

التخصص: عمران

المعهد: تسبير التقنيات الحضرية

القسم: المدينة والعمران

مذكرة مقدمة لنيل شهادة ليسانس

عنوان المذكرة:

إعادة التهيئة وإعادة هيكلة حي المويلحة
بمدينة مسيلة

تحت إشراف الأستاذ:

الدكتور: بركات زين عابدين

الدكتورة: هوبيب حنان

إعداد الطالبة :

• بن جلول لميس

أعضاء لجنة المناقشة:

رئيسا

الدكتور: حجاب مداني

ممتحن و مناقش

الدكتور: بن عطية محمد

مشرقا

الدكتور: بركات زين عابدين

2025/2026



الإهداء

وَقُلْ اَعْمَلُوا فَسَيَرَى اللَّهُ عَمَلَكُمْ وَرَسُولُهُ وَالْمُؤْمِنُونَ وَسَتُرَدُّونَ إِلَىٰ عَالِمِ الْغَيْبِ وَالشَّهَادَةِ فَيُنَبِّئُكُمْ بِمَا كُنْتُمْ تَعْمَلُونَ".

{التوبة 105}

الحمد لله الذي بفضلته تتحقق الغايات من بعد الاستعانة به وإنهاء الدرب بتوقيفه وتحقيق الحلم بفضلته. لم تكن الرحلة قصيرة ولا الطريق محفوف بالتسهيلات، لكنني فعلتها... فالحمد لله الذي يسر لنا البدايات وبلغنا النهايات بفضلته وكرمه. أهدي هذه المذكرة أولاً لنفسي، تقديرًا للجهد الكبير الذي بذلته، وللسهر والتعب والصبر الذي حملته خلال رحلة البحث والتحليل والكتابة، ولكل لحظة كرسها عقلي وقلبي لتحقيق هذا الإنجاز.

وبكل حب أهدي ثمرة نجاحي وتخرجي إلى النور الذي أنار دربي والسراج الذي لا ينطفئ نوره والذي بذل جهد السنين من أجل أن أعتلي سلالم النجاح، إلى من أحمل إسمه بكل فخر، من كان نعمة من الله وسنداً لا يميل "والدي العزيز حفظه الله"

إلى من جعل الله الجنة تحت قدميها، وسهلت لي الشدائد بدعائها، من دعمتني بلا حدود يا من اختصر الله فيها كل معاني الرحمة والحنان، كل لحظة نجاح لي هي انعكاس لتعبك.. أدامك فرحة في عمري "والدي العزيزة حفظها الله"

إلى إخوتي وأخواتي الأعزاء، أنتم السند والدعم حفظكم الله ووفقكم.

ختاماً، أهدي هذا الجهد لكل من يسعى إلى طلب العلم والمعرفة، ولكل من يؤمن بأن المثابرة والاجتهاد هما الطريق لتحقيق الطموحات.





شكر وتقدير

أتقدّم بخالص الشكر وعظيم الامتنان إلى الأستاذ المشرف بركات زين العابدين وهويس حنان على ما قدّمه من توجيه علمي دقيق، وملاحظات قيّمة، ومتابعة مستمرة كان لها الأثر البالغ في إنجاز هذه المذكرة وإخراجها في صورتها الحالية.

كما أتوجّه بجزيل الشكر إلى الأساتذة الأفاضل الذين أسهموا بشكل مباشر وفعلي في هذا العمل، سواء من خلال الإرشاد العلمي، أو تقديم المراجع، أو إبداء الملاحظات والتصويبات التي ساعدت على تحسين جودة البحث وتعميق مضمونه.

ولا يفوتني أن أشكر أعضاء لجنة المناقشة الموقّرين، على ما خصّوا به هذا العمل من وقت وجهد في قراءته وتقييمه، وعلى ملاحظاتهم العلمية البناءة التي أسهمت في إثرائه.

وإذ أعبر عن امتناني لكل أستاذ قدّم لي دعماً علمياً صادقاً خلال مرحلة إعداد هذه المذكرة، فإنّي أقدر عالياً ما بذلوه من جهد خدمةً للعلم والبحث الأكاديمي



فهرس المحتويات

1	الإهداء.....
2	شكر وتقدير.....
3	فهرس المحتويات.....
8	قائمة الصور:.....
9	قائمة الخرائط:.....
10	قائمة المخططات:.....
11	قائمة الجداول:.....
12	قائمة الأشكال:.....
13	الملخص باللغة العربية:.....
14	RESUME EN FRANÇAIS :
15	ABSTRACT IN ENGLISH:
16	مقدمة عامة.....
17	1.1 المقدمة:.....
18	2.1 الإشكالية:.....
19	3.1 الفرضيات:.....
19	1.3.1 الفرضية الأولى:.....
19	2.3.1 الفرضية الثانية:.....
19	3.3.1 الفرضية الثالثة:.....
19	4.1 الأهداف:.....
19	1.4.1 الهدف التشخيصي:.....
20	2.4.1 الهدف التقني والتنظيمي:.....

20	3.4.1 الهدف الإدماجي:
20	4.4.1 الهدف البيئي والمعيشي:
20	5.1 أسباب ودوافع اختيار الموضوع:
20	1.5.1 الدوافع الموضوعية (علمية وتقنية) :
21	2.5.1 الدوافع الشخصية:
21	3.5.1 أسباب ودوافع اختيار منطقة الدراسة (حي المويلحة) :
23	6.1 منهجية البحث المتبعة:
23	1.6.1 المرحلة الأولى: البحث المكتبي والنظري (COLLECTE DOCUMENTAIRE) :
23	2.6.1 المرحلة الثانية: جمع البيانات والمعطيات (COLLECTE DES DONNÉES) :
23	3.6.1 المرحلة الثالثة: الدراسة الميدانية والتشخيص (ÉTUDE DE TERRAIN) :
23	4.6.1 المرحلة الرابعة: التحليل والتركيب (ANALYSE ET SYNTHÈSE) :
25	الفصل الاول: المقاربة النظرية لعمليات التهيئة والتدخل:
26	1.2 تمهيد الفصل:
27	2.2 المبحث الأول: الأحياء الفوضوية ومناطق التوسع غير المنظم:
27	1.2.2 مفهوم السكن الفوضوي واسباب ظهوره في المدن الجزائرية:
28	1.2.2 أسباب ظهور السكن الفوضوي في المدن الجزائرية:
29	2.2.2 خصائص النسيج العمراني الفوضوي (دراسة الخصائص التقنية والاجتماعية) :
31	3.2.2 الانعكاسات السلبية للتوسع العشوائي على المدينة (أحياء الفوضوية) – مدينة مسيلة نموذجًا
33	3.2 المبحث الثاني: إعادة الهيكلة العمرانية:
34	1.3.2 تعريف إعادة الهيكلة العمرانية وأهدافها:
35	2.3.2 مستويات التدخل في مشاريع إعادة الهيكلة العمرانية:
36	3.3.2 تقنيات فتح المسالك وعمليات الاختراق في النسيج المتراكم:
38	4.2 المبحث الثالث: إعادة التهيئة الحضرية:

40	1.4.2 عناصر إعادة التهيئة الحضرية:
41	2.4.2 معايير توطین التجهيزات العمومية:
44	5.2 المبحث الرابع: الإطار القانوني والمؤسساتي لتنظيم التدخل الحضري:
45	1.5.2 قانون الضمير 90_29 ودوره في تنظيم المجال:
47	2.5.2 قانون 08_15 الخاص بمطابقة البناءات وإتمام إنجازها:
48	3.5.2 المؤسسات ذات الطابع الإداري والرقابي:
49	4.5.2 المؤسسات التقنية والتنفيذية :
51	5.5.2 مؤسسات الشبكات والخدمات (المتدخلون التقنيون) :
53	6.2 خلاصة الفصل الأول:
54	الفصل الثاني : التحليل العمراني لحي المويوحة(التشخيص الميداني)
55	1.3 تمهيد الفصل:
56	2.3 المبحث الأول: دراسة مدينة المسيلة:
56	1.2.3 الموقع الجغرافي:
56	2.2.3 الموقع الإداري :
58	3.2.3 المساحة:
58	4.2.3 القطاعات :
60	5.2.3 التطور العمراني لمدينة المسيلة (من النشأة حتى وقتنا الحالي 2026) :
60	6.2.3 ظهور و نشأة حي المويوحة :
62	3.3 المبحث الثاني: تقديم منطقة الدراسة (حي المويوحة) :
62	1.3.3 الموقع الجغرافي والإداري للحي:
64	2.3.3 النشأة (التطور العمراني) :
64	3.3.3 الدراسة المناخية:
66	4.3.3 الخصائص الطبيعية:

5.3.3	تحليل المقطع الطولي والخصائص المورفولوجية لمجال الدراسة (حي مويلحة) :	68
6.3.3	طبيعة الملكية العقارية:	69
4.3	المبحث الثالث: تشخيص نسيج الحي والشبكة الطرقية (الوضع الراهن) :	70
1.4.3	حالة البنايات:	70
2.4.3	دراسة الشبكة الطرقية الحالية:	72
3.4.3	استعمالات الأراضي :	73
4.4.3	العوائق و الارتفاقات:	78
5.3	المبحث الرابع: دراسة الشبكات التقنية والخدمات:	79
1.5.3	وضعية شبكة التموين بالماء الشروب والصرف الصحي:	79
2.5.3	التغطية بشبكات الطاقة (كهرباء، غاز) والإنارة العمومية :	80
3.5.3	نظام جمع النفايات ونظافة المحيط بالحي:	82
4.5.3	حوصلة :	83
6.3	المبحث الخامس: تقييم العجز في التجهيزات :	84
1.6.3	أولاً: تقييم التجهيزات الموجودة ومقارنتها بالاحتياجات:	84
2.6.3	ثانياً: استنتاجات عامة – تقدير النقاط السوداء ومناطق التدخل المستعجل :	85
7.3	خلاصة الفصل:	88
	الفصل الثالث: المقترح التطبيقي لإعادة هيكلة وتهيئة حي المويلحة بإستخدام ARC GIS :	89
1.4	تمهيد الفصل:	90
2.4	مقترح البرمجة الحضرية وإعادة الهيكلة:	91
3.4	المبحث الأول: إعداد قاعدة البيانات الجغرافية للحي (SIG) :	93
1.3.4	مراحل الرقمنة: (VECTORIZATION) :	93
2.3.4	تنظيم البيانات الوصفية (ATTRIBUTE TABLE):	93
4.4	المبحث الثاني: مشروع إعادة الهيكلة (المستوى الهيكلي) :	94

94	1.4.4 مقترح شبكة الطرقات الجديدة:
95	2.4.4 مخطط تهيئة الأرصفة والانارة العمومية والمواقف:
97	3.4.4 مقترح الهدم الجزئي:
98	5.4 المبحث الثالث : مشروع إعادة التهيئة:
98	1.5.4 اقتراح مواقع التجهيزات العمومية الجديدة:
99	2.5.4 تهيئة الفضاءات العمومية والمساحات الخضراء:
100	3.5.4 مخطط تهيئة النهائي:
101	6.4 دفتر الشروط:
107	الخاتمة:
110	قائمة المراجع:

قائمة الصور:

- صورة 1: الفراغات العمرانية و الأراضي الشاغرة بحي المويححة.....74
- صورة 2: غياب المساحات الخضراء والتهيئة الترفيهية بالحي.....75
- صورة 3: قاعة علاج صغيرة.....77
- صورة 4: التوصيلات ال الفوضوية لشبكة الكهرباء والإنارة بحي المويححة.....81
- صورة 5: الانتشار العشوائي للنفايات الصلبة في شوارع الحي.....82
- صورة 6: نقاط فوضوية لتجميع النفايات.....83
- صورة 7: مراحل الرقمنة (VECTORIZATION).....93
- صورة 8: تنظيم البيانات الوصفية (ATTRIBUTE TABLE).....93
- صورة 09: شكل الطرقات المتوقع قبل وبعد التهيئة.....94
- صورة 10 : شكل الإنارة العمومية المتوقع قبل وبعد التهيئة.....95
- صورة 11: شكل الأرصفة والإنارة العمومية المتوقع بعد التهيئة.....96
- صورة 12: مواقع التجهيزات العمومية الجديدة.....98
- صورة 13: تهيئة المسارين رقم 1 و 2.....99
- صورة 14: تفاصيل الأثاث الحضري المقترح ضمن تهيئة المساحات الخضراء.....100

قائمة الخرائط:

- خريطة 1 موقع مدينة المسيلة 57
- خريطة 2: القطاعات العمرانية لمدينة المسيلة 59
- خريطة 3: مراحل التوسع العمراني لمدينة المسيلة 61
- خريطة 4: موقع حي المويحة 63

قائمة المخططات:

- مخطط 1: مخطط أمبروحراري يوضح خصائص المناخ في ولاية المسيلة.....65
- مخطط 2: المقطع الطولي لطبوغرافية الأرض و مساره على الصورة الجوية للمنطقة الدراسة.....67
- مخطط 3: حي المويلحة: طبوغرافيا المنطقة.....68
- مخطط 4: حي المويلحة: طبيعة الملكية العقارية.....69
- مخطط 5: حي المويلحة: الحالة الراهنة.....70
- مخطط 6 : حي المويلحة: عدد الطوابق.....71
- مخطط 7: حي المويلحة: شبكة الطرق.....73
- مخطط 8 : حي المويلحة: التجهيزات.....77
- مخطط 9 : حي المويلحة: الأخطار الطبيعية والإصطناعية.....78
- مخطط 10 :حي المويلحة: الحالة الراهنة.....86
- مخطط 11: مقترح شبكة الطرقات الجديدة.....94
- مخطط 12: مخطط تهيئة الأرصفة والانارة العمومية والمواقف.....95
- مخطط 13:حي المويلحة: البنايات المهددة بالأخطار الطبيعية والإصطناعية.....97
- مخطط 14: اقتراح مواقع التجهيزات العمومية الجديدة.....98
- مخطط 15: تهيئة الفضاءات العمومية والمساحات الخضراء.....99
- مخطط 16: مخطط تهيئة النهائي.....100

قائمة الجداول:

جدول 1: تصنيف شبكة الطرق والمسالك في الحي حسب العرض والحالة.....72

جدول 2: مساحات التجهيزات والخدمات العمومية في الحي.....76

جدول 3: توزيع التجهيزات والمساحات المقترحة ضمن المخطط التطبيقي لإعادة هيكلة وتهيئة حي المويحة. 92

قائمة الأشكال:

شكل 1: حي المويحة : نسبة ربط المساكن بشبكة المياه الصالحة للشرب.....80

شكل 2: حي المويحة: توزيع شبكة الكهرباء مقابل النسيج الحضري80

الملخص باللغة العربية:

تتناول هذه الدراسة موضوع إعادة التهيئة وإعادة الهيكلة العمرانية لحي المويلحة بمدينة المسيلة، باعتباره من الأحياء التي تعاني من النمو العمراني العشوائي وما نتج عنه من اختلالات عمرانية واجتماعية وبيئية. هدفت الدراسة إلى تشخيص واقع الحي والكشف عن أهم المشاكل التي يعاني منها، مثل ضيق المسالك، نقص التجهيزات العمومية، وضعف الشبكات التقنية والخدمات الأساسية، إضافة إلى العزلة الوظيفية والمجالية التي يعاني منها الحي مقارنة بباقي أجزاء المدينة.

اعتمدت الدراسة على المنهج الوصفي التحليلي المدعم بالعمل الميداني، من خلال جمع المعطيات التقنية والعمرانية وتحليلها، قصد اقتراح حلول عمرانية تساهم في تحسين الإطار المعيشي للسكان وإدماج الحي ضمن النسيج الحضري لمدينة المسيلة. كما تم التطرق إلى مختلف المفاهيم المتعلقة بالأحياء الفوضوية، إعادة الهيكلة، وإعادة التهيئة الحضرية، إضافة إلى الإطار القانوني والمؤسسي المنظم لعمليات التدخل العمراني في الجزائر.

وتوصلت الدراسة إلى أن عمليتي إعادة التهيئة وإعادة الهيكلة تمثلان من أهم الحلول العمرانية القادرة على تحسين الوضعية الحالية لحي المويلحة، من خلال تنظيم المجال الحضري، تحسين شبكة الطرق، توفير التجهيزات العمومية والمساحات الخضراء، وتعزيز الربط الوظيفي بين الحي وباقي أجزاء المدينة، بما يساهم في تحقيق تنمية حضرية مستدامة وتحسين جودة الحياة للسكان.

الكلمات المفتاحية:

إعادة التهيئة، إعادة الهيكلة، الأحياء الفوضوية، التوسع العمراني، حي المويلحة، مدينة المسيلة، التنمية الحضرية.

Résumé en français :

Cette étude porte sur la réhabilitation et la restructuration urbaine du quartier El Mouilha dans la ville de M'sila, considéré comme l'un des quartiers touchés par l'urbanisation anarchique et ses conséquences urbaines, sociales et environnementales. L'objectif principal de cette recherche est de diagnostiquer la situation actuelle du quartier et d'identifier les principaux problèmes dont il souffre, notamment l'étroitesse des voies, le manque d'équipements publics, l'insuffisance des réseaux techniques et des services de base, ainsi que son isolement fonctionnel et spatial par rapport au reste de la ville.

L'étude s'est appuyée sur une méthode descriptive et analytique renforcée par un travail de terrain, à travers la collecte et l'analyse des données urbaines et techniques afin de proposer des solutions adaptées pour améliorer le cadre de vie des habitants et intégrer le quartier dans le tissu urbain de la ville de M'sila. Elle aborde également les concepts liés aux quartiers informels, à la restructuration et à la réhabilitation urbaine, ainsi que le cadre juridique et institutionnel régissant les interventions urbaines en Algérie.

Les résultats montrent que les opérations de réhabilitation et de restructuration constituent des solutions efficaces pour améliorer la situation actuelle du quartier El Mouilha, notamment à travers l'organisation de l'espace urbain, l'amélioration du réseau routier, la création d'équipements publics et d'espaces verts, ainsi que le renforcement de l'intégration fonctionnelle du quartier avec le reste de la ville, contribuant ainsi à un développement urbain durable et à une meilleure qualité de vie des habitants.

Mots-clés:

Réhabilitation urbaine, restructuration urbaine, quartiers informels, expansion urbaine, quartier El Mouilha, ville de M'sila, développement urbain durable.

Abstract in English:

This study addresses the issue of urban rehabilitation and restructuring of El Mouilha district in the city of M'sila, which is considered one of the neighborhoods affected by uncontrolled urban expansion and its urban, social, and environmental consequences. The main objective of this research is to diagnose the current condition of the neighborhood and identify its major problems, such as narrow roads, lack of public facilities, weak infrastructure and basic services, as well as its functional and spatial isolation from the rest of the city.

The study adopted a descriptive and analytical approach supported by fieldwork through the collection and analysis of urban and technical data in order to propose urban solutions aimed at improving residents' living conditions and integrating the neighborhood into the urban fabric of the city of M'sila. The research also discusses concepts related to informal settlements, urban restructuring, and urban rehabilitation, in addition to the legal and institutional framework governing urban intervention operations in Algeria.

The study concluded that urban rehabilitation and restructuring are among the most effective urban solutions for improving the current situation of El Mouilha district through organizing urban space, improving the road network, providing public facilities and green spaces, and strengthening the functional integration between the neighborhood and the rest of the city. These measures contribute to achieving sustainable urban development and enhancing the quality of life of residents.

Keywords:

Urban rehabilitation, urban restructuring, informal settlements, urban expansion, El Mouilha district, M'sila city, sustainable urban development.



مقدمة عامة

1.1 المقدمة:

تشهد المدن الجزائرية في الآونة الأخيرة نمواً ديموغرافياً وحضرياً متسارعاً، وهو ما أدى إلى ظهور تحديات عمرانية متزايدة، لعل أبرزها انتشار الأحياء الفوضوية. هذه الأحياء نشأت بعيداً عن الرقابة التقنية والمعايير العمرانية المعمول بها، ما تسبب في اختلالات عميقة تؤثر على جودة الحياة اليومية للسكان، وتعرق التنمية المتناسقة للمدن، سواء من الناحية العمرانية أو الاجتماعية والبيئية.

وتعتبر مدينة مسيلة من المدن التي لم تسلم من هذه الظاهرة، حيث برزت بها أنسجة عمرانية تعاني من نقص التجهيزات الأساسية، ضيق الشوارع، وتدهور الشبكات التقنية. ويُعد حي المويلحة نموذجاً حياً لهذه الأحياء الفوضوية، إذ يعاني سكانه من العزلة الوظيفية والمجالية، وعدم توفر الحد الأدنى من الخدمات والمرافق العمومية، وهو ما يزيد من هشاشة النسيج العمراني ويحد من فرص التنمية المحلية.

وبناءً على ذلك، تبرز الحاجة إلى آليات تدخل عمرانية منظمة وفعالة، تهدف إلى إعادة ترتيب الفضاء الحضري وتحسين الظروف المعيشية للسكان. تأتي هذه الدراسة لتسليط الضوء على عمليات إعادة التهيئة وإعادة الهيكلة العمرانية، كحلّ تقني وتنظيمي تهدف إلى معالجة الاختلالات الحالية للحي. فإعادة الهيكلة لا تقتصر على تحسين المظهر الخارجي، بل تمتد لتشمل تنظيم النسيج العمراني، فتح المحاور والطرق، توفير التجهيزات العامة، وإدماج الحي وظيفياً ضمن المخطط التوجيهي للمدينة، بما يسهم في تعزيز الاستدامة الحضرية وتحقيق بيئة صحية وأمنة للسكان.

كما تسعى الدراسة إلى توضيح دور القوانين والمؤسسات المختصة في توجيه عمليات إعادة التهيئة، وضمان أن تكون المشاريع العمرانية متوافقة مع السياسات الوطنية للتنمية الحضرية، مع مراعاة المشاركة المجتمعية للسكان في وضع الحلول وتنفيذها، لضمان استدامة النتائج وتحقيق التنمية المتكاملة للمدينة. وفي هذا السياق، يُمكن اعتبار هذه الدراسة مرجعية عملية ونظرية لفهم ديناميكيات التوسع العشوائي، ووضع استراتيجيات قابلة للتطبيق تهدف إلى تحسين جودة الحياة في حي المويلحة، وتعزيز النمو الحضري المستدام لمدينة مسيلة

2.1 الإشكالية:

عرفت المدن الجزائرية خلال السنوات الأخيرة نمواً ديموغرافياً وحضرياً متسارعاً، صاحبته توسعات عمرانية غير متناسقة، مما أدى إلى ظهور اختلالات في النسيج الحضري وزيادة المشكلات السكنية والاجتماعية والاقتصادية. ومن أبرز مظاهر هذه الظواهر العمرانية المعقدة التوسع العشوائي أو ما يُعرف بالسكن الفوضوي، الذي ينشأ بعيداً عن الرقابة التقنية والمخططات التوجيهية، ويفتقر إلى شروط التهئية الحضرية الأساسية، مما يعيق تطور المدن ويشوّه المحيط العمراني (بلعربي، 2018؛ عبد القادر، 2016). ويعد حي المويلحة بمدينة المسيلة نموذجاً واضحاً لهذه الأحياء الفوضوية، حيث يواجه الحي وتيرة نمو غير طبيعية وغير منتظمة لأسباب متعددة، من أبرزها:

- النمو العفوي للبنىات بعيداً عن الرقابة التقنية وأدوات التعمير.
- غياب مخططات توجيهية واضحة لضمان انسيابية الحركة وتوفير التجهيزات العمومية.
- الاستغلال اللاعقلاني للمجال، ما أدى إلى بروز مساحات شاغرة غير مستغلة وتدهور البيئة العمرانية.

انطلاقاً من هذه الوضعية، تظهر الحاجة الملحة إلى آليات تدخل عمرانية وتقنية تهدف إلى دمج الحي وظيفياً ومجالياً ضمن النسيج الحضري لمدينة المسيلة، وتحويله من فضاء عشوائي معزول إلى حي منظم ومستدام.

ويترتب عن ذلك التساؤل الجوهرى الذي توجه إليه هذه الدراسة:

"كيف يمكن لعمليتي إعادة التهئية وإعادة الهيكلة أن تساهما في تنظيم المجال الحضري لحي

المويلحة، وتحويله من فضاء عشوائي معزول إلى نسيج منسجم ومندمج ضمن المحيط العام لمدينة المسيلة؟"

3.1 الفرضيات:

تمثل الفرضيات إجابات مقترحة ومؤقتة للإشكالية المطروحة، وسيتم اختبار صحتها من خلال التحليل الميداني والدراسة النظرية للحي. وبناءً على الوضعية العمرانية والاجتماعية لحي المويلحة، يمكن صياغة الفرضيات التالية:

1.3.1 الفرضية الأولى:

إن الخلل الأساسي في النسيج العمراني للحي ناتج عن غياب شبكة طرقية مهيكلة، وبالتالي فإن عملية إعادة الهيكلة عبر فتح محاور دوران جديدة ستساهم في فك العزلة عن الحي وتسهيل ولوج مختلف الخدمات الحضرية، مثل الأمن، الحماية المدنية، وخدمات النظافة.

2.3.1 الفرضية الثانية:

يؤدي الاستغلال العشوائي واللاعقلاني للمجال داخل الحي إلى هدر مساحات عقارية هامة؛ لذا يُفترض أن إعادة تنظيم المخطط الكتلي (Plan Masse) ستمكّن من استرجاع جيوب عقارية شاغرة، يمكن استغلالها في توطين تجهيزات عمومية ومساحات خضراء تعزز من جودة الحياة.

3.3.1 الفرضية الثالثة:

إن دمج حي المويلحة لا يقتصر على التحسينات التقنية فحسب، بل يشمل الربط الوظيفي والبصري بين الحي ومركز مدينة المسيلة، وذلك من خلال تهيئة المداخل والواجهات، وهو ما يساهم في إزالة صفة الفوضوية وتحقيق التوازن الحضري المنشود.

4.1 الأهداف:

يهدف هذا البحث من خلال دراسة حي المويلحة بمدينة مسيلة إلى تحقيق مجموعة من الأهداف المتكاملة، التي تساهم في تحسين النسيج العمراني والبيئة الحضرية للحي، ويمكن تلخيصها كما يلي:

1.4.1 الهدف التشخيصي:

إجراء جرد شامل ومعاينة ميدانية دقيقة للوضع الراهن في الحي، لتحديد مواطن الخلل في النسيج العمراني، وحالة الشبكات التقنية (كالطرق، الصرف الصحي، الإنارة)، وحجم النقص في المرافق

الضرورية. هذا الهدف يساعد على وضع قاعدة بيانات دقيقة تمكن من فهم واقع الحي قبل التدخل، وتحديد الأولويات التخطيطية والتنموية (بلعربي، 2018).

2.4.1 الهدف التقني والتنظيمي:

صياغة مقترح عمراني متكامل يعتمد على عملية "إعادة الهيكلة" كأداة أساسية لتنظيم المجال الحضري. ويشمل ذلك إعادة رسم المسارات الطرقية وضبط المخطط الكتلي للحي، بما يضمن سهولة الحركة والوصول، وتقليل الفوضى العمرانية، وتحقيق كفاءة استخدام الفضاء الحضري (عبد القادر، 2016).

3.4.1 الهدف الإدماجي:

كسر طوق العزلة عن حي المويلحة عبر ربطه وظيفياً ومجالياً بالمحاور الرئيسية لمدينة المسيلة. ويساهم هذا الربط في تحقيق الانسجام بين الحي والأنسجة الحضرية المجاورة، وإزالة الفوارق المجالية، بما يعزز التكامل الحضري ويضمن إدماج الحي في المخطط العام للمدينة.

4.4.1 الهدف البيئي والمعيشي:

تحسين الإطار المعيشي للسكان من خلال اقتراح فضاءات عامة ومساحات خضراء، واستغلال الجيوب العقارية الضائعة لتحويلها إلى متنفسات حضرية ترفع من جودة الحياة وتوفر بيئة صحية، آمنة، ومستدامة. كما يساهم هذا الهدف في تعزيز الاستدامة البيئية للحي، والارتقاء بجاذبيته العمرانية والاجتماعية.

5.1 أسباب ودوافع اختيار الموضوع:

إن اختيار موضوع "عمليات التهيئة وإعادة الهيكلة في الأحياء الفوضوية" لم يكن محض صدفة، بل جاء نتيجة تضافر مجموعة من الدوافع الموضوعية والشخصية التي تجعل من هذه الدراسة جديرة بالبحث والتحليل، ويمكن توضيحها كما يلي:

1.5.1 الدوافع الموضوعية (علمية وتقنية) :

أ. أهمية الظاهرة العمرانية: لقد أصبحت الأحياء الفوضوية تشكل أزمة عمرانية حقيقية تهدد التوازن الحضري للمدن الجزائرية، وتؤثر على جودة الحياة لسكانها، ما يستلزم دراسة هذه الظاهرة بعمق

لإيجاد حلول علمية وعملية بديلة عن الحلول التقليدية (بلعربي، 2018)

ب. الحاجة لآليات تدخل حديثة: تأتي الدراسة بهدف اختبار مدى نجاعة مفاهيم "إعادة الهيكلة" (Restructuration) كأداة تقنية قادرة على إصلاح النسيج العمراني دون المساس بالروابط الاجتماعية للسكان، مع تحقيق التكامل الوظيفي والمكاني للحي ضمن النسيج الحضري للمدينة (عبد القادر، 2016).

ت. إثراء المكتبة الجامعية: يسعى البحث إلى تقديم دراسة أكاديمية ميدانية يمكن أن تشكل مرجعاً لطلبة العمران والمخططين الحضريين، بما يساعد على فهم طبيعة الأحياء الفوضوية وسبل التعامل معها وفق أساليب علمية حديثة.

2.5.1 الدوافع الشخصية:

أ. **الميل العلمي:** تتجلى الرغبة في تعمق المعارف المكتسبة خلال سنوات الدراسة في مقياس "التهيئة الحضرية" وتطبيقها على حالة واقعية ملموسة، مما يمنح الطالب فرصة ربط الجانب النظري بالتجربة الميدانية.

ب. **الطموح المهني:** يهدف البحث إلى اكتساب خبرة ميدانية في تحليل الأنسجة الفوضوية والتعامل مع المخططات العمرانية، وهو ما يعد ركائز أساسية لمهندس العمران في مساره المهني المستقبلي.

ت. **الارتباط بالمحيط المحل:** يرتبط اختيار الموضوع بالرغبة في تقديم مقترح أكاديمي جاد يساهم ولو بشكل جزئي في تحسين الصورة الجمالية والوظيفية لمدينة المسيلة، وإظهار دور البحث العلمي في خدمة البيئة الحضرية والمجتمع المحلي.

3.5.1 أسباب ودوافع اختيار منطقة الدراسة (حي المويلحة):

وقع اختيار حي المويلحة بمدينة المسيلة ليكون مجالاً للدراسة التطبيقية لهذه المذكرة بناءً على مجموعة من الاعتبارات التقنية والمجالية التي تجعل منه نموذجاً مثالياً لتطبيق استراتيجيات إعادة الهيكلة والتهيئة الحضرية، ويمكن تلخيص هذه الأسباب كما يلي:

أ. التمثيلية الحضرية:

يمثل حي المويلحة عينة واقعية للأحياء الفوضوية & التي نشأت نتيجة النمو الحضري السريع بمدينة المسيلة، وهو ما يجعل نتائج الدراسة قابلة للإسقاط على أحياء مشابهة ضمن الإقليم، ويساعد على استخلاص دروس عملية قابلة للتعميم (بلعربي، 2018).

ب. الموقع الاستراتيجي:

يتميز الحي بموقع مهم داخل النسيج الحضري للمدينة، إلا أن عزلته الوظيفية وضعف ارتباطه بالمحاور الرئيسية جعله بمثابة "جزيرة منعزلة" تحتاج إلى تدخل عمراني عاجل لربطه بمحيطه وضمان التكامل الحضري.

ت. تعقد النسيج العمراني:

يتميز حي المويلحة بنمط بنائي عفوي وشبكة طرقية غير منتظمة، إضافة إلى وجود مساحات شاغرة غير مستغلة، مما يوفر مادة غنية لتحليل الاختلالات العمرانية ودراسة إمكانيات تطبيق استراتيجيات إعادة الهيكلة وإعادة التهيئة.

ث. توفر المعطيات الميدانية:

يتيح الحي سهولة الوصول وإجراء المعاينات البصرية والميدانية، كما تتوفر لدى المصالح التقنية المحلية المخططات الأولية والبيانات الأساسية، ما يضمن دقة التحليل ودعم النتائج بالتوثيق الواقعي.

ج. الضرورة الاجتماعية والبيئية:

يعاني سكان الحي من نقص حاد في التجهيزات الحيوية وتدهور حالة الشبكات التقنية، مما يمنح البحث صبغة إنسانية واضحة، إذ يهدف إلى رفع الغبن عن السكان وتحسين الإطار المعيشي لهم، بما يساهم في تحقيق التنمية المستدامة والحفاظ على البيئة الحضرية.

6.1 منهجية البحث المتبعة:

لتحقيق أهداف الدراسة والإجابة على الإشكالية المطروحة، اعتمدنا على منهج وصفي تحليلي مدعم بالدراسة الميدانية، وفق مسار بحثي متكامل يضمن معالجة جوانب المشكلة النظرية والتطبيقية على حد سواء. ويمكن تفصيل مراحل البحث كما يلي:

1.6.1 المرحلة الأولى: البحث المكتبي والنظري (Collecte documentaire) :

تهدف هذه المرحلة إلى بناء قاعدة معرفية متينة من خلال مراجعة الأدبيات العلمية والكتب والمذكرات الجامعية السابقة التي تناولت مفاهيم التهيئة وإعادة الهيكلة العمرانية. كما تم الاطلاع على النصوص القانونية والتشريعية المعمول بها في الجزائر فيما يخص الأحياء غير المخططة، مثل قوانين التنظيم العمراني 90-29 و 08-15، وذلك لتحديد الإطار القانوني المؤطر للعملية العمرانية.

2.6.1 المرحلة الثانية: جمع البيانات والمعطيات (Collecte des données) :

تتمثل هذه المرحلة في التقرب من الهيئات والمصالح التقنية بمدينة المسيلة، مثل البلدية، مديرية التعمير، والمصالح العقارية، بهدف الحصول على المخططات الأساسية لحي المويلحة والمعلومات الإحصائية المتعلقة بالسكان والعقار. ويساعد جمع هذه البيانات على تكوين صورة واضحة عن النسيج العمراني والمشاكل القائمة.

3.6.1 المرحلة الثالثة: الدراسة الميدانية والتشخيص (Étude de terrain) :

تعتمد هذه المرحلة على المعاينة البصرية المباشرة للحي، واستخدام أدوات المسح الميداني، مثل التصوير الفوتوغرافي وتسجيل الملاحظات حول حالة المباني، الطرق، والشبكات التقنية. ويتيح هذا الأسلوب استخراج نقاط القوة والضعف في النسيج العمراني للحي، وتحديد المشكلات الأكثر إلحاحاً.

4.6.1 المرحلة الرابعة: التحليل والتركيب (Analyse et Synthèse) :

في هذه المرحلة يتم معالجة المعلومات المجمعة وتحليلها وفق المنهج الوصفي والتحليلي، مع تقاطعها مع الفرضيات المطروحة، للوصول إلى تصور شامل لإعادة هيكلة حي المويلحة. ويشمل التحليل دراسة العلاقة بين الحي ومحيطه، تقييم المخاطر، وفرص تحسين البنية العمرانية والخدمات العامة.

المرحلة الخامسة: صياغة المقترحات النهائية (Propositions) :

تمثل المرحلة الأخيرة صياغة الحلول العملية والتوصيات التقنية والتنظيمية التي تهدف إلى إعادة تهيئة حي المويلحة، وتحسين النسيج العمراني، وربطه وظيفياً ومجالياً مع المدينة. وتشمل هذه المقترحات إعادة رسم المسارات الطرقية، توطين التجهيزات العمومية، وإنشاء مساحات خضراء، مع ضمان توافقها مع المخططات التوجيهية العامة للمدينة واحتياجات السكان.

الفصل الاول: المقاربة النظرية لعمليات التهيئة والتدخل:

1.2 تمهيد الفصل:

تشهد المدن الجزائرية توسعاً عمرانياً متسارعاً نتيجة التزايد السكاني والتحول الاقتصادي والاجتماعي، وهو ما أدى إلى ظهور أنماط عمرانية غير منظمة، من أبرزها الأحياء الفوضوية ومناطق التوسع العشوائي. وقد أصبحت هذه الظاهرة تمثل أحد أهم التحديات التي تواجه التنمية الحضرية، نظراً لما تفرزه من اختلالات تمس مختلف جوانب الحياة داخل المدينة.

ولا يقتصر تأثير هذا النوع من السكن على الجانب العمراني فقط، بل يمتد ليشمل الأبعاد التقنية والاجتماعية، حيث تعاني هذه المناطق من نقص واضح في التجهيزات الأساسية، إضافة إلى تدهور الإطار المعيشي للسكان. كما يشكل إدماجها ضمن النسيج الحضري المنظم تحدياً كبيراً أمام سياسات التهيئة.

وفي هذا الإطار، سيتم التطرق إلى مفهوم السكن الفوضوي وأسباب ظهوره، ثم عرض أهم الخصائص التي تميز النسيج العمراني الفوضوي، وأخيراً إبراز الانعكاسات السلبية للتوسع العشوائي على المدينة.

2.2 المبحث الأول: الأحياء الفوضوية ومناطق التوسع غير المنظم:

تعاني العديد من المدن الجزائرية من ظاهرة الأحياء الفوضوية، والتي تُعد من أبرز التحديات العمرانية المعاصرة. هذه الظاهرة لم تنشأ بشكل مفاجئ، بل هي نتيجة تفاعل عدة عوامل ديموغرافية، اجتماعية، واقتصادية¹. ففي العقود الأخيرة، شهدت المدن الجزائرية، وخاصة المدن المتوسطة مثل مسيلة، نموًا سكانيًا متسارعًا نتيجة الهجرة الريفية نحو المدن بحثًا عن فرص العمل والخدمات، وهو ما فاق القدرة الاستيعابية للبنية التحتية المخططة وفرض توسعًا غير منظم على الأطراف الحضرية للمدينة². وبهذا الصدد، يمثل حي المويلحة نموذجًا حيًا لهذه الظاهرة، حيث تظهر فيه مظاهر البناء العشوائي، وعدم انتظام الشوارع، ونقص التجهيزات والخدمات الأساسية³. إن دراسة هذه الأحياء، وفهم أسبابها وخصائصها، يعد أساسًا لوضع استراتيجيات تدخل عمرانية فعالة تهدف إلى تحسين النسيج الحضري ورفع جودة الحياة للسكان⁴.

1.2.2 مفهوم السكن الفوضوي واسباب ظهوره في المدن الجزائرية:

مفهوم السكن الفوضوي:

السكن الفوضوي أو العشوائي يُعرف بأنه النمط العمراني الذي ينشأ خارج المخططات التنظيمية الرسمية، حيث يتم البناء دون مراعاة قوانين البناء والتخطيط الحضري⁵. يتميز هذا النمط بعدم انتظام الشوارع والمسالك، تكديس المباني، تفاوت المساحات المخصصة للسكن، إضافة إلى ضعف أو غياب الخدمات الأساسية مثل الماء والكهرباء والصرف الصحي والمدارس والمراكز الصحية⁶. ويُعد السكن

¹ بن عودة، أحمد، السكن العشوائي في المدن الجزائرية: أسبابه وآثاره، دار النشر جامعة الجزائر، 2015، ص. 23-25.

² حمدان، محمد، الهجرة الريفية والتحضر: أثرها على السكن في المدن المتوسطة الجزائرية، جامعة وهران، 2012، ص. 32-35.

³ عبد الله، فاطمة، تحليل الظواهر العمرانية للأحياء الفوضوية في الجزائر: دراسة حالة حي المويلحة بمدينة مسيلة، مجلة العمران العربي، العدد 45، 2013، ص. 15-18.

⁴ وزارة السكن و العمران و المدينة و التهيئة العمرانية الجزائرية، تقرير حول تحسين الأحياء الفوضوية وإعادة الهيكلة العمرانية، 2018، ص. 12-15.

⁵ بلقايد، عبد القادر، النمو العمراني وتحديات السكن في الجزائر، دار النشر جامعة الجزائر، 2015، ص. 45-50.

⁶ حمدان، المرجع السابق، ص. 32-37.

الفوضوي انعكاساً مباشراً لفشل السياسات العمرانية في مواكبة النمو السكاني السريع والتحضر المستمر، إذ يخلق الضغط على المدن ويؤدي إلى توسع غير منظم للأطراف الحضرية. كما يُعتبر هذا النمط من السكن ظاهرة ديناميكية تتفاعل فيها العوامل الاقتصادية والاجتماعية والثقافية مع ضعف التخطيط العمراني¹.

1.2.2 أسباب ظهور السكن الفوضوي في المدن الجزائرية:

أ. **النمو السكاني السريع:** شهدت المدن الجزائرية زيادة سكانية كبيرة بعد الاستقلال، خاصة في المدن الوسطى مثل مسيلة، وهو ما فاق القدرة الاستيعابية للبنية التحتية المخططة وأدى إلى توسع غير منظم².

ب. **الهجرة الريفية نحو المدن:** بحث السكان الريفيون عن فرص العمل والخدمات الأساسية أدى إلى ضغط على المدن الكبرى والمتوسطة، ودفع العديد من الأسر إلى اللجوء إلى أراضٍ غير مستغلة لبناء مساكنهم خارج القانون³.

ت. **ضعف التخطيط العمراني وتطبيق القوانين:** في كثير من الحالات، تكون السياسات العمرانية غير متكاملة أو متأخرة عن التطور الحضري، كما أن غياب الرقابة على البناء يسهم في انتشار البناء العشوائي⁴.

ث. **الأسباب الاقتصادية والاجتماعية:** ارتفاع أسعار السكن الرسمي ومحدودية الموارد المالية لدى الأسر تجعلها تلجأ إلى بناء مساكن غير قانونية لتلبية حاجياتها الإسكانية، خصوصاً الطبقات محدودة الدخل⁵.

¹ شرفي، رشيد، التحضر والهجرة الداخلية وأثرها على السكن في الجزائر، جامعة قسنطينة، 2011، ص. 28-34.

² بلقايد، عبد القادر، مرجع سابق، ص. 52-54.

³ عبد الله، فاطمة، مرجع سابق، ص. 15-18.

⁴ وزارة السكن والعمران والمدينة و التهيئة العمرانية الجزائرية، تقرير حول السكن العشوائي في المدن الجزائرية، 2018، ص. 15-18.

⁵ حمدان، محمد، مرجع سابق، ص. 39-41.

ج. **العوامل الثقافية والاجتماعية:** بعض الأسر تعتمد على البناء التدريجي لمنزلها، أي بناء وحدة أولية ثم تطويرها لاحقاً حسب الإمكانيات المتاحة، وغالباً يكون هذا خارج الإطار القانوني. كما أن غياب البدائل السكنية المقبولة اجتماعياً يساهم في استمرار انتشار الأحياء الفوضوية¹.

ح. مظاهر السكن الفوضوي في الجزائر:

- عدم انتظام الشوارع والمسالك، غالباً ضيقة ومتعرجة .
- كثافة عالية للبناءات مع تكديس الأسر في مساحات محدودة .
- ضعف أو غياب الخدمات الأساسية: مياه، كهرباء، صرف صحي، مدارس، مراكز صحية².
- تدهور البيئة الحضرية وظهور مشاكل اجتماعية نتيجة الفقر والهشاشة.

2.2.2 خصائص النسيج العمراني الفوضوي (دراسة الخصائص التقنية والاجتماعية) :

أ. الخصائص التقنية للنسيج العمراني الفوضوي:

يمثل النسيج العمراني الفوضوي في المدن الجزائرية صورة واضحة للاختلال في التخطيط الحضري، ويظهر ذلك في عدة مظاهر تقنية:

- **اختلال الشوارع والمسالك:** غالباً ما تكون الشوارع في الأحياء الفوضوية ضيقة ومتعرجة وغير متصلة بالشبكة الرئيسية للمدينة³، مما يزيد من صعوبة الحركة ويحد من وصول المواصلات والخدمات الطارئة.
- **تفاوت كثافة المباني والمساحات:** تنتشر المباني بشكل غير منتظم، حيث تتكدس الأسر في مناطق صغيرة وتترك فراغات غير مستغلة في مناطق أخرى⁴، كما يساهم البناء التدريجي للأسر في زيادة هذا التباين وصعوبة دمج هذه الأحياء في التخطيط العمراني الرسمي.

¹ شرفي، رشيد، مرجع سابق، ص. 35-36.

² عبد الله، فاطمة، المرجع السابق، ص. 20-24.

³ عليوي، سميرة، النسيج العمراني للأحياء الفوضوية في الجزائر: دراسة حالة حي المويلحة، جامعة مسيلة، 2016، ص. 15-17.

⁴ بن عودة، أحمد، مرجع سابق، ص. 40-42.

- **ضعف البنية التحتية والخدمات:** في كثير من الحالات، لا تتوفر هذه الأحياء على شبكات مياه أو كهرباء منتظمة، كما أن شبكات الصرف الصحي غالبًا غير مكتملة¹، إضافة إلى غياب الأرصفة والإنارة والمرافق الأساسية.
- **التوسع الأفقي العشوائي:** معظم الأحياء الفوضوية تتوسع على طول الطرق الفرعية أو الأراضي غير المستغلة، دون أي تخطيط لإتاحة المساحات العامة أو مناطق الخدمات².
- ب. **الخصائص الاجتماعية للنسيج العمراني الفوضوي:**
 - تحمل الأحياء الفوضوية بعدة خصائص اجتماعية تؤثر على حياة السكان:
 - **ضعف التماسك الاجتماعي:** قلة الفضاءات العامة ومناطق اللقاءات تؤدي إلى ضعف الروابط الاجتماعية والتفاعل بين السكان³.
 - **انتشار الفقر والهشاشة:** غالبية سكان هذه الأحياء ينتمون إلى طبقات محدودة الدخل، ما يزيد من معدلات البطالة والاعتماد على الاقتصاد غير الرسمي⁴.
 - **تدهور البيئة الحضرية:** تراكم النفايات، سوء الصرف الصحي، ونقص المساحات الخضراء يفاقم الضغط البيئي والاجتماعي على السكان⁵.
 - **نقص الخدمات التعليمية والثقافية:** يلاحظ ندرة المدارس والمراكز الثقافية والحدائق العامة، مما يقلل من فرص التعليم والترفيه ويؤثر على تنمية المجتمع المحلي⁶.
- ت. **أمثلة على الأحياء الفوضوية في الجزائر:**

¹ حمدان، محمد، مرجع سابق، ص. 40-38.

² بلقايد، عبد القادر، مرجع سابق، ص. 23-20.

³ شرفي، رشيد، مرجع سابق، ص. 36-35.

⁴ وزارة السكن والعمران والمدينة و التهيئة العمرانية الجزائرية، تقرير حول تحسين الأحياء الفوضوية وإعادة الهيكلة العمرانية، 2018، ص.

19-17.

⁵ عبد الله، فاطمة، مرجع سابق، ص. 26-24.

⁶ عليوي، سميرة، المرجع السابق، ص. 20-18.

تظهر هذه الخصائص بشكل واضح في الأحياء الفوضوية في المدن الوسطى مثل: "حي المويلحة في مسيلة"، حيث يمكن ملاحظة:

- ♦ الشوارع الضيقة والمتعرجة.
- ♦ تكديس المباني والسكان في مساحات محدودة.
- ♦ ضعف شبكات الخدمات الأساسية من ماء، كهرباء، وصرف صحي.
- ♦ ضعف الروابط الاجتماعية وغياب المرافق العامة¹.

3.2.2 الانعكاسات السلبية للتوسع العشوائي على المدينة (أحياء الفوضوية) – مدينة مسيلة نموذجًا أ. الانعكاسات العمرانية:

- يؤدي التوسع العشوائي إلى عدة انعكاسات سلبية على النسيج العمراني للمدينة:
- اختلال التوزيع المكاني للمساكن والشوارع: تنتشر الشوارع بشكل غير منتظم، غالبًا ضيقة ومتعرجة، مما يعيق حركة المرور ويحد من إمكانية وصول خدمات الطوارئ والنقل العمومي².
 - تكديس المباني وعدم انتظام الكتل العمرانية: يؤدي البناء البناء العشوائي إلى ظهور كثافة سكانية عالية في مناطق محددة، مع ترك مساحات أخرى غير مستغلة³، ما يقلل من كفاءة استخدام الأرض ويزيد من صعوبة توفير الخدمات .
 - ضعف الخدمات والبنية التحتية: غالبًا ما تعاني الأحياء الفوضوية من نقص أو ضعف شبكات المياه والكهرباء والصرف الصحي⁴، إضافة إلى غياب الإنارة العامة والأرصفة، ما يضعف جودة الحياة ويزيد من المخاطر الصحية والبيئية

ب. الانعكاسات الاجتماعية:

¹ عبد الله، فاطمة، مرجع سابق، ص. 28-30.
² عليوي، سميرة، مرجع سابق، ص. 15-17.
³ ن عودة، أحمد، مرجع سابق، ص. 40-42.
⁴ حمدان، محمد، مرجع سابق، ص. 38-40.

• انتشار الفقر والهشاشة: تتركز غالبية الأسر الفقيرة في الأحياء الفوضوية، مما يزيد من معدلات البطالة ويعزز الاقتصاد غير الرسمي¹.

• ضعف التماسك الاجتماعي: يؤدي نقص الفضاءات العامة والمرافق المشتركة إلى ضعف الروابط الاجتماعية بين السكان، وتقليل فرص التفاعل والمشاركة المجتمعية².

• مظاهر الإهمال والبيئة غير الصحية: تراكم النفايات ونقص الصرف الصحي والمساحات الخضراء يسهم في تدهور البيئة الحضرية ويزيد من انتشار الأمراض³.

ت. الانعكاسات الاقتصادية:

• ارتفاع تكلفة خدمات المدينة: صعوبة الوصول إلى الأحياء الفوضوية تجعل من تقديم خدمات المياه والكهرباء والصرف الصحي أكثر كلفة، مما يثقل كاهل البلديات⁴.

• تأثير سلبي على قيمة العقار: عادة ما تكون أسعار العقارات في الأحياء الفوضوية منخفضة بسبب عدم توفر الخدمات وقلة المخططات الرسمية، ما يعيق الاستثمارات العقارية⁵.

ث. نموذج حي المويلحة بمدينة مسيلة:

يعد حي المويلحة في مدينة مسيلة نموذجًا واضحًا للانعكاسات السابقة، حيث يمكن ملاحظة: الشوارع الضيقة والمتعرجة وصعوبة الحركة. تكدس المباني وضعف التنسيق المكاني. نقص الخدمات الأساسية مثل الماء والكهرباء والصرف الصحي. ضعف الروابط الاجتماعية بين السكان⁶.

¹ وزارة السكن و العمران و المدينة و التهيئة العمرانية الجزائرية، مرجع سابق ، ص. 17-19.

² شرفي، رشيد، مرجع سابق ، ص. 35-36.

³ عبد الله، فاطمة، مرجع سابق ، ص. 24-26.

⁴ بلقايد، عبد القادر، مرجع سابق ، ص. 20-23.

⁵ عليوي، سميرة، مرجع سابق ، ص. 18-20.

⁶ عبد الله، فاطمة، مرجع سابق ، ص. 28-30.

3.2 المبحث الثاني: إعادة الهيكلة العمرانية:

تُعد إعادة الهيكلة العمرانية من أهم الأدوات التي تعتمد عليها السياسات الحضرية الحديثة لمعالجة الاختلالات التي يعرفها النسيج العمراني، خاصة في الأحياء الفوضوية أو المتدهورة. فقد أدى التوسع العمراني غير المنظم في العديد من المدن الجزائرية إلى ظهور أحياء تعاني من ضعف في البنية التحتية، نقص التجهيزات، وعدم انتظام في توزيع المباني والمسالك، وهو ما يستدعي تدخلات عمرانية منظمة لإعادة تأهيل هذه المجالات¹. وتُعرف إعادة الهيكلة العمرانية بأنها مجموعة من العمليات والتدخلات المخططة التي تهدف إلى تحسين النسيج الحضري القائم، من خلال إعادة تنظيمه وتصحيح اختلالاته، سواء على مستوى البنية التحتية أو توزيع الوظائف الحضرية أو شكل المجال العمراني². وهي لا تقتصر على الهدم وإعادة البناء فقط، بل تشمل أيضاً تحسين الظروف المعيشية للسكان، إدخال الشبكات الأساسية، وتطوير التجهيزات العمومية بما يسمح بإدماج هذه الأحياء ضمن النسيج الحضري الرسمي³.

كما تندرج إعادة الهيكلة ضمن إطار التنمية الحضرية المستدامة، حيث تهدف إلى تحقيق التوازن بين مختلف مكونات المدينة، وتقليص الفوارق المجالية، وتحسين جودة الحياة للسكان. وتكتسي هذه العملية أهمية خاصة في المدن الجزائرية، التي شهدت توسعاً عمرانياً سريعاً وغير منظم، مما أدى إلى انتشار الأحياء الفوضوية التي تتطلب تدخلاً عاجلاً لإعادة تنظيمها وتأهيلها⁴.

ومن هذا المنطلق، تسعى إعادة الهيكلة العمرانية إلى تحقيق عدة أهداف، من بينها تحسين الإطار المعيشي، تنظيم المجال الحضري، توفير الخدمات الأساسية، وتعزيز التكامل بين مختلف أجزاء المدينة. كما تساهم في الحد من التوسع العشوائي مستقبلاً، من خلال إدماج هذه الأحياء في المخططات العمرانية

¹ بن عودة، أحمد، مرجع سابق ، ص. 60-62.

² حمدان، محمد، مرجع سابق ، ص. 25-28.

³ وزارة السكن و العمران و المدينة و التهيئة العمرانية والعمران والمدينة، مرجع سابق ، ص. 10-13.

⁴ شرفي، رشيد، مرجع سابق ، ص. 40-42.

الرسمية وتوجيه النمو الحضري بشكل منظم¹.

1.3.2 تعريف إعادة الهيكلة العمرانية وأهدافها:

أ. **تعريف إعادة الهيكلة العمرانية:** تُعرف إعادة الهيكلة العمرانية بأنها مجموعة من التدخلات والتدابير المخططة التي تهدف إلى تحسين النسيج الحضري القائم ومعالجة اختلالاته، سواء من حيث التنظيم المكاني أو البنية التحتية أو توزيع الأنشطة داخل المجال الحضري². وتُطبق هذه العملية غالبًا في الأحياء الفوضوية أو المتدهورة التي تعاني من نقص في الخدمات الأساسية وعدم انتظام في البناء. ولا تقتصر إعادة الهيكلة على الهدم وإعادة البناء، بل تشمل أيضًا تدخلات جزئية تهدف إلى تحسين الوضع القائم، مثل إدخال شبكات المياه والكهرباء والصرف الصحي، تحسين الطرق والمسالك، وتوفير التجهيزات العمومية، مع الحفاظ قدر الإمكان على النسيج العمراني القائم³. كما تُعتبر إعادة الهيكلة أحد أدوات التخطيط الحضري التي تهدف إلى إدماج الأحياء غير المنظمة ضمن النسيج الحضري الرسمي، وتحقيق نوع من التوازن بين مختلف مكونات المدينة، خاصة في ظل التوسع العمراني السريع الذي تعرفه المدن الجزائرية⁴.

ب. **أهداف إعادة الهيكلة العمرانية:** تسعى إعادة الهيكلة العمرانية إلى تحقيق مجموعة من الأهداف الأساسية، من أهمها:

- **تحسين الإطار المعيشي للسكان:** من خلال توفير الخدمات الأساسية مثل الماء، الكهرباء، الصرف الصحي، والطرق المهيأة⁵.
- **تنظيم النسيج العمراني:** عبر إعادة تخطيط الشوارع والمسالك وتصحيح الاختلالات في توزيع

¹ عبد الله، فاطمة، ، ص. 18-21

² بن عودة، أحمد، مرجع سابق، ص. 30-33.

³ حمدان، محمد، مرجع سابق ، ص. 25-28.

⁴ وزارة السكن و العمران و التهيئة العمرانية والعمران والمدينة، مرجع سابق ، ص. 10-13.

⁵ عبد الله، فاطمة، مرجع سابق ، ص. 14-17

المباني .

- إدماج الأحياء الفوضوية: ضمن المخططات العمرانية الرسمية للمدينة، مما يساهم في الحد من

الفوضوية .

- تحسين البيئة الحضرية: من خلال تقليل التلوث، معالجة النفايات، وتوفير المساحات الخضراء .

- تحقيق العدالة المجالية: عبر توزيع متوازن للتجهيزات والخدمات بين مختلف أحياء المدينة¹.

2.3.2 مستويات التدخل في مشاريع إعادة الهيكلة العمرانية:

تحدد طبيعة التدخل التقني في الأحياء الفوضوية بناءً على درجة تدهور النسيج العمراني ومدى قابليته

للتكيف مع المعايير الحضرية المعمول بها، ويمكن تصنيف هذه المستويات إلى ثلاث درجات أساسية:

- مستوى الإدماج الحضري (L'intégration): يُطبق هذا المستوى في الأنسجة العمرانية التي تتوفر

فيها أدنى مقومات التنظيم، حيث تقتصر الجهود على ربط الحي بالشبكات الرئيسية للمدينة (كهرباء،

غاز، ماء، صرف صحي) دون المساس بالبنائيات أو المسالك القائمة. الهدف هنا هو إنهاء العزلة

الوظيفية للحي واعتباره جزءاً لا يتجزأ من النسيج العام للمدينة²

- مستوى التعديل والتحسين الحجري (Amelioration lourde): يستهدف هذا المستوى رفع

جودة الإطار المعيشي من خلال تدخلات موضعية تتضمن تهيئة المسالك الحالية، وتعبيد الطرقات،

وتوفير الإنارة العمومية. كما يشمل هذا المستوى خلق فضاءات بينية أو مساحات خضراء صغيرة

لتقليل الكثافة العمرانية الخائفة، مما يساهم في تحسين المشهد الحضري دون إجراء تغييرات جذرية

في الهيكلة³

¹ شرفي، رشيد، مرجع سابق ، ص. 40-42.

² بن عودة، أحمد، مرجع سابق ، ص. 70.

³ وزارة السكن و العمران و المدينة و التهيئة العمرانية والعمران والمدينة، مرجع سابق ، ص. 12.

- **مستوى إعادة الهيكلة الجذرية (La restructuration):** يعد هذا المستوى الأكثر تعقيداً، ويُعتمد في الأحياء ذات الانسداد العمراني التام التي تغيب فيها المسالك الضرورية لمرور مركبات الحماية المدنية أو شاحنات النفايات. يتطلب هذا التدخل شق طرقات جديدة، مما قد يستدعي هدم أجزاء من البنايات المتعارضة مع المسارات المقترحة، وذلك لفرض نظام عمراني جديد يتوافق مع مخططات شغل الأراضي¹. ربط عملية التعديل التقني بمنح رخص المطابقة وشهادات الملكية وفق مقتضيات القانون 15-08.

3.3.2 تقنيات فتح المسالك وعمليات الاختراق في النسيج المتراكم:

تعد عملية التدخل في الأنسجة الحضرية المكتظة، سواء كانت مدناً قديمة أو أحياءً فوضوية متراكمة، من أعقد العمليات التقنية نظراً لتداخل الملكيات وضيق المسارات. وتعتمد هذه العملية على مجموعة من الآليات التقنية لفك الاختناق الحركي وتأمين التدخلات الاستعجالية:

- **تقنية الاختراق الطولي (Percée Linéaire):** تستهدف هذه التقنية شق محاور حركية جديدة تخترق الكتل العمرانية المصمتة لربط أجزاء الحي ببعضها أو بالشبكة الرئيسية للمدينة. تهدف هذه العملية أساساً إلى كسر العزلة المجالية وتسهيل حركة المرور، إلا أنها تتطلب دراسة دقيقة لتقليل حجم الهدم والتعويضات المادية للمباني المتعارضة مع المسار الجديد².

- **تقنية التفريغ الموضعي (Évidement ponctuel):** بدلاً من شق طرق طويلة، تركز هذه التقنية على إزالة بعض المباني المتدهورة أو الآيلة للسقوط في نقاط إستراتيجية لخلق "فضاءات تنفس" (Poches d'aération). تعمل هذه المساحات كساحات صغيرة تضمن تهوية النسيج العمراني وتوفر أماكن لتجميع السكان في حالات الطوارئ، فضلاً عن تسهيل دوران مركبات الخدمة العامة

¹ حمدان، محمد، مرجع سابق، ص. 35.

² بن عودة، أحمد، مرجع سابق، ص. 85.

داخل المسارات الضيقة¹.

- **تقنية التوسيع عن طريق خط التراجع (Alignement):** تُطبق هذه التقنية في الشوارع التي تفتقر للعرض الكافي، حيث يُفرض "مخطط تراجع" على البنايات التي تخضع لإعادة البناء أو الترميم الشامل. بموجب هذا المخطط، يُلزم المالك بالتراجع بمسافة معينة عن محور الطريق الأصلي، مما يؤدي على المدى الطويل إلى توسيع آلي وتدرجي للمسلك دون اللجوء لعمليات هدم جماعية وفورية².

¹ وزارة السكن و العمران و المدينة و التهيئة العمرانية والعمران والمدينة، مرجع سابق ، ص. 22
² حمدان، محمد، مرجع سابق، ص. 45.

4.2 المبحث الثالث: إعادة التهيئة الحضرية:

تُعد إعادة التهيئة الحضرية إحدى الركائز الأساسية في السياسة العمرانية بالجزائر، حيث تهدف إلى معالجة الأنسجة التي تعاني من تدهور مادي أو وظيفي، مع الحفاظ على الكيان المعماري والنسيج الاجتماعي القائم وتجنب خيار الهدم المكلف. وتُعرف إعادة التهيئة بأنها تدخل تقني وهندسي يستهدف رد الاعتبار للإطار المبنى وللفضاءات الحضرية الملحقة به، بغرض استعادة كفاءتها الوظيفية والجمالية. وتتجلى أهمية هذه العملية في الحفاظ على الرصيد العقاري الوطني وحمايته من الاندثار أو التحول إلى بنايات هشة تهدد أمن السكان، بالإضافة إلى الارتقاء بالإطار المعيشي وتحسين الظروف الحياتية من خلال توفير معايير الراحة الحديثة، والتهوية، والإضاءة الطبيعية. كما تُعتبر إعادة التهيئة بديلاً اقتصادياً وبيئياً ناجحاً مقارنة بالهدم والبناء الجديد، كونها تستغل البنية التحتية القائمة وتقلل من استهلاك العقار الفلاحي¹. تتضمن عملية إعادة التهيئة ثلاثة مستويات من التدخل التقني لضمان شمولية التحسين الحضري؛ أولها تأهيل الهيكل والواجهات، ويشمل تدعيم العناصر الإنشائية للمباني، معالجة الرطوبة، وتوحيد نمط الواجهات بما يتماشى مع الهوية المعمارية للمنطقة. وثانيها تجديد الشبكات القاعدية (VRD)، عبر إعادة تأهيل قنوات الصرف الصحي وتوزيع مياه الشرب، وتحديث شبكة الإنارة العمومية وتعبيد الطرقات والمسالك الحضرية الضيقة. أما المستوى الثالث فيتعلق بتنسيق الفضاءات البينية، من خلال خلق مساحات خضراء صغيرة، ومساحات لعب للأطفال، وتوفير الأثاث الحضري لتعزيز الحيوية الاجتماعية داخل الحي². وفي سياق متصل، يخضع توزيع المرافق والخدمات (التعليمية، الصحية، والإدارية) داخل أحياء إعادة التهيئة لمجموعة من الضوابط التقنية المعتمدة في أدوات التعمير الجزائرية، وأبرزها معيار "نطاق الخدمة" الذي يشترط توزيع التجهيزات الجوارية بحيث لا تتجاوز مسافة الوصول إليها 600 متر مشياً،

¹ناصر الدين سعيدوني، المدينة الجزائرية: دراسات في البنية العمرانية والتحويلات الاجتماعية، دار القصة للنشر، الجزائر، 2010، ص. 118.
²عمار شوباد، مرجع سابق، ص. 56.

لضمان سهولة الولوج خاصة للفئات الضعيفة. كما يتم تحديد حجم ونوع التجهيز بناءً على "العتبة السكانية"؛ حيث تُخصص مدرسة ابتدائية لكل 2500 إلى 3000 نسمة وفق المعايير المعمول بها في مخططات شغل الأراضي (POS). وأخيراً، يتم التركيز على "الملائمة التقنية والموقعية" عبر اختيار المواقع المستقرة جيوتقنياً والسهلة الربط بمحاور الحركة الرئيسية، مع مراعاة توفر مساحات كافية للتوسعات المستقبلية للمرفق¹.

مفهوم إعادة التهيئة وأهميتها

تعد إعادة التهيئة الحضرية (La Réhabilitation Urbaine): خياراً إستراتيجياً في منظومة التخطيط العمراني المعاصر، حيث تهدف إلى معالجة الأنسجة المبنية التي تعاني من قصور وظيفي أو تدهور في حالتها المادية، مع الحفاظ على الهيكل العام والنسيج الاجتماعي القائم وتجنب خيار الهدم الكلي. وتُعرف إعادة التهيئة بأنها تدخل تقني، هندسي، وجمالي يستهدف رد الاعتبار للإطار المبنى وللفضاءات الحضرية الملحقه به، بغرض استعادة كفاءتها الأصلية وملاءمتها مع متطلبات العصر في الراحة والأمان. وتتجلى أهمية هذه العملية في الحفاظ على الرصيد العقاري الوطني كثروة مادية وتاريخية وحمائتها من الاندثار أو التحول إلى بنايات هشة تهدد سلامة القاطنين، بالإضافة إلى دورها الجوهرية في الارتقاء بالإطار المعيشي وتحسين الظروف الحياتية من خلال توفير معايير الراحة الحديثة، والتهوية، والإضاءة الطبيعية. كما تُعتبر إعادة التهيئة بديلاً اقتصادياً ناجحاً مقارنة بعمليات الهدم والبناء الجديد، كونها تسمح باستغلال البنية التحتية القائمة وتقليل تكاليف التجهيز، فضلاً عن دورها البيئي في الحد من استهلاك الأوعية العقارية الجديدة والحفاظ على التوازن المجالي للمدينة².

تجلى أهمية إعادة التهيئة الحضرية في كونها أداة شاملة لتحقيق التوازن بين الحفاظ على الموروث

¹ وزارة السكن والمدينة والتعمير، دليل معايير التجهيزات العمومية في المخططات التوجيهية للتهيئة والتعمير، المديرية العامة للتعمير، الجزائر، 2021، ص. 24.

² ناصر الدين سعيدوني، ص. 118.

العمراني وتلبية احتياجات العصر، ويمكن حصر هذه الأهمية في النقاط الجوهرية التالية :

- **الحفاظ على الرصيد العقاري الوطني:** تساهم في إطالة العمر الافتراضي للمباني وحمايتها من التدهور الإنشائي الذي قد يؤدي إلى فقدان ثروة عقارية هائلة أو تحويلها إلى سكنات هشة تهدد سلامة القاطنين.
- **الارتقاء بالإطار المعيشي والاجتماعي:** تعمل على تحسين الظروف الحياتية للسكان من خلال توفير معايير الراحة الحديثة (التهوية، الإضاءة الطبيعية، والربط بالشبكات)، مما يقلل من الفوارق المجالية بين أحياء المدينة الواحدة ويعزز الشعور بالانتماء.
- **الجدوى الاقتصادية والمالية:** تُعد بديلاً منخفض التكلفة مقارنة بعمليات الهدم الكلي وإعادة البناء، حيث تسمح باستغلال البنية التحتية القائمة (شبكات الطرق، الصرف الصحي) وتقليل النفقات العمومية الموجهة لتهيئة أوعية عقارية جديدة.
- **البعد البيئي والاستدامة:** تلعب دوراً محورياً في الحد من التوسع العمراني الأفقي على حساب الأراضي الفلاحية، كما تساهم في تدوير واستغلال الفضاءات الحضرية المتاحة بكفاءة عالية، مما يحافظ على التوازن الإيكولوجي للمدينة.
- **إعادة الاعتبار للمشهد الحضري:** تساهم في القضاء على المظاهر الفوضوية وتشويه الواجهات، مما يمنح المدينة وجهاً جمالياً متناسقاً يعكس هويتها المعمارية ويزيد من جاذبيتها السياحية والاستثمارية.

1.4.2 عناصر إعادة التهيئة الحضرية:

لا تقتصر عملية إعادة التهيئة على مجرد ترميم جدران متهاكلة، بل هي عملية نسقية تتداخل فيها عدة عناصر تقنية ومجالية لضمان استعادة الحيوية للحي المتدهور. ويمكن حصر هذه العناصر في ثلاثة محاور تكاملية:

- **أولاً: تأهيل الإطار المبنى (Le cadre bâti):** يمثل هذا العنصر حجر الزاوية في العملية، حيث يستهدف الحالة المادية والإنشائية للمباني. يشمل ذلك تدعيم الهياكل الخرسانية أو الحجرية المتضررة،

ومعالجة الرطوبة الصاعدة، وإعادة عزل الأسطح. كما يتضمن "رد الاعتبار للواجهات" (Ravalement de façades) لتوحيد الهوية البصرية للحي والقضاء على التلوث البصري الناتج عن التوسعات الفوضوية، مع التركيز على تحسين جودة السكن من الداخل عبر رفع مستويات التهوية والإضاءة الطبيعية¹.

● **ثانياً: تجديد الشبكات والبنية التحتية (VRD):** يعتبر هذا المحور "الشريان" الذي يغذي الحي، إذ لا يمكن الحديث عن تهيئة دون تحديث جذري لشبكات التمرين بالماء الشروب، وقنوات التطهير، وتجديد شبكة الإنارة العمومية باستخدام تقنيات موفرة للطاقة. كما يشمل تعبيد الطرقات وتوسيع المسالك الحضرية الضيقة بذكاء، لضمان انسيابية حركة المشاة ووصول مركبات الحماية المدنية وسيارات الإسعاف إلى عمق النسيج العمراني المكتظ².

● **ثالثاً: تهيئة الفضاءات البينية والأثاث الحضري:** يستهدف هذا العنصر المساحات "المهملة" بين المباني لتحويلها إلى فضاءات اجتماعية حيوية. يتضمن ذلك خلق مساحات خضراء مصغرة (Square)، وساحات لعب آمنة للأطفال، مع توفير الأثاث الحضري الضروري كالمقاعد العمومية وحوايات النفايات المنظمة. الهدف هنا هو رفع جودة الإطار المعيشي وخلق بيئة تحفز على التفاعل الاجتماعي والراحة النفسية للسكان³.

2.4.2 معايير توطين التجهيزات العمومية:

تعتبر عملية توطين التجهيزات العمومية في أحياء مثل حي المولحة من أعقد المهام التخطيطية، نظراً لنموه العمراني الكثيف وتداخل الأنسجة السكنية مع النشاطات التجارية. ولتحقيق إعادة تهيئة فعالة، يجب إخضاع توطين المرافق للمعايير التالية:

¹ عمار شوياد، مرجع سابق، ص. 56.

² ناصر الدين سعيدوني، ص. 142.

³ وزارة السكن والعمران والمدينة، مرجع سابق، ص. 31.

أ. المعايير العامة لتوطين التجهيزات:

- **معيار المسافة (نطاق الخدمة):** يُفترض توزيع المرافق الجوارية (مساجد، ابتدائيات، فضاءات لعب) بحيث لا يتعدى المسار الزمني للوصول إليها 10 دقائق مشياً (حوالي 500-600 متر)، لضمان استقلالية الأطفال وكبار السن في التنقل.
- **معيار العتبة السكانية:** يتم تحديد حجم المرفق بناءً على عدد السكان الحالي والمتوقع؛ فالمعايير الجزائرية (POS) تشترط مثلاً مدرسة ابتدائية لكل 3000 نسمة لضمان جودة التعليم وعدم الاكتظاظ.
- **الملاءمة الموقعية والتقنية:** اختيار أراضٍ مستقرة جيوتقنياً وسهلة الربط بشبكات الطرق والكهرباء والماء، مع تفادي المناطق المعرضة للأخطار (الأودية، خطوط الضغط العالي)¹.

ب. الإسقاط على حي المويلحة (المسيلة):

يتميز حي المويلحة بخصوصية اجتماعية وعمرانية تفرض نمطاً معيناً من التدخل في إطار إعادة التهيئة:

- **فك الاختناق وتسهيل الوصولية:** يعاني حي المويلحة من ضيق المسالك الداخلية، لذا فإن معيار التوطين يفرض وضع التجهيزات ذات الاستقطاب الواسع (مثل مكتب البريد أو الملحقة الإدارية) على الأطراف والمحاور الرئيسية التي تربط الحي بوسط مدينة المسيلة، لضمان وصول مركبات الطوارئ والخدمات دون عرقلة حركة المرور الداخلية.
- **استغلال الجيوب العقارية المتبقية:** نظراً لـ "تشبع" الحي بالبناء، يجب البحث عن المساحات غير المستغلة (Assiettes foncières libres) أو تحويل وظائف بعض البنايات القديمة لتوطين

¹ ناصر الدين سعيدوني، ص. 165.

مرافق صحية أو ثقافية تفتقر إليها المنطقة.

مراعاة الطبيعة الجغرافية للمسيلة: بالنظر لمناخ المسيلة وتضاريسها، يجب أن يترافق توطين التجهيزات في المويحة مع معايير التشجير والتهوية الحضرية. إن خلق مساحات خضراء مصغرة (Micro-espaces) وسط السكنات المتراسة في المويحة يعد ضرورة بيئية لتقليل حدة "الجزر الحرارية" وتحسين الإطار المعيشي للسكان¹.

• **التكثيف الوظيفي:** كحل لندرة العقار في الحي، يُقترح اللجوء إلى "المباني متعددة الخدمات"؛ حيث يمكن دمج قاعة متعددة النشاطات مع مكتبة جوارية في مبنى واحد، مما يسمح باستغلال أمثل للوعاء العقاري المحدود في هذا النسيج المكتظ².

¹ مديرية التعمير والهندسة المعمارية والبناء لولاية المسيلة، تقرير تقني حول مخطط شغل الأراضي (POS) لقطاع المويحة، مصلحة التخطيط العمراني، 2023.

² بلدية المسيلة، المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (PDAU): التقرير التوجيهي لأفاق سنة 2030، قسم التعمير، 2022.

5.2 المبحث الرابع: الإطار القانوني والمؤسساتي لتنظيم التدخل الحضري:

تستند عمليات إعادة التهيئة الحضرية في الجزائر إلى ترسانة قانونية وهياكل مؤسسية تهدف في جوهرها إلى تنظيم التدخل التقني وتحديد آليات التمويل، بما يضمن انسجام المشاريع مع المخططات العمرانية الكبرى وحماية حقوق الملاك والمستعملين على حد سواء. وتستمد هذه المشاريع شرعيتها من نصوص قانونية أساسية تؤطر كيفية التعامل مع الأنسجة القائمة، وعلى رأسها القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، والذي يعد المرجع الأم في تحديد أدوات التعمير (مثل PDAU و POS) ومنح الصبغة القانونية لبرامج "التحسين الحضري". كما يبرز القانون رقم 08-15 المتعلق بمطابقة البناءات كأداة جوهرية، خاصة في أحياء مثل حي المويلحة بالمسيلة، حيث يهدف إلى تسوية الوضعية القانونية للبناءات وإتمام إنجازها كخطوة استباقية لدمجها في برامج التهيئة الرسمية، والقضاء على المظهر غير المكتمل للواجهات الحضرية. ويأتي المرسوم التنفيذي رقم 14-27 ليتم هذا الإطار بتحديد الكيفيات التقنية الدقيقة للتدخل في الأنسجة الحضرية وتطهيرها ورد الاعتبار لإطارها المبني وصبغتها الجمالية¹.

وعلى الصعيد المؤسسي، تتداخل عدة هيئات لإدارة هذه العمليات وضمان التنسيق بين الشق الإداري والمالي؛ فبينما تضع وزارة السكن والعمران والمدينة الإستراتيجيات الوطنية وتخصص الميزانيات الضخمة، تلعب مديرية التعمير والهندسة المعمارية والبناء (DUAC) لولاية المسيلة الدور المحوري في الميدان من خلال إعداد الدراسات التقنية ومتابعة تنفيذ الأشغال. كما تبرز البلدية بصفتها "صاحب المشروع" والجهاز الأقرب للمواطن، والمكلف بإحصاء الاحتياجات الحقيقية للسكان وصيانة المنجزات بعد استلامها. ولا يكتمل هذا الدور دون الرقابة التقنية التي توفرها الهيئة الوطنية للرقابة التقنية للبناء (CTC)، لضمان سلامة التدخلات الإنشائية خاصة عند ترميم الأجزاء المتضررة من النسيج العمراني، بالإضافة إلى الدور التقني لمكاتب الدراسات ومقاولات الإنجاز المكلفة بتحويل المخططات إلى واقع

¹ الجمهورية الجزائرية، القانون رقم 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير، والجريدة الرسمية، العدد 52.

ملموس¹.

أما فيما يخص الشق الوظيفي والتقني المحض، فإن نجاح إعادة التهيئة يعتمد بالدرجة الأولى على التنسيق الوثيق مع مؤسسات الشبكات والخدمات، حيث تتدخل الجزائرية للمياه (ADE) ومؤسسة التطهير (ONA) لتجديد قنوات الصرف والتموين، بينما تتولى شركة سونلغاز تحديث شبكات الطاقة والإنارة العمومية. وفي هذا السياق، تبرز أهمية المختبرات التقنية المتخصصة، وعلى رأسها مخبر السكن والبناء بالمسيلة (LRBAM)، الذي يضطلع بمهمة الرقابة المخبرية على جودة مواد البناء والتربة، مما يضمن ديمومة الأشغال ومطابقتها للمعايير التقنية المعمول بها عالمياً، ويحمي الاستثمارات العمومية من الهدر المالي الناتج عن عيوب الإنجاز أو نقص الدراسات الجيوتقنية في المناطق ذات التربة الحساسة بمناطق ولاية المسيلة².

1.5.2 قانون الضمير 90_29 ودوره في تنظيم المجال:

يعتبر القانون 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، "حجر الزاوية" في المنظومة التشريعية العمرانية في الجزائر. فقد جاء هذا النص القانوني لينهي مرحلة التسيير الإداري العشوائي للمجال، ويؤسس لمرحلة التخطيط التقني والقانوني الملزم³. وتتجلى أدوار هذا القانون في تنظيم المجال الحضري من خلال المحاور التالية:

أ. أولاً: إقرار أدوات التعمير الرسمي (PDAU و POS) :

أرسى القانون أداتين تقنيتين تعدان المرجع الأول لأي تدخل حضري، وهما اللتان تحددان مستقبل الرقعة الجغرافية للمدينة:

• المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (PDAU) : يحدد التوجهات الكبرى للمدينة (مناطق التوسع،

¹ عمار شويباد، سياسات التجديد العمراني في المدن الجزائرية، ديوان المطبوعات الجامعية (OPU)، الجزائر، 2012، ص. 94.

² وزارة السكن والمدينة والتعمير، دليل المتدخلين في عمليات التحسين وإعادة التهيئة الحضرية، المديرية العامة للتعمير، الجزائر، 2021، ص. 28.

³ أحمد بن رزق الله، قانون التعمير في الجزائر: دراسة تحليلية للنصوص والآليات، دار الهدى، الجزائر، 2015، ص. 45.

المناطق المحمية، ومناطق التجهيزات الكبرى) على المدى البعيد (20 سنة).

• **مخطط شغل الأراضي (POS) :** يحدد بالتفصيل القواعد العمرانية على مستوى الأحياء (حقوق

البناء، الارتفاعات، والكثافة)، وهو الأداة التي تستند إليها مشاريع إعادة التهيئة لتحديد النقائص

المرفقية والتقنية وسبل معالجتها.

ب. ثانياً: تكريس مبدأ الترخيص المسبق والرقابة:

ربط القانون 90-29 أي فعل بناء أو تغيير في وجهة العقار بضرورة الحصول على رخص إدارية

مسبقة، وعلى رأسها رخصة البناء، رخصة التجزئة، وشهادة التعمير. هذا الدور الرقابي يمنع استفحال

البناء الفوضوي ويضمن احترام المقاييس الهندسية والجمالية للمدينة، مما يسهل مستقبلاً عمليات الصيانة

ورد الاعتبار للأنسجة الحضرية.

ت. ثالثاً: تنظيم التدخل في الأنسجة العمرانية المتدهورة:

منح القانون السلطات العمومية آليات قانونية للتدخل في الأنسجة المتدهورة أو غير المنظمة. فهو يوفر

الغطاء التشريعي لعمليات "رد الاعتبار" و"إعادة الهيكلة"، مما يسمح بانتزاع الملكية للمنفعة العامة من

أجل شق طرق جديدة أو توطين تجهيزات عمومية ضرورية لإحداث توازن مجالي داخل الحي.

ث. رابعاً: حماية الاحتياطات العقارية والمساحات الحساسة:

لل قانون دور وقائي يتمثل في تصنيف الأراضي الفلاحية والغابية والمناطق ذات القيمة التاريخية أو

الجمالية كأراضٍ غير قابلة للتعمير. هذا التنظيم يهدف إلى توجيه التوسع العمراني نحو الأراضي الصالحة

تقنياً، مما يقلل من مخاطر الانزلاقات أو الفيضانات ويحافظ على التوازن البيئي للمدينة¹.

¹ جمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، قانون رقم 90-29 مؤرخ في أول ديسمبر سنة 1990 يتعلق بالتهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية العدد 52، الصادرة بتاريخ 02 ديسمبر 1990.

2.5.2 قانون 08_15 الخاص بمطابقة البناءات وإتمام إنجازها:

يُعد القانون 08-15 المؤرخ في 20 جويلية 2008، "نصاً استثنائياً" في الترسنة القانونية الجزائية، حيث جاء كإجراء علاجي لمعالجة تركة عقود من البناء العفوي وغير المكتمل. وتبرز أهميته في كونه الجسر القانوني الذي ينقل البناءات من حالة "الفوضى" إلى حالة "المطابقة"، وهو ما يخدم أهداف إعادة التهيئة الحضرية من عدة جوانب:

أ. أولاً: الأهداف العامة للقانون 08-15:

القضاء على المظهر غير المكتمل: يهدف القانون إلى إنهاء وضعية البناءات التي ظلت لسنوات في شكل "هياكل خرسانية" أو "آجر مكشوف"، من خلال إلزام المالك بإتمام إنجاز الأشغال وتلبس الواجهات وطلاؤها.

- **تسوية الوضعية القانونية:** يمنح القانون فرصة للمالك الذين بنوا بدون رخصة أو لم يحترموا رخصة البناء الممنوحة لهم لتسوية وضعيتهم والحصول على "شهادة المطابقة"، وهي وثيقة ضرورية للتصرف في العقار (بيع، كراء، رهن).
- **التحكم في النسيج العمراني:** يسمح للدولة بإحصاء دقيق للبناءات ودمجها ضمن المخططات الحضرية الرسمية، مما يسهل عملية التخطيط لتوفير الخدمات والشبكات.

ب. ثانياً: دور القانون في عمليات إعادة التهيئة الحضرية:

لا يمكن الحديث عن إعادة تهيئة ناجحة في حي مثل "المويلحة" بالمسيلة دون تفعيل هذا القانون¹، وذلك للأسباب التالية:

- **شرط التدخل العمومي:** ترفض السلطات العمومية غالباً تخصيص ميزانيات لتهيئة الأرصفة والطرق في أحياء لم يسوّ أصحابها وضعية بناياتهم، لأن أشغال البناء اللاحقة قد تخرب التهيئة

¹ مديرية التعمير لولاية المسيلة، تقرير إحصائي حول مدى تقدم عملية مطابقة البناءات (قانون 08-15) ببلدية المسيلة، 2024.

العمومية.

- **تحسين الصورة الجمالية (L'esthétique) :** يساهم القانون في توحيد المظهر العام للحي من خلال فرض معايير معمارية في إنهاء الواجهات، مما يرفع من القيمة السوقية والجمالية للمنطقة.
- **تطهير الأوعية العقارية:** يساعد القانون في تحديد حدود الملكيات الخاصة بدقة، مما يسمح للمخطط الحضري بتحديد المساحات المتبقية (الجيوب العقارية) وتخصيصها لتوطين التجهيزات العمومية أو المساحات الخضراء.

ت. ثالثاً: آليات التنفيذ والآجال:

حدد القانون لجائناً دائرة على مستوى البلديات والدوائر لدراسة ملفات التسوية، واشترط أن تكون البناية المعنية قد أنجزت قبل تاريخ صدور القانون. ورغم تمديد آجاله لعدة مرات، إلا أنه يبقى الأداة القانونية الوحيدة القادرة على تحويل الأحياء الفوضوية إلى أحياء نظامية ومندمجة في الوسط الحضري¹.

3.5.2 المؤسسات ذات الطابع الإداري والرقابي:

- تتدخل عدة هيئات مؤسساتية في إدارة ورقابة عمليات إعادة التهيئة الحضرية، حيث تضمن هذه المؤسسات مطابقة المشاريع للنصوص القانونية (90-29 و 08-15) وتوافقها مع المخططات العمرانية المعتمدة. وتتمثل هذه الهيئات فيما يلي
- **وزارة السكن والعمران والمدينة:** بصفتها الهيئة الوصية والمركزية، تتولى رسم السياسات الوطنية للتحسين الحضري وإعداد الاستراتيجيات الكبرى لإعادة الاعتبار للأنسجة المتدهورة. كما تضطلع بدور محوري في تخصيص الأغلفة المالية والاعتمادات الميزانيات الموجهة للولايات (عن طريق البرامج القطاعية PSD).

¹ الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، قانون رقم 15-08 مؤرخ في 17 رجب عام 1429 الموافق 20 يوليو سنة 2008، يحدد قواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها، الجريدة الرسمية العدد 44.

- **مديرية التعمير والهندسة المعمارية والبناء (DUAC) لولاية المسيلة:** تمثل الذراع الإداري والتقني للدولة على المستوى المحلي. تكمن مهمتها في إعداد دفاتر الشروط الخاصة بمشاريع التهيئة، واختيار مكاتب الدراسات، ومتابعة ورشات الإنجاز. كما تمارس دوراً رقابياً صارماً لضمان احترام مقاييس التعمير ومنح التراخيص القانونية الضرورية قبل مباشرة أي أشغال ميدانية في أحياء مثل حي المويلحة.

- **المجلس الشعبي البلدي (APC):** يمثل الخلية الأساسية في العملية بصفته الهيئة الجوارية الأقرب للمواطن. تلعب البلدية دوراً رقابياً من خلال "شرطة العمران" التي تتابع التجاوزات الميدانية (كالبناء الفوضوي أو احتلال الأرصفة)، كما تساهم في إحصاء الاحتياجات الحقيقية للسكان وتحديد الأولويات في توطيد التجهيزات العمومية الجوارية¹.

- **المفتشية الجهوية للتعمير:** وهي هيئة رقابية مستقلة تابعة للوزارة الوصية، تسهر على مراقبة مدى تطبيق القوانين العمرانية على أرض الواقع، والتأكد من عدم تعارض مشاريع إعادة التهيئة مع التوجيهات الكبرى للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (PDAU)².

4.5.2 المؤسسات التقنية والتنفيذية :

- **هيئة الرقابة التقنية للبناء (CTC):** تُعد صمام الأمان التقني لأي مشروع عمراني. تتدخل هذه الهيئة لمراقبة جودة الهياكل الإنشائية ومدى مقاومتها للمخاطر الكبرى (كالزلازل والفيضانات). وفي حالات إعادة التهيئة، تقوم الهيئة بفحص البنايات القديمة أو المتضررة لتقرير مدى صلاحيتها للترميم أو ضرورة تدعيمها، مع السهر على مطابقة المواد المستخدمة في الورشات للمعايير التقنية الجزائرية.

¹ عمار شوياد، مرجع سابق، ص. 115.

² الجمهورية الجزائرية، المرسوم التنفيذي رقم 209-04 المتعلق بتنظيم مديريات التعمير والهندسة المعمارية والبناء في الولاية، الجريدة الرسمية، 2004.

- مكاتب الدراسات المعمارية والعمرانية (**Bureaux d'études**) : هي العقل الهندسي الذي يصمم مشروع إعادة التهيئة. تتولى هذه المكاتب (سواء كانت عمومية أو خاصة) إعداد المخططات التنفيذية، وتحديد المسارات الطرقية، وتصميم المساحات الخضراء، واقتراح حلول لفك الاختناق المروري داخل الأحياء المكتظة. كما تقوم بإعداد "دفاتر الشروط" التقنية التي تلتزم بها المقاولات أثناء التنفيذ.

- مقاولات الإنجاز (**Entreprises de réalisation**) : هي المؤسسات الاقتصادية (عمومية أو خاصة) التي تفوز بصفقات التنفيذ. تقع على عاتقها مسؤولية تجسيد الأشغال الميدانية من:

- تعبيد الطرقات وتزفيتها. (Goudronnage)

- تبليط الأرصفة وتهيئة المساحات الخضراء.

- تثبيت أعمدة الإنارة العمومية والأثاث الحضري.

وتخضع هذه المقاولات لرقابة صارمة من طرف مصلحة المتابعة ب مديريةية التعمير لضمان احترام الأجل التعاقدية والجودة المطلوب¹.

- المخابر التقنية للبناء (مثل مخبر LRBAM بالمسيلة): تلعب دوراً تقنياً حاسماً من خلال إجراء التحاليل المخبرية على التربة ومواد البناء (كالخرسانة والزفت). ففي منطقة مثل المسيلة معروفة بخصائص تربتها المعقدة، تبرز أهمية هذه المخابر في تقديم التوصيات التقنية التي تضمن استقرار المنشآت وديمومة الطرقات، ومنع تدهورها السريع بعد انتهاء الأشغال².

تعتبر مؤسسات الشبكات والخدمات "العصب الحيوي" لأي مشروع إعادة تهيئة حضرية؛ فبدون التنسيق الدقيق مع هذه الجهات، تظل أعمال التحسين السطحي (كالتبليط والتزفيت) معرضة للتلف السريع

¹ عمار شوياد، مرجع سابق ، ص. 128.

² وزارة السكن والمدينة والتعمير، دليل المتدخلين التقنيين في عمليات التحسين وإعادة التهيئة الحضرية، المديرية العامة للتعمير، الجزائر، 2021، ص. 34.

نتيجة عمليات الحفر المتكررة. ويبرز دور هؤلاء المتدخلين في الجوانب التالية:

5.5.2 مؤسسات الشبكات والخدمات (المتدخلون التقنيون) :

الجزائرية للمياه (ADE) والديوان الوطني للتطهير (ONA) : يُعد التدخل الأولي لهاتين المؤسستين شرطاً أساسياً قبل انطلاق أشغال التهيئة الخارجية. تتولى ADE تجديد شبكات توزيع الماء الشروب والقضاء على التسربات، بينما يقوم ONA بتأهيل قنوات الصرف الصحي وتصريف مياه الأمطار. الهدف من هذا التنسيق هو ضمان جودة الشبكات الباطنية تحت الطرقات الجديدة لتفادي حفرها مجدداً بعد انتهاء التهيئة.

شركة سونلغاز (Sonelgaz) : تضطلع بدور تقني مزدوج؛ الأول يتمثل في نقل أو حماية الكابلات الكهربائية وقنوات الغاز التي قد تعترض مسارات الطرق الجديدة أو التوسعات الحضرية، والثاني هو تدعيم وتحديث شبكة الإنارة العمومية في الحي باستخدام تقنيات اقتصادية (مثل مصابيح LED)، مما يساهم في توفير الأمن الليلي وتحسين المشهد الحضري.

اتصالات الجزائر (Algérie Télécom) : تتدخل لتحديث شبكة الاتصالات ومد الألياف البصرية (FTTH)، وهو جزء لا يتجزأ من عصرنة الأحياء وجعلها "أحياء ذكية" قادرة على مواكبة المتطلبات التقنية الحديثة للسكان.

مخبر السكن والبناء بالمسيلة (LRBAM) : يمثل LRBAM (Laboratoire de l'Habitat et de la Construction de M'Sila) المرجعية التقنية والمخبرية في ولاية المسيلة. يلعب هذا المختبر دوراً حاسماً في:

- **التجارب الجيوتقنية:** دراسة طبيعة التربة في حي المويلحة لتحديد نوعية التأسيس المناسبة للطرق والمنشآت.
- **مراقبة جودة المواد:** إجراء تحاليل دورية على العينات المستخدمة في الورشات (كالزفت،

الخرسانة، والركام) للتأكد من مطابقتها للمعايير التقنية المعمول بها¹.

- **المصادقة التقنية:** تقديم التقارير التي تسمح لمديرية التعمير بقبول أو رفض الأشغال المنجزة بناءً على النتائج المخبرية، مما يضمن ديمومة المشروع وحماية المال العام من الغش في الإنجاز².

¹ مخبر السكن والبناء بالمسيلة (LRBAM)، دليل إجراءات الرقابة التقنية والمخبرية في ورشات البناء والري، منشورات تقنية محلية، المسيلة، 2022.

² وزارة السكن والمدينة والتعمير، دفتر الشروط النموذجي لتنفيذ مشاريع التحسين الحضري: التنسيق بين مؤسسات الشبكات، المديرية العامة للتعمير، الجزائر، 2020، ص. 45

6.2 خلاصة الفصل الأول:

في ختام هذا الفصل، يمكن القول إن ظاهرة الأحياء الفوضوية والتوسع غير المنظم لم تعد مجرد مشكلة سكنية عابرة، بل أصبحت تحدياً عمرانياً واجتماعياً يفرض نفسه بقوة على المدينة الجزائرية، ومدينة المسيلة بصفة خاصة. فمن خلال تحليلنا لخصائص هذه الأنسجة، تبين أن العجز لا يقتصر على الجانب التقني أو نقص التجهيزات فحسب، بل يمتد ليشكل عائقاً أمام الاندماج الحضري والارتقاء بالإطار المعيشي للسكان.

لقد استعرضنا من خلال المقاربة النظرية أن آليات التدخل، سواء عبر إعادة الهيكلة التي تستهدف اختراق الأنسجة المتراكمة وفتح المسالك، أو عبر إعادة التهيئة الحضرية التي تسعى لرد الاعتبار للمجال، لا يمكن أن تحقق أهدافها بمعزل عن إطار قانوني ومؤسسي صارم ومحيط تقني متكامل. فالتنسيق بين القوانين المنظمة (90-29 و 08-15) وبين المتدخلين التقنيين) كالمخابر المتخصصة LRBAM ومؤسسات الشبكات (هو الضمان الوحيد لتحويل هذه الأحياء من بؤر للتهمة إلى أنسجة نظامية منتجة. إن هذه الحصيلة النظرية تقودنا مباشرة إلى ضرورة إسقاط هذه المفاهيم على أرض الواقع، وهو ما سنحاول تجسيده في الفصل الموالي من خلال دراسة حالة حي المويلحة بمدينة المسيلة، لنختبر مدى فاعلية هذه المقاربات في معالجة إشكاليات هذا الحي واقتراح حلول هندسية كفيلة بإدماجه في المنظومة الحضرية للمدينة.

الفصل الثاني : التحليل العمراني لحي المويحة (التشخيص الميداني)

1.3 تمهيد الفصل:

يأتي الفصل الثاني ليكون المدخل الميداني الحقيقي لهذه الدراسة، حيث ينتقل البحث من الإطار النظري والعام إلى الواقع المباشر على أرض حي المويحة. يهدف هذا الفصل إلى تقديم تشخيص عمراني شامل ودقيق للحي من خلال تحليل مكوناته المختلفة: موقعه الجغرافي والإداري، تطوره العمراني، خصائصه الطبيعية، نسيجه الحضري، شبكته الطرقية، شبكاته التقنية، والخدمات العمومية.

من خلال هذا التشخيص الميداني، نسعى إلى كشف الخصائص المورفولوجية والوظيفية للحي، وتحديد أبرز الإشكاليات والعجز الذي يعاني منه، مع التركيز على الفرص المتاحة للتدخل العمراني. يعتمد هذا الفصل على معاینات ميدانية مكثفة، مقابلات مع السكان ومسؤولي البلدية، وتحليل الوثائق الرسمية (PDAU، تقارير مديرية التعمير، والإحصاءات الرسمية). وبهذا يكون الفصل الثاني أساساً متيناً للفصول القادمة التي سنتناول الاقتراحات والحلول التنموية.

2.3 المبحث الأول: دراسة مدينة المسيلة:

1.2.3 الموقع الجغرافي:

تقع مدينة المسيلة في الجزء الوسطي من الجزائر، ضمن منطقة الهضاب العليا، وتحديداً في حوض الحضنة¹. تعتبر المدينة نقطة وصل مهمة بين شمال الجزائر وجنوبها، وبين شرقها وغربها. تبعد حوالي 100 كيلومتر عن البحر المتوسط، وترتفع عن سطح البحر بين 460 و471 متراً².

فلكياً: تقع بين خطي طول $4^{\circ}56'$ و $5^{\circ}33'$ شرقاً، وبين خطي عرض $34^{\circ}22'$ و $36^{\circ}2'$ شمالاً. يخترق المدينة وادي القصب من الشمال إلى الجنوب، كما تتقاطع فيها عدة محاور طرق وطنية هامة أبرزها الطريق الوطني رقم 40 والطريق الوطني رقم 345. تتميز المنطقة بتضاريس متنوعة، حيث تحيط بها سهول الحضنة من الجنوب وجبال الحضنة (جزء من الأطلس التلي) من الشمال، مما يعطيها مناخاً شبه جاف.

2.2.3 الموقع الإداري:

تُعد مدينة المسيلة عاصمة ولاية المسيلة التي أنشئت سنة 1974، وهي مركز دائرة المسيلة. تعود نشأة البلدية إلى سنة 1868 في عهد الاستعمار الفرنسي تحت اسم "بلدية المسيلة المختلطة"، وبعد الاستقلال أصبحت مركزاً إدارياً بارزاً⁴.

تحدها بلدية العش من الشمال (ولاية برج بوعريريج)، وبلديات المطارفة والسوامع وأولاد ماضي من الجنوب، وأولاد منصور من الغرب. وبعد التقسيم الإداري الجديد لسنة 2019، بقيت بلدية المسيلة ضمن ولاية المسيلة مع بعض التعديلات على الحدود⁵.

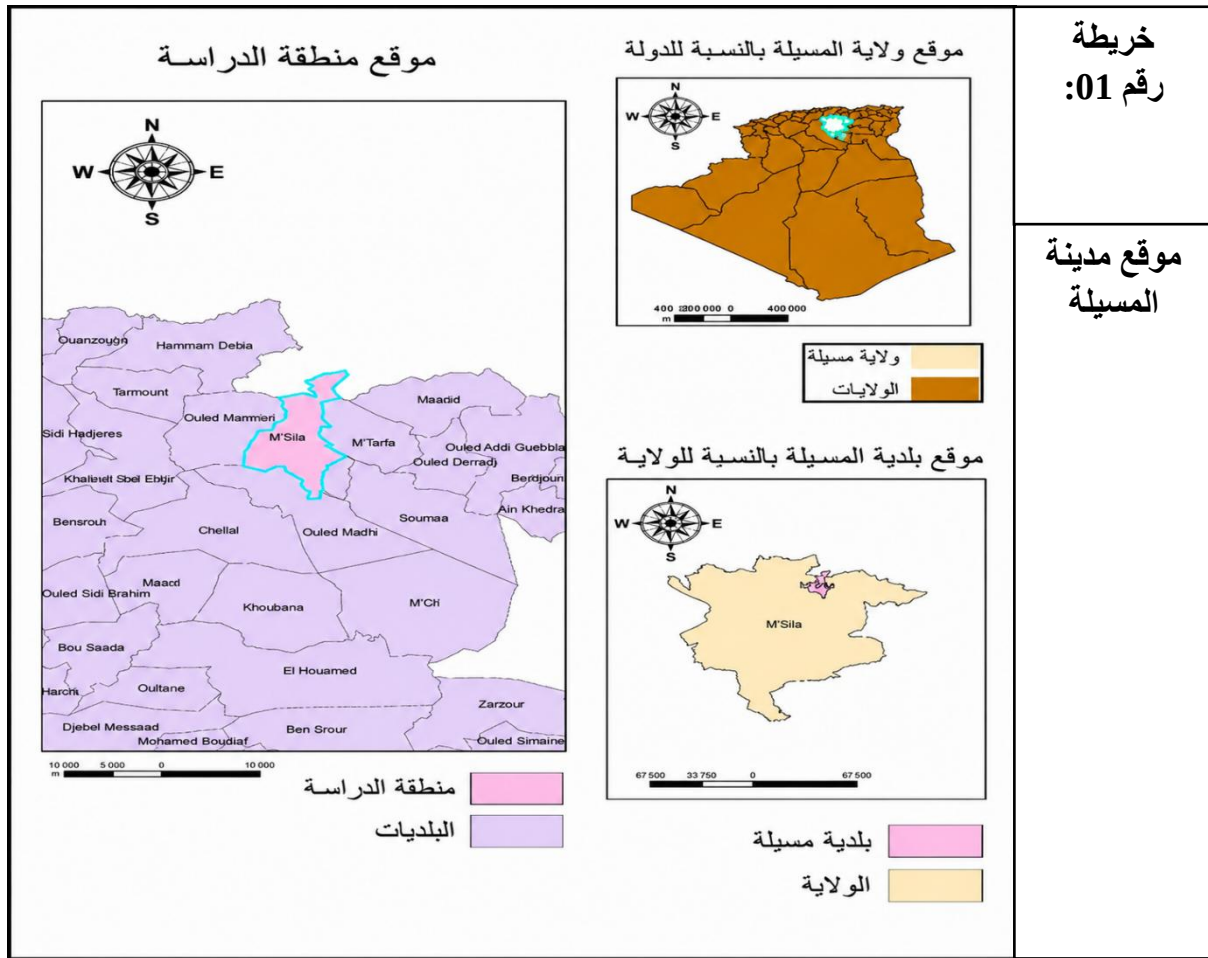
¹ مديرية التعمير والإسكان، ولاية المسيلة، تقرير التهيئة العمرانية لمدينة المسيلة، 2022، ص. 12-15.

² المعهد الوطني للإحصاء، التقرير السنوي للولايات 2023، 2023، ص. 47.

³ وزارة الأشغال العمومية والنقل، دليل الطرق الوطنية الجزائرية، 2021، ص. 8.

⁴ جريدة الجمهورية الرسمية، القانون رقم 01-74 المتعلق بإنشاء الولايات، 29 يوليو 1974، ص. 3.

⁵ المرسوم الرئاسي رقم 328-19 المؤرخ في 29 ديسمبر 2019 المتعلق بالتقسيم الإداري للولايات، الجريدة الرسمية رقم 82، ص. 14-18.



3.2.3 المساحة:

تبلغ المساحة الإجمالية لبلدية المسيلة حوالي 233.2 كم²، ما يجعلها من أكبر البلديات على مستوى الولاية، حيث تتميز بموقع استراتيجي ودور إداري هام داخل ولاية المسيلة.

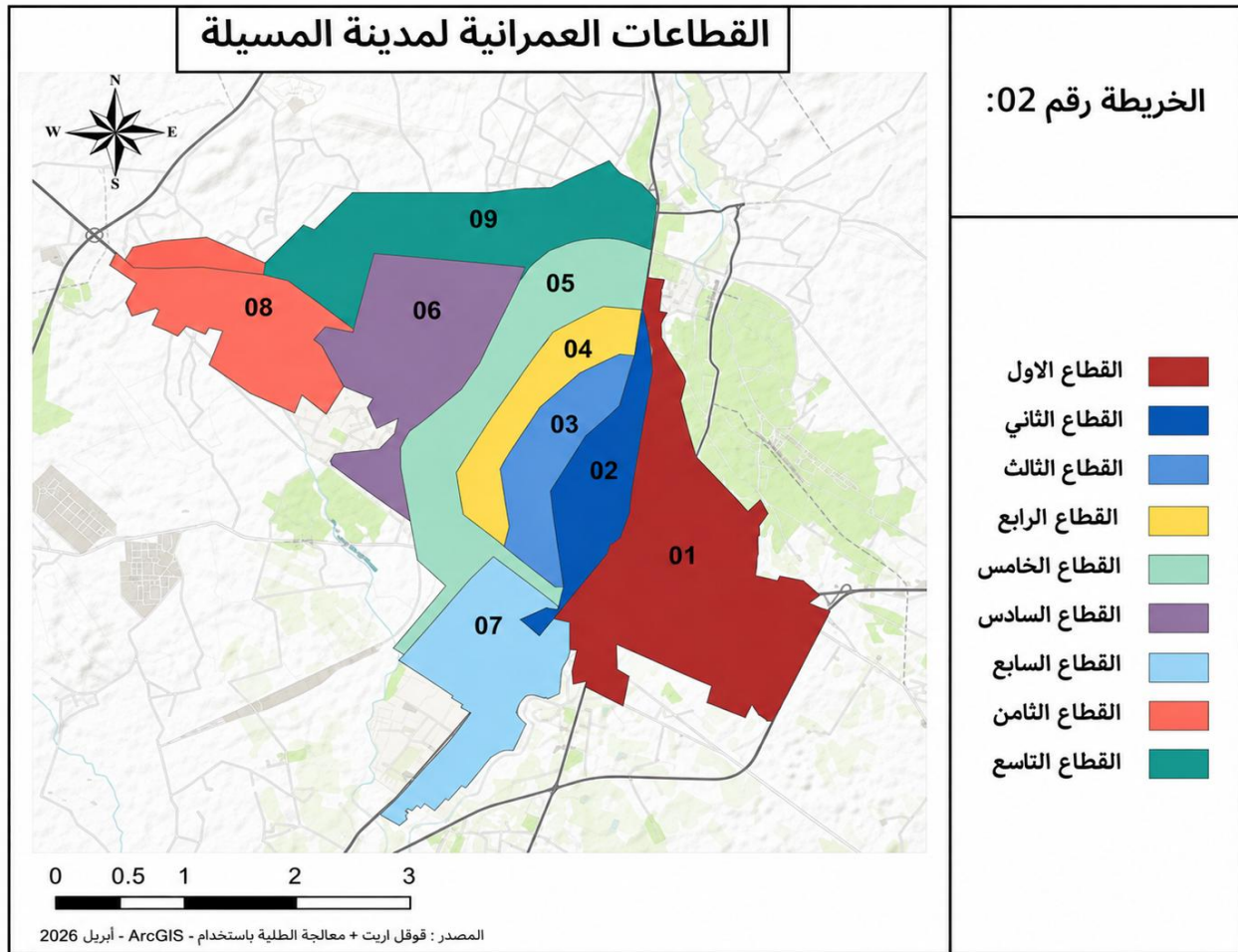
4.2.3 القطاعات :

● **تقسيم المدينة الى قطاعات عمرانية :** تتميز مدينة المسيلة بتنظيم عمراني متنوع يعكس تطورها

التاريخي والديمقراطي، حيث تنقسم إلى عدة قطاعات عمرانية تختلف من حيث الكثافة السكانية، طبيعة السكن، والوظائف الحضرية. ويضم النسيج العمراني للمدينة النواة القديمة التي تمثل المركز التاريخي والإداري والتجاري، إضافة إلى الأحياء السكنية الحديثة التي توسعت بفعل النمو السكاني والتوسع الحضري المتواصل. كما تحتوي المدينة على مناطق للتجهيزات والخدمات العمومية، وأخرى مخصصة للنشاطات الصناعية والحرفية الواقعة غالباً في الأطراف.

وتتوزع الأحياء السكنية بين أحياء فردية ذات طابع تقليدي وأخرى جماعية تضم عمارات ومجمعات سكنية حديثة، مثل أحياء الزهور، طريق بوسعادة، حي 500 مسكن وحي الإخوة بوشليق. كما شهدت المدينة توسعاً عمرانياً نحو الجهات الجنوبية والغربية نتيجة زيادة الطلب على السكن وتحسن شبكة الطرق والمرافق العمومية.

ويُلاحظ أن المخطط العمراني للمدينة يعتمد على تقسيمات وظيفية تهدف إلى تحقيق التوازن بين المجال السكني والخدمات والتجاري، مع تخصيص مساحات للمؤسسات التعليمية والصحية والإدارية، بالإضافة إلى المساحات الخضراء وشبكات النقل. وقد ساهمت هذه التقسيمات في تنظيم المجال الحضري وتسهيل حركة السكان داخل المدينة.



5.2.3 التطور العمراني لمدينة المسيلة (من النشأة حتى وقتنا الحالي 2026) :

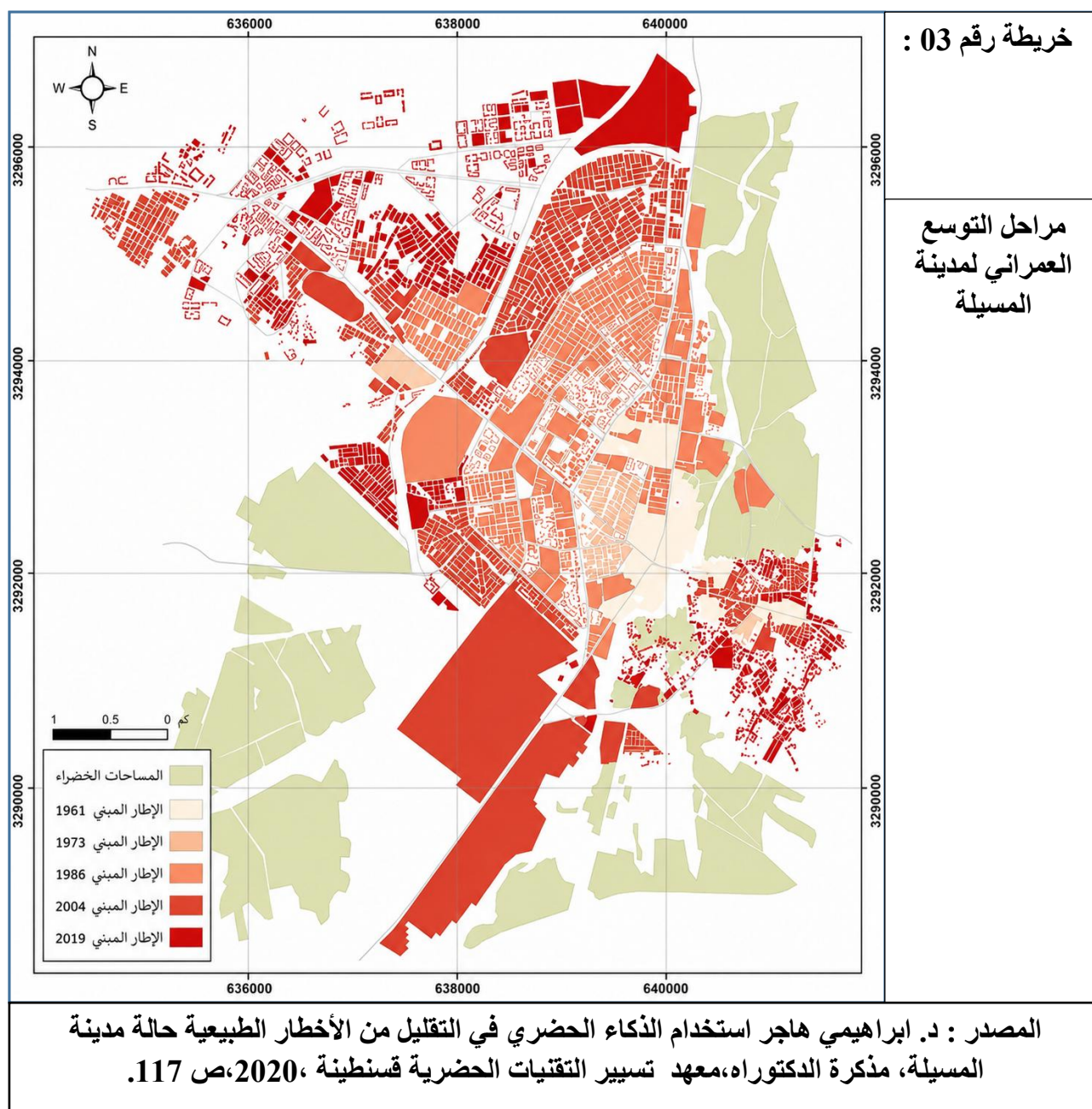
تقدر مساحة مجال منطقة الدراسة 252 كلم² ، يشغله حوالي 156647 نسمة حسب تعداد 2008 أي بمعدل 620 نسمة /كلم. ففي مرحلة ما قبل سنة 1830 تشكلت النواة القديمة للمدينة داخل أحياء تقليدية مثل حي الكراغلة وحي الشطاوة، حيث تميز العمران بالطابع التقليدي المتراص.

أما خلال الفترة الاستعمارية (1830-1962)، فقد توسعت المدينة نحو الجهة الغربية مع ظهور أحياء جديدة كحي العرقوب وحي الكوش، إضافة إلى إدخال بعض التجهيزات والمرافق الحضرية.

وبعد الاستقلال، خاصة بعد ترقية المسيلة إلى عاصمة ولاية سنة 1974، شهدت المدينة توسعاً عمرانياً سريعاً نتيجة النمو السكاني والهجرة الداخلية، مما أدى إلى ظهور أحياء حديثة ومرافق وتجهيزات جديدة.

6.2.3 ظهور ونشأة حي المويلحة :

ويُعد حي المويلحة من الأحياء الحديثة النشأة، حيث ظهر ضمن مناطق التوسع العمراني الجديدة خلال أواخر القرن العشرين وبداية القرن الحادي والعشرين. وقد نشأ الحي استجابةً للطلب المتزايد على السكن، فوق أراضٍ كانت ذات طابع زراعي أو فضاءات مفتوحة، قبل أن تتحول تدريجياً إلى نسيج عمراني كثيف يضم السكنات والتجهيزات الجوارية. ويشهد الحي حالياً عمليات إعادة تهيئة وتحسين للفضاءات العمومية والتجهيزات قصد تحسين الإطار المعيشي للسكان.



3.3 المبحث الثاني: تقديم منطقة الدراسة (حي المويلحة) :

1.3.3 الموقع الجغرافي والإداري للحي:

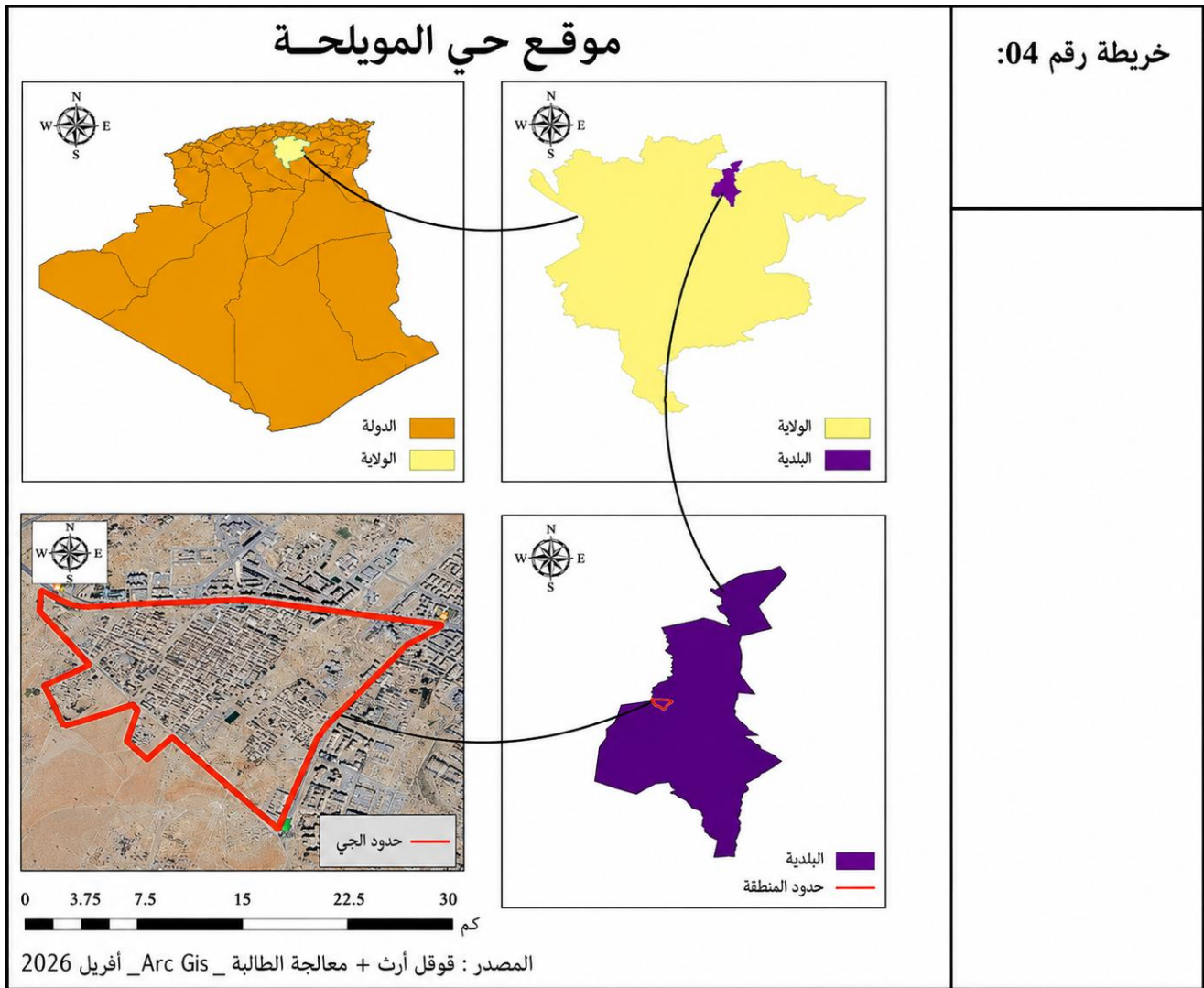
أ. جغرافياً:

يقع الحي على إحداثيات تقريبية 35.73° شمالاً و 4.49° شرقاً، ويمتد على مساحة إجمالية تقدر بحوالي 98.22 هكتاراً بشكل غير منتظم نسبياً. يتميز بطبوغرافيا منبسطة مع انحدار ضعيف باتجاه الشمال-جنوب، ويخترقه ثلاثة خطوط كهرباء ذات توتر عالٍ وأنبوب غاز من الجهة الشرقية.

ب. إدارياً:

يقع حي المويلحة في الجهة الغربية من النسيج الحضري لمدينة المسيلة، ضمن بلدية ودائرة المسيلة بولاية المسيلة. يُعد الحي من الأحياء الاستراتيجية التي شهدت نمواً عمرانياً ملحوظاً في السنوات الأخيرة، ويحده شمالاً حي 1200 مسكن (عدل) وحي 5 جويلية، بينما تحيط به من الجهتين الجنوبية والغربية أراضي شاغرة ، وكان في البداية منطقة ريفية شبه معزولة قبل أن يصبح جزءاً من التوسع الحضري للمدينة بعد ترقية المسيلة إلى ولاية سنة 1974¹.

¹بلدية المسيلة، مخطط تهيئة واستعمار الأراضي الحضرية (PDAU)، 2022، ص. 34-35.



2.3.3 النشأة (التطور العمراني) :

بدأ حي المويحة كنواة صغيرة للبدو الرحل قرب سوق الماشية في الجهة الغربية من المدينة. كان الحي في مرحلته الأولى منطقة ريفية شبه قاحلة، ثم تسارع نموه العمراني بعد سنة 1974 مع إنشاء ولاية المسيلة وما رافقها من جذب سكاني وتوسع حضري.

شهد الحي في الثمانينيات والتسعينيات موجة من البناء غير المنظم، خاصة مع ظاهرة النزوح الريفي نحو مراكز الولايات. أصبح اليوم حياً شبه حضري يعاني من بعض المشكلات الناتجة عن التوسع السريع، مثل ضعف البنية التحتية في بعض أجزائه، رغم موقعه الاستراتيجي الذي جعله من الأحياء المطلوبة للسكن¹.

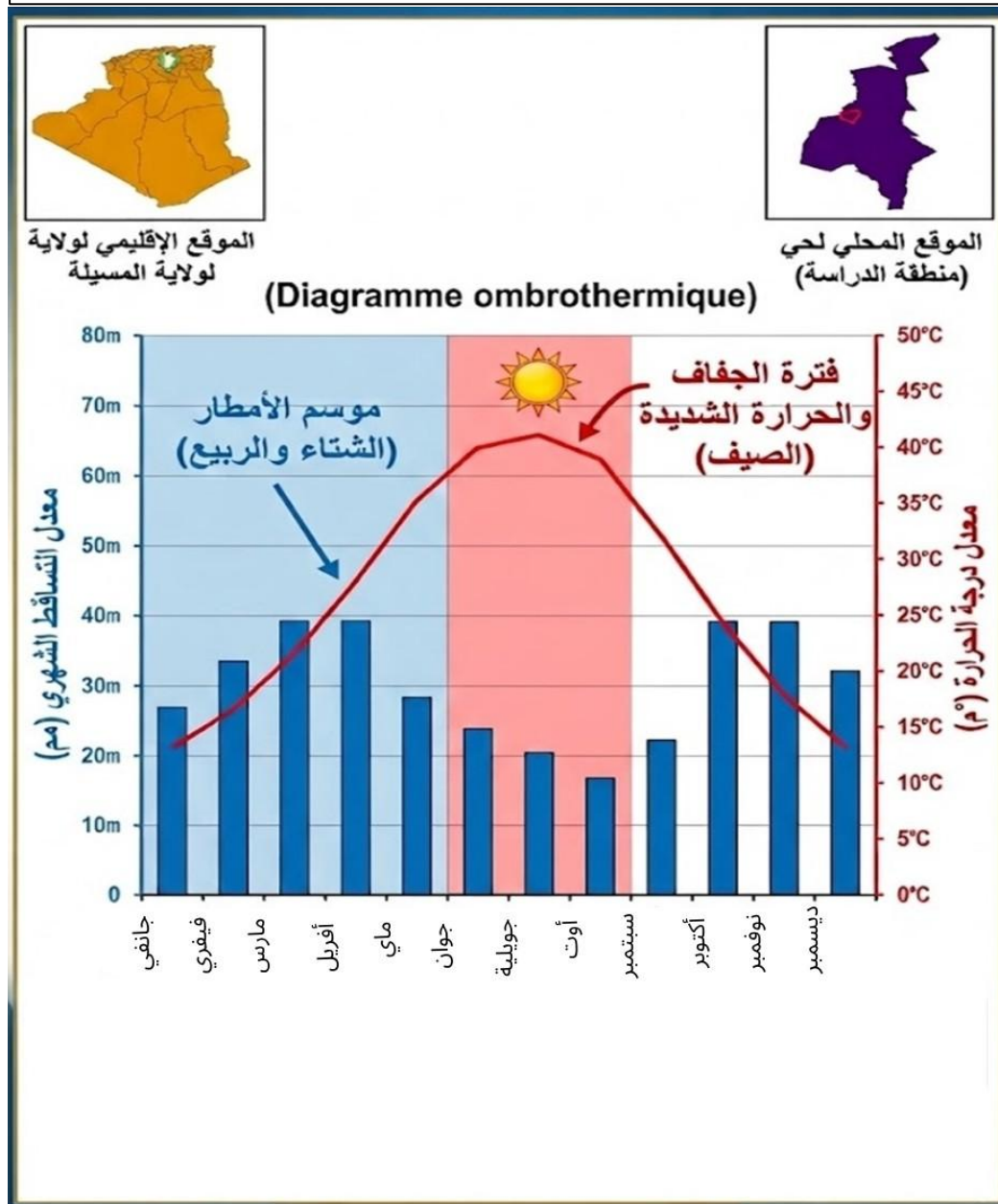
3.3.3 الدراسة المناخية:

يسود حي المويحة (مثله مثل مدينة المسيلة ككل) مناخ قاري شبه جاف، متأثر جزئياً بالمؤثرات الصحراوية من الجنوب وبالأطلس التلي من الشمال. يتميز بصيف حار وجاف نسبياً، حيث تتجاوز درجات الحرارة 35-41° مئوية في شهري يوليو وأغسطس، وشتاء بارد نسبياً مع تساقط أمطار معتدلة (غالباً بين أكتوبر وأبريل). يبلغ معدل التساقط السنوي حوالي 300-400 مم، وتكون الرياح غالباً شمالية غربية جافة. هذا المناخ يؤثر مباشرة على التصميم العمراني للحي، خاصة فيما يتعلق بتوجيه المباني، أنظمة التصريف، والمساحات الخضراء لمواجهة الجفاف والحرارة الشديدة².

¹ بركات زين العابدين، «إشكالية التوسع العمراني في مدينة المسيلة: دراسة حالة حي المويحة»، رسالة ماجستير، جامعة المسيلة، 2024، ص. 48-45.

² الديوان الوطني للأرصاد الجوية، المعطيات المناخية لولاية المسيلة 1990-2024، 2025، ص. 22-18.

مخطط 1: مخطط أمبروحراري يوضح خصائص المناخ في ولاية المسيلة



مصدر: من إعداد الطالبة بالاعتماد على معطيات: الديوان الوطني للأرصاد الجوية، المعطيات المناخية لولاية المسيلة (1990-2024)، الجزائر، 2025، ص. 18-22.

4.3.3 الخصائص الطبيعية:

أ. الجيولوجية:

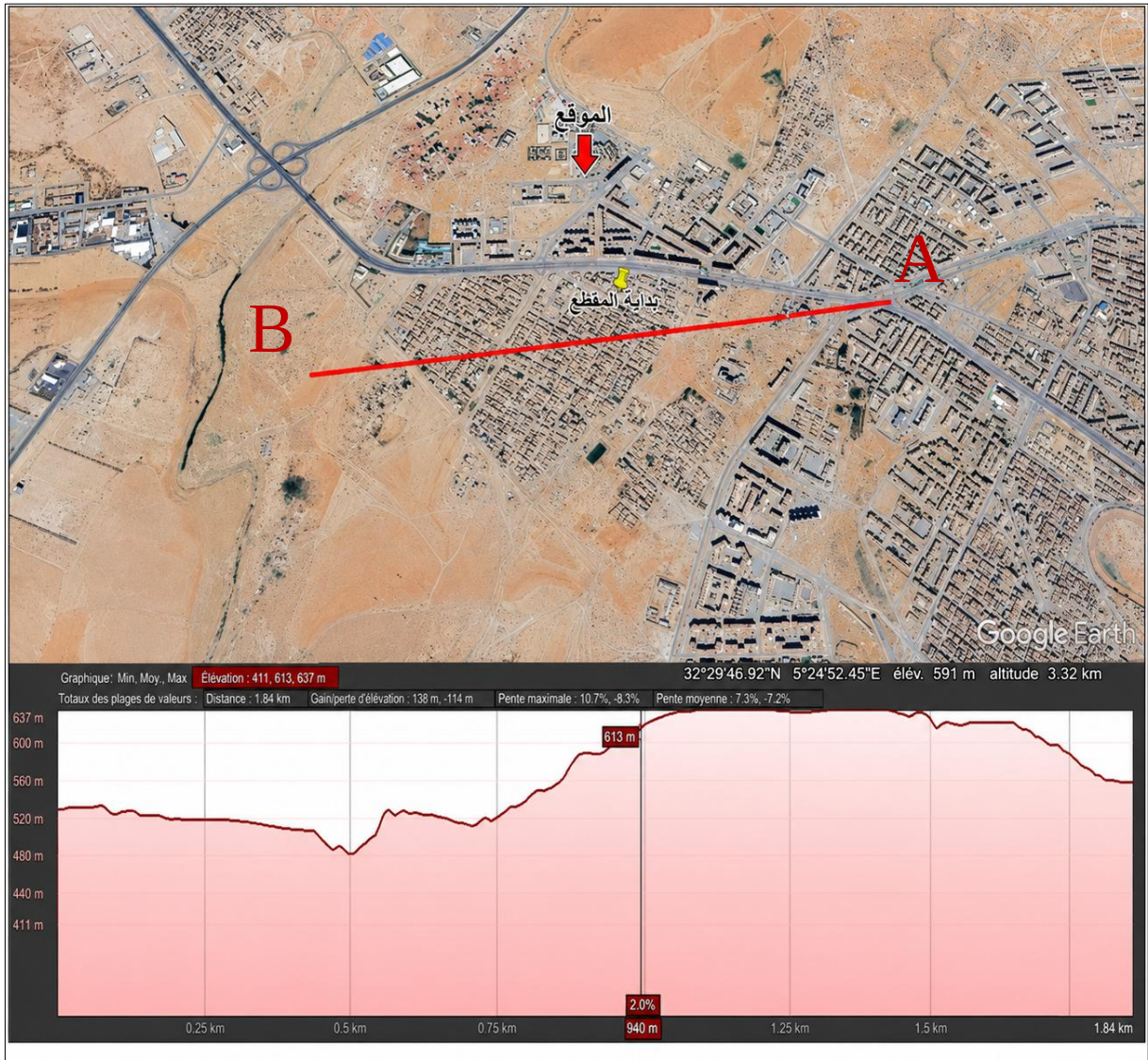
يقع الحي ضمن حوض الحضنة الذي يتميز بتكوينات رسوبية تعود إلى العصر الثالث والرابع. تتكون الأرض أساساً من طبقات طينية ومارنية مع وجود بعض الترسبات الكلسية. هذه الطبيعة الجيولوجية تجعل التربة مستقرة نسبياً، لكنها قد تتعرض لبعض الانهيارات السطحية في حالة الأمطار الغزيرة أو سوء التصريف¹.

ب. الطبوغرافية:

تتميز طبوغرافية الحي بانحدار ضعيف جداً (0-3%) باتجاه الشمال-جنوب، مما يجعلها أرضاً منبسطة نسبياً. هذا الشكل الطبوغرافي سهّل عملية التعمير والتوسع العمراني، لكنه في الوقت نفسه يزيد من خطر تجمع المياه في حال ضعف شبكة التصريف. يرتفع الحي حوالي 460-470 متراً عن سطح البحر، وهو ما يتوافق مع معظم أحياء مدينة المسيلة².

¹ مديرية الجيولوجيا، وزارة الموارد المائية، الدراسة الجيولوجية لحوض الحضنة، 2019، ص. 67-69.
² المعهد الوطني للإحصاء (ONS)، مرجع سابق، ص. 112.

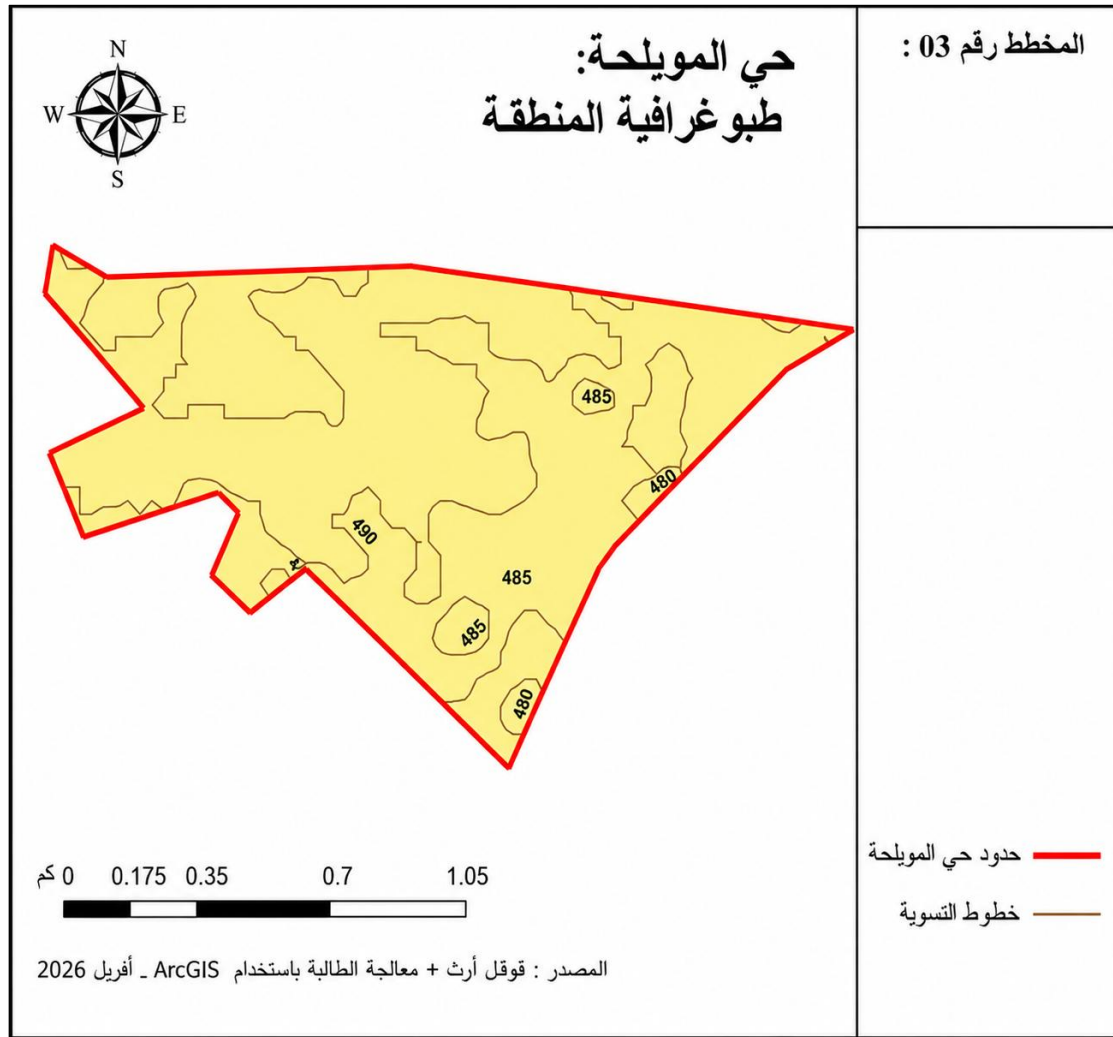
مخطط 2: المقطع الطولي لطبوغرافية الأرض و مساره على الصورة الجوية للمنطقة الدراسة



المصدر : قوغل أرث + معالجة الطالبة باستخدام Arc Gis _ أبريل 2026

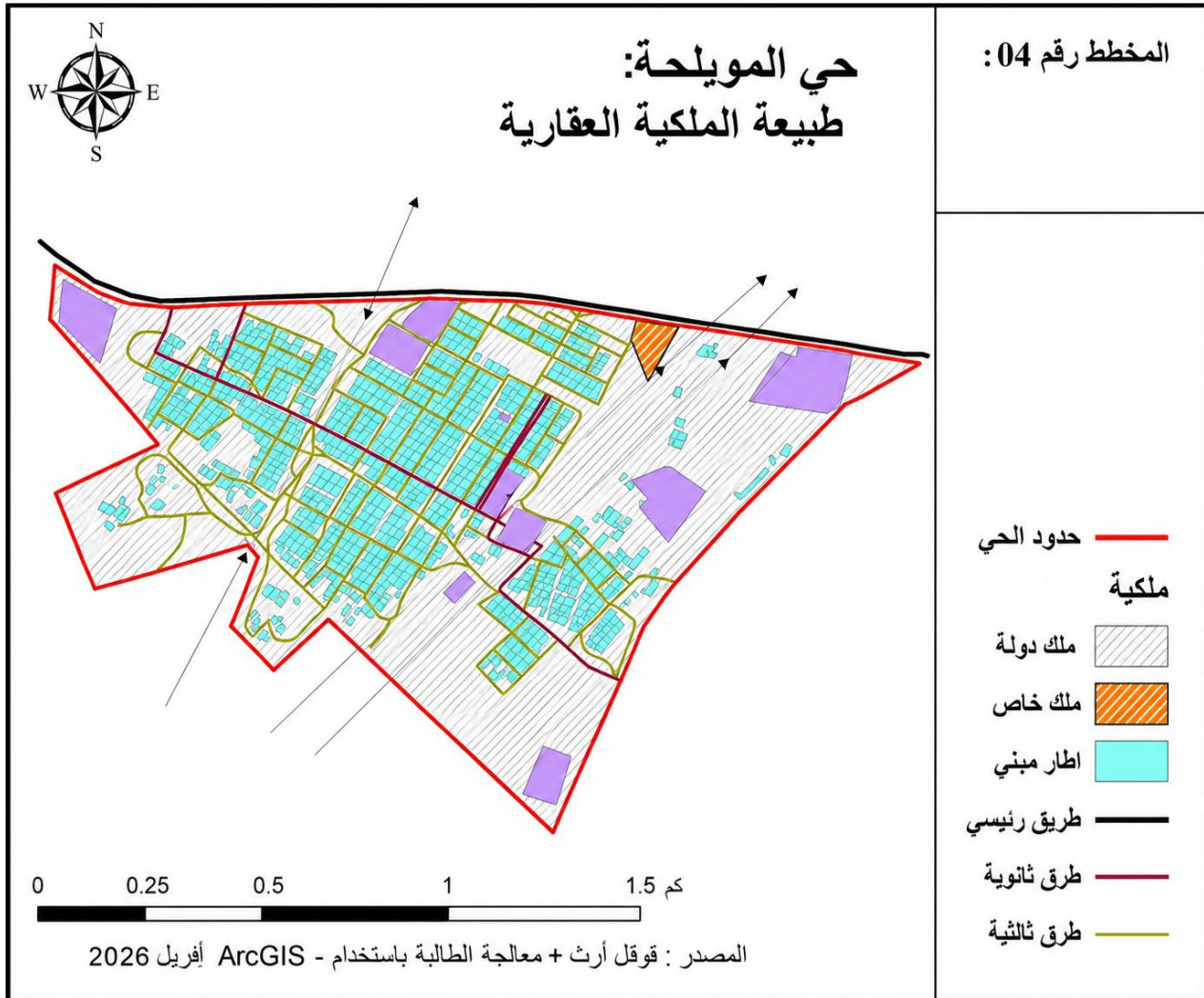
5.3.3 تحليل المقطع الطولي والخصائص المورفولوجية لمجال الدراسة (حي مويلحة) :

"توضح المعطيات المستقاة من الصورة الجوية والمقطع الطولي المرفق بها، الخصائص الطبوغرافية للمسار المدروس بطول 1.86 كم في منطقة مويلحة، حيث يكشف تحليل المنحنى الطبوغرافي عن تضرس خفيف في الموقع بتباين في الارتفاعات يتراوح ما بين (488 م و 497 م). إن وجود ميل أقصى يقدر بـ 10.7% وميل متوسط بـ 1.3%، يعكس وجود عوائق مورفولوجية طفيفة يجب أخذها بعين الاعتبار عند وضع مخطط إعادة الهيكلة، خاصة فيما يتعلق بتوجيه شبكات البنية التحتية (VRD) وضمان انسيابية حركة المرور وتصريف المياه. كما يبرز التحليل البصري للنسيج العمراني المحاذي للمسار كثافة بنائية تتطلب تدخلات تقنية دقيقة في عملية إعادة التهيئة، لضمان مواءمة التشكيل العمراني القائم مع المتطلبات الوظيفية والطبوغرافية للموقع."



6.3.3 طبيعة الملكية العقارية:

أنشئ حي المويحة أساساً فوق أراضٍ شاغرة تابعة للقطاع العمومي (ملكية البلدية)، باستثناء جيبين عقاريين صغيرين خاصين. هذه الطبيعة العمومية للملكية سمحت في البداية بالتوسع السريع، لكنها في الوقت نفسه ساهمت في ظهور بعض المخالفات العمرانية والبناء غير المنظم. يُلاحظ أن معظم السكان حصلوا على أراضيهم من خلال التخصيصات البلدية أو الترقية السكنية، مما يجعل الملكية غالبيتها عمومية مع وجود بعض الحالات الخاصة¹.



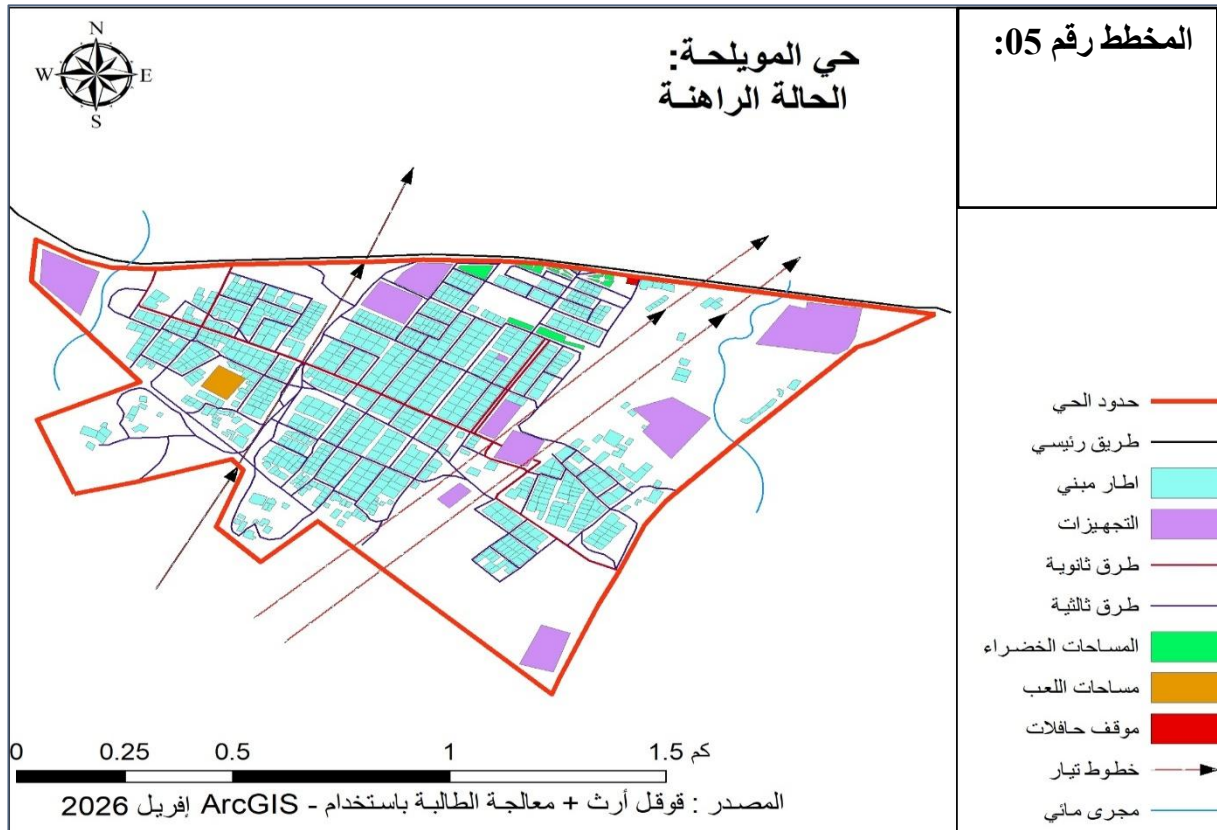
¹ مصلحة أملاك الدولة والمحافظة العقارية، ولاية المسيلة، تقرير حول الملكية العقارية في الأحياء الغربية، 2023، ص. 41-44.

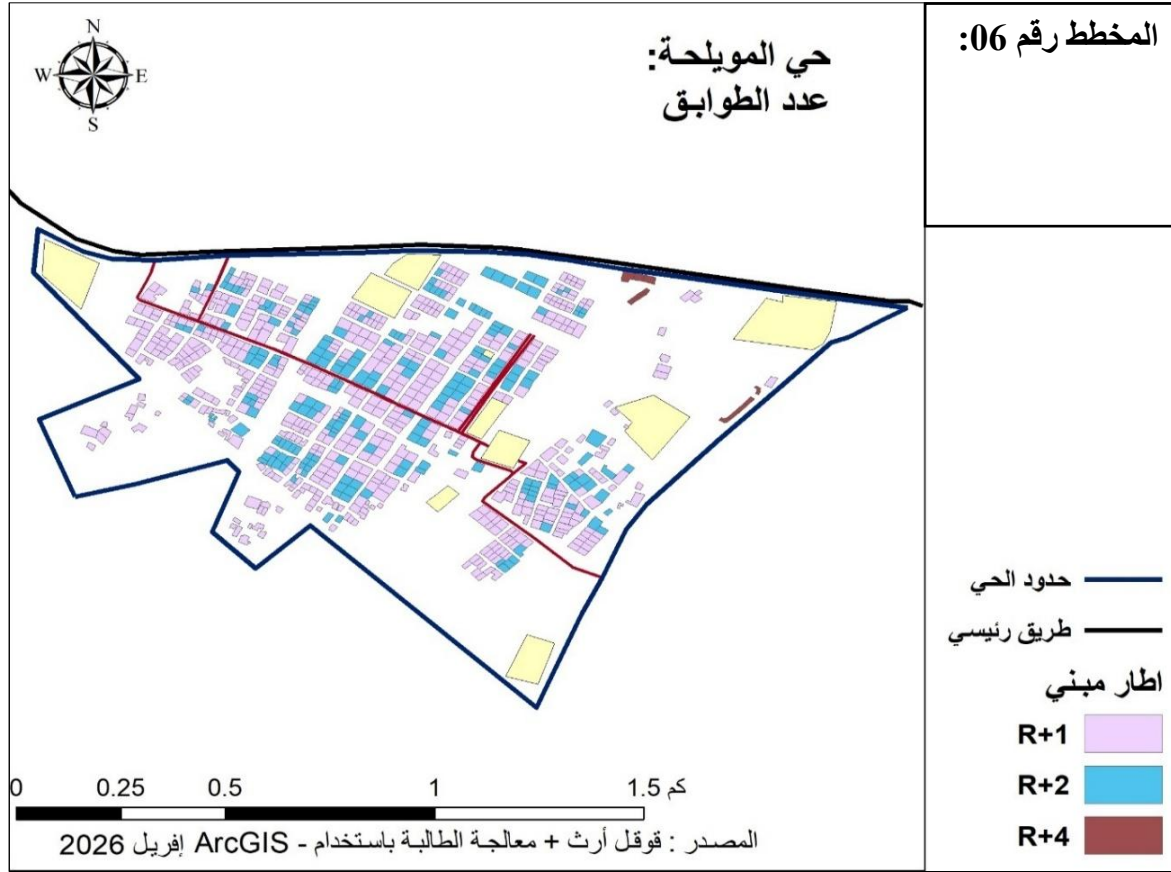
4.3 المبحث الثالث: تشخيص نسيج الحي والشبكة الطرقية (الوضع الراهن) :

يُشكل هذا المبحث قلب التشخيص الميداني للدراسة، حيث نحاول من خلاله رسم صورة واقعية ودقيقة لوضع حي المويحة كما هو اليوم. اعتمدنا في هذا التحليل على زيارات ميدانية متكررة ومكثفة خلال أشهر أكتوبر ونوفمبر 2025، بالإضافة إلى دراسة خرائط مخطط تهيئة واستعمار الأراضي الحضرية (PDAU) لبلدية المسيلة، والصور الجوية، وملاحظاتنا المباشرة على أرض الواقع.

1.4.3 حالة البنايات:

تختلف حالة البنايات في حي المويحة بشكل ملحوظ حسب فترة بنائها. يطغى الطابع السكني على الحي، إذ تشكل المنازل والمباني السكنية ما يقارب 24.5% (وهي قيمة معامل شغل الأرض CES الفعلي في الحي). من مجموع البنايات. معظم هذه البنايات مكونة من طابق واحد أو طابقين، بينما نجد عدداً محدوداً من البنايات ذات الثلاثة طوابق، وبعض العمارات التي تصل إلى أربعة طوابق في المناطق الأحدث قرب المدخل الرئيسي للحي.





تستخدم البنايات الحديثة الخرسانة المسلحة والطوب الأسمنتي بنسبة تصل إلى 35%، في حين لا تزال البنايات القديمة تعتمد على الطوب التقليدي واللبن بنسبة حوالي 19%. أما الـ 13% المتبقية فتستخدم مواد غير ثابتة مثل الصفيح والخشب، وتوجد بشكل أساسي في الأطراف الغربية والجنوبية.

من الناحية التقنية، يُلاحظ ضعف واضح في جودة معظم البنايات. فحوالي 44% منها تعاني من تشققات في الجدران، تسربات مائية، ضعف في العزل الحراري، وعدم الامتثال للمعايير الزلزالية. ولا تتجاوز نسبة البنايات التي حصلت على ترخيص رسمي 35% من المجموع الكلي، مما يعكس انتشار البناء العشوائي في الحي

التي حصلت على ترخيص رسمي 35% من المجموع الكلي، مما يعكس انتشار البناء العشوائي في

الحي¹.

2.4.3 دراسة الشبكة الطرقية الحالية:

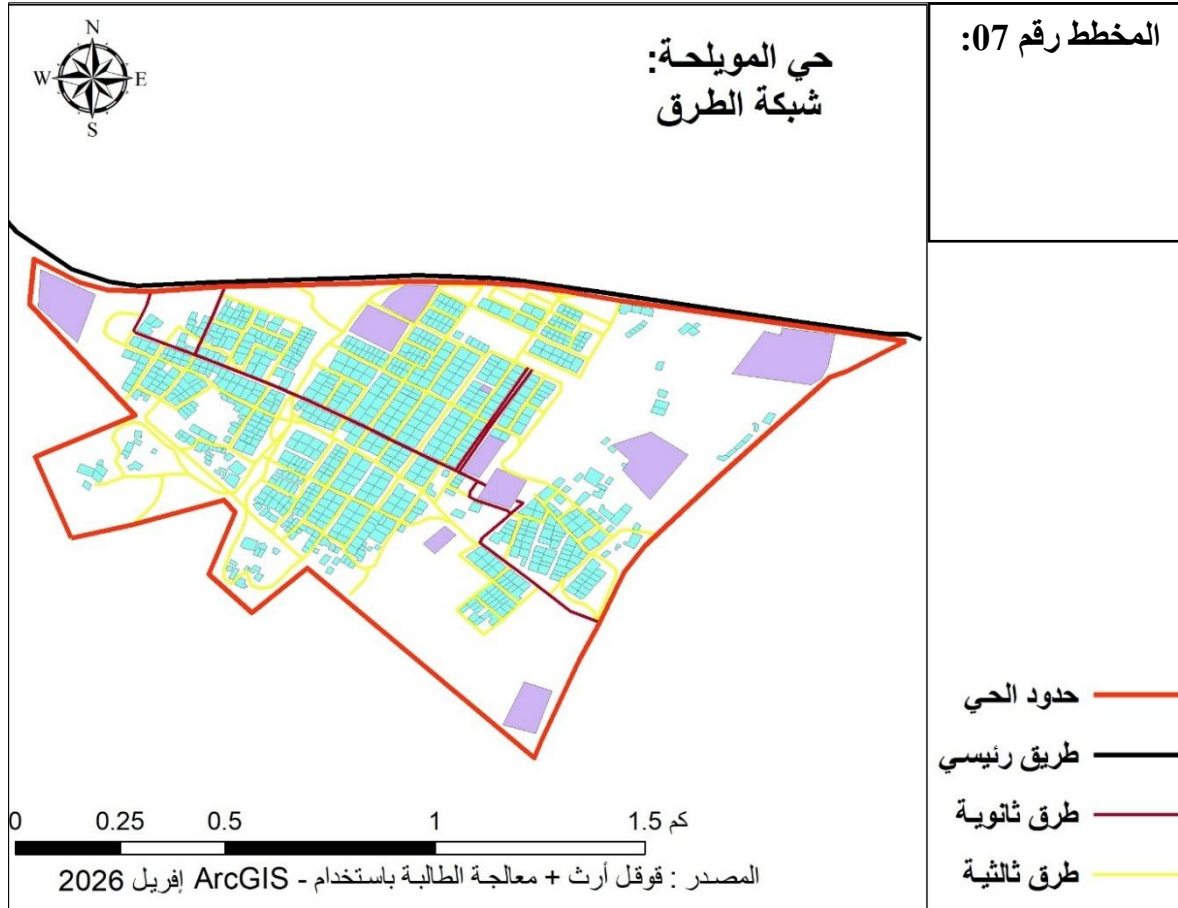
تُعتبر الشبكة الطرقية من أبرز الإشكاليات التي يعاني منها حي المويحة. يبلغ طول الطرق والمسالك مجتمعة حوالي 8.5 كيلومتر فقط، إلا أنها تتميز بعدم الانتظام والضيق الشديد في معظم أجزائها 35%، وهو ما يعكس بوضوح النشأة الفوضوية للحي.

تشكل الطرق الرئيسية نسبة لا تتجاوز 15% بعرض يتراوح بين 12 - 15 متراً، بينما تمثل المسالك الثانوية (عرض 4-6 أمتار) نسبة 46%، وتستحوذ المسالك الضيقة جداً (أقل من 4 أمتار) على 39% من الشبكة. ويوجد ما يقارب 8 مسلكاً مسدوداً تماماً، مما يُصعب التنقل داخل الحي ويُعيق عمليات الإسعاف والإطفاء في حالات الطوارئ. بالإضافة إلى ذلك، يغيب الرصيف عن أكثر من 95 % من المسالك

جدول 1: تصنيف شبكة الطرق والمسالك في الحي حسب العرض والحالة

نوع الطريق / المسلك	النسبة المئوية (%)	العرض (بالمتر)	مميزات الحالة
طرق رئيسية	15%	12-15 م	تشكل أقل نسبة من الشبكة.
مسالك ثانوية	46%	4-6 م	تمثل الحصة الأكبر من طرق الحي.
مسالك ضيقة جداً	39%	أقل من 4 م	تسهم بشكل كبير في عرقلة الحركة.
طرق غير منتظمة وضيقة	35%	-	تعكس بوضوح النشأة الفوضوية للحي.

¹ دراسة ميدانية قام بها الباحث، أكتوبر - نوفمبر 2025.



3.4.3 استعمالات الأراضي :

يسيطر الاستعمال السكني بشكل واضح على حي المويلحة، حيث تبلغ نسبة السطح المبني (معامل شغل الأرض CES) حوالي 24.5% من المساحة الإجمالية للدراسة المقدرة بـ 98.22 هكتار. ويتكون هذا الاستعمال غالباً من منازل فردية متلاصقة أو منفصلة، مع كثافة سكانية 110.7 ساكن/هكتار مرتفعة في بعض الأجزاء¹

أما فيما يخص توزيع الاستعمالات الأخرى، فيسجل الحي التباينات التالية :

- **الاستعمال التجاري والخدمات:** يظهر بشكل عفوي وغير مهيكَل في الطوابق الأرضية للبنايات، مع

¹ بلدية المسيلة، مخطط تهيئة واستعمار الأراضي الحضرية (PDAU)، 2022، ص. 70-78.

تركز واضح للمحلات والورش الصغيرة على طول المحاور الرئيسية، مما يخلق تداخلاً وظيفياً يعيق حركة المرور.

- الفراغات والأراضي الشاغرة: تشغل مساحات هامة خاصة في الأطراف، لكن جزءاً كبيراً منها يقع ضمن رواق خطوط الضغط العالي، وهي مناطق خطر غير قابلة للبناء تقنياً وتشكل عائقاً أمام التوسع الآمن

صورة 1:	الفراغات العمرانية و الأراضي الشاغرة بحي المويحة
توضح الصورة الأراضي البيضاء غير القابلة للبناء في أطراف الحي.	
المصدر: التقاط الطالبة _ أبريل 2026	

- المساحات الخضراء والترفيه: تسجل عجزاً حاداً، حيث لا يتجاوز نصيب الفرد الحالي 0.5 م²، مع انعدام تام للحدائق العامة المنظمة داخل المحيط العمراني

غياب المساحات الخضراء والتهيئة الترفيهية بالحي	صورة 2:
	وضعية المساحات الشاغرة غير المجهزة بالحي والتي تعكس العجز في الفضاءات الترفيهية
المصدر: التقاط الطالبة _ أفريل 2026	

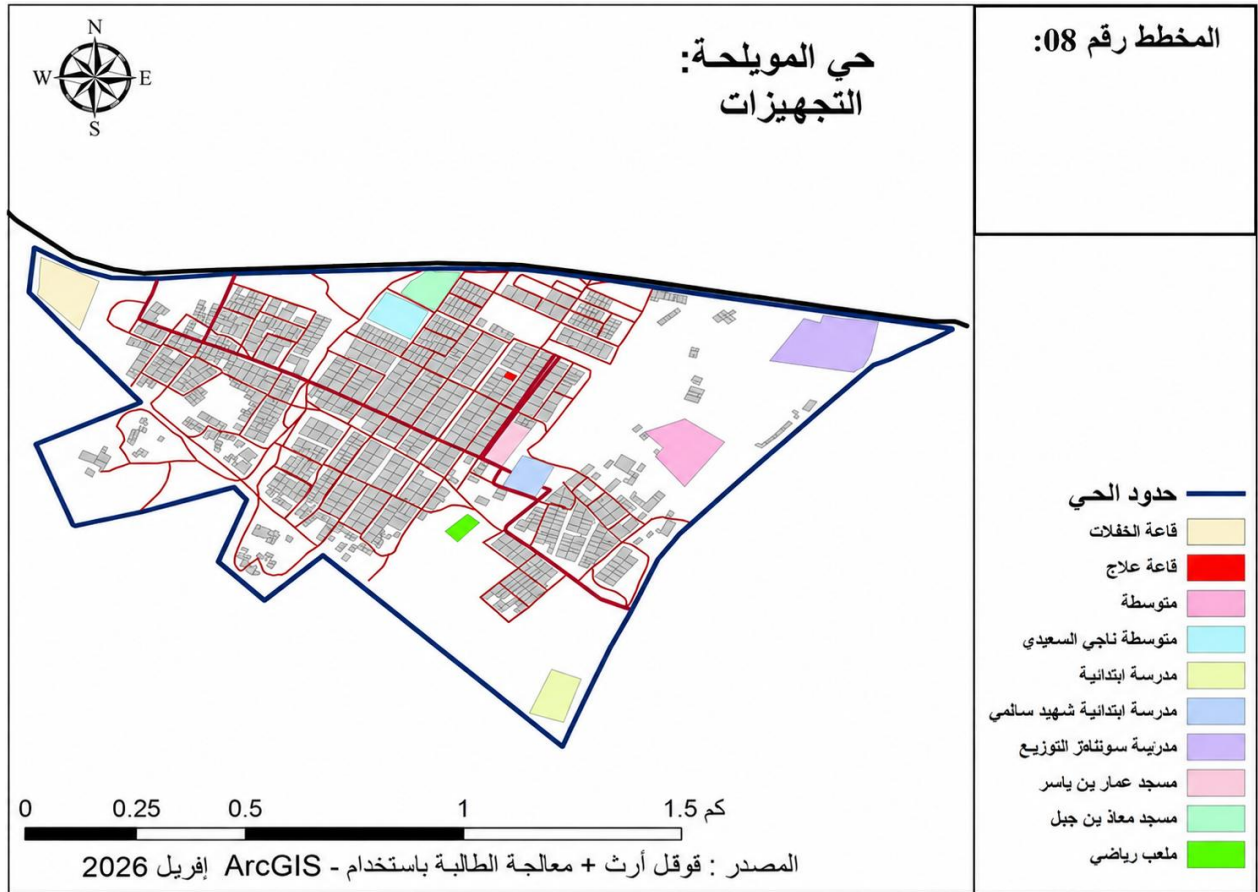
3.4.3.1 التجهيزات العمومية:

يضم حي المويلحة شبكة متنوعة من التجهيزات العمومية التي تشغل مساحات متفاوتة، حيث يظهر جلياً هيمنة القطاع الإداري من خلال (مديرية التوزيع لسونلغاز) التي تستحوذ على أكبر مساحة بـ 1.86 هكتار، يليه القطاع التربوي والديني متمثلاً في المساجد والمدارس كمتوسطة (ناجي السعيد) ومدرسة (شهيد سالم). ورغم هذا التنوع العددي في الجدول، إلا أن واقع المعاينة الميدانية يكشف عن خلل وظيفي وافتقار للمفهوم الجوّاري؛ فالمساحات الأكبر منحت للإدارة، في حين تعاني التجهيزات الحيوية اللصيقة باليومي للمواطن من قزمية مساحاتها وتدني كفاءتها، وأبرز مثال على ذلك (قاعة العلاج) التي لا تتعدى مساحتها 0.03 هكتار (كما هو مبين في صورة رقم :) ، ناهيك عن النقص الفادح في تهيئة الملعب الرياضي والفضاءات الترفيهية، مما يجعل هذه التجهيزات غير قادرة على تلبية الطلب الفعلي لساكنة الحي¹.

¹ مديرية التعمير والإسكان، ولاية المسيلة، تقرير حالة الأحياء الحضرية 2023، ص. 95-102.

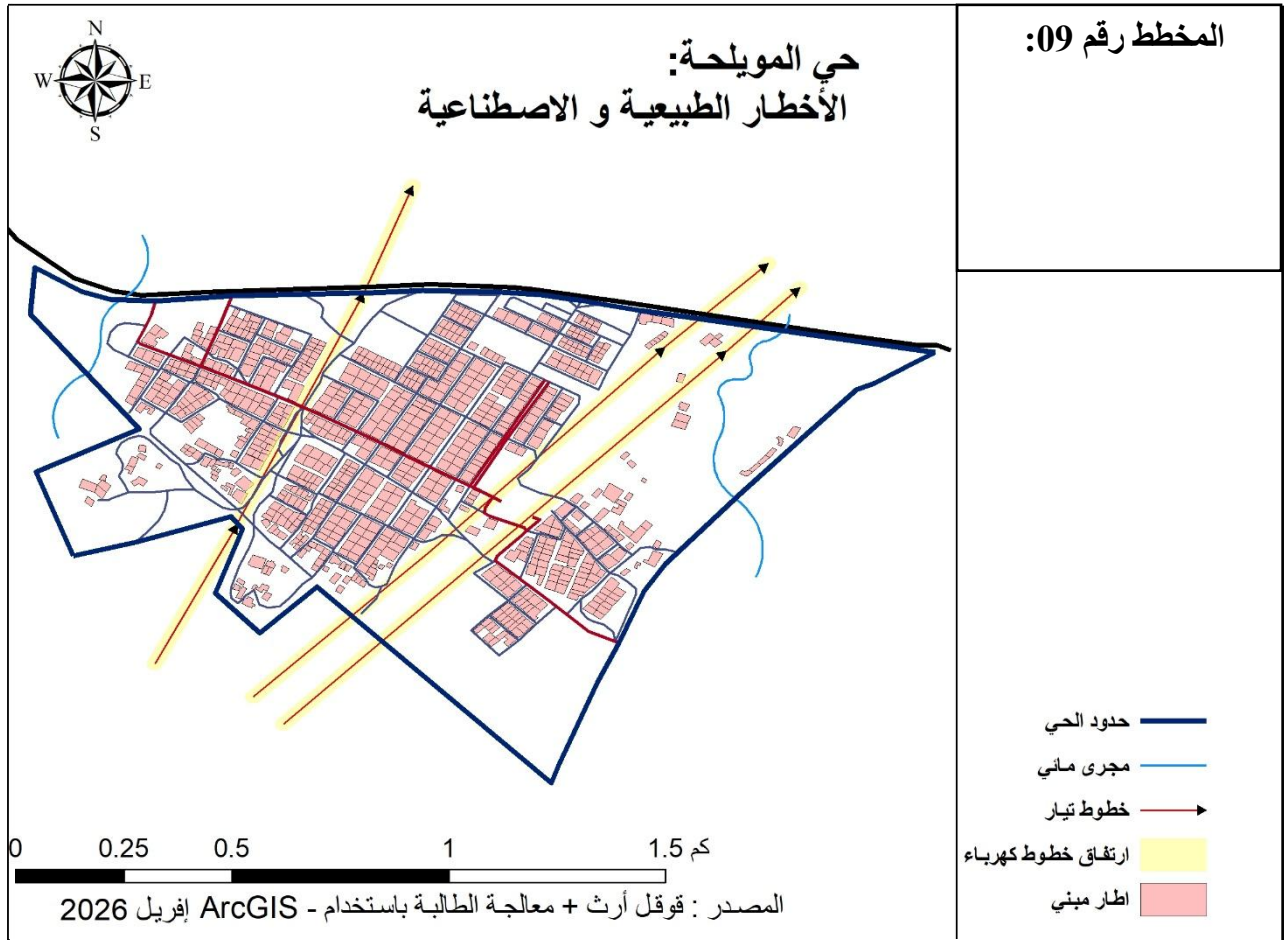
جدول 2: مساحات التجهيزات والخدمات العمومية في الحي

اسم التجهيز	المساحة (متر مربع)	المساحة (هكتار)
مسجد عمار بن ياسر	3463.53	0.34
متوسطة ناجي السعدي	6880.98	0.68
مدرسة ابتدائية	6731.53	0.67
مدرسة ابتدائية شهيد سالم	5106.8	0.50
مسجد معاذ بن جبل	5627.09	0.56
متوسطة	12079.2	1.20
مديرية سونلغاز التوزيع	18598.1	1.85
قاعة علاج	274.21	0.02
ملعب رياضي	1900.85	0.19
قاعة الحفلات	10796.7	1.07



4.4.3 العوائق و الارتفاقات:

يشهد حي المويحة بمدينة المسيلة وجود مجموعة من العوائق و الارتفاقات الطبيعية والتقنية التي تؤثر بشكل مباشر على التوسع العمراني وتنظيم المجال الحضري. ويتمثل أهم عائق طبيعي في المجرى المائي الذي يخترق جزءاً من الحي، حيث يشكل عنصراً مهدداً أثناء فترات التساقط الغزير بسبب احتمالية حدوث الفيضانات وانجراف التربة، إضافة إلى كونه يفرض قيوداً على عمليات البناء والتعمير بالقرب من ضفافه. كما يحتوي الحي على خطوط للتيار الكهربائي ذات الضغط العالي، والتي تُعد من أهم الارتفاقات التقنية، إذ تفرض احترام مسافات أمان وحماية تمنع استغلال بعض الأراضي في البناء أو التجهيزات الحساسة، لما قد تسببه من أخطار صحية وتقنية على السكان. وتؤثر هذه الارتفاقات مجتمعة على توجيه التوسع العمراني، وتفرض ضرورة إدماجها ضمن مخططات التهيئة الحضرية لضمان تنمية عمرانية آمنة ومنظمة.



5.3 المبحث الرابع: دراسة الشبكات التقنية والخدمات:

يأتي هذا المبحث ليكمل التشخيص الميداني الشامل لحي المويلحة، من خلال التركيز على واقع الشبكات التقنية الأساسية والخدمات العمومية التي تمس بشكل مباشر حياة السكان اليومية. تعتبر هذه الشبكات مؤشراً مهماً لقياس مستوى التجهيز الحضري وجودة الحياة داخل الحي. اعتمدنا في هذا التحليل على المعاينات الميدانية المباشرة، ومقابلات مع سكان الحي ومسؤولي المصالح التقنية بالبلدية، بالإضافة إلى البيانات الرسمية المتوفرة.

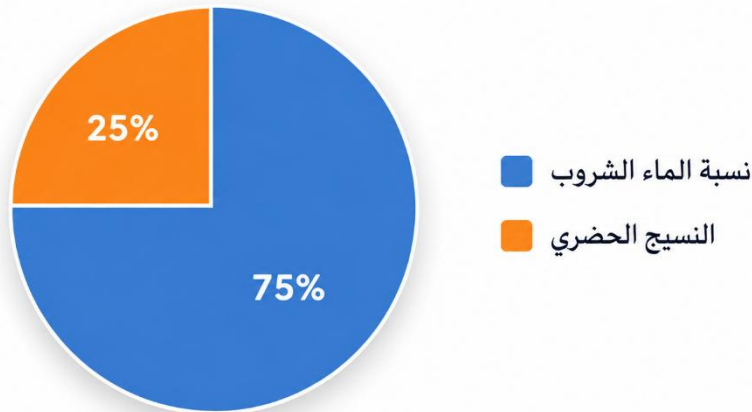
1.5.3 وضعية شبكة التموين بالماء الشروب والصرف الصحي:

يستفيد حي المويلحة من تغطية بشبكة الماء الشروب تصل إلى 75% من النسيج العمراني المنظم، بينما تفتقر الأجزاء الناتجة عن التوسع الفوضوي الأخير للربط القانوني. ومع ذلك، فإن الخدمة تعاني من تذبذب حاد في التموين؛ إذ تصل فترات الانقطاع إلى 10 أيام متتالية خاصة في فصل الصيف، مع تسجيل ضعف كبير في ضغط المياه بالأطراف الجنوبية والغربية، مما يؤثر على جودة الحياة. أما بخصوص شبكة الصرف الصحي، فهي تمثل التحدي الأكبر للحي؛ حيث لا تتجاوز نسبة التغطية الفعلية 45% إلى 50% فقط. يعتمد الجزء المتبقي من السكان (خاصة في المناطق غير المنظمة) على الحفر الماصة، وهو ما يهدد باختلاط المياه المستعملة بالمياه الجوفية كما نسجل ما يلي :

- ظهور نقاط سوداء بيئية نتيجة انسداد الشبكة القديمة والمهترئة
 - تراكم المياه والنفايات في المسالك التي يقل عرضها عن 6 أمتار.
- انتشار الروائح الكريهة والمخاطر الصحية، مما يستدعي إعادة تصميم شاملة للشبكة لتستوعب الكثافة السكانية الحالية البالغة 110.7 ساكن/هكتار.¹

¹ مقابلات مع سكان حي المويلحة ومسؤولي مصلحة المياه، أكتوبر 2025.

شكل 1: حي المويحة : نسبة ربط المساكن بشبكة المياه الصالحة للشرب

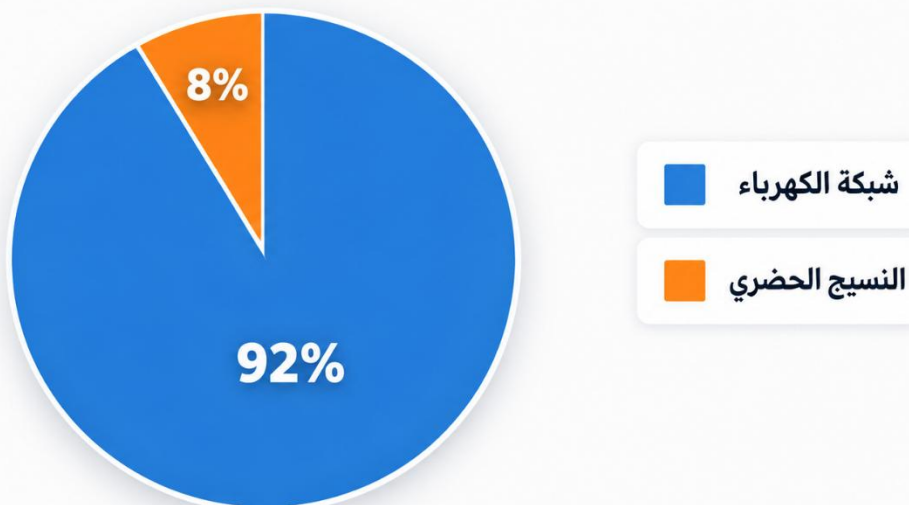


المصدر : دراسة ميدانية قامت بها الطالبة _ نوفمبر 2025

2.5.3 التغطية بشبكات الطاقة (كهرباء، غاز) والإضاءة العمومية :

تُعد شبكة الكهرباء من أكثر الشبكات انتشاراً في الحي بنسبة ربط تقارب 92%، إلا أنها تعاني من إشكالات تقنية وهيكلية حادة. يواجه السكان انقطاعات متكررة نتيجة الضغط الزائد (Overload) خلال فصل الصيف، لكن الخطر الأكبر يكمن في خطوط الضغط العالي التي تخترق النسيج العمراني. يتطلب الوضع الراهن إخلاءً تقنياً بنسبة 100% للمباني الواقعة تحت هذه الخطوط لضمان سلامة السكان، وتحويل مساراتها إلى حزام أخضر وقائي كما هو مقترح في مخطط إعادة الهيكلة

شكل 2: حي المويحة: توزيع شبكة الكهرباء مقابل النسيج الحضري



المصدر : دراسة ميدانية قامت بها الطالبة _ نوفمبر 2025

أما شبكة الغاز الطبيعي، فتغطي حوالي 70% من الاطار المبني بينما لا يزال 30% من السكان (خاصة في التوسعات الفوضوية والأطراف) يعتمدون على قارورات الغاز، مما يرفع من مؤشرات المخاطر ويزيد الأعباء المادية على الأسر، خاصة في ظل الكثافة السكانية المرتفعة

أما فيما يخص الإنارة العمومية، فهي تسجل عجزاً تقنياً وفادحاً؛ حيث لا تتجاوز نسبة المسالك المغطاة والوظيفية 30% فقط من إجمالي الشبكة الطرقية. وتتركز هذه النسبة الضئيلة بشكل أساسي على طول المحاور الرئيسية المحيطة بالحي، بينما تنعدم تماماً في الأنسجة الداخلية والمسالك الضيقة التي يقل عرضها عن 6 أمتار

صورة 4:	التوصيلات الفوضوية لشبكة الكهرباء والإنارة بحي المويلحة
وضعية أعمدة وكابلات الإنارة العمومية التي تعكس نقص الصيانة والتنظيم بالحي	
المصدر: التقاط الطالبة _ أبريل 2026	

وتتجلى مظاهر هذا العجز في :

- تدهور التجهيزات: تعاني معظم الأعمدة المتوفرة من التلف أو غياب الصيانة الدورية
- النقاط السوداء: غياب الإنارة في "المسالك المسدودة (Impasses)" والأطراف الجنوبية يساهم في تدهور الشعور بالأمن وتدني مؤشرات السلامة الحضرية ليلاً.

- المخاطر التقنية: التداخل بين خيوط الإنارة الفوضوية وخطوط التيار العالي يزيد من احتمالية وقوع حوادث تقنية¹.

3.5.3 نظام جمع النفايات ونظافة المحيط بالحي:

- يعاني حي المويحة من عجز فادح في منظومة إدارة النفايات الصلبة، مما أدى إلى تدهور حاد في الإطار المعيشي. وتتمثل أبرز الإشكاليات في
- وتيرة الجمع: تقوم مصلحة النظافة بجمع النفايات بطريقة غير منتظمة، حيث لا تتجاوز التوتيرة مرتين أسبوعياً، وهو ما لا يتناسب مطلقاً مع حجم النفايات
- نقص التجهيزات: يوجد نقص حاد في الحاويات، حيث تتوفر 18 حاوية فقط لتغطية مساحة 98.22 هكتار، مما يعني تخصيص حاوية واحدة لكل 5.5 هكتار تقريباً، وهي نسبة ضئيلة جداً تؤدي إلى تراكم النفايات في الشوارع والفراغات.
- المكبات الفوضوية: تحولت الفراغات الشاغرة والمسالك الضيقة (التي يقل عرضها عن 6 أمتار) إلى مكبات فوضوية نتيجة صعوبة وصول شاحنات الجمع إليها، مما أدى لانتشار الحشرات والقوارض وتهديد الصحة العمومية لـ 10962 ساكن².
- تلوث النقاط الحساسة: يلاحظ تراكم النفايات خاصة في "المناطق البيضاء" والمساحات الواقعة
- تحت خطوط الضغط العالي، مما يحولها من فضاءات شاغرة إلى بؤر للتلوث البيئي.

صورة 05:	الانتشار العشوائي للنفايات الصلبة في شوارع الحي
تراكم النفايات في الشوارع نتيجة النقص الحاد في الحاويات وعدم انتظام وتيرة الجمع.	
المصدر: التقاط الطالبة _ أبريل 2026	

¹ مديرية التوزيع للكهرباء والغاز (سونلغاز)، تقرير التغطية التقنية لأحياء المسيلة، 2024.

² بلدية المسيلة، تقرير حالة الإنارة العمومية 2023.

نقاط فوضوية لتجميع النفايات	صورة 06:
	التجميع العشوائي للنفايات الحضرية
المصدر: التقاط الطالبة _ أبريل 2026	

4.5.3 حوصلة :

بشكل عام، تكشف دراسة الشبكات التقنية والخدمات عن فجوة كبيرة بين الوضع المثالي (النظري والواقع الميداني). رغم التغطية المقبولة نسبياً في الماء والكهرباء، إلا أن الجودة والاستمرارية ضعيفة، بينما تبقى شبكة الصرف الصحي، الإنارة العمومية، ومنظومة النظافة في حالة غير مرضية تماماً. هذه الإشكاليات تؤثر مباشرة على جودة الحياة اليومية للسكان وتستدعي تدخلاً عاجلاً ومنظماً من طرف الجهات المعنية¹.

¹ مديرية التعمير والإسكان، ولاية المسيلة، تقرير التشخيص العمراني للأحياء الغريبة، 2023، ص. 112-118.

6.3 المبحث الخامس: تقييم العجز في التجهيزات :

1.6.3 أولاً: تقييم التجهيزات الموجودة ومقارنتها بالاحتياجات:

رغم إدماج حي المويحة ضمن النسيج الحضري لمدينة المسيلة، إلا أنه يعاني من عجز هيكلي حاد في التجهيزات الأساسية لا يتناسب مع حجم كتلته السكانية المقدرة بـ 10962 نسمة.

أ. **الشبكات التقنية (VRD):** تظهر تغطية الماء الشروب بنسبة 75%، لكنها تعاني من تذبذب حاد

يصل لـ ساعة انقطاع. أما شبكة الصرف الصحي فهي النقطة الأضعف، إذ لا تتجاوز نسبة التغطية

الفعلية 45% إلى 50%، وهي فجوة كبيرة مقارنة بالمعيار الحضري المطلوب (90%).

وبالنسبة للإضاءة العمومية، فتسجل عجزاً بنسبة 70% (أي أن التغطية الوظيفية لا تتعدى 30%)، مما

يؤثر سلباً على الأمن الحضري.

ب. **المرافق التعليمية والصحية:** يعاني الحي من "إقصاء مرفقي"؛ حيث يفتقر تماماً لثانوية أو متوسطة،

مما يسبب ضغطاً على الأحياء المجاورة واكتظاظاً في المدرسة الابتدائية الوحيدة. أما التغطية

الصحية، فتقتصر على قاعة علاج بسيطة (بنسبة شغل لا تتعدى 0.2% من مساحة الحي)، في حين

تتطلب المعايير وجود عيادة متعددة الخدمات (UHS) لتلبية احتياجات أكثر من 10 آلاف ساكن.

ت. **الفضاءات الخضراء والرياضية:** يبرز العجز بوضوح في المساحات الخضراء التي لا يتجاوز نصيب

الفرد منها حالياً 0.5 م²، بينما توصي المعايير بـ 10 م² لكل ساكن. أما المرافق الرياضية والثقافية

فهي منعدمة تماماً (0%)، مما يحول الفراغات الشاغرة ومناطق خطر خطوط الضغط العالي إلى

ملاذات غير آمنة للشباب.

ث. **الشبكة الطرقية:** تشغل شبكة الطرق مساحة لا تتعدى 15% إلى 18% من إجمالي مساحة الدراسة

(98.22 هكتار)، وهي نسبة بعيدة جداً عن المعايير الحضرية التي تشترط 25% إلى 30%. هذا

الضيق (مسالك أقل من 6 أمتار) يعيق انسيابية المرور ويمنع وصول شاحنات النظافة بنسبة فعالة

2.6.3 ثانياً: استنتاجات عامة – تقدير النقاط السوداء ومناطق التدخل المستعجل :

من خلال التحليل الشامل، يمكننا تحديد أبرز النقاط السوداء في الحي كالتالي:

أ. الجهة الجنوبية والغربية:

تعتبر هذه المنطقة الأكثر إشكالية بسبب كثرة الفراغات الشاغرة، ضعف الصرف الصحي، وتراكم النفايات. تحولت الكثير من الأراضي هنا إلى مكبات فوضوية ، وهي تحتاج تدخلاً سريعاً وجذرياً¹.

ب. النواة القديمة للحي:

تتميز ببنائات قديمة متدهورة، طرق مسدودة، وشبكة صرف صحي مهترئة. هذه المنطقة تحتاج برنامج تأهيل شامل.

ت. منطقة خطوط التوتر العالي:

المنطقة التي تخترقها خطوط الكهرباء ذات التوتر العالي، حيث تكون المخاطر مرتفعة والإنارة شبه منعدمة.

مناطق التدخل المستعجل (حسب الأولوية):

إعادة تهيئة الشبكة الطرقية وفتح محاور جديدة.

توسيع شبكة الصرف الصحي وتحديثها.

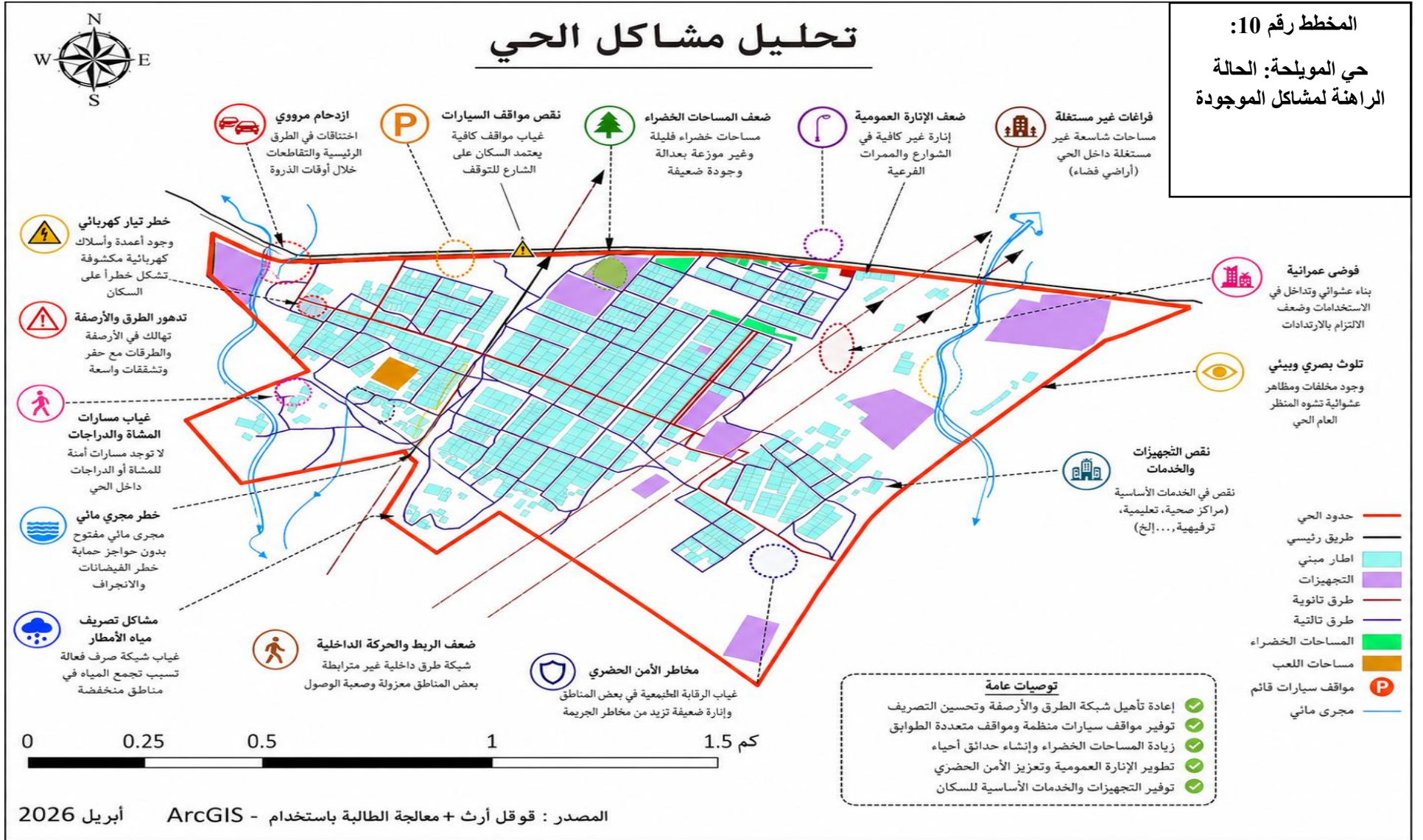
إنشاء حدائق جوارية وفضاءات خضراء على الأراضي الشاغرة.

تعزيز الإنارة العمومية وتحسين الأمن².

بناء مرافق أساسية (مدرسة، مركز صحي، فضاء رياضي

¹ المعهد الوطني للإحصاء (ONS)، مرجع سابق ، ص. 148-152.

² وزارة السكن والعمران والمدينة، المعايير الدنيا للتجهيزات الحضرية في الأحياء السكنية، 2020، ص. 34-41.



في الختام، يتضح أن حي المويلحة يعاني من عجز تراكمي وهيكلية في التجهيزات العمومية والشبكات التقنية، وهو نتاج طبيعي للتوسع العمراني غير المنظم الذي شهدته المنطقة. هذا الخلل الوظيفي حول الحي إلى "تجمع سكني راقد" يفتقر لأدنى معايير الاستقلالية الخدمية، حيث تبلغ نسبة التغطية الصحية 0.2% فقط، مع انعدام تام للمرافق التعليمية (طور ثانوي) والترفيهية.

ومع ذلك، فإن استغلال الأراضي الشاغرة (والتي تمثل فرصة عقارية هامة)، بالإضافة إلى المساحات المسترجعة من عملية الإخلاء التقني لرواق خطوط الضغط العالي، يُعد "فرصة ذهبية" لإعادة هندسة الحي. إن التحول نحو حي حضري مستدام يمر حتماً عبر تنفيذ جدول البرمجة المقترح، الذي يهدف إلى رفع نصيب الفرد من المساحات الخضراء من 0.5 م² إلى المعايير المطلوبة، وتوفير تجهيزات هيكلية تخدم الكثافة السكانية الحالية البالغة 110.7 ساكن/هكتار.¹

¹ بركات زين العابدين، مرجع سابق، ص. 78-85.

7.3 خلاصة الفصل:

في ختام هذا الفصل، يتضح أن حي المويلحة يُمثل نموذجاً للأحياء ذات النشأة الفوضوية التي رافقت النمو الديموغرافي السريع لمدينة المسيلة. فالحي الذي نشأ كنواة رعوية، تحول اليوم إلى تجمع سكني كثيف يمتد على مساحة 98.22 هكتاراً ويقطنه ما يقارب 10,962 نسمة، إلا أنه لا يزال يفتقر للانسجام العمراني والوظيفي.

لقد كشف التشخيص الميداني والتقني عن اختلالات هيكلية عميقة، أبرزها :

- النسيج العمراني: هيمنة البناء غير المنظم بنسبة تتجاوز 65%، مع وجود سكنات في مناطق خطر (تحت خطوط الضغط العالي).

- الشبكات التقنية: عجز حاد في شبكة الصرف الصحي التي لا تغطي سوى 45-50%، وتدهور الإنارة العمومية التي تغطي أقل من 30% من المسالك.

- الإطار المعيشي: نقص فادح في التجهيزات الهيكلية (تعليمية وصحية)، حيث يسجل الحي عجزاً كلياً في الفضاءات الخضراء بنسبة نصيب فرد لا تتعدى 0.5 م².

بناءً على هذه المعطيات، يُصنف المويلحة كـ "حي راقد" يفتقر لأدنى مقومات الاستقلالية الحضرية. ومع ذلك، يمتلك الحي إمكانيات كامنة تتمثل في وعاء عقاري شاغر يقدر بـ 15%، بالإضافة إلى المساحات التي سيتم استرجاعها من خلال "الإخلاء التقني" لمناطق الخطر، مما يشكل فرصة استراتيجية لإعادة الهيكلة.

باختصار، أظهرت نتائج الدراسة أن الحي في حاجة ماسة لتدخل عمراني جذري يعتمد على "مخطط إعادة الهيكلة والتهيئة". يهدف هذا التدخل إلى تحويل الحي من نسيج عشوائي متدهور إلى قطب حضري منظم ومستدام، يضمن الأمن التقني والراحة الحضرية لسكانيه، وهو ما سنعمل على بلورته في الفصول المقترحة للمشروع.

**الفصل الثالث: المقترح التطبيقي
لإعادة هيكلة وتهيئة حي المويحة
بإستخدام ARC Gis:**

1.4 تمهيد الفصل:

- يعتبر هذا الفصل الثمرة التطبيقية لهذه الدراسة، حيث تنتقل فيه من الجانب النظري والتحليلي إلى صياغة رؤية مستقبلية واضحة تهدف إلى معالجة الاختلالات المجالية والوظيفية التي يعاني منها حي "المويحة". يعتمد هذا المقترح بشكل أساسي على مخرجات التشخيص الميداني، مستعيناً بنظم المعلومات الجغرافية (SIG) كأداة محورية لضمان الدقة في اتخاذ القرار وتجسيد المخططات العمرانية.
- ينقسم هذا الفصل إلى ثلاثة مباحث أساسية تتدرج في معالجة إشكالية الدراسة؛ حيث نستهل المبحث الأول بتوضيح المنهجية التقنية المتبعة في إعداد قاعدة البيانات الجغرافية للحي، بدءاً من مراحل الرقمنة وصولاً إلى تنظيم البيانات الوصفية. أما المبحث الثاني، فيركز على "المستوى الهيكلي" للمشروع
- ويخصص المبحث الثالث لعرض "مشروع إعادة التهيئة"، والذي يشمل المقترحات الملموسة لتوطين التجهيزات العمومية الجديدة، وتهيئة الفضاءات الخضراء، وتطوير البنية التحتية من أرصفة وإنارة عمومية، بما يضمن رفع الكثافة الحضرية المنظمة إلى 111.6 ساكن/هكتار، وتحقيق بيئة عمرانية مستدامة تلبي احتياجات الساكنة البالغ عددهم 10,962 نسمة.

2.4 مقترح البرمجة الحضرية وإعادة الهيكلة:

تعتمد البرمجة المقترحة لحي المويحة على مبدأ "الاسترجاع والتعويض"؛ حيث سيتم استغلال الوعاء العقاري الشاغر والمساحات المسترجعة من "الإخلاء التقني" لمنطقة الخطر (رواق خطوط الضغط العالي) لتحويلها إلى تجهيزات عمومية وفضاءات خضراء. يهدف هذا البرنامج إلى تلبية احتياجات 10,962 نسمة، برفع الكثافة الحضرية المنظمة إلى 111.6 ساكن/هكتار مع ضمان بيئة مستدامة.

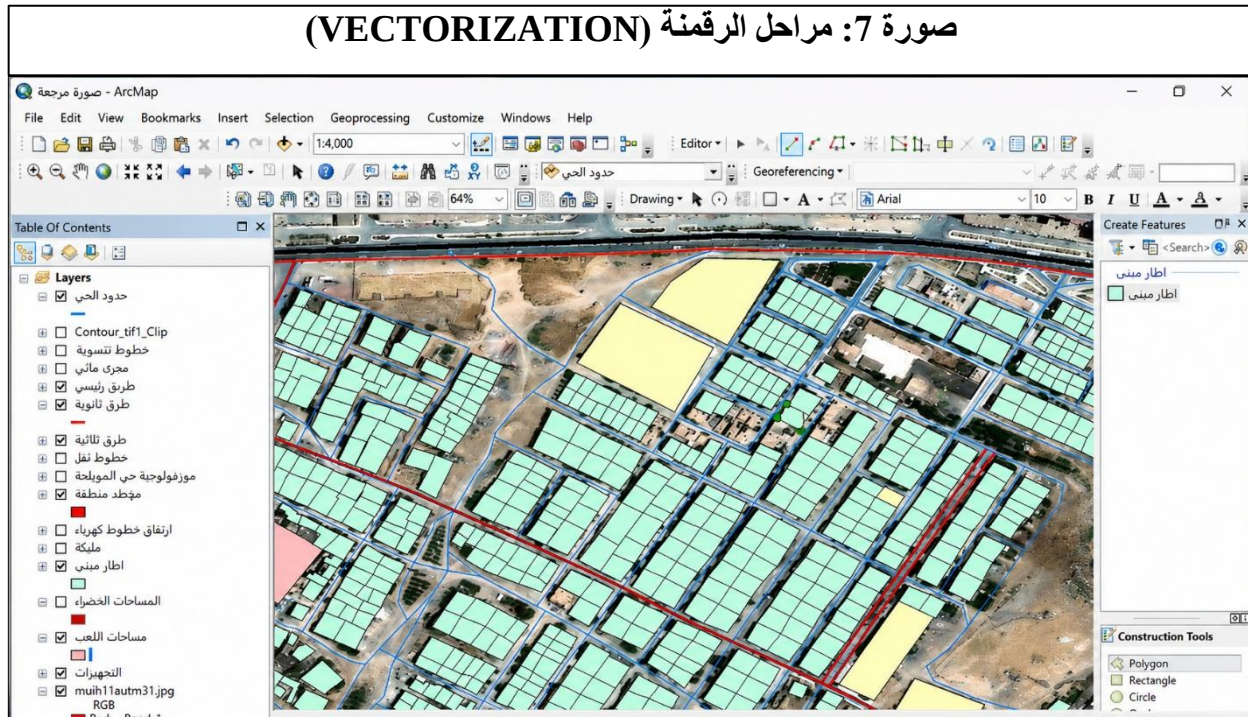
جدول 3: توزيع التجهيزات والمساحات المقترحة ضمن المخطط التطبيقي لإعادة هيكلة وتهيئة حي المويحة

الفئة الوظيفية	التجهيز / العنصر المقترح	المساحة المقترحة (m2)	المبرر التقني والهدف العمراني
القطب التعليمي والصحي	ثانوية (Lycée)	8,500 – 10,000	سد العجز الكلي في الطور الثانوي وتقليل رحلات التنقل نحو الأحياء المجاورة.
	عيادة متعددة الخدمات (UHS)	1,800 – 2,500	توفير تغطية صحية جوارية شاملة بدلاً من قاعة العلاج المحدودة حالياً.
التجديد البيئي والترفيه	حديقة حضرية (Coulée Verte)	حسب مسار الرواق	استغلال 100% من مساحة رواق الضغط العالي المحررة كحزام وقائي ورثة خضراء.
	ملاعب جوارية (02)	1,500 (إجمالي)	توفير فضاءات للنشاط البدني للشباب في مواقع آمنة بعيدة عن مخاطر الطرق.
الهيكلية والشبكات (VRD)	تطوير الشبكة الطرقية	تدرج (6م – 10م – 15م)	خلق تدرج هرمي يضمن السيولة وفصل حركة المشاة عن السيارات في المناطق الضيقة.
	مواقف سيارات منظمة	موزعة حسب القطب	القضاء على الوقوف العشوائي وتأمين مداخل التجهيزات العمومية الجديدة.
الإجراءات التنظيمية	الإخلاء وإعادة الإسكان	المناطق المتضررة	تعويض العائلات في مجمعات سكنية (R+1 / R+2) لتحرير الأراضي للمنفعة العامة.

3.4 المبحث الأول: إعداد قاعدة البيانات الجغرافية للحي (SIG) :

1.3.4 مراحل الرقمنة: (VECTORIZATION) :

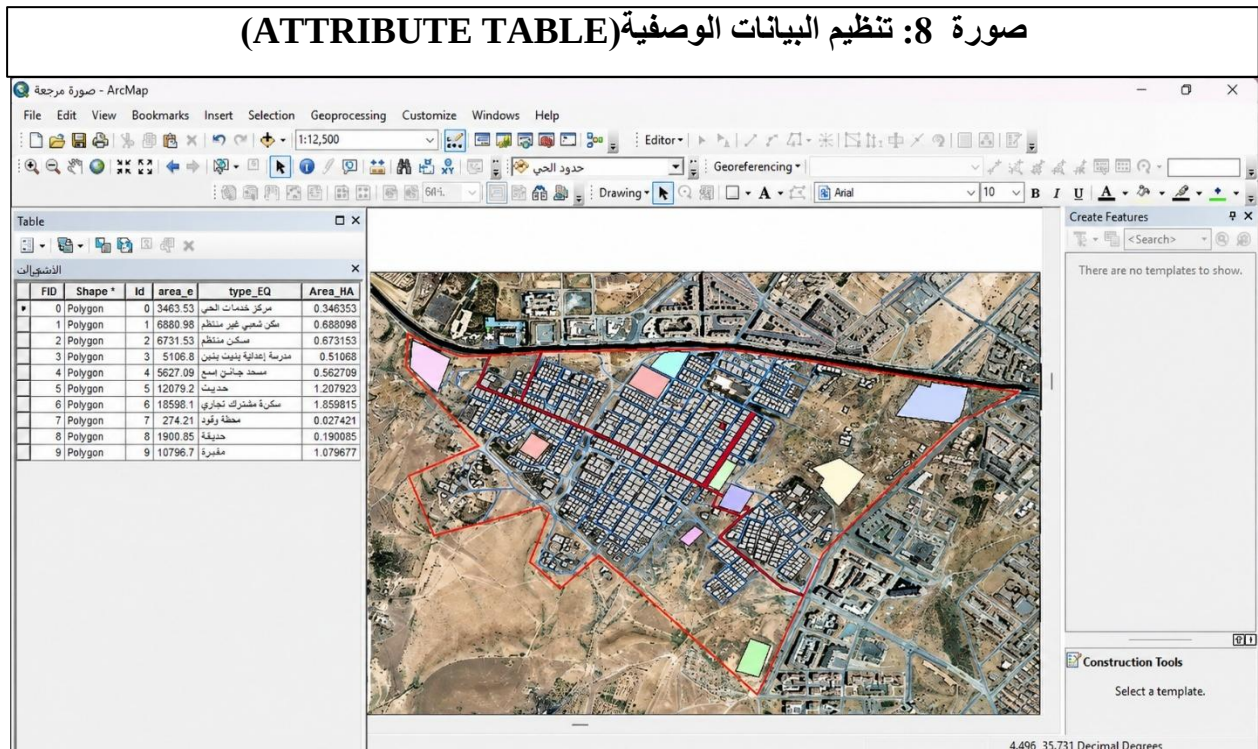
صورة 7: مراحل الرقمنة (VECTORIZATION)



المصدر : قوغل أرث + معالجة الطالبة باستخدام Arc Gis _ أفريل 2026

2.3.4 تنظيم البيانات الوصفية (ATTRIBUTE TABLE):

صورة 8: تنظيم البيانات الوصفية (ATTRIBUTE TABLE)



المصدر : قوغل أرث + معالجة الطالبة باستخدام Arc Gis _ أفريل 2026

4.4 المبحث الثاني: مشروع إعادة الهيكلة (المستوى الهيكلي) :

مخطط 11: مقترح شبكة الطرقات الجديدة



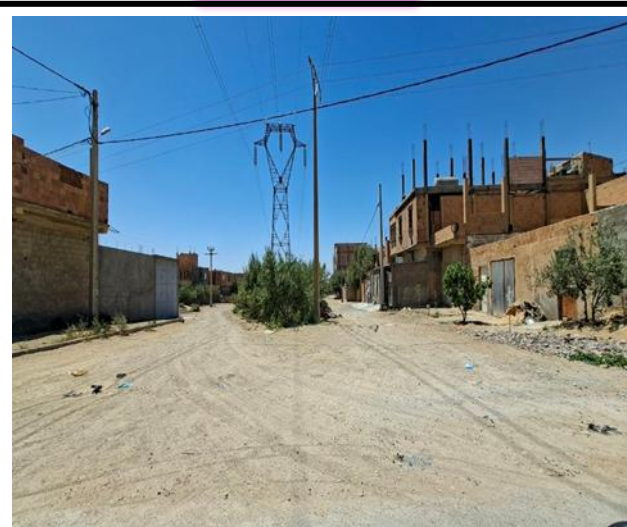
المصدر : قول أرث + معالجة الطالبة باستخدام أوتوكاد _ أبريل_2026

1.4.4 مقترح شبكة الطرقات الجديدة:

صورة 09: شكل الطرقات المتوقع قبل وبعد التهينة

بعد التهينة

قبل التهينة



المصدر : تصوير ميداني + معالجة وتصميم مقترح من إعداد الطالبة _ أبريل 2026

2.4.4 مخطط تهينة الأرصفة والانارة العمومية والمواقف:

مخطط 12: مخطط تهينة الأرصفة والانارة العمومية والمواقف



المصدر : قوقل أرث + معالجة الطالبة باستخدام أوتوكاد_أفريل 2026

صورة 10 : شكل الإنارة العمومية المتوقع قبل وبعد التهينة

بعد التهينة



قبل التهينة



المصدر : تصوير ميداني + معالجة وتصميم مقترح من إعداد الطالبة _ أفريل 2026

صورة 11: شكل الأرصفة والإنارة العمومية المتوقع بعد التهينة

بعد التهينة

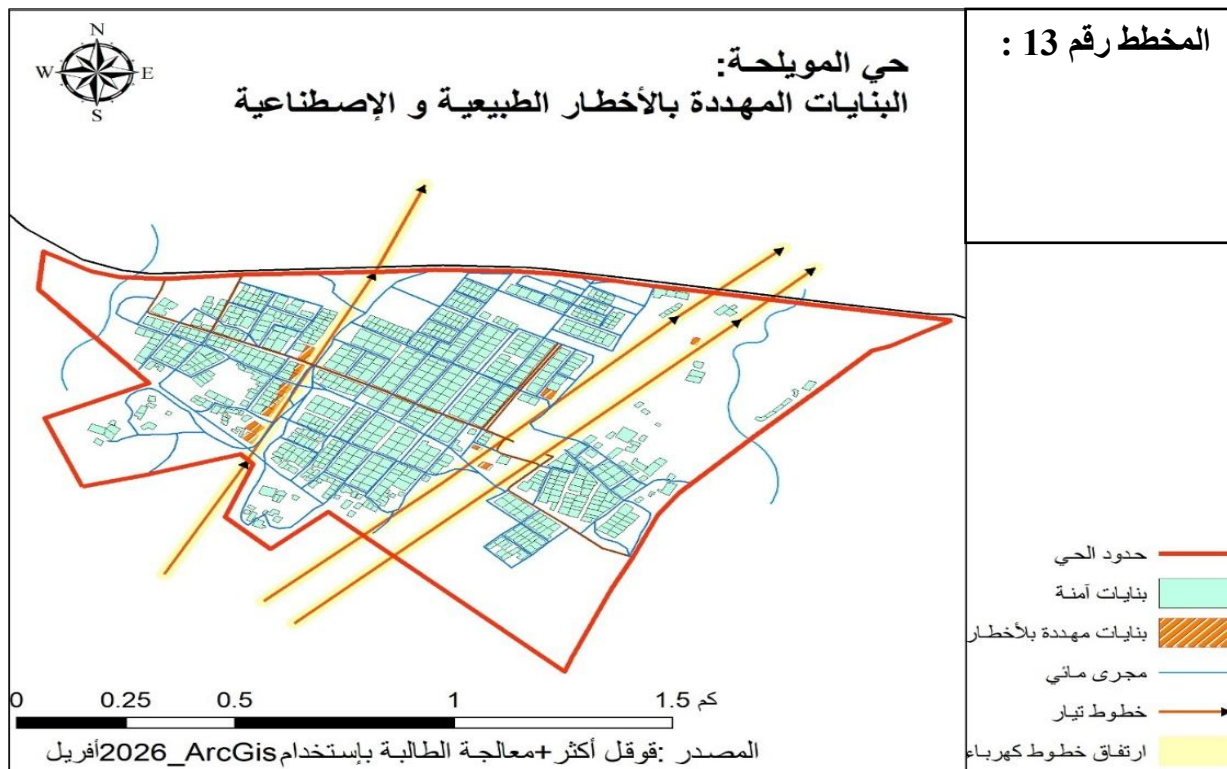


قبل التهينة



المصدر : تصوير ميداني + معالجة وتصميم مقترح من إعداد الطالبة _ أفريل 2026

3.4.4 مقترح الهدم الجزئي:



5.4 المبحث الثالث : مشروع إعادة التهئية:

1.5.4 اقتراح مواقع التجهيزات العمومية الجديدة:

مخطط 14: اقتراح مواقع التجهيزات العمومية الجديدة



المصدر : قوغل أرث + معالجة الطالبة باستخدام أوتوكاد _ أبريل 2026

صورة 12: مواقع التجهيزات العمومية الجديدة



المصدر : معالجة وتصميم مقترح من إعدادا الطالبة _ أبريل 2026

2.5.4 تهينة الفضاءات العمومية والمساحات الخضراء:

مخطط 15: تهينة الفضاءات العمومية والمساحات الخضراء



المصدر : قوقل أرث + معالجة الطالبة باستخدام أوتوكاد_ أبريل 2026

صورة 13: تهينة المسارين رقم 1 و 2

تهينة مسار رقم 01



تهينة مسار رقم 02



المصدر : معالجة وتصميم مقترح من إعداد الطالبة _ أبريل 2026

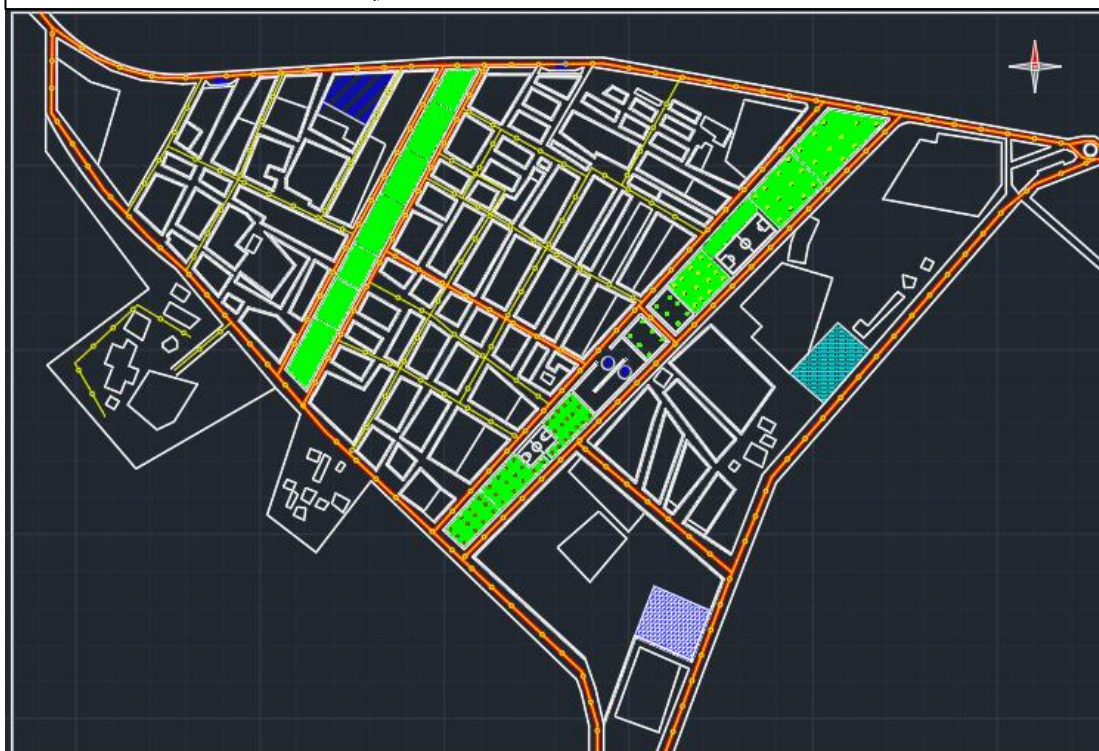
صورة 14: تفاصيل الأثاث الحضري المقترح ضمن تهينة المساحات الخضراء



المصدر : معالجة وتصميم مقترح من إعدادا الطالبة _ أفريل 2026

3.5.4 مخطط تهينة النهائي:

مخطط 16: مخطط تهينة النهائي



المصدر : قوغل أرث + معالجة الطالبة باستخدام أوتوكاد _ أفريل 2026

6.4 دفتر الشروط:

يُعدّ دفتر الشروط الوثيقة التنظيمية والتقنية المرجعية التي تُنظّم مختلف التدخلات العمرانية المقترحة في إطار مشروع إعادة الهيكلة وإعادة التهيئة لحي المويلحة بمدينة المسيلة، وذلك وفق الإطار القانوني المعمول به في الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، لا سيما القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، والقانون 08-15 المحدّد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها.

يهدف هذا الدفتر إلى ضبط شروط التدخل العمراني والتقني داخل الحي، بما يكفل تحسين الإطار المعيشي للسكان، وتنظيم النسيج العمراني، وتوفير التجهيزات والخدمات الأساسية، تحقيقاً لتنمية حضرية متوازنة ومستدامة.

(1) المادة 01: موقع المشروع:

يقع مشروع إعادة الهيكلة وإعادة التهيئة في حي المويلحة بمدينة المسيلة، ضمن النسيج الحضري الجنوبي الشرقي للمدينة. ويتميز هذا الحي بكونه قد شهد توسعاً عمرانياً غير منضبط أفضى إلى اختلالات عمرانية وتقنية متعددة تستوجب التدخل العاجل والمنظّم.

تحديد الموقع:

- شمالاً: النسيج العمراني السكني القائم.
- جنوباً: مناطق التوسع الحضري المستقبلي.
- شرقاً: المحور الطرقي الرئيسي.
- غرباً: التجمعات السكنية المحيطة.

(2) المادة 02: أهداف المشروع:

يسعى هذا المشروع إلى تحقيق جملة من الأهداف الاستراتيجية المتكاملة، أبرزها:

- إعادة تنظيم النسيج العمراني للحي وتصحيح الاختلالات البنوية القائمة.
- تحسين شبكة الطرق والمسالك وتطوير البنية التحتية.

- فتح محاور جديدة لفك العزلة وتسهيل حركة السكان.
- الارتقاء بمستوى معيشة السكان وتحسين ظروف إقامتهم.
- توفير التجهيزات العمومية الضرورية ذات الأولوية.
- إدماج الحي كلياً ضمن النسيج الحضري المنظم لمدينة المسيلة.
- تعزيز الصورة الحضرية وتحسين المشهد العمراني العام.
- تعزيز البعد البيئي من خلال إنشاء مساحات خضراء وتشجير المحاور.

(3) المادة 03: الشبكة الطرقية والمسالك:

تشمل التدخلات المتعلقة بالشبكة الطرقية ما يلي:

- إعادة تهيئة الطرق الحالية وتحسين حالتها التقنية ومستوى صيانتها.
- توسيع المسالك الضيقة التي تُعيق حركة السير لتسهيل التنقل.
- فتح محاور طرقية جديدة تربط مختلف أجزاء الحي.
- تهيئة الأرصفة وتخصيص ممرات آمنة للمشاة.
- ضمان إمكانية وصول مركبات الحماية المدنية ومصالح الإسعاف في جميع الأوقات.

(4) المادة 04: مواقف السيارات والنقل الحضري:

- تخصيص فضاءات منظمة ومحددة لمواقف السيارات.
- إنشاء نقاط توقف مجهزة للحافلات ووسائل النقل الحضري.
- حظر التوقف العشوائي على المحاور الرئيسية ومداخل الحي.
- تنظيم حركة السير الداخلية بوضع إشارات ولافتات ملائمة.

(5) المادة 05: المساحات الخضراء والتشجير:

- المحافظة على المساحات الخضراء القائمة وصونها من أي تعدي.
- إنشاء أحزمة خضراء وتشجير المحاور الطرقية والفضاءات العامة.

- تخصيص فضاءات مهيأة للراحة والترفيه ولقاء السكان.
- انتقاء أصناف نباتية وأشجار ملائمة للمناخ المحلي لمدينة المسيلة.
- ضمان الصيانة الدورية لهذه المساحات والحفاظ على نظافتها.

(6) المادة 06: التجهيزات العمومية:

يتضمن المشروع توفير التجهيزات العمومية الأساسية التالية:

- عيادة متعددة الخدمات لتقديم الرعاية الصحية للسكان.
- ملعب جوارى متعدد الرياضات.
- فضاءات ألعاب مخصصة للأطفال ومجهزة بمعايير السلامة.
- ساحات عمومية تُسهم في تعزيز الروابط الاجتماعية.
- فضاءات للأنشطة الاجتماعية والثقافية.

ويجب مراعاة المعايير التالية عند إنجاز هذه التجهيزات:

- ضمان سهولة الوصول إليها من مختلف أجزاء الحي.
- التوزيع المتوازن والعادل للتجهيزات داخل نطاق الحي.
- الالتزام الصارم بشروط الأمن والسلامة المعمول بها.

(7) المادة 07: الإنارة العمومية:

- تعزيز شبكة الإنارة العمومية وتوسيع نطاق تغطيتها.
- اعتماد تجهيزات موفرة للطاقة ومراعية للبيئة.
- ضمان إنارة كافية وكاملة للطرق والمساحات والفضاءات العمومية.
- إخضاع أعمدة وتجهيزات الإنارة لبرامج صيانة دورية ومنتظمة.

(8) المادة 08: شبكات الصرف الصحي ومياه الأمطار:

- إعادة تأهيل شبكات الصرف الصحي وتجديد المنشآت المتدهورة.

- تحسين منظومة تصريف مياه الأمطار والحدّ من ظاهرة الفيضانات الموسمية.
- تجديد قنوات المياه المتضررة واستبدال الأجزاء غير الصالحة.
- منع التسربات والربط العشوائي غير المرخص بالشبكات العمومية.

(9) المادة 09: البنايات والواجهات المعمارية:

- الالتزام باحترام خطوط التراجع المحددة في أدوات التعمير المعتمدة.
- حظر أي توسعات أو إضافات فوضوية غير مرخصة على البنايات القائمة.
- تحسين واجهات البنايات المطلّة على المحاور الرئيسية وتجديد مظهرها.
- الحفاظ على الانسجام البصري والجمالي داخل نطاق الحي.

(10) المادة 10: حماية البيئة والنظافة:

- حظر الرمي العشوائي للنفايات ومخلفات البناء في الفضاءات العامة.
- توفير حاويات نفايات منزلية كافية ومنتشرة في مواقع مناسبة.
- المحافظة على نظافة الفضاءات العمومية وتنظيمها بانتظام.
- الحدّ من مصادر التلوث البصري والبيئي وتقليل آثارها السلبية.

(11) المادة 11: السلامة والأمن:

- الالتزام الصارم بمتطلبات السلامة طوال فترة تنفيذ الأشغال.
- ضمان حرية التدخل السريع لمصالح الحماية المدنية والإسعاف في جميع الأوقات.
- تأمين الفضاءات العمومية وتوفير الإضاءة الكافية لمنع مواطن الخطر.
- معالجة النقاط والمناطق الخطرة المحددة داخل نطاق الحي.

(12) المادة 12: مراحل الإنجاز:

تُنَجَز أشغال المشروع وفق مسار متدرّج يشمل أربع مراحل متتالية ومتكاملة:

أ. المرحلة الأولى: الدراسة والتشخيص:

إجراء الدراسة الميدانية المعمّقة وإعداد التشخيص العمراني الشامل لحالة الحي، تمهيداً لتحديد أولويات التدخل.

ب. المرحلة الثانية: تهيئة الشبكات والطرق:

تنفيذ أشغال إعادة تأهيل وتطوير شبكات الطرق والمسالك والبنية التحتية من صرف صحي وإنارة ومياه.

ت. المرحلة الثالثة: إنجاز التجهيزات والمساحات الخضراء:

إنجاز التجهيزات العمومية المبرمجة وتهيئة المساحات الخضراء وفضاءات الترفيه والراحة.

ث. المرحلة الرابعة: تحسين الواجهات والفضاءات العمومية:

تحسين واجهات البنايات وتأهيل الفضاءات العمومية وإضفاء الطابع الجمالي على المحاور الرئيسية.

(13) المادة 13: احترام الإطار القانوني والتنظيمي:

تخضع جميع التدخلات المنجزة في إطار هذا المشروع للمنظومة التشريعية والتنظيمية المعمول بها، ولا سيما:

- قانون التهيئة والتعمير رقم 90-29 وما يتعلق به من مراسيم تطبيقية.
- قانون مطابقة البنايات وإتمام إنجازها رقم 08-15.
- أدوات التعمير المعتمدة المنطبقة على المنطقة.
- مخطط شغل الأراضي الخاص بالمنطقة ومحيطها.

(14) المادة 14: أحكام عامة وختامية:

- يُحظر كل بناء أو توسع غير مرخّص داخل مجال المشروع طوال فترة الإنجاز وما بعدها.
- يتعيّن الالتزام بالمخططات التقنية المصادق عليها من طرف الجهات المختصة دون أي انحراف.
- تلتزم جميع الجهات المكلفة بتنفيذ المشروع باحترام المعايير التقنية والعمرانية والبيئية المعمول

بها.

- يخضع المشروع في جميع مراحله للمتابعة التقنية الدورية من طرف المصالح المختصة.

الخاتمة:

وفي ختام هذه الدراسة، يمكن القول إن ظاهرة الأحياء الفوضوية لم تعد مجرد مشكل عمراني بسيط، بل أصبحت قضية تنموية تمس مختلف الجوانب الاقتصادية والاجتماعية والبيئية داخل المدن الجزائرية. فالتوسع الحضري السريع وغير المنظم أدى إلى ظهور أحياء تعاني من ضعف التجهيزات، غياب التنظيم، وتدهور ظروف العيش، وهو ما انعكس بشكل واضح على حي المويلحة بمدينة المسيلة الذي يمثل نموذجاً حقيقياً لهذه الوضعية العمرانية المعقدة.

لقد سمحت هذه الدراسة بتشخيص الواقع العمراني للحي والكشف عن أهم النقائص التي يعاني منها، سواء تعلق الأمر بضيق المسالك، ضعف الربط بالشبكات التقنية، غياب الفضاءات العمومية، أو نقص التجهيزات الأساسية الضرورية لحياة السكان. كما أظهرت الدراسة أن هذه الاختلالات ليست معزولة، بل هي نتيجة تراكمات عمرانية وتخطيطية استمرت لسنوات بسبب غياب الرقابة والتوجيه العمراني الفعال. ومن خلال التحليل النظري والميداني، تبين أن عمليتي إعادة التهيئة وإعادة الهيكلة تمثلان من أهم الحلول العمرانية القادرة على إعادة تنظيم المجال الحضري وتحسين الإطار المعيشي للسكان، حيث تساهمان في فك العزلة عن الحي، تحسين الحركة والولوج، توفير المساحات الخضراء والتجهيزات العمومية، إضافة إلى إعادة إدماج الحي ضمن النسيج الحضري العام لمدينة المسيلة بطريقة أكثر انسجاماً وتوازناً.

كما أكدت الدراسة أن نجاح هذه العمليات يبقى مرتبطاً بمدى التنسيق بين مختلف الفاعلين والمتدخلين في المجال العمراني، من سلطات محلية، مصالح تقنية، ومؤسسات عمومية، إلى جانب أهمية إشراك السكان في مختلف مراحل التخطيط والتنفيذ، باعتبارهم العنصر الأساسي في تحقيق استدامة المشاريع العمرانية والحفاظ عليها مستقبلاً.

ومن جهة أخرى، فإن إعادة تهيئة حي المويلحة لا تقتصر فقط على الجانب التقني أو الجمالي، بل تحمل أبعاداً اجتماعية وإنسانية تهدف إلى تحسين ظروف الحياة اليومية للسكان، وتوفير بيئة حضرية صحية وآمنة تضمن لهم الراحة والاستقرار. كما أن هذه العملية تساهم في تعزيز صورة المدينة والرفع من جاذبيتها العمرانية والتنمية.

وفي الأخير، تبقى الحاجة ملحة لاعتماد سياسة عمرانية أكثر فعالية تقوم على التخطيط المسبق، احترام أدوات التعمير، ومراقبة التوسع الحضري بشكل مستمر، قصد الحد من انتشار البناء الفوضوي مستقبلاً وتحقيق تنمية حضرية مستدامة تضمن التوازن بين مختلف مكونات المدينة، وتحافظ على حق الأجيال القادمة في العيش داخل بيئة عمرانية منظمة ومتوازنة.

قائمة المراجع:

أ. الكتب:

- ❖ أحمد بن رزق الله، قانون التعمير في الجزائر: دراسة تحليلية للنصوص والآليات، دار الهدى، الجزائر، 2015.
- ❖ بن عودة أحمد، السكن العشوائي في المدن الجزائرية: أسبابه وآثاره، دار النشر جامعة الجزائر، الجزائر، 2015.
- ❖ بلقايد عبد القادر، النمو العمراني وتحديات السكن في الجزائر، دار النشر جامعة الجزائر، الجزائر، 2015.
- ❖ شرفي رشيد، التحضر والهجرة الداخلية وأثرها على السكن في الجزائر، جامعة قسنطينة، الجزائر، 2011.
- ❖ عمار شوباد، سياسات التجديد العمراني في المدن الجزائرية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2012.
- ❖ ناصر الدين سعيدوني، المدينة الجزائرية: دراسات في البنية العمرانية والتحول الاجتماعي، دار القصبة للنشر، الجزائر، 2010.

ب. الرسائل الجامعية والمذكرات:

- ❖ عليوي سميرة، النسيج العمراني للأحياء الفوضوية في الجزائر: دراسة حالة حي المويلحة، مذكرة ماستر، جامعة المسيلة، 2016.
- ❖ عبد الله فاطمة، تحليل الظواهر العمرانية للأحياء الفوضوية في الجزائر: دراسة حالة حي المويلحة بمدينة المسيلة، مجلة العمران العربي، العدد 45، 2013.

ت. التقارير والوثائق الرسمية:

- ❖ وزارة السكن و العمران و المدينة و التهيئة العمرانية، تقرير حول السكن العشوائي في المدن الجزائرية، الجزائر، 2018.
- ❖ وزارة السكن والعمران والمدينة، دليل معايير التجهيزات العمومية في المخططات التوجيهية للتهيئة والتعمير، المديرية العامة للتعمير، الجزائر، 2021.
- ❖ وزارة السكن والمدينة والتعمير، دليل المتدخلين في عمليات التحسين وإعادة التهيئة الحضرية، الجزائر، 2021.
- ❖ بلدية المسيلة، المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير: PDAU التقرير التوجيهي لأفاق سنة 2030، قسم التعمير، المسيلة، 2022.
- ❖ مديرية التعمير والهندسة المعمارية والبناء لولاية المسيلة، تقرير تقني حول مخطط شغل الأراضي POS لقطاع المويلحة، مصلحة التخطيط العمراني، 2023.

ث. النصوص القانونية:

- ❖ الجمهورية الجزائرية، القانون رقم 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، المتعلق بالتهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 52.
- ❖ الجمهورية الجزائرية، القانون رقم 08-15 المؤرخ في 20 جويلية 2008، المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية.
- ❖ الجمهورية الجزائرية، المرسوم التنفيذي رقم 14-27 المتعلق بعمليات إعادة التهيئة الحضرية وتحسين الإطار المبنى، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية.



ملحق بالقرار رقم 1082 المؤرخ في 27 ديسمبر 2020
الذي يحدد القواعد المتعلقة بالوقاية من السرقة العلمية ومكافحتها

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

مؤسسة التعليم العالي والبحث العلمي : جامعة محمد بوضياف - المسيلة

تصريح شرفي

خاص بالالتزام بقواعد النزاهة العلمية لانجاز بحث

أنا الممضي أسفله:

السيد [ة]: بن جلول لميس الصفة (أستاذ، باحث، طالب) : طالبة

الحامل (ة) لبطاقة التعريف الوطنية رقم : 110061510000830001 والصادرة بتاريخ : 2020\09\20

المسجل [ة] بكلية /معهد : معهد تسيير التقنيات الحضرية قسم : عمران

و المكلف [ة] بانجاز أعمال بحث [مذكرة التخرج . مذكرة ماستر . مذكرة ماجستير . أطروحة دكتوراه]

عنوانها : اعادة التهيئة واعادة هيكلة حي المويلحة بمدينة مسيلة

أصرح بشرفي أنني ألتزم بمراعاة المعايير العلمية والمنهجية ومعايير الأخلاقيات المهنية والتزامه الأكاديمية المطلوبة في انجاز
البحث المذكور أعلاه.

التاريخ: 2026/05/28

توقيع المعني [ة]