



جامعة وهران 2
كلية علوم الأرض و الكون
قسم : الجغرافيا و التهيئة العمرانية

التخصص: تسيير المدن و التنمية المستدامة

مذكرة مقدمة لنيل شهادة:

الماستر

دور السكن الريفي في توسع مجمعة العين الصفراء
دراسة حالة حي الضلعة- بلدية عين الصفراء-

إعداد الطالب(ة):

- أولفاق مصطفى

- بن علية صلاح الدين

لجنة المناقشة:

مشرف

أستاذ التعليم العالي

* حدايد محمد

رئيس

أستاذ التعليم العالي

* بلال سيد احمد

ممتحن

أستاذ محاضر

* داري واسيني

السنة الجامعية: 2018/2017

شكرات

وإذا بي أضع اللمسات الأخيرة لبحثي هذا ولا يسعني إلا أن أتوجه بالحمد و الشكر للمولى تبارك و تعالى الذي وفقني لهذا العمل .

كما أتقدم بالشكر الجزيل إلى مؤطري الأستاذ المحترم "حدايد محمد".

والي كل الأسرة الجامعية من أساتذة وعمال قسم جغرافيا و تهيئة الاقليم والي كل من ساعدنا من قريب أو من بعيد ولو بكلمة طيبة أو بإبتسامة صادقة أو دعاء خالص.

الإهداء

لا يسعني بعد إكمال هذه الرسالة إلا أن أحمده الله تبارك و تعالی على عظیم نعمته و

جليل منته فهو خلقنا و هدانا و وفقنا و فتح أبواب فضله و أحسانه و بعد :

اهدي ثمرة جهدي إلى جدي الحنون " يمينة و فاطمة " حفظهما الله و أطال عمرهما

إلى من يعجز اللسان و يجف القلم عن وصف فضلها و جميلها الوالدين الكريمين

حفظهما الله و رعاهما و أطال عمرهما " أم الخير و محمد " .

إلى من شاركني الحزن الأبوي إخوتي " حياة ، إسمهان ، أسماء ، ميساء " .

إلى أغلى ماشا " شيماء "

إلى رفقاء الدرب : يونس ، بدر الدين ، عبد الباسط ، صلاح الدين ، محمد أمين ، أبو

بكر ، عبد الوهاب ، خالد ، هشام ... الخ.

إلى من جمعهم فرحة اللقاء و مرارة الفراق أودعهم إلى من قضيت معهم أحلى الأيام

ورسخت في ذهني أجمل الذكريات " يونس ، بدر الدين ، مصطفى ، صلاح الدين ، أحمد ،

مختار ، حمزة ، موسى ، أمين ، عبد الوهاب ، خالد ، ... وغيرهم .

إلى كل من لم انكر اسمه و إلى كل القاطنين في جناح "A" و "B" و "C" و "D"

إلى كل زملاء الدراسة، قسم جغرافيا و تهيئة الاقليم (GAT) ، وخاصة دفعة التخرج

2017/2018 وإلى جميع الأساتذة خاصة الأستاذ المشرف "حدايد محمد " إلى كل من

عرفت و أحببت .

شكرات

وإذا بي أضع اللمسات الأخيرة لبحثي هذا ولا يسعني إلا أن أتوجه بالحمد و الشكر للمولى تبارك و تعالى الذي وفقني لهذا العمل .

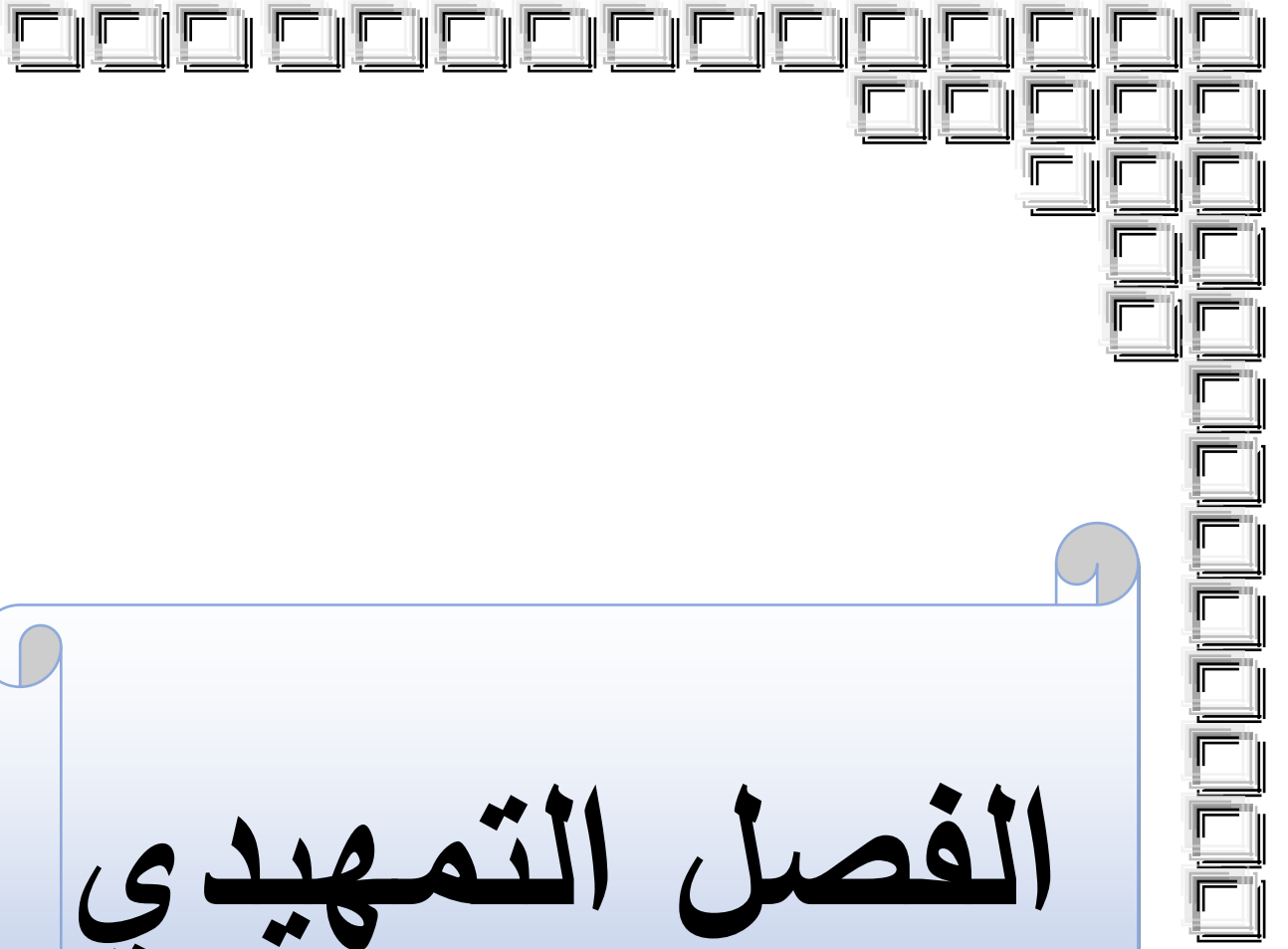
كما أتقدم بالشكر الجزيل إلى مؤطري الأستاذ المحترم "حدايد محمد".

والي كل الأسرة الجامعية من أساتذة وعمال قسم جغرافيا و تهيئة الاقليم والي كل من ساعدنا من قريب أو من بعيد ولو بكلمة طيبة أو بإبتسامة صادقة أو دعاء خالص .

الإهداء

لا يسعني بعد إكمال هذه الرسالة إلا أن أحمّد الله تبارك و تعالٰى على عظيم نعمته و
جليل منته فهو خلقنا و هدانا و وفقنا و فتح أبواب فضله و أحسانه و بعد :
اهدي ثمرة جهدي إلى من يعجز اللسان و يجف القلم عن وصف فضلها و جميلها الوالدين
الكريمين حفظهما الله و رعاهما و أطال عمرهما "عيدة و محمد".
إلى من شاركني الحزن الأبوي إخوتي " حمزة ، عمار ، هنية ، فاطمة ، سهيلة ، خديجة".
إلى رفقاء الدرب : مصطفى ، ابراهيم ، الناصر ، عباس ، أمين ، إسلام ، كمال ،
...الخ.

إلى كل من لم اذكر اسمه و إلى كل القاطنين في جناح "A" و "B" و "C" و "D"
إلى كل زملاء الدراسة، قسم جغرافيا و تهيئة الاقليم (GAT) ، وخاصة دفعة التخرج
2017/2018 والى جميع الأساتذة خاصة الأستاذ المشرف "حدايد محمد " إلى كل من
عرفت و أحببت.



الفصل التمهيدي

مدخل عام

مقدمة عامة:

لا شك ان السكن يعد من اهم مقومات حياة الانسان عموما و في نفس الوقت يشكل مع مختلف المركبات الاخرى الاطار الذي تتم فيه مختلف الممارسات اليومية لساكني المدينة او الريف، فقد شكل دوما الشغل الشاغل لمختلف الدول لا سيما الدول السائرة في طريق النمو التي شهدت في النصف الثاني من القرن الماضي ازمة سكن خانقة بسبب تلازم مجموعة من الظروف الديمغرافية ، السياسية و الاقتصادية التي ادت الى عجز فادح في تلبية الطلب على السكن . نظرا لهذا قامت سلطات هاته الدول بتطبيق سياسات سكنية استرداكية كانت في مجملها غير قادرة على تدارك الوضع.

الجزائر كغيرها من الدول السائرة في طريق النمو ، ورثت حظيرة سكنية معتبرة الا ان الهجرة الكبيرة من الريف الى المدينة ادى الى تراكمات ديمغرافية ادت الى اكتظاظ فادح داخل الغرفة الواحدة في المدينة ، بالنظر الى القدرات الاقتصادية الضئيلة التي روتتها الجزائر اضافة الى التوجه نحو توطين صناعي محض ادى هو الاخر الى خلق عدة تراكمات اخرى منها زيادة الطلب على السكن الحضري، تريف المدن و غيرها من الاختلالات الوظيفية الاخرى.

امام هذه الوضعية المعقدة ، طبقت مجموعة الحلول بأبعاد عملية، تكتيكية و اخرى ذات بعد استراتيجي من اهمها سياسة السكن الريفي التي جاءت في بداية تسعينيات القرن الماضي و لم تعرف انتشارا واسعا الا سنة 2004 خلال المخطط الخماسي 2000 - 2004 الى غاية يومنا هذا خاصة بعد الازمة الامنية التي اصابت البلاد مما ادى الا تحرك قسري و عشوائي للسكان في كل الاتجاهات.

السكن الريفي كعملية مركزية شملت كل جهات الوطن شمال، سهوب ، هضاب عليا و جنوب و بدفتر شروط موحد الا ان الاعانات مختلفة حسب المناطق. تطبيق هذه السياسة شهد العديد من المشاكل التنظيمية نظرا لعجز مخططات التعمير على استيعاب هذه البرامج التي جاءت بطريقة استعجالية مما ادى

الى تعمير المناطق المجاورة للتجمعات الحضرية خاصة في المدن السهبية و الصحراوية و بالأخص القصور .

بعض التجمعات العمرانية في الجزائر وجدت نفسها امام تلاحم نسيجها الحضري مع التجمعات السكنية الريفية المتاخمة للمحيط العمراني مما احدث نوع من النمو العشوائي للمدينة في غياب خطة حضرية بإمكانها استيعاب زحف الانتاج السكني الريفي . مدينة عين الصفراء واحدة من المدن التي عرفت هذا النوع من التوسع على اطرافها باتجاه المركز على غير عادة توسع المدن التي تتوسع من المركز على اطرافها .

هذا التوسع غير المنتظم بالضرورة له مؤثراته الداخلية و الخارجية و كذا العوامل التي ساعدت على فسح الطريق امام بعض الممارسات من قبل المسؤولين عن تسيير ملف السكن الريفي خاصة المنتخبين منهم . في بحثنا هذا نسعى للإجابة على التساؤلات التالية:

الإشكالية:

منذ الاستقلال الى يومنا هذا عرفت المدن الجزائرية توسعا عمرانيا تماشيا مع التطور الاقتصادي والاجتماعي الذي عرفته البلاد لكن بنسب مختلفة.

على ضوء المعطيات العامة للنمو العمراني بالجزائر و الصور المتجددة لأزمة المجال الحضري التي تعيشها مدننا اليوم نتيجة للتوسع العمراني المستمر و التحولات المتعددة التي طغت على الظاهرة العمرانية نظرا لارتفاع قوة استقطابية للمدن و توسعت بطريقة غير منتظمة وزادت وتيرة نموها، و أصبحت أنسجتها العمرانية

مدينة عين الصفراء و على غرار باقي مدن الوطن عرفت تغيرات مجالية و اجتماعية كان سببها البرامج الجديدة السكنية التي مست المنطقة فأخذت شكل في توسعها وذلك للأسباب التالية " وجود وديان ، جبال ، مناطق زراعية "

كل هذه الأسباب دعت الدولة الى اطلاق مشاريع تنموية وبصيغ مختلفة خاصة بالريف أهمها البرامج الجديدة السكنية من اجل المساهمة في استقرار السكان و تنظيم المجال .

ماهي ميكانيزمات التوسع العمراني و عوائقه في مدينة عين الصفراء؟

ماهي برامج السكن الريفي ولماذا وضعت الدولة هذه البرامج في وسط حضري؟

ماهي علاقة ودور السكن الريفي في التوسع العمراني لمدينة عين الصفراء؟

ماهي التأثيرات المجالية والاجتماعية على هذا التوسع في مدينة عين الصفراء ؟

الفرضيات:

- 1 (تعتبر الزيادة السكانية من أسباب التوسع العمراني في مدينة عين الصفراء .
- 2 (غياب الرقابة العمرانية في المدينة ساهم في ظهور توسعات غير منظمة .
- 3 (غياب التخطيط العمراني أدى إلى ظهور نسق عمراني ريفي في وسط حضري.

الأهداف:

- الهدف من هذه الدراسة هو التفكير في التحولات التي شهدتها مدينة عين الصفراء وهذا بالنظر لها من جميع النواحي (الناحية الاجتماعية ، الاطار المبني ، الناحية الاقتصادية بما فيها دراسة النشاطات).
- إذا مما سبق نتطلع إلى تحديد عناصر عمرانية و معمارية عملية تسمح بالتسيير الموجه لتوسع المدينة دون إلغاء الطابع الخاص للمنطقة
- نتطلع إلى الوصول لإنتاج مجال عمراني يتلائم مع خصوصيات المجال الريفي من الناحيتين العمرانية و المناخية ويلبي احتياجات و التقنيات الحضرية المعاصرة.
- إعطاء تصور لإطار قانوني يتماشى و الخصوصيات العمرانية و المعمارية في التخطيط المجالي للمدن الصحراوية.
- إبراز العوامل المتحكمة في توفير الراحة و الامان والاستقرار للإنسان الصحراوي مع مراعاة خصائص المنطقة.

منهجية العمل :

أ- المنهج: من اجل بلوغ الهدف المسطر و المنشود تحقيقه في بحثنا استوجب علينا اختيار المناهج المناسبة لذلك.

اعتمدنا على المنهج الوصفي و التحليلي من أجل معرفة الخصائص العمرانية للمدينة و بذلك نتمكن من استخراج ما هو مناسب لتوسعاتنا الحالية و المستقبلية.

ب- الوسائل المستعملة: بناءا على المناهج المتبعة و استكمالا لذلك اعتمدنا على التقنيات التالية:

*الملاحظة.

*المقابلة.

*استمارة التحقيق (السكن الريفي ، التجهيزات ، الشبكات ، الاعانات المالية ، الحالة العقارية ، المشاكل و العراقيل ، حالة السكن ، تاريخ الانجاز)

*الصور الفوتوغرافية.

*تحليل وثائق وسجلات إدارية.

*جداول إحصائية.

*كتب، مذكرات.

محتويات الموضوع: لقد جاءت هيكلية المذكرة كما يلي:

أ-الفصل التمهيدي(مدخل عام): تناولنا فيه مقدمة و عرض موجز للإشكالية و الأهداف المرجوة، و في الأخير تحديد المنهجية المتبعة و الوسائل المستعملة.

ب-الفصل الأول: مفاهيم عامة

ج - الفصل الثاني : المعطيات العامة الطبيعية و الديمغرافية

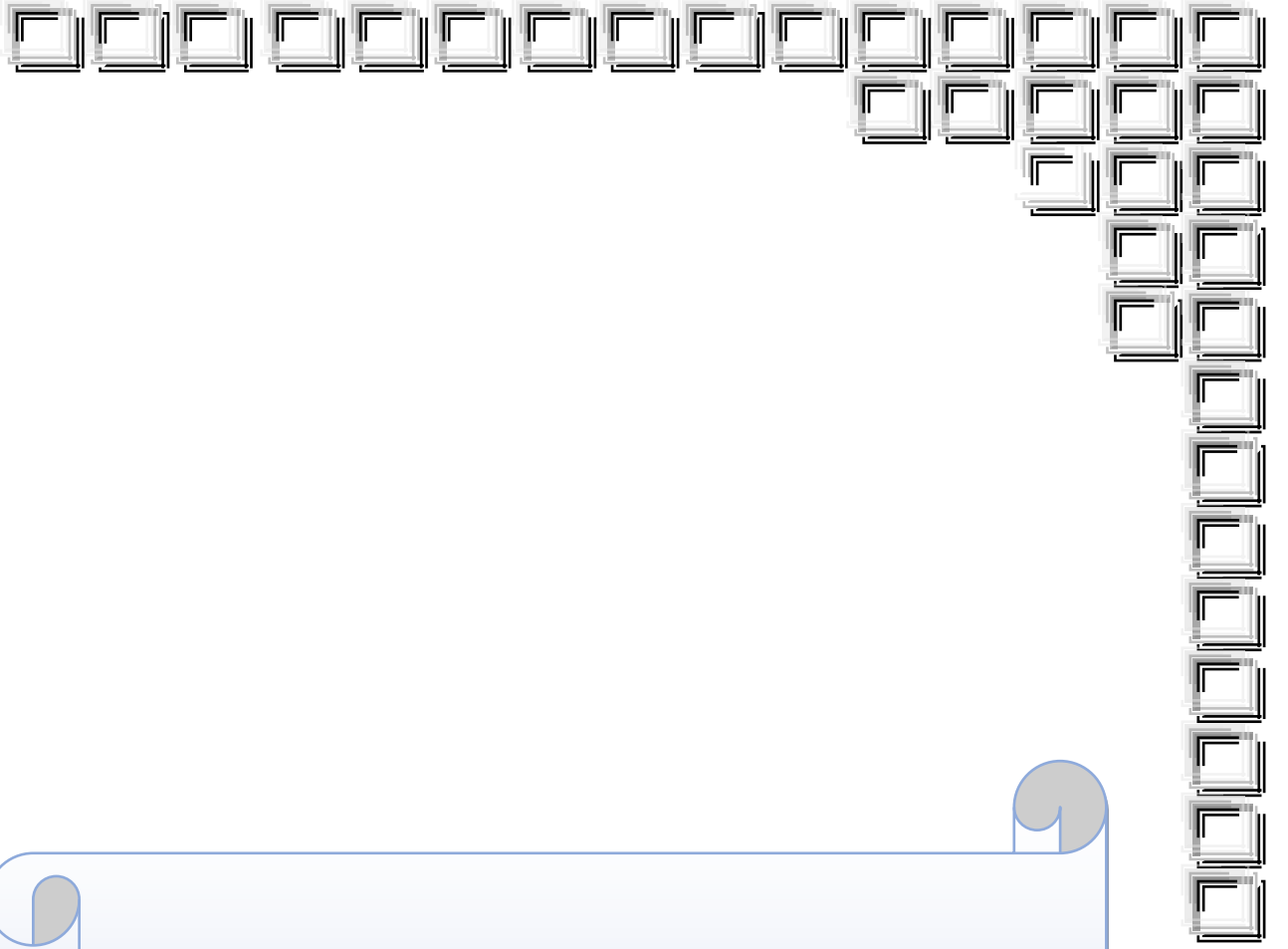
د-الفصل الثالث: سياسة و برامج السكن الريفي

و-الفصل الرابع: تحليل النسيج العمراني مثال حي الضلعة

صعوبات الدراسة:

- عدم توفر المعومات اللازمة للبحث و العمل الميداني.

- عدم توفر بعض المخططات المتعلقة بمجال الدراسة.



الفصل الأول

مفاهيم عامة

التوسع العمراني أنواعه ودوافعه ومعوقاته :

1 - تعريف التوسع العمراني:

التوسع العمراني هو جزء من شكل عمراني، بجانب تجمع موجود، عندما تحدث عملية الاستمرارية لهذا النسيج نقول أنه توسع، والشكل العمراني للتوسع يرتكز على تركيبات هندسية مستمرة أو متقطعة، وتكون مخططة إذا كانت مرتبطة بنسيج موجود مثل تجزئات ونقول على الأنسجة أنها تتوسع بشكل جيد إذا كان هناك تشابه بين النسيج الموجود والذي سيضاف في التوسع.

وعلى العموم التوسع هو عبارة عن تجزئات لأشكال عمرانية ذات هندسة منتظمة أو شبه منتظمة مشكلة فيما بعد مجمع عمراني متجانس. (1)

* التوسع العمراني: وهو كذلك إنتاج مجال عمراني مرتبط بالبحث عن الأشكال المجسدة للأجوبة الخاصة بالطلبات الجديدة من خلال الاحتياجات من مساحة العمل، السكن، التجهيزات، والبنية التحتية والقاعدية آخذين بعين الاعتبار البرمجة والموضع والتنظيم (2).

* التوسع العمراني : هو عملية استغلال العقار الحضري بطريقة مستمرة نحو أطراف المدينة، وهو أيضا عملية زحف النسيج نحو خارج المدينة سواء كان أفقيا أو رأسيا وبطريقة عقلانية. (3)

2- أنواع التوسع العمراني (4):

1.2 - التوسع الداخلي :

1-Ministr de l'équipement du logement et des transports.compositios urbain.tome
1.Reperes.service technique de l'urbanisme I.J.N.Paris.Avril 1992.
2 - بن طينة ياسين، لعجال كمال، الشاوش زين العابدين، مسعودي عبد العزيز: مرجع طابق ص 6
3 - Alberto Zuchelli, introduction à l'urbanisme opérationnel et à la composition urbaine. EPAU. Vol -3- 1993, p 50.
4 - د.عبد الفتاح محمد وهيبية, جغرافية العمران. دار النشر نهضة العربية 2000 ص 154/147

يتجسد في تكثيف البناءات داخل المدينة على حساب الجيوب العمرانية والأماكن الشاغرة وإعادة استغلالها أو زيادة عدد الطوابق.

2.2- التوسع الخارجي :

وهو عبارة عن امتداد عمراني يسمى بالامتداد الأفقي ويتجسد في ثلاثة أشكال:

- أ- الامتداد : ظهر بخروج المساكن خارج المدينة القديمة مما يرسم الانتشار الأفقي وميلاد التجمعات على النموذج الخطي، الشطرنجي، الإشعاعي، حسب اتجاه شبكة المواصلات.
- ب- المدن التابعة : وهي تشبيه المدن الجديدة لكن سعياً وراء تخفيض الاستثمار العام، والاستفادة من مميزات الموقع فإنها أقرب إلى مركز المدينة ومرتبطة به وظيفياً.
- ج- المدن الجديدة : وهي مدن مستقلة بذاتها وتقع على مسافة كافية من منطقة المدينة الكبرى ولا يضطر سكانها إلى الانتقال اليومي للعمل، وتتطلب المدن الجديدة تطوير قاعدة وظيفية متينة من سكن وخدمات لسد احتياجات السكان.
- د- التجمعات السكانية الجديدة : وهي مناطق يسودها تطور سكاني، ومركز توظيف وتعتبر هذه التجمعات حلاً بديلاً للسكن في التجمعات السكنية العشوائية، وبمرور الوقت تحقق الاكتفاء الذاتي من حيث التوظيف والخدمات لسكانها المحليين.

3 - أشكال التوسع العمراني⁽⁵⁾:

وهي عبارة عن خطط تنمو عليها المدن وتمارس فيها نشاطاتها وهي:

- 1.3- خطة الزوايا القائمة (الشطرنجية) : تشبه في تقسيمها لوح الشطرنج من مميزات تقاطع الشوارع بشكل عمودي، وسهولة تقسيم الأرض للاستخدامات المختلفة وسهولة التوسع، بالإضافة

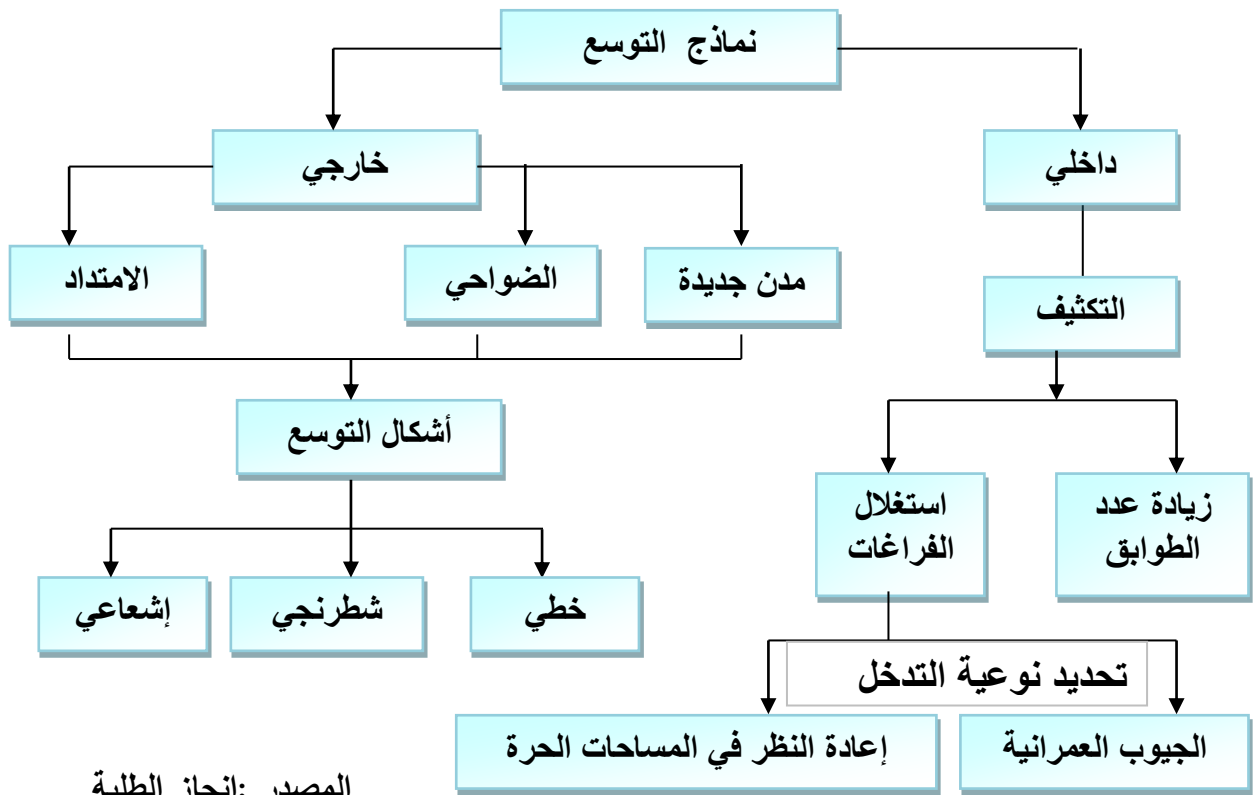
5 - حمادو إلياس، شوقي هشام، بروكي قيس: مرجع سابق. المسيلة، ص 9.

إلى بعض العوائق لهذه الخطة كصعوبة تطبيقها في المناطق الجبلية وحجب الأركان للرؤية في مفترقات الطرق.

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

3.3- 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.

الشكل رقم (01) : يوضح أنواع وأشكال التوسع العمراني



4 - أسباب ودوافع التوسع العمراني (6):

إن حركة السكان في المدن في تغيير دائم من عدة نواحي، كما أن الوضع الاجتماعي والاقتصادي هو الآخر في تغيير مستمر، من هنا يتم حصر أسباب ودوافع التوسع العمراني إلى أربعة أسباب رئيسية وهي:

1.4- العوامل السياسية : و يكون هذا بإصدار قرارات سياسية من طرف الجماعات المحلية التي تلعب دورا أساسيا في توسع الكثير من المدن، و إنشاء أقطار تنموية تتمثل في المناطق الصناعية و مناطق الجذب... إلخ.

2.4- العامل الاقتصادي: إن للعامل الاقتصادي دور مهم وفعال في تحديد حجم ونوعية التوسع للمدينة، فكل أعمال التهيئة والتوسع ترتبط بالجانب الاقتصادي الممول، فكلما زادت الأشغال ازدادت كلفتها وكلما نقصت رؤوس الأموال كلما تم الاستغناء عن بعض الخدمات حسب الأولوية وهذا يعني التقليل من استهلاك المجال بصفة جزئية.

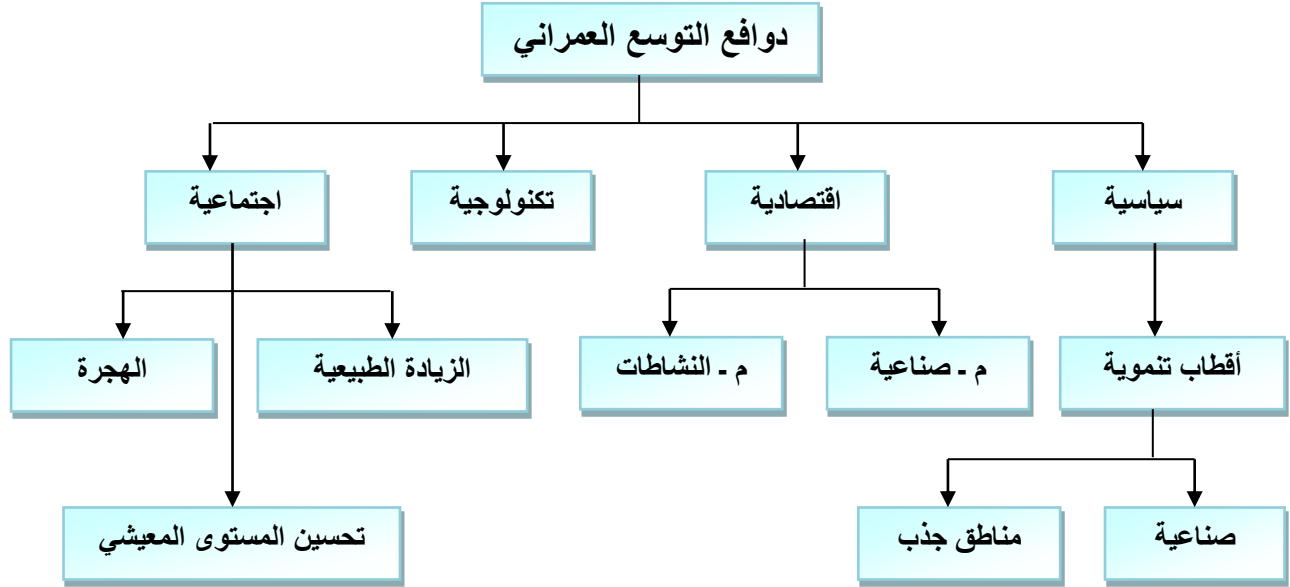
3.4- العامل الاجتماعي: إن الإنسان يسعى دائما إلى تحقيق أكبر قدر ممكن من الخدمات المؤدية إلى توفير الراحة والأمن وفقا لأهوائه وعاداته وتقاليده، وحسب المستوى الاجتماعي للسكان، فنلاحظ أن سكان المدينة النامية والمتخلفة يميلون إلى التكتل الاجتماعي على عكس سكان المدن المتقدمة.

4.4- العامل التكنولوجي: إذ يعتبر أحد الأسباب في نشأة بعض المدن الحديثة، فكثير من المدن التي ظهرت فجأة بظهور الصناعة وزادت حدة التوسع مع زيادة التقدم التكنولوجي، فعلى غرار المدن المتقدمة التي لا تستهلك المجال بكميات كبيرة فهي لم تكن تملك وسائل النقل الحديثة والضخمة كما هي حاليا، والمسكن القديم ليس كالمسكن الحديث الذي اتسع بظهور أدوات جديدة

6 - حفصي عمر، إبراهيم معزوز، مراد مرخوفي: المرجع السابق، ص 8.

التي تتميز بالضخامة مع ظهور التقدم التكنولوجي، كما أن الحضارة ومحطات الميترو مثلا زادا من حجم المدينة بشكل كبير وسرع من وتيرة التوسع المذهل.

الشكل رقم (02): يوضح دوافع التوسع العمراني.



المصدر: انجاز الطلبة

5- معوقات التوسع العمراني (7):

وهي تتمثل في ثلاثة أنواع:

1.5- المعوقات الطبيعية: تختلف المعوقات الطبيعية باختلاف الإمكانيات الموجودة في كل مدينة منها الجبال وشدة انحدارها و البحار والمحيطات التي نجد توسع المدن، لكن يمكن ملء بعض الخلجان مثل هولندا لكن هاته العملية مكلفة، كذلك الأراضي التضاريسية وشدة ميلانها تمنع التوسع بالإضافة إلى الغابات وواحات النخيل التي تقف عائقا أمام نمو المدن.

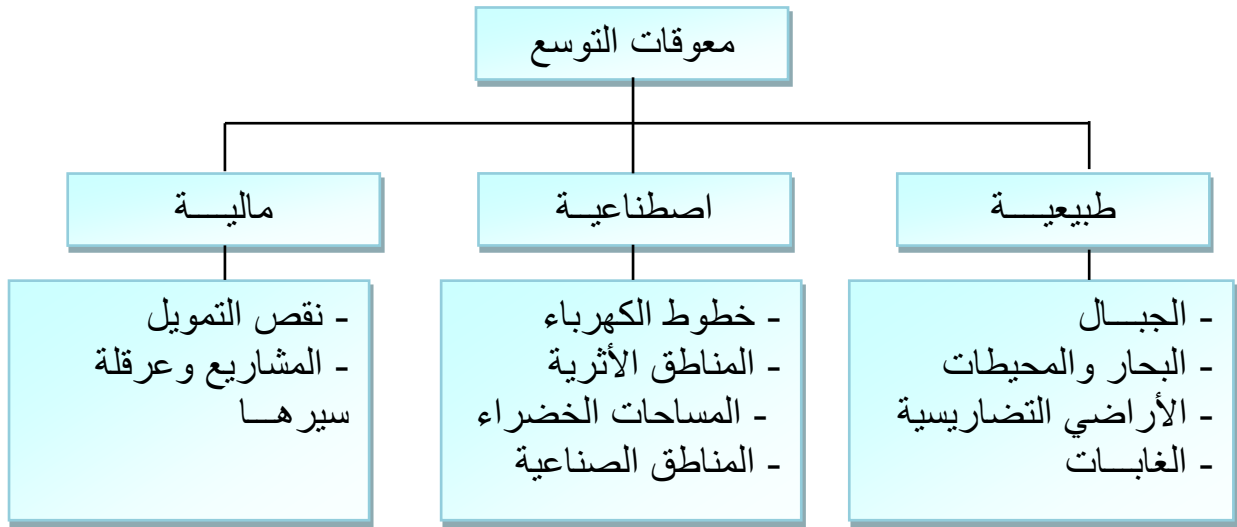
2.5- المعوقات الاصطناعية: وهي متعددة كخطوط الكهرباء ذات التوتر العالي والمتوسط مما يستدعى مساحات الارتفاق، كذلك المناطق الأثرية المحمية التي يجب صيانتها واستغلالها كمعلم

7 - مونة أحمد، مقدر عز الدين، العيشاوي عبد المؤمن: مرجع سابق ، ص 10 ص 11.

سياحي، بالإضافة إلى الأملاك الوقفية والمناطق الصناعية ومناطق رمي النفايات والسكك الحديدية والطرق السريعة.

3.5- المعوقات المالية: يعتبر نقص تمويل المشاريع العمرانية من معوقات التوسع وعرقلة عملية البناء وزيادة الهياكل المبنية، أما عدم دفع مستحقات الإنشاء والصفقات الخاصة بالتعمير الذي يؤدي إلى توقف وتيرة البناء وبالتالي توقف عملية التوسع العمراني.

الشكل رقم (03) : يوضح معوقات التوسع.



المصدر : انجاز الطلبة

6 - إيجابيات و سلبيات التوسع العمراني :

تختلف من مدينة إلى أخرى حسب موقع كل مدينة والمناخ السائد و طبيعة الأرضية و

الإمكانات المادية، وكذلك خصوصية المكان و هي كما يلي :

1.6- التوسع العمودي :

أ- الإيجابيات :

- يحافظ على العقار و يسهل النقل و يتميز بقلة الضوضاء.

- السكان قرييون من مكان المدن لتسهيل الخدمات و إقتصار الوقت.

- التقليل من إستهلاك المجال العمراني خارج المحيط.

ب- السلبيات:

- كثافة في المرور و الإكتضاض.

- إرتفاع تكلفة الإنجاز.

2.6- التوسع الأفقي :

أ- الإيجابيات :

- تلبية رغبة أذواق السكان (البناء الفردي).

- إنخفاض تكاليف الإنجاز و التقنيات المستعملة.

ب- السلبيات :

- البعد عن مركز المدينة و ضياع الوقت في ممارسة النشاطات.

- الإستهلاك المفرط في المجال الحضري.

7- البرامج العمرانية:

تعتبر كوسيلة ربط بين التخطيط والتدخل العمراني، وفي سنة 1962م أدخل ما يسمى بالمخطط العمراني للمدينة، يهدف التحكم في التنمية والتوسع العمراني للبلديات التي يبلغ عدد سكانها 10 آلاف نسمة، والتي لم تدخل في إطار المخطط العمراني التوجيهي PWD كما ظهرت مناطق التوسع الأولية والتجمعات السكانية، ثم 1000 قرية اشتراكية سنة 1965م، وأنشأت وزارة الأشغال العمومية والبناء التي كلفت بالتخطيط العمراني والتحكم في تطور وتوسع المدن، وفي سنة 1975م بدأت الجزائر في تطبيق المخطط العمراني التوجيهي PUD بعد أن شرعت في إنشاء المناطق الصناعية في بعض الولايات(1970م)، وظهرت المناطق الحضرية الجديدة (ZHUN)، وأمام تفاقم أزمة السكن وغياب التسيير العقاري الخاص بالإسكان أصدرت مقرر رقم 73/93 والتي

نصت على إنشاء ديوان الترقية والتسيير العقاري (OPGI)، ثم المقررة 76/94 التي حددت وتيرة الكراء.

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

8-التعريف بالسياسة السكنية : يتجلى التعريف بالسياسة السكنية من خلال إعطاء تعريف شامل و دقيق حولها و ذلك بإبراز أهم الوسائل و الآليات أو الأدوات التي تضعها للتدخل و التحكم بشكل أدق في السوق السكني أو قطاع السكن

9-مفاهيم متعلقة بالسياسة السكنية : للسكن أهمية كبيرة تتجلى من خلال مفهومه الواسع ومن خلال دوره الكبير سواء على الصعيد الاقتصادي أو الاجتماعي وحتى السياسي ، وألن السكن وحده ال يكفي اذا لم يوفر المتطلبات اليومية ويتمتع بالقيم ويجسد عادات وثقافة سكنية لذا سنحاول التطرق إلى بعض المفاهيم المتعلقة بالسياسة السكنية وشرحها حتى نتمكن من الإحاطة بالموضوع محل الدراسة :

1-9 البيئة السكنية : هي عبارة عن وسط له خصائص بيئية معينة يستطيع سكانها الاختيار ضمن محددات ثقافية مرتبطة بأسلوب حياتهم ، هذا الاختيار يعكس الرغبة في تحقيق المثل و القيم و التصورات الثقافية و قد أشارت بعض الدراسات إلى أن وظيفة السكن تشكل نسبة تتجاوز

50 % من مساحة المنطقة المشيدة بالمدينة ، بل إن من المعمارين و من يرى بأن توفير السكن يمثل الوظيفة الرئيسية للمدينة ،

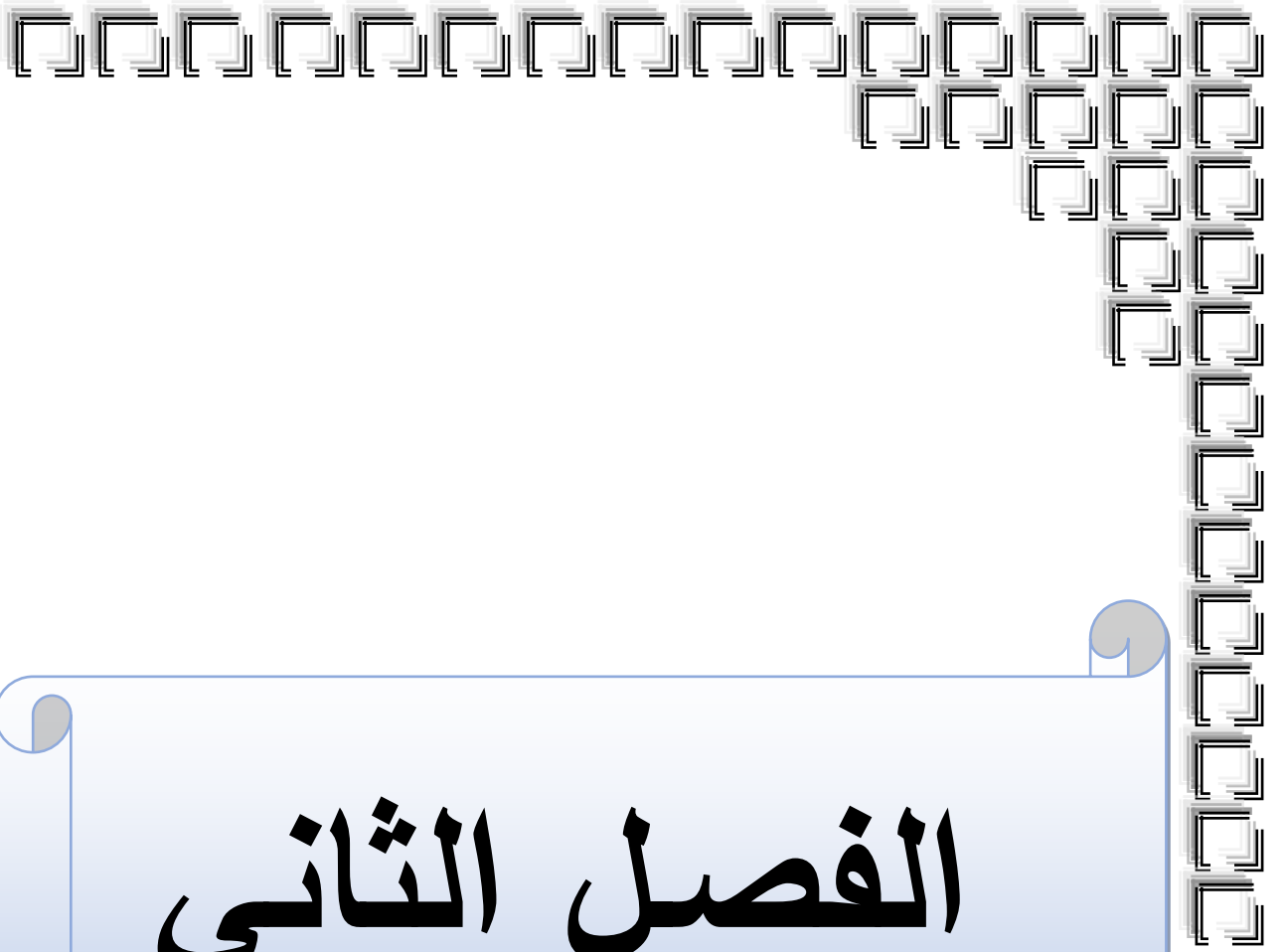
حيث تتبلور القيم الاجتماعية والإنسانية عن طريق تعزيز وترسيخ الإحساس بالانتماء إلى البيئة السكنية ، ومن خلال التفاعل الاجتماعي بين مختلف الشرائح السكانية التي تتشاطر الحياة المشتركة فيه، أيضا من خلال التحفيز على قضاء فترات أطول خارج المسكن وبالتالي زيادة التفاعل مع البيئة الخارجية المحيطة والحرص على حمايتها و نظافتها .

المجمعات السكنية :المجمع هو تجمع مجموعة سكنات مبنية في ضواحي المدن الكبيرة وتستفيد من بعض التجهيزات الجماعية . المجمع كلمة تشير إلى تجمع عضوي ، لعدة عمارات جماعية، و عندما تحوي على الأقل ألف مسكن، تكون تجمع كبير .

9-2 المبنى : البناية هي بيت وأكثر من ذلك، فهي بناية حضرية من عدة طوابق تستعمل عادة للسكن وللنشاطات... الخ .

9-3 العمارة : هي كل منشأ أو بناء يبنى لحماية الإنسان، الحيوان ، الأشياء، كما أستعمل اللفظ في الماضي للدلالة على فعل بناء، وأستعمل بشكل واسع في قطاع النشاطات الاقتصادية المرتبطة بالبناء

9-4 الشقة : هي جزء من مبنى تتألف من غرفة واحدة أو أكثر مع وجود المرافق الخاصة بها و لها مدخل واحد أو أكثر.



الفصل الثاني

عين الصفراء في إطارها الطبيعي و
البشري و الإقتصادي

مقدمة :

إن التوسع السريع الذي وصلت إليه الكثير من المدن في عصرنا هذا كان يستلزم تحليل النسيج العمراني ، إضافة إلى مشاكل أخرى تختلف من مدينة لأخرى وهذا حسب كل مدينة . ومدينة عين الصفراء تتميز بخصائص عمرانية مختلفة ، وهذا حسب موقعها وموضعها الذي سمح بدوره لأن يكون للمدينة طابع خاص لنسيجها العمراني ، حيث عرفت تطورا ملحوظا خلال السنوات الأخيرة ، مما أدى إلى ظهور إختلالات كبيرة في البنية الحضرية وفي الهيكل المجالي للمدينة ، ولمعرفة هذه التأثيرات لا بد من دراسة تحليلية شاملة للمدينة.

يرتكز هذا الفصل على تحليل و تقييم ما يمكن أن يقوم عليه أي تخطيط عمراني بغية تحقيق أهداف معينة ما تلبث و أن تظهر واضحة المعالم في ذلك الكائن المسمى بالمدينة، و على هذا الأساس سوف نمس كل من الجوانب التالية :

* لمحة تاريخية للمدينة و عن مكانتها الأصلية.

* الدراسة الطبيعية لمدينة (عين الصفراء) و ذلك بتحليل مؤهلات موضعها و موقعها و أثرهما على مكونات النسيج العمراني و توسع المدينة.

* الدراسة الديمغرافية التي توضح لنا وتيرة النمو السكاني و كذا العوامل المؤثرة في هذا النمو، ثم تقدير المستقبل العددي لهؤلاء السكان و ذلك بهدف الوصول إلى الإحتياجات المستقبلية من السكن والمنشآت القاعدية.

* الدراسة الإقتصادية و ذلك لتحديد المستوى المعيشي للمدينة و مدا تركيب القوى البشرية من أجل تحديد الوظيفة الغالبة في المدينة.

1 - لمحة تاريخية¹

مدينة العين الصفراء من المدن قديمة النشأة في ولاية النعامة، بحيث التواجد البشري لهذه المدينة وضواحيها قديم جدا يعود على الأقل إلى العصر الحجري الحديث (تيولوتيك) وذلك بدراسة الباحثين للنقوش الحجرية الموجودة بكثرة في مدينة العين الصفراء وضواحيها.

تم تحديد نشأتها إلى حوالي 5000 سنة قبل الميلاد وذلك لدراسة بعض الباحثين (حامي سنة 1882م ، طوني 1888م، فلاناند 1892) وفي القرن العشرين (بروي، فوفري، يالاري ، لوت) ، وحسب نفس الباحثين ودراساتهم للنقوش الحجرية فان اغلب الأعمال أنجزت قبل الحضارة السومرية، وقيل أنها أقدم من الأهرامات المصرية (التمولوس) .

لقد كانت المدينة في تلك المرحلة منطقة عبور ذات حركة مرور كثيفة بين الجنوب والشمال وبين الغرب والشرق وذلك لقراءة الباحثين لمضمون النقوش الحجرية التي ضمت عربات جر وكذا حيوانات جر .

ويرجع تاريخ نشأة مدينة العين الصفراء من القرن 8م إلى القرن 12م من طرف الرومان ثم تعاقب على تداول الحكم فيها من طرف (المرابطين والحماديين والزيانيين) وذلك من القرن 17م إلى القرن 19م، وفي القرن العشرين عرفت استيطان الاستعمار الفرنسي في هذه المرحلة عرفت المدينة توسعا سكنيا كبيرا فشيدت المساكن والتكنات والكنايس. كما عرفت ثورة شعبية (ثورة الشيخ بوعمامة) و عدة ثورات ضد الاستعمار.

¹ : المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير بلدية عين الصفراء سنة 2012

2- موقع و موضع مجال الدراسة :²

1-2 الموقع الجغرافي:

تقع مدينة العين الصفراء في الجنوب الغربي بمقر ولاية النعامة حيث تبعد عن مقرها ب70 كيلو متر، تقع ضمن سلسلة الأطلس الصحراوي بين الحدود الجنوبية والهضاب العليا الغربية الشمالية والمنطقة الصحراوية في الجنوب. ويحدها من الناحية الشمالية جبل عيسى وجنوبا جبل مكثر وكذا الكثبان الرملية ومن الناحية الغربية جبل مرغاد.

2-2 الموقع الإداري:

تعتبر مدينة عين الصفراء قديمة النشأة وقد ارتقت إلى دائرة سنة 1974 م ، ويبلغ عدد البلديات التابعة لها 5 بلديات ، تقدر مساحتها ب 1075 كيلو متر مربع وتتمثل حدودها في:

- الشمال : ولاية النعامة.

- الجنوب : بلدية مغرار.

- الشرق : بلدية تيبوت.

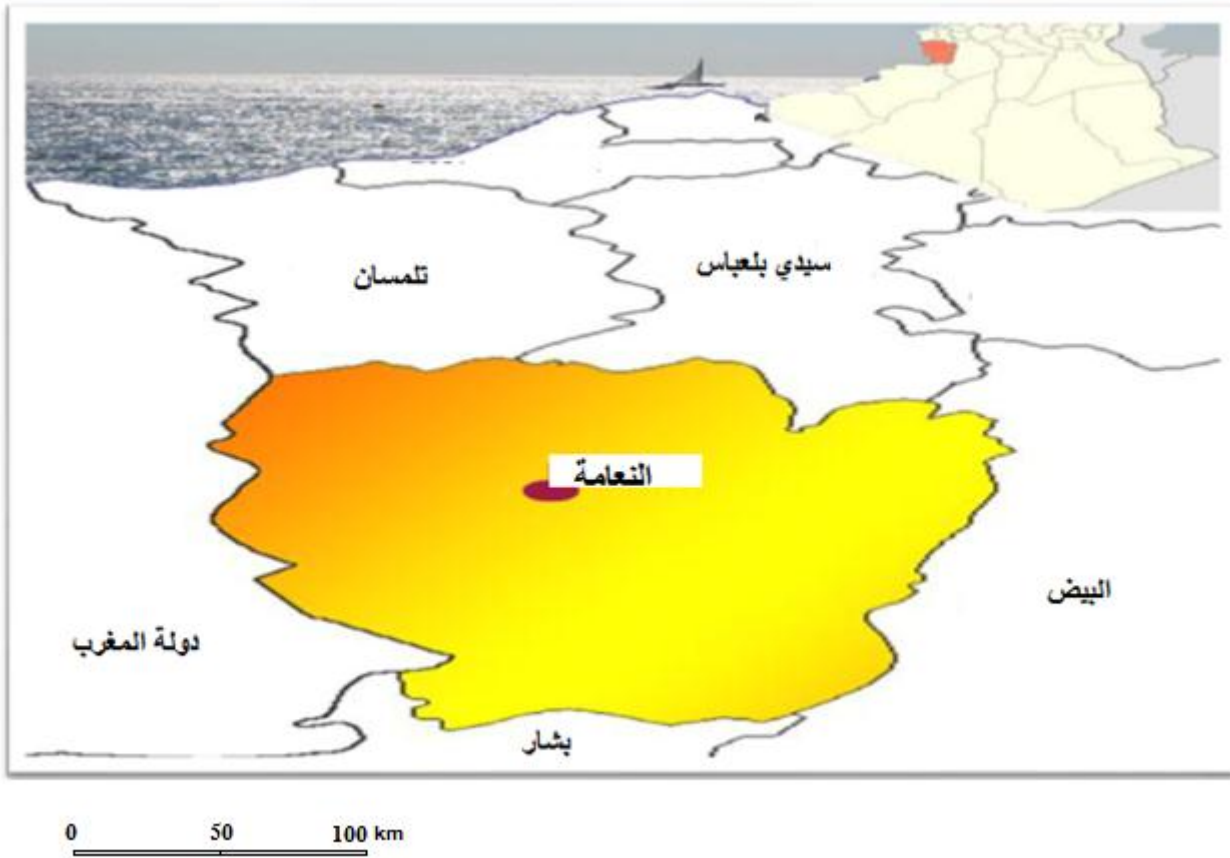
- الغرب : بلدية صفيصيفة .

(الخريطة رقم : 01-02) .

²: المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير بلدية عين الصفراء سنة 2012

"الحدود الإدارية لولاية النعامة"

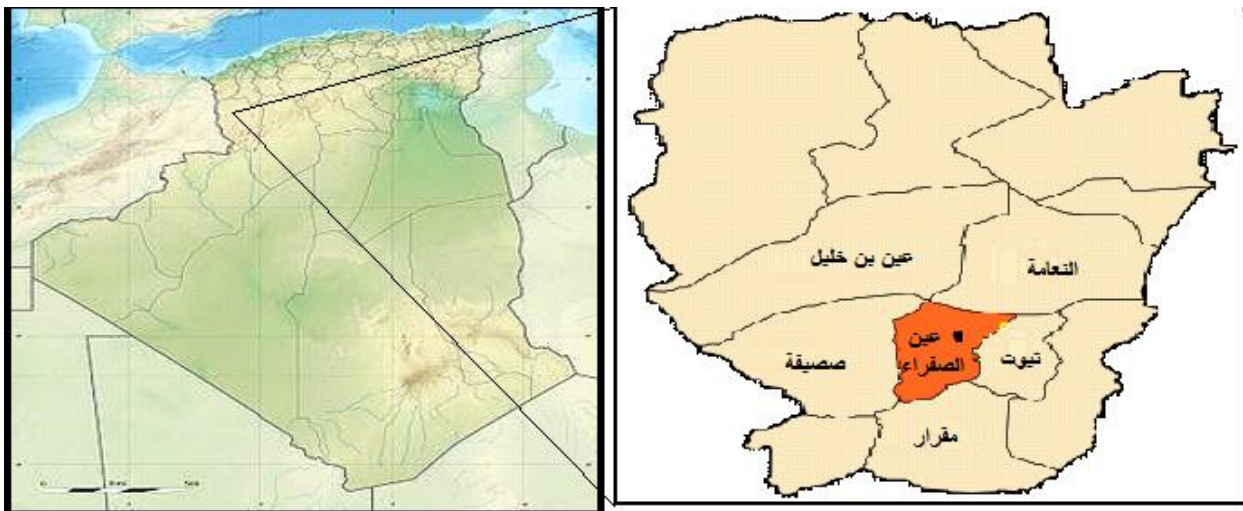
الخريطة رقم (01):



المصدر : المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير سنة 2012

"الموقع الإداري لبلدية العين الصفراء"

الخريطة رقم (02):

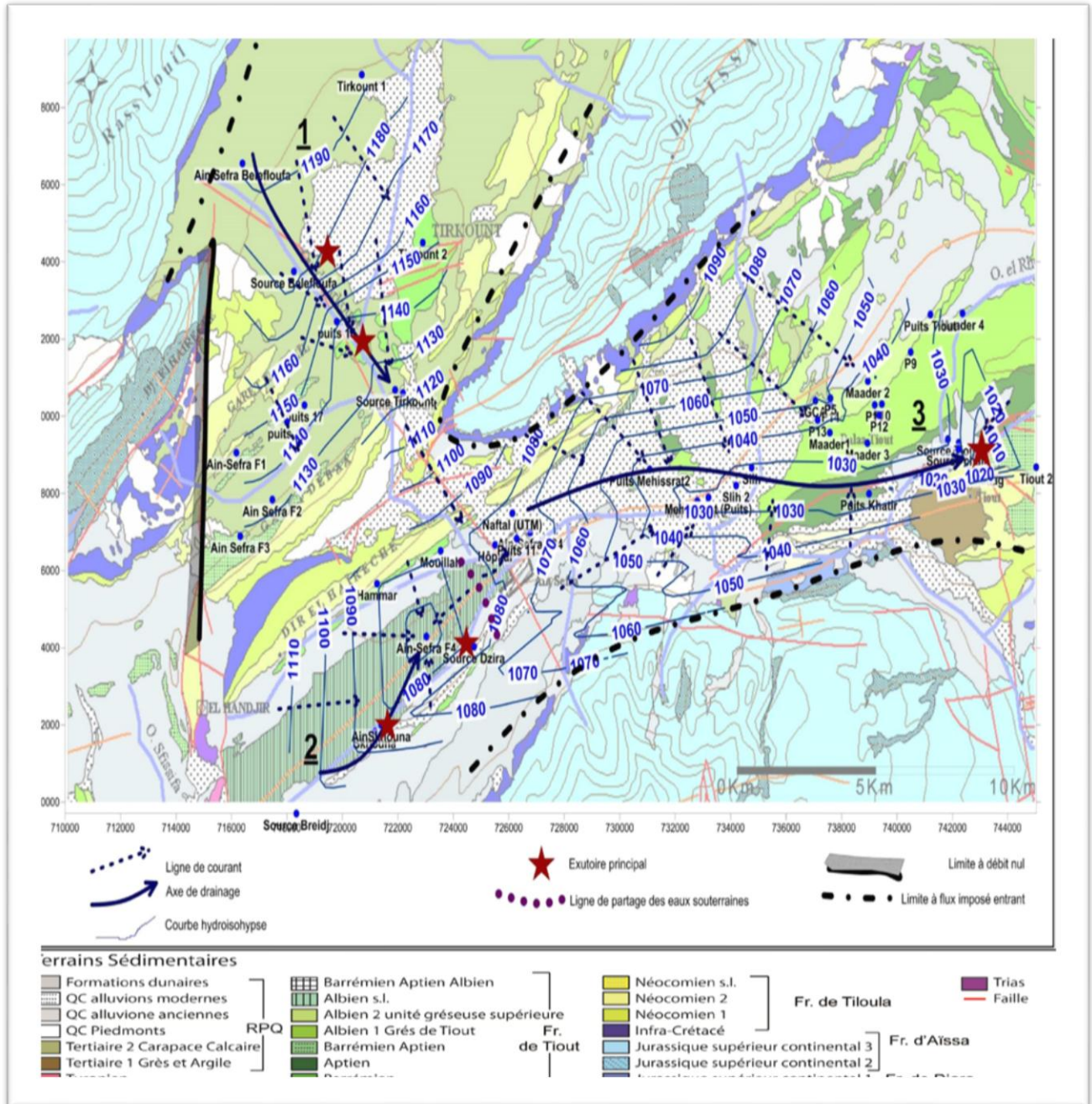


المصدر : المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير سنة 2012

2- 3 جيولوجية المنطقة :

إن منطقة عين الصفراء تتكون أساساً من جبال و أراضي تعود الى العصر الجوراسي ، في حين أن الأحواض الموجودة بها هي عبارة عن تكتلات مستوية من أراضي العصر الطباشيري .

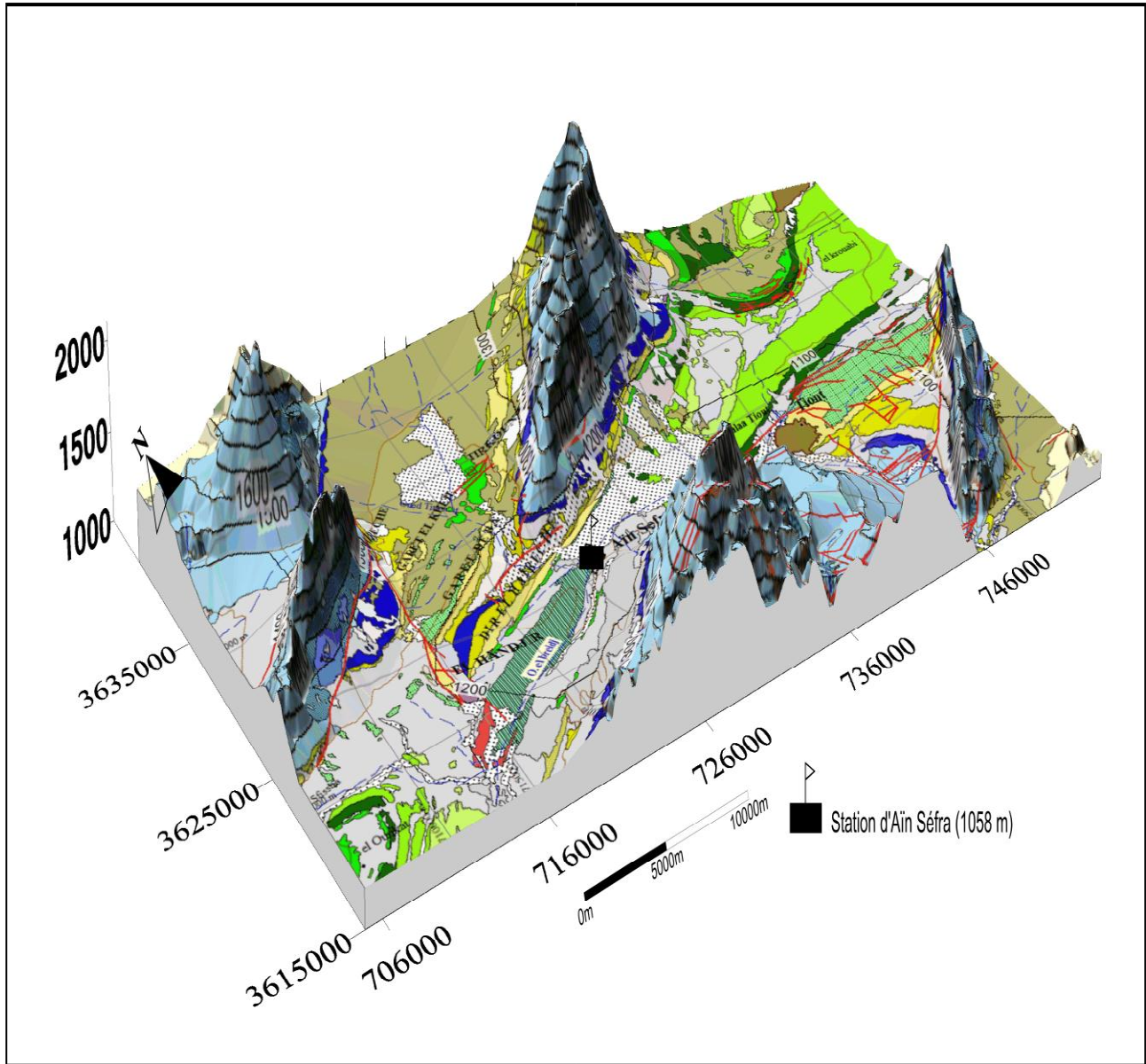
الخريطة رقم (03) : "الطبيعة الهيدرولوجية لمدينة عين الصفراء"



المصدر : المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير سنة 2012 .

يتم تمثيل الحوض الهيدروجيولوجي لمنطقة الدراسة بشكل رئيسي من قبل منخفض بالحنجير و العين الصفراء و تيوت ، و الجزء الجنوبي من منطقة تيركونت.

الخريطة رقم (04) : " خريطة جيولوجية ثلاثية الأبعاد لبلدية عين الصفراء "



المصدر : مكتب دراسات "الآثار" عين الصفراء

3- الدراسة الطبيعية³

إن دراسة الجانب الطبيعي لأي منطقة له دور هام من خلال دراسة تضاريس و جيولوجية و هيدرولوجية المنطقة وهذا قصد توظيفها في الجانب الرئيسي للدراسة و هو قطاع التعمير و البناء لكيفية شغل الأراضي و إستخدام المجال في أحسن الظروف

3-1 تضاريس المنطقة:

- السهول:

هي عبارة عن أروقة موجودة بين جبل مكثر وجبل عيسى باتجاه بلدية تيوت وسهل الواد الكبير.

- الجبال:

هي عبارة عن أجزاء من سلسلة الأطلس الصحراوي تحصر مدينة العين الصفراء وهي جبال متوازية حيث يحدها:

- شمالا: جبل عيسى ارتفاعه 2250 متر ويمتد على طول 32 كيلو متر.

- جنوبا: جبل مكثر ارتفاعه 2062 متر ويمتد على طول 30 كيلو متر.

- غربا: جبل مرغاد ارتفاعه 2135 متر ويمتد على طول 24 كيلومتر.

- الكثبان الرملية:

تقع جنوب المدينة بمحاذاة جبل مكثر.

- الغطاء النباتي:

يطغى على الغطاء النباتي النوع السهبي المنتشر حسب البيئة الطبيعية والمتمثلة في غذاء المواشي للمنطقة وندرج على سبيل المثال : نبات الحلفاء، نبات الشيح .

المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير بلدية عين الصفراء سنة 2012،

3-2 الشبكة الهيدروغرافية:⁴

الشبكة الهيدروغرافية لمدينة العين الصفراء تتجه نحو الشرق إلى بلدية تيوت بحيث تصب في الواد الكبير ويستقبل مياهه من وادي (تيركونت والبريج) وتدفق هذه المياه يحدث فيضانات خطيرة على المدينة. تحتوي حاليا المدينة على عدة خزانات مائية وهي(السخونة، المحيصرات، الصليح، الميلاح و الحاسي)

3-2-1 الوديان:

هناك واد تيركونت و واد البريج اللذان يلتقيان في الواد الكبير هذا الأخير يقسم المدينة إلى قسمين و تبلغ مساحة الواد حوالي :572200.83م².

3-3 المناخ:⁵

المناخ عامل مهم في تحديد إمكانيات المنطقة ، ويتحكم في جميع النشاطات ، ودراسة هذه الظاهرة ترجع إلى وجود المعطيات المناخية لفترة طويلة وجميع مكونات المناخ المهمة التي هي(التساقط والحرارة)، بصفة عامة فان منطقة العين الصفراء تتميز بمناخ بارد وممطر شتاء ، حار وجاف صيفا وتساقط سنوي لا يتعدى 216 ملليمتر ، يتميز أيضا بأمطار فجائية تحدث فيضانات ، هناك ظاهرة الصقيع الناتج عن هبوط درجة الحرارة وهبوب زوايع رملية من الجنوب.

التساقط:

تعتبر الأمطار عنصر هام خاصة في النشاط الفلاحي وشغور المياه السطحية والباطنية ، حسب مصلحة الأرصاد الجوية بمقر الولاية فان كمية الأمطار في مدينة العين الصفراء تقدر ب 192 ملليمتر سنويا، فيما يلي اللوحة الشهرية لتساقط الأمطار سنة 2012.⁶

⁴: المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير بلدية عين الصفراء.2012

⁵: مصلحة الأرصاد الجوية بولاية النعامة سنة 2010

⁶: نفس المرجع.

جدول رقم (01) : يوضح معدل التساقط الشهري العام من سنة 1980 الى سنة 2010

معدل السني	ديسمبر	نوفمبر	أكتوبر	سبتمبر	أوت	جويلية	جوان	ماي	ابريل	مارس	فيفري	جانفي
15,25	8	17	31	20	11	4	8	18	16	23	13	14

المصدر: مصلحة الأرصاد الجوية بولاية النعامة سنة 2010

و بالتالي نستنتج أنّ :

- المنطقة معروفة بوفرة كبيرة للمياه الباطنية.

- تحدث الأمطار الطوفانية فيضانات حيث تتضرر بعض الأحياء خاصة المجاورة للواد مثل حي (القصر، الميلاح ، بومريفق)، و رغم وجود تساقط أمطار معتبر في المنطقة إلا أنها لا تحتوي على سد.

الحرارة:⁷

إن المدى الحراري في المنطقة مرتفع سواء من الناحية اليومية أو الشهرية بسبب التذبذب في درجات الحرارة في الليل والنهار وبين الشهر والآخر كما هو مبين في الجدول التالي:

جدول رقم(02): يوضح المعدل الشهري العام لدرجة الحرارة من سنة 1980 الى سنة 2010

جانفي	فيفري	مارس	ابريل	ماي	جوان	جويلية	أوت	سبتمبر	أكتوبر	نوفمبر	ديسمبر
7	9	13	16	21	26	30	29	24	18	12	8
12	16	16	19	28	32	36	35	28	22	18	18
5	6	5	14	16	21	27	26	21	15	9	5

المصدر: مصلحة الأرصاد الجوية بولاية النعامة 2010

⁷:نفس المرجع.

الرياح:⁸ جدول رقم(03): يوضح المعدل الشهري العام للرياح سنة 2010

الاتجاهات	الشمال	الشمال شرقي	الشمال غربي	الشرق	الغرب	الجنوب	الجنوب شرقي	الجنوب غربي
التوتر	18	13	17	4.6	16	11	4.4	16
المجموع	48			4.6	16	31.4		

المصدر: مصلحة الأرصاد الجوية بولاية النعامة 2010

إن دراسة ظاهرة الرياح السائدة تلعب دورا هاما خاصة في تطوير شبكة الطرقات للمدينة ، وتوجيه البناءات ووضع المنشآت.من خلال الدراسة فان الرياح المعتادة في مدينة العين الصفراء هي رياح تهب من الشمال الغربي ورياح من الجنوب (رياح السيروكو) التي تهب على المنطقة .
ومن خلال هذا نستنتج :

- اثر التباين في درجة الحرارة وكذا الرياح (الزوابع الرملية)على المجال العمراني.
- ارتفاع درجة الحرارة وهبوب الرياح أدى إلى تفاقم ظاهرة التصحر في المنطقة ، حيث أصبحت الرمال على محاذة النسيج العمراني وهذا مشكل خطير.
- ارتفاع درجة الحرارة وكذا الرياح المصحوبة بالرمال ياثّر على اختيار نمط البناءات.

الرطوبة:⁹ جدول رقم(04): "يوضح المعدل الشهري العام للرطوبة من سنة 1980 الى سنة 2010"

الريطوبة (%)	جانفي	فيفري	مارس	ابريل	ماي	جون	جويلية	أوت	سبتمبر	أكتوبر	نوفمبر	ديسمبر
الريطوبة (%)	64	58	51	46	41	35	29	32	43	52	61	66
قيمة العظمى	87	84	79	73	67	59	50	54	68	77	85	88
قيمة الدنيا	36	32	27	23	19	16	12	15	22	28	36	39

المصدر: مصلحة الأرصاد الجوية بولاية النعامة 2010

⁸: نفس المرجع.

⁹: نفس المرجع.

4 - المعطيات الديمغرافية : 10

4-1 التطور السكاني لمدينة عين الصفراء :

إستنادا إلى معطيات التعداد العام للسكن و السكان لسنة 2012 فإن عدد السكان ببلدية عين

الصفراء بلغ 61978 نسمة . و من خلال الجدول التالي يمكن توضيح تطور السكان عبر عدة سنوات:

جدول رقم(05): "يوضح تطورالسكان عبر عدة سنوات"

السنوات	1966	1977	1987	1998	2002	2008	2012
عدد السكان	8421	14872	23799	32150	34921	60000	61978

المصدر: RGPH (ENQUETE) + الديوان الاحصائي + معالجة الطالب.

4-2 الكثافة السكانية:

قياسا بمساحة البلدية (94, 1004 كم²) و حسب المعطيات العامة للتعداد العام للسكن و السكان لسنة

2012 فإن الكثافة السكانية الخام بلغت 61.67 نسمة / كم² و كانت في سنة 2008 : 59.7 نسمة / كم²

وفي تعداد 2002 قدرت بـ 31.99 نسمة / كم² ، وفي تعداد 1998 قدرت بـ 31.99 نسمة / كم²

الجدول رقم (06): "يمثل الكثافة السكانية الخام"

السنوات	عدد السكان	المساحة (كم ²)	الكثافة الخامة (ن / كم ²)
1998	32150	1004, 94	31.99
2002	34921	1004, 94	34.74
2008	60000	1004, 94	59.71
2012	61978	1004, 94	61.67

المصدر: الديوان الإحصائي العام للسكن و السكان سنة 2012.

¹⁰: الديوان الإحصائي العام للسكن و السكان سنة 2012. (بتصرف)

4-2-1 معدل النمو:

معدل النمو السنوي المحتفظ به هو 3%. فمن معطيات عام 2012 ووفقا ل DPAT لولاية النعامة فإن :

معدل الوفيات = 0.523% و معدل المواليد = 3.30%

وبالتالي معدل النمو الطبيعي السنوي 2.77% .

- المدى القصير 2008-2012 = 61978 نسمة.

- المدى المتوسط 2013-2022 = 67197 نسمة وعلى المدى الطويل 2023-2030 = 72000 ن

5- البنية الإقتصادية : ¹¹

5-1 الصناعة و النقل :

بلدية عين الصفراء لديها عدد من البنايات التجارية تقع على مستوى مديرية التكتل ، لذا فهي منافذ البيع

للشركات الوطنية مثل: ECOGRA ، NAFTAL.

يتم تعزيز هياكل التوزيع هذه من قبل تجار التجزئة الخاصين الذين يتركزون بشكل خاص في وسط مدينة

عين الصفراء. وهي عموماً مقرات لمناطق مختلفة تشغل الطابق الأرضي من المساكن (المخابز ، محلات

متعددة ، محلات البقالة ، غرف الشاي) و سوق أسبوعياً في عين الصفراء "سوق الإثنين".

فيما يتعلق بتوزيع الوقود ، فإن تكتل عين الصفراء يحتوي على 4 محطات. بالنسبة لهياكل النقل ، فإن التكتل

في عين الصفراء لديه وكالة SNTV التي توفر النقل العام بين المناطق الحضرية ، ووكالة SNTF التي

تتعامل مع نقل البضائع.

تم إجراء دراسة النقل للوكالتين عند المدخل الشمالي للمدينة من أجل تفتيح المناطق الداخلية في وسط

المدينة من خلال تجنب الفراغ المكاني والعملي بين وسط المدينة والجزء الشمالي من رابط التكتل الرئيسي.

المناطق الأخرى مجهزة بالمحلات والخدمات.

¹¹: المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير بلدية عين الصفراء سنة 2012 (بتصرف)

5-2 السياحة:

بلدية عين الصفراء و التابعة إداريا لولاية النعامة تمتاز بتنوع سياحي لا مثيل له، أهلها لتكون قبلة للسواح. من أهم ما تزخر به المنطقة من مواقع سياحية نذكر على سبيل المثال مايلي:

قصر سيدي بوتخيل.

واحة مكثر .

المنبع المائي لحمام عين ورقة.

الاثار الحجرية و التي تعود الى ما قبل التاريخ بمنطقة تيوت.

بقايا آثار الديناصورات بمنطقة صفيصيفة.

قلعة الشيخ بوعمامة.

5-3 الخدمات :

يتشكل هذا القطاع من عدة فروع (التجارة . النقل . الإدارة ...) و سنركز على التجارة و النقل

نظرا لدورها الكبير في تنمية البلدية و مناصب الشغل التي يوفرها كل منهما .

5-4 الجهاز التجاري:

الجهاز التجاري يتكون حسب الإحصاء 2008 على 2281 تاجر شخصي و 60 مؤسسة تجارية، هذا العدد

(2281) تتوزع فيه إلى:

- خدمات: 200 في مختلف القطاعات.

- تجارة الجملة: 205 في مختلف الأنشطة.

تجارة التجزئة: 2051 بجميع أنواعها.

أما المقاولين فهو: 459 متعامل (أشخاص طبيعي) يدخل فيها الحرفيين

6- دراسة البنية القاعدية:¹²**6-1 شبكة الطرقات:**

وقد أدت الامتدادات المختلفة المعروفة بتجمع عين الصفرة إلى توسيع شبكة المرور التي تربط الأحياء المختلفة فيما بينها. يتم تنظيم شبكة النقل المدني عن طريق تحويل RN6 الذي يصل إلى وسط المدينة وشارع بوعرفة الذي يفرض نفسه كمحور هيكلية. كما هناك أيضا شريان يخدم امتداد المدينة نحو محور صفيصيفة إلى الغرب.

6-2 شبكة الكهرباء:

شبكة الكهرباء لها أهمية كبيرة سواء من ناحية توصيل الإنارة لجميع السكنات والمرافق كذلك إنارة المساحات العمومية والطرقات كجانب ايجابي وجانب الخطورة التي تشكلها على المواطنين والمنشآت إن لم تحترم المسافة الأمنية المعمول بها.

6-3 شبكة المياه الصالحة للشرب:

يتم تزويد منطقة عين الصفراء من نقاط المياه صليح ، مصيرات وحفر الآبار عين السخونة.

كما يتم ضمان سعة التخزين من خلال 07 خزانات مائية.

وبذلك تبلغ السعة الإجمالية 5050 متر مكعب بالإضافة إلى غطاء الاسترداد الذي يقع في الضلعة بسعة 500 متر مكعب.

تجري حاليا دراسة جديدة في المدينة بغية تحسين إمدادات مياه الشرب.

6-4 السكة الحديدية:

تم انجاز طريق جديد ومحطة جديدة جنوب ZHUN العين الصفراء وهي تربط بشار بالمحمدية في الشمال.

¹²: المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير بلدية عين الصفراء 2012

6-5 شبكة الصرف الصحي:¹³

شبكة الصرف الصحي القائمة في عين صفراء هي نوع الودودي ، يتم نقل المياه المستعملة إلى المخرج النهائي الموجود في الطرف الشرقي من المدينة ويؤدي إلى وادي عين الصفراء. تجري حالياً تجديد معظم قنوات الصرف الصحي لمدينة عين صفراء. وذلك لتحسين شبكة الصرف الصحي.

7- العوائق الطبيعية:¹⁴

7-1-الجبال:

تعد الجبال من أهم العوائق الطبيعية التي تعيق التوسع بالمدينة حيث يحصر المدينة جبلان متوازيان هما: جبل مكتر: هو ذو انحدار شديد وغير مساعد لأي نوع من الاستغلال حيث يعد بمثابة جدار صد حقيقي للتوسع العمراني يصل ارتفاعه إلى 2060 متر وعلى امتداد 30 كلم - جبل عيسى: هذا الجبل ذو انحدار متوسط إلا انه اخطر لان التوجه الحالي باتجاهه، بحيث نجد بينه وبين التوسع العمراني (الضلعة).

7-2- الضلعة:

هي ذات ارتفاع متوسط لا يتجاوز 500 متر إلا أن هذه الأرضية غير صالحة للتعمير وذلك حسب الدراسات، تعتبر الضلعة الحاجز الأول للتوسع العمراني في الجهة الشمالية.

7-3- الواد الكبير:

هو عبارة عن التقاء (واد تيركونت، واد البريج)، حيث هذا اللقاء في وسط المدينة وهو يمثل أهم عائق بل عازل، حيث يعزل المنطقية الشمالية على المنطقة الجنوبية عند فيضانه، قد يستمر لأيام (تهاون السلطات المحلية في بناء الجسر الوحيد الرابط بين الجهتين) وذلك بالاحتكام إلى سياسة الترقيع.

¹³: نقس المرجع.

¹⁴: نقس المرجع.

7-4- الكثبان الرملية:

تقع الكثبان الرملية (السيف) جنوب المدينة ، وهي قريبة من ابعد نقطة في المدينة في الجهة الجنوبية (فندق مكثر) وهي ذات ارتفاع متوسط تقع بمحادات جبل مكثر وتشكل أهم عائق للتوسع المستقبلي في الجهة الجنوبية.

7-5- الحزام الأخضر:

هو عبارة عن مجموعة من أشجار(الصنوبر ، العريش، الكاليتوس) بمساحة تقدر ب 125 هكتار وهو يقع بمحادات الواد الكبير في الجهة الشرقية ويعتبر حاجز .

7-6- الملكية العقارية:

لقد أصبح التوسع العمراني رهينة الجانب القانوني للملكية العقارية وتتحكم في اتجاهات النمو الحضري، فمدينة عين الصفراء وجدت نفسها أمام أراضي الخواص. والتي تنتشر بكثرة التي يستغلها أصحابها للزراعة والفلاحة وتربية المواشي وهذا ما أدى إلى الإفراط في استغلال المجال وأدى إلى:

- كثرة الجيوب العمرانية (الفراغات) في المدينة.
- عدم وجود التنسيق بين التجمعات السكنية.
- المطالب المادية الكبيرة من أصحابها والتي تشكل عائق مادي على حساب البلدية.

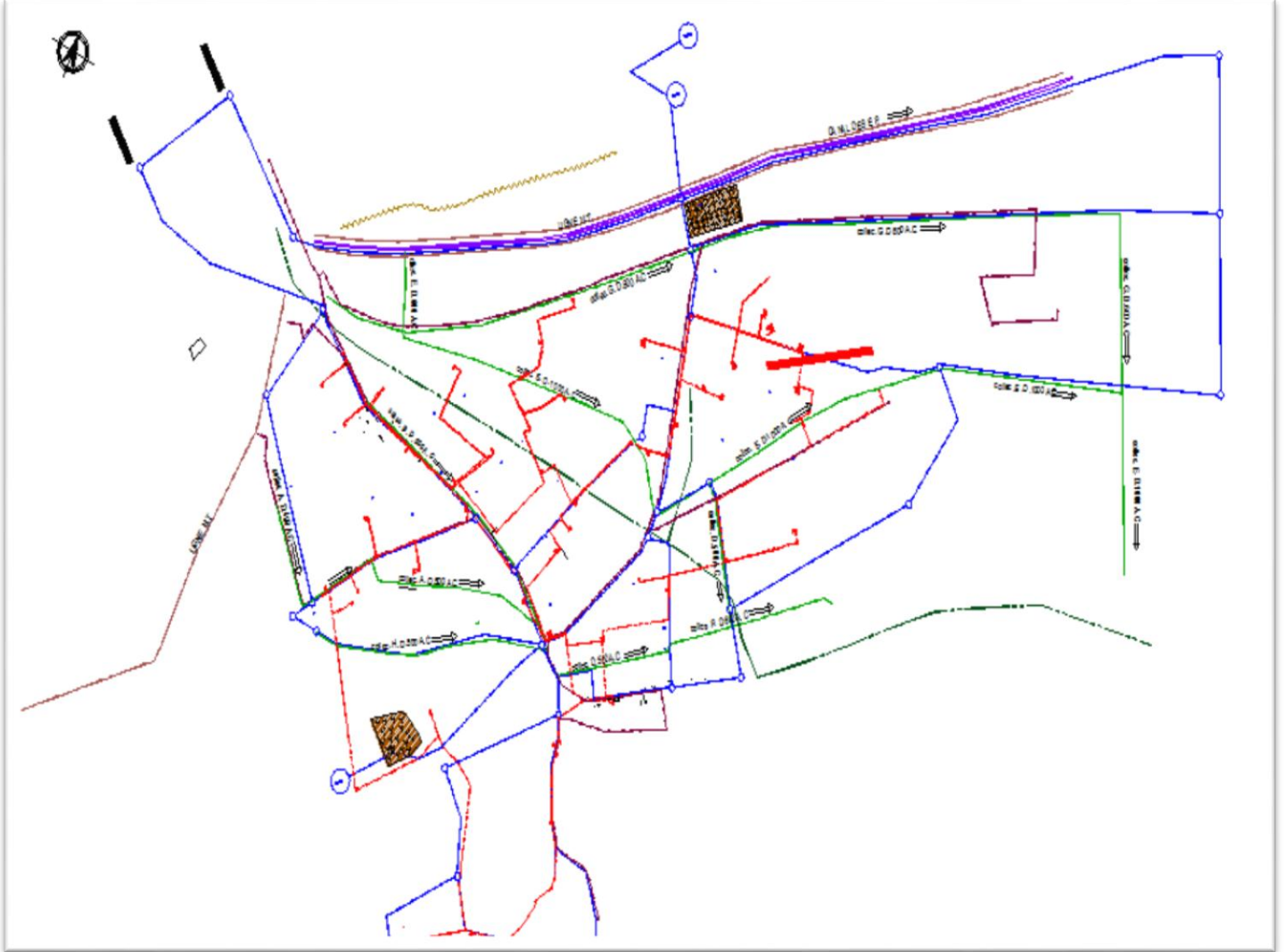
7-7- الخط الكهربائي ذو الضغط المتوسط:

يقع هذا الخط الكهربائي في الجهة الجنوبية بالنسبة للمدينة.












7-8- خط السكة الحديدية:هي من العناصر القديمة في المدينة الذي توسعت على طوله المدينة إلا انه أصبح عائق حاليا وذلك لان المدينة أصبحت مقسمة إلى ثلاثة أقسام.

اتجاه السكة الحديدية من الشمال إلى الجنوب ومحطة القطار تقع وسط حي (مركز المدينة) وهي تأخذ مجالا كبيرا يمكن استغلاله في مجال البناء وتحويل خط السكة بمحاذاة (الضلعة).

المخطط رقم (01) "مخطط العوائق الطبيعية و الفيزيائية"



المفتاح

- | | |
|---|---|
|  | ارتفاع قنوات المياه الصالحة للشرب (3 م في كلا الجانبين) |
|  | ارتفاع قنوات صرف مياه الأمطار |
|  | ارتفاع قنوات الصرف الصحي (3 م من كلا الجانبين) |
|  | ارتفاع خطوط الضغط المتوسط (15 م من كلا الجانبين) |
|  | ارتفاع السكة الحديدية (20 م من كلا الجانبين) |
|  | ارتفاع الطريق الوطني رقم 6 (35 م من كلا الجانبين) |
|  | ارتفاع الطريق |
|  | ارتفاع ضفاف الواد (30 م من الحافة) |
|  | ارتفاع قنوات الغاز (على عمق 0.6 م) |
|  | ارتفاع سلك الكهرباء تحت الأرض |
|  | ارتفاع المقبرة (35 م من كل الجوانب) |

9- التركيبة الوظيفية لمدينة عين الصفراء:¹⁵

_ يوجد في مقر بلدية عين الصفراء تسعة تجمعات ومنها ثلاث تجمعات كبرى وهي كالآتي:

9-1-تجمع القصر:

تجمع القصر هو الحي العتيق والأصلي لمدينة العين الصفراء.

• الموقع: يقع في أقصى جنوب المدينة بحدده: من الشمال: الواد الكبير ومن الجنوب: صفح الجبل والكتبان

الرملية ومن الشرق: كتبان رملية و من الغرب: واد البريج وتقدر مساحته ب:117 هكتار

وتتمثل المرافق الموجودة في هذا التجمع في: مدرستين ابتدائيتين، متوسطة، مقبرة سدي بوجمعة، مسجدين،

مسبح وفندق، 35 نشاط تجاري.

أما المرافق العمومية فتتمثل في فرع البريد وفرع البلدية.

9-2- تجمع مركز المدينة:

هو نسيج عمراني ذو طابع أوروبي وهو مركز نشاط تجاري للمدينة بمعدل 30% من النشاط التجاري

الإجمالي للمدينة.

• الموقع:

من الشمال:حي السعادة ومن الجنوب: الواد الكبير ومن الشرق: حي مولاي الهاشمي ومن الغرب: بومريفق.

تتمثل المرافق الموجودة في هذا التجمع في: 220 نشاط تجاري، مدرستين ابتدائيتين، مسجد، سوق مغطى،

مركز التكوين المهني، محطة البنزين.

أما بالنسبة للتجهيزات الإدارية مركز البلدية، البريد والمواصلات ، مقر الحالة المدنية.

¹⁵: المرجع نفسه.(بتصرف)

9-3- تجمع مولاي الهاشمي:

يتميز الحي بكثافة سكانية عالية وكذا شوارع ضيقة هو حي مهمش بالرغم من انه يقع في موقع هام.

• الموقع: من الشمال: حي النصر ومن الجنوب: حي وسط المدينة ومن الشرق: غابة الصنوبر ومن الغرب:

حي السعادة. كما تتمثل المرافق الموجودة بالحي في: مدرستين للحضانة، مدرستين ابتدائيتين، ثانوية، 200

نشاط تجاري، 42 حرفي، دار الشباب، دارالسنما، مسجد، مركز الأرصاد الجوية.

10- المرافق والتجهيزات العمومية:¹⁶

تعد التجهيزات من المعايير التي تدل على تطور المدن من خلال ما تقدمه من خدمات لسكانها على مستوى

محيط الدراسة وهذه التجهيزات متمثلة في تجهيزات (إدارية ، تعليمية ، ثقافية ، رياضية ..).

10-1- التربية والتعليم:

حيث يعطي هذا القطاع أهمية كبرى لمدينة عين الصفراء وتحتوي هذه الأخيرة على التجهيزات التعليمية

10-2- تجهيزات التكوين المهني والتمهين:

تتوفر مدينة عين الصفراء على مركزين للتكوين المهني للطلبة الذين لم يسعفهم الحظ لمتابعة التعليم العام

ويعطيهم فرصة لنيل شهادة (حرفي، تقني سامي، تقني متربص) والجدول التالي يوضح ذلك:

جدول رقم (07) : " تجهيزات التكوين المهني "

عدد المتربصين	سعة الاستقبال	الموقع
470	400	حي مركز المدينة
400	350	حي الكاسطور
870	750	المجموع

10-3- المرافق الصحية:

الهيكل الصحية بالبلدية تميزت بالدور الهام الذي تجاوز حدود البلدية وهذا راجع لتواجد مستشفى (محمد بوضياف) ذو سعة 260 سرير والذي توجد فيه اغلب التخصصات الطبية.

- مركز متعدد التخصصات. - مركز صحي. - ثلاث قاعات علاج. - تجهيزات صحية. - عشرة صيدليات.

10-4- المرافق الإدارية والخدماتية:

وتتمثل في مقر البلدية ، مقر الدائرة، مقرات فرعية للبلدية، المديريات الفرعية، وكذا الدرك الوطني والأمن الوطني، مفتشية أملاك الدولة ، بنك الفلاحة ، وكالة الضمان الاجتماعي و غيرها.

10-5- المرافق الرياضية:

في مدينة العين الصفراء نلاحظ نقص كبير في المرافق الرياضية وذلك لاحتوائها على ملعب بلدي (غير صالح) وكذا فضاءات للعب في الهواء الطلق وبعض المرافق الرياضية الموجودة داخل المؤسسات التربوية وقاعة رياضة غير كافية.

10-6- المرافق الثقافية:

يوجد في البلدية مركز ثقافي واحد، (03) دار الشباب وتضم النشاطات التالية (الإعلام الآلي، المكتبة، مختلف الرياضات).

10-7- المرافق الدينية:

مدينة العين الصفراء يوجد بها (17) مسجدا، زاوية واحدة، مدارس قرآنية، وعدد المقابر (02) مقبرة الضلعة و مقبرة سيدي بوجمعة.

11- الدراسة العمرانية : 17

1-11 مراحل التطور العمراني والمجالي للمدينة:

التحليل التاريخي لتطور النسيج العمراني يساعد على التعرف على الوضعية الحالية للوسط العمراني والذي هو تتابع لمختلف التغيرات المجالية والوظيفية والتي هي الأسباب الرئيسية لكل التراكمات المتوازية الموجودة على مستوى المدينة.

بمجرد نظرة نستنتج كل العوامل المنسقة في كل الأفاق المنتظرة للتطور العمراني، وإذا رجعنا إلى مدينة عين الصفراء فإنها تكونت عبر أربعة مراحل كل واحدة متميزة عن الأخرى بنمط معماري وعمراني تحكمت فيه العوامل الطبيعية والاجتماعية والاقتصادية والسياسية فكل مرحلة مرت كما يلي:

1-1-11 مرحلة (1500م-1830م):

المدينة في الأصل مكونة من نوات هي (الدروب) وبموقعها الجغرافي القريب من الواد الكبير وأراضيها الفلاحية ، هذه النواة عرفت تطورا مطابقا للأنماط التي عليها مختلف الدروب في المنطقة والتي تتميز بإقامة الأماكن المقدسة مثل (المسجد ، الزاوية) والمساكن منجزة من الطين والخشب ، هذا النوع من التشكيل أعطى نظام خاص يتميز بنسيج عمراني كثيف وبشبكة من الممرات الضيقة والممرات المنتهية والغير المنتهية. هذه الدروب لازالت لحد الآن ويتم ترميمها من طرف السلطات المحلية وذلك في إطار المحافظة على التراث وكذا تطوير السياحة في المنطقة.

1-1-11 2 مرحلة (1830م-1962م):

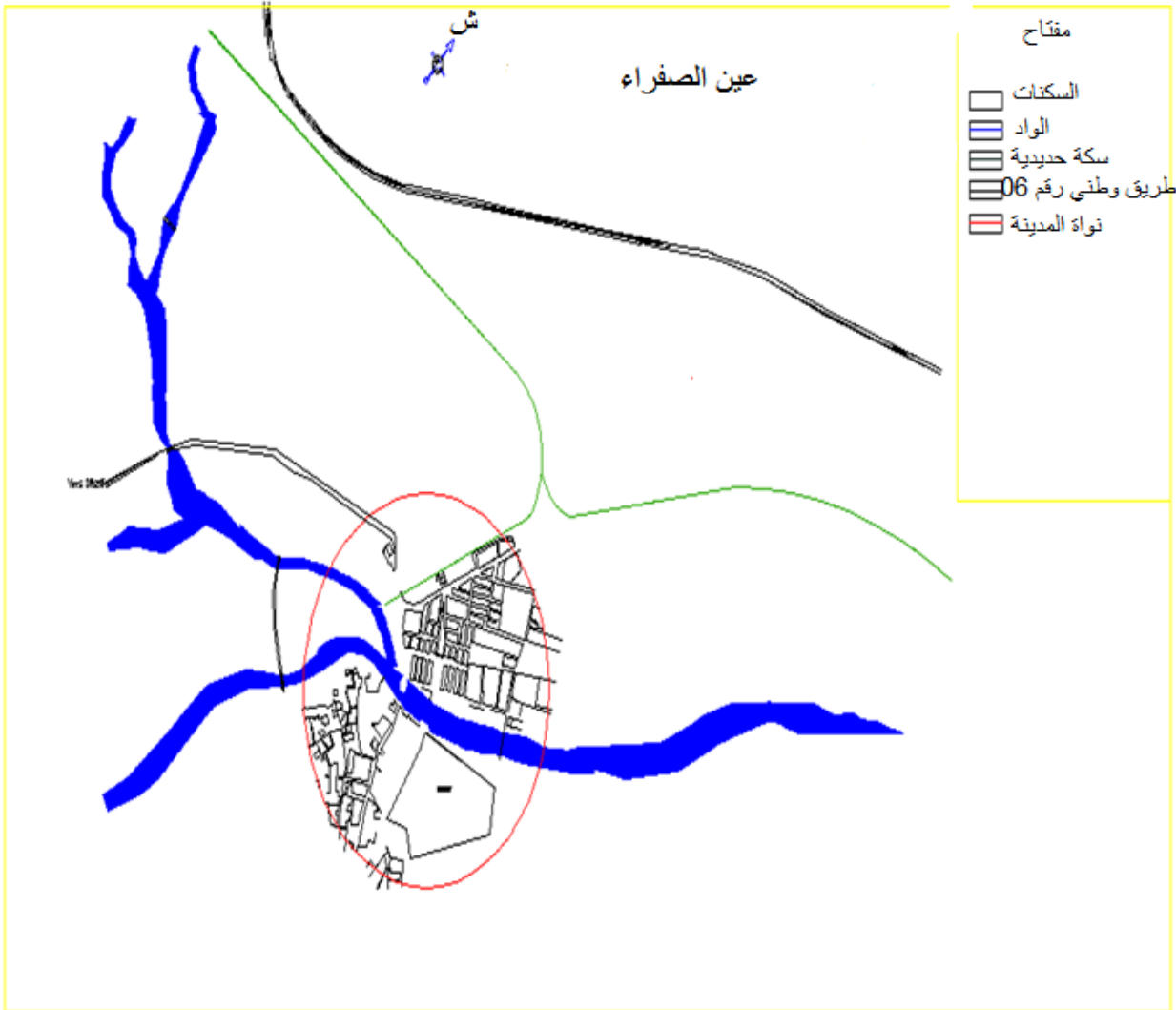
خلال هذه الفترة عرفت المنطقة استيطان الفرنسيين حيث تم إنشاء ثكنة عسكرية سنة (1881م) التي لازالت إلى يومنا الحالي موجودة بحي القصر، وتم انجاز السكة الحديدية سنة (1888م)، كان توسع مدينة عين

¹⁷: نفس المرجع (بتصرف).

الصفراء على طول السكة الحديدية، فتم انجاز محطة السكة الحديدية وسكنات ذات طابع أوري المتمثلة حاليا بحي (مركز المدينة).

عرفت المرحلة الاستعمارية نموا عمرانيا كبيرا وذلك للوجود العسكري المعتبر في المنطقة فشيدت ثكنات وكنايس و بنايات ومقاهي للمستوطنين. كانت تنتشر حول هذه السكنات الأوربية بيوت سكان المنطقة اللذين كانوا يعتمدون على عنصرين هامين هما (الرعي والفلاحة).

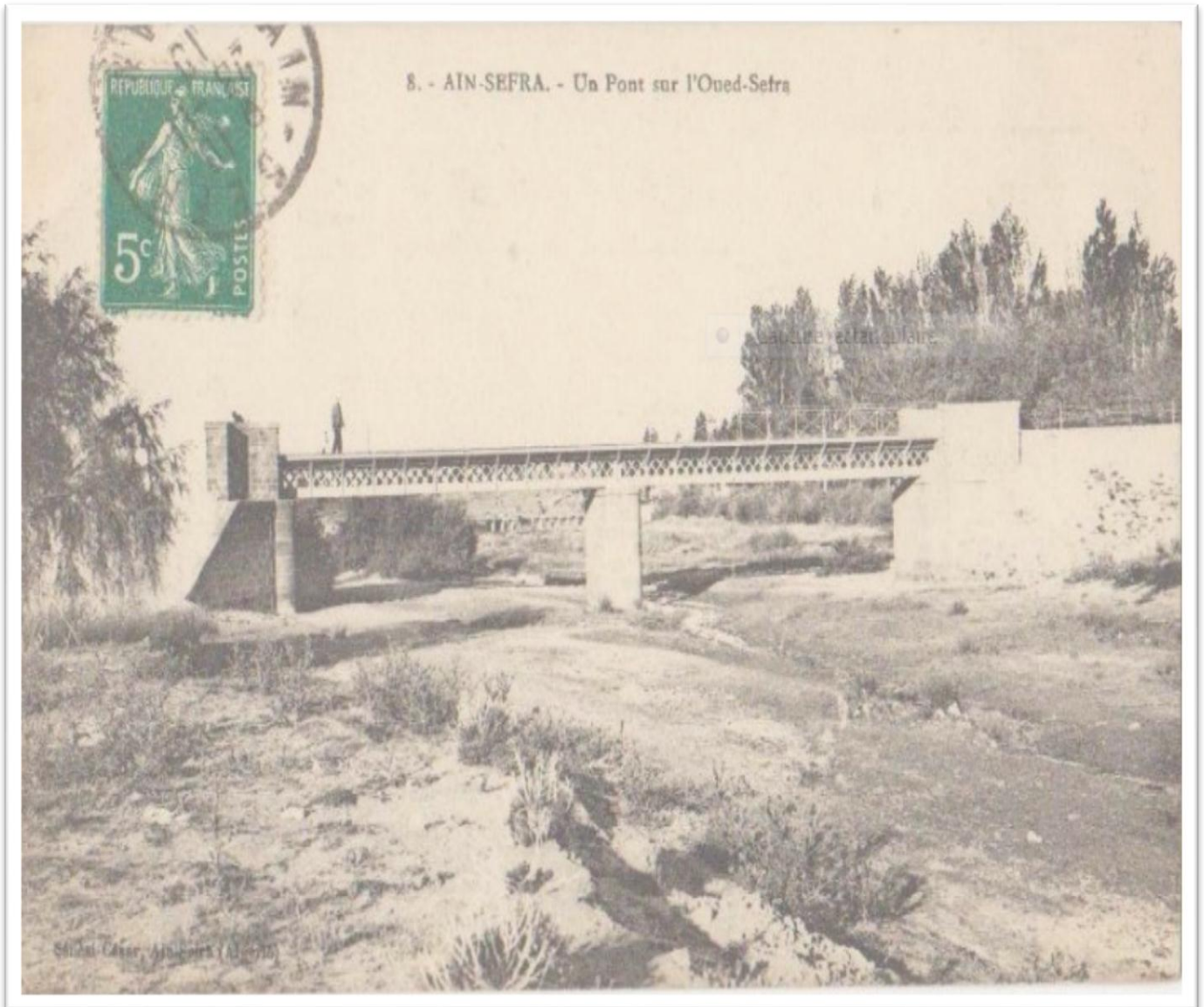
المخطط رقم 02 : " النواة المشكلة لبلدية عين الصفراء "



المصدر : مخطط التهيئة و التعمير 2012 + معالجة الطالب

" واد عين الصفراء سنة 1962 "

الصورة رقم (01) :



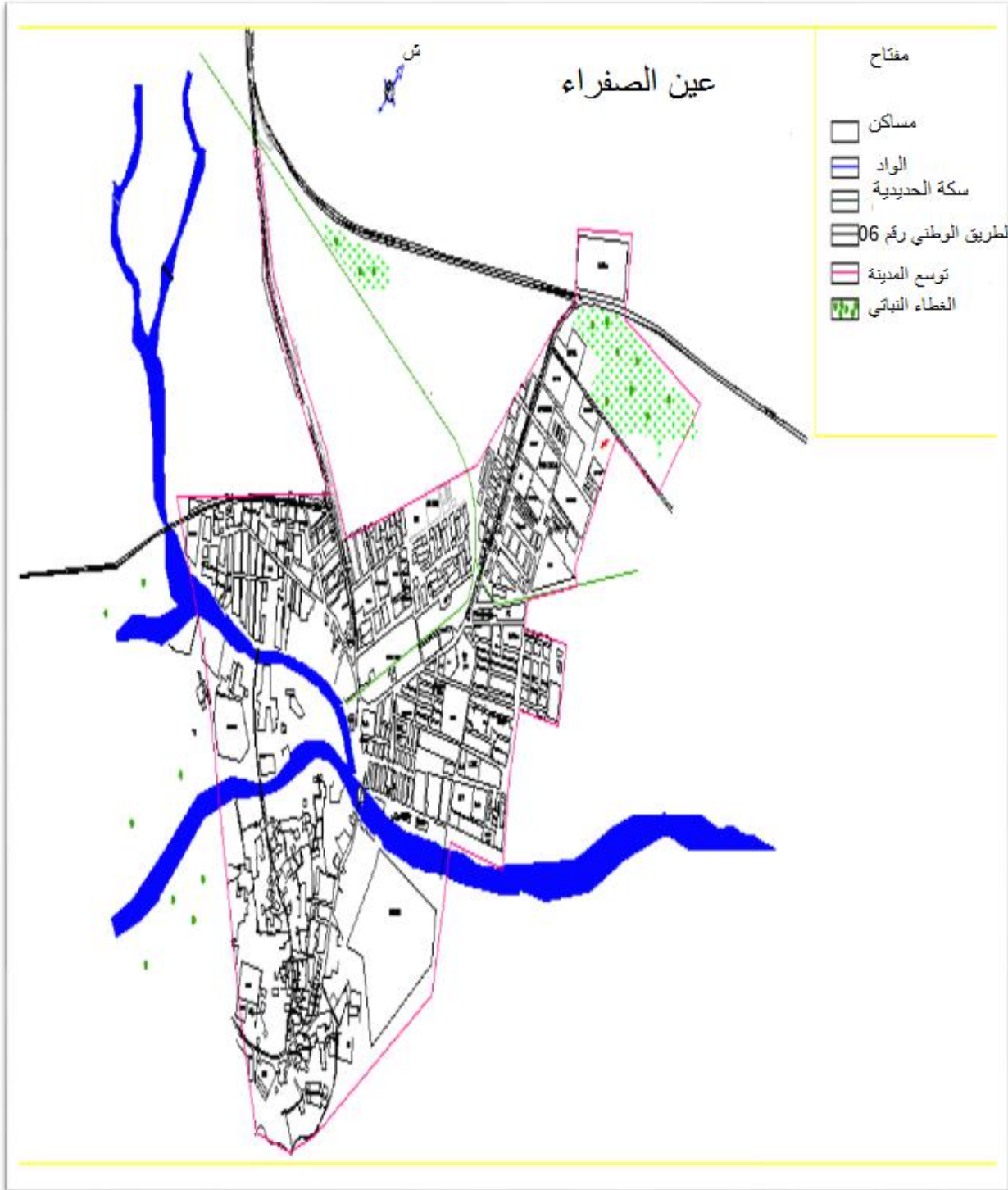
المصدر : أرشيف بلدية عين الصفراء

11-1-3- مرحلة (1962م-1980):

عرفت هذه المرحلة بعض الاستقرار في مجال البناء وذلك يعود إلى خلف سكان المنطقة لسكنات المستوطنين الفرنسيين فشيدت في هذه المرحلة بعض المرافق والتجهيزات في حي مركز المدينة وكذا حي القصر، وظهرت البيوت الهشة حول هذا النسيج المتمثلة في حي (مولاي الهاشمي ، بومريفق).

" التطور المجالي لبلدية عين الصفراء في مرحلة الاستقلال "

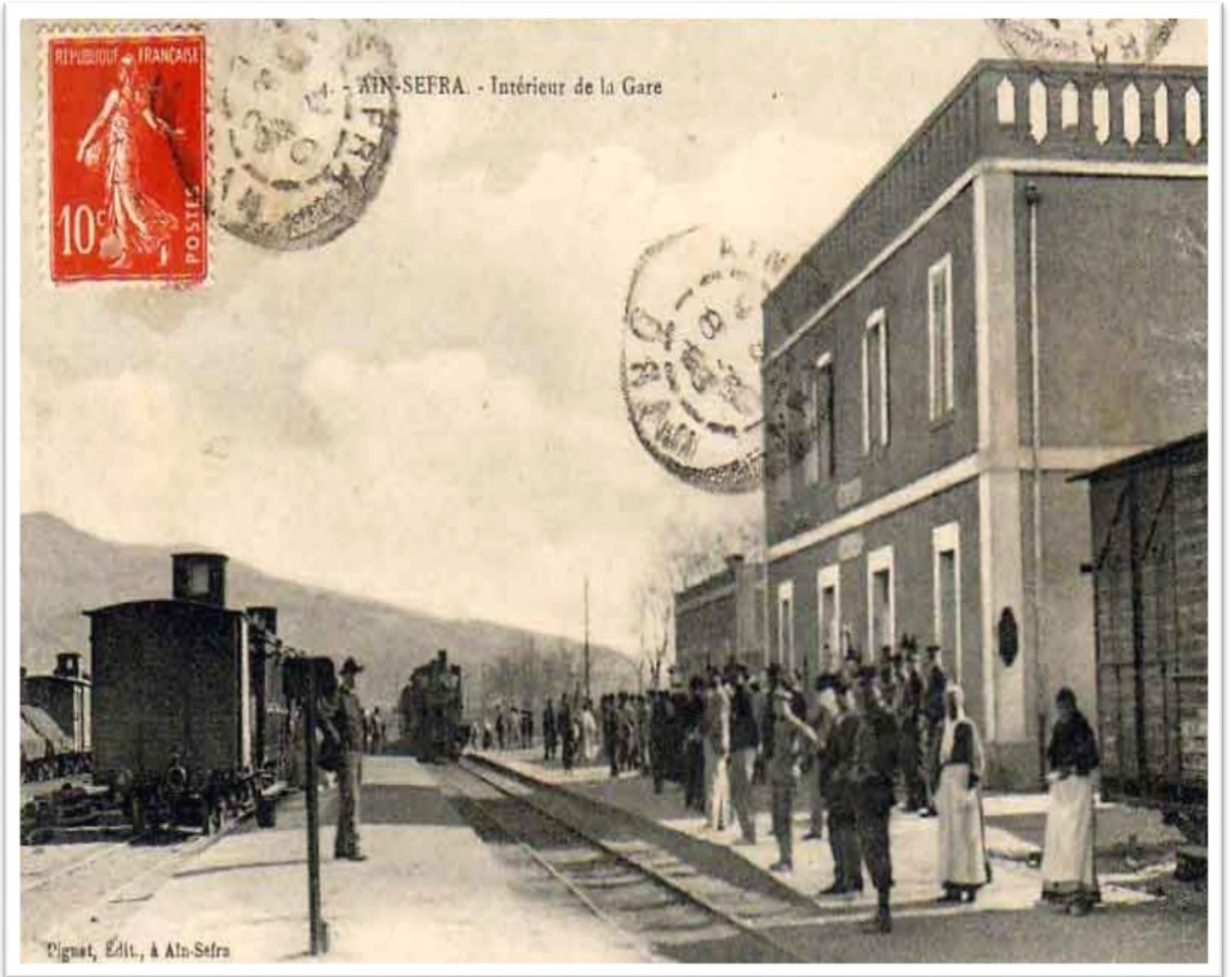
المخطط رقم 03 :



المصدر : مخطط التهيئة و التعمير 2012 + معالجة الطالب

"محطة القطار بعين الصفراء "

الصورة رقم (02) :



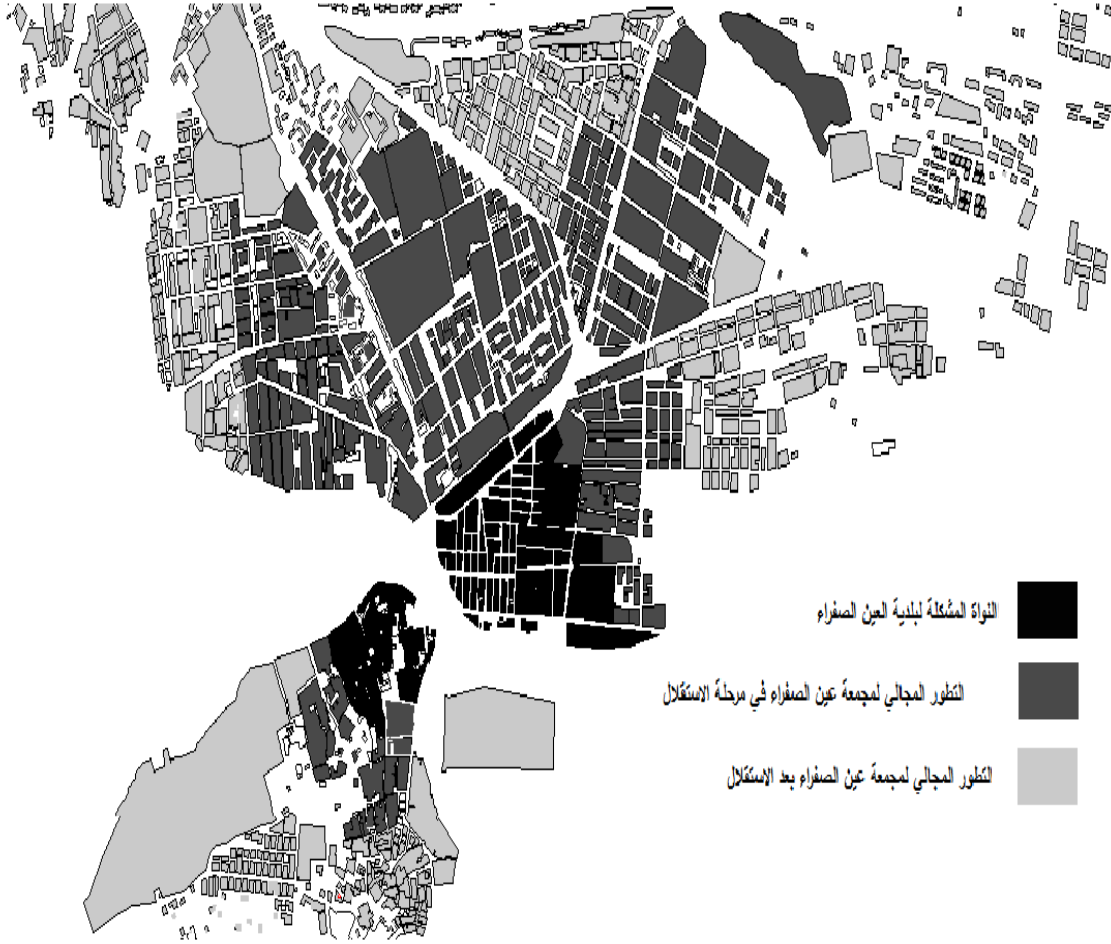
المصدر : أرشيف بلدية عين الصفراء

11-1-4 مرحلة (1980م إلى يومنا الحالي):

في هذه المرحلة عرفت مدينة عين الصفراء انطلاق عدة مشاريع والتي سمحت لها بالتوسع نحو الشمال الغربي (الضلعة وجبل عيسى) ونحو الشمال الشرقي في الجهة الشمالية بالنسبة للواد الكبير الذي يقسم المدينة إلى قسمين.

المخطط رقم 04 : " التطور المجالي بلدية عين الصفراء ما بعد الاستقلال "

مراحل التوسع العمراني لمجموعة عين الصفراء



المصدر : مخطط التهيئة و التعمير 2012 + معالجة الطالب

"مدينة عين الصفراء "

الصورة رقم (03) :



المصدر : أرشيف بلدية عين الصفراء

12- العوامل المؤثرة في تكوين النسيج الحالي:

تتحدد العوامل الأساسية التي تؤثر في نشوء المدن وتطورها في العوامل الطبيعية والعوامل السياسية بالإضافة إلى هذه العوامل نجد أن المدن أيضا تتأثر بعدة عوامل أخرى منها العامل التاريخي والاجتماعي وكذلك عوائق التوسع، وكذلك في دراستنا للعوامل المؤثرة في تكوين النسيج الراهن لمدينة عين الصفراء فإننا أولينا اهتماما للعوامل السابقة الذكر من أجل الوصول إلى فهم دقيق للحالة.

12-1- تأثير العامل التاريخي:¹⁸

من خلال دراستنا لتاريخ تكوين المدينة نجد أنها قد مرت بمرحلتين أساسيتين هما:

- مرحلة الحقبة الاستعمارية.

- فترة ما بعد الاستقلال.

حيث لاحظنا أن مرحلة ما بعد الاستقلال قد تميزت بعمران أو نسيج مختلف عن النسيج السابق ويمكن أن

نميز ذلك فيما يلي:

12-2- نسيج المرحلة الاستعمارية:

يمثل هذا النسيج وسط المدينة حاليا ويتميز هذا النسيج الشطرنجي باتساع شوارعه وارتفاع الطابق الأول

فتحات كبيرة تطل على الشوارع وسكنات مغلقة ومفتوحة ويتميز ببعض المرافق والنشاطات المدمجة في هذا

النسيج خاصة (السوق الأسبوعي).

12-3- نسيج ما بعد الاستقلال:

يشغل هذا النسيج أكثر من نصف مدينة عين الصفراء، به بعض المرافق خاصة المدارس وبعض نقاط

التجارة، ونلاحظ عدم وجود محاور تهيكّل هذا النسيج . يتميز السكن في هذا النسيج (نسيج السكن الفردي)

بكبّر مساحة القطعة منها ما هو مصمم على نمط الحوش (داخلي)، ومنها ما هو مصمم

و (مفتوحة على الخارج).

13- تأثير العامل الجغرافي والطبيعي و عوائق التوسع:

يؤثر هذا الأخير سلبا أو إيجابا على نشوء المدن وكذا توسعها، حيث نجد أن مدينة عين الصفراء تحدها

بعض الجبال (جبل مكثّر، جبل عيسى)، بالإضافة إلى وجود وديان وهي وادي (تيركونت، البريج) مما يقسم

المدينة إلى قسمين كان لها تأثير على خطة المدينة ووقوعها أيضا على منطقة ذات مناخ حار جاف صيفا

¹⁸: المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير بلدية عين الصفراء. (بتصرف)

وبارد شتاء كما هو واضح في الدراسة المناخية، مما نتج عنه عدم استعمال الفضاءات الخارجية للأحياء السكنية وكذلك على مستوى توجيه المباني والذي لا يتلاءم مع الظروف المناخية مما أدى إلى بروز تشوهات عمرانية إثر القيام بتحويل بعض الفتحات أو التقليل منها من أجل توفير جو أكثر ملائمة لقاطني المسكن.

14- تأثير العامل الاجتماعي¹⁹:

تتعرض العوامل الاجتماعية دائما على الطابع العام للمدن، ولذلك فإن دراستنا لتأثير هذا العامل على النسيج العمراني لمدينة عين الصفراء ونلاحظه في نقطتين يمكن أن تعطيان الصورة الحالية للمدينة وتتمثلان في:

14-1 النمو المستمر والسريع لعدد السكان:

حيث أن هذا العامل أدى إلى توسع أفقي الذي يتبعه استهلاك مفرط للعقار وعدم قدرة المصالح المعنية بتوفير مسكن لائق.

14-2 العادات والتقاليد:

إن عادات وتقاليد سكان مدينة عين الصفراء وتتمثل في عادات المجتمع الإسلامي خلال قراءتنا لنسيج المدينة وجدنا:

- النسبة للعمارات والتي أغلبها تم التدخل عليها على مستوى الواجهات حيث نجد هذا التدخل يتمثل في تقليص الشرفات أو غلقها نهائيا. بالنسبة للسكنات الفردية فإنها تتميز باتساع مساحة المسكن وهي مفتوحة على الداخل.

15- تأثير العامل السياسي والاقتصادي²⁰:

إن العامل السياسي له دور وفعال في بروز المدن وتطورها وذلك نظرا لأن هذا الأخير يعكس رغبة السلطة السياسية في بسط نفوذها، ونجد أن أهم العوامل الأساسية التي أدت إلى ظهور مدينة عين الصفراء هي كما يلي:

¹⁹: نفس المرجع (بنصرف).

²⁰: نفس المرجع (بنصرف).

- دخول المستعمر الفرنسي بإنشاء مدينة عين الصفراء كمنطقة إدارية للمراقبة العسكرية للمنطقة.

- ترقية المدينة إلى دائرة.

بالإضافة إلى ذلك فإن العامل الاقتصادي هو الآخر له دور أساسي في تطور ونمو المدينة حيث أن وجود

الثروات الطبيعية والأراضي الفلاحية تؤثر على تطور النسيج العمراني وكذا خطتها ونمط التعمير فيها.

خلاصة:

من خلال الدراسة التحليلية لبلدية عين الصفراء إتضح لنا أنها تجمع حضري تطور عبر فترات من الزمن ، كما أن لها جذور تاريخية تعود الى قرون عديدة. حيث شهدت البلدية بعد خروج الإستعمار تحولات حضرية كبيرة و ديناميكية عمرانية خلقت العديد من الأحياء و التوسعات المخططة و غير المخططة (العشوائية) بالرغم من انه يوجد بها الكثير من العوائق في توسعها واهما الوادي والذي توسعت بمحاذته الا انه كان هناك توسع كبير علي طرفيه وهي ايضا منطقة ريفية بامتياز وجعلها منطقة استقطاب لبعض السكان والمهتمين بالفلاحة والنشاطات الزراعية والرعية وايضا منطقة سياحية وهو العامل الاساسي في تحريك العجلة الاقتصادية في المنطقة .



الفصل الثالث

سياسة و برامج السكن الريفي

مقدمة :

عرف قطاع السكن في فترة ما بعد الاصلاحات الجزائرية انتعاشا ومسارا آخر اختلف عن سابقه في فترة النظام الاشتراكي ،وتجلى ذلك من خلال مختلف الجهود والاجراءات التي قامت بها الدولة الجزائرية كإعادة الاعتبار لكل من السكن الاجتماعي والترقوي، وهذا ابتداء من سنة 1993، التنوع في الانماط السكنية الحضرية كظهور السكن التساهمي في سنة 1995 وصيغة البيع بالإيجار في سنة 2001 .

فمنذ بداية ما عرف بـ ” سياسة التعديل الهيكلي ” التي وقعتها الجزائر مع البنك العالمي سنة 1998 أخذت سياسة الإسكان تأخذ توجهها آخر، حيث نص ذلك الاتفاق على ضرورة تشجيع القطاع الخاص للاستثمار في قطاع السكن وتنظيم سوق السكن من طرف الدولة.

وذلك بإيجاد الآليات القانونية التي تشمل ماديا واداريا البدء في سياسة السكن الحديثة وتمثل اساس في ضرورة المبادرة بسياسة اكثر فعالية من أجل تسيير القطاع وذلك بتحريره ماليا وترشيد مجال تدخل الدولة فيه.

1-البرامج السكنية في الجزائر :**1-1 برنامج السكن العمومي الإيجاري:**

السكن العمومي الإيجاري يتم انجازه على أساس ميزانية خاصة وذلك من قبل مقاولين يتم تكليفهم بذلك من طرف دواوين الترقية والتسيير العقاري. وهو موجه فقط لفائدة الأشخاص أصحاب الدخل الذين يتم تصنيفهم في خانة الطبقة الاجتماعية الأكثر حرمانا أو الذين يقطنون في ظروف هشة و/أو غير صحية.

1-2 برنامج السكن الترقوي المدعم (الاجتماعي التساهمي سابقا) :

السكن الترقوي المدعم هو سكن جديد ينجز من طرف مرقى عقاري وفق مواصفات تقنية و شروط مالية محددة مسبقا.

يوجه إلى طالبي السكن المؤهلين قانونا للاستفادة من إعانة الدولة و يخص متوسطي الدخل، حيث يتم الحصول عليه حسب تركيبة مالية تتضمن المساهمة المالية الذاتية ، قرض ميسر عند الاقتضاء و إعانة مالية مباشرة ممنوحة من طرف الدولة.

1-3 برنامج السكن الترقوي العمومي (LPP) :

إن هذا النمط من السكن موجه للمواطنين ذوي الدخل الشهري الذي يتراوح بين 06مرات الأجر الوطني الأدنى المضمون 108000.00دج و 12 مرة للأجر الوطني الأدنى المضمون أي 216000.00دج في الشهر للعلم أن السكن الترقوي العمومي لا يمنح الحق في الاستفادة من الإعانة المباشرة للدولة كما هو الشأن بالنسبة للصيغ الأخرى ، في حين انه يمنح الحق للاستفادة من التخفيضات المطبقة على الأوعية العقارية .

1-4 برنامج اقتناء سكن البيع بالإيجار "عدل":

أطلقت هذه الصيغة من السكن العمومي المدعم المتمثلة في البيع بالإيجار سنة 2001 من قبل السلطات العمومية من أجل تمكين المواطنين ذوي الدخل المحدود من اقتناء سكن. البيع بالإيجار يتمثل في الحصول على مسكن مع إمكانية التملك بعد فترة كراء تدوم 25 سنة، و قد خصص هذا النوع من السكن العمومي للمواطنين ذوي الدخل المتوسط، الذي لا يتجاوز دخلهم الشهري (في 2001) 5 مرات الحد الأدنى للأجور (الذي كان يقارب 8000 دينار في 2000) أي 40.000 دينار للشهر. و لقد تم تعديل هذا الحد في 2013 و بذلك للاستفادة من سكن "عدل" البيع بالإيجار، يجب أن يتراوح الدخل الشهري للزوجين بين 24.000 دينار و 6 مرات الحد الأدنى للأجر الوطني المضمون أي 108.000 دينار. يستفيد برنامج السكن " البيع بالإيجار " من ضمان قطعة الأرض و من قروض ممنوحة من قبل الدولة.

1-5 برنامج السكن الريفي:

يندرج السكن الريفي في إطار سياسة التنمية الريفية، ويهدف لتنمية المناطق الريفية و تثبيت السكان المحليين. ويتمثل في تشجيع الأسر لإنجاز سكن لائق في محيطهم الريفي في إطار البناء الذاتي. تتمثل مشاركة المستفيد في هذه الحالة، في توفير قطعة أرض تكون ملكه أو ملك للدولة، ومشاركته في تنفيذ وإنجاز الأشغال.

1-5-1 من يحق له الاستفادة من إعانة الدولة لبناء السكن الريفي؟

• كل شخص طبيعي يقيم في البلدية، أو يزاوّل نشاط في الوسط الريفي، يمكن أن يستفيد من دعم الدولة للسكن الريفي.

يقدر مبلغ الإعانة بـ 700.000 دج .

1-5-2 ما هي شروط الاستفادة من السكن الريفي؟

• أن يكون دخل الزوجين يقل أو يساوي ست (06) مرات الدخل الأدنى الوطني المضمون (SNMG) أي 108000.00 دج

- لم يستفد من قبل من التنازل عن مسكن مملوك للدولة أو من دعم الدولة للسكن.
- لا يمتلك ملكية تامة أي محل ذو استعمال سكني باستثناء سكن ذو غرفة واحدة (F1).
- لا يملك أرض للبناء ما عدا إذا كان الغرض منها استيعاب البناء الريفي موضوع المساعدة.

1-5-3 كيفية الحصول على إعانة الدولة لبناء سكن ريفي؟

للحصول على مساعدة الدولة يجب تقديم ملف يحتوي على :

- استمارة من الصندوق الوطني للسكن تملأ من طرف طالب الإعانة المالية.

في نفس هذه الاستمارة يوجد :

- 1- المعلومات الخاصة بطلب السكن و زوجه.
- 2- تصريح بالمداهيل.
- 3- تصريح بعدم الملكية العقارية و الاستفادة من إعانة الدولة.
- مستخرج من شهادة الميلاد رقم 12 لطالب السكن وزوجه(بالنسبة للمتزوجين) .
- نسخة من بطاقة التعريف الوطنية.
- وثيقة تثبت مداخيل طالب السكن و زوجه(بالنسبة للمتزوجين) .
- وثيقة تثبت الإقامة.

- وثيقة تثبت حيازة قطعة أرض صالحة للبناء.

يودع الملف لدى المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا.

1-5-4 كيف يتم إعداد قائمة المستفيدين؟

• تسلم قائمة المرشحين المعتمدة من قبل البلدية إلى المديرية الولائية للسكن، التي تخضعها للمراقبة في البطاقة المتواجدة لدى مصالح وزارة السكن والعمران و المدينة.

• بعد التحقق في البطاقة، يتم إعداد القائمة النهائية للمستفيدين من طرف مديرية السكن و يصادق عليها السيد الوالي.

• تسلم هذه القائمة إلى الوكالة المحلية للصندوق الوطني للسكن من أجل إعداد قرار منح الإعانة و دفتر الشروط.

• يجب أن يقوم المستفيد من قرار منح الإعانة بالإمضاء على دفتر الشروط .

• يجب على المستفيد الانطلاق في أشغال الانجاز في أجل أقصاه 60 يوما، بعد تبليغ قرار منح الإعانة و الإنتهاء من الأشغال في مدة أقصاها 06 أشهر.

1-5-5 كيف يتم دفع إعانة الدولة للسكن الريفي؟

يتم دفع مبلغ الإعانة من طرف الصندوق الوطني للسكن وفقا لمدى تقدم الأشغال المصرح بها عن طريق محضر تقدم الأشغال تعده مديرية السكن.

يتم تحرير إعانة الدولة على شطرين، كما يلي :

• **الشرط الأول :** 60 % من الإعانة تحرر بعد تقديم رخصة البناء و ذلك لإنجاز القاعدة والأشغال الكبرى.

• **الشرط الثاني :** 40 % من الإعانة تحرر بعد معاينة انتهاء الأشغال الكبرى.

يمكن للمستفيد من المساعدة المقدمة لبناء مسكن ريفي، الحصول كذلك على قرض بنكي بنسبة فائدة مدعومة من قبل الخزينة العمومية ب 1 %.

2- سياسة السكن الريفي في الجزائر :

2-1 بعد الاستقلال :

لقد عرفت عملية إنجاز السكنات في الجزائر توقفا خلال سنة 1962 بسبب الحدث العظيم الذي عرفته الجزائر في هذه الفترة و المتمثل في استقلالها و استقرار الجزائريون في السكنات الفارغة التي تركها المعمرين الفرنسيين بعد رحيلهم، و عليه لم تول السلطات الجزائرية آنذاك الاهتمام لقطاع السكن على غرار القطاعات الأخرى ظانة أن السكنات الفارغة قادرة على استيعاب السكان الجزائريين، غير أنه و من خلال ميثاق طرابلس لسنة 1964، لوحظ أن السكنات الفارغة و المهجورة التي تركها الفرنسيين لا تكفي لإيواء و استيعاب العدد الهائل من المواطنين الجزائريين خاصة الذين تدفقوا من الأرياف نحو المدن، و كان لا بد على السلطات الجزائرية إنجاز أكثر من 75000 سكن جديد في المدن و أكثر من 35000 سكن في الأرياف حتى تخلق بذلك توازن بين الريف و المدينة.

- و من هنا، أخذت الدولة الجزائرية على عاتقها مسؤولية إنجاز السكنات، فانتهجت السياسة البنكية في بادئ الأمر إلى عملية إتمام البرامج السكنية التي تركتها السلطات الفرنسية قيد الإنجاز، وقد تم إنجاز 16000 سكن ريفي في هذه المرحلة

2-2 السياسة السكنية من خلال مخططات التنمية الجزائرية:

2-2-1 مرحلة المخطط الثلاثي 1967-1969:

- على الرغم من الأهمية التي أولتها السلطات لتمثل هذا النوع من السكنات، إلا أن النتائج المحققة بقيت بعيدة كل البعد عن إرضاء الطلبات على هذا النوع من السكن، و مع هذا نجد بعض البرامج حققت فقط 16877 سكن ما بين فترة 66,64,63 بتكلفة قدرت 125 مليون دج.⁽¹⁾

- و الملاحظ أن شروط السكن أو مواصفات السكن, لم تتوفر في هذه السكنات مما جعل العديد منها بقي شاغرا.

- و في ظل هذه الظروف السيئة لإنجاز السكنات, سطر المخطط الثلاثي أهداف أخرى و تكمن في إتمام عملية إنجاز 7400 سكن.

- و فيما يلي عرض للحالة الفيزيائية و المالية لبرامج السكنات الريفية للفترة الممتدة من 1967-1969.

الجدول رقم 1: الحالة الفيزيائية و المالية لبرامج السكنات الريفية من 1967 - 1969

السكنات في طور الإنجاز حتى نهائية 1969		السكنات المنجزة				
السكنات التي لم تتجز بعد	السكن في طور الإنجاز	مجموع القروض 10 ⁶ دج	مجموع السكنات	1969	1968	1967
العدد	العدد			عدد السكنات	عدد السكنات	عدد السكنات
4.810	5.273	87	12.112	4.846	4.141	3.125

المصدر: الجدول أعلاه, تم إعداده إنطلاقا من المعطيات المستخرجة من:

"Pre- plan (67-69), ministère- des travaux publics et de construction"

- نلاحظ من الجدول أعلاه، أنه من بين 12112 سكن جاهز، 9739 سكن انطلق في إنجازه قبل 1967، و عليه فالمخطط الثلاثي حقق قدر بـ 2373 سكن ريفي، و بقي 10083 سكن في طور الإنجاز (منها 5273 سكن انطلق فيها، و أكثر من 4810 سكن مبرمج فقط).

- و من هنا، و من هذه النتائج المحققة، يمكن أن نستخلص أن ظروف إنجاز السكنات عرفت تحسنا في مرحلة المخطط الثلاثي بالفترات السابقة، حيث لوحظ ارتفاع في معدل إنجاز السكنات من 3375 سكن في السنة (أثناء مرحلة المخطط الثلاثي)، غير أنه رغم تحسن الظروف، إلا أن قطاع إنجاز السكنات بقي يعاني من مشاكل حتى بعد 1967.

- مع العلم أن الدولة كانت تتحمل عبئ تمويل هذه السكنات من الخزينة العمومية و لوحدها، أي أن هذه السكنات المخططة ممولة بـ 100 % من طرف الدولة.

2-2-2 مرحلة المخطط الرباعي الأول 1970-1973

- إن انشغال السلطات العمومية بترقية المستوى المعيشي للفلاح بالريف، كان من أولويات برامج التنمية الشاملة التي عرفت بها بلادنا في مرحلة المخطط الرباعي الأول، فكان ذلك عن طريق إقامة المئات من التجمعات السكانية و الاهتمام أكثر بتحديث القطاع الزراعي مع إعطائه الأهمية القصوى بالتدعيمات المالية المعتبرة و التي من شأنها أن تضمن نوعا من الاستقرار لدى الفلاح ليتحقق بذلك التنمية الشاملة المتسارعة من جهة، إحداث التوازن عبر التراب الوطني من جهة أخرى.

- الجدير بالذكر، أنه تم إنجاز خلال الفترة (1970-1973) 24000 سكن ريفي من أصل 40000 سكن ريفي برمج إنجاز، و تطلب هذا الإنجاز غلاف مالي قدره 994 مليون دج في الوقت الذي كان مخصص للبرنامج 305 مليون دج.

- و فيما يلي عرض لأهم البرامج السكنية (الحضرية و الريفية) المقدره و المنجزة خلال الفترة الممتدة من 1970، 1973.

الجدول رقم 2 : البرامج السكنية (الحضرية و الريفية) لفترة 1970-1973 بالجزائر :

القروض المستهلكة			عدد السكنات				البرامج السكنية
نسبة	المستهلكة	المبرمجة	نسبة	الفرق	المنجزة	المقدرة	
الاستهلاك			الإنجاز	بينهما			
125%	1500	1200	40%	(27000)	18000	45000	السكنات الحضرية
325%	994	305	60%	(16000)	24000	40000	السكنات الريفية

المصدر: وزارة التخطيط، تقرير عام حول المخطط الرباعي الثاني، ماي 1974، ص 40.

نلاحظ من الجدول أعلاه أنه يوجد نفس عدد السكنات الحضرية و الريفية (45000 و 40000) إلا أن المبالغ المخصصة لبرامج السكن الريفي جد منخفضة مقارنة بالمبالغ المخصصة لبرامج السكن الحضري (1200 مليون دج بالنسبة للسكن الحضري و 305 مليون دج بالنسبة للسكن الريفي، و يرجع السبب في ذلك إلى إدراج مختلف التدعيمات المالية التي أعدت للسكنات الريفية في إطار ما يسمى "بالبناء الذاتي" - أما فيما يخص جانب توزيع السكنات، فلقد حققت النتائج لهذه الفترة وتيرة توزيع السكنات قدرت ب 21000 سكن ريفي و حضري في المتوسط أي ما يعادل زيادة تقدر ب 3,2 مرة مقارنة بوتيرة التوزيع في المرحل السابقة، غير أنه رغم الجهود الكبيرة التي قامت بها الدولة في هذه المرحلة، إلا أنها بقيت غير كافية لتلبية الحاجات المتزايدة للسكان من سنة لأخرى.

- و مع ذلك فإنه يمكن اعتبار هذه الخطوة أو هذا البرنامج بمثابة انطلاقة حقيقية لبرامج مستقبلية و طموحة في مجال البناء و التعمير.

2-2-3 مرحلة المخطط الرباعي الثاني (1974 - 1977)

- بالرغم من النقائص الموجودة في قطاع إنجاز السكنات الريفية، إلا أن الريف الجزائري من خلال هذا المخطط عرف نشاطا يتمثل في البرامج الخاصة بالبناء الذاتي، و إتمام 1000 قرية فلاحية خلال هذه المرحلة، كما تمت الانطلاقة في إنجاز أكثر من 300 قرية فلاحية و التي مثلت الثلث 3/1 من الأهداف المسطرة، و التي ساهمت بصفة سريعة على تنشيط الريف في جميع النشاطات الاقتصادية منها و الاجتماعية، و ذلك في إطار تحسين المستوى المعيشي للمواطن، باعتبار السكن أحد الركائز الأساسية له.
- و بالإضافة إلى البرامج الطموحة التي سبق الإشارة إليها من خلال هذا المخطط، تمت العمليات التالية:
- * إنجاز 20.000 سكن ريفي في إطار تحديث و توسيع القرى المتواجدة.
- * إتمام عمليات البناء الذاتي في حدود 40.000 سكن.
- و بهذا تكون الأهداف المسطرة لكل من السكن الاجتماعي و السكن الريفي قد حققت طموحات جديدة في التنمية الشاملة إذا ما قورنت بالإنجازات السابقة في المخطط الرباعي الأول.
- و الجدول التالي يعطي لنا حوصلة عن أهم النتائج التي حققها المخطط الرباعي الثاني في ميدان إنجاز السكنات الاجتماعية و الريفية.

جدول رقم 3 : تطور البرامج السكنية خلال المخطط الرباعي الثاني

الوحدة : مليون دينار

الوحدة : عدد السكنات

البرامج السكنية	عدد السكنات		الفرق بينهما	نسبة الإنجاز	بمصاريف الإنجاز	استهلاك المصاريف	الفرق بينهما	نسبة الاستهلاك
	المقدرة	المنجزة						
السكن الاجتماعي المخطط	100000	45000	(55000)	%45	5670	5200	470	%91
السكن الريفي	100000	75000	(25000)	% 75	2630	4300	(1670)	%163

المصدر : Rachid Hamidou, OP Cit, P42:

- إن تطور إنجاز السكنات خلال المخطط الرباعي الثاني، يظهر بوضوح من خلال الجدول السابق و النسب المحسوبة دليل على ذلك، لاسيما السكنات الريفية، حيث أنجز أكثر من 75000 سكن و هو ما يمثل 75 % من الإنجازات خلال هذه المرحلة، بينما أنجز ما يقارب 45000 سكن اجتماعي أي نسبة 45 %، و من خلال هذه النتائج يظهر جليا الاهتمام الذي أولته السلطات الجزائرية في هذه الفترة بالريف و هذا في إطار الحد من ظاهرة النزوح الريفي الذي عرفته المدن و بالتالي خلق جو من التوازن الجهوي.
- غير أنه و من جهة أخرى، نلاحظ أن نسبة الإستهلاكات للمبالغ المخصصة لهذا لنوع من الاستثمارات في المخطط الرباعي الثاني، قد تضاغت مقارنة مع مجموع التمويلات المخصصة للسكنات الحضرية و الريفية خلال المخطط الرباعي الأول، و يرجع السبب في ذلك إلى ارتفاع حجم الإنجازات في هذه الفترة بالإضافة إلى ارتفاع تكاليف الإنجاز.

2-2-4 مرحلة المخططين الخماسيين (1980-1989)

عمدت الدولة في هذه المرحلة (مرحلة المخططين الخماسيين) على إعطاء للريف الجزائري أولوية في برامجها، و ذلك في إطار خلق تنمية شاملة في الريف بالإضافة إلى الحد من ظاهرة النزوح الريفي نحو المدن.

. غير أنه و على الرغم من هذه الجهود الطامحة لخلق التوازن الجهوي ، إلا أن نهاية سنوات الثمانينات أفرزت على أزمة سكن خانقة خاصة في المناطق الحضرية (المدن) ، مما جعل السلطات تفكر في إعادة النظر في سياستها السكنية اتجاه إنجاز السكنات الريفية ، ذلك أن جل الجهود الرامية لتنمية الريف الجزائري لم تف بالغرض و بقيت العديد من السكنات شاغرة .

2-3 سياسة السكن الريفي في الجزائر بعد الإصلاحات:

ابتداء من سنوات التسعينات ، عرفت السياسة السكنية في مجال إنجاز السكنات الريفية اتجاه آخر ، اختلف عن سابقه (أي مرحلة المخططات التنموية) ، فبعدما حضي الريف الجزائري بالاهتمام و العناية و بتكفل السلطات الجزائرية بعملية إنجاز السكنات ، غير أن ظاهرة النزوح الريفي نحو المدن التي عرفتها الجزائر منذ سنوات السبعينات و ما خلفته من إهمال للريف الجزائري ، بالإضافة إلى تفاقم أزمة السكن في المدن خاصة مع سنوات الثمانينات ، جعل السلطات الجزائرية تصب اهتمامها خاصة بعد الإصلاحات على إنجاز السكنات الحضرية، أما السكن الريفي فقد عمدت السلطات الجزائرية على تقديم للمواطن الريفي إعانة مالية كمساعدة من أجل إنجاز سكنه بنفسه ، ولقد حددت حجم الإعانة المقدمة من طرف الدولة ب 120000 دج لإنجاز مسكن واحد .

يكمن الهدف من تبني استراتيجية مماثلة في مجال إنجاز السكنات الريفية إلى تشجيع الاستقرار بالمناطق الريفية من أجل خدمة الاقتصاد الوطني الريفي و كبح النزوح نحو المدن ، بالإضافة إلى تشجيع سياسة البناء الذاتي و جعل المستفيد يتحمل مسؤولية إنجاز مسكنه بنفسه .

- و تجدر الإشارة أن قيمة الإعانة المالية المقدمة لا تساوي تكلفة إنجاز مسكن بل تعد كمساعدة فقط تمنح وفق شروط:

• أن يكون المستفيد مقيم بالريف الجزائري.

• أن يكون المستفيد مالك لقطعة أرض بالريف صالحة لإنجاز مسكن.

• تمنح الإعانة على حسب مستوى دخل المستفيد.

و تقدم الإعانة للمستفيد من طرف هيئات مختصة بعد موافقة الشروط على ثلاث دفعات)

الدفعة الأولى 40 % ، الدفعة الثانية 40 % الدفعة الثالثة 20 %) و هذا على حسب درجة تقدمه

في إنجاز السكن.

2-3-1 مرحلة 1995 - 2000:

-لم تعرف برامج إنجاز السكنات الريفية في هذه المرحلة تغير لا من حيث كيفية إنجازها أو من حيث نمط تمويلها ، ومن هنا بقيت الدولة في إطار سياستها السكنية لإنجاز السكنات الريفية تقدم دعم مالي للمواطن الريفي و ما عليه إلا أن يتم لوحده عملية إنجاز سكنه بشرط أن يكون مالك لقطعة أرض صالحة لإنجاز السكن و أن يكون مقيما بالريف الجزائري ، و للتذكير فقط ، نشير أن قيمة الإعانة المالية المقدمة من خزينة الدولة لفائدة المستفيد تحدد قيمتها على حسب مستوى دخله ، ولم تعد الدولة النظر في قيمتها بل بقيت كما كانت سابقا (أي 200.000 دج) و تقدم الإعانة من طرف هيئات مختصة بعد موافقة الشروط على ثلاث دفعات

2-3-2 مرحلة 2000-2018:

في إطار إنجاز برنامج بخصوص التنمية الريفية و من أجل تدعيم و إتمام المخطط الوطني للتنمية الفلاحية ، و التكفل الحقيقي و الفعال لأهم انشغالات سكان الريف ، وذلك في إطار ترقية الفضاءات الريفية قامت الدولة بإعادة النظر في سياستها السكنية لتنمية الريف الجزائري ، وهذا ابتداء من سنة 2002 المحددة

لكيفية إنجاز السكنات في إطار جهاز التنمية الريفية

و أهم ما جاءت به هذه التعليمات يمكن حصره فيما يلي:

يجب على الدولة في إطار تنمية الريف الجزائري أن تقوم بتحقيق الأهداف التالية:

*إعادة تنمية الفضاءات الفلاحية و الريفية

- تثبيت سكان الريف

- عودة السكان الذين فروا من المجمعات المعزولة أو المتضررة من جراء الظروف الأمنية

-إن تحقيق هذه الأهداف يتطلب ليس فقط تنشيط و تدعيم و توجيه مختلف برامج المخطط الوطني

للتنمية الفلاحية بل و خاصة إنجاز مخطط عملي متعدد القطاعات الذي يرمي إلى تحسين الظروف

المعيشية لسكان الريف.

في إطار الدعم المالي لفائدة التنمية الريفية و بهدف خلق شروط استقرار سكان الريف و ضمان

ديمومة النشاطات الفلاحية و الغابية و الرعوية ، فإنه تقرر إسناد مهمة هذا الدعم إلى الصندوق

الوطني للسكن (CNL) بعدما كانت تدعم مباشرة من الخزينة العمومية و لقد تقرر طبقا للنصوص

التنظيمية منح إعانة للسكن الريفي محددة كما يلي:

-من 400.000 دج إلى 700.000 دج ، حسب الدخل لبناء مسكن جديد.

- 250.000 دج لتهيئة أو توسيع مسكن موجود.

-توزع الإعانات المقررة في إطار هذا البرنامج حسب كل ولاية بموجب مقرر مشترك بين وزير

السكن و العمران ووزير الداخلية و الجماعات المحلية ووزير الفلاحة و التنمية الريفية.

*يؤهل الدعم الخاص بالبناء الريفي ، الأشخاص الطبيعيين الذين ينخرطون في مختلف برامج

المخطط الوطني للتنمية الفلاحية أو الذين يمارسون نشاط في الوسط الريفي ، حسب الشروط التالية

:

- لم يستفيدوا بعد من تنازل عن سكن تابع للقطاع العمومي و لم يتحصلوا على إعانة الدولة المخصصة للسكن.
 - لا يمتلكون أي بناية مخصصة للسكن ، عندما يتعلق الأمر بإعانة من أجل بناء مسكن جديد
 - يتوفرون على دخل شهري أقل من 5 مرات الحد الأدنى للأجور.
 - يمتلك وعاء عقاري في الوسط الريفي عندما يتعلق الأمر بإعانة من أجل بناء مسكن جديد.
 - يمتلك مسكن في الوسط الريفي عندما يتعلق الأمر بإعانة من أجل تهيئة أو توسيع مسكن.
- و من هنا نلاحظ أن الدولة الجزائرية أخذت على عاتقها مشكل التنمية الريفية ، و حاولت بفضل هذه التعليمات أن تتدارك النقائص التي عرفها الريف الجزائري خاصة في مجال إنجاز السكنات

3-وضعية برامج السكن الريفي على مستوى ولاية النعامة :

لقد استفادت ولاية النعامة من تسجيل 28750 إعانة مالية في إطار برنامج السكن الريفي.

الى غاية 31/12/2017

تم استلام (تسريح كل الاعانات): 25739 سكن ما يعادل 89,50 % من البرنامج المسجل.

تم الانطلاق (تسريح الشطر الاول): 28499 ما يعادل 99,15%.

عدم الانطلاق في 251 سكن ما يعادل 0,85 %.

3-1 الجدول رقم 4 :الوضعية الحالية حسب البرامج :

البرامج	عدد السكنات المسجلة	عدد السكنات المنتهية	عدد السكنات في طور الانجاز	غير منطقة	منطقة
2004-2002	1716	1710	6	بمقرر	غير منطقة
2009-2005	6256	6208	48		
الهضاب العليا 2006	4000	3968	32		
2008	478	470	8		
2009	500	484	16		
2010-2014	15800	12899	2650	70	251
المجموع	28750	25739	2760	70	251

المصدر : مديرية السكن

نلاحظ من الجدول هناك ستة برامج موجهة للولاية ولقد تم انجاز ما يقارب 89.5% من هذه البرامج وهذه النسبة تبين لنا نجاح السياسة السكنية المطبقة في ذلك المجال وتقبل السكان لمثل هذه البرامج والاقبال القوي عليها من طرفهم

4- وضعية برامج السكن الريفي بالنسبة لمدينة عين الصفراء : الجدول رقم 05 :

عدد المساكن المسجلة	المساكن المنتهية	مساكن في طور الانجاز	المساكن غير منطلقة	
5567	4666	853	48	عين الصفراء
28750	25739	2760	251	ولاية النعامة

المصدر : مديرية السكن

لقد كان لمدينة عين الصفراء حض وافر من الاستفادة من برامج السكن الريفي الموجهة للولاية حيث كانت تمثل 19 % من المجموع الكلي للولاية وهو ما يوضح الارادة السياسة علي تهيئة هادا المجال وتثبيت السكان فيه وايضا نزع الازمة الخانقة للسكن الموجودة داخل المدينة وتشجيع السكان علي ممارسة النشاطات الريفية.

1-4 برامج السكن الريفي لبلدية عين الصفراء :

في اطار سياسة التنمية التي تقوم بها الدولة الجزائرية اخذت مدينة عين الصفراء حصتها من هذه البرامج

السكنية للبناء الريفي وهي مبينة في الجدول الاتية :

البرامج	الحصة الممنوحة	عدد السكنات المنتھية	في طور الانجاز	الغير منطقة
ما قبل الخماسي 2003/2002	209	209	0	0
الخماسي 2009/2005	600	588	12	0
الهضاب العليا : 2006	1100	1087	12	1
الخماسي التكميلي حصة 68 برنامج 478 إعانة	68	64	4	0
الجديد 2009 حصة 50 برنامج 500 إعانة	50	44	6	0
الخماسي 2010-2014 حصة 1510 إعانة	1510	1384	124	2
2013 حصة 1000/300 إعانة	300	243	57	0
2013 حصة 6000/1500 إعانة	1500	1033	454	13
التكميلي 2013 حصة 1000/230 إعانة	230	95	127	8

المصدر : مقاطعة مديرية السكن عين الصفراء

من خلال الجدول نلاحظ ارادة وعزم الدولة علي تطبيق سياستها والمبينة في عدد الحصص الممنوحة لبلدية عين الصفراء والتي بلغت 5567 حصة وذلك لتخفيف الضغط علي مركز المدينة والذي هو مشبع عمرانيا بحيث لاتوجد فراغات عمرانية تسمح بالبناء فيها وايضا تلبية لرغبات السكان لممارسة نشاطاتهم والمتمثلة اغلبها في قطاع الفلاحة.

5- الاحياء المستفيدة من برنامج السكن الريفي بمدينة عين الصفراء : الجدول 15

عدد السكن الريفي	السكنات الكاملة	السكنات غير كاملة	
905	163	742	الضلعة
1968	320	1648	الحمار
138	42	96	عين الرشاق
424	164	260	الشعبة المالحة
496	42	454	الميلح
3931	731	3200	المجموع

المصدر مديرية السكن +معالجة الطالب

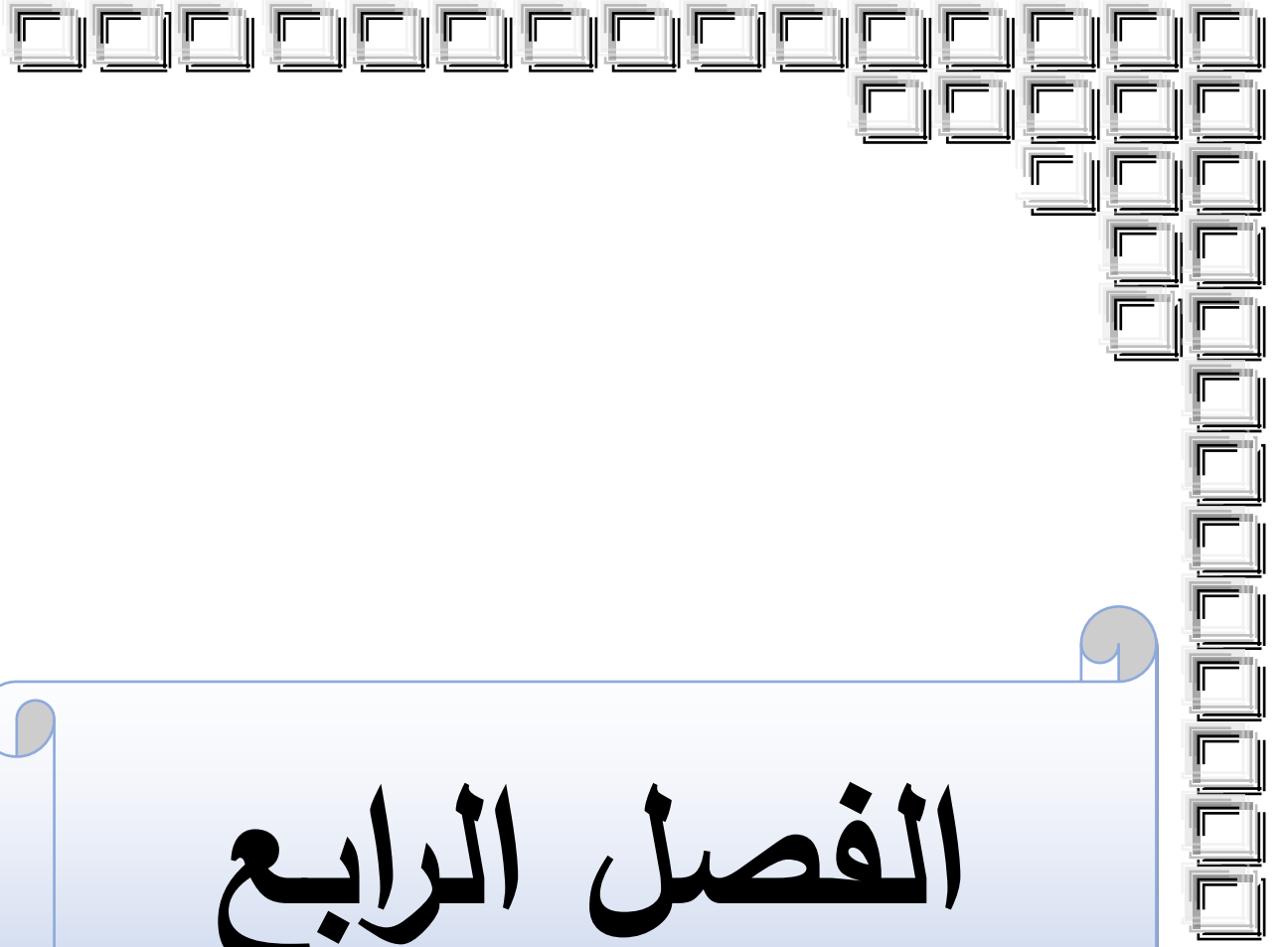
هذا الجدول يوضح لنا الاحياء المستفيدة من برامج السكن الريفي بحيث بين لنا ضهور احياء جديدة وهي الضلعة ،الحمار ، الشعبة المالحة اما الاحياء الأخرى فقد تم توسعتها ونلاحظ ايضا قلة الانجاز والانتهاء من هذه البرامج بحيث بلغت نسبة السكنات الكاملة 18.60% والسكنات غير كاملة 81.40% وهو ما بين وجود عراقيل في الانجاز .

6- عراقيل ومشاكل انجاز السكن الريفي :

- عدم قدرة وتماثل بعض المستفيدين من دفع مستحقات الارض للوكالة العقارية
- اخطاء الاسماء الواردة في مقرر الاستفادة
- تماثل بعض المستفيدين في الاجراءات الإدارية بخصوص المخططات والوثائق المكونة لها مع مكتب الدراسات المهتم بالدراسة
- عدم قدرة بعض المستفيدين على تكاليف الانجاز سواء في المرحلة الاولى او الثانية او الثالثة
- نقص التكاليف يؤدي بالمستفيد الي نقص في بعض مواد البناء (كالحديد والاسمنت ...الخ)مما يؤدي الي عدم احترام وتطابق المعايير المحددة في الدراسة من طرف مكتب الدراسات
- الخروج عن نطاق النسيج العمراني يؤدي الي تأخر اشغال التنمية (المياه ،الصرف الصحي ،الطرق...الخ)
- عدم رضا بعض المستفيدين بالتهيئة الداخلية للمسكن
- عدم رضا بعض المستفيدين بموقع السكن .

خلاصة :

تعد ازمة السكن في الجزائر احد اهم التحديات التي تواجهها السياسة العامة ، حيث عجزت مختلف الحكومات الوطنية منذ الاستقلال عن حلها ، مع أنها من أهم عوامل التوتر الاجتماعي ومصدرا للعديد من الاحتجاجات والفوضى. وعليه فقد لجأت الدولة الجزائرية في سبيل حل تلك المعضلة الى انتهاج طرق وصيغ متنوعة لاسيما بين 2001 و 2017 ومن بينها صيغة البناء الريفي بالرجوع الى الريف لتوطين المواطنين فيه من خلال صيغة السكن الريفي، والتي يتم بموجبها منح المستفيد مبلغا كافيا للبناء في تلك المناطق وقد كان لهذه الصيغة دور رئيسي في توسع مجمعة عين الصفراء من خلال استفادتها من برامج السكن الريفي .



الفصل الرابع

دراسة تحليلية لحي سكني
ريفي الضلعة

مقدمة :

بعد دراسة الوضعية الراهنة للمجال العمراني لبلدية عين الصفراء من كل الجوانب العمرانية و معرفة مميزاتها
المجالية وتحليل استخدامات الأرض، سنقوم في هذا الفصل بدراسة تحليلية لحي الضلعة الذي يعتبر حي
سكني ريفي ومن أهم التوسعات التي عرفتها مدينة عين الصفراء ، و التي على أساسها سيتم التدخل على
المجال لتحليل وضعيته.

1-حدود موقع مجال الدراسة :

يمثل مجال الدراسة منطقة الضلعة ببلدية عين الصفراء و هي منطقة توسع عمراني للبلدية. و تقع في الشمال الشرقي ، تمثل هذه المنطقة خليط لبرامج سكنية مدعمة من طرف الدولة (سكنات ديوان الترقية و التسيير العقاري، التجزئات ، سكنات التساهمية وأخيرا السكنات الريفية) و القطاع القابل للتعمير و هي محددة كالتالي :

- الشمال : الطريق المزدوج الجديد (باتجاه بشار- النعامه) .

- الجنوب : الطريق الوطني رقم 06 (باتجاه بشار- النعامه) .

- الشرق : محور الدوران *نقطة إلتقاء الطريق المزدوج مع الطريق الوطني رقم 06(باتجاه بشار) .

- الغرب : المقبرة (باتجاه ولاية النعامه) .

وهذا المجال يتربع على مساحة قدرها :80.11 هكتار .

و ما يميز هذه المنطقة الكتل الصخرية المتواجدة في الجهة الشمالية والتي تعد كعائق طبيعي. و كذا وجود صعوبة في صرف المياه السطحية خاصة شمال مجال الدراسة.(

مخطط رقم (01) : "موقع الحي بالنسبة لمدينة عين الصفراء "

" يمثل الوضعية الحالة لحي الضلعة "

مخطط رقم 02 :

2- الوضعية الحالية لاستغلال الأرض بمجال الدراسة :

يعود نشأة حي الضلعة ببلدية العين الصفراء الى سنوات التسعينات. إذ كان قبل ذلك منطقة رعية الماشية . في اواخر القرن العشرين قامت الدولة بإنجاز سكنات معتبرة على عدة مراحل و في برامج مختلفة. ، فكانت بداية نشأة الحي بإنجاز 52 مسكن ترقوي في الجهة الغربية (امام المقبرة) و بعض المساكن الذاتية ثم بعد ذلك التجزئات بإتجاه التوسع نحو الشرق ،والسكنات التساهمية و في الأخير السكنات الترقوية محادية للطريق الوطني رقم (06) و السكنات الريفية في الشمال. و يلاحظ في مجال الدراسة وجود مساحات شاغرة جزئت الحي الى عدة قطاعات حيث سمي كل قطاع بالترتيب مثل : القطاع 1، القطاع 2 و القطاع 3 .. الخ ، و حاليا فإن الفضاءات المكونة لمجال الدراسة تتوزع كالتالي:

2-1- السكن الفردي :

قدر عدد سكنات هذا التجمع ب: 1000 مسكن حسب الإحصاء العام للسكن و السكان لسنة 2012 فيما تتعدم المساكن ذات الإستخدام المهني.

ويشغل السكن سواء ما هو موجود أو ما هو في طور الإنجاز مساحة 5.50 هـ أي بنسبة تعادل 6.86% من مساحة القطاع المعمر المقدر ب: 80.11 هـ

المنطقة عبارة عن توسع جديد لمقر البلدية في الجهة الشرقية وهي محصورة بين طريقين رئيسيين و محوري دوران ،لذلك فإن التوسع بها محدود و بما أنه توسع جديد فإن بعض السكنات بهذا التجمع في حالة جيدة.

2-2-المرافق العمومية :

يعاني مجال الدراسة من نقص كبير في المرافق العمومية و يضطر السكان إلى التنقل إلى الأحياء المجاورة للإستفادة من مختلف الخدمات ، و الموجود منها ممثل في :

2-2-1 مسجد سلمان الفارسي :

الموجود بالجهة الشرقية للحي (غير متمم) وسط السكنات الفردية الموجودة ، ذو حالة متوسطة

أنجز سنة 2011 و يتربع على مساحة 1173.00م².

الصورة رقم (01): " مسجد سلمان الفارسي "



المصدر : من إلتقاط الطالب

الصورة رقم (02)



المصدر : من إلتقاط الطالب

2-2-2 - مدرسة للطور الإبتدائي غلوس بن امحمد :

أنجزت سنة 2009 تقع وسط الحي تتربع على مساحة 10000.00 م² .

الصورة رقم(03): "المدرسة الإبتدائية غلوس بن امحمد"



الصورة رقم(04)



المصدر : من التقاط الطالب

2-3- الطرق الموجودة : و يمثلها الطريق الرئيسي الولائي رقم 06 الذي يحاذي مجال الدراسة من الجنوب و داخل الحي الطرق منعدمة تماما الا بعض المسالك .

الصورة رقم(05):

" الطريق الوطني رقم 06 "



المصدر : من إلتقاط الطالب

الصورة رقم(06):

" حالة الطرق داخل الحي "



المصدر : من إلتقاط الطالب

الصورة رقم(07): " غياب تهيئة الأرصفة و الطرق "



المصدر : من إلتقاط الطالب

الصورة رقم(08)



المصدر : من إلتقاط الطالب

الصورة رقم (09) : " الطريق الخاص بالشاحنات ونقل السلع "



المصدر : من إلتقاط الطالب

2-4- شبكة المياه الصالحة للشرب : توجد بهذه المنطقة المياه الصالحة للشرب ، حيث انه تم تجديدها

بالنسبة للجهة الشماليه لمنطقة الدراسة و هي حاليا في وضعية حسنة . (المخطط رقم (05))

" شبكة المياه الصالحة للشرب "

المخطط رقم (03):

المصدر : من إنجاز الطالب

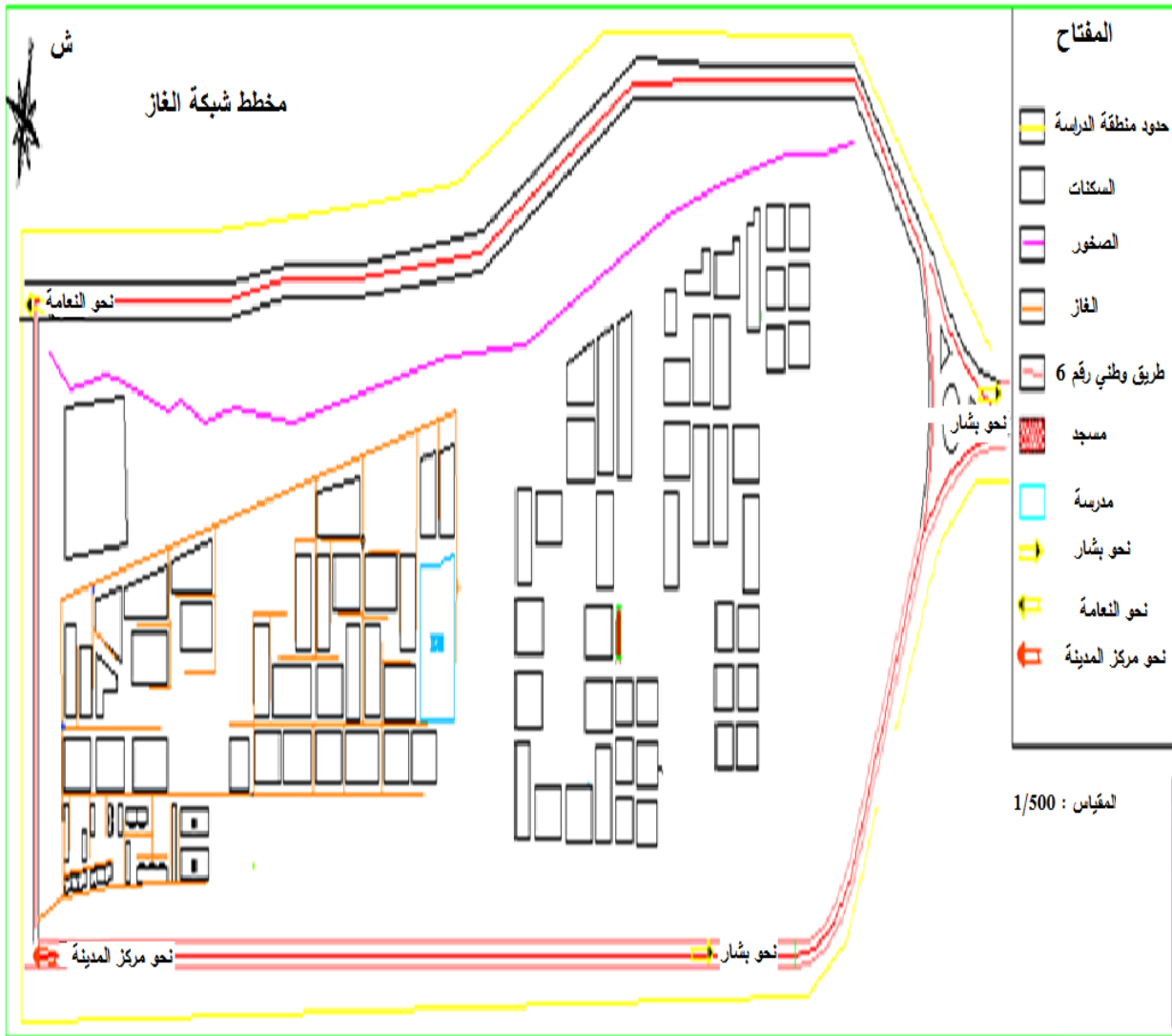
5-2 - شبكة الصرف الصحي : شبكة الصرف الصحي في هذه المنطقة موجودة الا انها تعاني من بعد

النقائص بسبب غياب المراقبة التقنية لها . (المخطط رقم (04))

المخطط رقم (04): " شبكة الصرف الصحي "

2-6- شبكة الغاز: شبكة الغاز موجودة لكن بالمنطقة الغربية فقط لمجال الدراسة. (المخطط رقم (04)

المخطط رقم (05) : " يمثل شبكة الغاز "



المصدر : من إنجاز الطالب

2-7 شبكة الهاتف : معدومة .

3- المساحات الشاغرة :

وهي أراضي غير مستغلة يمكن لها إستيعاب مختلف إحتياجات السكان وهي منفرقة على مستوى مجال

الدراسة و على إمتداد الطريق الوطني رقم 06 بمساحة إجمالية تقدر بـ : 494578.80 م² .

الجدول رقم (01) : " بطاقة تقنية للتوزيع المساحي بحي الضلعة "

النوع المساحي	المساحة العقارية (م ²)	%
السكن الفردي الموجود	291868.20	36.43
السكن الجماعي الموجود	3480.00	0.44
المرافق العامة الموجودة	11173.00	1.40
مساحات شاغرة	494578.80	61.73
مساحة قطاع الدراسة	801100.00	100

المصدر : من إنجاز الطالب

4- العوائق و الإرتفاقات الموجودة :

وتشمل جميع المتغيرات التي تشكل خطرا على حياة السكان و المباني و التي يجب إحترام

مسافتها الأمنية المحددة وفق قوانين التهيئة والتعمير و هذه العوائق تتمثل في:

4-1- الطريق الوطني رقم 06:

يقع حي الضلعة على طول الطريق الوطني رقم 06 في الجهة الشمالية.

" الطريق الوطني رقم 06 "

الصورة رقم (10) :



الصورة رقم (11)



المصدر : من التقاط الطالب

4-2- الكتل الصخرية (الضلعة) : وهي مجارة للحي من الجهة الشمالية .

الصورة رقم (12) : " الكتل الصخرية شمال منطقة الدراسة "



المصدر : من إلتقاط الطالب

الصورة رقم (13)



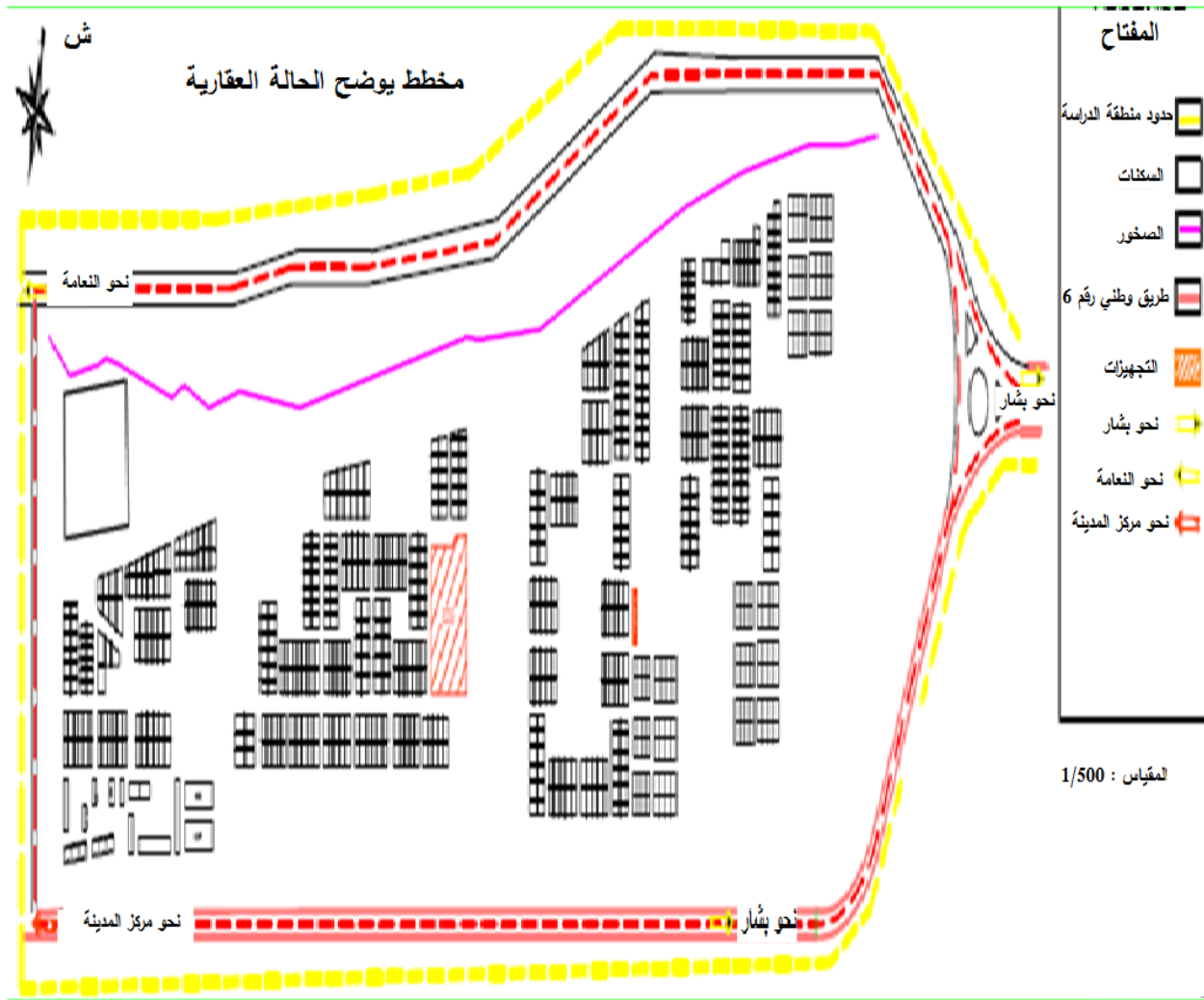
المصدر : من إلتقاط الطالب

5- الحالة العقارية لمجال الدراسة : إعتامادا على معطيات المخطط المنجز للبلدية عين الصفراء و

الذي على أساسه يمكن إبراز الملكية العقارية بمنطقة الدراسة كالتالي : .

- أملاك فردية(خواص): و تستحوذ على نسبة 36.43% من مساحة قطاع الدراسة. توجد خاصة بالجهة الشمالية و الغربية (شرق وغرب الطريق الولائي رقم 06).

- تجهيزات : و تشمل المدرسة الابتدائية و مسجد سلمان الفارسي. (المخطط رقم (06)

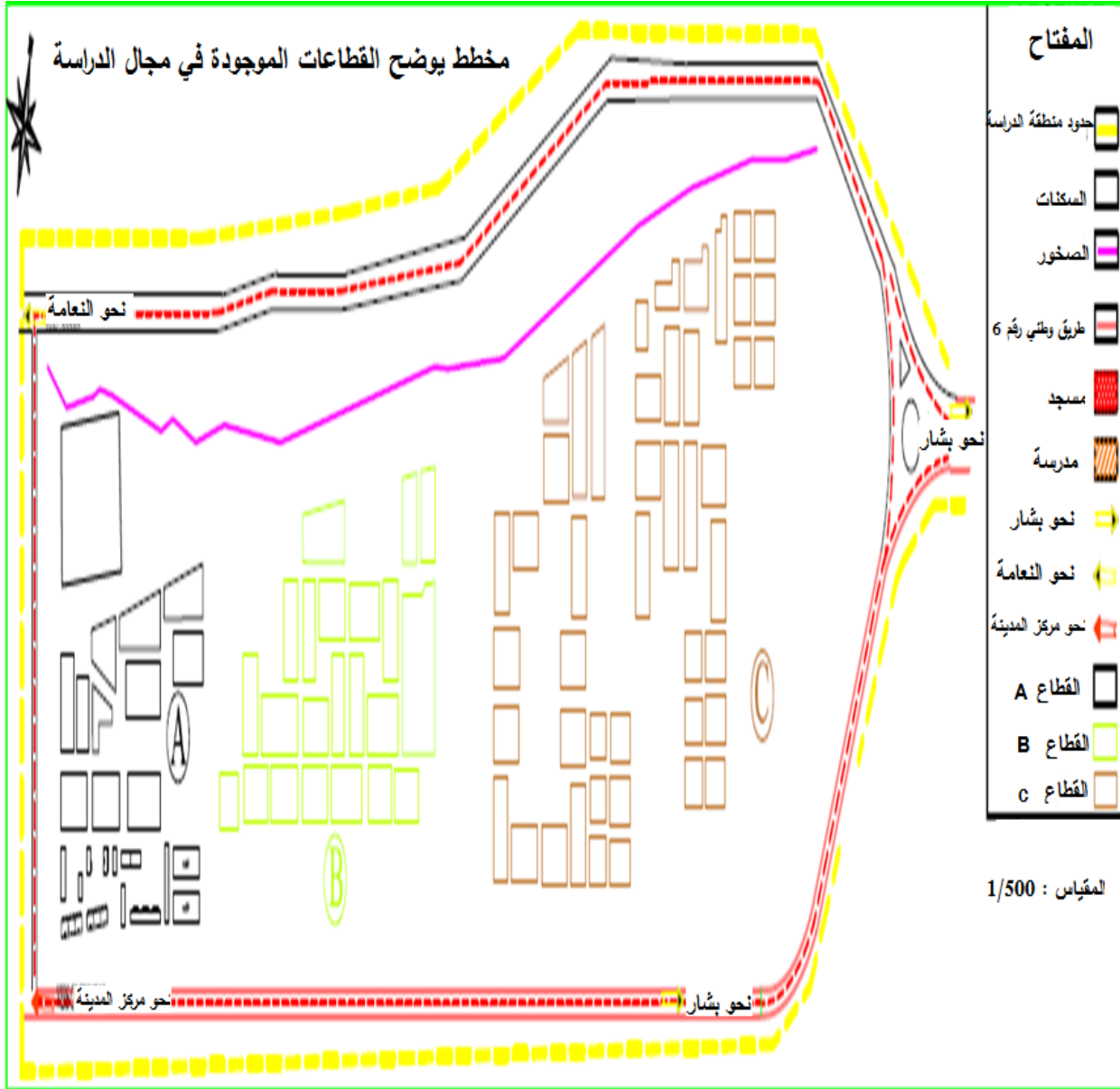


المصدر : من إنجاز الطالب

6 - الخصائص العمرانية للنسيج العمراني الموجود: النسيج العمراني لمنطقة الضلعة و البنايات

الفردية الموجودة بنيت في مناطق متفرقة و يمكن توضيح ذلك وفق القطاعات كما يلي :

المخطط رقم (07) : " يمثل القطاعات الموجودة في مجال الدراسة "



المصدر : من إنجاز الطالب

* القطاع 1:

و هو القطاع الذي تتركز به أغلب البنايات بطريقة غير منتظمة و تعتمد على التوزيع النقطي مع حالة طرقه السيئة و الغير معبدة ، تحكمت فيها الكتل الصخرية (الضلعة) تتميز أرضيته بالإنبساط نوعا ما. اما بخصوص البنايات الجماعية تمتاز بأشكال هندسية منتظمة، الا انها تفتقر الى وجود مساحات خضراء و تهيئة للواجهات و غياب الإنارة في معظم شوارع الحي. (الصور 8-9-10-11)

الصورة رقم (14): " طرق غير معبدة داخل الحي "



المصدر : من إلتقاط الطالب

" غياب المساحات الخضراء "

الصورة رقم (15):



المصدر : من إلتقاط الطالب

" غياب تهيئة ساحات للعب الاطفال "

الصورة رقم(16) :



المصدر : من إلتقاط الطالب

الصورة رقم (17) : " نقص كبير في تهئية و تحسين الواجهات و الطرقات "



المصدر : من إنقاط الطالب

* القطاع (2،3) :

و هو القطاع الذي تتركز به أغلب البنايات بطريقة منتظمة و مع حالة طرقه السيئة و الغير معبدة ، تحكمت فيها الكتل الصخرية (الضلعة) من الجهة الشمالية، تتميز أرضيته بالإنبساط نوعا ما. الا انها تفتقر الى وجود مساحات خضراء.

الصورة رقم (18) : " الكتل الصخرية المجاورة للحي من الجهة الشمالية "



المصدر : من إنقاط الطالب

الصورة رقم (19) : " الكتل الصخرية المجاورة للحي من الجهة الشرقية "



المصدر : من إنقاط الطالب

الصورة رقم (20) : " طرق غير معبدة و غياب تام للتهيئة "



المصدر : من إلتقاط الطالب

الصورة رقم (21) : " نقص التهيئة في المجال "



المصدر : من إلتقاط الطالب

7- نتائج الدراسة التحليلية :

من خلال التطرق لمنطقة عين الصفراء في مختلف الجوانب المعمارية و العمرانية و الديموغرافية و المنشآت القاعدية فعليه يمكن الوقوف على النتائج الإيجابية و السلبية بمجال الدراسة :

7-1 الإيجابيات : و تتمثل في :

- الأهمية المجالية لقطاع الدراسة كقطاع قابل للتعمير و منطقة توسع جديد للمدينة و قربه منها ، كما تستلزم وضع سياسة مجالية لتعميرها .
- الموضع المميز للأرضية التي تتميز بالإنبساط و التضرس تسمح بمد المنشآت و توقيع مختلف البرامج الا أنها تتطلب تهيئة خاصة .
- الموقع الاستراتيجي الذي يسمح لهذا المجال بالاندماج الحضري مع المدينة .

7-2 السلبيات : من بين ما تعاني منه منطقة الدراسة هو :

- غياب دمج حضاري لنسيج هذا القطاع مع المدينة .
- غياب الحركة تجارية لهذا القطاع .
- عدم وجود هيكله عمرانية بين مختلف بنايات النسيج العمراني المكون لهذا القطاع .
- نقص المرافق الضرورية كما و كيفا .
- غياب فعالية على مستوى الطرق الرئيسية الموجودة .
- النسيج العمراني الموجود يتسم بالبساطة في مظهره و غياب المعالجة الجمالية و الإنسجام
- إنعدام التغطية بالشبكات العمومية (الغاز،الهاتف) .
- غياب مساحات لعب و المساحات الخضراء داخل المجال .
- غياب تام للطرق المعبدة داخل مجال الدراسة.

8- إثبات الفرضيات :

الفرضية رقم 01 :

تعتبر الزيادة السكانية من أسباب التوسع العمراني في مدينة عين الصفراء و هذه الأخيرة أدت إلى صعوبة التحكم في تسيير و تنظيم مجالها الحضري.

من خلال الدراسة التحليلية لحي الضلعة و التي أكدت إلى أن معظم السكنات موزعة بطريقة عشوائية مما أدى الى خلق فراغات على مستوى مجال الدراسة. وبالتالي نتج عن هذه الزيادة السكانية توسع غير منظم ولا يتماشى مع الأسس و المعايير العمرانية.

الفرضية رقم 02 :

غياب الرقابة العمرانية ساعد في ظهور توسعات غير مدروسة في بلدية عين الصفراء خاصة مجال الدراسة (حي الضلعة) .

من خلال الدراسة التحليلية لحي الضلعة التي أشارت إلى أن معظم سكنات الحي غير خاضعة للمعايير العمرانية و كذا مقسمة تقسيم غير منظم . و بالتالي غياب تام للتهيئة و ظهور مشاكل كبيرة منها : نقص التجهيزات و انعدام شبكة الطرق و عدم وجود موصولية بين توسع الحي و المدينة الأم. و عليه فأن غياب المراقبة و المتابعة العمرانية ساهم في انتشار هذا العمران و توسعه بطريقة غير خاضعة لمعايير التسيير و التنظيم العمراني.

الفرضية رقم 03:

أدى غياب التخطيط العمراني إلى توسعات عمرانية عشوائية (نسق عمراني ريفي في وسط حضري) و ظهور مشاكل في .جميع الجوانب الاجتماعية البيئية و العمرانية .

من خلال الدراسة التحليلية لحي الضلعة التي أشارت إلى أن الحي يحتاج لتهيئة تشمل كل الجوانب و هذا ما أكدت عليه الدراسة أن مجال الدراسة يعاني نقص كبير من حيث التجهيزات و تهيئة الطرق و المسالك داخل الحي وغياب المساحات الخضراء ، أي أن الحي في وضعية غير متوازنة.

9- التوصيات :

- البحث في السبل الأنجح لدمج هذا النسيج الموجود مع النسيج الحضري للبلدية .
- الرفع من المستوى الحضري للنسيج الموجود من خلال تدعيمه بالمرافق المنعدمة .
- رفع درجة تحضر هذا القطاع و دمجها في التركيبة العمرانية للبلدية .
- تحديد النسيج العمراني لهذا المجال من خلال إعطائه خصوصيات عمرانية تتماشى و موقعه و ذلك بتشكيل شوارع مهمة لتنشيط الحركة التجارية و المعمارية و تدارك العجز في الشبكات المنعدمة.

خلاصة

من خلال الدراسة التحليلية لحي الضلعة ببلدية عين الصفراء توصلنا إلى معرفة مشاكل الحي من نقص كبير في شروط الحياة الضرورية من مختلف الشبكات و المرافق و المنشآت القاعدية و كذا توضع السكنات. لذا وجب إعادة هيكلته وفق مبادئ و مقاييس عمرانية منظمة ، و الوصول إلى جملة من التوصيات المناسبة لإنجاز مشروع مقترح للتهيئة يسمح بتنظيم و هيكله القطاع بالإضافة الى انه يوجد به بعض معيقات في توسعه وهو الانحدار الوعر من الجهة الشمالية بالإضافة انه شبه منعزل عن المدينة ويتوجب علي المسؤولين صنع استراتيجيات وربطه بالمدينة و خلق بعض النشاطات لتحريك العجلة الاقتصادية داخل الحي.

خاتمة عامة :

لقد تناول هذا البحث موضوع إشكالية السكن الريفي و دوره في توسع مجمعة العين الصفراء و أثره على البيئة الحضرية ،فهذا الموضوع يعتبر إحدى الإشكاليات التي تطرح على المستوى العالمي و العربي و الوطني ، كما أن له مظاهر و أبعاد عمرانية حساسة و جد هامة. حيث أن مدنا اليوم تشهد توسعا عمرانيا سريعا نتيجة الزيادة السكانية والهجرة والنزوح الريفي نحو مراكز المدن، مما زاد من حدة الطلب على السكن واستعمالات الأرض في الاحتياجات السكنية والمرافق العمومية الضرورية، ولقد أدى هذا إلى عدة نتائج أثرت سلبا على المدينة كالاستغلال المفرط للمجال وعدم التوازن في الأنسجة العمرانية ، فهذا الأمر الذي يحتم إجراء دراسات معمقة كتحليل وتحديد الاتجاه الأفضل والأحسن لتوسع المدينة واحتياجات السكان مع مراعاة الخصوصية الاجتماعية والاقتصادية والمناخية .

فبلدية عين الصفراء كغيرها من المدن الجزائرية تواجه هذا التوسع العمراني بمختلف سلبياته و جوانبه مما يجعل منه مشكلا كبيرا يعرقل تطور التنمية الحضرية و مسار التوسع بها.

فبالاعتماد على الدراسة التحليلية للتوسع العمراني لمجال الدراسة " حي الضلعة " ببلدية عين الصفراء توصلنا إلى معرفة الأسباب الرئيسية التي أدت الى هذا التوسع ، وكذلك معرفة المشاكل التي يعاني منها هذا الحي الذي اخترناه كممنطقة للتدخل كونه يعيش الظاهرة بكل أبعادها ،وهذا التدخل يهدف أساسا إلى الحفاظ على هذا الحي ، ومحاولة دمج في المحيط العمراني للبلدية ، عن طريق تهيئته و تنظيمه ، و يكون ذلك من خلال وضع مخطط عام للتهيئة يضم مختلف الوظائف و الاحتياجات الضرورية.

وفي الأخير دراستنا هذه ما هي إلا دراسة متواضعة أمام حجم هذا الموضوع، وما بحثنا هذا إلا محاولة منا لفتح المجال لقيام بدراسات أخرى و انتهاج سياسات سكنية أفضل و تكون أكثر تعمقا وبمعطيات أكثر، وفي ظروف أحسن تسمح بتوسع عمراني متكامل و منظم وفق أسس و معايير عمرانية .

قائمة المراجع :

1 * الكتب و تقارير :

- د. عبد الفتاح محمد وهيبة ، جغرافية العمران - دار النهضة .
- Rachid HAMIDOU, Le logement un déficit, OPU, Alger, 1988, P 84, P85 -
- وزارة التخطيط، تقرير عام حول المخطط الرباعي الأول، جانفي 1970، ص 30.

2 * مقالات ومجلات:

- الأستاذ أحسن بن ميسي، "مجلة مخبر التهيئة العمرانية دار الهدى عين مليلة الجزائر العدد 1 - 2003.

3 * مذكرات تخرج :

- مذكرات تخرج مهندس دولة في الجغرافيا والتهيئة العمرانية.
- الصديق نور الدين ، بوسحابة عبد الحفيظ 2001 دراسة عمرانية لحي محيطي قديم حي قصر سيدي بوتخيل بمدينة عين الصفراء. رسالة مهندس جغرافيا
- العزاوي عبد الرحمان ، عبيدين رشيد 2002 ديناميكية القصور بالاطلس الصحراوي حالة قصور منطقة عين الصفراء ولاية النعامة.
- عائشة مزياني ، نسيم صفار 2001 اشكالية التوسع العمراني في المنطقة الشمالية الشرقية لمدينة وهران.

4 * وثائق و مخططات:

- المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير بلدية عين الصفراء سنة 2012.

- مصلحة الأرصاء الجوية بولاية النعامة سنة 2010.
- الديوان الإحصائي العام للسكن و السكان سنة 2012.
- مديرية السكن ولاية النعامة.
- منوغرافيا ولاية النعامة.
- موقع انترنت ويكيبيديا .

فهرس الجداول:

الفصل الثاني			
الجدول	العنوان	الصفحة	المصدر
01	يوضح معدل التساقط الشهري العام من سنة 1980 الى سنة 2010	24	مصلحة الأرصاد الجوية بولاية النعامة سنة 2010
02	يوضح المعدل الشهري العام لدرجة الحرارة من سنة 1980 الى سنة 2010	24	مصلحة الأرصاد الجوية بولاية النعامة سنة 2010
03	يوضح المعدل الشهري العام للرياح سنة 2010	25	مصلحة الأرصاد الجوية بولاية النعامة 2010
04	يوضح المعدل الشهري العام للرطوبة من سنة 1980 الى سنة 2010	25	مصلحة الأرصاد الجوية بولاية النعامة 2010
01	يوضح تطور السكان عبر عدة سنوات	26	الديوان الاحصائي + معالجة الطالب.
02	يمثل الكثافة السكانية الخام	26	الديوان الإحصائي العام للسكن و السكان سنة 2012.
03	تجهيزات التكوين المهني	34	المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير 2012
الفصل الثالث			
01	الحالة الفيزيائية و المالية لبرامج السكنات الريفية من 1967 - 1969	54	"Pre- plan (67-69), ministère- des travaux publics et de construction
02	البرامج السكنية (الحضرية و الريفية) لفترة 1970-1973	56	وزارة التخطيط، تقرير عام حول المخطط الرباعي الثاني، ماي 1974، ص 40
03	تطور البرامج السكنية خلال المخطط الرباعي الثاني	58	Rachid Hamidou, OP Cit, P42 99

مديرية السكن	63	الوضعية الحالية حسب البرامج	04
مديرية السكن	64	وضعية برامج السكن الريفي بالنسبة لمدينة عين الصفراء	05
مقاطعة مديرية السكن عين الصفراء	65	البرنامج ما قبل الخماسي 2002/2003	06
مقاطعة مديرية السكن عين الصفراء	65	البرنامج الخماسي 2005/2009	07
مقاطعة مديرية السكن عين الصفراء	65	برنامج الهضاب العليا : 2006	08
مقاطعة مديرية السكن عين الصفراء	65	البرنامج الخماسي التكميلي حصة 68 برنامج 478 إعانة	09
مقاطعة مديرية السكن عين الصفراء	65	البرنامج الجديد 2009 حصة 50 برنامج 500 إعانة	10
مقاطعة مديرية السكن عين الصفراء	65	البرنامج الخماسي 2010-2014 حصة 1510 إعانة	11
مقاطعة مديرية السكن عين الصفراء	65	البرنامج 2013 حصة 1000/300 إعانة	12
مقاطعة مديرية السكن عين الصفراء	65	البرنامج 2013 حصة 6000/1500 إعانة	13
مقاطعة مديرية السكن عين الصفراء	65	البرنامج التكميلي 2013 حصة 1000/230 إعانة	14
المصدر مديرية السكن +معالجة الطالب	66	الاحياء المستفيدة من برنامج السكن الريفي بمدينة عين الصفراء	15
الفصل الرابع			
إنجاز الطالب	82	بطاقة تقنية للتوزيع المساحي بحي الضلعة	01

فهرس الأشكال :

الفصل الأول		
الصفحة	العنوان	رقم الشكل
09	أنماط التوسع العمراني وأشكاله	01
11	دوافع التوسع العمراني	02
12	معوقات التوسع العمراني	03

فهرس المخططات:

الفصل الثاني		
الصفحة	العنوان	رقم المخطط
32	"مخطط العوائق الطبيعية و الفيزيائية	01
37	النواة المشكلة لبلدية عين الصفراء	02
39	التطور المجالي لبلدية عين الصفراء في مرحلة الاستقلال	03
41	التطور المجالي لبلدية عين الصفراء ما بعد الاستقلال	04
الفصل الرابع		
70	موقع الحي بالنسبة لمدينة عين الصفراء	01
71	يمثل الوضعية الحالية لحي الضلعة	02
79	شبكة المياه الصالحة للشرب	03
80	شبكة الصرف الصحي	04
81	يمثل شبكة الغاز	05
85	مخطط التجهيزات و الاملاك الفردية	06
86	يمثل القطاعات الموجودة في مجال الدراسة	07

الفصل الثاني		
الصفحة	العنوان	رقم الخريطة
19	"الحدود الإدارية لولاية النعامه"	01
19	الموقع الإداري لبلدية العين الصفراء	02
20	الطبيعة الجيولوجية لمدينة عين الصفراء	03
21	خريطة جيولوجية ثلاثية الأبعاد لبلدية عين الصفراء	04
الفصل الثالث		
67	خريطة توضح الاحياء السكنية الريفية بمدينة ع/ص	01

الفصل الثاني		
الصفحة	العنوان	رقم الصورة
38	واد عين الصفراء سنة 1962	01
40	محطة القطار بعين الصفراء	02
42	مدينة عين الصفراء	03
الفصل الرابع		
73	مسجد سلمان الفارسي	01 و 02
75	المدرسة الابتدائية غلوس بن امحمد	03 و 04
76	الطريق الوطني رقم 06	05
76	حالة الطرق داخل الحي	06
77	غياب تهيئة الأرصفة و الطرق	07 و 08
78	الطريق الخاص بالشاحنات ونقل السلع	09
83	الطريق الوطني رقم (06)	10 و 11
84	الكتل الصخرية شمال منطقة الدراسة	12 و 13
83	طرق غير معبدة داخل الحي	14

88	غياب المساحات الخضراء	15
88	غياب تهيئة ساحات للعب الاطفال	16
89	نقص كبير في تهيئة و تحسين الواجهات و الطرقات	17
90	الكتل الصخرية المجاورة للحي من الجهة الشمالية	18
90	الكتل الصخرية المجاورة للحي من الجهة الشرقية	19
91	طرق غير معبدة و غياب تام للتهيئة	20
91	نقص التهيئة في المجال	21

فهرس المحتويات:

الفصل التمهيدي: مدخل عام	
1	مقدمة عامة
3	الإشكالية
4	الفرضيات
4	الأهداف
5	منهجية العمل
6	محتويات الموضوع (خطة البحث)
6	صعوبات الدراسة
الفصل الأول: مدخل نظري	
7	1- تعريف التوسع العمراني
8	2- أنواع التوسع العمراني
8	2-1 التوسع الداخلي
8	2-2 التوسع الخارجي
8	2-2 أ الامتداد
8	2-2 ب المدن التابعة
8	2-2 ج التجمعات السكانية الجديدة
8	2-2 د المدن الجديدة
8	3- أشكال التوسع العمراني
8	3-1 خطة الزوايا القائمة (الشطرنجية)
9	3-2 الخطة الإشعاعية
9	3-3 الخطة الخطية
10	4- أسباب التوسع العمراني
10	4-1 العوامل السياسية
10	4-2 العوامل الاقتصادية
10	4-3 العوامل الاجتماعية
10	4-4 العوامل التكنولوجية
11	5- عوائق النمو العمراني
11	5-1 العوائق الطبيعية

11	2-5 العوائق الاصطناعية
12	3-5 العوائق المالية
12	6- إيجابيات و سلبيات التوسع العمراني
12	1-6 التوسع العمودي
13	2-6 التوسع الأفقي
13	7- البرامج السكنية
14	8- التعريف بالسياسة السكنية
14	9- مفاهيم متعلقة بالسياسة السكنية
14	1-9 البيئة السكنية
15	2-9 المبنى
15	3-9 العمارة
15	4-9 الشقة
الفصل الثاني: المعطيات الطبيعية و الديمغرافية و الإقتصادية لمدينة عين الصفراء	
16	مقدمة
17	1 - لمحة تاريخية
18	2- موقع و موضع مجال الدراسة
18	1-2 الموقع الجغرافي
18	2-2 الموقع الإداري
19	3-2 جيولوجية المنطقة
22	3- الدراسة الطبيعية
22	3- 1 تضاريس المنطقة
23	3-2 الشبكة الهيدروغرافية
23	3-1-2 الوديان
23	3-3 المناخ
26	4 - المعطيات الديمغرافية
26	1-4 التطور السكاني
26	2-4 الكثافة السكانية
27	4-2-1 معدل النمو
27	5- البنية الإقتصادية

27	5-1 الصناعة و النقل
28	5-2 السياحة
28	5-3 الخدمات
28	5-4 الجهاز التجاري
29	6- دراسة البنية القاعدية
29	6-1 شبكة الطرقات
29	6-2 شبكة الكهرباء
29	6-3 شبكة المياه الصالحة للشرب
29	6-4 السكة الحديدية
30	6-5 شبكة الصرف الصحي
30	7- العوائق الطبيعية
30	7-1- الجبال
30	7-2- الضلعة
30	7-3- الواد الكبير
31	7-4- الكثبان الرملية
31	7-5- الحزام الأخضر
31	7-6- الملكية العقارية
31	7-2- الخط الكهربائي ذو الضغط المتوسط
31	8-3- خط السكة الحديدية
33	9- التركيبة الوظيفية لمدينة عين الصفراء
33	9-1- تجمع القصر
33	9-2- تجمع مركز المدينة
34	9-3- تجمع مولاي الهاشمي
34	10- المرافق والتجهيزات العمومية
34	10-1- التربية والتعليم
34	10-2- تجهيزات التكوين المهني والتمهين
35	10-3- المرافق الصحية
35	10-4- المرافق الإدارية والخدماتية
35	10-5- المرافق الرياضية
35	10-6- المرافق الثقافية

35	10-7- المرافق الدينية
36	11- الدراسة العمرانية
36	11-1 مراحل التطور العمراني والمجالي للمدينة
36	11-1-1 مرحلة (1500م-1830م)
36	11-1-2 مرحلة (1830م-1962م)
38	11-1-3 مرحلة (1962م-1980)
40	11-1-4 مرحلة (1980م إلى يومنا الحالي)
42	12- العوامل المؤثرة في تكوين النسيج الحالي
43	12-1 تأثير العامل التاريخي
43	12-2 نسيج المرحلة الاستعمارية
43	13- تأثير العامل الجغرافي والطبيعي و عوائق التوسع
45	14- تأثير العامل الاجتماعي
45	14-1 النمو المستمر والسريع لعدد السكان
45	14-2 العادات والتقاليد
45	15- تأثير العامل السياسي والاقتصادي
46	خلاصة
الفصل الثالث: سياسة و برامج السكن الريفي	
47	مقدمة
48	1-البرامج السكنية في الجزائر
48	1-1 برامج السكن العمومي الايجاري
48	1-2 برنامج السكن الترقوي المدعم (الاجتماعي التساهمي سابقا)
48	1-3 برامج السكن الترقوي العمومي (LPP)
49	1-4 برنامج اقتناء سكن البيع بالايجار "عدل"
49	1-5 برامج السكن الريفي
49	1-5-1 من يحق له الاستفادة من اعانة الدولة لبناء السكن الريفي ؟
50	1-5-2 شروط الاستفادة من السكن الريفي
50	1-5-3 كيفية الحصول على اعانة الدولة لبناء سكن ريفي
51	1-5-4 كيف يتم اعداد قائمة المستفيدين
51	1-5-5 كيف يتم دفع اعانة الدولة للسكن الريفي ؟

53	2- سياسة السكن الريفي في الجزائر
53	1-2 بعد الاستقلال
53	2-2 السياسة السكنية من خلال مخططات التنمية الجزائرية
53	1-2-2 مرحلة المخطط الثلاثي 1967-1969
55	2-2-2 مرحلة المخطط الرباعي الأول 1970-1973
57	3-2-2 مرحلة المخطط الرباعي الثاني 1974-1977
59	4-2-2 مرحلة المخططين الخماسيين 1980-1989
59	3-2 سياسة السكن الريفي في الجزائر بعد الإصلاحات
60	1-3-2 مرحلة 1995-2000
60	2-3-2 مرحلة 2000-2018
63	3-وضعية برامج السكن الريفي على مستوى ولاية النعامة
63	1-3 الوضعية الحالية حسب البرنامج
64	4- وضعية برنامج السكن الريفي بالنسبة لمدينة عين الصفراء
65	1-4 برامج السكن الريفي لبلدية عين الصفراء
66	5- الأحياء المستفيدة من برنامج السكن الريفي بمدينة عين الصفراء
67	6- عراقيل و مشاكل انجاز السكن الريفي
68	خلاصة
الفصل الرابع دراسة تحليلية لحي سكني ريفي الضلعة	
69	مقدمة
70	1-حدود موقع مجال الدراسة
72	2- الوضعية الحالية لاستغلال الأرض بمجال الدراسة
72	1-2- السكن الفردي
73	2-2-المرافق العمومية
73	1-2-2 مسجد سلمان الفارسي
74	2-2-2 مدرسة للطور الابتدائي غلوس بن امحمد
75	2- 3- الطرق الموجودة
78	2-4- شبكة المياه الصالحة للشرب
82	2- 5- شبكة الصرف الصحي
82	2-6- شبكة الغاز

82	2-7 شبكة الهاتف
82	3- المساحات الشاغرة
82	4- العوائق و الإرتفاعات الموجودة
82	4-1- الطريق الوطني رقم 06
84	4-2- الكتل الصخرية (الضلعة)
85	5- الحالة العقارية لمجال الدراسة
86	6 - الخصائص العمرانية للنسيج العمراني الموجود
92	7- نتائج الدراسة التحليلية
92	7-1 الإيجابيات
92	7-2 السلبيات
93	8- إثبات الفرضيات
94	9- التوصيات
95	خلاصة
96	الخاتمة
97	قائمة المراجع
99	فهرس الجداول
101	فهرس الأشكال
101	فهرس المخططات
102	فهرس الخرائط
103	فهرس الصور
105	فهرس المحتويات

جامعة محمد بن احمد وهران2

كلية علوم الارض والكون

قسم الجغرافيا و التهيئة العمرانية

اسم الحي:..... رقم المسكن:.....

رقم الجزيرة:..... رقم القطاع:.....

نمط السكن: فردي جماعي نصف جماعي

تحت اي اطار: سكن ريفي اخر حدد:.....

تاريخ انجاز السكن:..... عدد الغرف:.....

تاريخ الاستقرار في المسكن:.....

هل استفدت من اعانة: نعم لا

مبالغ الاستفادة:.....

تقسيم المبلغ: قسم قسمين اكثر حدد:.....

حالة المسكن: جيدة متوسطة رديئة

الوضعية العقارية: ملك شراء ميراث مستأجر

وضعية المسكن: للسكن للنشاط للسكن و النشاط

نوع النشاط إن وجد : محل تجاري مرآب لتخزين العلف زربية أخرى

(حدد):.....

هل انجز المسكن: من طرفكم من طرف الدولة معا

هل غيرت مخطط المسكن الأصلي : نعم لا لماذا:.....

عدد الطوابق :.....

هل توجد رخصة بناء : نعم لا

تجهيزات المسكن : الكهرباء الماء الغاز قنوات الصرف الصحي

التلفزة الهاتف المطبخ الحمام

ماهي المشاكل التي يعاني منها المسكن :.....

.....

هل يتوفر الحي على التجهيزات : نعم لا

نوع التجهيز: صحي تعليمي رياضي ديني تجاري

هل يوجد نقص في التجهيزات : نعم لا

عدد الأسر في المسكن :

عدد الأفراد في المسكن:.....

الجنس :.....

مكان ازدياد رب الأسرة :..... العرش :.....

الإقامة السابقة : الحي :.....

البلدية:.....الولاية:.....

سبب تغيير الإقامة:.....

المستوى التعليمي :.....

مكان الدراسة:.....

المهنة الحالية : المهنة السابقة :

مكان العمل :

ملاحظة :

.....

.....

.....