

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
جامعة محمد بوضياف بالمسيلة
معهد تسيير التقنيات الحضرية
قسم المدينة والعمران



مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة ليسانس اكايمي
الميدان : الهندسة المعمارية, العمران ومهن المدينة
تخصص: عمران
تحت عنوان :

تنظيم التوسعات العمرانية لمدينة برج بوعريريج من
خلال إقتراح مضاد لمخطط شغل الاراضي رقم "03"

تحت إشراف :

الأستاذة : هويب حنان

الدكتور: بركات زين العابدين (مشرف مساعد)

إعداد الطالب :

- بوسعدية عبد الرحمان

السنة الجامعية: 2025/2024



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
MINISTERE DE L'ENSEIGNEMENT SUPERIEUR ET DE LA RECHERCHE SCIENTIFIQUE
جامعة محمد بوضياف - المسيلة
Université Mohamed Boudiaf - M'SILA
معهد تسيير التقنيات الحضرية
Institut de Gestion des Techniques Urbaines



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

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

مؤسسة التعليم العالي والبحث العلمي : جامعة محمد بوضياف - المسيلة

تصريح شرقي

خاص بالالتزام بقواعد النزاهة العلمية لانجاز بحث

أنا الممضي أسفله:

السيد [ة]: د. سحرية عبد الرحمان الصفة (أستاذ. باحث. طالب): حاليا
الحامل (ة) لبطاقة التعريف الوطنية رقم: 407013154 والصادرة بتاريخ: 2023-09-18
المسجل [ة] بكلية /معهد: معهد تسيير التقنيات الحضرية قسم: العمران
و المكلف [ة] بانجاز أعمال بحث [مذكرة التخرج. مذكرة ماستر. مذكرة ماجستير. أطروحة دكتوراه]
عنوانها: تنظيم التوسعات العمرانية لمدينة تيارع بوعربريج
من خلال اقتراح خطط مفاد لامتداد تشغيل الأراضي رقم "03"

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

التاريخ: 2025-06-10

توقيع المعني [ة]

المخلص

شهدت الجزائر تطورًا عمرانيًا متسارعًا دفعها إلى انتهاج سياسات عمرانية متعددة، كان لها تأثير بالغ على الجوانب الوظيفية والجمالية للمدن. غير أن هذه السياسات لم تُفضِ إلى حلول فعالة في تنظيم المجال الحضري، إلى أن صدر القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير، الذي أتاح استخدام أدوات تخطيط عمراني، أبرزها المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (PDAU) ومخطط شغل الأرض (POS). إلا أن هذه الأدوات بدورها تحتاج إلى تحيين تشريعي يواكب متطلبات التنمية الحضرية المستدامة الراهنة.

ركزت دراستنا على كيفية تنظيم التوسعات العمرانية من خلال تفعيل توجيهات أدوات التخطيط، لا سيما المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (PDAU) ومخطط شغل الأرض (POS)، من أجل دراسة إمكانيات التوسع المستقبلي بما يضمن تحقيق عمران مستدام وتشاركي. وقد اتخذنا من مخطط شغل الأرض POS رقم 03 بمدينة برج بوعريريج نموذجًا للدراسة، حيث لاحظنا غياب مشاركة بعض الفاعلين المحليين، وعلى رأسهم السكان، في إعداد هذا المخطط، مما أفرغ مفهوم التعمير التشاركي من مضمونه.

ومن منطلق سعينا إلى تلبية تطلعات السكان في رسم المعالم الحضرية لمخطط شغل الأرض، قدمنا مجموعة من الاقتراحات تتعلق ببرمجة عمرانية تهدف إلى ضبط توجيهات كل من PDAU و POS. وقد اعتمدنا في ذلك على منهج وصفي تحليلي يتناسب مع طبيعة الموضوع، حيث تمثل هدفنا في تنظيم التوسعات العمرانية عبر اقتراح مخطط بديل لمخطط شغل الأرض الحالي، يسمح بوصف دقيق للواقع العمراني كما هو قائم فعلاً.

الكلمات المفتاحية:

- التوسع العمراني
- التهيئة والتعمير
- مخطط شغل الأرض (POS)
- المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (PDAU)
- العمران المستدام
- التنظيم العمراني
- مدينة برج بوعريريج
- أدوات التخطيط الحضري

Résumé

L'Algérie a connu un développement urbain rapide ayant mené à l'adoption de politiques d'aménagement qui, malgré leur impact, n'ont pas résolu durablement la question de l'organisation de l'espace urbain. L'adoption de la loi 90-29 a permis l'introduction d'outils tels que le PDAU et le POS, qui nécessitent aujourd'hui une mise à jour.

Notre étude s'est intéressée à l'organisation des extensions urbaines en s'appuyant sur ces outils, à travers le cas du POS n°03 de la ville de Bordj Bou Arréridj, marqué par un manque de participation des acteurs locaux. Nous avons proposé une programmation urbaine qui articule les orientations du PDAU et du POS, en adoptant une méthode descriptive et analytique, pour aboutir à un plan alternatif plus adapté à la réalité urbaine existante. Notre étude s'est concentrée sur la problématique de l'organisation des extensions urbaines à travers l'activation des orientations du PDAU et du POS, avec comme cas d'étude le POS n°03 de la ville de Bordj Bou Arréridj. L'analyse a mis en évidence l'absence d'implication de certains acteurs, notamment les habitants, dans le processus d'élaboration du plan, ce qui remet en question le principe d'urbanisme participatif.

Afin de mieux répondre aux attentes des usagers et de construire une vision cohérente du développement urbain, nous avons proposé une programmation visant à articuler les deux outils de planification, sur la base d'une approche descriptive et analytique. L'objectif final étant de proposer une alternative au POS existant, plus en phase avec la réalité du terrain et les enjeux de durabilité.

Mots-clés :

- Extension urbaine
- Aménagement et urbanisme
- Plan d'Occupation des Sols (POS)
- Plan Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme (PDAU)
- Urbanisme durable
- Organisation urbaine
- Ville de Bordj Bou Arréridj
- Outils de planification urbaine

.....	فهرس المنكرة
.....	فهرس الخرائط و المخططات
.....	فهرس الجداول
.....	هيكلة المنكرة
.....	شكر و تقدير
.....	الاهداء

الجزء النظري

الفصل التمهيدي

4.....	<u>مقدمة</u>
5.....	<u>الإشكالية:</u>
5.....	<u>الفرضيات:</u>
6.....	<u>الأهداف:</u>
6.....	<u>أسباب اختيار الموضوع:</u>
6.....	<u>أسباب ودوافع اختيار منطقة الدراسة:</u>
7.....	<u>المنهجية المتبعة:</u>
7.....	<u>الوسائل المستعملة والتقنيات المستعملة:</u>
7.....	<u>الوسائل</u>
7.....	<u>التقنيات:</u>

الفصل الأول.

9.....	<u>مقدمة الفصل:</u>
10.....	<u>أولاً: مفاهيم عامة</u>
10.....	<u>1. المدينة:</u>
10.....	<u>2. التخطيط العمراني:</u>
11.....	<u>ثانياً: مفاهيم حول التوسع العمراني</u>
11.....	<u>1. التوسع العمراني:</u>
11.....	<u>2. أنواع التوسع العمراني:</u>
11.....	<u>1-2- التوسع الداخلي:</u>
11.....	<u>2-2- التوسع الخارجي:</u>

12	.....<u>3. أنماط التوسع العمراني:</u>
12	.....<u>1.3 التوسع العشوائي:</u>
12	.....<u>1 التوسع التراكمي:</u>
13	.....<u>2.3 التوسع المتعدد النوى:</u>
13	.....<u>2.3 التوسع المخطط:</u>
13	.....<u>5 عوائق التوسع العمراني:</u>
13	.....<u>1-5-العوائق الطبيعية:</u>
14	.....<u>2-5-العوائق الصطناعية:</u>
14	.....<u>II . مناطق التوسع و مواقعها:</u>
14	.....<u>1 الخطوات اللازمة لاختيار موقع التوسع:</u>
15	.....<u>الشروط اللازمة لاختيار موقع التوسع:</u>
16	.....<u>الدراسة التحليلية لاختيار الموقع النهائي لمنطقة التوسع:</u>
17	.....<u>أبعاد وحدود مناطق التوسع:</u>
17	.....<u>III - مفاهيم حول الأخطار الطبيعية:</u>
17	.....<u>تعريف الخطر:</u>
18	.....<u>2_ الكارثة:</u>
18	.....<u>3الفيضان:</u>
18	.....<u>3- 1:تعريف الفيضان</u>
19	.....<u>3- 2:كيفية حدوث الفيضان:</u>
19	.....<u>3-3-أنواع الفيضان</u>
20	.....<u>4 الفيضانات في الجزائر:</u>
21	.....<u>التدخلات العمرانية التقنية التي يمكن التدخل بها على المجال الحضري</u>
21	.....<u>1- :التدخل العمراني</u>
21	.....<u>1-1-الهيكلية العمرانية</u>
22	.....<u>1-2-إعادة الهيكلية العمرانية</u>
22	.....<u>1-3-التهيئة العمرانية:</u>
22	.....<u>مخطط شغل الأرض</u>
22	.....<u>1.تعريف مخطط شغل الأرض:</u>

22	.....<u>2. أهداف مخطط شغل الأرض:</u>
23	.....<u>3. مراحل إعداد مخطط شغل الأراضي:</u>
24	.....<u>4.مراجعة مخطط شغل الأرض:</u>
25	.....<u>التوسع العمراني ضمن التشريعات العمرانية الجزائرية.</u>
26	.....<u>1. أدوات التنظيم والتسيير العمراني:</u>
26	.....<u>1.1 تعريف التسيير العمراني:</u>
26	.....<u>2.1 أدوات التحكم في استغلال وتنظيم المجال العمراني في الجزائر:</u>
26	.....<u>❖ الوسائل التخطيطية الموجودة في الجزائر:</u>
27	.....<u>خلاصة الفصل:</u>

الجزء التطبيقي

الفصل الثاني

30	.....<u>مقدمة الفصل:</u>
31	.....<u>الدراسة التحليلية لمدينة البرج.</u>
31	.....<u>دراسة الموقع</u>
32	.....<u>الإطار الفيزيائي والطبيعي</u>
32	.....<u>تضاريس وطبوغرافية المنطقة</u>
33	.....<u>جيولوجية المنطقة</u>
34	.....<u>جيو تقنية المنطقة</u>
35	.....<u>هيدرولوجية المنطقة</u>
36	.....<u>العوامل المناخية</u>
36	.....<u>التساقط</u>
37	.....<u>ثانيا : الدراسة السوسيو اقتصادية</u>
37	.....<u>1_ الدراسة السكانية</u>
38	.....<u>1.1. التطور السكاني</u>
39	.....<u>التركيز السكاني وتوزيعه على محيط المدينة</u>
39	.....<u>الكثافة السكانية</u>
40	.....<u>تحليل تركيبية وبنية النسيج العمراني</u>
40	.....<u>التطور المجالي للنسيج العمراني لمدينة برج بوعريريج</u>

40	..... <u>المرحلة الأولى: قبل 1870</u>
40	..... <u>الفترة 1850-1830م</u>
40	..... <u>الفترة 1870--1850م:</u>
41	..... <u>ب المرحلة الثانية -1870 1962 م</u>
41	..... <u>الفترة 1870-1930م</u>
41	..... <u>الفترة 1930-1962م</u>
41	..... <u>ت المرحلة الثالثة 1962 1975م</u>
42	..... <u>ث المرحلة الرابعة 1975-1984م:</u>
42	..... <u>ج المرحلة الخامسة -1984الى 2003</u>
42	..... <u>المرحلة السادسة من 2003 الى يومنا هذا:</u>
43	..... <u>الأخطار الكبرى :</u>
43	..... <u>ب- الفيضانات :</u>
44	..... <u>خطر الفيضانات بالنسبة لبلدية برج بوعريريج:</u>
45	..... <u>- ترتيب الأودية حسب الخطورة:</u>
46	..... <u>خلاصة الفصل الثاني</u>

الفصل الثالث

48	..... <u>1الدراسة التحليلية النقدية لمخطط شغل الأراضي رقم(03)</u>
48	..... <u>تمهيد:</u>
48	..... <u>2.1تقديم منطقة الدراسة:</u>
48	..... <u>موقع مخطط شغل الاراضي رقم 03:</u>
50	..... <u>التطور العمراني لمخطط شغل الاراضي رقم 03:</u>
50	..... <u>1.المرحلة الأولى (2003 - 2013):</u>
51	..... <u>2.المرحلة الثانية(2013-2018) :</u>
51	..... <u>3.المرحلة الثالثة (2018- 2025):</u>
52	..... <u>الاتصالية بالمحيط المجاور :</u>
53	..... <u>الطبيعة العقارية:</u>
54	..... <u>ارتفاقات مخطط شغل الاراضي رقم 13</u>

55	دراسة الاطار المبني :
55	الوضع الحالي :
56	تحليل الاطار المبني :
57	تحليل الاطار غير المبني :
57	الطرق :
58	المساحات الخضراء
58	مواقف السيارات
59	المساحات الشاغرة
60	الدراسة النقدية لمخطط شغل الأرض رقم 03(POS 03)
61	خلاصة نقدية

المشروع التنفيذي

63	I.البرمجة العمرانية
63	●مكونات البرمجة:
64	●المبادئ المعتمدة في التهيئة:
64	●مصادر التمويل:
64	●إعداد دفتر الشروط:
64	I.1.المعطيات العامة:
66	البرمجة العمرانية للسكنات والتجهيزات
66	البرنامج العام لاستعمالات الأراضي(P.O.S)
67	السكنات
68	التجهيزات
69	المساحات المفتوحة والبنى التحتية
71	المبادئ المعتمدة في التهيئة العمرانية:
73	دفتر الشروط
73	●الهدف من دفتر الشروط:
83	الاقتراحات والتوصيات

فهرس الخرائط

الصفحة	الخريطة	الرقم
27	الموقع الجغرافي والإداري لمدينة برج بوعريريج:	01
27	تضاريس وطبوغرافية المنطقة	02
28	جيولوجية المنطقة	03
29	هيدرولوجية المنطقة	04
30	التساقط في المنطقة	05
37	مراحل توسع المدينة	06
39	الاحياء المتضررة بفيضان 23 سبتمبر 1994	07
44	موقع مخطط شغل الأرض	08
46	التطور العمراني لمخطط شغل الأرض	09
47	الاتصالية بالمحيط المجاور	10
48	الطبيعة العقارية لمخطط شغل الأرض	11
49	اخطار و ارتفاعات مخطط شغل الأرض	12
50	الوضع الحالي لمخطط شغل الأرض	13
52	شبكة طرق مخطط شغل الأرض	14
66	المخطط المقترح	15

الشكل رقم 01: دائرة نسبية توضح النسب المهيئة لمخطط شغل الأرض رقم 03

فهرس الجداول

الرقم	الجدول	الصفحة
01	الفياضانات في الجزائر	17
02	التوزيع الشهري و الفصلي للتساقط	30
03	التطور السكاني لولاية برج بوعرييج	31
04	التطور السكاني لمدينة برج بوعرييج	31
05	الكثافة السكانية لمدينة برج بوعرييج	32
06	طبيعة الملكية العقارية لمخطط شغل الأرض رقم 03	48
07	المساحة الغير مبنية لمخطط شغل الأرض رقم 03	60
08	الملخص العام لمساحة لمخطط شغل الأرض رقم 03	60
09	احتياج السكن لمخطط شغل الأرض رقم 03	60
10	السكنات المقترحة لمخطط شغل الأرض رقم 03	61
11	التجهيزات و المرافق المقترحة لمخطط شغل الأرض رقم 03	62
12	المساحات المفتوحة و البنى التحتية لمخطط شغل الأرض رقم 03	63

شكر وتقدير

الحمد لله الذي علّم بالقلم، علّم الإنسان ما لم يعلم، حمداً يليق بجلال وجهه وعظيم سلطانه، والصلاة والسلام على سيدنا محمد، النبي الأمين، وعلى آله وصحبه أجمعين.

استشعاراً لقول الحق تبارك وتعالى:

﴿ لئن شكرتم لأزيدنكم ﴾

نتوجّه أولاً بخالص الحمد والشكر إلى الله العليّ القدير، الذي يسّر لنا سبيل العلم، وأعاننا على إتمام هذا العمل البحثي المتواضع، سائلين إياه التوفيق والقبول.

كما نتقدم بجزيل الشكر والتقدير إلى الأستاذ الدكتور بركات زين العابدين، والدكتورة هوبيب حنان، على إشرافهما الكريم، ومرافقتنا العلمية والتربوية طيلة مراحل إعداد هذه الدراسة. لقد كان لتوجيهاتهما السديدة ونصائحهما الثرية بالغ الأثر في ضبط مسار العمل وتطوير مضمونه، فبارك الله في علمهما ووقتتهما، وجزاهما عنا كل خير.

ولا يفوتنا أن نعبر عن امتناننا العميق لجميع أساتذتنا الكرام في معهد تسيير التقنيات الحضرية، الذين كان لهم الفضل في تكويننا وتوسيع آفاق معرفتنا خلال سنوات التكوين، فلكل واحد منهم بصمة لا تُنسى في رحلتنا الأكاديمية.

كما نتقدّم بالشكر والتقدير للسادة الأساتذة المناقشين الأفاضل، على قبولهم مناقشة هذا العمل المتواضع، وعلى ما سيقدمونه من ملاحظات قيّمة تهدف إلى الارتقاء بالمحتوى شكلاً ومضموناً.

وأخيراً، نرفع أسمى معاني العرفان لكل من ساندنا ووقف إلى جانبنا ولو بكلمة طيبة، فلولا دعمهم وتشجيعهم، ما كنّا لنبلغ هذا الجهد الذي نقدمه اليوم بكل فخر واعتزاز.

الاهداء

﴿ وَمَا تَوْفِيقِي إِلَّا بِاللَّهِ، عَلَيْهِ تَوَكَّلْتُ وَإِلَيْهِ أُنِيبُ ﴾

[سورة هود - الآية 88]

إلى من كان فضلهم بعد الله لا يُحصى، ومكانتهم في قلبي لا تُقدّر بثمن...

إلى والدي العزيز، معلمي الأول، وسندي في كل لحظة، الذي غرس فيّ الصبر والعزيمة، وعلمني أن

الطريق يبدأ بخطوة،

وإلى والدي الحنونة، صاحبة القلب الأبيض والدعاء الصادق، التي كانت وما زالت مصدر سكينتي ونوري

في عتمات التعب.

إلى إخوتي الصغار، رفاق طفولتي وأسرار سعادتي، زينوا حياتي ببراءتهم، وأهدوني لحظات لا تُنسى.

إلى من اختارتهم روعي قبل أن تفرضهم صلة الدم،

أصدقائي الذين كانوا لي إخوة حقيقيين، شاركوني الهم والفرح، وساندوني بلا مقابل... شكراً لصدقكم الذي

خفّف عني مشقة الطريق.

إلى عائلتي الكريمة، من ساندوني بكلمة، بدعاء، أو بنظرة فخر... أنتم الأصل والامتداد.

لكم جميعاً أهدي هذا الجهد المتواضع، الذي ما كان ليرى النور لولا دعاؤكم، وصبركم، وإيمانكم بي.

هيكله المذكورة:

الفصل التمهيدي:

يشكل هذا الفصل مدخلاً عاماً للدراسة، حيث يتضمن المقدمة، وتحديد الإشكالية، وشرح أهداف الدراسة، إلى جانب مبررات اختيار الموضوع وحالة الدراسة. كما يتناول الفرضيات المطروحة والمنهجية المعتمدة في إعداد المذكرة، مع تحديد أدوات البحث المستخدمة.

الفصل الأول: الإطار النظري

يتناول هذا الفصل الجوانب النظرية للدراسة، حيث يتم عرض وتوضيح المفاهيم الأساسية والمصطلحات المتعلقة بالتهيئة والتعمير، والتي تشكل الأساس المعرفي لفهم الموضوع ومعالجته.

الفصل الثاني: الدراسة التحليلية لمدينة برج بوعرييج

يركز هذا الفصل على تحليل الواقع العمراني لمدينة البرج، من خلال استعراض تطورها العمراني عبر الزمن، إلى جانب دراسة الخصائص الجغرافية والمناخية والطبيعية، بالإضافة إلى الخصائص السكانية والسكنية. كما يتضمن هذا الفصل دراسة أنماط التوسع العمراني وتحليل العوائق الطبيعية والاصطناعية التي تواجه المدينة.

الفصل الثالث: دراسة مخطط شغل الأرض رقم 03 والمقترح البديل

ينقسم هذا الفصل إلى قسمين رئيسيين:

- **القسم الأول:** الدراسة التحليلية لمخطط شغل الأرض رقم 03
يتضمن هذا القسم تحليلاً دقيقاً للمخطط من خلال دراسة الجانب الطبيعي للمنطقة، وتحليل العوائق والارتقاقات.
- **القسم الثاني:** المشروع التنفيذي والاقتراح المضاد للمخطط
بناءً على نتائج التحليل، يتم في هذا القسم تقديم برمجة عمرانية للمشروع، ووضع مبادئ الهيكله والتخطيط من

خلال اقتراح بديل لمخطط شغل الأرض رقم 03، يهدف إلى تحقيق تنمية عمرانية مستدامة وأكثر شمولاً، مع تعزيز البعد التشاركي في إعداد المخطط.

الجزء النظري



الفصل
التمهيدي

تعتبر المدينة ظاهرة ديناميكية ذات خصائص متغيرة تتطلب تنظيمًا دقيقًا وإدارة فعالة لضمان تحقيق الانسجام الاجتماعي وتوفير الظروف الحياتية الملائمة لسكانها. ولتحقيق هذا الهدف، تبرز أهمية عملية التوسع العمراني التي أصبحت ضرورة حتمية في الوقت الراهن. فالتوسع العمراني لم يعد مجرد خيار بل هو تحدٍ رئيسي في مجالات التنمية والتخطيط الحضري على مر العصور. مع الزيادة المستمرة في عدد السكان الحضريين، يصبح من الضروري توفير مساحات هامة لبناء الوحدات السكنية، والمرافق الأساسية، والتجهيزات العمومية. وهذا يتطلب توفر اوعية عقارية كافية تلبى هذه الاحتياجات المتزايدة.

ولذلك، تم تطوير العديد من الدراسات والتشريعات الخاصة بالمدن، بهدف تحسين الظروف المعيشية للسكان ومعالجة المشكلات التي تؤثر سلبًا على فعالية المجال الحضري وديناميكيته، والتي تعاني منها العديد من التجمعات السكانية على مستوى العالم.

وبالنظر إلى الجزائر باعتبارها إحدى دول العالم الثالث، فإنها تواجه عدة تحديات في الجوانب العقارية، والخدمية، والتخطيطية. ويرجع ذلك إلى التغييرات الإدارية التي شهدتها بعض الولايات، وما تبعها من تطوير في البنى التحتية وتوزيع المرافق الإدارية في أهم التجمعات السكانية. هذه التحولات فرضت على الدولة، منذ الاستقلال، اعتماد سياسات عمرانية لمواجهة تلك التحديات وتحقيق التوازن في التنمية الحضرية.

مدينة برج بوعريرج تعد نموذجًا جيدًا لهذه الظاهرة، حيث تم ترقيتها إلى مقر ولاية بموجب التقسيم الإداري لعام 1974، مما أسهم في جذب الاستثمارات وتوفير فرص عمل متنوعة. وقد ترتب على ذلك زيادة كبيرة في النمو السكاني، وتزايد التحديات في تحقيق التوازن في هيكل المدينة العمراني، مما يتطلب حلولًا تخطيطية مبتكرة وفعالة.

الإشكالية:

يعد التحكم في المجال الحضري وتنظيم التوسع العمراني من أبرز التحديات التي تواجهها العديد من المدن الجزائرية، التي شهدت انفجارًا سكانيًا ناجمًا عن النمو الديموغرافي والعمراني السريع، بالإضافة إلى تدفقات النزوح الريفي. ويعتبر ضعف التسيير العمراني المدروس أحد العوامل الرئيسية التي ساهمت في تفاقم هذه المشكلة على مختلف المستويات.

إن التوسع العمراني يُعد من الموضوعات الحيوية التي تستدعي دراستها وتحليلها بشكل معمق، من أجل تقديم مقترحات وتصورات تخطيطية وتنظيمية تأخذ في اعتبارها كافة الأبعاد الاقتصادية، الاجتماعية، والبيئية.

مدينة برج بوعريريج، واحدة من المدن الجزائرية التي شهدت ديناميكية عمرانية سريعة، كانت نتيجة رئيسية لهذا التوسع هو النمو الديموغرافي والنزوح الريفي المستمر من المناطق المحيطة. على الرغم من استفادتها من عدة مشاريع سكنية، إلا أن هذه المشاريع لم تلبي احتياجات السكان بشكل كامل ولم تحقق الأهداف المرجوة منها. ومن هنا، أصبح التوسع العمراني في المدينة يأخذ أشكالًا واتجاهات متباينة.

وللإجابة على هذه الإشكالية، يطرح التساؤل التالي: ما هي الطريقة الأنسب للوصول إلى تنظيم محكم وتحقيق التوازن في التوسعات العمرانية بمدينة برج بوعريريج؟

الفرضيات:

1. وجود عوامل طبيعية واصطناعية تؤثر وتوجه عملية التوسع العمراني.
2. غياب الرقابة من الجهات المختصة (مثل شرطة العمران) يسهم في ظهور البناءات المخالفة.

3. عدم الالتزام بتوصيات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير يُفضي إلى اختلالات وظيفية ومجالية ضمن النسيج الحضري، مما ينعكس سلباً على مسار التوسع العمراني المنظم.

الأهداف:

- دراسة إمكانيات التوسع المستقبلي للمدينة.
- تنظيم التوسعات العمرانية من خلال تقديم مخطط مضاد لمخطط شغل الأرض الحالي.
- تفعيل أدوات التخطيط العمراني عبر تصميم وبرمجة اقتراح مضاد فعال لمخطط شغل الأرض.
- اقتراح آليات فعالة للحد من التوسع العمراني العشوائي وغير المنظم.

أسباب اختيار الموضوع:

تم اختيار هذا الموضوع نظراً لمعاناة مدينة برج بوعريريج من ظاهرة التوسع العمراني غير المنظم، وما يترتب عنها من آثار سلبية على النسيج الحضري والاجتماعي والبيئي. ونظراً لأهمية هذا الموضوع من الناحية العلمية والتطبيقية، جاءت فكرة تقديم حلول تخطيطية تأخذ بعين الاعتبار الأبعاد العمرانية والاجتماعية والبيئية.

أسباب ودوافع اختيار منطقة الدراسة:

تم اختيار مخطط شغل الأرض رقم (03) كمجال للدراسة بناءً على جملة من الاعتبارات، من أبرزها:

- أن الأرض المخصصة للمشروع تحتوي على خطر طبيعي (واد)

• الموقع الاستراتيجي لمخطط شغل الأرض POS 03 ، الذي يمنحه أهمية خاصة في الهيكل الحضري للمدينة.

• توفر طبوغرافية ملائمة تساهم في سهولة التعمير والتخطيط المستقبلي

المنهجية المتبعة:

• المنهج الوصفي التحليلي هو المنهج الذي يتماشى مع طبيعة هذا الموضوع والمتمثل في تنظيم التوسعات العمرانية من خلال اقتراح مخطط مضاد لمخطط شغل الأرض اذ يسمح لنا بالوصف الدقيق للظاهرة كما هي موجودة في الوضع القائم.

الوسائل المستعملة والتقنيات المستعملة:

بطبيعة الحال هناك وسائل وتقنيات نعتمد عليها من أجل جمع المعطيات اللازمة في الدراسة وتتمثل في:

الوسائل:

الوثائق (المخططات والخرائط)

الصور الفوتوغرافية

الكتب والمذكرات.

التقنيات:

• الملاحظة والزيارة الميدانية .

• البرامج AUTO CAD, Arc Gis

الفصل الأول

مقدمة الفصل:

يُعد التوسع العمراني ظاهرة ديناميكية وتفاعلية متعددة الأبعاد، لا تقتصر فقط على المجال العمراني بحد ذاته، بل تمتد لتشمل مختلف العناصر المرتبطة به بشكل مباشر أو غير مباشر ضمن المحيط الحضري. وتُعتبر هذه الظاهرة نتيجة حتمية للنمو الديموغرافي المتزايد، الذي يفرض الحاجة إلى مساحات إضافية تستوعب التوسعات العمرانية المستقبلية، بما يضمن تلبية متطلبات السكان، من أنشطة وتحركات مجالية، إضافة إلى توفير الخدمات الأساسية بالكفاءة المنشودة.

غير أن هذا التوسع، رغم ضرورته، غالباً ما يفرز مجموعة من الإشكالات والتحديات، مما يجعله من بين أبرز القضايا الراهنة التي يواجهها المتخصصون في مجالات التخطيط والتعمير وتنظيم المجال الحضري.

ومن خلال هذا الفصل، نسعى إلى تسليط الضوء على مختلف أبعاد التوسع العمراني، سواء من حيث أنماطه وأشكاله، أو أسبابه وآثاره، مع التركيز على الإيجابيات والسلبيات الناجمة عنه، وذلك بهدف بناء فهم أشمل وأعمق للموضوع قيد الدراسة.

أولاً: مفاهيم عامة

1. المدينة:

تعتبر المدينة ظاهرة جغرافية تشغل بقعة مساحية على سطح الارض نشأت من تكاثف التجمعات العمرانية التي أقامها الانسان لتكون موطناً له في شكل علاقة متبادلة بينه وبين البيئة التي اختارها مكاناً له حتى أصبحت بمثابة كائن حي يخضع للعديد من العوامل الطبيعية والبشرية فرضت نفسها عليه وعلى سكانه حتى أدت إلى نموها بمعدل سريع.¹

المدينة هي مستوطنة حضرية ذات كثافة سكانية كبيرة ولها أهمية معينة تميزها عن المستوطنات الأخرى.² هي كل تجمع حضري ذو حجم سكاني يتوفر على وظائف إدارية واجتماعية واقتصادية وثقافية³

2. التخطيط العمراني:

يرتكز على معالجة كل من المدينة والقرية كوحدات عمرانية ويرمي إلى السيطرة على كيانها بنحو متوافق مع الاتجاهات الاجتماعية والاقتصادية السياسية والطبيعية وإن كان يعنى بالتركيز على النواحي الطبيعية إذ من أهم واجباته أنه ينسق العناصر الانتقاعية ويربطها في إطار منظم للمدينة الحضرية أو الريفية حيث يتحدد من خلال ذلك المستوى التخطيطي العمراني التوجيهي العام لها كما أنه يوضح اتجاهات ومراحل نموها المستقبلي وأحجام السكان لكل مرحلة من مراحل تطورها ويعتبر آخر ما يمكن أن يصل إليه المخطط من عمل مبدع لربط البيئة بالمجتمع و ذلك للمصلحة العامة لسكان المدينة أو القرية.⁴

¹ بشير مقبيس- مدينة وهران دراسة جغرافية العمران المؤسسة الوطنية للكتاب 3 شارع زيروت يوسف الجزائر ص 29.

² A. zucchelle-introduction A'lurbanisme opérationnel et composition urbain 1984- volume 2-page : 32

³ القانون التوجيهي للمدينة رقم 06/06 المؤرخ في 20 فيفري 2006.

⁴ حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، دار هومة للطباعة والنشر، الجزائر، 2004، ص.04.

ثانيا :مفاهيم حول التوسع العمراني

1.التوسع العمراني:

هو انتشار الأشكال العمرانية التي ترتبط مع التجمعات الموجودة من قبل ويجب أن تكون هناك استمرارية لكي نستطيع الحديث عن التوسع وهو عملية مرتبطة بالبحث عن الأشكال المادية للأجوبة المطروحة بالنسبة للطلبات الجديدة من مساحات السكن، العمل، التجهيزات، الترفيه ... والهياكل من حيث البرمجة، التموضع، والتنظيم.¹

2 أنواع التوسع العمراني:

2-1-التوسع الداخلي:

يتجسد في تكثيف البنايات داخل المدينة ، و هذا على حساب الجيوب العمرانية و الاماكن الشاغرة و إعادة استغلالها أو زيادة عدد الطوابق نظرا لندرة أو عدم توفر العقار الحضري.²

2-2-التوسع الخارجي:

و هو عبارة عن امتداد عمراني يسمى بالامتداد الافقي و يتجسد في ثلاثة أشكال:
*الامتداد: ظهر بخروج المساكن خارج المدينة القديمة ، مما يرسم الانتشار الافقي و ميلاد التجمعات على النموذج الخطي، الشطرنجي، الشعاعي، حسب اتجاه شبكة المواصلات.

¹ E.ZER.HAWARD- LES CITES GARDAINS DE DEMAIN-DUNOD 1976- PAGE

² سعادي أحمد، كزونة محمد : التوسع العمراني في المناطق الصحراوية حالة مدينة جامعة ، مذكرة نهاية الدراسة لنيل شهادة مهندس دولة في التسيير و التقنيات الحضرية جامعة ام البواقي ، دفعة جوان 2002 ص 11-1

الفصل الأول _ مفاهيم حول موضوع الدراسة

***المدن التابعة** : و هي تشبيه المدن الجديدة لكن سعيا وراء تخفيض الاستثمار العام ، و الاستفادة من

مميزات الموقع فإنها أقرب إلى مركز المدينة و مرتبطة به وظيفيا.

***المدن الجديدة** : و هي مدن مستقلة بذاتها و تقع على مسافة كافية من منطقة المدينة الكبرى ، و لا

يضطر سكانها إلى الانتقال اليومي للعمل ، و تتطلب المدن الجديدة تطوير قاعدة وظيفية متينة من سكن و

خدمات لسد احتياجات السكان.

***التجمعات السكانية الجديدة** : و هي مناطق يسودها تطور سكاني ، و مركز توظيف و تعتبر هذه

التجمعات حل بديل للسكن في التجمعات السكنية العشوائية ، و بمرور الوقت تحقق الاكتفاء الذاتي من

حيث التوظيف و الخدمات لسكانها المحليين .

3. أنماط التوسع العمراني¹:

يوجد نوعان من أنماط التوسع العمراني:

1.3 التوسع العشوائي:

ونميز نوعين منه:

1 التوسع التراكمي :هو أبسط توسع عمراني عرفته المدن يتم ملئ المساحات والفضاءات داخل المدن أو

البناء عند مشارفها وأحيانا عند أقرب الأماكن من أسوار المدينة وذلك إذا كانت أسعار أرض البناء في الداخل

مرتفعة ومن بين المدن التي شهدت هذا النمط من التوسع العمراني مدينة موسكو "نمو تراكمي حلقي".

¹عبدالله العطوي - جغرافية المدن ج - 3دار النهضة العربية , القاهرة - 2003ص: 5

2.3 التوسع المتعدد النوى: هو نقيض التوسع التراكمي وهو في أبسط صورته ظهور مدينة جديدة على مقربة من أخرى قديمة لكنه يتخذ صورة مركبة عندما يمتد إلى مدينة وبضعة مراكز مدن حولها ترتبط معها بعلاقات معينة ومن بين المدن التي شهدت هذا النمط من التوسع مدينة تلمسان.

2.3 التوسع المخطط: تتدخل الدولة في توجيه النسيج العمراني وتنظيمه وتجهيزه بالموافقة الضرورية للسكان "رغبة في توفير المسكن المناسب في المكان المناسب".

5عوائق التوسع العمراني: 1

1-5-العوائق الطبيعية:

وتختلف العوائق الطبيعية باختلاف الامكانيات الموجودة في كل مدينة و منها:

*الجبال: و تعتبر عائق كبير أمام التوسع العمراني خاصة التي تتميز بالانحدار الشديد.

*البحار و المجاري المائية (الوديان).

*الاراضي التضاريسية.

*المناطق الزراعية.

¹ علوش رضا و آخرون : التوسع العمراني بين الامكانيات و العوائق دراسة حالة مدينة مسكينة، مشروع نهاية الدراسة لنيل شهادة مهندس دولة، المركز الجامعي العربي بن مهدي أم البواقي، دفعة جوان 2002 ص 11.

5-2-العوائق الصناعية:

و هي متعددة كالمناطق الصناعية التي تعتبر من أهم عوائق التوسع العمراني لاي مدينة و هذا لما تسببه من ضجيج و تلوث، كذلك نجد خطوط الكهرباء ذات التوتر العالي و المتوسط مما يستدعي مساحات الارتفاق، بالإضافة إلى مناطق رمي النفايات و التي تتسبب في عدة مخاطر على الصحة العمومية،

المناطق الاثرية و الامالك الوقفية و كذلك السكك الحديدية و الطرق السريعة.

II . مناطق التوسع و مواقعها:¹

I الخطوات اللازمة لاختيار موقع التوسع:

أولا دراسة إحصائيات السكان و تثبيت الوضع الراهن للابنية و الخدمات حيث تظهر ايجابيات و

سلبيات، و يتم اقتراح المخطط الجديد بشكل يتم فيه تطوير الواقع الايجابي

، و تنتقى أشكال جديدة لتوزيع السكان في منطقة التوسع، و إسنادا إلى الواقع الاجتماعي

توظف الامكانيات المتاحة لتأمين حاجيات السكان في الموقع الجديد، فبعد ان نستفيد من كافة الاراضي

الموجودة و الخالية ضمن المدينة لاستيعاب الزيادة السكنية، نجري تحسين على الاحياء المعقولة ثم نزيل

الاحياء السيئة التي لا تتوفر فيها الشروط الضرورية الملائمة للسكان، ثم ندرس طبيعة الملكية العقارية

لنختار ما هو مناسب لتوسع المدينة على المستوى القريب و المتوسط و البعيد.

¹ حمودي ياسين و عياطي خالد: اشكالية تسيير التوسع العمراني بمدينة الوادي، مذكرة تخرج لنيل شهادة مهندس دولة في تسيير 11المدن جامعة أم البواقي دفعة جوان , 2009ص - 12ص.1

الفصل الأول _ مفاهيم حول موضوع الدراسة

اما في الحالات التي لا تسمح بالتوسع نتيجة عوائق طبيعية أو اصطناعية يتم اللجوء إلى مراكز جديدة بعيدة

نسبياً عن مراكز المدينة، و هذا ماجرى لمدينة (باريس، لندن، موسكو، القاهرة..) بالرغم من كلفة هذه

الخدمات كونها تحتاج إلى:

_ ضرورة ربطها بالمراكز الاساسية بالمدينة الام.

_ البحث عن وسائل النقل السريع و المرنة بين هذه المناطق.

الشروط اللازمة لاختيار موقع التوسع:

ييستوجب على الدارسين قبل وضع المخططات النهائية للمدينة او مخططات توسعها إجراء دراسات على

الموقع، للتأكد من صلاحيته في عدة عوامل مناخية، أو اقتصادية وعليه توجد شروط تلزم لاختيار مواقع

التوسع.

❖ الواقع الطبوغرافي والجيولوجي:

❖ ربط الموقع مع مختلف الشبكات ولذلك يجب دراسة إمكانية توصيل الموقع بمختلف الشبكات

صرف صحي، كهرباء، غاز).

❖ العامل المناخي: لتوفير الشروط الجيدة للسكن من خلال دراسة مختلف المؤشرات المناخية مثل: التشميس،

درجة الحرارة، الأمطار، الرطوبة وشدة الرياح، ويجب تجنب المناطق الموجودة في اتجاه الرياح لتجنب انتشار

مختلف النفايات أو مختلف الملوثات الجوية، وعليه يجب مكافحته عند الضرورة بأشجار أو مساحة خضراء

لكسر وإنقاص شدتها والتخفيف من آثار التلوث المختلفة.

الفصل الأول _ مفاهيم حول موضوع الدراسة

❖ تلاؤم الموقع مع الواقع الأثري والثروات الباطنية والسطحية:

يتم اختيار موقع إنشاء التوسع في مواقع تبعد نسبيا عن المواقع الأثرية أو المحميات الطبيعية أو الغابات والأراضي الفلاحية، وعليه يجب معاينة ومتابعة والأخذ بعين الاعتبار المناطق المجاورة، وبالتالي يتبين المواقع الملائمة لتشييد مختلف المشاريع عليها، وينبغي ترك مختلف المناطق الأخرى لاستعمالات أخرى مختلفة.

الدراسة التحليلية لاختيارالموقع النهائي لمنطقة التوسع:

من خلال دراسة مختلف الشروط اللازمة لاختيار مواقع التوسع يجب الابتعاد عن مختلف المناطق المتمثلة في:

○ المناطق الزلزالية وانزلاقات التربة.

○ الأراضي الرخوة ذات المقاومة الضعيفة، المستنقعية

○ الأودية ومجاري المياه ومصبات المياه القذرة.

إن المساحات اللازمة للتجمعات السكنية في منطقة التوسع تسمح بتطبيق نفس القواعد والشروط الخاصة بالمناطق السكنية سواء المناخية أو الصحية، مع دراسة العلاقة الخاصة بين السكن وموقع العمل ومصادر الطاقة والصلة مع شبكات النقل في المدينة الأم، ويجب ألا يقل عدد سكان التجمعات عن (3000 نسمة) من أجل توفير الحد الأدنى من الخدمات.

أبعاد وحدود مناطق التوسع:

إن أبعاد هذه المنطقة تتناسب مع عدد سكان المدن التابعة لها بغية تأمين احتياجاتهم، كما تحدد خصوصيات الأراضي المحيطة بالمدن والواقع المناخي والأبعاد النهائية لأراض ي هذه المنطقة.

إن الحدود المرسومة لمناطق التوسع يجب أن تسمح بالاستيعاب الذي ينشأ تنفيذا لمخطط التهيئة والمناطق السكنية الجديدة والمرافق التابعة لها، ويتم اختيار الاراض ي اللازمة لمناطق التوسع بشكل يحيط بالمدينة حتى لا يخلق انقطاعا في النسيج العمراني، ماعدا في الحالات التي لا يظهر فيها عائق طبيعي أو منشآت صناعية هامة ت ذلك التوسع وعندئذ يتم التوسع في اتجاهات أخرى .

III - مفاهيم حول الأخطار الطبيعية :

تعريف الخطر : ظاهرة أو مادة أو نشاط بشري أو ظروف خطيرة يمكن أن تؤدي إلى خسارة في الأرواح أو إصابات أو آثار صحية أخرى أو ضرر في الممتلكات أو خسائر في سبل المعيشة والخدمات أو خلل اقتصادي واجتماعي أو ضرر بيئي.¹

ويعرف المشرع الجزائري الخطر في المادة 02 من القانون رقم 04-20 المؤرخ في 25/12/2004 المتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى وتسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة كما يلي: "يوصف بالخطر الكبير في مفهوم هذا القانون، كل تهديد محتمل على الإنسان وبيئته يمكن حدوثه بفعل مخاطر طبيعية استثنائية و/أو بفعل نشاطات بشرية." ²

¹ أمانة الأمم المتحدة: مصطلحاتالاستراتيجية الدولية للحد من الكوارث، نشر بمعرفة أمانة الأمم المتحدة للاستراتيجية الدولية للحد من الكوارثجنيف، سويسرا، 2009، ص 14.

² المادة 02 من القانون -20 04 المؤرخ في 24/12/2004، المتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى وتسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة، ص 15.

2_الكارثة :

الكارثة هي حدث مفاجئ غالبا ما يكون بفعل الطبيعة، يهدد المصالح القومية للبلاد ويخل بالتوازن الطبيعي للأمر، وتشارك في مواجهته كافة أجهزة الدولة المختلفة¹.

وكذلك تعرف الكارثة بانها اضطراب مأساوي مفاجئ في حياة مجتمع ما. يقع بمنذرات بسيطة أو بدونها، ويتسبب في/ أو يهدد بالوفاة، أو بإصابات خطيرة أو تشريد أعداد كبيرة من أفراد هذا المجتمع تفوق قدرة وامكانات أجهزة الطوارئ المختصة والسلطات المحلية على التعامل معها في الحالات العادية، ومن ثم تتطلب تحريك وحدات مماثلة لها من أماكن أخرى لمساعدتها في مواجهة الكارثة والسيطرة عليه.²

3الفيضان:

3-1:تعريف الفيضان يعرف الفيضان على انه ارتفاع منسوب المياه في المجرى المائي نتيجة لتساقط الأمطار وبكميات تتجاوز قدرة تصريف مجرى الوادي، مما يؤدي إلى خروج المياه وغمر المناطق المجاورة للمجرى³.

ويعرف كذلك على أنه ظاهرة هيدرولوجية ناتجة عن ارتفاع مفاجئ لمنسوب المياه الذي يخرج عن مجراه العادي ليغمر السريير الفيضي الأكبر والسهول المجاورة⁴.

¹ خالد عموري واخرون، مذكرة مهندس دولة، تأثير خطر الفيضانات في مناطق التوسع، معهد تسيير التقنيات الحضرية، المسيلة 2012ص-08 09.

² أمانة الأمم المتحدة: مصطلحات الاستراتيجية الدولية للحد من الكوارث، نشر بمعرفة أمانة الأمم المتحدة للاستراتيجية الدولية للحد من الكوارث، جنيف، سويسرا، 2009 ص. 14.

³ سليمان يميني، مهدي أسماء، تسيير الاخطار الطبيعية والبيئية، لمدينة بوسعادة، مذكرة لنيل شهادة مهندس دولة ص 13، 14 سنة 2009

⁴ -احمد عقابية - خطر الفيضانات في المناطق شبه الجافة، مذكرة ماجستير، جامعة الحاج لخضر كلية العلوم، قسم علوم الارض، باتنة سنة 2005 ص20

3-2: كيفية حدوث الفيضان¹ :

يحدث الفيضان عندما تتجاوز كميات المياه القادمة من مناطق مختلفة نحو المنطقة العمرانية قدرة القنوات على استيعاب كمية المياه التي توضح العناصر المختلفة مع بعضها البعض في تأثير على قنوات الصرف وحدث الفيضان .إن خصائص التربة وأنواع الصخور تأثر في نفاذية المياه وما يرتبط بها من أضرار ناجمة عن حدوث الفيضان فالتربة الصلصالية دقيقة الحبيبات وهي ذات نفاذية منخفضة مما يؤدي إلى حدوث جريان سطحي واضح وبدرجة أكبر من التربة ذات الحبيبات الخشنة.

3-3- أنواع الفيضان

3-3-1 الفيضان الصفاحي السطحي: الذي يبدو الماء فيه في شكل غطاء رقيق ينتشر فوق منطقة واسعة دون التركيز فيالقنوات المائية، وعادة لا يستغرق حدوثه فترة طويلة قد لا تتعدى الساعات كما انه ينتج عن سيول بطيئة وتصاعدية في نفس الوقت أي أن منسوب المياه يتصاعد ببضع سنتيمترات في الساعة. وهو يقع بعد مدة طويلة من تساقط الأمطار، وذلك خلال فصل الشتاء لأن الأرض مشبعة وهي لا تحدث خسائر وأخطار بالنسبة للإنسان عدا بعض الاضطرابات.

3-3-2- الفيضان الخاطف:

الذي يحدث نتيجة هطول أمطار مركزة فوق مساحة محدودة يصبح عادة تدفق راصد للمياه باتجاه القنوات النهرية والفيضان المدمر، وينتج عن أمطار سيليه غزيرة للغاية تستمر فترة زمنية طويلة فوق منطقة معينة.

¹ احمد عقابية خطر الفيضانات في المناطق شبه الجافة، مذكرة ماجستير، جامعة الحاج لخضر كلية العلوم، قسم علوم الارض، باتنة سنة 2005 ص02

3-3-3 الفيضان السيلي:

وهو ينتج عن أمطار غزيرة ويحدث خاصة في المناطق العمرانية حيث التربة تتميز بنفاذية ضعيفة حيث أن الأمطار تتساقط ثم تتجمع في المواضع المنخفضة (الطرقات) فتمتلئ شبكات الصرف فينتج عنها ارتفاع منسوب المياه في الطرقات والمساكن. تتكون المجاري النهرية لثلاثة أنواع من الأسرة وهي:

السرير الفيضي الصغير: هو القناة الرئيسية للجريان العادي يجف خلال فصل الصيف، وتختلف أبعاده حسب التكوينات الإيكولوجية

السرير الفيضي المتوسط: هو السرير أو القناة التي تغمر أثناء الفيضانات الموسمية، خلال الفصول الممطرة، يمتد إلى المناطق سهلة الغمر، المجاورة للسرير الفيضي الصغير ويختلف عرضه حيث يمتد عند الانبساط ويضيق عند المرتفعات.

السرير الفيضي الأكبر: هو المجرى الأكثر اتساعا، والذي يمكن له استيعاب الصبيب الأقصى المحتمل.

4_ الفيضانات في الجزائر:

تعتبر ظاهرة الفيضانات إشكالية تمس مختلف مناطق الوطن سواء الساحلية ذات التساقط المعتبر مثل جيجل وتيزي وزو أو المناطق الداخلية ذات المناخ الجاف كالمسيلة وبرج بوعرييج، وفيما يلي أهم الفيضانات التي حدثت على مستوى القطر الجزائري.

الفصل الأول _ مفاهيم حول موضوع الدراسة

الجدول رقم: 01 يمثل اهم الفيضانات في الجزائر:

الفيضانات	السنة	الخسائر المادية والبشرية
فيضانات عنابة.	11 نوفمبر 1982	26 ضحية و 9500 منكوب
فيضانات جيجل وقسنطينة	29 ديسمبر 1984	29 ضحية و 11000 منكوب.
فيضانات برج بوعريريج	23 سبتمبر 1993	16 ضحية وخسائر مادية قدرت بحوالي 10 ملايين دينار جزائري.
فيضانات باب الواد	10 نوفمبر 2001	710 ضحية و 115 مفقود و خسائر مادية قدرت ب 30 مليار دينار.

المصدر: الحماية المدنية ووزارة الداخليةوالجماعات المحلية +معالجة الطالب.

التدخلات العمرانية التقنية التي يمكن التدخل بها على المجال الحضري

1- التدخل العمراني :¹ هي مجموعة العمليات العمرانية التي تكون على مستوى حي معين حتى يتمشى

مع المتطلبات الحديثة:وبهذا فهو يشمل على العمليات التالية :

1-1-الهيكلية العمرانية² : نعني بها إعطاء مكونات الحيز العمراني، مواقعها الفعالة، الأشكال المائتمة، القواعد

العمرانية و المعمارية إبرازها، و كيفية التجسيد الفعلي لهذه المكونات، مع الاحتفاظ بخاصية الإدماج في المحيط

العمران.

¹بلعز عبد الرزاق ، لحسن بوشة ، امتصاص السكن الغير الثق وفق منهجية البنك العالمي ، دراسة حالة حي المولحية بالمسيلة دفعة سبتمبر ، 2001، ص. 08

²مذكرة إعادة هيكلة حي أوالد سويب.هجري الحاجة وزمياتها.2003.ص 20

1-2- إعادة الهيكلة العمرانية : هي إعطاء تنظيم لمختلف الوظائف العمرانية الموجودة، وخلق وظائف أخرى، هذا الحيز يكون مزودا بهيكل جديد يسمح بتوزيع جميع الشبكات للفراغ العمراني الذي حدثت فيه عملية التدخل، ويمكن إعطائها في نقطتين - تحسين شروط الحياة في الأحياء القديمة - إعطاء أجوبة لمشاكل استعجاليه

1-3- التهيئة العمرانية : هي مجموعة الترتيبات التي تقوم بها الهيئات من أجل تحسين المجال السوسيوفيزيائي المكون من أفراد و كذا مختلف نشاطاتهم الفردية و الجماعية زيادة على الأشياء المبنية، فالتهيئة بشكل عام تغطي مجمل التدخلات جارية التطبيق في المجال من أجل تحسينه و تنظيمه .

مخطط شغل الأرض

1. تعريف مخطط شغل الأرض:

يعرف مخطط شغل الأرض كما تنص عليه المادة 10 من القانون 09-90 على أنه أداة من أدوات التعمير التي تحدد بالتفصيل أسس استخدام الأراضي والبناء عليها وفقا للتوجيهات والتنظيمات التي أقرها المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير .

وهو يغطي جزء من تراب بلدية واحدة أو مجموعة من بلديات تجمعها مصالح اقتصادية¹.

2. أهداف مخطط شغل الأرض²:

يهدف مخطط شغل الأرض ي إلى ما يلي:

¹ الجريدة الرسمية للجزائر، القانون رقم 90/29 المؤرخ في ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير
² هواري سعاد، بحث مقدم لنيل شهادة ماجستير في التهيئة العمرانية، مخططات شغل الأراضي بين المنظومة القانونية والتطبيقات الميدانية

الفصل الأول _ مفاهيم حول موضوع الدراسة

- 1) يحدد بصفة مفصلة بالنسبة للقطاع أو القطاعات أو المناطق المعنية الشكل الحضري التنظيم حقوق البناء واستعمال الأرض.
 - 2) يعين الكمية الدنيا والقصى من البناء المسموح به والمعبر عنها بالمتر المربع من الأرضية المبنية خارج البناء أو بالمتر المكعب للحجم المبنى أنماط البناءات المسموح واستعمالها.
 - 3) بضبط القواعد المتعلقة بالمظهر الخارجي.
 - 4) ضراء المواضع المخصصة للمرافق العمومية والمنشآت ذات المنفعة العامة وكذا مسار ونمط مسالك الحركة.
 - 5) يحدد الأحياء الشوارع الآثار والنصب الواجب حمايتها، تجديدها وترميمها.
 - 6) يعين مواقع الأراض ي الفلاحية الواجب حمايتها والحفاظ عليها.
 - 7) يضمن القيمة الحضرية والمعمارية للمدينة بإعطاء الحلول للمشاكل المطروحة.
3. مراحل إعداد مخطط شغل الأراضي:

3. 1 المرحلة الأولى (دراسة الوضعية الحالية +اقتراحات التهيئة) :وتشمل تحليل موضع الدراسة من عدة جوانب (طبيعية، عمرانية) وآفاق تطورها مستقبلا مع تقديم متغيرتين للتهيئة (مخطط المناطق المقترحة) تأخذ فيها بعين الاعتبار النظرة المستقبلية لمقر البلدية¹.

¹القانون رقم 29-90 /المادة34

الفصل الأول _ مفاهيم حول موضوع الدراسة

2.3 المرحلة الثانية (التهيئة): القانون العمراني على شكل متغيرة (01) واحدة أين يتم فيها تحديد القوانين

الإجبارية على كل البنائيات والأشخاص في كل منطقة ضمن مجال الدراسة¹.

إن هدف هذه المرحلة هو تقنين استغلال الأرض لضمان إنجاز ومتابعة الدراسة بطرق سليمة

3.3 المرحلة الثالثة (حوصلة عامة): تمثل في الحوصلة للمراحل السابقة بحيث يتم وضع مخطط التهيئة

المجالية المعتمد في إطاره القانوني الإجباري على كافة الأشخاص².

4.3 المرحلة النهائية (المرحلة التنفيذية):

تمثل المرحلة النهائية بحيث يتم وضع المخططات التنفيذية وبالتالي تصبح وسيلة في يد السلطات والمصالح التقنية³.

4.مراجعة مخطط شغل الأرض:

حسب نص القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، والمرسوم التنفيذي رقم 91-178 فإنه لا يمكن مراجعة مخطط شغل الأراضي إلا بالشروط التالية:

1- إذا لم ينجز من المشروع الحضري أو البنائيات المتوقعة ثلث حجم البناء المسموح به في الأجل المقرر لإتمامه.

2- إذا كان الإطار المبني الموجود قد تعرض لمتدهورات ناتجة عن ظواهر طبيعية.

¹المرسوم التنفيذي رقم 91-178/المواد 4 ، ، 3، 2و)

²القانون رقم 90-29 /المواد 35_36

³القانون رقم 90-29 /المادة 36

الفصل الأول _ مفاهيم حول موضوع الدراسة

3- إذا كان الإطار المبنى الموجود في حالة خراب أو في حالة من القدم تدعو إلى تجديده.

4- إذ طلب أغلبية ملاك البنايات البالغين على الأقل نصف حقوق البناء التي يحددها مخطط شغل الأراضي

الساري المفعول وذلك بعد مرور 05 سنوات.

5- إذ تطلب ذلك حاجة لإنشاء مشروع ذو مصلحة وطنية يصادق على مراجعة المخطط الساري المفعول

بنفس الظروف والأشكال المنصوص عليها لإعداد مخطط شغل الأراضي.

التوسع العمراني ضمن التشريعات العمرانية الجزائرية.

للتشريعات العمرانية دورا مهم في تنظيم التوسع العمراني للمدينة ولهذا فإن المشرع الجزائري وضع بعض

الأدوات القانونية كمخطط شغل الاراض ي والمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير " وأكد على انهما أداتان مهمتان

في المحيط الحضري حيث أعطى القانون أهمية لمخطط شغل الاراض ي وأكد على أنه يحدد كل ما يتعلق

بالمنطقة الحضرية من ارتفاعات وواجهات وغيرها¹

¹ الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد، 52 القانون رقم، 29/90 المؤرخ في، 01/1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير،

المادة 31، ص 1656

1. أدوات التنظيم والتسيير العمراني:

1.1 تعريف التسيير العمراني:

يعبر التسيير العمراني عن محاولات التحكم في التوسع المجالي داخل المدن وتوجيهه نحو خدمة الأهداف العمرانية والمعمارية والتهيئة المسطرة وتشرف الجماعات المحلية والهيئات المتخصصة على ذلك عن طريق أدوات التهيئة والتعمير .

2.1 أدوات التحكم في استغلال وتنظيم المجال العمراني في الجزائر:

تمثلت في مختلف الوسائل القانونية من قوانين تشريعية وتعليمات رئاسية ووسائل تخطيطية نذكر منها:

❖ القوانين والأنظمة المتحركة في العقار: من بينها

• القانون 20/04 المؤرخ في 25 ديسمبر 2004 المتعلق بالوقاية من الاخطار الكبرى وتسيير الكوارث.

• المرسوم التنفيذي رقم 175/91 المؤرخ في 28 ماي 1991 الذي يبين القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء .

• المرسوم التنفيذي 177 / 91 المؤرخ في 28 ماي 1991 المحدد لطرق إعداد مخطط شغل الأراضي والمصادقة

❖ الوسائل التخطيطية الموجودة في الجزائر:

وتتمثل في مختلف المخططات.

• مخطط شغل الأرض .

• المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير PDAU .

• المخطط التهيئة الولائية PAW .

• المخطط الجهوي للتهيئة العمرانية SRAT.

• المخطط الوطني للتهيئة العمرانية SNAT.

خلاصة الفصل:

لقد تطرقنا في هذا الفصل إلى المفاهيم العامة والخاصة الهدف منها تدعيم المعلومات المتعلقة بموضوع الدراسة حيث تطرقنا إلى مصطلحات عمرانية كالعمران والمدينة والمفهوم الدقيق للتوسع العمراني ومعوقاته بالإضافة إلى النماذج والأشكال المعتمدة فيه.

ثم تطرقنا إلى أدوات التهيئة والتعمير ومختلف وسائل تنظيم المجال

الجزء التطبيقي

الفصل الثاني

مقدمة الفصل:

في هذا الفصل، سنتطرق المرحلة الأولى من الدراسة التحليلية لمنطقة الدراسة (مدينة برج بوعريريج) بهدف التعرف على الخصائص الطبيعية وتحديد إيجابياتها وسلبياتها. سيتم ذلك من خلال ما يلي:

- تحليل مؤهلات الموقع، بما في ذلك موقعه وطبوغرافيته.
- دراسة التركيب الجيولوجي لأراضي المدينة، خاصة في منطقة الدراسة وفقاً لمخطط شغل الأرض رقم 03
- استعراض الخصائص السكانية التي تساعد في فهم التطورات المختلفة التي مرت بها المدينة.
- تحليل العوامل المؤثرة في النمو السكاني والخصائص العمرانية للمدينة بهدف التعرف على أبرز التطورات التاريخية التي مرت بها، ودراسة المنشآت القاعدية.

أما المرحلة الثانية فتتبع التسلسل الزمني لمراحل مخطط شغل الأرض (P.O.S) وفقاً للقانون العمراني رقم 90/29 المؤرخ في 01 نوفمبر 1990 والمرسوم المكمل له رقم 91/178 بتاريخ 28 مايو 1991. تهدف هذه المرحلة إلى دراسة مكونات وإمكانات المنطقة من خلال تحليل الدراسة الطبيعية والعمرانية والسوسيو-اقتصادية، بالإضافة إلى دراسة وتحليل الفرضيات المطروحة.

تمهيد:

يمكن اعتبار البلدية كعنصر يتطور وينمو مع مرور الزمن، وبالتالي فإن المجال الجغرافي لها يعد من أبرز الجوانب التي يجب دراستها قبل معالجة أي مشكلة أو ظاهرة عمرانية.

تهدف دراسة الخصائص العمرانية والطبيعية لمدينة البرج في هذا البحث إلى التركيز على النسيج العمراني والعناصر المكونة له، مع تحديد إمكانياته والتحديات التي يواجهها. كما تهدف الدراسة إلى تحليل مدى تأثير الظروف الطبيعية والمناخية السائدة على هذه الخصائص، وذلك للحصول على فكرة شاملة عن طبيعة المنطقة.

1-الموقع الجغرافي والإداري لمدينة برج بوعريريج :

تحتل ولاية برج بوعريريج موقعا هاما كونها تقع بين أهم ولايات الشمال الشرقي للجزائر، تبعد عن العاصمة الجزائرية ب 243 كلم، وعن ولاية سطيف ب 67 كلم غربا، وعن ولاية المسيلة ب58 كلم شمالا، وعن ولاية بجاية ب 175 كلم جنوبا، وعن ولاية البويرة ب 100 كلم شرقا.

مدينة برج بوعريريج تتوسط إقليمها الولائي يحدها

- شمالا: بلديتي حسناوة ومجانة .

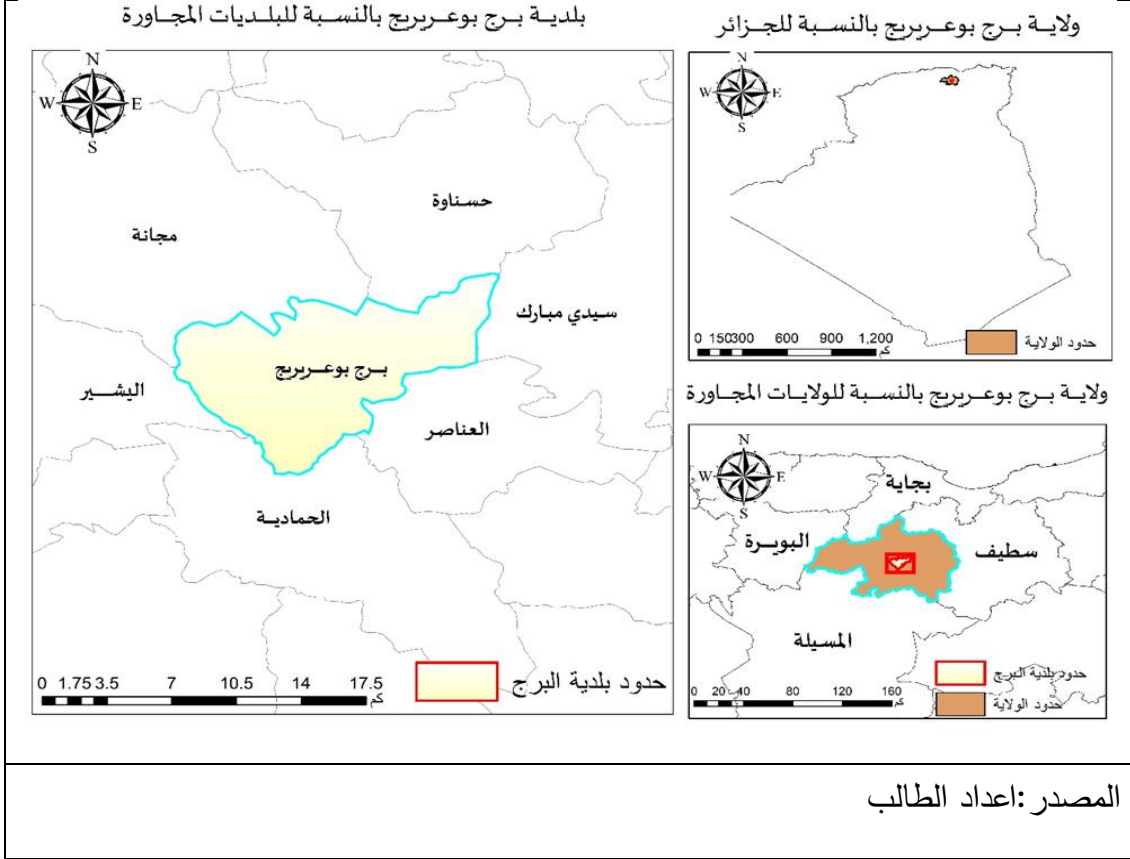
-جنوبا: بلدية الحمادية.

-من الشرق والجنوب الشرقي: سيدي مبارك والعناصر .

-غربا: فتحدها بلدية اليشير .

أصبحت مدينة برج بوعريريج منذ التقسيم الإداري لسنة 1984 مقر ولاية تضم 10 دوائر و34 بلدية و تتربع على مساحة تقدر ب 3920 كلم، و هي تضم إضافة إلى التجمع الرئيسي، تجمعين ثانويين هما بئر الصنب ووعوين زريقة.

الخريطة رقم (01) : الموقع الجغرافي والإداري لمدينة برج بوعريريج:



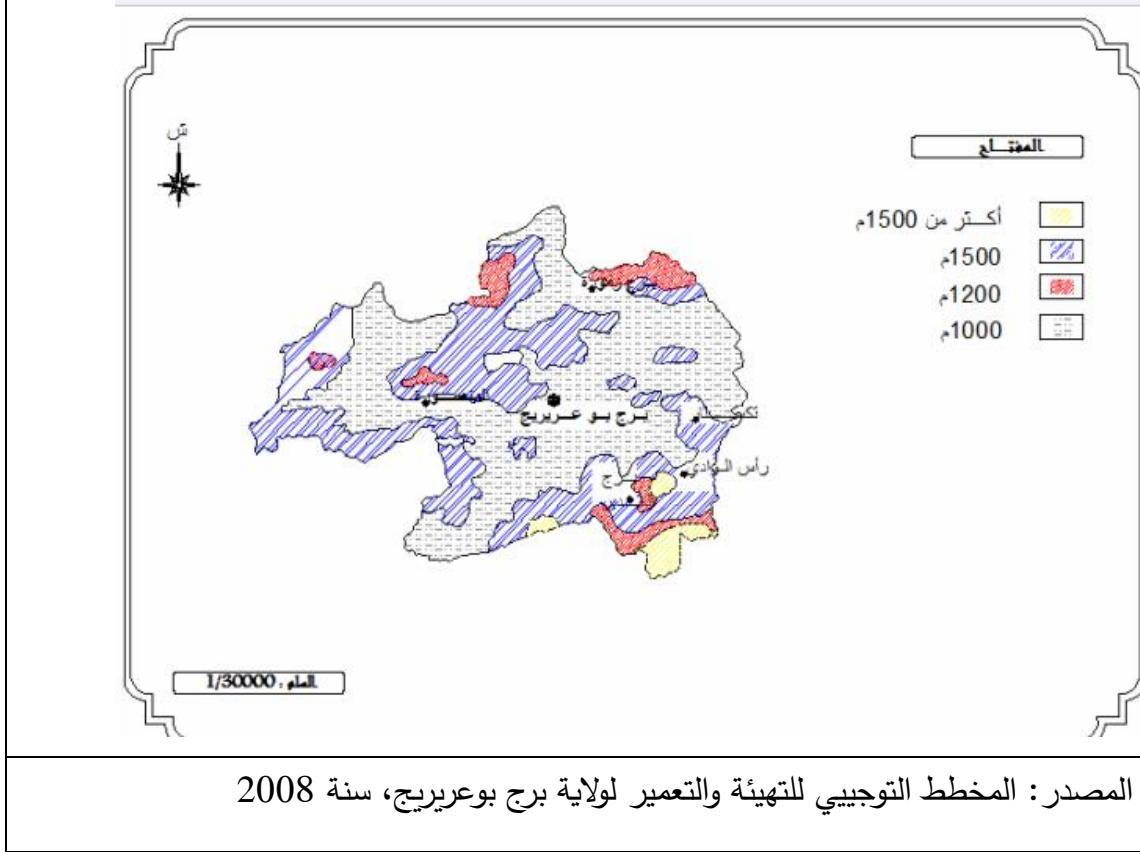
الإطار الفيزيائي والطبيعي

تضاريس وطبوغرافية المنطقة

تنقسم ولاية برج بوعريريج طبيعا إلى ثلاث مجموعات :

- ◆ المنطقة الجبلية الشمالية التي تضم مرتفعات الببيان ومرتفعات سطيف.
- ◆ المنطقة الجبلية الجنوبية التي تضم مرتفعات الحضنة.
- ◆ الهضاب العليا.

الخريطة رقم (02) : تضاريس وطبوغرافية المنطقة



جيولوجية المنطقة

الاعتماد على الخريطة الجيولوجية لشمال الجزائر والدراسات السابقة فان مجال الدراسة يحتوي على الأراضي التالية:

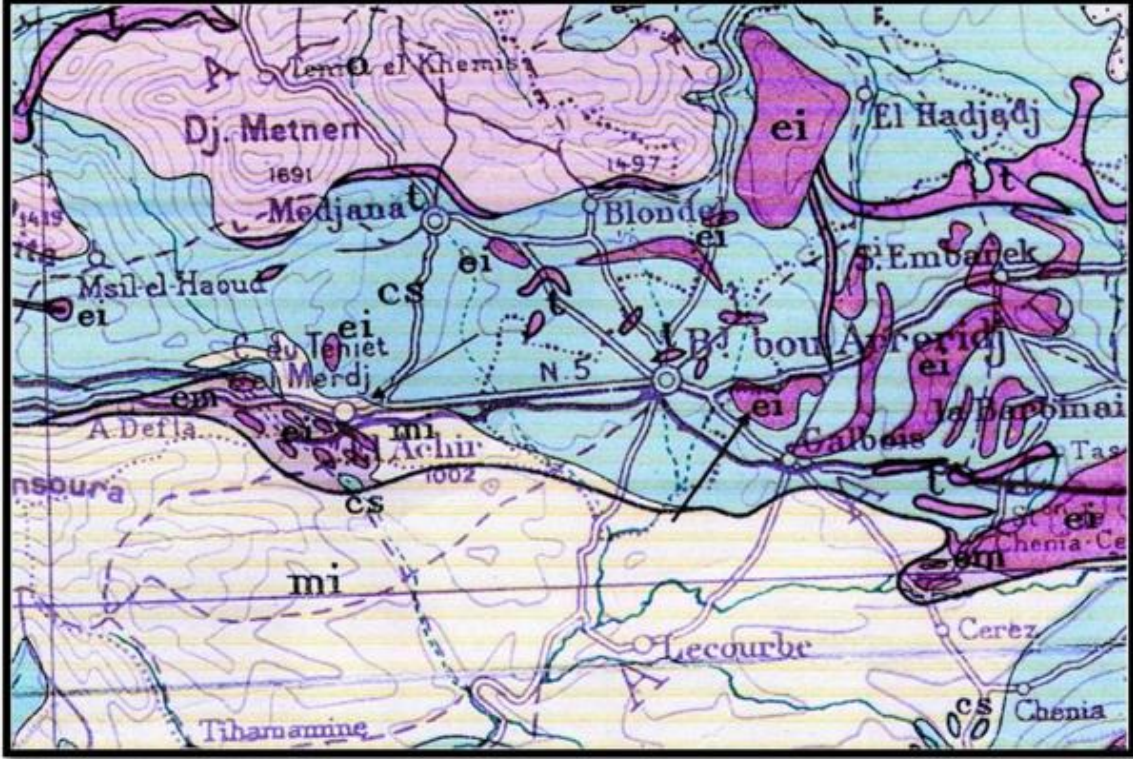
الكوترنار: وتشمل منطقة السهول والوديان وهي عبارة عن نواتج التعرية للتركيبية الصخرية بفعل عوامل طبيعية

الترياس: تتواجد في المنطقة بشكل نقطي مع تواجد مجموعة من الفوالق، ناتجة عن ظاهرة Diaprisme

الجوراسيك: تركيبية توجد بشكل قليل، تتمثل في الترية الكلسية، كونقلوميرا، الحجر الرملي.

الكريتاسي: تشمل معظم مجال الدراسة، عبارة عن تركيبية صخرية، الكلس، المارن الكلسي.

الخريطة رقم (03) : جيولوجية المنطقة



المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لولاية برج بوعريرج، سنة 2015

جيو تقنية المنطقة

من وجهة النظر الجيوتقنية فإن الطبيعة الجيولوجية لأرضية مجال الدراسة تسمح لنا استنتاج ما يلي :

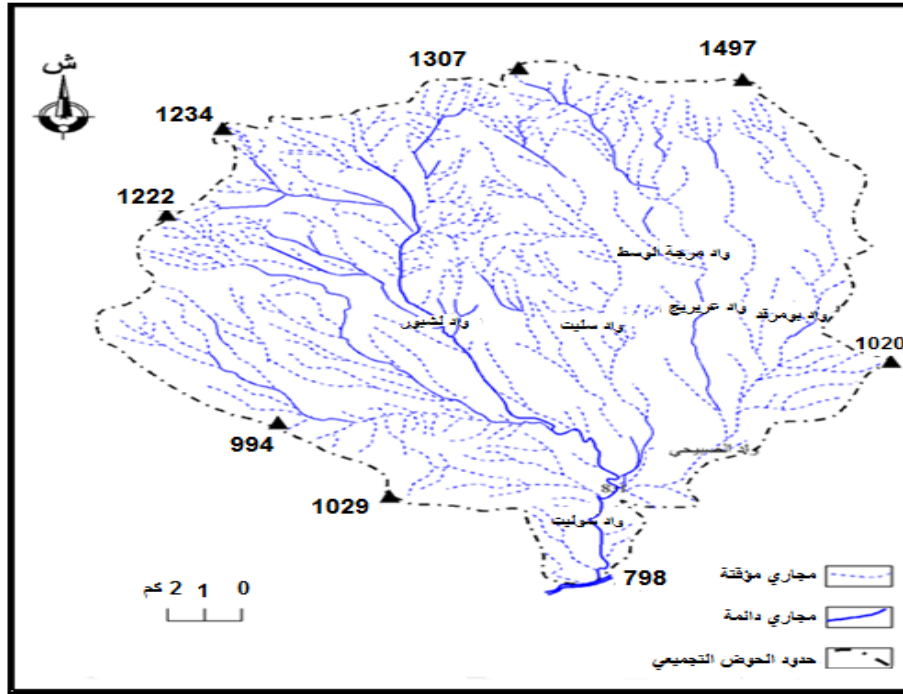
- ◆ أرضية صالحة للبناء (الطين الموجود الموقع ليس من النوع المنتفخ).
- ◆ أرضية غير معرضة لصعود المياه .
- ◆ أرضية تحوي بعض الفوالق المحلية .
- ◆ الأرضية معرضة للفيضانات خاصة مع وجود الأودية التي تحمل خلال الأمطار الغزيرة .
- ◆ أرضية غير ضارة للبناء (عدم وجود الجبس بكثرة والاملاح).

الفصل الثاني: الدراسة التحليلية لمدينة برج بوعريرج

هيدرولوجية المنطقة

يحتوي حوض سوليت على شبكة هيدروغرافية كثيفة رغم أن معظمها مؤقت وسطحي حيث تأخذ منابعها من الجبال، تتشكل من أودية رئيسية تصب بدورها في واد سوليت الذي يصب بدوره في واد القصب ومن أهم هذه الأودية واد بومرقد، واد سوليب، واد لشبور و واد عريرج ، حيث للشبكة الهيدروغرافية دور كبير في تنظيم الجريان ، وبذلك تكون المسؤولة عن حدوث الفيضانات خاصة عند التساقطات وذلك بوجود عوامل مساعدة كالانحدارات الشديدة وانعدام الغطاء النباتي وكذا تدخل الإنسان

الخريطة رقم (04) : هيدرولوجية المنطقة



المصدر: الخريطة الطبوغرافية لبرج بوعريرج

الفصل الثاني: الدراسة التحليلية لمدينة برج بوعريريج

العوامل المناخية

تتميز بلدية برج بوعريريج مناخ شبه جاف، حيث تبلغ كميات التساقط السنوي ما بين 300 – 400 ملم وتعرف هذه الكميات تذبذبا في التساقط على مدار السنة.

التساقط

جدول رقم 02: يتضمن التوزيع الشهري والفصلي للتساقط (ملم)

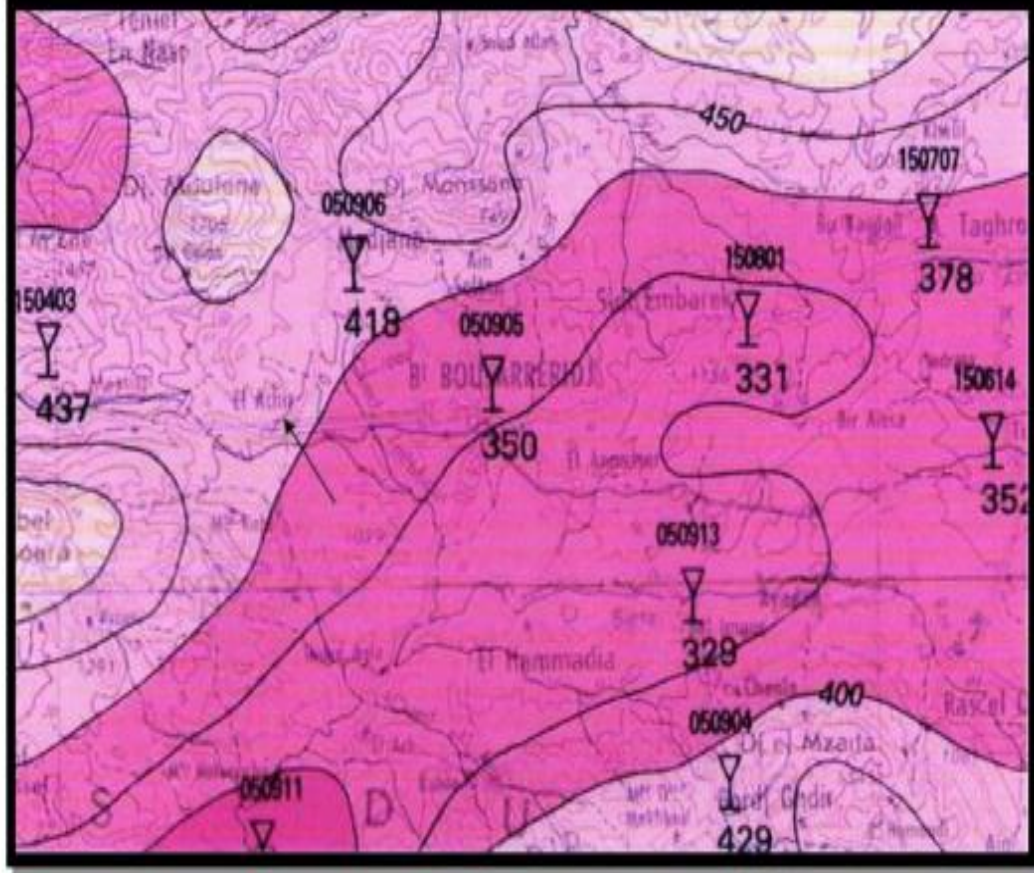
السنة	الصيف			الربيع			الشتاء			الخريف		الفصل	الشهر
	سبتمبر	أوت	جويلية	جان	ماي	أفريل	مارس	فيفري	جانفي	ديسمبر	نوفمبر			اكتوبر
378.9	49	33	24.7	3	10.2	66	32	29	55	34	34	9	التساقط
	106.7			79.2			116			77			المجموع
100	28.16			20.90			30.61			20.32			النسبة المئوية

المصدر: مصلحة الأرصاد الجوية برج بوعريريج 2020

من خلال معطيات الجدول و الذي يبين كمية التساقط حسب الأشهر و الفصول نلاحظ أن هناك تباين في تساقط الأمطار من فصل الى آخر ، حيث نلاحظ أثناء الفترات الممطرة أين تكون كمية التساقط كثيفة فإنها تعمل على تحليل ترسبات مختلف الملوثات المحملة بقنوات الصرف الصحي ، كما أنها تعمل على تنظيف هذه القنوات و بالتالي التقليل من نسبة الانسدادات، خلافا عن هذا فإن الفترات التي تشهد تساقط كمية أمطار ضئيلة تعمل على خلق مشاكل على مستوى تصريف مياه قنوات الصرف الصحي خصوصا مع غياب صيانتها كذلك لها تأثيرها على مستوى المناطق الغير مهياة، و هذا ما تشهده الطرق الغير معبدة، و التي عادة ما تكون محملة بالأثرية مما يؤدي إلى انسداد البالوعات و قنوات الصرف الصحي

الفصل الثاني: الدراسة التحليلية لمدينة برج بوعرييرج

الخريطة رقم (05) : التساقط في المنطقة



عينة من خريطة التساقطات المطرية لشمال الجزائر

ثانيا : الدراسة السوسيو اقتصادية

1_ الدراسة السكانية

الدراسات الديموغرافية (دراسات السكان) تعد من اهم عمليات التخطيط لاستعمالات الأرض داخل التجمعات العمرانية وذلك لما تتطلبه من خدمات وتجهيزات تناسب حجم السكان وتركيبهم مع مراعاة النشاطات الخاصة للسكان. وحتى نتمكن من معرفة تأثير العوامل المختلفة في النمو وتقدير برمجة الحاجات المستقبلية في جميع المجالات خاصة الاقتصادية والاجتماعية من حيث تطورهم وتربيتهم.

الفصل الثاني: الدراسة التحليلية لمدينة برج بوعريريج

1.1 . التطور السكاني

التطور السكاني هو الصورة العددية التي نسجلها عن حركة السكان خلال فترة زمنية محدودة وعليه فهو يكتسب اهمية خاصة ويتجلى من خلال معرفة هذا النمو وخصائصه عبر مختلف الفترات، نتعرف من خلاله على مكانة المدينة بالنسبة للمحيط بها.

إسنادا إلى معطيات التعداد العام للسكن والسكان لسنوات 1987- 1998- 2008 تمكنا من توضيح هذه النتائج حيث بلغ عدد السكان بمدينة برج بوعريريج سنة 2014 حسب إحصاء مديرية البرمجة والمتايبة حوالي 181134 نسمة وفي آخر إحصائيات 2020 بلغ 280246 نسمة كما في الجدول التالي.

جدول رقم 03 يمثل التطور السكاني لولاية برج بوعريريج

السنوات	1987	1998	2008	2014	2020	2024
تعدادسكان البلدية	109422	145997	165236	181134	280246	303110
تعدادسكان الولاية	387390	602133	681480	685004	716423	774872

المصدر: الديوان الوطني للإحصائيات +2020 معالجة

جدول رقم (04) يمثل التطور السكاني لمدينة برج بوعريريج

إحصاء 1987	إحصاء 1998	إحصاء 2008	إحصاء 2020	معدل النمو	معدل النمو
				08/98	20/08
88063	145997	181134	280246	2.23%	1.98%

المصدر: الديوان الوطني للإحصائيات +2020 معالجة

الفصل الثاني: الدراسة التحليلية لمدينة برج بوعريريج

خلال التعداد الخامس للسكن والسكان وصل عدد سان البلدية إلى 181134 نسمة ليرتفع بعد 12 سنة إلى 280246 نسمة حسب التقديرات القائمة على اساس معدل نمو المدينة بين (2008 - 2020) والمقدر ب 1.98% اكل هذه المعطيات تؤكد على مدى احتواء المجال على كل مقومات الجذب للسكان من مرافق وخدمات تزيد من رفع المستوى المعيشي والصحي والفكري.

التركيز السكاني وتوزيعه على محيط المدينة

يشكل السكان ظاهرة ديموغرافية تتأثر بالبيئة الطبيعية، لاسيما من حيث توزيعهم الجغرافي وطبيعة استيطانهم لذلك، فان للدراسة السكانية اهمية في تخطيط المدن كون العنصر البشري عامل يؤثر بالمجال الموجود فيه، كما انها تعتبر قاعدة الدراسات العمرانية فكلما زاد السكان، زادت متطلباتهم العمرانية من سكن وتجهيزات عمومية.

الملاحظ ان نسبة تمركز السكان داخل المجال الحضري مرتفعة وهذا راجع إلى المميزات التي يتمتع بها التجمع الحضري الرئيسي من توفر للمرافق والتجهيزات الضرورية.

الكثافة السكانية

جدول رقم (05) يمثل الكثافة السكانية لمدينة برج بوعريريج

عدد السكان	المساحة كم ²	الكثافة (ن / م ²)
280246	81. 1	3455

المصدر: الديوان الوطني للإحصاءات + اعمال تحضيرية 2020

الفصل الثاني: الدراسة التحليلية لمدينة برج بوعريريج

تحليل تركيبية وبنية النسيج العمراني

التطور المجالي للنسيج العمراني لمدينة برج بوعريريج

شهدت مدينة برج بوعريريج في تطورها بعدة مراحل، بحكم عوامل عديدة اثرت على هذا النمو والتوسع منها العامل الديمغرافي الذي يمثل أهم عامل، وذلك من خلال التزايد السكاني الطبيعي أو النزوح الريفي نحو المدينة خاصة عد الاستقلال، إضافة بترقيتها الى مصاف ولاية، والذي كان له الأثر الكبير على نمو المدينة وتوسعها المجالي ويمكن تقسيم مراحل تطور المدينة إلى 5 مراحل نوجزها بباختصار على النحو التالي:

أ المرحلة الأولى: قبل 1870

امتازت بتطور عمراني غير منتظم تمثل في احتياجات المستوطنين من السكن (نمط استعمار) ويمكن تقسيم هذه الفترة إلى مرحلتين:

الفترة 1850-1830م

حيث نشأت النواة الأولى للمدينة حول المحور الرئيسي الجزائر - قسنطينة والمحور الثاني برج زمورة - المسيلة وقد تكونت هذه النواة في حيين عسكري ومدني للمستوطنين.

الفترة 1870-1850م: تضاعفت النواة الأولى اتجاه الجنوب مشكلة نواة ثانية حول

برج زمورة - المسيلة تمثلت في ساحة الحرية وقاعة الحفلات

الفصل الثاني: الدراسة التحليلية لمدينة برج بوعريريج

ب المرحلة الثانية -1870 1962 م

وتقسم هذه المرحلة الى أيضا إلى فترتين:

الفترة 1870-1930م

شهدت توسع اتجاه الحدود الجنوبية للنواة الثانية، والتحام الجهة الجنوبية للحي العسكري مع النواة الثانية، وهي مكان تواجد السوق المغطاة وسط المدينة، كما ان للمدينة 4 أبواب خلال هذه الفترة (باب الجزائر، باب قسنطينة، باب المسيلة، باب زمورة)

الفترة 1930-1962م

تم خلالها تكاتف للنسيج العمراني والتحام الجيوب الفارغة وكذا تدمير للأبواب الأربعة للمدينة وانشاء نسيج جديد إضافة لتضاعف النواة الاستعمارية الذ نتج عنه حي الحدائق. ما ظهر نمط الفيلات والسكن الجماعي العمودي منها حي الشهداء حي المحطة والسكن الاجتماعي من خلال مشروع قسنطينة 1958 إضافة للاستخدامات التجارية والخدماتية المتمركزة في نواة المدينة

ت المرحلة الثالثة 1962 1975-م

تزامنت هذه المرحلة مع المخطط الثلاثي الأول والمخطط الرباعي وخلالها تم ترقية مدينة برج بوعريريج لدائرة تابعة لولاية سطيف، حيث ظهر في الجهة الشرقية للمدينة وانتشار نمط السكن الفردي وتطورالاستخدامات التجارية والتعليمية

ث المرحلة الرابعة 1975-1984م:

التوسع العمراني في هذه المرحلة كان بالتوازي مع شبكات الطرق وفي جميع الاتجاهات بنسب متفاوتة وظهر مساكن جماعية، توسعت المدينة في اتجاه الشمال بالسكنات وفي اتجاه الجنوب ظهور المنطقة الصناعية بالإضافة إلى تكثيف المنشآت التعليمية

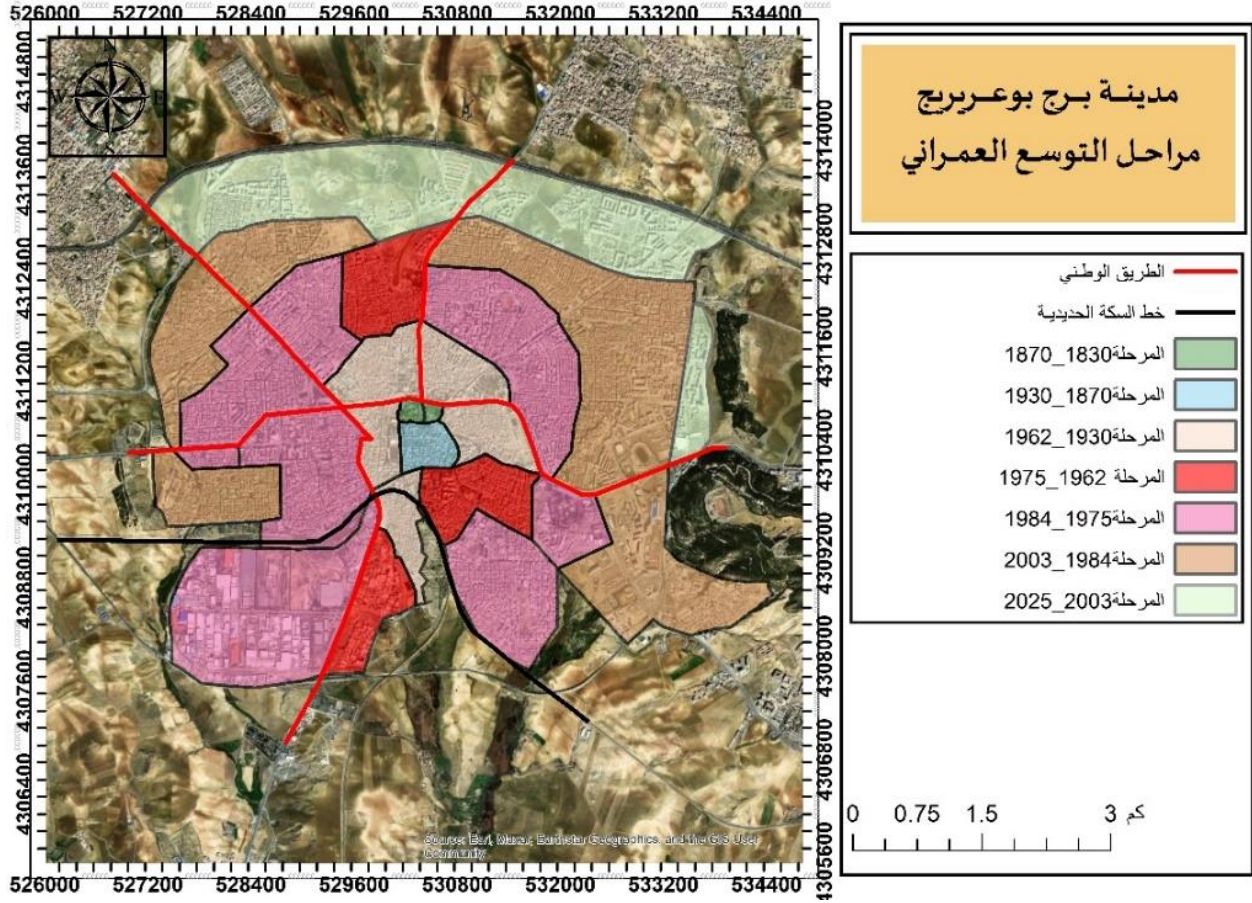
ج المرحلة الخامسة -1984الى 2003

تعتبر هذه المرحلة انتقالية بالنسبة للمدينة من دائرة إلي ولاية اثر التقسيم الإداري الثاني والأخير 1984م، حيث امتد توسع المدينة في الجهات الشرقية ظهور المنطقة السكنية الحضرية الجديدة الأولى في الجهة الشمالية الشرقية، والمنطقة الحضرية الجديدة الثانية في الجهة الشمالية الغربية ظهرت سياسة جديدة في ميدان التهيئة والتعمير ظهور مخططات التهيئة وذلك من خلال المخطط PDUA ، وظهر مجموعة من المشاريع السكنية الجديدة، وتعتبر هذه المرحلة منعرجا هاما في تطور مدينة برج بوعريريج وذلك لما شهدته من تطور للنسيج الصناعي بمختلف انواعه، حيث شكلت موقعا استراتيجيا ومكانة اقتصادية هامة.

المرحلة السادسة من 2003 الى يومنا هذا:

تعتبر هذه المرحلة منعرجا هاما في تطور مدينة برج بوعريريج وذلك لما شهدته من ظهور صناعات بمختلف أنواعها والتي جعلت المدينة تحتل موقعا استراتيجيا ومكانة اقتصادية هامة وما ميز هذه المرحلة ظهور عدة تجهيزات، قاعة متعددة النشاطات، مجلس القضاء، دار الثقافة مديرية التخطيط، مديرية مسح الاراضي.

الخريطة رقم (05) : المرحلة السادسة لتوسع المدينة



الأخطار الكبرى :

ب- الفيضانات :

الفيضانات ظاهرة تحدث نتيجة أمطار عنيفة تؤدي شدتها الى ارتفاع مفاجئ لمنسوب المياه في المجاري فتصبح غير قادرة على تصريفها وبالتالي يخرج التيار المائي عن مجراه الطبيعي غامرا بذلك السرير الفيضي .من خلال الفيضانات المسجلة عبر تراب الولاية تم تحديد المناطق المعرضة للفيضان كالاتي :مدينة برج بوعريرج (مقر الولاية)-برج الغدير -غيلاسة -حسناوة -مجانة-العش -سيدي امبارك -عين تاغروت -عين السلطان - رأس الوادي -الحمادية-خليل -المهير .

الفصل الثاني: الدراسة التحليلية لمدينة برج بوعريرج

• **العوامل المؤثرة:** العامل الاساسي المسبب للفيضانات هي الامطار الطوفانية الموسمية التي ينجز عنها تدفق

منسوب كبير من المياه يتسبب في فيضان الودية.

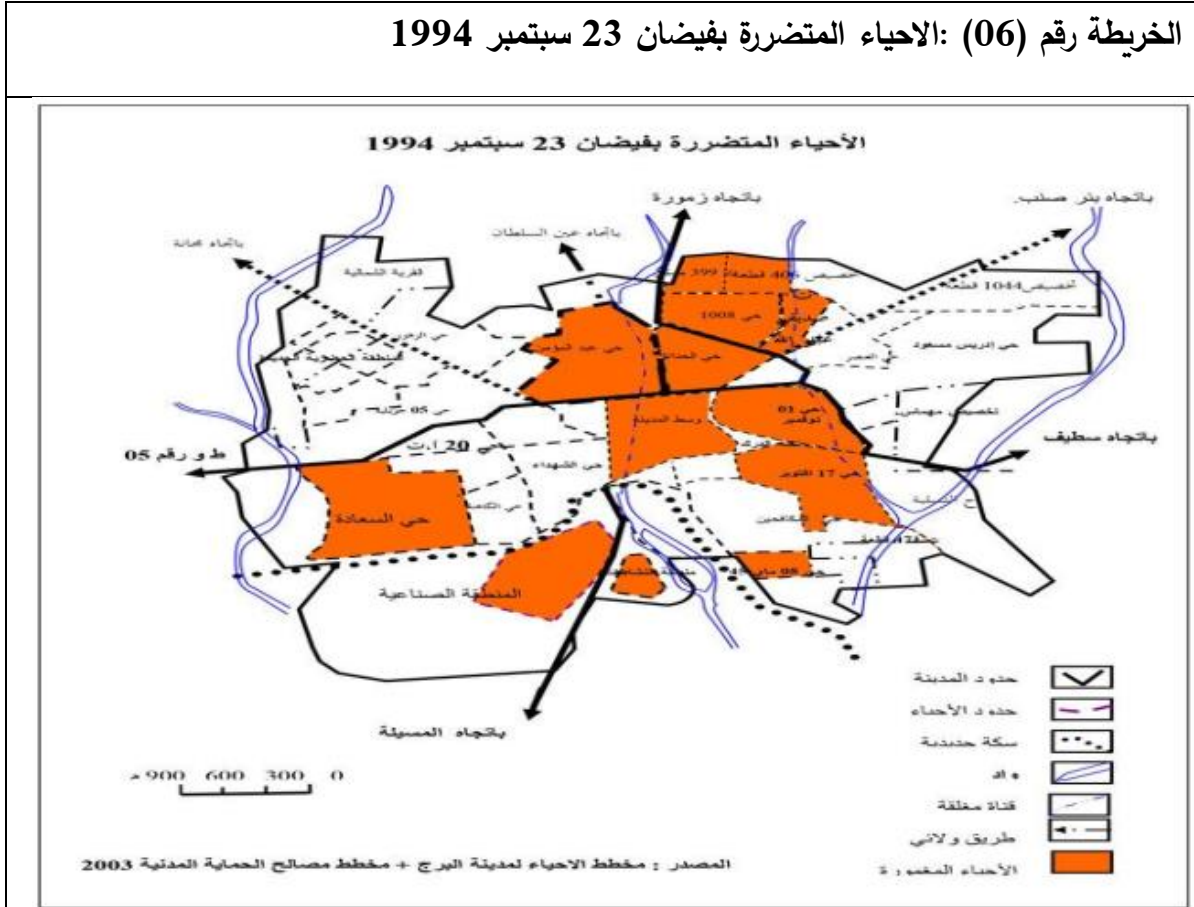
خطر الفيضانات بالنسبة لبلدية برج بوعريرج :

بلدية برج بوعريرج تعتبر من بين بلديات الولاية المهدة بخطر الفيضانات وذلك بسبب الأودية التي تقطعها

و أهمها واد عريرج وهو أخطرها حيث يتوسط المجال الحضري للبلدية ، و واد مرج الوسط شرق المدينة، واد

صليب ، واد بومرقد.

الخريطة رقم (06): الأحياء المتضررة بفيضان 23 سبتمبر 1994



المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير 2015

- ترتيب الأودية حسب الخطورة:

الأودية التي تصب جنوبا في الحوض الكبير الحضنة :

واد عريريج: ينبع من سفح جبل مريضان و ضواحي قرية عين السلطان ببلدية مجانة شمال الولاية ،يقطع المدينة عبر حي لقراف ، مغطى حجمه لا يكفي لإستعاب السيول و الذي خلف إثر فيضان 23 و 24 سبتمبر 1994 ،أربعة عشر ضحية و 800منكوب وخسائر مادية جد معتبرة تتمثل في إتلاف شبكات الصرف بما فيها قنوات المياه الصالحة للشرب ، محطات الضخ المنشآت القاعدية ، الطرق ، الجسور ، الأراضي الزراعية و شبكة الكهرباء و الهاتف.

● **واد مرج الوسط(مرج اللوز):**ينبع من ضواحي بلدية حسناوة يقطع مدينة برج بوعريريج في جزئها الشرقي أحدث خسائر معتبرة في البنية التحتية أثناء فيضان سنة 1994وهو غير مهيء .

● **واد الصليب:** ينبع من ضواحي بلدية مجانة شمالا و يقطع الشطر الغربي لمدينة برج بوعريريج يشكل خطرا دائما ، تسبب في خسائر في البنية التحتية للمدينة و خسائر بشرية أثناء فيضان 1994وهو غير مهيء .

● **واد بومرقد:** ينبع من ضواحي بلدية حسناوة يمر شرق مدينة برج بوعريريج ، يشكل خطرا دائما و هو غير مهيء .

● **واد لشبور:** ينبع من ضواحي بلدية مجانة غربا ، يشكل خطرا عند نقطة جسر واد لشبور بالطريق الوطني رقم 05بين بلديتي برج بوعريريج و اليشير .

هذه الأودية المذكورة أعلاه هي جزء من الأودية المشكلة لواد القصب الذي يمون سد القصب بولاية المسيلة جنوبا ، وهي تشكل جزء من الحوض المائي للحضنة بولاية المسيلة .

خلاصة الفصل الثاني

إن القراءة المختصرة لاهم مكونات الوسط الطبيعي الذي ميز مجال الدراسة يعطي صورة عنه من الناحية الطبيعية والذي تميز بتنوع في التضاريس، هذا ما يعكس النشاط البشري على المجال سواء كان هذا النشاط صناعي أو فلاحى او الاقتصادى، فمن خلال ما سبق ذكره من معطيات وتحاليل، يجدر بنا ان نقف على بعض المزايا التي يتمتع بها مجال الدراسة منها:

احتلال مجال الدراسة موقع استراتيجى ميزه وجود المنشآت القاعدية مهيكلى من خلال مجموعة من المحاور والطرق تساهم فى التنقل مما يؤثر على الأهمية الوظيفية والاقتصادية إلا ان مجال الدراسة يعانى من ضغوطات كثيرة، أدت إلى خلق عدة مشاكل على مستوى هذا الأخير.

الفصل الثالث

الدراسة التحليلية النقدية لمخطط شغل الأراضي رقم (03)

تمهيد:

ان دراسة مخطط شغل الأراضي رقم 03 ببلدية برج بوعرييج الواقع في المجال الحضري لمدينة برج بوعرييج تدخل في إطار القانون 29/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير، وكذا المرسوم التنفيذي 178/91 المؤرخ في 08 ماي 1991 المتعلق بكيفية اعداد مخطط شغل الأراضي والمصادقة

1 تقديم منطقة الدراسة:

حسب التقسيم الذي حددته دراسة مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير PDAU لبلدية برج بوعرييج فان مجال منطقة الدراسة يقع في المجال القابل للتعمير في المدى القريب والمتوسط.

موقع مخطط شغل الاراضي رقم 03:

• موقع منطقة الدراسة

تقع منطقة الدراسة في الجهة الشمالية الشرقية من مدينة برج بوعرييج، ضمن الحدود الإدارية

لبلدية برج بوعرييج، كما هو موضح في خريطة الموقع .

تندرج هذه المنطقة ضمن المجال الحضري القابل للتوسع، وقد تم تخصيصها ضمن المخطط التوجيهي

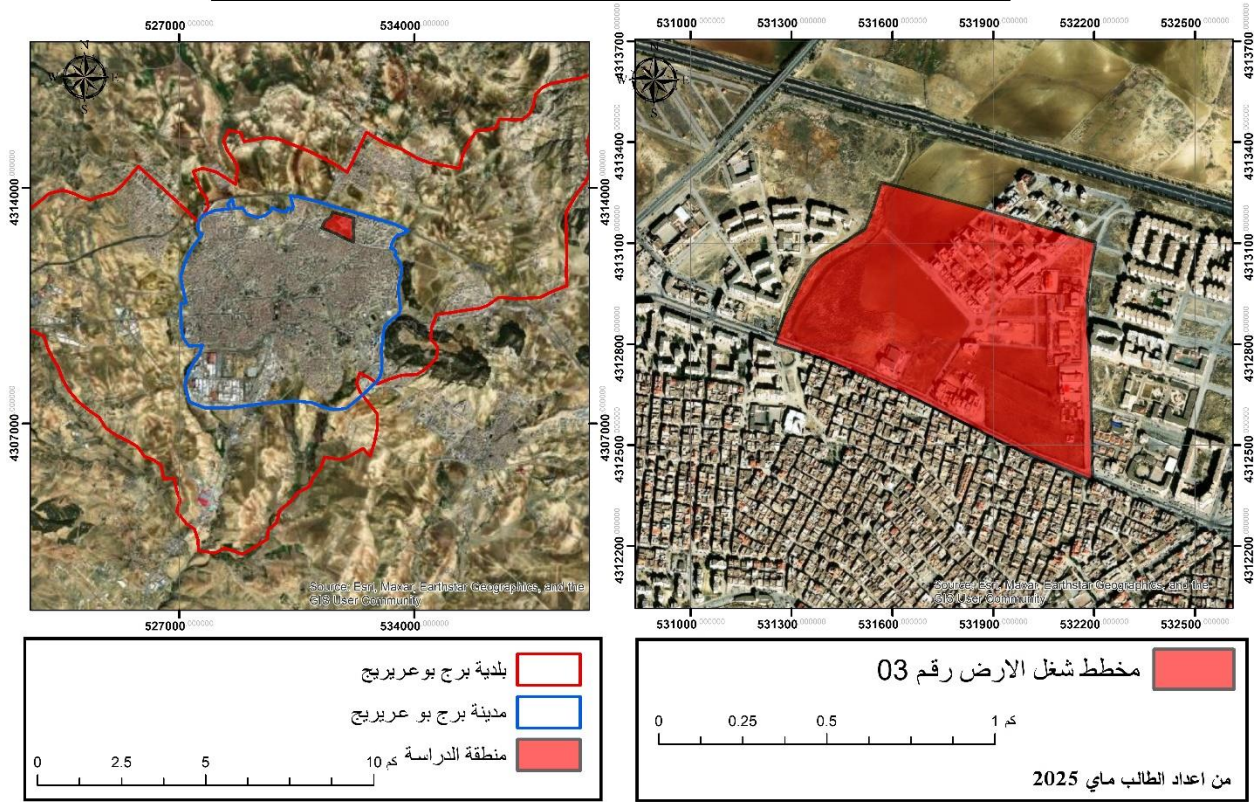
للهيئة والتعمير كمجال مؤهل لاحتضان أنشطة عمرانية متنوعة في إطار استجابة المدينة للطلب المتزايد

على السكن والخدمات. يحد منطقة الدراسة:

الفصل الثالث: الدراسة التحليلية لمخطط شغل الأرض رقم 08

- من الجنوب: المركز العمراني القائم لمدينة برج بوعرييج.
 - من الشمال: المخطط التوجيهي POS R8
 - من الشرق: المخطط POS R1
 - من الغرب: وادي مرج اللوز، الذي يشكل حاجزاً طبيعياً يفصل بينها وبين المخطط المجاور POS R2
- منطقة الدراسة يتموضع داخل المجال الحضري لمدينة برج بوعرييج، ويقع في قلب الحدود الإدارية للبلدية، ما يمنحها مركزية وظيفية ومجالية متميزة. ويمكن اعتبار هذا الموقع استراتيجياً نظراً ل:
- قربه من التجمعات السكنية الحالية.
 - تجاوره المباشر مع عدد من المؤسسات والمديريات العمومية، ما يعزز جدوى تخصيص جزء منه لاستقبال تجهيزات إدارية وعمومية جديدة.
 - وجود شبكات طرق ومرافق حضرية قريبة تسهل الربط والاندماج مع المحيط المجاور.

الخريطة رقم (07) موقع مخطط شغل الأرض رقم 03



التطور العمراني لمخطط شغل الاراضي رقم 03:

تم إعداد مخطط شغل الأراضي رقم 03 في إطار توسيع النسيج العمراني لبلدية برج بوعريريج، لتلبية الحاجيات السكنية المتزايدة. تم تصنيفه كمنطقة عمرانية ذات طابع سكني فردي حيث يمر بثلاث مراحل :

1. المرحلة الأولى (2003 – 2013):

تتميز هذه المرحلة باستغلال محدود للمجال، حيث تم إنشاء مستودعات فقط، وهي مبان ذات طابع وظيفي صناعي أو خدماتي، غالبًا ما تُستخدم للتخزين أو النشاطات غير السكنية.

هذا النمط يُشير إلى بداية تطور عمراني وظيفي، يفتقر إلى التوطين السكني، ويعكس تهيئة جزئية غير مكتملة من حيث التكامل الحضري.

الفصل الثالث: الدراسة التحليلية لمخطط شغل الأرض رقم 08

2. المرحلة الثانية (2013-2018): شهدت هذه المرحلة تحولًا نوعيًا في التوجه، حيث تم بناء سكنات على

طول طريق الوزن الثقيل. يُمثل هذا التوسع بداية استقطاب سكاني وتحول في وظيفة الحي نحو الاستقرار

والإقامة، خصوصًا أن الموقع المحاذي لطريق الوزن الثقيل يعزز إمكانية الربط مع باقي المدينة.

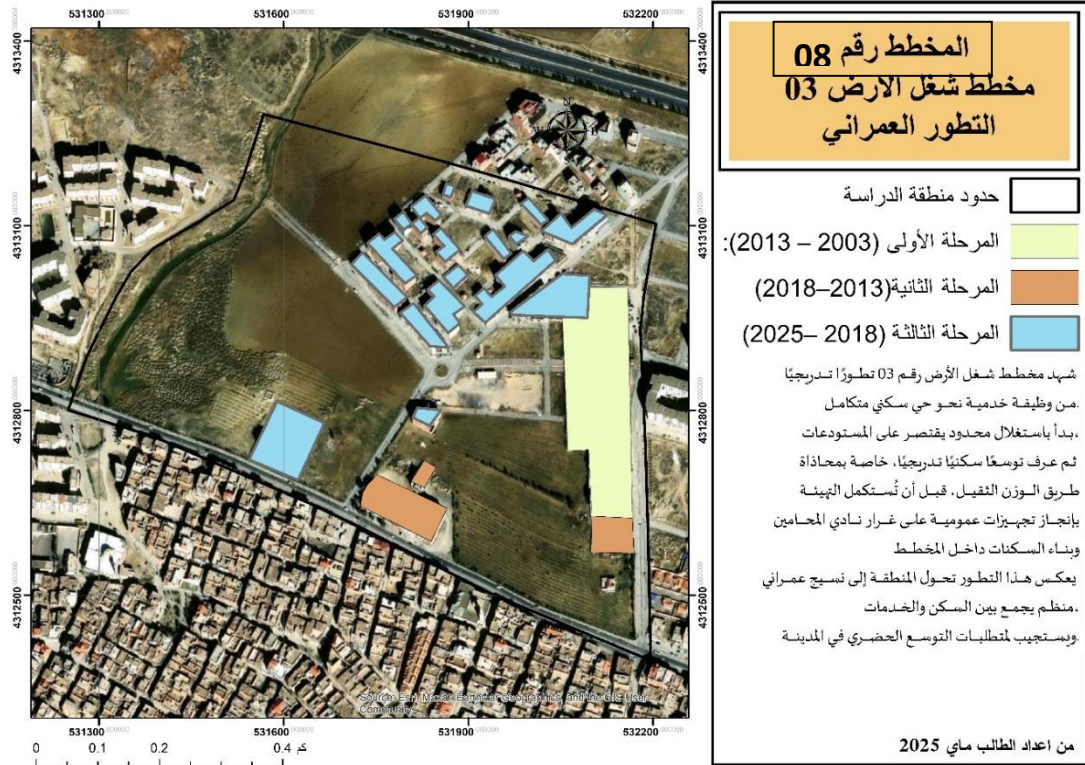
كما يشير إلى بداية التحول من النمط الخدماتي نحو النمط المختلط (سكن + نشاط).

3. المرحلة الثالثة (2018-2025): تميّزت هذه المرحلة بتسريع وتيرة التهيئة الحضرية من خلال:

بناء نادي الحمامين كمرفق خدماتي إداري جديد يعزز الطابع المؤسساتي للمنطقة.

استكمال البناء السكني داخل حدود المخطط، ما يعكس دخول المنطقة في مرحلة تهيئة متكاملة تهدف إلى

خلق حي حضري منظم ومتكامل وظيفيًا.



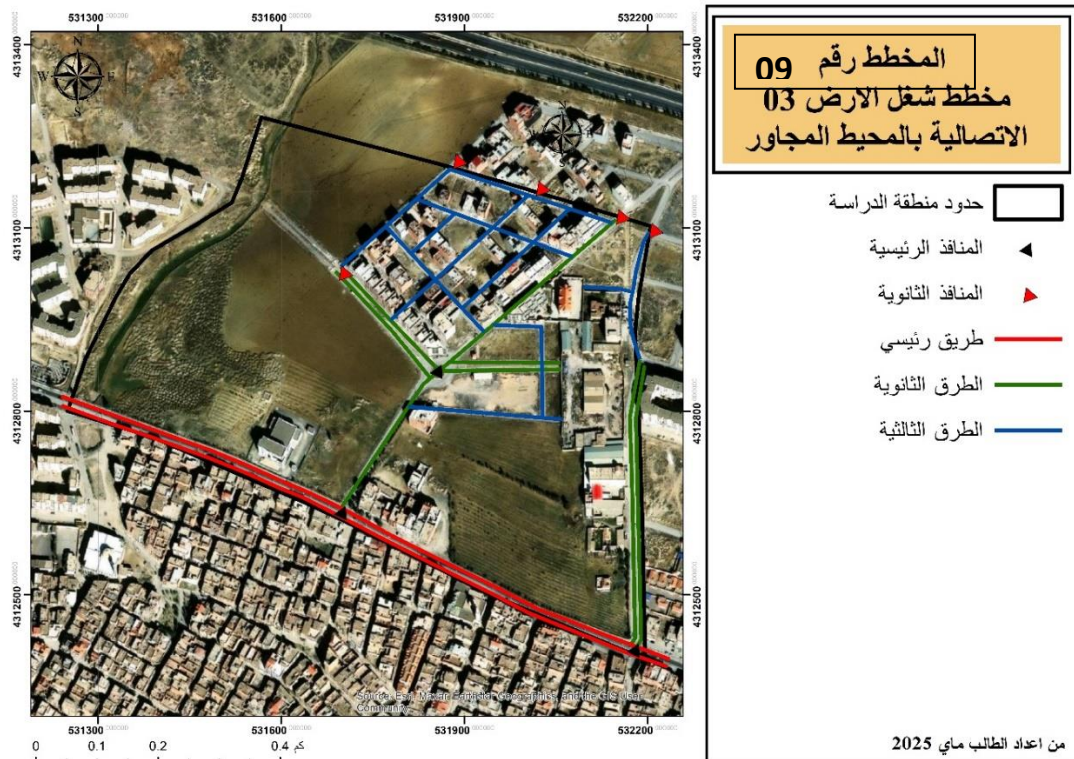
الفصل الثالث: الدراسة التحليلية لمخطط شغل الأرض رقم 08

الاتصالية بالمحيط المجاور: يقع مخطط شغل الأراضي رقم 03 في موقع استراتيجي على مشارف الجهة

الشمالية الشرقية لمدينة برج بوعرييج، ويتميز بارتباطه المباشر بـ:

- **طريق الوزن الثقيل**: يُمثل المحور الطريق الرئيسي الذي يربط المخطط ببعض بلديات ولاية برج بوعرييج، ويُشكل همزة وصل مع المحاور الوطنية الكبرى (الطريق الوطني رقم 05 - الطريق السيار شرق-غرب)، مما يُعزز من جاذبيته العمرانية والاقتصادية على المدى المتوسط والبعيد.
- **طرق ثانوية ومحلية**: تربط المنطقة بمحيطها العمراني المجاور، وتؤمن توزيعًا وظيفيًا للحركة داخل وخارج المنطقة

مداخل المخطط: تم تحديد ما لا يقل عن تسعة (9) مداخل رئيسية، تتوزع بشكل متوازن على أطراف المخطط، وتوفر إمكانيات متعددة للولوج والخروج. إلا أن المدخل الشرقي المحاذي للوادي يُمثل نقطة هشّة، كونه عرضة لخطر الفيضان خاصة في غياب منشآت الحماية.



الفصل الثالث: الدراسة التحليلية لمخطط شغل الأرض رقم 08

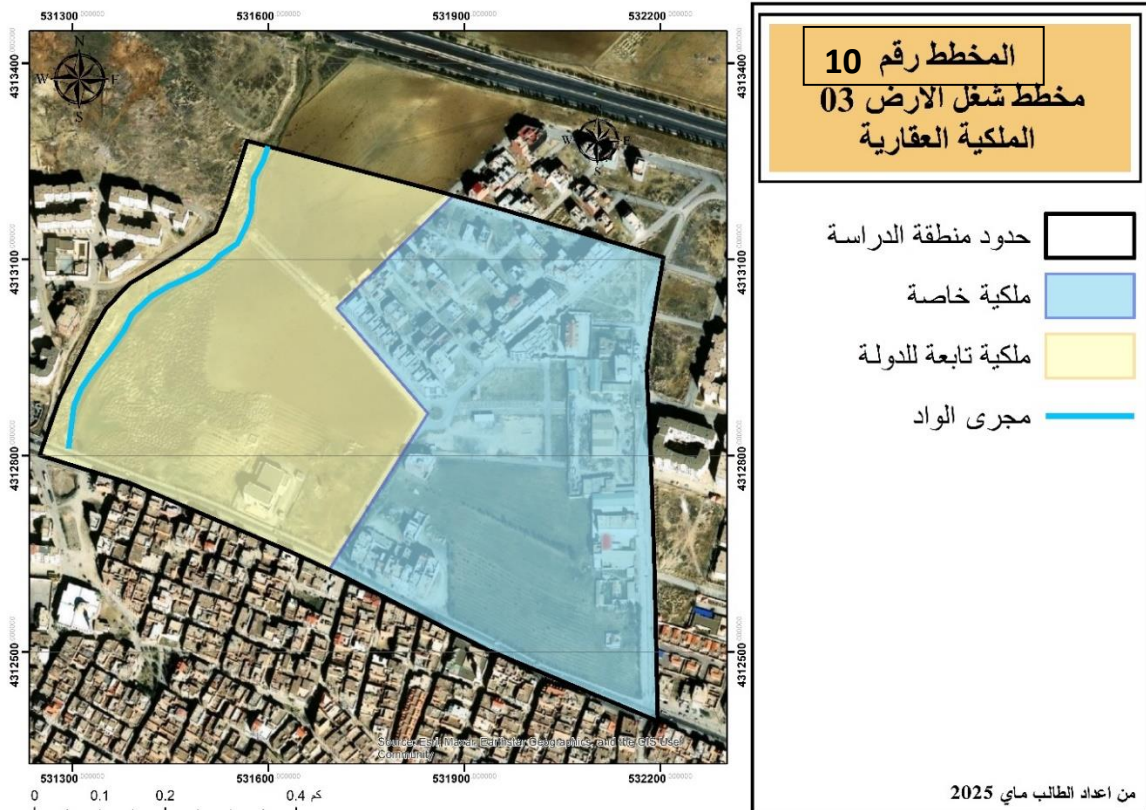
الطبيعة العقارية:

تُعد طبيعة الملكية العقارية عنصراً محورياً في تقييم جدوى التهيئة العمرانية وأفق تنفيذها، لما تفرضه من قيود تنظيمية وإجرائية مرتبطة بإمكانية استغلال الأراضي، خاصة في المناطق المعرضة للمخاطر الطبيعية كخطر الفيضانات

حسب مديرية أملاك الدولة مخطط شغل الأراضي رقم 03 أراضيها تقريبا نصفها تابعة لاملاك الدولة و نصف تابع للخواص

طبيعة الملكية	المساحة بالهكتار	النسبة
ملكية عمومية	13.05	%45
ملكية خاصة	15.95	%55

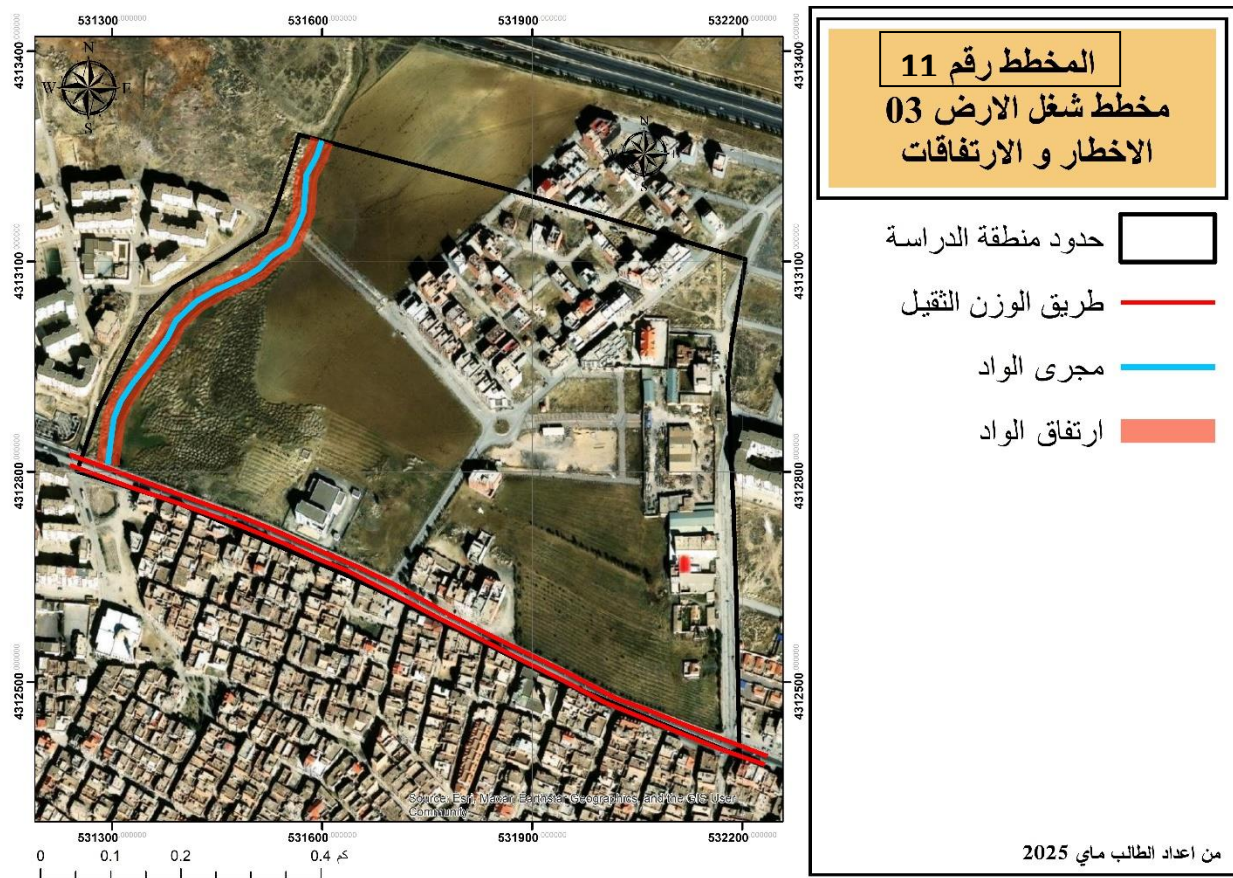
جدول رقم (06) مخطط شغل الأرض رقم 03 طبيعة الملكية العقارية



ارتفاعات مخطط شغل الأراضي رقم 13

الارتفاع في منطقة الدراسة يتمثل في مجرى الواد الذي يُشكل محورًا طبيعيًا حساسًا يمتد على حدود منطقة الدراسة، حيث يُفترض أن يُؤخذ بعين الاعتبار كمنطقة ارتفاع يمنع فيها البناء حفاظًا على سلامة الأرواح والممتلكات

يشكل خطر الفيضان في منطقة الدراسة تهديدًا حقيقيًا داخل نطاق الارتفاع الطبيعي لمجرى الوادي

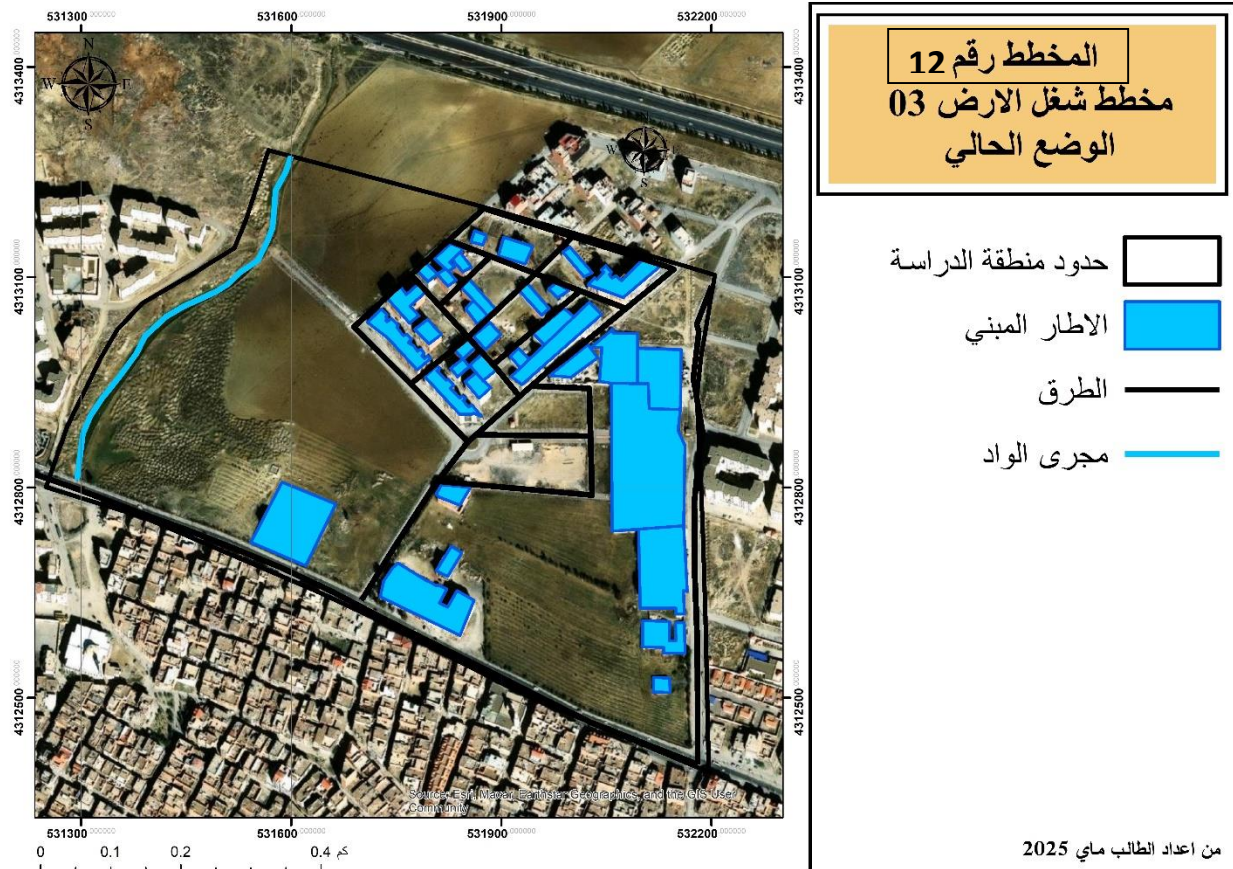


الفصل الثالث: الدراسة التحليلية لمخطط شغل الأرض رقم 08

دراسة الاطار المبني :

الوضع الحالي :

يصنف الوضع الحالي لمخطط شغل الأراضي رقم 03 ضمن المناطق العمرانية في طور التوسع غير المنتظم، حيث يتميز نسيجه العمراني بعدم التجانس وتفاوت في درجة الاستغلال وتوزيع الوظائف. تتركز الكتل المبنية في الجهة الجنوبية الشرقية، مقابل مساحات شاسعة غير مستغلة في الشمال والغرب، ما يعكس غياب التوازن المجالي. كما تُسجّل المنطقة نقصاً في التجهيزات العمومية والفراغات الترفيهية، وضعفاً في شبكة الطرق والربط مع المحيط العمراني، ما يدل على غياب رؤية تخطيطية واضحة. هذا الوضع يستدعي تدخلاً عبر مخطط تهيئة متكامل يعيد تنظيم المجال الحضري ويؤطر نموه بشكل منسجم ومستدام

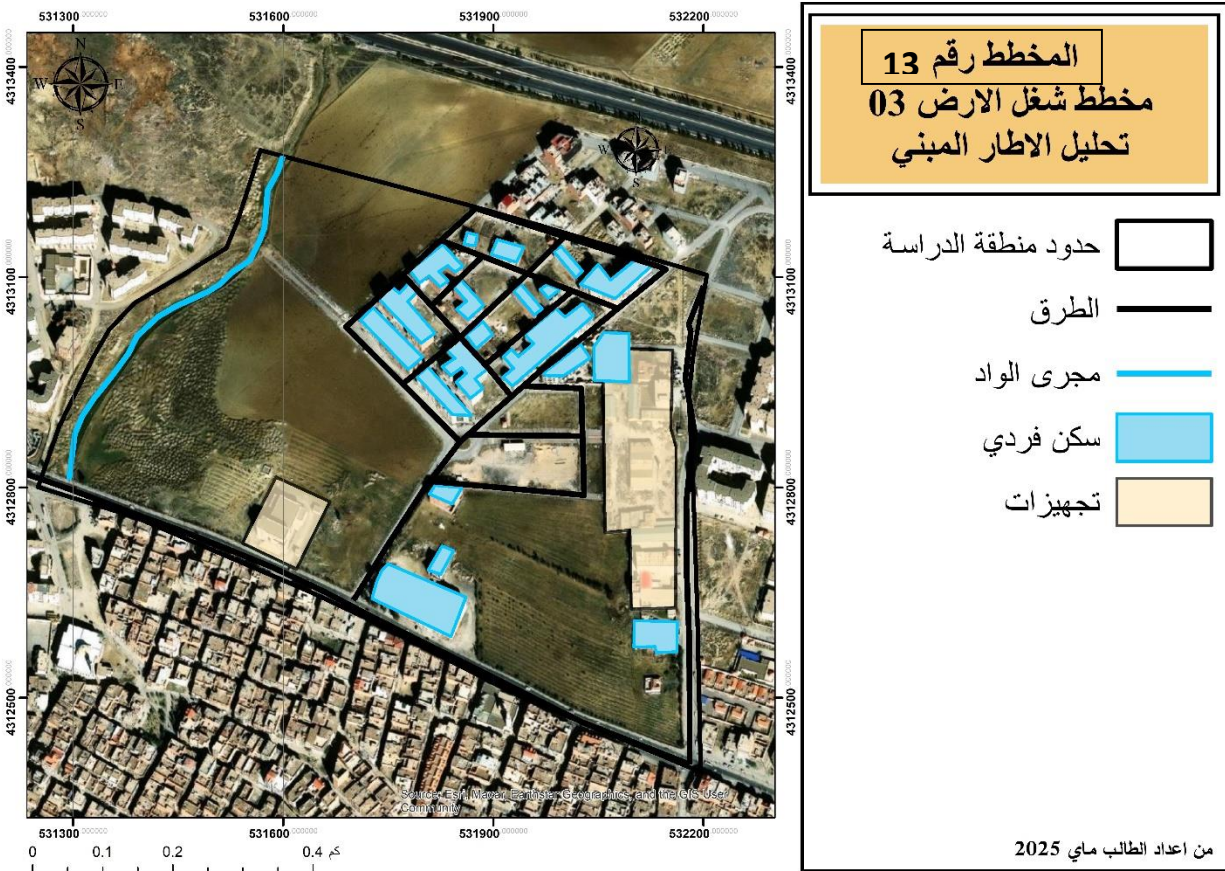


تحليل الاطار المبني :

يُظهر الإطار المبني في منطقة الدراسة تركّزًا واضحًا للسكن الفردي في الجهة الوسطى والشمالية و الجنوبية حيث تتوزع الكتل السكنية بشكل غير مكتمل ، الى حين استكمال بناء كل القطع الارضية.

من جهة أخرى، تتموضع التجهيزات الموجودة بالقرب من السكن الفردي، بينما تسجّل الأطراف، خاصة في مناطق السكن الفردي، انعدامًا في التجهيزات والخدمات

نميز نوع واحد من السكن: السكن الفردي



تحليل الاطار غير المبني :

الطرق :

تتكوّن شبكة الطرق في منطقة الدراسة من طريق رئيسي (طريق الوزن الثقيل) يمثل الحد الجنوبي للمخطط، ويشكّل محوراً مرورياً حيويّاً يربط منطقة الدراسة بالمناطق المجاورة. يُعد هذا الطريق عامل جذب عمراني، كما يُوفّر قابلية وصول عالية للمنطقة.

أما الطرق الثانوية والثالثية فتتمتد بشكل غير متجانس داخل النسيج العمراني، خاصة في الجهة الغربية، حيث تسجّل عدم الاستمرارية، ما يعيق حركة السير والتوزيع المتوازن للتقل داخل المنطقة. يُلاحظ أيضاً امتداد شبكة الطرق بشكل عرضي بين مختلف أجزاء المخطط، خاصة بين الأجزاء الغربية والشرقية.



المساحات الخضراء

تُظهر منطقة الدراسة غيابًا شبه كلي للمساحات الخضراء المهيكلّة، وهو ما يعكس ضعفًا بيئيًا في إدماج البُعد البيئي والاجتماعي ضمن التهيئة الحضرية المعتمدة. ورغم توفر بعض الفضاءات المفتوحة داخل النسيج العمراني، إلا أنها تبقى غير مهيأة وغير مستغلة كمساحات خضراء بالمعنى الوظيفي.

إن هذه الفضاءات، رغم وجودها من حيث الكم، لا تؤدي دورها البيئي ولا الاجتماعي، نتيجة لافتقارها لأبسط عناصر التهيئة الحضرية (مثل المسارات، المقاعد، التشجير، الإضاءة، والنقاط الترفيهية). هذا الوضع يُفضي إلى تهميش هذه الفضاءات وظيفيًا، ويُفقد دورها في توفير بيئة ملائمة للراحة، الترفيه، وتحسين جودة العيش. كما أن غيابها يؤثر سلبيًا على المشهد الحضري العام للمنطقة، ويُضعف من عناصر الجذب البصري والجودة البيئية.

مواقف السيارات لا تسجّل منطقة الدراسة وجود مواقف مهيكلّة ومخصصة للسيارات سواء داخل النسيج العمراني أو على أطراف المجمعات السكنية. بل يُلاحظ أن بعض الفراغات المفتوحة بين الكتل السكنية تُستغل بشكل غير قانوني كمواقف عشوائية، دون تنظيم أو تهيئة عمرانية واضحة.

ويشير غياب المعايير التنظيمية (مثل الأرصفة، التوزيع الداخلي، الإضاءة العمومية...) إلى أن هذه الفضاءات لا تُعد كمواقف رسمية، بل مجرد استخدام عشوائي للفراغات، ما يُترجم إلى نقص كبير في التجهيزات. وقد يُفضي ذلك إلى مشكلات متكررة في حركة السير، التوقف العشوائي، والضغط على الطرق الداخلية.

-المساحات الشاغرة تحتوي منطقة الدراسة على مساحات شاغرة متنوعة من حيث الوضعية المجالية

والاستخدامات الممكنة، ويمكن تصنيفها كما يلي:

■ الفجوات العمرانية (الجيوب الشاغرة): تقع بين كتل السكن الجماعي والسكن الفردي.

تُعد أراضي غير مهيأة تُستغل غالبًا بشكل عشوائي (كمواقف غير رسمية، مواقع لرمي النفايات...).

تُشكل احتياطاً عمرانياً قابلاً للتوظيف في مشاريع التهيئة أو إعادة التنظيم المجالي.

■ الفضاءات القريبة من مجرى الوادي (الارتفاق الطبيعي):

تمثل مناطق غير مبنية تتبع منطوق الارتفاق بسبب قربها من الوادي.

تُعتبر مناطق حساسة بيئياً ومعرضة لخطر الغمر والفيضانات.

يُفترض توجيهها نحو استعمالات غير عمرانية، مثل إنشاء منتزهات طبيعية، أحزمة خضراء، أو مسارات مائية

منظمة.

■ الأراضي الفلاحية المتبقية ضمن النسيج الحضري:

تنتشر خاصة في الجهة الغربية من منطقة الدراسة.

تُعد بقايا أنشطة فلاحية سابقة لعملية الامتداد العمراني، وتمثل قاعدة محتملة للتثمين البيئي أو مشاريع التهيئة

المستدامة.

الدراسة النقدية لمخطط شغل الأرض رقم 03 (POS 03)

يعاني مخطط شغل الأرض رقم 03 من عدة نقائص وثغرات عمرانية وتخطيطية أثرت سلباً على فعالية التهيئة ووظيفة المجال، ويمكن تلخيص أهم الملاحظات كما يلي:

❖ غياب رؤية متكاملة منذ البداية

تُظهر مراحل تطور التهيئة (بداية بمستودعات فقط ثم توسع عشوائي بالسكنات) غياب تصور شامل للمخطط، ما أدى إلى ضعف في انسجام الفضاءات وغياب التوازن بين الوظائف العمرانية.

❖ تداخل الأنشطة وضعف الفصل الوظيفي

توزيع السكنات بمحاذاة طريق الوزن الثقيل، وهو طريق ذو حركة مرورية عالية، يؤثر سلباً على الراحة والخصوصية السكنية، مع تسجيل تركز للمرافق في مواقع غير ملائمة وظيفياً.

❖ ضعف التوزيع العادل للتجهيزات

- تمركز التجهيزات العمومية (مثل نادي الحمامين) في مواقع محددة، دون وجود بنية متوازنة تشمل مختلف أرجاء المخطط.
- غياب تجهيزات دعم اجتماعي مثل مدارس أو مرافق صحية داخل المجال.

❖ قصور في التهيئة البيئية

- عدم إدماج المساحات الخضراء بشكل كافٍ ضمن المخطط، ما يضعف التهوية البصرية والبيئية.

الفصل الثالث: الدراسة التحليلية لمخطط شغل الأرض رقم 08

- غياب حلول لتصريف مياه الأمطار أو مواجهة مخاطر الفيضانات، خاصة مع الطابع المنخفض نسبياً لبعض أجزاء الأرض.

❖ غياب الربط الحضري والاندماج المجالي

- يُلاحظ أن المخطط يعاني من عزلة جزئية عن محيطه الحضري.
- عدم وجود روابط مهيكلة مع المخططات المجاورة مثل POS 02 أو مركز المدينة.

❖ ضعف في احترام الارتفاقات الفنية

- لا يوجد توضيح كافٍ حول احترام ارتفاعات مثل خطوط الكهرباء أو مجاري المياه، مع وجود مؤشرات لبناءات تقترب من مناطق حساسة.

خلاصة نقدية

يُظهر المخطط قصوراً في التخطيط الأولي، وتركيزاً على الاستغلال المتسارع دون رؤية مهيكلة تستند إلى توجيهات المخطط التوجيهي (PDAU) وهو ما استدعى التدخل عبر مخطط تهيئة مراجع، يُعيد توزيع الوظائف، يضمن التوازن العمراني، ويستجيب لحاجات السكان ضمن بيئة صحية وآمنة.

المشروع التنفيذي

البرمجة العمرانية

تُعد البرمجة العمرانية مرحلة محورية في إعداد المشاريع الحضرية، كونها تمثل الترجمة العملية لأهداف المشروع على المخطط، وتسعى نحو تحقيق استغلال وظيفي وعقلاني للمجال وفق رؤية متكاملة ومستدامة.

وفي إطار إعداد مخطط شغل الأرض رقم 03، تم اعتماد برمجة حضرية تهدف إلى تغطية جزء من الطلب المتزايد على السكن على المدى القريب، مع ضمان توزيع متوازن للعناصر الوظيفية، بما يتوافق مع خصوصيات الموقع وتوجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لبلدية برج بوعريريج.

وبعد التنسيق مع المصلحة التقنية للبناء والتعمير، تم تحديد مكونات البرمجة والمبادئ الأساسية المعتمدة كما يلي:

● مكونات البرمجة:

- **السكنات:** لتلبية احتياجات الإيواء وفق معايير الكثافة الملائمة.
- **التجهيزات العمومية:** بمختلف أنواعها (تربوية، صحية، إدارية...).
- **الطرق:** لضمان الربط الداخلي وسهولة التنقل.
- **المساحات الخضراء:** لتحسين جودة الإطار المعيشي وتوفير متنفس بيئي.
- **المساحات الحرة:** للاحتياط الحضري المستقبلي أو أنشطة مرنة.

●المبادئ المعتمدة في التهيئة:

- التدرج في التعمير حسب الأولويات.
- احترام الارتفاقات الطبيعية والتقنية.
- ضمان الانسجام بين السكن والخدمات.
- توجيه التوسع في إطار الرؤية العامة للمخطط التوجيهي.

●مصادر التمويل:

- الميزانية البلدية.
- مساهمة صندوق التضامن والتهيئة الحضرية.(FSHU)
- إمكانية إشراك الخواص عبر صيغ الشراكة.

●إعداد دفتر الشروط:

سيتم إعداد دفتر شروط مفصل يحدد التوجيهات المعمارية والتقنية للمخطط، وينظم استعمال الأرض وشروط البناء، بما يتوافق مع القوانين العمرانية السارية.

1.1المعطيات العامة:

- المساحة العقارية للمخطط: 29 هكتار
- العوائق المسجلة:

المشروع التنفيذي

- الطبيعية: وجود وادٍ يتطلب ارتفاعاً يُقدر بـ 35 مترًا على كل جانب، يمنع البناء ضمنه.
- الاصطناعية: وجود طريق الوزن الثقيل يتطلب احترام ارتفاع تقني لا يقل عن 15 متر.

استغلال الأرض (Occupation du sol) في مخطط POS R3

يتوزع استغلال الأرض في مخطط شغل الأرض رقم 03 (POS R3) على النحو التالي:

● المساحة المبنية: تشغل ما مساحته **40,675.62** م² أي ما يعادل **4.07** هكتار من أصل 29 هكتار،

وتمثل نسبة **14.02%** من المساحة الإجمالية. وتتكوّن من:

- وحدات إنتاجية. (Hangars)

- مساكن، بعضها لا يزال في مرحلة الأساسات.

● المساحة غير المبنية: تقدّر بـ **249,324.38** م²، أي ما يعادل **24.93** هكتار، وتشكل نسبة **85.98%**

من إجمالي مساحة المخطط. وتتفصّل كما يلي:

الجدول رقم 07: المساحة الغير مبنية لمخطط شغل الأرض رقم 03.

العنصر	المساحة (م ²)	المساحة (هـ)	النسبة %
شبكة الطرق (Voirie)	2,431.28	0.24	0.84 %
الوادي (Oued)	5,093.34	0.51	1.76 %
البستان (Vergé)	50,593.53	5.06	17.44 %
فضاءات حرة (Libre)	220,085.92	22.01	75.94 %
المجموع غير المبنى	249,324.38	24.93	85.98 %

المشروع التنفيذي

الملخص العام:

الجدول رقم 08: الملخص العام لمساحة مخطط شغل الأرض رقم 03.

النوع	المساحة (م ²)	المساحة (هـ)	النسبة %
مساحة مبنية	40,675.62	4.07	14.02 %
مساحة غير مبنية	249,324.38	24.93	85.98 %
المجموع العام	290,000	29.00	100 %

البرمجة العمرانية للسكنات والتجهيزات

1. احتياجات السكن

الجدول رقم 09: احتياج السكن لمخطط شغل الأرض رقم 03.

المدة الزمنية	احتياجات السكن (عدد الوحدات)
المدى القصير	3,140 وحدة سكنية
المدى المتوسط 2030	2,816 وحدة سكنية
المدى الطويل 2035	4,790 وحدة سكنية

البرنامج العام لاستعمالات الأراضي (P.O.S)

المساحة الإجمالية: 290000 متر مربع

الجدول رقم 10: السكنات المقترحة لمخطط شغل الأرض رقم 03.

التخصيص	التجزئة (Ilot)	المساحة العقارية (م ²)
سكن فردي قائم	B1	10649.00
	B2	11107.75
	B3	5284.00
	B4	8433.00
	B5	5389.00
سكن فردي مقترح	B6	7657.00
	B7	20476.00
	B8	11199.00
	B9	8323.00
	B10	3211.00
سكن فردي قائم	B11	2841.00
	B12	9625.00
	المجموع الكلي	95198.00

الجدول رقم 11: التجهيزات و المرافق المقترحة لمخطط شغل الأرض رقم 03.

التخصيص	الحي (Ilot)	المساحة العقارية (م ²)
مدرسة ابتدائية	C1	3326.00
متوسطة (CEM)	C2	3500.00
مركز صحي	C3	3130.00
مركز تجاري	C4	7547.00
مقر الشرطة العامة	C5	3475.00
إدارة اتصالات الجزائر	C6	3650.00
حديقة عمومية	C7	3900.00
سكن جماعي	C8* A	1858.00
المجلس الشعبي الولائي + قاعة محاضرات	C8	
	C9	10638.00
نادي المحامين	A	4400.00
مديرية التخطيط	B	1300.00
مديرية التشغيل العمومي	C	1300.00
الرقابة المالية	D	1480.00
سكن جماعي	A2	2015.00
محكمة العدل	C10	21370.00
موقف بطوابق	C11	3575.00
المجموع		68969.00

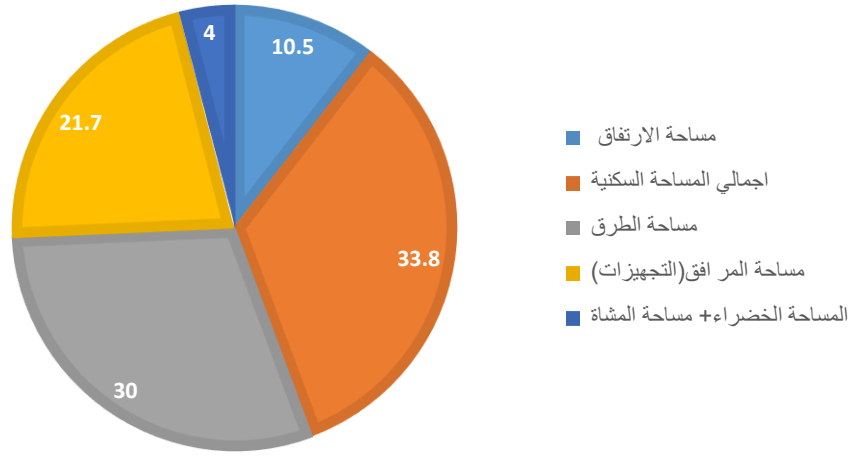
المشروع التنفيذي

المساحات المفتوحة والبنى التحتية

الجدول رقم 12: المساحات المفتوحة والبنى التحتية المقترحة لمخطط شغل الأرض رقم 03.

التخصيص	الحي (Ilot)	المساحة (م ²)
بستان (Vergé)	D1	6789.41
	D2	2018.62
المجموع الجزئي		8808.03
الطرق (الطرق)	-	86466.58
منطقة الارتفاق (Zone Servitude)	-	13532.00
المجموع الكلي		332097.45
المر افق	المساحة بالهكتار	النسبة %
مساحة الارتفاق بالهكتار	3.1	10.5
اجمالي المساحة السكنية	9.8	33.8
مساحة الطرق	8.7	30
مساحة المر افق (التجهيزات)	6.3	21.7
المساحة الخضراء + مساحة المشاة	1.2	4
المساحة الاجمالي	29	29

الشكل رقم 01: دائرة نسبية توضح النسب المهيئة لمخطط شغل الأرض رقم 03



من اعداد الطالب

المبادئ المعتمدة في التهيئة العمرانية:

تُعد التهيئة العمرانية عملية مركبة تتطلب تخطيطًا محكمًا ومراعاة لمجموعة من الأبعاد الأساسية، بما في ذلك الجوانب البيئية، والاجتماعية، والعمرانية، والاقتصادية، بهدف إرساء مشروع عمراني متكامل ومتوازن. وقد استند مشروعنا في إعداد التصور العمراني إلى المبادئ التالية:

1. **إنشاء مجال مركزي وظيفي:** تم اعتماد تصميم يركز على مجال مركزي يضم مختلف التجهيزات الأساسية، يُشكّل نواة حضرية تتوزع حولها الكتل العمرانية، مما يعزز من مركزية الخدمات وسهولة الوصول إليها من مختلف أجزاء الحي.
2. **تنظيم شبكة الطرقات:** تم توزيع الطرقات بما يضمن الربط المحكم مع الشبكة الطرقية المحيطة، بما يسهّل حركة التنقل ويعزز الانسيابية المرورية. كما تم تفادي مرور المحاور الرئيسية داخل النسيج السكني للحد من التداخل بين الوظائف السكنية والحركية، وتوفير بيئة أكثر هدوءًا وأمانًا للسكان.
3. **توزيع الكتل السكنية:** وُزعت الوحدات السكنية على شكل كتل متراسة تحيط بالمجال المركزي، بطريقة تحقق الانغلاق النسبي للمجال السكني، وتُيسّر مراقبة الفضاءات المشتركة، وتوفير نقطة مركزية للتجمع المجتمعي.
4. **توزيع التجهيزات العمومية:** تمركزت التجهيزات العمومية في قلب المشروع العمراني، وتم تجميعها وفق منطوق "الأقطاب الوظيفية" (مثل القطب التربوي، الإداري، والتجاري)، مما يُساهم في تكامل الخدمات وتحقيق الفعالية الوظيفية.

المشروع التنفيذي

5. تنظيم الفضاءات الخضراء: روعي في توزيع المساحات الخضراء إدماجها ضمن مختلف مكونات المشروع،

سواء داخل الكتل السكنية، أو في فضاءات التجمع، أو بمحاذاة التجهيزات ومواقف السيارات، مما يُعزز

من جودة العيش ويوفر متنفساً بيئياً داخل النسيج العمراني.

6. توزيع مواقف السيارات: تم تخصيص مواقف سيارات موزعة بين داخلية (داخل التجمعات السكنية)

وخارجية، وذلك لضمان أمان المركبات من جهة، وتجنّب الاكتظاظ داخل المجال السكني من جهة أخرى،

بما يخدم راحة السكان ويُحافظ على انسجام الفضاء العمراني.

مخطط رقم 15: التهيئة المقترح



المصدر: اعداد الطالب ماي 2025

دفتر الشروط

يُعد دفتر الشروط وثيقة تنظيمية أساسية في أي مشروع عمراني، وذلك وفقاً لأحكام القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير. ويهدف إعداد هذه الوثيقة إلى ضبط المعايير والمقاييس التقنية والتنظيمية الخاصة بالتهيئة المقترحة، بما يضمن التسيير المحكم للمجال وتحقيق الأهداف المسطرة، مع ضمان قابلية التنفيذ الفعلي لمختلف التدخلات على أرض الواقع.

● الهدف من دفتر الشروط:

ضمان إنجاز المشروع في إطار احترام المقاييس العمرانية المعتمدة، والامتثال للقوانين المعمول بها، والتنفيذ وفقاً لما تم التخطيط والبرمجة له في وثائق المشروع.

❖ المادة 01 – مجال التطبيق:

يشمل هذا التقنين كامل منطقة التدخل المعنية بمخطط شغل الأرض رقم 03

❖ المادة 02 – موقع المشروع: تنطبق أحكام هذا الدفتر على كامل منطقة الدراسة والمتمثلة في **مخطط شغل**

الأرض رقم 03، الواقع ضمن منطقة التوسع العمراني بالجهة الغربية لمدينة برج بوعرييج، والمحددة كما يلي:

– من الجنوب: المركز العمراني القائم لمدينة برج بوعرييج.

– من الشمال: المخطط التوجيهي **POS R8** – من الشرق: المخطط **POS R1**

• من الغرب: وادي مردج اللوز، الذي يشكل حاجزاً طبيعياً يفصل بينها وبين المخطط المجاور **POS R2**

❖ المادة 03 - قابلية المراجعة:

يمكن مراجعة مضامين هذا المخطط وفقاً لأحكام المادة 37 من القانون رقم 90-29، المتعلق بالتخطيط العمراني، وذلك عند الضرورة، وبموجب المساطر القانونية المعتمدة.

المادة (04) العوائق والارتفاقات:

0 يجب التعامل مع العوائق بطرق تمكن الاستفادة من أرضية المشروع.

0 يجب احترام الارتفاقات حسب كل نوع من العوائق.

0 تستعمل الارتفاقات على النحو التالي:

• الارتفاقات الخاصة بأنبوب الغاز تهيأت كمنطقة مشجرة + ساحات عامة + أماكن مخصصة لرياضة الجري

الارتفاقات الخاصة بشبكة التزويد بالمياه الصالحة للشرب مهياة بساحات عامة بالإضافة الى الطريق وأرصفة مغطاة بأقواس.

• الارتفاقات الخاصة بخطوط الكهرباء، عامة ما تشغل في مد شبكة الطرقات الرئيسية والثانوية وكذا الساحات.

• الارتفاق المخصص للوادي يكون في غالب الأحيان مشجر، ليستغل للراحة والاستجمام للمستعملين.

1-الوادي يقدر ب 35م لكل جانب.

2خط كهربائي متوسط التوتر يقدر ب 15م.

3-قناة مياه الأمطار تقدر ب 3.5م

❖ المادة (05) السكن الجماعي:

بالنسبة للسكنات المقترحة يجب أن تكون كالتالي:

• هو عبارة عن عمارات بها عدة طوابق (R+5) وهناك نمط واحد من العمارات التي بها شقتين مخصصة

للسكن وبها مدخل واحد.

• بعض العمارات بها طابق ارضي مخصص للمحلات التجارية المدمجة مع السكن.

• مداخل البناءات تكون في الواجهة الأساسية

• يجب أن يتم تموضع البناءات والشوارع بطريقة تراعي حركة الشمس والرياح لتحسين التهوية الطبيعية والإضاءة.

• يُفضّل استعمال مواد بناء محلية وحديثة وصديقة للبيئة لتعزيز الاستدامة وتقليل البصمة الكربونية.

• يُراعى في الواجهات استعمال ألوان فاتحة مع إمكانية دمج كاسرات الشمس للتخفيف من حدة الإشعاع.

• تُزوّد العمارات بكافة الشبكات الضرورية (الكهرباء، الغاز، المياه، الهاتف...) لضمان كفاءة العيش.

❖ المادة 06 – الطرق وأماكن التوقف:

تهدف تهيئة الطرق وأماكن التوقف إلى ضمان انسيابية الحركة وتوفير فضاءات منظمة للمشاة والمركبات:

• الطرق :يبلغ معدل عرض الطريق الرئيسي 7 أمتار.

• الأرصفة :تُخصّص 4 أمتار كعرض متوسط للرصيف، لتسهيل حركة المشاة.

- **تشجير الأرصفة:** المسافة الفاصلة بين كل شجرتين تقدر بـ 5 أمتار طولية.
- **مواقف السيارات:** يُقدّر كل موقف بـ 2.5م × 5 م، وتُوزع حسب طبيعة السكن (جماعي أو فردي).
- بالنسبة للسكنات الجماعية، تُخصّص مواقف خارج المجال المبني وعلى أطراف العمارات، كما تُحدّد بدقة وفق ما ورد في مخطط التهيئة المعتمد.

❖ المادة 07 - التجهيزات العمومية:

يُراعى في تجهيز الفضاءات المخصصة للمرافق العمومية الأحكام التالية:

- يمنع تغيير مواقع التجهيزات المحددة في مخطط التهيئة، إلا بموجب مراجعة قانونية.
- يسمح بإنجاز مرافق عمومية مرفقة بسكنات وظيفية تابعة لها عند الاقتضاء (كمدارس، مراكز صحية...).
- تُمنع تمامًا البناءات ذات الطابع الصناعي داخل المناطق المخصصة للتجهيزات العمومية.
- يُمنع استغلال كامل القطعة المخصصة للتجهيز في إنجاز سكنات فردية أو جماعية، حفاظاً على الطابع الوظيفي للمرفق.

❖ المادة 08 - ساحات اللعب:

يجب تجهيز ساحات اللعب بطريقة تضمن سلامة الأطفال وتشجع على الاستخدام اليومي في بيئة حضرية صحية، وذلك عبر:

- استعمال أجهزة وأدوات لعب مصنوعة من مواد آمنة مثل الخشب والبلاستيك تجنباً لأي ضرر بدني محتمل
- اختيار أنواع التبليط والرمل المناسبة لتقليل مخاطر السقوط وتسهيل الصيانة.

❖ المادة 09 – المساحات الخضراء:

تُعد المساحات الخضراء عنصرًا أساسيًا في جودة الإطار المعيشي، ويجب مراعاة ما يلي:

- ضمان السقي المنتظم للحفاظ على نضارة الغطاء النباتي.
- القيام بصيانة دورية للمساحات الخضراء لتفادي التدهور.
- تشجير مناطق الارتفاق (الوادي، الطرقات...) لدعم التوازن البيئي.
- ضمان أن تؤدي هذه المساحات دورها كفضاء للراحة والتنزه لسكان الحي.
- تجهيز الفضاءات الخضراء بمقاعد، نوافير، إنارة عمومية، وعناصر تزيينية لتحسين المشهد الحضري.
- السماح بإدماج مرافق صغيرة متنقلة مثل الأكشاك لخدمة الزوار دون التأثير على طابع الفضاء.

❖ المادة 10 – تسيير النفايات:

لتحقيق بيئة صحية ونظيفة، يتم اعتماد نظام فعال لإدارة النفايات يشمل:

- تخصيص أماكن محددة لتجميع النفايات داخل الحي، مع الحرص على جمعها بشكل منتظم وفق جدول زمني دقيق.
- اعتماد نظام تصنيف النفايات (نفايات عضوية، بلاستيكية، إلخ) لدعم عمليات الفرز وإعادة التدوير.

❖ المادة 11 - التشجير:

يشكل التشجير أحد المكونات الهيكلية للمخطط، ويجب التعامل معه كعنصر مندمج في التصميم العمراني عبر:

- غرس أنواع نباتية وشجرية تتلاءم مع المناخ المحلي والتربة، وتتسجم بصرياً مع النسيج العمراني.
- تكثيف التشجير داخل الجزر والمساحات البينية للمباني، بهدف تلطيف المناخ المحلي وتحسين نوعية الهواء.
- تتكفل البلدية بغرس الأشجار على طول المحاور الطرقية الهيكلية ضمن أرضية المشروع، بما يساهم في تحسين المنظر العام.
- يُنصح بإنشاء حواجز نباتية مشجرة حول الحي بهدف تقليص الضجيج الناتج عن الطرق المجاورة والأنشطة الخارجية.
- يُشترط أن تكون أنواع الأشجار مغروسة غير مثمرة ودائمة الخضرة طيلة السنة، لتوفير تغطية نباتية مستمرة وتقليل أعمال الصيانة.

❖ المادة 13 - الشبكات العمومية:

تشكل الشبكات العمومية دعامة أساسية في تأمين جودة العيش الحضري، ويجب مراعاة ما يلي:

- ضمان ربط جميع البنايات داخل المخطط بكافة الشبكات العمومية الضرورية (كهرباء، غاز، ماء، صرف صحي، هاتف...).

المشروع التنفيذي

- الحرص على استغلال الشبكات الموجودة سلفًا داخل أرضية المشروع، بهدف ترشيد التكلفة وتفادي التداخلات التقنية.

❖ المادة 14 – الإنارة العمومية:

- تُعتبر الإنارة العمومية عنصرًا حيويًا لتحسين السلامة وجودة الحياة الليلية، وينبغي تنفيذها وفق المعايير التالية:
- إيلاء عناية خاصة بإنارة الطرق الرئيسية والمداخل الحيوية للحي، لإبراز الطابع الجمالي للمخطط خلال الليل.
- ألا يتجاوز ارتفاع أعمدة الإنارة 7 أمتار لضمان فعالية التوزيع الضوئي.
- ألا تزيد المسافة الفاصلة بين الأعمدة عن 10 أمتار، لتوفير إنارة منتظمة وآمنة على طول المسارات.

❖ المادة 15 – تمويل وإنجاز المشروع:

- يُعد تمويل المشاريع أحد أبرز التحديات في مراحل التنفيذ، نظرًا لتعدد المتدخلين وغموض آليات التمويل في بعض الحالات. ومن أجل تجاوز هذه العوائق، يُقترح:
- تقسيم المشروع إلى عمليات جزئية حسب مصدر التمويل، بما يضمن وضوحًا في المسؤوليات وتسييرًا محكمًا لكل مرحلة.

قطاع السكن:

- يتم تمويل وإنجاز السكن الجماعي عن طريق:
 - الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط (CNEP-Banque)، أو

- مؤسسات ترقية السكنات العمومية (ENPI – LPP...)
- على أن يتولى المقاول مسؤولية الإنجاز، بينما تتكفل المؤسسة البنكية بتمويل المشروع وفق اتفاقية مسبقة.

●قطاع التجهيزات العمومية:

- تخضع لتمويل القطاع الوصي حسب طبيعة التجهيز (تربوي، صحي، أمني...)، وتموّل من طرف الوزارة المختصة أو الهيئات التابعة لها.

●الفضاءات الخارجية (الساحات، المساحات الخضراء...):

- إذا كانت الفضاءات تابعة للمشروع مباشرة، يتحمل صاحب المشروع مسؤولية تمويلها وصيانتها.
- أما إذا كانت خارجه، فتموّل من طرف البلدية أو تُغطّى تكاليفها عبر:
 - ضرائب الاستحقاق على المستفيدين.
 - تمويل مشترك بين البلدية والسكان.
 - مساهمة المؤسسات المجاورة في أعمال الصيانة فقط دون التملك.

●الطرق ومختلف الشبكات:

- تتكفل البلدية بتمويل وتهيئة الطرقات والشبكات الرئيسية (كهرباء، صرف صحي، مياه، هاتف...) مع التزامها بالصيانة الدورية والمتابعة التقنية.

المشروع التنفيذي

- بينما يُنَاط تمويل الشبكات الثانوية والداخلية بمسؤولية أصحاب المشاريع أو المستثمرين العقاريين.

مراحل إنجاز المشروع: يُنَفَّذ المشروع على مرحلتين أساسيتين:

أولاً: تقسيم التمويل حسب القطاعات

• قطاع السكن:

- يتولى إنجاز مشاريع السكن الجماعي ديوان الترقية والتسيير العقاري (OPGI) أو مؤسسات ترقية السكنات العمومية بالتنسيق مع مديرية أملاك الدولة.

- يتم التمويل عبر البنوك الوطنية، ك الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط (CNEP) ،

في إطار اتفاقيات رسمية.

• قطاع التجهيزات العمومية:

- يُموّل حسب القطاع الوصي أو الوزارة المعنية، كوزارة التربية أو الصحة أو الشؤون الدينية،

عبر مديرياتها الولائية.

• الفضاءات الخارجية:

- إن كانت تابعة للمشروع، يتكفل بها صاحب المشروع تمويلًا وصيانةً.

- وإن كانت عمومية أو خارجية، تموّل من طرف البلدية أو المستفيدين عن طريق ضرائب الاستحقاق، أو

تمويل مشترك.

○ يمكن إشراك مؤسسات مجاورة في عمليات الصيانة دون تحميلها أعباء إنجاز.

• الطرق والشبكات:

○ تتكفل البلدية بتمويل وتهيئة الطرقات والشبكات الرئيسية، كما تتحمل مسؤولية المتابعة والصيانة.

○ أما الشبكات الداخلية والفرعية فتمول من قبل المستثمرين أو أصحاب المشاريع العقارية.

ثانياً: مراحل الإنجاز

المرحلة الأولى:

• قيام البلدية بتهيئة وإنجاز الأحياء السكنية الجماعية وإيصالها بالشبكات العمومية (الكهرباء، الماء، الغاز، الصرف الصحي...).

• إنجاز التجهيزات العمومية المرافقة لقطاع السكن (مدارس، مرافق صحية...).

• تهيئة المحاور الطرقية الأساسية التي تربط المشروع بالنسيج الحضري القائم لتسهيل الاندماج

المرحلة الثانية:

• استكمال التهيئة بإنجاز الفضاءات الخارجية (مساحات خضراء، مواقف سيارات، أرصفة...).

• تبليط وتأثيث الساحات العمومية، مع إدماج إنارة عمومية عالية الجودة.

• الاعتناء بالتفاصيل الجمالية للمخطط من خلال اختيار الألوان والدهانات المناسبة.

• تعزيز الجاذبية البصرية عبر تنسيق الواجهات وتزيين المباني.

الاقتراحات والتوصيات

بناءً على نتائج الدراسة والتحليل العمراني لمخطط شغل الأرض رقم 03، تم استخلاص مجموعة من التوصيات والاقتراحات التي تهدف إلى تحسين جودة التهيئة وتعزيز التكامل الحضري للمخطط، على النحو الآتي:

1. ضبط المؤشرات العمرانية الأساسية:

- تحديد معامل ما يؤخذ من الأرض (CES) بـ 0.308 بالنسبة للسكنات، وبـ 0.691 للمساحات المخصصة للتجهيزات العمومية.
- تحديد معامل شغل الأرض (COS) بـ 1.851 للسكنات، وبـ 1.207 للتجهيزات والمرافق العامة.

2. استغلال ذكي للمساحات الارتفاقية:

- تحويل المساحات الواقعة ضمن ارتفاعات الشبكات المختلفة إلى فضاءات عمومية، مساحات خضراء، طرق وممرات للراجلين، ما يضمن استدامة واستغلالاً وظيفياً مرناً.

3. توجيه نمط السكن:

- الاعتماد على الصيغ الجماعية للسكن الترقوي والاجتماعي، بما يتناسب مع طبيعة الطلب وكثافة الاستعمالات.

4. دعم الربط المجالي:

- ربط مخطط شغل الأرض رقم 03 بـ مخطط شغل الأرض R02، بما يعزز الانسجام الحضري والاستمرارية الوظيفية.

5. تنظيم التوزيع السكني:

- ضبط المواقع المخصصة لـ السكنات الفردية وفق رؤية مجالية متماسكة.
- تنظيم السكن الجماعي بشكل يضمن وظيفته المجالية، مع التركيز على الجودة المعمارية للواجهات.

6. توزيع متوازن للترفيه والفضاءات المفتوحة:

- توزيع مناطق الترفيه والمساحات الخضراء وساحات اللعب داخل كل وحدة سكنية فرعية.

7. تعزيز الربط الحضري مع المناطق المجاورة:

- دمج المخطط المقترح وظيفياً ومجالياً مع التجزئات السكنية المجاورة والامتدادات الحضرية، بالاستناد إلى توجهات المخطط التوجيهي ومخرجات الدراسات المجالية.

8. تحسين سهولة التنقل داخل المخطط:

- التأكيد على ضرورة تنظيم شبكة الطرق من مختلف الدرجات (أولى، ثانية، ثالثة) مع مراعاة انسيابية حركة الراجلين والمركبات.

9. اختيار دقيق لمواقع التجهيزات العمومية:

- اقتراح توطين مدروس للمرافق، وفق ما جاءت به دراسة مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، بهدف ضمان سهولة الوصول وخدمة فعّالة.

الخاتمة

يُعد التخطيط الحضري أداة أساسية لتحقيق تنمية عمرانية متوازنة ومستدامة، ويُسهم استشراف التوسع المستقبلي للمدن في التخفيف من المشكلات التي قد تترتب عن النمو غير المنظم. ومع ذلك، تبقى هذه المقاربات، رغم أهميتها، غير كافية للقضاء نهائيًا على التحديات العمرانية، ما لم تُدعم بآليات تنفيذ وتسيير فعّالة.

وفي هذا السياق، جاءت دراستنا هذه كمحاولة علمية وميدانية تهدف إلى اقتراح مخطط بديل لمخطط شغل الأرض رقم 03، إدراكًا منا لحساسية المرحلة التي تمر بها المدن الجزائرية، والتي باتت تعاني من اختلالات واضحة نتيجة غياب التهيئة المسبقة، وتزايد الطلب على المجال الحضري بفعل التحضر السريع.

لقد قمنا، من منطلق اختصاصنا، بتشخيص الوضعية القائمة، والوقوف عند الإمكانات والاحتياجات، وصياغة رؤية تخطيطية أكثر تماسكًا وتوازنًا. وقد توج هذا الجهد باقتراح مخطط يُبرز مدينة المسيلة ككتلة عمرانية منسجمة وظيفيًا ومجالياً، خاصة في تفاعلها مع الامتدادات المجاورة لأرضية المشروع.

ويبقى من المهم التأكيد على أن نجاح أي تخطيط حضري مرهون بوجود تسيير محكم على جميع المستويات. فبدون المتابعة والتنفيذ، تبقى المخططات مجرد حبر على ورق.

وأخيرًا، نعتبر أن هذه المذكرة جهد متواضع ضمن موضوع واسع ومعقد، نأمل أن تفتح الباب أمام دراسات مستقبلية أكثر عمقًا وشمولًا، مدعومة بمعطيات ميدانية وبيئية ومؤسسية دقيقة، وبظروف إنجاز أكثر تطورًا.

قائمة المراجع العربية:

- 1_ بروكش راضية: التوسع العمراني للمدن الصحراوية في ظل مبادئ التنمية المستدامة حالة مدينة جامعة، مذكرة
مكملة لنيل شهادة ماستر في تسيير التقنيات الحضرية، جامعة العربي بن مهيدي أم البواقي معهد تسيير
التقنيات الحضرية، دفعة جوان 2015 ص 16.
- 2_ بشيرمقييس -مدينة وهران دراسة جغرافية العمران المؤسسة الوطنية للكتاب 3 شارع زيروت يوسف الجزائر
ص 29.
- 3_ التيجاني بشير - التحضر والتهيئة العمرانية في الجزائر - ديوان المطبوعات الجامعية ورقلة - ص: 95
- 4_ الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد، 52 القانون رقم، 29/90 المؤرخ في، 01/01/1990 المتعلق بالتهيئة
والتعمير، المادة، 35، 36، 34، 31 ص. 1656.
- 5_ حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، دار هومة للطباعة والنشر، الجزائر، 2004 ص. 04
- 6_ حمودي ياسين وعياطي خالد: اشكالية تسيير التوسع العمراني بمدينة الوادي، مذكرة تخرج لنيل شهادة
مهندس دولة في تسيير 11 المدن جامعة أم البواقي دفعة جوان 2009، ص - 12 ص. 14.
- 7_ رمزي دوبة -مجالات التوسع العمراني لمدينة بسكرة والآثار الناجمة عن هذا التوسع مذكرة تخرج لنيل شهادة
ماستر في تخصص عمران وتسيير المدن بسكرة 2016 ص. 02.
- 8_ عبد الله العطوي - جغرافية المدن ج - 3 دار النهضة العربية، القاهرة 2003 - ص: 56

9_دكتور عبد الفتاح محمد وهيبة - جغرافية العمران ص. 2003، 143، 140

10_علوش رضا وآخرون: التوسع العمراني بين المكانيات والعوائق دراسة حالة مدينة مسكيانة، مشروع نهاية

الدراسة لنيل شهادة مهندس دولة، المركز الجامعي العربي بن مهدي أم البواقي، دفعة جوان 2002 ص. 11.

11_القانون التوجيهي للمدينة رقم 06/06 المؤرخ في 20 فيفري 2006.

12_كباس ي نجاح وآخرون: التوسع العمراني لمدينة وادي الزناتي، مذكرة تخرج لنيل شهادة مهندس دولة،

المركز الجامعي: العربي بن مهدي ام البواقي، دفعة جوان 2002 ص.15.

13_مجلة انسانيات، العدد، 2021/92 الجزائر

14_محطة الأرصاد الجوية. 2022_15 (المرسوم التنفيذي رقم 91-178/المواد4 : 3، 2، و)7

75

16_المصالح التقنية للبلدية. 2018.

17_هوارى سعاد، بحث مقدم لنيل شهادة ماجيستر في التهيئة العمرانية، مخططات شغل الأرض ي بين

المنظومة القانونية والتطبيقات الميدانية 2015 ص.20.

قائمة المراجع الفرنسية:

- 1_ A. ZUCHELLE- INTRODUCTION A L'URBANISME OPERATIONNEL ET COMPOSITION URBAIN.
- 2_ E.ZER.HAWARD- LES CITES GARDAINS DE DEMAİN-DUNOD 1976- PAGE 21, 1984VOLUME 2- PAGE32, 50.
- 3_ Hossein Maroufi, Regeneration of Industrial Heritage of Textile in Isfahan, Iran, Ferdowsi University of Mashhad, October 2018.
- 4_ <https://invisiblesf.com/>
- 5_ <https://www.meisterdrucke.ae/>
- 6_ King, Russell (1985). The industrial geography of Italy. London : Croom Helm. Page 250.
- 7_ Pierre Merlin.la croissance urbaine imprimerie des presses universitaire de France juillet1994. P51