ازال مما ادى الى الضغط على البنى التحتية والتجهيزات وكذا الطلب والبحث عن العقار الحضري. كما كشفت عن وجود توسعات مباشرة على حساب الأراضي الفلاحية.

وبينت الدراسة كذلك أنه ورغم محدودية ادوات التخطيط الحضري الا ان فعاليتها تبقى مرتبطة بمدى تطبيقها الميداني واحترام التوجيهات العمرانية المسطرة، مع ضرورة تعزيز التنسيق بين مختلف المتدخلين في تسيير المجال الحضري.

وخلص البحث إلى أن تحقيق تنمية حضرية متوازنة بمدينة عين أزال يتطلب اعتماد تخطيط حضري أكثر فعالية واستشرافاً، يقوم على التحكم في اتجاهات التوسع العمراني، وحماية الأرصدة العقارية والفلاحية، وتحسين توزيع التجهيزات والخدمات، مع تكريس مبادئ المشاركة والتنسيق بين الهيئات المحلية بما يضمن استدامة المجال الحضري وتحسين الإطار المعيشي للسكان.

الكلمات المفتاحية: التخطيط الحضري، التوسع العمراني، النمو الحضري، أدوات التهيئة والتعمير، المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (PDAU) ، مخطط شغل الأراضي(POS) ، العقار الحضري، مدينة عين أزال.

Résumé :

Cette recherche traite de la problématique de la planification urbaine et de l'expansion urbaine dans la ville d'Aïn Azel, considérée comme un espace urbain en développement. Elle analyse la réalité de la croissance urbaine qu'a connue la ville, les facteurs qui orientent cette croissance ainsi que l'efficacité des outils de planification urbaine dans son organisation et sa régulation. L'étude a montré que l'expansion urbaine observée au cours des dernières décennies résulte de l'interaction de plusieurs facteurs démographiques, fonciers et économiques, ce qui a entraîné des transformations notables de la structure urbaine, des modes d'occupation du sol et des orientations du développement spatial.

Afin de comprendre ces transformations, l'étude a adopté une approche analytique, descriptive et comparative fondée sur l'analyse des données démographiques et urbaines, l'examen des documents de planification et des textes législatifs, notamment le Plan Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme (PDAU) et les Plans d'Occupation des Sols (POS). Elle s'est également appuyée sur des cartes, des données statistiques, des observations de terrain ainsi que sur des entretiens réalisés avec les acteurs locaux du secteur de l'urbanisme.

Les résultats de l'étude ont révélé que la croissance démographique, en premier lieu, et la croissance économique, en second lieu, ont eu un impact direct sur l'expansion urbaine de la ville d'Aïn Azel, ce qui a engendré une pression accrue sur les infrastructures, les équipements ainsi que sur la demande foncière urbaine. L'étude a également mis en évidence l'existence d'extensions urbaines réalisées au détriment des terres agricoles. Elle a montré que, malgré les limites des outils de planification urbaine, leur efficacité demeure étroitement liée à leur application effective sur le terrain et au respect des orientations urbanistiques établies, tout en soulignant la nécessité de renforcer la coordination entre les différents acteurs intervenant dans la gestion de l'espace urbain.

La recherche conclut que la réalisation d'un développement urbain équilibré à Aïn Azel nécessite l'adoption d'une planification urbaine plus efficace et prospective, fondée sur la maîtrise des orientations de l'expansion urbaine, la protection des réserves foncières et agricoles, l'amélioration de la répartition des équipements et des services, ainsi que la promotion de la participation et de la coordination entre les institutions locales afin d'assurer la durabilité de l'espace urbain et l'amélioration du cadre de vie des habitants.

Mots-clés :

Planification urbaine, expansion urbaine, croissance urbaine, outils d'aménagement et d'urbanisme, Plan Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme (PDAU), Plan d'Occupation des Sols (POS), foncier urbain, ville d'Aïn Azel.

Abstract:

This research addresses the issue of urban planning and urban expansion in the city of Ain Azel, considered a developing urban area. It examines the reality of urban growth experienced by the city, the factors influencing its direction, and the effectiveness of urban planning tools in regulating and managing this growth. The study revealed that the urban expansion witnessed during recent decades resulted from the interaction of several demographic, land-related, and economic factors, leading to significant changes in the urban structure, land-use patterns, and spatial development trends.

To better understand these transformations, the study adopted an analytical, descriptive, and comparative approach based on the analysis of demographic and urban data, as well as the examination of planning and legislative documents, particularly the Master Plan for Development and Urban Planning (PDAU) and the Land Occupancy Plan (POS). The research also relied on maps, statistical data, field observations, and interviews conducted with local stakeholders involved in the urban planning sector.

The findings showed that population growth, primarily, and economic growth, secondarily, had a direct impact on the urban expansion of Ain Azel, resulting in increased pressure on infrastructure, public facilities, and the demand for urban land. The study also highlighted the existence of urban expansion occurring at the expense of agricultural land. Furthermore, it demonstrated that despite the limitations of urban planning tools, their effectiveness remains closely linked to their practical implementation and compliance with established planning guidelines. The study also emphasized the need to strengthen coordination among the various stakeholders involved in urban space management.

The research concludes that achieving balanced urban development in Ain Azel requires a more effective and forward-looking urban planning approach based on controlling urban expansion trends, protecting land and agricultural reserves, improving the distribution of facilities and services, and promoting participation and coordination among local institutions in order to ensure urban sustainability and enhance the living environment of residents.

Keywords:

Urban planning, urban expansion, urban growth, urban planning tools, Master Plan for Development and Urban Planning (PDAU), Land Occupancy Plan (POS), urban land, Ain Azel city.