

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة محمد بوضياف - المسيلة



معهد : تسيير التقنيات الحضرية

ميدان : الهندسة المعمارية والعمران ومهن المدينة

قسم : العمران

مذكرة لنيل شهادة الليسانس

تخصص : عمران

تهيئة قطب حضري جديد

(مخطط شغل الأرض AU07) مدينة البويرة

من إعداد الطالبين :

- بونصلة صابرأيوب
- كرفالي فؤاد

تحت إشراف الأستاذ :

- عثمانى عبد الرحمان

السنة الجامعية 2025/2024

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

شكرو عرفان

بداية الشكر لله عز وجل الذي أنار دربنا وأعاننا
ووفقنا على إتمام هذه المذكرة وأداء هذا الواجب،
والذي ألهمنا الصحة والعافية والعزيمة، فالحمد لله
حمدا كثيرا طيبا مباركا فيه كما نشكر الأستاذ المحترم
الذي اشرف على توجيهنا ونصحنا والذي لم يبخل
علينا بالمعلومات القيمة التي تمت ترجمتها في هذه
الدراسة المتواضعة كل الشكر والامتنان إلى من كانت
محبتهم، دعمهم ودعواتهم التي طالما ترافقنا في
نجاحنا، إلى والديا الأعزاء أدام الله حفظهما. شكرا
لكل من دعمنا من أساتذة والتي كانت كل المعلومات
التي قدموها لنا محل شكر كما نشكر كل الأصدقاء
الذين ساعدونا ولو بكلمة طيبة شكرا جميلا لكم .
وفي الأخير نرجو من الله تعالى أن تكون هذه الثمرة
دخرا ومنفعة يستفيد منه كل طالب علم .

الإهداء

إلى أبي العزيز، الذي كان سندي وظهري ، بدعمه وتشجيعه
وتضحياته التي لا تُعد ولا تحصى . إليك أرفع ثمرة هذا الجهد
بكل فخر وامتنان .

إلى أُمي الحبيبة نبض قلبي، ومصدر سكينتي، التي رافقتني
بدعائها وصبرها ، إليك يا نبع الحنان، كل كلمات الشكر
لا تكفي .

إلى نفسي، التي صبرت، وثابرت، ورفضت الاستسلام، لك مني
هذا الإنجاز عربون إيمان بقدراتك.

إلى أساتذتي الأفاضل في معهد تسيير التقنيات الحضرية، لكم
كل التقدير والاحترام، فقد كنتم منارات أنارت لي طريق العلم،
وفتحتم لي آفاق الفهم والإبداع .

شكرًا لكم جميعًا

فؤاد كرفالي

الإهداء

إلى من غرسوا في نفسي حبّ العلم

إلى من كانوا سندي ودعمي في كل خطوة...

إلى والديّ العزيزين ، أهدي هذا العمل تعبيرًا عن امتناني

لجهودهما ، وتقديرًا لتضحياتهما التي لا تُقدَّر بثمن .

إلى أمي، دعاؤك سرُّتوفيقِي، ورضاكِ مفتاح نجاحي... كنت أنت

الدافع لكل خطوة نحو هذا الإنجاز. أسأل الله أن يحفظك

ويجزيك عني خير الجزاء .

إلى إخوتي الأحبة، كل لحظة نجاح أعيشها تحمل في طيّاتها

جزءًا منكم .

إلى أساتذتي الكرام، الذين لم يبخلوا علينا بعلمهم وتوجيهاتهم

السديدة ، لكم مني كل الاحترام والتقدير

شكرًا لكم جميعًا

بونصلة صابر أيوب



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

تصریح شرفي

خاص بالالتزام بقواعد النزاهة العلمية لانجاز بحث

أنا الممضي أسفله:

السيد [ة]: كروالي خويلا الصفة (أستاذ، باحث، طالب): طالب
الحامل (ة) لبطاقة التعريف الوطنية رقم: 407798110 والصادرة بتاريخ: 2023-11-20
المسجل [ة] بكلية /معهد: تسيير التقنيات الحضرية قسم: العمارات
والمكلف [ة] بانجاز أعمال بحث [مذكرة التخرج، مذكرة ماستر، مذكرة ماجستير، أطروحة دكتوراه]
عنوانها: تهيئة قطب حضري جديد (مخطط شغل الأراضي A11.07)
بمدينة البويرة

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

التاريخ: 2025-06-10

توقيع المعني [ة]



ملحق بالقرار رقم 1082 المؤرخ في 27 ديسمبر 2020
الذي يحدد القواعد المتعلقة بالوقاية من السرقة العلمية ومكافحتها
الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

مؤسسة التعليم العالي والبحث العلمي : جامعة محمد بوضياف - المسيلة

تصريح شرفي

خاص بالالتزام بقواعد النزاهة العلمية لانجاز بحث

أنا الممضي أسفله:

السيد [ة]: بونصلة صابر أيوب الصفة (أستاذ، باحث، طالب): طالب
الحامل (ة) لبطاقة التعريف الوطنية رقم: 100051022007560006 والصادرة بتاريخ: 2024/07/25
المسجل [ة] بكلية /معهد: تسيير التقنيات الحضرية قسم: العمران
و المكلف [ة] بانجاز أعمال بحث [مذكرة التخرج، مذكرة ماستر، مذكرة ماجستير، أطروحة دكتوراه]
عنوانها:

تهيئة قطب حضري جديد (مخطط شغل الأراضي Au07) بمدينة البويرة

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

التاريخ: 2025/06/10

توقيع المعني [ة]

- الملخص :

تندرج هذه المذكرة ضمن جهود البحث في ميدان التهيئة الحضرية ، وتهدف إلى دراسة مشروع تهيئة قطب حضري جديد في مدينة البويرة ، كاستجابة للتحديات العمرانية المتزايدة ، المتمثلة في الضغط على وسط المدينة ، ضعف التجهيزات ، وتدهور البنية التحتية . يقوم المشروع على استغلال الأراضي غير المبنية في منطقة مخطط شغل الأرض AU07 ، بهدف إنشاء مجال حضري متكامل يستجيب لمتطلبات التنمية المستدامة ، ويُسهّم في تحقيق توزيع عادل للخدمات والمرافق ضمن رؤية شاملة لتحسين النسيج الحضري وجودة الحياة.

يسعى البحث إلى تحليل واقع النسيج العمراني لمدينة البويرة وتشخيص أهم الاختلالات المجالية والوظيفية ، واقتراح تصور عمراني فعّال لمخطط AU07 يجمع بين الوظائف السكنية ، الاقتصادية ، الاجتماعية والبيئية ، مع تصميم شبكة طرق فعالة تدعم الحركة المستدامة ، وضمان توفير تجهيزات عمومية ذات جودة.

توصلت الدراسة إلى مجموعة من النتائج أبرزها : وضع استراتيجية واضحة لتهيئة قطب حضري يُكمل النسيج القائم ويخفف الضغط عن مركز المدينة ، وتقديم نموذج للتوسع الحضري المستدام قابل للتطبيق في مدن أخرى ، فضلاً عن الإسهام في الحد من التفاوتات المجالية وتعزيز إطار العيش بمدينة البويرة .

- الكلمات المفتاحية :

- التهيئة الحضرية
- القطب الحضري
- مخطط شغل الأراضي
- مدينة البويرة

- **The summary :**

This memorandum is part of the research efforts in the field of urban development, and aims to study the project of developing a new urban pole in the city of Bouira, as a response to the growing urban challenges, represented by pressure on the city center, poor equipment, and deteriorating infrastructure. The project is based on the exploitation of unbuilt land in the area of the land occupation plan AU07, with the aim of creating an integrated urban area that responds to the requirements of sustainable development, and contributes to achieving a fair distribution of services and facilities within a comprehensive vision to improve the urban fabric and quality of life.

The research seeks to analyze the reality of the urban fabric of the city of Bouira, diagnose the most important spatial and functional imbalances, and propose an effective urban concept for the AU07 plan that combines residential, economic, social and environmental functions, while designing an effective road network that supports sustainable mobility, and ensuring the provision of quality public facilities.

The study came up with a set of findings: Developing a clear strategy to create an urban pole that complements the existing fabric and relieves pressure on the city center, providing a model for sustainable urban expansion that can be applied in other cities, as well as contributing to reducing spatial disparities and enhancing the living framework in Bouira.

- **Keywords :**

- **Configuration Urban**
- **The Urban Pole**
- **Land Occupation Scheme**
- **City of Bouira**

الفهرس

الفهرس

I. الفصل التمهيدي : مدخل عام

- مقدمة 6
- إشكالية البحث 7
- الفرضيات 7
- أهداف البحث .. 8
- أسباب اختيار الموضوع..... 8
- هيكلية المذكرة . 9

II. الفصل الأول : مفاهيم عامة

- تمهيد الفصل الاول 11
- 1. مفاهيم ومصطلحات 12
- العمران 12
- المدينة 12
- الحي 12
- ادوات التهيئة والتعمير 12
- مخطط شغل الأراضي 13
- 2. التدخلات العمرانية 13
- 3. انواع التدخلات العمرانية 13
- الترميم 13
- اعادة الاعتبار 13
- اعادة التهيئة 14
- التجديد 14
- التحسين الحضري 14
- التهيئة الحضرية 14
- 4. القطب الحضري 15
- تهيئة قطب حضري 15
- أهداف تهيئة قطب حضري 15
- 5. نموذج تهيئة قطب حضري محلي : حالة القطب الحضري الرتبة بلدية ديدوش مراد – قسنطينة 16

16	اختيارالموقع
16	الهيكل العمراني
16	البنية التحتية
16	التنمية المستدامة
18	• خلاصة الفصل الأول

III. الفصل الثاني : الدراسة التحليلية لمدينة البويرة

20	• تمهيد الفصل الثاني
21	1. موقع بلدية البويرة
23	2. تقديم مدينة البويرة.....
23	3. الدراسة الطبيعية
23	التضاريس
24	طبوغرافية المنطقة
26	الانحدارات
28	المناخ
28	الحرارة
29	التساقط
29	الرياح
31	4. الدراسة الجيوتقنية
31	التكوين الجيولوجي
31	خصائص التربة
31	قابلية التعمير.....
32	أراضي صالحة للتعمير.....
32	أراضي متوسطة الصلاحية للتعمير
32	أراضي غير صالحة للتعمير
34	5. عوائق التوسع
34	العوائق الطبيعية
34	دراسة الأخطار الطبيعية
36	العوائق الاصطناعية

36	العوائق القانونية.....
36	الأراضي الفلاحية
38	6. ارتفاعات التعمير.....
38	7. الدراسة العمرانية.....
38	الحظيرة السكنية
40	التجهيزات
40	التجهيزات التعليمية
40	التجهيزات الصحية
41	التجهيزات المالية
41	التجهيزات الدينية والثقافية:
41	التجهيزات التجارية
43	8. التوزيع المجالي لبلدية البويرة
45	9. الطرق والمحاور المهيكلية للمدينة.....
48	10. الدراسة السوسيو اقتصادية.....
48	الدراسة الديموغرافية.....
50	الدراسة الاقتصادية.....
52	• خلاصة الفصل الثاني

.IV. الفصل الثالث : الدراسة التحليلية لمخطط شغل الأرض AU07

55	• تمهيد الفصل الثالث
56	1. تقديم مخطط شغل الأرض AU07
58	2. حدوده
59	3. شكله ومساحته
60	4. الطبيعة القانونية العقارية:
61	5. طوبوغرافية المنطقة
63	6. الإطار المبني
65	أنماط السكنات
67	حالة السكنات
69	التأثير والتأثر

7. الإطار الغير مبني 71

المساحات الشاغرة 73

الطرق 75

المنافذ 77

المساحات الخضراء 79

التشجير 81

8. التأثير العمراني في منطقة الدراسة 82

أعمدة الانارة 82

حاويات القمامة 84

9. الايجابيات والسلبيات 86

• خلاصة الفصل الثالث 87

.v. الفصل الرابع : إقتراح التهيئة

• تمهيد الفصل الرابع 89

1. نوع التدخل : التهيئة الحضرية 90

الأهداف 90

الإقتراحات 90

2. البرمجة العمرانية 91

3. تجهيزات المحيط المجاور 93

4. التهيئة 96

5. مبادئ التهيئة العمرانية 97

اختيار موقع مركزي ومحفّز للتنمية 97

احترام الترابط مع السياقات العمرانية المحيطة 97

هيكل شبكة الطرق بشكل فعال 97

توزيع التجهيزات العمومية بشكل متوازن 97

تنوع وتوزيع النسيج السكاني 97

إدماج المساحات الخضراء ومناطق الترفيه 97

6. التدخل 98

توزيع الجزيرات 98

99	التدخل على مستوى الطرقات
102	التدخل على مستوى التجهيزات
106	التدخل على مستوى السكنات
109	التدخل على مستوى المساحات الخضراء ومساحات اللعب والترفيه
109	المساحات الخضراء
110	مساحات اللعب والترفيه
112	7. المخطط النهائي
112	التخطيط العمراني والتنظيمي العام
112	التوزيع السكاني
112	التجهيزات العمومية
112	المساحات الخضراء والترفيهية
113	شبكة الطرق
113	الجوانب البيئية والجمالية
113	التنظيم العام للمخطط
114	المخطط النهائي
115	8. دفتر الشروط
118	• خلاصة الفصل الرابع
119	• خاتمة

الفصل التمهيدي

مدخل عام

- مقدمة
- إشكالية البحث
- الفرضيات
- أهداف البحث
- أسباب اختيار الموضوع
- هيكلية المذكرة

مقدمة :

تُعد التهيئة العمرانية أو التخطيط الحضري أحد الركائز الأساسية للتنمية المستدامة في المدن الحديثة. فهي عملية علمية ومنهجية تهدف إلى تحقيق التوازن بين مختلف استعمالات الأرض، وضمان استغلال الموارد الطبيعية والبشرية بطريقة فعالة. وتكمن أهمية هذه العملية في معالجة الاختلالات المجالية والاجتماعية والبيئية الناتجة عن التوسع العمراني غير المنظم، وتحقيق العدالة المجالية من خلال خلق أقطاب حضرية جديدة تساهم في توزيع النمو السكاني والنشاط الاقتصادي بطريقة متوازنة.

تعتمد التهيئة الحضرية الحديثة على مبادئ التخطيط الذكي والمندمج، الذي يأخذ بعين الاعتبار الحركية الحضرية، الحوكمة المحلية، الحفاظ على البيئة، وتمكين المواطنين من العيش في محيط يوفر لهم مقومات الراحة، الأمن، والانتماء. وتُعتبر البنية التحتية القاعدية – من طرق، شبكات صرف، تجهيزات عمومية، ومساحات خضراء – عنصراً محورياً في هذا المسار.

في السياق الجزائري، ومع تزايد التحديات المرتبطة بالنمو الديموغرافي، ندرة الأراضي، وتفاقم الضغط على الخدمات، أصبح من الضروري التفكير في أنماط جديدة للتوسع العمراني، من بينها تهيئة أقطاب حضرية جديدة في المناطق غير المستغلة بعد. تندرج هذه المقاربة في إطار رؤية وطنية تهدف إلى تحقيق تنمية عمرانية عادلة، وتوفير إطار عيش لائق لكافة فئات المجتمع، مع تشجيع الجاذبية الاقتصادية للمجالات المحلية.

1. إشكالية البحث:

تُعاني المدن الجزائرية، من ضغط سكاني متزايد، وتوسع عمراني غير مهيكل، أفضى إلى عدة اختلالات مجالية، كضعف التغطية بالخدمات، انتشار الأحياء الفوضوية، تدهور البنية التحتية، وتدهور جودة الحياة. إضافة إلى ذلك، فإن الاعتماد المستمر على النسيج الحضري القديم لم يعد كافياً لاستيعاب الطلب المتزايد على السكن، العمل، والخدمات.

في هذا الإطار، برزت ضرورة إعادة توزيع الديناميكية الحضرية نحو فضاءات جديدة عبر إنجاز أقطاب حضرية متكاملة، تستجيب لحاجيات السكان الحاضرين والمستقبليين، وتستثمر في الأراضي غير المستغلة.

وتُمثل المنطقة المخصصة لمخطط شغل أراضي (AU07) نموذجاً مثالياً لمثل هذه المشاريع، نظراً لكونها منطقة غير مبنية، قريبة من النسيج العمراني القائم، وتتمتع بموقع جغرافي يسمح بتكاملها ضمن الديناميكية الحضرية لمدينة البويرة

إن التفكير في تهيئة قطب حضري جديد يدفعنا إلى الانطلاق من التساؤل التالي ::

ماهي مؤهلات موقع مخطط شغل أراضي (AU07) في مدينة البويرة ؟ وكيف يمكن استغلال هذه المؤهلات لإنشاء قطب حضري ، متكامل، وقادر على تلبية حاجيات الحاضر والمستقبل في مختلف الجوانب العمرانية، الاقتصادية، والاجتماعية؟

2. الفرضيات:

- الفرضية الاولى : الضغط المسلط على مركز المدينة نتيجة عدم ملائمة الفضاءات العمومية وتركز اهم التجهيزات به يستدعى ضرورة خلق اقطاب حضرية جديد لخلق موازنة وتخفيف الضغط .
- الفرضية الثانية : إذا تم تصميم وتنفيذ مخطط التهيئة على أسس علمية، مع مراعاة مبادئ الاستدامة، والعدالة المجالية، ودمج مختلف المرافق والخدمات، فسيساهم حتما في الارتقاء بجودة الحياة الحضرية ، ويُشكل نواة تنمية جديدة تعزز من جاذبية المنطقة.

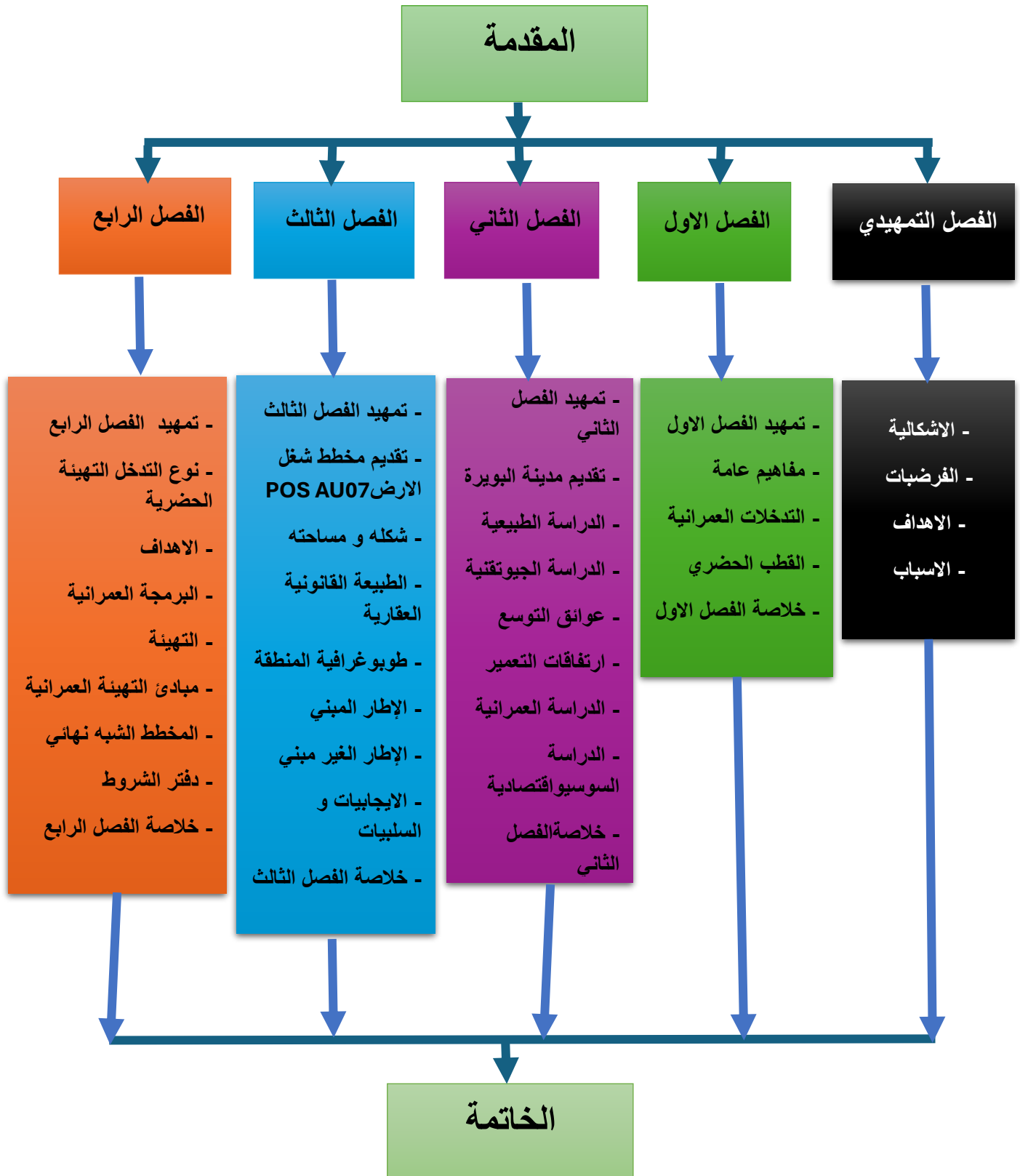
3. أهداف البحث:

- الوقوف على واقع مكونات النسيج العمراني (الاطار المبني والغير مبني) لمدينة البويرة مع التركيز على وسط المدينة
- إعداد تصور عمراني متكامل لمدينة جديدة يجمع بين الوظائف السكنية، الاقتصادية، الاجتماعية، والثقافية. من خلال تحقيق استغلال أمثل للأراضي داخل مخطط AU07 ، بما يتماشى مع المعايير البيئية والوظيفية. من خلال :
- تصميم شبكة طرق فعالة تربط القطب الجديد بالنسيج الحضري القائم، مع مراعاة الحركية المستدامة (ممرات مشاة، دراجات، نقل عمومي...).
- توفير تجهيزات ومرافق عمومية ذات جودة مدارس، مؤسسات صحية، مرافق رياضية وثقافية....

4. أسباب اختيار الموضوع:

- الفراغ العمراني في منطقة AU07 يفتح مجالاً واسعاً امام الفاعلين المحليين لإنشاء قطب حضري جديد ، وفق مبادئ تخطيطية مرنة وفعالة .
- المنطقة مدروسة ميدانياً، مما يسهل عملية جمع المعطيات وتحليلها، سواء عبر الصور الجوية أو الزيارات الميدانية.
- وجود حاجة فعلية لتوسيع النسيج العمراني للمدينة ، خصوصاً مع النمو السكاني والطلب المرتفع على السكن والخدمات. وكذلك مع الضغط الذي يعيشه مركز المدينة .
- رغبة شخصية في الابتكار الحضري والمساهمة في خلق نموذج عمراني يُحتذى به على مستوى المنطقة.

5. هيكلية المذكرة :



الفصل الأول

مفاهيم عامة

- تمهيد الفصل الاول
- مفاهيم عامة
- التدخلات العمرانية
- القطب الحضري
- خلاصة الفصل الاول

تمهيد الفصل الاول :

تُعد المفاهيم الركيزة الأساسية التي يبنى عليها الإطار النظري لأي دراسة علمية، إذ تسهم بشكل جوهري في توجيه مسار البحث وتحديد أبعاده وتحليل إشكالياته.

في سياق موضوع تهيئة قطب حضري جديد، تبرز الحاجة الملحة إلى توضيح المفاهيم المرتبطة بالتخطيط الحضري وإعادة التهيئة، خاصة في ظل تعدد المصطلحات واختلاف استخدامها بين الدراسات والمقاربات المعتمدة. في هذا الفصل سنحاول الولوج إلى أهم المفاهيم التي تخدم الخلفية النظرية للموضوع من بعيد أو من قريب .

1. مفاهيم ومصطلحات :

1-1- العمران :

هو ذلك التنظيم المجالي الذي يهدف إلى إعطاء نظام معين للمدينة ، كونه يعبر عن التنظيم والتوازن من الناحية الوظيفية للمجال ، فالعمران يعبر عن ظاهرة التوسع المستمر الذي تشده المدينة بشكل متواصل مع مرور الزمن .¹

هو العلم الذي ينظم المدن ، عن طريق دراسة المفاهيم التي تسمح بتكيف مساكن هذه المدن وفق حاجيات البشر ، بالاعتماد على مجموعة من التدابير الاقتصادية ، الاجتماعية والثقافية .

2-1- المدينة :

هي ذلك التجمع البشري البالغ الكثافة والذي يتميز بالتعقيد والتنظيم في آن واحد ، كما أنها تعتبر مركز لتلبية المصالح ، وقضاء الحاجيات والأغراض المتعددة والمتنوعة للسكان حيث تختلف باختلاف الأمم والشعوب وتنمو وتزدهر ، فهي النشاط اليومي لسكان حيث يتم التبادل الاجتماعي والتفاعل الثقافي .²

3-1- الحي :

حسب التعريف الذي أعطاه الجغرافي (Alde Rossi) الحي هو وحدة مورفولوجية مهيكلية تتميز بمنظر حضري ، محتوي اجتماعي ووظيفة محددة ، هذه العناصر الثالث هي التي تكون حدود الحي ، أما من الناحية المورفولوجية والهيكلية الداخلية فالحي يتكون من مجموعة من الكتل المبنية محاطة بشوارع ، كما يركز على مجموعة من النقاط الأساسية مثل : مفترقات الطرق والمساحات التي تلعب دورا هاما من الناحية الاجتماعية والاقتصادية ، والتي تشكل معالم ونقاط الالتقاء في الحي .³

4-1- ادوات التهيئة والتعمير :

- المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير :

عرفت المادة 16 من القانون رقم 64-26 المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير على أنه :
"أداة للتخطيط المجالي والتسيير الحضري ، يحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلدية أو البلديات المعنية أخذا بعين الاعتبار تصاميم التهيئة ومخططات التنمية ويضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي ."

¹ خلف الله بوجمعة ب، العمران والمدينة دار الهدى عين مليلة 2006 ص 12

² خلف الله بوجمعة المرجع السابق ص 67

³ Aldo Rossi, L'Architecture de la Ville, Éditions Infolio, 1966

- مخطط شغل الأراضي :

عرفته المادة 31 من القانون رقم 64-26 على أنه :

"المخطط الذي يحدد بالتفصيل في إطار توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، حقوق استخدام الأراضي والبناء".

2- التدخلات العمرانية :

هي تلك العمليات العمرانية التي تتم على مستويات مختلفة تكون اما عبارة عن نسيج قائم ، حي ، مسكن او اي مبنى يتم تعيينه اين تتجسد العمليات حسب الحالة ، اما في اعادة تشكيله او ترميمه او هيكلته او تهيئته او ربما في تجديده كليا او جزئ منه ، حتى يواكب المتطلبات الحديثة و الجديدة للسكان ، إلا انه وجب قبل اي عملية تدخل عمراني على مستوى اي نسيج عمراني استسباقه اولاً بالدراسة التحليلية حتى تساهم في استخراج مختلف الظواهر السلبية و الايجابية ، فالعملية تهدف لتحسين الاطار المتدخل عليه بمعالجة السلبيات و التحسين من الايجابيات و التركيز على اعادة بلورتها وفق تقنيات عصرية .4

2-1- انواع التدخلات العمرانية :

- الترميم :

هي كل عملية تسمح بتأهيل بناية او مجموعة بنايات ذات أهمية و طابع معماري أو تاريخي ، دون المساس بالأحكام المتضمنة في القانون 04 - 98 المؤرخ في 15 يونيو 1998 المتعلق بحماية التراث الوطني.5

- اعادة الاعتبار:

هي مجموعة من الاعمال التي تهدف الى احداث تعديلات في بناية او مجموعة بنايات او تجهيزات و ذلك بان تعيد له الخصائص التي تجعله صالحا للسكن في ظروف جيدة بتوفير العناصر الأساسية لها و يمس عدة جوانب لإحداث بعض الإصلاحات على بعض البنايات من معالجة الواجهات و محاولة ايجاد تجانس لها و إعادة الهيكلة الداخلية للسكن كإصلاح السلالم و إصلاح تشققات الجدران والأسقف... الخ ، بهدف توفر الراحة و إعطاء نوع من الرفاهية .6

⁴ مذكرة تخرج بعنوان التدخلات العمرانية على مراكز المدن القديمة حالة مدينة بسكرة ، لنيل شهادة الماستر في تسيير- التقنيات الحضرية ، تخصص مدن و مشروع حضري ، جامعة العربي بن مهيدي ام البواقي 2015/2014 ص 7 .

⁵ مجلة القانون العقاري ، شروط - وكيفية التدخل في الأنسجة العمرانية القديمة في مجال الترقية العقارية ، الدكتور مصطفى عابدة ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة البليدة 02 – بليدة .

⁶ "Mounia Saidouni : Eléments d'introduction à l'urbanisme " Histoire , méthodologie réglementation" casbah Edition , Alger 2000 page 131 .

- إعادة التهيئة :

هي التدخلات المطبقة على الفضاءات العمومية المهيأة سابقا ، لكن نتيجة لظروف معينة أصبحت تعاني من إختلالات وظيفية أو جمالية ، تهدف العملية لتحسين الصورة الحضرية للمدن ، تحسين أداء المساحات العمومية وتحسين نوعية حياة السكان.7

- التجديد :

هي عملية مادية لا تطلب تغيير في وظيفة المجال وحدوده ، بمعنى أن المجال يحافظ على وظيفته وحدوده الآلية ، وتتمثل هذه العملية في إزالة البنايات القديمة ، وتهديمها (الموجودة في حالة رديئة) والتي تشكل صورة على ساكنها وإعادة بنائها وتعويضها ببنايات أخرى جديدة على أسس معمارية حديثة ، مع الأخذ بعين الاعتبار تناسقها مع النسيج الحضري القائم (النسيج القديم) ، بنفس الطبيعة وفي نفس الموضع.8

- التحسين الحضري :

وهو يركز على المؤثرات التي تقل من مستوى المنطقة ويعالجها بشكل موضوعي و مؤقت ضمن إطار مخطط يهدف إلى التجديد ، ويشمل أسلوب التحسين ورفع مستوى الخدمات في المنطقة مع إضافة لمسات جمالية ووظيفية بالاعتماد على حسن استغلال الإمكانيات المتوفرة.9

- التهيئة الحضرية :

التهيئة الحضرية هي مجموعة من التدخلات والتخطيطات التي تنفذها السلطات العمومية (الدولة أو الجماعات المحلية أو الشركاء العموميون والخواص)، بهدف تنظيم الفضاءات غير المبنية أو إعادة تنظيم الفضاءات المبنية ، من أجل تحسين أداء المدينة وتلبية الحاجات الاجتماعية والاقتصادية والبيئية للسكان . وتشمل هذه التهيئة :

- تخطيط استعمالات الأرض (سكن، خدمات، نقل...).
 - تجهيز المناطق بالبنية التحتية (الطرق، الماء، الكهرباء، الصرف الصحي...).
 - خلق مناطق خضراء ومساحات عمومية .
 - تيسير التنقل والولوج للخدمات .
 - ضمان التوازن بين النمو الحضري والحفاظ على الموارد .
- تُعتبر التهيئة الحضرية أداة لتحقيق العدالة المجالية ، وتُوجّه عادة وفق منظور متوسط أو بعيد المدى ، بما يضمن تنمية حضرية مستدامة تأخذ بعين الاعتبار حاجيات السكان وتحديات المستقبل (مثل النمو الديموغرافي ، والتغيرات المناخية ، والتحول الرقمي)10.

⁷ محاضرة اساليب التدخل العمومي ، الاستاذة بركاني فطيمة الزهراء ، جامعة العربي بن مهيدي – ام البواقي - ص 13

⁸ Brahim benyoucef : Analyse urbaine " Elément de méthodologie". Office des publications universitaires 1995 page 17/18 .

⁹ مذكرة تخرج بعنوان التدخلات العمومية على مركز المدن القديمة حالة مدينة بسكرة ، ص 11 – مرجع سابق -

¹⁰ Jean-Marie Huriot et Jean-François Thisse, *Économie urbaine*, Economica, 2000

3- القطب الحضري :

تُعد الأقطاب الحضرية أحد أهم أدوات التخطيط العمراني الحديث، إذ تهدف إلى خلق مراكز عمرانية جديدة متكاملة تساهم في تحقيق التنمية المستدامة، تخفيف الضغط عن المدن الكبرى، وتطوير شبكة حضرية متوازنة¹¹. يعتمد نموذج تهيئة القطب الحضري على مبادئ الربط بين الوظائف الحضرية، توفير مختلف المرافق، وضمان جودة الحياة للسكان. و القطب الحضري هو مركز حضري يتميز بقوة جاذبيته الاقتصادية، والاجتماعية، والثقافية، والإدارية، ويمارس تأثيراً واسعاً على المناطق المحيطة به. غالباً ما يكون هذا القطب مدينة كبرى تحتضن أنشطة إنتاجية وخدماتية متنوعة، وتُعتبر محركاً رئيسياً للتنمية على المستوى المحلي أو الوطني أو حتى الإقليمي.

قد يشير إلى منطقة حضرية مهيكلّة تُعتبر مركزاً للنمو والتطور الاقتصادي والاجتماعي. يُعتمد هذا المفهوم لتوجيه التنمية وتوزيع الأنشطة والخدمات بشكل متوازن داخل المدينة أو الإقليم، بهدف تخفيف الضغط عن المراكز الحضرية التقليدية وتحقيق تنمية متكاملة ومستدامة¹².

3-1- تهيئة قطب حضري :

تشير إلى عملية تخطيط وتطوير مجال حضري معين ليصبح مركز جذب متعدد الوظائف، يتميز بكثافة عمرانية، وتنوع وظيفي (سكن، خدمات، أنشطة اقتصادية...)، وشبكة تجهيزات وبنيات تحتية متقدمة، بهدف تحقيق التوازن داخل النسيج الحضري واستيعاب النمو السكاني والاقتصادي بطريقة متكاملة

3-2- أهداف تهيئة قطب حضري:

- تقليص الفوارق بين مراكز المدينة والأطراف.
- تنمية مناطق جديدة بطريقة منظمة.
- تشجيع الاستثمارات وخلق فرص الشغل.
- الرفع من جاذبية المدينة أو الجهة.
- تعزيز التماسك الاجتماعي والمجالي¹³.

¹¹ . هواري سعاد تقييم التنمية المستدامة في الأقطاب الحضرية حالة القطب الحضري الرتبة (بلدية ديدوش مراد – قسنطينة) (Journal of

Human and Social Sciences (JHSS) • Vol 7, Issue 2 (2023) • p 88 - 107

¹² هواري سعاد، "الأقطاب الحضرية ودورها في تخفيف الضغط على المدن الكبرى: دراسة حالة القطب الحضري عين النحاس (قسنطينة)"، مجلة البحوث والدراسات، العدد 17، 2020.

¹³ Pierre Merlin et François Choay, *Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement*, PUF, 2010

4 - نموذج تهيئة قطب حضري محلي : حالة القطب الحضري الرتبة بلدية ديدوش مراد - قسنطينة

14

نلخص المعطيات الخاصة بهذا القطب الحضري مايلي :

1-4- اختيار الموقع:

- أرض شاغرة ذات ملكية للدولة: خالية من العوائق الطبيعية والتكنولوجية، تتيح سهولة الإنجاز والتوسع المستقبلي.
- قرب الموقع من التجمعات السكنية الرئيسية: يسهل الربط مع المحيط الحضري.
- قرب الموقع من البنية التحتية الأساسية: مثل الطرق السريعة، وشبكات المياه والكهرباء والاتصالات.

2-4- الهيكل العمراني:

- أحياء سكنية متنوعة: مثل حي 6000 مسكن ترقوي (AADL)، مع توزيع السكنات بشكل يضمن سهولة الحركة والوصول للخدمات
- مراكز تجارية وخدمية: مركزان تجاريان بمساحة 2000 م² لكل منهما لتعزيز العلاقات الجوارية.
- مرافق تربية وصحية: مدارس ابتدائية ومتوسطات وثانويات، وعيادة متعددة الخدمات.
- مرافق أمنية: مركز للأمن الحضري.
- ساحات وحدائق عمومية: مساحات خضراء وساحات مصممة بعناية توفر متنفساً للسكان.

3-4- البنية التحتية:

- شبكة طرق متكاملة: شوارع متعامدة وطرق رئيسية تربط الأحياء والمرافق، مع سهولة الوصول للمداخل والمخارج الرئيسية للقطب.
- مواقف سيارات وأكشاك متعددة الخدمات: لتلبية حاجيات السكان اليومية.
- شبكات المياه والصرف والكهرباء والاتصالات: متوفرة وسهلة التوصيل نظراً لطبيعة الأرض والموقع.

4-4- التنمية المستدامة:

- تصميم يراعي البيئة: الحفاظ على المساحات الخضراء، إدارة رشيدة للمياه، اعتماد الطاقة النظيفة.
- تشجيع التنقل المستدام: طرق قصيرة، تسهيلات للمشاة والدراجات.
- إشراك المجتمع في التخطيط: ضمان مشاركة مجتمعية في مراحل الإعداد والتنفيذ.

¹⁴Mrs. Haouari Souad, Assessment of sustainable development in the urban poles status of the urban pole Retba (Municipality of Didouche Mourad-Constantine, Journal of Human and Social Sciences (JHSS) • Vol 7, Issue 2 (2023) • p 88 - 107

الصورة رقم 01 : توضح مجموعة صور لبعض التفاصيل لمكونات القطب الحضري الرتبة بلدية ديدوش مراد – قسنطينة وتموضعها (مجاور الحركة ، الفضاءات الخضراء التجهيزات والمساكن ...



المصدر: الموقع الرسمي لوزارة السكن 2022.

خلاصة الفصل الأول :

تُعد تهيئة القطب الحضري الجديد عملية استراتيجية ذات أهمية بالغة في ظل التحولات العمرانية الراهنة، إذ تلعب دوراً محورياً في إعادة تنظيم المجال الحضري وتعزيز جاذبيته واستقطابه السكاني والاقتصادي. وتُسهم هذه العملية في إرساء ديناميكية حضرية جديدة ، من خلال توفير فضاءات مدروسة ومتوازنة تستجيب لمتطلبات التوسع الحضري وتتكامل مع النسيج العمراني القائم ، بما يضمن تحقيق تنمية عمرانية مستدامة .

وقد تناولنا في هذا الفصل مجموعة من المفاهيم والمصطلحات الأساسية التي توطر مجال الدراسة ، والتي تُشكل قاعدة نظرية تمهد لفهم الإشكالية ، وتُسهم في توجيه التحليل لاحقاً نحو بناء رؤية شاملة ومنهجية حول الموضوع .

الفصل الثاني

دراسة تحليلية لمدينة البويرة

- تمهيد الفصل الثاني
- تقديم مدينة البويرة
- الدراسة الطبيعية
- الدراسة الجيوتقنية
- عوائق التوسع
- ارتفاعات التعمير
- الدراسة العمرانية
- الدراسة السوسيواقتصادية
- خلاصة الفصل الثاني

تمهيد الفصل الثاني :

تهدف هذه الدراسة التحليلية إلى إجراء قراءة عمرانية شاملة ومتكاملة، تسمح لنا بفهم المدينة عن قرب والتعرف على مختلف جوانبها العمرانية. وسيتم اعتماد القواعد العلمية المنهجية الخاصة بعملية التحليل العمراني، مع الاعتماد على أدوات متعددة مثل الملاحظة الميدانية، الصور الفوتوغرافية، المخططات، والوثائق المكتوبة وغيرها من الوسائل التوثيقية.

يتضمن تحليل موقع المدينة الذي يُعد من أبرز العوامل المؤثرة في التوجهات العمرانية، إلى جانب دراسة التطور العمراني الذي شهدته المدينة بالنظر إلى دوره الحاسم في تشكيل بنيتها الحالية. كما يشمل هذا الجزء دراسة الخصائص الطبيعية مثل التضاريس، المناخ، والبنية الجيولوجية، نظراً لما لهذه العوامل من تأثير بالغ على البنية التحتية الحضرية. بالإضافة إلى ذلك، سيتم التطرق إلى الجوانب السوسيو-اقتصادية والعمرانية، لما لها من دور في تحديد معالم التنمية وتوجيه السياسات التخطيطية.

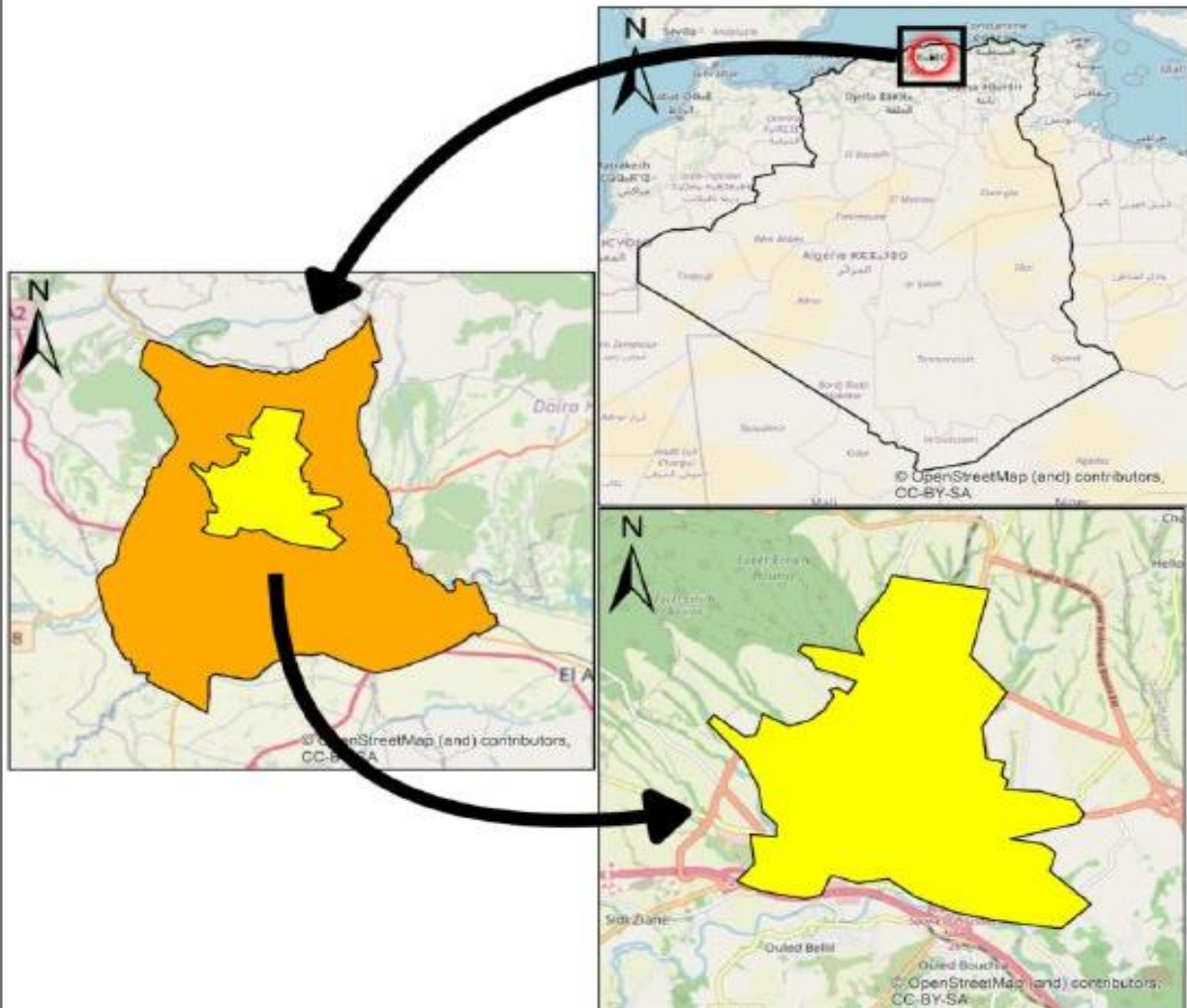
1- موقع بلدية البويرة :

يقع مقر بلدية البويرة في وسط تراب الولاية ، وتحدها من الجهات الأربع كما يلي:

- من الشمال: بلدية آيت العزيز.
- من الشرق: بلدية حيزر وبلدية تغوزت.
- من الجنوب: بلدية الأصنام وبلدية وادي البردي.
- من الغرب: بلدية عين الترك وبلدية عين الحجر

كما هو موضح في المخطط رقم 01 .

المخطط رقم (01): يوضح موقع مدينة البويرة



المفتاح

- حدود الجزائر
- حدود الولاية
- حدود البلدية

المصدر: من إعداد الطالبين 2025

2- تقديم مدينة البويرة:

تقع مدينة البويرة في شمال الجزائر على سفح جبل جرجرة من جهة المنحدر الجنوبي، وهي مبنية على هضبة صغيرة يبلغ ارتفاعها حوالي 519 إلى 525 مترًا فوق سطح البحر. تقع المدينة على بعد حوالي 98 إلى 120 كيلومترًا جنوب غربي العاصمة الجزائر وهي تتوسط ولاية البويرة من حيث الموقع تهيكلها جملة من المحاور الهامة وتأخذ مساحة المدينة 97 كم². من مساحة الولاية كاملة حوالي 4456 كم².

الصورة رقم (02) : توضح صورة جوية لمدينة البويرة



المصدر : google earth

3- الدراسة الطبيعية:

تُعد الدراسة الطبيعية جزءًا أساسيًا من التحليل العمراني، إذ تهدف إلى فهم العلاقة المتبادلة بين البيئة الطبيعية والبيئة الحضرية، وتأثير كل منهما على الأخرى. وتكتسي هذه الدراسة أهمية كبيرة لأنها تُسهم في تشخيص ومعالجة المشكلات البيئية التي تعاني منها المدن، مثل التلوث، والاحتفاظ السكاني، وتغير المناخ. كما تُمكن من تحسين جودة الحياة داخل المناطق الحضرية، من خلال اعتماد تخطيط عمراني مستدام يراعي الجوانب البيئية، وذلك عبر تصميم مساحات خضراء، ومناطق ترفيهية، وتوفير خدمات عمومية تلبي احتياجات السكان.

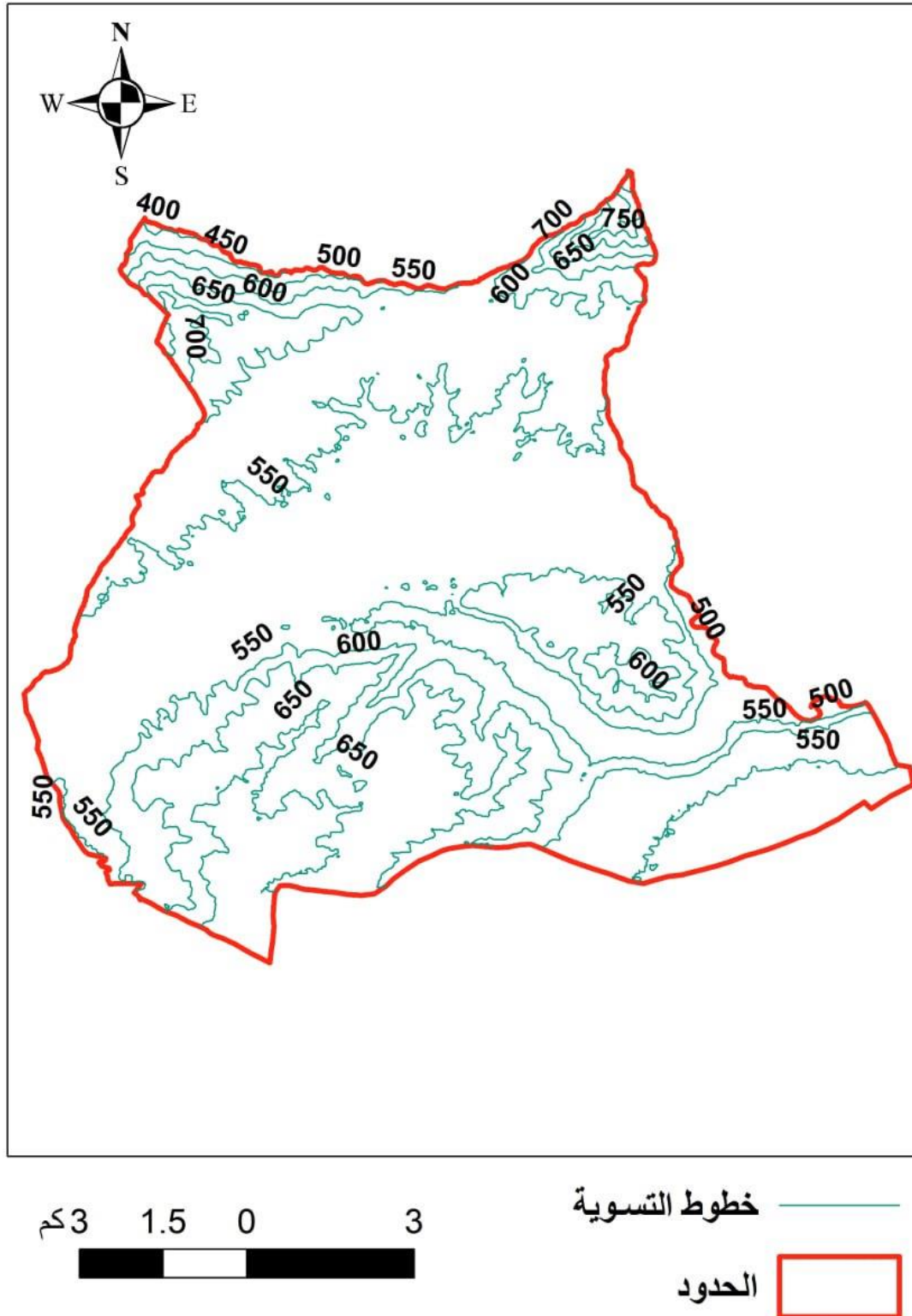
3-1- التضاريس :

تقع مدينة البويرة ضمن المنخفض المركزي للولاية، وتتميز من الجهتين الجنوبية والغربية بوجود سهول زراعية شاسعة. أما من الجهة الشمالية، فتغلب على المنطقة الطبيعة المنبسطة وتتخللها غابة الشيرة ذات الطابع المنخفض. بشكل عام، تتصف تضاريس مدينة البويرة بالتنوع والاختلاف في الانحدارات والميلان، مما يضفي عليها طابعًا طبوغرافيًا متنوعًا.

3-1-1- طبوغرافية المنطقة :

تتموضع مدينة البويرة على سطح منطقة اتصال بين السهول و الجبال حيث نجد المدينة القديمة بنيت على تل صغير منحصر بين واد برقوق و واد الدريس على ارتفاع 525 م عن مستوى البحر ، أما النسيج الحضري الجديد فيتموضع على علو 533 م عن مستوى سطح البحر فوق سهول منبسطة تمتد من الجهة الشرقية نحو الغرب باتجاه غابة الريش وعلى المحور المؤدي إلى عين بسام ، منحصرة بجبال جرجرة وهضبتى ذراع البرج و رأس البويرة من الشرق و الجنوب. لاحظ المخطط رقم 02 .

المخطط رقم (02) : يوضح طبوغرافية مدينة البويرة



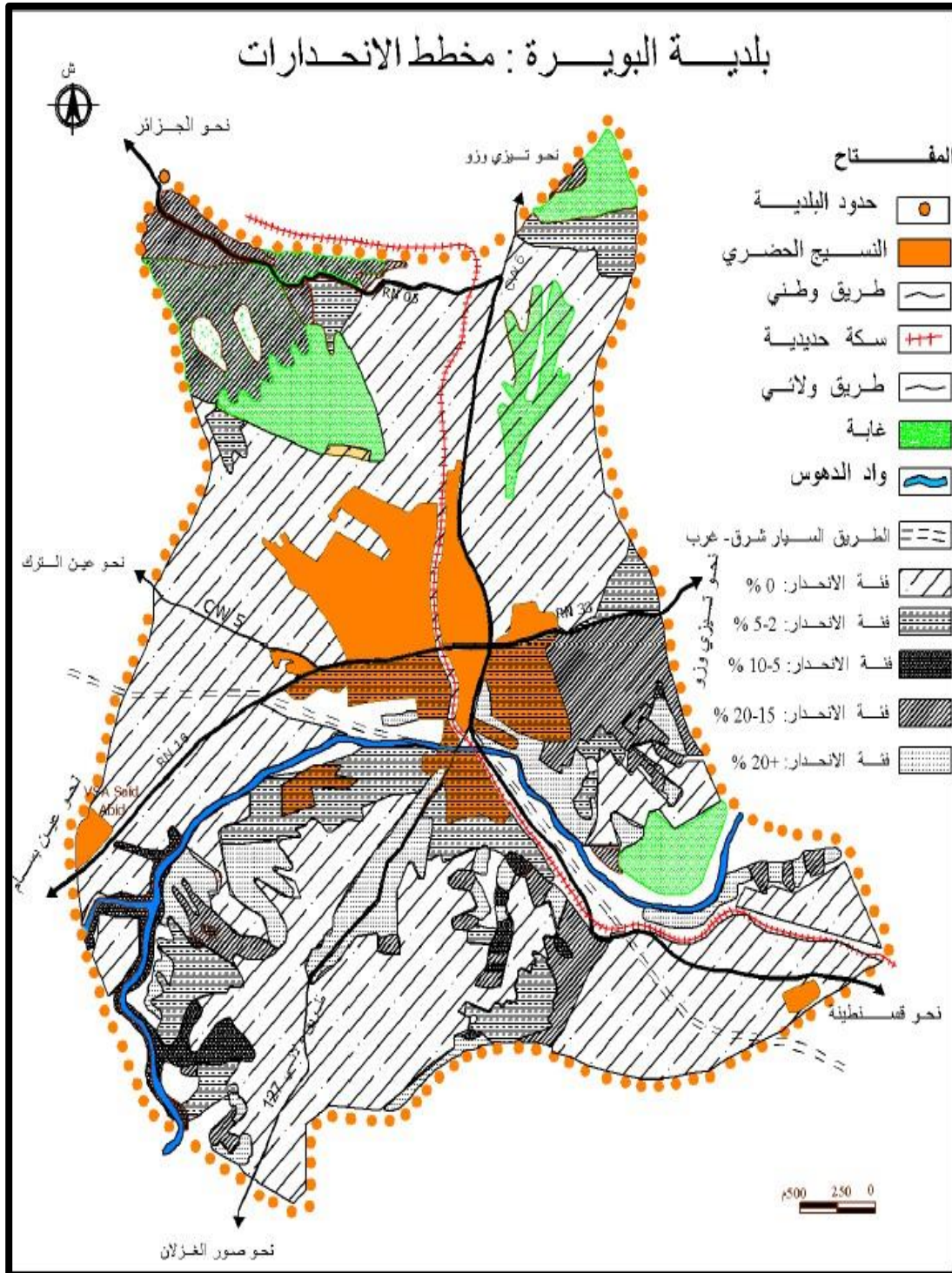
المصدر : من إعداد الطالبين 2025

2-1-3- الانحدارات:

تتوزع الانحدارات في مدينة البويرة وفقاً للمعدلات المختلفة، ويمكن تصنيفها كما يلي:

- فئة الانحدار الضعيف (من 2% إلى 5%):
تتواجد هذه الفئة في أدنى المنحدرات على هضبة البويرة، حيث تقدر المساحة التي تحتلها هذه الفئة بحوالي 555 هكتاراً.
 - فئة الانحدار المتوسط (من 5% إلى 10%):
تبرز هذه الفئة في عدة مناطق، مثل جنوب وادي الدهوس، جنوب ذراع البرج، والجهة الغربية الشمالية لذراع الخميس.
 - فئة الانحدار الشديد (من 10% إلى 15%):
تمثل هذه الفئة مساحة صغيرة في المدينة، وتتواجد في الجهة الجنوبية والشمالية الغربية للمدينة.
 - فئة الانحدار الحاد (من 15% إلى 20%):
تتواجد هذه الانحدارات بشكل رئيسي في الشمال الغربي للمدينة.
 - فئة الانحدار الشديد جداً (أكثر من 20%):
تُسجل هذه الفئة في بعض المناطق في الجهة الجنوبية لوادي الدهوس، حيث تمثل مناطق جبلية غير صالحة للبناء نظراً لارتفاعها الحاد.
- تُظهر مدينة البويرة تنوعاً طبوغرافياً يؤثر بشكل مباشر على توجهات التوسع العمراني. فالمناطق ذات الانحدار الضعيف (2% إلى 5%) تُعد الأنسب للبناء وتشكل القاعدة الرئيسية للتوسع الحضري، في حين تتطلب المناطق ذات الانحدار المتوسط إلى الشديد (5% إلى 15%) معالجات تقنية خاصة. أما المناطق ذات الانحدار الحاد جداً (أكثر من 20%) فتُعتبر غير صالحة للبناء وتشكل عائقاً طبيعياً أمام التنمية. بالتالي، يُعد فهم توزيع الانحدارات ضرورياً لتوجيه الهيئـة العمرانية وضمان استغلال عقلاـني وآمن للمجال . لاحظ المخطط رقم 03 .

المخطط رقم (03) : يوضح الإنحدارات في مدينة البويرة



المصدر : المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير 2014

2-3- المناخ:

تتمتع مدينة البويرة بمناخ البحر الأبيض المتوسط، الذي يتميز بصيف حار وجاف، وشتاء بارد ذو رطوبة عالية. يتسم هذا المناخ بتقلبات واضحة بين الفصول، حيث ترتفع درجات الحرارة خلال الصيف وتقل الرطوبة، في حين تسود الرطوبة العالية في فصل الشتاء مع انخفاض درجات الحرارة.

1-2-3- الحرارة:

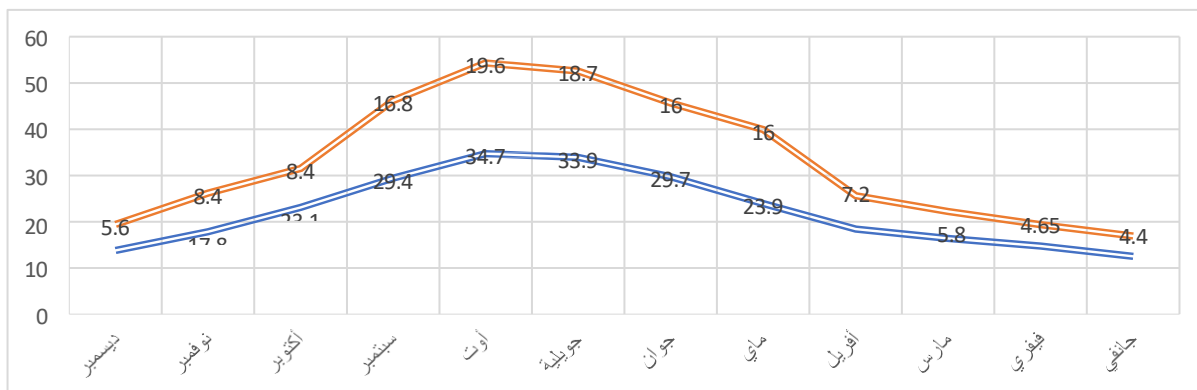
تتميز مدينة البويرة بموقعها الجغرافي الذي يجعلها تمتد في منطقة شبه جافة خلال فصل الصيف، حيث يسود الجو الحار والجاف. أما في فصل الشتاء، فيكون المناخ باردًا مع هطول الأمطار بشكل مستمر، مما يساهم في تكوين بيئة مناخية متميزة تختلف بين الفصول لاحظ الجدول رقم 01 والشكل رقم 01.

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

الاشهر	جانفي	فيفري	مار	أفريل	ماي	جوان	جويلية	أوت	سبتمبر	أكتوبر	نوفمبر	ديسمبر	المعدل السنوي
المعامل الاعظمي	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
المعامل الأدنى	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.

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



المصدر : من اعداد الطالبين انطلاقا من 2024 .

2-2-3- التساقط:

تتميز مدينة البويرة بعدم انتظام تساقط الأمطار، حيث يختلف من سنة لأخرى. يصل المعدل السنوي للتساقط إلى 550 ملم، وقد يتجاوز 650 ملم في بعض السنوات. كما هو مبين في الجدول 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: لديوان الوطني للأرصاد الجوية الجزائري (ONM) البيانات المناخية للمحطات الجوية، الجزائر، 2020-2023

3-2-3- الرياح:

تتميز مدينة البويرة برياح شرقية وغربية، حيث سجلت محطات القياس في المدينة معدل سرعة سنوي للرياح الشرقية قدره 3.5 م/ث، بينما سجلت الرياح الغربية معدل سرعة قدره 5.5 م/ث. كما تهب الرياح العادية في المدينة بمعدل 25 يومًا سنويًا، وتزداد هذه الرياح بشكل ملحوظ خلال شهري يوليو وأغسطس¹⁵

¹⁵ محطة الأرصاد الجوية بالبويرة 2024.

الاستنتاج :

تتميز مدينة البويرة بتنوع طبيعي ملحوظ، حيث تتراوح تضاريسها بين السهول والهضاب والمناطق ذات الانحدارات المختلفة، مما يؤثر مباشرة على نمط التوسع العمراني. تتمتع المدينة بمناخ متوسطي يتصف بصيف حار وجاف وشتاء بارد ورطب، مع تساقطات مطرية غير منتظمة ومتوسطة الرطوبة. كما تهب عليها رياح شرقية وغربية بسرعات متفاوتة. يُعدّ هذا التنوع الطبيعي عاملاً حاسماً في التخطيط الحضري، إذ يفرض ضرورة التكيف مع المعطيات البيئية لضمان تنمية عمرانية متوازنة ومستدامة. من خلال :

شبكات الصرف الصحي والمطري : تحتاج لتصميم خاص يراعي التباين الموسمي الكبير في الأمطار. فبينما تسقط كميات قليلة جداً في الصيف (5-15 ملم)، ترتفع بشكل كبير في الشتاء (85-95 ملم شهرياً). هذا يتطلب شبكات قادرة على التعامل مع الذروات المطرية دون أن تكون مكلفة بشكل مفرط.

المباني السكنية والتجارية : تحتاج لمواصفات بناء تتحمل الرطوبة العالية في فصل الشتاء وتوفر العزل المناسب. كما أن أسطح المباني تحتاج لأنظمة تصريف فعالة لمواجهة الأمطار الغزيرة في أشهر الذروة. التخطيط المكاني وفي

التوسع العمراني : درجات الحرارة المرتفعة في البويرة تتطلب تصميم المباني بحيث تقلل من التعرض المباشر لأشعة الشمس، مع التركيز على التهوية الطبيعية واستخدام مواد البناء التي تعكس الحرارة بدلاً من امتصاصها. يجب أن يراعي مسارات المياه الطبيعية وأن يحافظ على المناطق الخضراء التي تساعد في امتصاص المياه وتقليل الجريان السطحي

المناطق المنحدرة والأودية: تشكل تحدياً خاصاً، حيث يمكن أن تتعرض لفيضانات موسمية عند سقوط أمطار غزيرة مفاجئة. هذا يستدعي تجنب البناء في هذه المناطق أو تطوير أنظمة حماية متقدمة.

إدارة الموارد المائية: موسمية الأمطار تتطلب استراتيجيات تخزين المياه للاستفادة من الكميات الوفيرة في الشتاء والربيع لتغطية احتياجات فصل الصيف الجاف. هذا يشمل خزانات المياه في المباني وأنظمة جمع مياه الأمطار على مستوى الأحياء.

الشبكات الخضراء مثل الحدائق والمساحات المفتوحة : تلعب دوراً مهماً في إدارة الجريان السطحي وتحسين دورة المياه المحلية، خاصة مع وجود فترة جفاف طويلة نسبياً في الصيف. التهيئة تتطلب إنشاء حدائق ومتنزهات تساعد في تلطيف الجو وتقليل درجات الحرارة، مع اختيار نباتات محلية مقاومة للجفاف.

تخطيط الشوارع والمساحات: يجب تصميم الشوارع بحيث توفر الظلال الطبيعية من خلال زراعة الأشجار، وتجنب المساحات المفتوحة الواسعة التي تزيد من درجات الحرارة المحلية.

كثافة البناء: درجات الحرارة العالية تؤثر على قرارات الكثافة السكانية، حيث المناطق عالية الكثافة تعاني من ظاهرة "الجزيرة الحرارية الحضرية" التي ترفع درجات الحرارة أكثر. ارتفاع درجات الحرارة يزيد من الحاجة لأنظمة التبريد، مما يتطلب تخطيط شبكات الكهرباء لتحمل الأحمال الإضافية، والاستثمار في الطاقة المتجددة. أحد أبرز التحديات هو

التعامل مع التطرف المناخي -فالانتقال من موسم مطير (في 6 أشهر) إلى موسم جاف شبه تام يتطلب مرونة في التصميم العمراني.

4- الدراسة الجيوتقنية:

تُعد الدراسة الجيوتقنية خطوة أساسية لفهم طبيعة التربة وتحديد مدى ملاءمتها لعمليات البناء والتعمير. كما تتيح الكشف عن مختلف العوائق الطبيعية، الاصطناعية والقانونية التي يمكن أن تحد من توسع المدينة. ومن خلال مجموعة من المعطيات منها :

1-4- التكوين الجيولوجي:

- الصخور الرسوبية: تهيمن الطبقات الطينية والكلسية من العصر الميوسيني
- الطبقات الطينية: توجد بكثافة في المنطقة وتشكل تحدياً للبناء
- الترسبات الحديثة: في الأودية والمناطق المنخفضة

2-4- خصائص التربة:

- التربة الطينية المنتفخة: شائعة في المنطقة وتتطلب معالجة خاصة
- مؤشر اللدونة العالي: يتراوح بين 25-50%
- قابلية الانتفاخ والانكماش: تتأثر بشدة بالتغيرات المناخية
- قوة التحمل المنخفضة: تتراوح بين 1-2 بار في حالتها الطبيعية

3-4- قابلية التعمير:

استناداً إلى المعطيات الطبوغرافية والجيولوجية المتوفرة، نجد ان :

- المناطق المرتفعة نسبياً: أقل تأثراً بمياه الفيضانات.
- المناطق ذات التربة الصخرية: توفر استقراراً أفضل.
- السفوح الجنوبية: تحمي من الرياح الشمالية الباردة.

على هذا الأساس تم تصنيف أراضي مدينة البويرة إلى ثلاث فئات رئيسية حسب مدى صلاحيتها للتعمير: المناطق المناسبة للتعمير .

4-3-1- أراضي صالحة للتعمير:

تشمل هذه الأراضي السهول الرسوبية القديمة المكونة من رواسب طميية فاليّة قديمة ومستقرة، إضافة إلى الطين الرملي والمارن، مما يجعلها ذات بنية قوية وصلبة. تتوزع هذه الأراضي أساساً في الشمال، بمحاذاة جبال جرجرة وتيكجدة من الجهة الشمالية الشرقية، وكذلك غابة الريش شمال غرب المدينة، وتمتد حتى الجهة الجنوبية قرب وادي الدهوس. تمتاز بانحدار طفيف يتراوح بين 2% و 5%. رغم صلاحيتها للبناء، إلا أنها تعتبر أراضي فلاحية عالية الجودة ومحمية قانوناً، ويمنع البناء فوقها استناداً إلى التعليمات الوزارية المؤرخة في 13 جويلية 1996، المتعلقة بحماية الأراضي ذات الطابع الفلاحي.

4-3-2- أراضي متوسطة الصلاحية للتعمير:

تقع جنوب غابة بلدية البويرة، وتظهر كذلك في الجهة الشمالية الغربية (غابة الريش) وهضبة رأس البويرة. تنحدر هذه الأراضي بنسبة تتراوح بين 5% و 15%، وتتكون أساساً من الطين والطين الأحمر، وهي عبارة عن هضاب رسوبية قديمة. تسمح بالبناء ولكن وفق شروط تقنية معينة، خصوصاً من حيث نوعية الأساسات. هذه الأراضي تعتبر ذات مردودية فلاحية متوسطة.

4-3-3- أراضي غير صالحة للتعمير:

وهي أراضي غير مستقرة وشديدة الانحدار، حيث يتجاوز انحدارها 15%. تتطلب تقنيات بناء متقدمة وتكلفة عالية. تتواجد أساساً في أقصى شمال البلدية على امتداد سلسلة جبال جرجرة، وعلى طول وادي الدهوس. كما تشمل هذه الفئة الأراضي الغابية المحمية بالقانون، والتي لا يسمح بالتعمير فوقها.

الإستنتاج :

تُبين الدراسة الجيوتقنية أن مدينة البويرة تعاني من محدودية في الأراضي الصالحة للتعمير، حيث تشكل الأراضي الفلاحية عالية الجودة نسبة كبيرة من المساحة الإجمالية وتُقيد قانونيًا، بينما تتطلب الأراضي المتوسطة تقنيات بناء خاصة

1- التحديات الجيوتقنية :

- انتفاخ التربة الطينية : بسبب تشققات في المباني
- انزلاق التربة : خاصة في المناطق المنحدرة
- ضعف قوة التحمل : يتطلب أسس خاصة
- مشاكل الصرف : بسبب طبيعة التربة الطينية

2- التوصيات التقنية للبناء :

دراسات ما قبل البناء

- إجراء دراسة جيوتقنية مفصلة لكل موقع
- تحليل عينات التربة على أعماق مختلفة
- قياس مستوى المياه الجوفية
- تقييم مخاطر الانزلاق

تقنيات الأسس المناسبة

- الأسس العميقة : استخدام الخوازيق عند الضرورة
- تحسين التربة : بالاستبدال أو المعالجة الكيميائية
- الصرف التحتي : لمنع تراكم المياه
- العزل المائي : للحماية من الرطوبة

مواد البناء المناسبة

- استخدام مواد مرنة تتحمل حركة التربة

5- عوائق التوسع :

تواجه مدينة البويرة عدة عوائق تحد من توسع نسيجها الحضري، ويمكن تصنيفها إلى :

1-5- العوائق الطبيعية:

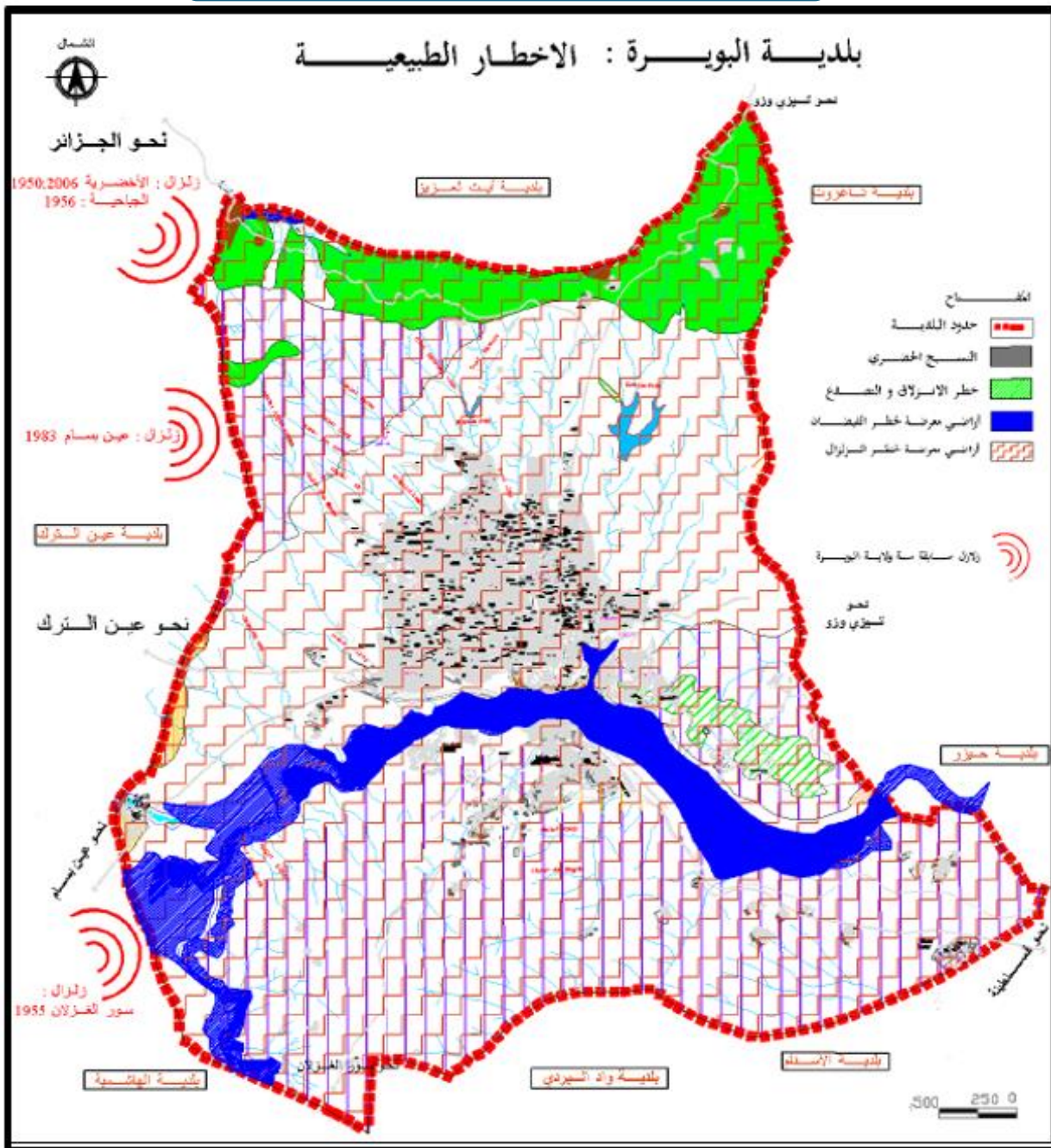
- الجنوب: وجود وادي الدهوس، مع طبيعة أرضية غير مستقرة تتعرض لانزلاقات وانحدارات، ومخاطر فيضانات، بالإضافة إلى أراضي فلاحية من الرتبة الثانية وأخرى غير قابلة للتعمير.
- الشمال: انحدارات حادة، غابة الريش، وأراضي فلاحية عالية الجودة.
- الشرق والشمال الشرقي: نفس الخصائص السابقة، مع هيمنة الأراضي الزراعية ذات الجودة العالية.
- الغرب والشمال الغربي: انتشار الأراضي الفلاحية عالية الجودة.

1-5-1-دراسة الأخطار الطبيعية:

الزلازل :

- تُعد البويرة من المناطق المعرضة لخطر الزلازل بدرجة عالية، حيث تقع ضمن الشريط الزلزالي الأحمر. وقد عرفت المنطقة هزات زلزالية متكررة، خاصة بين سنوات 1946 و1965، مركزها الجنوبي كان في الأخضرية، رغم أن شدتها كانت غالبًا متوسطة إلى منخفضة. لاحظ المخطط رقم 04 .

المخطط رقم (04) : يوضح الأخطار الطبيعية بمدينة



المصدر : المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير 2014

2-5- العوائق الاصطناعية :

- الجنوب: الطريق السيار شرق-غرب.
- المركز: وجود شبكة من المسارات الحيوية، المنطقة الصناعية، وخطوط الكهرباء ذات التوتر العالي والمتوسط.

3-5- العوائق القانونية :

يُلاحظ أن غالبية الأراضي المتاحة للتوسع العمراني مملوكة للخوَص أو مستثمرات فلاحية، مما يعقّد عملية التوسع.

4-5- الأراضي الفلاحية :

تتوفر مدينة البويرة على مؤهلات فلاحية هامة، إذ تغطي الأراضي الزراعية مساحة 7867 هكتار من أصل 9600 هكتار، أي ما يعادل 81.94% من المساحة الكلية للبلدية. من بينها 627 هكتارًا عبارة عن أراضي مسقية. بينما تبلغ مساحة النسيج الحضري حوالي 1733 هكتار، أي بنسبة 18.05% من مجموع الأراضي. لاحظ المخطط رقم 05 .

عوائق التوسع

نحو الجزائر

نحو تيزي وزو

نحو الترك

نحو البروقية

نحو الغزلان

المنشأح

حدود البلدية

التجمع العمراني

العوائق

خط السكة الحديدية

غابات

الطرق الوطنية

الطريق السريع شرق-غرب

أراضي زراعية

أراضي غير قابلة للتعبير

وادي الدهوس

500 250 0

[37]

6- ارتفاعات التعمير:

تحتوي مدينة البويرة على أغلب ارتفاعات التعمير المعروفة , التي تحول دون توسع المدينة بطريقة مستدامة , حيث بلغ مجموع مساحاتها 501 هكتار و هي موضحة في الجدول رقم 03 .

الجدول رقم 03 : يوضح إرتفاعات مدينة البويرة

الارتفاعات	مساحة الارتفاق بالهكتار
الطريق السيار شرق – غرب	95
الطرق الوطنية	28
الطرق الولائية	31
المقابر	84
المناطق المعرضة للفيضات	76
واد الدهوس	95
خطوط الغاز – الضغط العالي	22
خطوط الكهرباء – التوتر العالي	77
خطوط الكهرباء – التوتر المتوسط	21
المجموع	501

المصدر : المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير 2014

7- الدراسة العمرانية:

تعتبر الدراسة العمرانية أساساً لفهم واقع مدينة البويرة وتحليل مكوناتها المختلفة، من حيث الخصائص الجغرافية، شبكة الطرق، وتوزيع السكان. تهدف هذه الدراسة إلى تقديم رؤية شاملة تساهم في تحسين التوسع الحضري وتنظيم الفضاء العمراني بطريقة مستدامة، من خلال تحليل العوامل المؤثرة على التهيئة العمرانية والتوسع المستقبلي للمدينة

1-7- الحظيرة السكنية :

يُعد السكن من المكونات الأساسية للمدينة، إذ يشكل وحدة حيوية تركز عليها عملية التخطيط العمراني. لذلك، فإن رصد تطور الحظيرة السكنية يُعد أداة مهمة لفهم التحولات الحضرية وضبط السياسات السكنية. في هذا الجزء، نتناول واقع السكن في مدينة البويرة إلى غاية سنة 2024 وأثره على هيكل المدينة.

تشير المعطيات التقديرية إلى أن الحظيرة السكنية في مدينة البويرة بلغت حوالي 24,350 وحدة سكنية إلى غاية سنة 2024، وهو ما يُعبر عن تطور نسبي في وتيرة الإنجاز السكني استجابةً للنمو الحضري المتزايد. ويُلاحظ استمرار هيمنة

السكن الجماعي بنسبة تُقدَّر بـ 68%، أي ما يعادل حوالي 16,558 وحدة، ويُعزى ذلك إلى توجه الدولة نحو دعم برامج السكن العمومي الإيجاري (LPL) والسكن بصيغة البيع بالإيجار (AADL)، نظرًا لقدرتها على استيعاب أكبر عدد ممكن من الطلبات في إطار النسيج الحضري الكثيف. في المقابل، يُمثل السكن الفردي والريفي نسبة 32% من إجمالي الحظيرة، بما يعادل حوالي 7,792 وحدة، ورغم التراجع النسبي لهذا النمط، إلا أنه لا يزال يحافظ على حضوره، لاسيما في الأحياء الطرفية والمناطق ذات الامتداد الريفي، بما يعكس ارتباط بعض الفئات الاجتماعية بالنمط التقليدي للسكن والمعيشة. كما هو مبين في الجدول رقم 04.

الجدول رقم 04 : يوضح الحظيرة السكنية لسنة 2024

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

المصدر : المصالح التقنية لبلدية البويرة 2024

الاستنتاج :

بلدية البويرة تعرف نموًا سكانيًا مستمرًا وغير منتظم، بلغ عدد سكانها حوالي 145,200 نسمة سنة 2024، بعد أن كان 24,347 نسمة سنة 1977. هذا النمو تأثر بعوامل اقتصادية، اجتماعية وأمنية، وساهم فيه الزوح الريفي، المشاريع السكنية، وتحسن البنية التحتية .

الكثافة السكانية متوسطة (83 ساكن/هكتار)، مع تمركز في الجهة الشمالية والغربية .

التركيبة السكانية يغلب عليها الطابع الفتي، حيث تمثل الفئة النشطة (20-65 سنة) أكثر من 57%، ما يشير إلى حيوية ديموغرافية تتطلب تخطيطًا حضريًا ملائمًا لمواكبة الطلب المتزايد على الخدمات والسكن. خاصة في وسط المدينة .

2-7- التجهيزات :

تُعد التجهيزات العمومية من الركائز الأساسية للحياة الحضرية، إذ تمثل أحد أبرز المكونات التي تستهلك المجال الحضري، وتشكل عنصراً حيوياً لا يمكن الاستغناء عنه في تنظيم المدينة. وتكمن أهميتها في ضرورة توفرها وتقريبها من المواطنين، مع ضمان توزيعها المتوازن على مستوى مختلف أحياء المدينة، بما يساهم في تعزيز العدالة المجالية وتحقيق استفادة قصوى للسكان.

كما أن توفير هذه التجهيزات والمرافق يُعد محركاً أساسياً في دفع عجلة التنمية العمرانية والاقتصادية للمدينة، مما يجعلها قطباً جاذباً للسكان والأنشطة من المناطق المجاورة. وفي هذا السياق، يمكن تلخيص أبرز التجهيزات العمومية المتوفرة بمدينة البويرة فيما يلي:

1-2-7- التجهيزات التعليمية :

يُعتبر توفير التجهيزات التعليمية من المقومات الأساسية لتنمية المدن وتعزيز قدراتها البشرية والاقتصادية، وهو ما جعل الدولة تولي أهمية خاصة لإنجاز هذا النوع من المرافق. وفي هذا الإطار، تتوفر مدينة البويرة على مجموعة معتبرة من الهياكل التعليمية التي تلبى حاجيات السكان، وتُساهم في ترسيخ قاعدة معرفية قوية. وتتمثل أبرز هذه التجهيزات في:

- 45 مدرسة ابتدائية ومتوسطة، تضم ما مجموعه 395 قسماً، وتُغطي مختلف الأحياء والمناطق الحضرية.
- 7 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 إلى القطب الجامعي الجديد، جامعة التكوين المتواصل المعهد الوطني المتخصص في التكوين المهني والتمهين

2-2-7- التجهيزات الصحية :

تلعب التجهيزات الصحية دوراً أساسياً في الحياة اليومية للسكان، حيث تُعد من العناصر الحيوية التي لا يمكن الاستغناء عنها لضمان التغطية الصحية وتحقيق فرص العلاج لجميع فئات المجتمع. وقد جعلت الدولة من تطوير هذا القطاع أولوية ضمن استراتيجياتها الرامية إلى تحسين نوعية الحياة. وفي هذا الإطار، تتوفر مدينة البويرة على مجموعة من التجهيزات الصحية المتنوعة، التي تضمن الحد الأدنى من الخدمات الطبية والعلاجية، وتتمثل في مستشفى محمد بوضياف يُعد المؤسسة الصحية الرئيسية بالمدينة، 04 عيادات متخصصة، عيادات متعددة الخدمات تُوفر خدمات طبية عامة واستعجالية لسكان مختلف الأحياء. 03 مراكز صحية. 08 قاعات علاج. موزعة عبر الأحياء لتسهيل الوصول إلى الخدمات العلاجية الأساسية. 23 صيدلية خاصة: تضمن تغطية دوائية معتبرة وتوزيع الأدوية في مختلف مناطق المدينة.

3-2-7- التجهيزات المالية :

تشكل هذه المؤسسات أداة أساسية لدعم الأنشطة الاقتصادية وتمويل مختلف المشاريع التنموية. وفي مدينة البويرة ، تتوفر مجموعة من البنوك والمؤسسات المالية التي تؤدي دورًا فعالًا في الدورة الاقتصادية المحلية، من أبرزها: ، البنك الوطني الجزائري (B.N.A) ، بنك التنمية المحلية (B.D.L) ، البنك الجزائري للتنمية (B.A.D) ، بنك الفلاحة والتنمية الريفية (B.A.D.R) بنك الجزائر الخارجي (B.E.A) وتُسهّم هذه المؤسسات في تحقيق التوازن المالي على المستوى المحلي، كما توفر فرصًا للتمويل والاستثمار، مما يُعزز مكانة المدينة كمركز اقتصادي نشط على مستوى الولاية.

4-2-7- التجهيزات الدينية والثقافية :

تُعد 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 مركزًا ثقافيًا إسلاميًا ودارين للشباب تُعنيان بتأطير الشباب وتوفير أنشطة تربوية

5-2-7- التجهيزات التجارية :

تُعد التجهيزات التجارية من المحركات الأساسية للنشاط الاقتصادي داخل مدينة البويرة، ونجد منها فندق السوفي وفندق الرويال و فندق الريش و فندق أب ، والذين يشكلون فضاء للإيواء والخدمات السياحية والتجارية. مركز تجاري عمومي يُوفر فضاءً منظمًا للتسوق لفائدة المواطنين، إلى جانب مركز تجاري خاص (UNO) ، يُعد من المراكز التجارية الكبرى بالمدينة. سوقان مغطاة، تُعنيان بتوفير فضاءات للبيع بالتجزئة خاصة للمواد الغذائية والمنتجات اليومية. ما يزيد عن 1,073 محلًا للتجارة العامة موزعة عبر مختلف أحياء المدينة، تُغطي مختلف الأنشطة والسلع والخدمات. بالإضافة إلى التجهيزات الإدارية والخدماتية. كما هو مبين في الصورة رقم 03 .

الصورة رقم 03 : توضح صورة لبعض تجهيزات مدينة البويرة



المصدر : من إلتقاط الطالبين 2025

الاستنتاج :

رغم توفر مدينة البويرة على عدد معتبر من التجهيزات العمومية بمختلف أنواعها (تربوية، صحية، ثقافية، إدارية...)، إلا أن توزيعها المجالي يُظهر نوعًا من الاختلال، حيث تتركز أغلب هذه التجهيزات في الجهة الشمالية والشرقية للمدينة، وخاصة في منطقتي النشاطات D1 وD2، بينما تُسجل نقائص واضحة على مستوى الأحياء السكنية الحديثة والمناطق الطرفية، وهو ما يؤثر سلبيًا على تكافؤ فرص الاستفادة من هذه الخدمات بالنسبة لجميع المواطنين. يضاف إلى ذلك الضغط المسلط على مركز المدينة وعدم كفاية البنى التحتية على مستواه .

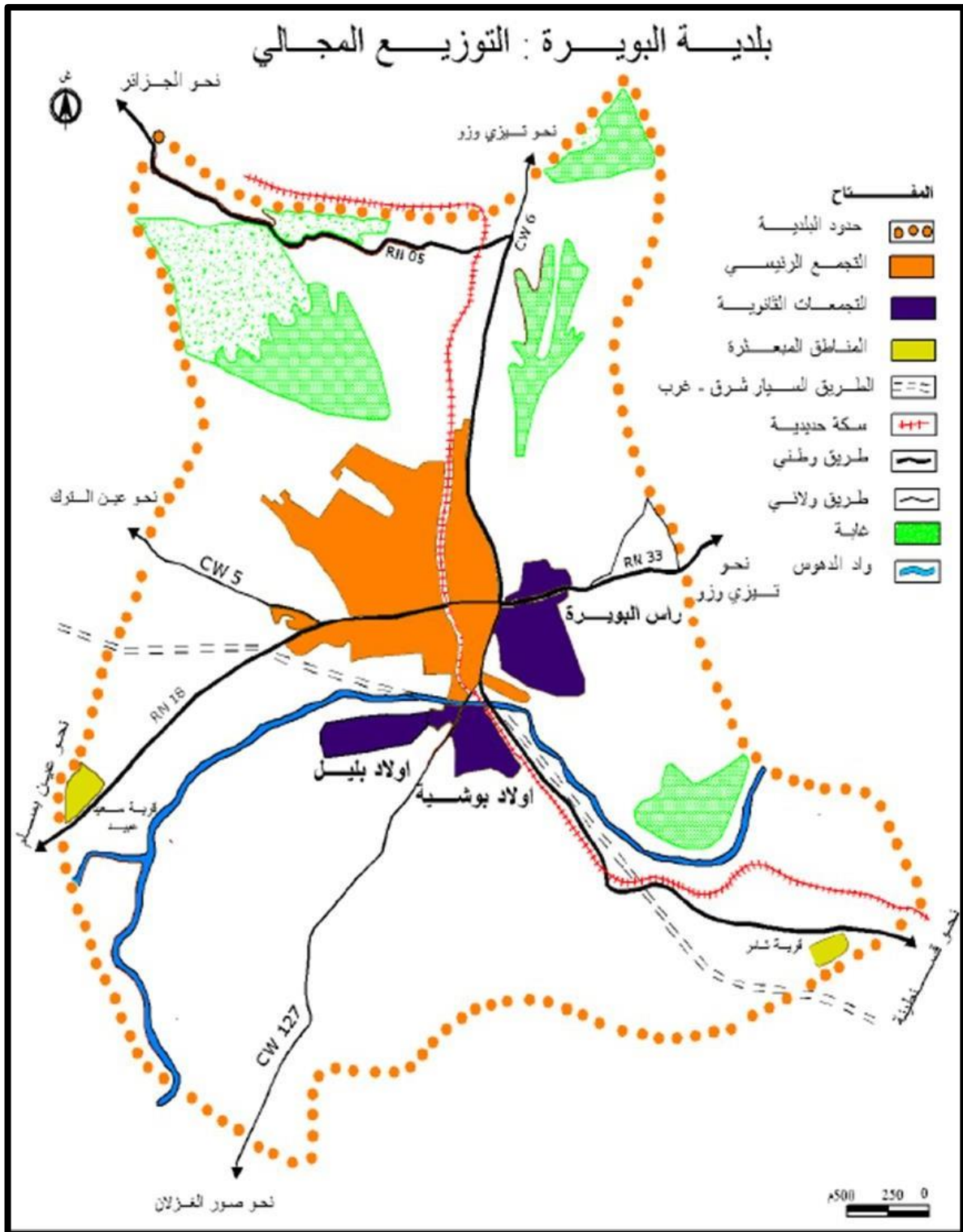
ولذلك، تبرز الضرورة الملحة لإعادة التوازن العمراني من خلال دعم إنشاء أقطاب حضرية جديدة تتوفر على تجهيزات متكاملة، تُسهم في :

- تخفيف الضغط عن وسط المدينة المكتظ.
- تلبية الحاجيات غير المتوفرة في بعض المناطق.
- تحقيق العدالة المجالية في توزيع المرافق العمومية.
- جذب السكان والاستثمارات نحو مناطق جديدة، ما يُنشّط الدورة الاقتصادية محليًا.
- تحسين نوعية الحياة وضمان سهولة الوصول إلى الخدمات الأساسية.

8- التوزيع المجالي لبلدية البويرة:

تتكوّن بلدية البويرة من نسيج عمراني متنوع يضم التجمع الرئيسي للمدينة، بالإضافة إلى ثلاث تجمعات سكنية ثانوية هي: أولاد بوشية، رأس البويرة، وأولاد بليل. كما تشمل البلدية قريتين اشتراكيّتين هما: قرية ثامر وقرية سعيد عبيد، إلى جانب عدد من المناطق الصغيرة المتفرقة والموزعة عبر نواحي مختلفة من الإقليم البلدي. لاحظ المخطط رقم 06.

المخطط رقم (06) : يوضح التوزيع المجالي بمدينة البويرة



المصدر : المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير 2014

9- الطرق والمحاور المهيكلية للمدينة:

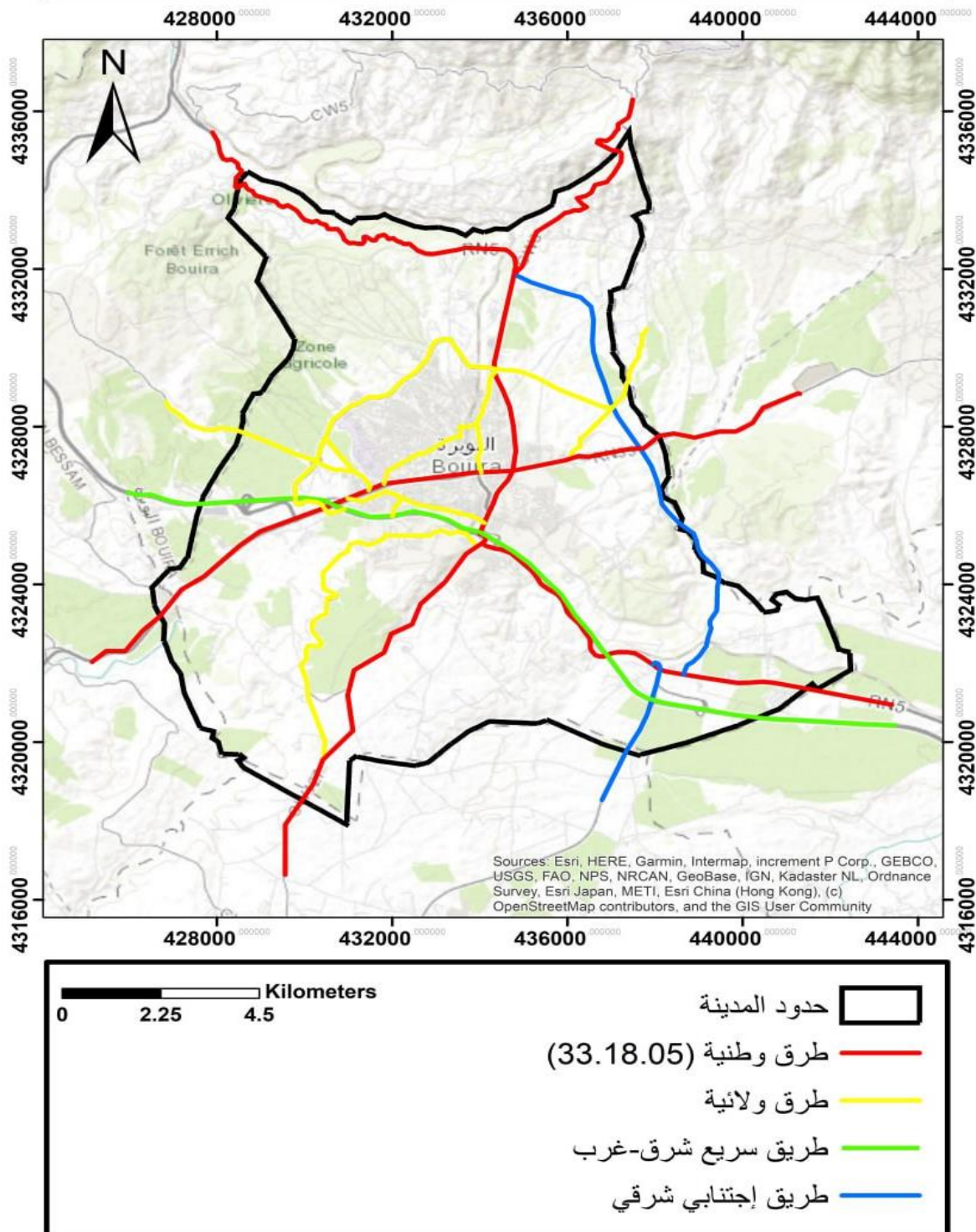
تُعتبر شبكة الطرق من العناصر الأساسية في تنظيم النسيج الحضري لمدينة البويرة وربطها بالمناطق المجاورة، وقد شهدت تطوراً ملحوظاً خلال السنوات الأخيرة. وتعتمد المدينة في هيكلتها المرورية على مجموعة من الطرق الوطنية والمحلية، بالإضافة إلى خط السكة الحديدية، كما هو مبين في الجدول رقم 05. والمخطط رقم 07.

الجدول رقم 05 : يوضح الطرق والمحاور المهيكلية للمدينة ووظيفتها

اسم الطريق / المحور	الاتجاه	الوظيفة	ملاحظات
الطريق الوطني رقم 05	شرق - غرب	يربط بين الجزائر العاصمة وقسنطينة مروراً بمدينة البويرة	يمر عبر وسط المدينة ويُعد محوراً استراتيجياً
الطريق الوطني رقم 18	شمال - جنوب	يربط مدينة البويرة ببلديات شمال الولاية مثل الأخضرية	يُستخدم بكثافة للنقل بين البلديات
الطريق الوطني رقم 33	شمال - شرق	يربط البويرة بمنطقة تكجدة السياحية وبلدية الأسنام	طريق جبلي سياحي يمر بمناطق غابية
الطريق الوطني رقم 60	جنوب - غرب	يربط مدينة البويرة ببلدية المعمورة وبلديات الهضاب العليا	أهمية فلاحية وتجارية
الطريق الولائي رقم 128	شمال غرب - جنوب شرق	يربط بين أحياء المدينة والمناطق المجاورة مثل وادي البردي	طريق محلي يربط نسيج المدينة
الطريق السيار شرق- غرب	شرق - غرب (محاذي)	يربط البويرة بممرات سريعة إلى ولايات مجاورة	يمر جنوب المدينة ويُعد عائقاً للتوسع
السكة الحديدية	شرق - غرب	نقل المسافرين والبضائع بين الجزائر وبجاية مروراً بالبويرة	تمر بمحاذاة النسيج العمراني القديم

المصدر : الموقع الرسمي لولاية البويرة 2024

المخطط رقم (07): يوضح الطرق والمحاور الهيكلية لمدينة البويرة



المصدر: من إعداد الطالبين 2025

استنتاج :

- تعاني أغلب الشوارع الرئيسية في وسط المدينة من تدهور ملحوظ في حالة الرصف، خاصة في شارع الإخوة بوعدو وشارع علي خوجة.
- وجود حفر وتشققات عميقة في عدة نقاط، مما يؤدي إلى صعوبات في حركة المرور وتلف المركبات.
- تأخر مشاريع إعادة التهيئة وإصلاح الطرقات، حيث أن آخر عملية تجديد شاملة تعود لسنوات طويلة.
- ضعف صيانة الأرصفة مما يشكل خطراً على حركة المشاة، خاصة كبار السن وذوي الاحتياجات الخاصة.

تأثير الشبكة الطرقية:

- تسهم الطرق في تعزيز النشاط الاقتصادي، وتسهيل حركة الناس والبضائع، وتوفير فرص عمل جديدة.
- تسببت في ازدحام مروري، تلوث بيئي، وضغط على البنية التحتية.

10- الدراسة السوسيو اقتصادية :

10-1- الدراسة الديموغرافية :

شهدت بلدية البويرة تطوراً ديموغرافياً ملحوظاً، حيث تضاعف عدد سكانها أربع مرات خلال الفترة الممتدة من سنة 1977 إلى سنة 2024. إلا أن هذا النمو لم يكن مستقرًا، بل اتسم بعدم الانتظام نتيجة لتأثير سلسلة من التحولات العميقة التي عرفتها البلاد على المستويات الاقتصادية، الاجتماعية، الإدارية وحتى الأمنية، والتي انعكست بشكل مباشر على وتيرة النمو السكاني محلياً. واصلت بلدية البويرة نموها السكاني، كما في الجدول رقم 06 .

الجدول رقم 06 : يوضح تغير عدد سكان لبويرة بين (1977-2024)

المجال الزمني	عدد السكان	معدل النمو
المرحلة الأولى: (1977 - 1987)	من 24,347 نسمة سنة 1977 إلى 41,080 نسمة سنة 1987	بـ 5.23%
المرحلة الأولى (1987 - 1998) :	من 41,080 نسمة إلى 69,310 نسمة حسب إحصاء سنة 1998	4.75%.
المرحلة الثالثة: (1998 - 2008)	من 69,310 نسمة سنة 1998 إلى 82,888 نسمة سنة 2008 ،	1.78%
المرحلة الرابعة: (2008 - 2014)	من 82,888 نسمة سنة 2008 إلى 112,258 نسمة سنة 2014 ،	2,9%
المرحلة الخامسة - (2014 - 2020):	من 112,258 نسمة سنة 2014 إلى حوالي 130,000 نسمة سنة 2020	2.6%.
المرحلة السادسة - (2020 - 2024):	بحوالي 145,200 نسمة، بزيادة 14,350 نسمة مقارنة بسنة 2020	2.1%.

المصدر : مديرية التخطيط و الإحصاء لولاية البويرة 2024

حيث يُقدَّر عدد السكان سنة 2025 بحوالي 145,200 نسمة، بزيادة 14,350 نسمة مقارنة بسنة 2020، أي بمعدل نمو سنوي متوسط يقارب 2.1%.

وتعكس هذه المرحلة نتائج الاستثمارات في المرافق العمومية (التعليم، الصحة، الإسكان)، إلى جانب توسع القطب الحضري الجديد، مما جعل المدينة أكثر جاذبية للسكان الجدد، خاصة فئة الشباب الباحث عن فرص العمل والسكن.

- الكثافة السكانية :

تُعد الكثافة السكانية من بين المؤشرات الأساسية المعتمدة في تحليل التوزيع المجالي للسكان داخل المدينة، حيث تختلف هذه الكثافة من منطقة إلى أخرى حسب عدد السكان والمساحة التي يشغلونها.

إن معرفة الكثافة السكانية لمدينة البويرة يُسهم في فهم نمط توزيع السكان وتحديد مناطق التمرکز، مما يساعد في وضع تصور دقيق للتنمية الحضرية وتوجيه السياسات العمرانية. لاحظ الجدول رقم 07 .

الصيغة المعتمدة لحساب الكثافة السكانية هي: الكثافة السكانية = عدد السكان ÷ المساحة (كم²)

الجدول رقم 07 : يبين الكثافة السكانية بمدينة البويرة

مدينة البويرة	عدد السكان (ساكن)	المساحة (الهكتار)	الكثافة (ساكن/الهكتار)
	145,200	1733	83.78

المصدر : مديرية التعمير والبناء لبلدية البويرة

من خلال معطيات الجدول، يتّضح أن بلدية البويرة تسجّل كثافة سكانية متوسطة، حيث بلغت حوالي 83 ساكنًا في الهكتار الواحد. ويُعزى هذا المستوى من الكثافة إلى الانتشار الواسع للنباتات الجماعية، خاصة في الجهتين الشمالية والغربية من المدينة، حيث تتركّز أغلب المشاريع السكنية ذات الطابع العمودي، مما ساهم في رفع الكثافة مقارنة بالمناطق الأخرى ذات الطابع العمراني الأفقي أو الأقل تهئية.

الاستنتاج :

بلدية البويرة تعرف نموًا سكانيًا مستمرًا وغير منتظم، بلغ عدد سكانها حوالي 145,200 نسمة سنة 2024، بعد أن كان 24,347 نسمة سنة 1977. هذا النمو تأثر بعوامل اقتصادية، اجتماعية وأمنية، وساهم فيه الزوح الريفي، المشاريع السكنية، وتحسن البنية التحتية.

الكثافة السكانية متوسطة (83 ساكن/هكتار)، مع تركز في الجهة الشمالية والغربية. التركيبة السكانية يغلب عليها الطابع الفتي، حيث تمثل الفئة النشطة (20-65 سنة) أكثر من 57%، ما يشير إلى حيوية ديموغرافية تتطلب تخطيطًا حضريًا ملائمًا لمواكبة الطلب المتزايد على الخدمات والسكن .

2-10- الدراسة الاقتصادية :

يُعد الجانب الاقتصادي من المؤشرات الأساسية التي تُستخدم في تحليل هيكلية المجتمع، حيث يسمح بالكشف عن مستوى القوى النشطة وغير النشطة ضمن المجال الجغرافي المدروس. وتُساهم دراسة هذا الجانب في فهم طبيعة النشاطات الاقتصادية السائدة، وتوزيع اليد العاملة عبر مختلف القطاعات.

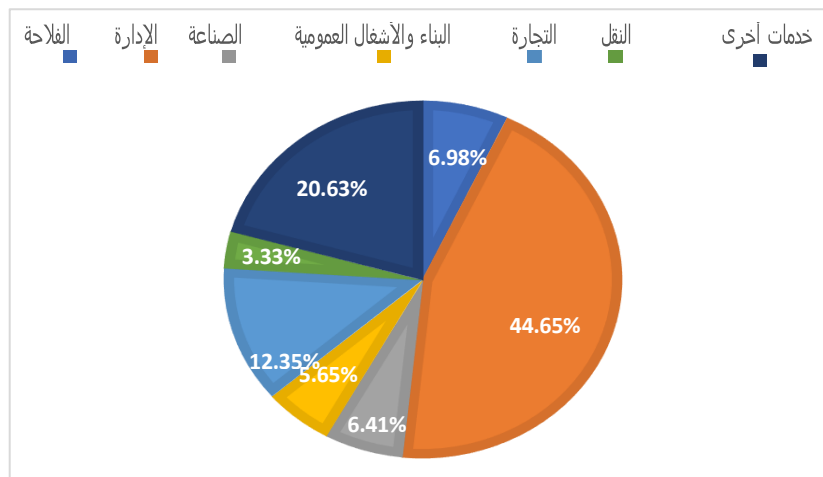
الجدول أدناه يُلخص عدد ونسب السكان النشطين في مختلف القطاعات الاقتصادية داخل بلدية البويرة، مما يُتيح لنا تصورًا دقيقًا حول ديناميكية سوق الشغل المحلي لاحظ الجدول رقم 08 و الشكل رقم 02 .

الجدول رقم 08 : يلخص و اقع المعطيات الاقتصادية في بلدية البويرة

قطاع النشاط	عدد النشطين	النسبة(%)
الفلاحة	3,040	6.98
الإدارة	19,456	44.65
الصناعة	2,792	6.41
البناء والأشغال العمومية	2,465	5.65
التجارة	5,376	12.35
النقل	1,451	3.33
خدمات أخرى	8,980	20.63
المجموع	43,560	100%

المصدر : المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير 2014

الشكل رقم 02 : يوضح المعطيات الاقتصادية



المصدر من إعداد الطالبين 2025

من خلال الشكل البياني، نلاحظ أن أغلبية العاملين في مدينة البويرة يشتغلون في قطاع الإدارة، حيث يمثل هذا القطاع 44.65% من إجمالي القوى العاملة في المدينة. يأتي بعد ذلك قطاع الخدمات بنسبة 20.63%، ثم قطاع التجارة بنسبة 12.35%. ويُعزى هذا التوزيع إلى تكثيف النشاطات الإدارية والتجارية داخل المدينة، مما يعكس أهمية هذين القطاعين في توفير فرص العمل ودعم الاقتصاد المحلي.

استنتاج :

ظهر التركيب الاقتصادي لبلدية البويرة هيمنة واضحة للقطاع الإداري والخدمي، حيث يشغل أكثر من 80% من اليد العاملة، ما يُبرز الطابع الإداري والتجاري للمدينة باعتبارها مركزًا ولائيًا. رغم وجود بنية صناعية وزراعية، فإن نسب التشغيل فيهما تبقى ضعيفة نسبيًا (الصناعة والبناء 12.06%، الفلاحة 6.98%)، مما يُبين محدودية التنوع الاقتصادي وهيمنة الاقتصاد غير المنتج. هذا الوضع يفرض ضرورة تنشيط القطاعات المنتجة، خاصة الصناعة والفلاحة، لتحقيق توازن اقتصادي وخلق مناصب شغل مستدامة خارج الإطار الإداري والخدمي. وهذا يتم من خلال انشاء اقطاب حضرية جديدة .

خلاصة الفصل الثاني :

من خلال الدراسة التحليلية لمدينة البويرة، يمكن استخلاص النقاط التالية:

- تتمتع المدينة بموقع استراتيجي مميز.
- تشكل المدينة حلقة وصل هامة بين الشمال والهضاب العليا، وكذلك بين الشرق والغرب.
- تعرف المدينة تطوراً ملحوظاً على مختلف الأصعدة، يتجلى ذلك من خلال النمو الديموغرافي والعمراني السريع.
- ساهم النمو الديموغرافي المتسارع، خاصة بعد الاستقلال، في زيادة وتيرة استهلاك العقار.
- أدت الطبيعة القانونية للعقار إلى استهلاك مساحات كبيرة من الأراضي القابلة للتعمير على المدى القريب والمتوسط.
- تسببت العوائق الطبيعية والاصطناعية، لاسيما الأراضي الفلاحية المحيطة بالمدينة، في الضغط على العقار داخل النسيج العمراني للمدينة.
- يوجد تفاوت واضح بين المخطط العمراني المعتمد وما هو مطبق فعلياً على أرض الواقع .

المشاكل التي تعاني منها مدينة البويرة :

1. البنية التحتية:

- اهتراء الطرقات والأرصفة.
- قدم شبكات الصرف الصحي والمياه.
- ضعف صيانة وتحديث المرافق الأساسية.

2. العمران والسكن:

- تقادم البنايات وانتشار التشققات.
- ارتفاع الكثافة السكانية وسط المدينة.
- غلاء الإيجارات ونزوح السكان نحو الضواحي.

3. النقل والمرور:

- ازدحام مروري حاد.
- نقص مواقف السيارات.
- مشاكل في النقل العمومي والتنظيم المروري.

4. البيئة:

- ضعف إدارة النفايات.
- تراجع المساحات الخضراء.
- تلوث هوائي، ضوضائي وبصري.

5. الاقتصاد والتجارة:

- انتشار التجارة العشوائية والباعة المتجولين.
- ضعف الاستثمار السياحي والتجاري المنظم.

6. الخدمات العامة:

- نقص المرافق الصحية، الثقافية، والترفيهية.
- ازدحام المرافق الإدارية وبطء رقمنة الخدمات.

7. الاجتماع والتشغيل:

- بطالة مرتفعة خاصة بين الشباب.
- ضعف التكوين الملائم لسوق العمل.
- محدودية الدعم للمشاريع الصغيرة.

الفصل الثالث

دراسة تحليلية لمخطط شغل الأرض AU07

- تمهيد الفصل الثالث
- تقديم مخطط شغل الأرض AU07
- شكله و مساحته
- الطبيعة القانونية العقارية
- طوبوغرافية المنطقة
- الإطار المبنى
- الإطار الغير مبني
- الايجابيات و السلبات
- خلاصة الفصل الثالث

- تمهيد الفصل الثالث :

تُعَدّ دراسة مخططات شغل الأراضي من الأدوات الأساسية لفهم آليات التنظيم العمراني وتوجيه التوسع الحضري بطريقة مدروسة، وذلك من خلال تحليل شامل للمعطيات الميدانية والمخططات التقنية المعتمدة.

وفي هذا السياق، يُمثل مخطط شغل الأراضي POS AU 07 أحد الفضاءات العمرانية المهمة ضمن الامتداد الشمالي الغربي لمدينة البويرة، في موقع استراتيجي ضمن هيكل المدينة. وتُقدّر مساحته بـ 27.3 هكتار.

ورغم أن هذا الفضاء لا يزال شبه فارغ حاليًا، ويحتوي على عدد محدود من السكنات المتناثرة دون توفر تجهيزات أو مرافق عمومية، إلا أنه يُعتبر من المناطق الموجهة للتعمير المستقبلي، بالنظر إلى موقعه الحيوي وقابليته للاستغلال في إطار التوسع المنظم للمدينة.

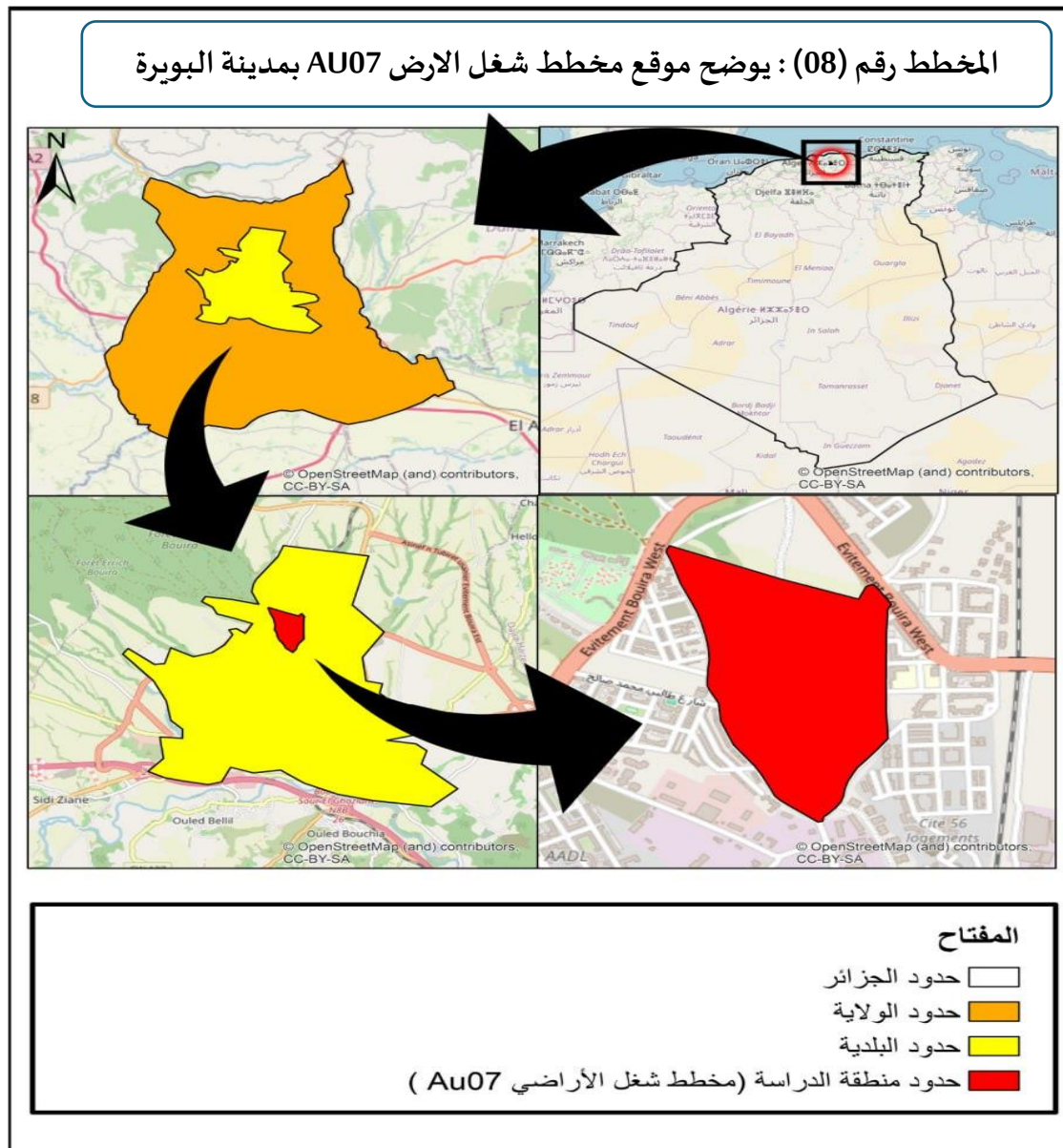
وتهدف هذه الدراسة إلى تحليل مختلف جوانب هذا المخطط، من حيث الموقع، الحدود، الطبيعة القانونية، الطوبوغرافيا، الاستعمالات الحالية والمحتملة، والقيود العمرانية، مع تسليط الضوء على نقاط القوة والضعف، واقتراح رؤية تخطيطية تهدف إلى إدماجه بفعالية ضمن الديناميكية العمرانية للمدينة، بما يساهم في تنمية حضرية متوازنة ومستدامة.

1- تقديم مخطط شغل الأرض AU07 :

يقع مخطط شغل الأرض POS AU 07 في الجهة الشمالية الغربية من مدينة البويرة ، ضمن منطقة تُعدّ من أهم فضاءات الامتداد الحضري المستقبلي للمدينة.

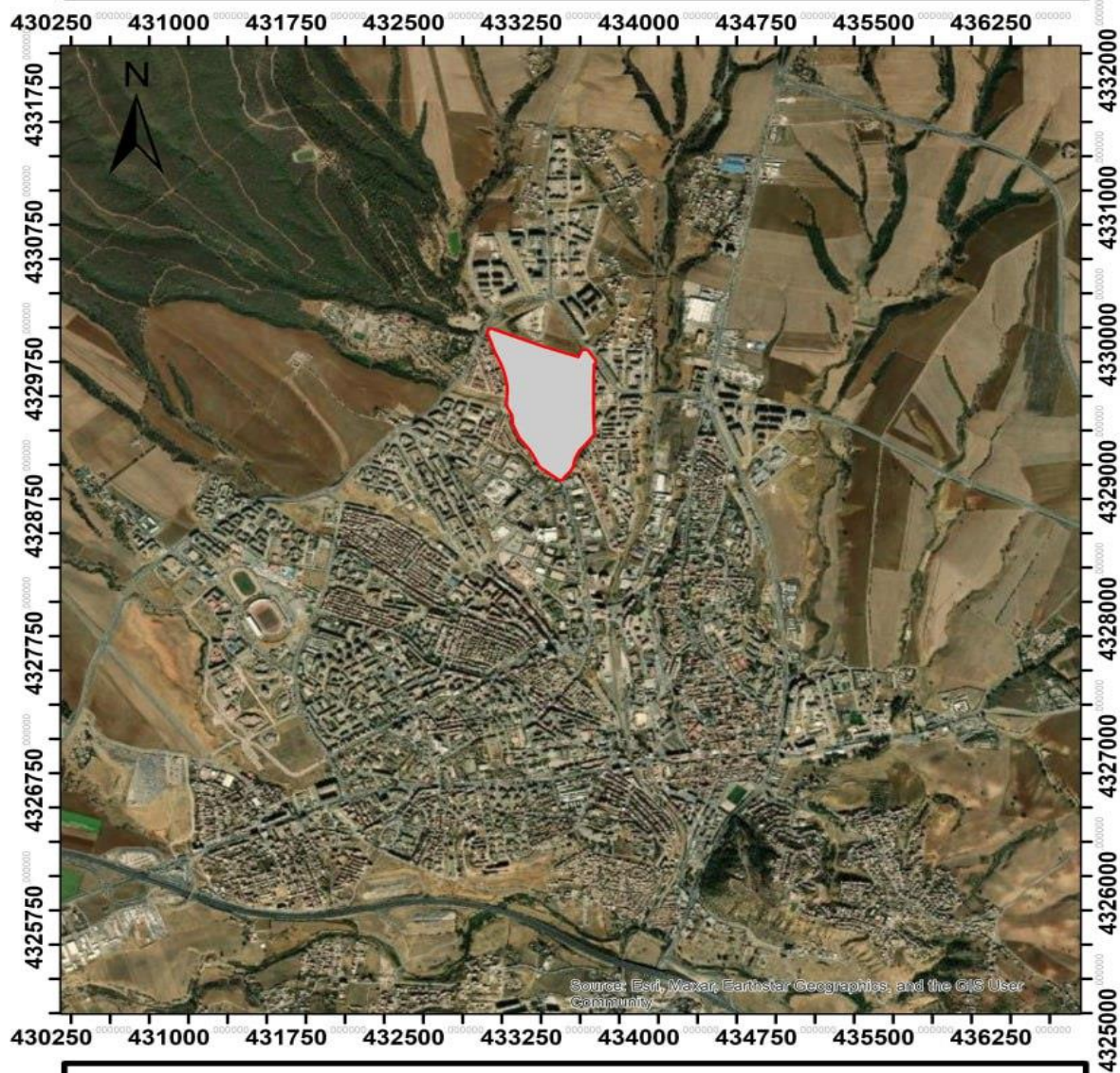
يمتد هذا المخطط على مساحة تُقدّر بـ 27.3 هكتار، ويتميّز بطبيعته الحالية كمنطقة شبه فارغة، تضم عددًا محدودًا من السكنات المتفرقة، دون وجود تجهيزات أو مرافق عمومية تُذكر.

ونظرًا لموقعه الاستراتيجي داخل النسيج الحضري، يُصنّف هذا الفضاء ضمن المناطق ذات الأولوية في التهيئة والتعمير مستقبلاً، مما يجعله مؤهلاً لاحتضان مشاريع سكنية وخدمية تدعم التوسع العمراني للمدينة. لاحظ المخطط رقم 08



المصدر : من اعداد الطالبين 2025

المخطط رقم (09) : يوضح موقع مخطط شغل الأرض AU07 بمدينة البويرة



0 0.75 1.5 Kilometers

المفتاح

حدود منطقة الدراسة

موقع الدراسة

المصدر : من اعداد الطالبين 2025

2- حدوده :

- من الشمال: مخطط شغل الأراضي POS AU6
- من الشرق: مخطط شغل الأراضي POS AU5 + مخطط شغل الأراضي POS U7
- من الجنوب: مخطط شغل الأراضي POS U7 + مخطط شغل الأراضي POS U6
- من الغرب: مخطط شغل الأراضي POS AU4

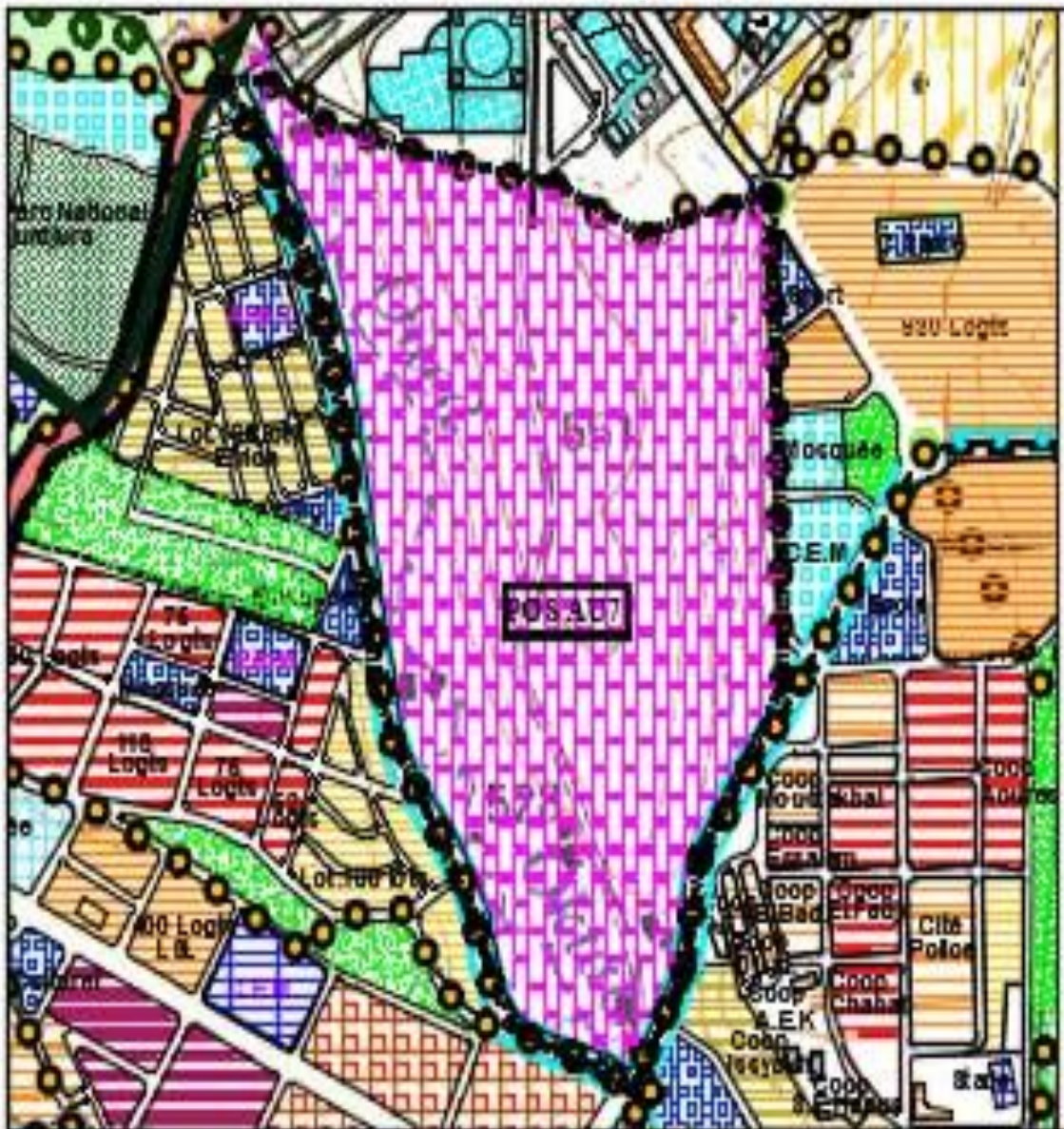
المخطط رقم (10) : يوضح حدود مخطط شغل الأرض AU07



المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير + معالجة الطالين 2025

يتميز مخطط POS AU07 بشكل غير منتظم بفعل العوائق الطبيعية والمجالية، ويمتد على مساحة 27.3 هكتار، مما يصنفه كوحدة عمرانية متوسطة الحجم ذات قابلية للتطوير.

المخطط رقم (11): يوضح شكل ومساحة مخطط شغل الارض AU07

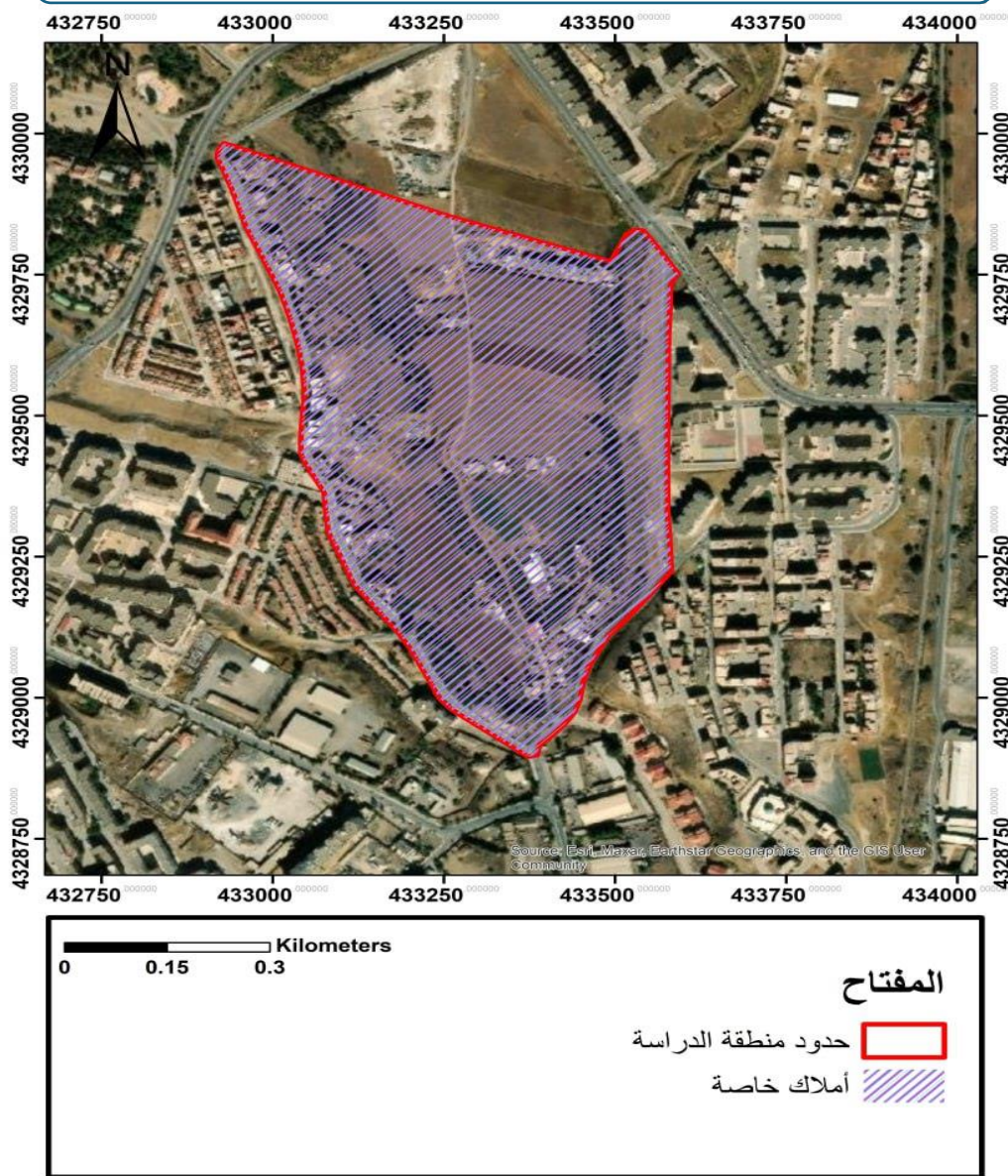


[59]

4- الطبيعة القانونية العقارية :

- تُصنّف كل الأراضي داخل مجال الدراسة كممتلكات خاصة، دون وجود أملاك تابعة للدولة أو البلدية. هذه الوضعية تُعد ذات طابع مزدوج: فمن جهة، قد تُسرّع وتيرة الإنجاز في حال وُجد توافق مع الملاك، لكنها من جهة أخرى قد تُعيق عمليات التهيئة والتدخل العمومي في حال غياب إطار تنظيمي واضح أو رفض بعض الملاك.
- الوضعية القانونية الحالية تُعد تحديًا تنظيميًا يتطلب تدخلًا تشاركيًا ومرنًا لتفادي النزاعات وضمان تجسيد مشاريع التهيئة بشكل فعال. لاحظ المخطط رقم 12.

المخطط رقم (12): يوضح الطبيعة العقارية لمخطط شغل الأرض AU07



المصدر من إعداد الطالبين 2025

5- طوبوغرافية المنطقة :

أولاً : المدى الارتفاعي :

يتراوح الارتفاع داخل المجال بين 520م و 555م، بفارق 35م، وهو ما يصنّف الانحدار ضمن الانحدارات الضعيفة إلى المتوسطة (أي أقل من 10%). هذا النطاق يعتبر ملائمًا للعمران ولا يُشكل عائقًا بنيويًا كبيرًا، بخلاف المواقع شديدة الانحدار.

- إيجابي من حيث القابلية العمرانية، حيث يسمح بالتشييد دون الحاجة إلى تسويات أرضية ثقيلة.

ثانيًا : اتجاه الانحدار :

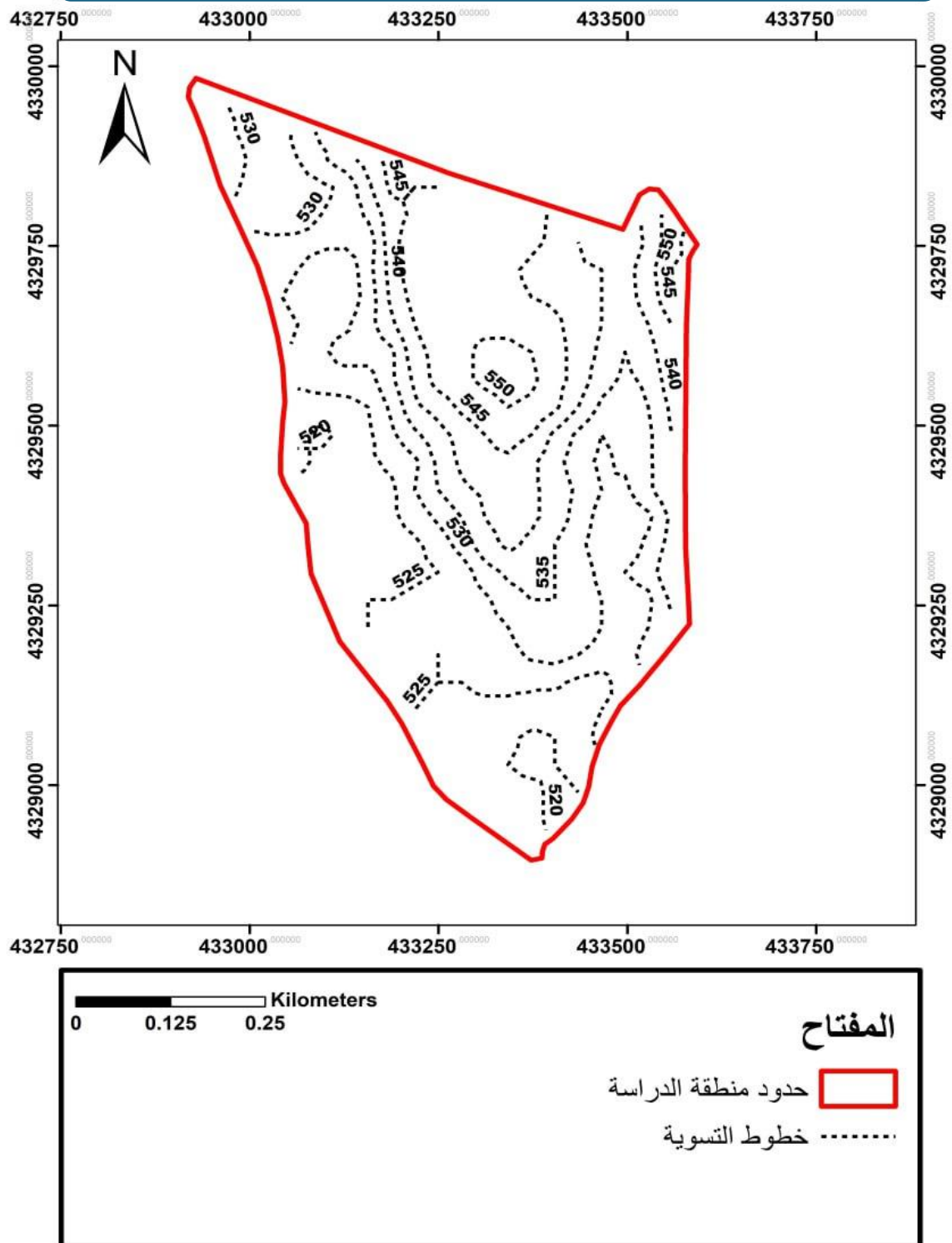
تتجه خطوط التسوية بوضوح نحو الجنوب الشرقي، حيث تكون الخطوط متقاربة في الشمال ومتباعدة في الجنوب. هذا يعبر عن ميل طبيعي يسهل تصريف المياه بشكل طبيعي نحو الأسفل.

- إيجابي من حيث الصرف، لكنه يتطلب معالجة دقيقة في النقاط المنخفضة لتفادي تراكم المياه، خاصة عند البرمجة السكنية أو الطرقية.

ثالثًا : علاقة الانحدار بالتعمير :

- المناطق الشمالية الغربية : انحدار ضعيف، تُعدّ مواقع ممتازة للتهيئة.
- المناطق الوسطى : انحدار مقبول ويمكن تهيئته بسهولة.
- المناطق الجنوبية (520-525م) : منخفضة، تُعدّ نقاط حساسة من حيث احتمال تشكل المياه الراكدة أو الفيضانات المحلية.
- التهيئة ممكنة، لكن تحتاج إلى دراسة دقيقة لنظام تصريف المياه وتوجيه عمراني عقلاني.
- الخصائص الطبوغرافية للمجال تُعتبر مواتية بدرجة كبيرة للتعمير، بشرط إدماج حلول تقنية مناسبة في المناطق المنخفضة لضمان تصريف فعال للمياه وتفادي المخاطر الطبيعية. لاحظ المخطط رقم 13 .

المخطط رقم (13): يوضح طبوغرافية مخطط شغل الأرض AU07



المصدر من إعداد الطالبين 2025

6- الإطار المبني:

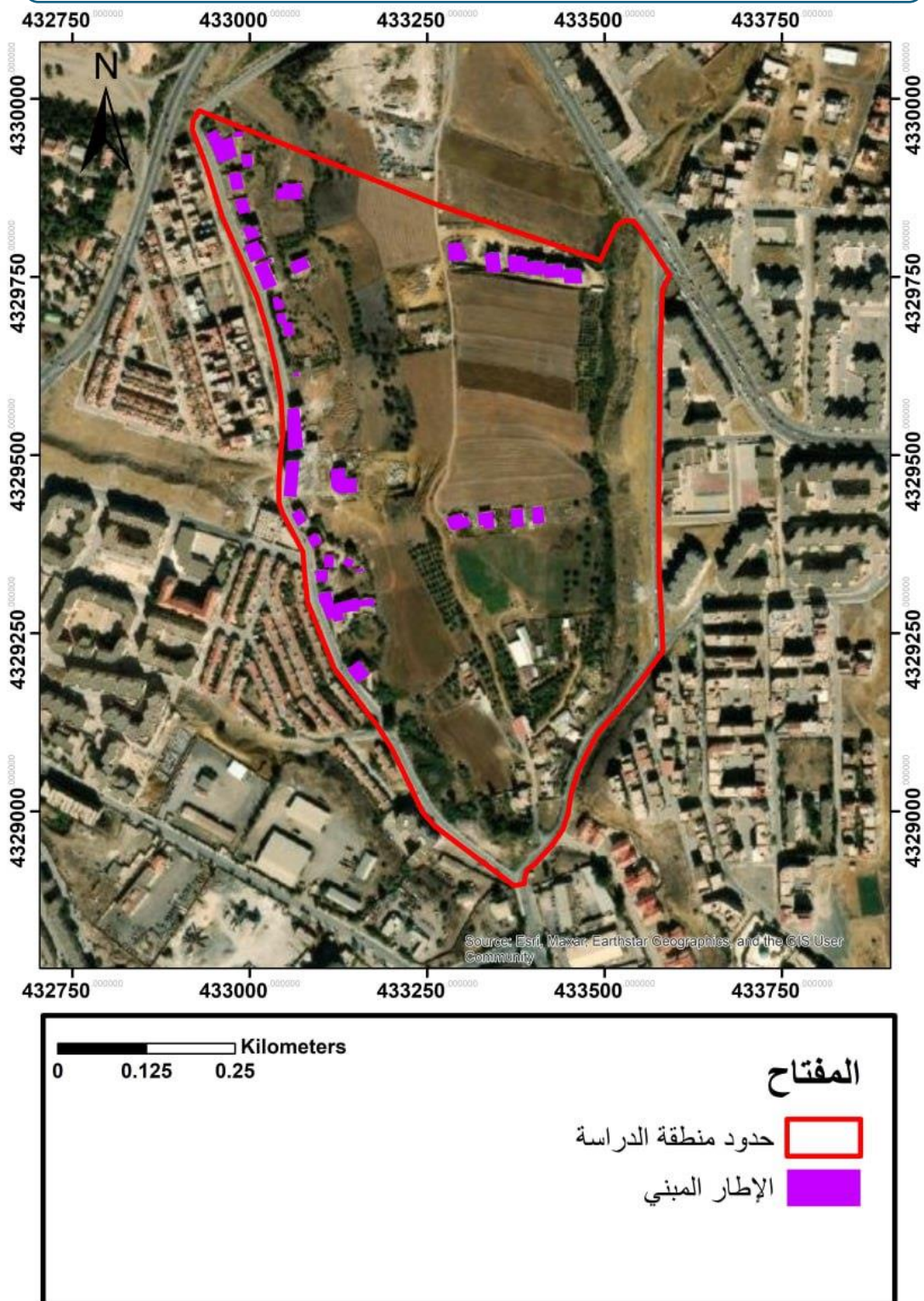
- المساحة المبنية : حوالي 1.06 هكتار من أصل 27.3 هكتار، أي 3.88% فقط.
- الخصائص : بنايات متفرقة، ذات كثافة منخفضة إلى متوسطة، تقتصر على سكنات فردية وجماعية، مع غياب تام للبنائيات المرتفعة والتجهيزات العمومية.
- الإطار المبني الحالي يُظهر ضعفًا في الاستغلال العمراني ويفتح المجال لتدخل تخطيطي شامل يعيد هيكلة الفضاء ويوفر تجهيزات ومرافق، مما يُعد فرصة ثمينة لتهيئة حضرية متكاملة ومتوازنة . لاحظ الجدول رقم 09 والمخطط رقم 14 .

الجدول رقم 09 : يوضح مساحة الإطار المبني وغير المبني

النسبة	المساحة (الهكتار)	
3.88%	1.06	الإطار المبني
96.12%	26.24	الإطار الغير مبني
100%	27,3	المساحة الإجمالية

المصدر : من إعداد الطالبين 2025

المخطط رقم (14): يوضح الإطار المبنى لمخطط شغل الأرض AU07



المصدر: من إعداد الطالبين 2025

1-6- أنماط السكنات :

- النمط السائد : سكن فردي متفرق. تبلغ مساحته 0.57 هكتار
 - السكن الجماعي : شبه منعدم، باستثناء بعض التجمعات المحدودة على الأطراف. حيث تبلغ مساحته 0.49 هكتار
 - الطابع العام : عمراني منخفض الكثافة يميل إلى الطابع الريفي، بوجود فراغات ومساحات خضراء وأراضي فلاحية بين البنايات.
- النمط السائد يعكس ضعفًا في الكثافة والاندماج العمراني، لكنه في المقابل يوفر إمكانية التوسع وإعادة الهيكلة بشكل مرن، ويُعد مناسبًا لتخطيط عمراني جديد أكثر تماسكًا. لاحظ الصورتين رقم 04 و 05 . والمخطط رقم 15 .

الصورة رقم 05 : توضح نمط السكن الفردي

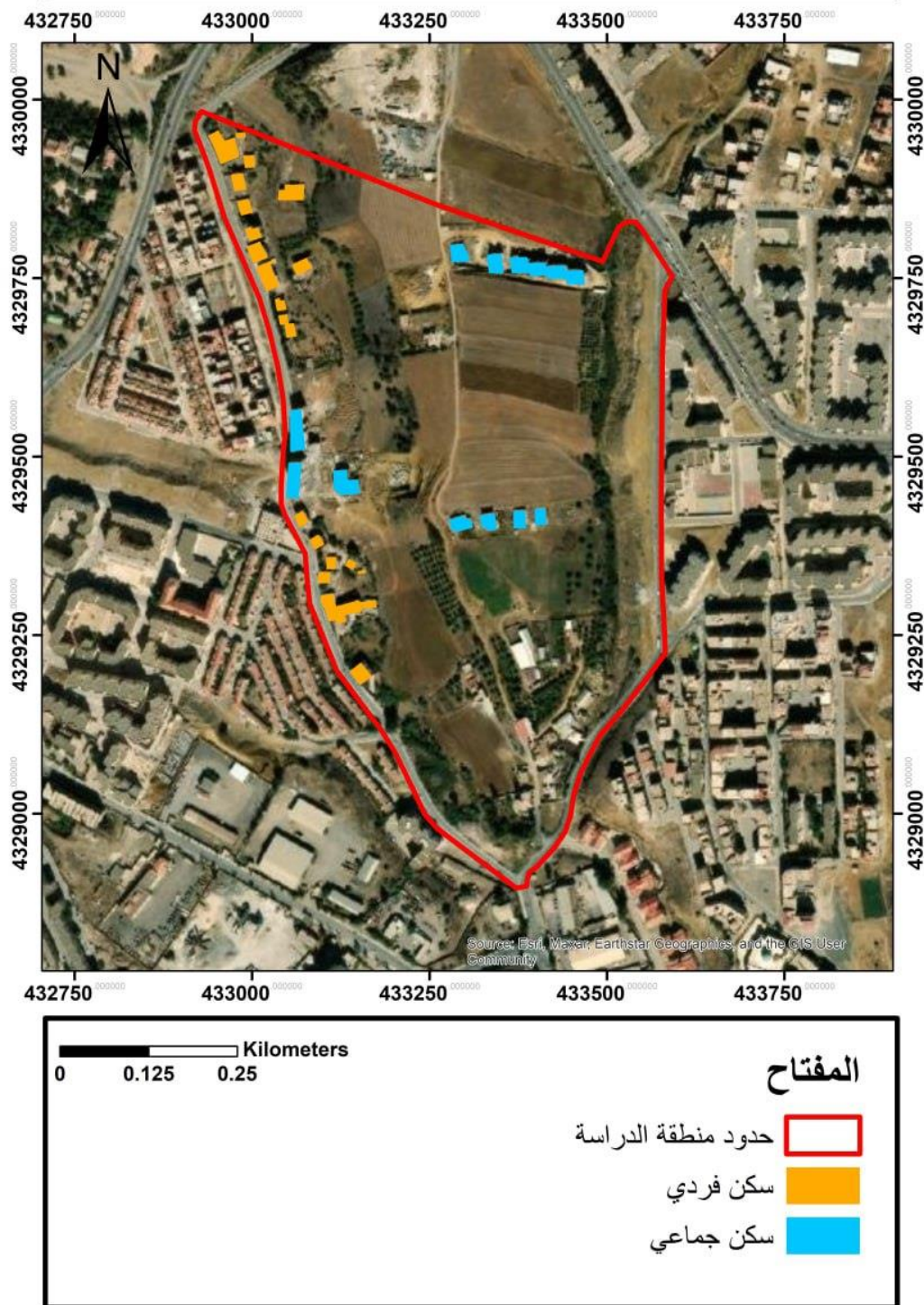


الصورة رقم 04 : توضح نمط السكن الجماعي



المصدر : من إلتقاط الطالبين 2025

المخطط رقم (15): يوضح توزيع أنماط السكن داخل المخطط شغل الأرض AU07



المصدر: من إعداد الطالبين 2025

2-6- حالة السكنات :

اغلب السكن في منطقة الدراسة هو من نوع متوسط الجودة، مع وجود فوارق في حالة البناء بين الشمال (أفضل نسبياً) والجنوب (أسوأ نسبياً).

المناطق التي بها سكن سيئ قد تعاني من مشاكل في البنية التحتية أو الخدمات.

هناك حاجة إلى تحسين السكن في الجنوب وإعادة تأهيل بعض المباني، مع تعزيز البنية التحتية لتقليل الفوارق داخل المنطقة.

- الوضع الحالي يتطلب تدخلاً موجهاً لإعادة تأهيل المناطق المتدهورة وتحقيق عدالة عمرانية داخل المجال . لاحظ الصورتين رقم 06 و 07 والمخطط رقم 16 .

الصورة رقم 07 : توضح حالة السكن

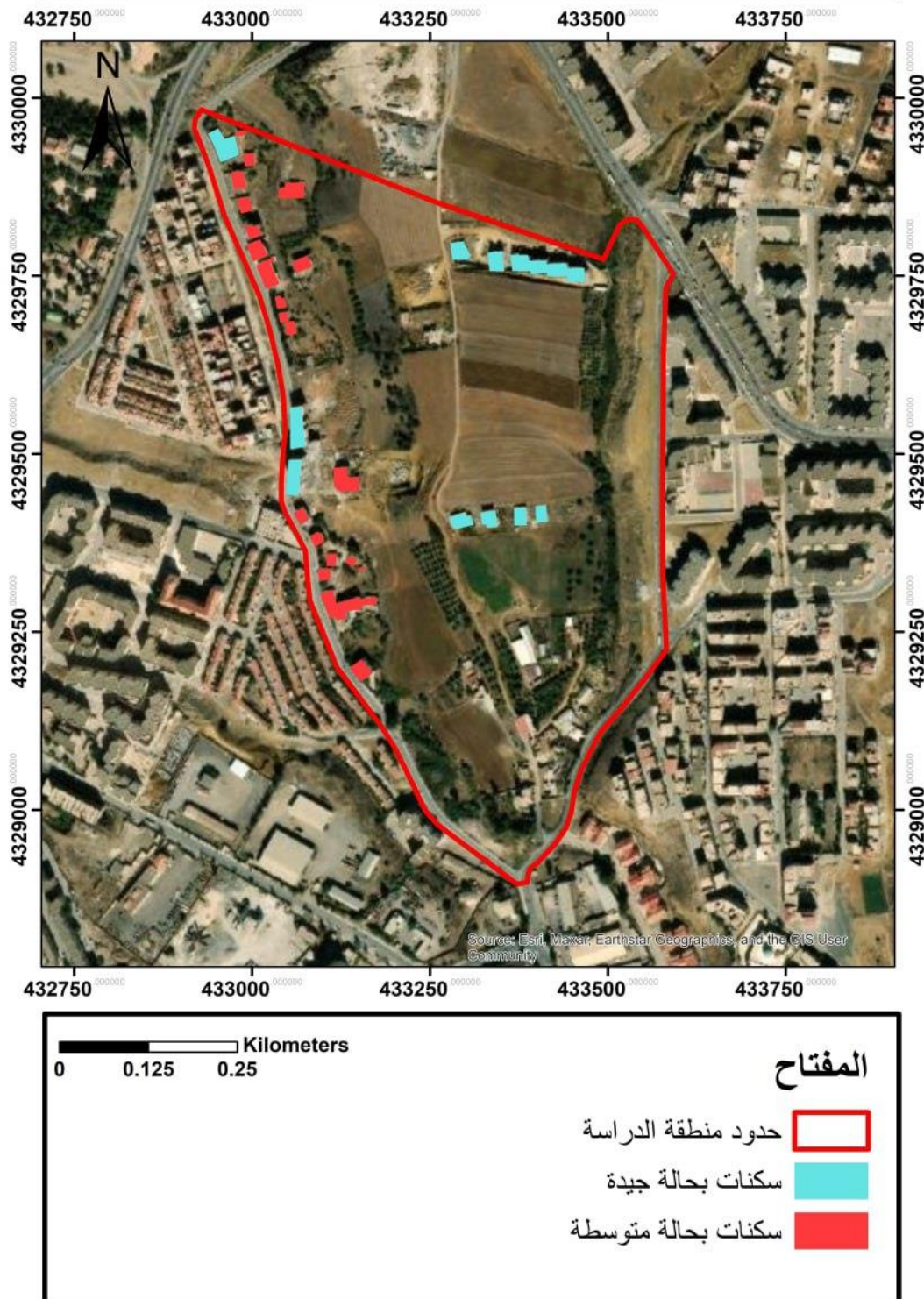


الصورة رقم 06 : توضح حالة السكن



المصدر : من إلتقاط الطالبين 2025

المخطط رقم (16) : يوضح حالة السكن داخل المخطط شغل الأرض AU07



المصدر : من إعداد الطالبين 2025

6-3- التأثير والتأثر:

- التأثير المحتمل للمنطقة :
- إيجابي : وجود تجهيزات كثيرة يجعل الموقع مناسباً جداً للسكن الجماعي أو المشاريع المختلطة سكن + خدمات.
- سلبي : احتمال وجود ضغط مروري في الجنوب أين تتركز معظم الإدارات والمرافق.

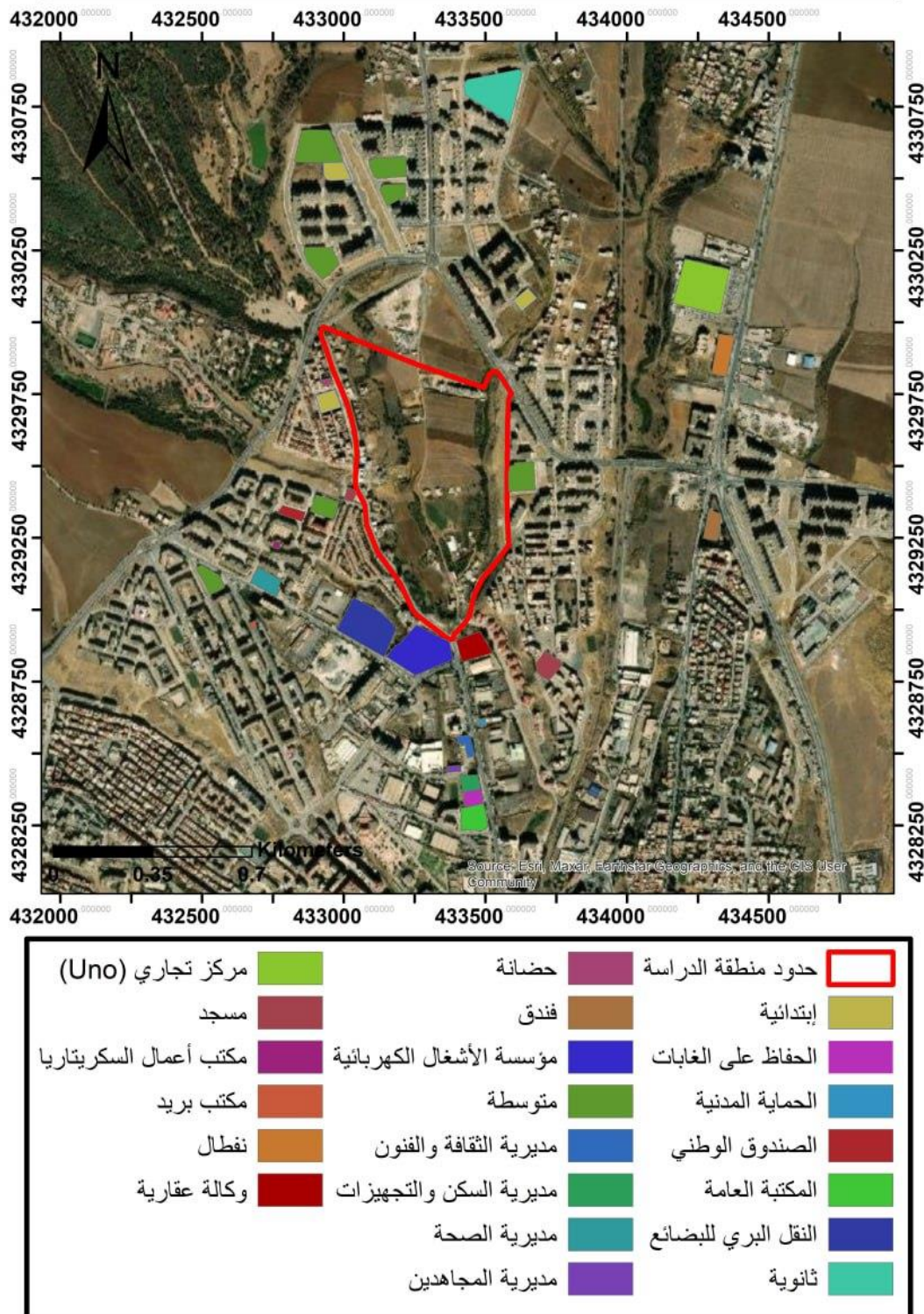
لاحظ الجدول رقم 10 . والمخطط رقم 17 .

الجدول رقم 10 : يوضح تجهيزات المحيط المجاور

نوع التجهيز	التوزيع	التأثير المحتمل
مدارس (ابتدائية، متوسطة، ثانوية)	متعددة وعلى مسافات قريبة (شمال وشرق وجنوب)	دعم استعمال سكني وراحة العائلات – يشجع الاستقرار
مسجد	غرب المنطقة	يرفع من الجاذبية الاجتماعية والثقافية
مركز تجاري UNO	غرباً	يعزز النشاط التجاري القريب من الحي
مديرية الصحة + مديرية السكن + النقل البري	متواجدة جنوباً وشرقاً	تدعم الوظائف الإدارية وتخلق حركة مرورية
حضانة ورياض أطفال	موزعة حول الحي	تدعم الجانب الأسري للحي
مؤسسة الكهرباء + البريد + الوكالات	تغطي الجوانب الخدماتية	تسهّل التمرکز السكني والخدمات
دار الثقافة، المكتبة، الحماية المدنية	على بعد متوسط	تساهم في تحسين جودة الحياة العامة

المصدر : من إعداد الطالبين 2025

المخطط رقم (17): يوضح تجهيزات المحيط المجاور لمخطط شغل الأرض AU07



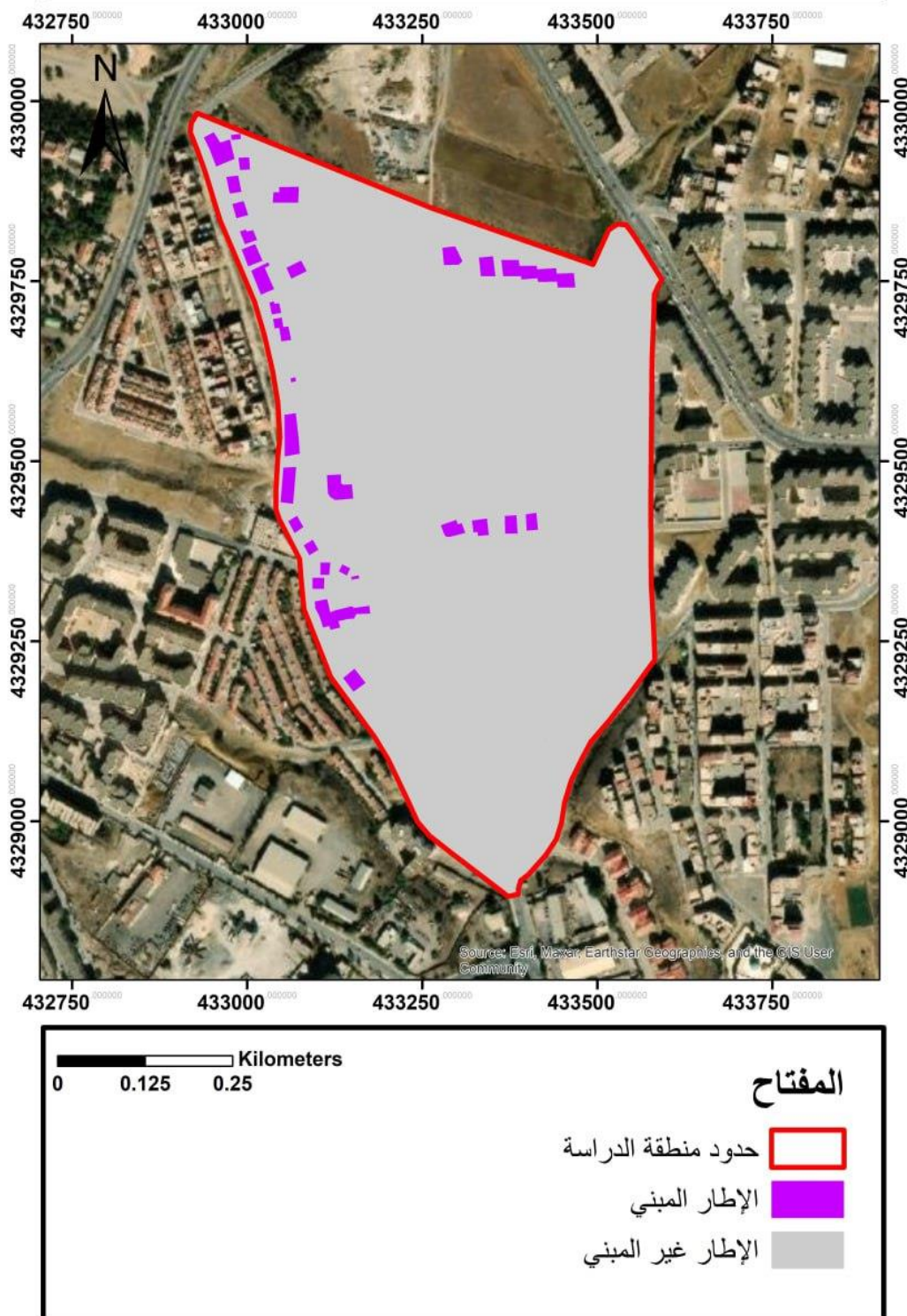
المصدر من إعداد الطالبين 2025

7- الإطار الغير مبني :

يُشكّل الإطار غير المبني النسبة الأكبر من المجال المدروس، حيث يغطي حوالي 26.44 هكتار من أصل 27.3 هكتار، أي ما يُعادل 96.12% من المساحة الكلية. هذا الرقم يعكس واقعاً عمرانياً غير مكتمل ويُبرز توفر رصيد عقاري هام يمكن استغلاله في مشاريع تهيئة مستقبلية. يتكوّن هذا الإطار من مساحات خضراء طبيعية تُقدّر بـ 1.01 هكتار (3.85%)، تلعب دوراً بيئياً وجمالياً في تحسين جودة العيش، إلى جانب مساحات شاغرة غير مستغلة تُقدّر بـ 25.23 هكتار (96.15%)، وهي أراضي قابلة للتعمير أو الاستصلاح. هذا التنوع يفتح آفاقاً واسعة أمام التخطيط الهيكلي، لكنه يُظهر في نفس الوقت نقصاً في الاستثمار العقاري والتجهيز الحضري.

- يُعد الإطار غير المبني رصييداً عمرانياً هاماً وفرصة حقيقية للتوسع والتأهيل، لكنه يتطلب رؤية تخطيطية فعّالة لضمان استغلاله بطريقة متوازنة ومستدامة. لاحظ المخطط رقم 18.

المخطط رقم (18) : يوضح الإطار الغير مبني لمخطط شغل الأرض AU07



المصدر: من إعداد الطالبين 2025

7-1- المساحات الشاغرة :

تُهيمن المساحات الشاغرة على الإطار غير المبني بنسبة 78.9%، ما يُمثل رصيّدًا عقاريًا مهمًا غير مستغل، يُمكن توجيهه نحو مشاريع تعمير مستقبلية. ومع ذلك، يعكس هذا الوضع ضعفًا في الاستغلال العمراني ويستدعي تدخلًا تخطيطيًا فعّالًا.

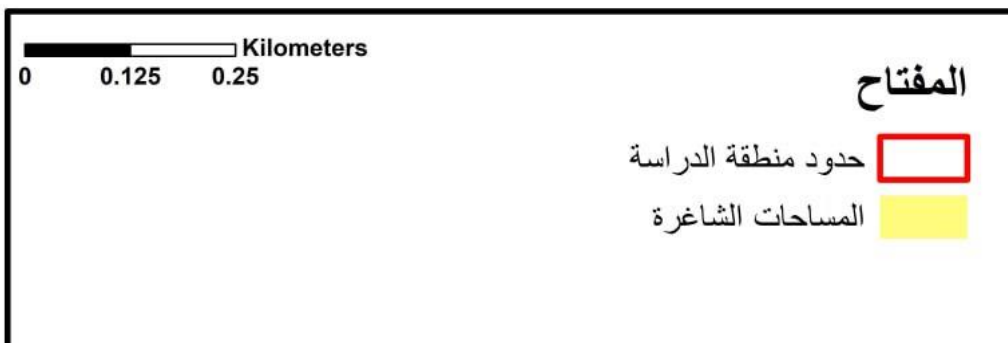
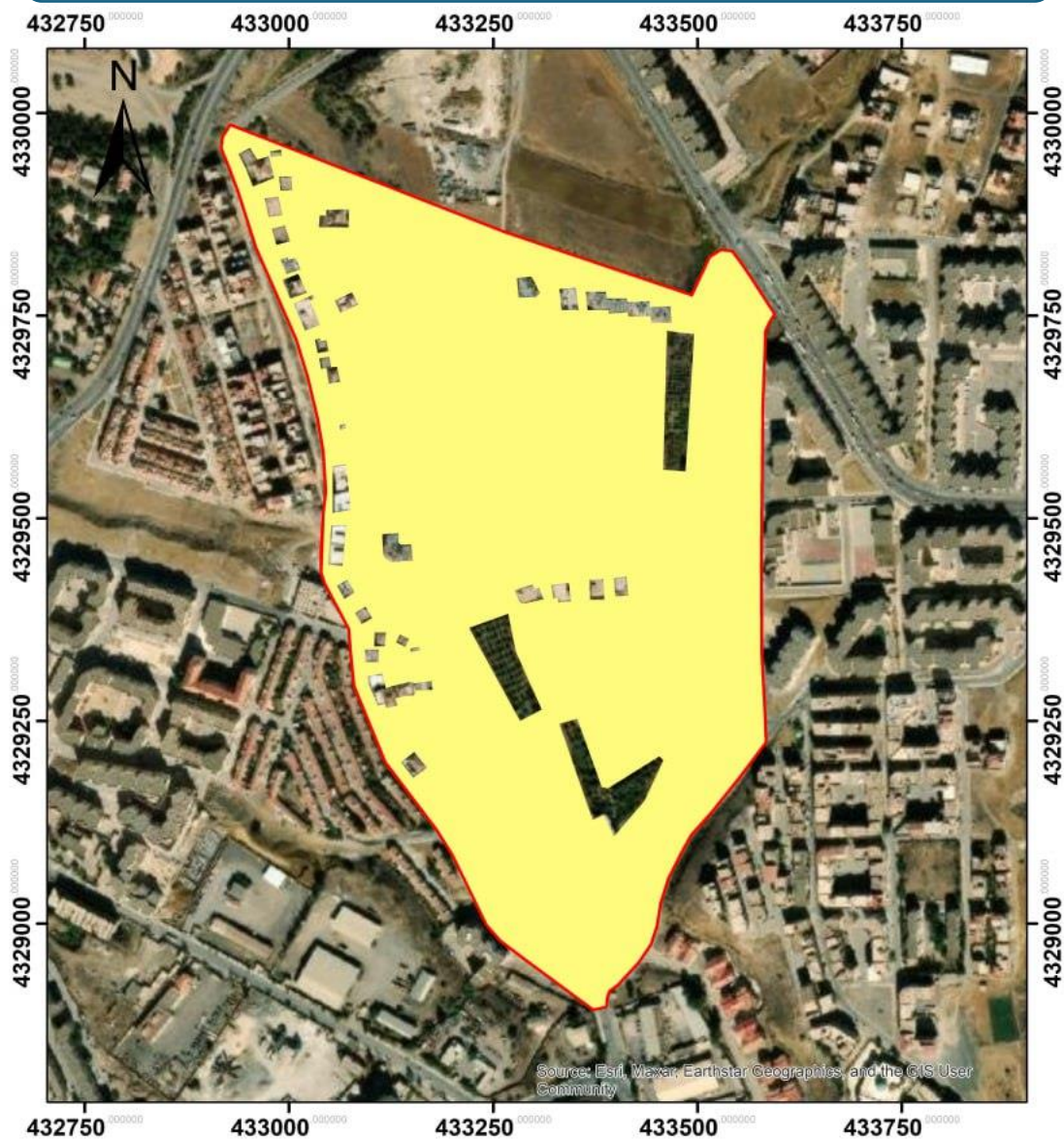
- فرصة كبيرة للتوسع العمراني، تتطلب تنظيمًا واستثمارًا مناسبًا. لاحظ الجدول رقم 11 و المخطط رقم 19 .

الجدول رقم 11 : يوضح مساحة الإطار المبني وغير المبني

النسبة المئوية	المساحة بالهكتار	
96.15	25.23	المساحة الشاغرة
3.85	1.01	المساحة المتبقية

المصدر : من إعداد الطالبين 2025

المخطط رقم (19): يوضح المساحات الشاغرة لمخطط شغل الأرض AU07



2-7- الطرق :

تتميز منطقة الدراسة بوجود طريق ثانوي وحيد وبعض الطرق الثالثة غير المعبدة، ما يجعل شبكة الطرق غير مكتملة وعاجزة عن تغطية المجال بشكل فعال. هذا الوضع يعكس نقصاً في تخطيط النقل الحضري ويؤدي إلى صعوبات في التنقل، خاصة خلال فصل الأمطار، نتيجة الاعتماد الكبير على المسالك الترابية. ويبرز من ذلك ضرورة وضع مخطط لإعادة هيكلة الطرق، يشمل إدماج الطرق غير المعبدة ضمن شبكة حضرية متكاملة وتحسين الربط الداخلي والخارجي لضمان تنقل سلس وآمن.

- شبكة الطرق ضعيفة وتفتقر إلى التهيئة، ما يستدعي تدخلاً عاجلاً لتأهيلها وضمان فعالية التنقل داخل المجال. لاحظ الصورتين رقم 08 و 09 والمخطط رقم 20 .

الصورة رقم 09 : توضح حالة الطرق الثانوية

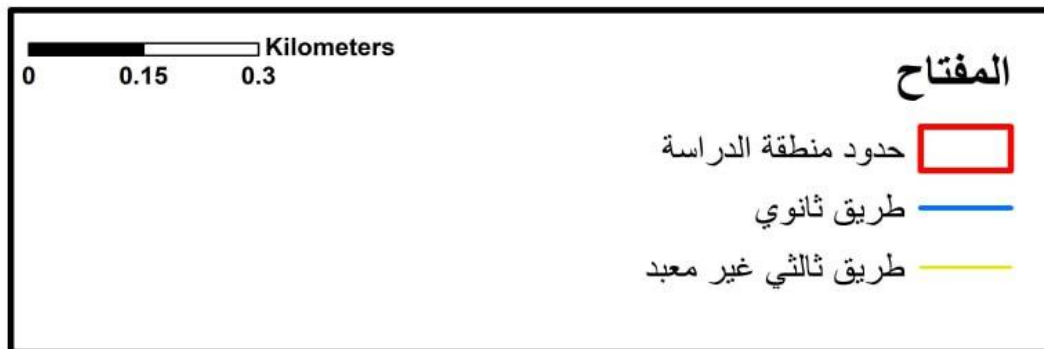
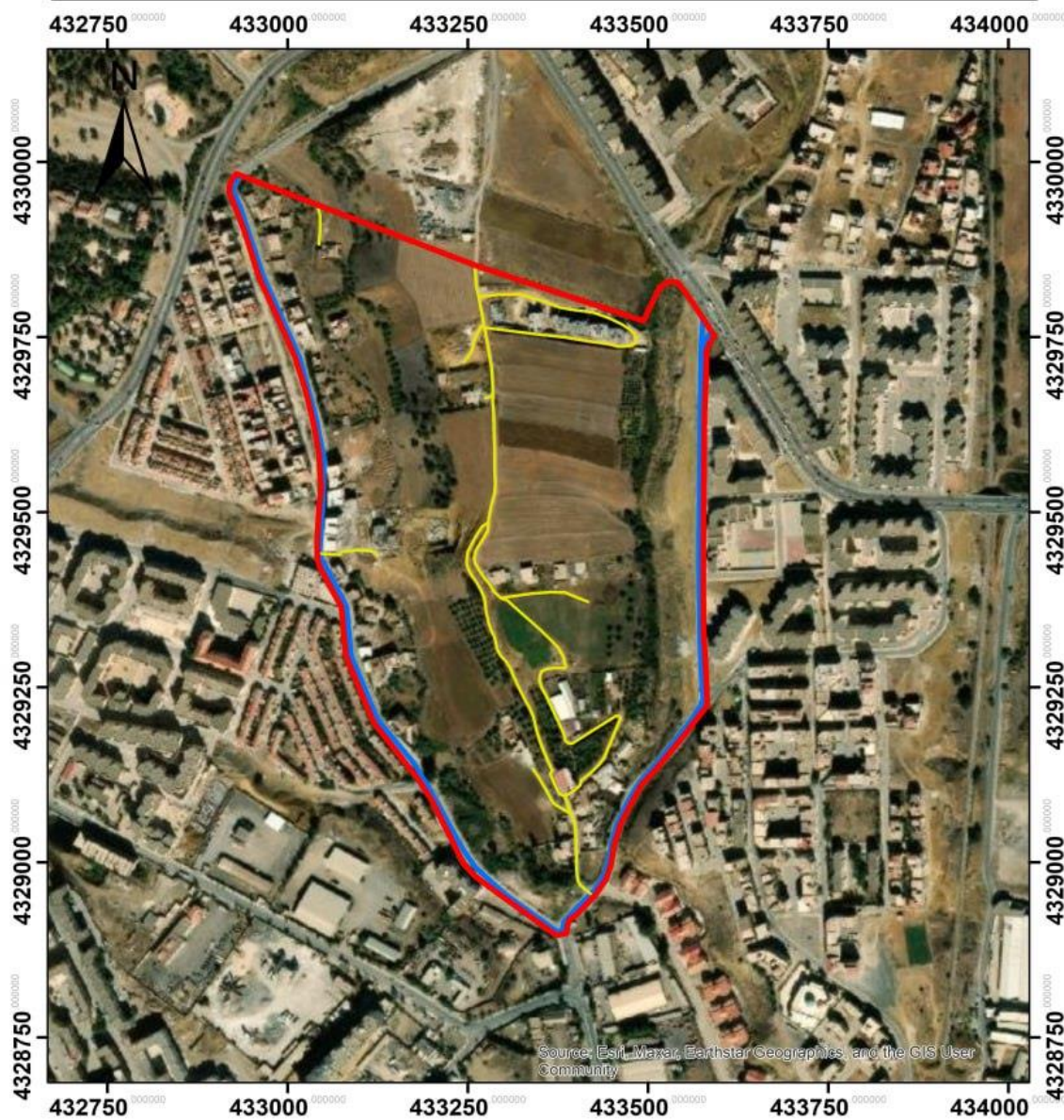


الصورة رقم 08 : توضح حالة الطرق الثالثية



المصدر : من إلتقاط الطالبين 2025

المخطط رقم (20) : يوضح الطرق داخل مخطط شغل الأرض AU07



المصدر من إعداد الطالبين 2025

3-7- المنافذ :

رغم أن عدد المنافذ يُعتبر كافيًا نظريًا، إلا أن توزيعها غير منتظم، حيث يُسجّل ضعف ملحوظ في النصف الشرقي الذي يحتوي فقط على منفذين، ما قد يُؤثر على مرونة التنقل وفعالية الربط المجالي. ويبرز من ذلك ضرورة تطوير بعض المنافذ الثانوية وجعلها أكثر فاعلية، خاصة إذا تم استغلال المساحات غير المبنية مستقبلاً. كما ينبغي دراسة قدرة المنافذ الرئيسية الحالية على امتصاص الضغط المروري المحتمل في حالة التوسع العمراني المرتقب، لتفادي الاختناق وضمان انسيابية حركة المرور.

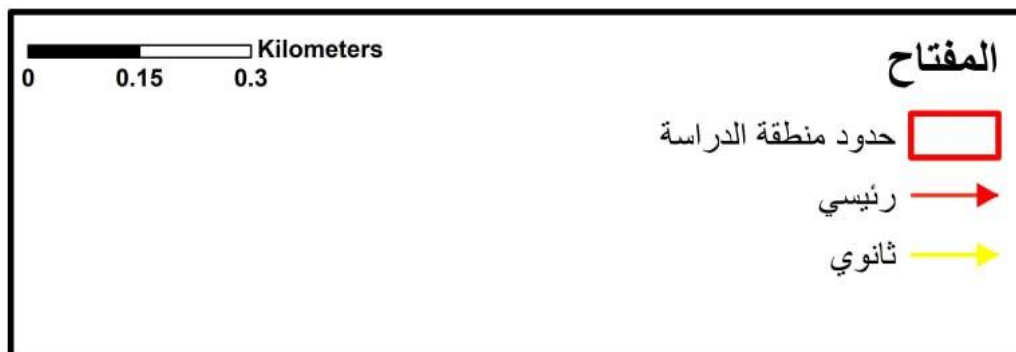
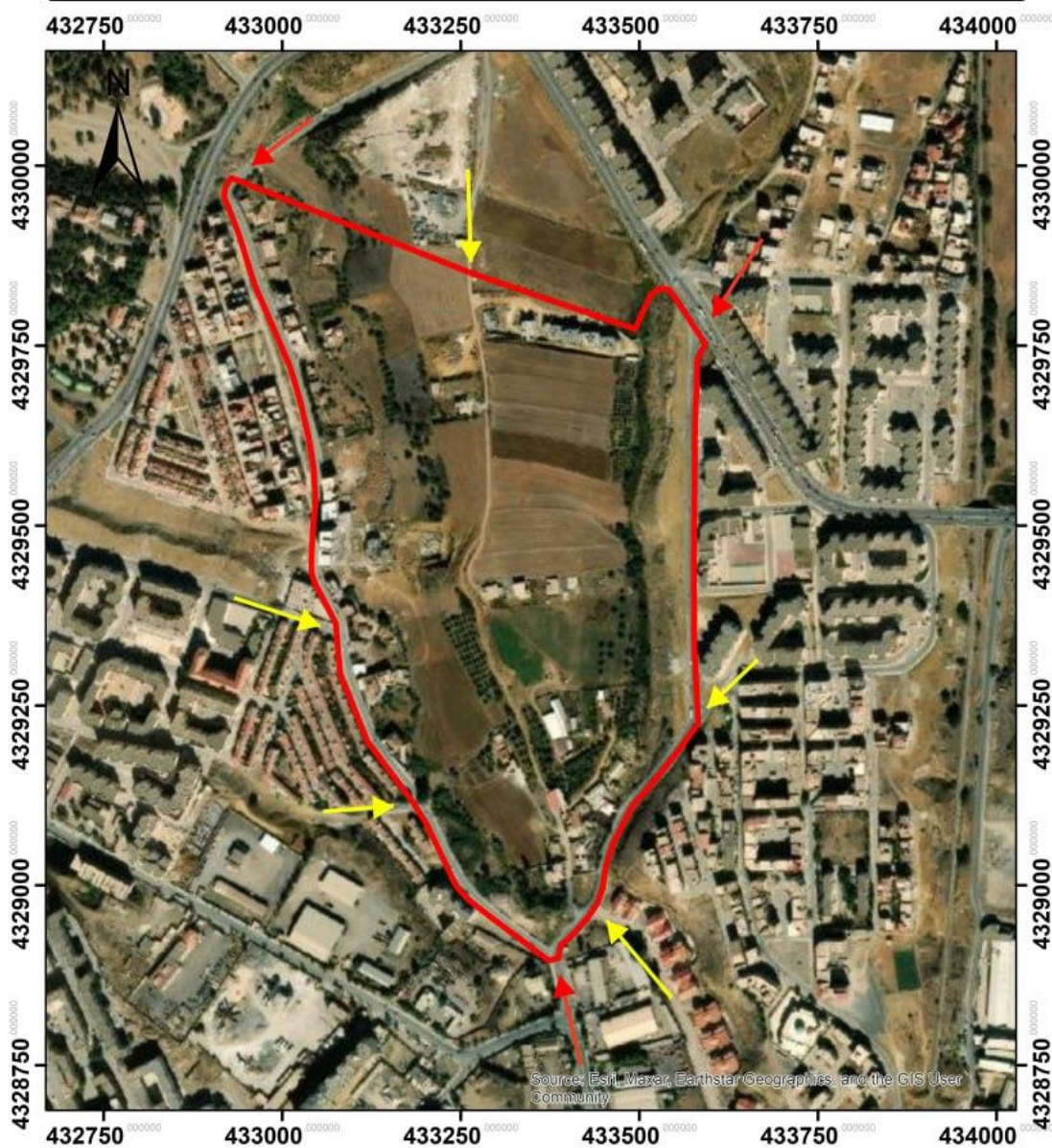
- توزيع المنافذ الحالي غير متوازن ويحتاج إلى تعزيز وتخطيط استباقي لمواكبة التوسع العمراني وضمان فعالية التنقل. لاحض الصورة رقم 10 والمخطط رقم 21.

الصورة رقم 10 : توضح المنفذ الرئيسي للجهة الجنوبية



المصدر : من إنقاط الطالبين 2025

المخطط رقم (21) : يوضح المنافذ الموجودة بمخطط شغل الأرض AU07



المصدر من إعداد الطالبين 2025

4-7- المساحات الخضراء :

تُقدَّر المساحات الخضراء ضمن مجال الدراسة بحوالي 5.45 هكتار، أي ما يعادل 21% من المساحة الإجمالية، وهي نسبة معتبرة من حيث الكم. غير أن هذه المساحات تُسجَّل تَمَرَكْزًا في الجزء الجنوبي والوسيط، مقابل نقص واضح في الشمال الشرقي، ما يكشف عن توزيع غير متوازن. كما أنها تفتقر إلى الاندماج الوظيفي مع المرافق والسكنات، ما يُضعف دورها كمكوّن عمراني فعّال في تحسين الإطار المعيشي.

- توفر جيد من حيث الكم، لكن بفعالية محدودة على المستوى الوظيفي، يستوجب إعادة التوزيع والتكامل مع باقي عناصر التهيئة. لاحظ الجدول رقم 12 والصورة رقم 11 والمخطط رقم 22.

الجدول رقم 12 : يوضح المساحة الكلية للمساحات الخضراء

النسبة المئوية	المساحات بالهكتار	
3.85	1.01	المساحات الخضراء
96.15	25.23	الاطار الغير مبني

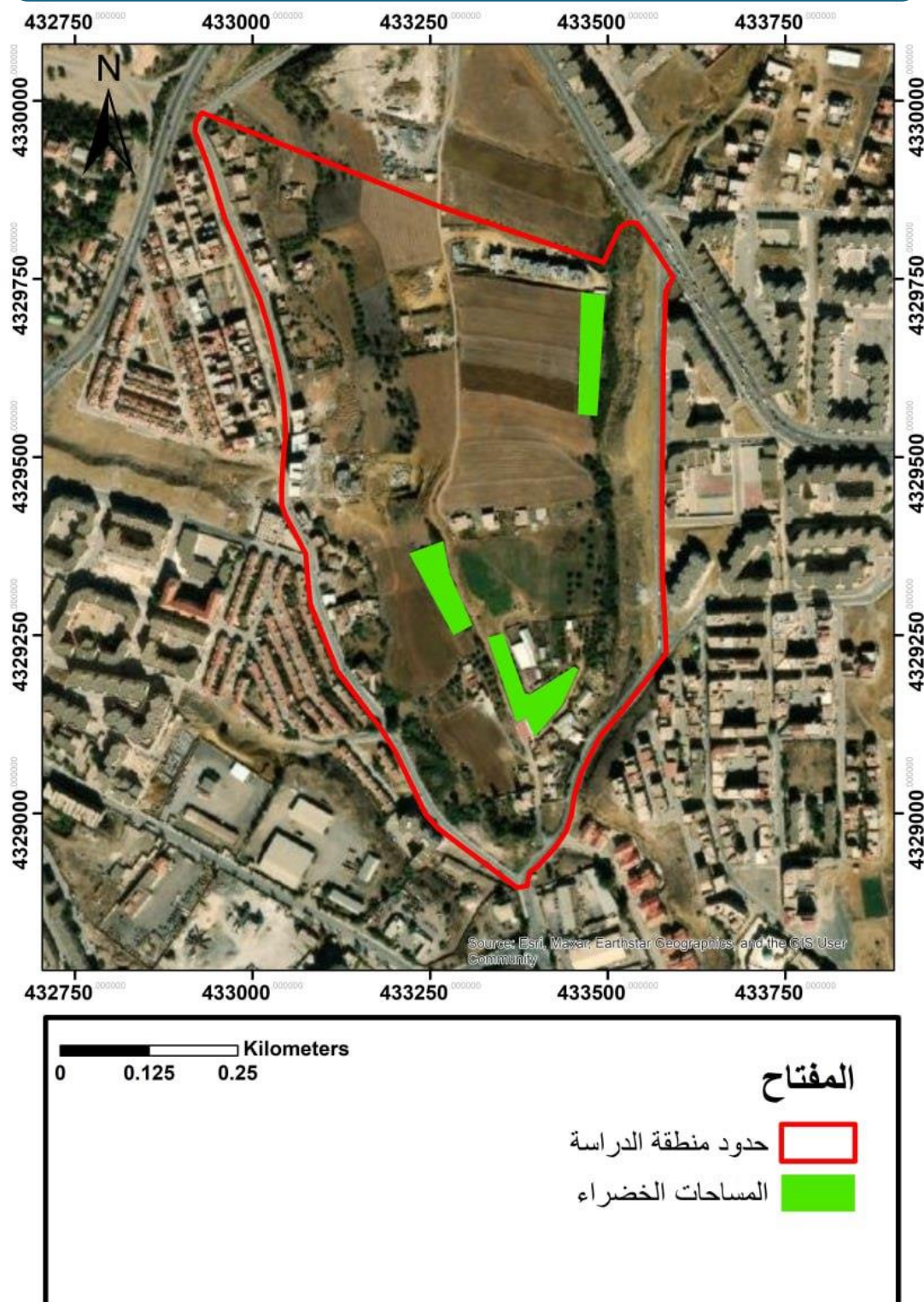
المصدر : من إعداد الطالبين 2025

الصورة رقم 11 : توضح المساحات الخضراء



المصدر : من إلتقاط الطالبين 2025

المخطط رقم (22) : يوضح المساحات الخضراء بمخطط شغل الأرض AU07



المصدر : من إعداد الطالبين 2025

7-5-التشجير:

تتضمن منطقة الدراسة مساحات مشجرة معتبرة، ما يُضفي على أجزاء منها طابعًا فلاحيًا أو شبه فلاح، خصوصًا في الأطراف غير المعمّرة. يُعد هذا الغطاء النباتي عنصرًا بيئيًا هامًا يمكن استثماره في إطار التهيئة المستقبلية، سواء عبر الحفاظ على الطابع الطبيعي للمجال أو عبر تحويله إلى فضاءات خضراء منظمة تُعزّز جودة العيش وتُدعم التوازن البيئي داخل المنطقة.

- الطابع المشجر يمثل فرصة بيئية تُعزّز الجاذبية المحلية، وينبغي إدماجه بذكاء ضمن رؤية تهيئة مستدامة. لاحظ الصورة رقم 12 .

الصورة رقم 12 : توضح المساحات المشجرة



المصدر : من إلتقاط الطالبين 2025

8- التأثير العمراني في منطقة الدراسة :

1-8- أعمدة الإنارة :

تتركز أعمدة الإنارة أساسًا على طول المسارات والطرق، خاصة في الجوانب الغربية والجنوبية من المجال، مما يوفر تغطية مقبولة نسبيًا في هذه المناطق. في المقابل، تُسجل نقائص واضحة في الجهة الشرقية والشمالية الشرقية، التي تكاد تخلو من الإنارة العمومية، ما يؤثر سلبيًا على الإحساس بالأمان ويُقلل من فعالية الاستعمال الليلي للفضاء.

- تغطية الإنارة غير متوازنة، وتستدعي توسيع الشبكة لتشمل المناطق غير المضاءة، خصوصًا في الشمال الشرقي، لضمان أمن وراحة السكان. لاحظ الصورة رقم 13. والمخطط رقم 23.

الصورة رقم 13 : توضيح أعمدة الإنارة



المصدر : من التقاط الطالبين 2025

المخطط رقم (23) : يوضح توزيع أعمدة الإنارة بمخطط شغل الأرض AU07



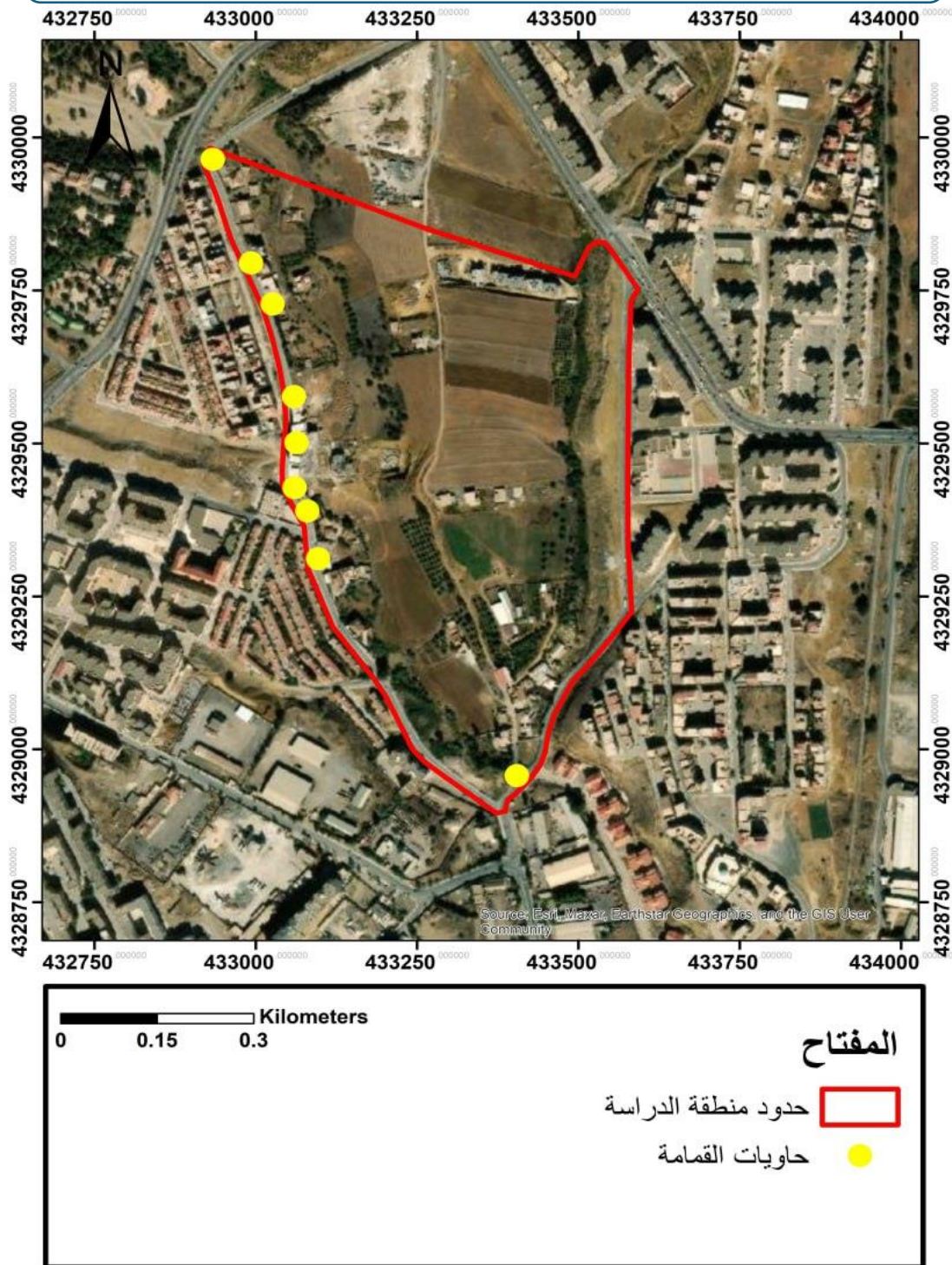
المصدر : من إعداد الطالبين 2025

2-8- حاويات القمامة :

يُسجَل في مجال الدراسة توزيع غير متوازن ومحدود لحاويات النفايات، ما يُؤلّد احتمالية ظهور نقاط سوداء لتراكم الأوساخ، خاصة في المناطق التي لا تشملها التغطية. هذا الوضع يُضعف من جودة الإطار البيئي ويؤثر على النظافة العامة. ويُوصى بتعزيز شبكة توزيع الحاويات لتشمل مختلف أطراف المنطقة، بما يُشجّع على السلوك البيئي السليم ويحسن من نظافة المحيط.

- نقص في توزيع الحاويات يؤدي إلى مخاطر بيئية، ويستوجب تدخلاً لتوسيع التغطية وتحسين شروط النظافة. لاحظ المخطط رقم 24.

المخطط رقم (24) : يوضح توزيع حاويات النفايات بمخطط شغل الأرض AU07



المصدر: من إعداد الطالبين 2025

9- الايجابيات والسلبيات :

الجدول رقم 13 : الايجابيات والسلبيات

السلبيات	الايجابيات
- ضعف واضح في شبكة الطرق (وجود طريق ثانوي وبعض الطرق غير المعبدة فقط)	- توفر كبير للمساحات غير المبنية (94.6%)، يُمثّل فرصة للتوسع العمراني والتهيئة المستقبلية.
- توزيع غير متوازن للمنافذ، خاصة في النصف الشرقي.	- نسبة معتبرة من المساحات الخضراء (21%)، تُعزز الجاذبية البيئية وتوفر متنفساً طبيعياً.
- انعدام التكامل الوظيفي للمساحات الخضراء مع المرافق والسكنات.	- وجود مساحات مشجرة، ما يعكس طابعاً شبه فلاحي يمكن إدماجه ضمن رؤية بيئية مستدامة.
- تشتت عمراني وضعف في الكثافة (البنيات تشغل 5.4% فقط من المجال)	- انحدار طبيعي متوسط واتجاه تصريف واضح، ما يُسهّل عمليات التهيئة والتصريف.
- هيمنة السكن الفردي وغياب البنيات الجماعية أو المرتفعة.	- ملكيات خاصة للعقار، ما يُبسّط إجراءات الاستثمار العقاري مقارنة بوجود أراضي تابعة للدولة.
- تفاوت في جودة السكن بين الشمال (أفضل) والجنوب (أسوأ).	- توفر عدد نظري كافٍ من المنافذ، يمكن تطويره لتحسين الولوج.
- نقص الإنارة في الشمال الشرقي.	- تغطية مقبولة للإنارة في الجهة الغربية والجنوبية.
- توزيع غير كافٍ لحاويات النفايات، مما يهدد بظهور نقاط سوداء.	
- غياب تجهيزات عمومية داخل المجال (مدارس، مرافق صحية...).	

المصدر : من إعداد الطالبين 2025

إستنتاج :

يعاني النسيج العمراني الحالي من نقص واضح في التجهيزات الكبرى الضرورية، حيث يُسجّل ضغط كبير على المرافق الصحية نظراً للضغط الكبير في المستشفى . حيث أصبح لا يستجيب لحاجيات السكان المتزايدة ، إلى جانب الضغط المسلط على السوق المغطى والمركز التجاري مما أدى إلى فكرة إنشاء مركز تجاري داخل المخطط . كما يلاحظ انعدام شبه كلي في المساحات الخضراء ، ما ينعكس سلباً على جودة الحياة ويحدّ من فرص الترفيه والاستجمام داخل المدينة .

خلاصة الفصل الثالث :

تناول الفصل الثالث دراسة تحليلية لمخطط شغل الأرض AU07 الواقع في الجهة الشمالية الغربية من مدينة البويرة، يُصنّف هذا المجال كمنطقة شبه فارغة ذات طابع ريفي، يفتقر إلى التجهيزات والمرافق العمومية، مما يجعله مرشحاً لاحتضان مشاريع عمرانية مستقبلية تساهم في توجيه الامتداد الحضري بشكل منظم.

تم تحليل مختلف الجوانب المتعلقة بالمخطط، من بينها الطبيعة القانونية التي تبين أن الأرض ذات ملكيات خاصة، والطوبوغرافيا الملائمة نسبياً للتعمير، مع توفر شبكة صرف طبيعي. كما أظهرت الدراسة ضعفاً كبيراً في الإطار المبني.

بيّنت الدراسة أن النمط السائد هو السكن الفردي المتناثر، في ظل غياب للسكنات الجماعية، بالإضافة إلى تباين في جودة السكن، ووجود فوارق عمرانية بين الشمال والجنوب. كما تُسجّل نقائص عديدة في البنية التحتية، أبرزها شبكة طرق ضعيفة، منافذ غير متوازنة، ونقص في التغطية بالإضاءة وحوايات النفايات.

ورغم توفر مساحات خضراء ومشجرة بنسبة مقبولة من حيث الكم، إلا أنها غير مندمجة وظيفياً مع باقي المرافق، مما يُضعف من أثرها البيئي والمعيشي.

في المجمل، خلّص الفصل إلى أن الموقع يُمثّل فرصة حقيقية لإعادة التهيئة الحضرية، لكنه يتطلب تدخلاً تخطيطياً متكاملًا يأخذ بعين الاعتبار النقص المسجّل في التجهيزات الكبرى (كمستشفى، مركز تجاري، سوق مغطى)، وكذا الحاجة إلى تحسين الإطار المعيشي من خلال تعزيز البنية التحتية والمساحات الخضراء.

الفصل الرابع

إقتراح التهيئة :

تهيئة مخطط شغل الأرض AU07

- تمهيد الفصل الرابع
- نوع التدخل : التهيئة الحضرية
- الأهداف
- البرمجة العمرانية
- التهيئة
- مبادئ التهيئة العمرانية
- المخطط النهائي
- دفتر الشروط
- خلاصة الفصل الرابع

- تمهيد الفصل الرابع :

بعد الدراسة التحليلية لمدينة البويرة و منطقة الدراسة (مخطط شغل الأرض AU07) ، تم الوصول إلى مجموعة من المعطيات المبدئية التي من شأنها أن تساعدنا في إعداد و توجيه عملية التهيئة في هذا المجال ، حيث سنباشر مرحلة المشروع التقني الذي يتضمن عمليات التهيئة ، ومبادئ التهيئة و كذا مخطط التهيئة ، و هي الشروط اللازمة من أجل بلوغ الهدف المسطر و هو تهيئة قطب حضري و تكييف اتجاهاته (مجاليا و وظيفيا) مع المحيط المجاور و نسيج المدينة .

1- نوع التدخل : التهيئة الحضرية :

تتمثل في إعداد وتخطيط المجال العمراني بشكل منظم ومدرّوس بهدف إنشاء منطقة جديدة تتميز بوظائف متنوعة (سكنية، اقتصادية، ترفيهية...) ، تسهم في تنمية المدينة وتخفيف الضغط عن المراكز التقليدية ، وضمان التناسق مع المحيط العمراني والاجتماعي والبيئي .

- الأهداف :

- تحقيق التوازن العمراني : من خلال تخفيف الضغط على وسط المدينة وتوزيع السكان والأنشطة بشكل متوازن .
- تحسين جودة الحياة : بتوفير بيئة حضرية ملائمة للسكن والعمل والترفيه .
- دعم التنمية الاقتصادية : عبر خلق مناطق جديدة للاستثمار ، وفرص عمل ، وتنشيط الحركة التجارية والخدمات .
- توفير التجهيزات والبنى التحتية : بشكل حديث وفعال يواكب متطلبات السكان المستقبلية .
- الاستجابة للنمو الديمغرافي : باستيعاب الزيادة السكانية المتوقعة في بيئة مخططة ومنظمة .
- المحافظة على البيئة : من خلال إدماج المناطق الخضراء والمرافق المستدامة في التصميم الحضري .
- الاندماج المجالي : عبر ربط القطب الجديد بالشبكات الطرقية ووسائل النقل لضمان التكامل مع باقي أجزاء المدينة .

- الإقتراحات :

- تهيئة المساحات الخضراء و مساحات اللعب و الساحات العمومية .
- اقتراح مساحات خضراء حسب متطلبات الحي .
- تأثيث الحي بمختلف الأثاث الحضري حسب المبادئ و الاحتياجات .
- إعادة توزيع تموضع أماكن رمي القمامة و زيادة عدد الحاويات .
- تهيئة المساحات الشاغرة و ذلك ببرمجة التجهيزات التي يحتاج إليها الحي .

2- البرمجة العمرانية :

حاولنا من خلال هذه العملية برمجة تجهيزات لها تأثير مجالي يشمل المدينة وتجهيزات لها تأثير يخدم احياء المحيط المجاور وتجهيزات توسكنات خاصة بمخطط شغل الاراضي محل الدراسة وكانت العملية كالتالي :

- المعطيات :

الجدول رقم 14 : معطيات البرمجة

المعطيات	
تعداد سكان مدينة البويرة	145200 ن
معدل النمو	1.25
معدل شغل المسكن	6 أفراد
تصنيف المدينة	الصنف الثالث عدد سكانها من 50000 الى 150000 نسمة
الوحدات العمرانية	وحدة قاعدية 253 مسكن
	وحدة جوار 760 مسكن
	مجمع وحدة جوار 1520 مسكن
	حي سكني 4440 مسكن

المصدر من إعداد الطالبين 2025

2-1- حساب عدد السكان : على المدى القريب 5 سنوات

$$P_{2029} = P_{2024} \times (1 + 1.25/100)^5$$

$$P_{2029} = 145200 \times (1 + 1.25/100)^5$$

$$P_{2029} = 154505 \text{ hab}$$

الزيادة السكانية : 9305 ن

2-2- حساب الاحتياج السكاني :

لدينا : - معامل شغل المسكن : 6

- الزيادة السكانية : 9305 ن

- عدد السكنات غير المشغولة : 244 مسكن

$$9305 \div 6 = 1551 \text{ Logts}$$

$$1551 - 244 = 1307 \text{ Logts}$$

ومنه الاحتياج السكني هو : 1307 مسكن

3-2- حساب مساحة التدخل :

مساحة التدخل = المساحة الكلية - المساحة المبنية

$$27.3 - 1.06 = 26.24 \text{ هكتار}$$

4-2- حساب مساحة التجهيزات :

بما أن عدد سكان مدينة البويرة هو 145200 نسمة وحسب كتاب الشبكة النظرية المعتمد من طرف CNRU مساحتها 26.529 هكتار .

الجدول رقم 15 : التجهيزات المقترحة

المساحة م ²	التجهيزات اللازمة
10800 م ²	مدرسة
4500 م ²	ثانوية
575 م ²	بيت الشباب
1000 م ²	قاعة متعددة الرياضات
3218 م ²	صالة رياضية متخصصة
6436 م ²	مجال رياضي خارجي
حسب المعيار (عدد السكان)	خدمات تجارية من الدرجة الأولى 1

المصدر من : إعداد الطالبين 2025

5-2- مساحة الطرق :

تمثل 20 % من S_{rn}

$$26.24 \div 20 = 1.312 \text{ هكتار}$$

المساحة المتبقية :

$$24.928 - 1.312 = 23.616 \text{ هكتار}$$

6-2- مساحة مواقف السيارات :

معدل إمتلاك السيارة هو سيارة واحدة لكل 3 شقق

$$S_{st} = 244 \times 12.5 = 3050$$

$$S_{st} = 0.305 \text{ ha}$$

عدد المواقف : 82 موقف

7-2- المساحات الخضراء :

عدد السكان 9305 ساكن

نسبة الفرد الواحد 5 م²

ومنه المساحات الخضراء $46525 = 5 \times 9305$ م² . أي 4.65 هكتار .

3- تجهيزات المحيط المجاور:

3 إبتدائيات

7 متوسطات

2 مساجد

مؤسسة الحفاظ على الغابات

الحماية المدنية

الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الوطنية

المكتبة العامة

النقل البري للبضائع

ثانوية

2 حضانة

فندق

مؤسسة الأشغال الكهربائية

مديرية الثقافة والفنون

مديرية السكن والتجهيزات العمومية

مديرية الصحة

مديرية المجاهدين

مركز تجاري أنو (Uno)

مكتب أعمال السكرتيريا و الإستشارة الإدارية

مكتب بريد

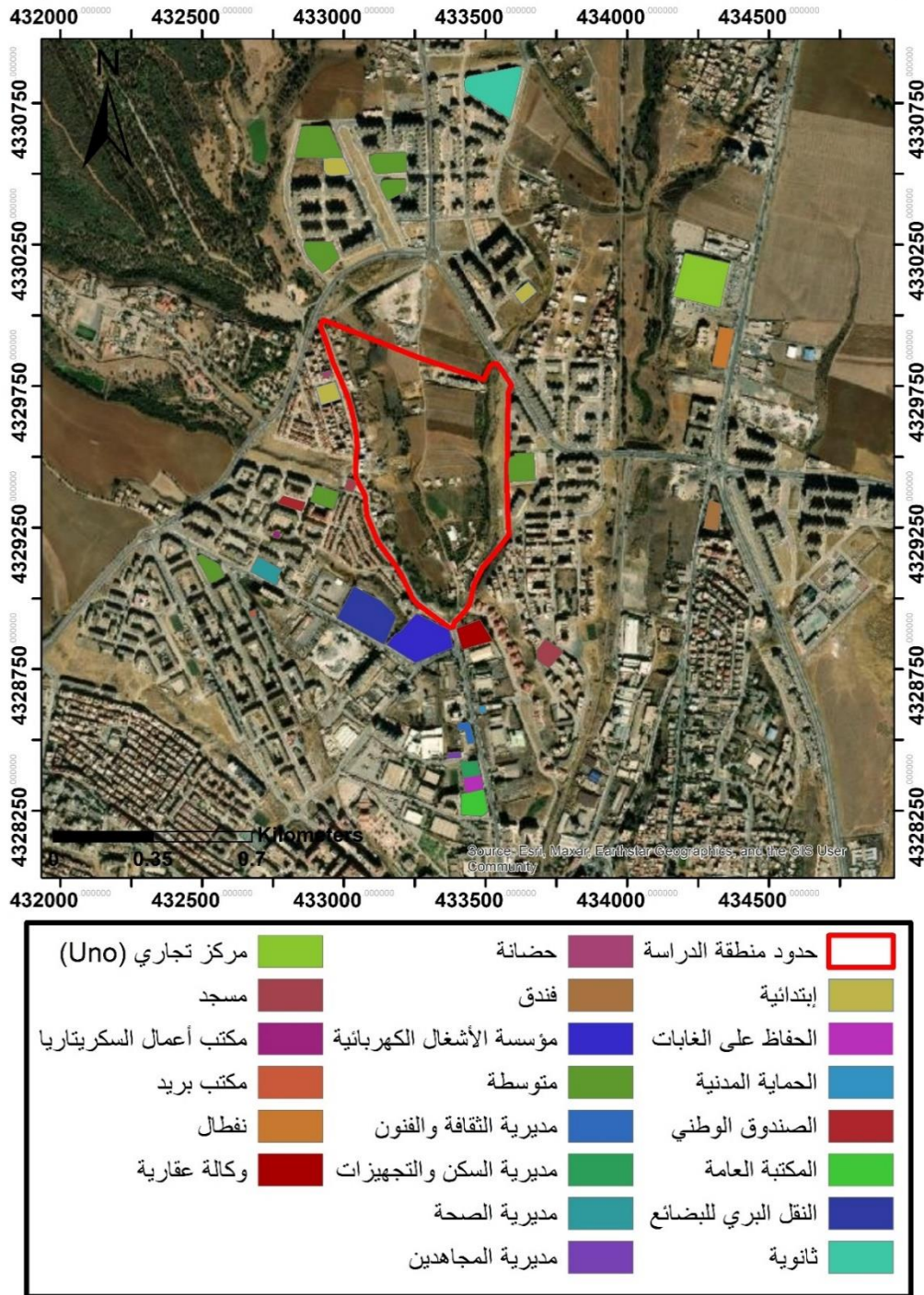
محطة نفطال

وكالة عقارية

- بالإضافة إلى بعض التجهيزات الومرافق الضرورية ، وخدمات تجارية أخرى مثل (الصيدليات ، محلات تجارية).

لاحظ المخطط رقم 25 .

المخطط رقم (25) : بوضج تجهيزات المحيط المجاور لمخطط شغل الارض AU07



المصدر: من اعداد الطالبين 2025.

يوضح المخطط توزيع التجهيزات المختلفة في المحيط المجاور لمخطط شغل الأرض Au07 بمدينة البويرة ، حيث يُبين المفتاح تنوع المرافق العمومية كالمؤسسات التعليمية ، الإدارية ، الأمنية ، الصحية ، والثقافية ، بالإضافة إلى المرافق التجارية والدينية . ويُظهر التمرکز الجيد لهذه التجهيزات حول حدود منطقة الدراسة (مخطط شغل الأرض Au07) أن المحيط يتمتع ببنية تحتية متكاملة وقادرة على دعم أي عملية تهيئة عمرانية مستقبلية داخل المخطط ، مما يعزز من قابلية المنطقة لاستيعاب تجهيزات إضافية لخلق ديناميكية جديدة تمثل قطب حضري أو إعادة توجيه الضغط العمراني من وسط المدينة لتخفيف الضغط .

4- التهيئة :

تتمثل التهيئة في التدخل التخطيطي والتنظيمي الرامي إلى إعداد قطب حضري جديد ، بغرض تخفيف الضغط العمراني والوظيفي على مركز المدينة ، وخلق ديناميكية عمرانية جديدة ومتوازنة . وتُعد هذه التهيئة أداة أساسية لإعادة توزيع السكان والأنشطة الاقتصادية والاجتماعية ، وضمان استغلال أمثل للمجال .

تسعى التهيئة إلى تقديم تصور شمولي ومتوازن يعيد تشكيل المجال ويضمن التكامل بين بنياته المختلفة ، من خلال إعداد وتنظيم الفضاءات بما يتلاءم مع حاجيات السكان الحالية والمستقبلية . وذلك من خلال أهداف رئيسية تشمل :

- تهيئة قطب حضري جديد يساهم في امتصاص التوسع العمراني المتزايد ويقلل من حدة الضغط على مركز المدينة .
- تنظيم استعمالات الأرض وفق تصور متكامل ومتوازن يضمن حسن توزيع المرافق والتجهيزات العمومية .
- إدماج الأبعاد البيئية والاجتماعية والاقتصادية ضمن تصور تنموي مستدام للقطب الحضري الجديد .
- خلق أقطاب جذب جديدة تساهم في تنشيط الحركة الاقتصادية والاجتماعية على المستوى المحلي .
- تحقيق التوازن المجالي بين مختلف مناطق المدينة وضمان العدالة في توزيع الخدمات والمرافق .
- تصحيح الاختلالات المجالية والعمرانية عبر إعادة توجيه النمو الحضري إلى مناطق غير مستغلة .
- تحديد هيكلية عمرانية واضحة تعتمد على بنية طرقية فعالة وتوزيع وظيفي عقلاني للمجال .
- الربط بشبكات النقل والتجهيزات الكبرى لدمج القطب الجديد ضمن الديناميكية الحضرية العامة .
- تشجيع الاستثمار وخلق فرص الشغل من خلال توفير فضاءات مهيأة للأنشطة الاقتصادية .
- إرساء تصور حضري مرن قابل للتكيف مع متطلبات التنمية المستقبلية والتحول المجالية .

5- مبادئ التهيئة العمرانية :

ترتكز عملية التهيئة الحضرية المقترحة على مجموعة من المبادئ الأساسية التي تهدف إلى ضمان مشروع عمراني مستدام، مندمج، ومتوازن، يأخذ بعين الاعتبار حاجيات السكان الراهنة والمستقبلية:

1-5- اختيار موقع مركزي ومحقق للتنمية :

تم اختيار موقع المشروع ضمن المنطقة AU07 ، باعتباره منطقة ذات قابلية عالية للتطوير ومتصلة بباقي النسيج الحضري لمدينة البويرة، ما يُسهل التكامل الوظيفي والنمو المستقبلي.

2-5- احترام الترابط مع السياقات العمرانية المحيطة :

يُراعى في تصميم المشروع الحفاظ على الاستمرارية مع الأحياء المجاورة، من خلال ربط الطرقات الرئيسية وتوفير الممرات الحيوية لتسهيل التنقل والانفتاح.

3-5- هيكلة شبكة الطرق بشكل فعال :

تم تصميم شبكة طرق داخلية تسهل الوصول إلى مختلف المرافق، مع مراعاة التدرج الهرمي (طرق رئيسية، ثانوية، وممرات داخلية)، وضمان السلامة والحركية السلسة.

4-5- توزيع التجهيزات العمومية بشكل متوازن :

تم تخصيص فضاءات استراتيجية لإنجاز مرافق حيوية مثل:

- مركز تجاري (مول)

- سوق مغطى

- مستشفى

وذلك بهدف تلبية حاجيات السكان وتقريب الخدمة منهم.

5-5- تنويع وتوزيع النسيج السكني :

يشمل المخطط الحفاظ على السكن الفردي و انشاء سكنات جماعية، مع إدماج حي سكني جماعي يضم حوالي 10 كتل (blocs)، لضمان تنوّع اجتماعي وتوفير عروض سكن ملائمة لمختلف الشرائح.

6-5- إدماج المساحات الخضراء ومناطق الترفيه :

تم تخصيص حدائق حضرية ومساحات لعب مفتوحة، ومناطق خضراء موزعة داخل النسيج السكني، بهدف خلق بيئة صحية ومنتعّس طبيعي للسكان، بما يعزز جودة الحياة.

6- التدخل :

6-1- توزيع الجزيرات :

في هذا المخطط الذي يظهر بوضوح تقسيم المساحة إلى 14 جزيرات متميزة، بفصل بينهم الطرق الثانوية و الثالثة .
لاحظ المخطط رقم 26 .

المخطط رقم (26) : يوضح توزيع الجزيرات

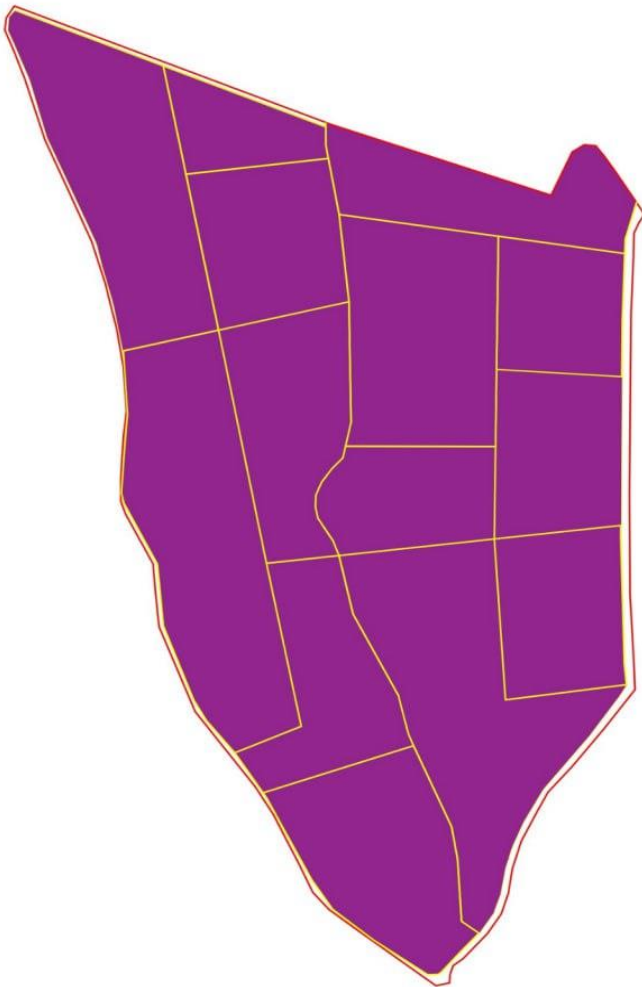
توزيع الجزيرات

المفتاح

حدود المنطقة

طرق

الجزيرات



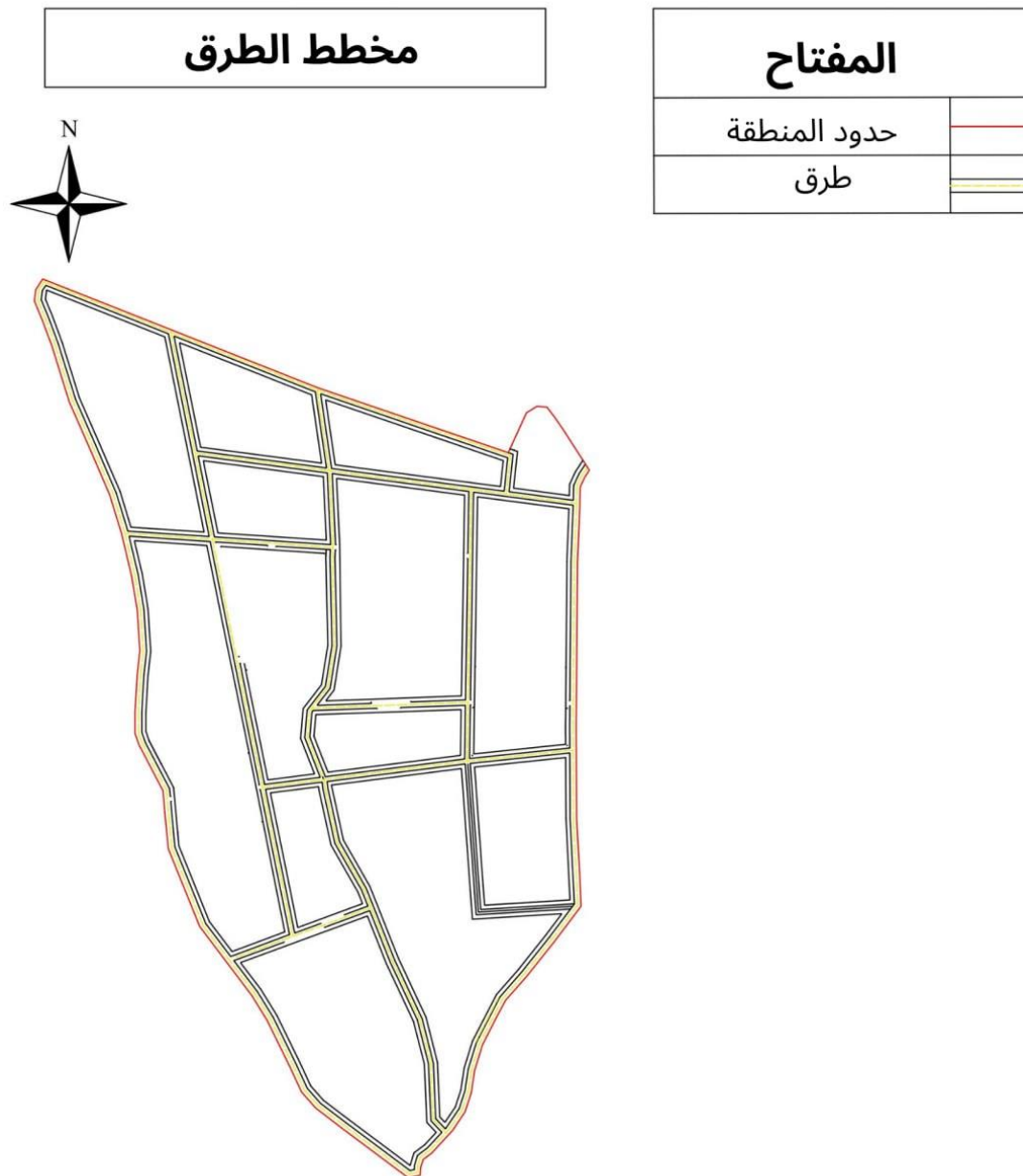
المصدر: من اعداد الطالبين 2025

2-6- التدخل على مستوى الطرقات :

تم إدراج شبكة من الطرق الثانوية والثالثية داخل الموقع لتكملة الطريق الرئيسية المحيطة به، وذلك بهدف تحسين التنقل الداخلي، وربط مختلف الوظائف (سكن، مرافق، فضاءات خضراء...) بشكل منظم. هذا التدخل يساهم في تقليل الضغط على الطرق الكبرى، ويُحقق تهيئة حضرية مرنة ومتكاملة تُراعي متطلبات الراحة والسلامة. لاحظ المخطط رقم

27.

المخطط رقم (27) : يوضح تقسيمات الطرق



المصدر: من اعداد الطالبين 2025

- تم تجهيز الطرق الداخلية بإضاءة عمومية موزعة بطريقة فعالة، تضمن وضوح الرؤية ليلاً وتعزز الإحساس بالأمان داخل الفضاء الحضري. لاحظ الصورتين رقم 14 و 15.

الصورتين رقم 14 و 15 : توضح أعمدة الإنارة



المصدر: موقع www.pinterest.fr

- تم تصميم الأرصفة بعرض مناسب يراعي حركة الراجلين، مع توفير مسارات مريحة وآمنة على جانبي الطرق، تساهم في فصل المشاة عن حركة المركبات. لاحظ الصورتين رقم 16 و 17.

الصورتين رقم 16 و 17 : توضح الأرصفة المقترحة



المصدر: موقع www.pinterest.fr

- وُضعت إشارات مرورية أفقية وعمودية لضبط وتنظيم حركة السير، ما يُسهم في رفع مستوى السلامة المرورية داخل الحي. لاحظ الصورة رقم 18.

الصورة رقم 18 : توضيح إشارة المرور المقترحة



المصدر: موقع www.pinterest.fr

- تم إنشاء ممرات مخصصة للمشاة ، تُدمج بين الجانب الوظيفي والجمالي ، وتضمن تنقلاً آمناً وسلساً داخل النسيج العمراني. لاحظ الصورتين 19 و 20.

الصورتين رقم 19 و 20 : توضيح ممرات الراجلين المقترحة



المصدر: موقع www.pinterest.fr

3-6- التدخل على مستوى التجهيزات:

في إطار السعي لإعادة تأهيل منطقة كانت تعاني من فراغ عمراني واضح ونقص حاد في التجهيزات القاعدية، قمنا بإعداد مخطط يهدف إلى خلق قطب حضري متكامل، يستجيب لحاجيات السكان على مختلف المستويات (اجتماعية، اقتصادية، صحية، ترفيهية وترفيهية). ومن بين أبرز التجهيزات التي تم إدراجها:

- **السوق المغطاة:** نظرًا للضغط الكبير الذي يشهده السوق الحالي في المدينة الأم، وعدم قدرته على استيعاب الطلب المتزايد، تم اقتراح إنجاز سوق جديدة داخل القطب الحضري. يهدف هذا التدخل إلى تخفيف الضغط عن السوق القائم، وتوفير فضاء تجاري منظم يخدم السكان بطريقة مباشرة. كما تم تخصيص موقف سيارات مجاور لتسهيل الوصول إلى السوق وضمان انسيابية الحركة في محيطه، ما يُعزز من فعاليته كقطب تجاري حيوي داخل المنطقة. لاحظ الصورتين 21 و 22.

الصورتين رقم 21 و 22: توضح السوق المغطى المقترحة



المصدر: موقع www.pinterest.fr

- **المركز التجاري:** يعاني المركز الحضري الحالي من نقص واضح في المرافق التجارية المتكاملة، ما يؤثر على تلبية الحاجيات اليومية والمتخصصة للسكان، ويُقلل من الحيوية الاقتصادية للمنطقة. استجابةً لهذا النقص، تم برمجة مركز تجاري حديث يضم مختلف الخدمات والمحلات، بما يُساهم في تنشيط الحركة الاقتصادية المحلية وتعزيز النشاط التجاري. كما تم تخصيص موقف سيارات واسع أمام المركز، لضمان سهولة الوصول وتخفيف الضغط المروري في المحيط القريب. لاحظ الصورة رقم 23.

الصورة رقم 23 : توضح نموذج ثلاثي الابعاد للمركز التجاري المقترح



المصدر: موقع www.pinterest.fr

- **المستشفى :** رغم توفر مستشفى على مستوى المنطقة، إلا أنه لا يستجيب بشكل كافٍ لحاجيات السكان، سواء من حيث الطاقة الاستيعابية أو نوعية الخدمات والمعدات الطبية. هذا العجز في التغطية الصحية، خاصة في الحالات الاستعجالية وبعض التخصصات، أدى إلى معاناة السكان من التنقل المتكرر نحو مناطق أخرى لتلقي العلاج. وبناءً على هذا الوضع، تم إدراج مستشفى صغير ضمن التهيئة المقترحة، لتقريب الخدمات الصحية الأساسية من المواطن، وتخفيف الضغط عن الهيكل الصحي القائم. لاحظ الصورة رقم 24 .

الصورة رقم 24 : توضح نموذج ثلاثي الابعاد للمستشفى المقترح



المصدر: موقع www.pinterest.fr

- **الثانوية :** لضمان التغطية التربوية في المستوى الثانوي، تم برمجة ثانوية جديدة داخل النسيج العمراني للقطب، ما يساهم في تقليل التنقلات اليومية للتلاميذ وتحقيق مبدأ القرب في الخدمات التعليمية.
- **مركز الأمن :** لضمان الأمن والاستقرار في المنطقة، تم تخصيص موقع لمركز أمن، ما يعزز الشعور بالأمان لدى السكان ويساعد على ضبط النظام العام داخل هذا القطب الجديد.
- **الفندق :** كدعم للجانب الاستثماري والسياحي، تم برمجة فندق لخدمة الزوار والمستثمرين المستقبليين، ما يعكس رؤية تنموية متكاملة
- **القاعة المتعددة الرياضات والصالة الرياضية المتخصصة :** لتوفير فضاءات رياضية متنوعة ومفتوحة لكل الفئات، من بينها محترفين وممارسين هواة، كما تساهم هذه التجهيزات في تنشيط الحياة الرياضية والشبابية.
- **بيت الشباب :** كمرفق موجه للشباب، يعزز النشاطات الثقافية والاجتماعية، ويوفر فضاءً للإبداع والتبادل بين مختلف الفئات.

استنتاج :

كل هذه التجهيزات جاءت في إطار رؤية شاملة لتهيئة قطب حضري جديد ومتوازن، يسعى لتحقيق تنمية محلية مستدامة من خلال توفير مختلف الخدمات الضرورية، والتقليل من الضغط على المدينة الحالية، وتحسين نوعية الحياة لسكان المنطقة. لاحظ المخطط رقم 28 .

المخطط رقم (28) : يوضح التجهيزات المقترحة

مخطط التجهيزات



المفتاح

حدود المنطقة	
طرق	
خدمات تجارية	
مركز أمن	
ثانوية	
سوق مغطاة	
مركز تجاري	
فندق	
مستشفى	
صالة رياضية متخصصة	
بيت الشباب	
قاعة متعددة الرياضات	

المصدر: من اعداد الطالبين 2025

4-6- التدخل على مستوى السكنات :

- السكنات الفردية : قمنا بالحفاظ على السكنات الفردية الموجودة ضمن النسيج، مع إعادة تنظيمها وتكييفها عمرانياً، حيث تم تخصيص مساحة أمامية لكل وحدة، نظراً لانتمائها للملكية الخاصة، وهذا من أجل احترام خصوصية السكان وضمان إدماج سلس ضمن المخطط العام. كما قمنا بالتدخل على مستوى المظهر الخارجي (الواجهات) لتحسين الصورة العامة للحي وضمان انسجام عمراني بصري، مما يساهم في إعطاء طابع موحد وواجهة حضرية لائقة. لاحظ الصورة رقم 25 .

الصورة رقم 25 : توضح نموذج ثلاثي الابعاد لتعديل السكنات الفردية المقترح



المصدر: موقع www.pinterest.fr

- السكنات الجماعية غير المكتملة : قمنا بإتمام الأشغال المتعلقة بها وتأهيلها بشكل يضمن قابليتها للسكن ويجعلها منسجمة مع محيطها العمراني.
- السكنات الجماعية الجديدة : تم اقتراح إنجاز وحدات سكنية جماعية جديدة لتدعيم العرض السكني ومرافقة الامتداد العمراني للقطب الحضري المستهدف، بما يضمن تلبية الطلب المتزايد على السكن وتحقيق توازن وظيفي داخل المنطقة. لاحظ الصورة رقم 26 .

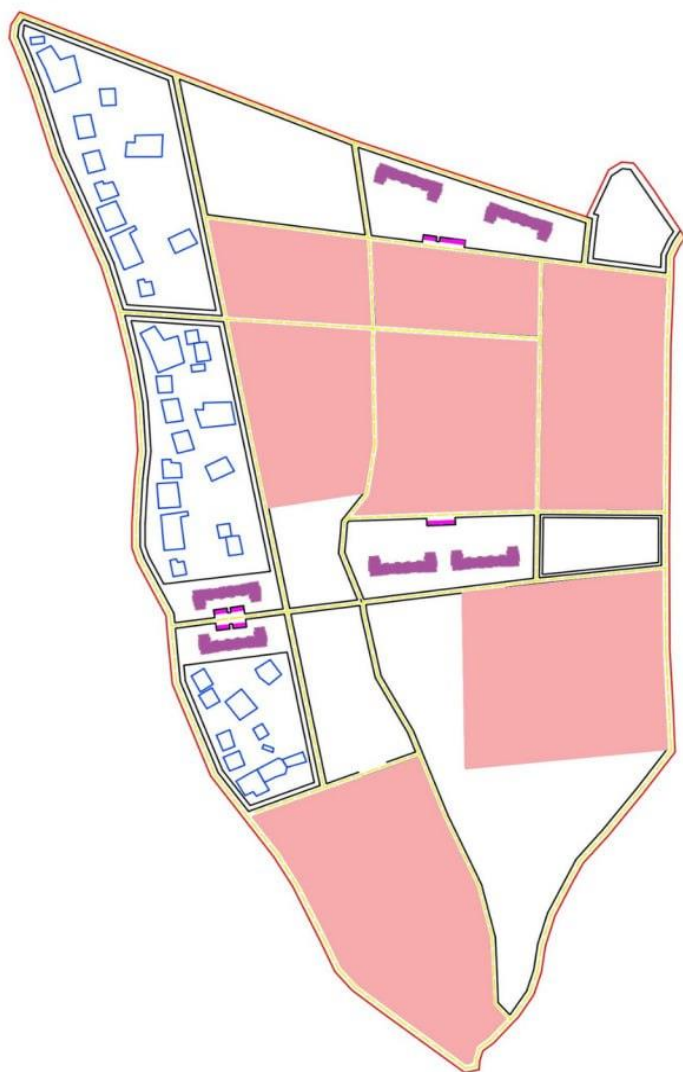
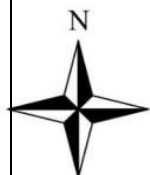
الصورة رقم 26 : توضح نموذج ثلاثي الابعاد للسكنات الجماعية المقترحة



المصدر: موقع www.pinterest.fr

المخطط رقم (29) : يوضح تمركز السكن والتجهيزات

تمركز السكن والتجهيزات



المفتاح

حدود المنطقة	
طرق	
سكنات جماعية	
سكنات فردية	
تجهيزات	

المصدر: من اعداد الطالبين 2025.

5-6- التدخل على مستوى المساحات الخضراء ومساحات اللعب والترفيه :

• المساحات الخضراء:

رغم وجود بعض المساحات الخضراء داخل المنطقة، إلا أنها كانت غير مهيأة وتفتقر إلى العناية والتجهيز، مما جعلها غير مستغلة من طرف السكان. كما أن المدينة عموماً تُعاني من نقص واضح في الفضاءات الطبيعية المخصصة للراحة والترفيه. انطلاقاً من هذا الواقع، تم تخصيص مساحات خضراء كافية ضمن التهيئة الجديدة، مهيأة بشكل جيد، لتوفير متنفس بيئي وجمالي يساهم في تحسين جودة الإطار المعيشي للسكان. لاحظ الصورتين رقم 27 و 28 .

الصورتين رقم 27 و 28 : توضح المساحات الخضراء المقترحة



المصدر: موقع www.pinterest.fr

- مساحات اللعب والترفيه :

المنطقة كانت تفتقر كليًا لفضاءات اللعب ومناطق الترفيه، ما أثر سلبًا على الأنشطة اليومية للأطفال والعائلات، ودفع السكان للبحث عن بدائل خارج الحي. ومن أجل سد هذا النقص، تم إدراج مساحات لعب وترفيه مخصصة ضمن التهيئة، تشمل تجهيزات آمنة ومناسبة للأطفال، إلى جانب فضاءات للجلوس والاستراحة، مما يساهم في خلق بيئة اجتماعية نشطة ومحفزة على التفاعل والراحة. لاحظ الصور رقم 29 و 30 و 31.

الصور رقم 29 و 30 و 31 : توضح مساحات اللعب المقترحة



المصدر: موقع www.pinterest.fr

المخطط رقم (30) : يوضح توزيع المساحات الخضراء + مساحات اللعب

مخطط مساحات خضراء + لعب



المفتاح

حدود المنطقة	
طرق	
مساحات خضراء	
فضاءات عمومية	
فضاءات ترفيه	
مساحات لعب	
مقاعد للجلوس	
أشجار	

المصدر : من اعداد الطالبين 2025.

7- المخطط النهائي :

7-1- التخطيط العمراني والتنظيمي العام :

المخطط يعكس تخطيطاً حضرياً شبه نهائي متقدم ومتكامل، حيث تم فيه توزيع الوظائف العمرانية والخدمات الأساسية والفراغات العامة بشكل متوازن ومتربط.

- حدود المنطقة موضحة باللون الأحمر، ما يبرز نطاق التهيئة بوضوح.
- يوجد تدرج واضح في الوظائف من السكن إلى التجهيزات إلى المساحات المفتوحة، مما يسهل القراءة الوظيفية للمخطط.

7-2- التوزيع السكاني :

- السكنات الجماعية (باللون البنفسجي) : موزعة أساساً في الشمال الشرقي والجنوب الغربي من المنطقة، بشكل يسمح بالوصول السهل إلى التجهيزات والمساحات الخضراء، وهو توزيع فعال لتقليل الكثافة في منطقة واحدة.
- السكنات الفردية (باللون الأزرق) : تنتشر على طول الجزء الغربي، مما يوفر بيئة عمرانية أقل كثافة وأكثر خصوصية، وهذا يعزز التنوع الاجتماعي في الحي.

7-3- التجهيزات العمومية :

- مناطق التجهيزات (باللون الوردي) : تتوزع بطريقة استراتيجية قرب السكنات الجماعية، ما يعزز من وصول السكان للخدمات الأساسية، مثل المرافق الصحية، التعليمية أو الإدارية.

7-4- المساحات الخضراء والترفيهية :

- المساحات الخضراء : تتوزع في عدة نقاط، مع وجود حزام أخضر بارز في الجزء الشمالي الشرقي، وهي موزعة بطريقة مدروسة، تعزز التهوية الطبيعية وتوفر فضاءات للتنزه والاستجمام.
- فضاءات اللعب (رمز الملاعب) : متموضعة في الجزء الجنوبي، ما يوفر بيئة مناسبة للأنشطة الرياضية والترفيهية خاصة للأطفال والشباب.
- الفضاءات الترفيهية : تقع بجوار مناطق السكن والتجهيز، مما يوفر للسكان أماكن للترويح دون الحاجة للتنقل لمسافات طويلة.

5-7- شبكة الطرق :

- الطرق الثانوية و الثالثة(اللون الأصفر) : تشكل شبكة مترابطة تسهل التنقل داخل الحي وخروجه نحو المحاور الكبرى.
- يوجد تكامل واضح بين توزيع الطرق والمناطق السكنية والخدمية، ما يساهم في تخفيف الازدحام وتحقيق انسيابية مرورية.

6-7- الجوانب البيئية والجمالية :

- المساحات الخضراء موزعة بذكاء وتكمل المخطط.
- التوزيع الجغرافي الجيد بين الكتل المبنية والمناطق المفتوحة يعكس اهتمامًا بالجانب البيئي.

7-7- التنظيم العام للمخطط :

- توازن ملحوظ بين الكثافة السكانية والمساحات المفتوحة.
- تنوع في الأنشطة الحضرية (سكن، تجهيزات، ترفيه) ما يعزز من الاستدامة الوظيفية والاجتماعية.

المخطط رقم (31) : يوضح المخطط النهائي

المخطط النهائي



المفتاح

حدود المنطقة	
طرق	
سكنات جماعية	
سكنات فردية	
خدمات تجارية	
مساحات خضراء	
فضاءات عمومية	
فضاءات ترفيه	
مساحات لعب	
مقاعد للجلوس	
مركز أمن	
ثانوية	
سوق مغطاة	
مركز تجاري	
فندق	
مستشفى	
صالة رياضية متخصصة	
بيت الشباب	
قاعة متعددة الرياضات	

المصدر : من اعداد الطالبين 2025

8- دفتر الشروط :

تعريف : هو عبارة عن وثيقة تنظيمية أساسية في أي مشروع وذلك حسب القانون /90 29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 و الهدف من إعداد هذه الوثيقة هو ضمان إنجاز المشروع وفقاً للقوانين و المعايير العمرانية بغية الوصول للتهيئة المقترحة وتحقيق الأهداف المسطرة مع التطبيق الفعلي لمختلف العمليات على أرض الواقع بما أن منطقة التدخل تقع في القطاع القابل للتعمير ، فان كل عملية تدخل تخضع لدراسة ومراقبة الجهات المعنية بشرط مطابقتها للتنظيم الحالي.

- المادة 01: تقديم عام للموقع

تقع أرضية المشروع في منطقة AU07 ، بمدينة البويرة، ضمن القطاع القابل للتعمير. وتُقدّر المساحة الإجمالية للمخطط بـ 27.3 هكتار. تعود ملكية الأرض بنسبة 100% للخواص. يهدف المشروع إلى إنشاء قطب حضري جديد متكامل، يُساهم في تخفيف الضغط عن مركز المدينة وتحقيق تنمية عمرانية مستدامة.

- المادة 02: الإطار القانوني

يُطبق هذا الدفتر وفقاً لأحكام القانون رقم 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 والمتعلق بالتهيئة والتعمير، ولا سيما المادة 37 التي تسمح بمراجعة مخططات شغل الأراضي بناءً على معطيات ميدانية وتخطيطية جديدة.

- المادة 03: الاستعمالات المسموحة

يُسمح في هذا القطب الحضري بالاستعمالات التالية:

- السكن الجماعي والفردى.
- التجهيزات العمومية (تعليم، صحة، أمن، رياضة...).
- أنشطة تجارية وخدمية.
- المساحات الخضراء، فضاءات الترفيه، ملاعب، ساحات عمومية.

- المادة 04: توزيع السكنات

- السكن الجماعي: عمارات من نوع R+6 بها 2 أو 3 شقق في الطابق، بعضها يحتوي على محلات تجارية في الطابق الأرضي.
- السكن الفردى: محافظ عليه ومتكيف عمرانياً مع التهيئة.
- احترام توجيه العمارات حسب حركة الشمس والرياح.
- واجهات بألوان فاتحة واستخدام كاسرات الشمس.

- تزويد كافة السكنات بالشبكات الضرورية.
- المادة 05: التجهيزات العمومية
 - لا يجوز تغيير مواقع التجهيزات كما وردت في مخطط التهيئة.
 - تشمل: ثانوية، مستشفى صغير، سوق مغطى، مركز تجاري، مركز أمن، بيت شباب، قاعة رياضة متعددة.
 - تهيئة محيط التجهيزات بعناية مع تأثيث حضري وتشجير مناسب.
- المادة 06: الطرق والمواقف
 - شبكة طرق تكميلية داخلية من نوع ثانوي و ثالثي.
 - تشغل الطرق 20% من مساحة التدخل أي حوالي 5.24 هكتار.
 - الأرصفة تتراوح بين 1.5 إلى 2 متر.
 - مواقف السيارات موزعة كالتالي:
 - مواقف مرتبطة بالتجهيزات.
 - مواقف عمومية.
 - مساحة موقف السيارة الواحدة: 12.5 م².
- المادة 07: المساحات الخضراء
 - يجب أن لا تقل عن 5 م² لكل ساكن.
 - تخصيص ما لا يقل عن 4.65 هكتار من الفضاء الأخضر.
 - غرس نباتات تتلاءم مع البيئة المحلية.
 - تنظيم المساحات بطريقة تضمن الراحة والاستجمام.
- المادة 08: المساحات الحرة
 - يجب تهيئة الساحات لتكون فضاءات للراحة الاجتماعية والتفاعل المجتمعي.
 - تُجهّز بكراسي، مظلات، مساحات جلوس وممرات.

- المادة 09: إدارة النفايات

- تخصيص أماكن مغلقة لرمي النفايات.
- الجمع يتم بين الساعة 7 مساءً و10 ليلاً.
- يُمنع الرمي خارج الأوقات المحددة.

- المادة 10: الحفاظ على البيئة

- إنشاء جمعيات حي للمشاركة في تنظيف المحيط والاهتمام بالمساحات الخضراء.
- تنظيم حملات تحسيسية دورية من قبل البلدية والمجتمع المدني.

- المادة 12: مراحل الإنجاز

المرحلة الأولى:

- إنجاز الطرق والشبكات.
- إنجاز التجهيزات.
- إنجاز السكنات الجماعية.

المرحلة الثانية:

- تهيئة المساحات الخارجية والخضراء.
- تأثيث حضري (إنارة، مقاعد، تشجير، إشارات).
- تبليط الأرصفة والمساحات.

- المادة 13: أحكام ختامية

- يُعتبر دفتر الشروط هذا مرجعاً ملزماً قانونياً وتقنياً لأي تدخل داخل المخطط.
- كل مخالفة أو تجاوز يعرض صاحبه لعقوبات تصل إلى سحب الترخيص.

مرفقات:

- مخطط التهيئة النهائي.
- رسومات الطرق، السكن، التجهيزات.
- صور ثلاثية الأبعاد و بيانات المساحة والبرمجة العمرانية.

خلاصة الفصل الرابع :

يعرض هذا الفصل مشروع تهيئة حضرية متكامل لمنطقة AU07 بمدينة البويرة، بهدف إنشاء قطب حضري جديد يخفف الضغط عن وسط المدينة، ويستجيب للنمو الديمغرافي المتزايد. يعتمد المشروع على مبدأ التنظيم وفق " الجزيرات " العمرانية، ويوفر توزيعاً متوازناً بين السكنات، المرافق العامة، والمناطق الخضراء.

يشمل المخطط تجهيزات حيوية كالسوق المغطاة، المستشفى، المركز التجاري، مؤسسة تربوية، مرافق رياضية، وفندق، إضافة إلى شبكة طرق فعّالة، وممرات للمشاة، وإشارات مرورية تضمن سهولة التنقل والسلامة. كما تم تخصيص مساحات خضراء ومناطق لعب وترفيه لتحسين جودة الإطار المعيشي.

التصميم يدمج بين البعد الوظيفي والجمالي، ويأخذ بعين الاعتبار الخصوصية العمرانية، من خلال إدماج السكنات الفردية والجماعية بشكل متناسق. كما يعكس التصور ثلاثي الأبعاد رؤية مستقبلية واقعية للمنطقة بعد التهيئة.

يرتكز المشروع على مبادئ التنمية المستدامة، والاندماج المجالي، والتوازن الاجتماعي والبيئي، ما يجعله نموذجاً لتطوير حضري فعّال يعزز جودة الحياة ويخدم سكان الحاضر والمستقبل .

- التأكد من صحة تحقق الفرضيات :

من خلال الدراسة التحليلية والتشخيص العمراني لموقع مخطط شغل الأرض Au07 . يتضح أن الفرضيتين الأساسيتين للمذكرة قد تم تأكيدهما نظرياً وعملياً .

فمن جهة ، أبرزت المعطيات الميدانية والتقارير السابقة الضغط الكبير الذي يشهده وسط مدينة البويرة نتيجة تركّز التجهيزات وضعف الفضاءات العمومية ، ما يستدعي فعلاً التفكير في خلق أقطاب حضرية جديدة ، وهو ما يُثبت صحة الفرضية الأولى .

ومن جهة أخرى ، أظهر التصور العمراني المقترح للموقع المدروس أنه تم إعداده وفق أسس علمية تستند إلى مبادئ التخطيط المستدام والتكامل المجالي ، مع ضمان توزيع عادل للخدمات وربط وظيفي بالنسيج القائم ، ما يدعم مضمون الفرضية الثانية. وعليه ، فإن المشروع المقترح يشكل نواة تنموية حقيقية قادرة على تحسين جودة الحياة الحضرية ودعم الجاذبية الاقتصادية والعمرانية للمنطقة .

خاتمة :

تُعد التهيئة الحضرية أداة أساسية في تحقيق التنمية العمرانية ، كونها تسعى إلى تنظيم الفضاءات وتوجيه النمو الحضري بما يراعي الحاجات الراهنة والمستقبلية للسكان ، ويضمن العدالة المجالية بين مختلف أحياء المدينة . ومن خلال هذه المذكرة ، حاولنا تسليط الضوء على أهمية هذا التوجه التخطيطي في سياق مدينة البويرة ، التي تواجه تحديات متزايدة مرتبطة بالضغط الديمغرافي ، وتدهور البنية التحتية ، والتركز المفرط للأنشطة والتجهيزات وسط المدينة .

ولقد تم الاعتماد في هذه الدراسة على تحليل دقيق لمخطط شغل الأراضي AU07 ، كحالة تطبيقية لتهيئة قطب حضري جديد ، من خلال دراسة خصائصه المورفولوجية ، القانونية ، العمرانية والاجتماعية ، بالاستناد إلى ملفات تقنية ومعاينات ميدانية دقيقة ، مكنت من فهم نقاط القوة والضعف في الموقع ، وتحديد الإمكانيات المتاحة لاستغلاله ضمن رؤية عمرانية متكاملة .

وقد بينت نتائج الدراسة أن الموقع يمثل فرصة حقيقية لتجسيد مشروع حضري متوازن ، يهدف إلى تخفيف الضغط عن مركز المدينة ، واستيعاب حاجيات السكان من سكنات وتجهيزات وخدمات ، مع تعزيز الجاذبية البيئية من خلال إدماج المساحات الخضراء والوظائف العمومية .

وفي ضوء ما تم عرضه ، يتضح أن نجاح أي عملية تهيئة حضرية مرهون باعتماد مقاربات علمية وميدانية دقيقة ، تعتمد على تحليل شامل للمعطيات ، وإشراك مختلف الفاعلين في اتخاذ القرار ، بما يضمن تجسيد مشاريع عمرانية فعالة وقابلة للتنفيذ .

هذه الجهود تهدف إلى تحسين جودة الحياة وجعل المخطط أكثر جاذبية للسكان . من خلال تنفيذ هذه العمليات ، يمكن أن يكون لدينا تأثير إيجابي على البيئة الحضرية وراحة السكان في المنطقة .

Conclusion :

Urban planning is an essential tool in achieving urban development, as it seeks to organize spaces and direct urban growth in a way that takes into account the current and future needs of the population, and ensures spatial justice between the different neighborhoods of the city. Through this note, we tried to highlight the importance of this planning approach in the context of the city of Bouira , which is facing increasing challenges related to demographic pressure, deteriorating infrastructure, and the excessive concentration of activities and equipment in the city center.

This study relied on a careful analysis of the land occupation plan AU07, as an applied case for the creation of a new urban pole, by studying its morphological, legal, urban and social characteristics, based on technical files and accurate field surveys, which enabled understanding the strengths and weaknesses of the site, and identifying the potential available for its exploitation within an integrated urban vision.

The results of the study showed that the site represents a real opportunity to implement a balanced urban project that aims to relieve pressure on the city center, accommodate the needs of the population in terms of housing, equipment and services, while enhancing environmental attractiveness through the integration of green spaces and public functions.

In light of what has been presented, it is clear that the success of any urbanization process depends on the adoption of accurate scientific and field approaches, based on a comprehensive analysis of the data, and the involvement of various actors in decision-making, to ensure the realization of effective and implementable urban projects.

These efforts aim to improve the quality of life and make the plan more attractive to the population. By implementing these processes, we can have a positive impact on the urban environment and the comfort of residents in the area.

المراجع

المراجع :

- خلف الله بوجمعة ، العمران والمدينة دار الهدى عين مليلة 2006 ص 12
- خلف الله بوجمعة ، العمران والمدينة دار الهدى عين مليلة 2006 ص 67
- Aldo Rossi, *L'Architecture de la Ville*, Éditions Infolio, 1966
- محاضرة اساليب التدخل العم ا رني ، الاستاذة بركاني فطيمة الزهراء ، ، جامعة العربي بن مهيدي – ام البواقي - ص 13 .
- Brahim benyoucef : Analyse urbaine " Elément de méthodologie". Office des publications universitaires 1995 page 17/18 .
- Jean-Marie Huriot et Jean-François Thisse, *Économie urbaine*, Economica, 2000
- هواري سعاد تقييم التنمية المستدامة في الاقطاب الحضرية حالة القطب الحضري الرتبة (بلدية ديدوش مراد – قسنطينة 107 - 88 p • Vol 7, Issue 2 (2023) • Journal of Human and Social Sciences (JHSS)أ
- هواري سعاد، "الأقطاب الحضرية ودورها في تخفيف الضغط على المدن الكبرى: دراسة حالة القطب الحضري عين النحاس (قسنطينة)"، *مجلة البحوث والدراسات*، العدد 17، 2020 .
- Pierre Merlin et François Choay, *Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement*, PUF, 2010
- المخطط التوجيهي للهيئة والتعمير 2014 .
- محطة الأرصاد الجوية بالبويرة 2024 .
- الديوان الوطني للأرصاد الجوية الجزائري (ONM) البيانات المناخية للمحطات الجوية، الجزائر، 2020-2023 .

المراجع من المجلات والجرائد الرسمية :

- مجلة القانون العقاري ، شروط - وكيفيات التدخل في الأنسجة العمرانية القديمة في مجال الترقية العقارية ، الدكتورة مصطفى عايدة ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة البليدة 02 – بليدة.
- الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية قانون الهيئة والتعمير 29/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990

المراجع من المذكرات :

- مذكرة تخرج بعنوان التدخلات العمرانية على مراكز المدن القديمة حالة مدينة بسكرة ، لنيل شهادة الماستر في تسيير- التقنيات الحضرية ، تخصص مدن و مشروع حضري ، جامعة العربي بن مهيدي ام البواقي 2015/2014
- ص 7. و ص 11 .

المراجع من المواقع :

- الموقع الرسمي لوزارة السكن 2022 .
- الموقع الرسمي لولاية البويرة 2024
- صور جوية من google earth .
- [موقع www.pinterest.fr](http://www.pinterest.fr)

الهيئات الإدارية والمصالح التقنية :

- المصالح التقنية لبلدية البويرة 2024 .
- مديرية التخطيط و الإحصاء لولاية البويرة 2024 .
- مديرية التعمير والبناء لبلدية البويرة .