

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

— جامعة محمد بوضياف — مسيلة

معهد تسيير التقنيات الحضرية

قسم: المدينة والعمران

تخصص: العمران



مذكرة تخرج لنيل شهادة ليسانس أكاديمي

تحت عنوان:

إعادة تهيئة مخطط شغل الأراضي كأداة لمعالجة الاختلالات
الحضرية - دراسة حالة مخطط A13 بمدينة البويرة

إشراف الأستاذ

بن لطرش عبد المجيد

اعداد الطالب:

بداوي عماد

لجنة المناقشة:

- لمخلطي أحمد

- بن لطرش عبد المجيد

- صغيري جمال

محاضر أ

محاضر ب

محاضر أ

جامعة المسيلة

جامعة المسيلة

جامعة المسيلة

رئيسا

مشرفا ومقررا

ممتحنا

السنة الجامعية: 2025 / 2026

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

شكرو تقدير:

الحمد لله أولاً وآخراً، الذي مدّني بالصبر والعزيمة، ووفّقني لإتمام هذا العمل وتجاوز شتى مراحلها. والصلاة والسلام على نبينا محمد وعلى آله وصحبه أجمعين.

واستلها ما من قول النبي صلى الله عليه وسلم: { من لا يشكر الناس لا يشكر الله } أتقدم بأسمى عبارات التقدير والعرفان إلى الأستاذ الفاضل بن لطرش عبد المجيد، الذي كان سنداً حقيقياً وموجهاً قديراً طوال فترة إعداد هذا البحث، فلم يدخر جهداً في المرافقة والتوجيه خطوة بخطوة.

لقد كان لنصائحه السديدة، وملاحظاته الدقيقة، الأثر البالغ في تقويم مسار البحث وصقل رؤيتي العلمية والمنهجية. كما لا يفوتني أن أعبر عن بالغ امتناني لما التمسته فيه من سعة صدر، وتشجيع مستمر كان له الدافع الأكبر في تخطي العقبات ومواصلة العمل بثقة وعزم.

جزاه الله عني خير الجزاء، وجعل ما قدمه في ميزان حسناته، وأدام عليه الصحة والعطاء.

الملخص:

تهدف هذه المذكرة إلى دراسة واقع وآليات إعادة التهيئة الحضرية للأنسجة المتدهورة ومعالجة اختلالاتها، من خلال تحليل وتقييم مخطط شغل الأراضي رقم 13 بمدينة البويرة كنموذج تطبيقي يعكس التحديات المرتبطة بالتباين الوظيفي، والتقني، والمورفولوجي بين الأنسجة المنظمة (شمالاً) والأنسجة العشوائية والمتدهورة (جنوباً).

جاء هذا العمل في إطار تشخيص مظاهر القصور وفجوات الواقع الحضري ميدانياً على مستوى الـ POS 13 ، وتبيان مدى الحاجة إلى صياغة استراتيجية تدخل متعددة الأبعاد لإعادة المخطط إلى توازنه الوظيفي والبيئي تماشياً مع المعايير العمرانية والشبكات النظرية المعتمدة (CADAT) وقد تم التركيز على تحديد رزمة الاختلالات الحرجة المرصودة في الإطار المبنى والشبكات، كالنقص الحاد في التجهيزات الجوية الأساسية (التعليمية والشبانية)، وتدهور شبكة الطرقات والإنارة العمومية وانعدام قنوات صرف مياه الأمطار في النسيج الجنوبي (حي 24 براكه)، بالإضافة إلى إهمال الثروة البيئية والمساحات الخضراء القائمة.

اعتمدت الدراسة على منهج تحليلي مزدوج وشامل يربط بين التشخيص الميداني العيني، وتحليل الوثائق التخطيطية الرسمية للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (PDAU) لبلدية البويرة، بالإضافة إلى توظيف أدوات التحليل الخرائطي (Cartographique) والموازنات الحسابية الاستشرافية لتقدير الاحتياجات السكانية والسكنية والمرفقية في أفق عام 2029.

كما اقترحت المذكرة رؤية تخطيطية وعملياتية دقيقة عبر صياغة عشر (10) إجراءات تصحيحية لعشر (10) اختلالات المشخصة؛ حيث تم تبني استراتيجية الاستحداث الجديد كلياً للتجهيزات المنعدمة كالمدرسة الابتدائية، ونادي الشباب، وفضاءات اللعب والأسواق، مع تفعيل وتنشيط الواجهة والمدخل الجنوبي الاستراتيجي المطل على الطريق السريع كعامل جذب عمراني واقتصادي، بالموازاة مع برامج إعادة التأهيل والتهيئة والتوسعة المجالية للمرافق والطرق والمواقف القائمة، وصولاً إلى بيئة حضرية مستدامة، متوازنة وظيفياً، ومستجيبة للمتطلبات المستقبلية للسكان.

الكلمات المفتاحية: إعادة التهيئة الحضرية، التخطيط العمراني، مخطط شغل الأراضي، البويرة، الاختلالات الحضرية .

Résumé :

Ce mémoire vise à étudier les réalités et les mécanismes de la restructuration urbaine des tissus dégradés et le traitement de leurs dysfonctionnements, à travers l'analyse et l'évaluation du Plan d'Occupation des Sols n°13 (POS 13) de la ville de Bouira. Ce plan est appréhendé comme un modèle appliqué reflétant les défis liés aux disparités fonctionnelles, techniques et morphologiques entre les tissus ordonnés (au Nord) et les tissus spontanés ou dégradés (au Sud).

Ce travail s'inscrit dans le cadre d'un diagnostic sur le terrain des insuffisances de la réalité urbaine au niveau du POS 13, mettant en évidence la nécessité de formuler une stratégie d'intervention multidimensionnelle pour rétablir l'équilibre fonctionnel et environnemental du plan, conformément aux normes urbanistiques et aux grilles théoriques en vigueur (CADAT). L'accent a été mis sur l'identification des dysfonctionnements critiques observés au niveau du cadre bâti et des réseaux, tels que le déficit aigu en équipements de proximité essentiels (éducatifs et de jeunesse), la détérioration du réseau routier et de l'éclairage public, l'absence de réseau d'assainissement des eaux pluviales dans le tissu Sud (quartier 24 Baraques), ainsi que le délaissement du patrimoine environnemental et des espaces verts existants.

L'étude s'est appuyée sur une approche analytique double et globale combinant le diagnostic physique sur le terrain et l'analyse des documents de planification officiels du Plan Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme (PDAU) de la commune de Bouira. Elle intègre également l'utilisation d'outils d'analyse cartographique et des bilans de programmation prévisionnels pour estimer les besoins démographiques, résidentiels et d'équipements à l'horizon 2029.

Enfin, le mémoire propose une vision d'aménagement opérationnelle et précise à travers la formulation de 10 mesures correctives correspondant exactement aux 10 dysfonctionnements diagnostiqués. La stratégie privilégie la création ex nihilo des équipements absents tels que l'école primaire, le foyer de jeunes, les aires de jeux et les marchés, tout en activant et dynamisant la façade et l'entrée Sud stratégique donnant sur l'autoroute en tant que pôle d'attractivité urbaine et économique. En parallèle, des programmes de réhabilitation, d'aménagement et d'extension spatiale ont été projetés pour les équipements, voies et parkings existants, afin d'aboutir à un environnement urbain durable, fonctionnellement équilibré et adapté aux exigences futures de la population.

Mots-clés : Restructuration urbaine, Planification urbaine, Plan d'Occupation des Sols, Bouira, Dysfonctionnements urbains.

فهرس المحتويات :

شكرو تقدير

فهرس

الفصل التمهيدي:

- 2..... مقدمة:
- 2..... 2-الإشكالية:
- 3..... 3-أهداف الدراسة:
- 4..... 4-دوافع اختيار الموضوع ومنطقة الدراسة:
- 4..... 5-المنهج والأدوات المستعملة في البحث:
- 6..... 6محتوى وهيكلية المذكرة:

الفصل الأول: الإطار النظري والمنهج لمخطط شغل الأراضي

- 8..... تمهيد:
- 9..... 1- مفاهيم عامة حول التخطيط الحضري،
- 10..... 2-تعريف إعادة التهيئة الحضرية:
- 10..... 2-2-تعريف التخطيط الحضري:
- 10..... 2-3- تعريف مخطط شغل الأراضي:
- 11..... 3-الإطار القانوني والمؤسسي لمخطط شغل الأراضي في الجزائر:
- 11..... 3-1-التشريع العمراني:
- 11..... 3-2- مراحل إعداد مخطط شغل الأراضي
- 12..... 4- منهجية إعادة تهيئة مخطط شغل الأراضي:
- 12..... 4-1- دوافع وأدوات إعادة تهيئة مخطط شغل الأراضي:
- 12..... 4-2- مراحل إعادة تهيئة مخطط شغل الأراضي
- 13..... 5- معايير تقييم الاختلالات المجالية والوظيفية والبيئية في مخطط شغل الأراضي
- 13..... 1-معايير تقييم الاختلالات المجالية
- 14..... 2-معايير تقييم الاختلالات الوظيفية
- 14..... 3-معايير تقييم الاختلالات البيئية
- 16..... خلاصة الفصل الأول

الفصل الثاني: التشخيص الحضري لمخطط شغل الأراضي رقم 13 بمدينة البويرة

- 18..... تمهيد:
- 18..... 1-تقديم عام لمدينة البويرة.
- 18..... 1-1-الموقع الجغرافي للمدينة.

20.....	2-الخصائص الطبيعية والديمغرافية للمدينة.....
20.....	2-1/الخصائص الطبيعية.....
20.....	1-التضاريس.....
20.....	1-1-طبوغرافية المنطقة.....
21.....	1-2-الانحدارات.....
24.....	2-المناخ.....
24.....	2-1-الحرارة.....
25.....	2-2-التساقط.....
26.....	2-3-الرياح.....
28.....	2-1-2/الدراسة العمرانية.....
28.....	1-2-2-1-المراحل التاريخية لتوسع مدينة البويرة.....
37.....	1-2-2-2-الحظيرة السكنية.....
39.....	2-التجهيزات.....
3-توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لبلدية البويرة وتقسيمه إلى قطاعات عمرانية متضمنة مخططات شغل الأراضي.....	
43.....	3-1-تقسيم المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لبلدية البويرة إلى قطاعات عمرانية ومخططات شغل الأراضي.....
44.....	3-1-1/القطاعات المعمرة (المدى القريب):.....
44.....	3-1-2/القطاعات المبرمجة للتعمير (المدى المتوسط).....
45.....	3-1-3/قطاعات التعمير المستقبلية (المدى البعيد 2023-2028).....
46.....	3-1-4/القطاعات غير القابلة للتعمير:.....
48.....	ب- تحليل الوضعية الحالية لمخطط شغل الأراضي 13 في مدينة البويرة.....
48.....	1-الموقع الحالي لمخطط شغل الأراضي 13 بمدينة البويرة.....
49.....	2-إستعمالات الأرض بالمخطط 13.....
50.....	3-النسيج العمراني.....
51.....	3-2 الكثافة السكانية.....
51.....	4دراسة الاطارالمبني والغير مبني.....
52.....	1-4-الاطارالمبني.....
53.....	1-1-4 المباني السكنية.....
54.....	2-1-4 نمط البناءات.....
56.....	1-4-3الحالة الفيزيائية للمباني.....

57.....	4-1-4 التجهيزات
60.....	4-2-4 الاطار الغير المبني
61.....	4-2-1 شبكة الطرقات
63.....	4-2-2 مواقف السيارات
64.....	4-3-2 المساحات الخضراء
64.....	4-2-4 مساحات اللعب
65.....	4-5-2 الشبكات التقنية
3-3- تقييم وتحديد الاختلالات الحضرية في مخطط شغل الأراضي رقم 13 بمدينة البويرة وفق معايير (CADAT)	
66.....	:
72.....	خلاصة الفصل الثاني
13	الفصل الثالث: التدخل من أجل إعادة التهيئة: سيناريو تصحيحي للاختلالات الموجودة بمخطط شغل الأراضي رقم 13 بمدينة البويرة
74.....	تمهيد
74.....	1- الأهداف الرئيسية والجزئية لإعادة التهيئة
74.....	1-1- الهدف الرئيسي
74.....	1-2- الأهداف الجزئية
76.....	2- مستويات التدخل
76.....	1-2- الجانب المورفولوجي والعمراني
76.....	2-2- الجانب البيئي والجمالي
76.....	2-3- الجانب الترفيهي والاقتصادي
76.....	4-2- الجانب التقني
77.....	3- البرمجة العمرانية لمخطط شغل الأراضي رقم 13
78.....	1-3- تقدير الاحتياجات السكنية للمدى القريب (2029)
78.....	3-1-1- على المدى القريب (2029)
78.....	3-1-2- تقدير مساحة الاحتياجات المستقبلية للمساكن وأنماطها
79.....	أ- جميع العناوين الفرعية للسكن (عدد المساكن، COS، CES، العمارات، المواقف
81.....	3-2- برمجة التجهيزات
82.....	3-2-1- برمجة التجهيزات على المدى القريب (2029 – 2024)
82.....	3-2-2- قطاع التربية والتعليم (المدرسة الابتدائية)
82.....	3-2-3- المرافق الصحية والعيادات
82.....	3-2-4- التجهيزات الثقافية والدينية
82.....	3-2-5- فضاءات اللعب للأطفال
84.....	3-3- برمجة تأهيل المساحات الخضراء (إضافة طفيفة لمعالجة الاختلال البيئي)

84.....	3-3-1-إعادة تأهيل المساحات الخضراء القائمة (12,699 م ²)
84.....	3-3-2-إدماج فضاءات اللعب والمسارات داخل النسيج الأخضر
84.....	3-4-برمجة تأهيل شبكة الطرق والمواقف (إضافة طفيفة لمعالجة الاختلال المجالي والتقني)
84.....	3-4-1-استكمال تبليط وتهيئة الطرق غير المهيأة
84.....	3-4-2-تنظيم وتأمين مواقف السيارات القائمة (1764 م ²)
84.....	4. الاختلالات المشخصة وإجراءات إعادة التهيئة المقابلة لها بمخطط شغل الأراضي رقم 13 بمدينة البويرة:
87.....	خلاصة الفصل الثالث
88.....	الخلاصة العامة
90.....	المراجع

قائمة المخططات :

- المخطط رقم (01): يبين موقع مدينة البويرة.....19
- المخطط رقم (02): يوضح طبوغرافية لمدينة البويرة.....21
- المخطط رقم (03): يوضح الإنحدارات في مدينة البويرة.....23
- المخطط رقم (04): يوضح اتجاه الرياح في مدينة البويرة.....26
- المخطط رقم (05): يوضح مدينة البويرة قبل فترة العثمانية.....30
- المخطط رقم (06): يبين مدينة البويرة في الفترة العثمانية.....31
- المخطط رقم (07): يبين مدينة البويرة ما بين 1868-1930 م.....31
- المخطط رقم (08): يوضح مدينة البويرة في الفترة 1930-1958 م.....32
- المخطط رقم (09): يوضح مدينة البويرة في الفترة 1958-1962.....33
- المخطط رقم (10): يوضح مدينة البويرة في الفترة 1962-1974.....34
- المخطط رقم (11): يوضح مدينة البويرة في الفترة 1974-1990.....35
- المخطط رقم (12): يوضح مدينة البويرة في الفترة 1990 الى يومنا هذا.....37
- المخطط رقم (13): توزيع التجهيزات في مدينة البويرة42
- المخطط رقم (14): يوضح مخططات شغل الأراضي في القطاعات المعمرة والمبرمجة للتعمير والمستقبلية لمدينة البويرة.....47
- المخطط رقم (15): يوضح الموقع الحالي لمخطط شغل الأراضي 13 بمدينة البويرة.....48
- المخطط رقم (16): توزيع استخدامات الأراضي لمخطط شغل الأراضي رقم 13.....50
- المخطط رقم (17): توضح الاطار المبني في مخطط شغل الأراضي 1353
- المخطط رقم (18): توضح المباني السكنية في مخطط شغل الأراضي 1354

- المخطط رقم(19): يوضح أنماط السكنات في مخطط شغل الأراضي 13.....56
- المخطط رقم (20): يوضح حالة المباني بمخطط شغل الأراضي 13.....57
- المخطط رقم(21): يوضح التجهيزات في مخطط شغل الأراضي 13.....58
- المخطط رقم(22): يوضح اهم تجهيزات المجاورة لمخطط شغل أراضي رقم 13.....60
- المخطط رقم(23): يوضح شبكة الطرقات في مخطط شغل الأراضي رقم 13.....62
- المخطط رقم(24): يوضح مواقف السيارات في مخطط شغل الأراضي رقم 13.....63
- المخطط رقم(25): يوضح المساحات الخضراء في مخطط شغل الأراضي رقم 13.....64
- المخطط رقم(26): يوضح مساحات اللعب في مخطط شغل الأراضي رقم 13.....65
- المخطط رقم(27): يوضح توزيع التجهيزات في منطقة الدراسة69
- المخطط رقم(28): يوضح توزيع المساحات الخضراء في منطقة الدراسة70
- المخطط رقم(29): يوضح الحركية والتنقل في مخطط شغل الأراضي رقم 13.....71
- المخطط رقم(30): يوضح البطاقة الشاملة لاهم مشاكل مجال الدراسة.....75
- المخطط رقم(31): يوضح مخطط التهيئة المقترح لمخطط شغل الأراضي رقم 13 بالبويرة.....86

قائمة الجداول:

- الجدول رقم (01): يوضح تغير درجات الحرارة خلال اشهر السنة 2024.....24
- الجدول رقم (02): يوضح تغير المعدل السنوي للتساقط اشهر السنة 2024.....25
- الجدول رقم 03: يوضح الحاضرة السكانية لسنة 2024.....38
- الجدول رقم 04: يوضح التجهيزات الدينية والثقافية لمدينة البويرة41
- الجدول رقم 05: يوضح التجهيزات التجارية لمدينة البويرة.....42
- الجدول رقم 06: يبين المعلومات المتعلقة بكل مخطط شغل أراضي (أو قطاع) في القطاعات المعمرة ببلدية البويرة سنة 2013.....44
- الجدول رقم 07: يبين المعلومات المتعلقة بالمخططات/العمليات في القطاعات المبرمجة للتعمير بالبويرة45
- الجدول رقم (08): يبين المعلومات المتعلقة بقطاعات التعمير المستقبلية لبلدية البويرة45
- جدول رقم (09): يبين الكثافة السكانية لمخطط شغل الأراضي 1351
- جدول رقم (10): يبين الإطار المبنى والغير مبني لمنطقة الدراسة52
- الجدول رقم 11: يوضح التجهيزات ومساحتها في مخطط شغل الأراضي 1359
- الجدول رقم 12: يوضح طريقة تقييم وتحديد الاختلالات الحضرية لكل عنصر مقيم.66
- الجدول رقم 13: يوضح تقييم وتحديد الاختلالات الحضرية والمصادر المعتمدة لكل معيار وفق معايير CADAT في مخطط شغل الأراضي رقم 13.67
- جدول رقم (13): التقديرات السكانية للمدى الحالي والمدى القريب (POS 13)77
- الجدول رقم (14): يمثل النسب المؤوية حسب الأنماط السكنية78
- الجدول رقم (15): يمثل الاحتياج السكاني الإضافي على المدى القريب.....79
- الجدول رقم (16): يمثل مواصفات السكنات الجماعية المقترحة في المخطط.....79
- الجدول رقم (17): الاحتياجات المساحية لمخطط شغل الأراضي رقم 13 على المدى القريب (2024 - 2029).....81

- الجدول رقم (18): يمثل الحصيلة الشاملة لبرمجة التجهيزات المقترحة في الـ POS 13 بالبويرة 83
- الجدول رقم (19): يوضح نتائج برمجة تجهيزات مجال الدراسة (POS 13) بالاعتماد على معايير CADAT 83
- الجدول رقم 20: يوضح نتائج التشخيص ومقترحات إعادة التهيئة لمخطط شغل الأراضي رقم 13 بمدينة البويرة 84
- الجدول رقم 21: التوزيع الكمي والنوعي للاختلالات الحضرية وإجراءات التهيئة التصحيحية المقابلة 85

قائمة الصور:

- صورة رقم 01 تبين نمط الجماعي 55
- صورة رقم 02 تبين نمط الفردي 55

قائمة الأشكال:

- الشكل رقم (01) : منحنى بياني يوضح تغير درجة الحرارة خلال اشهر السنة 2024 24
- الشكل رقم (02) : دائرة نسبية توضح الاطار المبني والاطار الغير مبني 52

الفصل التمهيدي :

مدخل عام

مقدمة:

تعد الدراسات العمرانية الأداة الاستراتيجية والركيزة الأساسية في تحليل وفهم ديناميكيات المجال الحضري المتغيرة، حيث تهدف إلى صياغة استراتيجيات تخطيطية متكاملة تضمن الرفع من جودة الإطار المعيشي وتحسين نوعية حياة السكان. وفي ظل النمو الديمغرافي المتسارع والتوسع العمراني المستمر، تواجه المدن المعاصرة تحديات هيكلية معقدة فرضت إعادة النظر في مناهج وأساليب التخطيط التقليدية، والتوجه نحو تبني مقاربات حديثة تركز على "إعادة التهيئة الحضرية كآلية لتصحيح الاختلالات المجالية، وتدارك العجز في الشبكات والتجهيزات، وتحقيق التوازن الوظيفي والبيئي داخل الأنسجة العمرانية.

إن الانتقال بالحيز الحضري نحو الفعالية والاستدامة لم يعد ترفاً فكرياً، بل أضحي ضرورة حتمية تفرضها التحولات البيئية والمجالية؛ الأمر الذي يتطلب تفعيل أدوات التخطيط والتعمير العملية، وفي مقدمتها مخطط شغل الأراضي (POS)، باعتباره الأداة القانونية والتقنية الكفيلة بضبط استخدامات الأراضي وتوجيه التدخلات العمرانية على المستوى المحلي.

وفي هذا السياق، تمثل مدينة البويرة نموذجاً للمدن المتوسطة في الجزائر التي شهدت حركية عمرانية معتبرة، نتج عنها تشكل قطاعات حضرية متباينة في مستويات التهيئة. ويبرز مخطط شغل الأراضي رقم 13 بالمدينة كواحد من أهم القطاعات الاستراتيجية التي تستدعي قراءة تحليلية وتشخيصية نقدية؛ نظراً لما يعانيه من اختلالات مورفولوجية، ووظيفية، وتقنية واضحة تقيد أدائه وتؤثر سلباً على راحة ساكنيه، مما يطرح ضرورة صياغة مشروع متكامل لإعادة تهيئته وتأهيله وفق المعايير الحضرية المعاصرة.

2- الإشكالية:

شهدت المدن الجزائرية في الآونة الأخيرة تحولات سريعة أنتجت نسيجاً عمرانياً يعاني في كثير من الأحيان من ضعف التجانس وغياب التوازن بين العرض والطلب على الخدمات والبنى التحتية. وقد أدى التوسع الحضري السريع دون مواكبة تقنية كافية إلى تدهور البيئة المبنية وظهور نقاط تقنية سوداء، فضلاً عن العجز المسجل في المرافق الجوية والترفيهية، وتدهور فضاءات التنقل والحركية، مما أدى إلى تفاقم الفوارق المجالية حتى داخل القطاع الحضري الواحد.

وينعكس هذا الواقع بشكل جلي على منطقة دراستنا، المتمثلة في مخطط شغل الأراضي رقم 13 بمدينة البويرة، حيث أفرز التشخيص الميداني والتحليلي للمنطقة جملة من المشكلات والاختلالات الحضرية البنيوية التي تعيق تطور الحي بشكل متوازن، وتتلخص أبرز هذه التحديات في النقاط التالية:

- التباين واللا-توازن المجالي والوظيفي: تسجيل تفاوت حاد بين الواجهتين الشمالية والجنوبية للمخطط
- وجود نقاط تقنية سوداء وعجز في الشبكات: يعاني الجزء الجنوبي للمخطط، وتحديداً (حي 24 بركة)، من اختلالات تقنية حادة في شبكة صرف مياه الأمطار، مما يؤدي إلى ركود المياه وتدهور الطرقات،
- العجز الحاد في التجهيزات الجوية وفضاءات الترفيه: تسجيل انعدام كلي وتام للمرافق الأساسية التي تلي احتياجات الكثافة السكانية الحالية للمخطط، بالإضافة إلى التدهور والتوزيع غير المتوازن للمساحات الخضراء والمساحات العمومية.

انطلاقاً مما سبق، تتبلور الإشكالية المركزية لهذه الدراسة في التساؤل التالي:

- كيف يمكن لإعادة تهيئة مخطط شغل الأراضي أن تشكل أداة لمعالجة اختلالاته الحضرية؟
ويتفرع عن هذا السؤال المحوري الأسئلة الفرعية التالية:

- ما هي الأسباب والعوامل الميدانية والتقنية التي أدت إلى ظهور الاختلالات الحضرية والتباين الوظيفي بين جهات المخطط (POS 13) ؟

- ما هي طبيعة وحجم العجز المسجل في الشبكات التقنية والتجهيزات الجوية بالنسبة لساكنة الحي البالغ عددهم 1680 نسمة؟

- ما هي المقترحات الاستراتيجية والحلول البرمجية والعملية الكفيلة بإعادة تهيئة وتحديث هذا المخطط، وتفعيل واجهته الجنوبية، ومعالجة نقاطه السوداء؟

3- أهداف الدراسة:

يسعى من خلال هذا البحث إلى تحقيق مجموعة من الأهداف العلمية والعملية:

- تشخيص وتحليل الوضعية الراهنة لمخطط شغل الأراضي رقم 13 وتحديد اختلالاته الحضرية.

- اقتراح سيناريو إعادة تهيئة المخطط لمعالجة الاختلالات من خلال:

- إعادة التوازن المجالي والوظيفي: عبر تفعيل الواجهة الجنوبية وربطها بالواجهة الشمالية.
- معالجة النقاط التقنية السوداء: تأهيل شبكة صرف مياه الأمطار وتعميم الإنارة العمومية.
- تدارك العجز المرفقي والبيئي: برمجة تجهيزات جوية وإعادة تأهيل المساحات الخضراء.
- تنظيم وترشيد الحركة: تحسين انسيابية المرور واقتراح مواقف منظمة للسيارات.

4-دوافع اختيار الموضوع ومنطقة الدراسة:

يعود اختيار موضوع البحث والمنطقة الجغرافية المستهدفة إلى عدة اعتبارات موضوعية وذاتية:

- الأهمية العلمية والعملية: تزايد الحاجة إلى دراسات "إعادة التهيئة الحضرية" للأنسجة التي أُعدت مخططاتها سابقاً ولكنها انحرفت ميدانياً عن أهدافها الإرشادية.
- الأهمية الاستراتيجية لمنطقة الدراسة: يحتل مخطط شغل الأراضي رقم 13 موقعاً حيوياً بمدينة البويرة، حيث يعتبر واجهة للمدينة من جهة الطريق السريع، مما يجعل معالجة اختلالاته ضرورة ملحة لتحسين الصورة الحضرية للمدينة ككل.
- ملاءمة المنطقة للتطبيق: يطرح الـ (POS 13) تحديات تقنية وعمرانية متنوعة (أودية، تباين طبوغرافي، أحياء متباينة التهيئة مثل حي زروقي وحي 24 بركة)، مما يجعله مخبراً نموذجياً لتطبيق مناهج التشخيص الحضري الحديثة (CADAT)

5-المنهج والأدوات المستعملة في البحث:

لتحقيق أهداف الدراسة والإحاطة بمختلف جوانب الموضوع، تم الاعتماد على المنهج الوصفي التحليلي، مدعوماً بأسلوب التشخيص الميداني، وكذلك منهج دراسة حالة (حالة مخطط شغل الأراضي رقم 13 بمدينة البويرة)، وذلك من خلال اتباع المراحل والخطوات التالية:

- المرحلة النظرية والتشريعية (الجمع المكتبي):مراجعة الأدبيات العمرانية، الدراسات السابقة، والنصوص القانونية والتشريعية المنظمة لأدوات التخطيط والتعمير في الجزائر (قانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير) لضبط المفاهيم وإعداد الفصل الأول.
- المرحلة الميدانية (التشخيص المباشر): إجراء معائنات ميدانية متكررة لمنطقة الدراسة (POS 13) لرصد الحالة المادية للإطار المبنى، وطبيعة استخدامات الأراضي، ومعاينة النقاط السوداء وشبكات البنية التحتية وحركة المرور.
- المرحلة التقنية والكارتوغرافية: الاعتماد على أدوات ونظم المعلومات الجغرافية، وتحليل الخرائط الرسمية، الصور الجوية، والوثائق التقنية للمخطط المأخوذة من المصالح الإدارية والهيئات التقنية بالبويرة، لإعداد الأشكال والخرائط التحليلية (كخرائط استعمالات الأراضي، المساحات الخضراء، والحركية).

- المرحلة البرمجية والتحليلية (تجهيز البدائل): إسقاط المعايير الحضرية الكمية والكيفية (CADAT) على نتائج التشخيص لتحديد حجم العجز بدقة، ومن ثم صياغة المقترحات والحلول البرمجية وتجسيدها في المخطط التوجيهي النهائي لإعادة التهيئة (الفصل الثالث).

6-محتوى وهيكلية المذكرة :



الفصل الأول

الإطار النظري والمنهجي لمخطط شغل الأراضي

تمهيد :

يمثل الجانب النظري الركيزة الأساسية لأي بحث علمي، حيث يضطلع بدور محوري في بلورة المفاهيم وتأطير المصطلحات المعتمدة في الدراسة. ونظراً لتعدد هذه المفاهيم وتشابكها، فإن استيعابها يشكل تحدياً معرفياً، لاسيما عند محاولة إسقاطها على خصوصيات مجال البحث. لذا، نخصص هذا الفصل لاستعراض أبرز المرتكزات النظرية والمصطلحات التقنية الضرورية لإرساء قاعدة متينة للعمل؛ بهدف تيسير الفهم الدقيق لموضوع الدراسة وضمان إنجاز الجانب التطبيقي والميداني بفعالية ومنهجية رصينة.

1-1 مفاهيم عامة حول التخطيط الحضري:

1-1-1-تعريف العمران:

العمران هو علم وفن يختص بتهيئة وتنظيم المدن من خلال توفير مختلف الأنشطة والخدمات، بما يضمن تلبية ثلاثة عناصر أساسية في حياة الإنسان: السكن، العمل، والراحة. ويُعنى العمران بدراسة الظواهر والمفاهيم المرتبطة بالمجال الحضري، بهدف تحقيق انسجام وتوازن بين مكونات المدينة، وذلك بالاعتماد على معايير وتدابير اقتصادية، اجتماعية وبشرية..

كما يُعد العمران شكلاً من أشكال التنظيم المجالي الذي يسعى إلى إرساء نظام وظيفي متكامل داخل المدينة، خاصة في ظل ما تعرفه العديد من المدن من مظاهر الفوضى وعدم التوازن المجالي¹

1 خلف الله، بوجمعة. المدينة والعمران. عناية: دار الهدى للنشر والطباعة، 2012، ص12

2-1- المدينة:

المدينة هي تلك التجمعات البشرية البالغة الكثافة والتي تتميز بالتنظيم والتعقيد في آن واحد وهي تضم مكونات

مادية وأخرى لا مادية متلاحمين فيما بينهما، كما أنها تعتبر مركز لتلبية المصالح وقضاء الحاجيات والأغراض

المتنوعة للسكان.2

1-3- الحي:

يُعرّف الحي حسب الجغرافي ألدو روسي كوحدة عمرانية مهيكلية تتميز بالمظهر الحضري والمحتوى الاجتماعي والوظيفة، وهذه العناصر الثلاثة تشكل حدود الحي وتحدد هويته، ويتكوّن من الناحية المورفولوجية من كتل عمرانية محاطة بشبكة من الشوارع، ويرتكز تنظيمه على نقاط حيوية مثل مفترقات الطرق والساحات التي تلعب دورًا اجتماعيًا واقتصاديًا مهمًا، أما وفقًا للجريدة الرسمية الجزائرية، فيُعتبر الحي جزءًا من المدينة يُحدّد استنادًا إلى معطيات تتعلق بحالة النسيج العمراني، وبنيته، وتشكيلته، وعدد السكان المقيمين فيه.3

1-4- المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير:

عرفت المادة 16 من القانون رقم 10-29 المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير على أنه: أداة للتخطيط المجالي والتسيير الحضري، يحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلدية أو البلديات المعنية أخذًا بعين الاعتبار تصاميم التهيئة ومخططات التنمية ويضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي.4

2 سؤالية نورية المدينة والحضرية في الجزائر: مقارنة نظرية مجلة آفاق لعلم الاجتماع، 2018، ص101

3 الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، القانون رقم 106-06 المؤرخ في 20-02-2006 العدد 15.

4 الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، الصادر بتاريخ 5 ديسمبر 1990 القانون رقم 90-29 المؤرخ في 1

ديسمبر 1990، المتعلق بالتهيئة والتعمير

5-1-تعريف مخطط شغل الأراضي:

عرفته المادة 31 من القانون رقم 29-90: "المخطط الذي يحدد بالتفصيل في إطار توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير ، حقوق استخدام الأراضي و البناء ، فهو مخطط قاعدي لاستغلال الأراضي كما يلي :

← يحدد بصفة مفصلة حقوق استخدام الارضي

← يعين الكمية الدنيا و القصوى للبناء

← يضبط القواعد المتعلقة بالمظهر الخارجي للبنائات

← يحدد الارتفاعات ، الأحياء و الشوارع5

2-التدخلات العمرانية :

2-1-تعريف إعادة التهيئة الحضرية:

هي التدخلات المطبقة على الفضاءات العمومية المهيئة سابقا ، لكن نتيجة لظروف معينة أصبحت تعاني من إختلالات وظيفية أو جمالية ، تهدف العملية لتحسين الصورة الحضرية للمدن ، تحسين أداء المساحات العمومية و تحسين نوعية حياة السكان.6

5 الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، القانون رقم 29-90 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990، المتعلق بالتهيئة والتعمير،

العدد 52، الصادر بتاريخ 5 ديسمبر 1990

6 محاضرة اساليب التدخل العمراني ، الاستاذة بركاني فطيمة الزهراء ، ، جامعة العربي بن مهيدي – ام البواقي - ص 13

2-2-تعريف التخطيط الحضري:

هو تدخل منهجي يعتمد على آليات قانونية وتقنية (وثائق التعمير) لتوجيه استعمال الأرض وتأطير التوسع العمراني استشرافاً لصورة المدينة في المستقبل. وهو علم وفن يهدف إلى تحقيق أقصى قدر من التنسيق والجمال في توزيع الأنشطة الحضرية⁷

3-الإطار القانوني والمؤسسي لمخطط شغل الأراضي في الجزائر:

3-1-التشريع العمراني:

يعتمد نظام التهيئة والتعمير في الجزائر على مجموعة من القوانين والتنظيمات التي تهدف إلى تنظيم المجال العمراني والتحكم في نمو المدن. ويعتبر القانون رقم 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 والمتعلق بالتهيئة والتعمير الإطار القانوني الأساسي الذي ينظم أدوات التخطيط العمراني في الجزائر. ويحدد هذا القانون مختلف الوثائق العمرانية مثل المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (PDAU) ومخطط شغل الأراضي (POS) ، كما يحدد كيفية إعدادها والمصادقة عليها وتطبيقها. ويهدف هذا التشريع إلى تحقيق تنمية عمرانية متوازنة والتحكم في التوسع الحضري وحماية الأراضي الفلاحية والطبيعية⁸.

3-2-مراحل إعداد مخطط شغل الأراضي:

القاعدة انه يجب أن تغطي كل بلدية او جزء منها بمخطط شغل الأراضي ، ويحضر مشروعه بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي و تحت مسؤوليته، حتى يكون بعد اعداده والمصادقة عليه من صلاحية البلدية كجهة ادارية لا مركزية تسليم رخص البناء، وباعتبار رئيس المجلس الشعبي البلدي ممثلاً للبلدية فإنه تتم العملية عبر أربع مراحل أساسية :

1. مرحلة المبادرة: مداولة المجلس الشعبي البلدي.
2. مرحلة الإعداد: إعداد الدراسة التقنية من طرف مكتب دراسات معتمد.
3. مرحلة التشاور: استشارة الإدارات والتحقيق العمومي (45 يوماً).

7 مقومات التخطيط الحضري وسياسة التهيئة في الجزائر"، مجلة دفاثر السياسة والقانون، جامعة قاصدي مرباح ورقلة، العدد 21، ص 197.

8 الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، القانون رقم 90-29 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990، المتعلق بالتهيئة والتعمير،

العدد 52، الصادر بتاريخ 5 ديسمبر 1990

4. مرحلة المصادقة: مداولة نهائية من APC وقرار الوالي 9

4- منهجية إعادة تهيئة مخطط شغل الأراضي

4-1 دوافع وأدوات إعادة تهيئة مخطط شغل الأراضي:

تتمثل الدوافع في التوسع العشوائي، نقص التجهيزات، وتدهور البنية التحتية. أما الأدوات فتشمل برامج التصميم (AutoCAD) والتحليل المكاني (ArcGIS) بالإضافة إلى الملاحظة الميدانية 10.

4-2 مراحل إعادة تهيئة مخطط شغل الأراضي :

تمر عملية إعادة تهيئة مخطط شغل الأراضي بعدة مراحل أساسية، منها:

1. تشخيص الوضعية الحالية للمخطط

من خلال دراسة النقائص والمشاكل الموجودة في المخطط القديم.

2. تحليل المعطيات الحضرية

مثل النمو السكاني، التوسع العمراني، وحاجيات السكان.

3. اقتراح حلول وبدائل تخطيطية

تهدف إلى تحسين تنظيم المجال الحضري وتطوير استعمالات الأراضي.

9 مدي جمال عبد الناصر، "أدوات التهيئة والتعمير في الجزائر"، مطبوعة بيداغوجية، جامعة باتنة 2، قسم العمران، ص 10.
10 مذكرة تخرج "دراسة واقع التهيئة العمرانية في حي POS 08 بسيدي عيسى"، جامعة محمد بوضياف المسيلة، قسم العمران، 2024.

4. إعداد المخطط المعدل

يتضمن الوثائق والخرائط الجديدة التي تعكس التعديلات المقترحة 11.

5- معايير تقييم الاختلالات المجالية والوظيفية والبيئية في مخطط شغل الاراضي:

1- معايير تقييم الاختلالات المجالية :

ترتبط هذه المعايير بكيفية استهلاك المجال وتوزيع الكتلة المبنية مقارنة بالفرغات.

- التوسع العمراني غير المهيكل :تقييم مدى خروج النسيج عن الحدود المرجعية التي حددها المخطط التوجيهي(PDAU) ، وانتشار البناء الفوضوي .
- التجزئة المجالية : قياس مدى ترابط الأنسجة العمرانية أو انقطاعها بسبب عوائق طبيعية أو صناعية (مثل خطوط السكك الحديدية أو الأودية)، مما يؤدي إلى أحياء معزولة.
- تآكل الأراضي الفلاحية :قياس مساحة الأراضي ذات القدرة الإنتاجية العالية التي استهلكها الزحف العمراني داخل محيط الـ POS
- عدم احترام الارتفاقات القانونية :تقييم مدى الالتزام بمسافات الأمان حول خطوط الضغط العالي، أنابيب الغاز، أو حرمة الطرق السريعة 12

11 معيو أسماء، "أدوات ومنهجية إعادة تهيئة الأحياء الحضرية"، مجلة دراسات وأبحاث، جامعة الجلفة، المجلد 6، ص 958
12 صافية إقلولي، "المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي في ظل قانون 90-29"، مجلة الإدارة، الجزائر، ص 231 و مذكرة ماستر، "دراسة تحليلية لإعادة تهيئة مخطط شغل الأراضي رقم 17 بسبدي عيسى"، جامعة محمد بوضياف - المسيلة، 2025

2- معايير تقييم الاختلالات الوظيفية :

تتعلق بمدى كفاءة الحي في تقديم الخدمات لسكانه وسهولة التنقل فيه.

- العجز في التجهيزات العمومية :المقارنة بين ما هو موجود ميدانياً وبين "الشبكة النظرية للتجهيزات" (Grille théorique des équipements) المحددة قانوناً حسب عدد السكان (مثل نقص المدارس، المساحات الرياضية، أو المراكز الصحية).
- تدهور شبكة الطرق والمواصلات :تقييم حالة الطرق (معبدة/غير معبدة)، انعدام ممرات الراجلين، وضيق الأرصفة الذي يعيق السيولة المرورية.
- نقص فضاءات التوقف : (Parking) قياس الفجوة بين الاحتياجات الحقيقية للسكان وبين المساحات المخصصة لركن السيارات في المخطط.
- تداخل الوظائف غير المتجانسة :وجود أنشطة ملوثة أو مزعجة (ورشات ميكانيكية، مخازن كبرى) داخل مناطق سكنية صرفة 13.

3- معايير تقييم الاختلالات البيئية :

تتعلق بجودة الإطار المعيشي وحماية الموارد الطبيعية.

- العجز في المساحات الخضراء :قياس نصيب الفرد من المساحات الخضراء مقارنة بالمعايير العالمية والوطنية، وتقييم حالة المغارس الموجودة.
- تدهور الإطار المعيشي والنظافة :رصد نقاط الرمي العشوائي للنفايات، وانعدام الإنارة العمومية، وتدهور الواجهات المعمارية.
- التلوث والمخاطر الكبرى :القرب من مصادر التلوث (مصبات صرف صحي مكشوفة) أو الوقوع في مناطق مهددة بالفيضانات أو الانزلاقات التربة.

13 نذير جيرمون، "اختلالات ولأخطاء أدوات التعمير في الجزائر"، مختبر الأبحاث (IRMC) 2018 و حامدي جمال عبد الناصر، "أدوات التهينة والتعمير في الجزائر"، مطبوعة بيداغوجية، جامعة باتنة 2، ص 15.

- تبذير الوعاء العقاري : سوء استغلال المساحات الشاغرة (Poches vides) داخل النسيج العمراني وعدم تثمينها كفضاءات عمومية¹⁴.

14 بودريوة عبد الكريم، "الاعتبارات البيئية في مخططات التعمير المحلية"، مجلة الحقوق والحريات، جامعة محمد خيضر - بسكرة، ص 428. و عطوي و داد، "مخطط شغل الأراضي كأداة لتكريس الحصول على المعلومة البيئية"، مجلة ASJP، الجزائر.

خلاصة:

من خلال هذا الفصل حاولنا التطرق إلى موضوع التهيئة العمرانية باعتباره من المواضيع الأساسية في تنظيم واستغلال المجال الحضري. حيث تم عرض مجموعة من المفاهيم المرتبطة بالتخطيط الحضري وإعادة التهيئة الحضرية، إضافة إلى التوسع العمراني وأنواع التدخلات العمرانية التي تهدف إلى تحسين النسيج الحضري وتنظيم نمو المدن.

كما تطرقنا إلى مختلف أدوات التهيئة والتعمير، خاصة مخطط شغل الأراضي (POS) الذي يعد من أهم الوثائق العمرانية المعتمدة في الجزائر لتنظيم استعمالات الأرض وضبط قواعد البناء والتعمير. وقد تم التعرف كذلك على الأهداف القانونية والعمرانية لهذا المخطط، باعتباره أداة تخطيطية تساهم في توجيه التنمية الحضرية وتحقيق التوازن بين مختلف الوظائف داخل المدينة.

الفصل الثاني

الدراسة التحليلية لمخطط شغل الأراضي رقم
13 بمدينة البويرة

تمهيد:

بعد الإحاطة في الفصل السابق بأبرز المفاهيم النظرية والأطر التشريعية المتعلقة بمخطط شغل الأراضي، وكذا استعراض المناهج والمعايير المعتمدة في رصد وتقييم الاختلالات المجالية والوظيفية، سنتطرق في هذا الجزء التطبيقي إلى تقديم مدينة البويرة والتعرف عليها من خلال رصد موقعها الجغرافي وخصائصها الطبيعية والديمغرافية. ومن ثمّ، سننتقل إلى تشخيص الوضعية الحالية لمخطط شغل الأراضي رقم 13 (POS 13) عبر تحليل نسيجه العمراني، واستعمالات الأراضي فيه، ودراسة حركة التنقل والشبكات التقنية المتوفرة؛ وذلك بغية إعطاء صورة تشخيصية واضحة وممنهجة تبرز واقع وبنية منطقة الدراسة وتحدد ملامح تدخلنا العمراني لاحقاً.

1- تقديم عام لمدينة البويرة :

1-1- تقديم المدينة:

من اجل إبراز أهم الخصوصيات اردنا ان ندرسها من حيث الدراسة الطبيعية و العمرانية, والموقع الذي يعتبر من أهم الضوابط المؤثر في المراكز العمرانية وذلك لما للموقع من تأثير مباشر في حياة الانسان واستقراره في اماكن محدودة.

1-2- تقديم الولاية:

تحتل ولاية البويرة موقعا جغرافيا هاما إذ أنها تعتبر همزة وصل بين الشرق و الغرب و بين الشمال و الهضاب العليا بمساحة إجمالية تقدر بحوالي 4454 كلم مربع حيث أنها تمثل % 0.19 من الإقليم الوطني تقع وسط البلاد، إذ تبعد إلى الشرق عن الجزائر العاصمة بمسافة 120 كلم حيث يحدها من:

- الجنوب: ولاية المسيلة
- الغرب: ولايتي البليدة و المدية
- الشمال: تيزي وزو و بومرداس
- الشرق: بجاية و برج بوعريج

و تنقسم الولاية إلى :

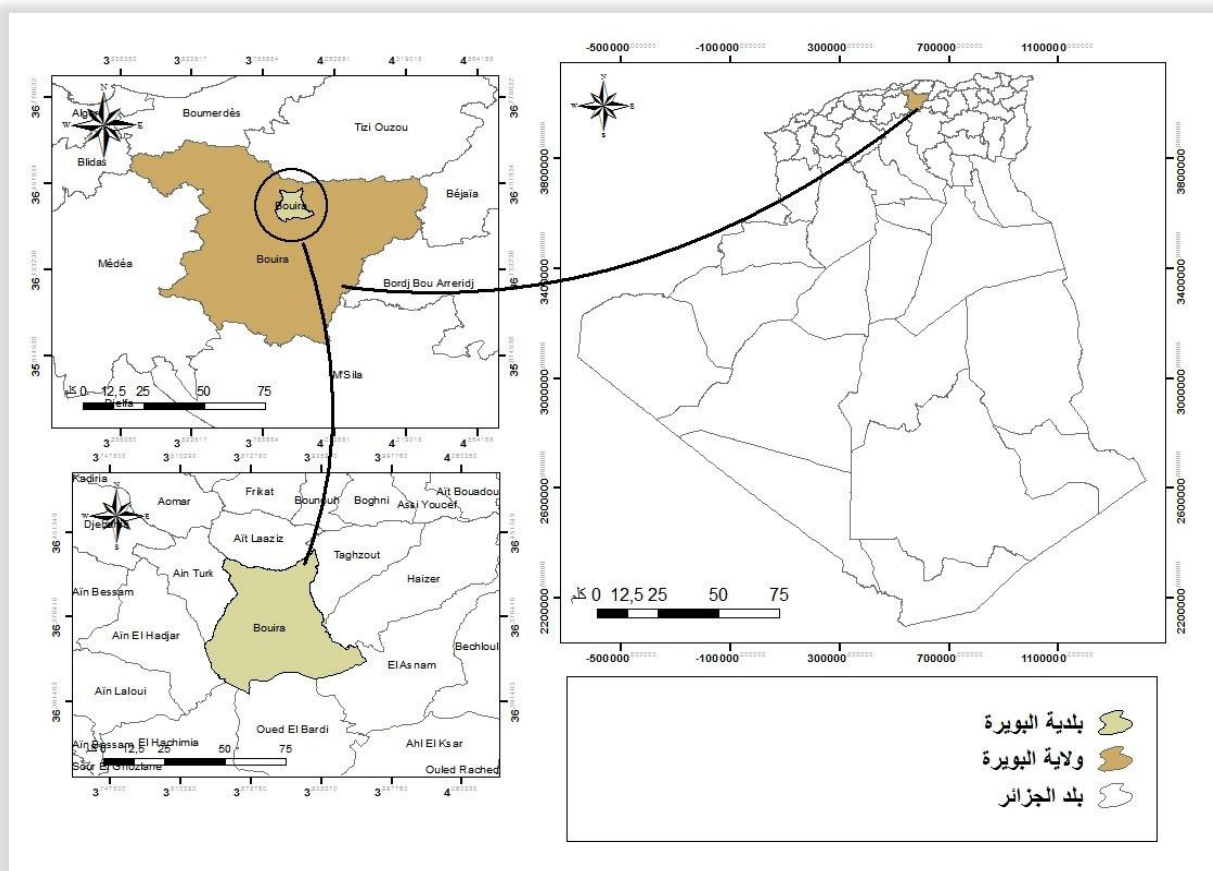
- التجمعات الرئيسية وهي مركز المدينة
- التجمعات الثانوية: أولاد بوشيه رأس البويرة.
- التجمعات الريفية.

1-2/ تقديم المدينة:

يقع مقر البلدية في الوسط ويحدها من:

- الشمال بلدية ايت العزيز
- الشرق بلدية حيزر و تغزوت
- الجنوب بلدية الأسنام و بلدية واد البردي
- الغرب بلدية عين الترك وعين حجر.

المخطط رقم (01) : يبين موقع مدينة البويرة



المصدر : من إعداد الطالب 2026

1-2-2- الخصائص الطبيعية والديمغرافية للمدينة:

1-2-1/ الخصائص الطبيعية:

1- التضاريس:

نتيجة للموقع الجغرافي الهام الذي تحتله ولاية البويرة جعلها تكسب خاصية تنوع تضاريسها، حيث تميزت بوجود الأودية و الجبال و التلال المختلفة و هي تتكون من خمس مساحات جغرافية مهمة تتمثل في:

- السهل المركزي

-النهاية الشرقية للأطلس البليدي

-الجهة الجنوبية لجبال جرجرة

-سلسلة جبال البيبان و أعالي التضاريس الجنوبية

-المنخفض الجنوبي للبيبان.

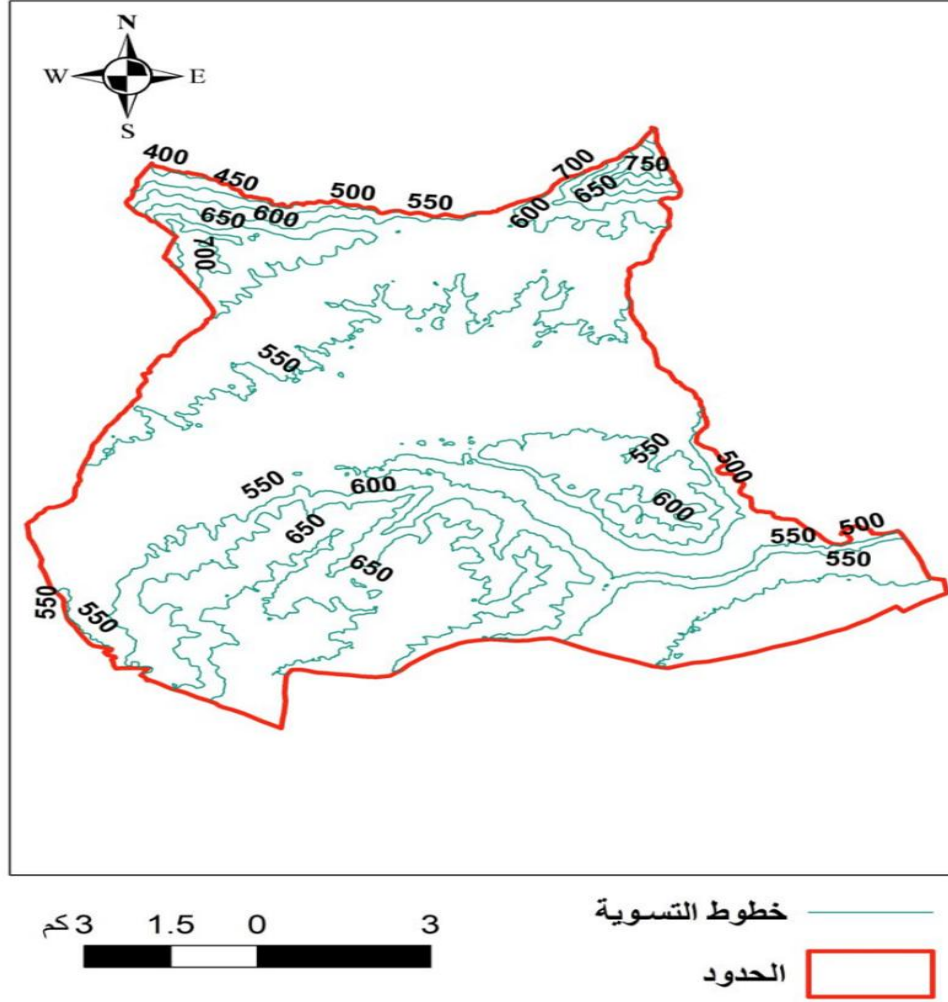
1-1- طبوغرافية المنطقة:

تتميز مدينة البويرة بموقعها الجغرافي الذي يمثل نقطة التقاء طبيعية بين الأراضي السهلية والتضاريس الجبلية. فنجد أن النواة القديمة للمدينة قد شُيدت فوق مرتفع تلي صغير يتوسط وادي برقوق ووادي الدريس، بارتفاع يقدر بـ 525 متراً فوق مستوى سطح البحر.

في المقابل، يتربع التوسع العمراني الحديث على علو يبلغ 533 متراً، حيث يستقر فوق سهول مستوية تأخذ امتداداً من الشرق نحو الغرب باتجاه غابة الريش، وصولاً إلى المحور الممتد نحو عين بسام. وتطوق هذا المجال الجغرافي من الناحيتين الشرقية والجنوبية سلسلة جبال جرجرة إلى جانب هضبتي ذراع البرج ورأس البويرة يمكنك الرجوع إلى المخطط رقم 0 لملاحظة هذه التفاصيل.

المخطط رقم (02) : يوضح طبوغرافية لمدينة البويرة

الخريطة الطبوغرافية لمدينة البويرة



المصدر : من إعداد الطالب 2026

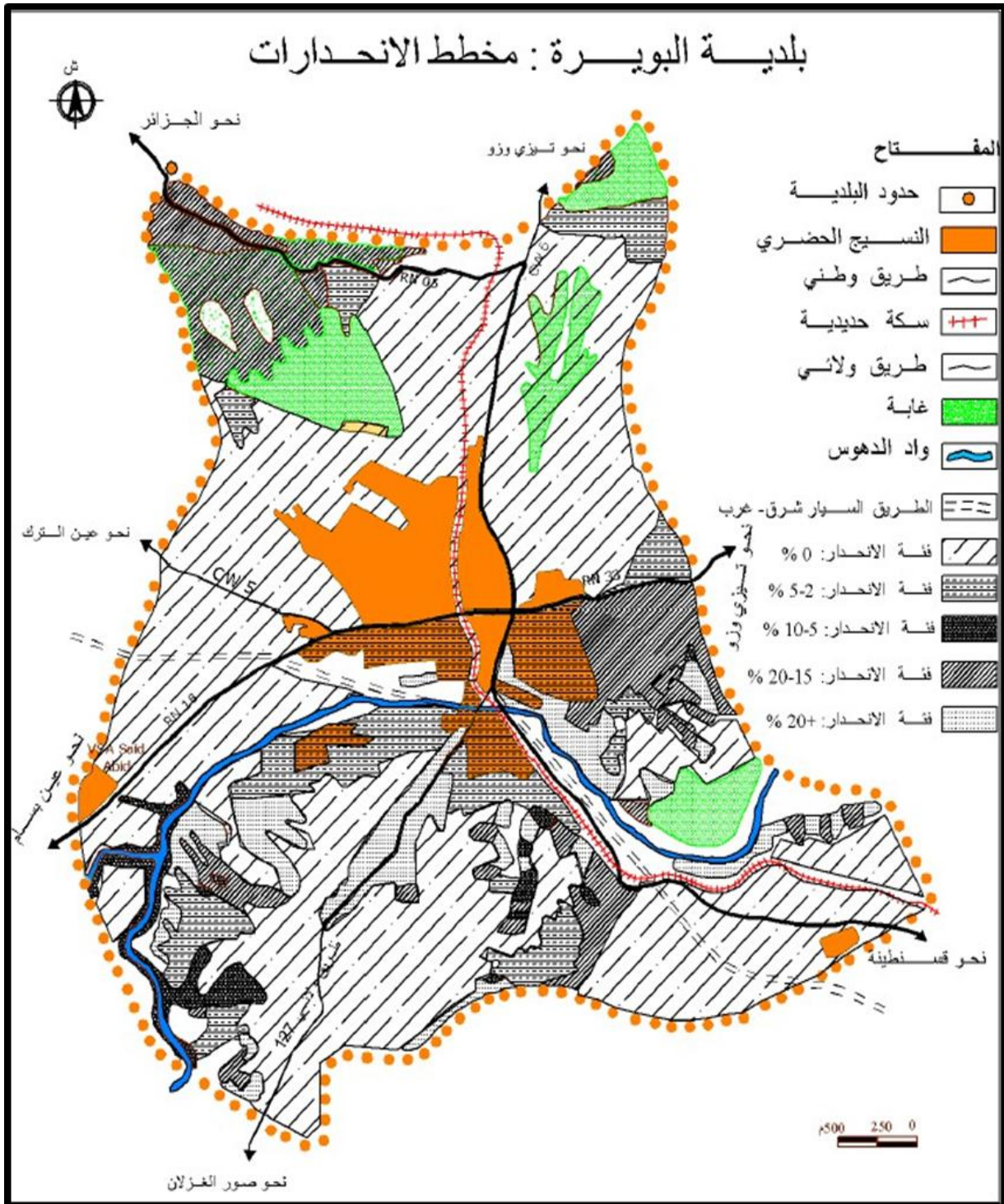
2-1- الانحدارات:

تتباين مستويات الانحدار داخل النطاق الجغرافي لمدينة البويرة، حيث يمكن تقسيمها إلى عدة مستويات تؤثر بشكل مباشر على استغلال الأراضي، وذلك وفقاً للتصنيفات التالية:

- النطاق السهل (انحدار من 2% إلى 5%) : يتركز هذا الصنف في المناطق المنخفضة من هضبة البويرة، ويمتد على مساحة تقدر بنحو 555 هكتاراً، وهي المناطق الأكثر استقراراً وجاهزية.

- المناطق متوسطة الميل (انحدار من 5% إلى 10%): تبرز هذه المستويات بوضوح في القطاع الجنوبي لوادي الدهوس، وكذلك في جنوب منطقة ذراع البرج والناحية الشمالية الغربية لذراع الخميس.
 - المناطق شديدة الميل (انحدار من 10% إلى 15%): تغطي حيزاً محدوداً من مساحة المدينة، وتتوزع بشكل أساسي في الجهتين الجنوبية والشمالية الغربية.
 - المنحدرات الحادة (انحدار من 15% إلى 20%): ينحصر وجود هذا النوع من التضاريس غالباً في القسم الشمالي الغربي للمدينة.
 - المناطق الوعرة (أكثر من 20%): تتركز في بعض الجيوب الجنوبية لوادي الدهوس، وتصنف كأراضٍ جبلية وعرة يصعب استغلالها في المشاريع العمرانية نظراً لحدة ارتفاعها.
- يعكس التنوع الطبوغرافي لمدينة البويرة محددات تقنية تفرض نفسها على مخططات التوسع الحضري؛ فبينما تشكل المناطق ذات الميل الضعيفة (2% - 5%) الوعاء العقاري الأمثل للبناء والقاعدة الأساسية لنمو المدينة، تحتاج المناطق متوسطة وشديدة الانحدار (5% - 15%) إلى دراسات تقنية وحلول هندسية خاصة لضمان سلامة المنشآت. أما التضاريس التي يتجاوز ميلها 20%، فهي تمثل عوائق طبيعية تحول دون التنمية العمرانية. وبناءً على ذلك، تبرز أهمية دراسة توزيع هذه الانحدارات كعنصر حاسم في توجيه التهيئة الإقليمية وضمان الاستغلال العقلاني والمستدام للمجال الحضري (كما هو موضح في المخطط رقم 03).

المخطط رقم (03) : يوضح الإنحدارات في مدينة البويرة



المصدر : المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير 2014

2- المناخ:

تخضع مدينة البويرة للمؤثرات المناخية الخاصة بحوض البحر الأبيض المتوسط، حيث يتجلى ذلك في تباين فصلي حاد؛ فيطغى على فترات الصيف طابع الحرارة والجفاف الشديد، بينما تنقلب الأجواء شتاءً لتصبح باردة ومصحوبة بمستويات رطوبة مرتفعة. هذا التذبذب المناخي الواضح يؤدي إلى تفاوت ملموس في درجات الحرارة ونسب الرطوبة على مدار السنة.

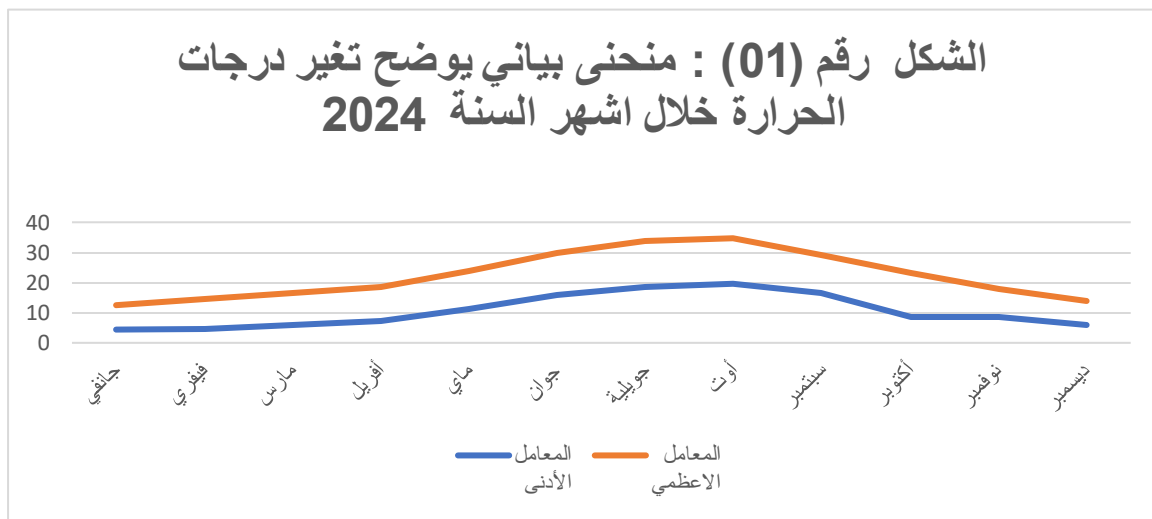
2-1- الحرارة:

تتميز مدينة البويرة بموقعها الجغرافي الذي يجعلها تمتد في منطقة شبه جافة خلال فصل الصيف، حيث يسود الجو الحار والجاف. أما في فصل الشتاء، فيكون المناخ باردًا مع هطول الأمطار بشكل مستمر، مما يساهم في تكوين بيئة مناخية متميزة تختلف بين الفصول لاحظ الجدول رقم 01 والشكل رقم 01.

الجدول رقم (01): يوضح تغير درجات الحرارة خلال اشهر السنة 2024

المعدل السنوي	الاشهر	جانفي	فيفري	مارس	أفريل	ماي	جوان	جويلية	أوت	سبتمبر	أكتوبر	نوفمبر	ديسمبر
معامل أعظمي	12.5	14.7	16.4	18.4	23.9	29.7	33.9	34.7	29.4	23.1	17.8	13.8	22
معامل أدنى	4.4	4.65	5.8	7.2	11.3	16	18.7	19.6	16.8	8.4	8.4	5.6	10.7

المصدر: محطة الأرصاد الجوية بالبويرة 2024.



المصدر: من اعداد الطالب انطلاقا من معطيات 2024.

2-2- التساقط:

يتسم النظام المطري في مدينة البويرة بظاهرة عدم الاستقرار الزمني، حيث تشهد معدلات الهطول تذبذباً واضحاً وتفاوتاً ملموساً من دورة سنوية إلى أخرى. وبناءً على البيانات المناخية، يُقدر المتوسط السنوي للتساقط بنحو 550 ملم، غير أن هذه القيمة ليست ثابتة؛ إذ قد ترتفع في السنوات الرطبة لتتخطى عتبة 650 ملم. ويظهر هذا التباين في حجم الإمداد المائي السنوي بشكل مفصل ضمن معطيات الجدول رقم 02.

الجدول رقم (02): يوضح تغير المعدل السنوي للتساقط اشهر السنة 2024

الشهر	معدل التساقطات (ملم)	ملاحظات
يناير	85-95	موسم الأمطار الشتوية
فبراير	75-85	استمرار الأمطار الشتوية
مارس	70-80	بداية الربيع
أبريل	55-65	أمطار ربيعية متوسطة
مايو	40-50	تناقص الأمطار
يونيو	15-25	بداية الجفاف الصيفي
يوليو	5-10	أقل الشهور مطراً
أغسطس	8-15	استمرار الجفاف
سبتمبر	25-35	بداية عودة الأمطار
أكتوبر	45-55	أمطار خريفية
نوفمبر	65-75	زيادة الأمطار
ديسمبر	80-90	بداية موسم الأمطار الشتوية

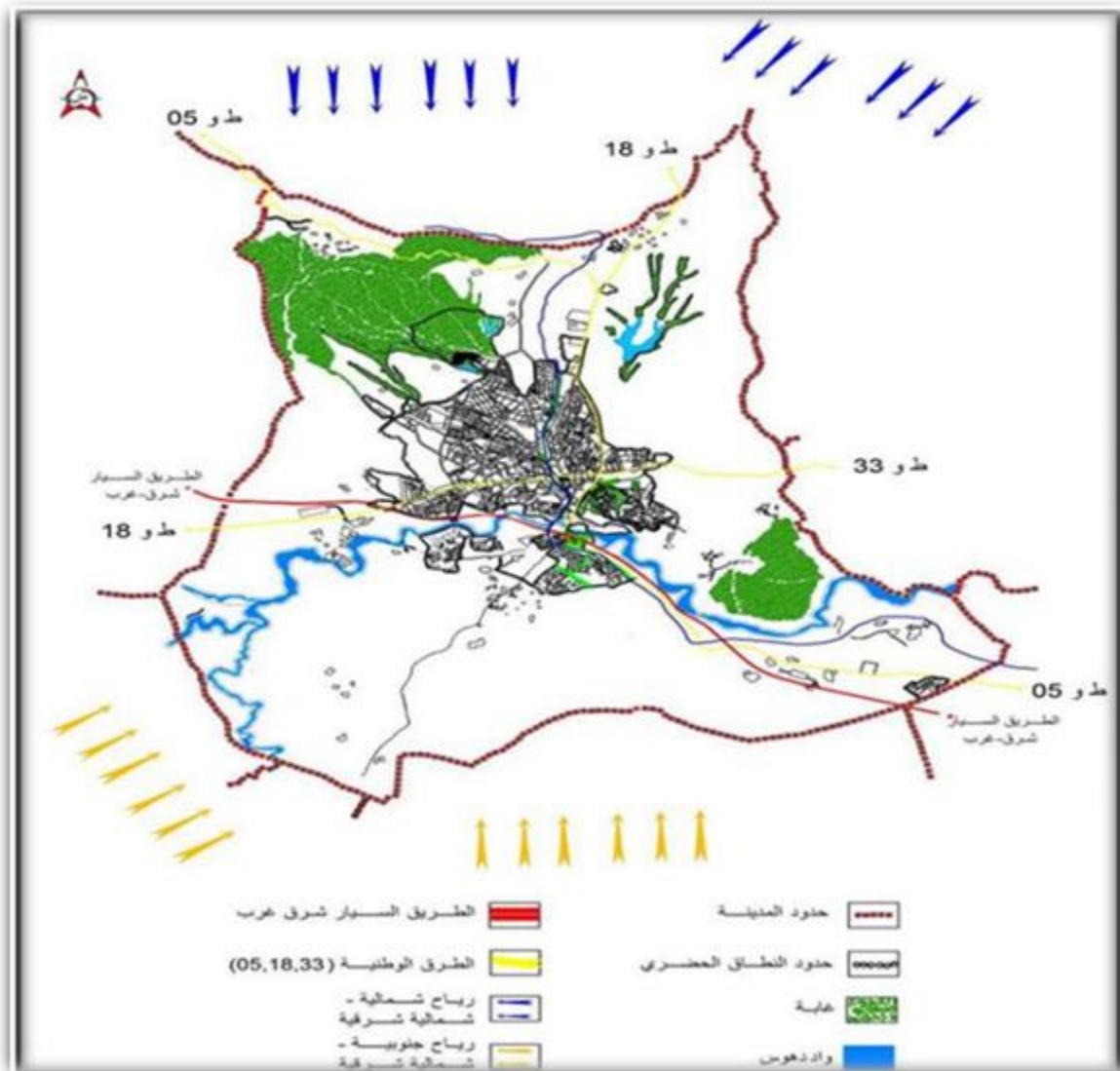
المصدر: الديوان الوطني للأرصاد الجوية الجزائري (ONM) البيانات المناخية للمحطات الجوية، الجزائر، 2020-

3-2- الرياح :

تخضع مدينة البويرة لتأثير تيارات هوائية رئيسية تنحصر غالباً في الاتجاهين الشرقي والغربي. وتكشف المعطيات الميدانية المرصودة عن تفاوت في سرعة هذه الرياح؛ حيث تبلغ سرعة التيارات القادمة من الجهة الشرقية ما متوسطه 3.5 م/ث، في حين تزداد شدة الرياح الغربية لتصل سرعتها السنوية إلى 5.5 م/ث.

ومن الناحية الزمنية، يسجل النشاط الهوائي المعتاد حضوراً يقدر بـ 25 يوماً على مدار السنة، مع ملاحظة ذروة هذا النشاط وتزايد تيرته بشكل ملموس خلال فصلي الصيف وتحديدًا في شهري يوليو وأغسطس

المخطط رقم (04) : يوضح اتجاه الرياح في مدينة البويرة



المصدر: المخطط التوجيهي لهيئة وتعمير+معالجة الطالب 2026

تتمتع مدينة البويرة بخصوصية جغرافية ناتجة عن تمازج تضاريسي فريد بين السهول والهضاب والمرتفعات، وهو ما يجعل من بيئتها الطبيعية محدداً أساسياً يوجه مسار النمو الحضري. إن خضوع المدينة لمناخ متوسطي يتميز بتطرف فصلي واضح بين جفاف صيفي حاد وشتاء ممطر وبارد، يُعدّ هذا التنوع الطبيعي عاملاً حاسماً في التخطيط الحضري، إذ يفرض ضرورة التكيف مع المعطيات البيئية لضمان تنمية عمرانية متوازنة ومستدامة. من خلال:

- هندسة البنية التحتية وتصريف المياه: يفرض التباين الشديد في معدلات التساقط (من 10 ملم صيفاً إلى قرابة 100 ملم شتاءً) تصميم شبكات تطهير وصرف مطري ذات سعة استيعابية عالية قادرة على احتواء ذروة التدفقات المائية المفاجئة، لضمان حماية النسيج العمراني من مخاطر الفيضانات الموسمية دون هدر اقتصادي.
- المعايير التقنية للمباني: تتطلب مستويات الرطوبة العالية شتاءً والحرارة المرتفعة صيفاً اعتماد معايير بناء تركز على "العزل الحراري والمائي". ويشمل ذلك تصميم أسطح منحدرّة وأنظمة تصريف كفؤة، مع اختيار مواد بناء تعكس الإشعاع الشمسي لتقليل استهلاك الطاقة في التبريد.
- التخطيط المكاني والمجالي: إن الارتفاع الملحوظ في درجات الحرارة يستوجب تخطيطاً يحد من ظاهرة "الجزر الحرارية الحضرية"؛ وذلك عبر تقليل كثافة البناء في المناطق الساخنة، وتصميم شوارع ضيقة نسبياً أو مشجرة توفر الظلال الطبيعية والتهوية المستمرة للمساحات العامة.
- إدارة الفراغات والشبكات الخضراء: تمثل المساحات الخضراء والحدائق رئة المدينة ووسيلة طبيعية لامتصاص مياه الأمطار الزائدة وتقليل الجريان السطحي. لذا، يجب دمج النباتات المحلية المقاومة للجفاف في النسيج الحضري لتلطيف المناخ المحلي خلال فترة الصيف الطويلة.
- توجيه التوسع العمراني وحماية الأودية: تظل المناطق المنحدرة ووضفاف الأودية نقاطاً حساسة تستدعي الحذر؛ مما يفرض تجنب البناء في مسارات المياه الطبيعية أو تطوير أنظمة صد وحماية متطورة لمنع الكوارث الطبيعية الناتجة عن التقلبات الجوية المفاجئة.
- استدامة الموارد المائية والطاقة: استجابةً لشح المياه صيفاً، تبرز الحاجة لاستراتيجيات تخزين مياه الأمطار على مستوى الأحياء والمباني، بالتوازي مع تعزيز شبكات الطاقة لمواجهة الأحمال المتزايدة صيفاً، مع التوجه نحو الطاقات المتجددة كحل مستدام.

1-2-2/ الدراسة العمرانية:

تمثل المقاربة العمرانية الركيزة المحورية لاستيعاب الواقع الراهن لمدينة البويرة، حيث تتيح تفكيك وتحليل عناصرها البنيوية المتداخلة، بدءاً من الخصائص الجيومورفولوجية للموقع، وصولاً إلى هندسة المسالك الطرقية والتوزيع المكاني للكتلة السكانية.

ولا تقتصر غاية هذه الدراسة على التوصيف الفني فحسب، بل تمتد لبلورة رؤية استراتيجية متكاملة تستهدف عقلنة التوسع الحضري وتنظيم المجال المكاني وفق معايير الاستدامة. ويتحقق ذلك من خلال رصد دقيق لكافة المتغيرات والمؤثرات التي تشكل ملامح التهيئة العمرانية، مما يضمن توجيه مسارات النمو المستقبلي للمدينة بطريقة توازن بين المتطلبات الوظيفية والحفاظ على التوازن البيئي والمجالي.

1-المراحل التاريخية لتوسع مدينة البويرة:

لتحليل العلاقة القائمة بين تطور التعمير وأشكال استغلال العقار الحضري في بلدية البويرة، يتوجب العودة إلى الخلف تاريخياً؛ ليس بهدف سرد الأحداث فحسب، بل لإبراز التحولات التي طرأت على النسيج العمراني وفهم وتيرة النمو في كل مرحلة. يهدف هذا التتبع إلى تحديد معالم كل حقبة، ومعرفة التغيرات الحاصلة بها وطرق استهلاك عقارها، حيث تبلور التطور العمراني للمدينة عبر المراحل التالية:

المرحلة الأولى: ما قبل 1830

تعد منطقة البويرة مهداً لحضارات عريقة، وتعتبر الآثار المادية والمواقع القائمة إلى اليوم شاهداً قوياً على وجودها منذ القدم، ويمكن تقسيم هذه الفترة إلى المحطات التالية:

- فترة ما قبل التاريخ: يضرب تاريخ المدينة في عمق الزمن، والدليل على ذلك مغارة الأخضرية التي تعود إلى العصر الحجري، بالإضافة إلى موقعي أحنيف و أولاد إبراهيم بمشدالة.
- فترة العصور القديمة: تميزت بوجود مواقع عديدة خاصة في منطقة سور الغزلان مثل "غرفة أولاد سلامة" (امتداد لمدينة أوزيا الرومانية)، إلى جانب كتابات وأنصاب تذكارية ورسومات جدارية، وموقع "تاشيشت" ببلدية العجيبة الغني بالفخار الروماني والمسكوكات والفسيفساء.

- **الفترة الرومانية:** شهدت استيطان الرومان للمنطقة، وتظهر آثارهم في بلدية سوق الخميس عبر الآبار وأسوار القلعة. كما أشار المؤرخ "مبارك الميلي" إلى تمركز "الهلاليين" القادمين من مصر في عهد الدولة الفاطمية بهذه المنطقة.
- **فترة الإسلامية:** عُرفت البويرة في هذه الحقبة باسم "حمزة"، نسبةً إلى مؤسسها حمزة بن سليمان بن الحسن (من نسل علي بن أبي طالب رضي الله عنه). وقد شهدت المنطقة ازدهاراً علمياً وثقافياً لافتاً، برز خلاله علماء أجلاء منهم: الشيخ المنصور بن أحمد بن عبد الحق المشدالي، ناصر الدين المشدالي، وعمران المشدالي (مؤسس المدرسة التاشفينية بتلمسان). كما يُنسب إليها الشيخ ابن أجروم، صاحب كتاب "الأجرومية"، نسبةً إلى قرية قرومة بولاية البويرة.
- **الفترة العثمانية:** مع وصول العثمانيين إلى المنطقة، اتخذ تعمير البويرة طابعاً إدارياً وعسكرياً؛ حيث أنشئ "برج الترك" ليكون مركزاً لجمع ضرائب السوق وقاعدة عسكرية لمراقبة حركات السكان عبر محور الجزائر-قسنطينة. تميز هذا البرج بوجود بايين لدفع رسوم العبور، وكان يرتبط بالقلعة العسكرية والمركز الإداري عن طريق نفق تحت الأرض.



المصدر: أرشيف الولاية

المرحلة الثانية: مرحلة الاستعمار الفرنسي: 1830-1962

بعد وصول المستعمر الفرنسي إلى بلدية البويرة، أعلن الدستور الفرنسي بدءاً من عام 1848 برنامجاً لإنشاء 42 مستوطنة زراعية للمعمرين، بهدف توفير العمل وتقليص نسبة البطالة في باريس. تم إنشاء منطقة البويرة كمركز حضري لرعاية الجنود الفرنسيين، وذلك بعد اكتشاف الإمكانات الزراعية والثروات الفلاحية التي تزخر بها المنطقة، والاستفادة من موقعها كمركز للتبادلات التجارية (سوق) وموقع استراتيجي للدفاع والتسيير الداخلي.

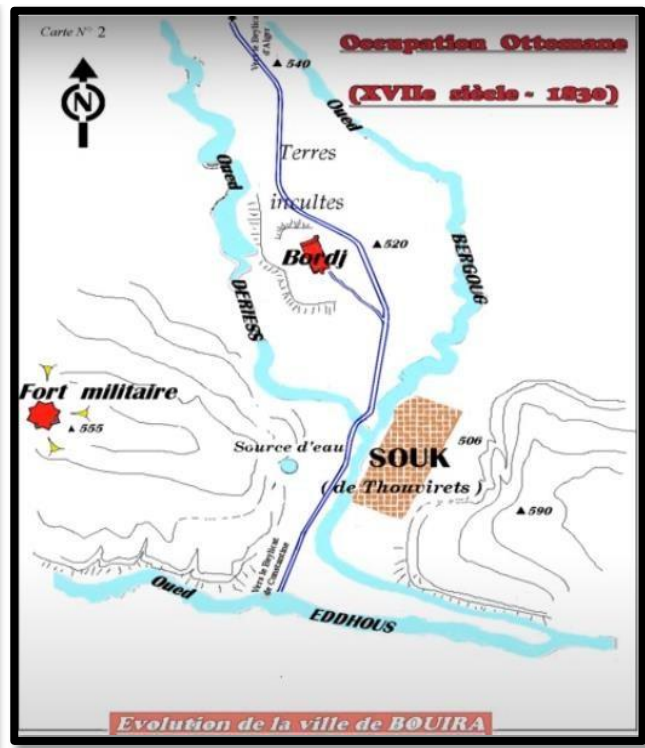
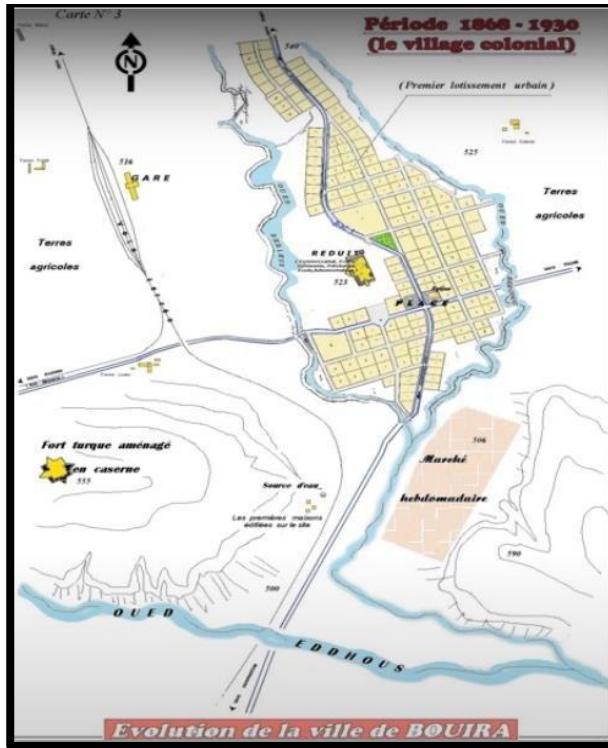
- فترة ما بين : 1868-1930 : نشأت بلدية البويرة في 28 سبتمبر 1868 م على يد المارشال (ماك ماهون)، حيث تم إنشاء أول حي عمراني بالقرب من برج الترك، والذي طغى عليه النموذج الغربي في التخطيط. كما رُمم برج الترك لاستخدامه كمركز اجتماعي وإداري للمقاطعة. وتمركز الجيش على حدود السوق حيث

شيدوا المنازل والمتاجر والحانات، بالإضافة إلى إنشاء طريق ثانوي يربط المناطق المجاورة (طريق عين بسام- حيزر) بمدينة البويرة، ويلتقي مع طريق الجزائر قسنطينة في ساحة تنتهي بكنيسة.

كما شهدت هذه الفترة تشييد مرافق عمومية هامة مثل ساحة المدينة (ساحة الشهداء حالياً)، الكنيسة (المعهد الموسيقي حالياً)، مدرسة ابن خلدون، ومركز للبريد وآخر صحي. وتم وضع سكة حديدية لنقل البضائع والجنود، مرفقة بمحطة للمسافرين ومخزن لحفظ المنتجات الفلاحية.

المخطط رقم(07): يبين مدينة البويرة ما بين 1868-1930م

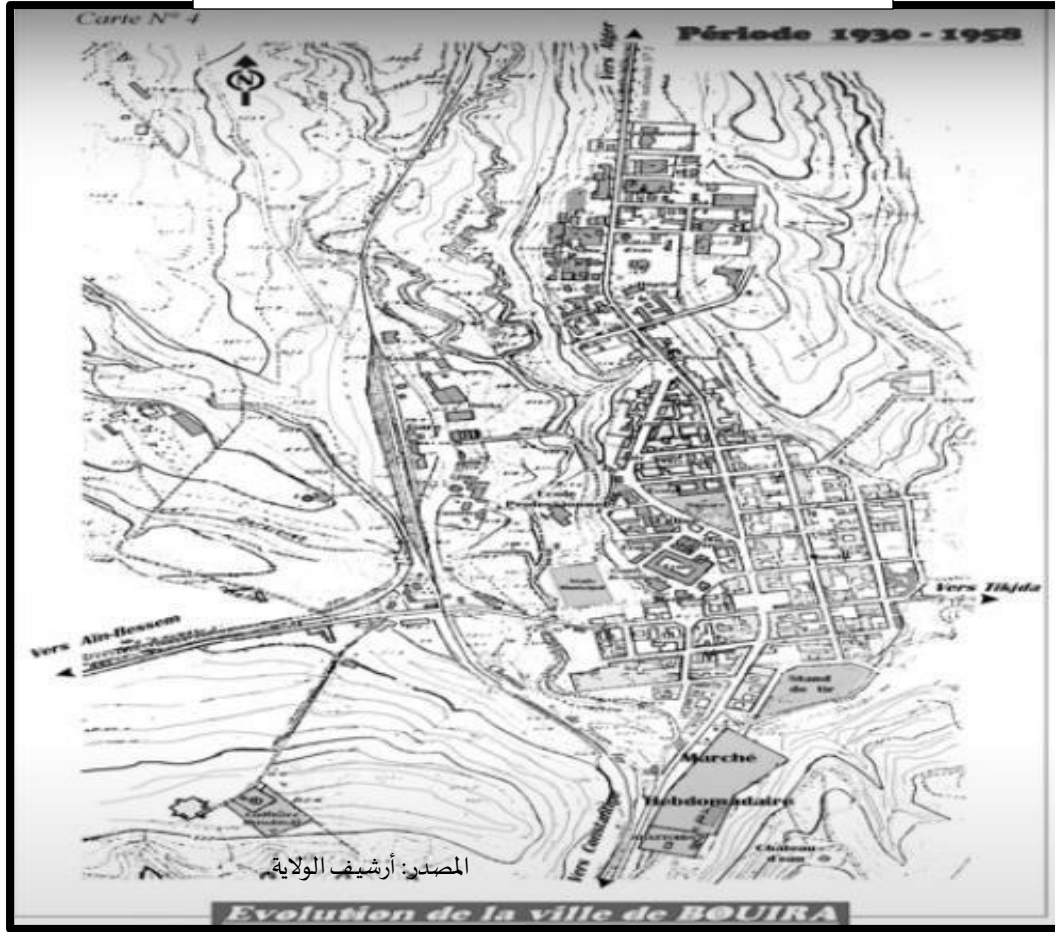
المخطط رقم(06): يبين مدينة البويرة في الفترة العثمانية



المصدر: أرشيف الولاية

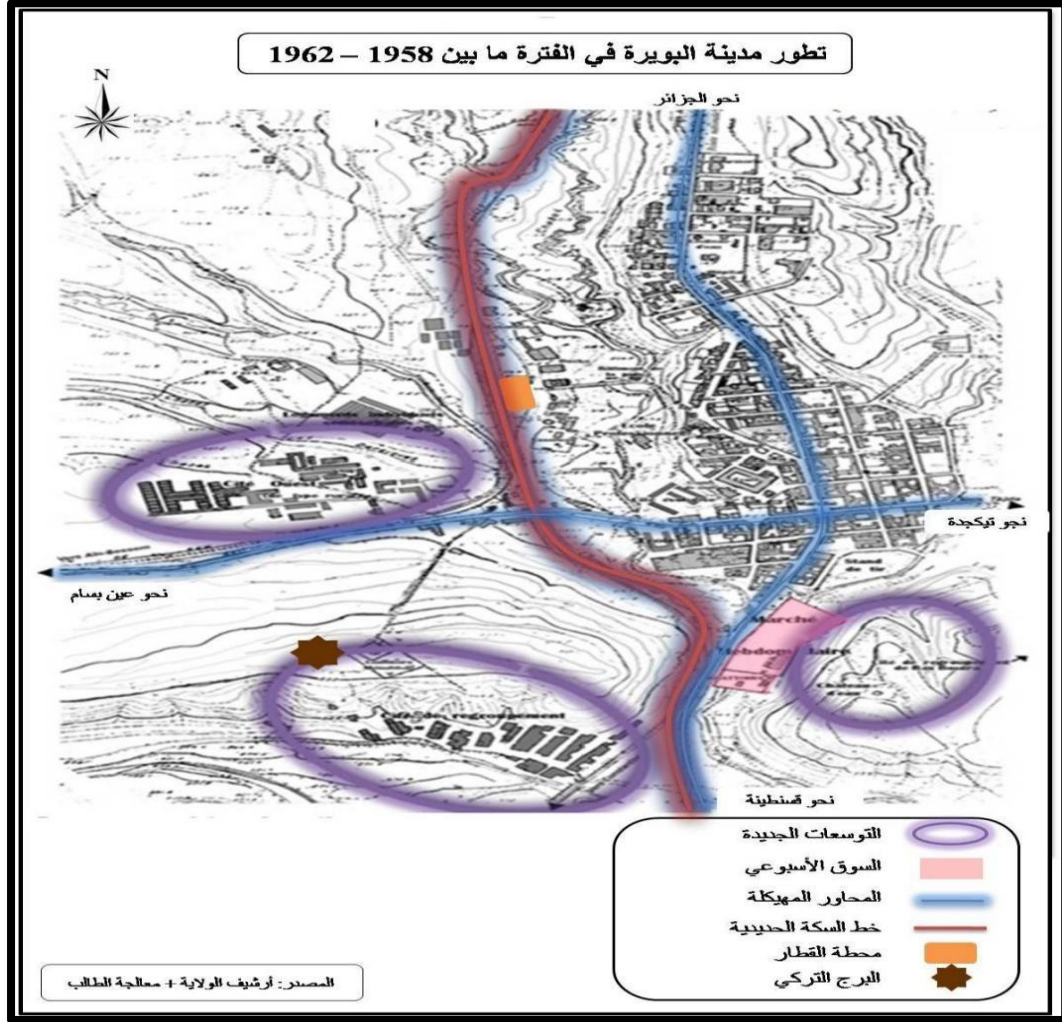
- فترة ما بين: 1930-1958: خلال هذه الفترة، تمركز نمو المدينة في الجهة الشمالية مع الحفاظ على نفس أسلوب التخطيط السابق، إلا أن اندلاع الحرب العالمية الثانية أدى إلى توقف نمو المدينة مؤقتاً، حيث عُلفت عدة مشاريع كانت مبرمجة لإنجاز الملعب والمدرسة والمستشفى، بالإضافة إلى مشاريع أخرى توقفت نتيجة لتلك الظروف

المخطط رقم(08): يوضح مدينة البويرة في الفترة 1930-1958 م



- فترة ما بين 1962 – 1958 اتسمت هذه المرحلة بتكثيف عمليات البناء وإعادة التوطين لمحاربة النزوح الريفي، حيث زحف النسيج الحضري نحو الجهة الشرقية بمحاذاة الطريق الوطني رقم 5. ولتوفير الوعاء العقاري، تم ردم وتغطية واد برقوق وواد الدريس، وشُيدت مرافق جديدة كمدرسة عبد الرحمان ميرة كما قسم العمران إلى جزر مستطيلة تحدها شوارع بعرض 10 م، باستثناء الطريق الوطني رقم 5 بعرض 14 م، وقسمت هذه الجزر إلى قطع بمساحة 30 إلى 40 متراً ذات طابع أوروبي خُصصت للمستوطنين. وتتميز النمط المعماري بالواجهات المفتوحة، الشرفات، واستقامة الطرقات، مع بروز المنشآت العسكرية في النسيج المدني.

المخطط رقم (09): يوضح مدينة البويرة في الفترة 1958-1962

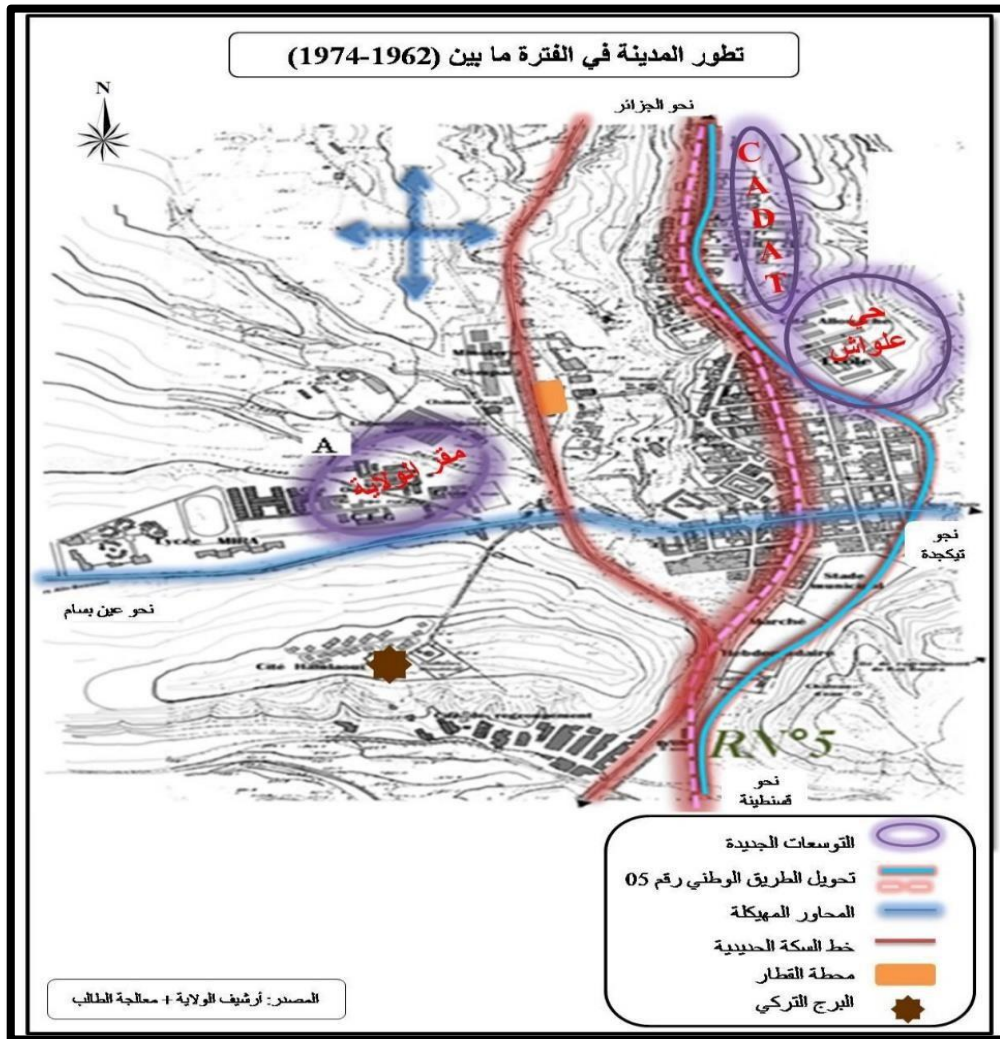


المرحلة الثالثة: ما بعد الاستقلال: 1962 - 1974:

شهدت المدينة عقب الاستقلال طفرة في التوسع العمراني شملت مختلف النواحي، مدفوعة بموجات نزوح ريفي واسعة نحو مقر البلدية، مما أدى إلى ارتفاع حاد في الطلب على الوحدات السكنية. وقد استوجبت هذه الضغوط الديموغرافية توسيع النسيج الحضري باتجاه الجهة الغربية. ونتيجة لهذا التطور الهيكلي

والنمو المتسارع، رُقيت المدينة إلى مصاف ولاية في عام 1974، مما مكنها من الاستفادة من تجهيزات إدارية وسيادية هامة، أبرزها مقر الولاية والمحكمة. كما تميزت هذه المرحلة بالتوسع على جانبي الطريق الوطني رقم 05 من جهتي الشرق والغرب، بالإضافة إلى إنشاء الجسر الاستراتيجي الرابط بين النسيج العمراني القديم والمنطقة السكنية الجديدة لضمان التكامل الحركي والوظيفي للمدينة.

المخطط رقم (10) : يوضح مدينة البويرة في الفترة 1962-1974

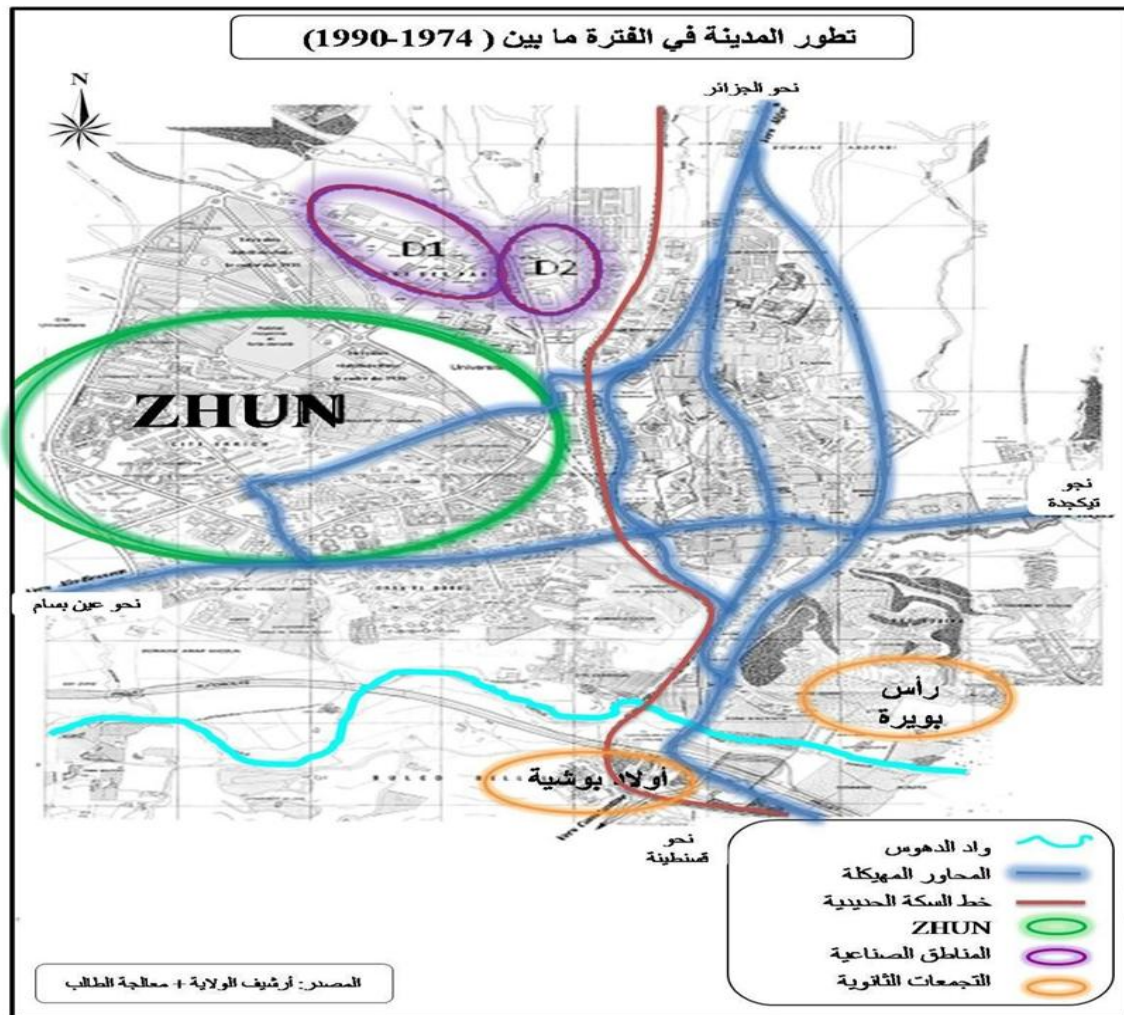


المصدر: أرشيف الولاية + معالجة الطالب 2026

• **الفترة 1974 – 1990:** شهدت هذه الحقبة تدعيم القاعدة العمرانية من خلال إنشاء المنطقة العمرانية السكنية الجديدة في الجهة الغربية، بالإضافة إلى إطلاق ثلاث مناطق للتوسع الحركي والحضري (ZHUN). وفي إطار استراتيجية الثورة الزراعية، تم تشييد ثلاث قرى اشتراكية هي: (قرية رأس البويرة، قرية سعيد عبيد، وقرية ثامر).

وعلى الصعيد الخدمي والاستثماري، استفادت المدينة من حزمة تجهيزات هيكلية شملت الهي الإداري، المستشفى، منطقة النشاطات، والجامعة. وفي عام 1988، نُفذت آخر العمليات العمرانية الكبرى قبل اعتماد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (PDAU). كما برز خلال هذه الفترة تجمعان ثانويان هما: أولاد بوشية (خلف واد الدهوس) ورأس البويرة (على هضبة رأس البويرة جنوب المدينة)، مع تعزيز المنشآت بالمركب الرياضي، الإقامة الجامعية، ومحطة التصفية.

المخطط رقم (11) : يوضح مدينة البويرة في الفترة 1974-1990

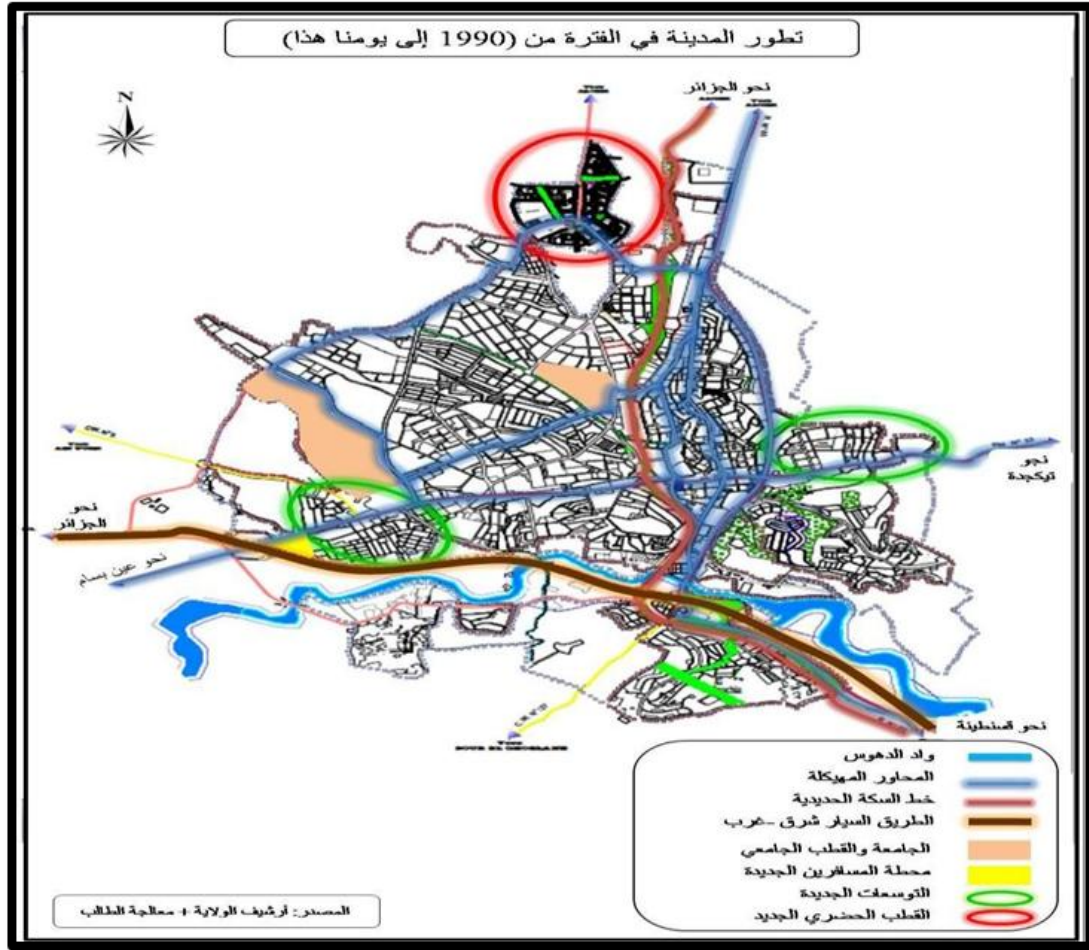


- فترة من سنة 1990 إلى اليوم: أصبح التخطيط الحضري ضرورة حتمية في هذه المرحلة، لا سيما بعد صدور المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (PDAU) سنة 1990 م. وقد اتسمت هذه الحقبة بتسارع وتيرة الإنجازات في مختلف أنحاء المدينة، شملت مرافق سيادية وخدمية مثل مقر الدائرة، دار الشباب، البنك، وفندق "روايال"، بالإضافة إلى إنشاء المركز الجامعي، المركز الجديد للدائرة، ودار الثقافة.

وعلى صعيد البنية التحتية والنقل، تم تحويل محطة المسافرين نحو الجهة الشرقية، وإنجاز شطر الطريق السيار شرق-غرب المار بمدينة البويرة. كما تم تعزيز الفضاءات البيئية بإنشاء عدة مساحات خضراء، منها: حديقة عيقون علي، حديقة قويزي سعيد، حديقة حجابي إبراهيم، حظيرة الريش، وحديقة جرجرة، مع وجود برامج أخرى قيد التنفيذ.

وقد اتخذ توسع المدينة منحىً سريعاً جداً نحو جهات الشمال والشرق والغرب (لا سيما حي حركات عمر وعمر خوجة)، مدفوعاً بالعمليات العقارية الكبرى التي أشرفت عليها الوكالات المختصة، مثل مشروع 140 مسكن، منطقة ذراع البرج الشرقي، و1660 مسكن متفرقة، إلى جانب مشاريع سكنية أخرى في طور الإنجاز.

المخطط رقم (12) : يوضح مدينة البويرة في الفترة 1990 الى يومنا هذا



المصدر: أرشيف الولاية + معالجة الطالب 2026

2- الحظيرة السكنية :

يمثل القطاع السكني الحجر الزاوية في التكوين البنيوي للمدينة، والوحدة الحيوية التي تتوجه إليها كافة مجهودات التخطيط العمراني. ومن هذا المنطلق، فإن تتبع المسار التطوري للرصيد العقاري السكني يُعد مؤشراً جوهرياً لاستيعاب التحولات الحضرية الكبرى وصياغة سياسات إسكانية فعالة. وفيما يلي عرض لواقع السكن بمدينة البويرة وفقاً لمعطيات سنة 2024 وأثره على المورفولوجيا العامة للمدينة:

تشير التقديرات الإحصائية لعام 2024 إلى أن إجمالي الحظيرة السكنية بمدينة البويرة قد بلغ نحو 24,350 وحدة سكنية، وهو رقم يعكس تسارعاً ملحوظاً في وتيرة الإنجاز لمواكبة الضغط الحضري المتنامي.

هيمنة النمط الجماعي: يستأثر السكن الجماعي بالحصة الأكبر بنسبة تصل إلى 68% أي ما يعادل 16,558 وحدة. (ويعود هذا التركيز الكثيف إلى التوجه الاستراتيجي للدولة نحو تعزيز برامج السكن العمومي الإيجاري (LPL) وصيغة البيع بالإيجار (AADL) ، نظراً لنجاعة هذه الأنماط في استيعاب الطلب المتزايد ضمن نسيج حضري يتسم بالكثافة العالية وضيق الأوعية العقارية.

حضور النمط الفردي والرفي: في المقابل، يشكل السكن الفردي والرفي ما نسبته 32% من إجمالي الرصيد السكاني بواقع 7,792 وحدة. وبالرغم من تراجع حصته لصالح الأنماط الجماعية، إلا أنه لا يزال يحافظ على ثقله في الضواحي والأحياء الطرفية، ما يعكس استمرارية النمط المعيشي التقليدي وارتباط بعض الفئات الاجتماعية بالخصوصية السكنية المنفردة، تظهر هذه التفاصيل والنسب المئوية بشكل مقارن في معطيات الجدول رقم 03

الجدول رقم 03: يوضح الحاضرة السكنية لسنة 2024

المعطيات	السكن	النسبة
السكن الجماعي	16558	68
السكن الفردي	7792	32
المجموع	24350	100

المصدر: المصالح التقنية لبلدية البويرة 2024

تؤكد المؤشرات الرقمية أن بلدية البويرة تشهد ديناميكية سكانية متصاعدة، وإن كانت تتسم بعدم الانتظام الزمني؛ حيث قفز التعداد السكاني من 24,347 نسمة في سنة 1977 ليصل إلى قرابة 145,200 نسمة بحلول عام 2024. هذا التحول الديموغرافي العميق لم يكن وليد الصدفة، بل جاء انعكاساً لتظافر جملة من المتغيرات الاقتصادية والاجتماعية، فضلاً عن الظروف الأمنية التي مرت بها المنطقة، وما رافق ذلك من موجات نزوح ريفي وتوسع في المشاريع الإسكانية وتطوير البنية التحتية.

ويمكن استقراء واقع التوزيع السكاني وبنية المجتمع في النقاط التالية:

- التركيز المجالي والكثافة: تسجل المدينة كثافة سكانية متوسطة تقدر بـ 83 ساكن/هكتار، مع ملاحظة تمركز واضح في المحاور الشمالية والغربية، مما يعكس توجهات الجذب العمراني نحو هذه القطاعات .

- الحيوية الديموغرافية: يتميز الهرم السكاني بطابع في غالب، حيث تستأثر الفئة النشطة (ما بين 20 و65 عاماً) بنسبة تتجاوز 57% هذا المعطى يشير إلى طاقة بشرية هائلة وحيوية اقتصادية كامنة، لكنها تضع المخطط الحضري أمام تحديات جسيمة لتلبية الطلب المتزايد على فرص العمل، الخدمات، والحظيرة السكنية.
- التحدي الحضري: يفرض هذا النمو "الفتي" والمستمر ضرورة تبني استراتيجيات تخطيطية مرنة، خاصة في مركز المدينة الذي يعاني من ضغط عالي، وذلك لضمان توازن الخدمات وتحديث النسيج العمراني بما يتوافق مع الاحتياجات المتطورة لهذه الفئة العمرية الواسعة.

2- التجهيزات :

تمثل التجهيزات العمومية الركيزة البنيوية للحياة الحضرية، فهي ليست مجرد مرافق خدمية، بل هي من أكثر العناصر استهلاكاً وتشكياً للمجال الحضري، واللبننة الأساسية التي يركز عليها التنظيم الوظيفي للمدينة. وتتجلى القيمة الاستراتيجية لهذه التجهيزات في ضرورة أنسنة التوزيع المجالي؛ أي تقريب المرافق من المواطنين وضمان انتشارها المتوازن بين مختلف الأحياء، بما يحقق مبدأ "العدالة المجالية" ويضمن كفاءة الاستفادة لجميع فئات السكان.

علاوة على ذلك، يُعد الاستثمار في هذه المرافق محركاً ديناميكياً للتنمية الشاملة (عمرانياً واقتصادياً)، مما يعزز من مكانة مدينة البويرة كقطب جذب إقليمي يستقطب السكان والأنشطة الاقتصادية من المناطق والبلديات المجاورة. وفي هذا الإطار، يمكن رصد وتصنيف هيكل التجهيزات العمومية المتوفرة بالمدينة وفق النقاط التالية:

1-2 التجهيزات التعليمية:

يُمثل الاستثمار في البنية التحتية التعليمية أحد الركائز الجوهرية للارتقاء بالرأسمال البشري وتحفيز العجلة الاقتصادية للمجالات الحضرية. ومن هذا المنطلق، حظي هذا القطاع بالأولوية في السياسات التنموية للدولة، مما انعكس إيجاباً على مدينة البويرة التي باتت تتوفر على شبكة واسعة ومتنوعة من المرافق التعليمية. تؤدي هذه الهياكل دوراً مزدوجاً؛ فهي من جهة تلي الاحتياجات المتزايدة للسكان، ومن جهة أخرى تساهم في بناء قاعدة معرفية متينة تدعم التطور الاجتماعي للمدينة. ويمكن تصنيف المنظومة التعليمية المتوفرة بالبويرة وفق الأطوار التالية:

- 45 مدرسة ابتدائية ومتوسطة، تضم ما مجموعه 395 قسماً، وتُغطي مختلف الأحياء والمناطق الحضرية.
- 07 ثانويات بطاقة استيعابية تُقدّر بـ 7,400 مقعد بيداغوجي، موزعة على 167 قسماً، وتُعنى بتوفير تعليم نوعي للتلاميذ في المرحلة الثانوية.

- جامعة العقيد أكلي محند أولحاج، بالإضافة الى القطب الجامعي الجديد، جامعة التكوين المتواصل المعهد الوطني المتخصص في التكوين المهني والتمهين

2-2- التجهيزات الصحية:

تمثل الهياكل الصحية الركيزة الحيوية لضمان جودة الحياة الحضرية، حيث تؤدي دوراً جوهرياً في تلبية الاحتياجات اليومية للسكان وتأمين حق العلاج لمختلف الفئات الاجتماعية. ومن هذا المنطلق، أدرجت الدولة تطوير هذا القطاع ضمن أولويات استراتيجياتها التنموية الرامية إلى ترقية الرفاه العام. وفي هذا السياق، تحوز مدينة البويرة على شبكة متنوعة من التجهيزات الصحية التي تضمن تغطية طبية شاملة، وتتنوع وفق الهيكلة التالية:

- المؤسسات الاستشفائية المرجعية: يبرز مستشفى "محمد بوضياف" كقطب صحي رئيسي والمؤسسة الأم في المدينة، حيث يتولى تقديم الرعاية الطبية المتخصصة والعمليات الاستشفائية الكبرى.
- الهياكل الصحية الجوارية: تتوفر المدينة على 4 عيادات متخصصة، بالإضافة إلى مجموعة من العيادات متعددة الخدمات التي تضمن الفحوصات العامة والتدخلات الاستعجالية الأولية لمختلف الأحياء.
- مراكز الرعاية الأولية: تتوزع عبر النسيج الحضري 3 مراكز صحية و 8 قاعات علاج؛ وقد وُضع هذا التوزيع الاستراتيجي لتسهيل وصول المواطنين إلى الخدمات العلاجية القاعدية وتخفيف الضغط عن المؤسسات الكبرى.
- الخدمات الصيدلانية: تدعم المنظومة الصحية بـ 23 صيدلية خاصة، مما يضمن وفرة دوائية وتغطية جغرافية متوازنة تلبى احتياجات مختلف المناطق الحضرية.

2-3- التجهيزات المالية :

تُمثل المؤسسات المالية والمصرفية المحرك الأساسي لدفع عجلة الاقتصاد المحلي، حيث تعمل كقنوات تمويلية حيوية لمختلف المشاريع التنموية والاستثمارية. وفي هذا الصدد، تحوز مدينة البويرة على شبكة بنكية متكاملة تلعب دوراً محورياً في تنشيط الدورة الاقتصادية وتوفير السيولة اللازمة للفاعلين الاقتصاديين. وتتمثل أبرز هذه الهيئات في:

- البنوك التجارية والعمومية: وتشمل المؤسسات العريقة مثل البنك الوطني الجزائري (B.N.A) وبنك الجزائر الخارجي (B.E.A) ، والتي تساهم في تأطير العمليات المالية الكبرى.
- بنوك التنمية والاستثمار: وتضم بنك التنمية المحلية (B.D.L) والبنك الجزائري للتنمية (B.A.D) ، وهي مؤسسات تركز بشكل أساسي على تمويل المشاريع ذات البعد التنموي.

- البنوك المتخصصة: ويبرز هنا بنك الفلاحة والتنمية الريفية (B.A.D.R) ، الذي يلعب دوراً جوهرياً في دعم القطاع الزراعي والأنشطة المرتبطة بالوسط الريفي للمنطقة.
- 2-4- التجهيزات الدينية والثقافية:

تعد التجهيزات الدينية والثقافية من الركائز الأساسية في تعزيز الهوية المحلية، والمحافظة على العادات والتقاليد، فضلاً عن دورها التربوي والترفيهي في تنمية المجتمع. وتزخر مدينة البويرة بعدد من المرافق أبرز هذه التجهيزات:

- في المجال الديني: تضم المدينة 9 مساجد، بالإضافة إلى مدرسة واحدة لتجويد القرآن الكريم، ومقبرتين إسلاميتين، إلى جانب مقبرة مسيحية، مما يعكس التنوع الديني والتاريخي للمنطقة.
- في المجال الثقافي والتربوي: تتوفر البويرة على دار ثقافة واحدة، ومسرح بلدي يُعد فضاءً لإحياء الأنشطة الثقافية، ودار المجاهد كمرفق يُخلد الذاكرة الوطنية. كما تضم المدينة مركزاً ثقافياً إسلامياً ودارين للشباب تُعنيان بتأطير الشباب وتوفير أنشطة تربوية

الجدول رقم 04 : يوضح التجهيزات الدينية والثقافية لمدينة

الرقم	التجهيزات	الرقم	التجهيزات	الرقم	التجهيزات
01	دار الثقافة	09	مساجد	01	مركز ثقافي اسلامي
01	مسرح بلدي	02	دار الشباب	01	مدرسة تجويد
01	مركز إيواء الشباب	01	حضانة	01	دار المجاهد
		01	مقبرة مسيحية	02	مقبرة إسلامية

المصدر: المخطط التوجيهي للهيئة والتعمير 2014

5- التجهيزات التجارية :

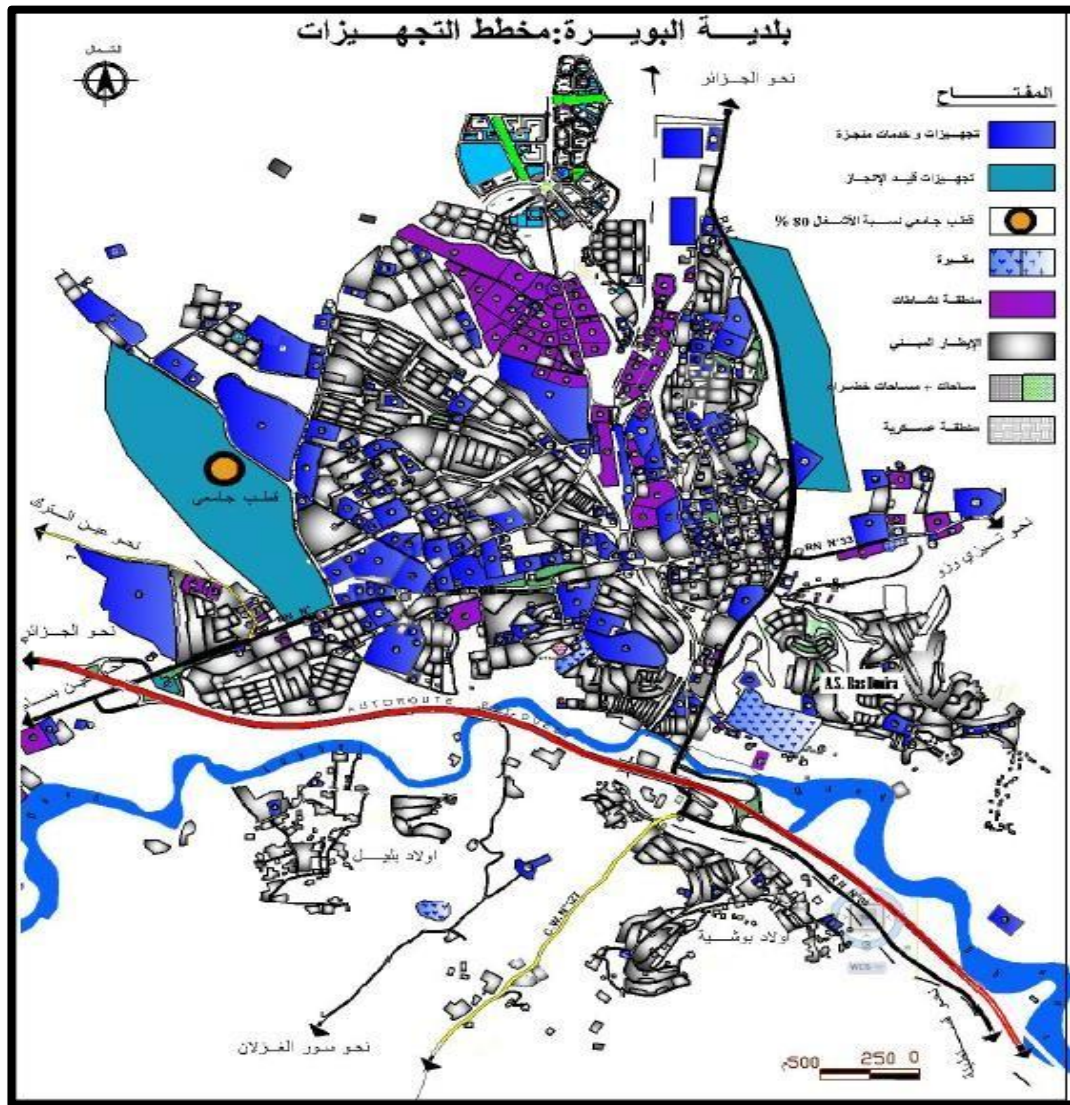
تُمثل المنظومة التجارية المحرك الديناميكي للنشاط الاقتصادي في مدينة البويرة، حيث تساهم في خلق حركية مستمرة وتلبية الاحتياجات المتنوعة للسكان والوافدين. وتتوزع هذه البنية بين قطاعات الخدمات السياحية، فضاءات التسوق الكبرى، وتجارة التجزئة الجوارية وفق التصنيف الآتي:

الجدول رقم 05 : يوضح التجهيزات التجارية لمدينة البويرة

الرقم	التجهيزات	الرقم	التجهيزات	الرقم	التجهيزات
01	مركز تجاري عمومي	01	فندق الرويال	01	فندق السوفي
01	مركز تجاري للخواص (UNO)	1073	تجارة عامة	02	سوق مغطاة

المصدر : المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير 2014

المخطط رقم (13) : توزيع التجهيزات في مدينة البويرة



المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير + معالجة الطالاب 2026

على الرغم من الثراء الكمي والتنوع الوظيفي الذي تحوزه مدينة البويرة من تجهيزات عمومية (تربوية، صحية، إدارية وثقافية)، إلا أن القراءة المكانية لتوزيعها تكشف عن اختلالات هيكلية واضحة؛ حيث يطغى منطق "التركز" في القطاعين الشمالي والشرقي، وتحديدًا ضمن منطقتي النشاطات D1 و D2 وفي المقابل، تعاني الأحياء السكنية الحديثة والمجالات الطرفية من عجز ملموس في المرافق الضرورية، مما يقوض مبدأ تكافؤ الفرص في الاستفادة من الخدمات العمومية، ويضاعف من حدة الضغط المسلط على مركز المدينة الذي باتت بنيته التحتية عاجزة عن استيعاب التدفقات المتزايدة.

وأمام هذا الواقع المعقد، تبرز ضرورة ملحة لتبني استراتيجية إعادة التوازن العمراني، من خلال استحداث أقطاب حضرية مدمجة تتوفر على منظومة خدماتية متكاملة، تهدف بوضوح إلى تحقيق الغايات التالية:

- فك الاختناق الحضري: عبر تخفيف الضغط الوظيفي والسكاني عن النواة المركزية للمدينة.
- معالجة العجز المجالي: سد الفجوات الخدمية في المناطق المحرومة وضمان شمولية التغطية.
- تكريس العدالة الاجتماعية: تحقيق توزيع جغرافي متكافئ للمرافق يضمن سهولة الوصول والإنصاف بين كافة المواطنين.
- تحفيز الاستثمار والتوطن: خلق بؤر جذب جديدة للسكان والأنشطة الاقتصادية، مما يساهم في تنشيط الحركة التنموية المحلية.
- ترقية جودة الحياة: الارتقاء بالمستوى المعيشي من خلال تقريب الخدمات الأساسية من المجموعات السكنية وتقليص مسافات التنقل.

3/ توجهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لبلدية البويرة وتقسيمه إلى قطاعات عمرانية متضمنة مخططات شغل الأراضي

- من بين أهم توجهات المخطط التوجيهي لبلدية البويرة) الذي أعده مكتب الدراسات (CNERU ما يلي:
- تعزيز الاستقلالية: تدعيم مدينة البويرة بالهياكل القاعدية المرتبطة بالقطاع الثالثي العالي لتكتسب استقلالية تجاه ولايتي الجزائر وتيزي وزو.
 - إعادة هيكلة الأنسجة القديمة: التركيز على تجديد النواة الاستعمارية القديمة (Noyau Colonial) والتحكم في التوسع العمراني.
 - التوازن الديموغرافي: الموازنة بين النمو السكاني والاحتياجات السكنية المرتقبة بآفاق 2028 (118,535 نسمة).

- حماية الأراضي الفلاحية: منع البناء في الأراضي ذات القيمة العالية (Classe 1) المحيطة بمقر المدينة.
- تطوير المحاور المهيكلية: تدعيم المحور شمال-جنوب (البويرة - سور الغزلان) والمحور شرق-غرب (الطريق
السيار)

3-1/ تقسيم المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لبلدية البويرة إلى قطاعات عمرانية ومخططات شغل الأراضي

ينقسم مجال بلدية البويرة إلى أربع قطاعات رئيسية:

3-1-1/ القطاعات المعمرة (المدى القريب):

تشمل الأراضي المشغولة فعلياً ببنائات متجمعة والمساحات الفاصلة بينها، وتضم النواة التاريخية والمنطقة الحضرية الجديدة.

الجدول رقم 06: يبين المعلومات المتعلقة بكل مخطط شغل أراضي (أوقطاع) في القطاعات المعمرة ببلدية البويرة سنة 2013

القطاعات العمرانية	مخطط شغل الأرض (أو القطاع)	الحدود العمرانية	المساحة (هكتار)	السكنات الموجودة (2008)	السكان المرتقب (آفاق 2028)
قطاعات معمرة (المدى القريب)	مقر المدينة (Chef-lieu)	الشمال: غابة الريش / الجنوب: وادي الكحل / الشرق: وادي الدوس / الغرب: هضبة مقر الولاية	/	10,604 (احتياج)	90,442 نسمة
	رأس البويرة (Ben Abdellah)	الشمال: غابة رأس البويرة / الجنوب: الطريق الوطني رقم 5 / الشرق: حدود البلدية / الغرب: سيدي بن عبد الله	/	1,767 (تجمعات ثانوية)	15,069 نسمة
	أولاد بوشية	تقع في الجهة الجنوبية الغربية لمقر المدينة، يحدها الطريق الولائي 127.	/	/	(ضمن التجمعات الثانوية)
	سعيد عبيد (VSA)	تقع في أقصى غرب البلدية، يحدها الطريق الوطني رقم 18.	/	/	(ضمن التجمعات الثانوية)

المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير 2014

2-1-3/ القطاعات المبرمجة للتعمير (المدى المتوسط)

تشمل القطاعات المخصصة للتعمير في أفق 10 سنوات (بين 2013 و2023)، وتركز على العمليات السكنية الجارية.

الجدول رقم 07 : يبين المعلومات المتعلقة بالمخططات/العمليات في القطاعات المبرمجة للتعمير بالبويرة

القطاعات العمرانية	نوع البرنامج المبرمج	موقع التدخل والمحيط	عدد السكنات المبرمجة	عدد السكان المرتقب (2018)
قطاعات مبرمجة للتعمير (مدى متوسط)	السكن الاجتماعي (LSP, LSL)	المنطقة الغربية (Plateau Ouest)	3,130 (احتياج إضافي)	72,755 (للمقر)
	سكنات عدل (AADL)	موقع 132 و168 مسكن	300 وحدة	/
	منطقة الأنشطة (D1, D2)	المخرج الجنوبي الشرقي للمدينة	/	/

المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

3-1-3/ قطاعات التعمير المستقبلية (المدى البعيد 2023-2028)

تشمل الاحتياجات العقارية المخصصة للتوسع طويل المدى لاستيعاب النمو السكاني الذي قد يصل إلى 118,535 نسمة.

الجدول رقم (08): يبين المعلومات المتعلقة بقطاعات التعمير المستقبلية لبلدية البويرة

القطاعات العمرانية	المخطط / منطقة التوسع	الحدود والملاحظات	المساحة الإجمالية (هكتار)	الاحتياج السكاني الإجمالي (2028)	السكان المتوقعين (2028)
قطاعات تعمير مستقبلية (مدى بعيد)	مناطق التوسع (Zones d'extension)	مقترحة لتجنب تشعب الجيوب العقارية الحالية	/	23,707 مسكن (كلي)	118,535 نسمة
	توسعات التجمعات الثانوية	أولاد بليل وثامر ورأس البويرة	/	3,014 مسكن	15,069 نسمة

المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير 2014

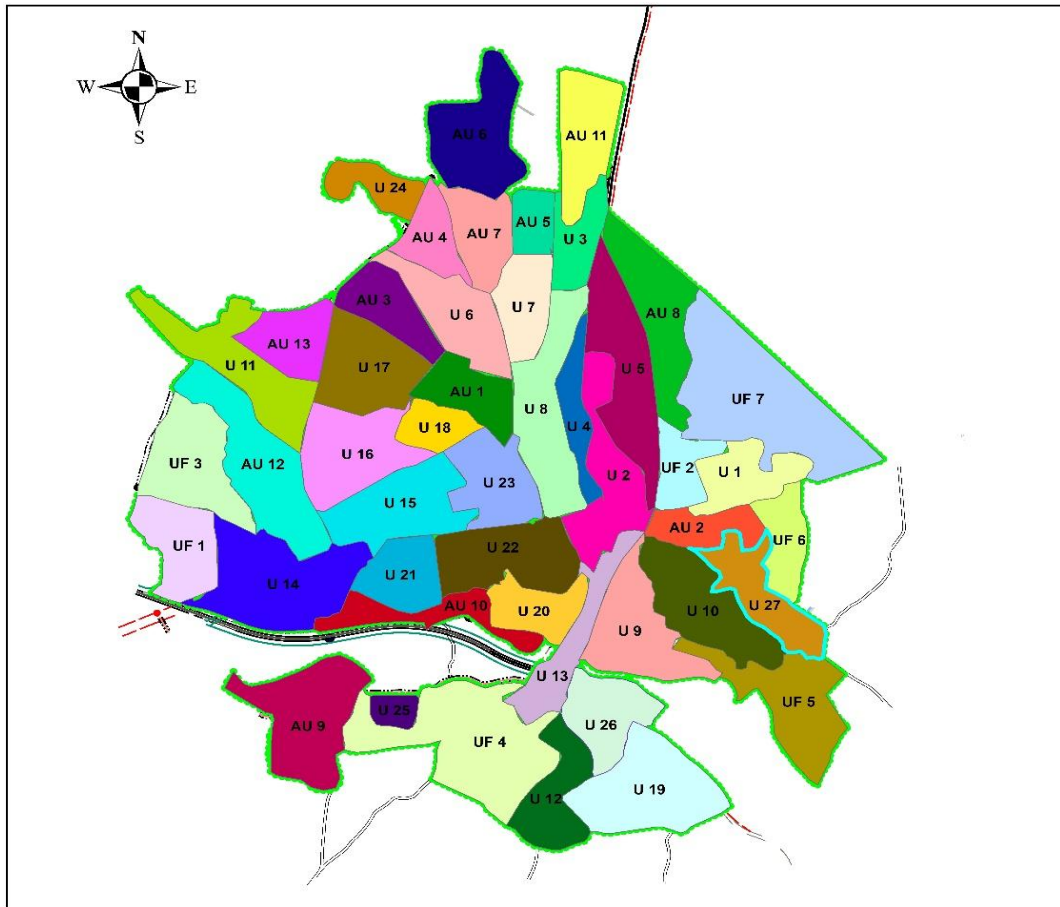
3-1-4/ القطاعات غير القابلة للتعمير:

وهي المناطق التي يمنع فيها البناء لحماية الوظيفة الأساسية للأرض أو لوجود أخطار وارتفاعات:

1. المناطق الفلاحية (ZAg) تشمل 8,704 هكتار (89.30% من البلدية)، خاصة الأراضي المصنفة "الطبقة 1" (3,904.89 هكتار).
2. المناطق الغابية: (ZF) غابة الريش (Errich) ، غابة تاجمانت (Tadjnant) ، وغابة رأس البويرة.
3. مناطق الحماية: (ZPr)
4. ارتفاعات خطوط السكة الحديدية التي تقسم المدينة.
5. ضفاف الأودية (وادي الدوس، وادي الكحل).
6. ارتفاعات خطوط الضغط العالي (HT) وقنوات الغاز.
7. منطقة حماية محطة تصفية المياه. (STEP)

المخطط رقم(14): يوضح مخططات شغل الأراضي في القطاعات المعمرة والمبرمجة للتعمير
والمستقبلية لمدينة البويرة

La carte des POS de la ville de BOUIRA



Les POS de la ville de BOUIRA

LES POS	AU 9	U 6	U 16	U 26
NOM_DE_POS	AU 10	U 7	U 17	U 27
	AU 1	U 8	U 18	UF 1
	AU 2	U 9	U 19	UF 2
	AU 3	U 10	U 20	UF 3
	AU 4	U 11	U 21	UF 4
	AU 5	U 12	U 22	UF 5
	AU 6	U 13	U 23	UF 6
	AU 7	U 14	U 24	UF 7
	AU 8	U 15	U 25	

950 475 0 950 Unknown Units



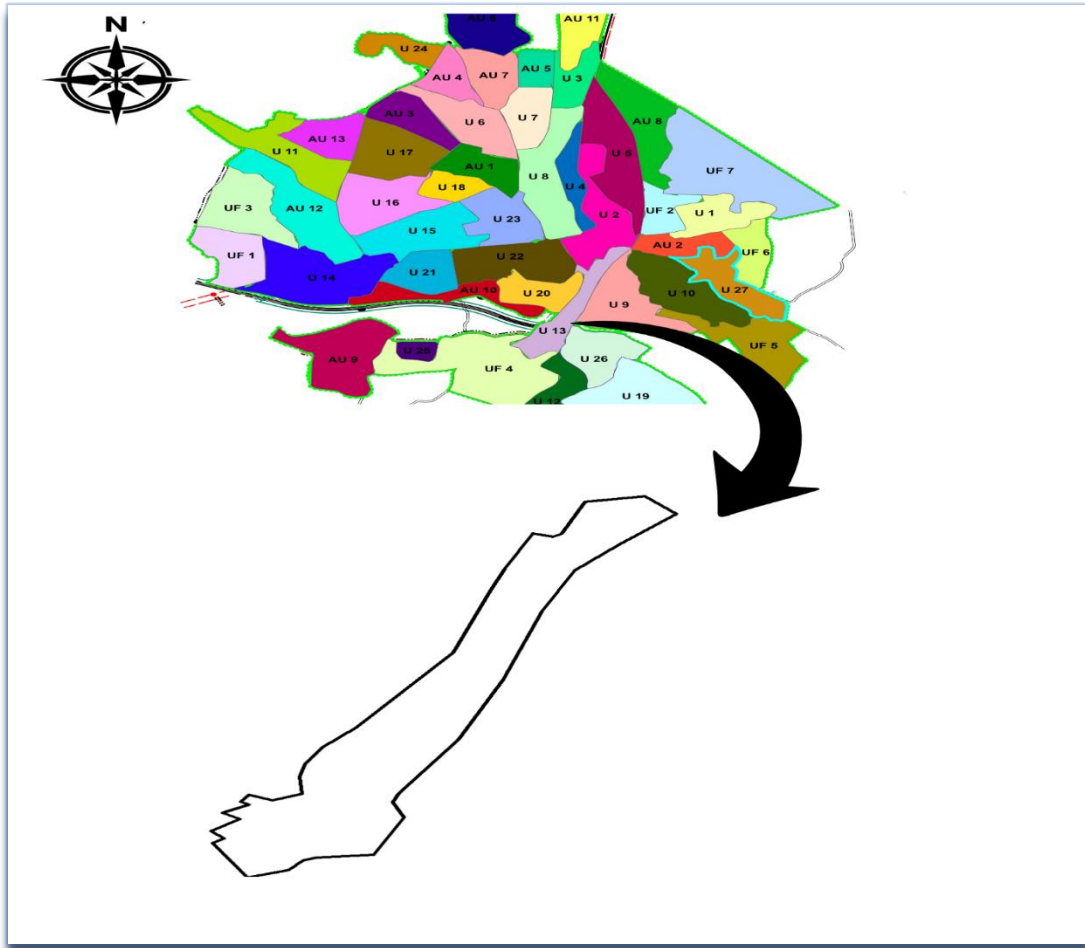
المصدر: إنجاز الطالب 2026

2- تحليل الوضعية الحالية لمخطط شغل الأراضي 13 في مدينة البويرة :

2-1- الموقع الحالي لمخطط شغل الأراضي 13 بمدينة البويرة:

يمتد مخطط شغل الأراضي رقم 13 على مساحة إجمالية تقدر بـ 30.65 هكتار، ويتمتع بموقع استراتيجي ضمن الحدود الجنوبية الشرقية للنسيج الحضري لمدينة البويرة

المخطط رقم (15): يوضح الموقع الحالي لمخطط شغل الأراضي 13 بمدينة البويرة



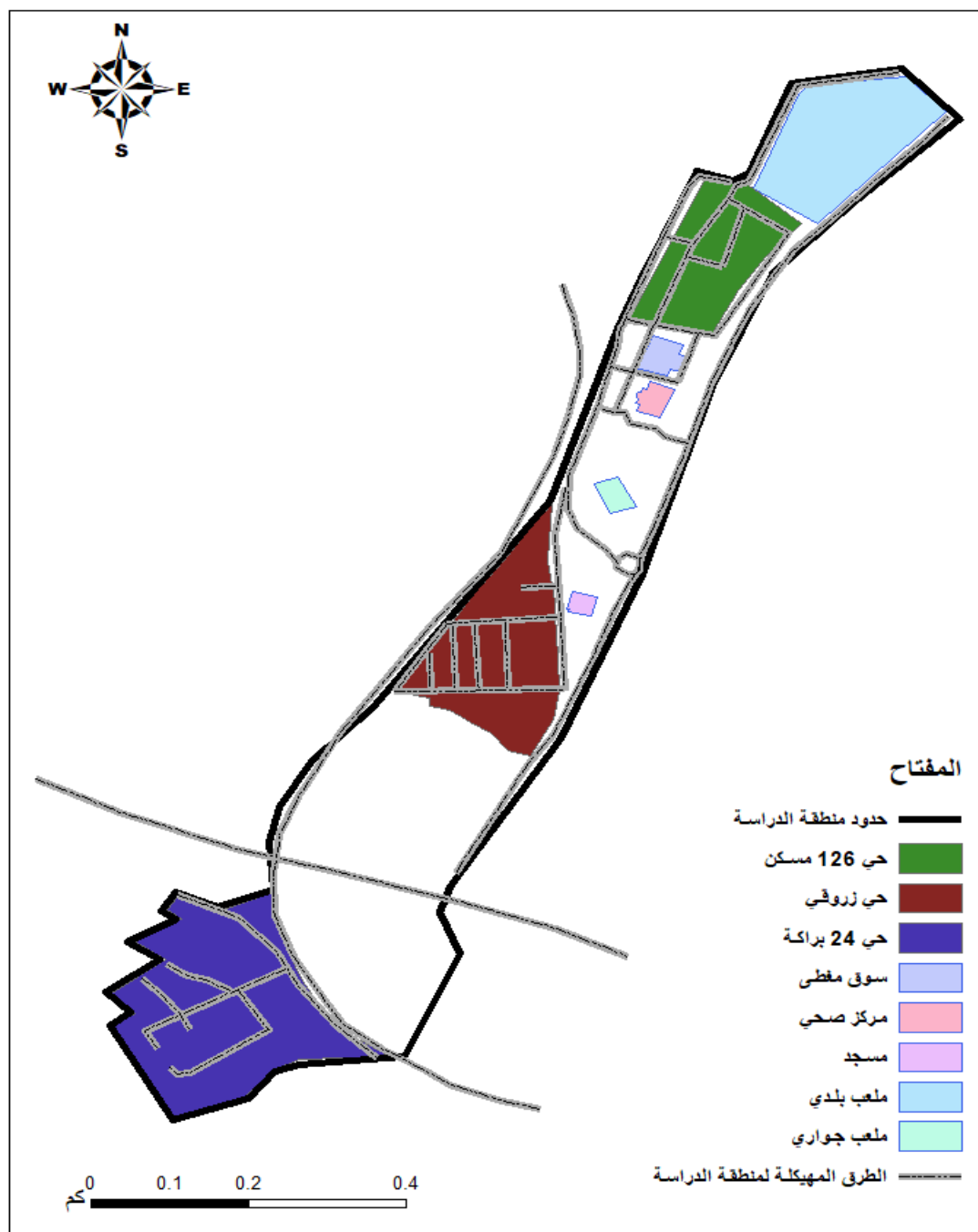
المصدر: إنجاز الطالب 2026

2-3- إستعمالات الأرض بالمخطط رقم 13:

تتوزع استخدامات الأراضي في مخطط شغل الأراضي رقم 13 على مساحة إجمالية تقدر بـ 30.65 هكتار، حيث يغلب عليها الطابع التعميري الموجه لإعادة الهيكلة والتهيئة الحضرية. تتوزع هذه المساحة وظيفياً بين مساحة مشغولة تقدر بـ 25.80 هكتار، تضم نسيجاً سكنياً متنوعاً يشمل السكن الجماعي حي 126 مسكن والسكن الفردي حي زروقي، بالإضافة إلى سكنات غير مستقرة 24 baraques. كما خصص وعاء عقاري هام للتجهيزات العمومية والأنشطة الاقتصادية، يضم مرافق حيوية مثل ملعب بوروبة، مدرسة ابتدائية، مركز صحي، مسجد، وسوق مغطى، إلى جانب أنشطة تجارية وحرفية متنوعة. أما المساحة الشاغرة في المخطط فتقدر بـ 4.85 هكتار، وهي تمثل الرصيد العقاري المتاح لعمليات التوسع والتهيئة المستقبلية وإدراج برامج جديدة

المخطط رقم(16): توزيع استخدامات الأراضي لمخطط شغل الأراضي رقم 13(POS N°13)

توزيع استخدامات الأراضي لمخطط شغل الأراضي رقم 13



المصدر: إنجاز الطالب 2026

2-5- النسيج العمراني:

2-5-1 التعداد السكاني لمنطقة الدراسة (مخطط شغل الأراضي رقم 13):

وفقاً لبيانات مديرية البرمجة ومتابعة الميزانية لعام 2024، بلغت الكتلة السكانية للمنطقة 1680 نسمة. وتعكس هذه المعطيات نمواً ديموغرافياً يستوجب تكييف مخططات التهيئة والتعمير مع الاحتياجات المتزايدة، لضمان كفاءة التخطيط العمراني وتغطية الطلب على التجهيزات والخدمات الأساسية.

2-5-2 الكثافة السكانية:

تتمثل الكثافة السكانية في العالقة الموجودة بين عدد السكان والمساحة حيث تقدر المساحة العقارية لمنطقة الدراسة بـ 30,65 هكتار، كما يقدر عدد سكانها بـ 1680 نسمة.

وبالتالي تبلغ الكثافة السكانية الخام للمنطقة حوالي 54.81 نسمة/هكتار وهي كثافة تعتبر متوسطة إلى منخفضة مقارنة بالأقطاب الحضرية الكبرى، مما يشير إلى نمط استغلال عقاري يوفر حيزاً مكانياً ملائماً للسكان. ويعود استقرار هذا المؤشر إلى التوازن في توزيع الوحدات السكنية ونوعية النسيج العمراني للمخطط، وهذا ما يوضحه الجدول أدناه

جدول رقم (09): يبين الكثافة السكانية لمخطط شغل الأراضي 13

عدد السكان (نسمة)	المساحة العقارية (هكتار)	الكثافة السكانية (نسمة/هكتار)
1680	30,65	54.81

المصدر: من اعداد الطالب انطلاقاً من معطيات 2024.

3-2-5 دراسة الطار المبنى والغير مبني:

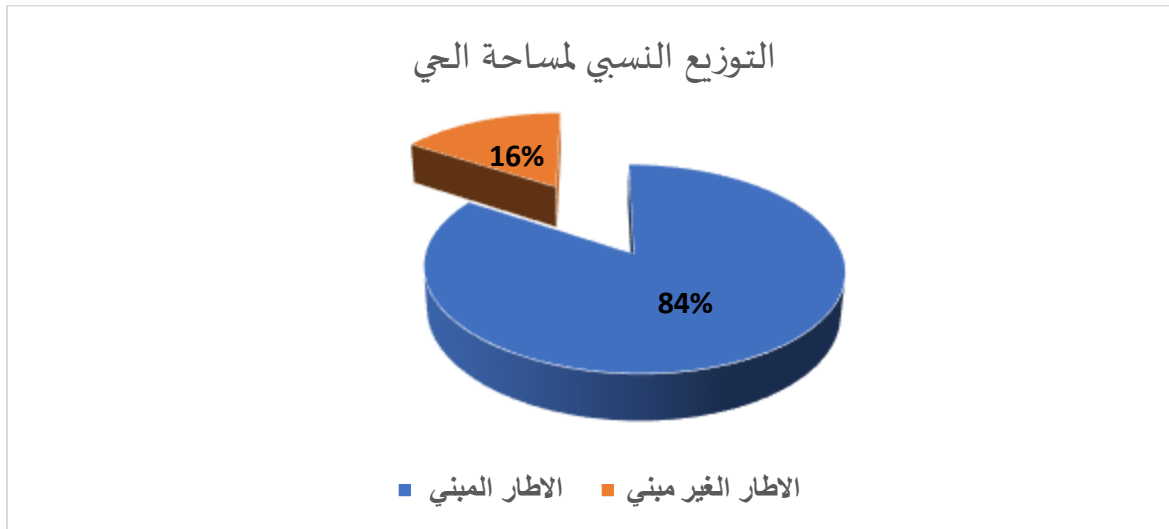
تنوزع المساحة العقارية لمخطط شغل الأراضي رقم 13 والبالغة 30.65 هكتار بين إطار مبني ومساحات شاغرة؛ حيث يشغل الإطار المبنى مساحة تُقدر بـ 25.80 هكتار، وهو ما يمثل نسبة 84.18% من المساحة الإجمالية للمخطط. وفي المقابل، تبلغ المساحة الشاغرة (الكرة الحرة) ما مقداره 4.85 هكتار، أي بنسبة تبلغ 15.82%، وهي المساحة التي تشكل الرصيد العقاري المتاح لعمليات التوسع، الفراغات الحضرية، والتهيئة المبرمجة مستقبلاً

جدول رقم (10): يبين الإطار المبني والغير مبني لمنطقة

التعيين	المساحة (هكتار)	النسبة (%)
المساحة المبنية	25.80	84.18
المساحة الغير مبنية	4.85	15.82
المساحة الكلية	30.65	100

المصدر : من إعداد الطالب 2026

الشكل رقم (02) : دائرة نسبية توضح الاطار المبني و الاطار الغير مبني



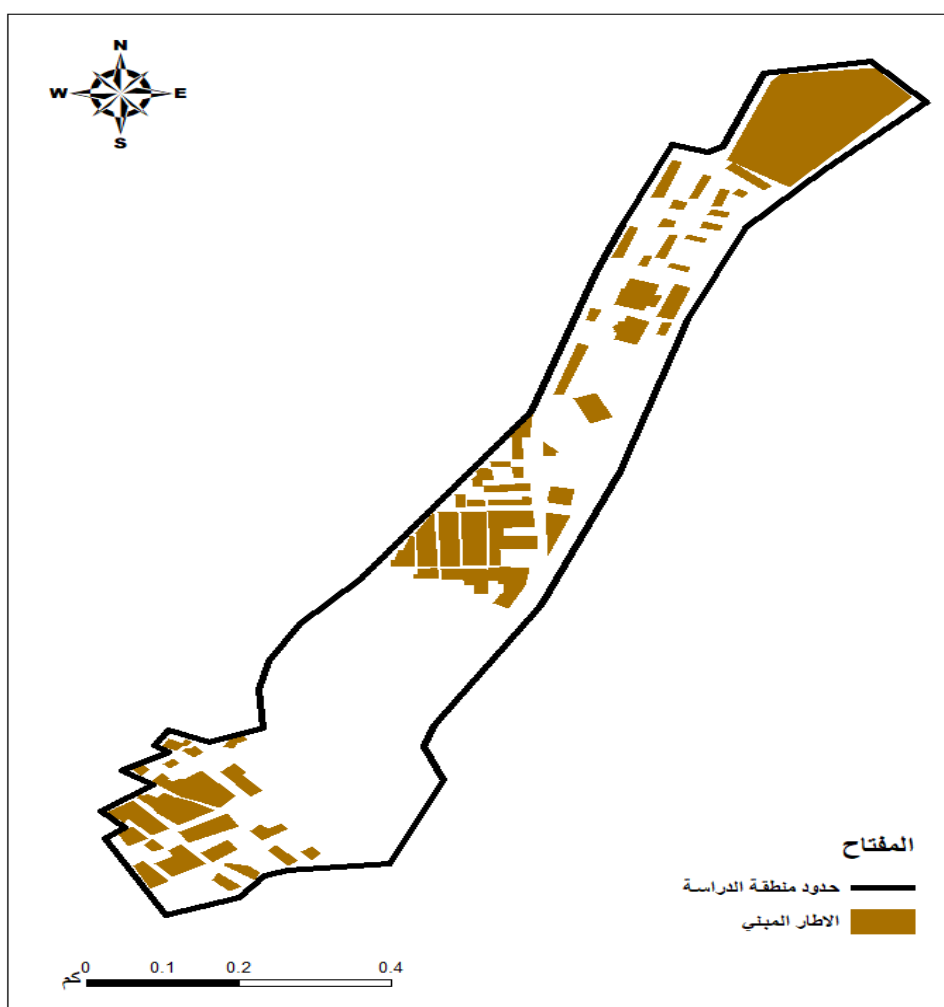
المصدر : من إعداد الطالب 2026

الإطار المبني:

الإطار المبني هو كل منشأة هندسية تمثل مبنى أو تجهيزات تم إنشاؤها من طرف الإنسان بهدف تلبية مختلف الاحتياجات السكنية أو الاقتصادية أو الاجتماعية أو الخدمية، ويشمل ذلك المباني السكنية والإدارية والتجارية والصناعية، إضافة إلى مختلف التجهيزات العمومية كالمؤسسات التعليمية والصحية والرياضية والثقافية.

المخطط رقم (17): توضح الاطار المبني في مخطط شغل الأراضي 13

الاطار المبني في مخطط شغل الأراضي رقم 13



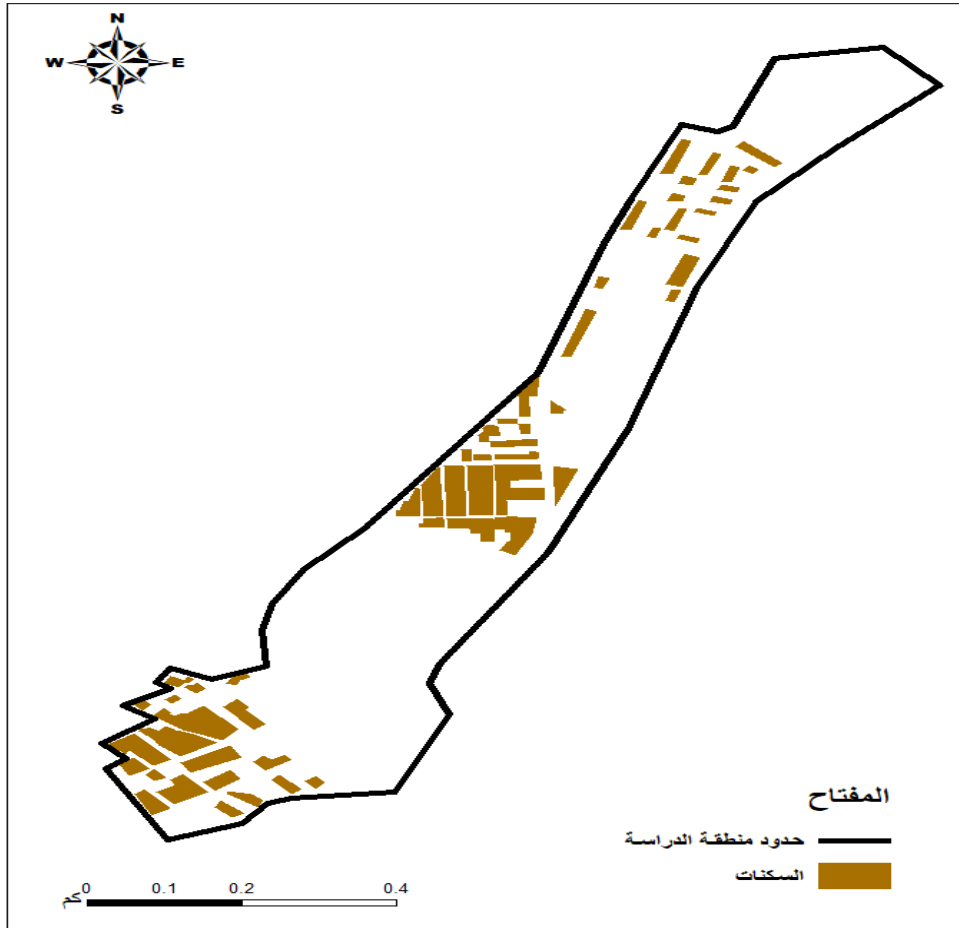
المصدر : من إعداد الطالب 2026

1. المباني السكنية:

المباني هي منشآت هندسية يتم تشييدها باستعمال مواد وتقنيات البناء المختلفة بهدف توفير فضاءات مخصصة للسكن أو العمل أو التعليم أو النشاطات التجارية والخدمات. وتختلف المباني من حيث الشكل والحجم والوظيفة، فقد تكون سكنية أو إدارية أو صناعية أو تجارية أو عمومية.

المخطط رقم (18): توضيح المباني السكنية في مخطط شغل الأراضي 13

السكنات في مخطط شغل الأراضي رقم 13



المصدر : من إعداد الطالب 2026

1-1 نمط البناءات:

يتوزع النسيج العمراني ضمن مخطط شغل الأراضي رقم 13 على نمطين أساسيين من البناءات:

- النمط الجماعي: تتراوح مستوياتها بين 4 إلى 5 طوابق [R+4 إلى R+5]
- النمط الفردي: ويغلب عليه الطابع السكني المنخفض والمتوسط، حيث يتدرج ارتفاع البناءات فيه ولا يتجاوز طابقين أو ثلاثة طوابق [R+2 أو R+3]

صورة رقم 01 تبين نمط الجماعي



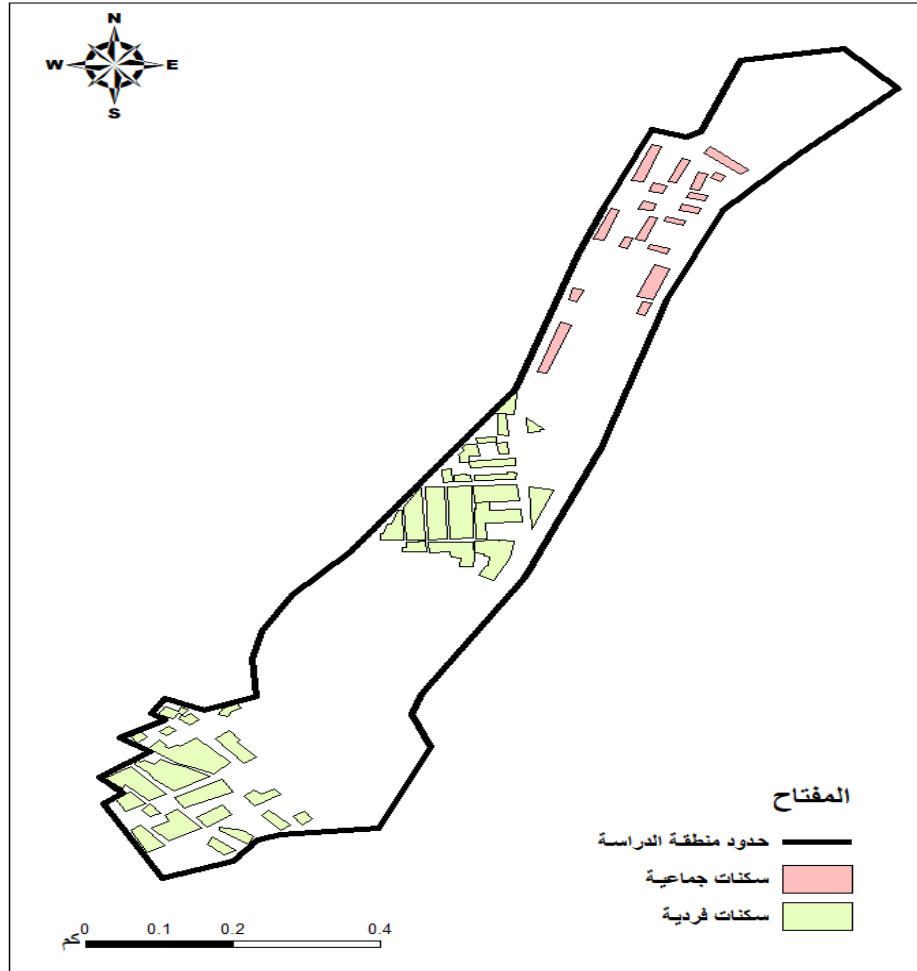
صورة رقم 02 تبين نمط الفردي



المصدر: من إنجاز الطالب 2026

المخطط رقم (19): يوضح أنماط السكنات في مخطط شغل الأراضي 13

انماط السكنات في مخطط شغل الأراضي رقم 13



المصدر : من إعداد الطالب 2026

2-1 الحالة الفيزيائية للمباني:

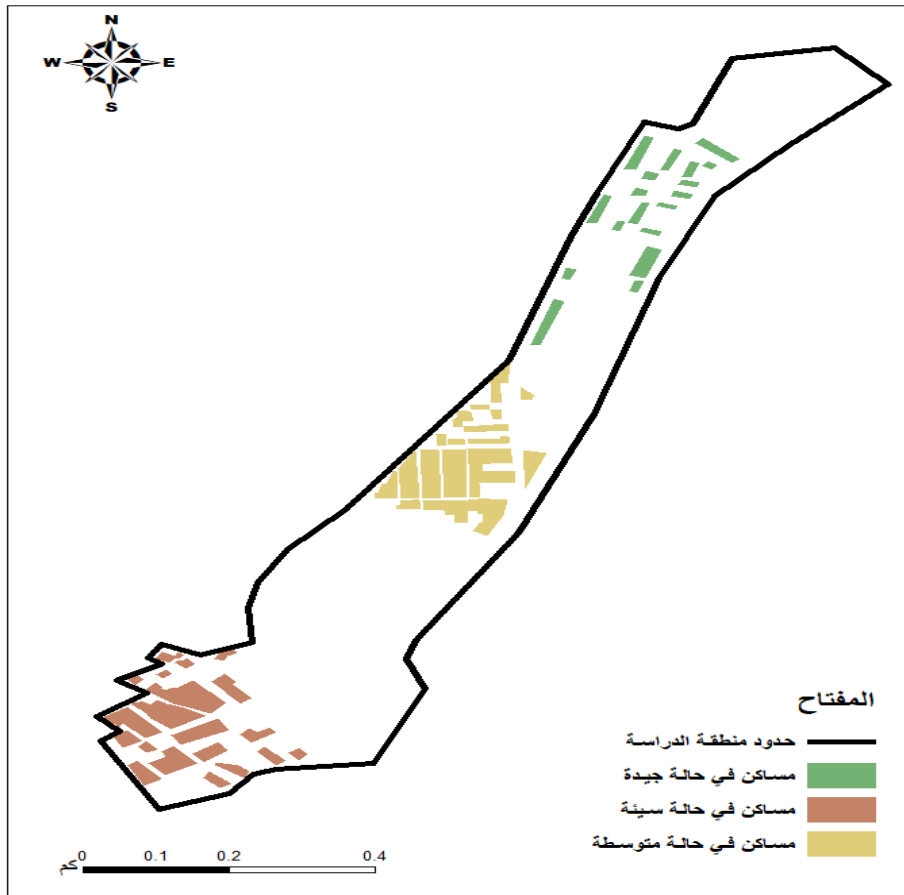
- من خلال الزيارة الميدانية للمباني ضمن مخطط شغل الأراضي رقم 13 نلاحظ تبايناً ملموساً في مستويات الصيانة والحالة الإنشائية، ترتبط بشكل وثيق بنمط الملكية والموقع الجغرافي:
- القطاع الشمالي (السكنات الجماعية): يتميز هذا الجزء، الذي يضم السكنات التابعة لأُملاك الدولة، بحالة فيزيائية جيدة عموماً. وتُظهر البنايات استقراراً إنشائياً واضحاً
 - القطاع الأوسط (سكنات فردية 1): و أغلبها في حالة متوسطة.

- القطاع الجنوبي (سكنات فردية 2): يسجل هذا الجزء تدهوراً ملحوظاً في الحالة الفيزيائية للمباني، حيث يعد سكن هش وغير لائق وهو حسب الجهات المختصة مصنف كمساكن تفتقر للشروط الأساسية (habitat précaire).

يستوجب هذا التفاوت الفيزيائي وضع إستراتيجية تهيئة متباينة تراعي خصوصية كل منطقة، مع إعطاء الأولوية للقطاع الجنوبي لمعالجة الاختلالات الإنشائية الناتجة عن العوامل الطبيعية والتقدم.

المخطط رقم (20): يوضح حالة المباني بمخطط شغل الأراضي 13

حالة المباني في مخطط شغل الأراضي رقم 13



المصدر: من إعداد الطالب 2026

2. التجهيزات:

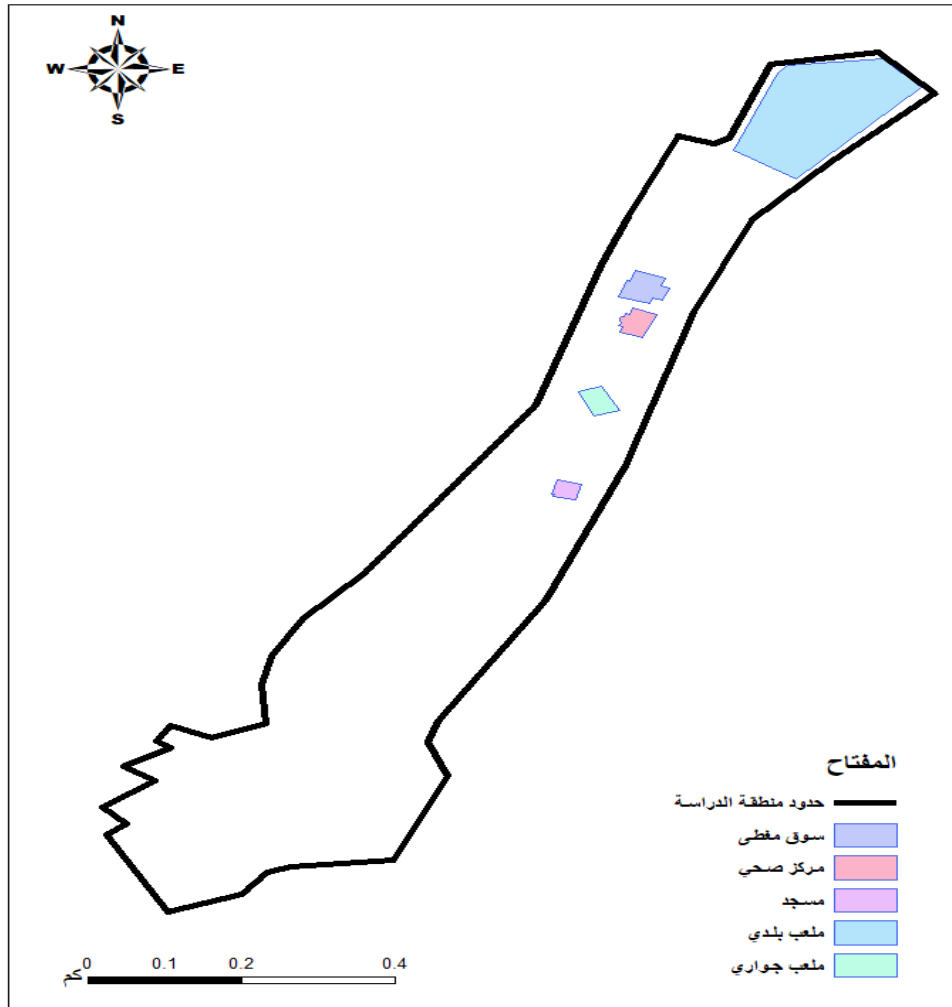
التجهيزات هي مختلف المنشآت والمرافق التي تُنجز لتقديم خدمات ضرورية للسكان وتحسين ظروف المعيشة داخل المجال العمراني.

ويوجد في منطقة الدراسة بعض التجهيزات العمومية، تعمل على إعطائه حيوية وديناميكية وتتمثل في سوق مغطاة، ومركز صحي، ومسجد، وملعب جوارى، وملعب بلدي.

تتركز هذه التجهيزات كلها في وسط مخطط شغل الأراضي رقم 13، ماعدا الملعب البلدي فيقع في الجهة الشمالية للمخطط. والشكل رقم 21، والجدول رقم 11 يبين نوع تجهيز ومساحته الإجمالية.

المخطط رقم (21): يوضح التجهيزات في مخطط شغل الأراضي 13

نوع التجهيزات في مخطط شغل الأراضي رقم 13



المصدر : من إعداد الطالب 2026

الجدول رقم 11: يوضح التجهيزات ومساحتها في مخطط شغل الأراضي

التجهيزات	المساحة م ²	الصور
سوق مغطى	1734 م ²	
مركز صحي	3140 م ²	
مسجد	637 م ²	
ملعب جوازي	1120 م ²	
ملعب بلدي	22169 م ²	

المصدر: إنجاز الطالب 2026

أهم التجهيزات المجاورة لمخطط شغل أراضي رقم 13:

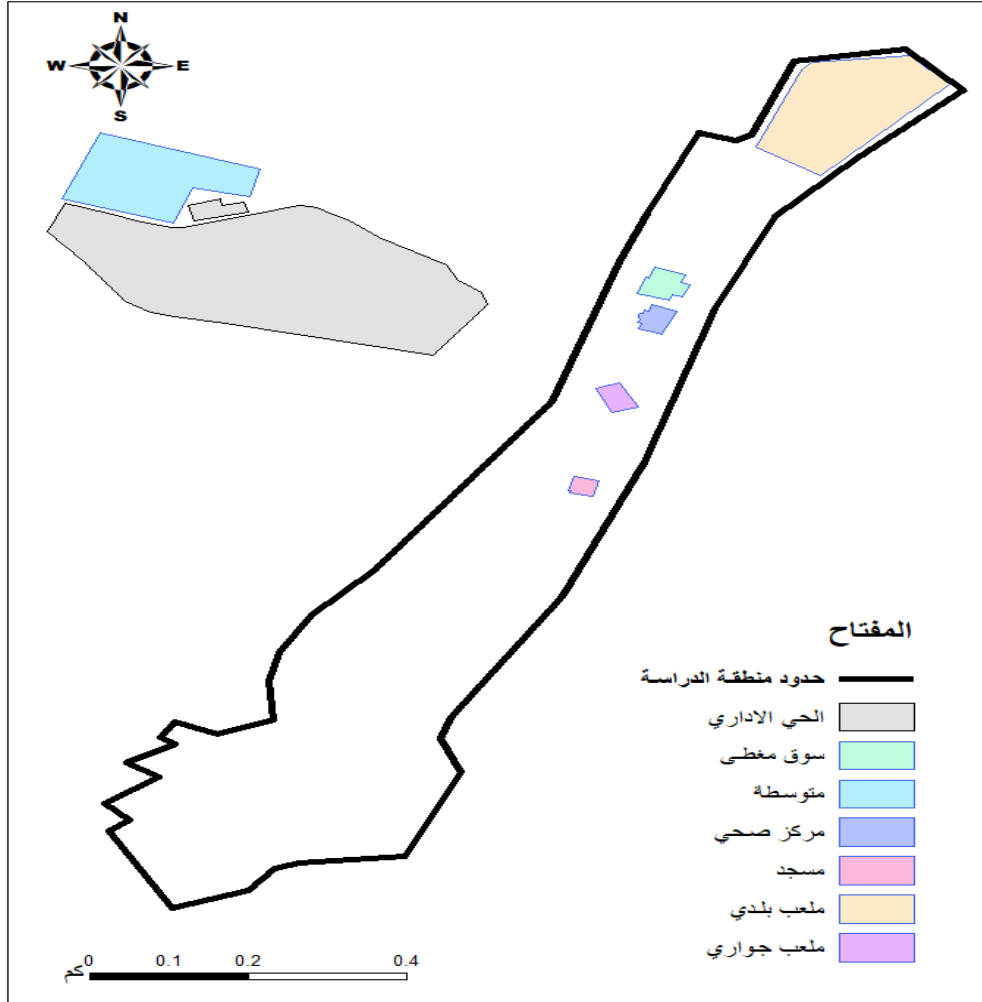
باعتبار التجهيزات العمومية حجر الزاوية في استدامة النسيج العمراني ومحركاً لرفع القيمة النفعية للمجالات السكنية، فإن قراءة مؤشرات مخطط شغل الأراضي رقم 13 لا تكتمل دون تحليل ترابطه مع المحيط المجاور. فبالرغم من تخصيص وعاء عقاري داخلي قدره 3.62 هكتار أي 14.59% من الإطار المبني لاحتواء مرافق حيوية كـ الملعب البلدي (22169 م²)، المركز الصحي (3140 م²)، والسوق المغطى، إلا أن التوازن الوظيفي للمخطط يعتمد بشكل هيكلي على التكامل مع الأقطاب الخدمية المجاورة.

إن هذا التداخل مع التجهيزات الخارجية لا يقتصر على سد العجز المرفقي فحسب، بل يساهم في تشكيل ديناميكية حركية واقتصادية تفرض ضرورة دراسة تأثير هذه المرافق المجاورة على جاذبية المخطط وكفاءة

شبكاته الطرقية. ومن هذا المنطلق، نستعرض فيما يلي أهم التجهيزات المحيطة التي تشكل امتداداً خدمتياً ضرورياً لسكان المنطقة .

المخطط رقم(22): يوضح اهم تجهيزات المجاورة لمخطط شغل أراضي رقم 13

التجهيزات في مخطط شغل اراضي رقم 13 + التجهيزات المجاورة



المصدر : من إعداد الطالب 2026

الإطار غير المبني:

يشتمل الإطار غير المبني ضمن مخطط شغل الأراضي رقم 13 على شبكة الطرق والمحاور الحركية، المساحات الخضراء والمساحات العمومية، مساحات اللعب، بالإضافة إلى المساحات الحرة والاحتياطات العقارية.

1/ شبكة الطرق في مخطط شغل الأراضي رقم 13:

تمثل شبكة الطرق الشريان الحيوي للربط بين مختلف المكونات الحضرية للمدينة والحي، حيث تضطلع بدور محوري في تنظيم النسيج العمراني وتنسيقه، وتُعد الأولوية التقنية الأولى في عمليات التهيئة الحضرية. تغطي الشبكة الطرقية ضمن منطقة الدراسة مساحة إجمالية تقدر بـ 6 هكتار، وهو ما يعادل 19.57% من المساحة الكلية للمخطط.

تصنيف الشبكة الطرقية:

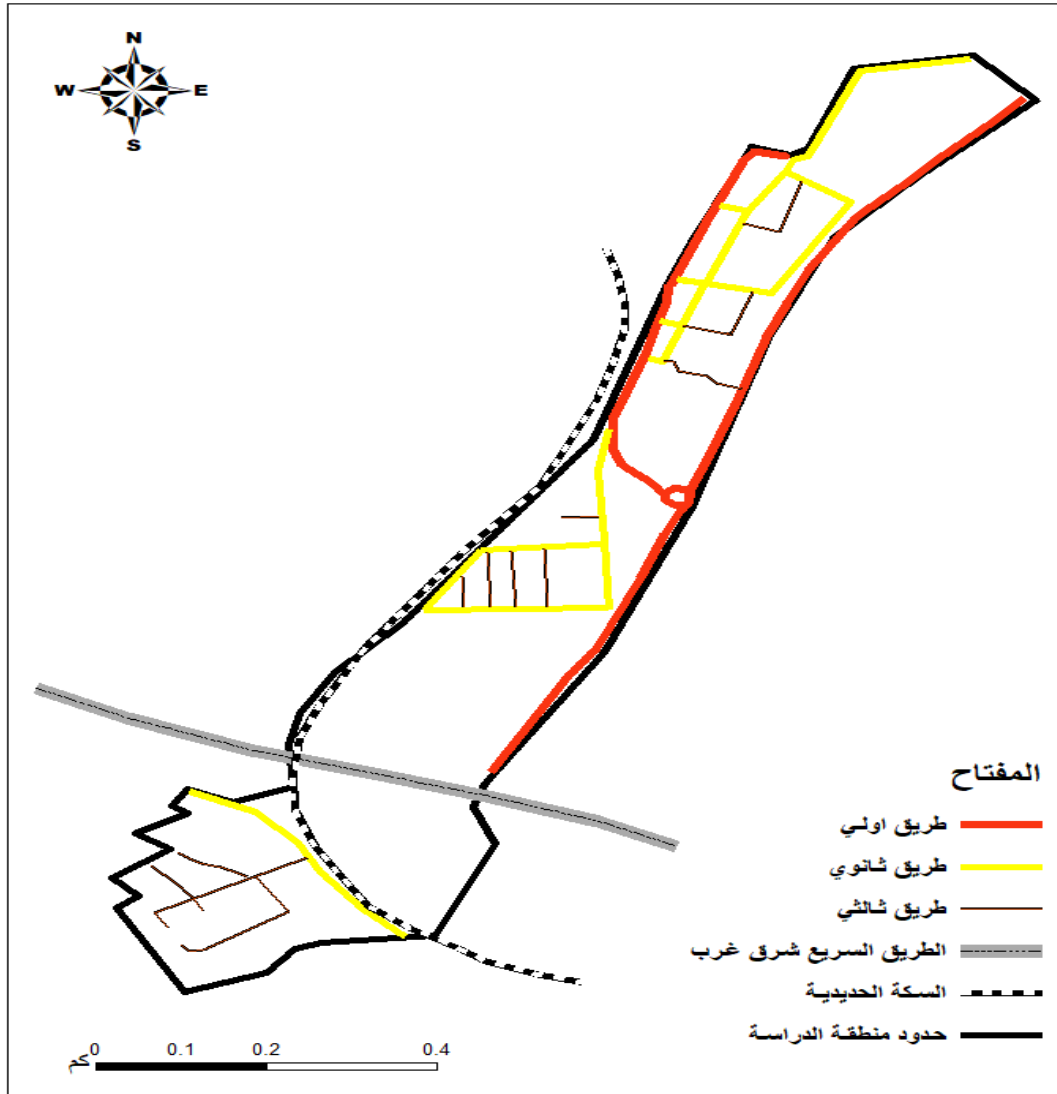
الطرق الرئيسية: وهي المحاور الاستراتيجية المخصصة لربط الحي بالمحاور الطرقية المجاورة، ويصل عرضها إلى 15 متراً.

الطرق الثانوية: تشكل شبكة الربط الداخلية بين مختلف أجزاء الحي، ويتراوح عرضها التقني بين 7 إلى 10 أمتار.

الطرق الثالثة : هي مسارات وظيفية مخصصة لتنظيم مواقف السيارات وتسهيل التنقلات المحلية المحدودة داخل النسيج السكني للحي.

المخطط رقم(23): يوضح شبكة الطرقات في مخطط شغل الأراضي رقم 13

شبكة الطرقات في مخطط شغل الأراضي رقم 13



المصدر: من إعداد الطالب 2026

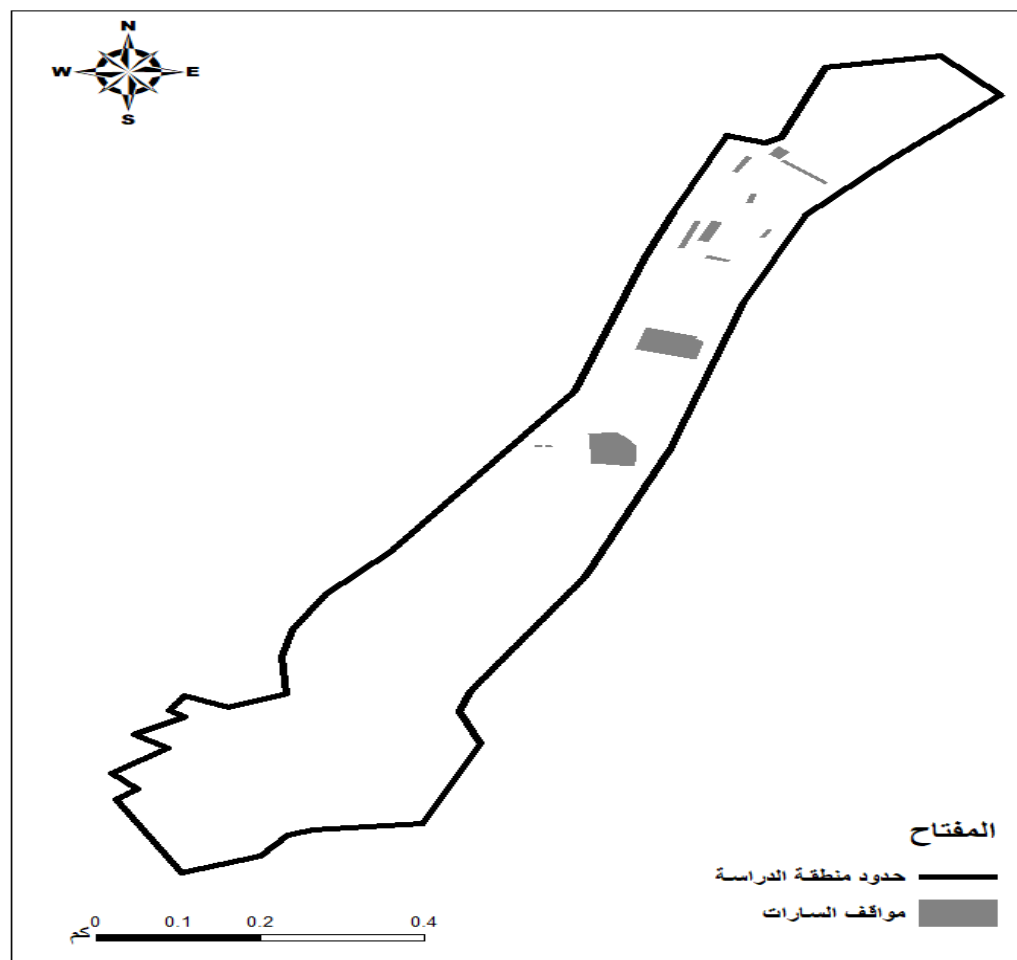
2/مواقف السيارات:

يسجل المخطط نقصاً واضحاً في مساحات ركن السيارات، خاصة في الفضاءات العامة، ويتجلى هذا العجز في نقطتين أساسيتين:

- **الجهة الجنوبية:** التي يغلب عليها الطابع السكني الفردي الخاص، تفتقر تماماً للمواقف العمومية، مما يضطر السكان للاعتماد كلياً على الساحات الداخلية لمساكنهم لركن مركباتهم.
 - **الجهة الشمالية:** وباعتبارها مركزاً للنشاطات (سوق، مركز صحي، مسجد)، فهي تضم موقفاً وحيداً للسيارات لكنه غير كافٍ لاستيعاب الإقبال الكبير، مما يخلق ضغطاً مرورياً حاداً. كما تتوفر مساحات أخرى أمام المسجد، إلا أنها غير مهيأة، مما يجعلها صعبة الاستغلال بشكل فعال.
- إن القصور في عدد المواقف وضعف تهيئتها أدى إلى خلل في التنظيم المروري العام داخل المخطط، وهو ما يتطلب إعادة دراسة المساحات الشاغرة لتخصيص مواقف منظمة ومجهزة.

المخطط رقم (24): يوضح مواقع السيارات في مخطط شغل الأراضي رقم 13

مواقع السيارات في مخطط شغل الأراضي رقم 13



المصدر : من إعداد الطالب 2026

3/-المساحات الخضراء في مخطط شغل الأراضي 13:

المساحات الخضراء نجد انها في حالة متدهورة و غير مهيئة و موزعة بشكل غير عادل مقارنة باجمالي المساحة

المخطط رقم(25): يوضح المساحات الخضراء في مخطط شغل الأراضي رقم 13

المساحات الخضراء في مخطط شغل الأراضي رقم 13



المصدر : من إعداد الطالب 2026

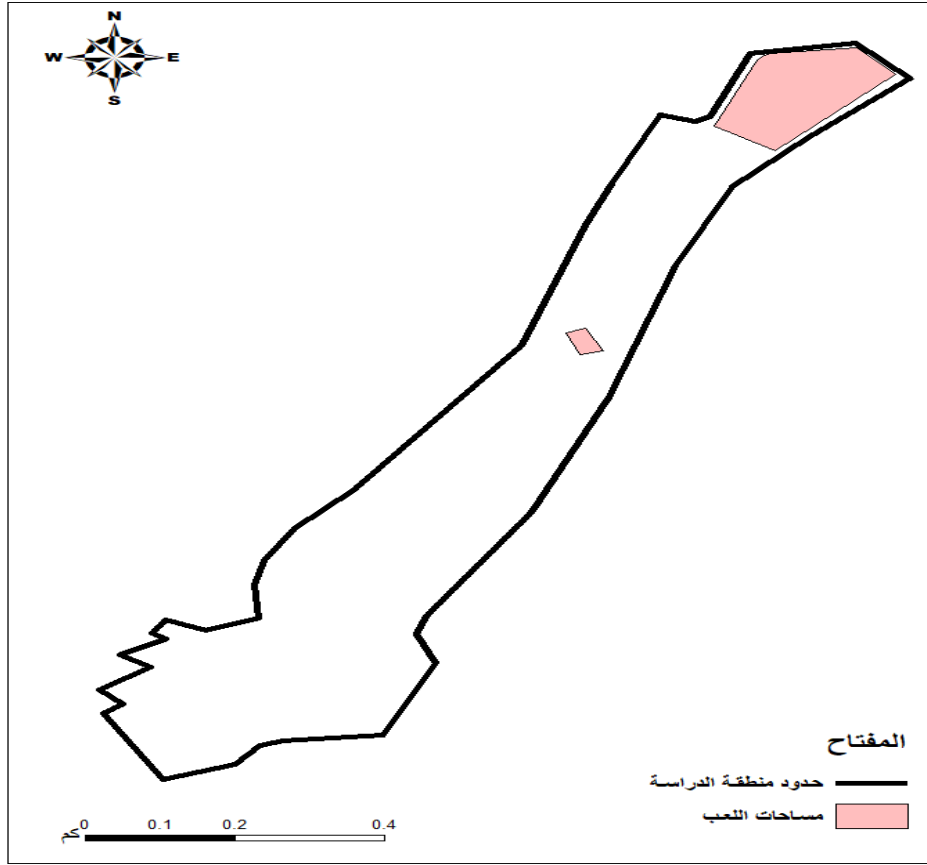
4/ مساحات اللعب في مخطط شغل الأراضي رقم 13:

يتوفر مخطط شغل الأراضي رقم 13 على ملعبين أحدهما بلدي وآخر جوارى ذو مساحة واسعة، لكنه يعتبر فضاءً مفتوحاً يستقطب سكان الحي والمناطق المجاورة له ، مما يجعله مرفقاً مشتركاً يتجاوز الاستعمال المحلي.

وبالنسبة لمساحات لعب الأطفال، فهي تعاني من نقص واضح بحيث لا توجد أي مساحة لعب للأطفال

المخطط رقم(26): يوضح مساحات اللعب في مخطط شغل الأراضي رقم 13

مساحات اللعب في مخطط شغل الأراضي رقم 13



المصدر : من إعداد الطالب 2026

5/ الشبكات التقنية:

1-5/ شبكة التزويد بالمياه الصالحة للشرب: من خالل المعاينة الميدانية لاحظنا أن كل مساكن مجال الدراسة مزودة بالمياه الصالحة لشرب, لكن هناك نقص في توزيعها خاصة في موسم الصيف
2-5/ شبكة الصرف الصحي: من خلال الدراسة الميدانية تبين أن حالة شبكة الصرف الصحي في حالة جيدة ما عدا في الجهة الجنوبية فهي رديئة خاصة شبكة صرف مياه الأمطار عند تساقطها تتجمع على شكل برك مائية.

3-5/ شبكة الكهرباء: التي مزود بالكامل بشبكة الكهرباء بنسبة 100%.

4-5/ شبكة الانارة: تتوفر المنطقة على خطوط الانارة العمومية موجهة بانتظام على طول الطرق داخل و على حدود حي 126 مسكن و حي زروقي, في حين نجد أن حي 24 براكه في الجهة الجنوبية يعاني من نقص الاعمدة الكهربائية و تلف مصابيح الانارة.

5-5/ شبكة الغاز: من خلال المعاينة الميدانية تبين لنا ان الحي مزود بشبكة الغاز بنسبة 100% و هي في حالة جيدة.

3- تقييم وتحديد الاختلالات الحضرية في مخطط شغل الأراضي رقم 13 بمدينة البويرة وفق معايير (CADAT) :

يهدف تقييم مخطط شغل الأراضي إلى دراسة مدى فعاليته في تنظيم المجال الحضري وتحقيق التوازن العمراني، وذلك بالاعتماد على مجموعة من العناصر والمؤشرات التي تم اختيارها بما يتناسب مع المشاكل والاختلالات التي يعاني منها المخطط، وكذا وفق الاحتياجات المختلفة للمجال من تجهيزات وخدمات، حيث سيتم تقييمها وفق معايير محلية هي معايير CADATE وتمثل هذه العناصر في:

- مدى توفر التجهيزات العمومية (نوع التجهيزات، مساحة التجهيزات حسب احتياجات السكان).
- التوازن في توزيع التجهيزات والمساحات (نطاق التغطية للتجهيز).
- نسبة الربط بمختلف الشبكات (الكهرباء والإنارة، المياه الصالحة للشرب، الصرف الصحي)
- نسبة المساحات الخضراء .
- التخلص من النفايات.
- الحركية والتنقل (توازن شبكة الطرق).

ومن خلال دراسة هذه العناصر سيتم تحديد طبيعة الاختلالات التي تنتهي إليها ومدى تأثيرها على المجال الحضري، والجدول رقم 12 و 13، يلخصان عناصر التنظيم السابقة الذكر وما يقابلها من مؤشرات ومعايير CADAT وطرق قياسها ونوع الاختلال الذي تنتهي إليه.

الجدول رقم 12: يوضح طريقة تقييم وتحديد الاختلالات الحضرية لكل عنصر مقيم.

العنصر المقيم	المعيار المرجعي	طريقة قياس العنصر	الهدف من التقييم	نوع الاختلال
توفر التجهيزات	توفر التجهيزات حسب عدد السكان	توفر كل التجهيزات حسب عدد السكان	معرفة مدى توفر التجهيزات لتلبية احتياجات السكان	اختلال وظيفي
مساحة التجهيز	مساحة التجهيز/فرد	مساحة التجهيز حسب عدد السكان	تقييم قدرة التجهيزات على استيعاب الطلب	اختلال وظيفي
التوازن في توزيع التجهيزات	المسافة أو زمن الوصول المعياري للتجهيز	نطاق تغطية التجهيز تغطي كل السكان	تقييم عدالة توزيع التجهيزات داخل المجال	اختلال مجالي
نسبة الربط بالشبكات	نسبة ربط الشبكات 100%	نسبة الربط بالشبكة	تقييم مستوى توفر خدمات البنية التحتية	اختلال وظيفي بيئي
نسبة المساحات الخضراء	مساحة المساحة الخضراء/فرد	نسبة المساحات الخضراء حسب عدد السكان	تقييم جودة البيئة الحضرية والراحة العمرانية	اختلال بيئي
التخلص من النفايات	مدى توفر نظام جمع ومعالجة	انتظام جمع النفايات وتغطية الخدمة	تقييم الوضع البيئي والصحي للمجال	اختلال بيئي

توازن شبكة الطرق	شبكة طرق متدرجة تغطي كامل مجال المخطط	وجود شبكة طرق تغطي مجال المخطط	قياس مدى كفاءة الربط والتنقل داخل المخطط وضمان سهولة الوصول بين مختلف الأحياء والتجهيزات	اختلال مجالي
------------------	---------------------------------------	--------------------------------	--	--------------

المصدر: إنجاز الطالب 2026

الجدول رقم 12: يوضح تقييم وتحديد الاختلالات الحضرية والمصادر المعتمدة لكل معيار وفق معايير CADAT في مخطط شغل الأراضي رقم 13.

العنصر المقيم	عدد السكان	التجهيزات المطلوبة حسب المعيار CADAT	التجهيزات في المخطط	الاحتياجات	ملاحظات
توفر التجهيزات	1680 نسمة	1 سوق جوارى مساحته من 800 الى 2000 م ²	1734 م ²	/	/
		1 مركز صحي مساحته 2500 الى 3500 م ²	3140 م ²	/	/
		2 مسجد، مساحة كل مسجد 400 م ²	637 م ²	163 م ²	وجود اختلال مجالي
		ملعب جوارى مساحته من 0.5 الى 1 م ² /فرد	1200 م ²	/	/
		1 فضاء اللعب أطفال لكل حي مساحته من 200 الى 500 م ²	غير موجود	500 م ²	وجود اختلال مجالي
		مواقف السيارات موقف لكل 3 أفراد	1764 م ²	/	/
التوازن في توزيع التجهيزات	1680 نسمة	1 سوق الجوارى نصف قطر تغطية 300 م، بمساحة تغطية 28.26 هكتار تقريبا	30 هكتار	1.74 هكتار	وجود اختلال مجالي
		1 مركز الصحي نصف قطر تغطية 500 م، بمساحة تغطية 78.5 هكتار	30 هكتار	/	/
		2 مسجد نصف قطر تغطية 250 م لكل مسجد، بمساحة تغطية كلية 25.12 هكتار	30 هكتار	4.88 هكتار	وجود اختلال مجالي
		ملعب جوارى نصف قطر تغطية 250 م، بمساحة تغطية 19.6 هكتار	30 هكتار	10.4 هكتار	
نسبة الربط بالشبكات	1680 نسمة	نسبة ربط شبكة الكهرباء والانارة 100%	100%	/	/
		نسبة ربط شبكة المياه الصالحة للشرب 100%	100%	/	/
		نسبة ربط شبكة الصرف الصحي 100%	100%	/	/
نسبة المساحات الخضراء	1680 نسمة	6.7 م ² /فرد، ما يعادل 11256 م ² /1680 نسمة	12,699 م ² لكنها غير مهينة	إعادة تهيئة المساحات	وجود اختلال بيئي

التخلص من النفايات	1680 نسمة	مدى توفر نظام جمع ومعالجة	متوفرة	/	/
توازن شبكة الطرق	1680 نسمة	شبكة طرق متدرجة تغطي كامل مجال المخطط	غير مهيئة	إعادة تهيئة	وجود اختلال مجالي

المصدر: إنجاز الطالب بالاعتماد على معايير CADATE والزيارة الميدانية لمخطط شغل الأراضي رقم 13 بمدينة البويرة 2026.

التجهيزات :

1- نوع التجهيزات :

حسب معايير CADATE بلدية مدرسة ابتدائية مركز شرطة بلدية ومركز بريد

الواقع : لا شيء

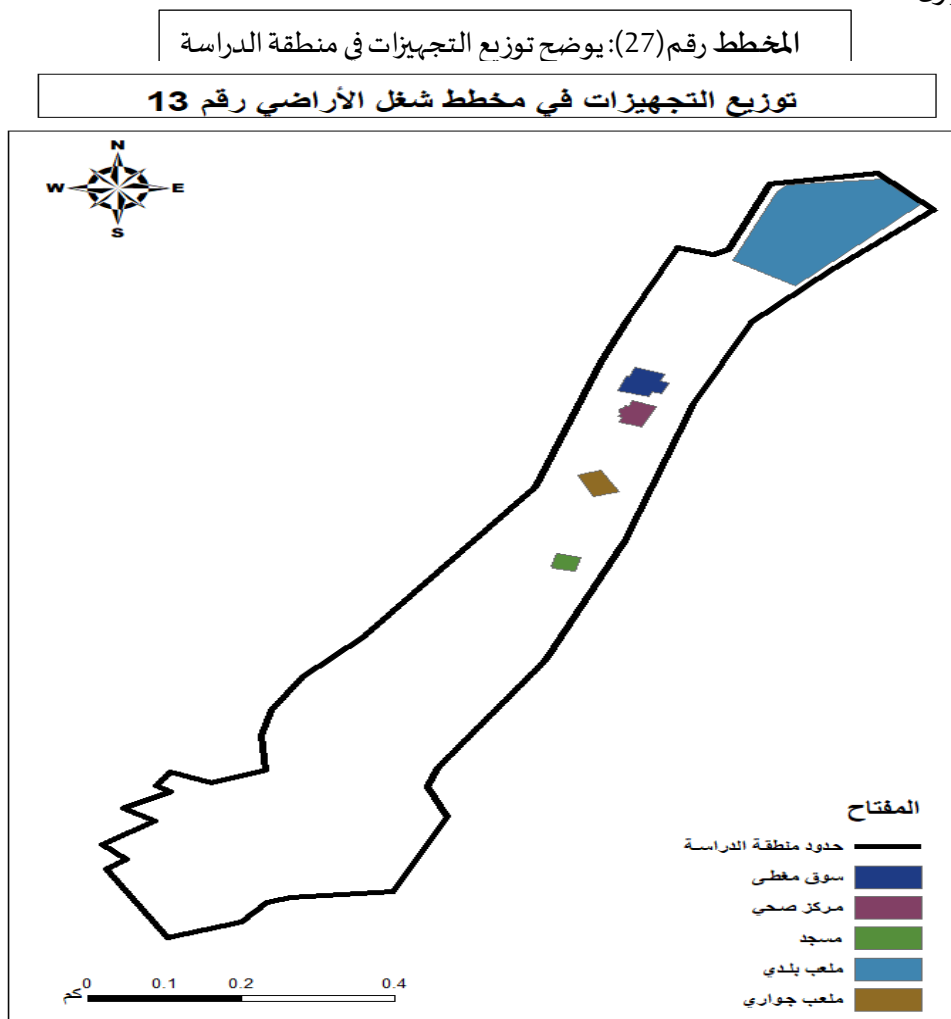
2- المساحة : حسب معايير CADATE:

- وكالة البريد : 0.03م²/ساكن
- مركز شرطة : 2500م²
- مدرسة ابتدائية : عدد السكان المعنيين 20% من السكان و المعيار : 7م²
- بلدية : 0.03م²/ساكن

الواقع : لا شيء

3-التوزيع :

توزيع غير متوازن



المصدر : من إعداد الطالب 2026

الشبكات التقنية :

1- شبكة التزويد بالمياه الصالحة للشرب: من خلال المعاينة الميدانية لاحظنا أن كل مساكن مجال الدراسة مزودة بالمياه الصالحة لشرب , لكن هناك نقص في توزيعها خاصة في موسم الصيف

2- شبكة الصرف الصحي : من خلال الدراسة الميدانية تبين أن حالة شبكة الصرف الصحي في حالة جيدة ما عدا في الجهة الجنوبية فهي رديئة خاصة شبكة صرف مياه الأمطار عند تساقطها تتجمع على شكل برك مائية

3-شبكة الكهرباء وشبكة الانارة: الحي مزود بالكامل بشبكة الكهرباء كما تتوفر المنطقة على خطوط الانارة العمومية موجهة بانتظام على طول الطرق داخل وعلى حدود حي 126 مسكن وحي زروقي, في حين نجد أن حي 24 براكا في الجهة الجنوبية يعاني من نقص الاعمدة الكهربائية و تلف مصابيح الانارة

توزيع المساحات الخضراء:

توزيع غير متوازن

المخطط رقم(28): يوضح توزيع المساحات الخضراء في منطقة الدراسة

توزيع المساحات الخضراء في مخطط شغل الأراضي رقم 13



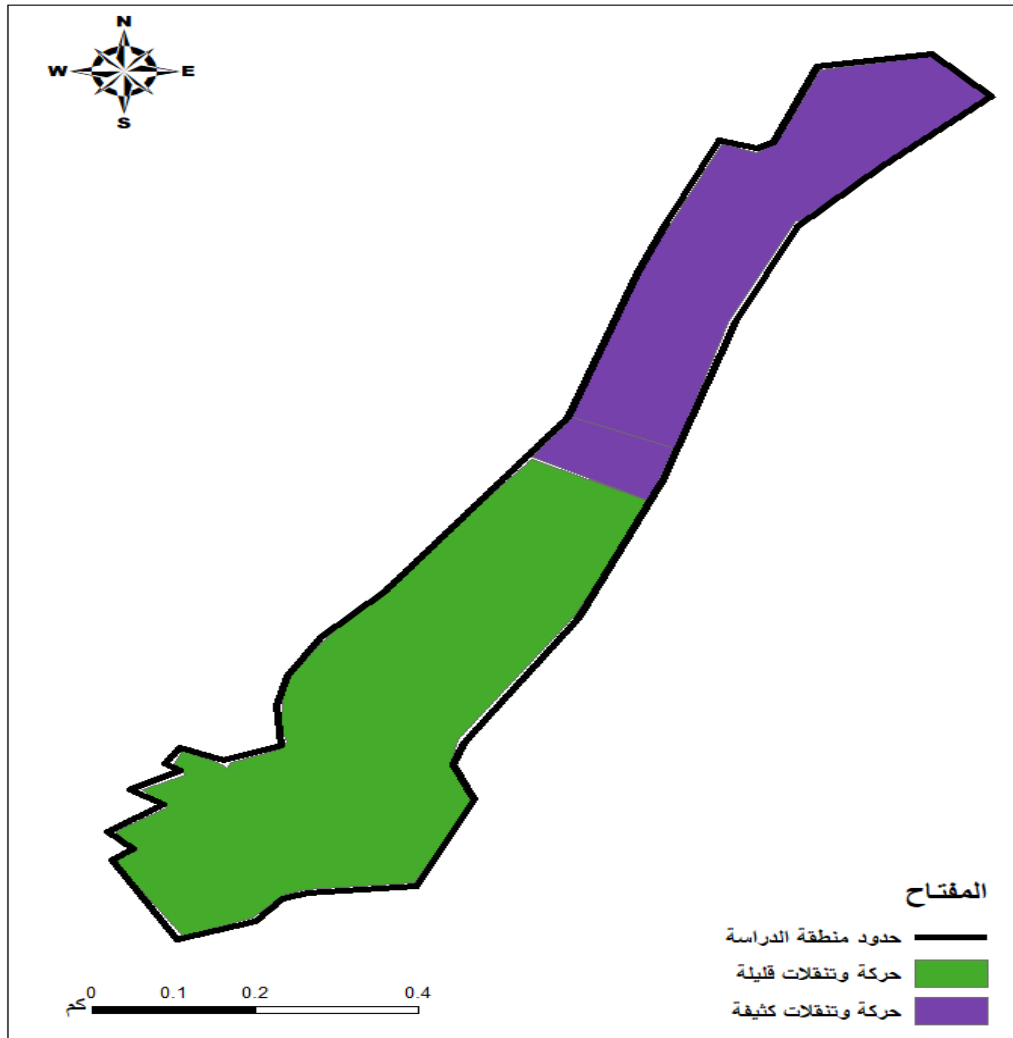
المصدر : من إعداد الطالب 2026

الحركية والتنقل :

تسجل الجهة الشمالية كثافة تنقل عالية لكونها الواجهة النشطة المرتبطة بالتجهيزات والمخططات المجاورة، بينما تضعف الحركة جنوباً رغم وجود مدخل استراتيجي من جهة الطريق السريع يفتقر للتهيئة والجذب. هذا التفاوت المجالي خلق ضغطاً مرورياً في الشمال، مما يعكس اختلالاً وظيفياً يستوجب إعادة توازن المداخل وتفعيل الواجهة الجنوبية.

المخطط رقم(29): يوضح الحركية والتنقل في مخطط شغل الأراضي رقم 13

الحركية و التنقل في مخطط شغل الأراضي رقم 13



المصدر : من إعداد الطالب 2026

خلاصة الفصل الثاني:

شكّل التشخيص الحضري لمخطط شغل الأراضي رقم 13 بمدينة البويرة محطة تطبيقية محورية سمحت لنا بإسقاط المعايير النظرية (CADAT) على واقع المجال. وقد كشفت المخرجات الميدانية أن المنطقة تعيش تبايناً وظيفياً وتقنياً واضحاً بين شمالها وجنوبها؛ فبينما يتركز الضغط المروري وعجز مواقف السيارات في الواجهة الشمالية النشطة، تعاني الجهة الجنوبية (خاصة حي 24 بركة) من تدهور حاد في الشبكات التقنية، لاسيما شبكة صرف مياه الأمطار ونقص الإنارة العمومية، بالموازاة مع عجز حرج في المساحات الخضراء مقارنة بالمعيار المقدر لـ 1680 نسمة. إن هذا التباين يفرض وضع قاعدة البيانات المستخلصة في خدمة الفصل التنموي القادم لصياغة مقترحات تهيئة كفيلة بإعادة التوازن المجالي.

الفصل الثالث

التدخل من أجل إعادة التهيئة: سيناريو
تصحيحي للاختلالات الموجودة بمخطط شغل
الأراضي رقم 13 بمدينة البويرة

تمهيد:

بعد إجراء الدراسة التحليلية والتشخيصية لأرضية المشروع (POS 13) ، تم التوصل إلى مجموعة من النتائج الميدانية والمورفولوجية التي تضمنت جوانب إيجابية وأخرى سلبية تبرز واقع الإطار المبني، الشبكات التقنية، والحركية. واستناداً إلى هذه النتائج والمخرجات، نسعى في هذا الفصل إلى تقديم مجموعة من الاقتراحات والتوصيات، بالإضافة إلى طرح حلول عملية ومبرمجة للمشكلات والاختلالات الحضرية التي تواجه منطقة الدراسة. ولتحقيق الهدف العام للمشروع، تم تحديد عدد من الأهداف الجزئية، منها:

1-الأهداف الرئيسية والجزئية لإعادة التهيئة:

1-1-الهدف الرئيسي: نحو مخطط متوازن وظيفياً ومستدام بيئياً.

1-2-الأهداف الجزئية المقترحة لإعادة التهيئة:

-إعادة التوازن المجالي والوظيفي بين الواجهتين الشمالية والجنوبية للمخطط من خلال تهيئة المداخل واستغلال المدخل الاستراتيجي الجنوبي.

-معالجة النقاط التقنية السوداء، وعلى رأسها إعادة تهيئة وتحديث شبكة صرف مياه الأمطار في الجهة الجنوبية (حي 24 بركة) لتفادي ركود المياه.

-تدارك العجز في المرافق الجوية والترفيهية عبر إعادة تهيئة وتأثيث المساحات الخضراء وفضاءات اللعب بما يتناسب مع احتياجات السكان (1680 نسمة).

-تنظيم حركية المرور والتنقل من خلال توفير مواقف سيارات منظمة ومستوعبة للضغط المروري، وتحسين شبكة الإنارة العمومية في الأجزاء التي تعاني نقصاً.

البطاقة الشاملة لأهم مشاكل مجال الدراسة

مساحات اللعب :

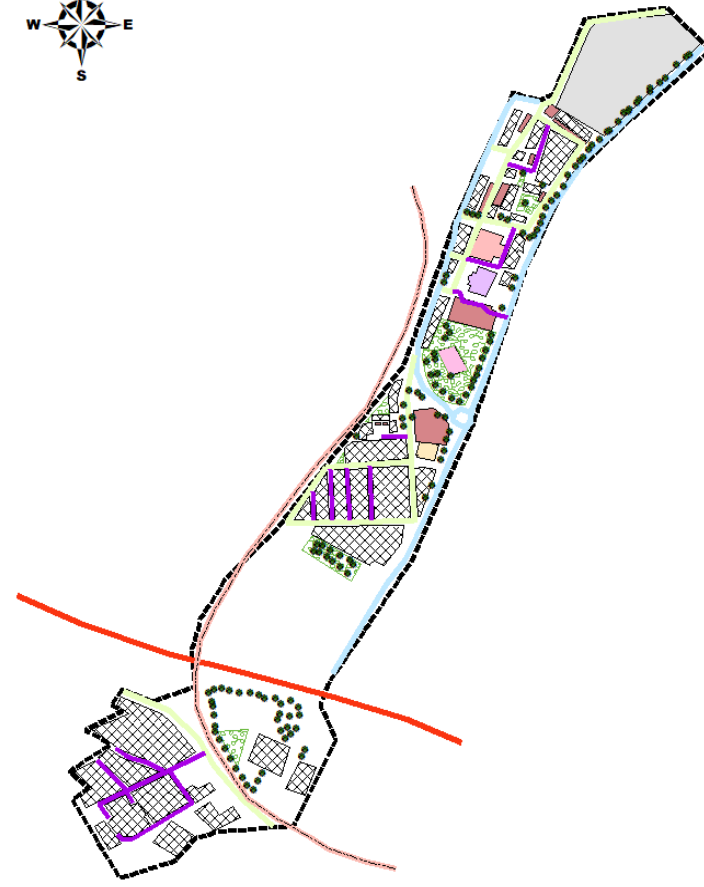
غياب تام أو محدود جداً لمساحات اللعب داخل الحي.

التجهيزات :

افتقار المخطط لـ مدرسة ابتدائية بالرغم من أن الحجم السكاني الحالي (1680 نسمة) يقترب من النصاب القانوني لبرمجتها، مما يضطر التلاميذ للتنقل خارج حدود المخطط

المساحات الخضراء :

تدهور واختلال توزيع المساحات الخضراء :تسجيل عجز حاد في المساحات الخضراء وفضاءات اللعب الجوارية مقارنة بالمعيار النظري لـ 1680 نسمة (والذي يتطلب حوالي 1.68 هكتار)، فضلاً عن أن المساحات المتوفرة حالياً تعاني من حالة تدهور منعقدة التهيئة والتأثيث الحضري.



0 0.1 0.2 0.4 كم

البُعد الحركي وشبكة الطرقات :

1. تمركز واستقطاب حاد شمالاً :تركز الكثافة العالية للتنقلات اليومية في الجهة الشمالية نتيجة قربها من التجهيزات الحيوية للمخطط 22 المجاور (الحي الإداري والمتوسطة)، مما يسبب ضغطاً مرورياً مستمراً.
2. عزل وتهميش المدخل الجنوبي :ضعف حركة التنقل في الجهة الجنوبية بالرغم من توفرها على مدخل استراتيجي يربط المخطط بالطريق السريع، وذلك بسبب انعدام التهيئة وغياب عوامل الجذب العمراني.

الشبكات التقنية :

نقطة سوداء في شبكة صرف الأمطار :زداة وتدهور شبكة صرف مياه الأمطار في الجهة الجنوبية، مما يؤدي إلى تجمع المياه عند التساقط وتشكل برك مائية تعيق حركة المشاة والسيارات..

الإضاءة العمومية:

نقص الإضاءة العمومية جنوباً :يعاني حي 24 براكّة (في الجهة الجنوبية) من نقص حاد في الأعمدة الكهربائية وتلف في المصابيح، مما يخلق زوايا مظلمة تؤثر على الأمن والراحة الحضرية، مقارنة بانتظام الشبكة في حي 126 مسكن وحي زروقي.

2-مستويات التدخل:

نظرا للتحديات المتنوعة والاختلالات المجالية والتقنية التي كشف عنها التشخيص الحضري لمخطط شغل الأراضي رقم 13 بمدينة البويرة، تم تبني إستراتيجية تدخل متعددة الأبعاد. تهدف هذه الإستراتيجية إلى معالجة النقاط السوداء الملحوظة ميدانياً وإعادة المخطط إلى توازنه الوظيفي والبيئي بما يتماشى مع المعايير العمرانية المعتمدة (CADAT)

وفي إطار التدخل العمراني المقترح، سيتم التركيز على المحاور والجوانب التالية:

2-1-الجانب المورفولوجي والعمراني:

- إعادة توازن محاور الحركة والمداخل: تفعيل وتأهيل المدخل الإستراتيجي الجنوبي المطل على الطريق السريع وتزويده بعوامل الجذب العمراني، بهدف تخفيف الضغط المروري الحاد المستقر في الواجهة الشمالية

- العمل على تنظيم المجال العمراني من خلال تنفيذ مشاريع لاعادة التهيئة.
- تلبية الاحتياجات السكنية وتوفير التجهيزات الاساسية بما يتماشى مع النمو السكاني ومتطلبات التطور العمراني

2-2-الجانب البيئي والجمالي:

- تأهيل وتأثيث المساحات الخضراء الحالية

2-3-الجانب الترفيهي والاقتصادي:

- برمجة فضاءات لعب: تخصيص مساحات محمية ومجهزة للعب الأطفال بمساحة معيارية تستدرك العجز الحالي

- تنشيط الواجهة الجنوبية اقتصادياً: استغلال الأوعية الشاغرة والمناطق المحاذية للمدخل الجنوبي لإنشاء محلات تجارية وجهات خدماتية جوارية تساهم في خلق فرص عمل محلية ومحاربة الركود الاقتصادي في هذا النسيج

2-4-الجانب التقني:

التدخل الاستعجالي لإعادة تهيئة وتحديث شبكة صرف مياه الأمطار في الجهة الجنوبية (حي 24 براكه) لإنهاء معضلة تشكل البرك المائية التي تعزل أجزاء من الحي

تدعيم شبكة الإنارة العمومية وتأمين المجال :معالجة النقص الحاد في الأعمدة الكهربائية واستبدال المصابيح التالفة في النسيج الجنوبي، لضمان الأمن والراحة الحضرية ليلاً

3-البرمجة العمرانية لمخطط شغل الأراضي رقم 13:

إن عملية تقدير حجم السكان لأي مخطط شغل أراضي مهمة جداً لمآلها من مزايا في التنبؤ بحجم المساكن والمرافق والتجهيزات العمومية والمساحات الخضراء اللازمة لتلبية المتطلبات الحالية والمستقبلية وتفادي الاختلالات الحضرية.

بلغ عدد سكان مخطط شغل الأراضي رقم 13 بمدينة البويرة 1680 نسمة سنة 2024. واستناداً إلى معدل النمو السكاني الطبيعي لبلدية البويرة المقدّر بـ 2.1% (معدل نمو ولائي/بلدي متوسط ومستقر للبويرة عكس المناطق الهضبية)، تم الاعتماد على المعادلة التالية لتقدير حجم السكان الحالي والمستقبلي:

$$P1 = P0 \times (R + 1)^N$$

- P1 :عدد السكان المستقبلي (سنة 2029).
- P0 :عدد السكان الحالي (سنة 2024) = 1680 نسمة.
- R : معدل النمو السكاني لمدينة البويرة = 2.1% (أي 0.021).
- N :عدد السنوات = 5 سنوات.

حساب التقديرات السكانية لعام 2029:

$$P\{2029\} = P\{2024\} \times (2.1\% + 1)^5$$

$$P\{2029\} = 1680 \times (1.021)^5$$

$$P\{2029\} = 1680 \times 1.1095 = 1864$$

جدول رقم (13): التقديرات السكانية للمدى الحالي والمدى القريب (POS)

العنصر/السنة	2024	2029
عدد السكان (نسمة)	1680	1864

المصدر : من إعداد الطالب 2026

1-3- تقدير الاحتياجات السكنية للمدى القريب: (2029)

اعتمدنا في تقدير الاحتياجات الضرورية لحظيرة السكن في مخطط شغل الأراضي رقم 13 للمدى القريب على معدل شغل السكن (TOL) المعتمد وطنياً بـ 5 أفراد/مسكن حسب العلاقة التالية:

$$\text{عدد المساكن المطلوبة} = \text{الزيادة السكانية (نسمة)} / \text{معدل شغل المسكن (فرد/مسكن)}$$

1-1-3- على المدى القريب 2029:

يتوقع أن يبلغ عدد السكان سنة 2029 حوالي 1864 نسمة، وبالتالي الزيادة السكانية الصافية تكون كالتالي:
 $184 = 1864 - 1680$ نسمة.

وبناء عليه، فإن الاحتياج الإضافي الجديد من المساكن سيكون:

$$184 \div 5 = 37 \text{ مسكن.}$$

1-2- تقدير مساحة الاحتياجات المستقبلية للمساكن وأنماطها:

بناء على التشخيص الميداني للمخطط 13 الذي أظهر تفاوتاً بين النسيج الشمالي (عمارات الدولة وسكنات جماعية منظمة) والنسيج الجنوبي (بنايات الخواص والفردى المتدهور)، نقترح توزيع النسب المئوية للأنماط السكنية الجديدة لتحقيق التوازن المورفولوجي والوظيفي كالتالي:

الجدول رقم (14): يمثل النسب المئوية حسب الأنماط السكنية

نمط السكن	النسبة المئوية %	الهدف العمراني للمخطط 13
السكن الجماعي / نصف جماعي	60%	لتدعيم الواجهة الشمالية وتوفير مساحات أرضية للمواقف والشبكات المتضررة.
السكن الفردي	40%	لتأطير وتنظيم النسيج الجنوبي (حي 24 بركة) وتحويله إلى سكن فردي لائق ومطابق للمواصفات العمرانية.

المصدر : من إعداد الطالب 2026

أ- على المدى القريب (2029 - 2024) :

قدرت الاحتياجات الإضافية في عدد المساكن على المدى القريب بـ 37 مسكن.

- حساب عدد المساكن المخصصة للسكن الجماعي:

$$\text{عدد المساكن الجماعية} = 100 \div 37 \times 60\% = 22 \text{ مسكن}$$

- حساب عدد المساكن المخصصة للسكن الفردي:

عدد المساكن الفردية = $40\% \times 37 \div 100 = 15$ مسكن

الجدول رقم (15): يمثل الاحتياج السكاني الإضافي على المدى القريب

النوع	الاحتياج	عدد الطوابق المقترح
عدد المساكن الجماعية	22 مسكن	(R+3) أو (R+4)
عدد المساكن الفردية	15 مسكن	(R+1) طابقين

المصدر: من إعداد الطالب 2026

- مساحة السكنات الجماعية المقترحة:

من أجل حساب المساحة الأرضية اللازمة لتوطين السكنات الجماعية المقترحة في مخطط شغل الأراضي رقم 13، يجب الأخذ بعين الاعتبار المواصفات التقنية والمعايير المعتمدة في النسيج الشمالي لمدينة البويرة كما يلي:

الجدول رقم (16): يمثل مواصفات السكنات الجماعية المقترحة في المخطط

المعيار التقني	القيمة المعيارية المعتمدة	التبرير العمراني
ارتفاع العمارات	(R+4)	للمحافظة على الانسجام البصري والمورفولوجي مع حي 126 مسكن شمالاً.
الكثافة السكنية المقترحة	60 إلى 80 مسكناً/هكتار	لتفادي التكديس العمراني وضمان مساحات للمواقف والجيوب الخضراء.
متوسط مساحة السكن الواحد	من 75 م ² إلى 85 م ²	تتوافق مع معايير السكنات الاجتماعية التساهمية (LPL/LPA) بالجزائر.

المصدر: من إعداد الطالب 2026

- حساب المساحة العقارية:

80 مسكن ← 1 هكتار

22 مسكن ← X

هكتار $0.275 = 22 \times 1 \div 80 = X$ المساحة العقارية الكلية

- معامل استخدام الأرض (COS):

يُمثل النسبة بين المساحة السطحية الإجمالية لجميع الشقق ومساحة الأرض العقارية الكلية:

معامل استخدام الأرض = الكثافة السكانية × متوسط مساحة السكن

$$\text{COS} = 80 \times 0.0075 = 0.60$$

- المساحة السطحية للمساكن:

$$\begin{aligned} \text{المساحة السطحية للمساكن} &= \text{متوسط مساحة المسكن} \times \text{عدد المساكن الإضافية} \\ \text{المساحة السطحية} &= 22 \times 75 = 1650 \text{ م}^2 \end{aligned}$$

- المساحة المبنية:

وهي المساحة الصافية التي يشغلها مسقط الكتل السكنية أفقياً على الأرض، وتُحسب بقسمة المساحة السطحية الإجمالية على عدد مستويات البناء (R+4)

$$\begin{aligned} \text{المساحة المبنية} &= \text{المساحة السطحية للمساكن} \div \text{عدد الطوابق الإجمالي} \\ \text{المساحة المبنية} &= 1650 \div 5 = 330 \text{ م}^2 \end{aligned}$$

- معامل الاستيلاء على الاراضي CES:

معامل الاستيلاء على الارض = المساحة المبنية ÷ المساحة العقارية.

$$\text{CES} = 330 \div 2750 = 0.12$$

- عدد العمارات المقترحة:

باعتقاد النمط السائد في الجزائر (شقتين في كل طابق):

$$\text{عدد العمارات} = \text{عدد المساكن} \div \text{عدد الطوابق} \times 2$$

$$\text{عدد العمارات} = 22 \div 5 \times 2 = 2 \text{ عمارات}$$

- مواقف السيارات المقترحة ضمن المشروع:

بناءً على معيار موقف سيارة لكل مسكنين:

$$\text{عدد مواقف السيارات المطلوبة} = 22 \div 2 = 11 \text{ موقف سيارة}$$

- حساب المساحات الحرة والخدمات للسكنات الجماعية المقترحة:

$$\text{المساحة الحرة الكلية} = \text{المساحة العقارية} - \text{المساحة المبنية}$$

$$\text{المساحة الحرة الكلية} = 0.275 - 0.033 = 0.242 \text{ هكتار}$$

تنقسم هذه المساحة الحرة الكلية إلى:

- مساحة الطرق الفرعية (T.V.S)
- مساحة توقف السيارات (S.S)

- المساحة الحرة للمسكن (L.S) تشمل الفضاءات الارتدادية والمساحات الخضراء الملحقه.
- بناء على الحسابات الدقيقة التي قمنا بإسقاطها على مخطط شغل الأراضي رقم 13 بمدينة البويرة (لتلبية احتياجات المدى القريب 2029 ببرنامج 22 مسكناً جماعياً و 15 مسكناً فردياً)، إليك تلخيص الاحتياجات المساحية والمؤشرات التعميرية الشاملة في جدول تركيبي موحد يطابق تماماً الهيكل المنهجي الموضح في نموذجك المرفق:

الجدول رقم (17): الاحتياجات المساحية لمخطط شغل الأراضي رقم 13 على المدى القريب (2024 - 2029)				
نوع المساحة والمؤشر العمراني	المساكن الجماعية	المساكن الفردية	المجموع الكلي	الوحدة المستعملة
المساحة العقارية الكلية	0.275	0.300	0.575	هكتار (ha)
المساحة السطحية للمساكن	1650	1800	3450	متر مربع (م ²)
المساحة المبنية على الأرض	330	600	930	متر مربع (م ²)
المساحة الحرة الكلية	0.242	0.240	0.482	هكتار (ha)
مساحة الطرق الفرعية (T.V.S)	0.0275	0.030	0.0575	هكتار (ha)
مساحة توقف السيارات (S.S)	0.0275	0.0187	0.0462	هكتار (ha)
المساحة الحرة للمسكن (L.S)	0.187	0.1913	0.3783	هكتار (ha)
عدد المساكن اللازمة (الإضافية)	22	15	37	مسكن (Logts)
الكثافة السكنية الموجهة	80	50	/	مسكن / هكتار
معامل استخدام الأرض (COS)	0.60	0.60	/	مؤشر رقمي
معامل الاستيلاء على الأرض (CES)	0.12	0.20	/	مؤشر رقمي
عدد المستويات (الارتفاع المقترح)	(R+4)	(R+2)	/	طوابق

المصدر : من إعداد الطالب 2026

2-3-برمجة التجهيزات:

بالاعتماد على معايير وكالة CADAT ، وجب علينا توفير الاحتياجات الناقصة واللازمة على المدى القريب، بالإضافة إلى تجهيزات جوارية تعمل على تنشيط المخطط وجعله أكثر جاذبية وتوازناً وظيفياً، تماشياً مع الموقع الاستراتيجي للمدخل الجنوبي المرتبط بالطريق السريع لمخطط شغل الأراضي رقم 13 بمدينة البويرة.

برمجة التجهيزات على المدى القريب: (2024 – 2029)

قطاع التربية والتعليم (المدرسة الابتدائية):

- المعيار المعتمد لدى CADAT: تشترط الوكالة وعاءً عقارياً نموذجياً ثابتاً للمدارس الابتدائية الجوارية لا يقل عن 0.30 هكتار (3000 م²)، وذلك لضمان استيعاب الهيكل الرئيسي للأقسام، بالإضافة إلى فناء فسيح، مطعم مدرسي مستقل، وملعب تربية بدنية ملحق المرافق الصحية والعيادات:

- قاعة علاج / عيادة جوارية: حسب الشبكة النظرية للتجهيزات في الجزائر، يقدر نصيب الفرد بـ: 1.125 م²، وتصل مساحة الوحدة المعيارية المستقلة إلى 2500 م² إلى 3500 م² وكانت المساحة المشخصة في الفصل الثاني هي 3140 م² وهي مساحة كافية مساحياً لكنها تحتاج تدعيماً وظيفياً وتأهيلاً لمواجهة الضغط.
- حساب المساحة اللازمة مستقبلياً للسكان المتوقعين (1864 نسمة):

$$1864 \times 1.125 = 2097 \text{ م}^2$$

التجهيزات الثقافية والدينية:

- مرفق ديني (مسجد جوارى): بناء على جدول الاختلالات في الفصل الثاني، سجل المخطط عجزاً مجالياً ومساحياً يقدر بـ 163 م² لتغطية متطلبات السكان الحالية والمستقبلية.
- فضاء ثقافي وترفيهي جوارى (نادي شباب / قاعة متعددة النشاطات): حسب الشبكة النظرية للتجهيزات، يقدر نصيب الفرد بـ 0.333 م²، ومساحة الوحدة المعيارية الصغيرة تقارب 750 م².
- حساب المساحة اللازمة:

$$1864 \times 0.333 = 620.7 \text{ م}^2 = 750 \text{ م}^2 \text{ (مساحة وحدة معيارية)}$$

فضاءات اللعب للأطفال:

- سجل التشخيص غياباً تاماً لهذا المرفق، والمعيار يفرض مساحة جوارية تقدر بـ 500 م² كحد أدنى لتلبية احتياجات أحياء المخطط (حي 24 بركة، حي زروقي، حي 126 مسكن).

الجدول رقم (18): يمثل الحصيلة الشاملة لبرمجة التجهيزات المقترحة في الـ POS 13 بالبويرة

نوع التجهيز الجوّاري	المساحة المقترحة (م ²)	نصيب الفرد/النظري (م ² /فرد)	الوضعية الحالية قبل البرمجة
نادي شباب جوّاري	750	0.333	غير موجود
مدرسة ابتدائية	2500	معيّار ثابت للوحدة	غير موجود
فضاء لعب للأطفال	500	معيّار ثابت	غير موجود
مسجد جوّاري (توسعة)	163	معيّار استداراكي	عجز مساحي ومجالي
مساحات خضراء مجهزة	12,699	معيّار بيئي	تدهور
ساحة عمومية مجهزة	2000	معيّار اجتماعي	غير موجود

المصدر : من إعداد الطالب 2026

الجدول رقم (19): يوضح نتائج برمجة تجهيزات مجال الدراسة (POS 13) بالاعتماد على معايير CADAT

نوع التجهيز الجوّاري المقترح	مساحة التجهيز بالاعتماد على CADAT (هكتار)	مساحة التجهيز الحالية في POS 13 (هكتار)	العجز النظري حسب CADAT (هكتار)
المدرسة الابتدائية	0.300	0.000	0.300
نادي شباب جوّاري	0.100	0.000	0.100
الملعب الجوّاري	0.150	0.120	0.030
فضاء لعب للأطفال	0.060	0.000	0.060
المسجد الجوّاري	0.150	0.100	0.050
المساحات الخضراء	1.500	1.270	0.230
الساحة العمومية المجهزة	0.200	0.000	0.200
جبهة الخدمات والتجارة	0.150	0.000	0.150

المصدر : من إعداد الطالب 2026

3-3- برمجة تأهيل المساحات الخضراء (إضافة طفيفة لمعالجة الاختلال البيئي)

3-3-1- إعادة تأهيل المساحات الخضراء القائمة (12,699 م²)

3-3-2- إدماج فضاءات اللعب والمسارات داخل النسيج الأخضر

3-4- برمجة تأهيل شبكة الطرق والمواقف (إضافة طفيفة لمعالجة الاختلال المجالي والتقني)

3-4-1- استكمال تبليط وتهئية الطرق غير المهيأة

3-4-2- تنظيم وتأثيث مواقف السيارات القائمة (1764 م²)

4. الاختلالات المشخصة وإجراءات إعادة التهيئة المقابلة لها بمخطط شغل الأراضي رقم 13 بمدينة البويرة:

يجسد الجدول رقم 20 حصيلة المنهج التحليلي المزدوج المعتمد في هذه الدراسة: تشخيص فجوات الواقع الحضري بمخطط شغل الأراضي رقم 13 وفق معايير CADAT الوطنية، ومقابلتها بإجراءات تهيئة تصحيحية دقيقة. إن تطابق عدد الاختلالات المرصودة مع عدد إجراءات التدخل المقترحة يُبرهن على شمولية المعالجة واتساقها المنهجي، ويؤكد الانتقال العلمي المنطقي من مرحلة الكشف عن المشكلات إلى مرحلة اقتراح الحلول.

الجدول رقم 20: يوضح نتائج التشخيص ومقترحات إعادة التهيئة لمخطط شغل الأراضي رقم 13 بمدينة البويرة

رقم	الاختلال المشخص في الفصل الثاني	نوع الاختلال وسببه	إجراء إعادة التهيئة في الفصل الثالث	مستوى التدخل
1	سوق جواري غير موجود (العجز 2000 م ²)	مجال (كمي)	برمجة سوق جواري بمساحة 2000 م ²	جانب ترفيهي اقتصادي
2	سوق جواري غير موجود (العجز 2000 م ²)	مجال (كمي)	توسعة المسجد القائم أو برمجة مصلى إضافي	جانب مرفولوجي وعمراني
3	مسجد بمساحة غير كافية (العجز 163 م ²)	مجال (كمي)	إنشاء فضاء لعب أطفال بمساحة 500 م ²	جانب ترفيهي اقتصادي
4	فضاء لعب أطفال غير موجود (العجز 500 م ²)	مجال (تغطية)	اختيار موقع مركزي للسوق يضمن تغطية كامل المخطط	جانب مرفولوجي وعمراني
5	عجز في تغطية السوق الجوّاري (1.74 هكتار خارج التغطية)	مجال (تغطية)	توسعة أو بناء مصلى في الجهة غير المغطاة	جانب مرفولوجي وعمراني

6	عجز في تغطية المساجد (4.88 هكتار خارج التغطية)	مجال (تغطية)	برمجة ملعب جوارى في منطقة العجز	جانب ترفيهي اقتصادي
7	عجز في تغطية الملعب الجوارى (10.4 هكتار خارج التغطية)	بيئي (نوعي)	إعادة تأهيل المساحات الخضراء القائمة وتأثيرها	جانب بيئي ومجال
8	مساحات خضراء غير مهيأة (12,699 م ²)	مجال وتقني (نوعي)	استكمال تبليط وتهيئة الطرق والأرصفت والتشجير الجانبي	جانب تقني
9	شبكة طرق غير مهيأة	مجال (نوعي)	تنظيم وتأثير مواقف السيارات القائمة بعلامات أرضية وتشجير	جانب تقني
10	مواقف سيارات غير منظمة (1764 م ²)	وظيفي (مستقبلي)	برمجة 44 وحدة سكنية جديدة (أفق 2029)	جانب مرفولوجي وعمراني

المصدر : من إعداد الطالب 2026

الجدول رقم 21: التوزيع الكمي والنوعي للاختلالات الحضرية وإجراءات التهيئة التصحيحية المقابلة

نوع الاختلال	عدد الاختلالات	النسبة المئوية	إجراءات إعادة التهيئة المقابلة
اختلالات مجالية	07	70%	برمجة تجهيزات، تأهيل طرق ومواقف، توسعة مسجد
اختلالات بيئية	01	10 %	إعادة تأهيل وتأثير المساحات الخضراء
اختلالات وظيفية	02	20%	برمجة سكنية استباقية، تحسين تغطية التجهيزات
المجموع	10	100%	إجراءات تصحيحية 10

المصدر : من إعداد الطالب 2026

يتضح من خلال الجدول رقم 20 و 21 أن الاختلالات المجالية تستحوذ على العدد والنسبة الأكبر من مجموع الاختلالات الموجودة، بنسبة 70 % (7 من أصل 10 اختلالات)، ما يعكس طبيعة المشكل الرئيسي الذي يعني منه مخطط شغل الأراضي رقم 13 والمتمثل في سوء توزيع التجهيزات وتهالك الفضاءات والمساحات العمومية، وفي المقابل فإن الاختلالات البيئية ن. سبتها 10 % والوظيفية 20 % من مجموع الاختلالات، وتجد الإشارة إلى أن كل اختلال تم رصده في مرحلة التشخيص قوبل بإجراء تصحيحي محدد في مرحلة البرمجة، مما يؤكد المنهجية العلمية الدقيقة والشاملة التي اتبعتها هذه الدراسة من الانتقال من تشخيص وتحليل الوضع الراهن إلى اقتراح الحلول المستدامة.

المخطط رقم(31): يوضح مخطط الهيئـة المقترح لمخطط شغل الأراضـي رقم 13 بالبـويرة



المخطط النهائي المقترح لمخطط
شغل الأراضي 13

- السكنات الجماعية
- السكنات الفردية
- سوق مغطى
- ابتدائية
- مسجد
- مركز شباب رياضي
- محطة خدمات
- ملعب
- ساحة عمومية
- مساحات خضراء
- فضاءات لعب للأطفال
- طريق السيارة
- سكة حديدية
- الواد
- السكنات المبرمجة
- ارتفاعات
- حدود



خلاصة الفصل الثالث:

بناءً على مخرجات الدراسة التحليلية والتشخيصية الشاملة لمخطط شغل الأراضي رقم 13 بمدينة البويرة، تم صياغة إستراتيجية إعادة تهيئة متكاملة ومستدامة، تهدف بالدرجة الأولى إلى معالجة الاختلالات المرصودة وتحسين الإطار المعيشي لسكان المنطقة (1680 نسمة) بأبعاد علمية مبرمجة لأفاق عام 2029. وقد تبلور هذا التدخل العمراني عبر عدة مستويات ومحاور أساسية: على المستوى المورفولوجي والعمراني والتنظيمي: تم تبني خطة واعدة لإعادة التوازن المجالي بين الواجهتين الشمالية والجنوبية، من خلال تفعيل وتأهيل المدخل الاستراتيجي الجنوبي المطل على الطريق السريع لتخفيف الضغط الارتدادي الحاد عن الواجهة الشمالية، فضلاً عن برمجة حظيرة سكنية استباقية (37 مسكناً جديداً بنسبة 60% سكن جماعي R+4 شمالاً، و40% سكن فردي R+1 جنوباً) وفق المؤشرات والمعايير العمرية المعتمدة تقنياً ($COS = 0.60\$/\$$) ($CES = 0.12\$/\$$). على المستوى الاجتماعي والخدماتي (برمجة التجهيزات): تم استدراك العجز الفادح وتغطية الاحتياجات الجوارية الحيوية بناءً على معايير وكالة (CADAT)؛ حيث تم اقتراح وعاء عقاري ثابت لإنشاء مدرسة ابتدائية ($0.30\$/\$$ هكتار)، وتوسعة المسجد القائم بمساحة 163 م²، إلى جانب إدراج نادي شباب جوارى ($750\$/\$$ م²)، ملعب جوارى، وساحة عمومية مجهزة لتعزيز الجاذبية الحضرية والتواصل الاجتماعي. على المستوى البيئي والجمالي والترفيهي: ركز التدخل على احتواء الاختلالات البيئية من خلال إعادة تأهيل وتأثيث المساحات الخضراء القائمة بمساحة إجمالية تقدر بـ 12,699 م²، مع إدماج فضاءات لعب مخصصة ومحمية للأطفال (500 م²) لتستجيب لمتطلبات الراحة الحضرية والترفيهية للنسيج السكاني. على المستوى التقني والحركي: تم التدخل استعجالياً لتحديث شبكة صرف مياه الأمطار في الجهة الجنوبية (حي 24 بركة) للقضاء على النقاط السوداء وتجمع المياه، مدعومةً بتدعيم شبكة الإنارة العمومية لتأمين المجال ليلاً، وتنظيم مواقف السيارات القائمة (1764 م²) للحد من الركن العشوائي وضمان انسيابية حركة المرور والتنقل. وفي الختام، يُظهر التطابق التام والممنهج بين الاختلالات العشرة (10) المشخصة في الواقع وإجراءات التهيئة التصحيحية العشرة (10) المقابلة لها (بنسبة 70% للاختلالات المجالية، 20% للتوظيفية، و10% للبيئية) مدى علمية واتساق هذه الدراسة، والانتقال المنطقي من مرحلة رصد الفجوات إلى مرحلة صياغة بدائل وحلول تنموية مستدامة وقابلة للتجسيد الميداني.

خلاصة عامة:

مع التوسع المتسارع للمدن وتزايد الضغط الحاد على مراكزها الحضرية، أثبتت الممارسة العمرانية أن التعامل مع أجزاء المدينة بعقلية التجزئة أو الحلول الترقيعية المؤقتة هورهان خاسر لا يصنع مجالاً قابلاً للحياة. إن الحاجة إلى أدوات التخطيط والتهيئة الحضرية وعلى رأسها مخطط شغل الأراضي (POS) لم تعد مجرد إجراءات إدارية أو خيارات تقنية، بل أصبحت حتمية مفروضة وضرورة ملحة لفرض النظام، واستدراك الفجوات، وإعادة التوازن الوظيفي والمجالي للأنسجة العمرانية المتضررة، من لحظة التشخيص الأولى إلى غاية التجسيد الميداني.

إن المخطط الحضري ليس مجرد خطوط على ورق، بل هو الحاضنة التي توفر للمواطن شروط الأمن، الراحة، والعيش الكريم. وأي خلل في توزيع التجهيزات، أو إهمال في تهيئة الشبكات والمساحات الحرة، يمتد أثره سلباً ليعطل جودة الحياة الحضرية؛ وهذا ما يجعل من الواجب العملي والأكاديمي أن تكون اعتبارات التوازن المجالي وإجراءات البرمجة الاستباقية حاضرة في صلب أي تدخل عمراني، لكون الإنسان هو المتضرر الأول من سوء التنظيم، والمسؤول الأول كذلك عن تقويمه بعزم وثبات.

وفي هذا السياق، تجسد هذا النهج العملي الصارم بشكل ملموس من خلال دراستنا وإسقاطاتنا التطبيقية الموجهة نحو إعادة تهيئة مخطط شغل الأراضي رقم 13 بمدينة البويرة. حيث سمح لنا المنهج التحليلي المزدوج بمواجهة واقع المنطقة وتفكيك مشكلاتها الحقيقية؛ بدءاً من معالجة الاستقطاب الحاد شمالاً وعزل المدخل الجنوبي الاستراتيجي، مروراً بسد العجز الحرج في التجهيزات الجوارية الحيوية كالمدرسة الابتدائية وفضاءات اللعب والمواقف، وصولاً إلى التدخل الاستعجالي للقضاء على النقاط التقنية السوداء المتمثلة في رداءة شبكة صرف مياه الأمطار ونقص الإنارة في حي 24 بركة.

إن المقاربة المنهجية المعتمدة في هذا البحث أثبتت أن الانتقال من مرحلة "التشخيص الحضري" إلى مرحلة "البرمجة العمرانية" لم يكن عشوائياً، بل قام على معادلة تطابق دقيقة وموزونة؛ حيث قوبل كل اختلال مرصود في الميدان بإجراء تصحيحي مباشر (بواقع 10 اختلالات مقابل 10 إجراءات تهيئة)، مستحوذةً فيها الاختلالات المجالية على الحصة الأكبر بنسبة 70%، تليها الوظيفية والبيئية. وفي النهاية، نخلص إلى أن إعادة تهيئة مخطط شغل الأراضي رقم 13 يمثل نموذجاً حياً لكيفية تحويل الأنسجة الحضرية من فضاءات تعاني الركود والاختلال، إلى بيئات منظمة، مستدامة، ومتكاملة وظيفياً ومجالياً، قادرة على استيعاب المتطلبات الحالية والمستقبلية لأفاق عام 2029 بكرامة واعتزاز

المراجع:

الكتب:

خلف الله، بوجمعة 2012 المدينة والعمران. دار الهدى للنشر والطباعة، عنابة
سوامية نورية 2018 المدينة والحضرية في الجزائر: مقارنة نظرية مجلة آفاق لعلم الاجتماع

مذكرات التخرج:

دراسة واقع التهيئة العمرانية في حي POS 08 بسيدي عيسى، جامعة محمد بوضياف المسيلة
دراسة تحليلية لإعادة تهيئة مخطط شغل الأراضي رقم 17 بسيدي عيسى، جامعة محمد بوضياف – المسيلة

أبحاث علمية :

معيو أسماء، "أدوات ومنهجية إعادة تهيئة الأحياء الحضرية"، جامعة الجلفة
صافية إقلولي، "المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي في ظل قانون 90-29"، مجلة الإدارة،
الجزائر،

نذير جيرمون، "اختلالات وأخطاء أدوات التعمير في الجزائر"، مختبر الأبحاث (IRMC)

حامدي جمال عبد الناصر، "أدوات التهيئة والتعمير في الجزائر"، مطبوعة بيداغوجية، جامعة باتنة
بودريوة عبد الكريم، "الاعتبارات البيئية في مخططات التعمير المحلية"، مجلة الحقوق والحريات، جامعة محمد
خيضر – بسكرة.

عطوي وداد، "مخطط شغل الأراضي كأداة لتكريس الحصول على المعلومة البيئية"، مجلة ASJP، الجزائر

المخططات:

المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لمدينة البويرة سنة 2014.

مخطط شغل الأراضي رقم 13 لمدينة البويرة .

الهيئات الإدارية والمصالح التقنية:

مديرية البناء والتعمير لولاية البويرة

مصلحة البناء التعمير بلدية البويرة