

جامعة قسنطينة 3 - صالح بونيدر

معهد تسيير التقنيات الحضرية

قسم تسيير المدن والتعمير



الفرع: تسيير المدن والتعمير

# الفعل الحضري وتحديات المدينة المعاصرة: أساليب وممارسات حالة المجال الحضري الباتني

أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه علوم

اعداد الطالبة

سامعي فتيحة

السنة الجامعية: 2025/2024



جامعة قسنطينة 3 - صالح بوبنيدر

معهد تسيير التقنيات الحضرية

قسم تسيير المدن والتعمير



الرقم التسلسلي:

الرمز:

الفرع: تسيير المدن والتعمير

## الفعل الحضري وتحديات المدينة المعاصرة: أساليب وممارسات حالة المجال الحضري الباتني

أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه علوم

اعداد الطالبة:

سامعي فتيحة

أعضاء لجنة المناقشة:

الأستاذ دكومي جمال	أستاذ التعليم العالي	رئيسا	جامعة قسنطينة 3
الدكتور مدور وليد	أستاذ محاضر أ	مشرفا ومقررا	جامعة قسنطينة 3
الدكتور رجال عمر	أستاذ محاضر أ	مشرفا مساعدا	جامعة قسنطينة 3
الدكتور لخضر عمار	أستاذ محاضر أ	ممتحنا	جامعة قسنطينة 1
الدكتورة مساعدي ابتسام	أستاذ محاضر أ	ممتحنا	جامعة قسنطينة 1
الدكتور بن حمادة عيسى	أستاذ محاضر أ	ممتحنا	جامعة أم البواقي

السنة الجامعية: 2025/2024

## تصريح شرفي

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية  
République Algérienne Démocratique et Populaire  
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي  
Ministère de L'Enseignement Supérieur et de La Recherche  
جامعة قسنطينة 3 - صالح بوبنيدر  
Université Constantine3 - Salah BOUBNIDER



### تصريح شرفي

فيما يتعلق بالالتزام بقواعد النزاهة العلمية  
لإنجاز بحث

أنا الممضي أسفله.

السيد(ة): سامعي فتيحة

الصفة: استاذة

الحامل (ة) لبطاقة التعريف الوطنية رقم: 210459409 الصادرة بتاريخ 2024/04/18 بلدية باتنة

المسجل (ة) بكلية /معهد: تسيير التقنيات الحضرية قسم: تسيير المدن والتعمير

والمكلف (ة) بإنجاز أعمال بحث (أطروحة دكتوراه)

عنوانها: الفعل الحضري وتحديات المدينة المعاصرة أساليب وممارسات - حالة المجال الحضري الباتني-

وبعد الاطلاع على أحكام الأمر رقم 1082 المؤرخ في 2020/12/27 وخاصة المادة الثالثة منه.

أصرح بشرفي بأن ألتزم باحترام المعايير العلمية والمنهجية وكذلك معايير أخلاقيات المهنة والنزاهة  
الأكاديمية المطلوبة في اعداد البحث.

بالإضافة إلى ذلك، أقر بأنني أتحمل المسؤولية الكاملة عن أي خرق للأخلاق والسلوك المهني الذي ينشأ  
مني أثناء اعداد العمل البحثي، وأعفي مؤسستي من أي مسؤولية عن أي فعل ضار.

حرر في قسنطينة في: 2025/04/15

امضاء المعني(ة)

قال الله تعالى: "يَرْفَعُ اللَّهُ الَّذِينَ آمَنُوا مِنْكُمْ وَالَّذِينَ أُوتُوا الْعِلْمَ دَرَجَاتٍ وَاللَّهُ بِمَا تَعْمَلُونَ خَبِيرٌ"  
(سورة المجادلة: 11)

فالحمد والشكر لله دائما وأبدا

أتقدم بالشكر الجزيل والعرفان الى الأستاذين الدكتور **مدور وليد** والأستاذ الدكتور **رجال عمر** على كل التوجيهات والتوصيات التي قدموها لشخصي، فقد شرفتماني بقبول تأطيري ومشاركتي في اخراج هذه الاطروحة، جزاكما الله كل خير.

كما أتوجه بالشكر الجزيل الى كل أعضاء لجنة المناقشة كل باسمه ومقامه لقبولهم مناقشة هذا العمل المتواضع وافادتي بتوجيهاتهم الراقية الداعمة للبحث العلمي.

دون أن أنسى فضل الأستاذ **عميرش حمزة** الذي اعطى للعمل انطلاقة الأولى وشهد تحدياته، وأيضا الى أستاذي الكريم **حركات محمد الأمين** على مساندته المعنوية والعلمية، كما أشكر كل زملائي أساتذة التخصص الذين ساعدوني بخبرتهم والكثير من أفكارهم.

وأشكر رفاقا الدرب وصديقاتي المهندسات بمديرية التعمير والهندسة المعمارية والبناء لولاية باتنة: **أمينة، ليليا، ليلى، هدى، لامية**، وغيرهم على كل الدعم والمعلومات القيمة والشروحات الوافية التي ميزتموني بها، الي صديقتي **سليمة** رمز التحدي والإصرار الذي استمد منها طاقتي عند الفشل، صديقاتي **فريدة ورفيقة**.

لكل من ساعدني في اخراج هذه الاطروحة ولو بكلمة طيبة.

شكرا لكم جميعا

اهدي عملي هذا الى أعز الناس

أُمِّي

أبِي

أطال الله في عمرهما وجعل من دعائهما حصنا لي في الدنيا، ومن برهما حصنا لي في الآخرة

ابنُ خَليْلِ الرَّحْمَنِ

مصدر قوتي... الأمل..... والمستقبل

اختي سني دي

## المخلص:

التعمير والفعل الحضري ثنائية متقاربة المفهوم في سياقها العام، غير انها متضاربة في طريقة تداولها للمجال الحضري، فكلاسيكية الأول الذي يتطلب تدخل مخطط في الزمن تقابلها عفوية الثاني، فضوابط التعمير وجدواها هي من تحدد ردة الفعل الحضري، وهذا ما ينطبق على سياسات البناء والتعمير في الجزائر المستقلة التي ميزها الخطاب السياسي التنموي بعد الاستقلال (تحقيق العدالة الاجتماعية في الحقوق) لتشهد معظم المدن الجزائرية تصارعا واضحا بين العرض المتوفر الذي لا يجاري الطلب المتزايد على الوظائف الحضرية (سكن، مرافق، عمل) ما أوجد حلولاً موازية ومعاكسة للأهداف المرجوة آنذاك في شكل أحياء فوضوية مهمشة، فالإنتاج الموازي لم يحقق الا جزئية الايواء لتبقى حضرية المدن تبحث عن حلول أخرى. لينتقل التحدي بعد التسعينات الى التخطيط المبرمج المقتبس (قوانين وأدوات) دون تكيفه مع خصوصية مدننا، جعلها تنتقل من مبدأ إيجاد حل الى خلق مشكل، ومن هنا تبرز أهمية الموضوع وجدواه.

اين قمنا من خلال هذا العمل البحثي بإعادة صياغة السيناريوهات السابقة متخذين المجال الحضري الباتني عينة للدراسة، بإبراز استراتيجية تعميمها في الزمن وتحليل الفعل الحضري في كل فترة من نموها وتطورها باعتماد مناهج تحليلية متعددة ومصادر قانونية تمثلت أساسا في أدوات التهيئة التعمير المحلية المتداولة (المخططات التوجيهية للتهيئة والتعمير، مخططات شغل الأراضي) إضافة لطرق تقييمية لمدى جدوى توصيات التنظيم المجالي المقترحة في الزمن وما آلت اليه (الثنائية المرجعية المجالية/الزمانية).

وفي الأخير يمكن القول أن مدينة باتنة الحديثة النشأة (تعود للفترة الاستعمارية)، العسكرية التعمير بنمط أوروبي، شهدت كغيرها من المدن الجزائرية بعد الاستقلال استنزافا واسعا لعقارها وسط تضارب المخططات والمصالح، لتنتج نفس الصورة الفوضوية لنسيجها، غير أن محاولة خلق النظام من خلال أدوات تخطيطها المستجدة (المخططات التوجيهية للتهيئة والتعمير، ومخططات شغل الأراضي) منذ التسعينات ومراجعتها بجيلين أدخلها في لا حضرية متناهية بتوقعات توسعية استهلاكية لا تتماشى مع واقعها، ليزيد عمران الأقطاب الغير المخطط الطين بلة، فرغم محاولات الاسترجاع الا ان الدوامة كبيرة و الفشل ذريع، ما يستدعي رؤية حديثة بأدوات جديدة، و بهيكل تنظيمي جديد يملك قوة التحكم والتنفيذ ويجسد قواعد الشفافية والمشاركة.

**الكلمات المفتاحية:** الفعل الحضري- التعمير- التوسع العمراني-الأقطاب الحضرية-أدوات التهيئة والتعمير.

## Résumée

L'urbanisme et le fait urbain, bien que proches sur le plan conceptuel, s'opposent dans leurs logiques d'intervention sur l'espace urbain : planification rigide d'un côté, spontanéité de l'autre. En Algérie post-indépendance, les politiques urbanistiques, influencées par un discours de justice sociale, ont souvent échoué à répondre à la demande croissante en services urbains, entraînant l'émergence de solutions parallèles comme les quartiers informels. À partir des années 1990, la transposition non adaptée de modèles de planification étrangers a accentué les dysfonctionnements urbains, révélant ainsi la nécessité de repenser les approches en tenant compte des réalités locales. Ce constat justifie pleinement l'intérêt et l'actualité du sujet traité.

Ce travail propose une relecture critique des trajectoires d'urbanisation passées à travers l'étude de cas de la ville de Batna. Il s'appuie sur l'analyse temporelle des stratégies d'aménagement et de l'action urbaine, en mobilisant des outils réglementaires locaux (PDAU, POS) et des méthodes d'évaluation permettant de mesurer la portée réelle des recommandations d'aménagement dans le temps, selon une double lecture spatiale et temporelle.

La ville de Batna, d'origine coloniale à vocation militaire, a connu après l'indépendance une urbanisation désordonnée, amplifiée par des conflits entre plans et intérêts. Les outils de planification introduits depuis les années 1990 (PDAU, POS) n'ont pas permis de maîtriser cette dérive, aggravée par l'expansion non planifiée des pôles urbains. Ce constat met en évidence la nécessité d'une nouvelle vision, appuyée par des outils adaptés et une gouvernance efficace fondée sur la transparence et la participation.

**Les mots clés :** le fait urbain- l'extension urbaine- les pôles urbains- les instruments d'aménagement et d'urbanisme.

## فهرس المحتويات

أ	تصريح شرفي	1
ب	الشكر	1
ت	الاهداء	1
1	الملخص:	1
3	فهرس المحتويات	3
6	فهرس الجداول	6
8	فهرس الأشكال:	8
12	فهرس الصور:	12
14	قائمة المختصرات	14
<b>16</b>	<b>1-المقدمة العامة:</b>	<b>16</b>
16	1-1-المقدمة:	16
17	1-2-الإشكالية:	17
19	1-3-الفرضيات:	19
19	الفرضية الأولى:	19
19	الفرضية الثانية:	19
19	الفرضية الثالثة:	19
19	1-4-منهجية الدراسة:	19
20	المنهج الوصفي:	20
20	المنهج التاريخي:	20
20	المنهج المقارن:	20
20	1-5-أهمية الدراسة ودواعي اختيار الموضوع:	20
21	1-6-مراحل البحث وأدواته:	21
21	-مرحلة البحث النظري	21
21	-مرحلة البحث الميداني	21
22	-مرحلة العمل المكتبي	22
23	1-7-هيكله الاطروحة:	23
24	1-8-الدراسات السابقة:	24
<b>40</b>	<b>2-الفصل الأول: الفعل الحضري والمنظومة العمرانية في الجزائر</b>	<b>40</b>
40	المقدمة:	40
41	1-2-نظرة معارفية تمهيدية:	41

41.....	1-1-2-1-فلسفة المدينة: .....
42.....	2-1-2-آفاق التعمير ودور الدراسات العمرانية.....
44.....	2-1-3-التعمير والنمو الحضري .....
46.....	2-2-المنظومة العمرانية في الجزائر .....
46.....	2-2-1-الفترة الاستعمارية: .....
48.....	2-2-2-فترة من الاستقلال إلى الأزمة (1962-1989): .....
55.....	2-2-3-السياسة العمرانية وأدوات التخطيط الحضري بعد سنة 1990 الى يومنا هذا: .....
70.....	الخلاصة: .....
<b>72</b> .....	<b>3-الفصل الثاني: قراءة تحليلية للفعل الحضري بالمجال الباتني</b>
72.....	المقدمة: .....
73.....	3-1-مدينة باتنة ضمن اقليمها: .....
73.....	3-1-1-المستوى الوطني: .....
74.....	3-1-2-المستوى الجهوي: .....
76.....	3-1-3-المستوى الولائي: .....
78.....	3-1-4-على المستوى المحلي: .....
80.....	3-2-مدينة باتنة: امتداد مستمر أو توسع بلا شروط: .....
80.....	3-2-1-المرحلة الاستعمارية من 1844 الى غاية 1962: "البداية".....
84.....	3-2-2-مرحلة ما بعد الاستقلال من 1962 الى 2023: "من التوسع الى الانتشار".....
113 .....	خلاصة الفصل: .....
<b>115</b> .....	<b>4-الفصل الثالث: مدينة باتنة: سكن وسكان "علاقة الكم والكيف"</b>
115 .....	المقدمة: .....
116 .....	4-1-النمو الديموغرافي: .....
117 .....	4-2- الحظيرة السكنية: .....
119 .....	4-3-التوزيع السكاني والسكني: .....
126.....	4-3-1-التركز: .....
128.....	4-3-2-الزيادة: .....
131.....	4-3-3-الكثافة: .....
136 .....	4-4-الاشغال المساحي وطبيعة الاستخدام المجالي: .....
147 .....	خلاصة الفصل .....
<b>149</b> .....	<b>5-الفصل الرابع: تقييم توجيه أدوات التخطيط المحلي "مقاربة التخطيط والتوقع"</b>
149 .....	المقدمة: .....

150	1-5- اختيار مجالات الدراسة:
152	2-5- طرق التقييم:
152	1-2-5- تحليل الإنتاج العمراني الحالي والمستقبلي:
171	2-2-5- نظام التقييم (LEED-ND):
176	3-2-5- تحليل نماذج من دراسة مخططات شغل الأراضي باعتماد طريقة SWOT:
193	خلاصة الفصل:
<b>195</b>	<b>6- الفصل الخامس: المراجعة العمرانية " تصحيح أو احتواء "</b>
195	المقدمة:
196	1-6- المراجعة لتدارك وتيرة البناء: حالة مخطط شغل الأراضي حي عرعار (UA11)
196	1-1-6- الموقع وخصائصه:
197	2-1-6- الاستخدام المجالي:
200	3-1-6- تداعيات المراجعة:
202	4-1-6- مدى جدوى خطط الاستخدام المستقبلية:
207	2-6- المراجعة لاحتواء انتشار المخالفات: حالة مخطط شغل الأراضي رقم 06 (ببارك فوراج)
207	1-2-6- النشأة:
207	2-2-6- خصائص الموقع:
211	3-2-6- الاستخدام المجالي:
214	4-2-6- تداعيات المراجعة:
221	5-2-6- صياغة المخالفات:
223	خلاصة الفصل:
<b>224</b>	<b>7- الخاتمة العامة</b>
<b>226</b>	<b>قائمة المراجع</b>
226	باللغة الأجنبية
231	باللغة العربية
<b>234</b>	<b>الملاحق</b>

## فهرس الجداول

- جدول رقم 1.3: قطاعات التوسع حسب PUD سنة 1978 ..... 85
- جدول رقم 2.3: مخططات شغل الأراضي المدروسة حسب PDAU 1998 ..... 88
- جدول رقم 3.3: التقديرات الديموغرافية ..... 93
- جدول رقم 4.3: التقديرات السكنية ..... 93
- جدول رقم 5.3: جدول تلخيصي للاستخدام المساحي المقترح ..... 93
- جدول رقم 6.3: قيمة الاستهلاك المجالي بمدينة باتنة بعد 1962 ..... 96
- جدول رقم 7.3: مخططات شغل الأراضي المقترحة داخل نسيج المدينة ..... 98
- جدول رقم 8.3: مخططات شغل الأراضي المقترحة بالتوسعات الجديدة على المدى القريب والمتوسط ..... 99
- جدول رقم 9.3: مخططات شغل الأراضي الأقطاب الحضرية ..... 99
- جدول رقم 10.3: مخططات شغل الأراضي المقترحة بالتوسعات الجديدة على المدى العيد ..... 100
- جدول رقم 1.4: النمو الديموغرافي لمدينة باتنة من 1954 الى 2022 ..... 116
- جدول رقم 2.4: الحضيرة السكنية من 1998 الى 2022 ..... 117
- جدول رقم 3.4: الفئة الأولى: مخططات شغل الأراضي المراجعة ..... 121
- جدول رقم 4.4: الفئة الثانية: مخططات شغل الأراضي المدروسة ..... 122
- جدول رقم 5.4: الفئة الثالثة: مخططات شغل الأراضي غير مدروسة ..... 123
- جدول رقم 6.4: الفئة الرابعة: مخططات شغل الأراضي المتعلقة بالأقطاب الحضرية ..... 124
- جدول رقم 1.5: عدد المرافق الموجودة بالمخططات المدروسة ..... 156
- جدول رقم 2.5: طبيعة استخدامات الأرض الموجودة والمتوقعة بمخططات شغل الأراضي المدروسة ..... 161
- جدول رقم 3.5: الكثافة السكانية والسكنية الخام الحقيقية والمتوقعة ..... 168
- جدول رقم 4.5: تقييم مخططات شغل الأراضي المدروسة وفقا لنظام LEED-ND ..... 173
- جدول رقم 5.5: تحليل مخطط شغل الأراضي رقم 26 بطريقة SWOT ..... 181
- جدول رقم 6.5: التجهيزات والمرافق المبرمجة بمخطط شغل الأراضي رقم 38 ..... 185
- جدول رقم 7.5: تحليل مخطط شغل الأراضي رقم 38 بطريقة SWOT ..... 190
- جدول رقم 1.6: التوزيع المساحي للاستخدامات المجالية بمخطط شغل الأراضي لحي عرعار ..... 198

- جدول رقم 2.6: مدى تطبيق توجيهات التهيئة بمخطط شغل الأراضي لحي عرار السابق..... 200
- جدول رقم 3.6: مساحة الاستخدامات الرئيسية والفرعية بمخطط شغل الأراضي لحي عرار ..... 204
- جدول رقم 4.6: الزيادة المساحية لاستخدامات الأرض عبر الزمن لمخطط شغل الأراضي لحي عرار ..... 205
- جدول رقم 5.6: مجموع الاستخدامات المجالية بمخطط شغل الأراضي رقم 06..... 211
- جدول رقم 6.6: مدى تطبيق توجيهات التهيئة بمخطط شغل الأراضي رقم 06 السابق ..... 215
- جدول رقم 7.6: المخالفات العمرانية المسجلة بمخطط شغل الأراضي رقم 06..... 221

## فهرس الأشكال:

- الشكل رقم 1.1: المخطط الهيكلي للأطروحة ..... 23
- شكل رقم 1.2: خصائص المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ..... 61
- شكل رقم 2.2: خصائص مخطط شغل الأراضي ..... 62
- شكل رقم 3.2: توجيهات المخططات الإقليمية في تنظيم المجالات العمرانية ..... 68
- شكل رقم 1.3: ديناميكيات إعادة التوازن الإقليمي ..... 73
- شكل رقم 2.3: الشبكة العمرانية في إقليم الهضاب العليا الشرقية ..... 74
- شكل رقم 3.3: شبكة الطرق لولاية باتنة ..... 75
- شكل رقم 4.3: نطاق تأثير مدينة باتنة ضمن إقليم الأوراس ..... 76
- شكل رقم 5.3: المجال الوظيفي لمدينة باتنة ضمن اقليمها الولائي ..... 77
- شكل رقم 6.3: الموقع الإداري لبلدية باتنة ..... 78
- شكل رقم 7.3: درجة الانحدارات بمدينة باتنة ضمن اقليمها البلدي ..... 79
- شكل رقم 8.3: أهمية الموقع الجغرافي لمدينة باتنة ..... 79
- شكل رقم 9.3: مدينة باتنة في الفترة ما بين 1844-1871 ..... 80
- شكل رقم 10.3: مدينة باتنة في الفترة ما بين 1871-1923 ..... 81
- شكل رقم 11.3: مدينة باتنة في الفترة ما بين 1923-1945 ..... 81
- شكل رقم 12.3: مدينة باتنة في الفترة ما بين 1945-1962 ..... 82
- شكل رقم 13.3: نسبة انجاز مخططات شغل الأراضي المدروسة حسب PDAU 1998 ..... 90
- شكل رقم 14.3: استخدامات الأرض المقترحة حسب دراسة المراجعة ..... 94
- شكل رقم 15.3: المناطق الغير القابلة للتعمير والمناطق المعمرة داخل إقليم بلدية باتنة ..... 95
- شكل رقم 16.3: معدل الاستهلاك المساحي عبر فترات التوسع العمراني بعد الاستقلال ..... 96
- شكل رقم 17.3: مراحل التوسع العمراني لمدينة باتنة من 1844-2016 ..... 97
- شكل رقم 18.3: مخططات شغل الأراضي المقترحة ضمن مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لمجمع باتنة حسب أمدية تعميمها ..... 101
- شكل رقم 19.3: مخططات شغل الأراضي المقترحة للدراسة والمبرمجة للمراجعة ضمن مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لمجمع باتنة ..... 102

- شكل رقم 20.3: موقع الأقطاب الحضرية بالنسبة لمدينة باتنة ..... 104
- شكل رقم 22.3: مخطط التهيئة للقطب الحضري حملة 3 ..... 105
- شكل رقم 21.3: مخطط التهيئة للقطب الحضري حملة 1 و 2 ..... 105
- شكل رقم 23.3: مخطط التهيئة للقطب الجامعي فسديس ومراجعتة الجزئية ..... 106
- شكل رقم 24.3: الاستهلاك المساحي على مستوى قطاعات التعمير بالتجمعات الرئيسية لكل من باتنة، فسديس، لمبيريدي. .... 108
- شكل رقم 25.3: امتداد المجال الحضري الباتني ..... 110
- شكل رقم 26.3: موقع القطب الحضري المقترح ببلدية جرمة ..... 112
- شكل رقم 1.4: حدود مخططات شغل الأراضي ..... 125
- شكل رقم 2.4: عدد سكان مدينة باتنة ما بين 2008 - 2022 ..... 127
- شكل رقم 3.4: عدد سكان مدينة باتنة ما بين 2008 - 2022 ..... 127
- شكل رقم 4.4: الزيادة السكانية بمدينة باتنة ما بين 2008 - 2022 ..... 129
- شكل رقم 5.4: مخطط يوضح الزيادة السكانية بمدينة باتنة ما بين 2008 - 2022 ..... 129
- شكل رقم 6.4: الزيادة السكنية بمدينة باتنة ما بين 2008 - 2022 ..... 130
- شكل رقم 7.4: مخطط يوضح الزيادة السكنية بمدينة باتنة ما بين 2008 - 2022 ..... 130
- شكل رقم 8.4: الكثافة السكانية بمدينة باتنة لسنوات 2008 و 2022 ..... 133
- شكل رقم 9.4: الكثافة السكنية بمدينة باتنة لسنوات 2008 و 2022 ..... 133
- شكل رقم 10.4: مخطط يوضح الكثافة السكانية بمدينة باتنة سنة 2008 ..... 134
- شكل رقم 11.4: مخطط يوضح الكثافة السكانية بمدينة باتنة سنة 2022 ..... 134
- شكل رقم 12.4: مخطط يوضح الكثافة السكنية بمدينة باتنة سنة 2008 ..... 135
- شكل رقم 13.4: مخطط يوضح الكثافة السكنية بمدينة باتنة سنة 2022 ..... 135
- شكل رقم 14.4: الإطار المبني سنة 1998 ..... 137
- شكل رقم 15.4: الإطار المبني سنة 2008 ..... 138
- شكل رقم 16.4: الإطار المبني سنة 2022 ..... 139
- شكل رقم 17.4: نمط البناء بالمجال الحضري الباتني لسنة 2022 ..... 140
- شكل رقم 18.4: البناء العفوي بمدينة باتنة ..... 141

- شكل رقم 19.4: أنماط البناء في الرواق العمراني جنوب شرق..... 142
- شكل رقم 20.4: مقاطع طبوغرافية على طول الرواق العمراني جنوب شرق ..... 142
- شكل رقم 21.4: أنماط البناء في الرواق العمراني شمال غرب/جنوب غرب ..... 144
- شكل رقم 1.5: موقع مخططات شغل الأراضي المدروسة ..... 151
- شكل رقم 2.5: اتصالية مخططات شغل الأراضي المدروسة..... 153
- شكل رقم 3.5: مسارات وسائل النقل الجماعي بمدينة باتنة ..... 153
- شكل رقم 4.5: ادماج مخططات التعاونيات العقارية المبرمجة بأرضية مخطط شغل الأراضي رقم 39 و40..... 158
- الاشكال من رقم 5.5 الى رقم 13.5: طبيعة استخدامات الأرض الموجودة والمتوقعة بمخططات شغل الأراضي المدروسة..... 162
- الشكل رقم 14.5: التهيئة المقترحة بالمخططات شغل الأراضي رقم 26، 27، 29، 31..... 164
- الشكل رقم 15.5: التهيئة المقترحة بالمخططات شغل الأراضي رقم 32، 33، 34 ..... 165
- الشكل رقم 16.5: التهيئة المقترحة بالمخططات شغل الأراضي رقم 39، 40 و 41، 42(المدى البعيد)..... 165
- الشكل رقم 17.5: طبيعة الملكية العقارية بالمخططات المدروسة ..... 166
- الشكل رقم 18.5: الكثافة السكانية والسكنية الخام الحقيقية والمتوقعة..... 168
- الشكل رقم 19.5: وتيرة الكثافة السكانية والسكنية بين المتوقع والواقع ..... 169
- الشكل رقم 20.5: معايير التقييم في نظام LEED ND..... 171
- الاشكال من رقم 21.5 الى 30.5: تقييم مخططات شغل الأراضي المدروسة وفقا لنظام LEED-ND المصدر: من انجاز الباحثة..... 175
- الشكل رقم 31.5: عناصر تحليل SWOT..... 176
- الشكل رقم 32.5: الاستخدامات المجالية الموجودة بمخطط شغل الأراضي رقم 26..... 179
- الشكل رقم 33.5: التهيئة المقترحة بمخطط شغل الأراضي رقم 26 ..... 180
- الشكل رقم 34.5: طبيعة الاستخدامات المجالية الموجودة والمقترحة والمبرمجة بمخطط شغل الأراضي رقم 38 .. 188
- الشكل رقم 35.5: طبيعة الاستخدامات المقترحة والمنجزة بمخطط شغل الأراضي رقم 38 ..... 189
- شكل رقم 1.6: موقع واتصالية مخطط شغل الأراضي لحي عرعار ..... 196
- شكل رقم 2.6: طبوغرافية مخطط شغل الأراضي لحي عرعار ..... 197
- شكل رقم 3.6: استخدامات الأرض الموجودة بمخطط شغل الأراضي لحي عرعار ..... 199

- شكل رقم 4.6: توجيهات مخططات شغل الأراضي (الرئيسية والفرعية) ..... 202
- شكل رقم 5.6: استخدامات الأرض المقترحة بمخطط شغل الأراضي لحي عرعار ..... 203
- شكل رقم 6.6: توجيهات مخططات شغل الأراضي عبر الزمن ..... 204
- شكل رقم 7.6: التعمير المتوقع حسب توجيهات مخططات شغل الأراضي الى غاية 2030 ..... 206
- شكل رقم 8.6: موقع مخطط شغل الأراضي رقم 6 بالنسبة للمحيط المجاور ..... 207
- شكل رقم 9.6: مجال تدخل مخطط شغل الأراضي رقم 06 المراجع مع المنطقة المضافة ..... 208
- المصدر: مراجعة مخطط شغل الأراضي رقم 06-المرحلة الأولى - ..... 208
- شكل رقم 10.6: الخصائص الطبوغرافية لمخطط شغل الأراضي رقم 06 ..... 209
- المصدر: مراجعة مخطط شغل الأراضي رقم 06 ..... 209
- شكل رقم 11.6: الارتفاقات الموجودة بمخطط شغل الأراضي رقم 06 ..... 210
- شكل رقم 12.6: الأنماط السكنية الموجودة بمخطط شغل الأراضي رقم 06 ..... 213
- شكل رقم 13.6: توزيع التجهيزات الموجودة بمخطط شغل الأراضي رقم 06 ..... 213
- شكل رقم 14.6: شبكة الطرق الموجودة بمخطط شغل الأراضي رقم 06 ..... 213
- شكل رقم 15.6: مدى تطبيق اقتراحات شبكة الطرق بمخطط شغل الأراضي رقم 06 السابق ..... 216
- شكل رقم 15.6: مدى تطبيق اقتراحات السكن الفردي بمخطط شغل الأراضي رقم 06 السابق ..... 217
- شكل رقم 15.6: مدى تطبيق اقتراحات السكن الجماعي والنصف جماعي بمخطط شغل الأراضي رقم 06 السابق ..... 218
- شكل رقم 15.6: مدى تطبيق اقتراحات المرافق والمساحات الخضراء بمخطط شغل الأراضي رقم 06 السابق ..... 219
- شكل رقم 16.6: تطور المخالفات العمرانية المسجلة بمخطط شغل الأراضي رقم 06 ..... 221

## فهرس الصور:

- صور رقم 1.4 الى 6.4: أنماط السكن الفردي في الرواق العمراني جنوب شرق ..... 143
- صور رقم 11.4 الى 13.4: أنماط السكن الفردي والنصف الجماعي في الرواق العمراني شمال غرب (المنشار) 145
- صور رقم 7.4 الى 10.4: أنماط السكن الجماعي في الرواق العمراني شمال غرب (المنشار) ..... 145
- صور رقم 14.4 الى 18.4: أنماط السكن الفردي العفوي في الرواق العمراني جنوب غرب (طريق حملة) ..... 146
- صور رقم 19.4 الى 20.4: أنماط السكن الفردي العفوي والسكن الجماعي في الرواق العمراني جنوب غرب ... 146
- صور رقم 1.5 ورقم 2.5: واجهة المخططات التوسعية على المناطق الغابية غرب المدينة ..... 152
- صور رقم 3.5: حالة الإطار المبني بالمخطط رقم 29 ..... 155
- صور رقم 4.5 ورقم 5.5: نمط السكن الفردي الفوضوي بالمخطط رقم 27 ..... 155
- صور رقم 6.5: فوضى البناء وانتشار النفايات على حواف الوادي (POS 31) ..... 157
- صور رقم 7.5: النفايات في حدود المحيط العمراني (POS29) ..... 157
- صور رقم 8.5: رمي النفايات الصلبة من مخلفات البناء بمجاورة الفضاءات الطبيعية المفتوحة ..... 157
- صور رقم 10.5: أشغال تهيئة تخصيص بالمخطط رقم 40 المقترح للمدى البعيد ..... 158
- صور رقم 11.5: مسكن تم هدمه من طرف السلطات العمومية لكونه خارج المحيط العمراني سنة 2009 ..... 170
- الصور من رقم 11.5 الى 13.5: الأنماط السكنية (فردي حديث، فردي تقليدي، جماعي) بمخطط شغل الأراضي رقم  
26 ..... 178
- الصور من رقم 14.5 الى 16.5: المرافق التعليمية (إكماله، ثانوية، ابتدائية) بمخطط شغل الأراضي رقم 26 ... 178
- الصور رقم 17.5 و 18.5: مدخل مخطط شغل الأراضي رقم 38 عبر الممرات الجديدة لسكنات عدل ..... 184
- صورة رقم 19.5: سكنات LPP (POS 38) ..... 185
- صورة رقم 20.5: سكنات LPA ..... 185
- صورة رقم 21.5: سكنات AADL ..... 185
- الصور رقم 22.5 و 23.5: التجهيزات التعليمية المرافقة للسكن بمخطط شغل الأراضي رقم 38 ..... 186
- الصور رقم 24.5 و 25.5: المجالات الشاغرة المبرمجة للتجهيزات بمخطط شغل الأراضي رقم 38 ..... 186
- الصور رقم 26.5 و 27.5: شبكة الطرق بمخطط شغل الأراضي رقم 38 ..... 187
- الصور رقم من 28.5 الى 30.5: اللواحق السكنية (المساحات الخضراء، مواقف السيارات، ساحات اللعب) ب POS  
38 ..... 187

- الصور رقم 1.6 و2.6: مجال مخطط شغل الأراضي لحي عرعار ..... 198
- صورة رقم 3.6: مخالفة بناء السكن الجماعي في الرواق الأمني للواد ..... 210
- صورة رقم 3.6: مخالفة بناء السكن الفردي في الرواق الأمني للخط الكهربائي ..... 210
- الصور رقم 4.6 و5.6: الانماط السكنية (جماعي، فردي) بمخطط شغل الأراضي رقم 06 ..... 212
- الصور رقم 6.6 و7.6: تداخل مجالات السكن الفردي والجماعي ..... 212
- الصور رقم 8.6 و9.6: بعض التجهيزات الموجودة بمخطط شغل الأراضي رقم 06 ..... 212

## قائمة المختصرات

- AADL: وكالة تحسين و تطوير السكن  
ANAT:الوكالة الوطنية لتهيئة الإقليم  
APC: المجلس الشعبي البلدي  
CADAT: الصندوق الجزائري للتهيئة الاقليمية  
DUAC: مديرية التعمير والهندسة المعمارية والبناء  
HLM: سكن بإيجار منخفض  
HPE : الهضاب العليا الشرقية  
LEED-ND: نظام الريادة في تصميم الطاقة والبيئة لتطوير الأحياء  
LPA: السكن العمومي المدعم  
LPL: السكن العمومي الايجاري  
LSP: السكن الاجتماعي التساهمي  
LPP: السكن الترقوي العمومي  
LSL: السكن الاجتماعي الايجاري  
OPGI: ديوان الترقية والتسيير العقاري  
ONS : الديوان الوطني للإحصاء  
PAW: مخطط التهيئة الولائي  
PCD: المخطط البلدي للتنمية  
PDAU : المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير  
PLU : مخطط التعمير المحلي  
PMU: مخطط التحديث العمراني  
POS : مخطط شغل الأراضي  
PUD: المخطط العمراني التوجيهي  
PUP: المخطط العمراني المؤقت  
RGPH : الإحصاء العام للسكن والسكان  
RFC : الاحتياطات العقارية البلدية  
SCOT : مخطط التناسق الإقليمي  
SCU : مخطط التناسق الحضري  
SIG: نظم المعلومات الجغرافية  
SNAT: المخطط الوطني لتهيئة الإقليم

**SRAT:** المخطط الجهوي لتهيئة الاقليم

**URBA:** مكتب الدراسات والإنجازات في التعمير

**ZHUN:** المناطق السكنية الحضرية الجديدة

**ZI:** المنطقة الصناعية

## 1- المقدمة العامة:

## 1-1- المقدمة:

الظاهرة الحضرية من أكثر المسائل تعقيدا وتشابكا في فهمها وتحليلها الكمي والنوعي لما تشهده من تطور متسارع مستمر لمنظومتها البشرية في الزمن وما يخلفه ذلك من تحديات مجالية متعددة الأبعاد والأطراف والنتائج تهدف لخلق مناطق لائقة للعيش الأمثل للسكان بتوفير احتياجاتهم الحالية والمستقبلية المتوقعة والمتغيرة.

فالعالم الان يتجه نحو التحضر الشيء الذي تؤكدده اللغة الرقمية الإحصائية بان 56% من سكان العالم يقطنون المدن ومن المتوقع بحلول عام 2050 سيعيش ما يقارب سبعة من أصل عشرة أشخاص في المناطق الحضرية (Groupe Banque mondiale, 2023) فهذا الاختيار سواء كان موجه أو عفوي أصبح حتمية قائمة تفرض استراتيجيات تخطيطية مدروسة تواكب هذا النمو وتتحكم فيه.

هذا المنطلق الواسع انبثق عنه تفكيرنا في إعادة النظر في كيفية التعامل مع "المدينة" هذا الحيز الجامع المستقطب المؤثر والمتأثر بمختلف السياسات والآليات التخطيطية والمصالح المتداخلة للفاعلين وأشكال التفاعل الاجتماعي (ادماج، تهميش)، خاصة بمدننا الجزائرية التي شهدت تطور عشوائي مثير للقلق ناتج عن أساليب تعمير ركزت على التوسع العمراني من خلال التراكم المكثف للبرامج واستهلاك غير مدروس للأراضي، مما أدى إلى اختلالات حضرية واسعة.

فإعادة القراءة التاريخية عبر فترات زمنية متعاقبة لأساليب النمو الحضري التي تبنتها الجزائر منذ الاستقلال تعطينا عدة عناوين كبرى تحركها: الصناعة والإسكان، وسياسة دعه يعمل (فترة قبل 90)، السيطرة (فترة العشرية السوداء)، إعادة الإحياء (بعد سنة 2000)، وصولا إلى المفهوم التشاركي الجديد مع القطاع الخاص (المشروع الحضري)، غير انها دائما تتقاسم في طياتها مبدأ الطابع الاستعجالي في ظل غياب رؤية حضرية شاملة وفعالة طويلة الأمد، ما أدى إلى انتشار الفجوات وزيادة عمقها داخل مدننا وبينها.

فال فشل الذي يخبرنا به الواقع الحالي لمدننا ما هو الا نتيجة حتمية لتوالي أساليب تعمير (الممارسات) تراكمت عدم جدوى حلولها لأسباب متعددة الجوانب ومختلفة الأبعاد والمستويات والفاعلين (الممارسين)، هذا الواقع جعل من المدن الجزائرية مجالات هشة من الناحية العمرانية، الاجتماعية، الاقتصادية في ظل التنامي العفوي غير المتحكم فيه اما لعدم القدرة (مخطط فاشل) او لعدم التطبيق

(ضعف قوة النظام) وفي كل الأحوال أصبحت هذه المدن لا تلبى الاحتياجات الحضرية الحالية جاعلة من مستقبلها رهانا يصعب تصوره.

وما المجال الحضري الباتني الا صورة مصغرة لفعل معمم تختلف استجابته من مدينة الى أخرى حسب خصائصها، فهذه المدينة الداخلية الحديثة النشأة تعتبر من أهم الأقطاب الحضرية في هيكلية الشبكة العمرانية للهضاب العليا الشرقية التي كان ولازال تدميرها شاهدا على اسقاطات التجارب التنظيمية السابقة والحالية، ولكي لا يكون الحكم المسبق بالإخفاق الذريع لها سنخوض تجربة العودة بالزمن لقراءة نقدية لديناميكية نمو مجالها الحضري وفق الاليات المعتمدة في ذلك، لتحديد مواطن الخطأ بين الفوضى والنظام.

## 1-2- الإشكالية:

مدننا الجزائرية أصبحت تعاني او تتميز بطريقة ضمنية بأنسجة حضرية ضعيفة من حيث التنظيم المجالي، فقدان شبه عام للشرعية القانونية للبناء، عدم كفاءة المرافق العامة والقاعدية ( كما ونوعا)، تمايز وتهميش اجتماعي مجالي متجذر، تصارع القوى المتسارعة للبناء الفوضوي مع المنظم الثابتة، لا التزام بمخططات التهيئة والتعمير، عدم مواكبة المستجدات المعاصرة في ميدان التعمير (الطرق و الوسائل)، عدم شفافية صيغ الشراكة بين الفاعلين او بالأحرى عدم نجاعتها، والكثير الكثير من التناقضات التي خلفتها سياسة التخطيط في الجزائر عامة، وبمدينة باتنة كجزء من الكل فهي لم تسلم من هذا كله فتوسعا ونموها مر بنفس التقلبات، حيث ان فكرة الموضوع منبثقة أصلا من المشهد الحضري الذي ترسمه المدينة في ذهني والذي جعلني أطرح التساؤلات التالية من منطلق بعدين اساسين مجالي وزمني والتي تتمحور أساسا حول الاشكال الرئيسي الآتي:

- هل آليات التخطيط الحضري السارية المفعول قادرة على تنظيم الفعل الحضري الحالي والتصور العقلاني للمدينة المستقبلية في ظل تحدي الاختيارات الدائم بين: التعمير التوسعي والتعمير المستدام، الزامية التطبيق أو مرونة حلول المراجعة والإعادة؟

لنتفرع منه التساؤلات التالية:

- ما الذي أضافته أو أوجدته أو ورثته الأيديولوجيات التنظيمية بعد الاستقلال من أساليب للتخطيط الحضري؟

- هل الأطر القانونية والتشريعية الصادرة منذ الاستقلال وفي الفترتين (الاشتراكية والرأسمالية) والتي انبثقت عنها استراتيجية تخطيط متغيرة المحتوى والأهداف استطاعت ان تثبت قوتها (تحكمها) ام اثمرت بفوضى مجالية لا متناهية؟
- ما حالة المجال الحضري الباتني وما خصائصه التوسعية في اطارها المنظم والعفوي منذ نيل السيادة الوطنية؟
- هل عمليات الإنتاج الحضري وطريقة تسييره عمليات شديدة التعقيد للتنفيذ ام مرونة التعامل معها جعلها صعبة التحقيق؟
- الإنتاج العفوي من الانتشار الى السيطرة على المجال الحضري ما سبب ذلك او بالأحرى ماهي محفزاته؟
- ما مصير المجال الحضري الباتني في ظل توجيهات آليات التخطيط المحلية المعتمدة (المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، مخططات شغل الأراضي المنبثقة عنه)؟ وكيف يمكن تقييم محتواها التقني ومدى تطبيقها في الواقع؟
- هل تخطيط المدينة استطاع ان يتخطى جانب التصور الى الإنجاز وهل هو مبني على أسس تحقق استدامتها؟
- من الفعل الى الممارسة، هل يمكن اعتبار مراحل الانتشار العمراني ظاهرة حضرية للدراسة أو نتيجة لأسلوب تعمير تراكمت فيه الحلول غير المجدية (الظرفية، الاحتوائية، المساحية لا الحضرية) وتنافرت فيه المصالح المشتركة المتنافسة على المجال؟
- مدى نجاعة مبدأ المراجعة لأدوات التعمير في النص القانوني مقارنة لمحتواها التطبيقي؟ هل هو مجرد تقنين للفعل الحضري أو تخطيط للمجال المستقبلي أو استمرار في تجاهل ما سبق في زمن محين ومجال جديد؟

### 1-3-الفرضيات:

#### الفرضية الأولى:

تشمل إعادة النظر في الممارسات التنظيمية المنتجة أو المواكبة أو غير المجارية لتطور المجال، هذه الاحتمالات الثلاث تقودنا الى قراءة تقييمية لأثار النظام المركزي القطاعي التنازلي (دولة الربيع) خاصة خلال فترات إدارة الأزمات الظرفية من خلال إعادة تقييم المنطق التنظيمي وأدواته وحدود كفايته المتاحة بالنظر إلى البعد الاجتماعي الذي غالبًا ما أهمل في العملية الحضرية، أي تحليل الفعل الحضري للمدينة من خلال أدوات التهيئة والتعمير المتعاقبة على المجال في نظرتها الشاملة والمحلية.

#### الفرضية الثانية:

ان القطيعة التي حدثت بين التطور السريع الحاصل والهيكلة التنظيمية للمجال توضح فجوة عميقة بين تخطيط المدينة وواقعها الشيء الذي يطرح فرضية قراءة الفعل الحضري من الاستقلال الى يومنا هذا ودراسته كظاهرة عمرانية بدلا من دراسة مضمون تدميرها.

#### الفرضية الثالثة:

نفترض أنه يمكن دمج دراسة الظاهرة الحضرية التوسعية للمدينة مع أساليب التخطيط الحضري باتباع منطق الفرضيتين السابقتين، فكلاهما استجابة ظرفية لصراع فرض السيطرة لكل منهما، فتنامي الظاهرة الحضرية ومسبباتها أوجد التفكير بآليات للتحكم السريع والتي بدورها حفزت استجابة مجالية موازية أو عكسية.

### 1-4-منهجية الدراسة:

ان إشكالية البحث تستدعي تحليل مجموعة من المعطيات الإحصائية والمراجع التشريعية (القوانين) والتنظيمية (مخططات، آليات، أدوات، برامج..)، وكذا اجراء العديد من المقابلات والاستبيانات إضافة الى العمل الميداني الذي ارتكز على الملاحظة والمتابعة المستمرة لكل المستجدات المجالية خلال مراحل انجاز الأطروحة، وفي سبيل ذلك اعتمدنا على مجموعة من المناهج المكتملة لبعضها البعض والتي تخدم الموضوع:

### المنهج الوصفي :

يهدف إلى وصف الظواهر الحضرية المتراكمة منذ زمن كما هي في الواقع، من خلال جمع المعلومات والبيانات المتعلقة بها، وتحليلها للوصول إلى فهم عميق لها مع التركيز على تحديد الأسباب والدوافع المؤدية إلى حدوثها، ويعتبر من أهم المناهج المعتمدة في الدراسات العمرانية ذات البعد المجالي.

### المنهج التاريخي:

يعتمد على دراسة الأحداث الماضية بهدف فهم تطورها وتأثيرها على الحاضر، من خلال تحليل المعطيات التاريخية سواء التي لازالت قائمة وشاهدة او الموثقة بمصادر، هذا يساعدنا في فهم عمليات التخطيط الحضري التي مورست على المدينة عبر الفترات الزمنية، وأيضا اتجاهات التوسع وأشكاله عبر مراحل محددة.

### المنهج المقارن:

يهدف إلى المقارنة بين الظواهر الحضرية وأشكالها لفهمها بشكل أعمق، كما يُستخدم في مقارنة سياسات التخطيط الحضري لاستخلاص نتائجها ومميزاتها، كما تم اعتماده أيضا في دراسة مدى جدوى مخططات شغل الأراضي مع الواقع وتهيئتها المقترحة للتنظيم المجالي مع أسس التخطيط العالمية (الحوكمة والتنمية المستدامة).

### 1-5-أهمية الدراسة ودواعي اختيار الموضوع:

الموضوع يعد مغامرة بحثية بالدرجة الأولى فأهميته يكتسبها من التغير المستمر والحاصل في الإنتاج الحضري المتصارع بين المنظم والعضوي، هذا الصراع الابدي دائما ما كان حليف الاتجاه المسيطر المتغير التسميات والأصول (المجال الفوضوي ، اللاشعري، غير المنظم ...)، غير انه ثابت وموجود بقوة بالمدينة ويميز توسعاتها، هذه الظاهرة حاولنا دراستها من خلال آليات التخطيط المتعاقبة على المدينة تزامنا مع دراسة الظواهر الحضرية الناتجة، فاعتماد هاته الثنائية في كل المحاور المدروسة تعطي تفسيراً أكثر واقعية وأكثر شمولية لعلاقة نمو المدينة بأساليب تخطيطها .

هذا التفكير جاء لغرض تفكيك شيفرة الفعل الحضري باعتماد قراءة نوعية للمخططات التنظيمية، وكمية لشكل النمو العمراني، وضمنية لما بين سطور التشريع القانوني وممارسات اهم الفاعلين بمجال (مدينة باتنة) طالما شهد العديد من التجارب والاسقاطات للسياسات التخطيطية الوطنية، وتناقضات وتداخل القرارات وعدم تمكن للتحكم على المستوى المحلي.

لتساهم هذه الدراسة ولو بشكل بسيط في رفع الوعي التخطيطي التحكيمي للمجالات الحالية والمستقبلية التي أصبحت مهددة بنفس مصير ماسبقها من تهيش وفوضى، من خلال اجراء تقييمات علمية تحدد مواضع الخطأ، فالاعتماد السابق على تحليل الأخطاء (الظواهر) يحتاج الان الى ضبطها وفق معايير تتماشى والمعمول بها عالميا، فمفهوم استدراك الأخطاء ومراجعتها بشكل جزئي لتتماشى مع المعقول يجب ان يتوقف الان، ونعيد التفكير من جديد في تغيير جذري.

وما شجعتني لاختيار هذا الموضوع عملي السابق كرئيسة مكتب آليات التعمير بمديرية التعمير والبناء والهندسة المعمارية لولاية باتنة، واحتكاكي اليومي بمعطيات الإشكالية المطروحة بمدينة التي أشاهد مظهرها الحالي بتأسف شديد، وألاحظ التحولات القائمة ووتيرتها الحالية (الأسباب والدوافع).

## 1-6- مراحل البحث وأدواته:

العمل بالأطروحة استغرق مدة طويلة نظرا لتشعب الموضوع ومعطياته المتناقضة في كثير من الاحيان ومستجداته المتغيرة باستمرار، فمواكبة الاحداث العمرانية الحاصلة بالمدينة وتحصيل جل المعطيات الخاصة بمخططات شغل الأراضي المعنية بمجال الدراسة في ظل التضارب الحاصل في دقة المستندات المتحصل عليها جعل من العمل بالأطروحة متعب نوعا ما ولأجل اتمامه مر بالمرحل التالية:

-مرحلة البحث النظري: هذه المرحلة اعتمدت على مجموعة من المصادر قسمت حسب طريقة تناول الاطروحة الى قسمين الأول يخدم الموضوع بالاطلاع على مجموعة المراجع العلمية (كتب، مقالات، اطروحات دكتوراه، ...)، وتشريعية (في حدود مجال البحث) لمحاولة الالمام بجوانب الموضوع المتشابكة العناصر لزخم المتغيرات الحاصلة في سياسة التعمير والتخطيط في الجزائر عبر الفترات الموالية للاستقلال، وكذا التعرف على مختلف الطرق والأساليب العلمية المعتمدة في التحليل والتقييم. والقسم الثاني يخدم مجال البحث مدينة باتنة بالاطلاع على مختلف الوثائق (المكتوبة والخرائطية) المتعددة المصادر سواء بحوث اكااديمية أو دراسات عمرانية معتمدة (المخططات التوجيهية للتهيئة والتعمير المتوالية على الإقليم البلدي ومخططات شغل الأرض المنبثقة منها) التي تدرس المدينة وتاريخها العمراني، إضافة الى معطيات الاحصائيات الحيوية المتتالية اين تم الاستفادة من نتائج الإحصاء الأخير 2022 في اثره تحليل الوضعية الحالية.

-مرحلة البحث الميداني: من أطول المراحل وأصعبها، فالموضوع هو دراسة وضعية حالية لإسقاطات مجالية سابقة ومتعاقبة، ما يستدعي تحيين مستمر للتحولات الحاصلة في ثنائية نوع الإنتاج

العمراني وكمية الاستهلاك المساحي والبحث في العوامل والأسباب المؤدية لذلك ما استلزم خرجات ميدانية متواصلة خاصة بنطاقات توسع المدينة، إضافة الى استمارات موجهة للسكان وزعت بطريقة عشوائية على مجموعة من أحياء المدينة ومحاور توسعها (حي بارك فوراج، حي عرعار، طريق حملة، القطب الحضري حملة 03، طريق فسديس) بهدف كشف الستار عن بعض الظواهر الحضرية وبعدها المجالي والاجتماعي. وكذا اجراء مجموعة من المقابلات مع مسؤولين بالمديريات الوصية، ولعل أصعب فترة شهدت فيه هذه المرحلة ركودا واضحا هي فترة الحراك وبعدها مباشرة جائحة الكورونا.

-مرحلة العمل المكتبي: والتي تطلبت مجهودا مضاعفا لفرز تنوع وتضارب المعلومات وتحليلها

وتوظيفها بما يتناسب وخصوصية البحث.

## 1-7- هيكل الأطروحة:

تتهيكّل الأطروحة وفق خمس فصول أساسية في محاولة لتناول الموضوع من عدة جوانب، يميزها شقين الأول نظري بفصل واحد، والثاني عملي بأربع فصول نظراً لأهمية الموضوع بالمجال المدروس، أين حاولنا في الجانب العملي كشف الستار بشكل تسلسلي عن خصائص الفعل الحضري بالمجال الباتني انطلاقاً من السياسة التخطيطية المتبعة منذ الاستقلال ونتائجها، ثم محاولة تقييمها باعتماد طرق وأساليب علمية (الشكل رقم 1.1).



الشكل رقم 1.1: المخطط الهيكلي للأطروحة

المصدر: من انجاز الباحثة

## 1-8- الدراسات السابقة:

موضوع الدراسة ومجالها تم تناولهما في عديد من دراسات علمية وأوراق بحثية سابقة عبر فترات زمنية مختلفة وفي تخصصات متعددة (تهيئة وتعمير، قانون، علم الاجتماع، ...)، ومن زوايا وجوانب متنوعة حسب الإشكاليات المطروحة، فأهمية الموضوع وثراء وصعوبة الخوض في متاهاته كان محفزاً للكثير من الباحثين لدراسته سواء على المستوى الوطني أو العالمي. وعليه كان من الصعب علينا جرد كل ما تم التطرق إليه في هذا السياق، اين سنستعرض جملة منها وبالأخص التي تم اعتماد نتائجها وطرق تحليلها في بحثنا هذا، من بينها:

\* الدراسة الأولى: رسالة دكتوراه (Eddazi, F. 2011)

**Titre :** Planification urbaine et intercommunalité

<p>الاطروحة تتناول التخطيط الحضري والتعاون بين البلديات في فرنسا، مع التركيز على التحديات والآثار المترتبة على هذا التقاع من خلال:</p> <p>- تحليل التطور التاريخي للتخطيط الحضري في فرنسا بدءاً من القوانين الأولى وصولاً إلى الإصلاحات الحديثة، مع تسليط الضوء على الأهمية المتزايدة للمستوى البيئي للبلديات.</p> <p>-دراسة دور التعاون بين البلديات في التخطيط الحضري وفي اعداد وتنفيذ وثائق مخططات التناسق الإقليمي (SCOT) ومخططات التعمير المحلية (PLU)</p> <p>-تقييم فعالية التعاون بين البلديات في مجال التخطيط اين يتساءل الباحث عن قدرة الهياكل البيئية للبلديات على اتخاذ قرارات سياسية مستقلة وفعالة، مع مراعاة المصالح المتباينة أحياناً للبلديات الأعضاء.</p> <p>-اقترح آفاقاً للتحسين استناداً إلى التحليلات السابقة، تقترح الأطروحة سبلاً لتعزيز التناسق والفعالية في التخطيط الحضري البيئي للبلديات، بهدف الاستجابة بشكل أفضل للتحديات المعاصرة في مجال تنظيم الأراضي.</p> <p>باختصار، تهدف هذه الأطروحة إلى تعميق الفهم التخطيط الحضري والتعاون بين البلديات، مع تسليط الضوء على القضايا والتحديات والفرص المرتبطة بهذا التداخل في السياق الفرنسي.</p>	<p><b>أهم النتائج</b></p>
--	-------------------------------

## \*الدراسة الثانية: رسالة دكتوراه (حركات محمد الأمين، 2017)

العنوان: التخطيط الحضري في الجزائر: أدوات التهيئة والتعمير-عشرتين من التطبيق- محاولة للتقييم

تعرض أطروحة الدكتوراه تطور أدوات التخطيط الحضري في الجزائر في فترة عشرينين، خاصة أدوات التهيئة والتعمير التي تم اعتمادها بموجب القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، المتمثلة في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (PDAU) ومخطط شغل الأراضي (POS) تهدف الدراسة إلى تقييم فعالية هذه الأدوات بعد عقدين من التطبيق، مع تسليط الضوء على التحديات والاختلالات التي واجهت الإدارة الحضرية في الجزائر.

## أهداف الدراسة

-تقييم فعالية أدوات التخطيط وتحليل النتائج الملموسة لـ PDAU و POS في الإدارة الحضرية.

-تسليط الضوء على الصعوبات المتعلقة بتطبيق هذه الأدوات، خاصة المشاكل العقارية والثغرات المؤسسية .-اقترح إصلاحات لتحسين التخطيط الحضري في الجزائر.

## المنهجية

تعتمد الدراسة على تحليل نقدي للنصوص التشريعية ووثائق التخطيط الحضري، فهي تجمع بين نهج نظري (تحليل القوانين والسياسات) ونهج عملي من خلال دراسة حالة مخطط شغل الأراضي رقم 04 لمدينة باتنة ومراجعة المخطط التوجيهي لتجمع بلديات سكيكدة (ملاحظة النتائج على أرض الواقع) لتقييم تأثير أدوات التخطيط.

## النتائج الرئيسية

-أظهرت أدوات التهيئة والتعمير (PDAU و POS) رغم تصميمها لتنظيم التهيئة العمرانية، قيودًا كبيرة، خاصة بسبب تعقيد الإجراءات ونقص التنسيق بين الجهات الفاعلة.  
-تم تحديد العقار كعقبة رئيسية، مع وجود تناقض بين أهداف التهيئة العمرانية والواقع العقاري.

-تعاني السياسات الحضرية في الجزائر من غياب رؤية استراتيجية طويلة الأمد ومن مركزية مفرطة، مما يحد من فعالية أدوات التخطيط.

أهم  
النتائج

- يتم إهمال مشاركة المواطنين والفاعلين المحليين في كثير من الأحيان، مما يقلل من شرعية وقبول المشاريع الحضرية
- أدى غياب السيطرة على العقار وتجزئة المسؤوليات إلى تمدد عمراني غير منظم، مع عواقب سلبية على البيئة ونوعية حياة المواطنين.
- تواجه المدن الجزائرية مشاكل الازدحام والتلوث وتدهور الفضاءات العام

### التوصيات

- من الضروري مراجعة الأسس النظرية للتخطيط الحضري في الجزائر، مع دمج نهج أكثر تشاركية ولا مركزية.
- يمكن لقانون موحد يجمع بين العقار والتهيئة العمرانية أن يحل التناقضات الحالية ويحسن تناسق السياسات الحضرية.
- يجب تعزيز المؤسسات المسؤولة عن التخطيط الحضري، مع تحسين تدريب الفاعلين وزيادة التنسيق بين مستويات الحوكمة المختلفة.
- يجب تشجيع مشاركة المواطنين والفاعلين المحليين لضمان توافق أفضل بين المشاريع الحضرية واحتياجات السكان الحقيقية.
- يجب أن تدمج السياسات الحضرية مبادئ التنمية المستدامة، مع مراعاة الأبعاد الاجتماعية والاقتصادية والبيئية.
- إدراج نظم المعلومات الجغرافية (SIG) لتحسين التخطيط والإدارة الحضرية.

### الخلاصة

الاطروحة تشكل بحثا مرجعيا هاما أوضحت من خلاله التحديات الرئيسية للتخطيط الحضري في الجزائر، مع تقديم مقترحات إصلاحية لتحسين فعالية أدوات التهيئة والتعمير، كما تؤكد على ضرورة اتباع نهج متكامل وتشاركي، يعتمد على رؤية استراتيجية طويلة الأمد، لمواجهة التحديات الحالية والمستقبلية للتمدد الحضري في الجزائر.

**\*الدراسة الثالثة: رسالة دكتوراه (Chorfi Khaled, 2019)**

**Titre :** Le fait urbain en Algérie, de l'urbanisme d'extension à l'urbanisme de maîtrise :  
L'urbanisme en discussion. Cas de Sétif-Algérie-1962-2014

قام الباحث من خلال الأطروحة بتسليط الضوء على التحديات التي يطرحها التمدد الحضري السريع والفوضوي في كثير من الأحيان للمدن الجزائرية الكبرى نظرا للاختلالات الحضرية الملاحظة الناتجة عن سياسة التمدين والانتشار المكاني، والاستهلاك غير عقلائي للأراضي.

حيث اعتمد في منهجيته على التحليل النقدي للسياسات الحضرية وأدوات التخطيط وممارسات التهيئة مع التي تتلخص أساسا في مرحلتين:

**الأولى عمران التمدد (1962-1990)** خلال هذه الفترة تميز العمران في الجزائر بانتشار مكاني سريع وغالبا غير منظم، مع إعطاء الأولوية لبناء المساكن لتلبية الطلب المتزايد عليها تميزت هذه المرحلة بتداخل البرامج الطوعية دون تنسيق عام مما أدى إلى اختلالات حضرية كبيرة.

**الثانية الانتقال إلى عمران التحكم (1990-2014)** بدءا من تسعينيات القرن الماضي ظهر وعي بوضع حد لعمران التمدد، حيث بدأت السلطات في وضع أدوات تخطيط أكثر صرامة، تهدف إلى ترشيد استخدام الأراضي والتحكم في الانتشار الحضري، ومع ذلك ظل هذا الانتقال غير مكتمل بسبب غياب استراتيجيات حضرية واضحة واستمرار الممارسات المركزية والقطاعية.

الشيء الذي أحدث اختلالات حضرية نذكر منها هشاشة المدن، وعدم ملاءمة البنية التحتية المتاحة لاحتياجات السكان، بالإضافة إلى التجزئة الاجتماعية والمكانية المرتبطة أساسا بغياب مشروع حضري طويل الأمد.

متخذا مدينة سطيف حالة للدراسة ومثالا واضحا لتحديات التمدد الحضري في الجزائر. اين شهدت المدينة نموًا سريعًا، تحولت خلاله من تجمع سكاني صغير إلى مركز حضري إقليمي، ومع ذلك تم هذا النمو غالبا على حساب جودة الحياة والتماسك الحضري، مما يؤكد الحاجة إلى نهج أكثر تكاملا واستدامة.

وفي الأخير تخلص الأطروحة إلى ضرورة إعادة التفكير في العمران في الجزائر، من خلال الانتقال من منطق التمدد إلى منطق التحكم. مقترحة عدة توصيات، منها:

أهم  
النتائج

- وضع استراتيجيات حضرية متكاملة وتشاركية.
  - تعزيز أدوات التخطيط والإدارة الحضرية.
  - مراعاة الأبعاد الاجتماعية والبيئية في المشاريع الحضرية.
- هذه الأطروحة تقدم تحليلاً عميقاً لتحديات وآفاق العمران في الجزائر، مع التأكيد على أهمية نهج شامل ومستدام لتلبية احتياجات المدن الجزائرية الحالية والمستقبلية.

### \*الدراسة الرابعة: رسالة دكتوراه (سعودي هجيرة، 2019)

العنوان: الاستدامة والمدينة: الممارسات في العمران المعاصر - حالة الجزائر -

الأطروحة تناولت دراسة وتحليل سياسات ومفاهيم الاستدامة والمدينة المستدامة، وواقع الاستدامة في العالم بمختلف أبعادها وسياساتها، إضافة إلى تحليل وتقييم سياسات الاستدامة العمرانية والبيئية والاقتصادية والاجتماعية بالجزائر باستخدام مؤشرات الاستدامة وأنظمة تقييمها، وقد أسفرت نتائج الدراسة عما يلي:

- أن المدينة الجزائرية تعاني من خلل تنظيمي نتيجة غياب سياسة تنسيقية للتنمية العمرانية حيث التخطيط، التنفيذ والتسيير والمراقبة على كل المقاييس المكانية والزمنية.

- غياب سياسة محلية للتنمية العمرانية من الناحية الاجتماعية والاقتصادية والبيئية، على المدى المتوسط والبعيد، إضافة إلى غياب مقاربة للبرمجة الاستراتيجية تستجيب للرهانات الحالية.

- نمطية أدوات التعمير وتطبيقها على مستوى الاقليم الوطني دون تمييز الخصوصية الطبيعية والسيوثقافية والاقتصادية، مع تعميم الاحتياجات والتطلعات المختلفة .

- غياب التنسيق في التنفيذ بين الامكانيات المادية والبشرية المتوفرة للبرامج التي يتم اطلاقها، وضعف حصة التمويل الحكومي والموارد الذاتية للبلديات للأعمال العمرانية.

- ضعف مستوى التكوين وطرق وتقنيات إدارة المشاريع وكذا غياب أو تغييب مشاركة المجتمع المدني في عمليات اتخاذ القرار المتعلقة بالتنمية العمرانية.

أهم  
النتائج

- رغم اصدار العديد من القوانين في مجال الاستدامة وانشاء العديد من المؤسسات، الا أن القطاع العمراني لا يزال الغائب الاكبر عن الاستدامة اذ لم يتم استبدال أو تعديل المخططات للاستجابة لأهداف الاستدامة.

### \*الدراسة الخامسة: رسالة دكتوراه (Messaadi Ibtissem, 2020)

**Titre :** Etude méthodologique de la croissance urbaine en Algérie :  
L'étalement urbain de la ville de Batna

يعد التمدد العمراني ظاهرة عالمية تطرح تحديات كبيرة في مجال التنمية المستدامة في الجزائر، حيث يؤدي التوسع المكاني السريع وغير المنظم في كثير من الأحيان إلى مشاكل اقتصادية واجتماعية وبيئية وجمالية. تهدف هذه الأطروحة إلى وصف وقياس التمدد العمراني لمدينة باتنة كحالة لدراسة هذه الظاهرة، مع اقتراح أدوات للتنبؤ بتطوره المستقبلي. **للمزيد حيث تناولت:**

- وصف التمدد العمراني: تحليل أشكال وديناميكيات التوسع المكاني لباتنة.  
- قياس التمدد: استخدام نماذج رياضية وبيانات الأقمار الصناعية لقياس التوسع الحضري.  
- التنبؤ بالتطور المستقبلي: اقتراح سيناريوهات للتنبؤ باتجاهات النمو الحضري على المدى المتوسط والطويل.

للمزيد اين اعتمدت الدراسة على منهجية تجمع بين:

- التحليل الخرائطي: استخدام الخرائط الطبوغرافية وبيانات الأقمار الصناعية لقياس المساحات المبنية وتطورها عبر الزمن.
- النمذجة الرياضية: تطبيق نموذج لوجستي للتنبؤ بالتوسع الحضري بناءً على المسافة من المركز التاريخي للمدينة.
- التحليل التزامني: دراسة تطور المساحة الحضرية على مدى عدة عقود لتحديد الاتجاهات والانقطاعات.

للمزيد لتخرج بالنتائج الرئيسية التالية:

- خصائص التمدد العمراني: يتم التوسع في باتنة بشكل رئيسي من خلال انتشار المساحات المبنية، مع نمو قوي في الأطراف. غالباً ما يكون هذا التوسع غير منظم مما يؤدي إلى تجزئة النسيج الحضري وزيادة الضغط على الموارد الطبيعية، في ظل فشل السياسات الحضرية الحالية في السيطرة على هذا التوسع بسبب نقص التخطيط الاستراتيجي والتنسيق بين الجهات الفاعلة.

أهم  
النتائج

-قياسات التمدد: تزيد معدلات المساحات المبنية بشكل كبير مع الابتعاد عن مركز المدينة، مما يشير إلى ميل نحو التمدد الأفقي. حيث تظهر بيانات الأقمار الصناعية تقدماً سريعاً للمناطق الحضرية بين عامي 2000 و2020.

-التوقعات المستقبلية: إذا استمرت الاتجاهات الحالية، فقد تتضاعف المساحة الحضرية لباتنة بحلول عام 2040، مع عواقب خطيرة على البيئة ونوعية الحياة.

للـ والتوصيات الموالية:

-وضع أدوات تخطيط أكثر صرامة مع ادراج مبادئ التنمية المستدامة ضمن آليات التهيئة والتعمير.

-تشجيع التكثيف الحضري للحد من التمدد والحفاظ على المساحات الطبيعية.

-إشراك المواطنين والفاعلين المحليين في عمليات صنع القرار لإدارة أكثر تشاركية للنمو الحضري.

الأطروحة سلطت الضوء على التحديات التي يطرحها التمدد العمراني في مدينة باتنة وتقتح حلولاً لإدارة أكثر استدامة للنمو الحضري. تؤكد على ضرورة اتباع نهج متكامل يجمع بين الأدوات العلمية والسياسات العامة ومشاركة المواطن لمعالجة التحديات الحالية والمستقبلية للتمدّد الحضري في الجزائر.

\*الدراسة السادسة: رسالة دكتوراه (Zettili. A, 2023)

**Titre :** La réglementation urbaine en Algérie : le hiatus entre les textes, les planifications Et Les pratiques

الجزائر تواجه تحديات كبيرة في مجال التنظيم العمراني حيث تعاني المدن من توسع غير منظم ما أدى إلى ظهور أحياء فوضوية تقتقر إلى البنية التحتية الأساسية. إضافة إلى قصور في تطبيق القوانين والتشريعات المتعلقة بالتعمير على الرغم من وجود إطار قانوني ينظم التهيئة والتعمير إلا أن الفجوة بين النصوص القانونية والتطبيق العملي لا تزال قائمة، مما يستدعي دراسة معمقة لفهم أسباب هذا التباين وكيفية معالجته. وهو الأشكال الذي تم مناقشته بهذه الأطروحة وفقاً للعناصر التالية:

أهم  
النتائج

1- الآليات القانونية لتنظيم وإدارة المجال العمراني:

■ الإطار العام للتنظيم: تحليل المفاهيم الأساسية، وتحديد الجهات المعنية وتقييم مستوى التنسيق بينها، لتبرز الأطروحة غياب سياسات فعّالة في مجال التهيئة العمرانية مما يؤدي إلى تنظيم عمراني غير متوازن.

■ التعمير كآلية قانونية: تقييم الأدوات التخطيطية المتاحة ومدى فعاليتها في تقديم حلول ملموسة، حيث تشير الدراسة إلى أن هذه الأدوات غالبًا ما تفتقر إلى الكفاءة مما ينعكس سلبيًا على البيئة الحضرية.

2-فعالية الآليات القانونية للرقابة والالتزام بقواعد التعمير:

■ رخص البناء والشهادات العمرانية: تُعتبر هذه الأدوات وسائل حيوية للتحكم في الأنشطة العمرانية وحماية المناطق الحساسة، ومع ذلك فإن التعديلات المتكررة على التشريعات تؤدي إلى عدم استقرار في تطبيقها، مما يضعف فعاليتها.

■ دور الجهات الإدارية والقضائية والمجتمع المدني: تلعب هذه الجهات دورًا محوريًا في مراقبة الأنشطة العمرانية إلا أن الدراسة تشير إلى أن تعدد هذه الجهات قد يؤدي إلى تداخل في الصلاحيات وضعف في التنسيق، مما يستدعي إعادة النظر في توزيع الأدوار والمسؤوليات.

تدعو الدراسة إلى ضرورة مراجعة شاملة للإطار القانوني والمؤسسي لضمان إدارة عمرانية فعّالة ومستدامة تحترم البيئة وتلبي احتياجات المجتمع.

## \*الدراسة السابعة: مقال بحثي (Berezowska-Azzag, E, 2008)

**Titre :** Croissance urbaine planifiée aux états limites : un défi du développement durable  
En Algérie

يتناول المقال تحديات النمو الحضري في الجزائر في إطار التنمية المستدامة، فبعد قمة جوهانسبرغ عام 2002 وتسجيلها معدل تحضر يعد من بين الأعلى في العالم، تواجه الجزائر مثل العديد من الدول النامية تحديات كبرى (أزمة الطاقة، نقص مياه الشرب، الاحتباس الحراري والتصحر) ومدنها بالأخص عواقب وخيمة إذا لم يتم اتخاذ إجراءات للتحكم في نموها غير المستدام.

فالنمو الحضري ظاهرة معقدة كمياً ونوعياً يتطلب التحكم فيه تحديد عتبات بيئية واقتصادية واجتماعية ان تم تجاوزها لا يمكن للوسط الحضري أن يعمل بشكل صحيح أو يضمن مستوى مرضٍ من التنمية البشرية، ويجب أن يتم قياسها وإدراجها في أدوات التخطيط الحضري.

كما تتطرق المقال الى أدوات التخطيط الحضري في الجزائر كأدوات تشخيص وتقييم ومتابعة، فبرامجها تساهم في اتخاذ القرار، هذه الأدوات ضرورية لإدارة عقلانية للنمو الحضري لكنها غالباً ما تكون قطاعية ومرحلية وتفتقر إلى التماسك الشامل ولا تستطيع دمج الأبعاد الاجتماعية والاقتصادية والبيئية بشكل فعال.

يؤكد المقال على ضرورة التحكم في النمو الحضري في الجزائر باقتراح طريقة التخطيط عند الحدود القصوى للنمو الحضري، فرغم تعقيده الا انه يعد طريقاً واعداً لإدارة مستدامة للمدن الجزائرية ويتطلب إصلاحاً عميقاً لأدوات التخطيط ونهجاً أكثر تكاملاً وتشاركية.

أهم  
النتائج

## \*الدراسة الثامنة: مقال بحثي (Djermoune.N,2014)

Titre : Dysfonctionnement et défaillance des instruments d'urbanisme en Algérie.

تعالج المقالة الاختلالات في أدوات التخطيط العمراني في الجزائر وعجزها عن مواجهة التحديات الحالية للنمو الحضري، وغير متوافقة مع الواقع للتحويل إلى مجرد أدوات لتقنين الوضع القائم بدلاً من أن تكون أدوات للإدارة الاستباقية. أين تناولت هذه الورقة ما يلي:

للم تقديم لأدوات التخطيط العمراني في الجزائر:

-المخطط العمراني التوجيهي:(PUD) تم اعتماده في عام 1958 في التشريع الاستعماري، وبقي ساري المفعول حتى عام 1990. كان الهدف منه تنظيم الفضاء الحضري، ولكن في الممارسة العملية لم يُستخدم إلا لإضفاء الشرعية على إجراءات تم الشروع فيها بالفعل، مثل مناطق السكن الحضري الجديدة (ZHUN)، يُوصف بأنه "أداة ذرائعية" حيث لعب دوراً ثانوياً في التخطيط الحضري، في حين كانت الأدوات الحقيقية للتدخل هي المخطط البلدي للتنمية (PCD) والمخططات السكنية، التي سمحت بتوسع المدن دون رقابة حقيقية على شكلها أو هيكلها.

-المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير:(PDAU) تم اعتماده في عام 1990، ويهدف إلى ترشيد استخدام الفضاء والتحكم في التوسع الحضري. ومع ذلك يظل غير فعال إلى حد كبير بسبب نهجه المجرد والبيروقراطي. يعتمد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير على "شبكة نظرية للمرافق"، التي تحسب احتياجات الإسكان والمرافق العامة بناءً على التوقعات الديموغرافية. هذا النهج، المستوحى من الممارسات الأوروبية، يتجاهل الحقائق الشكلية والاجتماعية للمدن الجزائرية.

للم الاختلالات الملاحظة:

-التفاوت بين التخطيط والواقع: غالباً ما يتم إعداد أدوات التخطيط العمراني ببطء شديد، مما يجعلها قديمة عند اعتمادها. فهي لا تستطيع احتواء التوسع الحضري أو الاستجابة للاحتياجات الحقيقية للسكان.

-غياب مراعاة الخصوصيات المحلية والديناميكيات الاجتماعية يؤدي إلى التجزئة الحضرية وفقدان التماسك المكاني.

أهم  
النتائج

## للنتائج:

-عجز أدوات التخطيط العمراني عن التحكم في نمو المدن العشوائي، مع استهلاك مفرط للأراضي الزراعية وتدهور البيئة.

-تتميز المدن الجزائرية بغياب التماسك الحضري، مما يجعل إدارة البنية التحتية والخدمات العامة أمرًا صعبًا.

- غالبًا ما تستبعد عمليات التخطيط الحضري المواطنين والفاعلين المحليين، مما يقلل من شرعية وفعالية المشاريع الحضرية.

## للالتوصيات والآفاق

-من الضروري مراجعة أسس أدوات التخطيط العمراني لتتكيف مع الواقع المحلي والتحديات الحالية، مثل الاستدامة والمشاركة المواطنة.

-يتم اقتراح نهج شكلي وإقليمي، يأخذ في الاعتبار الشكل الحضري والديناميكيات الاجتماعية والخصوصيات الثقافية.

وفي الأخير تؤكد المقالة على ضرورة إصلاح أدوات التخطيط العمراني في الجزائر لمواجهة تحديات النمو الحضري. وتدعو إلى نهج أكثر واقعية وتشاركية، يأخذ في الاعتبار الواقع المحلي واحتياجات السكان. دون إصلاح عميق، ستستمر المدن الجزائرية في التطور بشكل عشوائي، مع عواقب وخيمة على البيئة ونوعية حياة المواطنين.

## \*الدراسة التاسعة: مقال بحثي (Saidouni.M, 2016)

**Title:** The Crisis of Modernization and Urban Planning in Algeria: Roots, Reality and Prospects

من أهم المقالات التي تطرقت للموضوع انطلاقاً من الجذور التاريخية والتحديات الحالية للتخطيط الحضري في الجزائر، وذلك بتحليل اسقاطات الإرث الاستعماري الفرنسي والطموحات ما بعد الاستقلال مختصرة كالآتي:

-الفترة الاستعمارية: تحت الهيمنة الفرنسية ورثت الجزائر نموذجاً حضرياً يعكس احتياجات وأولويات المستعمرين، المدن كانت منظمة وفق تقسيمات وظيفية واجتماعية، مع فصل واضح بين الأحياء الأوروبية والمدن القديمة التقليدية، أدى هذا النهج إلى تشوهات في القيم الجمالية الحضرية مما عزز هندسة وتخطيطاً يخدم مصالح المستعمرين أكثر من السكان المحليين.

-ما بعد الاستقلال: بعد الاستقلال سعت الجزائر إلى التخلص من الإرث الاستعماري من خلال تبني نماذج حديثة للتخطيط الحضري. ومع ذلك أعاقت هذه الجهود غياب رؤية استراتيجية ومركزية مفرطة في اتخاذ القرارات، لتثبت أدوات التخطيط حال المخططات التوجيهية للتهيئة والتعمير (PDAU) ومخططات شغل الأراضي (POS) عدم فعاليتها في تلبية الاحتياجات الحقيقية للسكان وخصائصهم المحلية.

نسق التخطيط في الجزائر أصبح يطرح تحديات كبرى مثل الحفاظ على الفضاءات الطبيعية، الإدارة المستدامة للموارد العقارية والحد من التفاوتات الاجتماعية، غير أن فشل السياسات الحضرية الحالية في دمج هذه الأبعاد بشكل فعال جعل من أهداف التنمية المستدامة غير ملموسة النتائج.

أهم  
النتائج

## \*الدراسة العاشرة: مقال بحثي (Abdelouahab.B et Allouache.S, 2023)

**Title:** A grid of indicators as a tool for decision support and good management of urban Planning instruments

تناقش الورقة أهمية أدوات التخطيط الحضري في الجزائر وكيف يمكن إدارتها بفعالية لضمان نجاعتها. من خلال التطرق الى النقاط التالية:

-أهمية أدوات التخطيط الحضري باعتبارها أدوات ضرورية للتنمية الاقتصادية والاجتماعية والبيئية للمدن في الجزائر، ولتوجيه التحضر وضمان تصميم المجالات الحضرية.

-الحاجة إلى الكفاءة والربحية: لكي تكون أدوات التخطيط الحضري فعالة، يجب أن تمتلك خصائص الكفاءة والربحية. هذا يعني أنه لا ينبغي تصميمها جيداً فحسب، بل يجب أيضاً تقديم فوائد ملموسة للمجتمع وأصحاب المصلحة المعنيين.

-دور شبكة المؤشرات: إنشاء شبكة من المؤشرات أمر حيوي لرصد وتقييم فعالية وربحية أدوات التخطيط الحضري. تعمل هذه الشبكة كأداة لدعم القرار تساعد في تقييم ما إذا كانت الأدوات تلبي الاحتياجات الحضرية والتغيرات بمرور الوقت.

-صنع القرار من أجل الإدارة: إذا فشلت أداة التخطيط الحضري في تلبية حاجة معينة، فمن الضروري اتخاذ إجراءات تصحيحية لضمان إدارتها السليمة. هذا النهج الاستباقي ضروري للحفاظ على فعالية الأدوات طوال فترة تنفيذها.

-التكيف مع التغيرات الحضرية: أدوات التخطيط الحضري يجب أن تكون قابلة للتكيف مع المشهد الحضري المتطور واحتياجات السكان. يسمح التقييم المستمر من خلال شبكة المؤشرات بالتعديلات والتحسينات في الوقت المناسب.

باختصار، تسلط الورقة الضوء على الدور الحاسم لأدوات التخطيط الحضري في التنمية الحضرية في الجزائر وضرورة الإدارة الفعالة من خلال نهج منظم يتضمن المراقبة والتقييم.

أهم  
النتائج

## \*الدراسة الحادية عشر: مقال بحثي (Berthomé. L, 2024)

**Titre :** Suspendre le sens, admettre l'accident : une approche sémiotique de la Planification Urbaine

تقدم هذه الورقة البحثية مقارنة سيميائية لإعادة التفكير في كيفية تصميم وإدارة المدن بالاعتماد على النموذج الاجتماعي-السيميائي للتفاعلات لإريك لاندوفسكي (2006) بهدف تجاوز ثنائية المخطط ولا مخطط (plan et non plan)، من خلال أنظمة تفاعلية تترك مجالاً للغير متوقع في إنتاج الفضاء الحضري، تسمح هذه الأنظمة بالخروج من المنطق البرمجي المهيمن والعمل بنهج أكثر مرونة وشمولية للتخطيط الحضري.

كما تم من خلال هذا المقال نقد للتخطيط التقليدي المرتبط غالباً بالسعي نحو الانسجام والاستقرار، لعدم قدرته على دمج الديناميكيات المعقدة وغير المتوقعة للمدن، فالسعي المستمر إلى التحكم في كل شيء يحد من إمكانيات اندماج السكان معه، هذا النهج يتناقض أيضاً مع أفكار هنري لوفيفر حول "الحق في المدينة" و"المدينة كعمل فني" التي تركز على الإنتاج الاجتماعي للفضاء الحضري.

حيث تعرض المقالة مبادرتين توضحان أنظمة تفاعلية بديلة للتخطيط الحضري:

**1- المسارات الحضرية (بورديو) :** هذه المبادرة المرتبطة بنظام التكيف (l'adjustment) والتي تقترح مسارات حضرية تدعو السكان إلى إعادة اكتشاف مدينتهم من خلال تجارب حسية وتفاعلية تعزز نهجاً تشاركياً للفضاء الحضري.

**2- داروين إيكوسيستم :** المرتبط بنظام الحادث (l'accident)، حيث يحول هذا المشروع موقعاً صناعياً مهجوراً إلى فضاء مجتمعي ديناميكي تظهر فيه الاستخدامات بشكل عضوي وغير متوقع يوضح كيف يمكن أن يصبح الغير متوقع مورداً للإبداع الحضري.

ومن أهم نتائج المقال ان التخطيط الحضري يمكن أن يلعب دوراً رئيسياً في استعادة الفضاء من قبل السكان من خلال دمج أنظمة تفاعلية تترك مجالاً للحادث، الحساسية والارتجال

(l'accident, la sensibilité et à l'improvisation)، ما يتطلب إعادة التفكير في أدوات ومناهج التخطيط لجعلها أكثر انفتاحاً ومرونة وشمولية، والذي أسمته الباحثة (constellation de l'aventure) "مجموعة المغامرة"، التي تتناقض مع (constellation de

أهم  
النتائج

(la prudence) "مجموعة الحذر" المرتبطة بالتخطيط التقليدي، حيث تسمح هذه المقاربة بتجاوز حدود التخطيط التقليدي والاستجابة للتحديات المعقدة للمدن المعاصرة.

هذه المراجع الاكاديمية وغيرها التي تناولت نفس الموضوع بطرق ووجهات نظر متعددة وفي مجالات مختلفة تحمل في طياتها العديد من الأفكار التي تبناها هذا البحث، فالثراء التحليلي الذي قدمته هذه الدراسات خاصة في جانبها النظري، جعلت الخوض فيه يطرح التساؤل التالي وبقوة:

**ماذا ستضيف هذه الدراسة لما تم طرحه سابقا؟**

فالنتائج مكررة ومتشابهة تدعو كلها الى اصلاح جذري للمنظومة التخطيطية بإدراج وتبني مفاهيم علمية ومؤشرات عالمية معاصرة، مع إعادة النظر في نقاش المشاركة والتشارك في التخطيط والمجال. هذا الحكم المسبق حتمي ومعمم يستدعي إعادة التفكير في تفصيل متاهاته على مجال محدد "المجال الحضري الباتني" كحالة دراسة مفصلة لسياسة تخطيطية معقدة، نحاول من خلالها قراءة الممارسات العمرانية المعمول بها عبر الزمن، جدواها ومصيرها.

## الفصل الأول

الفاعل الحضري والمنظومة العمرانية في الجزائر

## 2- الفصل الأول: الفعل الحضري والمنظومة العمرانية في الجزائر

## المقدمة:

يعتبر هذا الفصل الإطار المرجعي للأطروحة حسب ما يقتضيه موضوعها، ومقدمة معرفية لتبلور الأفكار ومناقشتها، اين تم من خلاله التطرق لمجموعة من المصطلحات العلمية المتداولة والتي بقدر ما ساهمت في فهم الموضوع بقدر ما رفعت تحديات تداوله.

أما عن السياق العام لمحتوى الفصل والجزء الغالب على نصه يتمحور حول سرد تحليلي للسياسة العمرانية في الجزائر، وما شهدته من أحداث ومجريات، أدوات وممارسات، ونتائج حاسمة على المجال صعب تغييرها أو تعديلها ليومنا هذا.

فالتراكمات التخطيطية عبر الزمن نتيجة التداولات المتغيرة لأساليب التعمير الغير مجدية ان لم نقل فاشلة كح يعكس عدم النجاح، التي عاشتها مدننا الجزائرية أصبحت بصمة بارزة لخصائص أنسجتها، فقراءة فوضى المجال تعكس فوضى التعمير.

وعلى هذا الأساس حاولنا اتباع منهج علمي في فهم الفعل الحضري من خلال قراءة زمنية وتشريعية للسياسة الحضرية خاصة بعد الاستقلال، وما تبنته من تجارب واختيارات أيديولوجية اثرت بشكل أساسي على نمو المدن وشكلها الحالي. وقد ساعدني في ذلك بعض المكتسبات الميدانية التي سهلت على شخصي فهم العديد من الإجراءات القانونية والإدارية ومدى تطبيقها.

فمهمة الفصل ليس فقط تسليط الضوء على فترات التخطيط في الجزائر، بل إدراك تأثيرها، والطريقة التي تمت بها ممارسة الأساليب والاليات في كل مرحلة من أجل اسقاط ذلك على مجال الدراسة، فالجزء يعكس خصائص الكل، فالمدينة الجزائرية الان في حالة لا تقبل مجددا الاختيارات الخاطئة، والمراجعات الجزئية الفاشلة. فالتغيير يتطلب تخطيط محكم بآليات مفصلة مترابطة بدون فجوات وثغرات، يضمن سيرورة حقيقية لإنتاج مجالات حضرية من التخطيط الى البرمجة وصولا للتنفيذ.

## 2-1- نظرة معارفية تمهيدية:

## 2-1-1- فلسفة المدينة:

المدينة ليست مجرد مسألة عتبة تتعلق بالحجم أو عدد السكان، ولا حتى بالأنشطة التي تميزها، بل بسمات خاصة تتعلق بالوضع القانوني والتفاعل الاجتماعي والثقافي، هذه السمات تنبع من الدور الأساسي الذي يلعبه الكيان الحضري، هذا الدور ليس اقتصاديا فقط بل هو في المقام الأول سياسي، فالمدينة تتميز عما يحيط بها بأنها نقطة تجذر السلطة، الدولة تخلق المدينة، وعلى المدينة تقوم الدولة (Duby. G, 1981)، فالميزة الممنوحة لها مرتبطة بوضعها القانوني كمكان لممارسة السلطات سواء كانت دينية أو سياسية يرافقها امتياز اقتصادي وإقليمي، فهي تشير إلى شكل من أشكال التنظيم السياسي للمجتمعات (بوليس أو مدينة) ، والذي يتوافق مع أشكال قانونية مختلفة تتعلق بوضع الأفراد أو تملك الأراضي (Paquot.Th, 2006).

فمحتواها متغير من عصر إلى آخر ومن دولة إلى أخرى ومن الصعب تقديم تعريف شامل لها، فهي منذ زمن طويل، اليوم وفي المستقبل تظل في قلب العديد من التخصصات يساهم كل منها بإضافاته عليها، فهي تنشأ من تفاعل حاجات الناس والمزايا التي يوفرها هذا التفاعل، والسلبيات التي تنتج عنه، إذا فهي لا تنشأ بشكل عشوائي، تتحكم فيها التضاريس المحلية، ولا يمكن تقدير دورها إلا بفهم علاقاتها مع المراكز الأخرى لوقت طويل (Merlin.P & Choay.F,2000).

من خلال مقاربتنا لقراءة الفعل الحضري، نستحضر تعريف دالماسو (Dalmaso.E, 1973) للمدينة على أنها إسقاط على مساحة من الفضاء لظروف طبيعية، إرث تاريخي، وتأثيرات التقدم التقني، وإبداع المعمارين، وقيود إدارية، وعادات يومية، فضلا عن تطلعات السكان الواعية أو غير الواعية. من الناحية الاجتماعية، سواء تعلق الأمر بكارل ماركس<sup>1</sup>، أو إميل دوركهايم<sup>2</sup>، أو ماكس فيبر<sup>3</sup>، أو جورج زيمل<sup>4</sup>،

<sup>1</sup> : كارل هاينريش ماركس (5 مايو 1818 - 14 مارس 1883) كان فيلسوفا ألمانيا، مؤرخا، وعالم اجتماع، اشتهر بتأسيس النظرية الماركسية التي شكلت أساس الفكر الشيوعي والاشتراكي.

<sup>2</sup> : ميل دوركهايم (15 أبريل 1858 - 15 نوفمبر 1917) كان فيلسوفا وعالم اجتماع فرنسيا، ويعتبر أحد المؤسسين الرئيسيين لعلم الاجتماع الحديث

<sup>3</sup> : ماكسيميليان كارل إميل فيبر (21 أبريل 1864 - 14 يونيو 1920) كان عالم اجتماع، مؤرخا، ومحاميا ألمانيا، ويعتبر أحد أبرز المنظرين في علم الاجتماع الحديث

<sup>4</sup> : جورج زيمل (1 مارس 1858 - 26 سبتمبر 1918) كان فيلسوفا وعالم اجتماع ألمانيا، ويعتبر أحد رواد علم الاجتماع الحديث.

جميع هؤلاء الرواد في علم الاجتماع رأوا في المدينة المكان الأصلي للحدث، فماركس يرى أن المدينة هي الفضاء حيث يمكن أن تؤدي الصراعات الاجتماعية فيه إلى تحرير الأكثر حرماناً؛ فهي تتيح التحرر من غباء الحياة الريفية (حسب قوله). أما بالنسبة إلى دوركهايم حتى وإن كانت تطرح مشاكل في التكامل، فإن المدينة تجمع كل الشروط اللازمة لتفعيل الكثافة الأخلاقية، مما يسمح للفرد باكتساب المزيد من الحرية ويصبح قيمة مرجعية. بالنسبة إلى فيبر، فإن المدينة هي المكان الذي شهد ولادة الرأسمالية. وأخيراً بالنسبة إلى زيمل فإن المدينة الميتروبولية الحديثة هي مسرح لتجسيد الثقافة اليومية (الوقت، القواعد، المؤسسات) لدرجة أنها تخلق نوعاً جديداً من الشخصية الحضرية، كل من هؤلاء المؤلفين الأساسيين في هذا المجال ترك إرثاً معيناً في حقل علم الاجتماع الحضري.

## 2-1-2- آفاق التعمير ودور الدراسات العمرانية:

ان غموض تعريف التعمير في القواميس يعكس تعقيد المفهوم ومضمونه، فهو يعد علماً، فناً، وتقنية لتنظيم الفضاءات الخاصة بالتجمعات البشرية في نفس الوقت، لذا من الضروري أن نعرض بإيجاز تاريخها، تطورها، وتصورها المفاهيمي.

ان كلمة التعمير (urbanisme) حديثة نسبياً، وهي مشتقة من المصطلح الإسباني (Urbanización)، الذي صاغه المهندس المعماري الإسباني إديفونسو سيردا<sup>1</sup> في عام 1867 في كتابه (نظرية عامة في التعمير) حيث قال: سأقوم بتعريف القارئ بدراسة مادة جديدة تماماً، غير مسبوقة وبكر، وبما أن كل شيء كان جديداً، اضطررت إلى البحث وابتكار كلمات جديدة، للتعبير عن أفكار جديدة لم تكن موجودة في أي معجم. في الواقع، لأول مرة في التاريخ، كان سيردا ينوي إعطاء مكانة علمية لإنشاء وتنظيم المدن، معتبراً أنها تنتمي إلى مجال مستقل بذاته (Merlin.P & Choay.F,2000). كلود فيفيان (Viviane. C, 2006) يتصور ثلاث طرق لدراسة تاريخ التعمير : من خلال تاريخ الأفكار التخطيطية، وتاريخ العلوم الاجتماعية، ومن خلال تاريخ السياسات العامة. هذه الأطر المختلفة

<sup>1</sup> : إديفونسو سيردا (23 ديسمبر 1815 - 21 أغسطس 1876) كان مهندساً ومعماريًا وسياسيًا إسبانياً، يعتبر أحد رواد التخطيط الحضري الحديث. ولد في كتالونيا، ودرس الهندسة في مدرسة المهندسين التقنيين العليا في مدريد. في منتصف القرن التاسع عشر كانت برشلونة مدينة مزدحمة محصورة داخل أسوارها القديمة، مما أدى إلى انتشار الأوبئة وارتفاع قدم سيردا في عام 1859 حلاً باقتراح خطة توسعة حضرية جريئة عرفت بـ(Eixample)، والتي تعني (التوسعة) باللغة الكتالونية. تميزت خطته بشوارع واسعة ومستقيمة تتقاطع بزوايا قائمة، مع كتل مبانٍ مربعة ذات زوايا مقصوفة لتسهيل حركة المرور وتحسين التهوية والإضاءة الطبيعية، كما اشتملت الخطة على مساحات خضراء وحدائق داخلية لتعزيز جودة الحياة للسكان، والتي أصبحت اليوم واحدة من أبرز معالم برشلونة.

تحدد وتدعم الفهم الذي يمكن أن نكتسبه حول أصول ممارسة التعمير، التي تختلف من حيث موضوعها، وبعدها الزمني، ومستوى تحليلها، وعلاقتها مع تخصصات أخرى.

فرانسواز شواي (Choay.F,1996) في اعمالها تؤكد أن جميع نظريات التعمير تقوم على خيارات أيديولوجية تصنف في مجموعتين: إما أنها موجهة بأيديولوجيا التقدم: التعمير التقدمي (urbanisme progressiste)، أو بأيديولوجيا القيم الثقافية التقليدية: التعمير الثقافي (urbanisme culturaliste)، ومع ظهور الثورة الصناعية، أصبحت المسألة الحضرية أكثر شيوعا، وأصبح يدرج التعمير بمفردات تخص العمليات الحضرية لتهيئة الأراضي مستخدما إجراءات مقننة بموجب قانون التعمير.

بعد سنوات الستينات أصبح التعمير يعتبر مجالا معرفي ومهني في آن واحد، فهو يقوم بدراسة الظاهرة الحضرية، وفعل التحضر، وتنظيم المدينة وأقاليمها، ووفقا للتقاليد الأكاديمية يرتبط هذا التخصص تارة بالهندسة المعمارية، وتارة أخرى بالجغرافيا، اعتمادا على الجانب الذي يتم التركيز عليه، سواء كان التدخل على المجال الحضري أو الدراسة النظرية. فمارسات وتقنيات التعمير تنبثق من تنفيذ السياسات الحضرية (الإسكان، النقل، البيئة، ...) هذا البعد الثاني يتقاطع مع التخطيط الحضري وإدارة المدينة، بهدف تحقيق تناغم أفضل في الاستخدامات ورفاهية المستخدمين.

وفقا لكلود فيفيان (Viviane. C, 2006)، يشمل التعمير مجموع المعارف والمهارات التي يتم تعبئتها في مشروع يهدف إلى إعادة تنظيمه وفق نموذج للتخطيط العقلاني الشامل. هذا النموذج قائم على سياسة الدولة العامة. ليمنح القول أن التعمير بتنوع مدارسه وثراء الميادين التي يتناولها وتعقيد تدخلاته، يعد عملية شاملة تهدف إلى تحسين وتنظيم البيئة المعيشية للسكان من خلال التخطيط المحكم والتنفيذ الفعال للسياسات العمرانية.

وبالموازاة مع ذلك ظهرت الدراسات الحضرية كمجال لتطبيق التعمير (كما تم ذكره سابقا) في أعقاب الحرب العالمية الثانية، وترسخت بشكل حقيقي في أمريكا الشمالية خلال تلك الفترة كحقل أكاديمي مستقل يعتمد على مجموعة من الأعمال التي تم تطويرها من منظور متعدد التخصصات لتحليل التطور الحضري والممارسات المهنية بدقة، كانت الدراسات الحضرية في ذلك الوقت تحمل بصمة قوية من قبل الباحثين لصالح المجتمعات المحلية، كان الهدف هو الاستجابة للأزمة الحضرية والمطالب الاجتماعية التي تدعو إلى مشاركة أكبر وديمقراطية في إدارة المدن.

أين تداولت العديد من الأعمال مقارنة هذه العلاقة، نذكر منها أبحاث فرانك شيرير (Scherrer. F, 2010) بعرض تاريخ العلاقة بين الدراسات الحضرية والتعمير باستظهار البعد الزمني

والمفاهيمي للمصطلحين، فمصطلح التعمير (Urbanisme) أصبح متداولاً من عام 1910 والذي يعد مجال معرفي متعدد التخصصات، في حين أن مفهوم الدراسات الحضرية (Études Urbaines) ظهر بدءاً من سبعينيات القرن العشرين مشيراً إلى الممارسات المهنية، حيث اعتبر مصطلح دراسات (studies) لا يصنف ضمن العلوم (Génies)، حيث أن الحقل العلمي المحدد بموضوعه وليس بالتخصص.

الشيء الذي يفتح باباً واسعاً للنقاش، فبدلاً من طرح المقارنات والمقاربات يجب البحث في محاولة إيجاد توافقات، فحسب رأي الفيلسوف تيري باكوه (Paquot.Th, 2006)، فإن التخصصات المتعلقة بالمدينة تتأرجح بين قطبين: الأول هو الدراسات الحضرية، والثاني هو علم المدينة والأقاليم، فالتكلم عن المعارف الحضرية لا يعني اختراع نسخة جديدة من السرد التاريخي، بل بنقل التساؤل الكلاسيكي حول تاريخ التعمير إلى مجال التكوين المشترك لعلوم المدينة.

ففي الولايات المتحدة، ترتبط برامج الدراسات الحضرية (urban studies) بمشاريع التخطيط العمراني (urban planning)، تشكل هذه البرامج نقطة التقاء بين تصور المدينة كموضوع للدراسة، وتصورها كميدان للعمل من أجل تنظيمها وتحديثها.

هكذا تظهر الدراسات الحضرية كجسر بين النظرية والتطبيق، حيث تجمع بين الفهم الأكاديمي للظواهر الحضرية والممارسات العملية التي تهدف إلى تحسين وتطوير المدن.

### 2-1-3- التعمير والنمو الحضري:

النمو الحضري (La Croissance Urbaine) ليس مجرد مسألة أرقام تتعلق بعدد السكان، بل يتخذ شكلاً ملموساً يتمثل في التوسع المكاني نتيجة لعوامل مشتركة بين النمو الديموغرافي وزيادة استهلاك الفرد للمساحة، والذي تتحدد سماته من خلال وتيرته وآثاره، فظاهرة النمو الحضري وتداعياتها من وجهة نظر العديد من العلماء أصبحت مشكلة عالمية بدأت بوادرها من زمن الثورة الصناعية (Merlin.P & Choay.F, 2000).

المدينة في توسعها تتمدد وتتفكك حضرياً واجتماعياً، نمط الحياة الحضرية تجاوز حدود المدن نفسها مما يجعل التمييز بين العالم الحضري والعالم الريفي أكثر صعوبة خاصة بمدن دول العالم الثالث، فمن أشكال النمو الحضري المنطقة المحيطة بالمدينة (Périurbain) وهي مساحة تثير جدلاً واسعاً، بوصفها تارة بأنها تحمل تحديات توسع المدينة المستمر المنتشر باتجاه الريف (النقاش التقليدي ريف/مدينة)، وتارة أخرى بأنها مرفوضة أو فوضوية غير مدينة في مقابل المدينة.

للأسف ليس كل نمو حضري يعني تطوراً، فالنمو الحضري دون تطور يعني استهلاك مفرط للمساحة بسبب السياسات التي تعتمد على تدخلات قطاعية متتالية وفوضوية، واطا بسبب العجز عن مواجهة واستيعاب النمو الديموغرافي الحضري. هذا الاستهلاك المفرط والذي يفوق بكثير النمو الديموغرافي (مسألة معقدة ويصعب التحكم فيها)، يتطور مع مستوى المعيشة، لتزداد الرغبة في أشكال تحضر أقل كثافة، لكنها تتنافس مع الأراضي الزراعية خاصة الجيدة منها.

التحضر (l'urbanisation) اليوم ظاهرة غير مسبقة، لتلوج في الأفق نظرية H. Lefebvre التي توقعت شمولية التحضر على الكوكب. فقد أصبحت القدرات على التكيف والتخطيط والتنظيم تحديات رئيسية لمستقبل الأقاليم وسكانها. خاصة في ظل التكنولوجيا المتطورة باستمرار والتي خلقت مدن عالمية تناسق دولا بحد ذاتها. قد يكون هذا بداية لتعاريف جديدة للمفاهيم السابقة (التعمير، المدينة، النمو الحضري) ونهاية لكلاسيكيات نقاشات بين المدينة المنتشرة والمدينة المدمجة (الريف/المدينة) (Stébé.J.-M., & Marchal.H, 2010).

التحدي اليوم وخاصة في مدننا الجزائرية (كغيرها من مدن العالم الثالث) ينطلق من إنتاج الفضاء من قبل المجتمع وإنتاج مجتمع من خلال الفضاء المنتج، ففهم ما يجري بمدننا لا يقتصر على مسألة النمو الحضري إنها المدينة التي ننتجها، ونوسعها، وربما ندمرها، ما يدفعنا إلى مناقشة الممارسة الحضرية، والتخطيط الحضري، والحوكمة الحضرية.

**2-2- المنظومة العمرانية في الجزائر:**

يتميز الواقع الحضري في مدننا بثلاثية النمو الحضري السريع (زمنياً)، عدم تكامل البنية المجالية القائمة (المدينة)، وعدم مواكبة التطور الاجتماعي (السكان)، هذه الثلاثية تشكل الإطار الذي سنتناوله من خلال قراءة تطور التخطيط العمراني والتحضر في الجزائر.

فمنذ الاستقلال إلى اليوم تم تنفيذ برامج متتالية معقدة على جميع مدن الجزائر، غالباً ما كانت تعتبر ضرورية من الناحية الاجتماعية والاقتصادية، تم بموجبها تنفيذ سياسات محددة، واعتماد نظريات، واستلهام نماذج، كانت هذه الاختيارات متغيرة، وغير مكتملة ما أثر على الواقع الحضري للمدن.

من الصعب تحديد التسلسل الزمني لمراحل تطور السياسة الحضرية في الجزائر، فالتقسيم الزمني يعكس قراءة السياسة بشكل عام والسياسة الحضرية بشكل خاص، رغم كونه ليس متماثلاً دائماً، ومع ذلك نؤكد على أهمية القراءة الزمنية كأحد مؤشرات فهم الواقع الحضري، أين سنركز على المراحل التالية:

**2-2-1- الفترة الاستعمارية:**

والتي تمثل الموروث الاستعماري مجالياً وسياسياً، فلا يمكن تجاوز هذا الإنتاج الحضري وامتداد تأثيره التنظيمي إلى فترة ما بعد الاستقلال، لذا سنحاول التطرق إليه عبر الفترات التالية:

**-التعمير العسكري ومخطط التراصف (1830-1919):**

يعكس العمران دائماً أصوله، ما حصل للمدينة الجزائرية في الفترة الاستعمارية أين تم تعميم نماذج التعمير الغربية على كامل المدن، متجاهلة القيم التراثية والبيئة المبنية القائمة، في محاولة لطمس الهوية العمرانية لمدننا خاصة التاريخية منها. فقبل قانون كورنيدي (La Loi Cornudet)، كانت تعميم المدينة يخضع لخطة التراصف والاحتياطات (le plan d'alignement et de réserves).

أين تم تنظيم المدينة وفقاً لهذا القانون لأهداف استراتيجية (عسكرية استيطانية)، متبينة مجموع العناصر الرمزية التالية: الشارع، الزقاق، الساحة، الممرات، الميدان. أين يتم تحديد مساحة المدينة، حجم القطع الأرضية، عرض الشوارع، وساحة الميادين العسكرية في محاولة لدمج المدينة العسكرية والحي المدني (Saidouni. M, 2000). كانت المدينة نظيفة، جيدة التهوية، ومنظمة، مع إنشاء مشتل خارجها لزراعة الأشجار في الشوارع والساحات حيث كانت الشوارع الرئيسية محاطة دائماً بالعنصر

الأخضر. تم لاحقاً دمج هذا المشتل في المدينة وتحول إلى حديقة عامة. كما تم تخطيط توسع المدينة لعشر سنوات تقريباً وتحديد شبكة الطرق التي تربطها ببقية الاحتياطات المستقبلية للأحياء الخارجية.

### -ولادة التخطيط العمراني وقانون كورنيدي (1919-1948)

بعد الحرب العالمية الأولى ظهر تفكير جديد حول السياسة الحضرية خاصة مع صدور قانون كورنيدي (La Loi Cornudet) في 14 مارس 1919. فحسب هذا القانون الذي حدد منهجية تخطيط المدن في فرنسا وفي الدول المستعمرة أصبح من الواجب على كل تجمع سكاني يزيد عن 10.000 نسمة إعداد مخطط التهيئة والتوسيع والتحسين (Plan d'Aménagement d'Extension et d'Embellissement) (PAEE).

بدأ تطبيق هذا القانون في الجزائر بموجب المرسوم الصادر في 5 يناير 1922، حيث تم وصف المخطط الجديد بأنها: النظرة المنظمة نحو المستقبل البعيد، في المكان والزمان، ولتجسيده تم اعتماد أداتين رئيسيتين:

- تعميم رخصة البناء.
  - اعتماد نظام جديد للترخيص لتسيير عمليات التخصيصات.
- فيما يتعلق بالدراسات تم استخدام أدوات مفاهيمية جديدة مثل: التحليل، البرمجة، والتطبيق (Zoning). هذه الأدوات ساعدت في تشكيل رؤية أكثر تنظيماً وتخطيطاً للمدن، مما أدى إلى تحول كبير في كيفية تصميم وإدارة المجال الحضري.

### -الحركة الحديثة وأدوات التخطيط العمراني الجديدة:

كانت الجزائر دائماً ميداناً ومختبراً مفتوحاً للتجارب كأنه تقليد متوارث، ففي 7 جويلية 1955 تم إصدار القانون رقم 55-900 الذي أدخل مجموعة من النصوص المتعلقة بالتخطيط العمراني للأراضي الجزائرية وأنشأ قسماً لها، كما تم تنصيب اللجنة الوطنية للتخطيط العمراني يرأسها مفوض فرنسي له صلاحيات رئيس الوزراء في ميدان التخطيط العمراني.

من خلال سلسلة من مشاريع الهندسة المعمارية ومخطط الكتلة، بدأت المدينة تتنوع تحت اسم الحداثة، حيث ظهرت مدينة موازية لمدينة الفن الجديد، على شكل تحضر جديد، إلى جانب المدينة التقليدية ومدينة الفقراء الناتجة عن الهجرة الريفية.

آخر النصوص التشريعية الفرنسية تم ادراجه بموجب المراسيم الصادرة في 6 سبتمبر 1960، بعد إجراء تعديلات لأقلمتها مع الوضع الجزائري، حيث نصت على تطبيق قانون التخطيط العمراني الساري في فرنسا، وخاصة المرسوم رقم 58-1463 الصادر في 31 ديسمبر 1958، المتعلق بتجسيد المخطط العمراني الرئيسي (Plan d'Urbanisme Directeur PUD)، والمخطط العمراني المفصل (Plans d'Urbanisme de Détail).

## 2-2-2- فترة من الاستقلال إلى الأزمة (1962-1989):

منذ الاستقلال وحتى اليوم لم تطور الدولة سوى سياسة الانتقال بدلا من الاستقرار والاستمرارية فقد شهدت ولازالت تشهد مجالاتنا الحضرية قطيعة صريحة بين التخطيط والإنتاج والاستخدام الاجتماعي، فبعد الاستقلال مباشرة كانت السياسة الحضرية غائبة بشكل واضح نتيجة لإعطاء الدولة الأولوية لقطاعات أخرى رأت أنها أكثر حيوية من البناء والتعمير، ثم تلتها فترة السبعينات في محاولة للحاق بالركب لامتناس أزمة السكن، لتنتهي سريعا بإعادة النظر في النظام السياسي في نهاية الثمانينات مصحوبة بتوسع حضري مهول على حساب الأراضي الزراعية، هذا التذبذب سنحاول تسليط الضوء عليه وفق الفترات التالية:

### أ- القضية الحضرية المؤجلة: حالة الانتظار بين 1962-1969

بعد الاستقلال وجدت الجزائر الدولة في مواجهة وضع مليء بالتحديات، أولها إعادة بناء البلاد وفقا للتوجهات الاقتصادية الجديدة التي كانت في طور الانتظار، في المقابل كانت المدن تشهد تحولات اجتماعية ومجالية متسارعة، فعمليات الاستيطان الريفي بالمدن (تريف المدينة) والكثافة السكانية العالية، والعشوائيات، والأحياء الفقيرة شكلت اللبنة الرئيسية للتشوه الأول للمدينة.

أولوية بناء الدولة الجديدة مع التركيز على القطاعات الاقتصادية الحيوية، جعل التفكير في قضايا المدينة من ثانويات الأمور، الى ان تم فقدان السيطرة في التحكم في النمو الجائر للمجالات العمرانية في ظل ضعف برامج البناء، حيث رأت الدولة أن المخزون السكني الشاغر (ما تركه المستوطنون) كاف لاستيعاب الطلب وتلبية الاحتياجات. مع الاعتماد على برامج سكنية وبناء غير مكتملة من الفترة الاستعمارية، والتي كانت جزءا من مخطط قسنطينة.

من الناحية التشريعية تم إصدار الأمر رقم 62-157 في 31 ديسمبر 1962، والذي نص على استمرار التشريعات السارية المفعول في جوانبها التي لا تتعارض مع السيادة الوطنية، وقد سمح هذا الوضع بالحفاظ على مخططات وقوانين التخطيط الحضري السابقة الذكر<sup>1</sup>.

تم تجديد مخططات التخطيط الحضري الرئيسية (PUD) دون مراعاة الديناميكيات الإقليمية والمحلية للمناطق الحضرية، متجاهلة الاختلالات الناتجة بين المدن والريف، ليستمر هذا الوضع التشريعي حتى يونيو 1975 كآخر أجل للعمل بها، عندما تم إلغاء الأمر الصادر عام 1962 بموجب الأمر رقم 1973/07/05 الصادر عام 1973.

شهد النظام العقاري القائم حالة من الاضطراب، مع عمليات الاستيلاء والمضاربة، حيث حاولت الدولة من خلال بعض الأوامر المتعلقة بالتملكات الشاغرة تهدئة الفوضى العقارية المصاحبة لفوضى العمران، فإحصائيات أول تعداد عام للسكن والسكان للجزائر المستقلة عام 1966 أظهر أولى بوادر الازمة الحضرية القادمة، حيث ارتفعت نسبة السكان الحضريين من 25.05% من إجمالي 8.6 مليون نسمة في عام 1954 إلى 39.45% من إجمالي 16.9 مليون نسمة في عام 1966.

في نفس الفترة تم اعتماد التقسيم الإداري الأول في عام 1963 وبعده أصدرت السلطة الجديدة أول قانون بلدي سنة 1997، أين تم تكليف المجالس الشعبية البلدية (APC) بإدارة البلدية غير أن الشأن الحضري كان يخضع دائما للإدارة المركزية، وفي عام 1969 تم إصدار قانون الولاية، والذي بموجبه تم إنشاء سلطة موازية للمجلس الشعبي الولائي بتعيين والي من قبل السلطة المركزية.

حيث كانت عمليات التخطيط والبناء في تلك الفترة برعاية الدولة (المصمم والمنجز والممول) معتمدة على هياكلها منها: الصندوق الجزائري لتخطيط الإقليم (CADAT)، والمكتب الوطني للدراسات العمرانية والمعمارية (ETAU) عام 1968، والمكلف بالدراسات والتنفيذ مثل (ECOTEC) عام 1967، وكاستثناء لعاصمة البلاد تم إنشاء اللجنة الدائمة لدراسات التنظيم والتخطيط الحضري لمدينة الجزائر (COMEDOR) عام 1968، غير أنه ولنقص الكفاءات المتخصصة، تم تنفيذ الدراسات العمرانية بالتعاون مع جهات أجنبية خاصة الفرنسية ومن دول اشتراكية مختلفة (روسيا، تشيكوسلوفاكيا، المجر، إلخ).

<sup>1</sup>:Nait Saada.M, (2011).*Evolution de la législation et de la réglementation en matière d'urbanisme*. Actes des assises nationales de l'urbanisme, Alger 19-20 juin 2011.

فيما يتعلق بالسياسة الاقتصادية، التزمت الدولة بخطة أولية (الثلاثي الأول 1964-1969) في إطار نظام التخطيط المركزي، والتي اعتمدت على إنشاء بعض الوحدات الصناعية والتحويلية في مختلف الولايات، حيث تم وضعها لتهيئة الظروف اللازمة للخطة الرباعية الأولى.

### ب- سياسة التخطيط وأزمة السكن: 1970-1979:

عرفت المرحلة بداية سياسة طموحة للتنمية الاقتصادية بالاعتماد على الريع النفطي، وبإنشاء برامج هيكلية مختلفة (صحة، تعليم) خاصة في مجال الصناعة (المناطق الصناعية)، مع الانطلاق في العديد من البرامج التنموية وفق:

❖ **الخطة الرباعية الأولى (1970-1973):** تعتبر أول خطة تخطيط للجزائر المستقلة تزامنت مع تأميم المحروقات (1971) وإطلاق الثورة الزراعية، تم إنشاء بموجبها صناعات تحويلية بشكل رئيسي في المراكز الحضرية الكبرى وخاصة على الساحل (مواصلة النهج الاستعماري)، وأمام اختلال التوازن الإقليمي الواضح في المدن الكبرى (خاصة على الساحل وفي منطقة قسنطينة)، تم تنفيذ خطط خاصة للتنمية المحلية لتعزيز بعض عواصم الولايات لتحقيق التوازن الإقليمي، نتيجة لذلك تقام عز الحاضرة السكنية وأصبح يشكل عبئاً ثقيلاً على الدولة أمام القدرات التقنية المحدودة.

❖ **الخطة الرباعية الثانية (1974-1977):** عرفت هذه المرحلة مواصلة محاولة إعادة التوازن الإقليمي بتوجيه الصناعات التحويلية إلى مناطق أخرى (الداخلية) لتقليل التفاوتات الإقليمية الاقتصادية، الاجتماعية، العمرانية، هذه الأخيرة تم تعزيزها بترسانة قانونية في مجال التخطيط العمراني لمواجهة أزمة السكن، فإنتاج الأراضي القابلة للتعمر كان يمثل تحد جديد للتنمية المحلية العمرانية آنذاك (ولازال للأسف لحد الان) من خلال إنشاء احتياطات عقارية لصالح البلديات (RFC) وإطلاق عمليات التسجيل العقاري، باعتماد مجموعة من الآليات الموروثة والمستحدثة: مثل مخطط التحديث الحضري (PMU) والمخطط البلدي للتنمية (PCD) والذي يمثل نوع من الصلاحيات الجديدة للبلدية للتسيير المحلي، خاصة فيما يتعلق بتسيير الاحتياطات العقارية البلدية (RFC)، والعمل بالمخططات العمرانية (PUD, PUP)، والبرمجة، والتنمية، وتقسيم الأراضي، والبيع،... في حين أن معظم البلديات كانت تفتقر إلى الموارد البشرية المؤهلة.

لتنفيذ السياسة الوطنية في مجال التخطيط العمراني بشكل أفضل، تم فصل الإدارة المركزية عن وزارة الأشغال العامة، وإنشاء وزارة للإسكان والتخطيط الحضري والبناء (MHUC)، وقد تولت هذه الوزارة مسؤولية الإنتاج العمراني بشكل كامل.

ولعل أهم ما يميز السياسة الحضرية في هذه الفترة هي آليات التخطيط المعتمدة والتي كان لها أثر كبير على حال مدننا الى يومنا، فمع صدور التعليم رقم 1181 المؤرخة في 16/10/1974 والتي تحدد طريقة عمل المخطط العمراني الرئيسي (PUD) والمخطط العمراني المؤقت (PUP) بشكل ضمني باعتبار الأول موجه للمدن الكبرى و الثاني للتجمعات العمرانية (إعادة تبني نفس الآليات الموروثة)، حيث تعد أدوات تخطيطية اجبارية على كل بلدية مدته (PUD) من 10 الى 15 سنة يعتمد على مبدأ التنطبق (Zoning) و التي تعد الطريقة الأمثل لتقسيم الأراضي، ووسيلة ناجعة للتوزيع من طرف الدولة (Sidi Boumediene. R, 2013) ، والذي يعتمد في الأساس على منظومة التجهيزات لتحديد وفقه نطاقات التوسع المستقبلي، هذه النطاقات تشكل الاحتياطات العقارية للبلدية (RFC) ، باعتبار أن أي أرض تدخل في المنطقة الحضرية يجب أن تدرج في المحفظة العقارية البلدية بغض النظر عن ملكيتها وفقا للأمر 74/26 المؤرخ في 20/02/1974 المتعلق بالاحتياطات العقارية، ما أدى إلى ظهور انحرافات المعاملات العقارية بين الأفراد عبر عقود عرفية، وإنشاء تقسيمات غير قانونية دون مرافق. حيث أن تراخيص البناء لم تكن تتطلب سندات ملكية، وكانت نادرة الحالات التي يكون فيها المستفيدون يمتلكون وثائق إدارية، مما أدى إلى نزاعات قانونية كبيرة، هذا الجزء الجديد من المدينة انضم إلى الأجزاء الموجودة بالفعل، من البناء العشوائي والأحياء المهمشة التي تراكمت قبل وبعد الاستقلال.

ووفقا لمبدأ الدولة المتنبئة بالاحتياجات الاجتماعية (Sidi Boumediene. R, 2013) و بالموازاة مع صدور التعليم رقم 0753 المؤرخة في 30/04/1975 التي تقر بإنشاء وتهيئة المناطق الصناعية أين تم اقتراح توطين 03 مناطق صناعية (ZI) بطاقة استيعاب 1000 عامل، بالمقابل جاءت التعليم رقم 0335 المؤرخة في 19/02/1975 المتضمنة انشاء المناطق السكنية الحضرية الجديدة (ZHUN) ببرنامج يفوق 1000 مسكن.

كانت المناطق السكنية الحضرية الجديدة أداة لإنتاج الأراضي الحضرية، تهدف إلى مواجهة النقص في البرامج السكنية والمرافق التي تم إطلاقها في إطار خطط التنمية الاقتصادية والاجتماعية. ولكن لسوء الحظ، كانت نتائجها سلبية ولم تتحقق الأهداف المحدد، فقد كانت البرامج السكنية المنجزة نمطية ومعيارية، ومنفصلة عن النسيج الحضري القائم. وكانت التجهيزات اما غير موجودة أو غير

كافية (أسباب اقتصادية لنقص التمويل). كانت هذه الفترة مليئة بالاضطرابات، مما أدى إلى إهمال أي نقد أو تفكير في مستقبل مدننا، أين عمت حالة من الجمود الفكري أصبحت فيها المبادرة والإبداع شبه محظورين. تم دفع مكاتب الدراسات لسرعة التخطيط و الانجاز، وكان السباق ضد النقص دون إدراك أن النقص الحقيقي كان في التفكير، وزاد الامر سوء الانفصال عن السكان و استبعادهم من صناعة المدينة، مما أدى إلى انتشار أشكال أخرى موازية (البناء اللاشعري).

الدولة الفاعل الاقتصادي والاجتماعي الوحيد، وضعت الأدوات والآليات اللازمة تحت تصرفها، فهي تشجع، تدير، وتبني. في المقابل كانت القدرات المحدودة في مجال الدراسات العمرانية تعاني من نقص وتأخيرات، ولم يتم اعتماد نصفها.

كما تم بهذه الفترة إنشاء لجنة وطنية للتعداد بموجب المرسوم 15/75، جاء التعداد الثاني في عام 1977، في نهاية الخطة الرباعية الأولى وقبل بداية الثانية. وأظهر التوزيع الجديد للسكان حيث ارتفع معدل السكان الحضريين من 31.4% من 12.02 مليون نسمة في عام 1966 إلى 39.45% من 16.94 مليون نسمة في عام 1977.

### ج- سياسة فوضى التخطيط: 1980-1989:

هذا العقد يمثل نهاية مرحلة في السياسة العمرانية بشكل خاص وفي سياسة الدولة الراحية بشكل عام، ميزها توسع حضري سريع ومكثف من خلال برامج سكنية عامة واسعة النطاق وتقسيمات للأراضي، خاصة في المناطق الحضرية الجديدة (ZHUN) كاستجابة للأزمة السكنية، بالإضافة إلى تفعيل أدوات التخطيط الحضري (PUD/PUP).

بدأت ملامح مراجعة النظام السابق تظهر منذ بداية الفترة، حيث شهدت الدولة تخليًا عن العديد من القطاعات الاقتصادية والاجتماعية، بعد فشل الوفاء بالالتزامات السابقة، وبدأ العمل على تفكيك الشركات من خلال سلسلة من عمليات إعادة الهيكلة ما أدى إلى ركود الإنتاج وتراجع العمالة. بالمقابل بدأت بوادر الاقتصاد الليبرالي تظهر من خلال تحرير سوق السلع، مما أدى إلى تغييرات في موازين القوى وانقسام الطبقة الاجتماعية، خاصة بعد انهيار سوق النفط عام 1986 ما أثار السخط الشعبي الذي تجلى في أحداث أكتوبر 1988.

أما في مجال التخطيط العمراني فقد بدأت الدولة في التخلي عن ممتلكاتها بشكل كبير بأسعار رمزية، وأطلقت حرية التعاملات العقارية للممتلكات المخصصة للسكن أو الاستخدام المهني أو التجاري

أو الحرفي التابعة للدولة، والجماعات المحلية من خلال القانون رقم 81-01، كما تم إصدار قانون جديد يتعلق برخص البناء وتقسيم الأراضي.

وظلت المناطق الحضرية الجديدة (ZHUN) الأداة العملية الوحيدة للتخطيط العمراني لاستيعاب برامج الإسكان، خاصة تلك الخاصة بالخطة الخماسية 1980-1984 بحلول نهاية العقد، تم إلغاء هذه الأداة، حيث تم إنشاء بموجبها ZHUN 257 في 180 تجمعاً حضرياً، أي نصف المدن الجزائرية آنذاك، بإنجاز 180000 وحدة سكنية، و107000 وحدة قيد الإنشاء من أصل 660000 وحدة مخطط لها على مساحة 22000 هكتار، تم تسليم واشغال 500000 وحدة سكنية منها (Semmoud. B, 1999). على الرغم من أن هذه المناطق كانت بداية للتوسع الحضري وعملية التكتيف في العديد من المدن الجزائرية، إلا أنها بقيت غير مجهزة بشكل كافٍ، وغير متكاملة، وبالتالي غير مكتملة.

بالتوازي مع هذا الإنتاج السكني ولمواجهة انتشار الأحياء العشوائية والغير قانونية، قامت الدولة بوضع أداة جديدة للتدخل في الأنسجة الحضرية القائمة لمحاولة سد النقص في التجهيزات وتوفير الحد الأدنى من المرافق. ومع ذلك بسبب عدم وجود أدوات قانونية ومالية وإجراءات تنفيذ واضحة، تحولت الدراسات إلى مجرد أدراج ولم يتم تنفيذها على أرض الواقع.

ولمواجهة عدم القدرة على التحكم في أزمة الإسكان المتزايدة، أطلقت الدولة إنتاجاً حضرياً جديداً يهدف إلى تقليل المساعدة في الإسكان الاجتماعي وإشراك المواطنين في تحمل مسؤولية الإسكان وفق إجراءات تعليمية 13 اوت عام 1985، التي تتضمن تنظيمًا مزدوجًا للبناء غير القانوني وتقسيم الأراضي. في سياق انتشار البناء غير القانوني ورغبة المواطنين في الحصول على قطع أراضي، ظهر البناء الذاتي كسياسة إسكان جديدة على نطاق واسع والتي تم على اثرها إنشاء العديد من التقسيمات والتعاونيات العقارية، كما دخل السكن الترقوي ميدان المنافسة بعد التسهيلات المتاحة، حيث كانت هذه الآلية وسيلة مناسبة لإشراك المدخرين في امتلاك المساكن، وإتاحة الفرصة لرؤوس الأموال الخاصة الوطنية للمشاركة في عمليات الترويج العقاري. كانت هذه الديناميكية مزدوجة، حيث كانت كمية ونوعية في نفس الوقت، ولأول مرة استطاع المواطن الحصول على وحدات سكنية عالية الجودة من حيث المساحة والتصميم المعماري، غير أن غياب الاحترافية في هذا المجال والتراخي القانوني والإداري وخلق نزاعات قانونية كبيرة.

من النصف الثاني من عقد الثمانينيات، شهدت بعض المناطق التي كانت مخصصة على المدى المتوسط لاستقبال وحدات سكنية مكونة من مجمعات سكنية كبيرة تحولاً نحو إنشاء تقسيمات سكنية

وتعاونيات عقارية. غير أن عدم الاهتمام الكافي بإجراءات المرافقة مثل تجهيز الأراضي، وتوفير المرافق المحلية، والإجراءات الاجتماعية والاقتصادية، والمساحات الخضراء، والنقل والتنقل الحضري، وغيرها، ما أثر على جودة الحياة في المدن.

في وسط كل هذا الكم من الممارسات الغير المدروسة واعتماد تجارب بشكل عشوائي زاد من صعوبة فهم منطق الواقع الحضري الذي ميزه:

- توسع مكاني غير منظم: تم فيه التركيز على التوسع الأفقي دون مراعاة الجوانب الأخرى.
  - عدم التوازن بين النمو الحضري والإمكانيات المادية والتقنية: حيث يتجاوز النمو الحضري القدرات المتاحة من حيث الكفاءات والتمويل.
  - الإدارة العشوائية: يتم اتخاذ القرارات بشكل عاجل وبدون تخطيط مسبق.
  - الاستجابات الجزئية: يتم التعامل مع المشكلات بشكل سطحي دون معالجة جذرية.
- لتنسج الفجوة بين التوقعات والأهداف المرجوة في ظل أزمة الطلب على السكن والعرض المحدود، لتنتهي هذه المرحلة بانتفاضة اجتماعية، وركود اقتصادي، وأزمة عامة في البلاد.

## 2-2-3- السياسة العمرانية وأدوات التخطيط الحضري بعد سنة 1990 الى يومنا هذا:

إن الانتقال من نظام مغلق على نفسه تمثل فيه الدولة وهيئاتها المحلية المسير، المنظم، والمنتج الوحيد لمجالاتنا الحضرية إلى نظام مفتوح للمشاركة والمبادرة وإبداء الرأي يعد من أهم تحديات هذه الفترة، فالإصلاحات التي تمت في بداية هذه المرحلة لم تقتصر على قضايا التعمير والمسألة الحضرية، بل كانت جزءاً من إصلاحات أوسع وأكثر حيوية، كان هذا التحول بمثابة تغيير في النموذج والنهج السياسي والإداري للدولة، وليس مجرد تغيير في أدوات التخطيط العمراني.

إن دستور 1989م لحظة سياسية مهمة في تاريخ الدولة الوطنية التي ظهرت بعد استقلال البلاد سنة 1962م، هذا الدستور حاول التأسيس لنظام يركز على:

- إنهاء احتكار الدولة.
- محاولة الانتقال إلى نظام سياسي تعددي ديمقراطي.
- محاولة الانتقال نحو اقتصاد حر يعتمد على قانون السوق.
- اكتفاء الدولة بمهام الضبط والمراقبة.

## أ- أدوات جديدة لتفعيل نظام للتعمير:

وفقاً لهذه الاختيارات الجديدة والمبادئ الكبرى لدستور 1989م صدر القانون 29/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير، الذي يعتبر الحدث الأبرز في منظومة التخطيط الحضري ككل بوضع أسس لنظام التعمير.

الأدوات ليست إلا الجزء الذي يحقق الانتقال بالتخطيط الحضري من تخطيط مركزي إلى تخطيط حضري محلي تشاوري وبمنطق اقتصاد السوق، لن تحقق الأدوات هذه النتائج المرجوة إن لم تستوعب وتترجم فلسفة وغايات هذا التخطيط الحضري الجديد الذي أتى مع دستور 1989م والقانون 29/90.

من الناحية الهيكلية، يتألف هذا القانون من ثمانية فصول تشمل واحداً وثمانين مادة (81). وتوزع هذه الفصول على النحو التالي: 1- المبادئ العامة. 2- الفصل الثاني: القواعد العامة للتهيئة والتعمير. 3- الفصل الثالث: أدوات التهيئة والتعمير، 4- الفصل الرابع: أحكام خاصة تطبق على بعض أجزاء التراب

الوطني، 5- الفصل الخامس: رخصة التجزئة، رخصة البناء، رخصة الهدم، 6- الفصل السادس: التسييج، 7- الفصل السابع: العقوبات، 8- الفصل الثامن: أحكام خاصة وانتقالية.

وتجدر الإشارة إلى أن الفصول المتعلقة بالقواعد العامة، وأدوات التهيئة والتعمير، وأعمال التعمير (الرخص والشهادات)، تحتوي على العناصر الأساسية للتخطيط الحضري ونظام التعمير وفقاً للقانون 29/90. وقد تم تفصيل كل فصل من هذه الفصول بمراسيم تنفيذية، وهي:

\*المرسوم التنفيذي رقم 91-175 المؤرخ في 14 ذي القعدة عام 1411 الموافق لـ 28 مايو 1991، والذي يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء.

\*المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المؤرخ في 14 ذي القعدة عام 1411 الموافق لـ 28 مايو 1991، والذي يحدد كيفية تحضير شهادة التعمير، ورخصة التجزئة، وشهادة التقييم، ورخصة البناء، وشهادة المطابقة، ورخصة الهدم، وإجراءات تسليمها.

\*المرسوم التنفيذي رقم 91-177 المؤرخ في 14 ذي القعدة عام 1411 الموافق لـ 28 مايو 1991، والذي يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، والمصادقة عليه، ومحتوى الوثائق المتعلقة به.

\*المرسوم التنفيذي رقم 91-178 المؤرخ في 14 ذي القعدة عام 1411 الموافق لـ 28 مايو 1991، والذي يحدد إجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي، والمصادقة عليها، ومحتوى الوثائق المتعلقة بها.

هذا القانون قد تم تعديله وتنميمة في فترات لاحقة، وكذلك الحال بالنسبة للمراسيم التنفيذية المرتبطة به. ويتم تقديم هذا القانون في سياق التاريخي عند صدوره، مع الأخذ بعين الاعتبار التعديلات التي طرأت عليه لاحقاً.

الميزة الأساسية لهذا القانون أنه يمثل "قانون التحول الكبير" (حركات، م. 2017) في مجال التخطيط الحضري في الجزائر، حيث انتقل من نمط تعمير وتخطيط حضري تقليدي إلى نمط جديد تماماً.

لتوضيح الأسس الكبرى للقانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير، يجب الإشارة إلى أن هذا القانون يعكس الاختيارات السياسية والاقتصادية الجديدة، ضمن توجه التعمير القانوني، الذي ينتج عنه نظام تعمير ذو طابع تشاوري ديمقراطي إلى حد ما. هذه الأسس تتمثل في:

✓ اعتماد التخطيط الحضري على أدوات وقواعد جديدة، تشمل أدوات التهيئة والتعمير من جهة، والقواعد العامة للتهيئة والتعمير من جهة أخرى. يمكن اعتبار هذه الأدوات والقواعد الركيزتين الأساسيتين للتخطيط الحضري في الجزائر.

✓ مبدأ التسيير الاقتصادي للأراضي: المقصود بالاقتصادي هنا هو ترشيد استهلاك الأراضي في عملية التعمير، مما يعكس توجهها نحو التكتيف والتوسع العمودي بدلا من التوسع الأفقي الذي كان سائدا في المراحل السابقة.

ويدعم هذا المبدأ القانون 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، المتضمن التوجيه العقاري، والذي يربط في المادتين (20) و(21) بين الأراضي العامرة (المعمرة) والأراضي القابلة للتعمير وأدوات التهيئة والتعمير. حيث تنص المادة (66) من نفس القانون على أن أدوات التهيئة والتعمير تحدد قوام الأراضي العامرة والقابلة للتعمير، مع التأكيد على ضرورة أن تعبر هذه الأدوات عن استغلال رشيد وكثيف للأراضي، مع الحفاظ على الأراضي الفلاحية. ولتعزيز هذا المبدأ، ألغى القانون 25/90 أحكام الأمر 74-26 المؤرخ في 20 فبراير 1974، الذي كان ينظم تكوين الاحتياطات العقارية البلدية.

✓ وقاية وحماية المجال والبيئة والأوساط الطبيعية والثقافية:

✓ مبدأ التشاور: تؤكد مواد القانون، وخاصة في الفصل الثالث المتعلق بأدوات التهيئة والتعمير، على أهمية التشاور في عملية التخطيط الحضري.

✓ ربط أدوات التهيئة والتعمير بنظام الرخص والشهادات: يعتبر هذا الربط عنصراً أساسياً في ضمان تنفيذ أدوات التهيئة والتعمير بشكل فعال ومنظم.

يعد القانون 29/90 نقلة نوعية في مجال التخطيط الحضري في الجزائر، حيث أدخل مفاهيم جديدة مثل التسيير الاقتصادي للأراضي، وحماية البيئة، والتشاور، مع التأكيد على أهمية الربط بين الأدوات التخطيطية والإجراءات التنفيذية.

يرتكز القانون 29/90 على ركيزتين أساسيتين هما: أدوات التهيئة والتعمير، والقواعد العامة للتهيئة والتعمير، أين تتمتع أدوات التهيئة والتعمير مثل القواعد، بصفة قانونية ملزمة. فوفقا للمادة (10) من

القانون 29/90، تكون أدوات التهيئة والتعمير: قابلة للمعارضة بها أمام الغير، ولا يجوز استعمال الأراضي أو البناء على نحو يتناقض مع تنظيمات التعمير. أما المادة (03) من نفس القانون، فتشير إلى أن: البناءات تخضع للقواعد العامة للتهيئة والتعمير.

يعتبر القانون 29/90 مرتكزا على أدوات التهيئة والتعمير والقواعد العامة، مع إعطاء الأولوية للأدوات في التطبيق العملي، مما يعكس توجهها نحو تنظيم أكثر تفصيلا ومرونة في مجال التخطيط الحضري.

يعتبر المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (PDAU) ومخططات شغل الأراضي (POS) حلقة ضمن منظومة قانونية متكاملة ومتسلسلة، حيث تلعب التنظيمات أو التقنيات أو القواعد الحضرية الناتجة عن أدوات التهيئة والتعمير دورا بالغ الأهمية، حيث تنقل مضمون هذه الأدوات (بعد المصادقة عليها) من مرحلة الدراسة إلى مرحلة القوة القانونية الملزمة.

وتندرج أدوات التعمير ضمن منظومة أوسع تشمل أدوات التخطيط الإقليمي، الجهوي، والبلدي. ولضمان هذا التكامل، ألزمت المادة (13) من القانون أدوات التهيئة والتعمير بضرورة احترام والتكفل ببرامج التخطيط المجالي وحتى الاقتصادي.

وعليه فإن هذه الأدوات تعتبر جزءا من منظومة تخطيطية شاملة تهدف إلى تحقيق التكامل بين المستويات الوطنية والإقليمية والمحلية، مع ضمان احترام البرامج والمشاريع ذات الأهمية الوطنية، كسابقة في التخطيط المحلي وعلاقته بالتوجيهات الإقليمية والجهوية.

أحد النتائج الأساسية للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير هو تقسيم المجال البلدي إلى أربع قطاعات:

- القطاعات المعمرة.
- القطاعات المبرمجة للتعمير على الأمدين القصير والمتوسط (في أفق عشر سنوات من المصادقة على المخطط التوجيهي).
- قطاعات التعمير المستقبلية على المدى البعيد (في أفق عشرين سنة)، وهي خاضعة لمبدأ الارتفاق بعدم البناء (أين سنقوم بفتح مجال للنقاش عنها في الفصل الرابع)
- القطاعات غير القابلة للتعمير.

هنا يجب التوضيح أن غير القابلة للتعمير لا تعني بالضرورة غير القابلة للبناء، فقد تكون هذه الأراضي فلاحية، ومن غير المنطقي فرض منع تام للبناء عليها. كما يفهم من المادة (23) من القانون

29/90، فإن هذه القطاعات مخصصة لاستعمالات ووظائف أخرى غير الاستعمال الحضري، حيث تكون حقوق البناء محددة بدقة للحفاظ على الاستعمال العام، وتمنع تحول هذه القطاعات إلى قطاعات معمرة أو قابلة للتعمير (ما سيتم التطرق له في الفصل الأول وبإسهاب بمجال الدراسة).  
القطاعات غير القابلة للتعمير يمكن أن تسير بالقواعد العامة للتهيئة والتعمير أو بتنظيمات (قواعد قانونية) خاصة.

يعتبر تقسيم المجال البلدي إلى قطاعات عملية أساسية في التخطيط الحضري، حيث يتم تحديد الاستعمالات الحضرية وغير الحضرية بشكل دقيق، مع ضمان التوازن بين التوسع العمراني وحماية الأراضي ذات الاستعمالات الأخرى.

من الثابت أن مخططات شغل الأراضي لا يمكن أن توجد دون وجود المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، وذلك راجع أي مايلي:

❖ المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير: هو أداة للتخطيط المجالي والتسيير الحضري، يحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية، يتميز بطابعه التوجيهي العام، حيث يضع الإطار العام للتهيئة دون الدخول في التفاصيل الدقيقة، في حين مخطط شغل الأراضي: يحدد بالتفصيل، في إطار توجيهات المخطط التوجيهي، حقوق استخدام الأراضي، يتميز بطابعه التفصيلي، حيث يعالج القضايا الحضرية بدقة أكبر، ويتم إعداده بمقاييس رسم دقيقة مثل 500/1 أو 1000/1 أو 2000/1.

❖ المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير: يهدف إلى تقسيم المجال المدروس إلى أربع قطاعات، القطاعات المعمرة، القطاعات المبرمجة للتعمير على الأمدين القصير والمتوسط (في أفق عشر سنوات)، قطاعات التعمير المستقبلية على المدى البعيد (في أفق عشرين سنة)، والقطاعات غير القابلة للتعمير. يضع القواعد القانونية العامة لكل قطاع ضمن إطار مخطط تهيئة عام. بينما مخطط شغل الأراضي: يهتم بدراسة وتقنين قطاع أو منطقة محددة، يعالج المناطق القانونية المتجانسة كجزء من قطاع ما، مما يعكس طابعه التفصيلي مقارنة بالمخطط التوجيهي.

❖ المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير: يتم التخطيط والتقنين على المدى البعيد (20 سنة)، كما ينقسم إلى مخططات شغل أراضي تعالج الأمدين القصير والمتوسط (10 سنوات) والمدى البعيد (20 سنة). أما مخطط شغل الأراضي: يتم إعداده لقطاعات

محددة على الأمدين القصير والمتوسط، مع إمكانية معالجة قطاعات التعمير المستقبلية على المدى البعيد.

❖ حقوق البناء في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير: تظهر من خلال تحديد القطاعات القابلة للتعمير وغير القابلة للتعمير، كما يحدد الارتفاقات (المحافظة عليها، المعدلة، أو المنشأة)، يحدد الاستعمال المهيمن والمحظور أو المحدد بشروط، الكثافة العامة الناتجة عن معامل شغل الأرض. في حين حقوق البناء في مخطط شغل الأراضي: تظهر من خلال تحديد الكثافة العامة لشغل الأرض، وارتفاع المباني، ومظهرها الخارجي، والسقوف، والشرفات، وغيرها من التفاصيل المعمارية التي تجسد في مخطط التركيب العمراني (الحضري) الذي يعكس الأشكال الحضرية والمعمارية بأبعادها الثلاثة.

تؤكد النقاط الأربع أن المخططات التوجيهية للتهيئة والتعمير تهدف إلى التوجيه العام نحو ما هو أساسي، بينما تعتبر مخططات شغل الأراضي أدوات تفصيلية تعالج القضايا الحضرية بدقة أكبر (الشكل رقم 1.2، الشكل رقم 2.2)

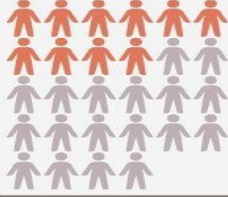
## المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (PDAU)

حسب المادة 16 من قانون 90/29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير :  
فهو أداة للتخطيط المجالي والتسيير الحضري، يحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية  
للبلدية أو البلديات المعنية (شراكة البلديات في تنظيم المجال) آخذا بعين الاعتبار تصاميم  
التهيئة ومخططات التنمية ويضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي.

## الأهداف

تحديد التخصيص العام للأراضي على مجموع تراب بلدية أو مجموعة من البلديات حسب القطاع.  
تحديد توسع المباني السكنية وتمركز المصالح والنشاطات وطبيعة وموقع التجهيزات الكبرى والهياكل الأساسية -  
تحديد مناطق التدخل في الأنسجة الحضرية والمناطق الواجب حمايتها -

## الاستشارة



يستشار وجوبا: التعمير، الفلاحة، التنظيم الاقتصادي، الري، النقل، الأشغال  
العمومية، المباني و المواقع الأثرية والطبيعية، البريد والمواصلات، توزيع  
الطاقة، النقل، توزيع المياه، البيئة، التهيئة العمرانية، السياحة.

## الاستقصاء العمومي

يخضع مشروع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير المصادق عليه للاستقصاء  
العمومي مدة خمسة وأربعين (45) يوما ويصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي  
المعني أو رؤساء المجالس البلدية المعنية قرارا بهذا الصدد.

## الإعداد

يبادر رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني أو رؤساء  
المجالس الشعبية البلدية المعنية أو المؤسسة العمومية  
المشتركة بين البلديات بإعداد المخطط التوجيهي للتهيئة  
والتعمير كما هو مبين في هذا الفصل لا سيما فيما يخص  
متابعة الدراسات، وجمع الآراء في إطار التشاور مع مختلف  
الهيئات والمصالح العمومية والإدارات العمومية والجمعيات  
المعتمدة لهذا الغرض.

## مجال التغطية

البلدية أو مجموع بلديات والتي يقسمها إلى:  
قطاعات معمرة  
قطاعات مبرمجة للتعمير (المدى القريب  
والمتوسط).  
قطاعات التعمير المستقبلي (المدى البعيد).  
القطاعات الغير قابلة للتعمير.

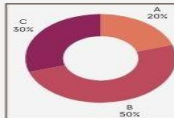
## المصادقة

يصادق على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وحسب الحالة وتبعاً لأهمية البلدية أو البلديات المعنية:  
- بقرار من الوالي بالنسبة للبلديات أو مجموعة من البلديات التي يقل عدد سكانها عن 200.000 ساكن  
بقرار من الوزير المكلف بالتعمير، مشترك حسب الحالة مع وزير أو عدة وزراء بالنسبة للبلديات أو  
مجموعة من البلديات التي يفوق عدد سكانها 200.000 ساكن ويقل عن 500.000 ساكن  
بمرسوم تنفيذي يتخذ بناء على تقرير من الوزير المكلف بالتعمير بالنسبة للبلديات أو مجموعة البلديات  
التي يكون عدد سكانها 500.000 ساكن فأكثر

## المراجعة

لا يمكن مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير إلا إذا كانت القطاعات المزمع تعميمها في طريق  
الإشباع أو إذا كان تطور الأوضاع أو المحيط أصبحت معه مشاريع التهيئة البلدية أو البنية الحضرية لا  
تستجيب أساساً للأهداف المعينة لها.  
- يصادق على مراجعات وتعديلات المخطط الساري المفعول في نفس الإشكال المنصوص عليها  
للمصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

## مراحل الدراسة



- المرحلة الأولى: مرحلة التشخيص و تحليل الوضع الحالي وتقديم فرضيات لتهيئة  
أقليم البلدية أو البلديات المعنية.  
- المرحلة الثانية: تفصيل التهيئة المختارة -  
المرحلة الثالثة: التقنين -

المراجع القانونية: القانون رقم 90/29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل  
والمتمم بالقانون رقم 04/05 الصادر بتاريخ 14 أوت 2004.  
المرسوم التنفيذي رقم 177-91 المؤرخ في 28 ماي 1991 المحدد إجراءات إعداد  
المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به معدل  
وتمتم بالمرسوم التنفيذي رقم 2005/317 المؤرخ في 10 سبتمبر 2005.

## شكل رقم 1.2: خصائص المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

المصدر: من إنجاز الباحثة

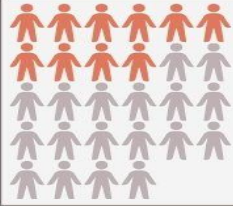
## مخطط شغل الأراضي (POS)

حسب المادة 31 من القانون 90/29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة و التعمير: فهو يقوم بتحديد حقوق استخدام الأراضي والبناء في إطار توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

### الأهداف

- تحديد الشكل الحضري، التنظيم وحقوق البناء واستعمال الأراضي
- تعيين الكمية الدنيا والقصى من البناء المسموح به (CES, COS)، أنماط البناء المسموح بها واستعمالاتها.
- يضبط القواعد المتعلقة بالمظهر الخارجي للبناءات.
- يحدد المساحات العمومية والخضراء والمواقع المخصصة للمنشآت العمومية والمنشآت ذات المصلحة العامة وكذا تخطيطات ومميزات طرق المرور.
- يحدد الارتفاقات -

### الاستشارة



يستشار وجوبا: التعمير، الفلاحة، التنظيم الاقتصادي، الري، النقل، الأشغال العمومية، المباني و المواقع الأثرية والطبيعية، البريد والمواصلات، توزيع الطاقة، النقل، توزيع المياه، البيئة، التهيئة العمرانية، السياحة.

### الاستقصاء العمومي

يخضع مشروع مخطط شغل أراضي المصادق عليه للاستقصاء العمومي مدة ستين(60) يوما ويصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني أو رؤساء المجالس البلدية المعنية قرارا بهذا الصدد

### الإعداد

يبادر رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية أو المؤسسة العمومية المشتركة بين الولايات بإعداد مخطط شغل أراضي لا سيما فيما يخص متابعة الدراسات، وجمع الآراء في إطار التشاور مع مختلف الهيئات والمصالح والإدارات العمومية والجمعيات المعتمدة لهذا الغرض .

### مجال التغطية

يحدده المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

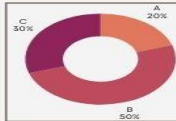
### المصادقة

يعدل مخطط شغل الأراضي بعد التحقيق العمومي ليأخذ في الحسبان عند الاقتضاء خلاصات التحقيق العمومي تم يصادق عليه عن طريق مداولة المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية.

### المراجعة

لا يمكن مراجعة مخطط شغل الأراضي إلا بالشروط التالية :  
 - إذا لم ينجز في الأجل المقرر لإتمامه سوى ثلث حجم البناء المسموح به من المشروع الحضري أو البناءات المتوقعة في التقدير الأولي.  
 - إذا كان الإطار المبني الموجود في حالة خراب أو في حالة من القدم تدعو إلى تجديده.  
 - إذا تعرض الإطار المبني لتدهورات ناتجة عن ظواهر طبيعية.  
 - إذا طلب ذلك بعد مرور خمس سنوات من المصادقة عليه أغلبية ملاك البناءات البالغين على الأقل نصف حقوق البناء التي يحددها مخطط شغل الأراضي الساري المفعول.  
 - إذا استدعت ذلك حاجة إنشاء مشروع ذي مصلحة وطنية يصادق على مراجعات المخطط الساري المفعول في نفس الظروف والأشكال المنصوص عليها لإعداد مخطط شغل الأراضي.

### مراحل الدراسة



نفس مراحل المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير مع استحداث مرحلة رابعة كنتمهيد للعمل في تهيئة أرضية المخطط وهي مرحلة انجاز الملف التنفيذي لمختلف الشبكات القاعدية.

المراجع القانونية: القانون رقم 90/29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة و التعمير المعدل و المتمم بالقانون رقم 04/05 الصادر بتاريخ 14 أوت 2004.  
 المرسوم التنفيذي رقم 91-178 المؤرخ في 28 ماي 1991 المحدد إجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي والمصادقة عليها ومحتوي الوثائق المتعلقة بها معدل و متمم بالمرسوم التنفيذي رقم 2005/318 المؤرخ في 10 سبتمبر 2005.

## شكل رقم 2.2: خصائص مخطط شغل الأراضي

المصدر: من انجاز الباحثة

في 14 أوت 2004 صدر القانون 05/04 المعدل والمتمم للقانون المرجعي 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير، القراءة المباشرة للقانون 05/04 تؤكد أنه لم يراجع أو يعدل أو يتم القواعد الأساسية للتخطيط الحضري وأدواته كما وردت في القانون 29/90، بل اكتفى بتعديله ليتكفل التخطيط الحضري وأدواته بالأخطار الطبيعية والتكنولوجية بعد تعرض بعض مناطق البلاد لكوارث طبيعية عنيفة، مثل زلزال بومرداس في 21 مايو 2003، وفيضانات باب الوادي في 10 نوفمبر 2001. هذه الأحداث فرضت ضرورة تكييف التخطيط الحضري وأدواته لمواجهة الأخطار الطبيعية والتكنولوجية.

وعلى إثره تم تعديل المراسيم التنفيذية لتعكس هذه التغييرات، ومع ذلك تبقى الحاجة إلى مراجعة شاملة ومنهجية للتخطيط الحضري وأدواته قائمة، خاصة في ضوء التحديات الجديدة التي تواجهها الجزائر.

#### ب-محدودية دور أدوات التخطيط العمراني الجديدة:

قد تم إعداد الجيل الأول من مخططات التوجيهية في ظروف خاصة، تحت ضغط المنشور الرئاسي رقم 5 المؤرخ في 1 أوت 1995، وقد انتقدت الجماعات المحلية هذه الأدوات منذ اعتمادها، معتبرة إياها مخططات ميتة عند الولادة، لاعتبار التعمير ليس منفعة عامة فالقضايا المطروحة في المخططات العمرانية هي آخر ما يشغل السلطات المحلية.

إن مبدأ الاندماج في المنطق الهرمي لتخطيط الإقليم يعاني أيضا من تأخر كبير، فعند إطلاق المخططات التوجيهية، كانت المرجعية الوحيدة تتمثل في توجيهات تخطيط الإقليم المرتبطة بالقانون 87-03، في حين لم يتم اعتماد جيل جديد من الأدوات المتعلقة بتخطيط الإقليم والتنمية المستدامة الى غاية 2001<sup>1</sup>، ما أحدث نوع من التناقض وعدم الانسجام مع المخططات التوجيهية بشكل واسع. عندما تم إصدار كل التشريعات التي تميز الجيل الثاني من الإصلاحات، والتي تركز على التنمية المستدامة (ابتداء من سنة 2000)، كانت جميع البلديات مغطاة بالفعل بالمخططات التوجيهية، على سبيل المثال قانون توجيه المدينة<sup>2</sup>، التي تم من خلالها إعداد مجموعة جديدة من الأدوات التي تتعارض مع المخططات التوجيهية المعتمدة مسبقا. الفجوة بين المدينة المتوقعة في المخططات العمرانية والواقع الميداني أصبحت أكبر فأكبر (Boumaza. N, 2008).

<sup>1</sup> : قانون رقم 20/01 الصادر بتاريخ 12 ديسمبر 2001 المتعلق بتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة.

<sup>2</sup> : القانون رقم 06/06 الصادر بتاريخ 20 فيفري 2006 المتعلق بالقانون التوجيهي للمدينة.

على عكس الطموحات التي أعلنتها الإصلاحات وسوء تفسير التشريعات السارية، تم التعامل مع الفضاء الريفي أثناء إعداد أدوات التهيئة والتعمير كم منطقة مهمة من النقاش والتصميم والتخطيط، وغير معتنى بها. لقد أدى الإطار العمراني الريفي المتناثر إلى إنشاء مساحات مصطنعة دون مبرر، وتفتت الأراضي بسبب البناء العشوائي في جميع الاتجاهات.

### ج- إعادة النظر في أدوات التهيئة والتعمير ضمن نفس القيود والقوانين:

ليست هذه المتغيرات التشريعية الجديدة التي أدت إلى إعادة النظر أو تحديث المخططات التوجيهية، بل إنه التزامن مع واقع عمراني جديد يعيد طرح مسألة التحكم في التوسع العمراني، ويعيد تكييف ممارسات التحضر، مع عودة دور الدولة كضامن للرفاهية في ظل فرص الربح النفطي. هذا ما دفع الجماعات المحلية والسلطات إلى مراجعة المخططات التوجيهية. في الواقع هذه المراجعة ليست سوى عملية لتقنين واقع قائم.

على أرض الواقع، كل قطاع ينفذ برنامج عمله تحت رقابة مزدوجة: الأولى مركزية على مستوى الوزارة، والثانية محلية لدى الوالي. ومع ذلك أثناء إعداد المخطط التوجيهي يطلب من القطاعات المشاركة بشكل إلزامي في إعداد الوثيقة، يكون التمثيل رمزياً دون رقابة أو التزام بالنتائج وفي النهاية يتم إلقاء اللوم على مكتب الدراسات لفشله في توقع تطور الواقع العمراني.

لا تزال مسألة البطء في إعداد وثائق التخطيط العمراني، من بداية التسجيل حتى المصادقة مطروحة بشدة. إذا كانت دراسة أداة عمرانية تستغرق نظرياً سنة واحدة في المتوسط، فإنها تستغرق في الواقع أكثر من خمس سنوات، فعملية المراجعة ليس سوى ذريعة للتمدد العمراني.

تم إنشاء هذه الأدوات الجديدة بمعزل عن التقييم الفعلي لها، فالهدف التوسعي ألغا بشكل ضمني هدفها المحلي التنظيمي ما يستوجب إعادة النظر في سيرورة الإجراءات التخطيطية الخاصة بها وتفعيل أدوات جديدة لتنفيذها.

بعد فشل الفترة الأولى من المخططات العمرانية (PUD)، أدخلت أدوات التخطيط العمراني الجديدة (PDAU, POS) منذ التسعينيات طموحات كبيرة لتنظيم إنتاج المدينة الجزائرية، ولكن النتائج لم تواكب هذه النوايا، أين تم تسجيل عدد من القيود المتعلقة بدراسة وتطبيق أدوات التخطيط العمراني وإدارة المدينة أبرزها (Chorfi. K, 2019) :

- ✦ قلة اهتمام أصحاب المشاريع: عدم وجود دعم كافٍ من الجهات المسؤولة عن تنفيذ المخططات.
- ✦ صعوبة جمع المعلومات المحدثة: عدم توفر بيانات دقيقة وحديثة لاستخدامها في التخطيط.
- ✦ غياب التشاور: على الرغم من أهمية التشاور في الإجراءات، إلا أنه غالبًا ما يتم إهماله.
- ✦ عدم وجود استراتيجية تنموية: غياب استراتيجية تنموية على المستوى الوطني، والتي يجب أن تكون أساس التخطيط العمراني على المستوى المحلي.
- ✦ ضعف التنسيق بين الشركاء: عدم وجود تنسيق فعال بين جميع الأطراف المعنية.
- ✦ ضعف آليات المراقبة: عدم القدرة على التحكم في التمدد العمراني العشوائي والفوضوي.

#### د- الوعي بضرورة إعادة الهيكلة:

أدى صدور القانون التوجيهي للمدينة عام 2006 وما جاء به من سياسات تفكير جديدة حول المدينة، إلى إثارة الوعي بحدود أدوات التخطيط العمراني الحالية والممارسات العمرانية بشكل عام. من خلال هذا القانون أصبح بإمكان الفاعلين اعتماد أدوات أخرى للتفكير والتخطيط العمراني دون الحاجة إلى الاعتماد على الأدوات التقليدية.

في 2011 تم إطلاق ورشات عمل تقييمية لمعالجة قضايا التعمير على المستوى الوطني، شهدت مشاركة مختلف الفاعلين (الهيئات المركزية، المحلية، مكاتب دراسات، خبراء، أساتذة جامعيين) والتي خرجت بالتوصيات التالية:

- الاعتراف بفشل القطاع: إدراك أن القطاع يعاني من قصور واضح في تسيير المجالات العمرانية رغم الجهود المبذولة إلا ان عدم اكتساب المعارف من الأخطاء جعلها تتكرر وبشكل أعظم وأخطر.
- إعادة النظر في الممارسات الحالية: تحليل الاختلالات والنقائص في ممارسات صناعة المدينة.
- التحول نحو المشروع الحضري المتكامل: كسر النموذج الحالي واعتماد نهج جديد يعتمد على التكامل في التخطيط



غرب، أقصى الجنوب) كل جهة تضم مجموعة من الولايات تنتمي إليها طبيعياً. تخضع هذه المخططات لنفس إجراءات المصادقة وإعداد المخطط الوطني وبنفس المدى الزمني (20 سنة).

• **مخططات تهيئة الإقليم الولائية:** التي توضح وتضمن بالتوافق مع المخطط الجهوي لتهيئة الإقليم

المعني الترتيبات الخاصة بكل إقليم ولاية:

-تنظيم الخدمات العمومية.

-مساحات التنمية المشتركة بين البلديات.

-البيئة.

-السلم الترتيبي والحدود المتعلقة بالبنية الحضرية.

• **المخططات التوجيهية لتهيئة فضاءات الحواضر الكبرى (SDAM):** التي تحل محل مخططات

تهيئة الأقاليم الولائية لفضاءات الحواضر الكبرى المحددة في المخطط الوطني لتهيئة الإقليم.

يتخذ الوالي مبادرة إعداد مخطط تهيئة إقليم الولاية ويعرض على المجلس الشعبي الولائي للمصادقة عليه. حددت مدة تطبيقه ب 20 سنة.

حيث ينص هذا القانون على وجوب احترام الجماعات المحلية للقواعد المتضمنة الخطة الوطنية

لتهيئة الإقليم حين اعداد مشاريعها (المادة 21 من القانون 20/01)، فكيف يتم هذا التقيد على مستوى

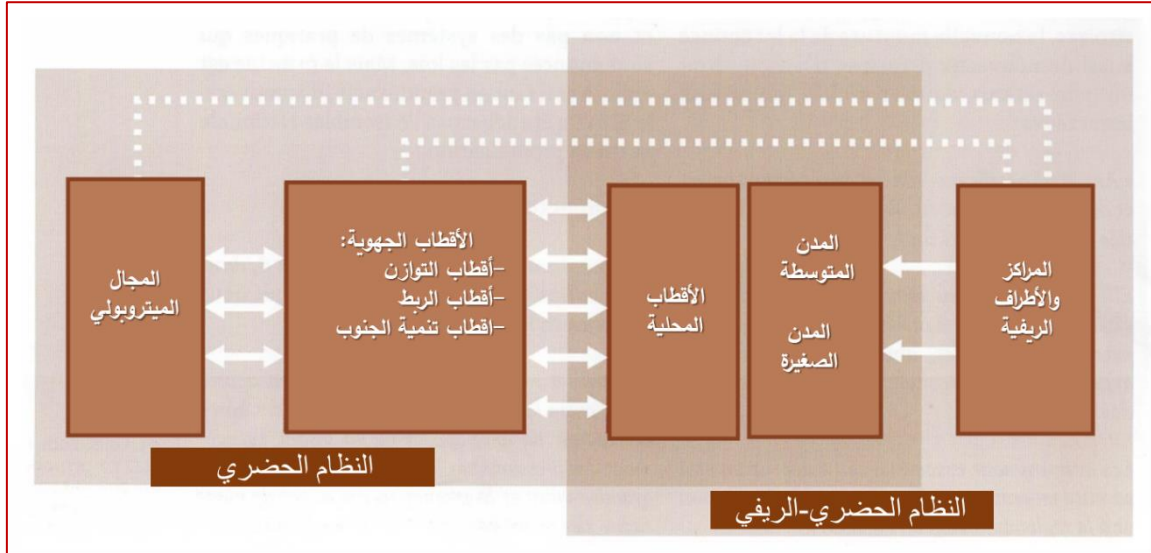
المحلي والذي يعبر عنه بأدوات التعمير؟

ما فتح مجالاً واسعاً للاجتهادات التخطيطية والتنفيذية دون تحليل دقيق ومسبق ما جعلها تدخل

حيز الصواب مرة والخطأ المتعمد المستتر، والغير المتعمد المكشوف مئات المرات. فالعلاقة الفوقية

وحتمية التقيد بتوجيهاتها أثرت بشكل سلبي على أدوات التعمير المحلية ذات المحدودية السابقة الذكر،

ما يستدعي التفكير بجدية في ملأ الفراغ التشريعي والعملياتي بين فاصل التوجيه والتنفيذ.



شكل رقم 3.2: توجيهات المخططات الإقليمية في تنظيم المجالات العمرانية

المصدر: (Sidi Boumediene. R, 2013)

### و- أدوات التعمير والإشكالية العقارية:

السيطرة على العقار هو مفتاح التنمية العمرانية، السياسة العقارية الجيدة هي في الواقع سياسة استباقية، تعتمد على مراقبة تطور تشعب الأراضي بالنسبة للتخطيط الحضري عبر مستويات التخطيط الحضري، من الرؤية الأكثر شمولية المتعلقة بتخطيط الإقليم إلى الأكثر تفصيلاً المتعلقة بتخطيط مكان ما. ابتداء من التخطيط، السجل العقاري، والبرمجة.

فالملكية العقارية هي الفاصل في تنفيذ المشاريع الحضرية، فالملاحظ احتكار الأراضي المحيطة بالمدن من قبل مشاريع الدولة تحت ذريعة الاستعجال والمنفعة العامة، دون الحاجة إلى إدراجها في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير كمناطق قابلة للتعمير.

قد أصبح من الواضح أن الإجراءات المتعلقة بالعقار، كما تمارس منذ برنامج دعم الانتعاش الاقتصادي، لا تقل أهمية عن تلك التي كانت في فترة الاحتياطات العقارية للبلدية، وهي تشكل عنصرا جديدا محركا للتوسع الحضري. ومع صدور المرسوم التنفيذي رقم 408/03 المؤرخ في 5 نوفمبر 2003، الذي عدل وتمم أحكام المرسوم رقم 405/90 المؤرخ في 22 ديسمبر 1990، محددًا قواعد إنشاء وتنظيم الوكالات المحلية لإدارة وتنظيم الأراضي الحضرية، بما يتعلق بإعادة تنظيم الوكالات العقارية البلدية، والتي سيتم دمجها في وكالة عقارية واحدة على مستوى الولاية.

تعزز الإجراءات الجديدة فكرة أن إدارة الأراضي هي من اختصاص السلطة المركزية. هذا التركيز يحد من هامش المناورة للبلديات (APC) ويعزز سلطات الإدارة من خلال إنشاء لجان تبث في نقل الأراضي الحساسة للمحيط العمراني، بالإضافة إلى لجنة وزارية مشتركة مكونة من ممثلي الإدارة المركزية، مهمتها تحديد الأراضي للمشاريع ذات الأهمية الوطنية.

الملاحظة التي تفرض نفسها على هذا الإطار القانوني الجديد هي مصير أدوات التخطيط العمراني التي تفقد احترامها وشرعيتها، لأن اللجان المختلفة لديها صلاحية التصرف في الأراضي الواقعة ضمن نطاقات المخططات التوجيهية (PDAU) أو مخطط شغل الأراضي (POS) غير القابلة للتحضر أو التي لم يتم اعتمادها بعد. وبالتالي تم اختيار التوسعات الحضرية في أراض زراعية تابعة للملكية الخاصة للدولة، والتي تكون عادة محتلة بموجب عقد استغلال لصالح المستثمرات الفلاحية (الفردية أو الجماعية)، حيث أصبح دور المصالح الفلاحية المسؤولة عن إدارة هذه الأراضي محدودا في وقف الاستيلاء على الأراضي الزراعية.

بعد عقد من اعتماد أدوات التعمير، لا يزال هناك ثغرة عميقة بين النظرية والواقع المحلي، فلحد الان لم يتم توضيح آليات التخطيط، التصميم، التمويل، التنفيذ، والإدارة بشكل كافي فمسؤولية تهيئة الأراضي مهما كانت طبيعتها لاستقبال التعمير الموجه تفنقد لخريطة طريق واضحة لذا يجب العمل على تعزيز الوعي بأهمية اعتماد مبدأ التفاعل بين العقار والمشروع.

## الخلاصة:

ممارسة في المدينة أو ممارسة لإنتاج مدينة من هنا انطلق التفكير في تقديم الجانب النظري المتعلق بالأطروحة، ما الركائز العلمية والتطبيقية التي تخدم البحث وتثري النقاش فيه وحوله كانت من أهم الأسئلة التي حاول هذا الفصل الإجابة عليها.

فتحليل حقيقة حضرية حالية نشأت بشكل خاطئ مع وثائق التخطيط العمراني ونتيجة لنمو حضري سريع يفصل عن الهيكل المكاني القائم ويتناقض مع التطور الاجتماعي، قادنا في البحث عن السياسات التي تم تنفيذها وأصل النماذج المعتمدة والآليات الممارسة في الجزائر، فقد تم ملاحظة فجوة بين المدينة المخططة والمدينة المنجزة، وهي تفسر الواقع الحضري بدلا من التخطيط العمراني، ومن المحتمل أن تبقى هذه الفجوة طالما أن مسألة السيطرة لم يتم التعامل معها.

منذ الاستقلال إلى اليوم كانت السياسات الحضرية متغيرة ومتعددة، ولكنها جميعا نتاج مبدأ التخطيط الاقتصادي والاجتماعي يأتي على حساب التخطيط المكاني والعمراني. لقد تم التعامل مع المدينة بشكل غير احترافي، ليصبح تعميمها تلقائي يبرر الاستعجال والتسرع والضرورة الملحة لتنفيذ البرامج السياسية، ليتم تقليص مهمة التخطيط العمراني إلى مجرد قانون عمراني.

فاستعراض مراحل تطور السياسة العمرانية وآليات التخطيط في الجزائر خاصة بعد الاستقلال ميزها فترتين حازمتين قبل 1990 (نظام اقتصادي وسياسي اشتراكي) وبعدها 1990 (نظام ليبرالي)، اين حدث فيها الانتقال من التخطيط العمراني التوسعي إلى التخطيط العمراني القائم على سيطرة المخطط القانوني. غير أن تراكمات المرحلة السابقة ومحدودية الآليات القانونية في ظل ظروف المضاربات العقارية وعدم التحكم في مراقبة المجالات الحضرية زاد من فشل التخطيط المبرمج في ظل ضعف آليات التنفيذ، ما يستدعي إيجاد بدائل حقيقية لاستدراك الوضع الحرج والانتقال من التخطيط العمراني في الأزمات إلى التخطيط العمراني للأزمات.

## الفصل الثاني

قراءة تحليلية للفعل الحضري بالمجال الباتني

## 3- الفصل الثاني: قراءة تحليلية للفعل الحضري بالمجال الباتني

## المقدمة:

الفعل الحضري يحاكي تصورا مستقبليا عمرانيا ماضيا توقعته أو فرضته سياسات التعمير المعتمدة واسقاطاتها التي أصبحت وضعا حاليا، هذه الاسقاطات ستكون محور بحث هذا الفصل بالتفصيل من حيث خصائصها المجالية، وانعكاساتها على حضرية المدينة كمحاولة لتقييم فترات تطورها من خلال آليات تعميمها.

فالسباق العام للبحث يتمحور أساسا حول فك شيفرة العلاقة بين النمو الحضري والتعمير، هذه المقاربة تعتمد أساسا على تحليل مشهد تعمير المدينة الحالي بخلفية ما سبق، فنتيجة الصورة النهائية للمجال الحضري الباتني ما هي الا تراكمات تخطيطية قابلتها ردة فعل (استجابة) سواء إيجابية أو سلبية. فمشهد المدينة العمراني المتنامي الأطراف الى الخارج شهد تعاقب العديد من المناهج العمرانية المسطرة ضمن السياسات العامة للتخطيط في الجزائر، ما فتح نسق تطبيقها مجالا واسعا للجدل والنقد من زوايا مختلفة وبطرق متعددة سواء من الناحية التنظيمية التشريعية أو من ناحية الإجراءات العملية التطبيقية.

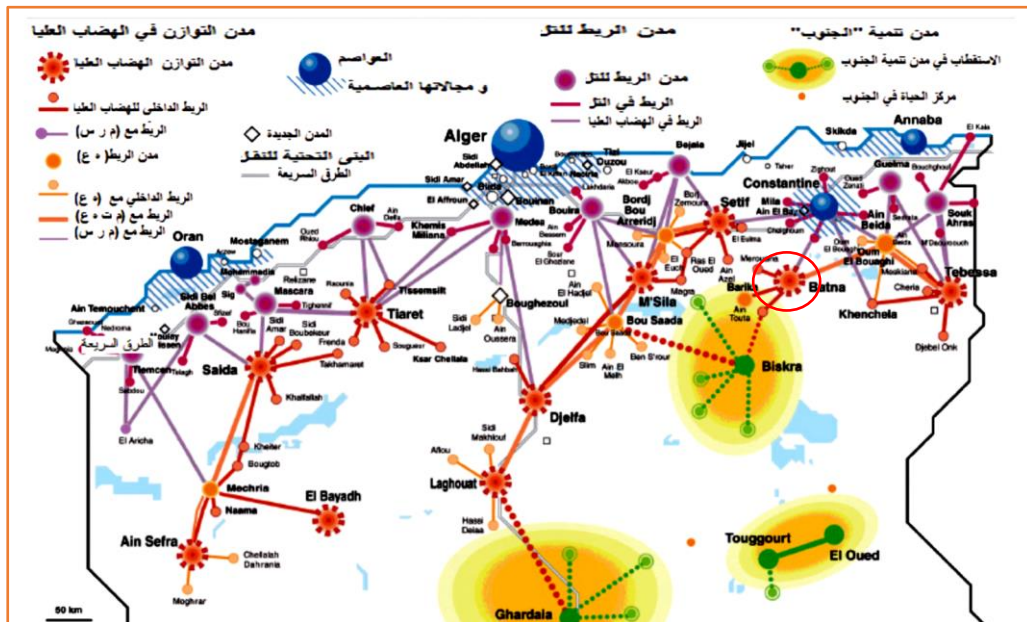
فالحديث عن مدينة باتنة يحمل الى اذهاننا الخطاب العام السائد عن تعميمها المحمل بأثقال انتشار الفوضى، اللاتناسق العمراني، التهميش الحضري والاجتماعي، وغيرها من الخصائص التي شكلت ولا زالت تشكل الصورة العامة لمدننا بعد الاستقلال، غير اننا لا نريد مناقشة هذه الاحكام السلبية بل نريد فهم ما جرى.

## 3-1-1 مدينة باتنة ضمن اقليمها:

ان اختيار مدينة باتنة كمجال للدراسة جاء اعتبارا لمميزاتها لا القصد امتيازاتها، بتعبير آخر هو اختيار لخصائص تعميمها وموقعها ودورها ضمن الشبكة العمرانية الوطنية لما لها من مكانة إقليمية ضمن مجال تأثيرها المباشر والغير مباشر، والذي يظهر من خلال ثلاث مستويات:

## 3-1-1-1 المستوى الوطني:

حسب المخطط الوطني لهيئة الإقليم (ANAT, 2010) الذي حدد التوجهات الكبرى لتنظيم الشبكة العمرانية للتراب الوطني، فقد منح لمدينة باتنة (شرق البلاد) الحديثة التعمير دور مدينة التوازن ضمن إقليم الهضاب العليا الشرقية وفقا للمؤشر الديموغرافي بشكل أساسي، ومركزيتها الإدارية التاريخية وموقعها الاستراتيجي بشكل ضمني. ومن وجهة نظر جغرافية فقد تم تصنيف المدن الجزائرية الى ثلاث أنواع: مدن ساحلية، داخلية وصحراوية (Côte.M, 2009)، لتصنف مدينة باتنة كمدينة داخلية بموقع يتوسط الأقاليم (200 كلم عن الساحل و12 كلم عن الصحراء). هذه المكانة الجغرافية والدور الوسيط الذي تتمتع به المدينة وحافظت عليه منذ نشأتها الاستعمارية (ما سيتم توضيحه لاحقا) ينتظر دعامة وظيفية يؤطرها تعميمها المستقبلي.

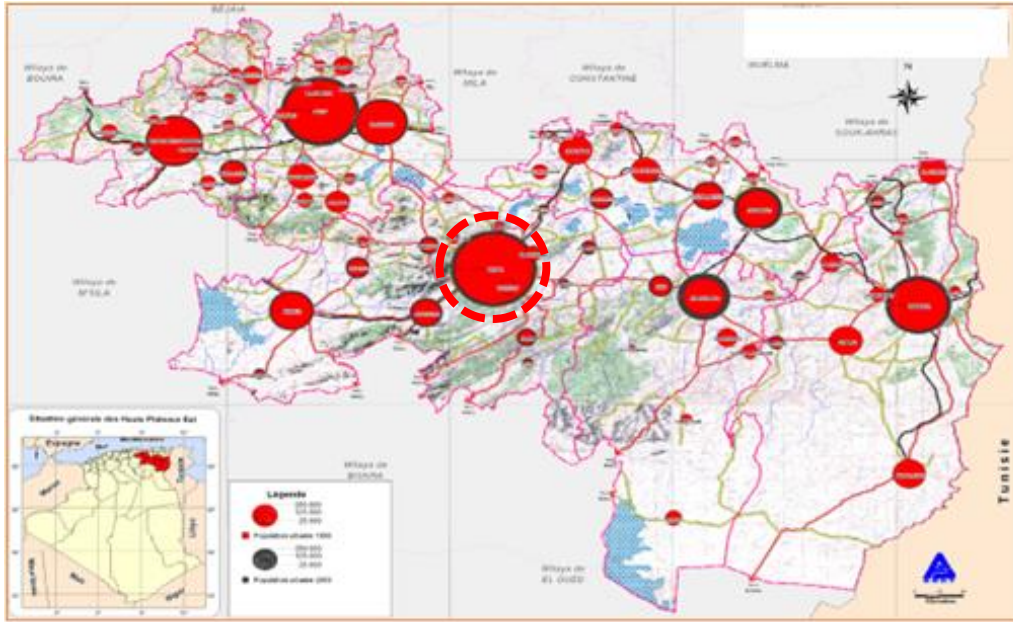


شكل رقم 1.3: ديناميكيات إعادة التوازن الإقليمي

المصدر: SNAT, 2010

## 3-1-2-المستوى الجهوي:

حسب المخطط الجهوي لتهيئة إقليم الهضاب العليا الشرقية (SRAT HPE, 2005) الذي تنتمي اليه مدينة باتنة والذي منحها دور ريادي كمدينة مهيمنة بالموازاة مع مدينة سطيف ضمن وحدتها الجغرافية الطبيعية باعتبار حجمها الديموغرافي المتزايد الذي انتقل بيها من مدينة كبيرة لتعدادها السكاني الى مدينة مهيمنة لمجالها الوظيفي، هذا الانتقال من حيز مستقبلي للكتل البشرية الى نظام وظيفي يعمل بسيادة ثنائية يستدعي جدية التخطيط المحلي.



شكل رقم 2.3: الشبكة العمرانية في إقليم الهضاب العليا الشرقية

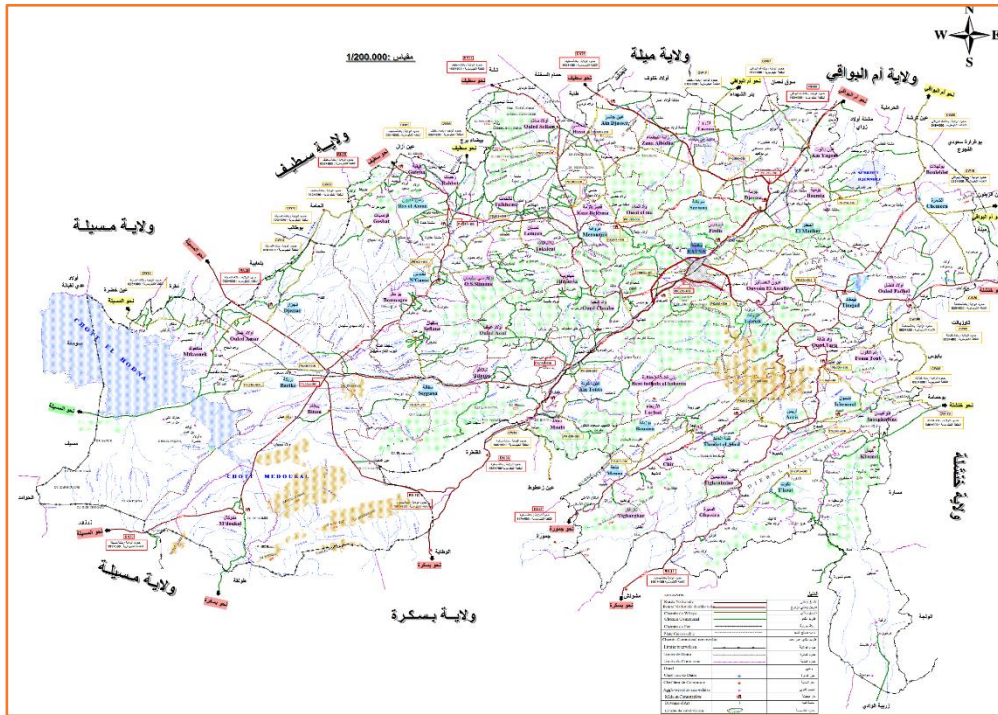
المصدر: SRAT HPE, 2005

اضافة لموقعها الاستراتيجي الديناميكي الذي يتوسط أهم طرق الحركة والتنقل التي تشكل أروقة تربط الشمال بالجنوب والشرق بالغرب نذكر منها:

- الرواق شمال/جنوب: الرابط ميناء سكيكدة بالشمال وصولا الى بسكرة جنوبا وورقلة أقصى الجنوب عبر الطرق الوطنية رقم: 03، 31، 70، 78، 87.
- الرواق شرق/غرب: الرابط بين الشرق (الإقليم السطايفي، الحضنة) بغرب البلاد مروراً بإقليم أوراس النمامشة عبر الطرق الوطنية التالية: 28، 77، 75.
- أروقة الطريقين الوطنيين رقم 03 و31: يشكلان العمود الفقري المهيكلي لشبكتهما الطرقية فتلاقيها مع العديد من الطرق الولائية والبلدية جعلها تلعب دوراً جوهرياً بالربط بين المدن: قسنطينة، باتنة،

بسكرة، ورقلة، ومحليا في الربط وفك العزلة عن المناطق الجبلية بالأوراس (منعة، ثنية العابد، أريس) واحياء المناطق الريفية بالسهول العليا (الشمره، بولهيلات) والسهول السهبية (مدوكال، بيطام، الجزائر).

- الطريق الوطني رقم 28 و28: التي تشكل نقاط ربط مع ملتقياتها مع محاور الشمال والجنوب مع الإقليم السطايفي في الشرق (عين ولمان، عين أزال) والحضنة في الجنوب/شرق (بريكة، مقرة، المسيلة).



شكل رقم 3.3: شبكة الطرق لولاية باتنة

المصدر: مديرية الأشغال العمومية لولاية باتنة

فاعتبرها المدينة القائدة ضمن إقليم الأوراس بنطاقاته الثلاث (1، 2، 3) اين يتركز على مستواها أكثر من 36% من سكان هذا الإقليم حسب الإحصاء العام للسكن والسكان (ONS, 2008)، هذا الثقل الديموغرافي يفرض وجود هياكل داعمة ومنشآت قاعدية تضمن مستوى خدماتي يحقق التوازن الإقليمي للمنطقة، ما يفرض تحديات جديدة على مجالها الحضري وإعادة تفكير في شكل وطبيعة تطورها المجالي.

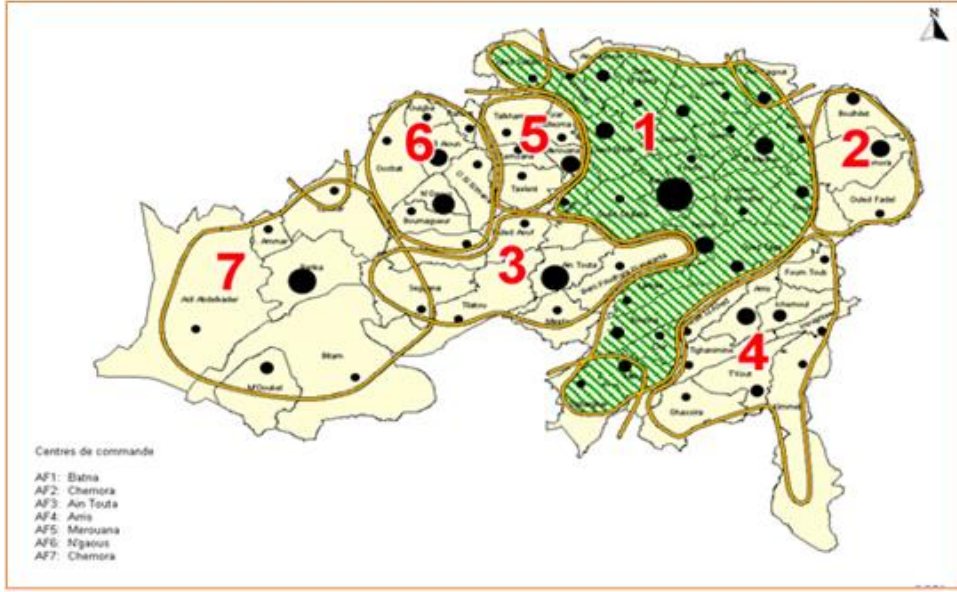


شكل رقم 4.3: نطاق تأثير مدينة باتنة ضمن إقليم الأوراس

المصدر: SRAT HPE, 2005

## 3-1-3- المستوى الولائي:

وفقا للمخطط الولائي لولاية باتنة (PAW BATNA, 2010) وتبعا لتوجيهات المخططات الفوقية، فالمكانة المهيمنة على مستوى اقليمها الجهوي انعكست بشكل مباشر على اقليمها الولائي بفعل مكانتها الإدارية كمقر ولاية ودائرة ونطاق خدماتها الوظيفية المصاحبة لرتبتها الإدارية، إضافة لموقعها الاستراتيجي المدعم بشبكة طرق تضمن اتصالياتها بالتجمعات المجاورة (الموضح سابقا)، غير أنه بالمقابل هذه المكانة خلقت فوارق مجالية واضحة بينها وبين المراكز العمرانية المكونة لمجال الولاية، وعلى هذا الأساس تم تقسيم الإقليم الولائي الى سبع نطاقات أو مجالات وظيفية في مقدمتها وأهمها المجال الوظيفي لمدينة باتنة، الهدف الأساسي من هذا التقسيم هو إعادة التوازن الوظيفي والخدماتي للمراكز الحضرية الخاضعة لنطاق التأثير المباشر للمدينة المهيمنة والذي سيخفف الضغط عن هذه الأخيرة من جهة ويحسن من نوعية الخدمة على مستواها، وأيضا يفك العزلة عن المناطق المهمشة والنائية بتوفير مستوى خدمة يليق بمستواها، هذه الاستراتيجية في الأساس تم طرحها في المخطط الولائي السابق سنة 1989 الذي تم من خلاله تقسيم المجال الولائي إلى أربع مناطق (A.B.C.D) حسب خصائصها الطبيعية، وكل منطقة تم تقسيمها بدورها إلى وحدات أين تنتمي مدينة باتنة للوحدة B3 التي تضم كل من بلديات : باتنة، وادي الشعبة، فسديس، تازولت، عيون العصافير، عين التوتة.



شكل رقم 5.3: المجال الوظيفي لمدينة باتنة ضمن اقليمها الولائي

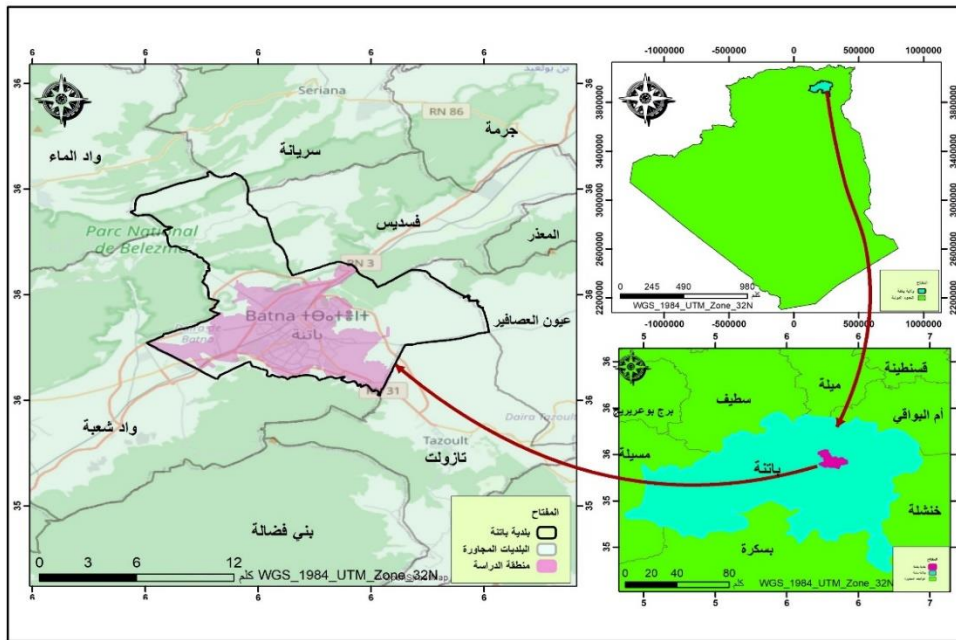
المصدر: PAW BATNA, 2010

هذا التفكير المراجع في إعادة التوازن للشبكة العمرانية لإقليم الولاية وإعادة الاعتبار لمكانة المدينة الإقليمية يشكل تحدي لآليات تعميمها، فالمخطط الولائي أقر بوجود تخفيف الضغط المتزايد عليها ولكنه بالمقابل يصر على اعطاءها مكانة تليق بهيمنتها الإقليمية من الناحية الوظيفية والمجالية. ان البعد التخطيطي الإقليمي للمدينة ذو الافاق المستقبلية البعيدة الأمد (2030) جعل للمدينة على أساس ثقلها الديموغرافي بالدرجة الاولى ثلاث أهداف رئيسية: الأول تحقيق التوازن في هيكل الشبكة العمرانية بين الشمال والجنوب ضمن اقليمها الجغرافي الذي يجب ان ترقى فيه وظيفيا لتحافظ على مكانتها الريادية ثانيا، مع مراعاة الجوانب السلبية للاستقطاب المفرط والتحكم فيها وإعادة تنظيم توازن الشبكة العمرانية الولائية ثالثا، ما يستدعي تخطيط محلي توافقي مع السياسة العامة الإقليمية، ليقودنا هذا التحليل بشكل مباشر الى أهداف المخططات المحلية ودورها في تبني هذه التوجيهات.

## 3-1-4- على المستوى المحلي:

إداريا تنتمي المدينة لبلدية باتنة التي تعتبر مقرا لها ولدائرتها وللولاية ككل تقع بالشمال الشرقي للولاية يحدها:

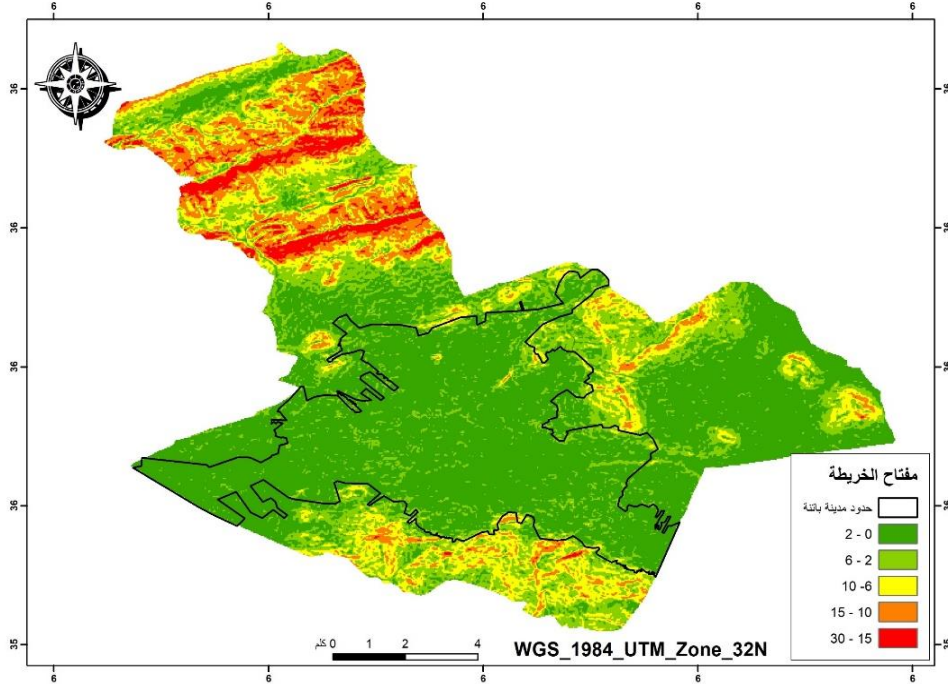
- \* من الشمال كل من بلديتي سريانة ووادي الماء .
- \* من الشمال الشرقي بلدية فيسديس .
- \* من الشرق بلدية عيون العصافير .
- \* من الجنوب الشرقي بلدية تازولت .
- \* من الجنوب الغربي بلدية وادي الشعبة .



شكل رقم 6.3: الموقع الإداري لبلدية باتنة

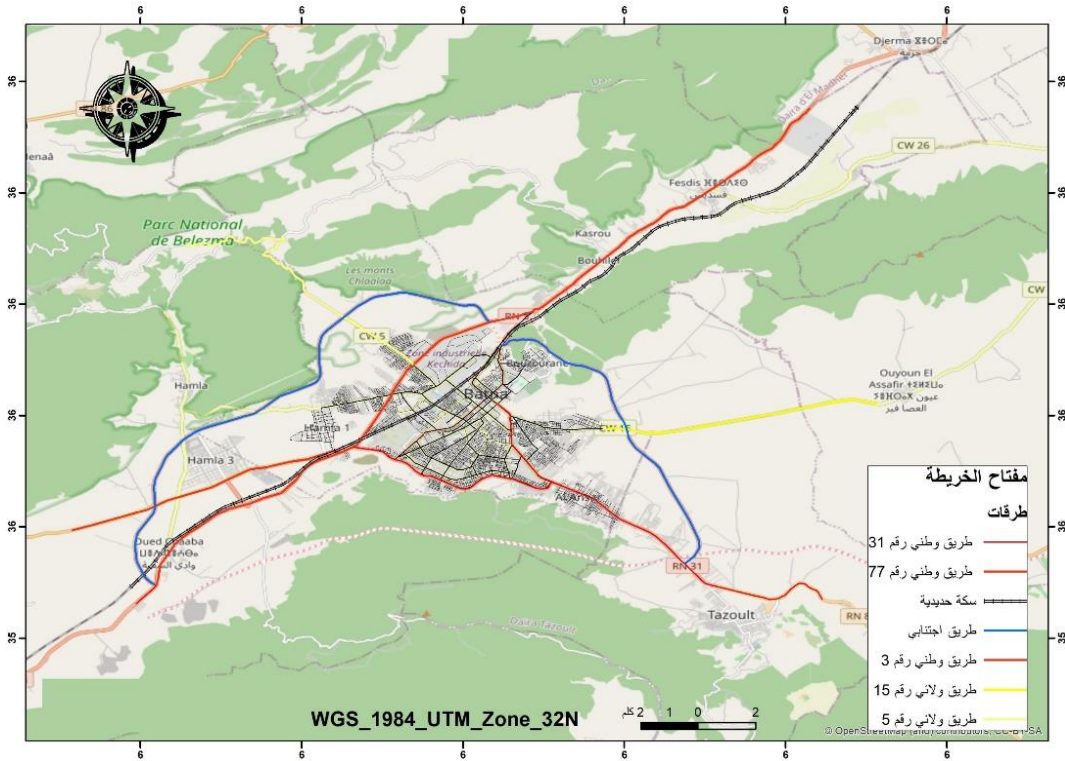
جغرافيا تقع المدينة بين السلاسل الجبلية للأطلس التلي والصحراوي يحدها من الشمال الشرقي جبل عزاب، من الشمال الغربي جبل كاسرو، من الجنوب جبل إيش، من الغرب جبل توقر، ومن الجنوب الشرقي التجمع الحضري لمدينة تازولت.

أما من ناحية موضعها الطبيعي فقد حافظت على نفس الموضع السهلي ضمن حوض ترسيبي على ارتفاع 1040م من سطح البحر، مشكلة مصبا للأودية (وادي عزاب، وادي بويدان، وادي تازولت) التي مصدرها الجبال المحيطة تتجمع على مشارفها الشرقية وتخترقها من الشرق إلى الغرب بواد باتنة ووادي تالفاق (المغطى حاليا) لتصب بواد القرزي ذو الاتجاه شمال/شرق الذي ينطلق بدوره من روافد جبل توقر غربا، ما يرفع حساسية نسيج المدينة لخطر الفيضانات ويستدعي التعامل بحذر في اختيارات التعمير المستقبلية.



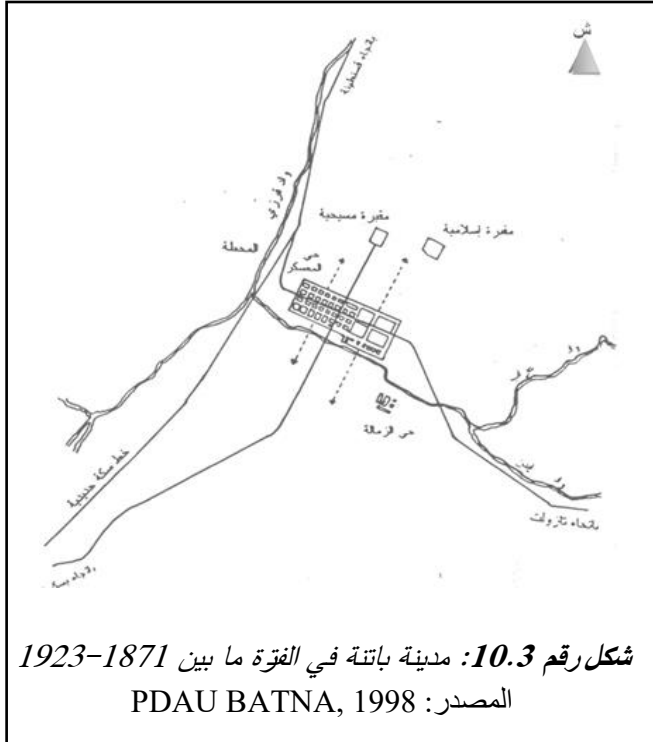
شكل رقم 7.3: توجّه الانحدارات بمدينة باتنة ضمن إقليمها البلدي

موقعها يشكل نقطة ربط تلتقي عندها أهم المحاور الرئيسية الكبرى المساهمة في تنشيط الإقليم (كما تم توضيحه في العناصر السابقة) مما يجعلها بمثابة همزة وصل بين شمال البلاد وجنوبها.

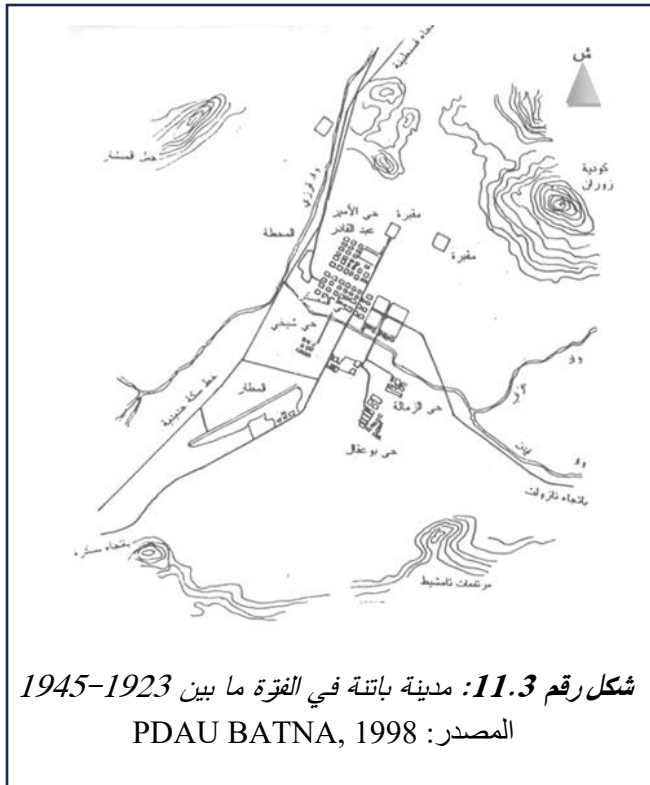


شكل رقم 8.3: أهمية الموقع الجغرافي لمدينة باتنة





ومع توافد المدنيين الفرنسيين أنشئت مجموعة من مساكن خاصة بهم خارج السور (أول توسع في حلقة ما بعد الأبواب) مجهزة ببعض التجهيزات القاعدية (محافظة للحالة المدنية، مدرستين، سوق، دار بلدية، محكمة، مقبرة مسيحية، مسجد) تهيكلت كلها حول المحورين السابقين، هاته المجموعة الحضرية أصبحت النواة الرئيسية للمدينة. وبالموازاة مع هذه النواة ظهرت مساكن للسكان الأصليين في شكل حي تقليدي في الجهة الجنوبية (حي الزمالة).

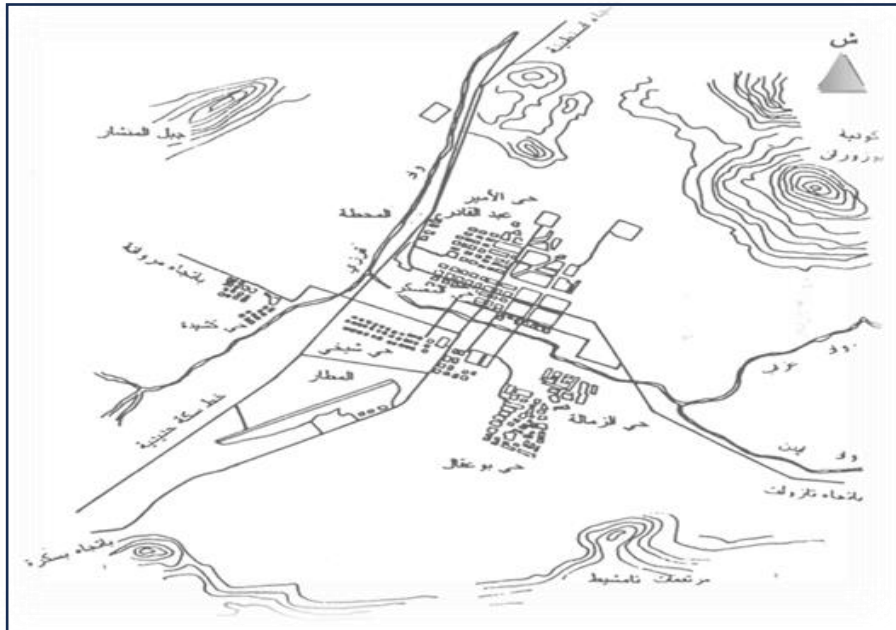


في الفترة ما بين 1923 و 1945 عرفت المدينة ديناميكية حضرية ملحوظة خاصة بعد تدعيمها بخط السكة الحديدية غرب النواة الأولى ومطار عسكري أقصى الجنوب الغربي لها (إكمال المطار حاليا) أين انتقل الحجم السكاني للمدينة من 11000 نسمة سنة 1925 إلى 15000 نسمة سنة 1940 (PDAU, 1998) وذلك نتيجة بداية تطبيق سياسة المحتشدات بتجميع سكان الأرياف للسيطرة عليهم وعزلهم عن الثورة، لتشهد المدينة توسع عمراني في ثلاث اتجاهات:

- الاتجاه شمال شرق: أين ظهر حي Stand (حي الأمير عبد القادر حاليا) بطابع أوروبي سكني

كاستمرارية للنواة الأصلية بخطة شطرنجية

- الاتجاه شمال غرب: ظهر حي المحشر بالقرب من محطة القطار.
- الاتجاه الجنوبي: توسع حي الزمالة وظهور حي بوعقال بالجنوب الشرقي، وبالموازاة معه في الجنوب الغربي ظهرت النواة الأولى لتجمع حي شيخي كمحتشد لتجميع السكان.
- لتليها آخر فترة من هذه المرحلة من 1945 الى غاية 1962 والتي مع العديد من الاحداث أهمها انطلاق العمل بمخطط قسنطينة سنة 1958، وترقية المدينة الى دائرة، إضافة الى اندلاع الثورة التحريرية وزيادة تكثيف تطبيق سياسة المحتشدات، ما انعكس على توسع المدينة أنداك في الاتجاهات التالية:
- الجهة الشمالية: الأحياء الأوروبية على امتداد المحاور الرئيسية بشكل مباني ذات نمط جماعي (تغيير في نمط السكن) ممثلة في HLM بـ 180 مسكن على طول ممرات بن بولعيد، حي المليون بـ 158 مسكن، حي المحشر بـ 100 مسكن، كما دعم القطاع العسكري بتكنة أخرى بالجهة الشمالية الشرقية (مستشفى الأمراض الصدرية حالياً).
- بالمقابل أحياء المحتشدات: حي شيخي بـ 252 مسكن، الحي التطوري بـ 192 مسكن وحي كشيدة بـ 260 مسكن بدأت تحشد حولها الأهالي الفارين، وتتوسع في شكل أحياء جديدة فوضوية بالجهة الغربية: حي شيخي وحي كشيدة، إضافة لظهور أنويه أخرى لأحياء تحمل نفس الطبيعة: حي بارك فوراج بالشرق وحي بوزوران بالشمال (للتنويه حي بوزوران استقادم من عملية إعادة تجديد وهيكلية ليصبح حالياً من الأحياء الراقية بالمدينة)



شكل رقم 12.3: مدينة باتنة في الفترة ما بين 1945-1962

المصدر: PDAU BATNA, 1998

وكننتيجة لتعمير هذه المرحلة التي استمرت لمدة 118 سنة بلغت فيها مساحة المدينة آنذاك 162.9هـ بمعدل استهلاك سنوي يقدر بـ 1.38 هـ/سنة وعليه يمكن القول ان المدينة توسعت باحتشام وفق مبدأين:

\*الأول اختياري استعماري: خلق لنا نسيج منظم ذو طابع أوروبي مجهز بمرافق عمومية لا يخلو من الرموز العسكرية (الثكنات) شمالا (باتجاه قسنطينة).

\*الثاني اجباري محلي: خلق لنا مزيج من الفوضى بطابع ريفي، فالإقامة بالمدينة لم يكن حق يطالب به بل انتقال بحثا عن الأمان، انتشر في كل الجهات بشكل بؤر لأحياء شعبية تقليدية لمجتمعات ريفية.



جدول رقم 1.3: قطاعات التوسع حسب PUD سنة 1978  
المصدر: PDAU BATNA, 1998

القطاع	طبيعة التدخل
شمال شرق	- المنطقة العسكرية: كاحتياط عقاري على المدى الطويل (فكرة استرجاع عقار المنطقة العسكرية للمدينة). - حي باركافوراج: كتوسع للمدى المتوسط ببرامج للسكن الفردي والبناء الذاتي نظرا لطبيعة الملكية الخاصة للعقار (التعامل المرن والمبدأ المتوارث في عمليات التوسع الحضري).
جنوب وجنوب/غرب	إنشاء منطقتين سكنيتين حضريتين جديدتين (ZHUN) من أصل 07 برمجت للولاية (لم يتم انجاز باقي المناطق).
الشمال الغربي	-توسع للمنطقة الصناعية (التوجه الصناعي كمحرك تنموي)، كما اقترح المخطط محولين لتسهيل حركة التنقل من جهة واعتبارها كحواجز للتعمير المستقبلي من جهة اخرى: الأول في الجنوب (يربط الطريق الوطني رقم 03 بالطريق الوطني رقم 31)، والثاني في الشمال (موازي للطريق الوطني رقم 03)، اللذين تحولا لمحورين مهيكلين ومحفرين لحركة تعمير على طولهما.

غير ان الأهداف المرجوة منه انعكست سلبا على الاستهلاك المجالي الذي طغى عليه الطابع السكني الفوضوي، فالفكرة التوسعية التي حملها المخطط تبناها المطلب السكني المتزايد للسكان الجدد (عامل الجذب الصناعي والهجرة الريفية) وكيفها حسب الاحتياجات (سكن فقط) والامكانيات المادية المتاحة للبناء بفوضى وبلا نظام وبلا شرعية على حساب الأراضي الفلاحية المبرمجة للتوسع المستقبلي، والذي مس أحياء الضواحي بوعقال، بارك أفوراج، دوار الديس، كشيدة، بوزوران في شكل أحياء تخلو من التجهيزات والشبكات. وما زاد الأمر سوءا هو سوء تطبيق إجراءات قانون الاحتياطات العقارية الذي ظهر سنة 1974، الذي فتح سوق عقارية موازية للملكيات الخاصة (مساحة القطعة حسب القدرة المادية) ما شجع على انتشار هذا النوع من الانتاج المجالي.

## c الازمة سكن/تعمير: 1985-1995:

استمر البناء بفوضى يطغو على الأحياء الكبرى للمدينة وتوسعها، ليشمل أحياء جديدة سهلة الاتصال على طول محاور الطرق: حي أولاد بشينة وحملة (على طول الطريق الولائي رقم 55) بالجهة الغربية، وحي طريق تازولت (على طول الطريق الوطني رقم 31 اتجاه تازولت) بالجهة الجنوبية الغربية. ليصدر حكم الفشل الذريع على توجهات المخطط الأول، فالاتجاه نحو التوسع السكني المنظم لمواجهة الرغبة المتزايدة على مزايا السكن غير المنظم (السعر، المساحة، الإجراءات الردعية المرنة) لم يكن حلا ناجعا وفعالا لتعمير المدينة أو التحكم في توسعها، ما أدى إلى القيام بعدة تعديلات وتحسينات عمرانية لتدارك الازمة في إطار الأمر رقم 85/01 سنة 1985 ببرمجة عمليات إعادة هيكلة احياء الضواحي (كشيدة، بوعقال، حي الشهداء، طريق تازولت، باركافوراج، بوزران)، تجديد مركز المدينة، توقيع التجهيزات في المناطق المهمشة.

وفي مجرى هذه التغيرات انطلق المخطط العمراني الرئيسي الثاني لسنة 1985 (آجاله 10 سنوات) قسم المدينة إلى 08 قطاعات: مركز المدينة، بوزوران وأراضي عسكرية، أراضي عسكرية وحي باركافوراج، حي طريق تازولت، حي بوعقال والزمالة، حي شيخي، حي بو خريص وكشيدة، المنطقة الصناعية. بهدف إعادة تخصيص استعمال الأرض داخل كل قطاع وفق معايير منظومة التجهيزات (وحدة قاعدية، وحدة جوار، حي) إضافة إلى إعادة تجهيز المناطق الحضرية الجديدة واستكمال بعض مشاريع المخطط الأول (كمشروع المحولين).

المخططين الأول والثاني تعاملوا مع تعمير المدينة على أنه أسلوب لتوجيه التوسع في المخطط الأول والثاني حاول العودة لتعمير المدينة بعدالة اجتماعية لا حضرية وفق معايير منظومة التجهيزات (المركز ليس كالضاحية).

لتصل مساحة المدينة نهاية هذه الفترة إلى 1821.68 هكتار أي خلال تقريبا 30 سنة من الاستقلال تضاعفت مساحتها 11 مرة بزيادة 1658.78 هـ بمعدل استهلاك سنوي يصل 55 هـ/سنة.

كما شهدت هذه المرحلة تحول النظام السياسي من اشتراكي إلى رأسمالي ليبرالي (دستور 1989) وما انجر عنه من تغيير في مفاهيم التسيير في مختلف القطاعات، وتبني آليات وأدوات قانونية جديدة خاصة في ميدان التعمير مع صدور القانون 29/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم، وما تبعه من مراسيم تنفيذية الذي جاء بأهم أداتين قانونيتين للتنظيم و التسيير المجالي (المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي)، لتحظى بلدية باتنة في هذا

السياق على أول دراسة عمرانية شاملة تمثلت في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير سنة 1994 والذي لم يصادق عليه إلا سنة 1998.

### ب- من 1995 الى 2016: "المدينة ضمن التخطيط":

تعد هذه المرحلة الحلقة الفاصلة في تعمير المدينة، فالفوضى العارمة التي انتشرت في الفترات السابقة باستهلاك مجالي مفرط لم تسطع المخططات المعممة ولا العمليات النقطية في استدراكه أو توقيفه ما استدعى التعامل بأدوات جديدة تأخذ طابع قانوني نظامي تتماشى ومتطلبات النظام السياسي السائد، فكيف كانت النتيجة في الزمن؟ ما سنتطرق له في الآتي:

### ● محاولات الاحتواء مع أدوات التخطيط الجيل الأول: من 1995 - 2005:

بموجب القانون 29/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير ووفقا للمرسوم التنفيذي رقم 177/91 المؤرخ في 28 ماي 1991 المحدد لإجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به، استفادت مدينة باتنة من أول دراسة عمرانية تتمثل في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (PDAU) سنة 1994 تعنى بمشاركة مختلف هيئات الدولة وكذا ممثلي المجتمع المدني حسب ما ينص عليه القانون المذكور أعلاه، أوكلت دراسته للوكالة الوطنية للتهيئة الإقليمية - بسكرة- (ANAT BISKRA) من طرف مديرية التعمير والهندسة المعمارية والبناء لولاية باتنة (DUAC BATNA).

ضم في البداية كل من بلديات: باتنة، وادي الشعبة، تازولت، عيون العصافير، كتشيت لمبادئ المخطط الولائي للتهيئة لسنة 1989 بتأطير إشكالية تهيئة وتعمير القطب الحضري الباتني ضمن نطاق أوسع من حدودها الإدارية وبهذا يعد أول دراسة عمرانية حقيقية شاملة لمدينة باتنة في ظل نطاق تأثيرها، ملمة بمختلف المشاكل الديموغرافية والعمرانية والبيئية والاقتصادية التي يطرحها مجالها الحضري.

محتوى الدراسة توقف عند المرحلة الثانية إثر إلغاءه لأسباب مجهولة آنذاك يمكن تفسيرها لصعوبة التسيير التي قد تطرحها مقتضيات اللامركزية والتوسع خارج الحدود الإدارية للمجال الحضري الباتني وما يعنيه ذلك من تضارب لمصالح البلديات المعنية بالدراسة، ليعوض بمخطط توجيهي للتهيئة والتعمير لبلدية باتنة لوحدها (سنة 1996) إستراتيجية تهيئته تمثلت في:

- استغلال جميع الإمكانيات العقارية داخل قطاعات التعمير عن طريق عمليات إعادة الهيكلة والتجديد والتي قدرت مساحتها بـ 58.67 هكتار (PDAU BATNA , 1998).

- تلبية احتياجات المدينة في ميدان السكن والتجهيزات في حدود الإمكانيات العقارية المتاحة والتي قدرت آنذاك بـ 1111.31 هكتار (PDAU BATNA, 1998).
- إعادة هيكلة وتأهيل أحياء الضواحي من أجل الإدماج الحضري لها.
- إعادة هيكلة وتجديد مركز المدينة.
- خلق مراكز جديدة تدعم المركز الرئيسي في الجنوب الشرقي: لخدمة باركافوراج، طريق عيون العصافير، طريق تازولت، وفي الغرب لخدمة طريق حملة وأولاد بشينه.
- توجيه التعمير المستقبلي للمدينة: باتجاه غرب، شرق، جنوب وجنوب شرق.
- فالفكرة واضحة هي العودة الى المدينة في محاولة لإعادة الاعتبار والتوازن لنسيجها الحضري من المركز الى الضاحية مع التعامل بحذر مع نطاقات التوسع المبرمجة للتعمير المستقبلي.
- ولتنفيذ هذه الاستراتيجية قام المخطط ببرمجة 13 مخطط شغل الأراضي تم دراسة 11 مخطط انظر (الشكل رقم 18.2)، 02 منها الغيا (رقم 07 بوزوران، ورقم 09 طريق حملة) كما هو موضح في الجدول التالي:

### جدول رقم 2.3: مخططات شغل الأراضي المدروسة حسب PDAU 1998

المصدر: من انجاز الباحثة باعتماد معطيات مديرية التعمير والهندسة المعمارية والبناء لولاية باتنة سنة 2017

رقم المخطط	الموقع	تاريخ البداية في الدراسة	تاريخ المصادقة	نسبة الإنجاز %	ملاحظة
01	حملة، أولاد بشينه، بوخريص	1998	2002	3	تمت مراجعته سنة 2017
02	المحول الجنوبي		2001	0	قيد المراجعة
03			2002	0	قيد المراجعة
04	طريق تازولت	1999	2002	2	تمت مراجعته سنة 2017
05	بارك فوراج	2000	2003	3	تمت مراجعته سنة 2017
06			2002	4	تمت مراجعته سنة 2017
10		2003	2006	10	تمت مراجعته سنة 2017
UC2		2001	2004	0	تمت مراجعته سنة 2017
08	مركز المدينة	2002	2005	2	تمت مراجعته سنة 2017
UB11	المحول الشمالي		2004	1	تمت مراجعته سنة 2016
UA11	التجمع الثانوي عرعار		2008	0	تمت مراجعته سنة 2016

أين سنحاول تقييم ظروف دراستها وجدواها مجاليا انطلاقا من الجدول أعلاه وفقا للنقاط التالية:

◀ **المواقع:** ضاحوية هدفها تنظيم واحتواء التوسعات الفوضوية من جهة، والتحكم في الجديدة (حماية الزحف العمراني على الأراضي الفلاحية) من جهة أخرى آنذاك، أما أنسجة باقي الأحياء ذات الكثافة السكانية والسكنية العالية والطابع الفوضوي (بوعقال، كشيدة، حي شيخي...) لم تقترح لها أي عملية تدخل (فكرة التوسع العمراني لازالت متوارثة).

◀ **العوائق والارتفاقات:** تحتل نسبة 09 % (مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لتجمع باتنة، 2018) بالتقريب من المساحة الاجمالية لهذه المخططات في معظمها عوائق طبيعية (أودية وشعاب) ما يجعلها مناطق معرضة لخطر الفيضانات، خاصة في ظل سرعة البناء العفوي على مستواها ما زاد الامر صعوبة وخطورة في حالة حدوث كوارث طبيعية.

◀ **الملكية العقارية:** 80 % من مساحة هذه المخططات ملكية خاصة، والتي ساهمت بشكل كبير في عملية البناء الفوضوي كما تم شرحه سابقا، فسعر العقار المنخفض والمواقع المنبسطة وعدم القدرة على توفير البديل (مسكن خاص) من جهة وغياب المراقبة وسلطة الردع (الظروف الأمنية آنذاك) من جهة أخرى، كل هذه العوامل وغيرها جعل من الملكية العقارية الخاصة المتحكم الأول والرئيسي في توجيه تعميم المدينة وشكله.

◀ **البعد الزمني:** جل هذه الدراسات مقترحة على المدى القريب و المتوسط (من 5 الى 10 سنوات) ماعدا UC2 و رقم 09 الملغى مقترحة على المدى البعيد (20 سنة)، لنجد أن متوسط الفترة المخصصة للدراسة 3 سنوات وهي فترة طويلة مقارنة بالأمدية المذكورة قد يعود ذلك الى الإجراءات الإدارية الثقيلة المصاحبة للدراسة التقنية والتي نص عليها القانون، وأيضا للفترة الحرجة التي مرت بها البلاد آنذاك (العشرية السوداء) والتي ساهمت بشكل كبير في زيادة وتيرة البناء الفوضوي خاصة في الضواحي والأطراف، ما جعل من هذه المخططات أدوات تعدتها حركة التعمير المتواصلة.

◀ **المشاركة:** مشاركة مختلف الفاعلين (مواطنون، مختصون، مهنيون) محدودة إن لم نقل معدومة فسجلات الاستقصاء العمومي المطلع عليها الخاصة بهذه المخططات تؤكد أنها لم تعنى بالإعلام ولا بنطاق التشاور الفعلي وفقا لما تنص عليه المادة 70<sup>1</sup> من قانون 25/90 المتعلق

<sup>1</sup>: يجب أن تضمن إجراءات إعداد التهيئة والتعمير التشاور الفعلي بين جميع المتدخلين، بما فيهم ممثلي المستعملين.

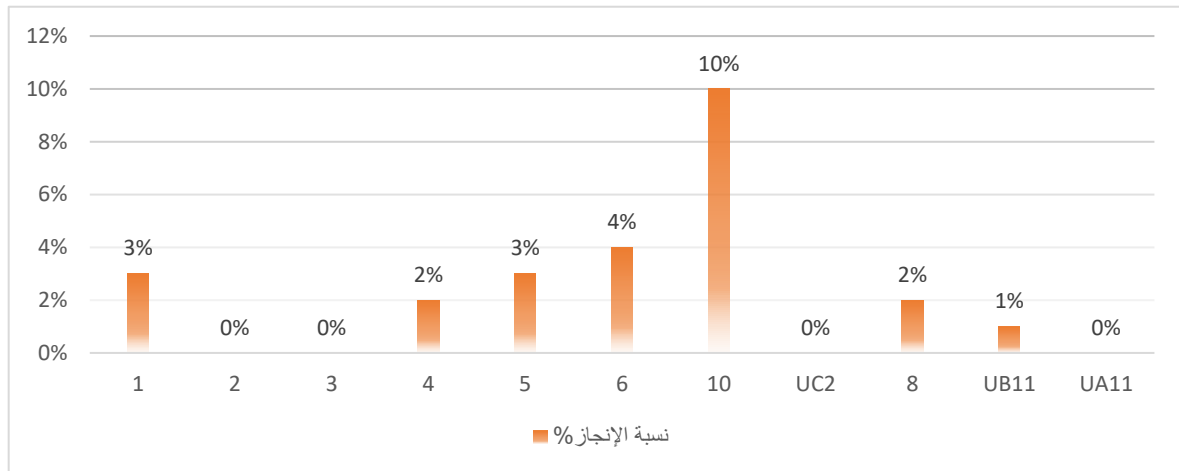
بالتوجيه العقاري، فحداثة ظهور هذه المخططات في تلك الفترة جعلها تدخل حيز لا فهم ، إضافة الى عدم تجنيد الوسائل اللازمة للإعلام والإعلان عن أهمية المشاركة فيها جعلها أدوات قانونية غير فعالة ولا معلومة، وهذا فتح بابا واسعا للاحتجاج وردة الفعل السلبية اتجاهها (عدم الرضوخ لتوجيهاتها)، ما انعكس سلبا على مجريات تطبيقها.

◀ **نسبة الإنجاز والتنفيذ:** التحدي لا منته، الشعار الدائم بعدم التطبيق (عدم القدرة على تنفيذ المشاريع المبرمجة لعدم توفر الإمكانيات اللازمة سواء المادية أو التقنية) أو صعوبة التنفيذ (لوجود عراقيل إدارية من أهمها الملكية العقارية الخاصة) أو لا جدوى التطبيق (عدم فعالية المخططات وعدم استجابتها للمتطلبات الحالية)، حيث انه وبعد مقارنة برامج المخططات السابقة تم الخروج بالنتائج التالية:

✓ 80% من برامج هذه المخططات (سكن، مرافق، طرق، مساحات حرة) لم ينجز، اين تتباين نسبة الإنجاز من مخطط الى اخر لتقتصر على بعض التعاونيات العقارية والمشاريع النقطية للسكن الترقوي ( POS 10, POS 06 ببارك فوراج) وبعض التجهيزات القاعدية (مدرسة ابتدائية، مسجد).

✓ 45% من مساحة هذه البرامج استولى عليها السكن الفوضوي فالفوضى تعم المجال وتقرض قوة سلطتها عليه، البقاء للأقوى.

✓ باقي المساحات الشاغرة من المخططات والمقدرة بنسبة 50% (دون حساب مساحة الارتفاقات) مهددة بزحف البناء الفوضوي عليها.



شكل رقم 13.3: نسبة انجاز مخططات شغل الأراضي المدروسة حسب PDAU 1998 المصدر: ( DUAC BATNA, 2017).

## C المراجعة مع أدوات التخطيط الجيل الثاني: من 2005 - 2016:

مرة أخرى تسجل أدوات التهيئة والتعمير القانونية المفروضة فشلها في توجيه تعميم المدينة، فبعد أقل من عشرة سنوات من المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير سنة 1998، جاءت مراجعته سنة 2005 في إطار تجمع 07 بلديات: باتنة، وادي الشعبة، تازولت، عيون العصافير فسديس، جرمة، سريانة (إعادة تبني الفكرة السابقة) يتربع على مساحة 99381 هكتار ما يمثل بنسبة 8% من إجمالي مساحة الولاية. من المعلوم أن أسباب المراجعة محددة بالمادة رقم 28 من القانون 90-29 المعدل والمتمم في شرطين:

\*الأول: تشبع قطاعات التعمير المبرمجة للتوسع الشيء الذي لم يحصل وفق النتائج الموضحة سابقا (50% من الأراضي الموجهة للتعمير المستقبلي على المدى القريب والمتوسط والبعيد لازالت شاغرة)، فالخطاب الجائر لتعمير المدينة الذي يروج لتشبع نسيجها لا يمد للحقيقة بصلة، فالأزمة الحقيقية هي أزمة تسيير وإدارة وعدم تحكم في تطبيق مشاريع هذه المخططات وحتى المحافظة على أراضيها.

\* الثاني: حدوث تغيرات مجالية في البنية الحضرية للبلدية أصبحت معها أهداف هذا المخطط لا تستجيب لها، وهو الشرط الأقرب لسبب مراجعة هذا المخطط، فبعد فشل التوسع داخل المدينة فما كان الحل إلا البحث عن التوسع خارجها، من خلال انجاز أقطاب حضرية لم تدرج ضمن أي إستراتيجية تهيئة مستقبلية فوقية (SNAT, SRAT, PAW) باختيار أراضي ولو حتى غير مناسبة المهم ملك للدولة لتنفيذ برامجها، تتمثل هذه الأقطاب في القطب الحضري حملة 1 و2 (داخل إقليم بلدية باتنة) ورقم 03 بلدية واد الشعبة بوجهة سكنية، إضافة الى القطب الجامعي بفسديس .

أي ان مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في إطار مجموعة بلديات كان هدفه الأساسي هو تقنين الأقطاب الحضرية الجديدة التي أنجزت على حساب أراضي فلاحية جد خصبة بقرارات سياسية بحتة دون رؤية مستقبلية تخطيطية، وإدراجها ضمن تعميم المدينة خارج حدودها الإدارية، اما عن كفاءة أداء هذه الأقطاب سنتحدث عليه في المرحلة الموالية.

هذه المراجعة انطلقت سنة 2005 تزامنا مع انجاز الأقطاب الحضرية (انجاز يسبق الدراسة)، اين تم تصحيح مراحلها عدة مرات (سنة 2008، سنة 2010) ولم يصادق عليها ليومنا هذا (بموجب مرسوم تنفيذي حسب الحجم السكاني كما ينص عليه قانون التعمير)، فشرعيتها للأسف غير موجودة.

هذه المراجعة اقترحت مستويين للتهيئة: الأول على مستوى التجمع البلدي ككل الذي ضم بعض التوجيهات العامة فيما يخص الشبكات القاعدية، القطاعات الاقتصادية المختلفة، وبعض الإجراءات البيئية وفقا لتوصيات (برامج) الإدارات المركزية المحلية (الري، الطاقة والمناجم، الفلاحة، الاشغال العمومية، البيئة). أما الثاني فكان على مستوى التجمع العمراني كما تم تسميته بالتجمع الكبير الذي يضم: مدينة باتنة، التجمعات العمرانية لبلدية فسديس على طول الطريق الوطني رقم 03 باتجاه قسنطينة (باستثناء فسديس الضيعة)، لمبيريدي (التجمع الرئيسي لبلدية واد الشعبة) واقطاب حملة 1 و2 و3 على طول الطريق الوطني رقم 03 باتجاه بسكرة، ومدينة تازولت على طول الطريق الوطني رقم 31. كروية مستقبلية وفقا لظواهر حضرية حالية (التلاحم العمراني بين هاته التجمعات على طول المحاور الطرقية رقم 31 و03) ولإدماج الأقطاب الحضرية ضمن الكلية العمرانية واعطاءها قوة قانونية لأجل سرعة تنفيذها متبينة مبدأ أقطاب التوازن المتمثلة في:

<p>الهيكلة العمرانية المستقبلية لهذا التجمع تتركز على محور الطريق الوطني رقم 03 أساسا وعلى توطين البرنامج الثري لمخطط شغل الأراضي حملة رقم 03.</p>	<p>إن توقيع القطب الجامعي لـ 22000 مقعد على مستوى الطريق الوطني رقم 03 داخل إقليم بلدية فسديس جعلها أحد القطاب الأساسية في التنمية العمرانية بالمجمع.</p>	<p>نتيجة التلاحم الحضري لتجمعها مع مدينة باتنة و كذا وجود الطريق المحيطي الذي يعد وسيلة ربط بين المدينتين ومحفز للتعمير على مستوى رواقه.</p>
--	---	--

أما عن برنامجها فيمكن تفصيله في النقاط التالية (سنركز بالأساس على مدينة باتنة):

### التوقعات السكانية والسكنية:

#### جدول رقم 3.3: التقديرات الديموغرافية

المصدر: مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لمجمع باتنة، 2018

عدد السكان 2010	المدى القصير 2015	المدى المتوسط 2020	المدى البعيد 2030
305396	337182	372276	440631

#### جدول رقم 4.3: التقديرات السكنية

المصدر: مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لمجمع باتنة، 2018

التعيين	الزيادة السكانية (نسمة)	عدد المساكن اللازمة	المساحة (هـ)
المدى القريب والمتوسط	81631	13060	340.13
المدى البعيد	68355	13671	284.81
المجموع	149986	29997	624.94

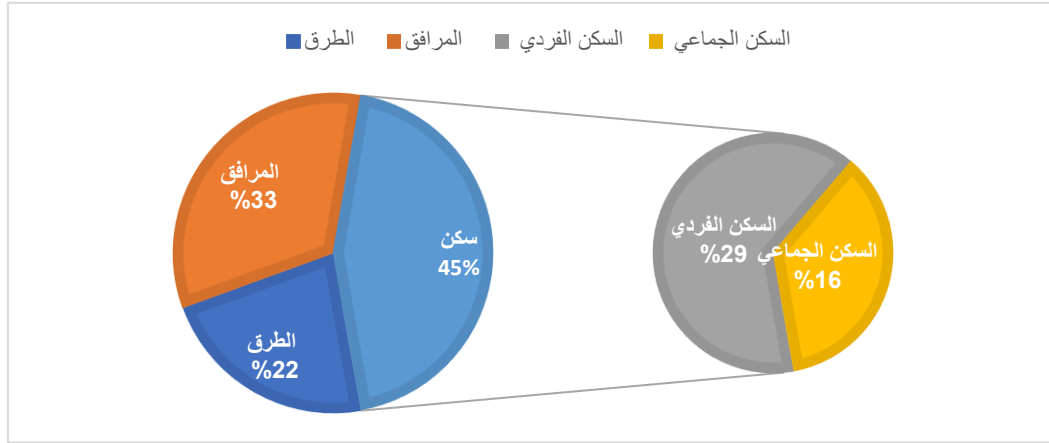
بالنسبة لنمط السكني المقترح على المدى القريب والمتوسط فهو يقدر ب 50% للسكن الجماعي و50% للسكن الفردي، في حين على المدى البعيد يقدر نصيب السكن الجماعي 36% من المساحة السكنية مقابل 64% للسكن الفردي. أين نلاحظ هيمنة السكن الفردي على الأنماط السكنية المقترحة، فالدرس يعاد مجددا باعتماد نفس النمط اتباعا لقوة الملكية العقارية الخاصة.

برنامج التجهيزات: بالنسبة للمرافق والتجهيزات فقد تم اقتراح مساحة 255.09 هـ على المدى القريب والمتوسط ومساحة 213.61 هـ على المدى البعيد تضمن مجموعة من التجهيزات المختلفة الطبيعية غير أن المتصفح لمستواها يجد انها في معظمها قاعدية (جوارية) أو غير معرفة (الصفة السائدة للتجهيزات كأنه حيز مكان لتجهير خارج تصنيف المدينة) تتماشى مع النمط السكني السائد والمقترح.

#### جدول رقم 5.3: جدول تلخيصي للاستخدام المساحي المقترح

المصدر: مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لمجمع باتنة، 2018

المجموع الكلي	الطرق	المرافق	السكن الفردي		السكن الجماعي		التعيين
			المساحة	العدد	المساحة	العدد	
850.31	170.00	255.09	217.68	6530	122.45	6530	المدى القريب
712.03	142.41	213.61	182.28	5468	102.53	8203	المدى البعيد

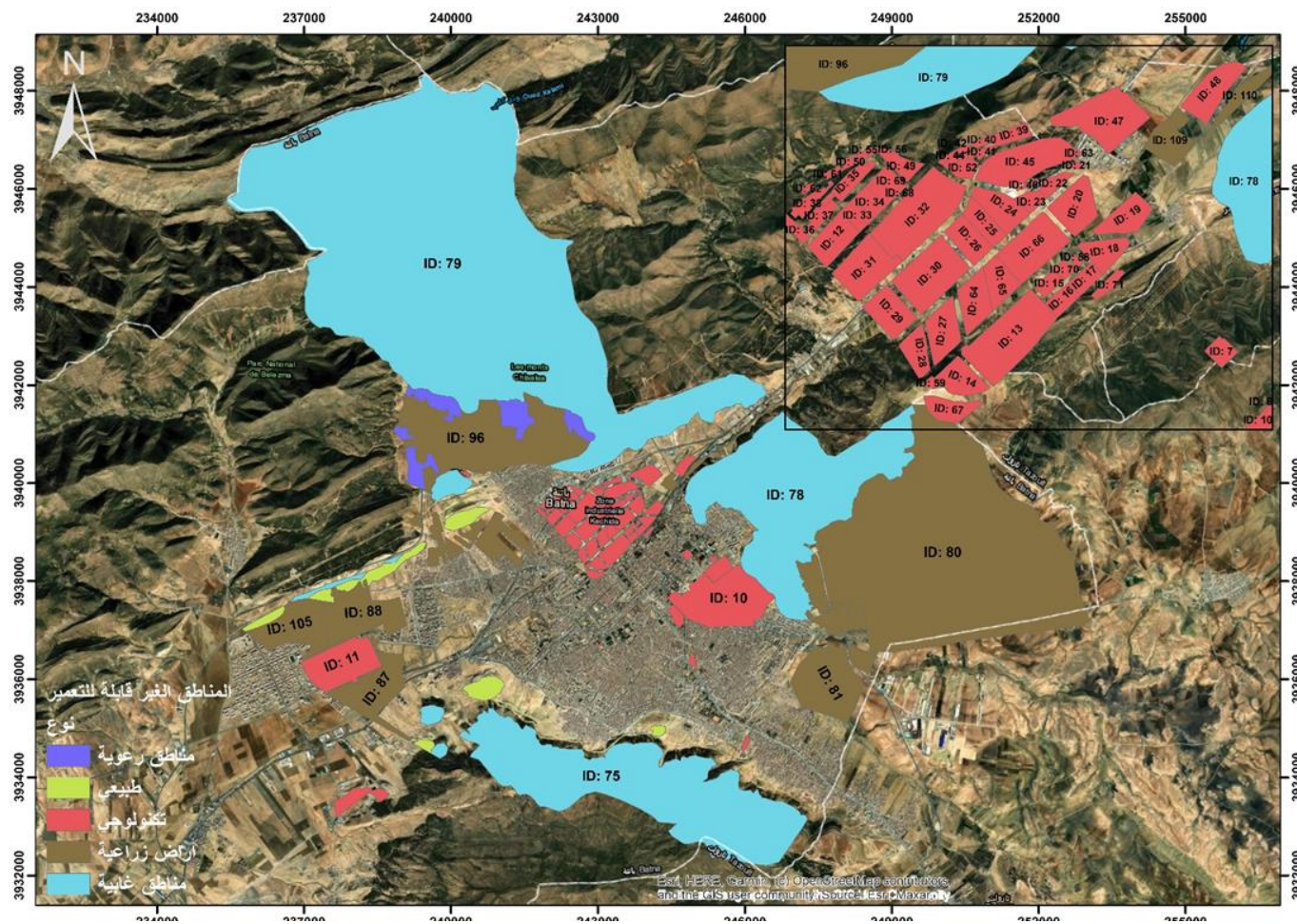


شكل رقم 14.3: استخدامات الأرض المقترحة حسب دراسة المراجعة  
المصدر: مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لمجمع باتنة، 2018

ما سبق نلاحظ أن البرنامج المقترح اعتمد في الأساس على توسع مساحي مستمر ومعتبر للمدينة في الامدية الثلاث والمقدر ب 1562.34 هـ، دون مراعاة وتيرة التعمير المتباطئة الموضحة في (الجدول رقم 6.3) أدناه، اين سجل انخفاض ملحوظ في الفترة مابين 1995 و 2015 وصل الى 25.74 هكتار/سنويا ليتم اقتراح وتيرة نمو تصل الى 104.15 هكتار/سنويا (4 أضعاف)، فالتناقض في أهداف المخطط التوسعية صريحة لأبعد الحدود، فاعتماد مبدأ التوسع نحو الخارج من خلال أقطاب حضرية في بلديات مجاورة (لامتيازات الملكية العقارية العمومية) وخلق أقطاب توازن بالإسقاط المساحي والسكاني والوظيفي بالتجمعات القريبة من المدينة الام (باتنة) لم ينعكس تماما في طبيعة الاستخدام المجالي ولا على المساحة المقترحة للتوسع ضمن موضع المدينة، والذي سيكون حتما على حساب الأراضي الفلاحية المحيطة وهي مناطق يتوجب حمايتها وتعتبر مناطق غير قابلة للتعمير<sup>1</sup> أنظر (الشكل رقم 15.3).

فطريقة التعامل مع المجال الحضري الباتني شهد متاهة حقيقية من خلال برنامج هذه الدراسة، فلا وجود لمعالجة جذرية للمشاكل المطروحة في نسيجها العمراني بتقديم حلول مقنعة عملية وتقنية، بل اقتصر الامر على توجيهات عامة ان لم نقل عموميات رغم أننا نتكلم على الأداة الأولى للتنظيم والتسيير المجالي المحلي (المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير).

<sup>1</sup> : التعليم رقم 01 المؤرخة في 19 أفريل 2010 المتعلقة باقتطاع الأراضي الفلاحية لحاجيات أساسية مرتبطة بإنجاز مشاريع عمومية للتنمية التي تنص على أن تحويل الأراضي الفلاحية عن طبيعتها الأصلية يظل محظورا قانونيا ويؤدي إلى متابعات قضائية، إلا في حالة الضرورة الحتمية وبقرار من السلطات العمومية.

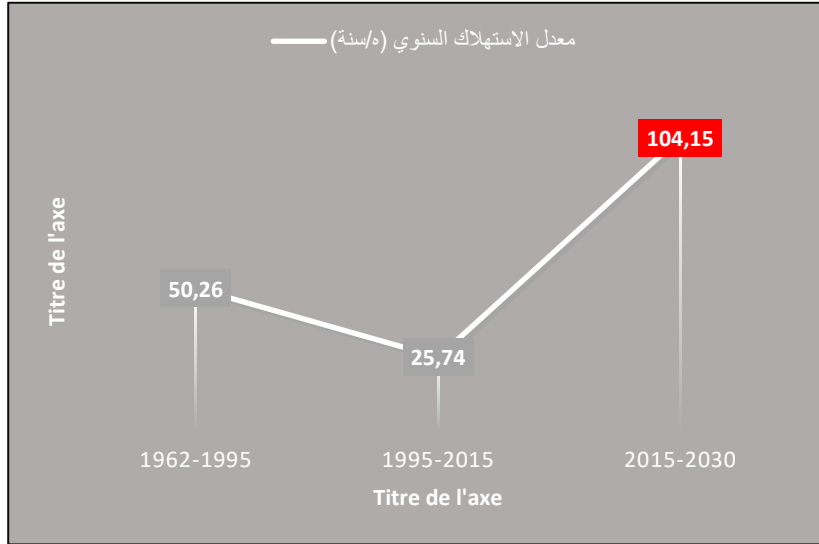


شكل رقم 15.3: المناطق الغير القابلة للتعمير والمناطق المعورة داخل إقليم بلدية باتنة  
 المصدر: من انجاز الباحثة باعتماد معطيات (مديرية الفلاحة، 2022)

## جدول رقم 6.3: قيمة الاستهلاك المجالي بمدينة باتنة بعد 1962

المصدر: من انجاز الباحثة

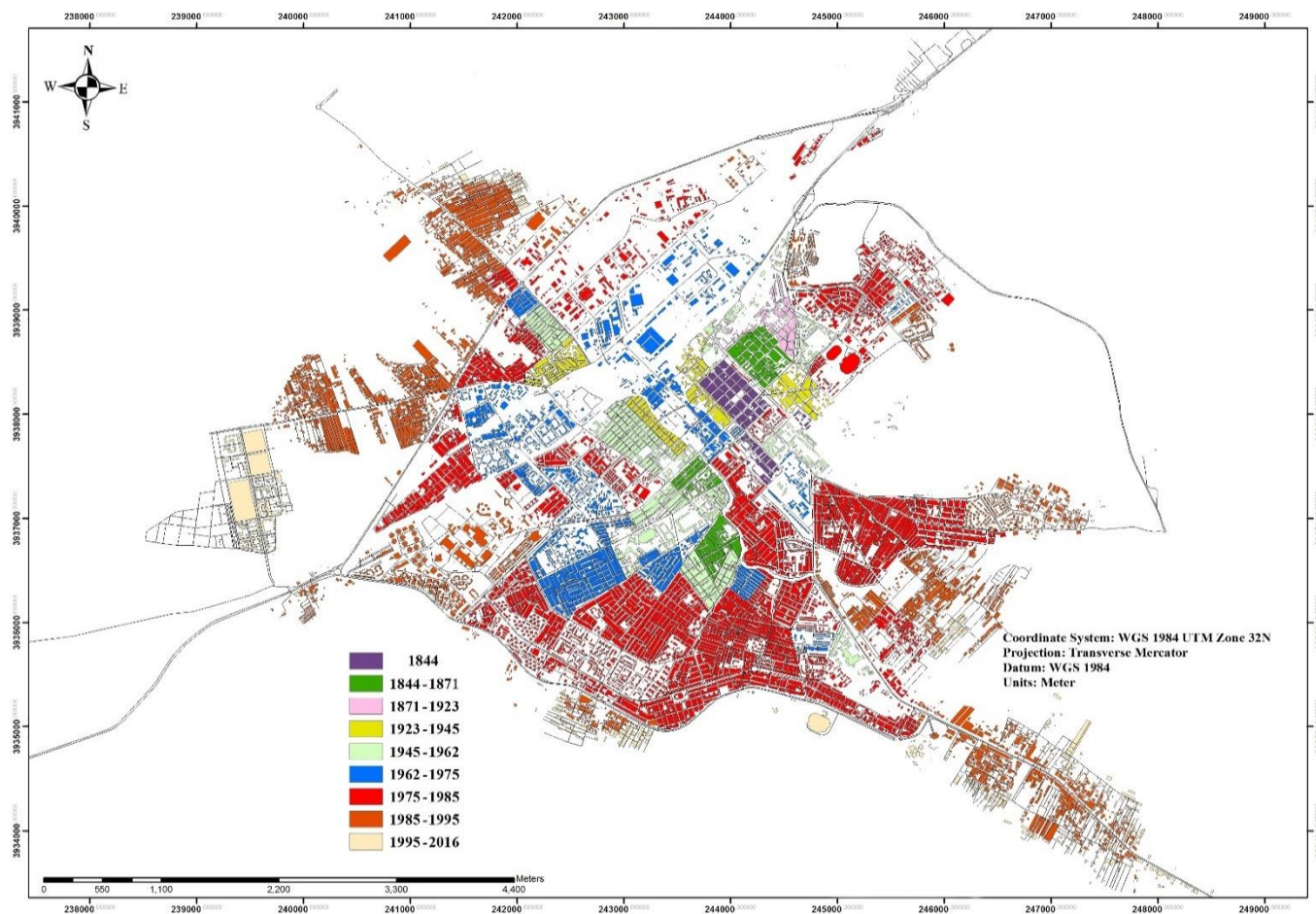
المتوقعة 2030	نهاية 2015	نهاية 1995	نهاية 1962	الفترات
3898.91	2336.57	1821.68	162.9	المساحة (هـ)
1562.34	514.89	1658.78		الزيادة (هـ)
<b>104.15</b>	25.74	5.26		معدل الاستهلاك السنوي (هـ/سنة)



## شكل رقم 16.3: معدل الاستهلاك المساحي عبر فترات التوسع العمراني بعد الاستقلال

المصدر: من انجاز الباحثة

ومن جهة أخرى التقديرات المضخمة دون مراعاة القراءات التحليلية السابقة لطريقة ونمو وتوجه عمران المدينة جعلها تخرج عن سياق التوجيهات والرؤية المستقبلية لأدوات التخطيط الفوقية بتحسين الأداء الوظيفي للمدينة ضمن مجال نفوذها وهيمنتها، فالوظائف المقترحة (مرافق وتجهيزات) من حيث الكم والنوع لا ترقى لما هو مطلوب، لتصبح هذه المراجعة إعادة للأخطاء بأخطاء أفدح : تقنين أقطاب حضرية خارجة عن حضرية المدينة التخطيطية، توسع مستمر بطابع سكني فردي كتشجيع على التوسع الافقي في الفراغ على حساب حضرية المدينة وعقارها، وتعديا صريحا على الأراضي الفلاحية دون عقلانية ببرمجة زحف عمراني كبير تحت مسمى قطاعات التعمير على المدى القريب المتوسط والبعيد، فالسؤال المطروح ما كان وقع ذلك في برمجة مخططات شغل الأراضي ؟



شكل رقم 17.3: مراحل التوسع العواني لمدينة باتنة من 1844-2016  
 المصدر: رسالة دكتوراه (Lahmer.B, 2021) + تعديلات من طرف الباحثة

## لمخططات شغل الأراضي المقترحة:

في ظل ما سبق قد تم اقتراح تقسيم قطاعات التعمير (المعمر، القابل للتعمير، التعمير المستقبلي) للمحيط العمراني لمدينة باتنة الى 48 مخطط شغل أراضي، منها 11 مخطط سابق تمت برمجة مراجعتها أنظر (الجدول رقم 2.3) إضافة الى 37 مخطط جديد اعتمدنا تصنيفها الى ثلاث مجموعات كما هو موضح في الجداول أدناه:

## جدول رقم 7.3: مخططات شغل الأراضي المقترحة داخل نسيج المدينة

المصدر: من انجاز الباحثة بالاعتماد على معطيات مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لتجمع باتنة

رقم مخطط شغل الأراضي	المساحة الكلية (هـ)	الأمدية	الاحياء
7	251	القريب والمتوسط	سكنات عدل، وبوزوران
9	57,33	القريب والمتوسط	المستشفى
11	82,91	القريب والمتوسط	الزمالة
12	50,11	القريب والمتوسط	حي الشهداء كموني والبستان
13	68,28	القريب والمتوسط	
14	106,02	القريب والمتوسط	ZHUN I
15	59,36	القريب والمتوسط	بوعقال
16	79	القريب والمتوسط	بوعقال
17	98,73	القريب والمتوسط	كموني حي الشهداء البستان
18	89	القريب والمتوسط	الجامعة
19	43,72	القريب والمتوسط	بوزغاية المجاهدين
20	65,85	القريب والمتوسط	سيدي شيخي
21	88,29	القريب والمتوسط	ZHUN II
22	100	القريب والمتوسط	بارك فوراج
23	66,22	القريب والمتوسط	
24	100	القريب والمتوسط	الرياض، جزء من ZHUN II
25	100	القريب والمتوسط	كشيدة

- المجموعة الأولى: تضم مخططات شغل الأراضي الخاصة بأحياء المدينة، نسبة المساحات الشاغرة منها نقطية ان لم نقل معدومة، في جلها أحياء فوضوية (كشيدة، بوعقال، بارك فوراج)، وأيضا المناطق السكنية الحضرية الجديدة (ZHUN II، ZHUN I)، هذه الأحياء لم تحظى بأي دراسة عمرانية مسبقة وهي خطوة تحسب للمخطط ان تم دراستها بالطريقة اللازمة.

**جدول رقم 8.3:** مخططات شغل الأراضي المقترحة بالتوسعات الجديدة على المدى القريب والمتوسط المصدر: من انجاز الباحثة بالاعتماد على معطيات مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لتجمع باتنة

الإحياء	الأمدية	المساحة الكلية (هـ)	رقم مخطط شغل الأراضي
الواد الأزرق	القريب والمتوسط	89,29	26
كشيدة	القريب والمتوسط	63,83	27
تامشيط	القريب والمتوسط	66,64	28
كشيدة	القريب والمتوسط	44,65	29
	القريب والمتوسط	58,11	30
طريق حملة	القريب والمتوسط	101,83	31
	القريب والمتوسط	44,63	32
	القريب والمتوسط	65,32	33
	القريب والمتوسط	82,26	34
	القريب والمتوسط	89,53	35
	القريب والمتوسط	84,11	36
المحول الشمالي	القريب والمتوسط	24,41	37
لمباركية برك فوراج	القريب والمتوسط	48,2	38

• المجموعة الثانية: تضم مخططات التوسعات الجديدة على المدى القريب والمتوسط ومن الملاحظ أن توجيه التوسع وتأطيره بطريقة ضمنية كان ضمن رواق التعمير على طول الطريق الوطني رقم 03، أين نجد أن من بين 13 مخطط مقترح في هذا الامد منها 11 مبرمجة في هذا الاتجاه (شمال/غرب، جنوب/غرب) بالقرب من الأقطاب الحضرية (حملة 1 و 2، حملة 3) وباتجاهها، هل هذا يعبر عن الاختيار الأمثل والأفضل للتوسع دون باقي الاتجاهات؟ أو للتحكم في ظاهرة التلاحم العمراني المتوقعة والسابقة الذكر جنوبا مع التجمع الرئيسي لمبيريدي وشمالا مع تجمعات بلدية فسديس (التجمعات الثانوية والتجمع الرئيسي الممتدة على طول الطريق الوطني رقم 03)؟ دون أن ننسى مخططات شغل الأراضي الخاصة بالأقطاب الحضرية والتي كانت السبب الرئيسي للمراجعة لإدماجها.

**جدول رقم 9.3:** مخططات شغل الأراضي الأقطاب الحضرية

المصدر: من انجاز الباحثة بالاعتماد على معطيات مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لتجمع باتنة

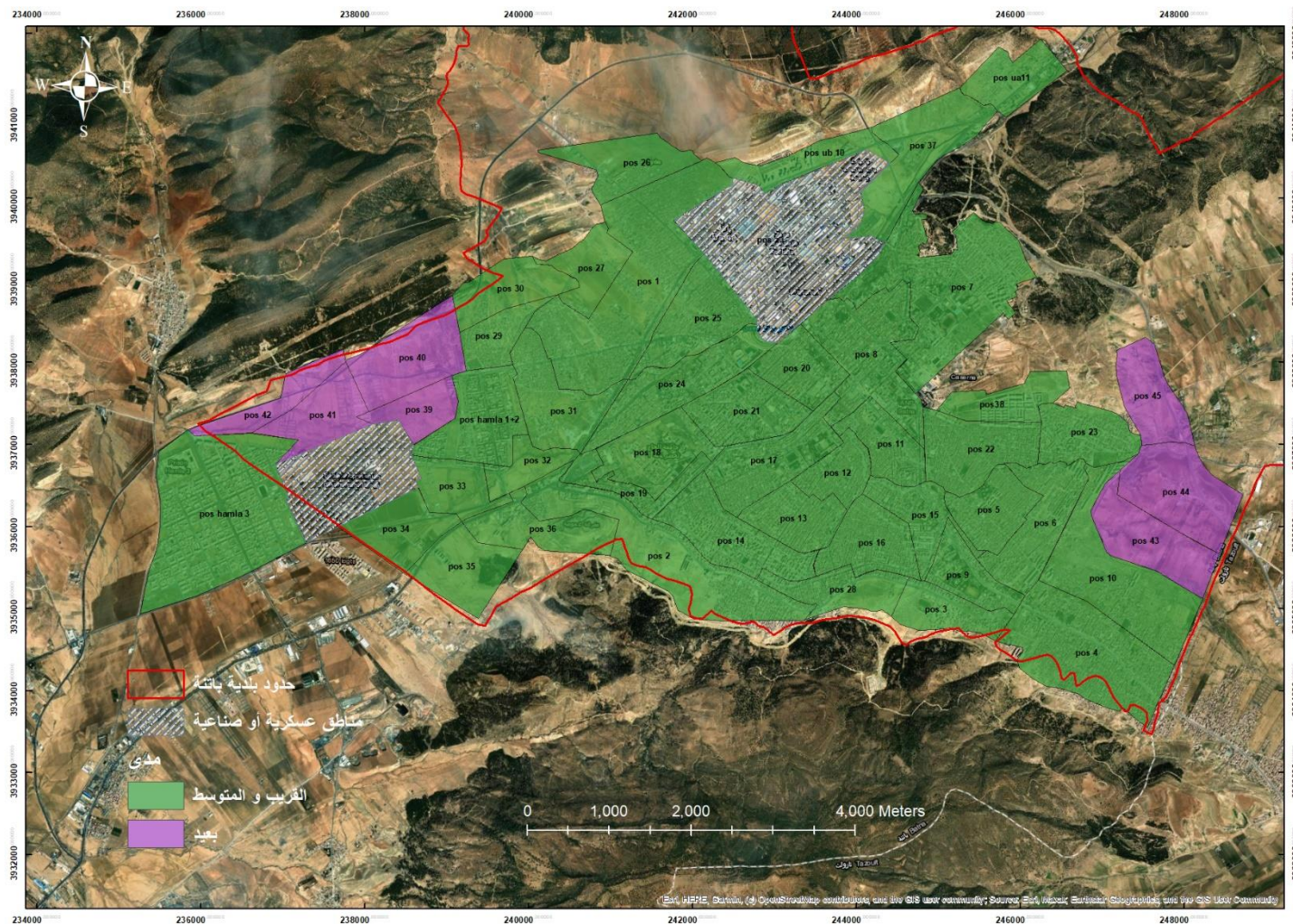
البلدية	الأمدية	المساحة الكلية (هـ)	رقم مخطط شغل الأراضي
باتنة	القريب والمتوسط	106	حملة 1 و 2
باتنة	القريب والمتوسط	54,63	حملة 3
واد الشعبة		259,85	

جدول رقم 10.3: مخططات شغل الأراضي المقترحة بالتوسعات الجديدة على المدى البعيد المصدر: من انجاز الباحثة بالاعتماد على معطيات مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لتجمع باتنة

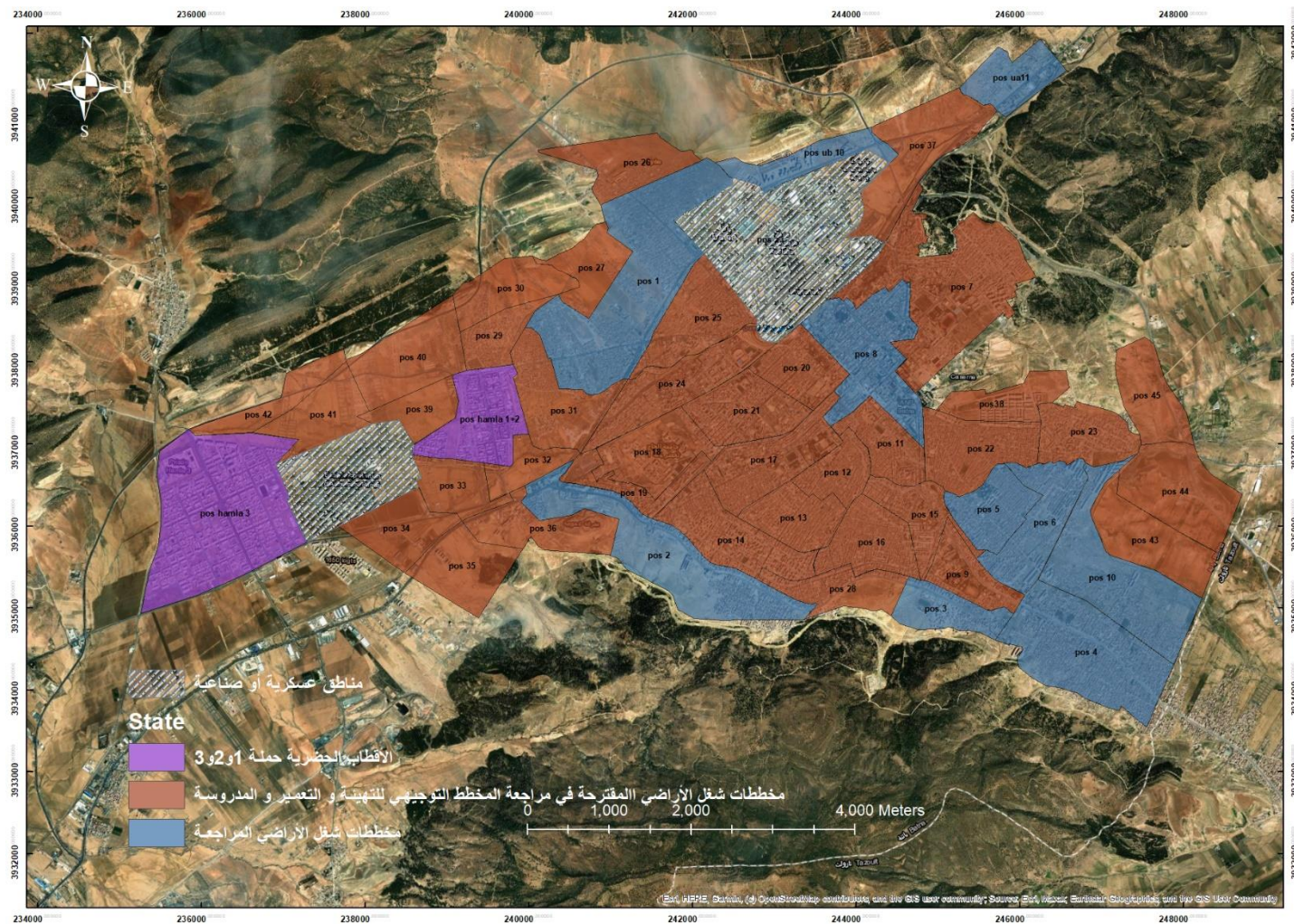
الإحياء	الأمدية	المساحة الكلية (هـ)	رقم مخطط شغل الأراضي
لمباركية بارك فوراغ	البعيد	48,79	39
طريق حملة	البعيد	180,85	40
		57,37	41
		77,45	42
طريق تازولت وبارك فوراغ	البعيد	79,12	43
		89,92	44
		76,19	45

• المجموعة الثالثة: والتي تضم 07 مخططات مبرمجة على المدى البعيد، والتي تحمل نفس الفكرة السابقة. ليعاد التساؤل مجددا هل هذا الاتجاه المتبنى للتوسع هو تفضيل للتنظيم، ام اختيار فرضه أمر واقع، أو لا هذا ولا ذاك؟

من خلال مخططات شغل الأراضي المقترحة ضمن دراسة المراجعة نميز عددها الكبير الذي يعكس ضخامة تقدير المساحات المدمجة ضمن المحيط العمراني للمدينة، ما يشير جدلية التسيير والتحكم أولا التقنية (ملف الدراسة التقني والإجراءات الإدارية المصاحبة)، والمجالية (تنفيذ برامج هذه المخططات، ومراقبة ارضياتها وحمايتها من خطر البناء الفوضوي)، فإنجاز هذا الكم الهائل من المخططات يفقد المدينة حضريتها ضمن تقسيمها دون مراعاة العلاقات الوظيفية والمجالية المشتركة هذا من جهة ومن جهة أخرى يزيد من المضاربة العقارية، فتحويل عقار فلاحى الى عقار حضري يزيد من قيمته المادية ويصبح بذلك سلعة ذات عائد تخضع لقانون العرض والطلب معروضة في سوق مفتوحة دون ضوابط تتحكم في سعرها.



شكل رقم 18.3: مخططات شغل الأراضي المقترحة ضمن مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لمجمع باتنة حسب أمدية تعمورها المصدر: من انجاز الباحثة



شكل رقم 19.3: مخططات شغل الأراضي المقترحة للواسة والمبرمجة للمراجعة ضمن مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لمجمع باتنة المصدر: من إنجاز الباحثة

## ج-الركود داخل المدينة والاسقاط خارجها في انتظار أدوات الجيل الثالث: 2016-2023

هذه الفترة تشهد اكتمال جزئي لسيناريو توسع المدينة المستقبلي، والذي رسمته الأقطاب العمرانية حملة 1،2،3، وكذا فسديس على طول الطريق الوطني رقم 03 ليتصدر هذا المحور مشهد التعمير بالمجال الباتني، فالإرادة السياسية كانت أقوى من إرادة التخطيط، والملكية العقارية العمومية كانت الاتجاه الأمثل والأنسب لتوطين المشاريع العمومية (سكن جماعي وتجهيزات)، أما باقي الانسجة الموجودة داخل المدينة المكونة لأحيائها فقد اكتفت السلطات المحلية بإطلاق مجموعة من عمليات التحسين الحضري على مستواها تمس الشبكات القاعدية والمساحات الحرة.

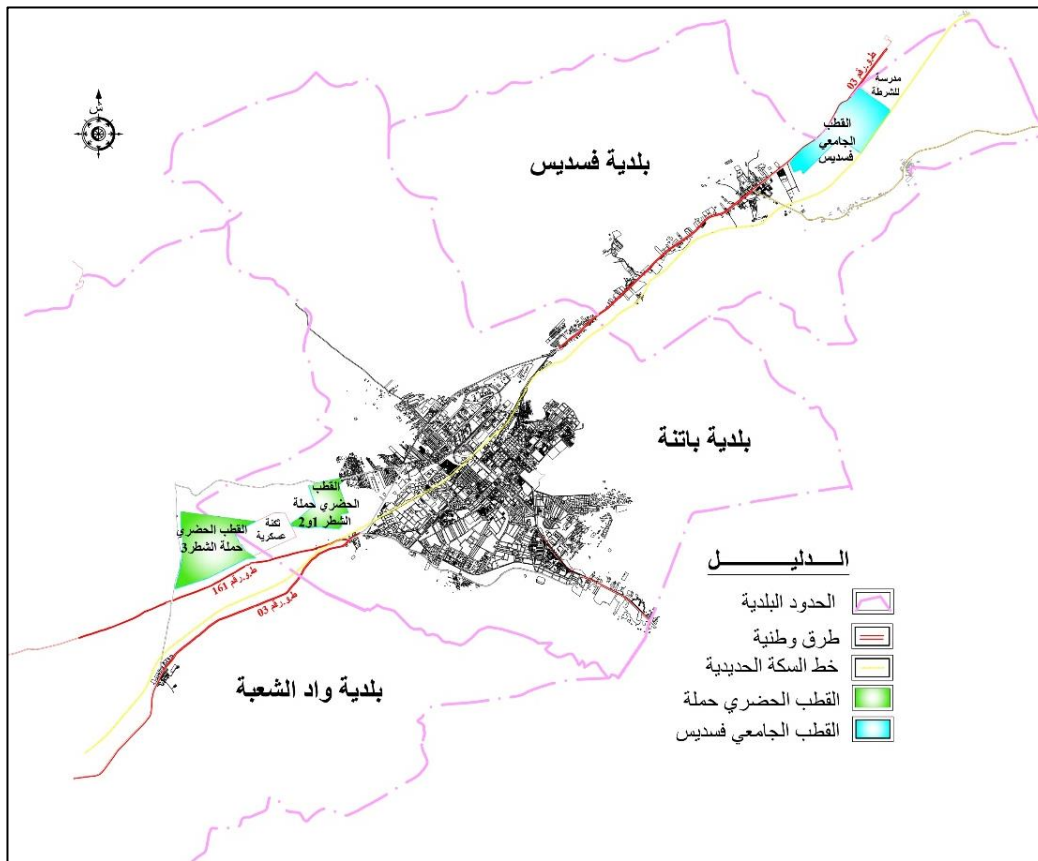
ولتحليل مجريات التعمير في هذه المرحلة سنتطرق لها وفق العناصر التالية:

## ● عمران الأقطاب:

بمجموع مساحي قدر ب: 607.48 هكتار موزع كالآتي: القطب الحضري حملة بأجزائه الثلاث (1.2.3) يتربع على مساحة 420.48 هكتار، القطب الحضري الجامعي فسديس بمساحة 187 هكتار. اقتطع من أراضي فلاحية ذات جودة عالية ملكيتها تعود للدولة تم التنازل عنها من طرف "وزارة الفلاحة والتنمية الريفية" بقرارات وزارية (الملحق رقم أ) تاركة الاوعية العقارية المبرمجة لتوسع المدينة يغزوها البناء الفوضوي.

بالنسبة للأقطاب حملة 1،2،3 ويطغو عليها نمط السكن الجماعي بنسبة 100% (15919 مسكن، منها 7230 مسكن تم توقيعهما بإقليم واد الشعبة) بكثافة تصل الى 100 مسكن/هكتار، لتحتل بذلك الوظيفة السكنية مساحة تقارب 50% من المساحة الاجمالية، هذا الإنتاج السكني الضخم بمختلف الصيغ الذي يغلب عليها الطابع الاجتماعي (40% موجهة للسكن الاجتماعي LSL والعمومي LPL الايجاريين) الهدف منه كان لحل ازمة ايواء لا لتوفير سكن حضري لائق. فالإنجاز الذي يسبق التخطيط (الترتيب الغير مرتب) جعلها تدخل في دوامة الاستعجال الدائم بسرعة التنفيذ والتعديل للمخططات حسب ما تقتضيه الحاجة، وما يفرضه زخم التصميمات لمكاتب الدراسات المعمارية المختلفة، ليصبح مخطط التهيئة مخطط اسقاط لما هو موجود غير منته حتى تستهلك كل مساحاتها وهذا الحاصل ليومنا هذا، ما أدخلها في فوضى حضرية معدلة مقننة، أما من حيث التجهيزات فمستوى الخدمة من حسن الى مقبول، خاصة انها تحتوي على العديد من المديريات الولائية والمرافق ذات الاستقطاب الوظيفي الهام (الملحق رقم ب).

القطب الجامعي فسديس ذو سعة 22000 مقعد بيداغوجي لم ينجو أيضا من التعديلات المستمرة فرغم وضوح وظيفته ذات البعد الإقليمي غير أنه لم يكن مخطط له كما تم توضيحه سابقا، ماجعل مخططه الخاضع لدراسة مخطط شغل أراضي يراجع بشكل جزئي سنة 2019 دون أن تكون هي الأخرى مبرمجة في إطار دراسة مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لتجمع باتنة، ليتم تحويل جزء من مساحته (56.80 هكتار) الى الوظيفة السكنية لتوطين العديد من الصيغ المنجزة حاليا والمبرمجة والمقترحة مستقبلا. هذا التحويل فرض زيادة **2088 مسكن** (مراجعة POS القطب الجامعي فسديس، 2019) الى الحضرة السكنية لبلدية فسديس.



شكل رقم 20.3: موقع الأقطاب الحضرية بالنسبة لمدينة باتنة

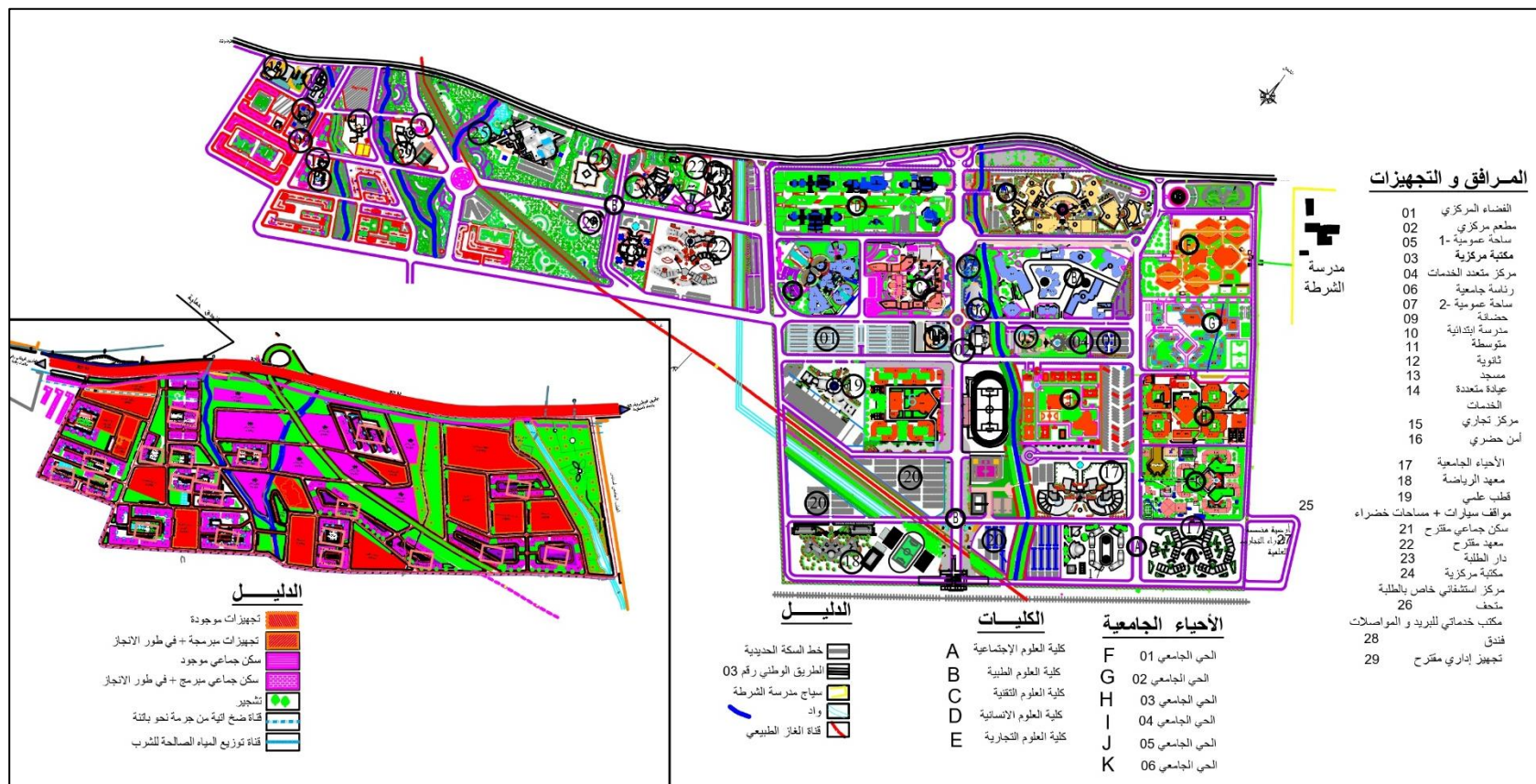
المصدر: من انجاز الباحثة



شكل رقم 21.3: مخطط التهيئة للقطب الحضري حملة 201  
المصدر: مخطط شغل الأراضي رقم 201 حملة سنة 2008



شكل رقم 22.3: مخطط التهيئة للقطب الحضري حملة 3  
المصدر: مخطط شغل الأراضي رقم حملة 3 سنة 2010



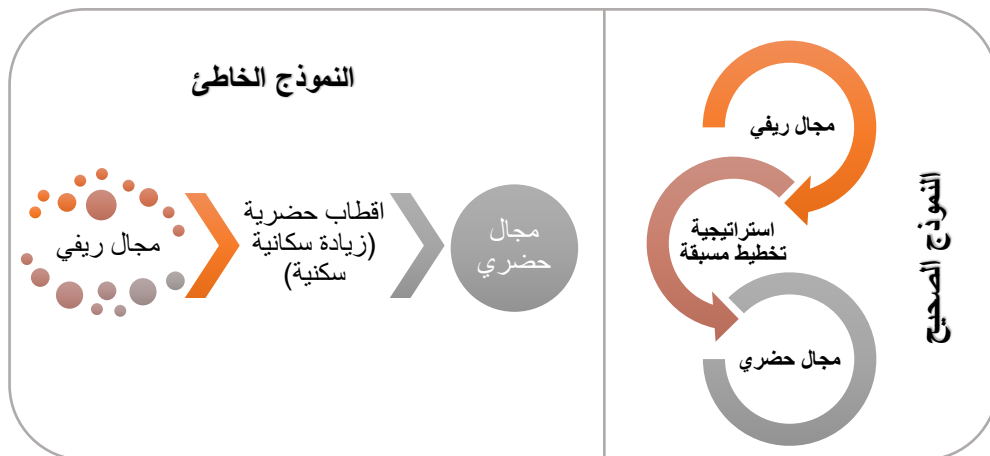
شكل رقم 23.3: مخطط التهيئة للقطب الجامعي فسديس ومراجعتة الجزئية

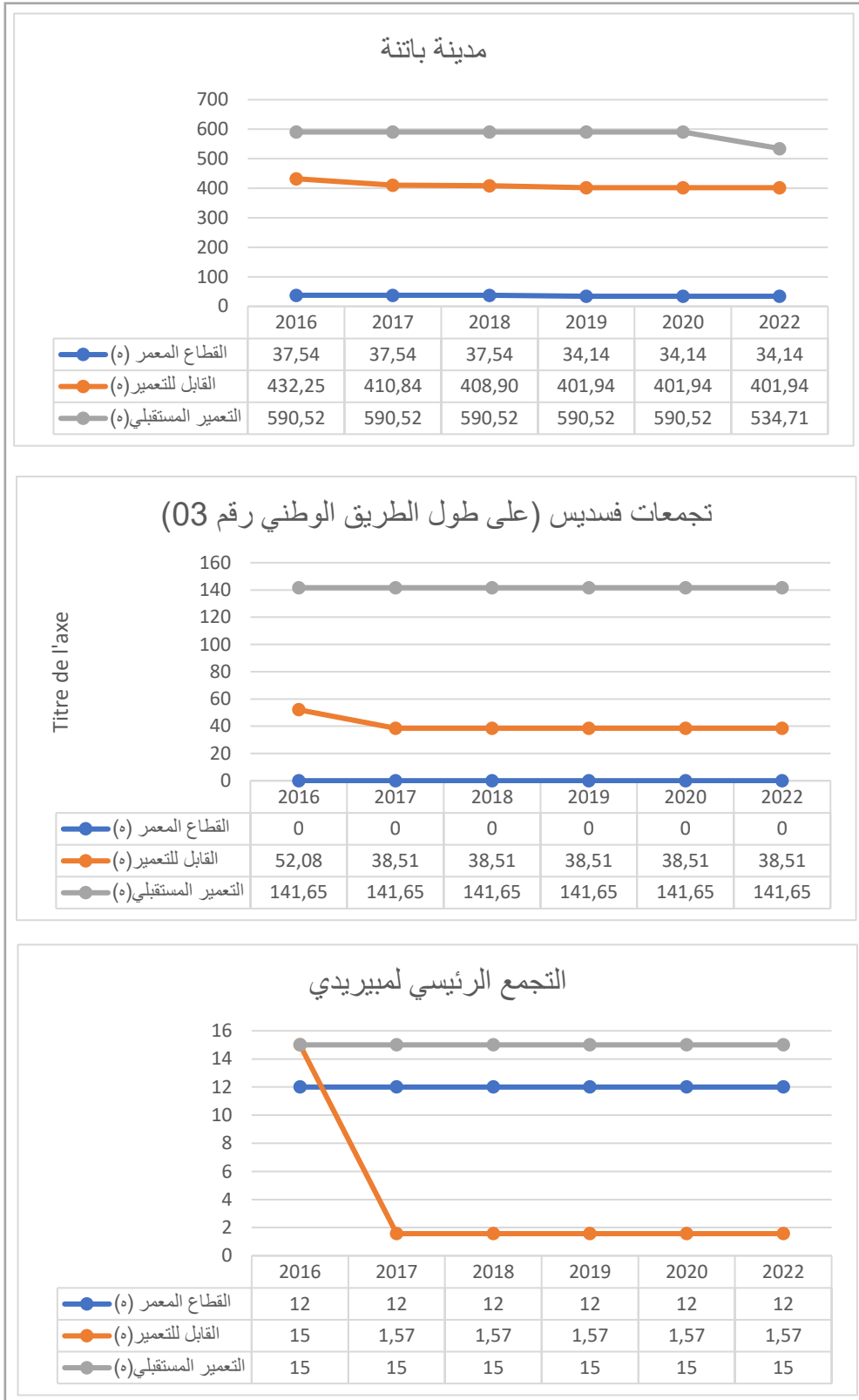
المصدر: من انجاز الباحثة بالاعتماد على المراجعة الجزئية لمخطط شغل الأراضي القطب الجامعي فسديس سنة 2019

### أزمة اختيار التحول من الريف الى المدينة:

ان الاعتماد على نموذج الانتشار العمراني والتخطيط المفتوح نحو الخارج، أدى الى تحول تصنيف البلديات المجاورة (فسديس وواد الشعبة) من بلديات ريفية الأصل والاستخدام (اقل من 5000 نسمة) الى بلديات حضرية (اكثر من 5000 نسمة) وفقا لعدد السكان الذي استقبلته جراء توقيع البرامج السكنية السالفة الذكر على مستوى ترابها البلدي، فهذه الاوعية العقارية ذات الملكية العمومية والاستخدام الفلاحي لم تدرج في استراتيجية تنمية الشبكة العمرانية لتجمعات هذه البلديات، لنلاحظ وجود فجوة عميقة بين الشكل الحضري لتجمعات كل من بلديات واد الشعبة وفسديس خاصة التجمعات الرئيسية التي لا ترقى لا وظيفيا ولا حضريا لهذا التصنيف الجديد المفروض والمفاجئ. وهذا ما توضحه وتيرة التعمير المتباطئة على مستوى تجمعات هذه البلديات والذي اقتصر في هذه الفترة على الأقطاب الحضرية (الشكل رقم 24.3)، إضافة الى المظهر الريفي الشائع المميز لأنسجتها العمرانية (النمط السكني الفردي الغالب، علو المباني لا يتعدى R+2، الاستخدام الفلاحي في شكل حضائر، شبكة تعتمد على المسارات والمسالك....).

فطريقة الانتقال من مجال ريفي بتحويل عقاره لحضري لا يقتصر على هذه الجزئية فقط بل يجب ان يأخذ بعين الاعتبار كل الجوانب الاجتماعية (الفئة القادمة)، الاقتصادية (التحول الوظيفي وعوائده) والمجالية (التوسع المساحي وأشكاله)، فالتخطيط يجب ان يكون مسبق ومبرمج لكل الإمكانيات المتاحة لهذا الاسقاط خاصة الشبكات القاعدية والطرق الهيكلية، فالتحويل لا يكون بهذه العشوائية المطروحة لأنه شكل وسيشكل فوضى حضرية توسعية عارمة يفرضه صراع المجالات (الفوضوي والمنظم) والاستخدام (حضري، ريفي) على طول هذا الرواق العمراني الممتد من بلدية فسديس الى واد الشعبة تتوسطه مدينة باتنة على طول الطريق الوطني رقم 03.



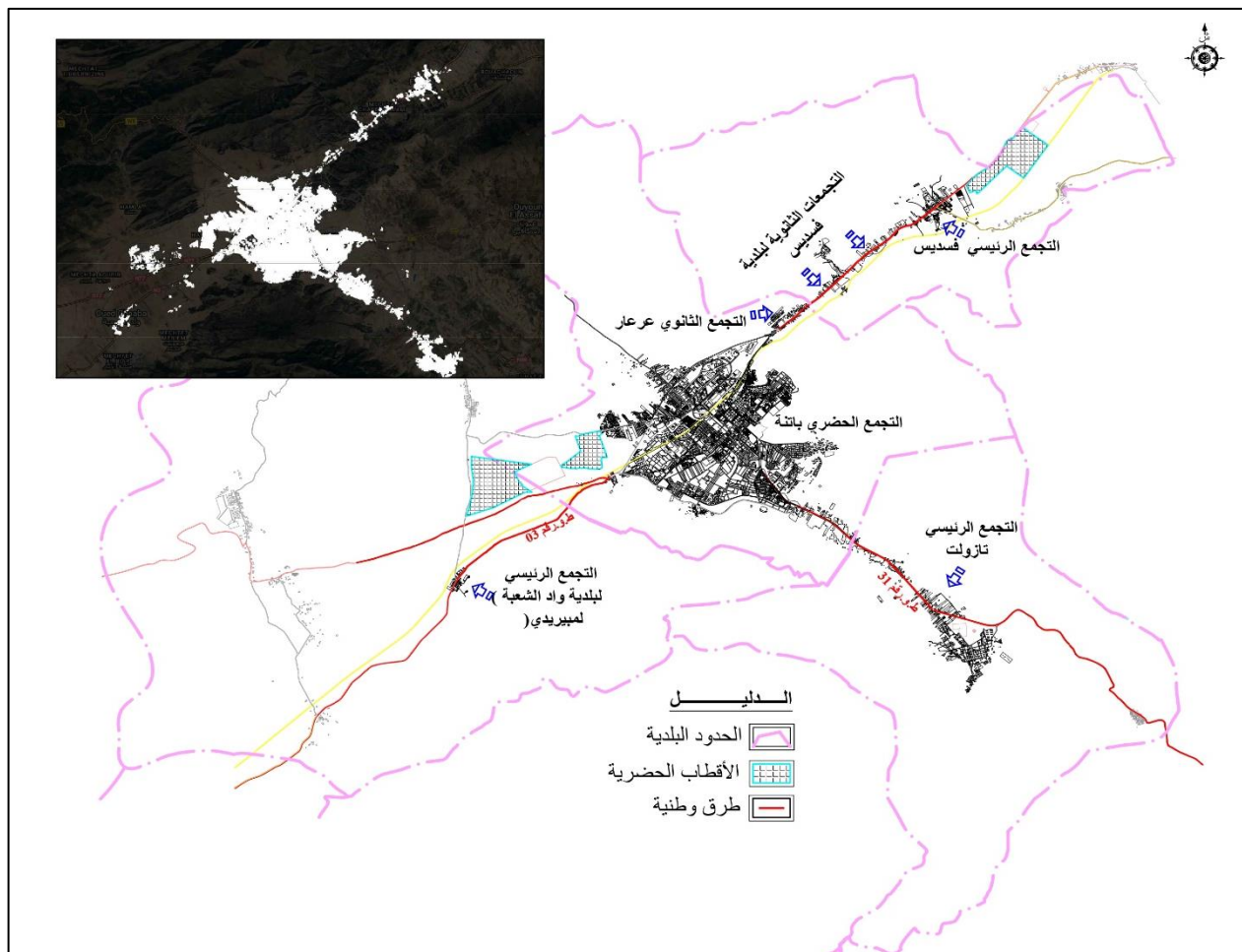


شكل رقم 24.3: الاستهلاك المساحي على مستوى قطاعات التعجير بالتجمعات الرئيسية لكل من

باتنة، فسديس، لمبيردي.

المصدر: من انجاز الباحثة

فالمدينة التوسعية الكبيرة التي سعت أدوات التهيئة والتعمير المتعاقبة للترويج لها مساحيا لاحتضري هي فكرة أولا غير ناضجة أو غير صحيحة انطلقت من ظواهر حضرية تمثلت في التلاحم العمراني بين باتنة وفسديس شمالا مدمجة التجمعات التالية: التجمع الثانوي لباتنة عرعار (الذي سيدرس بالتفصيل في الفصل الخامس) والتجمعات الثانوية لفسديس من جهة، ومن جهة أخرى بين باتنة والتجمع الرئيسي لواد الشعبة لمبيريدي جنوب/غرب مدمجة القطب الحضري حملة 3 على طول الطريق الوطني رقم 03 ليصبح اهم رواق توسعي للمدينة (لوجود الأقطاب على مستواه)، ليأتي الرواق الثاني من حيث الأهمية على طول الطريق الوطني رقم 31 باتجاه تازولت بالجهة الجنوبية الشرقية بنفس الظاهرة ولكنه لم يحضى بنفس الصدى التوسعي المطروح في الرواق الأول، قد يعود ذلك الى طبيعة الملكية العقارية الخاصة ومحدودية نطاقات التوسع المفتوح (المنطقة الاثرية ومنطقة النشاطات بمدينة تازولت).



شكل رقم 25.3: امتداد المجال الحضري الباتني  
المصدر: من انجاز الباحثة

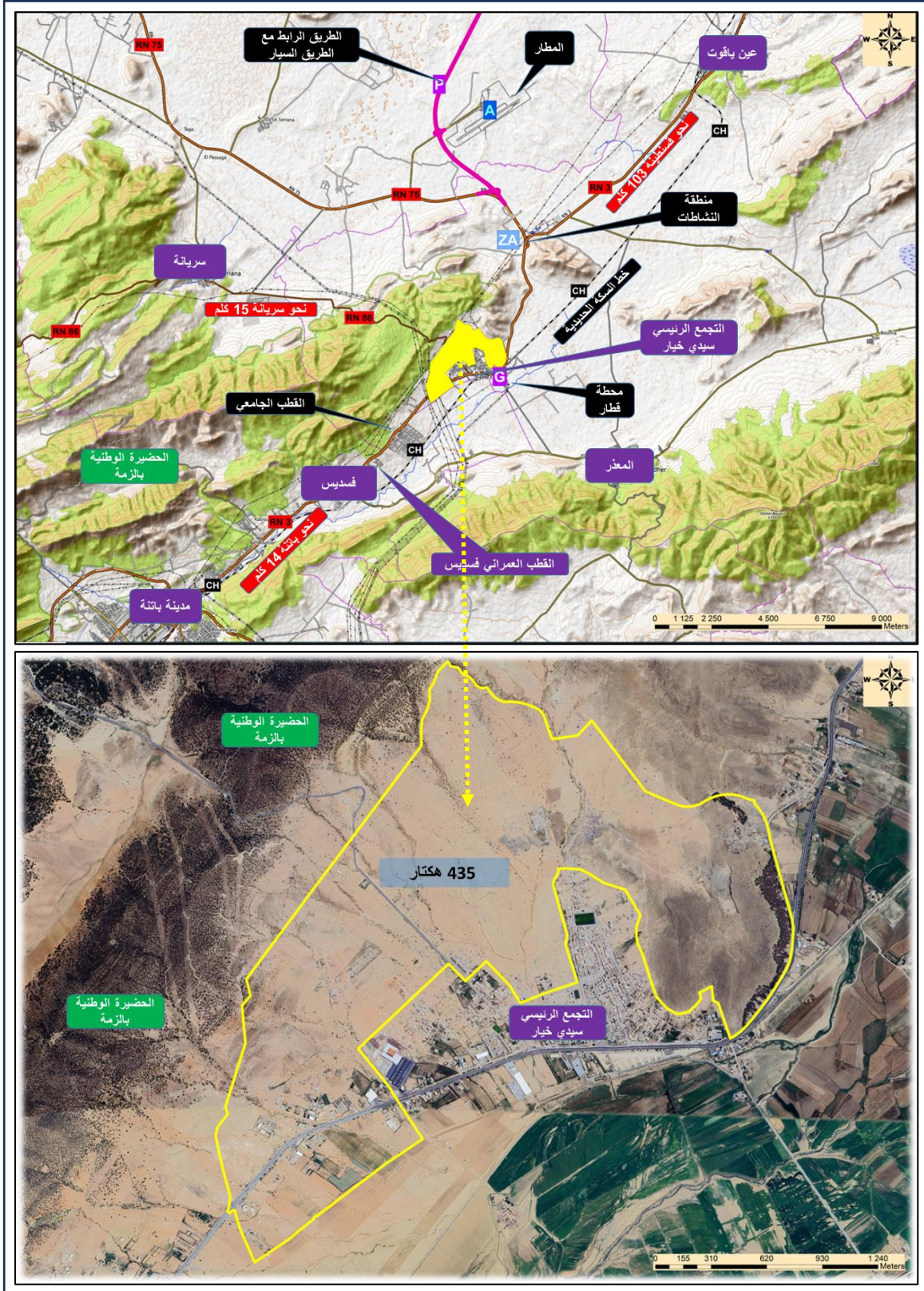
### متغيرات جديدة تدعو لأدوات جيل ثالث:

فرغم الركود العمراني الذي تشهده المدينة مقابل نشاط الأقطاب الحضرية إلا أن هذه المرحلة عرفت موجة أخرى من المراجعة شملت مخططات شغل الأراضي كما تم توضيحه في (الجدول رقم 2.3) أعلاه، هذه الموجة تبنتها بلدية باتنة لأول مرة، فمن المؤلف أن مديرية التعمير والهندسة المعمارية والبناء هي الفاعل الرئيسي والممول لهذه النوعية من الدراسات باعتبارها مشاريع قطاعية مركزية، لتنتقل إلى دراسات محلية وهذا ما نص عليه القانون 29/90 المذكور سابقاً أساساً، لتصبح مهمة المجلس الشعبي البلدي ليس فقط المشاركة في الدراسة ومراقبة تطبيقها وإصدار القرارات الإدارية المصاحبة للدراسات التقنية، بل تعداه لتكون المحرك الرئيسي لهذه الآليات لتقوم البلدية بدورها المحدد قانونياً في المتابعة التقنية والإدارية لآليات التنظيم المحلي .

وبالمقابل تم الإعلان عن دراسة 14 مخطط شغل أراضي مندرجة ضمن مراجعة المخطط التوجيهي لتجمع باتنة تغطي النطاقات التوسعية المقترحة بمدينة باتنة تحت رعاية مديرية التعمير (البرامج المركزية) وبتنفيذ مكتب الدراسات والإنجازات في التعمير URBA BATNA (الراعي الرسمي للدراسات العمرانية للولاية)، هذه الدراسات ستكون محور دراسة تقييمية شاملة ومفصلة لمدى جدواها في الفصل الرابع.

لتختم هذه المرحلة بحدثين هامين:

- عودة الخطاب السياسي الصارم والاستعجالي والغير مخطط له وغير مدرج ضمن استراتيجية التهيئة الفوقية باقتراح قطب عمراني جديد ببلدية جرمة الريفية على مساحة تقدر بـ 435 هكتار (انجاز أكثر من 18500 وحدة سكنية)، تعود ملكيتها للدولة ذات استخدام فلاحي، وعلى طول الطريق الوطني رقم 03 كالعادة والذي يستحق أن يطلق عليه رواق الزحف العمراني وما سينجر عنه من ضغط كبير على أداء خدمة محوره الطرقي، لي طرح التساؤل التالي ما مصير التوسعات الجديدة الكبيرة مساحياً والتي ستترك للفراغ أو للفوضى؟
- الإعلان عن مراجعة ثانية للمخطط التوجيهي للتهيئة التعمير لتجمع بلديات باتنة، واد الشعبة، فسديس، جرمة، عيون العصافير، تازولت لتستثنى بلدية سريانة من التجمع، فأجال المخطط السابق لم تنتهي بعد (إلى غاية سنة 2030)، ولم يطرأ أي متغير لحدوث المراجعة حسب القانون المعمول به، ليتكرر السيناريو مرة أخرى من أجل إضفاء الشرعية لقطب جرمة.



شكل رقم 26.3: موقع القطب الحضري المقترح ببلدية جرمة  
المصدر: مكتب الدراسات والإنجازات في التعمير باتنة، 2024

## خلاصة الفصل:

كان هذا الفصل بمثابة قراءة عميقة في ثنائية المدينة/التوسع والمدينة/المخطط، فمدينة باتنة العسكرية النشأة، الحديثة العمران شهدت العديد من المتغيرات في فترات نموها خاصة بعد الاستقلال والذي كان لها أثر كبير في الاختيارات العمرانية المختلفة والمتعاقبة ما أوجد تنافس واضح بين الرغبة القوية للدولة في نشر التنظيم وغلبة الرغبة الفردية اللانظامية في تلبية ما يجب أن توفره المدينة لسكانها في شكل أحياء فوضوية تغزو نسيج المدينة.

فمناهات التخطيط المتتالية تعيد الاخطاء من جديد في عمليات إعادة التخطيط، فمبدأ المدينة تتوسع للتوسع أصبح القاعدة الراسخة للامتداد في الفراغ بلا قيد ولا شرط بعد محاولات التحكم في الامتداد العفوي التي باءت بالفشل الذريع أمام قوة الملكية العقارية الخاصة، لتدخل المدينة من جديد في حلقة البحث عن توسع، الذي شهد تضخيم كبير لإشكاليته التي طرحتها آليات التعمير على مستواه وقامت بحلها في شكل تقنين أقطاب حضرية خارجة عن النظام العام للمدينة.

ليتطور مفهوم الأزمة بمدينة باتنة من أزمة داخل مدينة، إلى أزمة مدينة، إلى أزمة خارج المدينة، كل هذا بتوجيه ضمني لأدوات التعمير ذات التوجه الاستهلاكي للعقار الفلاحي الأصل وتحويله إلى حضري بشكل مبالغ فيه لا يتماشى مع وتيرة التعمير المتباطئة، إضافة إلى الخطاب السياسي القوي الذي يدعو بشكل حتمي ومستمر إلى انشاء اقطاب حضرية ومراجعة آليات التعمير المحلي لاحتواء اخطاءها لا لمعالجتها أو تخطيطها.

فخلال ثلاثون سنة الأخيرة عرفت المدينة تعاقب ثلاث أجيال من أدوات التهيئة والتعمير والتي من المفروض ان تكون اجل كل منها 30 سنة، كلها بفكر توسعي يروج للمدينة الكبيرة الممتدة خارج نطاقها البلدي، ولكن هي في الواقع تقنين لمخطط غير مخطط له.

الفصل الثالث: مدينة باتنة: سكن وسكان

"علاقة الكم والكيف"

## 4- الفصل الثالث: مدينة باتنة: سكن وسكان "علاقة الكم والكيف"

## المقدمة:

يعد هذا الفصل فصلا تكميليا مدعما للفصل السابق بلغة رقمية إحصائية توضح تفاعل ثنائية السكن والسكان بالمدينة، هذه الثنائية المترابطة منذ الازل والتي شكلت وتشكل عمق إشكالية المدن الجزائرية عامة ومدينة باتنة خاصة، فتراكم السياسات وآليات التنظيم والتخطيط المتوالية المشروحة سالفا أثرت بشكل ملحوظ على المتغيرات السكانية والسكنية من خلال طريقة التعامل مع الاحتياجات المطلوبة والمرغوبة، فالبحث الأساسي بالنسبة لنا في هذا الفصل ليس العدد والمقدار بل التوزيع السكاني والسكني داخل مجال المدينة باعتبار البعد الزمني المتصاعد، في محاولة لفهم مجال الحركة السكانية، ومدى تأثير الوظيفة السكنية المخططة ولا مخططة على هذه الحركة.

ولدراسة هذا الفصل بما يتناسب وخصوصيته اختارنا العمل بمبدأ الداء الدواء من خلال اعتماد آليات التعمير المعنية بالنقد في التحليل الكمي والنوعي للمعطيات الإحصائية للمدينة، بمعنى اعتبار حدود مخططات شغل الأراضي المقترحة من طرف مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لتجمع باتنة كحدود مرجعية قانونية عمرانية لتقسيم المدينة لنتمكن من فهم ديناميكية النمو السكاني والسكني داخلها تزامنا مع ديناميكية التخطيط لكليتها، الشيء الذي ستوضحه العناصر المتناولة التالية:

## 4-1- النمو الديموغرافي:

مدينة باتنة مركز الولاية والدائرة، كانت ولا زالت نقطة استقطاب وتركز للسكان للوظائف التي تقدمها ضمن اقليمها ولاستراتيجية موقعها، فمعرفة ديناميكية هذا التركيز عبر الزمن يسمح بشرح العديد من الأسباب والظواهر العمرانية داخل المدينة وخارجها، وعليه سنتطرق للتطور المرحلي لسكان مدينة باتنة باعتماد الإحصاءات العامة للسكن والسكان لسنوات 1966-1977-1998-2008-2022.

## جدول رقم 1.4: النمو الديموغرافي لمدينة باتنة من 1954 الى 2022

المصدر: من انجاز الباحثة بالاعتماد على معطيات الإحصاء العام للسكن والسكان لسنوات 1966-1977-1987-1998-2008-2022

السنوات	1954	1966	1977	1987	1998	2008	2022
عدد السكان (نسمة)	22400	55751	102756	181601	246800	289504	381934 <sup>1</sup>
معدل النمو	7.89	5.80	5.80	5.80	2.77	1.76	1.9

من خلال الجدول أعلاه نلاحظ نمو سكاني متسارع للمدينة في الفترة الممتدة من 1966 الى غاية 1998 اين تضاعف عدد سكان المدينة بمقدار يصل الى 4 مرات خلال 30 سنة، نظرا للعوامل السياسية والاقتصادية التي كانت تشهدها البلاد عامة والمدينة خاصة اثر مشاريع البرامج التنموية والاجتماعية التي استفادت منها (المنطقة الصناعية، المناطق السكنية الحضرية الجديدة) ما جعلها الوجهة الأولى المستقطبة لسكان اقليمها المجاورة (الهجرة الريفية) بهدف الاستفادة من مزايا المدينة، الشيء الذي اثر بشكل مباشر على قيمة الاستهلاك المجالي الكبيرة في هذه الفترة وطبيعة الإنتاج العمراني الغالب الفوضوي (ما تم التطرق اليه في الفصل الثاني).

لتأتي الفترة ما بين 1998 و2022 والتي شهدت نمو منخفضا أين تضاعف عدد السكان تقريبا بمقدار مرة واحدة خلال 24 سنة، هذا الانخفاض الواضح في النمو السكاني يطرح العديد من التفسيرات المجالية أقربها وأصحها هو ان المدينة أصبحت لا توفر لسكانها وبالسرعة المطلوبة وبالإمكانات الفردية المادية للمواطن مطلبهم المنشود توفير مسكن للإقامة بالمدينة، ومع سياسة الأقطاب الحضرية الموجهة للسكن بالبلديات المجاورة (قطب حملة 3 والقطب فسديس) حدث نوع من التفريغ السكاني لأحياء المدينة الى خارجها، وفي قراءة أخرى يمكن القول أن الإقامة بالمدينة أصبحت لا تلبي ما يتمناه بعض ساكنيها

<sup>1</sup> : عدد السكان يشمل عدد سكان التجمع الثانوي عرعار لاعتباره مجاليا وحسب أدوات التهيئة والتعمير مندرج ضمن المحيط العمراني للمدينة.

من رفاه الحياة الحضرية، وفي قراءة ثالثة أن الإقامة بالمدينة أصبحت مكلفة (سعر العقار والايجار مرتفع) ما جعل المتردد عليها يختار الإقامة بالمناطق القريبة منها (هجر عقار المدينة).

#### 4-2 - الحظيرة السكنية:

أول ما يتبادر في الذهن عند تناول هذا العنصر هي الازمة السكنية، الازمة الأبدية الازلية، فالوظيفة السكنية دائما ما تتال حصة الأسد من المجالات الحضرية في مدننا الجزائرية، ولاتزال مهمة توفير/الحصول على مسكن قضية شائكة لم يعرف لها حل ليومنا هذا، فالبرغم من البرامج السكنية الضخمة الموجهة لحلها الا انه بالمقابل تنتشر ثقافة البناء الفوضوي الموازي بوتيرة تفوق بكثير سرعة الطوعي دون القدرة لا على التحكم ولا على التنظيم، مقارنة يطول شرحها والبحث فيها غير أننا سنتطرق لها في بحثنا هذا في ثنائية السكن والسكان بالاكتهاء باللغة الرقمية لتفسير بعض ظواهر الفعل الحضري بالمجال الباتني.

#### جدول رقم 2.4: الحظيرة السكنية من 1998 الى 2022

المصدر: من انجاز الباحثة بالاعتماد على معطيات الإحصاء العام للسكن والسكان لسنوات 1998-2008-2022

السنوات	1998	2008	2022 <sup>1</sup>
مجموع عدد المساكن (مسكن)	43600	64057	101491
عدد المساكن المشغولة(مسكن)	28011	46437	79730
نسبة المساكن الغير مشغولة من اجمالي المساكن%	35	25	21
معدل اشغال المسكن TOL الخام (فرد/مسكن)	6	5	4
معدل اشغال المسكن TOL الصافي(فرد/مسكن)	8	6	5
العجز السكني الخام	/	/	/

المعطيات المقدمة في (الجدول رقم 1.4) تقدم تفسيراً منطقياً للفعل الحضري بالمدينة، حيث نلاحظ زيادة معتبرة في عدد المساكن في الفترة ما بين 2008 و2022 تقدر ب 37434 وحدة سكنية مقارنة بالفترة التي سبقتها (1998-2008) بمقدار 20457 وحدة سكنية نظراً للبرامج السكنية الضخمة التي احتوتها الأقطاب الحضرية السكنية الجديدة (حملة 1 و2 و3).

<sup>1</sup> : عدد المساكن يشمل عدد الوحدات السكنية بالتجمع الثانوي عرعار لاعتباره مجالياً وحسب أدوات التهيئة والتعمير مندرج ضمن المحيط العمراني للمدينة.

اما الملفت للنظر هو مؤشرين الأول نسبة المساكن غير المشغولة وقيمة العجز السكني، أين نلاحظ أن نسبة المساكن غير المشغولة تقارب الربع من مجموع المساكن مع ارتفاع معدل اشغال المسكن الصافي (بحساب عدد المساكن المشغولة فقط) في كل فترة مقارنة بالمعدلات المعيارية والتي تتوافق من جهة أخرى مع معدل اشغال المسكن الخام (بحساب عدد المساكن الإجمالي)، بالمقابل نجد قيمة العجز السكني معدومة، أي ان خطاب التهويل والترويع بوجود عجز سكني غير دقيق يستدعي إعادة نظر، وما ترتب عنه من إنجاز أعداد ضخمة من السكنات لاحتواء السكان واستهلاك عقاري كبير لا يعكس حقيقة الأرقام المطروحة، هل العجز يقاس بعدد طلبات السكن (طلب وعرض) أو بعدد السكان الموجود والمتوقع (المخطط)؟ ما تعريف المساكن غير المشغولة هل هي مساكن لم تسلم بعد (في حالة السكن الجماعي بالأقطاب)، هشة غير صالحة للسكن، مهجورة، فائض سكني أو استثمار عقاري يدخل حيز الربح الفردي. الإشكالية الان أصبحت إشكالية تخطيط وتسيير، رؤية جديدة للفعل الحضري بالأرقام ومصداقيتها، فالنتيجة التي وصلنا اليها في الفصل الثاني بأنه هناك تضخيم تخطيطي للوضعية العمرانية بالمدينة تدعمه وبقوة الوضعية الحالية، فالانخفاض الواضح لمعدل النمو قابله زيادة معتبرة لعدد المساكن بتوجيه مخطط حسب آليات التهيئة والتعمير، كل هذا على حساب حضرية المدينة والأراضي الزراعية المحيطة، فهل مبدأ الاستقطاب والهيمنة الوظيفية المطروح في توجهات المخططات الفوقية (SRAT.PAW) سيتحقق بهيمنة الوظيفة السكنية؟

ولزيادة فهم هذه المقاربة سنحاول دراسة طريقة التوزيع المجالي للسكان والسكن داخل المدينة،

والتطرق لنقاش جديد من الوجه الاخر للفعل الحضري.

## 4-3- التوزيع السكاني والسكني:

سنعتمد في تحليل التوزيع المجالي للسكان والسكن على معطيات الإحصاء العام للسكن والسكان لسنوات 2008 و2022 لمحاولة فهم طريقة التوزيع السكاني والتركز السكاني وعلاقتها بالتوجيهات التخطيطية العامة (من المؤثر والمتأثر؟)، بالاعتماد على تقسيم المدينة حسب حدود مخططات شغل الأراضي المقترحة في مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لتجمع باتنة وهذا لكونها ذات مرجعية تخطيطية وقانونية، إضافة الى أنها تشمل جميع أحياء المدينة، أين قمنا بتصنيفها الى اربع فئات (مختلفة عن التصنيف المقدم في الفصل الثاني) حسب ما تقضيه الدراسة التحليلية بهذا الفصل والفصل القادم:

- **الفئة الأولى:** تضم مخططات شغل الأراضي القديمة والتي تم مراجعتها، عددها 10 مبرمجة كلها للمدى القريب والمتوسط (الجدول رقم 3.4) وتشمل الاحياء التالية: حملة، أولاد بشينة وبوخريص، المحول الجنوبي، طريق تازولت، برك فوراج، مركز المدينة، المحول الشمالي (حي المنشار)، التجمع الثانوي عرعار، كلها أنسجة مبنية الا بعض الجيوب الشاغرة في كل من حي برك فوراج (رقم 06 و10) والمحول الجنوبي (02 و03)، تبلغ مساحتها الاجمالية 1366,76هـ، كلها تعتبر أحياء تقع في أطراف المدينة مبرمجة لتوسعها باستثناء مركز المدينة ، أنسجتها المبنية المقدر مساحتها بـ 682,1 هـ بنسبة 50 % من المساحة الاجمالية يطغو عليها السكن الفردي ذو الطابع الفوضوي ماعدا رقم UB11 (حي المنشار) الذي يتميز نسيجه بالبناء الطوعي المنظم (السكن الجماعي والنصف الجماعي والفردي نمط فيلا).
- **الفئة الثانية:** تضم مخططات شغل الأراضي المقترحة في دراسة مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والتي تم دراستها مؤخرا (ابتداء من سنة 2016 الى 2022) والتي يبلغ عددها 14 مخطط (الجدول رقم 4.4)، تشمل الاحياء التالية: كشيدة، طريق حملة، الواد الأزرق<sup>1</sup> (Ravin Bleu) كتوسع للمدينة في الجهة الغربية منها (جهة الأقطاب الحضرية) بعدد 13 مخطط، ومخطط واحد بالجهة الشرقية بحي برك فوراج (رقم 38) الذي يضم البرامج السكنية الطوعية للدولة (LPA, LPP, AADL2)، تبلغ اجمالي مساحتها 1078,11 هـ، منها 124,01 هـ مساحة مبنية أي مايعادل 12% منها اطار مبني متواجد بالجهة الغربية بأحياء طريق حملة (POS26)

<sup>1</sup> : اعتمدنا التسميات المتعارف عليها للأحياء.

(POS31, POS36) وبالجبهة الشرقية ببارك فوج (POS38)، أما باقي المساحات فهي مساحات شاغرة موجهة للتوسع (المدى القريب، المتوسط والبعيد).

• **الفئة الثالثة:** تضم مخططات شغل الأراضي المقترحة في دراسة مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والتي لم يتم دراستها، يبلغ عددها 20 مخطط موزعة على كل أحياء المدينة الموجودة (الجدول رقم 5.4) والمكونة للإطار المبني للمدينة ماعدا نطاقات التوسع المستقبلية بالجبهة الشرقية ببارك فوج وطريق تازولت (POS 43, POS44, POS45)، وأيضا بالجبهة الغربية كشيدة وعلى طول المحول الشمالي اتجاه حي عرعار (POS30, POS37)، تبلغ مساحة المخططات المكونة لهذه الفئة 1900,21هـ، تشغل المساحة المبنية منها 1572,46هـ أي نسبة 82 % من المساحة الاجمالية.

• **الفئة الرابعة:** تضم مخططات الأقطاب الحضرية لحملة 1،2 و3، تقع جنوب غرب المدينة وتتربع على مساحة اجمالية تقدر بـ 420.48 هـ، الجزء الأكبر من مساحة حملة 3 يتواجد بالإقليم البلدي لواد الشعبة.

يجب التنويه أن هناك مخططات شغل الأراضي شاغرة تماما خالية من السكان والمسكن، ارتأينا ادراجها لتوضيح الشكل العام للمحيط العمراني للمدينة من جهة ومن جهة أخرى لتسليط الضوء على البعد الزمني للتخطيط والواقع المجالي.

جدول رقم 3.4: الفئة الأولى: مخططات شغل الأراضي المراجعة

الكثافة السكنية م/هـ		الكثافة السكانية ن/هـ		الزيادة السكانية (م)	الزيادة السكانية (ن)	عدد المساكن (م)		عدد السكان (ن)		المدى	المساحة (هـ)	الموقع	رقم المخطط
2022	2008	2022	2008			2022	2008	2022	2008				
30,36	20,06	123,48	71,80	2871	14398	8459	5588	34402	20004	القريب والمتوسط	278,6	حملة، أولاد بشينة، بوخريص	01
14,37	4,45	39,12	13,27	1918	4997	2778	860	7562	2565		193,3	المحول الجنوبي	02
3,10	0,00	11,92	0,00	185	711	185	0	711	0		59,66		03
36,26	16,48	135,90	59,71	3304	12725	6056	2752	22697	9972		167,01	طريق تازولت	04
41,33	37,01	193,01	110,43	332	6342	3174	2842	14823	8481		76,8	بارك فوراج	05
12,45	11,47	76,95	32,97	103	4610	1305	1202	8066	3456		104,82		06
9,38	0	23,48	0	1725	4319	1725	0	4319	00		183,91		10
17,40	17,25	73,62	65,28	25	1345	2805	2780	11868	10523		161,2	مركز المدينة	08
33,39	0	15,73	0	2609	1229	2609	0	1229	00		78,14	المحول الشمالي	UB11
8,70	4,45	28,25	15,90	269	782	551	282	1789	1007		63,32	التجمع الثانوي عرعار	UA11

المصدر: من انجاز الباحثة بالاعتماد على معطيات الإحصاء العام للسكن والسكان لسنوات 2008-2022، ومخططات شغل الأراضي المذكورة

## جدول رقم 4.4: الفئة الثانية: مخططات شغل الأراضي المدروسة

المصدر: من انجاز الباحثة بالاعتماد على معطيات الإحصاء العام للسكن والسكان لسنوات 2008-2022، ومخططات شغل الأراضي المذكورة

الكثافة السكنية م/هـ		الكثافة السكانية ن/هـ		الزيادة السكنية (م)	الزيادة السكانية (ن)	عدد المساكن (م)		عدد السكان (ن)		المدى	المساحة (هـ)	الموقع	رقم المخطط
2022	2008	2022	2008			2022	2008	2022	2008				
9,87	0,22	32,59	0,00	861	2910	881	20	2910	0	القريب والمتوسط	89,29	الواد الأزرق	26
1,10	0,00	1,88	0,00	70	120	70	0	120	0		63,83	كشيدة	27
20,94	0,00	57,56	0,00	935	2570	935	0	2570	0		44,65		29
13,36	0,00	48,57	0,00	1360	4946	1360	0	4946	0		101,83	طريق حملة	31
0,00	0,00	0,00	0,00	0	0	0	0	0	0		44,63		32
0,00	0,00	0,00	0,00	0	0	0	0	0	0		65,32		33
0,00	0,00	0,00	0,00	0	0	0	0	0	0		82,26		34
0,00	0,00	0,00	0,00	0	0	0	0	0	0		89,53		35
4,64	0,00	5,47	0,00	390	460	390	0	460	0		84,11		36
60,58	0,00	26,51	0,00	2920	1278	2920	0	1278	0		48,2	مباركية بارك فوراج	38
0,00	0,00	0,00	0,00	0	0	0	0	0	0	البعيد	48,79	طريق حملة	39
0,00	0,00	0,00	0,00	0	0	0	0	0	0	البعيد	180,85		40
0,00	0,00	0,00	0,00	0	0	0	0	0	0	البعيد	57,37		41
0,00	0,00	0,00	0,00	0	0	0	0	0	0	البعيد	77,45		42

جدول رقم 5.4: الفئة الثالثة: مخططات شغل الأراضي غير مدروسة  
المصدر: من انجاز الباحثة بالاعتماد على معطيات الإحصاء العام للسكن والسكان لسنوات 2008-2022

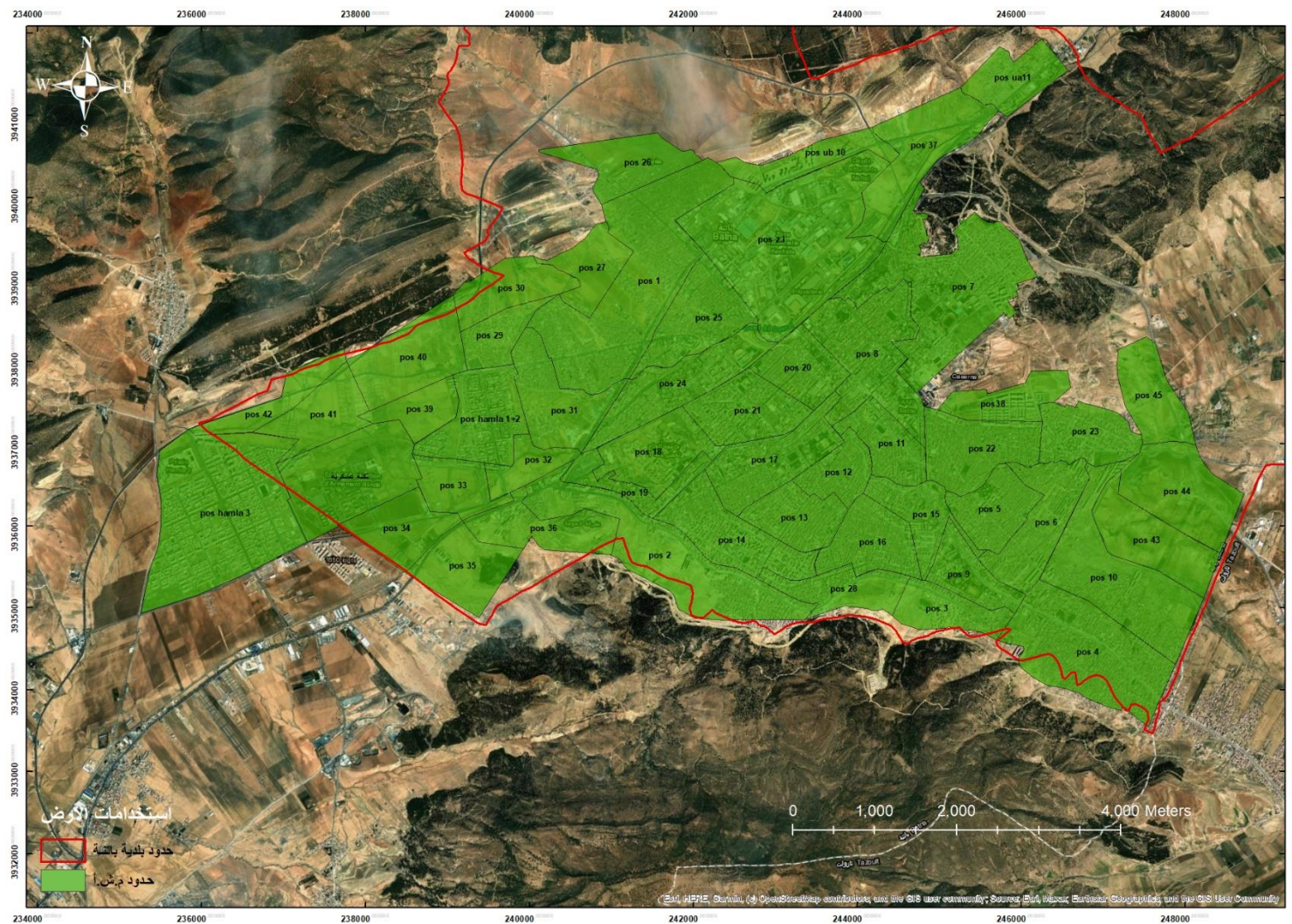
الكثافة السكنية م/هـ		الكثافة السكانية ن/هـ		الزيادة السكانية (م)	الزيادة السكانية (ن)	عدد المساكن (م)		عدد السكان (ن)		المدى	المساحة (هـ)	الموقع	رقم المخطط
2022	2008	2022	2008			2022	2008	2022	2008				
23,44	21,85	89,06	67,66	400	5372	5884	5484	22355	16983	القريب والمتوسط	251	عدل بوزوران	7
14,44	9,17	49,42	36,75	302	726	828	526	2833	2107		57,33	المستشفى	9
44,04	40,41	154,67	130,31	301	2020	3651	3350	12824	10804		82,91	الزمامة	11
40,03	32,53	270,27	191,42	376	3951	2006	1630	13543	9592		50,11	الشهداء	12
49,17	42,44	282,63	275,04	459	518	3357	2898	19298	18780		68,28	كموني	13
41,90	40,24	177,23	176,27	176	102	4442	4266	18790	18688		106,02	ZHUNI	14
39,45	29,75	177,38	145,54	576	1890	2342	1766	10529	8639		59,36	بوعقال 1	15
75,01	58,42	366,71	182,08	1311	14586	5926	4615	28970	14384		79	بوعقال 2و3	16
24,55	23,34	128,27	127,09	120	116	2424	2304	12664	12548		98,73	البستان	17
1,37	0,73	1,92	0,44	57	132	122	65	171	39		89	الجامعة	18
20,63	10,04	61,00	23,56	463	1637	902	439	2667	1030		43,72	بوزغاية المجاهدين	19
39,53	33,20	183,39	171,39	417	790	2603	2186	12076	11286		65,85	سيتي شيخي	20
26,73	24,52	102,73	91,90	195	956	2360	2165	9070	8114		88,29	ZHUNII	21
46,62	45,13	230,42	217,22	149	1320	4662	4513	23042	21722		100	بارك فوراج	22
48,84	39,81	183,40	144,87	598	2552	3234	2636	12145	9593	66,22	بارك فوراج	23	
35,91	22,99	126,93	69,46	1292	5747	3591	2299	12693	6946	100	الرياض ZHUNI	24	

46,35	39,61	199,31	185,05	674	1426	4635	3961	19931	18505		100	كشيدة	25
54,47	27,73	71,56	15,49	1782	3737	3630	1848	4769	1032		66,64	تامشيط	28
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		58,11	كشيدة	30
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		24,41	نحو عرعار	37
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	البعيد	79,12	طريق تازولت وبارك فوراج	43
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		89,92		44
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		76,19		45

## جدول رقم 6.4: الفئة الرابعة: مخططات شغل الأراضي المتعلقة بالأقطاب الحضرية

المصدر: من انجاز الباحثة بالاعتماد على معطيات الإحصاء العام للسكن والسكان لسنوات 2008-2022

الكثافة السكنية م/هـ		الكثافة السكانية ن/هـ		الزيادة السكانية (م)	الزيادة السكانية (ن)	عدد المساكن (م)		عدد السكان (ن)		المدى	المساحة (هـ)	الموقع	رقم المخطط
2022	2008	2022	2008			2022	2008	2022	2008				
171,46	7,55	171,46	0	4337	18175	5137	800	18175	0		106	باتنة	حملة 1 و 2
17,93	0	17,93	0	3552	5639	3552	0	5639	0		54,63	باتنة	حملة 3
37,11	0	37,11	0	7230	11670	7230	0	11670	0		259,85	واد الشعبة	



شكل رقم 1.4: حدود مخططات شغل الأراضي

المصدر: من انجاز الباحثة باعتماد مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لمجمع باتنة الملف النهائي سنة 2018

## 4-3-1- التركيز:

يعبر التركيز عن علاقة السكان بالمجال في الزمن وحركتهم داخله. وتبعاً للأشكال أدناه نميز تركيز سكاني واضح بالمخططات التالية: 01، 04، 05، 07، 11، 12، 13، 14، 15، 16، 17، 20، 21، 22، 23، 24، 25، الأقطاب الحضرية 1، 2 و 3. وهي في مجملها تمثل أحياء الفئة الثانية (الجدول رقم 5.4)، أحياء المدينة القديمة النشأة، غير أن وتيرة هذا التركيز كانت بقيمة متزايدة بين الفترتين في المخطط رقم 01، 04، 16 وهي أكبر الأحياء السكنية الفوضوية الشعبية بالمدينة، وأيضاً بالأقطاب الحضرية.

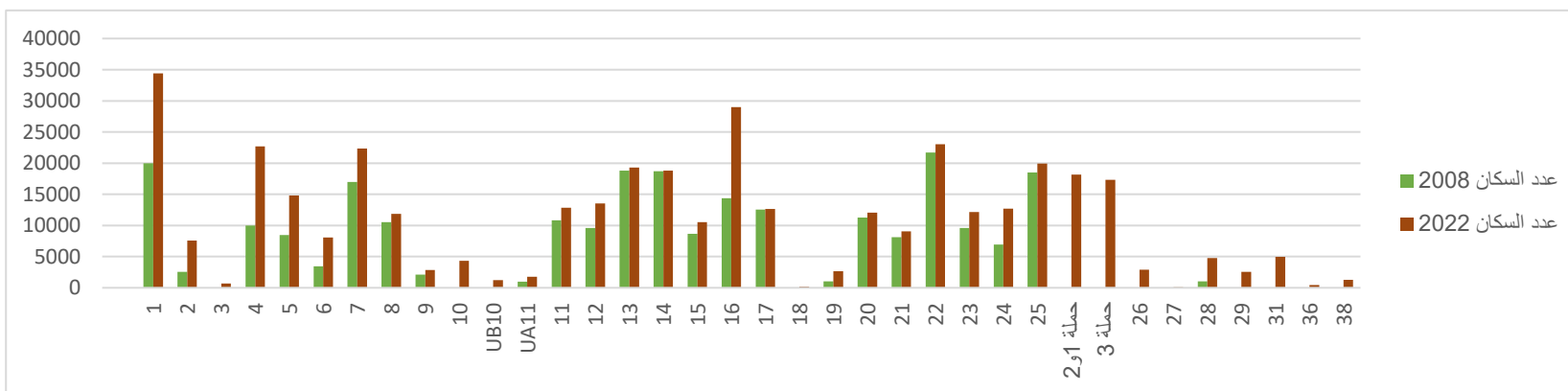
في حين باقى المخططات تشهد تركيزاً ضعيفاً باعتبارها أحياء حديثة التعمير تشكل التوسعات الجديدة للمدينة، الملاحظ أن معظمها كان خال من السكان في إحصاء 2008 حال المخطط رقم 03، 10، UB10، 26، 29، 31، 36، 38، تتمثل في التوسعات الشرقية والغربية للمدينة (بارك فورايج وطريق حملة). أما عن مركز المدينة نلاحظ التركيز السكاني به متوسط إلى ضعيف مقارنة بالأحياء السابقة أما عن نمو عدد السكان به فهو شبه ثابت، ما يدل على وظيفة الخدماتية والتحول الملحوظ في طبيعة الاستخدامات على مستواه.

بالنسبة للتركيز السكني فهو مساير للتركيز السكاني المذكور سابقاً باستثناء بعض الأحياء التي لاحظنا فيها ما يلي:

لـ نمو سكاني لا يصحبه نمو سكني الشيء الذي يظهره جليا المخطط رقم 16 (حي بوعقال) أين وصل معدل الاشغال الصافي للسكن (TOL) ما بين 6 الى 7 فرد/المسكن<sup>1</sup>، وأيضاً رقم 05، 06، 07، 11، 12 (أحياء الفئة الأولى والثانية) أما لعدم وجود مساحات شاغرة، أو لتوتيرة البناء المتباطئة.

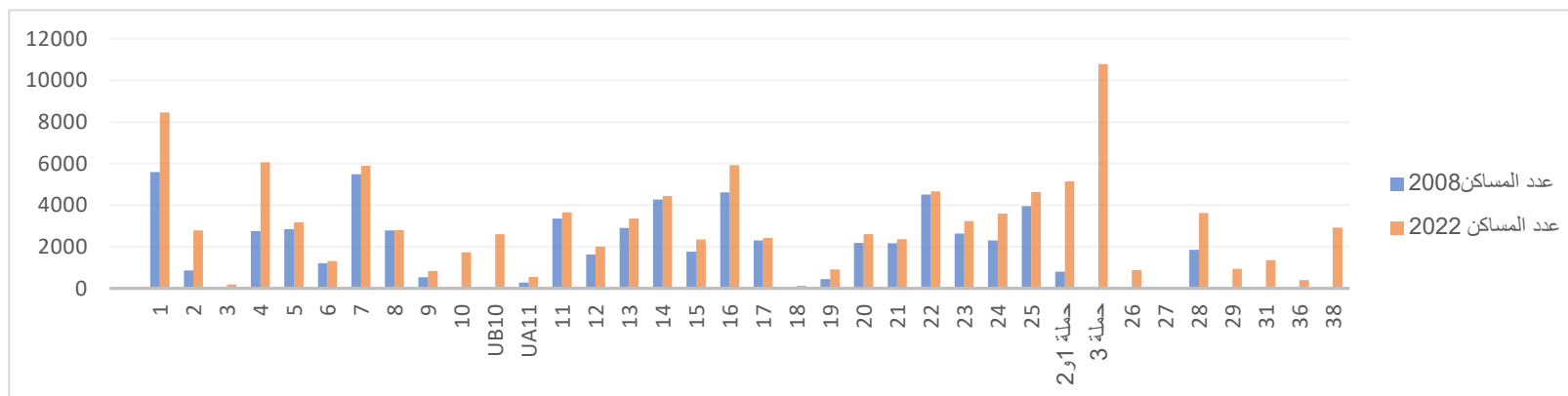
لـ وتيرة متزايدة لعدد المساكن لا تعكس الحجم السكاني الضئيل كما هو الحال في المخطط رقم: 38 (بارك فورايج)، UB10، 28 وهي مخططات تم توجيه أراضيها لاستقبال مشاريع السكن الجماعي سواء العمومي أو الخاص، ويفسر حجم السكان بها لعدم اشغالها أو عدم تسليمها لأصحابها<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> : تحقيق ميداني 2023.  
<sup>2</sup> : مديرية السكن لولاية باتنة 2023.



شكل رقم 2.4: عدد سكان مدينة باتنة ما بين 2008-2022

المصدر: من انجاز الباحثة



شكل رقم 3.4: عدد سكان مدينة باتنة ما بين 2008-2022

المصدر: من انجاز الباحثة

## 4-3-2 - الزيادة:

تعبّر الزيادة السكانية والسكنية عن زيادة هاته المؤشرات لمجال معين في زمن محدد، ووفقا للأشكال الموضحة أدناه نلاحظ أن الزيادة السكانية بمدينة باتنة تصنف حسب قيمتها الى:

✍ مرتفعة (18175-6343): تظهر في كل من الأقطاب الحضرية والمخططات رقم 01، 04، 16 كما تم توضيحه سابقا.

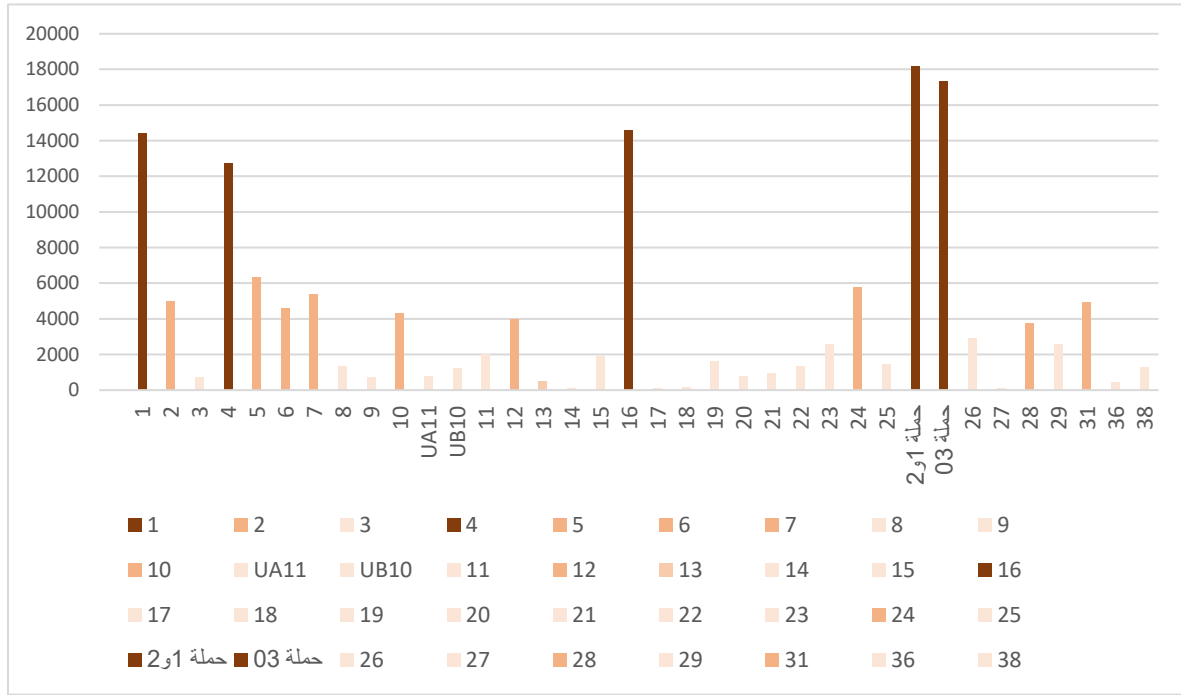
✍ متوسطة (2911-6342): وتظهر بالمخططات رقم 02، 05، 06، 07، 10، 12، 24، 31، وتشمل الاحياء المتواجدة بأطراف المدينة

✍ المنخفضة (0-2910): والتي تظهر بالمخططات 03، 08، 09، UA11، UB10، 11، 13، 14، 15، 17، 18، 19، 20، 21، 22، 23، 25، 26، 27، 28، 29، 36، 38

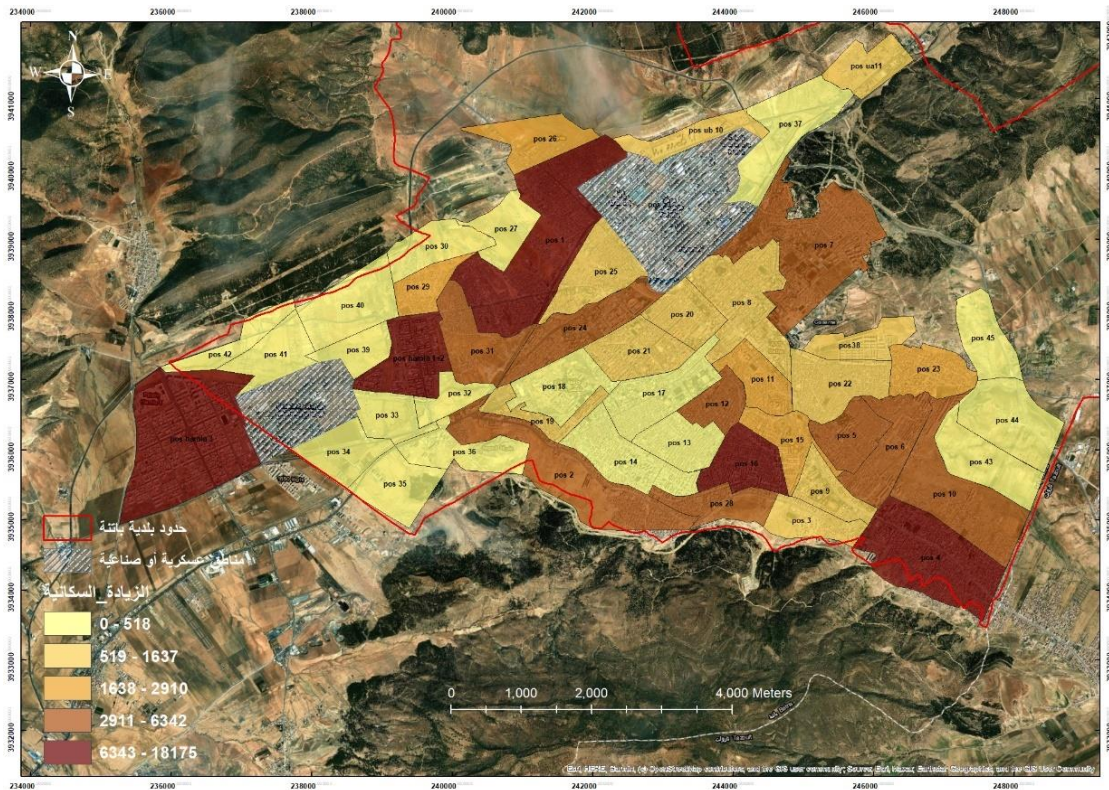
وهي تعكس بوضوح النمو السكاني المتباطئ الذي تم التطرق اليه سابقا، أين نميز ان جل المخططات تنتمي الى المجموعة الثالثة بزيادة سكانية منخفضة ما يعطينا قراءة مبدئية عن توجهات هذه المخططات ومدى تطبيقها خاصة في الاحياء المبرمجة للتوسع المستقبلي.

اما من حيث الزيادة السكنية فيمكن القول انها اقتصرت على الأقطاب خاصة القطب الحضري رقم 03 بزيادة سكنية معتبرة وصلت الى 26% من مجموعها، أين تحوي الأقطاب 1، 2 و 3 مجتمعة تقريبا 40% منها، أما المخططات التي تشهد زيادة سكنية لا سكانية (10، 38، UB10، 28) والتي تضم برامج السكن الجماعي الطوعية فهي تحوي 20% منها، أما مخططات الاحياء الشعبية الأكثر استقبالا للسكان (01، 04، 16) فهي تضم 16% منها فقط.

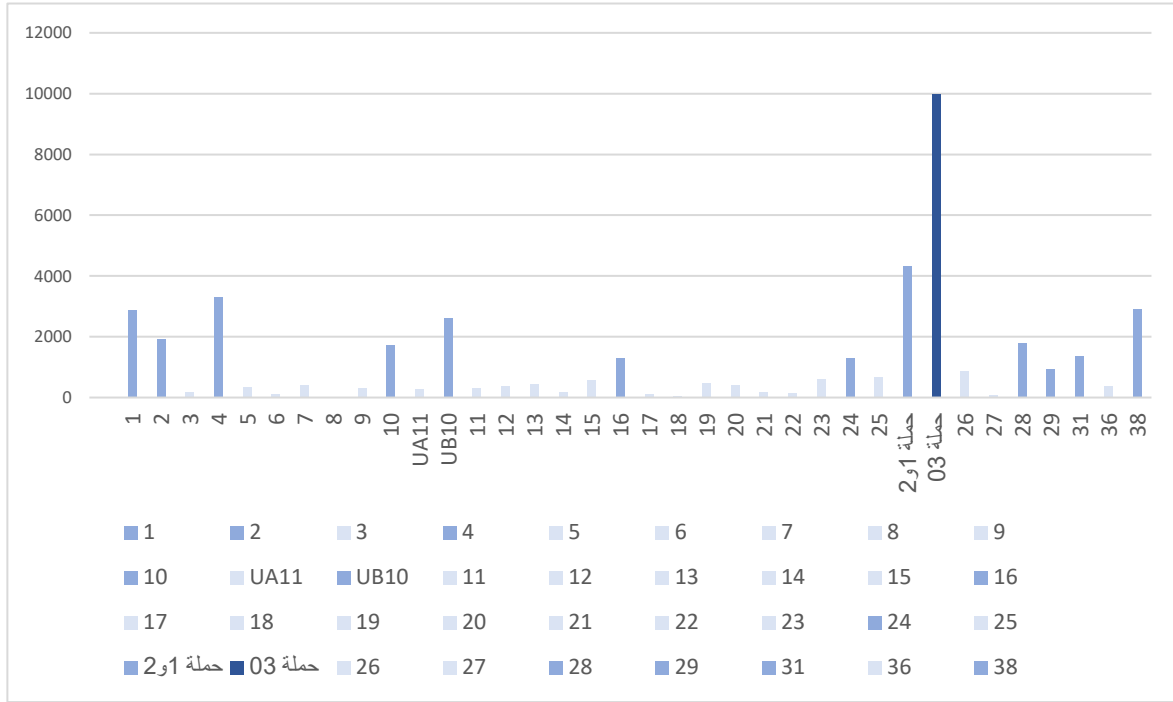
هذه النسب توضح الإنتاج السكني الضخم بالأقطاب مقارنة بباقي المخططات بين الفترتين 2008 و 2022، ليتمكن القول أن انتاج اهم وظيفة مجالية اقتصر على الأقطاب الحضرية الثلاث وهذا ما يؤكد الاستهلاك المساحي الضعيف في نفس هذه الفترة (تم التطرق اليه في الفصل الثاني)، هذا من جهة ومن جهة أخرى نميز دور التخطيط في توجيه استعمالات الأرض خاصة في الأراضي ملك الدولة، فرغم مساوئ الطريقة ولكن المبدأ يسجل علامة إيجابية في توجيه سياسة الإسكان بالمدينة (محاولة الانتقال من انتاج السكن العفوي الى المنظم)، و لكن يجب الحذر في عدم التمادي في هذا المبدأ خاصة بدون دراسات معمقة ومسبقة.



شكل رقم 4.4: الزيادة السكانية بمدينة باتنة ما بين 2008-2022  
المصدر: من انجاز الباحثة

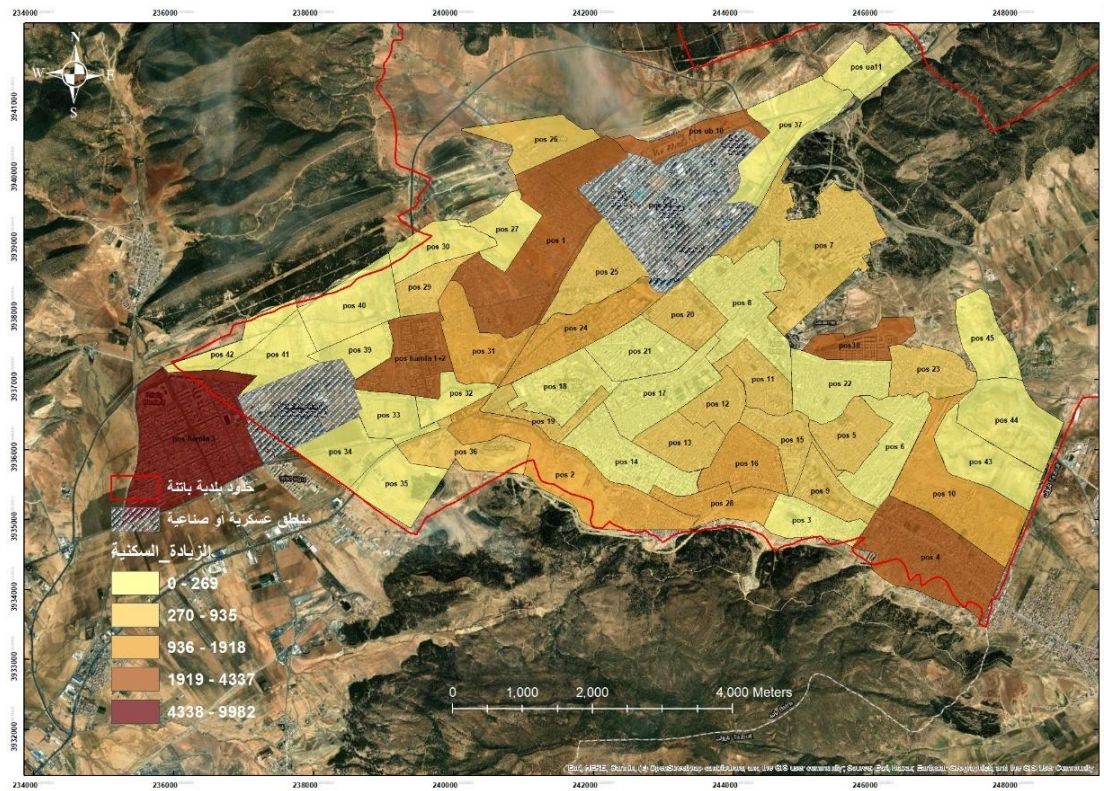


شكل رقم 5.4: مخطط يوضح الزيادة السكانية بمدينة باتنة ما بين 2008-2022  
المصدر: من انجاز الباحثة



شكل رقم 6.4: الزيادة السكنية بمدينة باتنة ما بين 2008-2022

المصدر: من انجاز الباحثة



شكل رقم 7.4: مخطط يوضح الزيادة السكنية بمدينة باتنة ما بين 2008-2022

المصدر: من انجاز الباحثة

## 4-3-3- الكثافة:

الكثافة تعني علاقة المؤشرات الديموغرافية والمجالية بالمساحة، وهنا تظهر مقارنة وقراءة أخرى لعلاقة العدد بالمساحة، اين نسجل بالنسبة للكثافة السكانية مايلى:

- نطاقات الكثافات المرتفعة (شكل رقم 11.4): وتظهر في المخططات 11، 12، 13، 14، 15، 20، 22، 23، 25 وهي تمثل الاحياء السكنية التقليدية والقديمة بالمدينة (الشهداء، كموني، سيتي شيخي، الزمالة، بوعقال، كشيدة، ZHUNII، ZHUNI) والتي تعتبر الحلقة الأولى والثانية لتوسع المدينة انطلاقا من المركز واولى الاحياء المستقبلية للسكان، إضافة الى القطب الحضري 1 و2 المستقطب للسكان حديثا.

وبمقارنة (الشكل رقم 10.4) و (شكل رقم 11.4) الذي يوضح تطور الكثافة السكانية بين التعدادين نميز تزايد ملحوظ في الكثافة بالمخططات 01، 05، 04، 16، 12، 24، وهي الأحياء التوسعية للمدينة في شكلها العفوي (طريق حملة، بوعقال، بارك فورايج، طريق تازولت).

- نطاقات الكثافات المتوسطة والمنخفضة: وتظهر في باقي المخططات التي تخص المناطق التوسعية الحديثة البناء في أطراف المدينة: 02، 03، 39، 31، 36، 38، 19، 18، 10، 26، 27، 18، UB10 وأيضا القطب حملة 3 نظرا لكبر مساحته.

أما عن الكثافة السكنية فلها علاقة وطيدة مع كثافة البناء، وهي في مجملها تتماشى مع سابقتها السكانية، أين نلاحظ ان نطاقات الكثافات العالية للأحياء السابقة الذكر تتميز بكثافة بناء مرتفعة، ونظرا لقلّة المساحات الشاغرة بها وتشعب انسجتها فان الزيادة السكنية بها بين الفترتين ضعيف كما هو الحال بالمناطق السكنية الحضرية الجديدة (رقم 14)، حيث تقتصر عمليات البناء بها على عمليات التجديد (الهدم وإعادة البناء). والملفت للانتباه شيئان اساسين أن:

- القطب الحضري حملة 3 لا يسجل كثافة سكانية عالية مقارنة بالقطب حملة 1 و2 رغم برنامج السكني الكبير، قد يرجع ذلك لمساحته الكبيرة من جهة ولعدم اكتمال اشغالها من جهة اخرى، أما بالنسبة للقطب حملة 1 و2 فالكثافة العالية كانت نتيجة عمليات التكثيف لصالح بناء وحدات سكنية جديدة على حساب المساحات الحرة المبرمجة (من أهم التجاوزات الشائعة).

- زيادة ملحوظة في كثافة البناء في المخططات 38، 28، UB10 التي لا تعكس الكثافة السكانية بها وهذا راجع في الأساس الى توطين برامج للسكن الجماعي بكثافة بناء مرتفعة مقارنة بالمساحة

السكنية الصافية حيث وصلت الى 120<sup>1</sup> مسكن /هكتار، خاصة بحي المنشار UB10 والمحول الجنوبي رقم 28. فالإشكالية أصبحت لا تتعلق فقط بتوجيه المساحات الشاغرة داخل المدينة لإنتاج مجالات سكنية شرعية ورفع الكثافة بالسكن الجماعي وإنما تحسين الحياة الحضرية الجماعية وتسييرها، وان لم يكن ذلك سنعيد تجربة المناطق السكنية الحضرية الجديدة بحلة حديثة ببناء سكنات الأرقام للإقامة (الكثافات العالية، غياب المرافق) من خلال تحليلنا للتوزيع المجالي لمؤشري السكن والسكان يمكن القول أن أدوات التهيئة والتعمير استطاعت أن توجه بطريقة ضمنية طريقة التوزيع المجالي للسكان من خلال سياسة الإسكان المتبعة بالأقطاب الحضرية والتي استهدفت مختلف الفئات الاجتماعية لتعدد الصيغ السكنية، فمن خلال التحقيق الميداني الذي قمنا به عن مكان الإقامة السابق لسكان الأقطاب الحضرية خلصنا الى النتائج التالية:

- 80% من سكانها من مدينة باتنة:

- 35% منهم قادمون من حي بوعقال (POS 15, POS16).

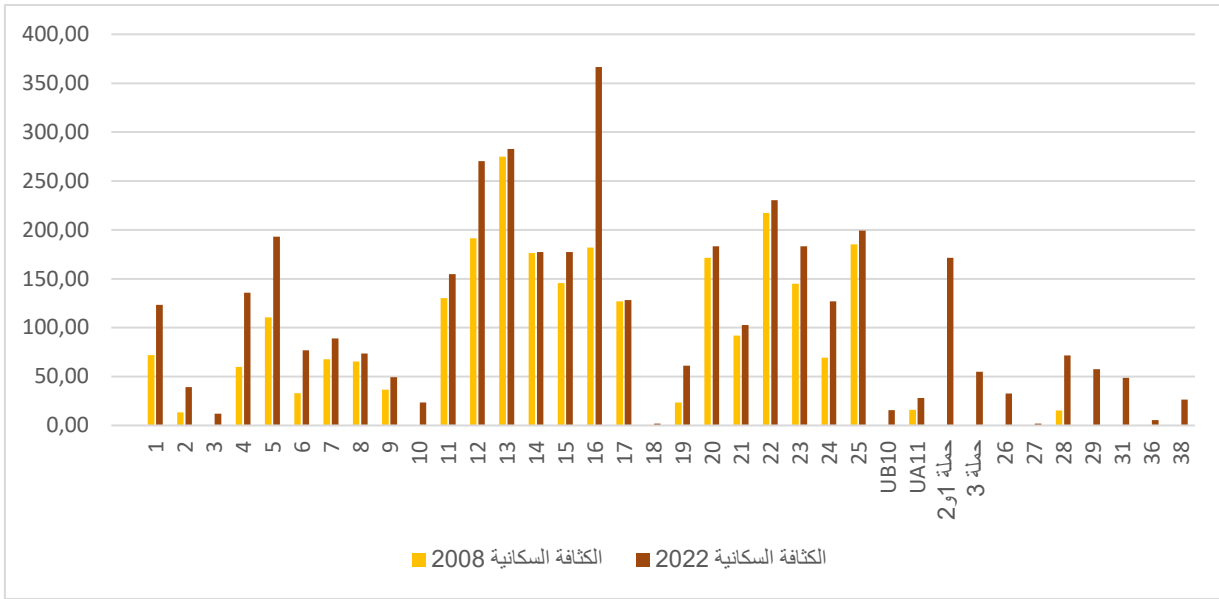
- 25% منهم من برك فوراج (POS 05).

- 20% منها من حي كشيده.

وهي تمثل أكبر الأحياء السكنية الفوضوية في مدينة باتنة، ما يعكس الزيادات السكانية والسكنية المنخفضة رغم الكثافات العالية، فهل هذه الطريقة تعد الأمثل في التقليل من فوضى السكن، أو ان الفوضى الاجتماعية (الآفات الاجتماعية السائدة في الأحياء الفوضوية) ستنتقل الى السكن المنظم الذي يعاني سوء تخطيط مسبق.

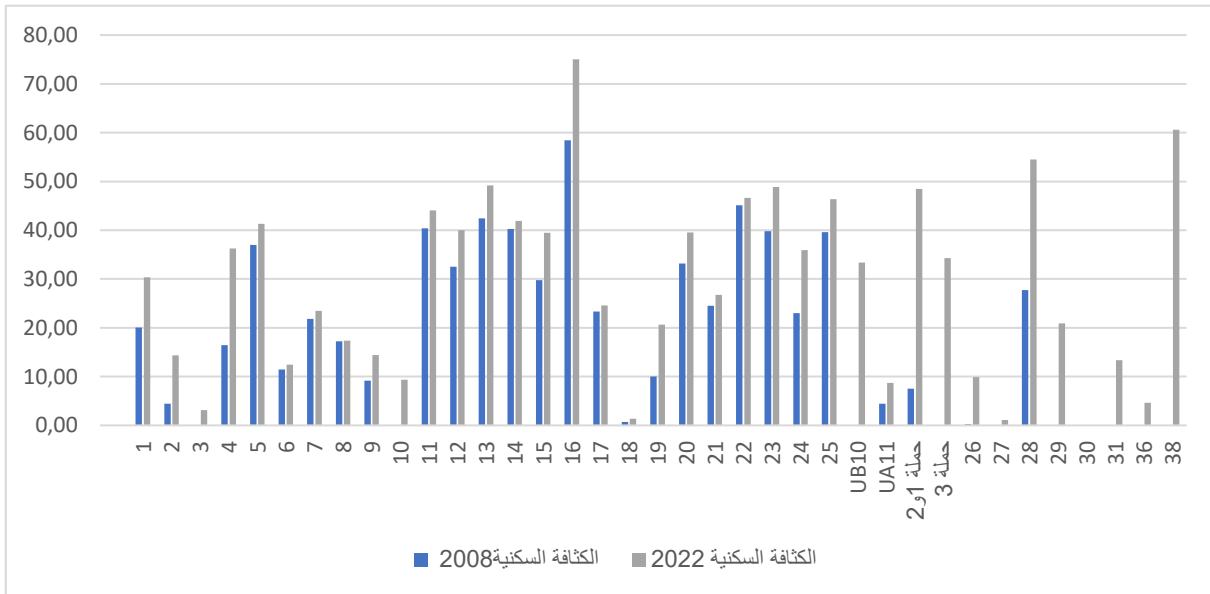
تعمير الجيوب الشاغرة ذات الملكية العمومية داخل المدينة تلخص في إنتاج سكن جماعي، كأن الدولة تحارب السكن الفوضوي بإنتاج منظم بنفس الوظيفة، هل المبدأ صحيح أولاً، أو بالأحرى مدروس أو لا؟ وهل هو الحل الأمثل أو لا؟

<sup>1</sup> : تحقيق ميداني سنة 2023.



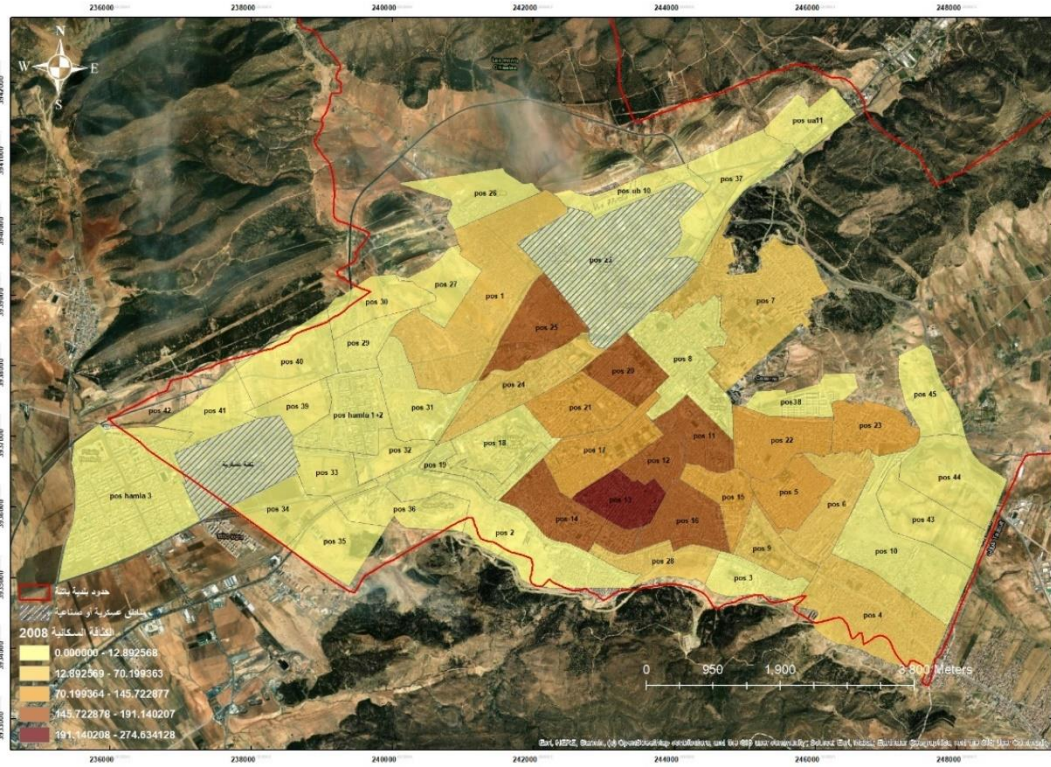
شكل رقم 8.4: الكثافة السكانية بمدينة باتنة لسنوات 2008 و2022

المصدر: من إنجاز الباحثة

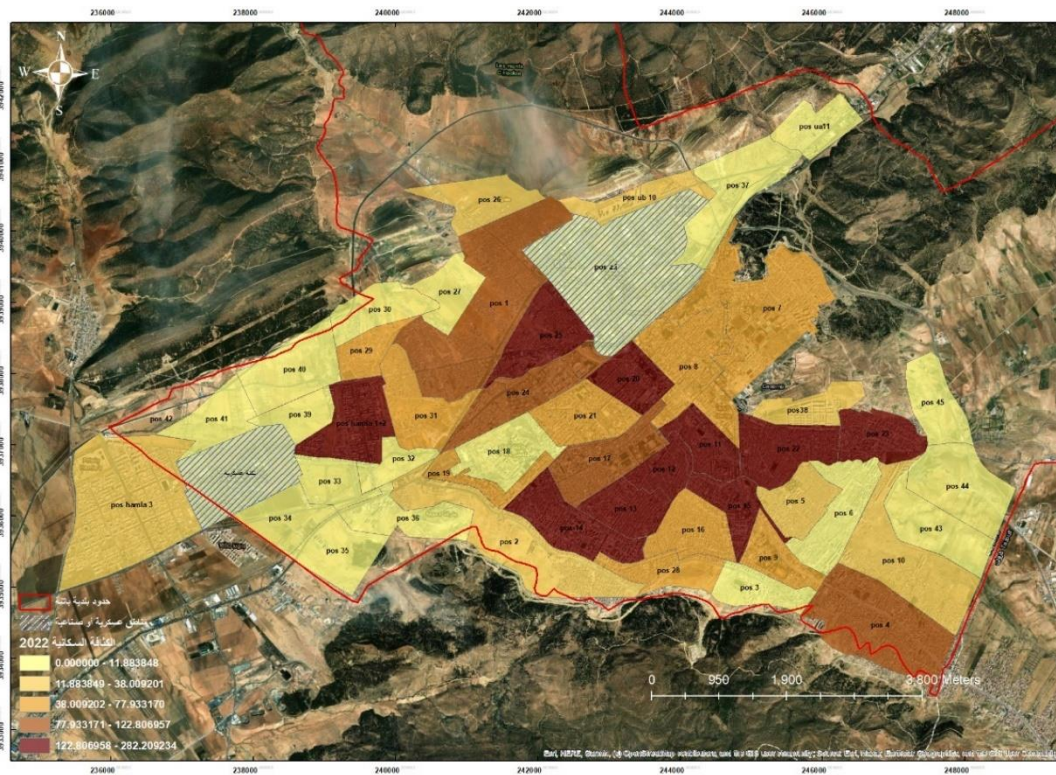


شكل رقم 9.4: الكثافة السكانية بمدينة باتنة لسنوات 2008 و2022

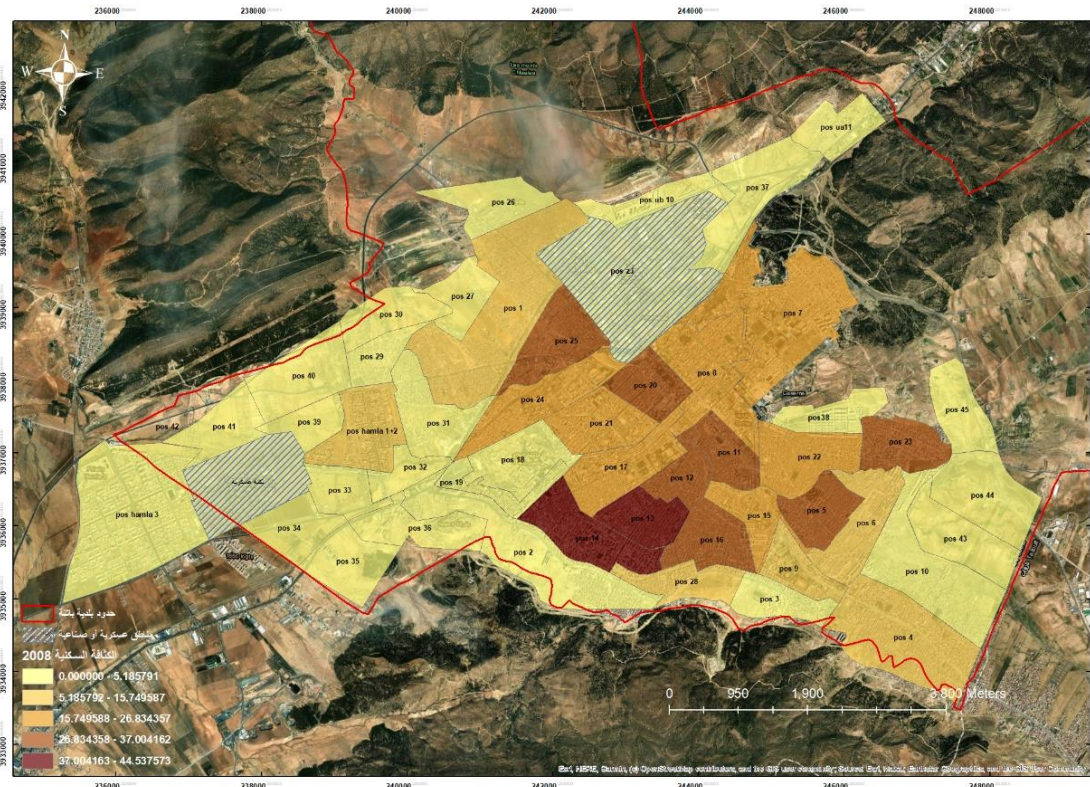
المصدر: من إنجاز الباحثة



شكل رقم 10.4: مخطط يوضح الكثافة السكانية بمدينة باتنة سنة 2008  
المصدر: من انجاز الباحثة

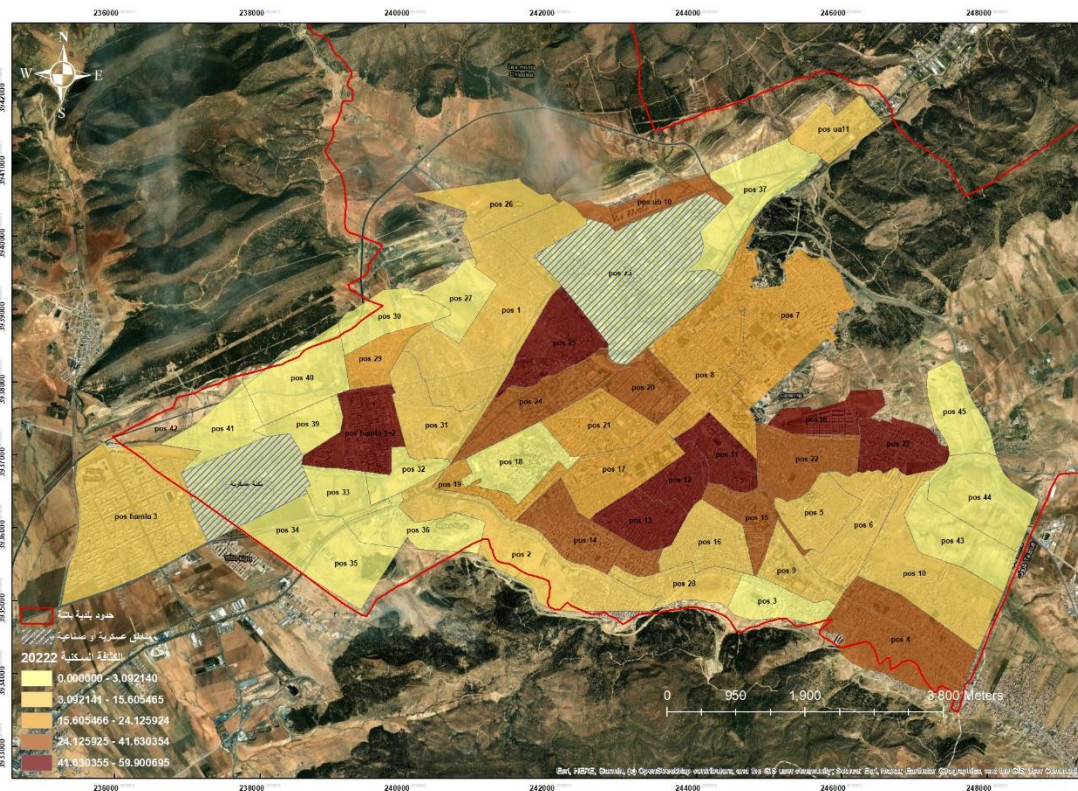


شكل رقم 11.4: مخطط يوضح الكثافة السكانية بمدينة باتنة سنة 2022  
المصدر: من انجاز الباحثة



شكل رقم 12.4: مخطط يوضح الكثافة السكنية بمدينة باتنة سنة 2008

المصدر: من إنجاز الباحثة



شكل رقم 13.4: مخطط يوضح الكثافة السكنية بمدينة باتنة سنة 2022

المصدر: من إنجاز الباحثة

## 4-4- الاشغال المساحي وطبيعة الاستخدام المجالي:

طبيعة الاستخدام بالمجالات العمرانية تعكس إرادة الأقوى في احتلال العقار الحضري، فالقوة ليست دائما بالنظام الذي يفرضه القانون وأدواته، وإنما قد تخضع للنظام الذي تفرضه سلطة المطالب الاجتماعية في إطار غياب المراقبة أو التجاهل لانعدام البديل.

فالعلاقة التقليدية المعيارية بين المساحة العقارية ومختلف الاستخدامات الحضرية والتي توصي بها أدوات التخطيط، لها تاريخ لغوي مجالي ينطلق من: مخطط (planifier)، مبرمج (programmé)، ثم منظم (réglementaire)، هذا المنهج في طريقة تنظيم استخدامات الأرض لم يرى النور في مجالاتنا الحضرية بالمدن الجزائرية لعدة سيناريوهات متداولة منذ الاستقلال، أما لضعف المخطط وعدم جدوى الدراسات المستقبلية، لا يوجد تمويل للبرمجة، لا يمكن التنفيذ لعدة عراقيل تقنية وقانونية (الملكية العقارية)، عدم الصرامة في التطبيق والالتزام بالتشريع العمراني، عدم التحكم في الإنتاج الموازي، وغيرها الكثير.

ما انعكس سلبا في الإنتاج المجالي والاستخدامات المعيارية للمكونات الحضرية، لتعم الفوضى وتحتل محل المبرمج والمنظم، وهو الحال بمدينة باتنة حيث يظهر التقسيم المساحي للاستخدامات المجالية بين الوظائف العمرانية الحقائق التالية:

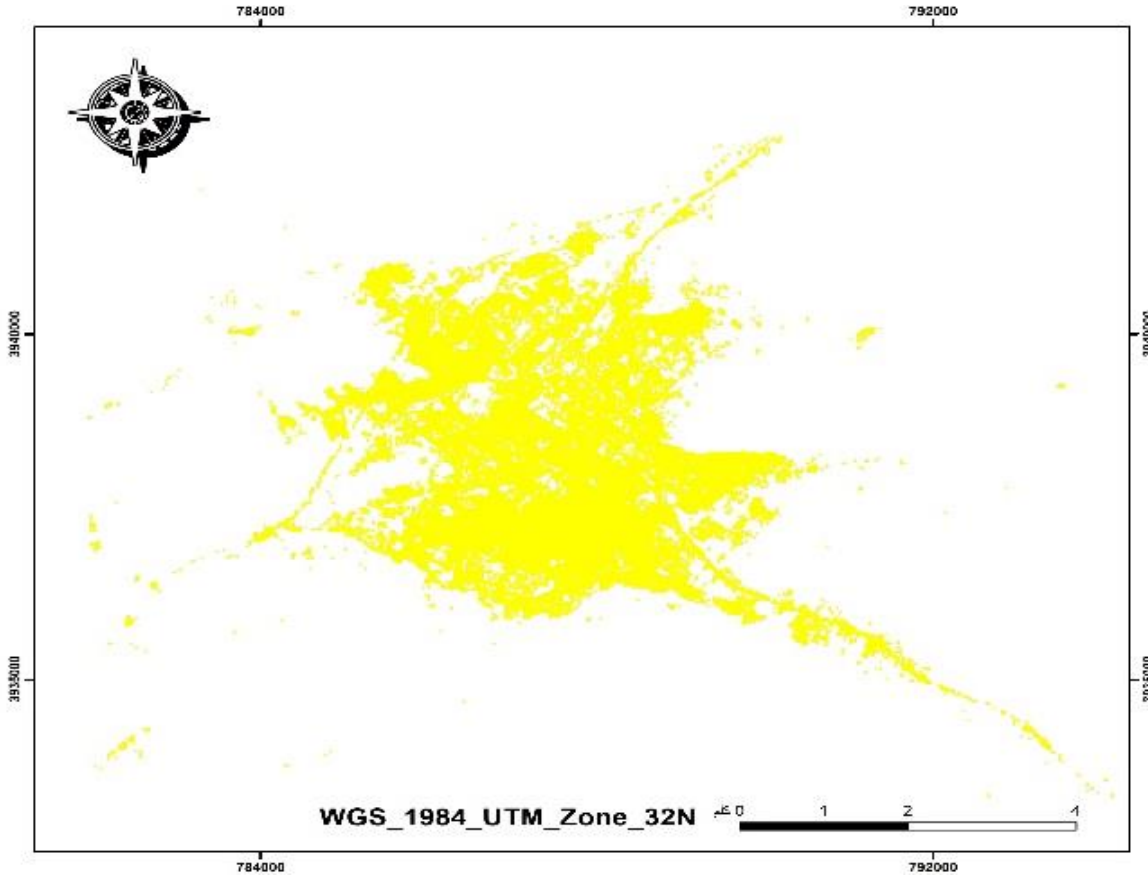
○ استحوذ الوظيفة السكنية على مساحة معتبرة من الإطار المبني للمدينة حيث تشكل نسبة 61% من المساحة الاجمالية.

○ يحتل السكن الفردي منها أكثر من 80%، والفوضوي تقريبا 67% من مساحة السكن الفردي منه، ما يعكس طبيعة الاستهلاك العفوي للمجال من جهة ولنمط السكن المرغوب من طرف السكان (السكن الفردي).

هذه الرغبة شاركت بقوة في انتاج المجال الحضري منذ الاستقلال الى يومنا هذا كما يوضحه (الشكل رقم 17.4) الذي يظهر تطور الإطار المبني خلال ثلاث فترات (1998، 2008، 2022)<sup>1</sup> و(الشكل رقم 18.4) الذي يبين نمط البناء بالمدينة، فقراءة الشكلين معا يسمح لنا باستنتاج مايلي:

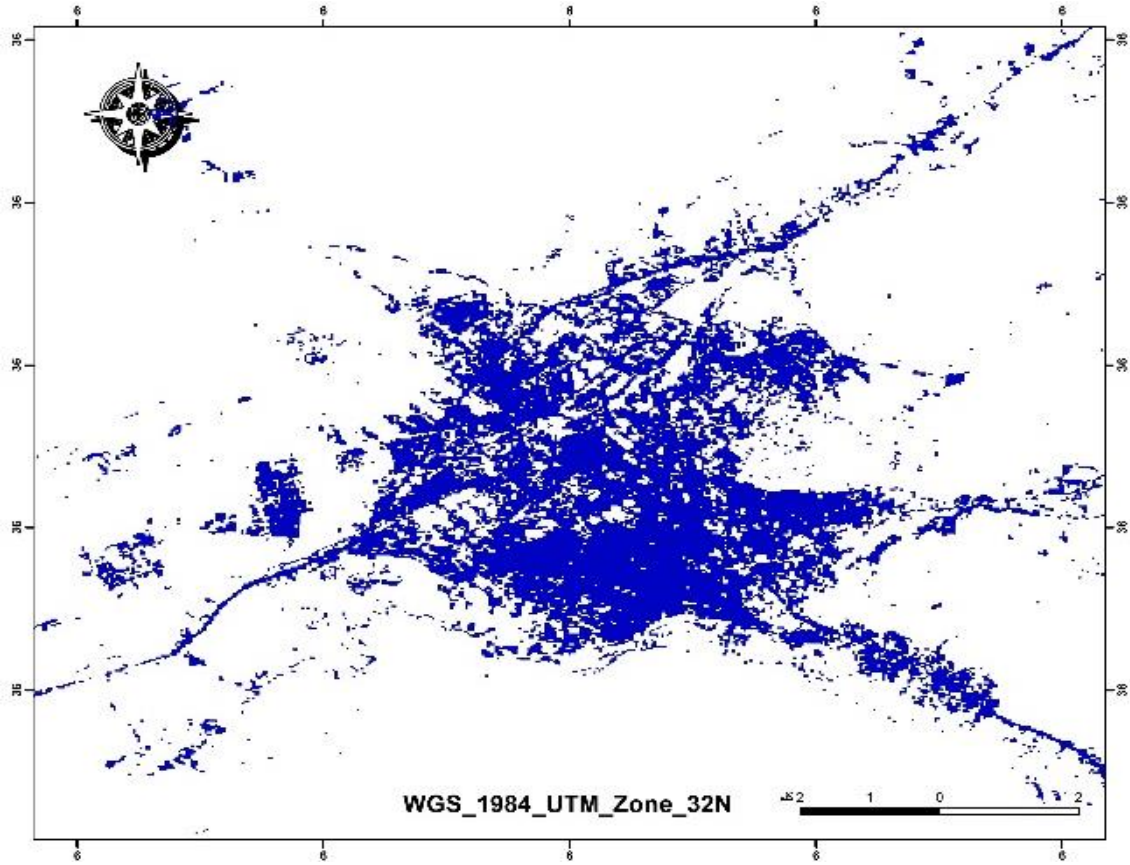
<sup>1</sup> : فترات الإحصاء العام للسكن والسكان.

- الى غاية فترة 1998، الإطار المبني للمدينة في شكله العام يظهر كتكتلة مبنية واحدة مستمرة بلا فواصل، يغلب عليه نمط السكن الفردي في كل الاتجاهات خاصة الفوضوي المشكل لأحياء المدينة القديمة: الزمالة وبوعقال جنوب المركز، بارك فوراج وطريق تازولت شرقه (على طول الطريق الوطني رقم 31)، كشيدة وطريق حملة غربه، وحي عرار شمالا (على طول الطريق الوطني رقم 03).



شكل رقم 14.4: الإطار المبني سنة 1998

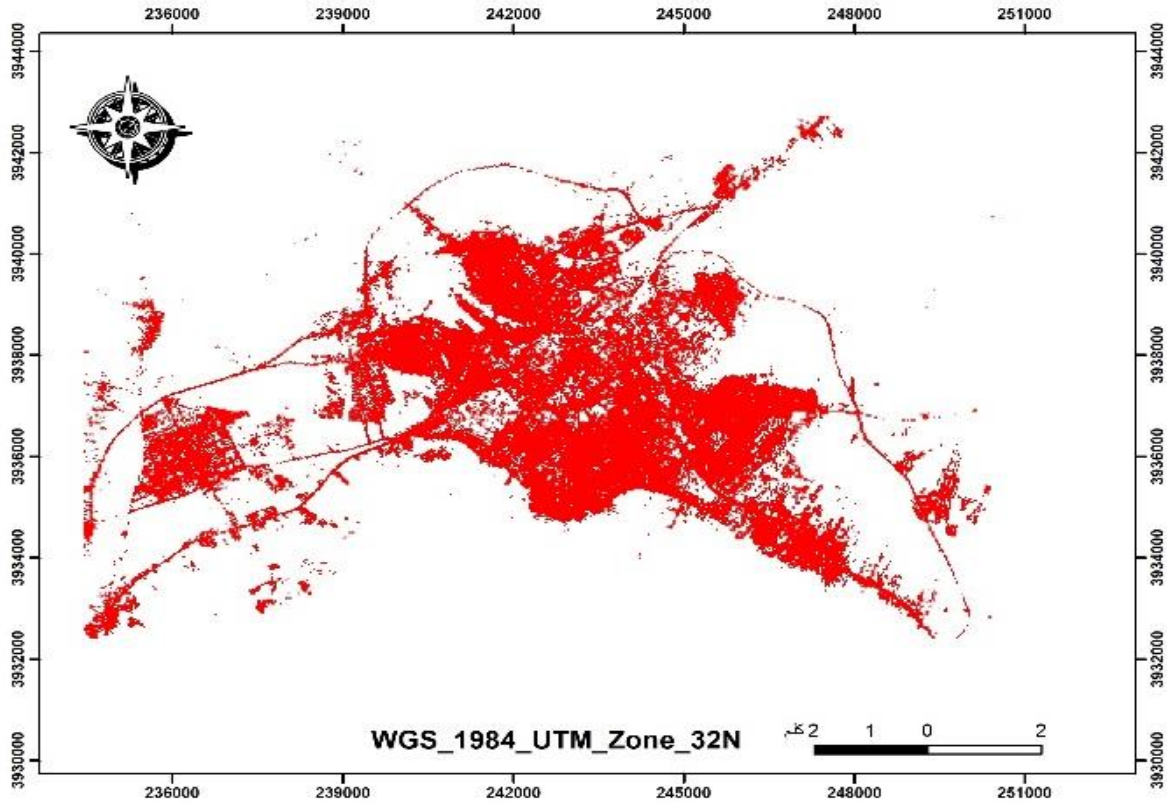
- الى غاية فترة 2008، نمو الكتلة المبنية للمدينة في هذه الفترة كان محتشم جدا للأحياء السابقة الذكر لقصر الفترة زمنيا مقارنة بالأولى بنفس النمط والشكل بإشغال المساحات الشاغرة المتبقية خاصة بحي برك فوراج وبوعقال، استمرار التوسع بطريق تازولت وطريق حملة وظهور الانوية السكنية المحول الجنوبي، وأيضا ميزها انجاز القطب الحضري حملة 1 و2 جنوب غرب المدينة بنمط سكن جماعي غالب (بصيغ مختلفة)، وكذا ظهور سكنات عدل 1 شمال شرق المدينة (حي بوزوران).



شكل رقم 15.4: الإطار المبنى سنة 2008

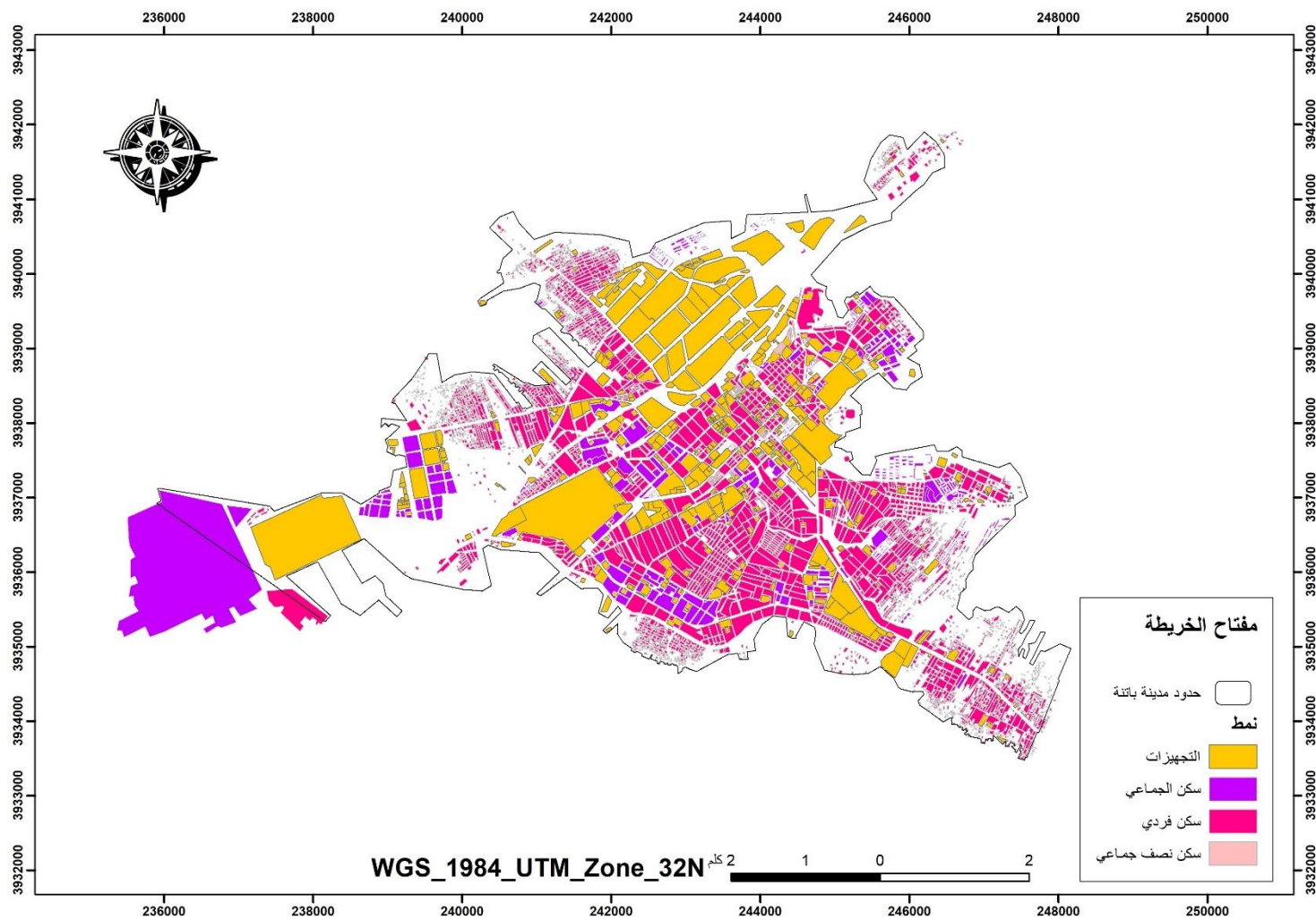
• الى غاية 2022، نفس الملاحظة السابقة لامتداد الإطار المبني بزيادة كثافته في الاحياء الفوضوية في كل الاتجاهات (طريق حملة، بارك فوراج، عرعار، تامشيط، طريق تازولت) بالمقابل انجاز قطب حملة 3 ذو الوجهة السكنية أيضا (سكن جماعي) وبعض المشاريع النقطية للسكن الجماعي تمثلت في:

- سكنات عدل 2 ب 1000 مسكن، والسكن الترقوي العمومي والمدعم (في إطار عمليات التجديد الحضري لمكان السوق القديمة بحي بارك فوراج) والترقوي الحر أيضا بحي بارك فوراج باتجاه عيون العصافير (الطريق الولائي رقم 15).
- السكن الترقوي الحر بحي المنشار في المدخل الشمالي للمدينة ببرنامج سكني يحوي 2609<sup>1</sup> وحدة سكنية (2128 جماعي، 88 نصف جماعي، 393 فيلا).



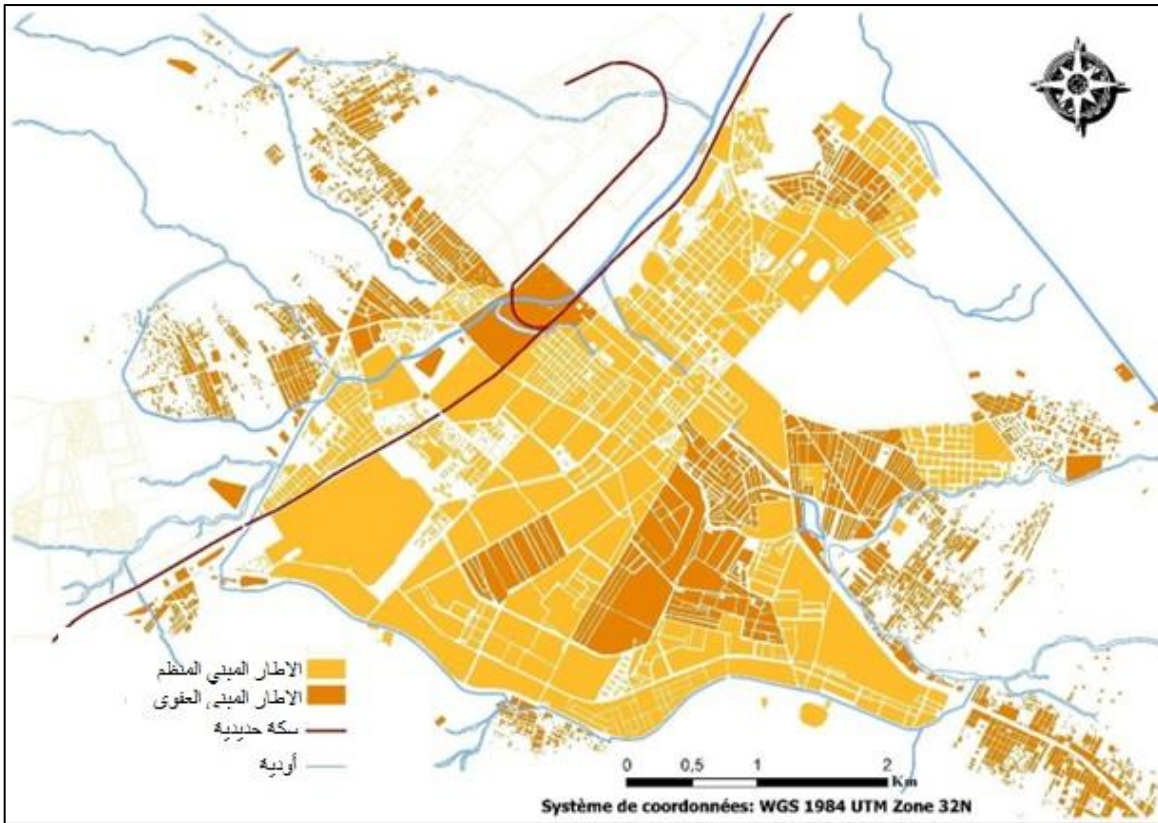
شكل رقم 16.4: الإطار المبني سنة 2022

<sup>1</sup> : معطيات مديرية السكن لولاية باتنة + تحقيق ميداني سنة 2023



شكل رقم 17.4: نمط البناء بالمجال الحضري الباتني لسنة 2022

ان الإنتاج السكني في مدينة باتنة أصبح في حالة تصارع على المجال، نظام الدولة لفرض سيطرتها المحدودة التي تتحكم فيها الملكية العقارية العمومية لتوقيع برامجها الطوعية للسكن الجماعي بمختلف الصيغ لإرضاء الفئات الاجتماعية المختلفة، في مواجهة انتشار البناء الفوضوي اللاشعري في التوسعات الجديدة ذات الملكية الخاصة. فمصطلح لا شرعي يخص أشكال البناء الغير مخطط لها من طرف الهيئات العمرانية أو غير المتلائمة مع الإجراءات التنظيمية الخاصة بالبناء والتعمير فهو ذو مرجعية معيارية في إطار انتاج أو تخصيص الأراضي (Sidi Boumediene. R, 2016). فالرغبة الملحة للحصول على سكن فردي في غياب الرقابة الصارمة وسياسة الردع لا الترهيب، جعلت غلبة البناء الثاني في انتاج الوظيفة السكنية بالمدينة واضح على معالم اطارها المبنى.



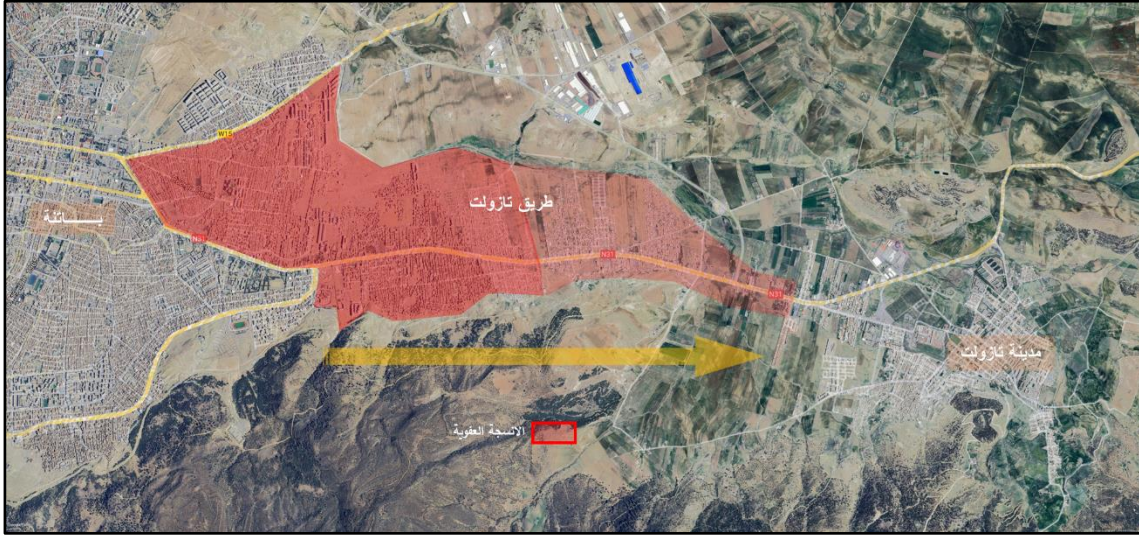
شكل رقم 18.4: البناء العفوي بمدينة باتنة

المصدر: (Fantous. A, 2024)

هذا الصراع أصبح جليا من خلال المظهر العمراني لنسيج المدينة على طول محاور توسعها

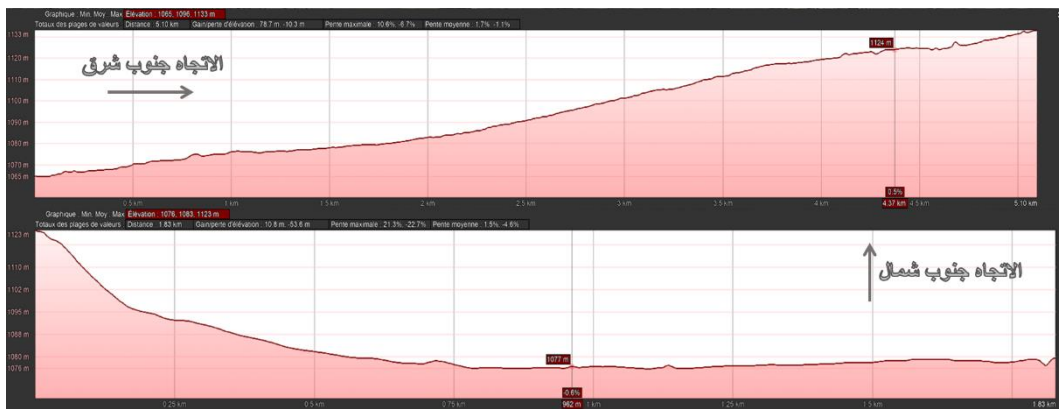
بشكل:

❖ **مجالات الالتقاء:** هذه المجالات أو الأروقة العمرانية يتميز نسيجها باللقاء واستمرار نفس الإنتاج العمراني من حيث الشكل والنمط وحتى الطريقة، وتتمثل أساسا في الرواق التوسعي الخطي الجنوب شرقي باتجاه تازولت على طول طريق الوطني رقم 31 (POS04, POS10)، الذي تتوزع على جانبيه البنايات ذات النمط الفردي الفوضوي بشكل طولي مشكلة ظاهرة التلاحم العمراني مع مدينة تازولت التي تبدي استجابتها المجالية بنفس الطريقة والشكل.



شكل رقم 19.4: أنماط البناء في الرواق العراني جنوب شرق المصدر: من انجاز الباحثة

ساعدتها طبوغرافية السطح المنبسطة حيث يتراوح الانحدار فيها من 2% الى 20%، كما تعد أيضا مناطق معرضة لخطر الفيضانات باعتبارها مصبا مائيا تجتمع فيه المجاري المائية.



شكل رقم 20.4: مقاطع طبوغرافية على طول الرواق العراني جنوب شرق المصدر: من انجاز الباحثة

اضافة الى الملكية العقارية الخاصة المشجع الرئيسي لبناء هذا الرواق القائمة على التعاملات العرفية حيث نجد أن تقريبا 66% من ملاك الأراضي يعقود عرفية، أما عن سعر العقار فقد تراوح بين

9000 دج للمتر المربع الى غاية 78000 دج للمتر المربع<sup>1</sup> خاصة فيما تعلق بالعقارات المحاذية للطريق الوطني رقم 31، مع انخفاض سعر الايجار مقارنة بباقي احياء المدينة بباتنة الذي يتراوح بين 13000 دج و18000 دج.



صور رقم 1.4 الى 6.4: أنماط السكن الفردي في الرواق العمراني جنوب شرق المصدر: من التقاط الباحثة 2022

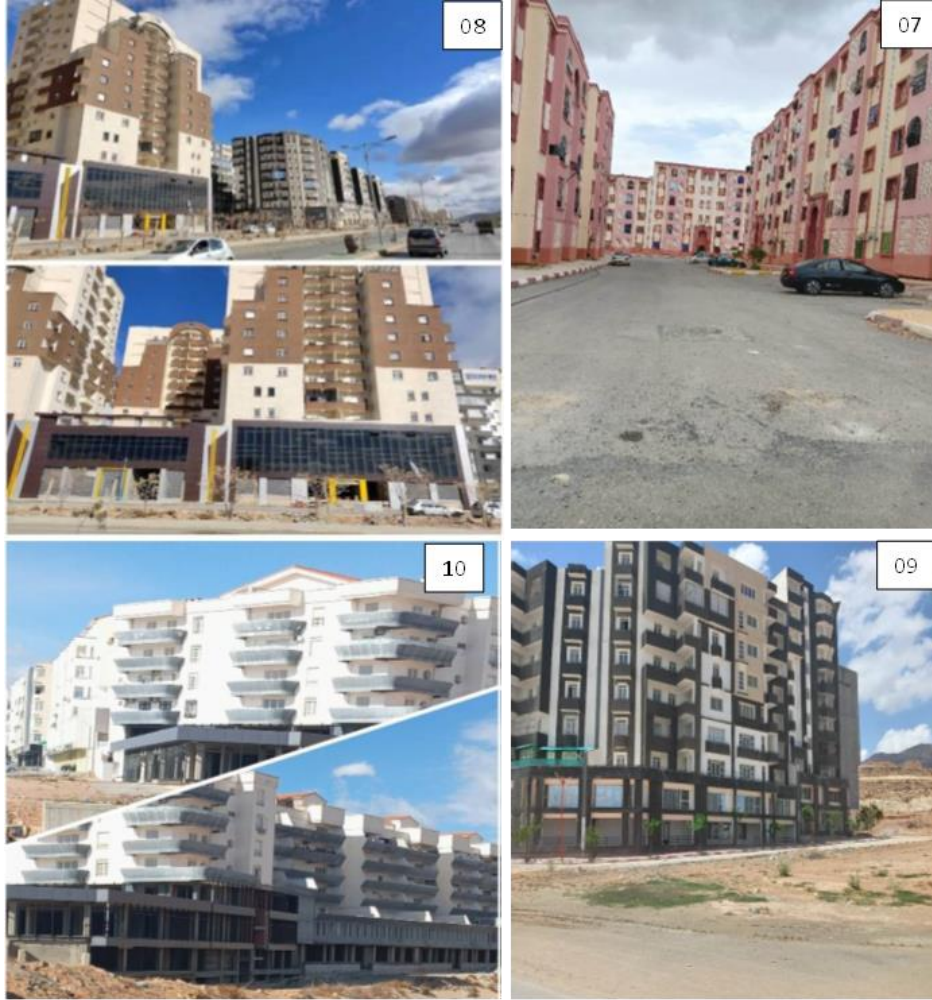
<sup>1</sup> : تحقيق ميداني 2022.

❖ **مجالات التصادم:** بعكس الأولى تتميز باختلاف الاشكال العمرانية رغم تشابه الوظيفة السكنية طبعاً، وهذا ما يظهر جلياً على طول المحول الشمالي باتجاه الأقطاب الحضرية جنوب غرب، و باتجاه فسديس شمالاً، يمتد على طبوغرافيا منبسطة في العموم تتراوح بين 2% و 12% سهولة للتعمير والبناء، فعلى نفس المحور نجد السكن الفردي الفوضوي تارة بخصائصه المجالية بانعدام النظام، عدم اكتمال البنايات، طرق غير مهئية، ارتفاعات متباينة، ضعف التجهيز وغيرها من الخصائص المشوهة للمظهر العمراني، والسكن الجماعي تارة في شكله المنظم المهيكل وذلك وفق الترتيب التالي من الشمال نحو الجنوب: حي المنشار (POS UB10) والذي يعد انتاج سكني ذو نمط جماعي يغلب عليه الطابع الترقوي كنوع من شراكة الخواص في انتاج الوظيفة السكنية، ثم يليه حي كشيدة وبوخريس وأولاد بشينة وطريق حملة الفوضوي (POS 01) ، ثم الأقطاب الحضرية حملة 2، 1 و 3 والتي تعبر عن الإنتاج السكني الضخم المختلف الصيغ والمتعاملين (دولة، خواص). كأن الدولة من خلال هذا التصادم تحاول كبح استمرار السكن الفوضوي أو وضع حواجز لامتداده، المبدأ سليم غير ان الطريقة باعتماد نفس الوظيفة السكنية خاطئ من الناحية التخطيطية لأنه خلق لنا أروقة توسعية سكنية بامتياز.



شكل رقم 21.4: أنماط البناء في الرواق العمراني شمال غرب/جنوب غرب

المصدر: من انجاز الباحثة



صور رقم 7.4 الى 10.4: أنماط السكن الجماعي في الرواق العرواني شمال غوب (المنشار)  
المصدر: من النقاط الباحثة 2023



صور رقم 11.4 الى 13.4: أنماط السكن الفودي والنصف الجماعي في الرواق العرواني شمال غوب (المنشار)  
المصدر: من النقاط الباحثة 2023



صور رقم 14.4 الى 18.4: أنماط السكن الفودي العفوي في الرواق العرواني جنوب غرب (طويق حملة)  
المصدر: من التقاط الباحثة 2023



صور رقم 19.4 الى 20.4: أنماط السكن الفودي والسكن الجماعي في الرواق العرواني جنوب غرب  
المصدر: من التقاط الباحثة 2022

اما بالنسبة للتجهيزات تتركز مجملها في مركز المدينة، إضافة الى التجهيزات الكبرى التي تشغل حيزا مساحيا واضحا (المراكز الجامعية، الثكنات العسكرية، المستشفى، المنطقة الصناعية)، اما داخل انسجة الاحياء السكنية تظهر بشكل نقطي (تجهيزات قاعدية) وشبه معدومة في الفوضوية منها ومعدومة في توسعاتها (الشكلين رقم 18.4 ورقم 19.4)، ما يجعلها أحياء مهمشة وخارجة عن النظام العام للمدينة (قانونيا ووظيفيا).

## خلاصة الفصل

تعد نتائج هذا الفصل بمثابة قراءة أخرى للفعل الحضري بالمدينة باعتبار مؤشري السكان والسكن واسقاطهما على المجال في الزمن، وعلاقتهم بتوجيهات المخططات العمرانية، في محاولة لفهم تعامل آليات التخطيط مع نمو السكان واحتياجاتهم السكنية.

اين تظهر فترة السبعينات والثمانينات حسب الاحصائيات المتاحة نمو سكاني متسارع نتيجة الهجرة من المواطن الأصلية (الريف) الى المدينة بحثا عن أماكن للإيواء في شكل أنسجة تعكس طابعهم وانتمائهم بشكل متنامي، شكلت الاحياء الكبرى الفوضوية للمدينة (بوعقال، بارك فوراج، كشيدة) والتي شهدت ولا زالت تشهد تركزا وكثافة عالية للسكان والسكن، وهذا راجع لوتيرة بناءها التي فاقت وتيرة التوقع والإنجاز المخططة، فالطلب الاجتماعي المتزايد على السكن اوجد حولا موازية ألغت التخطيط.

غير أنه وفي إحصاء 2022 تظهر معادلة أخرى كرد فعل طوعي عكسي للمبادرات الفردية الفوضوية، إثر توقيع برامج سكنية للسكن الجماعي ذات طابع الاستعجالي في سرعة التنفيذ والإنجاز المهم أولوية الإسكان، بأرقام ضخمة وفق مخططات مقننة (POS UB10, POS38, POS10) وتتبع سياسة الأقطاب الحضرية ذات الوجهة السكنية، هدفها الاستقطاب السكاني لمختلف الفئات الاجتماعية، كنوع من الاحتراز المسبق من تكرار موجة النمو الديموغرافي المتسارع غير أنه يحتاج لتخطيط مسبق.

هذا التوجيه السكني بشكل ضمني شكل فارقا في إعادة التوزيع السكاني، فرغم احتفاظ الاحياء الفوضوية بالتركز السكاني والسكني غير ان الملفت للانتباه ان الزيادة في الكثافات السكانية والسكنية بها ضعيفة مقارنة بأحياء المخططات السابقة، وهذا يعطينا صورة عن قوة الوظيفة السكنية في توجيه التوزيع السكاني هذه القوة جعلت المجال في حالة صراع بين المنظم منها والفوضوي، بوجود عامل مسيطر اخر وهو الملكية العقارية، فالدولة تحاول اشغال أراضيها بالسكن الجماعي كبديل للإنتاج العفوي، ليصبح دور التخطيط هو مسايرة الواقع، فهل هذا كفيل بالتحكم في فوضى العمران وتصور الحياة الحضرية الحالية والمستقبلية؟

## الفصل الرابع: تقييم توجيه أدوات التخطيط المحلي

### "مقاربة التخطيط والتوقع"

## 5- الفصل الرابع: تقييم توجيه أدوات التخطيط المحلي "مقاربة التخطيط والتوقع"

## المقدمة:

في محاولة الالمام أكثر بموضوع الأطروحة بشكل تسلسلي، ارتأينا تخصيص هذا الفصل لتقييم أدوات التعمير المحلية ذات الطابع التفصيلي (POS)، باختيارنا مجموعة من المخططات المدروسة ومحاولة تقييم لنجاعة توجيهاتها المستقبلية، استنادا لطرق تحليلية تتناسب والمعطيات المتاحة.

فالتقييم هنا لا يخص تقييم أداة قانونية تتمتع بسلطة تشريعية تفرض الزامية التقيد بأحكامها، بل تقييم لمشروع حضري مستقبلي نأخذ فيه بعين الاعتبار طبيعة الاستخدام والأداء الوظيفي باعتماد مؤشرات علمية معتمدة عالميا.

فالتوجيهات التي تطرحها هذه الاليات تعبر عن خطة سير اجبارية تشاركية من الناحية القانونية، كما تعد الموجه الأول لتخصيص الأرض وتحديد حقوق البناء والتصميم العمراني العقلاني من الناحية التخطيطية، والضامن الوحيد لكفاءة الحياة الحضرية المستقبلية.

فأي خلل فيما ذكر سيجعل من هذه الاليات حبرا على ورق، خطة سير بلا طريق، فاعتبارها مشروع حياة بمجال ذو خاصية حضرية يجب ان يلتزم بتوفير مستلزمات ذلك بما يتماشى ومتطلبات العصر الحالي والقادم مع مراعاة جزئية الجزء مع الكل، أي تخطيط المدينة ككل.

لذا من الواجب إعادة النظر في هذه الاليات ليس كأداة قانونية لاستخراج رخص البناء، وانما لمجالات وظيفية تزيد من قيمة الحياة الحضرية بالمدينة وتعمل على برمجة أحياء تصل الى تطلعات المواطن وتغيرها للأحسن، وهذا ما سنحاول تقييمه من خلال المجالات المدروسة.

## 1-5- اختيار مجالات الدراسة:

المقصود بالمجالات هي مخططات شغل الأراضي، أين اخترنا المدروسة منها والمندرجة ضمن مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لتجمع باتنة (الموضحة في الفصل الثالث)، والذي يبلغ عددها 14 مخطط الغي اثنان منها (رقم 35 و 36) أثناء الدراسة لأسباب مجهولة، ودمج المخططان 39 و 40 ضمن مخطط واحد ونفس الشيء بالنسبة للمخططين 41 و 42، لنحصل في النهاية على مجموع 10 مخططات، تم اختيارها للأسباب التالية:

- سنة البدء في دراسة هذه المخططات متقارب 2016 و 2017 (الانطلاقة الموحدة) ومصادق عليها.
  - تجاور مواقعها بالجهة الغربية والجنوبية الغربية محيطة بالأقطاب الحضرية حملة 1 و 2 و 3، مشكلة واياها كتلة مجالية واحدة تحتل موضع واحد والتي تنتمي الى رواق التعمير جنوب غرب (الموضح سابقا)، ماعدا مخطط شغل الأراضي رقم 38 الذي يقع بالجهة الشرقية أين تم توقيع مختلف البرامج الطوعية على مستواه (كما تم شرحه في الفصل الثالث).
  - معظمها مجالات شاغرة، تحتل المساحة المبنية منها قيمة 11% من مساحتها الاجمالية وهذا ما يسهل عملية التصميم العمراني وتطوير الإنتاج المجالي المستقبلي على مستواها.
  - جلهما موجهة للتعمير على المدى القريب والمتوسط (2010-2020)<sup>1</sup> ومقترحة في التوسعات الجديدة للمدينة، ماعدا المخططات من 39 الى 42 المبرمجة على المدى البعيد (افاق 20 سنة) وهنا نفتح قوس استفهامي كبير، بما أن هذه المخططات مبرمجة ضمن قطاع التعمير المستقبلي فحسب القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم فهي غير قابلة للبناء حتى وصول آجالها، فلماذا السرعة في تقديم دراساتها رغم وجود مخططات أخرى لها أولية الآجال للدراسة؟ (الجدول رقم 5.4). الإجابة بسيطة يقدمها نفس القانون في المادة 22 منه والتي تنص على الآتي:
- كل الأراضي المتواجدة في قطاعات التعمير المستقبلية خاضعة مؤقتا للارتفاع بعدم البناء، ولا يرفع هذا الارتفاع<sup>2</sup>. في الآجال المنصوص عليها، الا بالنسبة للأراضي التي تدخل حيز تطبيق مخطط شغل الأراضي المصادق عليه.

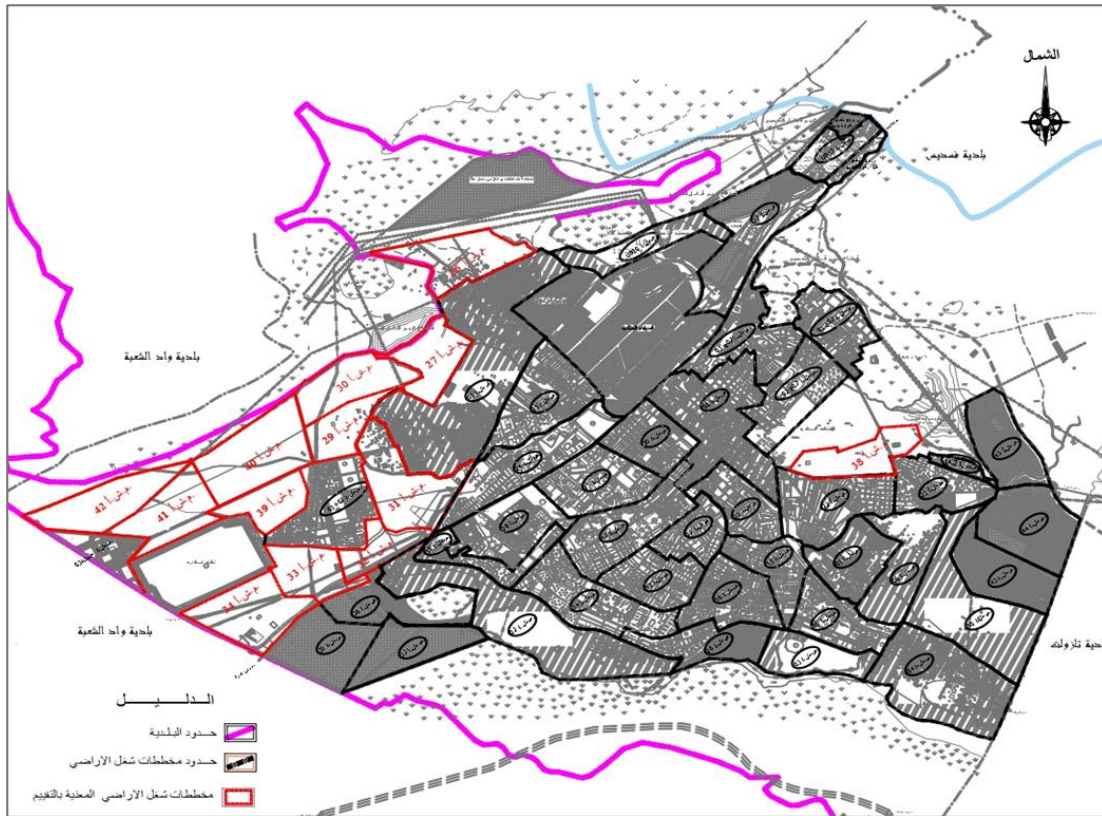
<sup>1</sup> : توجيهات مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لتجمع بلديات باتنة.

<sup>2</sup> : يمثل الارتفاع مناطق غير قابلة للبناء تشمل العوائق الطبيعية والتكنولوجية وأروقتها الأمنية التي تختلف حسب طبيعة العائق.

أي أن هذه المخططات بمجرد دراستها والمصادقة عليها يمكن البناء بمجالاتها، وبالتالي فإن تعميم قطاع مبرمج للتوسع المستقبلي وفقا لتوقعات موجهة (من المفروض) وأجال محددة يصبح لا جدوى منه أي ان المصادقة القانونية تلغي قطاعا قانونيا.

الاستفهام لا يقف هنا فقط، فما الضرورة القصوى التي استعجل فيها دراسة هذه المخططات؟ أم انها مجرد رفع للقيود القانونية قانونيا للسماح بالبناء، وما طبيعة هذا البناء الذي ألغي نظام برمجة قطاع من قطاعات التعمير المقررة من بين أهداف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير؟ (المحددة بالتفصيل في الفصل الأول).

هذا ما يزيد من عمق الإشكالية المطروحة سابقا ويفتح بابا آخر من متاهات الفعل الحضري وأساليب التخطيط تحت الوصاية القانونية.



شكل رقم 1.5: موقع مخططات شغل الأراضي المدروسة

المصدر: من انجاز الباحثة باعتماد مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لمجمع بلديات باتنة

-الملف النهائي 2018-

## 5-2- طرق التقييم:

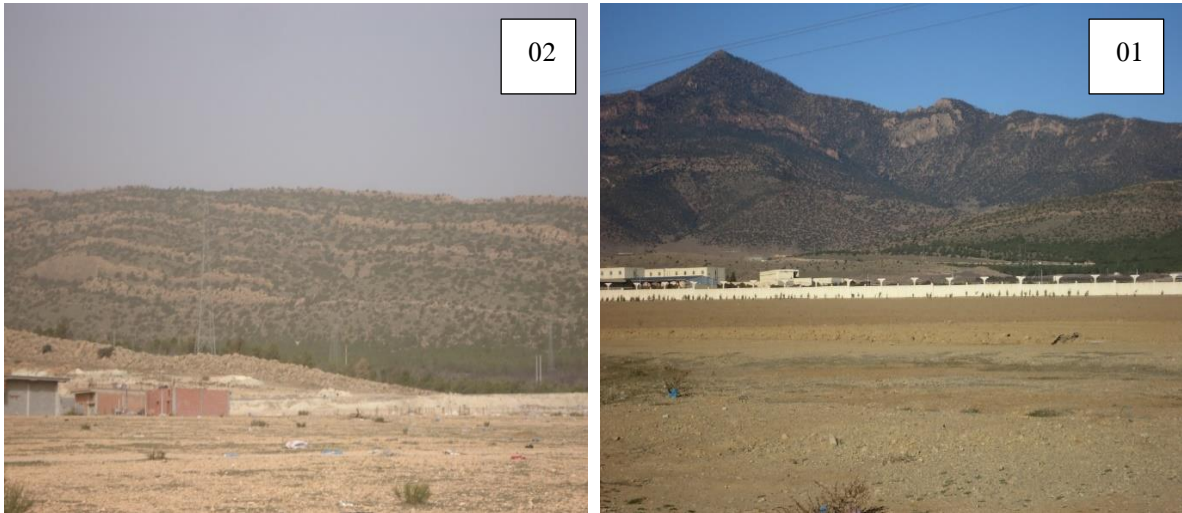
من أصعب مراحل التفكير التي مرت على شخصي في إنجاز هذه الأطروحة هو إيجاد طريقة للتقييم، ومبرر لها. فتقييم أسلوب أو نمط تخطيط معين قابل للتغيير أمر عادي بسيط، أما تقييم توجيهات تخطيطية مقننة فهذا يستدعي آليات علمية مضبوطة لنستطيع وراءها تبرير النجاح أو الفشل. وفي سبيل ذلك اعتمدنا طريقتين للتقييم:

## 5-2-1- تحليل الإنتاج العمراني الحالي والمستقبلي:

تطلب ذلك قراءة تحليلية مفصلة لكل مراحل دراسة هذه المخططات من الوضعية الحالية الى برنامج التهيئة واجراء مقارنة نوعية عبر الزمن لاستخدامات الأرض الحالية والمستقبلية، وذلك بالتطرق لمايلي:

## أ- خصائص المواقع: "توسع في الفراغ"

كما تم ذكره مسبقا هذه المخططات موجهة للتوسع المستقبلي على المدى القريب والمتوسط (2010-2020) والبعيد (2030)، تقع معظمها ممتدة من الشمال الغربي الى الجنوب الغربي ماعدا المخطط رقم 38 بالجهة الشرقية، موقعها بالحلقة الأخيرة لتوسع المدينة يجعلها تتميز بواجهة الفضاء المفتوح على المجال الطبيعي (POS26, POS27, POS29, POS39et40, POS41et42).



صور رقم 1.5 ورقم 2.5: واجهة المخططات التوسعية على المناطق الغابية غرب المدينة

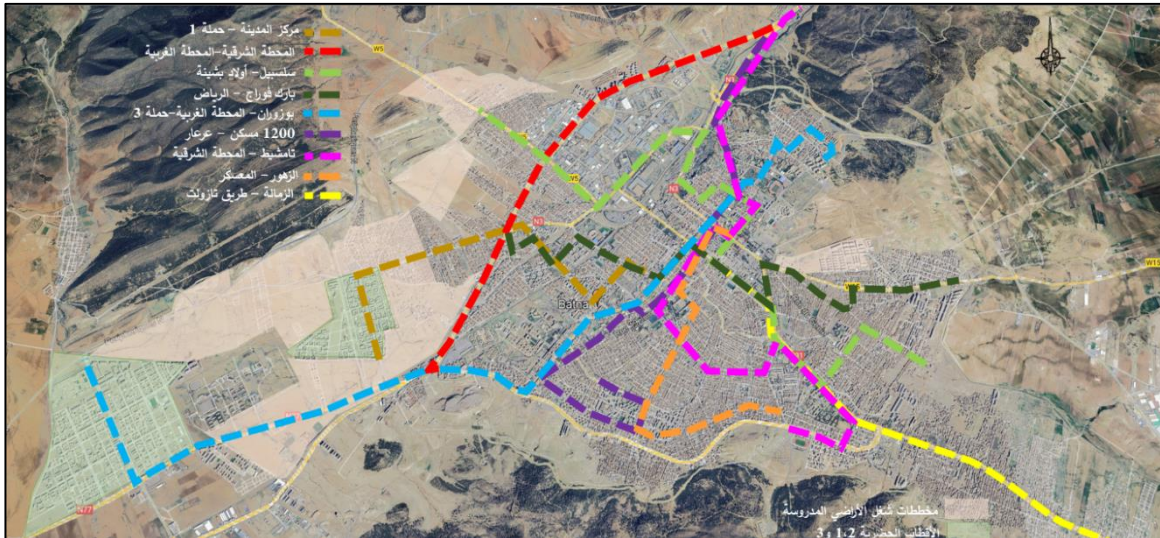
المصدر: من النقاط الباحثة

من حيث اتصالياتها فيضمنها غربا الطريق الوطني رقم 03 والطريق الوطني رقم 77، والطريق الولائي رقم 05، والطريق المحيطي غربا، والطرق العمرانية الممتدة من الأقطاب الحضرية والاحياء المجاورة بموصولية محدودة مع مركز المدينة، أما شرقا فيضمنها الطريق الوطني رقم 31 والطريق الولائي رقم 15 (شكل رقم 2.5).



شكل رقم 2.5: اتصالية مخططات شغل الأراضي المدروسة

المصدر: من انجاز الباحثة



شكل رقم 3.5: مسارات وسائل النقل الجماعي بمدينة باتنة

المصدر: (Fantous. A, 2024)

ان الارتباط الوثيق لثنائية شبكة الطرق وحركة النقل والمواصلات يعمل على تسهيل موصولية المجالات العمرانية وتحسين أدائها سواء داخلها أو مع المجالات الأخرى، وبإسقاط هذه القاعدة على مجال مخططات شغل الأراضي المدروسة (الشكل رقم 3.5) نميز ان المجالات الموجهة للتوسع المستقبلي بالجهة الغربية باعتبار مجملها شاغرة لا تمتد اليها خطوط المواصلات لعدم توفر شبكة الطرق ماعدا المخططات رقم 26، 29، 31 بخط نقل واحد، في حين يستفيد مخطط شغل الأراضي رقم 38 بخط نقل مباشر: بارك فوراج- الرياض (ZHUN2) مرورا بمركز المدينة، وآخر محاذي: سلسبيل(بارك فوراج)- أولاد بشينة، ما يعكس الاتصالية الموضحة سابقا.

باعتبار تجاوز مواقع هذه المخططات فهي تمتد على موضع واحد بطبوغرافية منبسطة (2 الى 12 % )سهلة وقابلة للتعمير من الناحية جيوتقنية، ماعدا مناطق الارتفاعات التي تخترق مجالاتها وتحتل 14% من مجموع مساحتها متمثلة في الاودية في مجملها، لكون هذه المجالات مصبا للعديد من المجاري المائية القادمة من الجبال المجاورة ما يجعلها عرضة للفيضانات خاصة مع درجة الميل المنخفضة، خطوط كهربائية ذات التوتر العالي والمتوسط، قنوات الغاز والتكنات العسكرية.

## ب- استخدامات الأرض: "الواقع والمأمول"

## ○ الاستخدامات الحالية:

هذه المخططات هي مخططات توسعية بمجالات شاغرة، حيث تقدر نسبة الغير مبني منها 89% دلالة على حداثة تعميمها، باعتبار كل من: POS32, POS33, POS34, POS39,40, POS41,42 مساحتها شاغرة 100%.

بالنسبة للأطر المبنية فهي متواجدة بالمخططات التالية 26، 27، 29، 31 و 38 بنسب متفاوتة تتركز بالمخطط رقم 38 (40%)، والمخطط رقم 31 (32%)، تطغو عليها الوظيفة السكنية بنمط فردي فوضوي، ماعدا السكن الجماعي بالمخططات رقم 26، 31 و 38 والذي سيدرس بالتفصيل في العناصر الاتية من الفصل، تظهر هذه البنايات الفردية بشكل نقطي موزعة بطريقة عشوائية غير منظمة حديثة البناء غير مكتملة في معظمها لا يتعدى ارتفاعها طابق +2، تتخللها مجموعة من المسالك والدروب في غياب شبكة طرق مهيكلة تسهل الحركة والتنقل داخلها، أما عن الشبكات القاعدية الاخرى بها فهي شبه معدومة الا بالمخططات المأهولة نسبيا (رقم 26، 31)، أما عن المساحات الحرة والخضراء فهي معدومة تماما لحداثة التعمير من جهة ولفوضوية ما بني من جهة أخرى.



صور رقم 3.5: حالة الإطار المبني بالمخطط رقم 29

المصدر: من النقاط الباحثة



صور رقم 4.5 ورقم 5.5: نمط السكن الفردي الفوضوي بالمخطط رقم 27

المصدر: من النقاط الباحثة

اما بالنسبة للتجهيزات فهي متواجدة فقط بالمخططات رقم 26، 29، 31 و38 (المخططات المشغولة) اما باقي المخططات فهي خالية تماما. أما عن طبيعتها فهي موضحة في الجدول أدناه (جدول رقم 2.5) وهي تعتبر تجهيزات قاعدية مرافقة للسكن، لتبقى هذه المخططات تعتمد وظيفيا سواء على الاحياء المجاورة لها كما هو الحال لكل من مخطط رقم 31 و29 المرتبطة مجاليا ووظيفيا بالقطب الحضري حملة 201 أو بمركز المدينة لقربها منه كحال المخطط رقم 138<sup>1</sup>، أما عن طريقة توزيعها فلا يمكن الحكم عليه نظرا لعدم اكتمال عمران هذه المناطق.

**جدول رقم 1.5: عدد المرافق الموجودة بالمخططات المدروسة**

المصدر: من انجاز الباحثة بالاعتماد على معطيات مخططات شغل الأراضي المذكورة + تحقيق ميداني

مخطط رقم 38	مخطط رقم 31	مخطط رقم 29	مخطط رقم 26	طبيعة التجهيز	
02	01		01	مدرسة ابتدائية	تعليمية
01			01	إكماليه	
01			01	ثانوية	
	01	01		أمن حضري	أمنية
		01		مرقد للأمن الحضري	
		01		فرع بلدي	ادارية
		01		محشر بلدي	
01				مركز بريدي	
01				فرع الجزائرية للمياه	
	02			مسجد	دينية
01				مركز صحي	صحية
	01			المراقبة التقنية للسيارات	خدماتية

ان الفراغ الذي يميز مخططات الجهة الغربية من المدينة كأراضي شاغرة قابلة للبناء، ومواقعها الهامشية على أطراف المدينة في حدود المحيط العمراني من تلك الجهة جعلها عرضة للعديد من السلوكات الغير الحضرية، في مقدمتها انتشار الفوضى العمرانية شكلا ومضمونا كاختراق واضح للقوانين العمرانية والمعايير التقنية، رغم كون هذه المواقع مفتوحة ومكشوفة تسهل عملية الرقابة فغيابها يعتبر كنوع من الاستسلام أو رضوخ للأمر الواقع، إضافة الى التلوث البيئي الذي تشهده هذه المواقع والتي أصبحت مكبا لنفايات المدينة ككل رغم مجاورتها للمناطق غابية، والذي تعدى اثرها من تشويه المظهر العمراني الى تهديد الصحة العامة والبيئة الطبيعية المجاورة.

<sup>1</sup>: تحقيق ميداني 2022.



صور رقم 7.5: النفايات في حدود المحيط العمراني  
(POS29)  
المصدر: من التقاط الباحثة



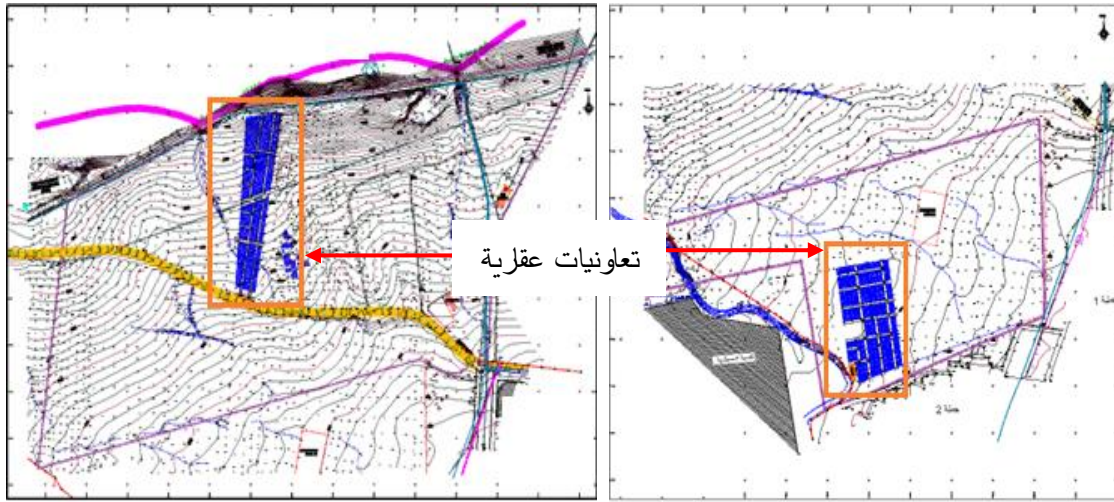
صور رقم 6.5: فوضى البناء وانتشار النفايات على  
حواف الوادي (POS 31)  
المصدر: من التقاط الباحثة



صور رقم 8.5: رمي النفايات الصلبة من مخلفات البناء  
بمجاررة الفضاءات الطبيعية المفتوحة  
المصدر: من التقاط الباحثة

المجالات العمرانية التوسعية لهذه المخططات بموصوليتها المحدودة داخليا وخارجيا جعلتها معزولة عن الكلية الحضرية للمدينة، تغزوها الفوضى والتهميش الاجتماعي والعمراني للمأهولة منها، غير أن الملاحظ منذ بداية دراسة هذه المخططات شهدت أراضيها حركة بناء واضحة تمثلت في عمليات تهيئة الأرضية للعديد من التعاونيات العقارية والتحصيصات خاصة على مستوى المخططات رقم 39 و40 المبرمجة للمدى البعيد (الشكل رقم 4.5)، هذا الانتقال من تعميم القطاعات المبرمجة للمدى القريب والمتوسط الى المدى البعيد بإجازة قانونية كما تم توضيحه سابقا لإنجاز بناء فردي نظامي يطرح العديد من

الاستقهامات، ما طبيعة الاستخدامات المبرمجة في هذه النطاقات التوسعية؟ وما الإضافة التي ستمنحها برامجها المستقبلية للمدينة (الحقوق والواجبات)؟



شكل رقم 4.5: ادماج مخططات التعاونيات العقارية المبرمجة بـ أرضية مخطط شغل الأراضي رقم 39 و 40  
المصدر: من إنجاز الباحثة استنادا الى مخطط شغل الأراضي رقم 39، 40 -الوحلة الثانية-



صور رقم 10.5: أشغال تهيئة تخصيص بالمخطط رقم 40 المقترح للمدى البعيد  
المصدر: دراسة مخطط شغل الأراضي رقم 40

## ○ الاستخدامات المقترحة:

ان الاقتراحات المقدمة لتهيئة وتنظيم مستقبل مجالات هذه المخططات لا تحمل فقط الصيغة الإلزامية وانما هو تصور لمشروع حياة حضرية ملائمة مرغوبة لا مفروضة، تحمل في طياتها الكثير من المعاني الاجتماعية التي تترجم مجاليا بالتخطيط المناسب، هذا من جهة ومن جهة أخرى يجب ان يرقى هذا التخطيط للمعايير المعمول بها فهو رؤية مستقبلية ترسم في الحاضر، كما يجب ان يستجيب لخدمة الكل (المدينة) لأنه جزء منها يتكامل معها لا عليها، كل هذا يعد رهانات يجب ان يأخذها التصور المجالي المستقبلي بعين من الاعتبار والجدية.

وفي استعراض لاستخدامات الارض المساحية لمجموع المخططات المدروسة (جدول رقم 2.5، والاشكال من رقم 5.5 الى 13.5) أين سنستثني مخطط شغل الأراضي رقم 38 نظرا لدواعي تحليلية يفرضها تجاور المواقع وطبيعة الاستخدام المشترك، في حين سنسلط الضوء على محتواه بالتفصيل في العناصر القادمة، وفي هذا السياق خرجنا بالنتائج التالية:

تحتل المساحة السكنية الموجودة والمقترحة نسبة 42 % من المساحة الاجمالية لهذه المخططات بمجموع مساكن يصل الى 26595 وحدة سكنية، تحتل منها المساحة السكنية المخصصة للنمط الفردي نسبة 73% بمجموع مساكن يصل الى 14530 مسكن، ما يوضح التوجه التوسعي السكني لهذه المخططات بنمط فردي غالب (التوسع الافقي)، وهو يعكس التوجه العام لمراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لمجمع باتنة ولكن بزيادة عن ما هو مقدر لكل الامدية بنسبة 21 % (انظر الجدول رقم 4.3)، اي أن تقديرات السكن الفردي المقترحة لمدينة باتنة لكل الامدية قد تم استنفاذها في هذه المخططات، هذا يدل على تضخيم واضح وغير مفسر للإنتاج السكني الفردي، هل هو ناتج عن سوء تقدير أو عن عدم الالتزام به، او لعوامل أخرى تحكمت فيه؟ في كل الاحوال تبقى هذه الاختيارات الزامية قانونية لا يمكن الغاءها أو تعديلها الا قانونيا.

بالنسبة للسكن الجماعي فهو مقترح في كل المخططات بنسبة 11 % من اجمالي مساحتها، وبقيم متفاوتة من مخطط الى آخر، يتركز أساسا في المخططات رقم 32، 33، 34، 39، 40، 41، 42، والتي تعد مساحات شاغرة تماما (الشكل رقم 15.5 ورقم 16.5)، فاختيار السكن الفردي في المخططات المأهولة نسبيا (الشكل رقم 14.5) يمكن اعتباره استمرارية للوضعية القائمة وتقنين لها، أما المساحات الشاغرة المصنفة كعقار حضري مدرج ضمن المحيط العمراني لمدينة كبيرة، فما

المبرر لتبني نفس الإنتاج (السكن الفردي)؟ هل لا نحتاج الى عدد المساكن الذي توفره كثافة السكن الجماعي؟ أم هو الاختيار الأمثل أو الأنسب للسكان دون نظيره الجماعي؟

بالنسبة للسكن النصف الجماعي فهو متواجد فقط في مخطط شغل الأراضي رقم 31 بنسبة ضئيلة جدا، فهل هذا النمط من الحياة المشتركة أصبح أيضا غير مرغوب فيه؟

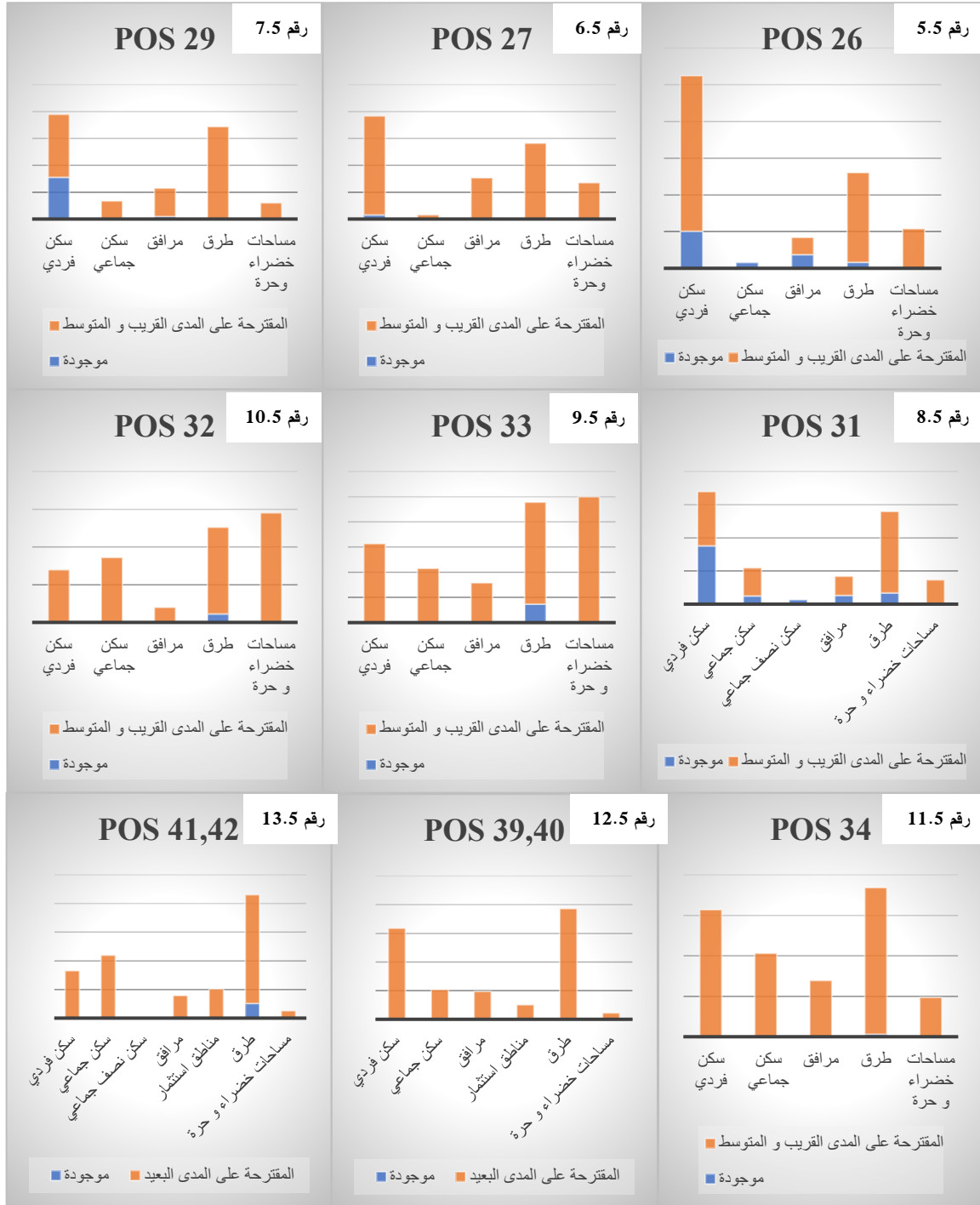
بالنسبة للتجهيزات المقترحة (الملحق ج) فهي تحتل نسبة 10% من اجمالي المساحة، معظمها قاعدية ملحقه بالسكن تخدم مجال محدد لا يتعدى المجاور لها، مع انتشار ظاهرة التخصيص لمرفق دون تعيين طبيعته، و هذا يتنافى مع أهداف مخطط شغل الأراضي القانونية (التحديد المفصل لطبيعة الاستخدام)، تاركين بذلك هذه القطع للمصير المجهول الذي تحدده لجنة اختيار الأرضية، و التي في الأساس يجب ان تلزم بأدوات التعمير لتوقيع مختلف المشاريع العمرانية، أي أن عمل المخطط أصبح يقتصر على توفير المكان المناسب بمساحة معينة، أما طبيعة الاستخدام تخضع لمبدأ العشوائية المنظمة.

شبكة الطرق تشغل نسبة 31% من المساحة في محاولة لمد الشبكات المختلفة وهيكل الانسجة الموجودة والمقترحة وتحسين اتصالياتها داخليا وخارجيا، أما المساحات الخضراء والحررة العامة فتمثل 11% من المساحة الاجمالية، اين تم اقتراح معامل الاستيلاء على الأرض الصافي في السكن الفردي (CES<sub>NET</sub>) يقدر ب 0.6 (اجبارية ترك مساحات حررة خاصة).

اقتراح مناطق للاستثمار بالمخططات رقم 39،40 و 41،42 بمساحة تقدر ب 2 %، اما عن طبيعة الاستثمار فالدراسات لم تحدد ولم تقنن نوع النشاط خاصة أنها موجودة بمناطق سكنية، هل ما يجعلها مهددة بعدم الالتزام بتنفيذها مستقبلا.

جدول رقم 2.5: طبيعة استخدامات الأرض الموجودة والمتوقعة بمخططات شغل الأراضي المدروسة  
المصدر: من انجاز الباحثة بالاعتماد على معطيات مخططات شغل الأراضي المذكورة

POS 41,42	POS 39,40	POS38	POS34	POS33	POS32	POS31	POS 29	POS 27	POS 26	طبيعة الاستخدام	
0	0	0	0	0	0	17.62	15.53	1.54	10.29	موجود	سكن فردي (%)
16.51	31.79	/	15.68	15.68	13.95	16.34	23.46	36.79	42.34	مقترح	
/	/	24.97	/	/	/	2.46	/	/	1.54	موجود	سكن جماعي (%)
22	10.41	4.04	10.3	10.75	17.22	8.44	6.77	1.6	/	مقترح	
/	/	/	/	/	/	1.28	/	/	/	موجود	سكن نصف جماعي (%)
0.4	/	/	/	/	/	/	/	/	/	مقترح	
/	/	39.06	/	/	/	2.6	0.9	/	3.75	موجود	مرافق (%)
7.85	9.71	3.48	6.94	7.88	3.95	5.78	10.61	15.32	4.62	مقترح	
5.14	/	30.65	0.3	3.65	2.28	3.37	/	/	1.65	موجود	طرق (%)
37.94	38.61	/	18.11	20.27	22.96	24.55	34.35	28.23	24.39	مقترح	
/	/	18.29	/	/	/	/	/	/	/	موجود	مساحات خضراء
2.52	2.2	/	4.85	24.98	29.03	7.31	5.96	13.56	10.78	مقترح	وحرة (%)
/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	موجود	منطقة استثمار (%)
10.21	5.03	/	/	/	/	/	/	/	/	مقترح	



الإشكال من رقم 5.5 إلى رقم 13.5: طبيعة استخدامات الأرض الموجودة والمتوقعة بمخططات

شغل الأراضي المدروسة

المصدر: من انجاز الباحثة بالاعتماد على معطيات مخططات شغل الأراضي المذكورة

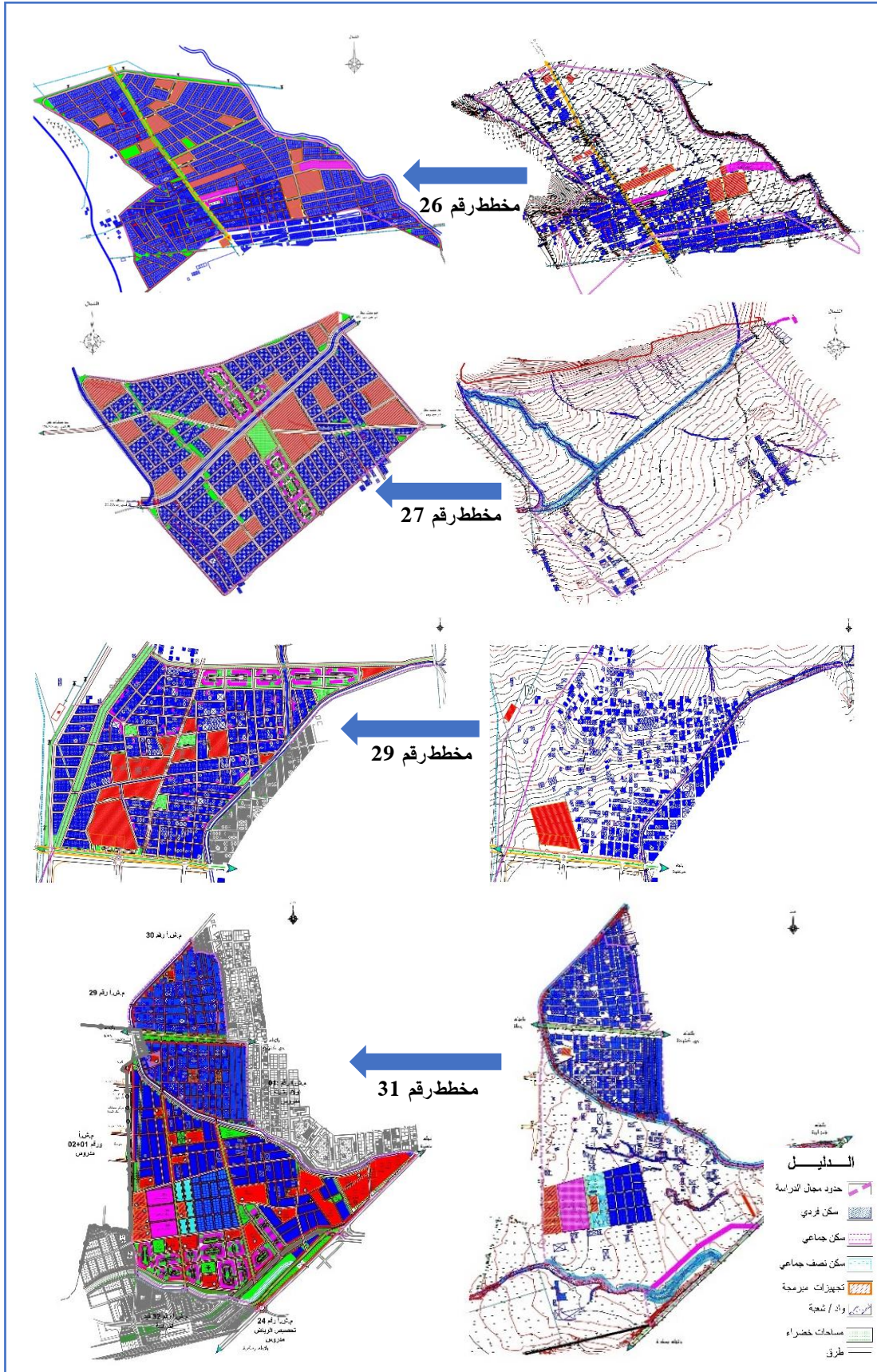
## ج-التصميم العمراني: "من مناطق الفراغ الى مناطق سكن"

ان الانتقال من مجال شاغر الى مجال حضري يستدعي تفكيراً مبدعاً لخلق مجالات بهوية عمرانية واضحة متناسقة مع محيطها المجاور تتفاعل معه وظيفياً، ذات دور ضمن الكلية الحضرية العامة للمدينة، غير أن التصميم العمراني بهذه المخططات ورغم توفر بعض المؤهلات لتحقيق تصميم عمراني مستدام لم يرقى لما هو مطلوب أو مفروض.

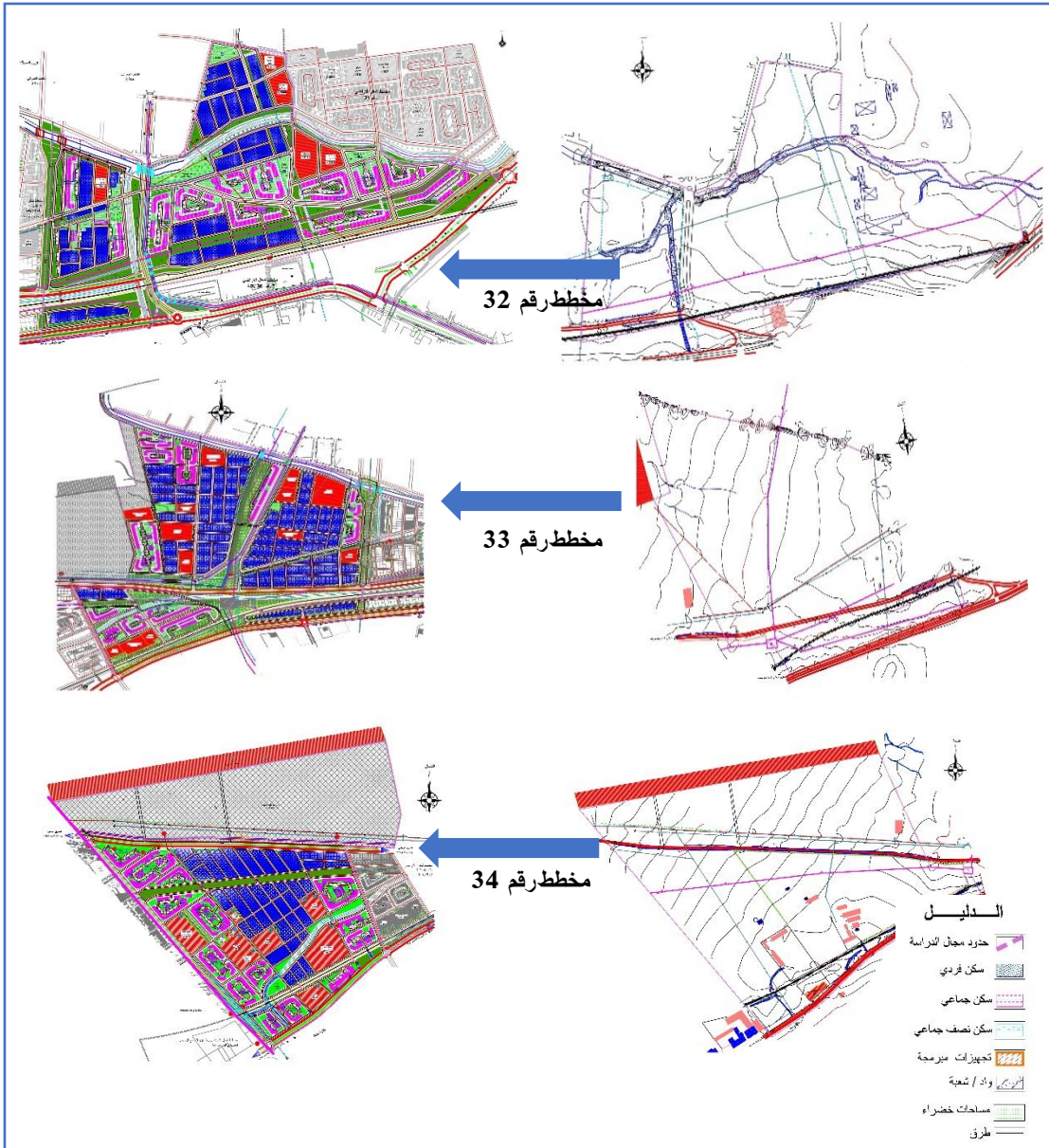
فموقع مجالات هذه المخططات المتجاور يشكل كتلة عمرانية مترابطة مع الأقطاب الحضرية أين يمكن استغلالها في خلق شراكة مجالية ووظيفية بتلك الجهة تلعب دور مركز ثانوي لفك الخناق عن المركز الوحيد للمدينة، غير أن خلق أقطاب حيوية تساهم في هيكل المدينة وظيفياً وحضرياً غائب أمام سيطرة الوظيفة السكنية على كل مجالاتها.

نمطية الدراسات والتعامل مع هذه المجالات التوسعية المقدر مجموع مساحتها ب 856.27 هكتار كأحياء سكنية منفصلة للإيواء تجمعها مرافق جوارية (الاجتهاد الوحيد في تكامل الوظائف) لا كمشاريع حضرية مستقبلية متكاملة، فالأفكار المعاصرة غائبة عن التحليل وانعكست في التهيئة المقترحة، قد يرجع ذلك كالعادة لسرعة إتمام الدراسات ومواكبة واقع المجالات قبل ان يحتلها البناء الفوضوي، فمحاولة الاحتواء الغت مبادرة الابداع.

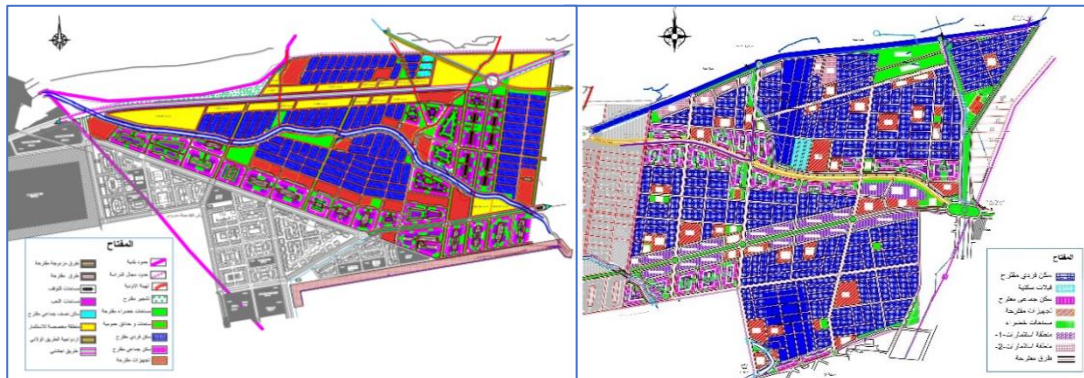
مكتب الدراسات والإنجازات في التعمير وحدة باتنة (URBA BATNA) الراعي الرسمي لدراسة أدوات التعمير بالولاية هو المكلف الوحيد بكل هذه الدراسات وقبلها بدراسة مراجعة المخطط التوجيهي بتكليف من مديرية التعمير و البناء والهندسة المعمارية (برامج قطاعية)، بقدر ما تمثل هذه الحيثيات عناصر إيجابية للتحكم و تسيير مراحل الدراسة غير النتيجة لا تعكس ذلك، فنمطية النماذج المقترحة و تغليب السكن الفردي في النطاقات التوسعية المستقبلية المحيطة بالسكن الجماعي (الأقطاب الحضرية) بمساحات واعداد تفوق التوقع المبرمج، تجعلنا نتساءل عن حجة ذلك أو ما الخلل في ذلك؟



الشكل رقم 14.5: التهيئة المقترحة بالمخططات شغل الأراضي رقم 26، 27، 29، 31  
المصدر: دراسات مخططات شغل الأراضي المذكورة - المرحلة الثانية-



الشكل رقم 15.5: التهيئة المقترحة بالمخططات شغل الأراضي رقم 32، 33، 34، المصدر: دراسات مخططات شغل الأراضي المذكورة - المرحلة الثانية.



الشكل رقم 16.5: التهيئة المقترحة بالمخططات شغل الأراضي رقم 39، 40 و 41، 42 (المدى البعيد) المصدر: دراسات مخططات شغل الأراضي المذكورة - المرحلة الثانية.

د- الملكية العقارية: "القوة المسيطرة":

تعد المسألة العقارية من أصعب الإشكاليات المطروحة بالمجال الحضري، فالإشكال موروث كما تم التطرق اليه في الفصل الأول وتداعياته لازالت قائمة الى يومنا هذا، فرغم القوانين المشرعة في ميدان التعمير والتي تضبط حق التصرف في الملكيات العقارية الا بما يتناسب وأدوات التهيئة والتعمير، غير أن الواقع يعكس تجاوزات لا منتهية. هذا ما يظهر جليا في مجال المخططات المدروسة، فالتساؤلات المطروحة السابقة أجابت عليها طبيعة الملكية العقارية بشكل صريح واضح (الشكل رقم 17.5).



الشكل رقم 17.5: طبيعة الملكية العقارية بالمخططات المدروسة  
المصدر: دراسات مخططات شغل الأراضي المذكورة -المرحلة الاولى-

بكل بساطة التجارب السابقة في محاولة التحكم في تعميم المدينة وتنظيمها عبر أدوات التهيئة والتعمير باءت بالفشل بسبب الملكية العقارية الخاصة للأراضي، ما جعل هذه الأدوات ترسخ لهذه القوة وتساير طبيعتها، وهو الحاصل بالمخططات المدروسة أين نميز ان طبيعة الملكية الخاصة هي السائدة على كامل الأراضي (نسبة 99%)، أما الملكية العمومية فنجدها فقط في المخطط رقم 38 (نسبة 100%)، وبنسب متفاوتة ضئيلة بالمخططات رقم 29، 32، 33، 34، 39 ما يفسر بقوة طبيعة الاستخدام. فالملكية الخاصة وجهت الإنتاج الحضري بهذه التوسعات الى السكن الفردي كتعامل سهل من لتفادي المواجهة، والاكتماء بالملكية العامة لاقتراح برامج السكن الجماعي، فلا ابداع ولا تصميم ولا تفكير يضاهاي قوة الملكية العقارية الخاصة. هذا الرضوخ سيفتح بابا واسعا للمضاربة العقارية التي بدأت ملامحها تظهر مؤخرا في سعر العقار الذي انتقل من 10000 دج/م<sup>2</sup> (سنة 2016) الى 35000 دج/م<sup>2</sup> (سنة 2022) خاصة بالتحصيلات العقارية، لتتهزم قوة الأداة القانونية أمام قوة قيمة العقار الحضري الذي حددته نفس الأداة.

## هـ - البعد الزمني والاستهلاك المجالي: "اللاعقلانية"

ان مقارنة البعد الزمني بين آجال الدراسة والواقع الحالي مجاليا تدعم نتائج الفصل الأول حول النطاق المساحي المقترح للتوسعات المستقبلية، فالمخططات المدروسة مقترحة للتوسع على المدى القريب والمتوسط آجالها حسب مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لتجمع باتتة من 2010 الى 2020، ماعدا المخططات رقم 39، 40، 41، 42 المبرمجة على المدى البعيد أي الى غاية 2030، والتي انتقلت الى القطاع القابل للتعمير بمجرد المصادقة عليها.

وعليه سنحاول مقارنة هذا البعد الزمني التقديري لآجال تعميم هذه النطاقات التوسعية مع واقعها المتحصل عليه من نتائج الإحصاء العام للسكن والسكان سنة 2022 المتقارب مع آجالها (جدول رقم 3.5 والشكل رقم 18.5). لنخرج بالنتائج التالية:

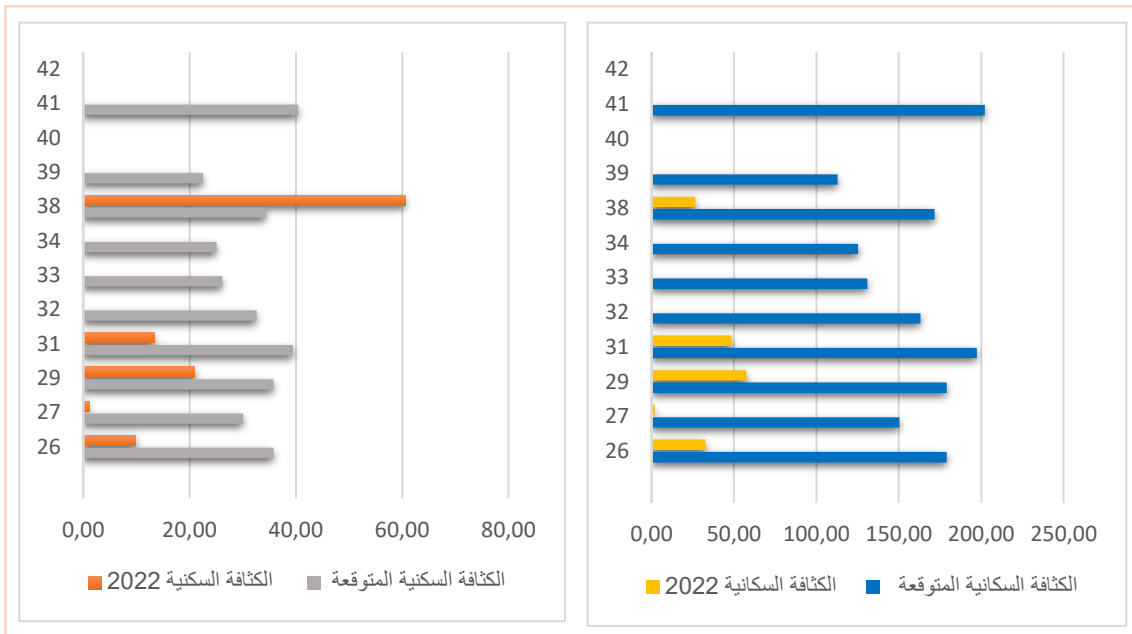
- عدد السكان المفترض أن تستقبله هذه المخططات هو 141275 نسمة (2010-2020) غير ان عدد السكان المحصى سنة 2022 قدر ب 11824 نسمة أي أن التوقع فاق الواقع ب 11 مرة (الملحق د)، بكثافات سكانية متوقعة متباينة تتركز أساسا في المخططات رقم 26، 31، 39 و 44، غير أن الواقع الاحصائي لا يعكس ذلك، فهذه المجالات لم تستقبل بعد هذا الحجم الديموغرافي، ما يؤكد مبدأ التضخيم بهذه النطاقات التوسعية.
- نفس الملاحظة لقيم التوقع السكني المصاحبة للتوقع السكاني المقدر ب 28253 مسكن في حين المحصى يقدر ب 6166 مسكن بزيادة 4 مرات تقريبا (الملحق د)، فالمبدأ المتبنى واضح ولكن بوتيرة أقل (الشكل رقم 19.5)، يوضحه توزيع الكثافات السكنية التي تعكس وتيرة التعمير الموجهة المتركزة في مخطط شغل الأراضي رقم 38 والتي فاقت التوقع المقترح لارتباطها بإنتاج السكن الجماعي الطوعي، اما باقي المخططات فالوتيرة الحقيقية جد ضعيفة أو معدومة تقتصر على البناء الفوضوي بالمخططات رقم 26، 27، 29، 31، أما عن برامج السكن الجماعي فهي نقطية، نظرا لطبيعة المواقع الهامشية الغير مهينة بالشبكات القاعدية والتي لا تجذب المستثمرين الخواص للبناء فيها.

لتصبح هذه المجالات نطاقات توسعية تنتظر تعميمها يوما ما، وسوقا عقارية موازية فتحت بابا واسعا للمضاربة بعقار المدينة، ما يشجع على انتاج الفوضى المقننة، وعليه يمكن القول أن دور هذه المخططات الموجهة والمتحكمة والمحددة للتوسعات الجديدة فقدت مصداقية ذلك.

جدول رقم 3.5: الكثافة السكانية والسكنية الخام الحقيقية والمتوقعة

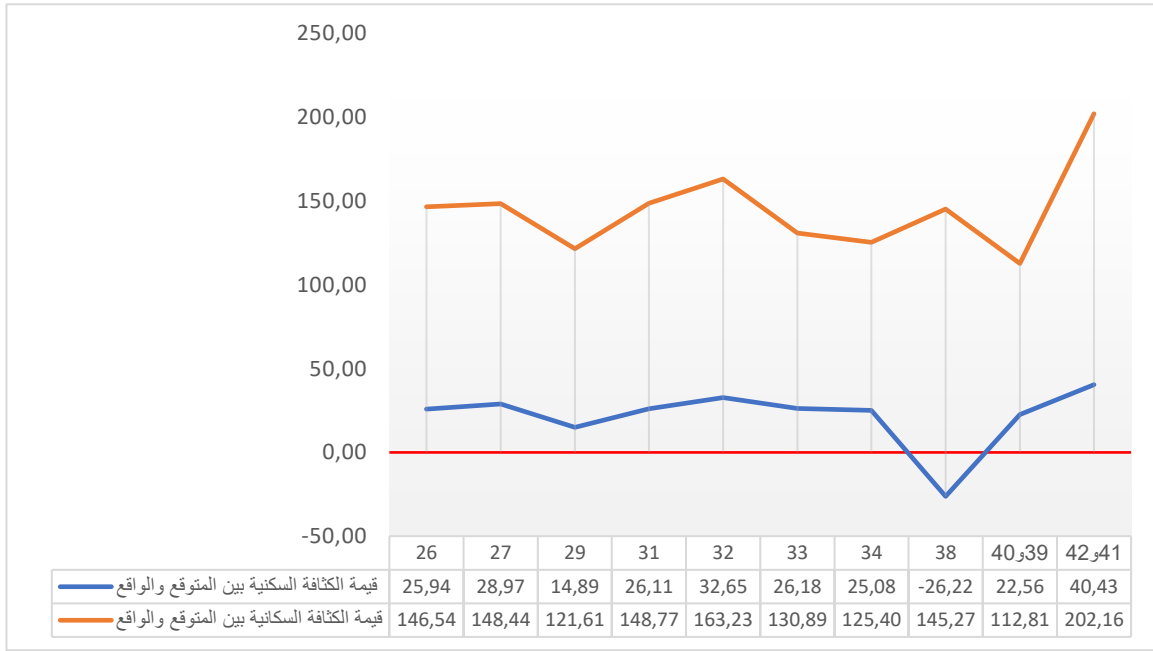
المصدر: من انجاز الباحثة بالاعتماد على معطيات مخططات شغل الأراضي المذكورة و RGPH 2022

الكثافة السكانية الخام (نسمة/هـ)		الكثافة السكنية الخام (مسكن/هـ)		مساحة الارترفاقات	المساحة المبنية	المساحة (هـ)	رقم المخطط
المتوقعة 2020-2010	سنة 2022	المتوقعة 2020-2010	سنة 2022				
179,14	32,59	35,805	9,87	8,06	16	89,29	26
150,32	1,88	30,064	1,10	3,9	1,4	63,83	27
179,17	57,56	35,834	20,94	3,5	10,73	44,65	29
197,34	48,57	39,468	13,36	8,87	34,09	101,83	31
163,23	0,00	32,646	0,00	16,67	0	44,63	32
130,89	0,00	26,179	0,00	19,03	0	65,32	33
125,40	0,00	25,079	0,00	45,34	0	82,26	34
150,32	1,88	34,36	60,58	0,66	42	48,2	38
112,81	0	22,56	0	0,7	0	48,79	39
	0		0	11,87	0	180,85	40
202,16	0	40,43	0	3,4	0	57,37	41
	0		0	12,73	0	77,45	42



الشكل رقم 18.5: الكثافة السكانية والسكنية الخام الحقيقية والمتوقعة

المصدر: من انجاز الباحثة بالاعتماد على معطيات مخططات شغل الأراضي المذكورة و RGPH 2022



الشكل رقم 19.5: وتيرة الكثافة السكانية والسكانية بين المتوقع والواقع

المصدر: من انجاز الباحثة بالاعتماد على معطيات مخططات شغل الأراضي المذكورة و RGPH

#### و. المشاركة المجتمعية: "تخطيط بلا مجتمع"

من مقتضيات التعمير التكيف مع تطلعات السكان، لأنه بكل بساطة موجه لتنظيم حياتهم ومجالهم، فكلما ابتعد الفعل الحضري عن الخطاب الاجتماعي يصبح المجال لا ينتمي الى السكان. ونظرا لكون هذه المجالات في معظمها غير مأهولة حديثة التعمير فمن الصعب مناقشة تفاعل السكان مع مجالهم لتحديد اختياراتهم العمرانية، غير أننا حاولنا اثراء هذا العنصر بما أتيج لنا من معطيات جمعناها من الميدان خاصة من سكان المخططات رقم 26، 29 (طريق حملة)<sup>1</sup>، حيث أن الفئة المستجوبة (أصحاب العقارات غير المستأجرين) اعطتنا النتائج التالية:

- 92 % من السكان لا يملكون عقود موثقة لأراضيهم ولا رخص بناء لمبانيهم.
- 80 % من السكان لا يعرفون مخطط شغل الأراضي ولا أي أداة أخرى.
- 100% لم يطلب منهم المشاركة في عملية الاستقصاء العمومي ولا يعرفون هذا الاجراء أصلا.
- 45 % من السكان يعرفون المحيط العمراني (العمران على حسب قولهم)، وذلك جراء عمليات الهدم الفجائية التي مست المنطقة قبل دخولها المحيط العمراني (سنة 2009).

<sup>1</sup> : عمل ميداني قامت به الباحثة مارس سنة 2023 مع طلبة سنة أولى ماستر تهيئة حضرية. معهد علوم الأرض

والكون، جامعة باتنة 2.



صور رقم 11.5: مسكن تم هدمه من طرف السلطات العمومية لكونه خرج المحيط العمراني سنة 2009 المصدر: دراسة مخطط شغل الأراضي رقم 39، 40

أي ان سكان هذه المناطق يعرفون أدوات التعمير من خلال أسلوب الردع فقط، لا على انها أدوات تخطيطية تنظيمية تراعى تلبية احتياجاتهم وتنظيم مجال عيشهم وتستدعي مشاركتهم فيها. ولزيادة فهم أثر المشاركة من عدمها في هذه الاليات قمنا بتصفح ملفات الاستقصاء العمومي<sup>1</sup> المتعلق بها والذي تم في نفس الفترة تقريبا (سنة 2017) لمجملها، اين لاحظنا مايلي:

- لا توجد أي معارضة مباشرة على التهيئة المقترحة فهل هذا دلالة على القبول أو لا اهتمام.
- محدودية المشاركة ان لم نقل معدومة في بعض المخططات (26، 32، 33، 34، 38)، فهل هذا يعني ان الفراغ التوسعي لا يعني أي شخص أو لا يعلم به أحد.
- اقتصر الطعون المقدمة على طلبات دمج تصميمات مجموعة من التحصيصات والتعاونيات العقارية من طرف مالكيها بالمخططات رقم 39 و40 (المبرمجة للمدى البعيد)، والتي أخذت بعين الاعتبار والتي طرحت أيضا في فترة الاستقصاء العمومي لمراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لتجمع باتنة (سنة 2010) لدمجها بالمحيط العمراني وأخذت أيضا بعين الاعتبار، فالتسلسل الاجرائي دلالة على فهمها والاطلاع عليها.
- هنا تظهر عدة فرضيات قابلة للمناقشة والتحليل ومقدمة لبحوث أخرى:
- المجتمع الباتني لا يملك ثقافة المشاركة في أدوات التعمير لنقص الوعي أو لعدم الاعلام.
- المواطن لا يشارك ولا يساهم وفقا لما جاء في أهداف قانون المدينة 06/06 (الفصل الأول) ولكنه أصبح مطلع على طريقة اخضاع قوة القانون لقوة الملكية بطريقة نظامية.
- أسلوب الردع قلل من حركة التعمير الفوضوي في فترة معينة، فهل هذا يدل على أن الردع المؤقت الفجائي هو الأنجع أو الرقابة والتوعية المستمرة للممارسات المخالفة هي الأضمن.

<sup>1</sup> : مديرية التعمير والبناء والهندسة المعمارية لولاية باتنة.

## 5-2-2- نظام التقييم (LEED-ND):

باعتبار المخططات المدروسة في التوسعات المستقبلية تغلب على استخداماتها المجالية الوظيفة السكنية، ارتأينا تقييم نوعي لهذه الوظيفة باختيار نظام تقييم يعد الأكثر تداولاً، والمتمثل في نظام الريادة في الطاقة والتصميم البيئي لتطوير الأحياء (Leed For Neighborhood Development)<sup>1</sup> تم تطويره من طرف هيئة المباني الخضراء الأمريكية (USGBC)، ويعتبر آلية لتعزيز التصميم والتنفيذ المستدام منذ عام 1994 إلى الآن يتم تطويره وتحديثه باستمرار، هذا النظام تطوعي غير ملزم، تم تطبيقه لتقييم المباني في أكثر من 135 دولة على مستوى العالم. تشجع مشاريع LEED-ND على حماية وتعزيز الصحة العامة، والبيئة الطبيعية، والحفاظ على الموارد ونوعية حياة المجتمعات المحلية، وتشجع على تصميم الأحياء التي تقلل من اعتماد السيارات وتوفير الوظائف والخدمات التي يمكن الوصول إليها سيراً على الأقدام أو على الدراجات أو باستخدام المواصلات العامة.

## أ- معايير نظام التقييم LEED-ND :

يحتوي نظام LEED-ND على خمس معايير أساسية تنقيطية، كل معيار له اشتراطات يجب توفيرها واعتمادات لجمع النقاط اللازمة، هذه المعايير تتمثل في:

- الموقع الذكي والاتصال الحضري (Smart Location and Linkage) ب 27 نقطة.
- نمط وتصميم الحي (Neighborhood Pattern and Design) ب 44 نقطة.
- البنية التحتية والأبنية الخضراء (Green Infrastructure and Buildings) ب 29 نقطة.
- الابداع في التصميم (Innovation in Design) ب 06 نقاط.
- الأولوية المحلية أو الجغرافية (Regional Priority) ب 04 نقاط.



الشكل رقم 20.5: معايير التقييم في نظام LEED ND

المصدر: من انجاز الباحثة بالاعتماد على موقع [www.usgbc.org](http://www.usgbc.org):1 [www.usgbc.org](http://www.usgbc.org)

كل معيار يحتوي على شروط ومتطلبات للحصول على نقاط الاعتماد المطلوبة للتصنيف والحصول على شهادة LEED ND التي تنقسم الى أربع مستويات:

\*شهادة LEED-ND: 40 - 49 نقطة.

\*شهادة LEED ND فضية: 50 - 59 نقطة.

\*شهادة LEED-ND ذهبية: 60 - 79 نقطة.

\*شهادة LEED-ND بلاتينية: أكثر من 80 نقطة.

ان طريقة توزيع النقاط المعتمدة في نظام LEED-ND توضح اعتماده أساسا على ثلاث مبادئ أساسية تتمثل في:

- التصميم الملائم والذي منحت له 44 نقطة (بمعامل تأثير يقدر بـ 0.44)، وهذا يوضح أهمية التصور العمراني والاستخدام العقلاني المستقبلي في استدامة المجالات الحضرية.
  - تليه البنية التحتية بما تمثله من شبكات قاعدية وأبنية خضراء بـ 29 نقطة (بمعامل تأثير يقدر بـ 0.29) لضرورة توفر هذه العناصر بالمجال لضمان حركته واداءه الوظيفي.
  - خصائص الموقع وعناصر الربط والاتصال بـ 27 نقطة (بمعامل تأثير يقدر بـ 0.27)، يكتسب أهميته من العناصر السابقة فالتصميم الملائم وتوفير بنية تحتية مناسبة يزيد من قيمة الموقع الوظيفية ويدعم اتصاليته وربطه داخليا وخارجيا.
- هذه العناصر الثلاث تعد قوى داخلية بمعاملات تأثير تحدد قيمة المجال ضمن كليته الحضرية فجودة تصنيف هذه المعاملات الداخلية تزيد من قوة المجال مع النطاقات الخارجية.
- إضافة الى العناصر الأخرى المعتمدة في النظام والتي تعد عناصر تكميلية كالإبداع في التصميم بإدماج الوسائل والتقنيات الحديثة وإعطاء قيمة محلية وجغرافية المرتبطة بالاختيارات الاستخدامية.

## ب- نتائج تقييم نظام LEED-ND على المخططات المدروسة:

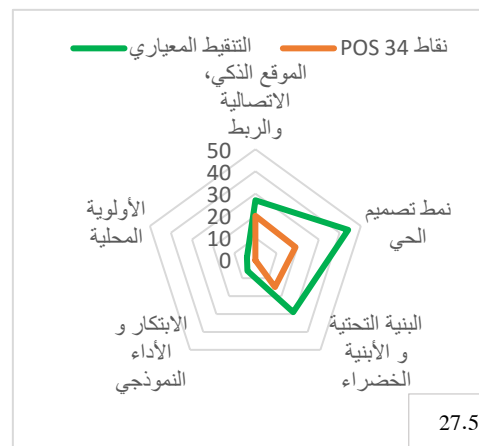
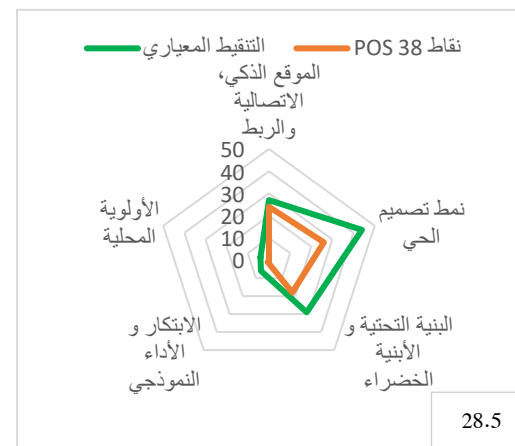
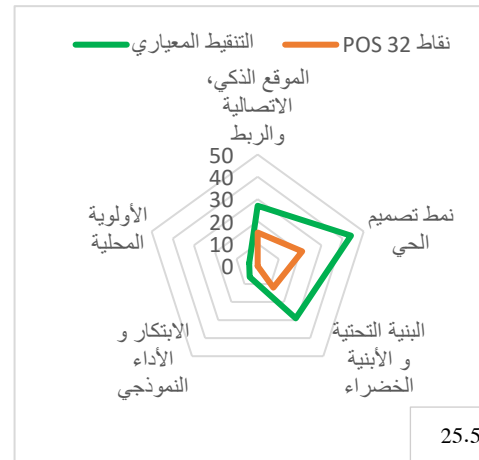
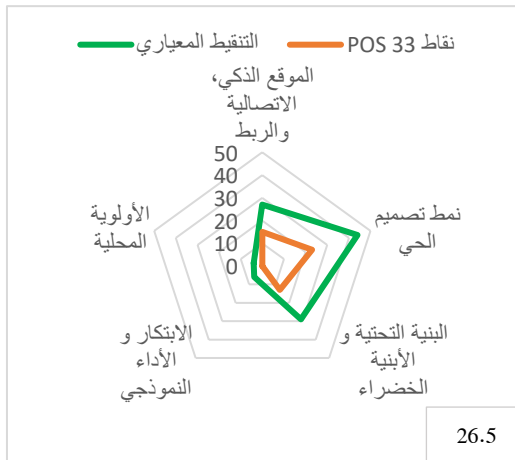
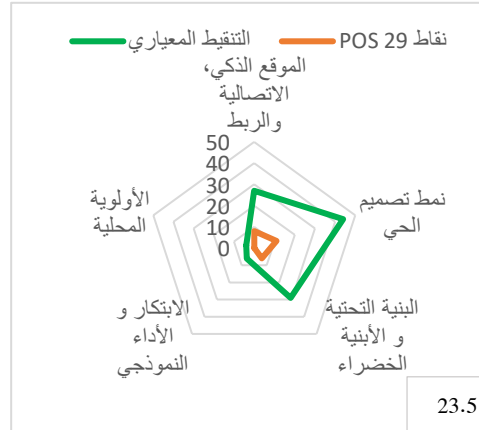
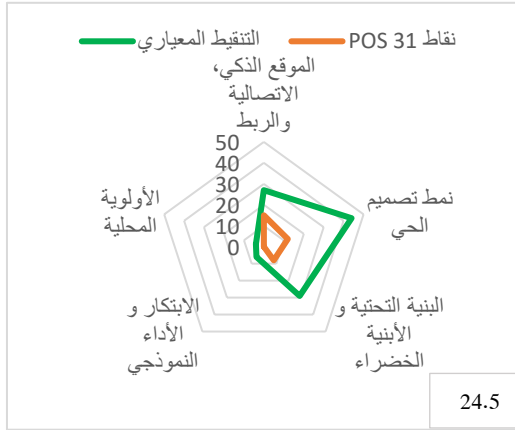
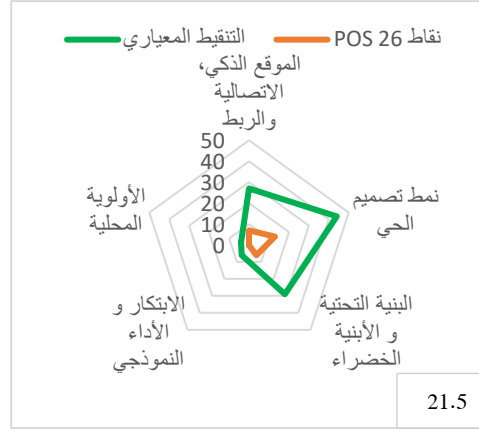
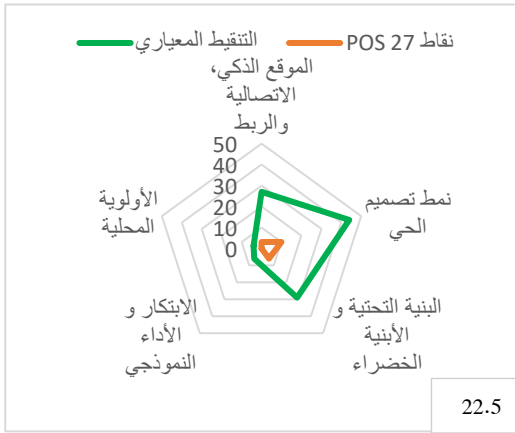
قمنا بإدراج المعلومات الخاصة بكل المخططات المدروسة ضمن نظام LEED-ND (الملحق هـ)

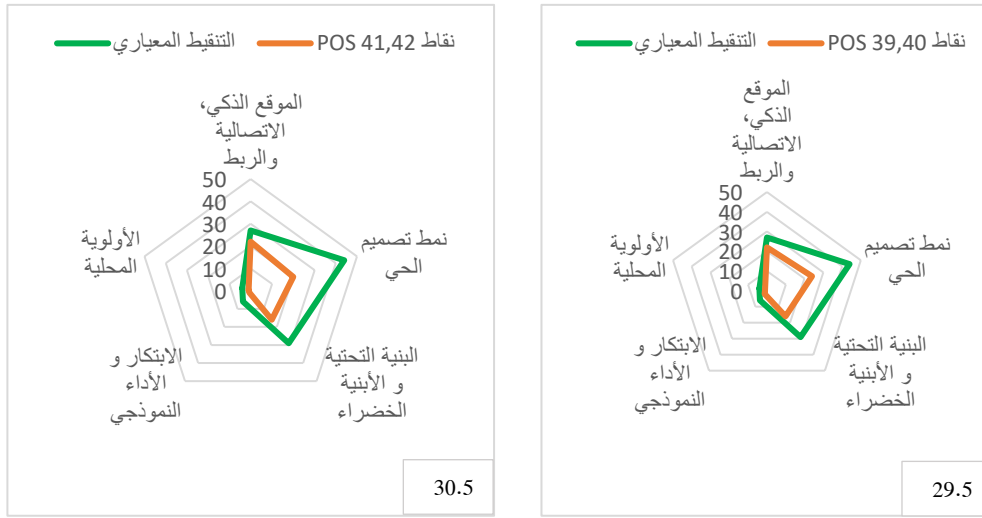
وفقا لمعايير، والذي أعطانا النتائج التالية:

جدول رقم 4.5: تقييم مخططات شغل الأراضي المدروسة وفقا لنظام LEED-ND

المصدر: من انجاز الباحثة

نقاط POS 41,42	نقاط POS 39,40	نقاط POS 38	نقاط POS 34	نقاط POS 33	نقاط POS 32	نقاط POS 31	نقاط POS 29	نقاط POS 27	نقاط POS 26	التنقيط المعياري	معايير نظام LEED- ND
22	22	24	20	15	15	15	8	3	7	27	الموقع الذكي، الاتصالية والربط
20	24	26	19	23	21	12	11	10	13	44	نمط تصميم الحي
16	16	18	15	13	12	8	6	6	6	29	البنية التحتية والأبنية الخضراء
1	2	1	0	0	0	0	0	0	0	06	الابتكار والأداء النموذجي
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	04	الأولوية المحلية





الإشكال من رقم 21.5 إلى 30.5: تقييم مخططات شغل الأراضي المدروسة وفقا لنظام LEED-ND المصدر: من إنجاز الباحثة

انطلاقا من نتائج التنقيط (الجدول رقم 4.5 والإشكال من رقم 21.5 إلى 30.5) نلاحظ ان كل المخططات تفتقد لمعايير الاستدامة ولم تستجب للشروط المحددة في هذا النظام أما عن تحليل النقاط المتحصل عليها فهي تظهر كالآتي:

❖ أعلى النقاط في كل المعايير سجلها مخطط شغل الأراضي رقم 38 ورقم 39، 40، ورقم 41، 42 على التوالي وهي تمثل مناطق السكن الجماعي بالنسبة للمخطط الأول والأخرى لطبيعة الاقتراحات المبرمجة (مساحات خضراء، تشجير، تنوع بعض الوظائف من سكن، مرافق، تجهيزات، استثمار والمزج بينها).

❖ بينما ادني النقاط تسجلها المخططات التي ينتشر فيها البناء الفوضوي والبعيدة عن مركز المدينة والمتمثلة في المخطط رقم 26، 27، 29، 31 على التوالي.

ما يستدعي إعادة النظر في طريقة التدخل على هذه المجالات واعتماد معايير تحقق استدامتها، حقيقة تحديات الملكية العقارية تؤثر في توجيهات التخطيط غير ان هذا لا يمنع من تصور مستقبلي تفرضه الحياة المعاصرة، فجودة الحياة تنطلق من جودة الفكرة ثم التخطيط وبعدها التنفيذ، للأسف هي حلقات ضائعة في محتوى دراسات التعمير بالمدينة، فان كانت فاشلة في تحقيق أهدافها فلماذا لا زلنا نعتمدها.

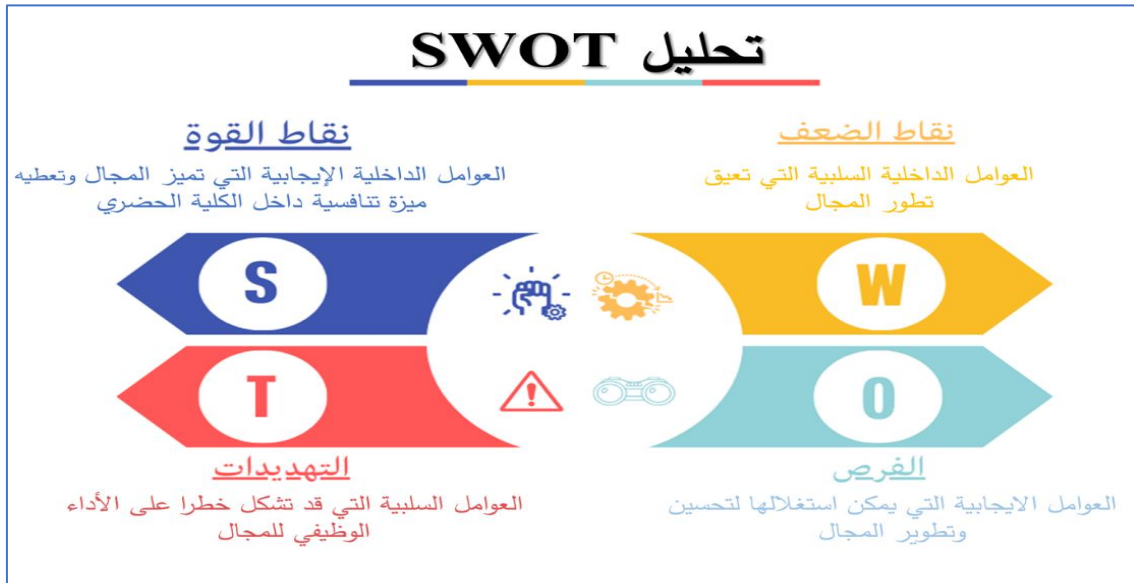
فالاختيارات العمرانية تلعب دور كبير في تنمية وتطور المجالات الحضرية لذا يجب ان نلتزم بالعديد من المبادئ للاستفادة من الإمكانيات المتاحة ومواجهة التحديات المطروحة.

## 5-2-3- تحليل نماذج من دراسة مخططات شغل الأراضي باعتماد طريقة SWOT:

ان دراسة هذا العنصر جاء انطلاقا من مبدأ اعتبار مخطط شغل الأراضي دراسة لمشروع يعبر عن فعل حضري بتصور مستقبلي، اين اعتمدنا طريقة SWOT لتحليل ومناقشة ذلك، وهي أداة استراتيجية تستخدم لتقييم الوضع الداخلي والخارجي لاي مشروع باعتماد العناصر الاساسية للتقييم في نظام LEED-ND.

يعود أصل تحليل SWOT إلى سنوات الستينيات اثر مشروع بحثي اهتم بدراسة بيانات أكثر من 500 شركة لمعرفة أسباب نجاح أو فشل خططها الاستراتيجية، والذي تم بمعهد ستانفورد للأبحاث في الولايات المتحدة الامريكية من طرف الباحث ألبرت همفري (Albert Humphrey) وفريقه، في البداية سمي التحليل باسم تحليل SOFT (Satisfactory, Opportunity, Fault, Threat) ثم تحول لاحقا إلى SWOT، لينتشر بعدها في الأوساط الأكاديمية والتجارية ويصبح أداة عالمية في إدارة الأعمال والتسويق والتخطيط الاستراتيجي ليتعدى نطاق استعمالها الجانب الاقتصادي الى مجالات أخرى (التخطيط المجالي، السياسي..). فكلية SWOT هو اختصار لأربعة عناصر رئيسية:

- 👉 نقاط القوة (Strengths): الميزات الداخلية التي تميز المنظمة أو الفرد أو المجال عن غيره.
- 👉 نقاط الضعف (Weaknesses): العوامل الداخلية التي تعيق الأداء أو تضعف الموقف التنافسي.
- 👉 الفرص (Opportunities): عوامل خارجية إيجابية يمكن استغلالها لتحقيق النمو أو التحسين.
- 👉 التهديدات (Threats): عوامل خارجية قد تشكل خطراً على الأداء أو التطور.



الشكل رقم 31.5: عناصر تحليل SWOT

المصدر: من انجاز الباحثة

بعد اعتماد الطريقة يأتي دور اختيار المشروع (دراسة مخطط شغل الأراضي) والذي تم وفقا لنتائج العناصر التحليلية السابقة، ليقع اختيارنا على دراستين الأولى تتمثل في مخطط شغل الأراضي رقم 26 والثانية مخطط شغل الأراضي رقم 38، وذلك لما يلي:

العناصر المختلفة:	العناصر المشتركة:
<ul style="list-style-type: none"> <li>- طبيعة الملكية العقارية.</li> <li>- طبيعة الاستخدام المجالي الحالي والمستقبلي (المقترح).</li> <li>- ونيرة الإنتاج العمراني وخصائص الفعل الحضري.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- مجالات توسعية على المدى القريب والمتوسط.</li> <li>- مواقع بمداخل ومخارج المدينة بالجهة الشرقية (POS 26) والجهة الغربية (POS 38)</li> </ul>

للتذكير فقط الهدف ليس اجراء دراسة مقارنة بين مخططين، بل هو تسليط الضوء على مدى جدوى المشروع الحضري المنتظر من الدراسات العمرانية لعينتين يختلفان في الممارسات العمرانية المطبقة.

أ-دراسة مخطط شغل الأراضي رقم 26:

أ-1- خصائص الموقع، الاتصالية والربط:

يقع مخطط شغل الأراضي رقم 26 في المنطقة المخصصة للتوسع على المدى القريب والمتوسط التي تقع في أقصى الجهة الشمالية الغربية لمدينة باتنة، يتربع على مساحة: 89.29 هكتار، يحده من:

- الشمال والشرق والغرب: حدود المحيط العمراني.

- الجنوب: مخطط شغل الأراضي رقم 01 المتعلق بالأحياء طريق حملة، أولاد بشينة، بوخريس (نسيج عفوي بنمط سكن فردي).

- الجنوب الشرقي: مخطط شغل الأراضي رقم (UB 10) حي المنشار (نسيج منظم بنمط سكن جماعي).

يتم النفاذ للمجال من خلال الطريق الولائي رقم 05 المؤدي الى بلدية وادي الماء والذي يشقه الى نصفين. المجال ذو ملكية عقارية خاصة بنسبة 100%، ويتميز بطوبوغرافية منبسطة، أراضيها قابلة للتعمير جيوتقنيا ماعدا مناطق الارتفاعات التي تحتل نسبة 8.06 % من مساحته.

أ-2- نمط وتصميم الحي:

- **الوضعية الحالية:** 80 % من مساحة المجال شاغرة مقابل 10 % يشغلها السكن الفردي (الفوضوي في مجمله) و1.54 % من المساحة الاجمالية موجهة للسكن الجماعي.



الصور من رقم 11.5 الى 13.5: الأنماط السكنية (فردية حديث، فورية تقليدية، جماعي) بمخطط شغل الأراضي رقم 26

المصدر: مخطط شغل الأراضي رقم 26 -المرحلة الأولى-

- في حين تشغل التجهيزات نسبة 3.75% (جدول رقم 1.5) في مجملها قاعدية ذات طبيعية تعليمية.



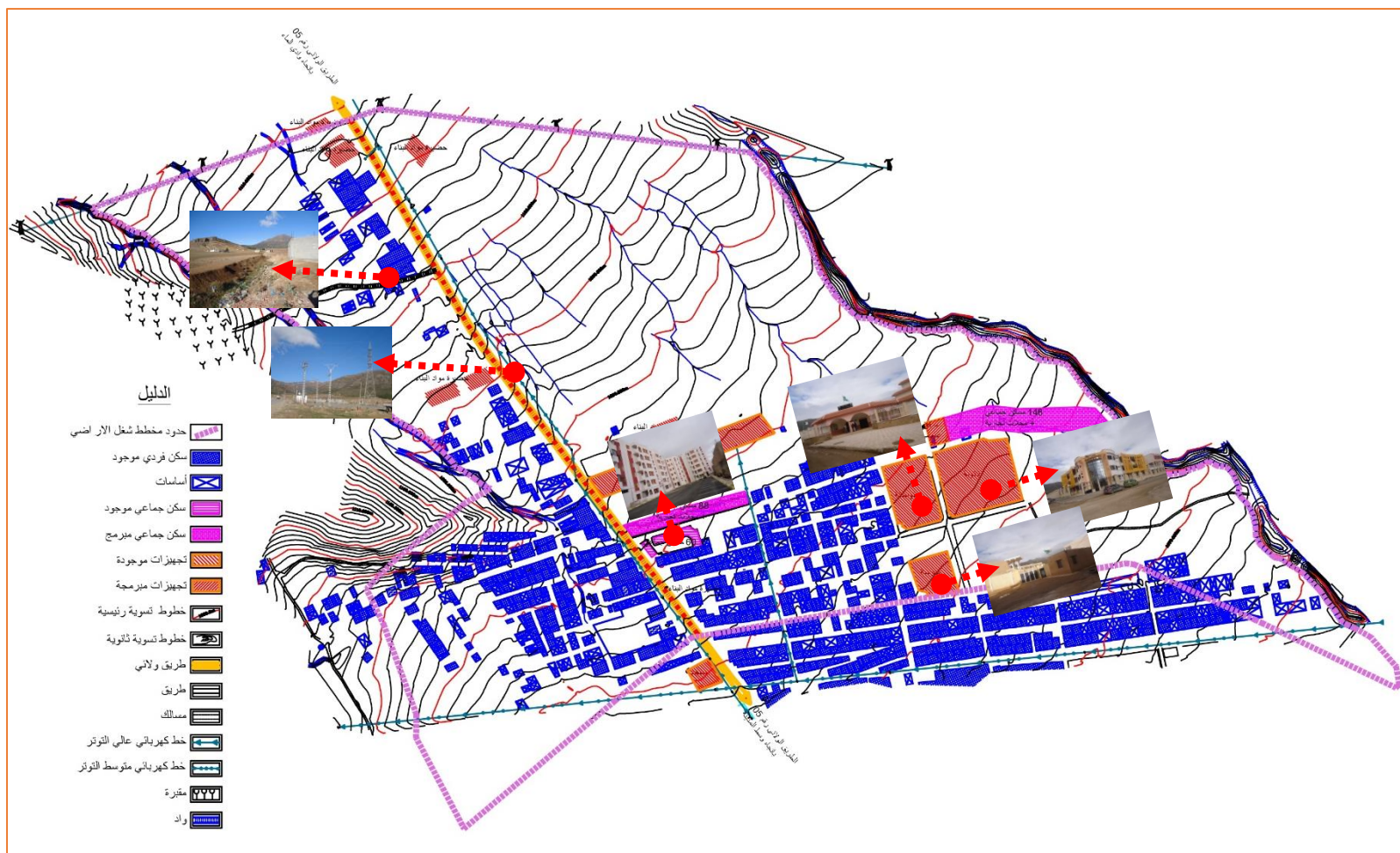
الصور من رقم 14.5 الى 16.5: المرافق التعليمية (اكماليه، ثانوية، ابتدائية) بمخطط شغل الأراضي رقم 26

المصدر: مخطط شغل الأراضي رقم 26 -المرحلة الأولى-

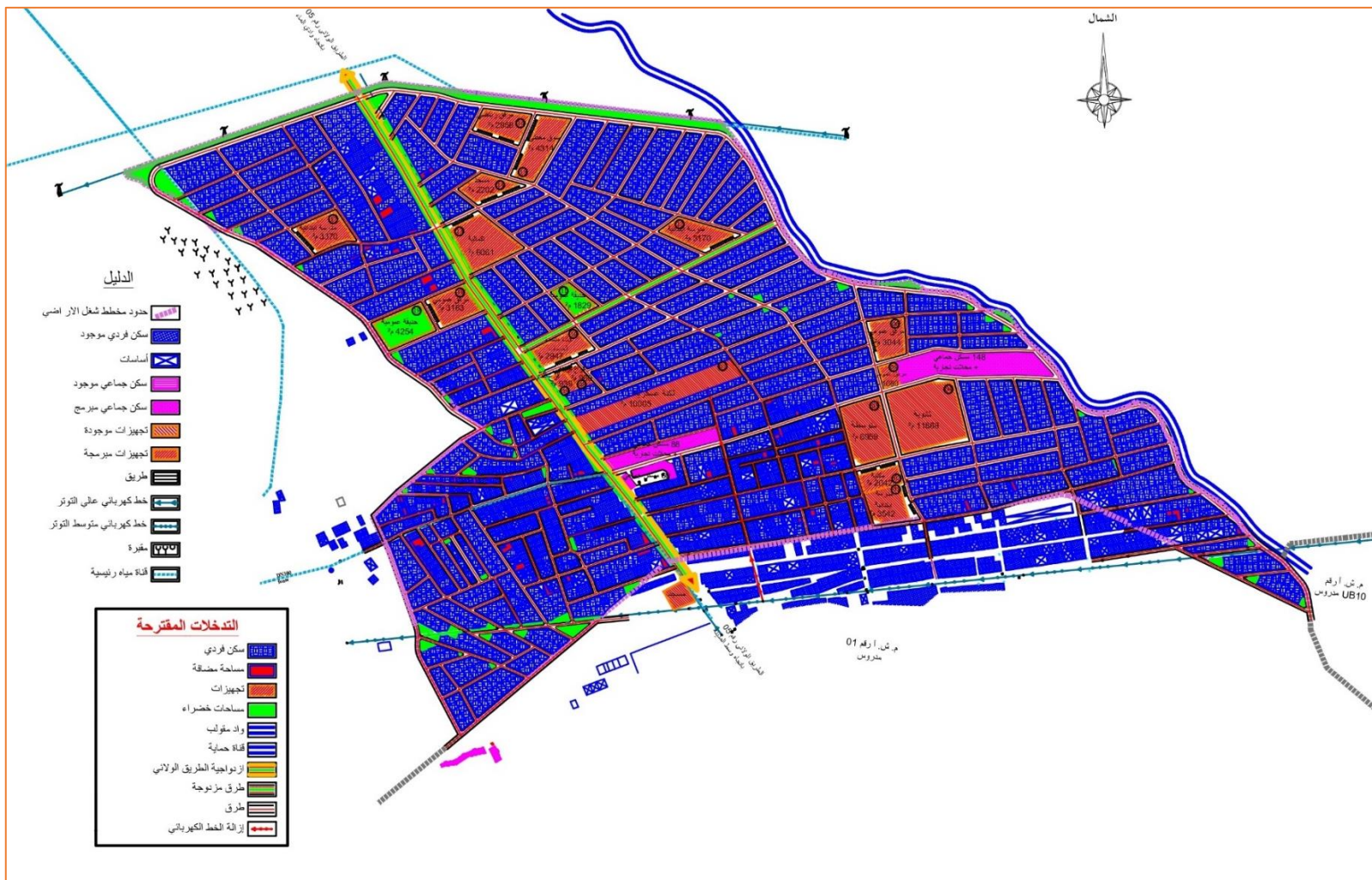
- **الاقتراحات:** بالنسبة للسكن فقد تم اقتراح 2276 مسكن فردي بنسبة 42.34 % من المساحة الكلية ليصل مجموع اجمالي الحضيرة السكنية الموجودة والمقترحة على المدى القريب والمتوسط 3199 مسكن أين يتوقع ان يستقبل المجال حوالي 15995 نسمة، اما بالنسبة للتجهيزات فقد تم اقتراح 14 تجهيز قاعدي (انظر الملحق ج) بنسبة 4.62 % من المساحة الاجمالية.

أ-3- البنية التحتية والأبنية الخضراء :

- النسيج الموجود تتخلله طرق خدمة تقدر مساحتها ب 1.65 % من المساحة الكلية للمجال، في حين تم اقتراح هيكله المجال الموجود والمقترح بشبكة طرق خدمة تصل مساحتها الى 24.39 % من المساحة الاجمالية، كما تم اقتراح 10.78 % من المساحة الكلية كمساحات حرة وخضراء (حدائق ومواقف السيارات).



الشكل رقم 32.5: الاستخدامات المجالية الموجودة بمخطط شغل الأراضي رقم 26  
 المصدر: من انجاز الباحثة باعتماد مخطط شغل الأراضي رقم 26 (الوحلة الأولى) + عمل ميداني



الشكل رقم 33.5: التهيئة المقترحة بمخطط شغل الأراضي رقم 26

المصدر: مخطط شغل الأراضي رقم 26-الموحة الثانية-

التحديات	الفرص	نقاط الضعف	نقاط القوة	الموقع والاتصالية
<p>- الطريق الولائي رقم 05 يمكن ان يشهد حركة ازدحام بسبب زيادة الحركة المرورية بعد تهيئة المجال.</p> <p>- الطبيعة القانونية الخاصة للمجال قد تتطلب إجراءات إضافية لتسوية الأمور الإدارية والقانونية، مما قد يبطئ تنفيذ المشاريع.</p>	<p>- يمكن استغلال المخطط كجزء من استراتيجية التوسع العمراني لمدينة باتنة، مما يساهم في تلبية احتياجات السكان المتزايدة.</p> <p>- يمكن اعتماد المجال كمدخل للمدينة من هذه الجهة بوجود الطريق الولائي رقم 05 الذي يربط المجال ويضمن اتصاليته من الداخل والخارج.</p> <p>- سهولة الاندماج مع المحيط العمراني لتجاوره مع مخططات أخرى مثل مخطط شغل الأراضي رقم 01 وحي المنشار ما يعزز إمكانية التكامل مع المشاريع العمرانية المجاورة.</p> <p>- الموقع المفتوح على الطبيعة القابل للتعمير يمكن أن يجذب مستثمرين لتطوير مشاريع سكنية وتجارية.</p>	<p>- موقع معزول محدود بمناطق غير قابلة للتعمير (شمال، شرق، غرب) وباتصالية ضعيفة مع المناطق المجاورة ومع مركز المدينة.</p> <p>- اختراق الطريق الولائي رقم 05 وسط المجال قد يؤدي إلى تقسيمه مما يخلق تحديات في التصميم والتكامل الحضري.</p> <p>- مناطق الارتفاقات هي مناطق غير قابلة للبناء قانونياً تحد من الاستغلال الكامل للمجال كما تفرض وجود انقطاعات في هيكلته العامة.</p>	<p>- يقع المخطط في منطقة مخصصة للتوسع القريب والمتوسط، مما يجعله امتداداً طبيعياً للنسيج العمراني القائم.</p> <p>- تتميز المنطقة بطبوغرافية منبسطة، مما يسهل عمليات التعمير والبناء على مستواه وتمديد مختلف الشبكات القاعدية.</p> <p>- معظم أراضي المخطط صالحة للتعمير من الناحية الجيوتقنية، مما يقلل من التحديات التقنية أثناء التنفيذ.</p>	

				نمط وتصميم الحي
<p>- وصول عدد السكان المتوقع إلى حوالي 15995 نسمة قد يسبب ضغطاً على الخدمات والبنية التحتية إذا لم يتم تنفيذ المخطط بشكل فعال.</p> <p>-إعادة تنظيم السكن الفوضوي قد تواجه مقاومة من السكان المحليين، مما يتطلب استراتيجيات تواصل فعالة.</p> <p>- التركيز الكبير على السكن الفردي قد يؤدي إلى استغلال غير فعال للمساحات على المدى الطويل (دوامه البناء الفوضوي المقنن).</p> <p>- وجود الكثنة العسكرية تتوسط المجال وتحتل مساحة معتبرة منه (السيناريو المكرر في اختيارات التوسع بمدينة باتنة)</p>	<p>- إعادة هيكلة مناطق السكن الفوضوي يمكن أن يحسن من المشهد الحضري المستقبلي للمجال.</p> <p>- إضافة تجهيزات قاعدية وخدمات جديدة يعزز من جودة الحياة للسكان ويزيد من جاذبية الحي.</p>	<p>- يشغل السكن الفوضوي 10% من المساحة الحالية، ما يفرض تحديات تتعلق بإعادة التنظيم.</p> <p>- نسبة السكن الجماعي الحالية 1.54% أما المقترحة فمعدومة، ما قد يؤدي إلى إنتاج سكني بنمطية واحدة ومكررة.</p> <p>-النقص الواضح في التجهيزات الخدماتية حالياً يطرح تساؤل كفاية المقترحة لتلبية احتياجات 15995 نسمة المتوقعين.</p> <p>-طبيعة التجهيزات المقترحة القاعدية في مجملها (خدمة الحي) يفرض محدودية دور المجال الوظيفي الذي لا يتعدى خدمة الحي ذو الطبيعة السكنية (السكن الفردي) الغالبة.</p>	<p>-80% من المساحة الكلية ما زالت شاغرة، مما يمنح المرونة لتطوير مشاريع جديدة وفق احتياجات السكان المستقبلية.</p> <p>- المخطط المقترح يوفر 2276 مسكناً فردياً، ما يلبي نصيباً من طلبات السكان الذين يفضلون هذا النوع من النمط.</p> <p>- اقتراح 14 تجهيزاً قاعدياً يشمل مرافق تعليمية وخدماتية يعزز من جاذبية الحي للسكان.</p> <p>- المخطط يهدف إلى تنظيم الوضع الحالي وتحقيق تمازج وظيفي عبر إدماج السكن مع التجهيزات الموجودة والمقترحة.</p>	

<p>-التوسع الافقي المعتمد باعتماد نمط السكن الفردي يرفع من مساحة البناء مقابل المساحة الغير المبنية ما يهدد المجال بعدم التوازن واختلال العلاقة بين المملوء والشاغر.</p>	<p>- وجود شبكة الطرق مهيكلة تسمح بتمديد مختلف الشبكات القاعدية ورفع من كفاءة المجال.</p>	<p>- نظام شبكة الطرق الموجود غير واضح المعالم جاء نتيجة التوضع العشوائي لشبكة المبنى - شبكة الطرق المقترحة تعتمد في هيكلتها على الطريق الولائي رقم 05 الذي يعتبر المحور الأساسي والوحيد للربط داخل وبخارج المجال. -توزيع المساحات الخضراء والحره المقترحة والغائبة نهائيا من صورة المجال الحالي لا يخدم المجال ككل.</p>	<p>- زيادة مساحة طرق الخدمة من 1.65% إلى 24.39% من المساحة الإجمالية تساهم في هيكلة الحي وتحسن من أدائه الوظيفي وتسهل الحركة والتنقل داخله ما يرفع من كفاءة ربطه وموصوليته. - اقتراح تخصيص 10.78% من المساحة الكلية كمساحات حرة وخضراء يساهم في تحسين جودة الحياة.</p>	<p>البنية التحتية والأبنية الخضراء</p>
--	--	---	--	--

ب-دراسة مخطط شغل الأراضي رقم 38:

ب-1- خصائص الموقع، الاتصالية والربط:

يقع مخطط شغل الأراضي رقم 38 (حي لمباركية) في الجهة الشمالية الشرقية لمدينة باتنة، أراضيها كانت تابعة للقطاع العسكري (منطقة عسكرية) ليتم اقتطاعه لإنجاز مشاريع عمومية، يترتب على مساحة تقدر بـ 48.20 هكتار، يحده من:

- الشمال: حقل الرماية الخاص بالمنطقة العسكرية وحدود المحيط العمراني.

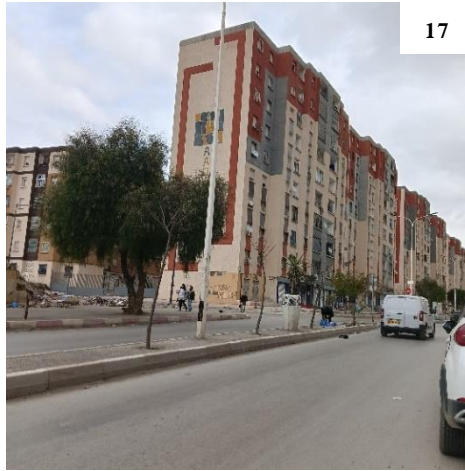
- الشرق والجنوب: حي برك فوراغ وحدود المحيط العمراني.

- الغرب: المنطقة العسكرية.

اتصالية المجال مضمونة داخليا بشبكة طرق مهيكلة ومرتبطة بشكل مباشر بمركز المدينة عبر ممرات برك فوراغ الجديدة (ممرات عدل) وبالمجالات المجاورة وخارجيا بالطريق الولائي رقم 15 باتجاه عيون العصافير المحاذ له من جهته الجنوبية.



18



17

الصور رقم 17.5 و 18.5: مدخل مخطط شغل الأراضي رقم 38 عبر الممرات الجديدة لسكنات عدل

المصدر: من النقاط الباحثة

المجال ذو ملكية عقارية تابعة للدولة بنسبة 100% (منطقة عسكرية سابقا)، ويتميز بطبوغرافية منبسطة (اقل من 10%)، أراضيها قابلة للتعمير جيوتقنيا ماعدا مناطق الارتفاعات التي تحتل نسبة 0.66% من مساحته وهي مساحة ضئيلة تتمثل أساسا في مقبرة مهجورة ورواق خندق الحماية من الفيضانات بجهته الشمالية.

ب-2- نمط وتصميم الحي:

- **الوضعية الحالية:** المجال حديث النشأة (سنة 2014) 87 % منه معمر، 31.46 % منها يشغلها السكن الجماعي بمختلف الصيغ (AADL, LPA, LPP) والأشكال اين يصل ارتفاع المباني الى R+9 (سكنات عدل).



صورة رقم 21.5: سكنات AADL (POS 38)



صورة رقم 20.5: سكنات LPA (POS 38)



صورة رقم 19.5: سكنات LPP (POS 38)

المصدر: من التقاط الباحثة

بالمقابل نجد 26.46% موجهة للتجهيزات منها الموجودة ذات الطبيعة القاعدية (جدول رقم 1.5) والمبرمجة الموضحة كالاتي:

**جدول رقم 6.5: التجهيزات والمرافق المبرمجة بمخطط شغل الأراضي رقم 38**  
المصدر: من انجاز الباحثة باعتماد مخطط شغل الاراضي رقم 38 -المرحلة الثانية-

ملاحظة	العدد	طبيعة التجهير
توقف الاشغال به	01	سوق مغطى
تم الغاءها وانجاز بأرضيتها	01	مدرسة ابتدائية
سكن جماعي (عدل)	01	قاعة عرض حموية (نموذج زينيت)
لم ينجز	01	مركب رياضي خاص بالجيش

فالملاحظ ان بعض التجهيزات المبرمجة<sup>1</sup> ذات نطاق نفوذ جهوي قد تم الغاءها لصالح انجاز سكنات حيث تراجعت مساحة التجهيزات بنسبة 13% لصالح المساحة السكنية، ما يفسر الكثافة العالية المسجلة الموضحة سابقا والتي فاقت التوقعات نتيجة عمليات التكتيف السكني على حساب الوظائف

<sup>1</sup> : التجهيزات المبرمجة هي تجهيزات تم المصادقة على برامجها التمويلية.

الأخرى، فالأولوية أصبحت لإنشاء سكن لا تحسين الأداء الوظيفي، كأن السيناريو يعيد نفسه والدرس لم يستوعب بعد من مشاكل التكتيف بالمناطق السكنية الحضرية الجديدة (ZHUN).



23



22

الصور رقم 22.5 و 23.5: التجهيزات التعليمية المرافقة للسكن بمخطط شغل الأراضي رقم 38  
المصدر: من التقاط الباحثة 2024

– الاقتراحات: المساحة الشاغرة المتبقية مقسمة بين انجاز سكن جماعي ومرافق المتمثلة في: دار الشباب، قاعة متعددة الرياضات والذي تم تعويضهما بإنجاز مركز صحي، إكماليه، مسجد، حديقة عمومية والتي لم تتجزأ الى غاية الان والمعرضة ارضيتها لخطر التكتيف والإلغاء.



25



24

الصور رقم 24.5 و 25.5: المجالات الشاغرة المبرمجة للتجهيزات بمخطط شغل الأراضي رقم 38  
المصدر: من التقاط الباحثة 2024

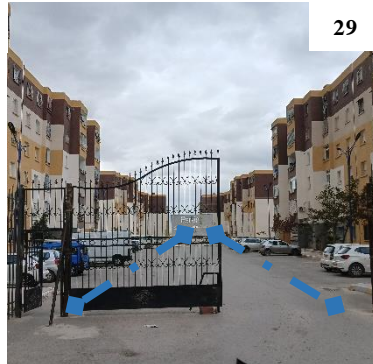
ب-3- البنية التحتية والأبنية الخضراء :

المجال مهيكّل بشبكة طرق منظمة وفق خطة شطرنجية تتعامد فيها الطرق المصنفة تراتبيا (أولية، ثانوية، ثالثة) ما يضمن سهولة الحركة والتنقل داخله، مشكلة نسبة 30.65 % من مساحته الاجمالية، اما عن المساحات الخضراء والحرّة فتقدر مساحتها بنسبة 18.29 % من المساحة الكلية، تتمثل في الملحقات السكنية (ساحات لعب، مساحات خضراء، مواقف السيارات) غير ان هذه النسبة لا تحقق التوازن بين الاطار المبني (المملوء) والغير مبني نظرا للكثافة العالية التي يشهدها المجال.



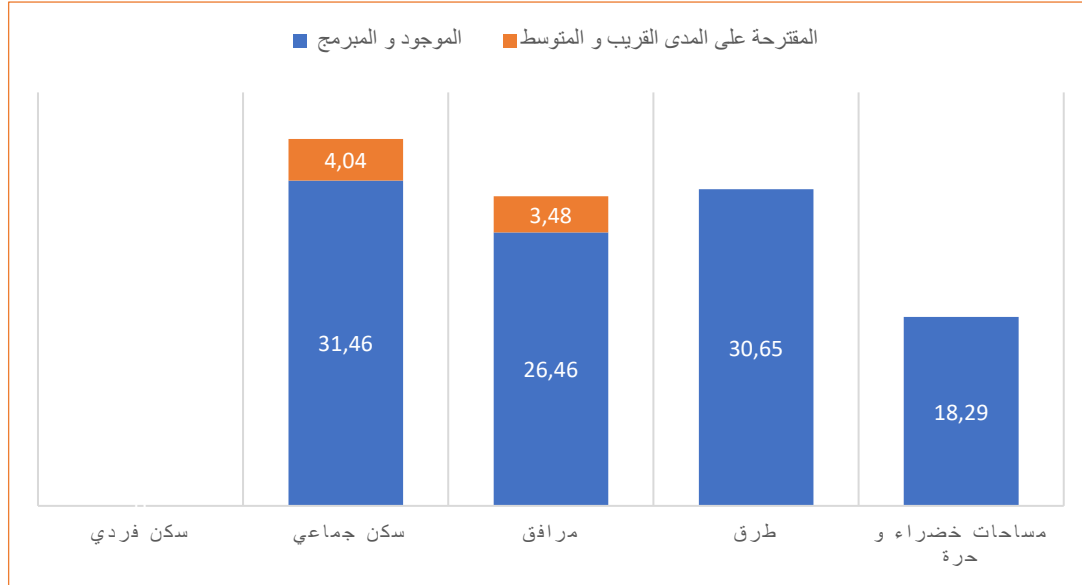
الصور رقم 26.5 و 27.5: شبكة الطرق بمخطط شغل الأراضي رقم 38

المصدر: من التقاط الباحثة 2024



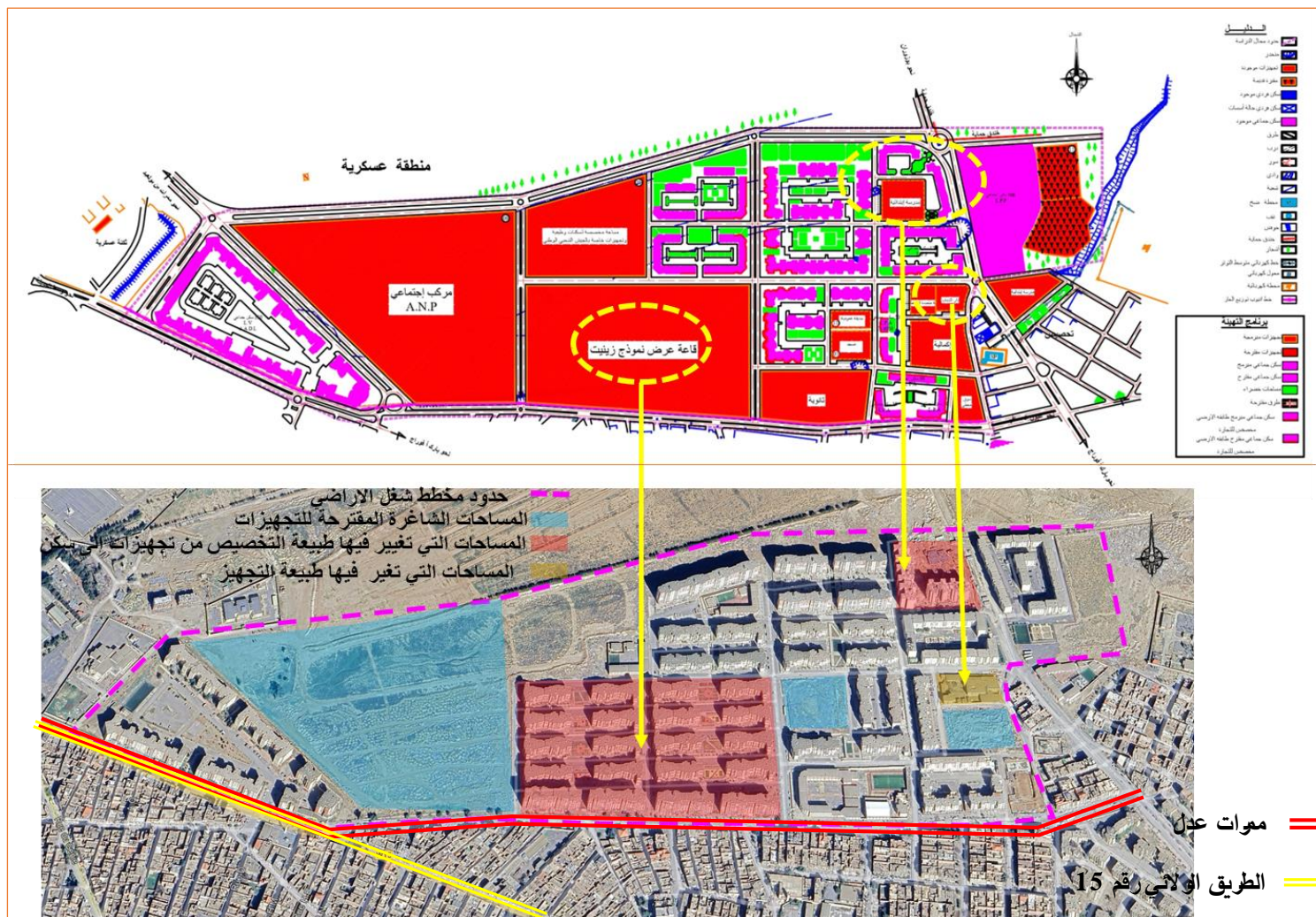
الصور رقم من 28.5 الى 30.5: اللواحق السكنية (المساحات الخضراء، مواقف السيارات، ساحات اللعب) ب 38 POS

المصدر: من التقاط الباحثة 2024



الشكل رقم 34.5: طبيعة الاستخدامات المجالية الموجودة والمقترحة والمبرمجة بمخطط شغل الأراضي رقم 38. المصدر: مخطط شغل الأراضي رقم 38-الوحلة الثانية-

ان طبيعة الاستخدامات المجالية بهذا المخطط الحالية والمستقبلية توضح سيطرة الوظيفة السكنية بامتياز، فالمجال يعد الوجهة الوحيدة بالمدينة المتبقية دون الأقطاب الحضرية لتوطين البرامج العمومية الطوعية ساعدها في ذلك طبيعة الملكية العقارية، الشيء الذي رفع من كثافة البناء وزاد من تأثيرته ليطماشى مع آجال تعميمه عكس باقي المخططات المدروسة في نفس الفترة ما يجعل من أهدافه الزمنية قد تحقق، بالمقابل لم يتم احترام توجيهاته المجالية المقررة باعتباره أداة الزامية فقد أحدث فيها العديد من التغييرات دون مراعاة الإجراءات القانونية المنصوص عليها (المراجعة الجزئية)، فسرعة التنفيذ دائما تلغي صرامة القانون، و هذا النوع من الممارسات يستدعي إعادة النظر في الإجراءات التنفيذية لمخططات شغل الأراضي.



الشكل رقم 35.5: طبيعة الاستخدامات المقترحة والمنخوة بمخطط شغل الأراضي رقم 38

المصدر: من انجاز الباحثة باعتماد مخطط شغل الأراضي رقم 38+ تحقيق ميداني 2024

جدول رقم 7.5: تحليل مخطط شغل الأراضي رقم 38 بطريقة SWOT

المصدر: من انجاز الباحثة

التحديات	الفرص	نقاط الضعف	نقاط القوة	الموقع والاتصالية
<p>-ان التجاور المباشر لموقعه مع موقع أكبر الاحياء كثافة سكانية (حي بارك فورايج) إضافة لكافته العالية المتوقعة، سيخلق ضغطا كبيرا على قدرة استيعاب المحور المهكيل والوحيد للمجال مع النطاقات الخارجية (ممرات عدل) والمتصل مباشرة بمركز المدينة.</p>	<p>-يمكن اعتماد المجال كمدخل رئيسي للمدينة من جهتها الشرقية، خاصة بواجهته الجنوبية الممتدة على طول ممرات عدل التي تشهد ديناميكية تجارية متزايدة، والمرتبطة بالطريق الولائي رقم 15 من الجهة الشرقية وبمركز المدينة من الجهة الغربية.</p> <p>-إمكانية ربط المجال بالمدخل الشمالي للمدينة مرورا بالمنطقة العسكرية وحي بوزوران والذي سيسمح بزيادة اتصاليته بأجزاء المدينة وبخارجها.</p>	<p>-حدوده مع المنطقة العسكرية يحد من ربطه بهذه الجهة مع باقي نسيج المدينة خاصة بمحل المدينة الشمالي باتجاه فسديس مرورا بحي بوزوران.</p>	<p>-موقع استراتيجي بامتياز، لقربه من مركز المدينة وارتباطه المباشر بنسيجها الموجود عبر شبكة من الطرق الممتدة من داخله الى الخارج (حي بارك فورايج من الناحية الجنوبية).</p> <p>- يتميز الموقع بطبوغرافية منبسطة ساهمت في امتداد مختلف الشبكات القاعدية.</p> <p>- صلاحية أرضية المجال للبناء في ظل الغياب الشبه تام للارتقاقات ساهم في تدعيم عملية الربط بين مختلف اجزائه لعدم وجود عوائق (حواجز).</p>	

				<p>نمط وتصميم الحي</p>
<p>-الكثافة السكنية العالية ستستقبل كثافة سكانية موازية ما سيشكل ضغطا كبيرا على التجهيزات الموجودة في حالة استمرار الاستحواذ العشوائي غير المدروس لمجالات المرافق المقترحة لصالح البرامج السكنية العمومية المستعجلة.</p>	<p>- المجال يشهد حركة تجارية لواجهته الجنوبية سترفع من قيمته الوظيفية وتزيد من حركتيه ونطاقات جذبه. - المجال يمكن أن يتحول الى مجال داعم لمركز المدينة لذا يجب التفكير بجدية في تصميم وإعادة توجيه المجالات الشاغرة المتبقية للاستفادة منها لرفع قيمته الوظيفية.</p>	<p>-الملكية العقارية جعلت من المجال المنفذ الوحيد المتبقي داخل نسيج المدينة والمرتبب بأحيائها لتوطين البرامج السكنية العمومية (خاصة برنامج عدل) ما أدى الى عمليات تكثيف سكنية على حساب برنامج التجهيزات المقترح مخالفة لتوجيهات التهيئة المقننة، أي انتاج مجال منظم يخالف التهيئة المقترحة. - التنوع الغير متناسق للتصاميم المعمارية والواجهات للصيغ السكنية أضعف من الجانب الجمالي للمجال وخلق نوع من الفوضى البصرية.</p>	<p>- يعتبر المجال مجالا معمرا بنسبة معتبرة، مهيكلا، منظم، بنمط سكن جماعي تتنوع فيه الصيغ السكنية لتستجيب لمتطلبات اجتماعية مختلفة (mixité sociale). -الملكية العقارية التابعة للدولة ساهمت بشكل أساسي في الإنتاج العمراني المتحصل عليه الذي حقق نوع من التكامل بين الوظائف الحضرية مجاليا (سكن، مرافق مساحات حرة وخضراء) في الأجال المنصوص عليها وفقا لتوجيهات أدوات التهيئة والتعمير القانونية.</p>	

<p>-اصبح الملكية العقارية سلاح ذو حدين بقدر ما استطعت التحكم في اجال الإنتاج العمراني وطبيعته المنظمة، بقدر ما يمكن ان تخل بالنظام العام بتعديها على حقوق البناء المحددة في أدوات التعمير، فالاستعجال في انجاز المشاريع العمومية المسجلة والبحث المستمر عن مواقع توطينها بأملاك الدولة كوسيلة للهروب من متاهات الملكية الخاصة</p>	<p>-الواجهة المفتوحة على المنطقة العسكرية بالجهة الشمالية ممكن ان تمنح للمجال متنفسا جديدا بإعادة اقتراحها كمنطقة فاصلة غير سكنية. - الدعم المادي للمشاريع العمومية واعطائها أولوية حتمية قد يساهم في تحسين الأداء الوظيفي للإنتاج السكني.</p>	<p>- اقتصار المساحات الحرة والخضراء الموجودة على اللواحق السكنية والتي تعتبر غير كافية مقارنة بكثافته السكنية العالية. -عدم احترام القواعد العامة للتهيئة والتعمير فيما يتعلق بالحدود الفاصلة والمسافة بين العمارات المتقابلة (سكنات عدل)، مع غياب مطلق للرمزية المجالية من خلال المعالم ونقاط النداء . فالرفع من كثافة البناء أثر سلبا على كفاءة التصميم.</p>	<p>- البنية التحتية مهيكلة ومنظمة وفقا لخطة شطرنجية تسمح بالتنقل داخله والربط بالمجالات المجاورة ما يضمن الاستمرارية المجالية. - الممرات التي تمثل حدود وواجهة المجال الجنوبية تعمل كفاصل مجالي وانتقالي بينه وبين السكن الفردي (الفوضوي) لحي بارك فوراج من خلال الوظيفة التجارية على طولها لكلا الجانبين، مايجعله محور مهيكلي تجاري مشترك.</p>	<p>البنية التحتية والأبنية الخضراء</p>
---	--	--	---	--

## خلاصة الفصل:

اهتم هذا الفصل بتقييم ممارسات الفعل الحضري ممثلة في أدوات التخطيط المحلي وتوجيهاتها في محاولة أخرى لقراءة مدى جدوى التخطيط وفعالية التطبيق في إنتاج المجالات الحضرية المستقبلية واهم الفاعلين في ذلك.

فقد كان الهدف الأساسي من التقييم هو معرفة أساليب التخطيط وتماشيا مع المعايير المعاصرة لتحقيق استدامتها المجالية، أين تم اختيار طريقتين للتقييم متكاملتين الأولى بتقييم الاستخدامات المجالية الحلية والمتوقعة أين تم اعتماد مجموعة من مخططات شغل الأراضي المدروسة حديثا وذات الخصائص التوسعية المشتركة (المجال، المدى) أين خرجنا بنتائج تدعم نتائج الفصل السابق.

فالنطاقات التوسعية المقترحة ضمن هذه المخططات عكست التضخيم المفرط لتداول اشكالية توسع المدينة، ما نتج عنه ادماج مساحات عقارية كبيرة لصالح الاستخدام السكني بنمط فردي بالاراضي ذات الملكية الخاصة، وبمقارنة هذا الاسقاط المجالي بالبعد الزمني نجد أن وتيرة التعمير في الأجال المحددة لها كانت متباطئة ان لم نقل معدومة ما يعكس عدم كفاءة هذه الاليات في تحديد الاحتياجات العقارية اللازمة المستقبلية، اما بالنسبة للتوسعات المقترحة على الملكية العمومية والموجهة للبرامج الطوعية شهدت وتيرة تعمير متسارعة فاقت التوقع، ففي كلتا الحالتين التوقع والرؤية المستقبلية تستدعي إعادة نظر.

اما الطريقة الثانية للتقييم هي باعتماد طرق علمية لتوضيح مدى ملائمة هذه الاستخدامات مع المعايير المعاصرة المعمول بها لتحقيق استدامة المجال، والتي أعطت نتائج سلبية تعكس عدم الالتزام، أو عدم الدراية بوجوب التفكير في تطوير كفاءة المجالات الحضرية، فتمطية هذه الدراسات جعلت منها مخططات لا تراعي العديد من متطلبات العصر الحالي والمستقبلي، ما يستوجب نقطة وقوف مطولة عند ماهية القانون المعمول به بالدرجة الأولى، الى كفاءة مختلف الفاعلين ودورهم في الإنتاج المجالي بتحديد آليات للمشاركة وتفعيل أخرى للتحكم في قوة الملكية العقارية لتحسين ظروف الإنتاج الحضري و ضبط الممارسات العشوائية سواء من طرف الدولة أو الخواص.

الفصل الخامس: المراجعة العمرانية  
"تصحيح او احتواء"

## 6- الفصل الخامس: المراجعة العمرانية " تصحيح أو احتواء "

## المقدمة:

يقدم هذا الفصل سياق مختلف في تحليل الفعل الحضري الناتج عن ممارسة من نوع آخر ولأسباب مختلفة والتمثلة في المراجعة العمرانية غير انها تنصب كلها في إظهار خبايا المشهد الحضري للمدينة وللأساليب المعتمدة في تنظيمه.

فالمقصود بالمراجعة العمرانية هو مراجعة لأسلوب التعمير المحدد في آليات وأدوات التعمير المقررة، بهدف تدارك الأخطاء لتصحيحها وإعادة صياغة التوجيهات الغير مناسبة لتحقيق كفاءتها في الإنتاج العمراني، الشيء الذي لا يمكن تحقيقه الا بتحليل تداعيات ذلك ومحاولة معالجة الخلل القائم لعدم الالتزام بالخطة العمرانية المسطرة في المجال والزمن.

في رؤية أخرى تعتبر المراجعة العمرانية إعادة صياغة للتوجيهات متاحة قانونيا ومجاليا لتفادي الحكم عليها بالفشل، أي منفذ خروج لا هروب من الواقع العمراني الذي أصبح لا يتماشى مع توصياتها، فهي بمثابة حل لمشكل قائم.

وعليه سنقوم من خلال هذا الفصل بتسليط الضوء على ماهية المراجعة العمرانية واسبابها المعلن عنها والخفية، من خلال التطرق لحالتين مختلفتان في الأسباب والنتائج، أين سنحاول مناقشة فرصة المراجعة التي يمنحها المشرع الجزائري لآليات التنظيم المجالي.

الحالتان المختارتان هما: لمخطط شغل الأراضي للتجمع الثانوي عرعار(UA11) الذي يعتبر حيا من أحياء المدينة نتيجة توسعها باتجاهه والمتواجد في النطاق التوسعي الشمالي لها، أما الحالة الثانية فهي لحي بارك فوراج (POS6) الموجود ضمن نسيج المدينة والمتأثر بديناميكية تعميرها.

## 6-1-1- المراجعة لتدارك وتيرة البناء: حالة مخطط شغل الأراضي حي عرار (UA11)

يعد المجال نطاق من نطاقات توسع المدينة على المدى القريب والمتوسط (5 الى 10 سنوات) في جهتها الشمالية الشرقية وعينة لتوالي العديد من البرامج التنظيمية دون تطبيقها في محاولة للتحكم في نمو المدينة اين استفاد من مخطط شغل الأراضي سنة 2002 في إطار توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لسنة 1998 ليتم مراجعته سنة 2016 في اطار توجيهات مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير لتجمع باتنة لعدم الالتزام ببرنامج تهيئته في الآجال المقررة لإنجازه وفقا للحالات المحددة قانونيا (انظر الفصل الأول الشكل رقم 2.2)، والتي من اهمها : إذا لم ينجز في الآجال المقرر لإتمامه سوى ثلث برنامجه، وهو حال جل مخططات شغل الأراضي المصممة بعد التسعينات، ما أحدث تباين في استخداماته المجالية المبرمجة والحالية.

## 6-1-1- الموقع وخصائصه:

يمتاز مجال الدراسة بموقع استراتيجي هام باعتباره مدخل رئيسي من الجهة الشرقية لمدينة باتنة وامتدادا لتوسعها بهذا الاتجاه على طول الطريق الوطني رقم (03) المحور المهيكل الوحيد الذي يضمن اتصالية المجال بالأنسجة المجاورة والمحفز الرئيسي للتعمير على جانبيه، يحده:



- من الشمال: بلدية فيسديس.

- من الغرب: غابة.

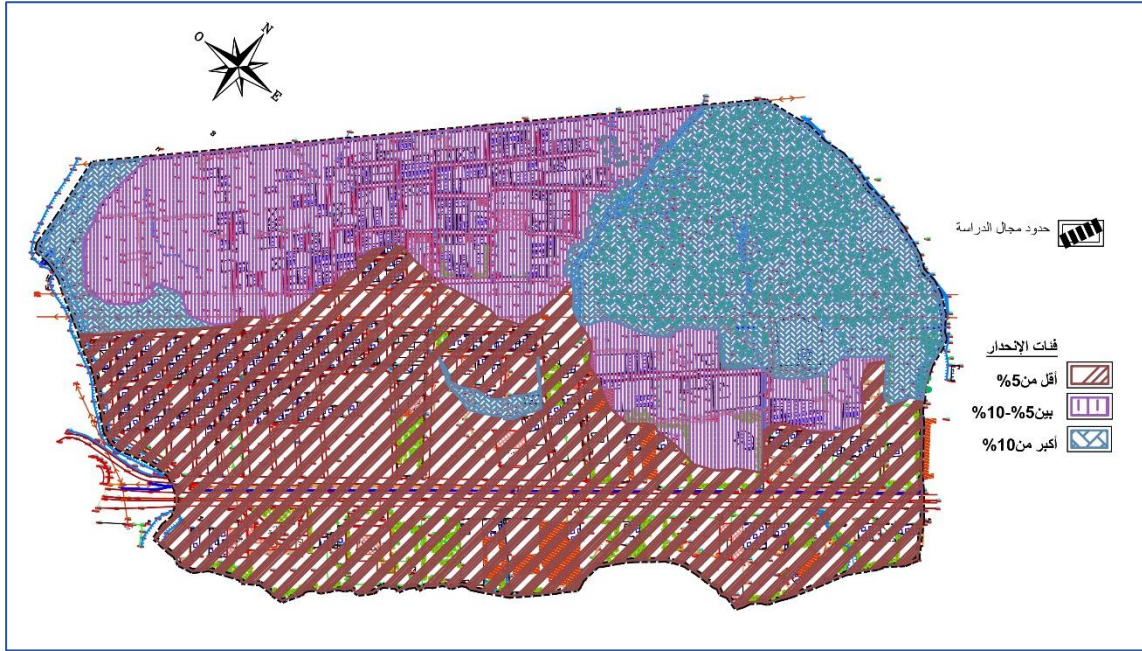
- من الشرق: واد قرزي.

- من الجنوب: مدينة باتنة.

شكل رقم 1.6: موقع واتصالية مخطط شغل الأراضي لحي عرار

المصدر: من انجاز الباحثة

يعتبر مجال الدراسة منطقة سفحية إذ تشكل القاعدة لجبل "بلزمة" تنقسم فيه الانحدارات الى ثلاث فئات: اقل من 5% (بالجهة الجنوبية الشرقية)، من 5% الى 10% (بالجهة الشمالية الغربية) وأكثر من 10% (بالجهة الشمالية) والتي تعتبر منطقة صخرية (شكل رقم 2.6).



شكل رقم 2.6: طوبوغرافية مخطط شغل الأراضي لحي عرار  
المصدر: مراجعة مخطط شغل الأراضي لحي عرار-المرحلة الأولى-

يتربع على مساحة تقدر ب 51.60 هـ صالحة للبناء جيوتقنيا (ماعدًا مناطق الارتفاعات)، ذات ملكية عقارية خاصة 100% ما ساهم بشكل مباشر مع انعدام الالتزام بتطبيق القوانين العمرانية (PDAU, POS) وصرامة الردع في انتشار الاستهلاك المجالي الحالي الافقي (السكن الفردي) ذو الطبيعة الفوضوية.

#### 6-1-2- الاستخدام المجالي:

طبيعة الاستهلاك المجالي الغالب هو الاستخدام السكني بنمط فردي بنسبة 31.75% من المساحة الاجمالية لتليها نسبة 28.23% مساحات شاغرة قابلة للتعمير، ليلاحظ افتقاره للعديد من التجهيزات والخدمات الضرورية التي لا تمثل سوى 1.98% من المساحة الاجمالية ما جعله مجال لا يخدم نفسه بل تابع وظيفيا لمدينة باتنة مع خلوه تماما من المساحات الحرة والخضراء (ساحات اللعب، مواقف السيارات، الساحات العمومية)

جدول رقم 1.6: التوزيع المساحي للاستخدامات المجالية بمخطط شغل الأراضي لحي عرار  
المصدر: مراجعة مخطط شغل الأراضي لحي عرار- المرحلة الأولى-

النسبة	المساحة "هكتار	العدد	طبيعة الاستخدام
31.75	13.38	325	السكن الفردي موجود
	0.92	93	في طور الإنجاز
	5.81	35	أساسات
	20.11	453	المجموع الجزئي للسكن
1.98	1.26	05	تجهيزات
3.58	2.27	12	مرافق استثمارية
1.32	0.84	11	مستودعات
10.37	6.57	/	الطرق
1.50	0.95	/	خندق الحماية داخل محيط المخطط
1.75	1.11	/	الأودية
1.23	0.78	/	بساتين
28.23	17.88	/	مساحات شاغرة
<b>100</b>	<b>51.60</b>		<b>المجموع</b>



الصور رقم 1.6 و 2.6: مجال مخطط شغل الأراضي لحي عرار  
المصدر: مراجعة مخطط شغل الأراضي لحي عرار- المرحلة الأولى-



شكل رقم 3.6: استخدامات الأرض الموجودة بمخطط شغل الأراضي لحي عرار  
المصدر: مراجعة مخطط شغل الأراضي لحي عرار-المرحلة الأولى-

فرغم كونه مجال واعد لتوسع المدينة غير انه مهدد بانتشار التوسع الاقوي الفوضوي الغير مهيكـل رغم استفادته من مخططات تضبط حقوق البناء والتوزيع المكاني والمساحي للوظائف الحضرية المختلفة (سكن، مرافق، طرق، مساحات خضراء....) غير ان الواقع لا يعكس ذلك فما الخلل؟

### 6-1-3- تداعيات المراجعة:

لقد استفاد حي عرار توسع المدينة الشرقي من مخطط شغل الأراضي تحت رقم UA11 الذي بدأت دراسته سنة 2003 غير أن هذا المخطط لم يتم تطبيقه ضمن آجاله المحددة لذلك (المدى القريب والمتوسط) لعدة أسباب أهمها طبيعة الملكية العقارية الخاصة التي سهلت عمليات البيع والشراء العرفية بأسعار منخفضة لعدم وجود ضوابط للسوق العقارية وخلق حافزة عقارية تسمح باقتناء الأراضي لإنشاء المنشآت العمومية ذات المنفعة العامة (طرق، مرافق،...) من جهة ولثقل اعباء الاجراءات القانونية المصاحبة لهذه العمليات ماديا وزمنيا من جهة أخرى، في ظل غياب اليات المراقبة الصارمة لعمليات البناء امام الحاجة الملحة للسكن من طرف المواطن وعدم قدرة الدولة على توفيره ولا على توقيف انتشاره الفوضوي ما استدعى مراجعته سنة 2016 حسب التشريع المعمول به (الموضح سابقا).

وبالقيام بعملية مقارنة بين استخدامات الأرض الفعلية لسنوات 2016 و2022 وبرنامج التهيئة المقترح مسبقا نسجل النتائج التالية:

**جدول رقم 2.6: مدى تطبيق توجيهات التهيئة بمخطط شغل الأراضي لحي عرار السابق.**  
المصدر: من انجاز الباحثة اعتمادا على مراجعة مخطط شغل الأراضي UA11 + تحقيق ميداني

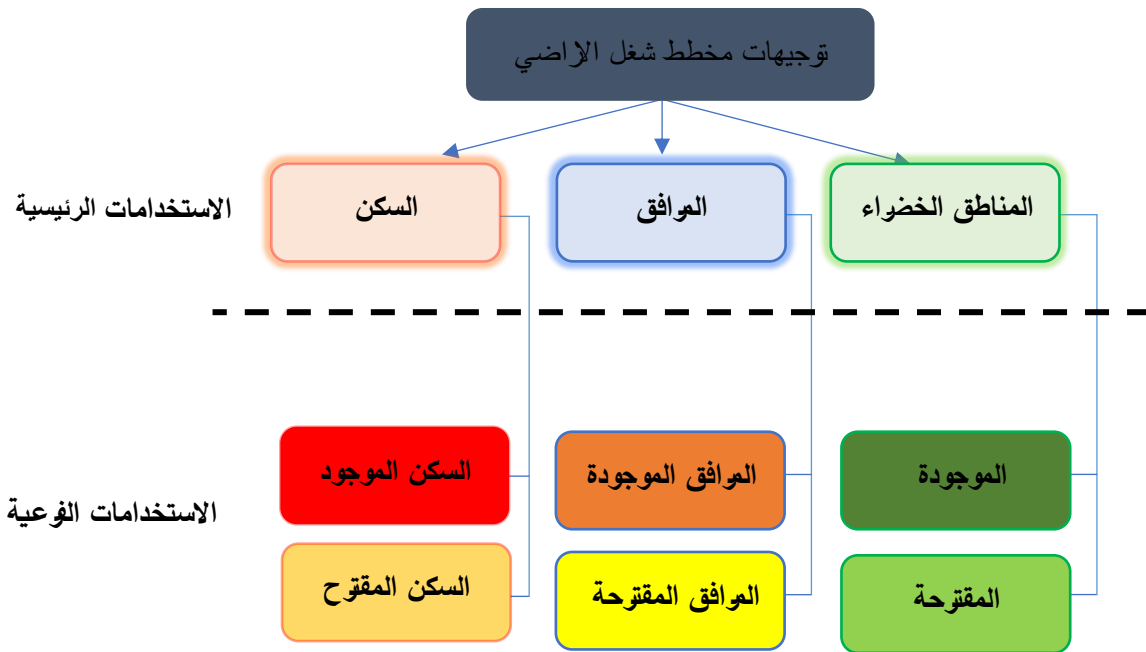
البرامج المقترحة في المخطط السابق سنة 2003	الوضعية المجالية في المراجعة 2016	النسيج العمراني الموجود 2022
سكن فردي 612 مسكن	لم ينجز وفق المخطط	
سكن نصف جماعي 72 مسكن	لم ينجز	منطقة شاغرة
مركز صحي	لم ينجز	سكن فردي
المدرسة الابتدائية	موجودة بمساحة 0.2 هـ	
المسجد	موجودة بمساحة 0.1 هـ	
حديقة عمومية	لم تتجز	سكن فردي
متوسطة	لم تتجز وتم تغيير طبيعة استخدامها الى مسجد بمساحة 0.02 هـ	
فرع بريدي	لم ينجز	مساحة شاغرة
المساحات الخضراء	لم تتجز	مساحة شاغرة

ان الوظيفة السكنية ذات الطابع الفوضوي هي المهيمنة على النسيج فقد تضاعفت مساحتها خمس مرات من سنة 2003 الى 2016 من 4.6 هـ الى 20.11 هـ سنة 2016 وهذا راجع لوتيرة التعمير المتسارعة بالمجال باعتباره نطاق للتوسع المستقبلي للمدينة على طول الطريق رقم 03 المحفز لذلك لتبقى هذه المساحة نسبيا ثابتة لغاية 2022، هذه الوتيرة لم تصحبها وتيرة موازية في الاستغلال الخدماتي (المرافق والتجهيزات) التي سجلت نسبة ضعيفة جدا اما فيما يخص المساحات الخضراء والحرة فلا زالت منعدمة تماما.

وعليه نستنتج ان الوتيرة المتسارعة لغاية 2016 للاستخدام السكني على حساب الاستخدامات الأخرى يعود الى عدم التحكم في التنظيم المجالي فوتيرة التعمير العفوي لصالح تلبية الاحتياجات السكنية المطلب الأساسي و الضروري فاقت صلاحية التخطيط والعت التقيد بالمخطط اما التباطؤ في عملية التعمير المسجل لغاية 2022 فهو راجع للوضع الاقتصادية للبلاد و الصحية للعالم ككل التي قلصت من مصادر التمويل و اثرت على الدخل الفردي و بالتالي على الإنتاج العمراني سواء العام (الدولة) او الخاص (الافراد) إضافة الى ارتفاع ملحوظ لسعر العقار الحضري الذي فرضه الانتقال من مجال ريفي الى حضري (2003 أي غاية 2022)، ليظهر تساؤل جوهري ما سيكون مصير تعمير المجال مستقبلا بالوتيرة الحالية والمعطيات المتاحة ؟

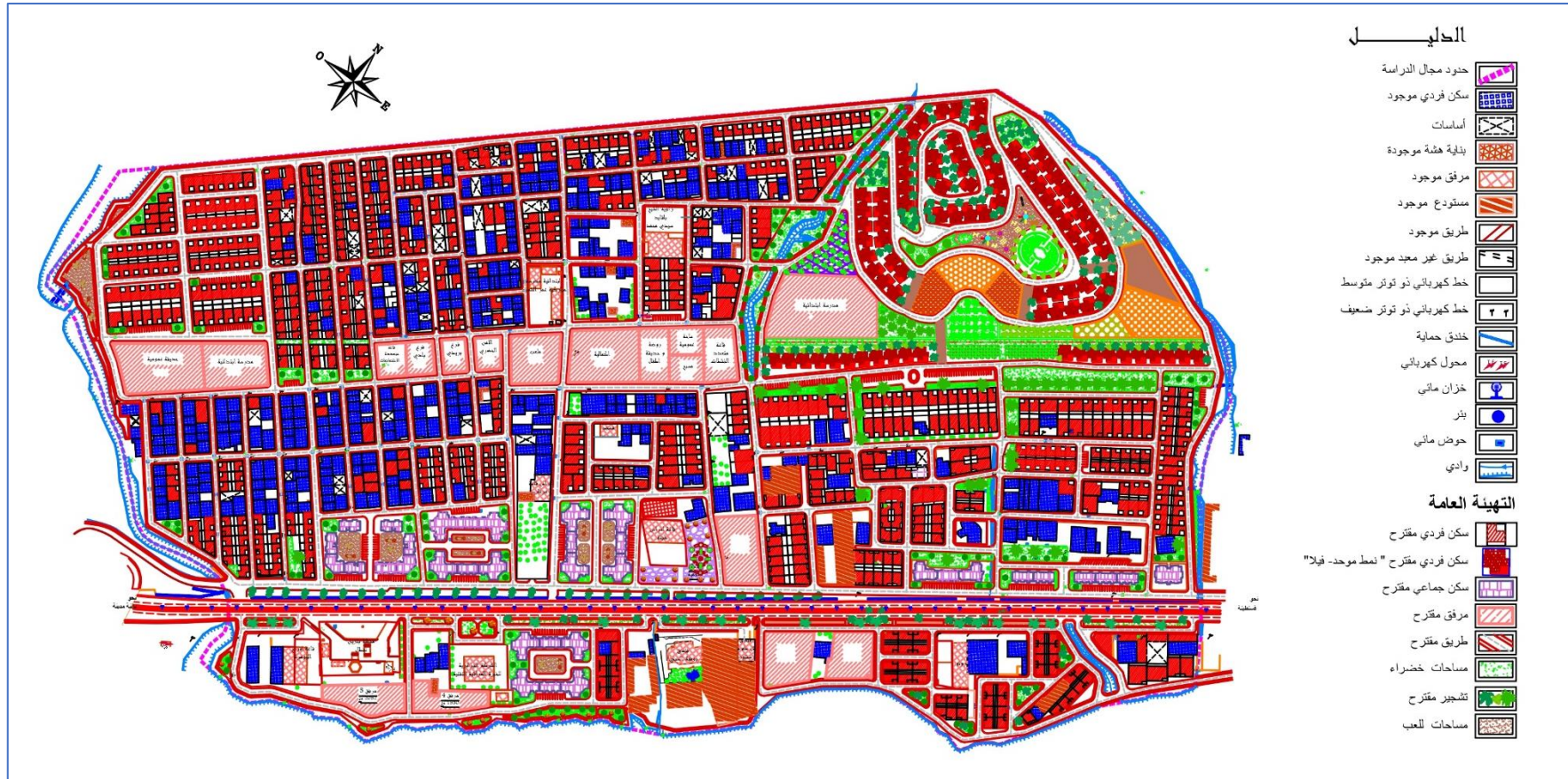
#### 6-1-4- مدى جدوى خطط الاستخدام المستقبلية:

استنادا للمعطيات المقدمة سالفًا يمكن الخروج بثلاث استخدامات رئيسية للأراضي: السكن، والمرافق، والمناطق الخضراء الحضرية، حيث تم تقسيم كل استخدام رئيسي للأراضي إلى مجموعتين تمثلان استخدامات فرعية: استخدامات الأراضي القائمة في عام 2022، واستخدامات الأراضي المقترحة التي يجب تحقيقها بحلول عام 2030. تستند هذه الفئات الفرعية إلى الجدول الزمني المحدد في توجيهات مخطط شغل الأراضي وقرارات صانعي السياسات ومستخدمي المجال. من خلال مقارنة بين استخدامات الأراضي القائمة لسنوات 2003 و2016 و2022؛ والمتوقع 2030.



شكل رقم 4.6: توجيهات مخططات شغل الأراضي (الرئيسية والفرعية)

المصدر: من انجاز الباحثة

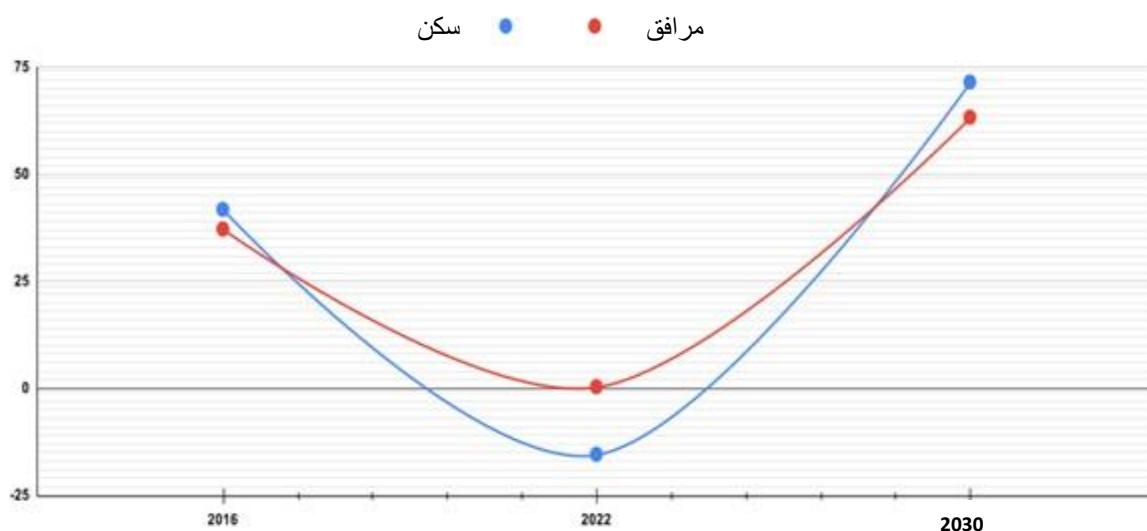


شكل رقم 5.6: استخدامات الأرض المقترحة بمخطط شغل الأراضي لحي عرار  
المصدر: مراجعة مخطط شغل الأراضي لحي عرار- المرحلة الثانية.

جدول رقم 3.6: مساحة الاستخدامات الرئيسية والفرعية بمخطط شغل الأراضي لحي عرعار  
المصدر: من انجاز الباحثة اعتمادا على مراجعة مخطط شغل الأراضي UA11 + تحقيق ميداني

2030	2022	2016	2003	مساحة الاستخدام
32.12	15.83	13.38	4.6	السكني الموجود (هـ)
/	18.74	18.74	/	السكني المقترح (هـ)
12.22	4.53	4.53	0.1	المرفقي الموجود (هـ)
	6.69	4.5	/	المرفقي المقترح (هـ)
12.33	2.23	0.78	0	المساحات الخضراء الموجودة (هـ)
/	11.55	11.55	23.3	المساحات الخضراء المقترحة (هـ)

الوظيفة السكنية هي المسيطرة في منطقة الدراسة، حيث زادت مساحتها خمسة أضعاف منذ عام 2003 حتى 2016، من 4.6 هكتار إلى 15.83 هكتار، وذلك بسبب سرعة البناء التي شهدتها المحال باعتباره نطاق للتوسع المستقبلي للمدينة على طول الطريق الوطني رقم 03.



شكل رقم 6.6: توجيهات مخططات شغل الأراضي عبر الزمن

المصدر: من انجاز الباحثة

يجب أن نذكر أنه من عام 2016 إلى 2022، انخفضت كل من المساحات السكنية والمرافق بشكل ملحوظ بسبب سياسة التعمير المتبعة المتمثلة في سياسة الأقطاب الحضرية، والتي شهدت استقطاب كبير على كمية الإنتاج المجالي. ومن المتوقع بعث هذه الوثيرة من جديد إثر التوجيهات التوسعية باتجاه فسديس وجرمة شمالا.

جدول رقم 4.6: الزيادة المساحية لاستخدامات الأرض عبر الزمن لمخطط شغل الأراضي لحي عرعار المصدر: من انجاز الباحثة اعتمادا على معطيات مراجعة مخطط شغل الأراضي UA11 + تحقيق ميداني

توقعات 2030		الزيادة بين 2016-2022		الزيادة بين 2003-2016		طبيعة الاستخدام
%	هكتار	%	هكتار	%	هكتار	
71.4	13.38	-15.53	-2.91	41.66	13.38	سكن
63.18	7.72	0.25	0.03	37.07	4.53	مرافق
6.33	0.78	-75.59	-9.32	-12.64	-22.52	مساحات خضراء

ان حساب وتيرة الزيادة لكل استخدام تمكننا من توقع الزيادة المرتقبة المستقبلية هذا ما يوضحه (الجدول رقم 4.6 والشكل رقم 7.6)، فالقيم السالبة توضح الزيادة المنخفضة مقارنة بما يجب ان يكون (المتوقع) وأيضا الانخفاض المسجل عن الفترة التي سبقتها، ونفس التحليل للقيم الموجبة، وعليه يمكن الخروج بالنتائج التالية:

◀ عرف الاستخدام السكني زيادة معتبرة في الفترة ما بين 2003 و2016 وهو ما تم تفسيره سابقا خاصة بعد عمليات تهيئة الشبكات القاعدية التي مسته ما زاد من سهولة التنقل والحركة على مستواه وتمديده بمختلف الشبكات اللازمة، ليسجل انخفاضا محسوسا بقيم سالبة مقارنة بالزيادة التي سبقته وبما تم توقعه في مخطط سنة 2003 في الفترة من 2016 الى 2022 وهذا راجع للتوجه الحتمي للأقطاب الحضرية، وأيضا لارتفاع أسعار العقار على مستواه نتيجة الاقبال عليه في الفترة السابقة (المضاربة العقارية) ومع الازمة الاقتصادية وجائحة كوفيد عرف البناء بالمجال ركودا نسبيا مقارنة بما سبق، ومن المتوقع رجوع حركة البناء على مستواه نظرا للتوجهات التوسعية على رواق التعمير على طول الطريق الوطني رقم 03.

◀ الاستخدام المرفقي عرف بدوره نفس وتيرة الاستخدام السكني ولكن قيم الانخفاض لم تكن بنفس الشدة (السالبة) خاصة في الفترة 2016-2022، وهذا لكون برنامج التجهيزات المقترحة في مخطط سنة 2003 اقتصر على تجهيزات قاعدية لا يتجاوز نطاق خدمتها الحي، في حين شهد المجال بروز العديد من النشاطات الاستثمارية (التجارية) نتيجة لموقعه الاستراتيجي بمدخل المدينة واتصاله المباشر بمركزها، ما يجعل توقع ارتفاع وتيرة هذا الاستخدام في الآجال القادمة وفقا لتوصيات المراجعة.

◀ اما عن المساحات الخضراء والحرّة المنعدمة أصلا بالمجال فهي تسجل قيما سالبة بوتيرة مستمرة خلال الفترة من 2003 الى 2022، ما يؤكد غيابها المطلق وهذا راجع لألوية الاستخدام السكني من جهة ولطبيعة الملكية العقارية الخاصة وسعر العقار التي تحكمت في طبيعة الإنتاج، فتراكم انعدام هذا الاستخدام عبر فترات متتالية وحتى بعد مراجعة المخطط يوضح بقوة تنازل السكان عن هذا الاستخدام امام تجاهل الدولة لتوفيره، و الاكتفاء بكونه مفتوح على المجال الطبيعي لسفوح غابات بلزمة من جهته الغربية، غير انه من المتوقع انجاز ارتفاع طفيف لهذا الاستخدام في المستقبل ولكن بنفس المساحة المقدرة و المقترحة في مخطط المراجعة.



شكل رقم 7.6: التعمير المتوقع حسب توجيهات مخططات شغل الأراضي الى غاية 2030  
المصدر: من انجاز الباحثة

## 6-2- المراجعة لاحتواء انتشار المخالفات: حالة مخطط شغل الأراضي رقم 06 (ببارك فورايج)

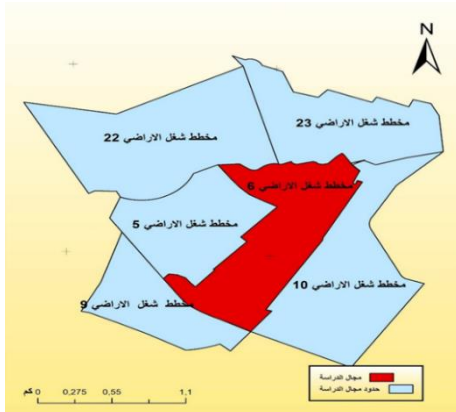
يعد المجال بدوره نطاق من نطاقات توسع المدينة على المدى القريب والمتوسط (5 الى 10 سنوات) في جهتها الشرقية، اين استفاد من مخطط شغل الأراضي سنة 2000 والمصادقة سنة 2002 في إطار توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لسنة 1998 ليتم مراجعته سنة 2017 في إطار توجيهات مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لتجمع باتنة لنفس الأسباب القانونية الموضحة في المخطط السابق إذا لم ينجز في الآجال المقرر لإتمامه سوى ثلث برنامجه، غير وراء ذلك خلفيات أخرى سنكشفها من خلال تناول العناصر التالية:

## 6-2-1- النشأة:

نشأ الحي إبان الحقبة الاستعمارية ( 1945-1962 ) نتيجة لنزوح كبير لسكان من القرى المجاورة للمدينة، ليظهر بشكل حي فوضوي غير منظم في الجهة الجنوبية الشرقية لمدينة باتنة على أراضي فلاحية خصبة جدا، كانت مستغلة في زراعة الحبوب خاصة القمح، كانت تتوسط هذه الأراضي الفلاحية حظيرة للعلف تربي الحيوانات لتشكل وتعتبر النواة الأولى للحي، مما ساعد على توسعها الملكية العقارية التابعة للخواص "الإخوة لمباركية" الذين حمل الحي لاسمهم فيما بعد مع التطور السكاني والسكني السريع خاصة بعد الاستقلال الشيء الذي أدى إلى ظهور ثقافة تجزئة الأراضي الفلاحية لقطع صغيرة وبيعها للخواص، أين كانت تباع وتشتري بعقود عرفية وبأسعار منخفضة.

## 6-2-2- خصائص الموقع:

يقع مخطط شغل الأراضي رقم 06 بالجهة الشرقية لمدينة باتنة، تتمثل حدوده في:



-من الشمال: واد عزاب، ومخططي شغل الأراضي رقم

22 و 23.

-من الجنوب: ومخطط شغل الأراضي رقم 09 والطريق

الوطني رقم 31.

-من الغرب: نسيج قائم متمثل في مخطط شغل الأراضي

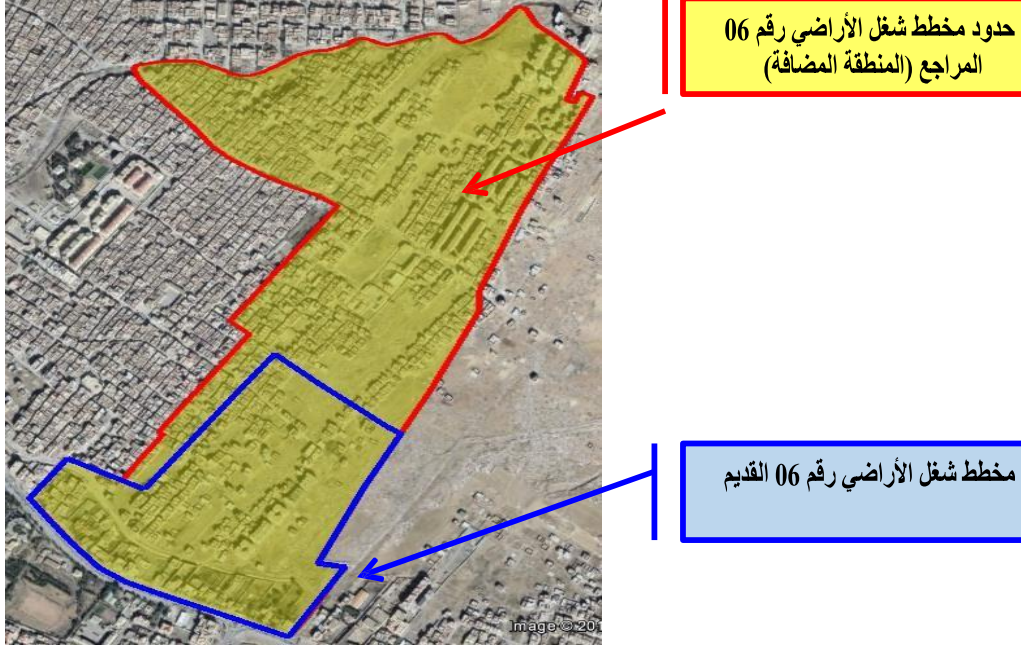
رقم 05.

-من الشرق: مخطط شغل الأراضي رقم 10

شكل رقم 8.6: موقع مخطط شغل الأراضي رقم 6

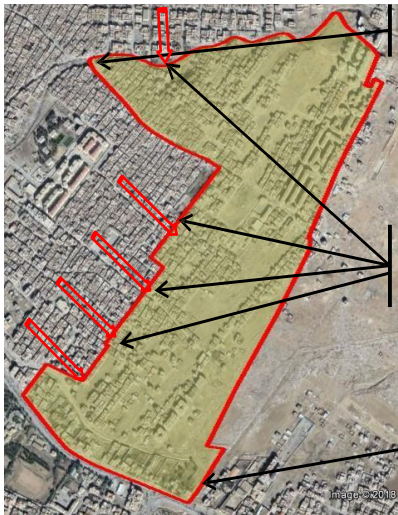
بالنسبة للمحيط المجاور

مساحته الاصلية 46 هكتار واستنادا لمعطيات مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لمجموع بلديات باتنة تم اقتراح منطقة توسع للمخطط بمساحة إجمالية تقدر بـ 104.82 هكتار.



شكل رقم 9.6: مجال تدخل مخطط شغل الأراضي رقم 06 المراجع مع المنطقة المضافة  
المصدر: مراجعة مخطط شغل الأراضي رقم 06-المرحلة الأولى-

موصولية المجال جيدة من خلال:



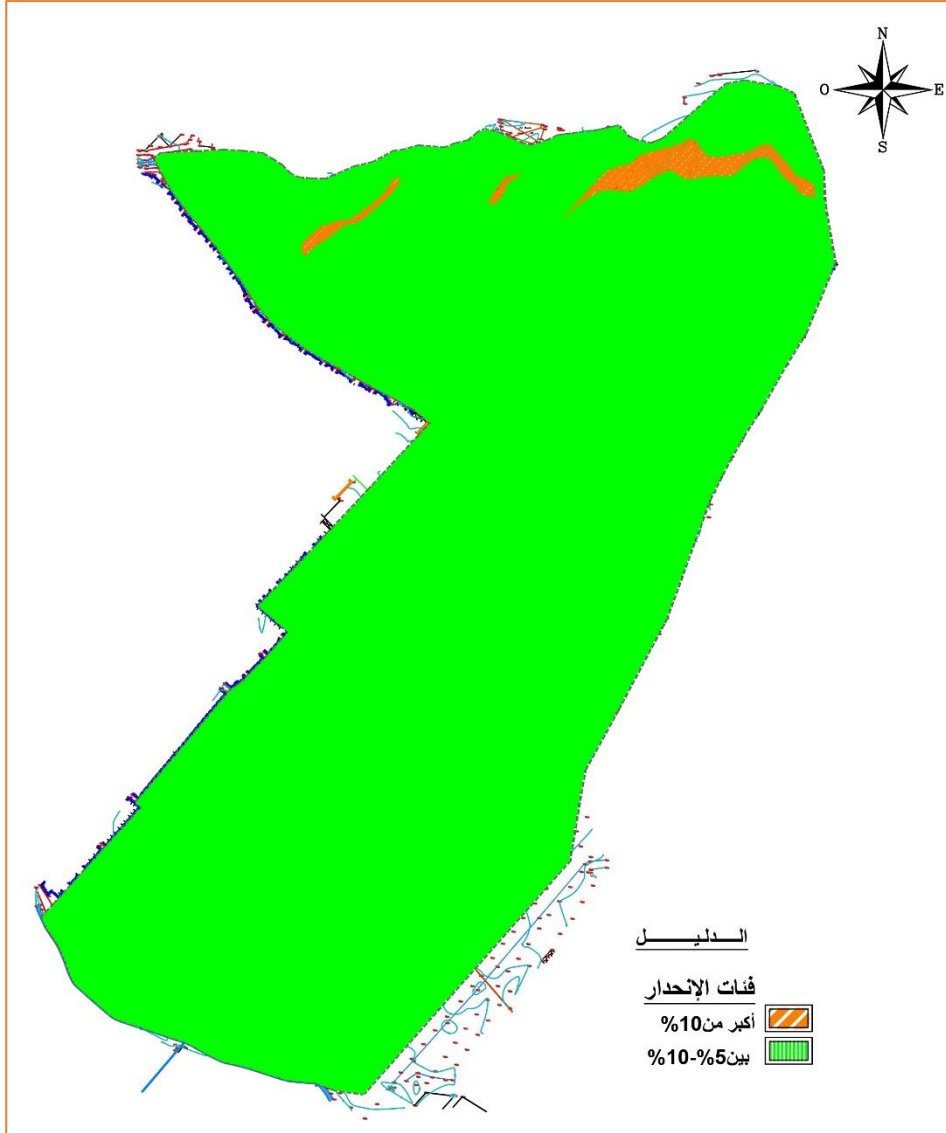
- من الجهة الشمالية الغربية: يرتبط مجال الدراسة بالنسيج العمراني لمدينة باتنة عبر منفذ رئيسي مهياً (عبر واد عزاب)، الذي يربط حي لمباركية بالمحيط المجاور.

- من الجهة الغربية: يرتبط بطرق ثانوية وثالثية أخرى من خلال الأحياء السكنية المجاورة له

- من الجهة الجنوبية: يوجد منفذ ثانوي غير مهياً عبر طريق تازولت.

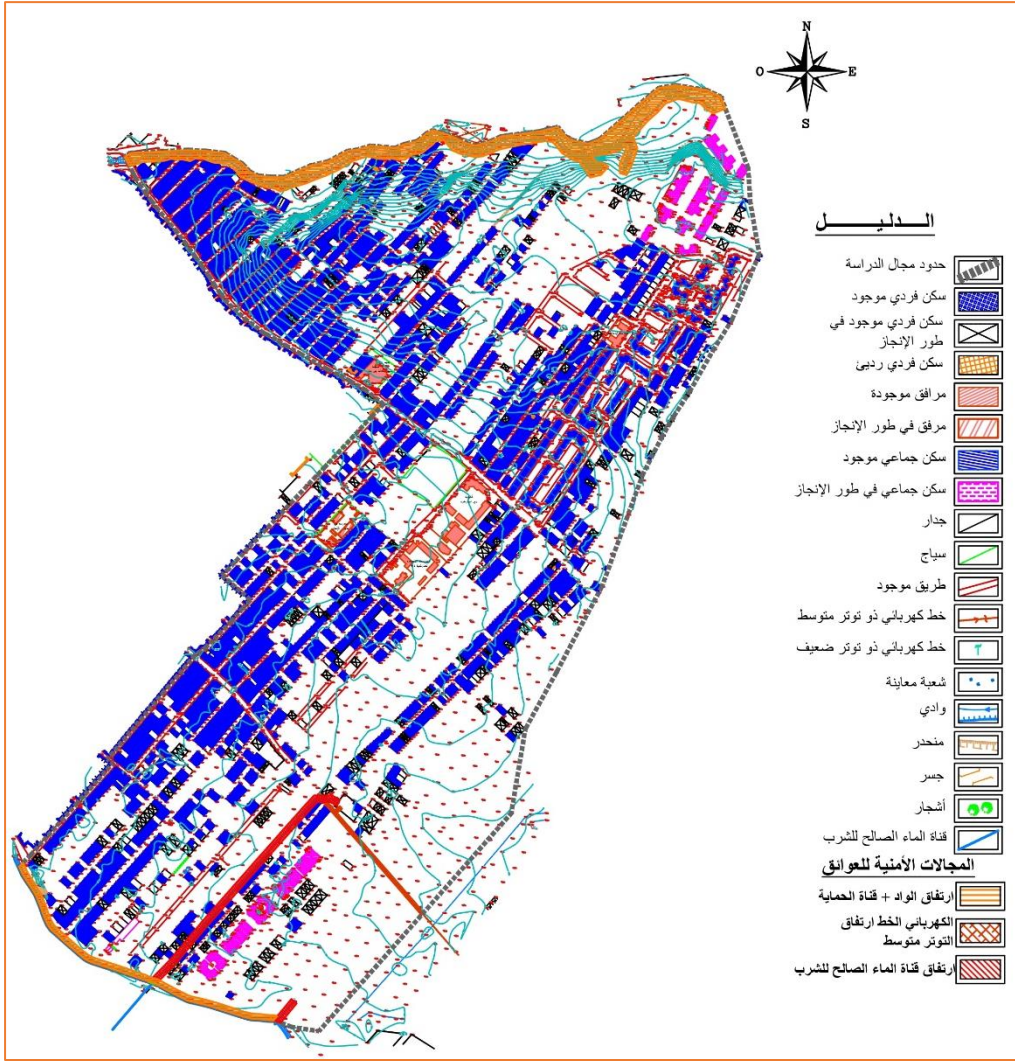
- من الجهة الشرقية: نجد منطقة التوسع المستقبلي (مخطط شغل الأراضي رقم 10)

اما عن الخصائص الطبوغرافية فهو يتميز بطبوغرافية منبسطة سهلة (شكل رقم 10.6)، باستثناء بعض المنحدرات الواقعة بالجهة الشرقية مع حدود الوادي (واد عزاب)، وكذا بالنسبة للعوائق والارتفاعات (شكل رقم 11.6) فتمثل أساسا في الاودية المتلازمة مع حدوده والتي تشهد العديد من المخالفات نتيجة البناء الفوضوي في اروقنها الأمنية.



شكل رقم 10.6: الخصائص الطبوغرافية لمخطط شغل الأراضي رقم 06

المصدر: مراجعة مخطط شغل الأراضي رقم 06



شكل رقم 11.6: الارتفاقات الموجودة بمخطط شغل الأراضي رقم 06

المصدر: مراجعة مخطط شغل الأراضي رقم 06



صورة رقم 3.6: مخالفة بناء السكن الفردي في

الرواق الأمني للخط الكهربائي

المصدر: مراجعة POS 06



صورة رقم 3.6: مخالفة بناء السكن الجماعي

في الرواق الأمني للواد

المصدر: مراجعة POS 06

## 6-2-3- الاستخدام المجالي:

الملكية العقارية الخاصة ساهمت بشكل كبير في طريقة الإنتاج المجالي عبر الزمن والتي يغلب عليها السكن الفردي ذو الطابع الفوضوي، مع بعض التدخلات النقطية للسكن الجماعي بصيغة الترقوي الا ان التجاوزات التي شهدها بناء هذا الأخير وتصادم نطاقاتها مع النمط الفوضوي أحدثت خلا واضحا في النظام العمراني للمجال.

جدول رقم 5.6: مجموع الاستخدامات المجالية بمخطط شغل الأراضي رقم 06

المصدر: من انجاز الباحثة باعتماد مراجعة مخطط شغل الأراضي رقم 06+تحقيق ميداني

النسبة %	العدد	المساحة (هـ)	التعيين		
21.62	500	22.65	الموجود	الفردي	السكن
2.74	219	2.87	اساسات		
0.02	4	0.01	هش		
3.48	362	3.65	الموجود	الجماعي	
1.26	220	1.32	في طور الانجاز		
29.12	1305	30.52	المجموع الفرعي للسكن		
0.40	02	0.41	مدرسة ابتدائية	المرافق العمومية	
0.62	1	0.65	متوسطة		
0.85	1	0.89	ثانوية		
0.22	1	0.23	مسجد		
9.14	/	9.57	شبكة الطرق		
40.35	/	42.30	المجموع الفرعي للمساحة المشغولة		
59.65	/	62.52	المساحة الشاغرة		
100	/	104.82	المجموع الكلي		

من خلال معطيات (جدول رقم 5.6) نلاحظ ان أكثر من نصف المجال شاغر في حين يغلب على المساحات المشغولة الاستحواذ السكني خاصة الفردي الفوضوي بنسبة 21.62% من المساحة الاجمالية، فرغم محاولة ادراج السكن الجماعي الا انه لم يحترم النظام الحضري في حد ذاته إثر التجاوزات المشتركة بين النمطين التي خلقت فوضى من نوع آخر عكست عدم التقيد بقواعد التعمير العامة المجسدة من خلال أدوات التهيئة والتعمير. أما عن المرافق العمومية الموجودة فهي قاعدية تعليمية، مع تسجيل عجز مرفقي واضح لباقي التجهيزات الأساسية الأخرى، بينما تشهد شبكة الطرق

تحدي فوضى البناء فانتشار اللانظام غيب وجود شبكة منظمة ومهيكلية، اما عن المساحات الخضراء والحرية فهي عنصر غير موجود ولن يوجد مع حركة البناء المتسارعة.



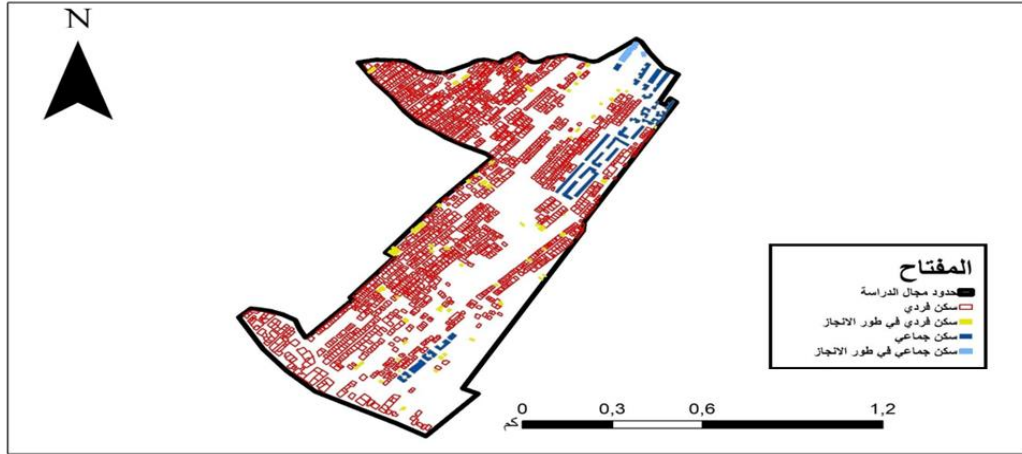
الصور رقم 4.6 و 5.6: الانماط السكنية (جماعي، فودي) بمخطط شغل الأراضي رقم 06  
المصدر: مراجعة POS 06 + النقاط الباحثة



الصور رقم 6.6 و 7.6: تداخل مجالات السكن الفودي والجماعي  
المصدر: مراجعة POS 06

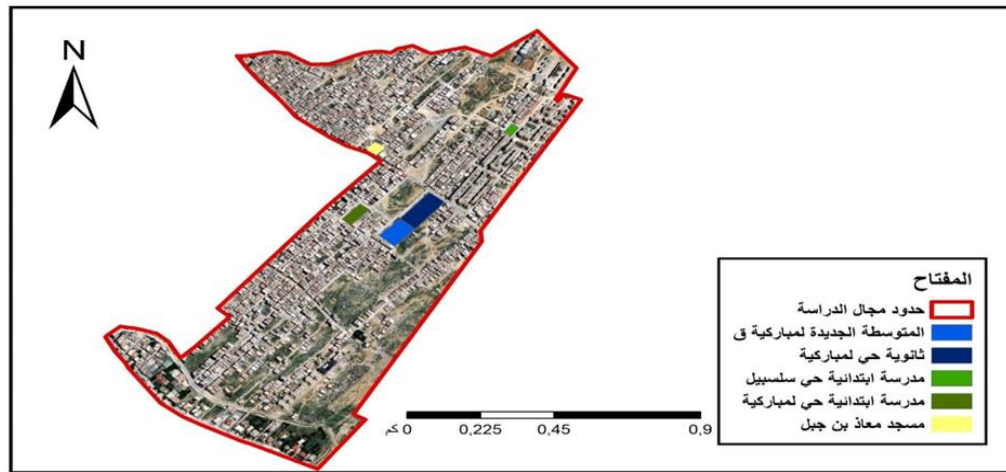


الصور رقم 8.6 و 9.6: بعض التجهيزات الموجودة بمخطط شغل الأراضي رقم 06  
المصدر: مراجعة POS 06



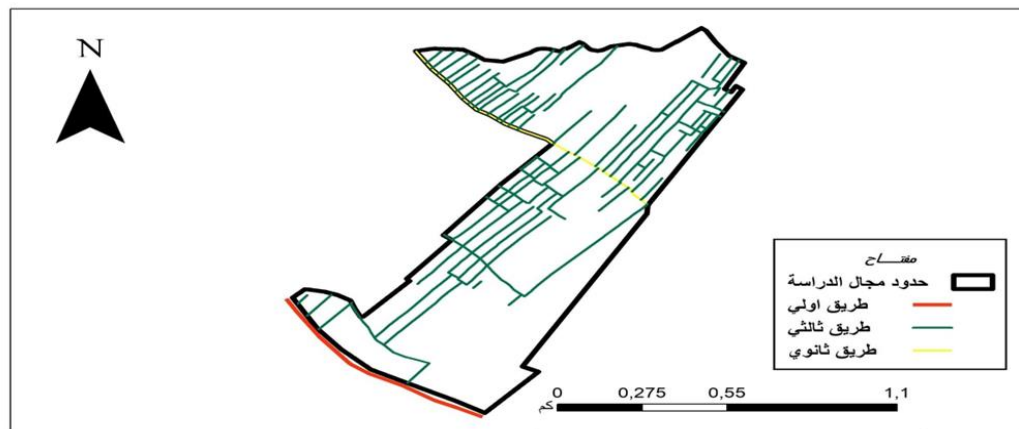
شكل رقم 12.6: الأنماط السكنية الموجودة بمخطط شغل الأراضي رقم 06

المصدر: من انجاز الباحثة



شكل رقم 13.6: توزيع التجهيزات الموجودة بمخطط شغل الأراضي رقم 06

المصدر: من انجاز الباحثة



شكل رقم 14.6: شبكة الطرق الموجودة بمخطط شغل الأراضي رقم 06

المصدر: من انجاز الباحثة

## 6-2-4- تداعيات المراجعة:

كما تم التطرق اليه سابقا فالمراجعة تعد فعل حضري ناتج عن ممارسة مجالية معينة، فمخطط شغل الأراضي مر بمرحلتين للدراسة الأولى بهدف تنظيمه والثانية لإعادة النظر في مدى تطبيق الأولى وعدم تنفيذ توجيهاتها، وهذا ما سنقوم باستظهاره فيما يلي:

◀ برنامج السكن المقترح: تم اقتراح ثلاث انماط: سكن فردي، سكن نصف جماعي وسكن جماعي:  
-السكن الفردي: بحصيلة 335مسكن لم ينجز وفقا للخطة المقترحة.  
-السكن نصف الجماعي: سجل بعدد 155مسكن ولم ينجز على ارض الواقع.  
- السكن الجماعي: فاقترح 1396مسكن وفي الواقع سجلنا وجود برنامج في طور الإنجاز وغير مطابق لمخطط التهيئة.

ويعود سبب عدم انجاز برنامج السكن المقترح على أرضية الواقع الى ان جل المناطق شهدت انتشار للسكن الفردي بطريقة فوضوية خلقت العديد من المساحات والجيوب الشاغرة وشكلت عائقا أمام امتداد شبكة الطرق المهيكلية.

## ◀ التجهيزات والمرافق العمومية:

تعد التجهيزات والمرافق العمومية من العناصر الأساسية المهيكلية للمجال التي تعمل على تحسين أداءه الوظيفي حيث تم اقتراح في المخطط السابق:

-ثلاث مدارس ابتدائية ومتوسطة.

-فرع اداري، وأمن حضري.

-ملعب.

-مسجد.

-مكتبة.

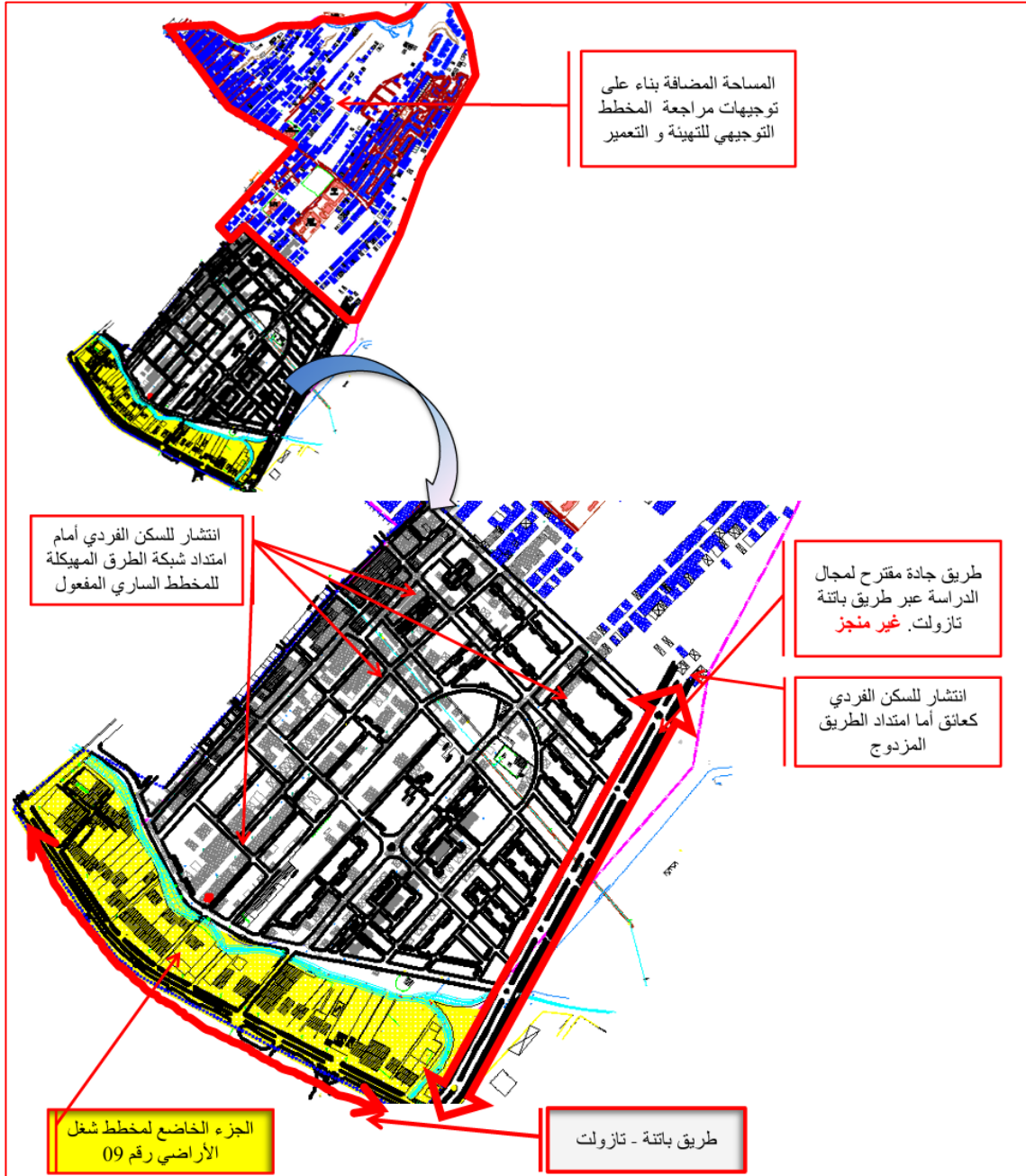
لكن هذه المرافق لم تنجز، وفي كثير من الأحيان استحوذ على ارضيتها السكن الفردي، ما جعلها حبرا على ورق لا يمكن تنفيذها ولا الاحتفاظ بمواقعها.

فتغير طبيعة الاستخدام المتوقع يخلق صعوبة في إيجاد مبادئ جديدة للتهيئة ويجعل هذه الأخيرة تخضع لما هو ما وجود، أي بصيغة أخرى تصبح عمليات التدخل والبرامج المسطرة تحاول احتواء ما تم هدره بالفوضى، فالحسارة ليست فقط خسارة عقار حضري من المفروض ان يستثمر في انتاج حضري عقلاني مدروس، بل هو أيضا اجبار على التأقلم مع وضعية خاطئة لا لتصحيحها بل لاحتوائها وجعل ما هو لا قانوني ولا شرعي ولا منظم يكتسي صيغة الشرعية ضمن القوة القانونية للمراجعة العمرانية.

جدول رقم 6.6: مدى تطبيق توجيهات التهيئة بمخطط شغل الأراضي رقم 06 السابق

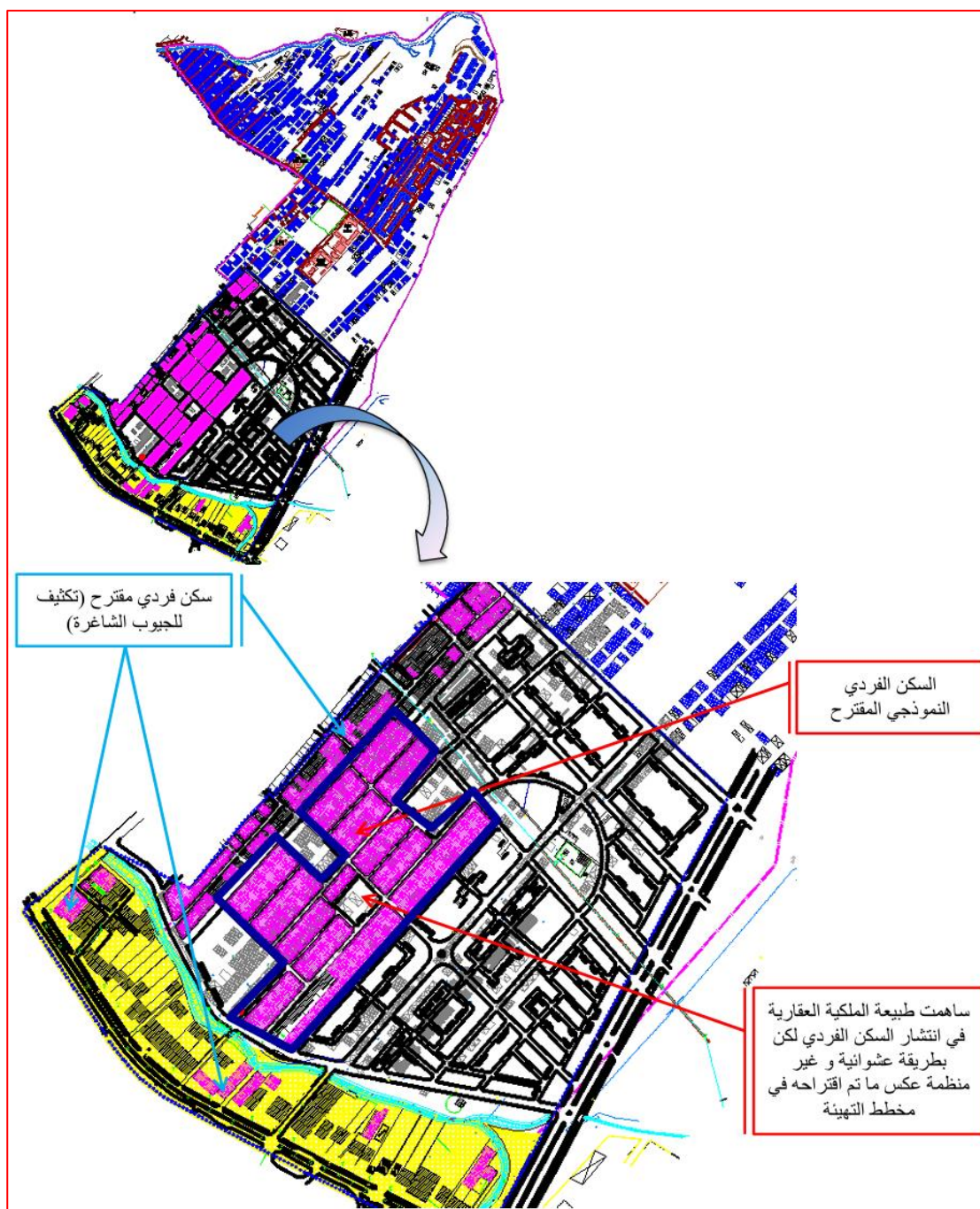
المصدر: من انجاز الباحثة باعتماد مراجعة مخطط شغل الأراضي رقم 06+تحقيق ميداني

التحليل	الوضعية سنة 2022	البرنامج المقترح		
		العدد	التعيين	
مناطق شهدت انتشار لفوضى البناء ما خلف العديد من المساحات الشاغرة التي تتخللها ما جعل من الصعب إعادة استغلالها وتوجيهها لاستعمالات أخرى. الاستغلال العشوائي للأراضي أفقد للمجال هيكلته التي تضمنها شبكة الطرق المقترحة وما يتبعها من شبكات قاعدية.	لم ينجز وفق المخطط والقواعد المحددة	335	الفردى	
	لم ينجز	155	النصف جماعى	
	وجود برامج غير انها غير مطابقة لمخطط التهيئة من حيث الكثافة والموقع	1396	جماعى	
/		1886	المجموع	
شهدت مجالاتها نفس مصير المناطق السكنية المقترحة، في غياب كلي للمساحات الحرة والخضراء.	لم تنجز	03	مدرسة ابتدائية	
		01	متوسطة	
		01	مكتبة	
		01	فرع ادارى	
		01	متوسطة	
		01	حديقة أطفال	
		01	ملعب	
		01	مسجد	
01	أمن حضري			
			المرافق العمومية	



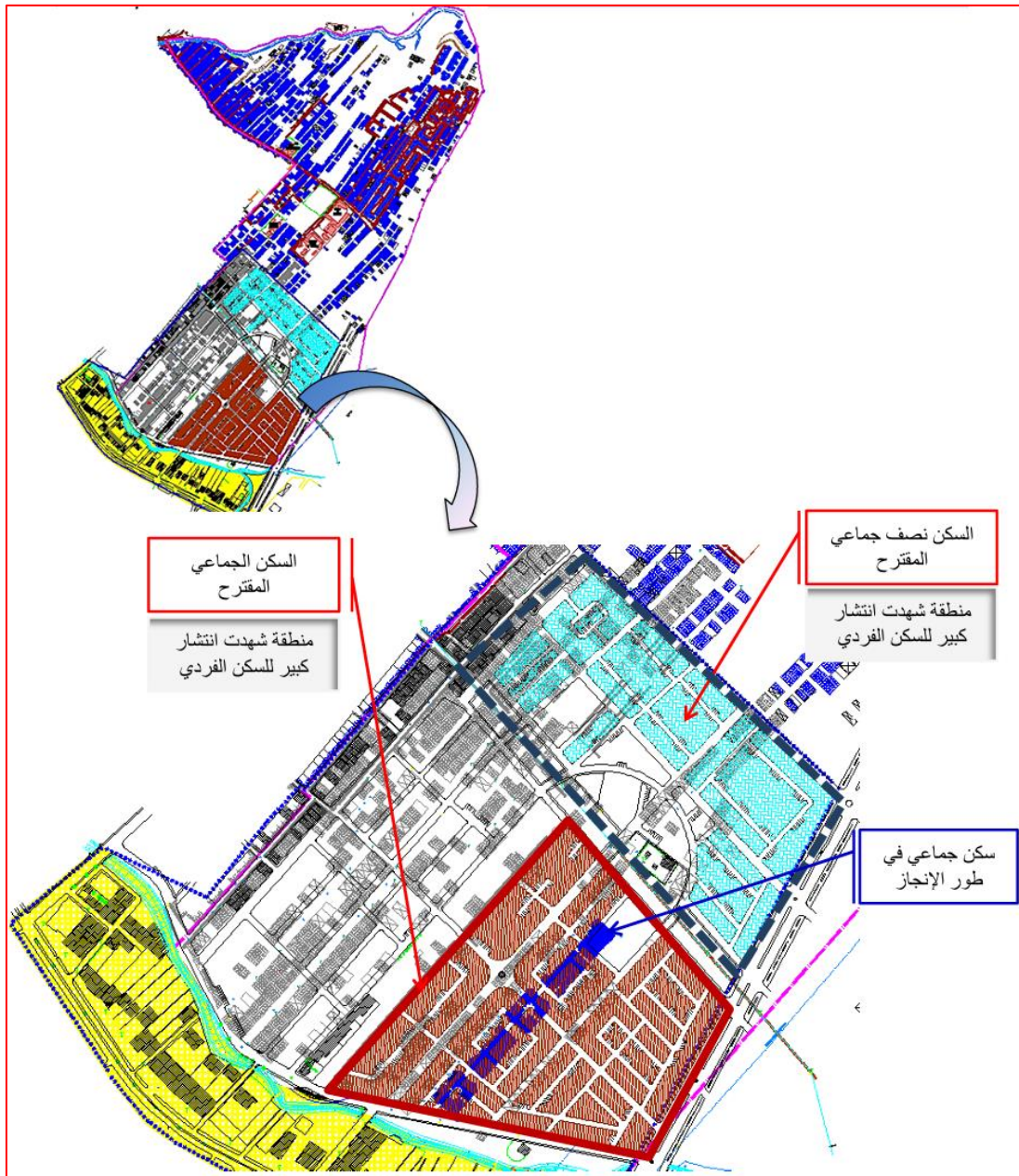
شكل رقم 15.6: مدى تطبيق اقتراحات شبكة الطوق بمخطط شغل الأراضي رقم 06 السابق

المصدر: مراجعة مخطط شغل الأراضي رقم 06+تحقيق ميداني

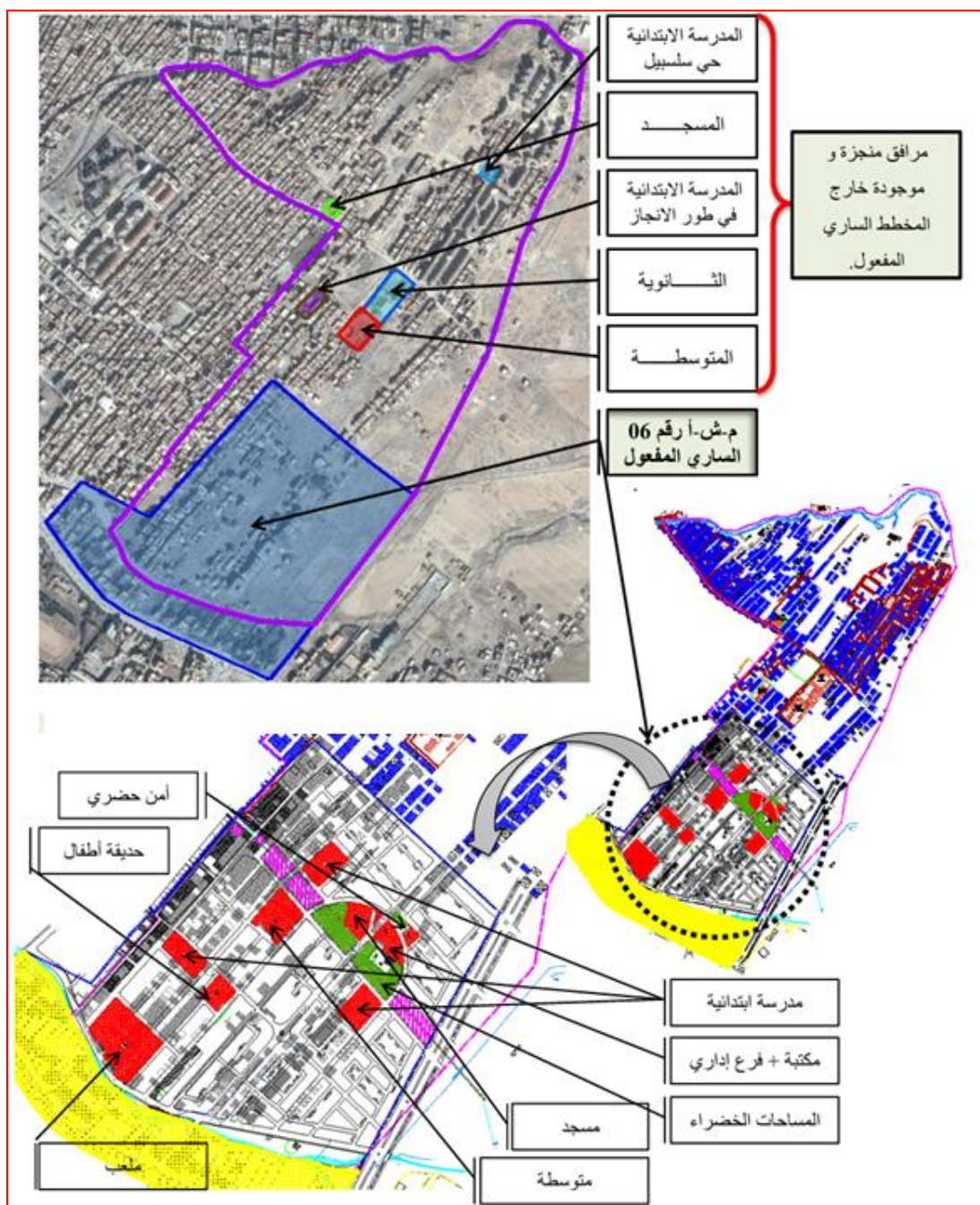


شكل رقم 15.6: مدى تطبيق اقتراحات السكن الفردي بمخطط شغل الأراضي رقم 06 السابق

المصدر: مراجعة مخطط شغل الأراضي رقم 06+تحقيق ميداني



شكل رقم 15.6: مدى تطبيق اقتراحات السكن الجماعي والنصف جماعي بمخطط شغل الأراضي رقم 06 السابق  
المصدر: مراجعة مخطط شغل الأراضي رقم 06+تحقيق ميداني



شكل رقم 15.6: مدى تطبيق اقتراحات المرافق والمساحات الخضراء بمخطط شغل الأراضي رقم 06 السابق

المصدر: مراجعة مخطط شغل الأراضي رقم 06+تحقيق ميداني

من خلال ما تم استعراضه يتضح ان تجسيد برنامج المخطط السابق لم يتعدى 20% على ارض الواقع وهذا راجع الى مجموعة من الاسباب نذكر منها:

❖ الملكية العقارية الخاصة ما أدى الى إنشاء نوع من التخصيصات غير الشرعية الناتجة عن التقسيم العشوائي والغير خاضع لاي تنظيم عمراني.

❖ توسعات افقية بنمط فردي غير مخطط وغير متوقع احتلت بشكل مفروض مواقع برامج السكن والمرافق المقترحة.

❖ امتداد شبكة الطرق أصبح الان مرهون بتوضع البنايات الفوضوية التي غيبت التنسيق العام للمجال وافقدته هيكلته

❖ غياب المتابعة والرقابة في محاربة التوسع العشوائي والبناء الفوضوي، فرغم تسجيل العديد من المخالفات العمرانية التي مست المجال وتهدد تنظيمة، غير أن أسلوب الردع الحقيقي لم تتم إجراءاته، لتأتي المراجعة كحل قانوني لاحتواء هذه المخالفات.

❖ عدم إدراج عملية التحقيق العقاري لملاك الأراضي الخواص في الدراسات العمرانية، والاخذ بعين الاعتبار مواقع الرامج العمومية ذات المنفعة العامة.

❖ عدم اشراك الملاك والمواطنين أثناء مراحل انجاز الدراسة، والتي تعد من أهم الأسباب في الفوضى الحاصلة باعتبارها ردة فعل طبيعية لحماية ملكيتهم الخاصة التي يهددها من وجهة نظرهم هذا المخطط التنظيمي، فالجهل بهذه الأدوات جعلها غير مقبولة وغير صالحة للتنفيذ.

لذا يجب التفكير بشكل جدي في طرق وأساليب المشاركة وعدم الاكتفاء بفترة الاستقصاء العمومي

التي يحددها القانون بل يجب اعتماد نسق حديد من التشارك في انتاج المجالات الحضرية المستقبلية.

## 6-2-5- صياغة المخالفات:

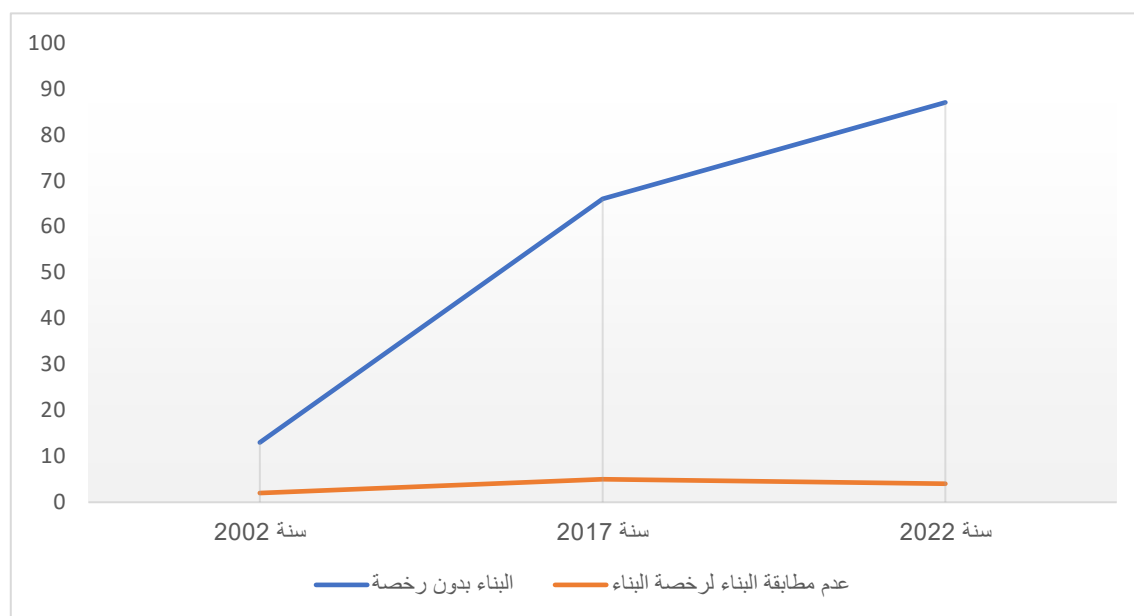
مما سبق يظهر التجاوز والتعدي الصريح على تنظيمات مخطط شغل الأراضي رقم 06 السابق، هذه التجاوزات تعتبر من الناحية القانونية مخالفات يعاقب عليها القانون باعتبارها مست النظام العمراني الذي يحكم المناطق العمراني.

ومن خلال التحقيق الميداني ومعطيات المتحصل عليها من قبل مفتشي التعمير لمديرية التعمير والبناء والهندسة المعمارية لولاية باتنة تبين أن جل المخالفات التي تم تسجيلها في حي بارك أفوراج تتمثل في: البناء بدون رخصة وعدم مطابقة البناء لرخصة البناء.

## جدول رقم 7.6: المخالفات العمرانية المسجلة بمخطط شغل الأراضي رقم 06

المصدر: من انجاز الباحثة باعتماد معطيات مديرية التعمير والبناء والهندسة المعمارية لولاية باتنة

سنة 2022	سنة 2017	سنة 2002	طبيعة المخالفات
87	66	13	البناء بدون رخصة
4	5	2	عدم مطابقة البناء لرخصة البناء



## شكل رقم 16.6: تطور المخالفات العمرانية المسجلة بمخطط شغل الأراضي رقم 06

المصدر: من انجاز الباحثة باعتماد معطيات مديرية التعمير والبناء والهندسة المعمارية لولاية باتنة

الملاحظ ان وتيرة المخالفات في ارتفاع مستمر، فرغم مراجعة الخطة العمرانية وتبنيها للتجاوزات السابقة في محاولة لإدماجها في النظام الحضري العام (حتى 2017) الا ان موجه المخالفات لم تتوقف، خاصة تلك المتعلقة بالبناء بدون رخصة ما يجعل توجيهات المراجعة مهددة بخطر المراجعة مرة أخرى. وبالمقابل هذه المخالفات المسجلة لم يقابلها ردة فعل ردعية عقابية، ماخلق مرونة في التعامل معها، فمجرد تسجيلها لا يعني رفضها ومقاومتها بل هو تأكيد على وجودها دون الغاءها، لتصبح أدوات التعمير المقررة هي المجبرة على احتواءها كل مرة لتخرج عن سياقها العام كآليات تسيير وتنظيم الى أدوات تتماشى مع لا نظام والفوضى.

فرغم توفر آليات الرقابة والمتابعة وتجنيب مختلف الفاعلين لذلك من شرطة عمران ومفتشي تعميم وغيرهم من الهيئات الساهرة على إيقاف هذه التجاوزات الا انها تنتشر باستمرار، مهددة المجالات الحضرية بلاحضرية، جاعلة من آليات التعمير مخططات تعدها الواقع تتسم بلا منجزة، ولا محترمة، والغير ملائمة.

فالرغبة الملحة للحصول على سكن مستقل بالمدينة الكبيرة فاقت قدرة الدولة على تقييدها أو إيقافها، زادت قوة هيمنة الملكية الخاصة للأراضي التي أصبحت العامل المحرك لتعمير المدينة ككل وتحديد استخدامات الأرض بها (كما تم التطرق اليه سابقا)، لذا يجب إعادة النظر في المنظومة التشريعية والتنفيذية العمرانية ليس فقط في جزئية آليات التعمير.

## خلاصة الفصل:

اهتم هذا الفصل بتسليط الضوء على وجه آخر من الممارسات العمرانية، والمتمثلة في مراجعة الخطط المسطرة سابقا وفقا لأهداف ومعطيات يمكن القول انها أصبحت لا تتماشى مع وضعية مجالاتها الحالية، اين اختارنا عينتين لمخططين شهدا مراجعة لخططهما العمرانية ليس على سبيل المقارنة بينهما وانما لتحليل الأسباب والتداعيات المؤدية لإعادة النظر في السياسة العمرانية المنتهجة، حيث كشفت خبايا التحليل لكلا المجالين عدة نقاط أدت الى مراجعة نظامهما العمراني.

فالمجال الأول المتمثل في حي عرعار التجمع الثانوي للمدينة والذي أصبح يعد حيا من أحياءها نظرا لتوسعها باتجاهه، اتاحت لنا دراسة مخططه السابق والمراجع باعتماد تحليل الاستخدامات الرئيسية والفرعية الى التعرف على ماهية المراجعة الفعلية، فرغم وضوح الأسباب الا انها الأهداف كانت ضمنية، ركزت على تصحيح الوجهة التخطيطية التي أصبحت لا تواكب المتغيرات المحيطة والمؤثرة على المجال، فالتوقع السابق اعتمد وتيرة متزايدة حسب المعطيات المتاحة آنذاك، ومع تغيرها بمستجدات أخرى اصبح من ضروري البحث عن خطة ملائمة ومسايرة للتوتيرة الموجودة والمتوقعة.

اما المجال الثاني المتمثل بحي بارك فوراج (مخطط شغل الأراضي رقم 06) اختلفت فيه المقاربة نهائيا، فاعتباره نسيج مرتبط بالمدينة وتوسعها الشرقي جعله مجالا مفضلا للبناء لملكيته الخاصة، غير ان الطريقة المتبعة والتوتيرة الذي تم بها ذلك عكست العديد من التجاوزات التي أثرت بشكل مباشر على الخطة الأولية للتنظيم والتسيير المجالي وألغت البرامج المقترحة ليحتل أرضيتها البناء العفوي، وما كان من مراجعة الأداة الفوقية (المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير) الا اقتراح دراسة مراجعة مخطط المجال المعني بالدراسة في محاولة لتدارك الخسارة العقارية والحضرية واحتواء ما تم انتاجه.

## 7- الخاتمة العامة

### نهاية فعل حضري..... مقدمة لبداية آخر

النهاية لا تعني التوقف ولا تعني إدارة الظهر والبداية من جديد، بل النهاية تعني استمرار البحث في تفاصيل وتحديات الفعل الحضري بالمدينة الجزائرية، فالتعقيد الحاصل في فهم الكثير من المتغيرات المجالية ما هو الا اسقاط لسياسة وممارسات عمرانية توالى عبر الزمن، وما مدينة باتنة الا مثال مصغر لإشكالية معممة في كل المدن الكبرى الجزائرية يختلفون في طريقة الاستجابة ولكن الفعل مشترك. فنشأة المدينة الاستعمارية الحديثة، النمو الديموغرافي المتزايد بعد الاستقلال وترجمته المجالية الواسعة الاستهلاك رسمت العديد الظواهر الحضرية اهمها التوسعات الفوضوية لا شرعية، التي فقدت معها وظيفة هويتها ومردوديتها، كل هذا في مواجهة عقبات سوء التسيير والتحكم والفهم للمجال والمجتمع، لتتحول المفاهيم المعيارية للمدينة والتعمير لممارسات عشوائية طبقت على المدينة في نموها. إن المحاولات المتتالية والمتعاقبة لاستدراك وضعية المدينة المتأزمة بوضع آليات وأدوات المزمع توجيهها لتعميرها ميزتها فترتين هامتين في تاريخ الدولة المستقلة فرضها الانتقال من النظام الاشتراكي إلى الرأسمالي ، هذا الانتقال حمل تغيرا في الطرق والأساليب المعتمدة في قطاع التعمير، فبعد أن كان التفكير في بداية الفترة الاشتراكية منصبا نحو التنمية الاقتصادية مع الإهمال الملازم لها للمدن التي كانت تستقبل نتائجها، تحول في نهايتها إلى تكثيف منطوق حل أزمة إسكان لإيواء الكتل الديموغرافية الضخمة المتوجهة لها في تجاهل واضح للقيم الحضرية ليكون مطلب السكن شعار تعمير المدينة آنذاك، لتأتي بعدها الفترة الرأسمالية بآليات محررة حديثا (سواء مقتبسة أو مكررة) في مواجهة مجال محاصر بالصراعات (السكن ، العقار، الخدمة العمومية.....) هذه الآليات ما لبثت حتى أصبحت تعيد نفس الأخطاء وتزيد من حدة المشاكل ضمن قالب من عدم الاحترام والتطبيق.

إن إشكالية التوسع المطروحة بمدينة باتنة قدمت بشكل مضخم من خلال توصيات آليات تعميرها المحلية المتراكمة والمراجعة، واستغلت بشكل مفرط عقارا حضريا موجودا ومدمجا من قطاعات حيوية اخرى، فالإشكالية ليست بحثا عن مجال لاستثماره في مشاريع تنموية عمومية فقط، ولا منفذا لحل أزمة السكن التي أصبحت تأخذ منحى آخر في ظل المعطيات المتاحة (الحضيرة السكنية) التي تقرر لعدم وجود عجز سكني، بل هروبا من تسوية الأوعية العقارية المستقبلية لبرامج آليات التعمير التي انتهكت أراضيها فوضويا، و انتهاج لمبدأ "البداية من الصفر" (سياسة الأقطاب الحضرية) لمدينة تعاني من

مجال حضري غير مستقر ومستمر في التوسع العفوي الذي أنتج ظواهر عمرانية ذات أبعاد إقليمية في مقدمتها التلاحم العمراني متعددية في ذلك الحدود الإدارية و مشكلة ملامح ظهور إقليم حضري يجمع أربع (04) بلديات تتشارك تجمعاتها في توسع المدينة الأم على مجالها، فالإقليم يتشكل و تخطيط نظامه الذي لم يتم بعد يطرح أفكارا عميقة وجديدة.

ان أدوات التعمير المحلية فقدت صلاحيتها، ليس الزمنية فقط وحتى قيمتها الحضرية، فخصوعها لقوة الملكية العقارية في تحديد هوية الاستخدامات المجالية جعل من التوقع المستقبلي نمطي تتخلله الكثير من الأخطاء الفادحة، فالمهم إرضاء الجهات المعنية: الدولة لتسريع مشاريعها العمومية والخواص لتلبية رغباتهم في التفرّد بمنزل خاص أما مراعاة المبادئ وأسس التنظيم والتعمير المستدام فهي من اخر الاهتمامات والصلاحيات.

المشاركة المجتمعية المحدودة والمغيبية، فتحت المجال أمام فئة من المضاربين العقاريين المدركين لأهداف آليات التعمير وأكثر لثغراتها القانونية وأخطائها، ما أفقد مصداقية المشاركة والتشارك، فيجب وبشكل ضروري وعاجل التفكير في سبل وطرق تفعيل الاتصال والتواصل مع المواطنين والمشاركة الفعالة في التنظيم والتسيير، والإنتاج الحضري.

وفي الأخير وعلى ضوء ما قدم في هذا البحث المتواضع يمكن أن نقول ان تصور وإنتاج المجالات الحضرية تستدعي توقفا عميقا عند السياسة العمرانية المنتهجة وإعادة صياغتها بما يتناسب والنتائج التي احدثتها التراكمات السابقة، فالمدينة الجزائرية الان في حالة من الفوضى النظامية المقننة تحتاج لرؤى علمية ومستدامة.

الحمد لله تم بعونه وحفظه

## قائمة المراجع

باللغة الأجنبية

### Ouvrages

- Abouhani, A. (2000). *Enjeux et acteurs de la gestion urbaine : Redistribution des pouvoirs dans les villes marocaines*. CODESRIA.
- Abouhani, A. (2003). *Enjeux urbains et luttes d'institutions dans les villes marocaines*. URBAMA.
- Adja, D., & Drobenko, B. (2007). *Droit d'urbanisme*. Berti Edition.
- Ascher, F., Rosemann, J., & Heinz, W. (1994). *Partenariat public-privé dans l'aménagement urbain*. L'Harmattan.
- Auzelle, R. (1964). *323 citations sur l'urbanisme de Paris*. Vincent, Freal et Cie.
- Bailly, A., et al. (1999). *Villes et croissance : Théorie, modèles, et perspectives*. Anthropos.
- Benaissa, A. (1999). Trois notions pour rendre compte de la densité : Différences, références et négociations. In P. Boudon (Ed.), *Langages singuliers et partagés de l'urbain*.
- Bendjelid, A. (2010). *Villes d'Algérie : Formation, vie urbaine et aménagement*. CRASC.
- Benyoucef, B. (1999). *Analyse urbaine : Éléments de méthodologie*. Office des publications universitaires.
- Bergel, J., & Bendjelid, A. (1986). *Planification et organisation de l'espace en Algérie*. OPU.
- Berry Chikhaoui, I., & Deboulet, A. (2000). *Les compétences des citoyens dans le monde arabe : Penser, faire et transformer la ville*. KARTHALA.
- Berger, P., & Nouhand, J. P. (2004). *Formes cachées : La ville*. Presses Polytechniques et Universitaires Romandes.
- Boumaza, N. (2005). *Villes réelles, villes projetées : Villes maghrébines en fabrication*. Maisonneuve et Larose.
- Certu. (2000). *La concertation en aménagement : Éléments méthodologiques*. CERTU.
- Chaline, C. (1989). *Les villes du monde arabe*. Masson.
- Chaline, C. (2001). *Régénération urbaine*. PUF.
- Choay, F. (1965). *L'urbanisme : Utopies et réalités, une anthologie*. Éditions du Seuil.
- Choay, F. (1996). Préface à Webber, Melvin M, *L'urbain sans lieu ni bornes* (1964) La Tour d'Aigues. Ed. L'Aube.
- Côte, M. (2009). Les territoires de la ville, l'approche du chercheur. In *Penser la ville – approches comparatives* (p. 61).
- Dalmaso, E. (1973). Préface à G. C. PELLEGRINI. *La Ricerca Geografia Urbaine*. Milano
- Delartigue, Ltcolonel. (1904). *Monographie de l'Aurès*. Constantine.
- Derras, O. (2007). *Le mouvement associatif en Algérie*. Fondation Friedrich Ebert.
- Dorier Appril, E., & Jaglin, S. (2002). *Gérer la ville : Entre global et local*. IRD Éditions.
- Duby G. (1981). *Histoire de la France urbaine*. Paris, Seuil
- Guerroudj, T. (1993). *Guide des PDAU et POS en Algérie*. Ministère de l'Habitat.
- Guerroudj, T. (2011). *Pourquoi faire de l'urbanisme ?* Confluences.

## قائمة المراجع

- Guerroudj, T. (2017). *Recueil thématique des lois et règlements d'urbanisme*. Ministère de l'Habitat.
- Haumont, N., & Marie, A. (1985). *Politiques et pratiques urbaines dans les pays en voie de développement* (Vol. I & II). L'Harmattan.
- Hermet, G. (2005). *La gouvernance, un concept et ses applications*. KARTHALA.
- Huriot, J. M. (1998). *La ville ou la proximité organisée*. Anthropos.
- Isaac, J. (1998). *La ville sans qualités*. L'Aube.
- Jouve, B., & Le Févre, C. (1999). *Villes, métropoles : Les nouveaux territoires du politique*. Anthropos.
- Knoepfel, P., da Cunha, A., Leresche, J. P., & Nahrath, S. (2005). *Enjeux du développement urbain durable : Transformations urbaines, gestion des ressources et gouvernance*. Presses Polytechniques et Universitaires Romandes.
- Laborde, P. (1989). *Les espaces urbains dans le monde*. Nathan.
- Lacaze, J. P. (1979). *Introduction à la planification urbaine : Imprécis d'urbanisme à la française*. Éditions du Moniteur.
- Marcou, G., Rangeon, F., & Thiebault, J. L. (1997). Les relations contractuelles entre collectivités publiques. In *Le gouvernement des villes : Territoire et pouvoir*. Descartes & Cie.
- Marty, F., Trosa, S., & Voisin, A. (2006). *Les partenariats publics-privés*. La Découverte.
- Navez Boucanine, F. (2002). *La fragmentation en question : Des villes entre fragmentation spatiale et fragmentation sociale*. L'Harmattan.
- Paquot, Th. Kleinschmager, R. (2006). Extraits du *Dictionnaire la ville et l'urbain*. Éd. Anthropos-Economica.
- Pelletier, J., & Delfante, C. (2000). *Villes et urbanisme dans le monde*. A. Colin.
- Merlin, P., & Choay, F. (2000). *Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement*", 3<sup>ème</sup> édition PUF, Paris.
- Prélorenzo, C., Rouillard, D., & Delalex, G. (2003). *Échelles & dimensions : Architecture, ville, territoire*. L'Harmattan.
- Rousseau, M. P. (1998). *La productivité des grandes villes*. Anthropos.
- Saidoni, M. (2001). *Éléments d'introduction à l'urbanisme : Histoire, méthodologie, réglementation*. Casbah Éditions.
- Sauvez, M. (2001). *La ville et l'enjeu du développement durable*. La Documentation Française.
- Semmoud, B. (2002). Planification ou bricolage ? Quelques aspects de la planification urbaine en Algérie. *Les Cahiers d'URBAMA*.
- Stébé, J-M., & Marchal, H. (2010). *La sociologie urbaine*. Éd. PUF.
- Sidi Boumediene, R., & Taïb, M. (1996). *La recherche urbaine en Algérie : Un état de la question*. CNRS Éditions.
- Sidi Boumediene, R. (2013). *L'urbanisme en Algérie : Échec des instruments ou instruments de l'échec*. Alternatives Urbaines.
- Sidi Boumediene, R. (2016). *Bétonvilles contre bidonvilles : Cent ans de bidonvilles à Alger*. Apic Éditions.
- Sidi Boumediene, R. (2018). *LE COMODOR*. Alternatives Urbaines.
- Signoles, P., & El Kadi, G. (1999). *L'urbain dans le monde arabe : Politique, instruments et acteurs*. CNRS Éditions.
- Souiah, S. A. (2005). *Villes arabes en mouvement*. L'Harmattan.
- Thieriez, P., & Merzouki, C. (1980). *En flânant dans les Aurès*. Éditions Numidia.
- Viviane, C. (2006). *Faire la ville, les métiers de l'urbanisme au XXe siècle*. Éd. Parenthèses

## Thèses

- Agharmiou, N. (2013). *La planification urbaine à travers les PDAU-POS et la problématique de la croissance empirique à la wilaya de Tizi Ouzou* [Unpublished doctoral dissertation]. Université Mouloud Mammeri - Tizi Ouzou.
- Bendada, T. (2020). *L'évolution urbaine d'Ain Beida entre instrument d'urbanisme et réalités du terrain pour une démarche de projet urbain* [Unpublished doctoral dissertation]. Université de Constantine 3.
- Benidir, F. (2007). *Urbanisme et planification urbaine : Le cas de Constantine* [Unpublished doctoral dissertation]. Université de Constantine.
- Chorfi, K. (2019). *Le fait urbain en Algérie, de l'urbanisme d'extension à l'urbanisme de maîtrise : l'urbanisme en discussion. Cas de Sétif-Algérie-1962-2014* [Unpublished doctoral dissertation]. Université de Sétif 1.
- Eddazi, F. (2011). *Planification urbaine et intercommunalité* [Unpublished doctoral dissertation]. Université d'Orléans, France.
- Fantous, A. (2024). *Impact des disparités spatiales sur la ségrégation sociale : Cas de la ville de Batna* [Unpublished doctoral dissertation]. Université Batna 1.
- Felana, R. O. (2012). *Mutation des espaces périurbains d'Antananarivo : Population, habitat et occupation du sol* [Unpublished doctoral dissertation]. Université de Strasbourg et Université d'Antananarivo.
- Lahmar, B. (2021). *Analyse de la fonction sanitaire dans la ville de Batna dans une perspective de gestion de crise majeure. Approche par SIG* [Doctoral dissertation]. Université de Batna 2.
- Latrèche, C. (2008). *La planification urbaine : Entre théorie, pratiques et réalité. Cas de Constantine* [Unpublished doctoral dissertation]. Université de Constantine 1.
- Manal, H. (2022). *Pour une approche durable et efficiente du foncier urbain : Cas de M'daourouch (Souk Ahras)* [Unpublished doctoral dissertation]. Université de Constantine 3.
- Messaadi, I. (2020). *Étude méthodologique de la croissance urbaine en Algérie : Cas d'étude : L'étalement urbain de la ville de Batna* [Unpublished doctoral dissertation]. Université Constantine 1.
- Yasmima, A. (2007). *Péri-urbanisation, métropolisation et mondialisation des villes : L'exemple de Constantine* [Unpublished doctoral dissertation]. Université de Constantine 1.
- Zettili, A. (2023). *La réglementation urbaine en Algérie : Le hiatus entre les textes, les planifications et les pratiques* [Unpublished doctoral dissertation]. Aix-Marseille University, France.

## Articles :

- Allouache, S., & Bouchareb, A. (2023). A grid of indicators as a tool for decision support and good management of urban planning instruments. *Technium Social Sciences Journal*, 39, 826-842. <https://doi.org/10.47577/tssj.v39i1.8279>
- Berthomé, L. (2024). Suspendre le sens, admettre l'accident : une approche sémiotique de la planification urbaine. *EchoGéo*, (68). <https://journals.openedition.org/echogeo/27523>

## قائمة المراجع

- Berezowska-Azzag, E. (2008). Croissance urbaine planifiée aux états limites : un défi du développement durable en Algérie. *Aménagement urbain et développement durable*, 1-24.
- Bounoua, L., Bachir, N., Souidi, H., Bahi, H., Lagmiri, S., Khebiza, M. Y., ... & Thome, K. (2023). Sustainable development in Algeria's urban areas: Population growth and land consumption. *Urban Science*, 7(1), 29.
- Brenner, N., Madden, D. J., & Wachsmuth, D. (2011). Assemblage urbanism and the challenges of critical urban theory. *City*, 15(2), 225-240.
- Brueckner, J. K. (2000). Urban sprawl: Diagnosis and remedies. *International Regional Science Review*, 23(2), 160-171.
- Djermoune, N. (2014). Dysfonctionnement et défaillance des instruments d'urbanisme en Algérie. *Le Carnet de l'IRMC*, 24.
- Farid, K. (2011). Urban sprawl Vs urban renewal: What role for Town and Country planning instruments in ensuring sustainable cities? Case of Algeria. *Procedia Engineering*, 21, 760-766.
- Kadri, Y., & Madani, M. (2015). L'agglomération oranaise (Algérie) entre instruments d'urbanisme et processus d'urbanisation. *EchoGéo*, (34).
- Lakhdar Hamina, Y., & Abbas, L. (2015). Évolution des instruments de planification spatiale et de gestion urbaine en Algérie. *Cinq continents*, 5(11), 104-129.
- Saidouni, M. (2016). The Crisis of Modernization and Urban Planning in Algeria: Roots, Reality and Prospects. *Omran*, 4(16), 7-46.
- Sainteny, G. (2008). L'étalement urbain. *Responsabilité et environnement*, (1), 7-15.
- Scherrer, F. (2010). Le contrepoint des études urbaines et de l'urbanisme : ou comment se détacher de l'évidence de leur utilité sociale. *Tracés. Revue de sciences humaines*, (10), 187-195.
- Thazir, I., & Zehioua Hecham, B. (2020). Le rôle des instruments d'urbanisme dans la croissance et dynamique des territoires...élan ou frein ? Cas de Constantine. *Revue des Sciences Humaines & Sociales*, 6(2), 598-614. <https://asjp.cerist.dz/en/article/139613>

**RAPPORT**

- Armature urbaine. (1998). *Collections statistiques N°97*. Office National des Statistiques, Alger.
- Bacqué, M.-H., & Gauthier, M. (2011). Participation, urbanisme et études urbaines. Quatre décennies de débats et d'expériences depuis « A ladder of Citizen participation » de S. R. Arnstein. *Participations*, 1(1), 36-66. <https://doi.org/10.3917/parti.001.0036>
- Conseil National Economique et Social (CNES). (2004). *La configuration du foncier en Algérie : Une contrainte au développement économique*. 24ème session plénière, Novembre 2004.
- Conseil National Economique et Social (CNES). (2015). *Rapport de conjoncture économique & sociale*. 1er semestre 2015.
- Demain d'Alger. (S.d.). *Les villes dans la revitalisation des hautes plateaux (ville de Batna)*.
- Fédération Internationale des Ligues des Droits de l'Homme (FIDH). (2010). *La « mal-vie » : Rapport sur la situation des droits économiques, sociaux et culturels en Algérie*. N°541f. <http://im224.imageshack.us/i/0acompaouvretenm7.jpg/>
- Groupe Banque Mondiale. (2023). *Population urbaine (% du total)*. Data. <https://data.worldbank.org/indicator/SP.URB.TOTL.IN.ZS>
- Groupement de Commune de Batna, Oued Chaaba, Tazoult, Fesdis. (1994). *PDAU*. ANAT Biskra.
- Ministère de l'Habitat, Direction de l'Architecture et de l'Urbanisme. (1999). *Évaluation des disponibilités foncières dégagées par les PDAU approuvés*. 1er février 1999.
- Ministère de l'Habitat, Direction de l'Architecture et de l'Urbanisme. (1999). *Synthèse des travaux du regroupement avec les bureaux d'études consacré à l'évaluation de l'instrumentation PDAU et POS*. ISGP, Bordj El Kifène, 16 octobre 1999.
- ONS. (2008). *Recensement générale de la population et de l'habitat 2008*. [Collections Statistiques...](#)
- Plan d'Action pour les Grandes Villes « Ville de Batna ». (1989). Centre d'Étude et de Réalisation en Urbanisme.
- PDAU de la Commune de Batna. (1998). ANAT Biskra.
- PAW de la Wilaya de Batna. (2010). ANAT Biskra.
- PUD Commune de Batna. (1978). CADAT Constantine.
- PUD Commune de Batna. (1984). CADAT Constantine.
- Rapport Atelier 4. (2006). *Gestion des villes et amélioration urbaine*. Réunion Gouvernement-Walis, Palais des Nations - Club des Pins, 25 juin 2006.
- SCU Batna. (2010). URBACO Constantine.
- SNAT. (2010). ANAT, Ministère de l'Aménagement du Territoire et de l'Environnement.
- SRAT HPE. (2005). ANAT, Ministère de l'Aménagement du Territoire et de l'Environnement.

باللغة العربية

الرسائل الجامعية:

- بوشلوش، ع. (2018). العقار الحضري وإشكالية التعمير في المدينة الجزائرية: السياسات، الفاعلون، الانعكاسات المجالية والاجتماعية (حالة مدينة ميلة) [أطروحة دكتوراه]. جامعة قسنطينة 1.
- حركات، م. أ. (2017). التخطيط الحضري في الجزائر: أدوات التهيئة والتعمير - عشرينين من التطبيق محاولة للتقييم [أطروحة دكتوراه]. جامعة قسنطينة 1.
- حامدي، ج. ع. (2018). الاستشارة في أدوات التهيئة والتعمير بين التشريع والتطبيق: حالة بلدية باتنة [أطروحة دكتوراه]. جامعة أم البواقي.
- خرخاش، ع. (2021). التوسع العمراني واستعمالات الأراضي ضمن مفهوم التنمية المستدامة: دراسة حالة مدينة المسيلة [أطروحة دكتوراه]. جامعة قسنطينة 3.
- زاوية، س. (2017). المجالات المحيطة بمدن الشرق الجزائري: المفهوم، الديناميكية، والحوكمة - دراسة مقارنة بين ثلاثة نماذج من المدن (قسنطينة، عنابة، سطيف) [أطروحة دكتوراه]. جامعة قسنطينة 1.
- سعودي، ه. (2019). الاستدامة والمدينة: الممارسات في العمران المعاصر - حالة الجزائر [أطروحة دكتوراه]. جامعة بسكرة.
- سامعي، ف. (2012). التسيير الحضري: الآليات، الفاعلون ورهانات الحكم الراشد-حلة مدينة باتنة [أطروحة ماجستير]. جامعة قسنطينة 1.
- قريب، ع. (2018). ديناميكية التوسع العمراني بمدينة بئر العاتر: أدوات التهيئة والتعمير وممارسات الفاعلين [أطروحة دكتوراه]. جامعة أم البواقي.
- نذيرة، ب. (2016). إشكالية التهيئة الحضرية في الجزائر بين القانون والتطبيق: دراسة حالة مدينة قسنطينة [أطروحة دكتوراه]. جامعة قسنطينة 1.

التقارير والوثائق القانونية:

- مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لمجموع بلديات: باتنة، فسدیس، واد الشعبة، عيون العصافير، سريانة، جرمة، تازولت (2018). المرحلة النهائية. مكتب الدراسات والانجازات في التعمير باتنة.
- لقانون رقم 01-20 المتعلق بتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة المؤرخ في 12/12/2001.
- قانون 01/81 المتضمن التنازل عن أملاك الدولة الصادر في 07/02/1981.
- القانون 90-25 المتضمن التوجيه العقاري المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المعدل والمتمم بالأمر رقم 95-26 المؤرخ في 25 سبتمبر سنة 1995.
- القانون 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم بالقانون 04/05 المؤرخ في 14 أوت سنة 2004.
- القانون 90/30 المؤرخ في 10 ديسمبر 1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية.
- القانون رقم 10-02 المؤرخ في 29/07/2010 المخطط الوطني لتهيئة الإقليم.
- القانون 11-10 المؤرخ في 22/06/2011 المتعلق بالبلدية.
- قانون رقم 12/07 المؤرخ في 21/02/2012 المتعلق بالولاية.
- القانون 90-31 المؤرخ في 04 ديسمبر 1990 المتعلق بالجمعيات.
- القانون التوجيهي للمدينة رقم 06-06 المؤرخ في 20 فبراير 2006.
- القانون 08-16 المؤرخ في 03 أوت 2008 المتضمن التوجيه الفلاحي.
- القانون رقم 08-15 المؤرخ في 20 جويلية سنة 2008 المحدد لقواعد مطابقة البيانات وإتمام انجازها.
- القانون رقم 04/20 المؤرخ في 25/12/2004 المتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى وتسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة.
- قانون الاحتياطات العقارية رقم 74/26 المؤرخ في 20 فيفري 1974.
- المرسوم رقم 75/103 المؤرخ في 27 أوت 1975 المتضمن تطبيق الأمر رقم 74/26 المتضمن تكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات.
- مرسوم 76/63 المؤرخ في 25/03/1976 المتعلق بالمسح العام.
- المرسوم التنفيذي رقم 90-405 المؤرخ في 22 ديسمبر سنة 1990 المحدد لقواعد إحداث وكالات محلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين.

## قائمة المراجع

- المرسوم التنفيذي رقم 2003-269 المؤرخ في 07 أوت سنة 2003 المتعلق بشروط وكيفيات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة ولدواوين الترقية والتسيير العقاري المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 2006-296 المؤرخ في 2 ديسمبر 2006.
- المرسوم التنفيذي رقم 91-177 المؤرخ في 28 ماي 1991 المحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به معدل ومتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 2005/317 المؤرخ في 10 سبتمبر 2005.
- المرسوم التنفيذي رقم 91-178 المؤرخ في 28 ماي 1991 المحدد إجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي والمصادقة عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة بها معدل ومتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 2005/318 المؤرخ في 10 سبتمبر 2005.
- المرسوم التشريعي رقم 93-03 المؤرخ في 01/03/1993 المتعلق بالنشاط العقاري.
- المرسوم التنفيذي رقم 09-154 المتعلق بإجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البيانات.
- المرسوم التنفيذي رقم 09-155 الذي يحدد تشكيلة لجنتي الدائرة والطعن المكلفتين بالبحث في تحقيق مطابقة البناءات وكيفيات سيرهما.
- المرسوم التنفيذي رقم 09-156 المحدد لشروط وكيفيات تعيين فرق المتابعة والتحقق في إنشاء التجزئات والمجموعات السكنية وورشات البناء وسيرها.
- تعليمة السيد الوزير الأول رقم 01 مؤرخة في 19 افريل 2010 بخصوص اقتطاع الأراضي الفلاحية لحاجيات أساسية مرتبطة بانجاز مشاريع عمومية للتنمية.
- التعليمة الوزارية المشتركة المؤرخة في 13 أوت سنة 1985 المتعلقة بمعالجة البناء غير المشروع.



قائمة الملاحق

ملحق "ب": قائمة التجهيزات بالأقطاب الحضرية 1، 2 و 3

جدول رقم 01: برنامج التجهيزات العمومية في القطب الحضري حملة جزء 01 و 02

المصدر: مخطط شغل الأراضي رقم 01 و 02 طريق حملة سنة 2006

مستوى الخدمة	المساحة (م <sup>2</sup> )	العدد	التعيين	طبيعة المرفق	
جوارى	7265	03	مجمع مدرسي	تعليمية	
جوارى	14608	02	اكاديمية		
جوارى	12670	01	ثانوية		
محلي	600	01	التضامن الجمعي	إدارية	
محلي	400.12	01	المصلحة الوطنية للقياسات		
محلي	6589	01	حظيرة تعليم السياقة		
محلي	828	01	مركز تسجيل عمليات الاستثمار		
محلي	3108	01	مؤسسة المياه		
محلي	510	01	وكالة سونلغاز		
جوارى	305	01	فرع اداري		
جوارى	303	01	وكالة بريدية		
محلي	1595	01	مركز رياضي		رياضية
جوارى	855	01	قاعة متعددة النشاطات		
جهوي	2829	01	مركز نقل الدم	صحية	
جوارى	1637	01	عيادة		
محلي	1602	01	مؤسسة الصحة		
جوارى	4313	01	مكتبة	ثقافية	
جوارى	3060	01	مسجد	دينية	
جهوي	1036	01	مركز التكنولوجيا	علمية	
محلي	1840	01	مسبح	ترفيهية	
محلي	2994	01	الأمن الوطني	أمنية	
جوارى	6266	04	محلات تجارية	تجارية	
/	148750	04	اقامات	جامعية	

قائمة الملاحق

جدول رقم 02: برنامج التجهيزات العمومية في القطب الحضري حملة جزء 03

المصدر: مخطط شغل الأراضي رقم 03 طريق حملة سنة 2010

مستوى الخدمة	المساحة (م <sup>2</sup> )	العدد	التعيين	طبيعة المرفق
جوارى	21625	05	مدرسة ابتدائية	تعليمية
جوارى	31951	04	متوسطة	
محلى	27000	02	ثانوية	
محلى	15000	01	مركز التكوين المهني و التمهين	
جهوي	8000	01	محكمة ادارية	إدارية
جوارى	17244	01+02	فرع بلدى + حضيرة بلدية	
محلى	5000	01	مقر بلدية	
جوارى	2654	01	مركز بردي	
محلى	7784	01	مديرية الحماية المدنية	
محلى	3940	01	مديرية الجزائر للمياه	
محلى	2379	01	مركز عقارى ما بين البلديات	
جوارى	3946	01	مركز جوارى للضرائب	
محلى	5887	01	الأمن الحضري	
جهوي	41157	01	الجمارك	
محلى	8000	01	مركز استعلامات الشرطة	
جهوي	128646	01	مؤسسة إعادة التأهيل	
جهوي	79700	01	الدرك الوطنى	
جهوي	195338	01	مستشفى	صحية
محلى	18000	01	مدرسة التكوين الشبه طبي	
جوارى	2293	01	عيادة متعددة الخدمات	
محلى	79700	01	محطة الترامواي	خدماتية
محلى	1651	01	فندق	
جوارى	2500	01	مركز هاتفي	
محلى	7846	01	موقف بطوابق	
جهوي	1005	01	ديوان الخضر والفواكه	
جهوي	42166	01	سوق الخضر والفواكه	تجارية
محلى	5000	01	سوق يومي مغطى	
محلى	7595	01	قاعة متعددة الرياضات+دار شباب	رياضية
جهوي	21240	01	مركب رياضى	
جوارى	18768	02	مسجد	دينية
محلى	4000	01	مسبح	ترفيهية
جوارى	70694	07	حدائق عمومية	
/	223851		مرافق غير معينة الطبيعة	

قائمة الملاحق

ملحق "ج": قائمة التجهيزات المقترحة بمخططات شغل الأراضي المدروسة

جدول رقم 01: برنامج التجهيزات العمومية بمخطط شغل الأراضي رقم 27

المصدر: مخطط شغل الأراضي رقم 27 - المرحلة الثانية-

العدد	التجهيز
01	عيادة متعددة الخدمات
03	مدرسة ابتدائية
01	اكاديمية
01	ثانوية
01	روضة أطفال
01	فرع بريدي
01	فرع بلدي
01	مركب رياضي جوارى
02	حديقة عمومية
01	سوق مغطى
01	مسجد
01	أمن حضري
01	محطة حضرية
07	مرفق عمومي دون تعيين

جدول رقم 02: برنامج التجهيزات العمومية بمخطط شغل الأراضي رقم 29

المصدر: مخطط شغل الأراضي رقم 29 - المرحلة الثانية-

العدد	التعيين
02	مدرسة ابتدائية
01	متوسطة
01	مسجد
01	مرفق ادارى
01	سوق مغطاة
01	قاعة متعددة الرياضات
01	مرفق صحي
03	مرفق عمومي دون تعيين

قائمة الملاحق

جدول رقم 03: برنامج التجهيزات العمومية بمخطط شغل الأراضي رقم 31  
المصدر: مخطط شغل الأراضي رقم 31-المرحلة الثانية-

العدد	التعيين
04	مدرسة ابتدائية
01	متوسطة
01	ثانوية
01	مكتبة
01	دار الشباب
01	قاعة متعددة النشاطات
01	فروع إدارية
01	فرع بريدي
06	مرافق عمومية دون تعيين
01	سوق مغطى

جدول رقم 04: برنامج التجهيزات العمومية بمخطط شغل الأراضي رقم 32  
المصدر: مخطط شغل الأراضي رقم 32-المرحلة الثانية-

العدد	التعيين
01	متوسطة
02	مدرسة ابتدائية
01	روضة
01	مرفق رياضي

جدول رقم 05: برنامج التجهيزات العمومية بمخطط شغل الأراضي رقم 33  
المصدر: مخطط شغل الأراضي رقم 33-المرحلة الثانية-

العدد	التعيين
01	ثانوية
01	متوسطة
03	مدرسة ابتدائية
01	روضة
01	مكتبة
01	مسجد
01	مرفق صحي
02	مرفق إداري
01	فندق
01	مساحة خاصة بمرفق عمومي

قائمة الملاحق

جدول رقم 06: برنامج التجهيزات العمومية بمخطط شغل الأراضي رقم 34  
المصدر: مخطط شغل الأراضي رقم 34-المرحلة الثانية-

العدد	التعيين
01	متوسطة
01	مدرسة ابتدائية
01	روضة
01	أمن حضري
01	مسجد
01	مسبح
01	حديقة تسلية + موقف سيارات
01	فندق
01	مساحة خاصة بمرفق عمومي

جدول رقم 07: برنامج التجهيزات العمومية بمخطط شغل الأراضي رقم 39  
المصدر: مخطط شغل الأراضي رقم 39-المرحلة الثانية-

العدد	التعيين
01	ملعب جوارى
02	حديقة عمومية
	حديقة عمومية
01	ثانوية
01	متوسطة
02	مدرسة ابتدائية
03	احتياط تجهيز
01	مسجد
01	عيادة متعددة الخدمات
01	امن حضري

قائمة الملاحق

جدول رقم 08: برنامج التجهيزات العمومية بمخطط شغل الأراضي رقم 40  
المصدر: مخطط شغل الأراضي رقم 40-المرحلة الثانية-

العدد	التعيين
01	حضيرة حضرية
01	حديقة الرياضات
02	ملعب جوارى
06	حديقة عمومية
02	روضة + حديقة اطفال
01	ثانوية
02	متوسطة
04	مدرسة ابتدائية
01	مكتبة
03	مسجد
01	مرفق صحي
01	عيادة طبية
02	فرع بلدي + بريدي
01	امن حضري
01	مركز تجاري
04	احتياط تجهيز
02	محول كهربائي

قائمة الملاحق

ملحق "د": عدد السكان والمسكن المتوقع بمخططات شغل الأراضي المدروسة

جدول رقم 01: عدد السكان والمسكن المتوقع بمخططات شغل الأراضي المدروسة (2010-2020)

المصدر: دراسات مخططات شغل الأراضي المذكورة – المرحلة الثانية-

رقم مخططات شغل الأراضي	عدد السكان المتوقع (نسمة)	عدد المساكن المتوقع (مسكن)
26	15995	3197
27	9595	1919
29	8000	1600
31	20095	4019
32	7285	1457
33	8550	1710
34	10315	2063
38	8280	1656
39	25905	5181
40		
41	27255	5451
42		
المجموع	141275	14530

ملحق "ه": معايير نظام التقييم LEED-ND



LEED 2009 for Neighborhood Development Project Scorecard

Project Name:

Yes	?	No		<b>27 Points Possible</b>
-----	---	----	--	---------------------------

Y			Prereq 1 <b>Smart Location</b>	Required
Y			Prereq 2 <b>Imperiled Species and Ecological Communities</b>	Required
Y			Prereq 3 <b>Wetland and Water Body Conservation</b>	Required
Y			Prereq 4 <b>Agricultural Land Conservation</b>	Required
Y			Prereq 5 <b>Floodplain Avoidance</b>	Required
			Credit 1 <b>Preferred Locations</b>	10
			Credit 2 <b>Brownfield Redevelopment</b>	2
			Credit 3 <b>Locations with Reduced Automobile Dependence</b>	7
			Credit 4 <b>Bicycle Network and Storage</b>	1
			Credit 5 <b>Housing and Jobs Proximity</b>	3
			Credit 6 <b>Steep Slope Protection</b>	1
			Credit 7 <b>Site Design for Habitat or Wetland and Water Body Conservation</b>	1
			Credit 8 <b>Restoration of Habitat or Wetlands and Water Bodies</b>	1
			Credit 9 <b>Long-Term Conservation Management of Habitat or Wetlands and Water Bod</b>	1

Yes	?	No		<b>44 Points Possible</b>
-----	---	----	--	---------------------------

Y			Prereq 1 <b>Walkable Streets</b>	Required
Y			Prereq 2 <b>Compact Development</b>	Required
Y			Prereq 3 <b>Connected and Open Community</b>	Required
			Credit 1 <b>Walkable Streets</b>	12
			Credit 2 <b>Compact Development</b>	6
			Credit 3 <b>Mixed-Use Neighborhood Centers</b>	4
			Credit 4 <b>Mixed-Income Diverse Communities</b>	7
			Credit 5 <b>Reduced Parking Footprint</b>	1
			Credit 6 <b>Street Network</b>	2
			Credit 7 <b>Transit Facilities</b>	1
			Credit 8 <b>Transportation Demand Management</b>	2
			Credit 9 <b>Access to Civic and Public Spaces</b>	1
			Credit 10 <b>Access to Recreation Facilities</b>	1
			Credit 11 <b>Visitability and Universal Design</b>	1
			Credit 12 <b>Community Outreach and Involvement</b>	2
			Credit 13 <b>Local Food Production</b>	1
			Credit 14 <b>Tree-Lined and Shaded Streets</b>	2
			Credit 15 <b>Neighborhood Schools</b>	1

قائمة الملاحق

**Green Infrastructure and Buildings** 29 Points Possible

<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Prereq 1	<b>Certified Green Building</b>	Required
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Prereq 2	<b>Minimum Building Energy Efficiency</b>	Required
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Prereq 3	<b>Minimum Building Water Efficiency</b>	Required
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Prereq 4	<b>Construction Activity Pollution Prevention</b>	Required
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Credit 1	<b>Certified Green Buildings</b>	5
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Credit 2	<b>Building Energy Efficiency</b>	2
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Credit 3	<b>Building Water Efficiency</b>	1
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Credit 4	<b>Water-Efficient Landscaping</b>	1
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Credit 5	<b>Existing Building Use</b>	1
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Credit 6	<b>Historic Resource Preservation and Adaptive Reuse</b>	1
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Credit 7	<b>Minimized Site Disturbance in Design and Construction</b>	1
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Credit 8	<b>Stormwater Management</b>	4
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Credit 9	<b>Heat Island Reduction</b>	1
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Credit 10	<b>Solar Orientation</b>	1
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Credit 11	<b>On-Site Renewable Energy Sources</b>	3
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Credit 12	<b>District Heating and Cooling</b>	2
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Credit 13	<b>Infrastructure Energy Efficiency</b>	1
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Credit 14	<b>Wastewater Management</b>	2
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Credit 15	<b>Recycled Content in Infrastructure</b>	1
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Credit 16	<b>Solid Waste Management Infrastructure</b>	1
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Credit 17	<b>Light Pollution Reduction</b>	1

Yes ? No

**Innovation and Design Process** 6 Points

<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Credit 1.1	<b>Innovation and Exemplary Performance:</b> Provide Specific Title	1
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Credit 1.2	<b>Innovation and Exemplary Performance:</b> Provide Specific Title	1
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Credit 1.3	<b>Innovation and Exemplary Performance:</b> Provide Specific Title	1
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Credit 1.4	<b>Innovation and Exemplary Performance:</b> Provide Specific Title	1
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Credit 1.5	<b>Innovation and Exemplary Performance:</b> Provide Specific Title	1
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Credit 2	<b>LEED® Accredited Professional</b>	1

**Regional Priority Credit** 4 Points

<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Credit 1.1	<b>Regional Priority Credit:</b> Region Defined	1
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Credit 1.2	<b>Regional Priority Credit:</b> Region Defined	1
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Credit 1.3	<b>Regional Priority Credit:</b> Region Defined	1
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Credit 1.4	<b>Regional Priority Credit:</b> Region Defined	1

Yes ? No

**Project Totals (Certification estimates)** 110 Points

**Certified:** 40-49 points, **Silver:** 50-59 points, **Gold:** 60-79 points, **Platinum:** 80+ points

ملحق "و": الاستمارة

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة قسنطينة 3 - صالح بوبنيدر -

قسم تسيير التقنيات الحضرية

سلك ما بعد التدرج : دكتوراه

استمارة بحث ميداني خاصة بموضوع :



الفعل الحضري وتحديات المدينة المعاصرة أساليب وممارسات

حالة المجال الحضري الباتني

موجهة للأحياء التالية: حملة 1 و2، حملة 3، طريق حملة، بارك فوراج، عرعار

ضع الإشارة ( X ) في الإطار المناسب

1- معلومات عن السكن :

1/ اسم الحي الذي تقطن فيه:.....

2/ مدة الإقامة:.....

3/ مكان الإقامة السابق:.....

4/ سبب المجيء للإقامة بالمدينة: سكن  عمل  تعليم  أسباب أخرى : أذكرها:.....

5/ طبيعة المسكن : فردي  جماعي

6/ طبيعة الملكية : خاصة  مستأجر  في حالة مستأجر سعر الايجار: .....

7/ في حالة السكن فردي: هل لديك رخصة بناء: نعم  لا

في حالة لا: هل تنوي تسويته وفقا للقانون 15/18: نعم  لا  لا تعلم بالقانون

8/ هل أنت راض عن مكان إقامتك: نعم  لا

9/ ماهي طبيعة المشاكل التي يعاني منها حيك:

تقنية  بيئية  اجتماعية

(عدم توفر الشبكات القاعدية أو انتشار الأوساخ وقلة النظافة) (انتشار الجرائم، السرقة، انعدام الأمان...)

النقل والمواصلات  عدم تهيئة الطرق  نقص التجهيزات القاعدية

## قائمة الملاحق

أسباب أخرى  أذكرها: .....

.....

8/ ماهي الحلول المناسبة التي تراها لمعالجة النقائص التي تشهدها المدينة عامة و حيك خاصة:

.....

.....

.....

.....

### II- علاقة : المواطن بالتخطيط العمراني

1/ هل تعرف ما هي المصطلحات التالية:

- المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير : نعم  لا

- مخطط شغل الأراضي: نعم  لا

- الاستقصاء العمومي: نعم  لا

2/ هل تمارس حقك في المشاركة في الاختيارات العمرانية : نعم  لا

3/ هل يطلب منك المشاركة: نعم  لا

ملاحظة: هذه الاستمارة موجهة للبحث العلمي لا غير، لذلك نرجو منكم التحلي بالصراحة التامة.

شكرا جزيلا على تعاونكم

# Monitoring and Evaluating the Progress of Land Use to Predict the Success of Future Land Use Occupation Plans (LOP). An Approach for Future Urban Management: Case of Batna City-Algeria

Fatiha SAMAI, Amireche Hamza

<sup>1</sup>Institute of Earth Sciences and universe –University of Batna 2 , Algérie.

<sup>2</sup>Institute for Urban Engineering Management, University of Salah Boubnider, Constantine 3.

Received: January 09, 2023

Accepted: January 21, 2023

Published: January 25, 2023

## Abstract

The Algerian city was and is still in the experimental stage because of policy makers' decisions and urban actors which affect land use urban projections. The scenario of the regeneration of the Algerian city was subjected to many processes of contrast of land uses, till it became incomprehensible and unsatisfactory in terms of urban terms and living conditions, despite the many efforts, legal and technical planning, and political statements to improve and correct the current situation of our cities, through different mechanisms including an urban master plan (UMP) and the land use occupation plans (LOP). However, all previous plans fail to keep up with the reality of the urban areas' changes, which lead to a rethink again in a new tool and approach to solve our "critical urban situation".

This research paper aims to assess and measure the ratio of implementation of LOP, by measuring major land uses of the existent and the proposed land uses provided by LOP in different periods (2003-2036), at the same time, adopting land use indicators and the current urban dynamics which result to predict the possibility of their application in the future. This approach is tested in Batna city-Algeria-, LOP number UA11, which is a small sample of a generalized problem, its result can contribute to solve an urban issue.

**Keywords:** Land use, Urban, predict, Batna.

## INTRODUCTION

The Algerian city was and is still in the experimental stage because of the policymaker's decisions and the urban actors which affect land use urban projections (Chibani 2015; Hanane 2017; Rachid Sidi Boudienne 2013). The scenario of the regeneration of the Algerian city was subjected to many processes of contrast of land uses, it became incomprehensible and unsatisfactory in terms of urban terms and living conditions, despite the many efforts, legal and technical planning, and political statements to improve and correct the current situation of our cities, through different mechanisms including an urban master plan (UMP) and land use occupation plans (LOP). However, all previous plans fail to keep up with the reality of the urban changes, which lead to a rethink again in a new tool and approach to solve our "critical urban situation" (LAHMAR 2021; Akakba and Lahmar 2020; Fatiha and Belkacem 2017; Lahmar, 2017).

This research paper aims to assess and measure the ratio of implementation of LOP, by measuring the major land uses of the existent and the proposed land uses provided by LOP in different periods (2003-2036), at the same time, adopting land use indicators and the current urban dynamics which result to predict the possibility of their application in the future. This approach is tested in Batna city-Algeria-, LOP number UA11, which is a small sample of a generalized problem, because it represents a critical reading of the extent of application and efficiency of the programs of these plans by adopting the geographical information system, due to its chaotic feature with dominant residential use with the marginalization of the rest of the Land uses. Also, it is a sample of uncontrolled urban expansion, where it benefited from

## Study Area

The study area (LOP UA11) is one of the city's expansion area in the short and medium period ( 5 to 10 years ) in its eastern side (DUAC 2012), and a sample of the succession of many regulatory programs without the control the growth of the 5<sup>th</sup> largest city in the country (La Direction Technique Chargée des Statistiques Régionales 2008; Office national des statistiques 2011), where it benefited from the land occupation plan in 2002, within the framework of the directives of the urban master plan for preparation of 1998. It was reviewed in 2016 due the fail of applying his directives within the deadlines, which caused a spatial and functional issues in the entire city.

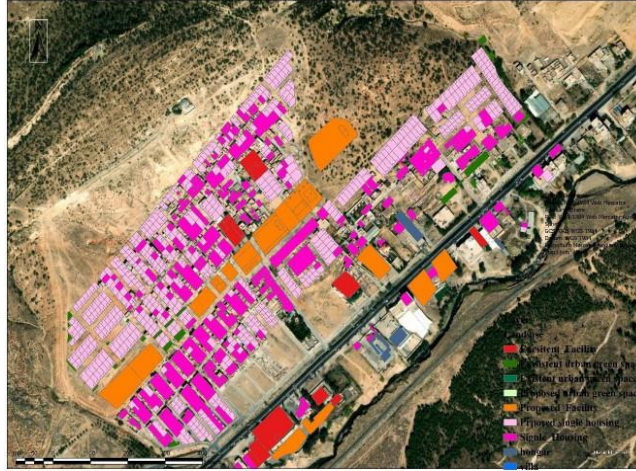


Figure 1. UA11 LOP current situation

## Location and General Characteristics

LOP UA11 is characterized by a strategic location as it is a main neighbourhood from the eastern side of the city of Batna, and the extension of the city along National Road No 3 . The LOP UA11 is limited by:

- From the north: the municipality of Fisdis
- From the east: Wadi Qarzi
- From the west: a forest
- From the south: Batna city

The total area is estimated at 51.60 Ha. A generally flat topography (3%-5%), geotechnically suitable for construction with 100 % private property estate ownership, which is directly contributed with the lack of commitment to the application of urban laws (UMP and LOP) (Louhi 2009). The population within UA11 are 1059, originally descend from the neighbourhoods of the main city (Batna) with a low population density estimated at 21 people per hectare as a result of the modernity of reconstruction at its level. The nature of spatial consumption is predominantly residential, with an individual housing pattern of 31.75 % of the total area, followed by 28.23 % of empty areas, also, the equipment and facility represent only 1.98 % of the total area, which made it an area does not serve itself but is functionally affiliated to the city of Batna.

Table 1. Land uses in the study area

Nature of Use		Units	Area (Ha)	Ratio %
individual housing	Existing	325	13.38	31.75
	In the process of completion	93	0.92	
	foundations	35	5.81	
	Subtotal housing	453	20.11	

## قائمة الملاحق

equipment		5	1.26	1.98
investment facilities		12	2.27	3.58
warehouses		11	0.84	1.32
ways		/	6.57	10.37
Protection trench within the outline perimeter		/	0.95	1.5
valleys		/	1.11	1.75
orchards		/	0.78	1.23
empty area		/	17.88	28.23
the total			51.6	100 %

Source: UA11 revision Year 2016

Although it is an important field for the expansion of the city, it is threatened by the chaotic (Chibani 2015), and unstructured spread, despite its benefit from plans that control building rights and the spatial and spatial distribution of various urban functions.

### METHODS AND TOOLS

This research paper relies on the statistics approach, which means collecting, analysing, presenting, and interpreting data. The collected statistical data is based on three major land uses: housing, facilities and urban green areas, wear ease, every single major land use is divided into two groups represents minor land uses: existent land use in 2020 and proposed land use that should be achieved by 2030. Those subgroups are based on the timeline schedule of the Urban master plan (UMP) guidelines and policymakers' decisions (See the following figure).

The proposed approach is suggesting to compare between the existent land uses for the 2003, 2016 and 2022; and the proposed configuration program of UA11, the error deviation of % of fails is calculated as:

Equation SEQ Equation \\* ARABIC 1. The error offset formula based on land use

Err offset = Existent Landuse current Period – Proposed Landuse last period.

All surfaces are gathering from the following table.

**Table 2.** Usage comparison for the year 2016 And the current one ( 2022 ) with the initialization program proposed in the previous plan

Suggested Programs in the UA11 Year 2003	The Current Situation in the Revision of the UA11 2016	The Current Situation in 2022
Individual housing 612 dwellings	Not done according to plan	
Semi-collective housing 72 dwellings	not accomplished	vacant area
Health center	not accomplished	Single accommodation
Primary School	Exists with an area of 0.2 ha	
The mosque	present with an area of 0.1 ha	
public garden	Not done	Single accommodation
Medium	It has not been completed and the nature of its use has been changed to a mosque with an area of 0.02 hectares	
Postal branch	not accomplished	empty space
green areas	Not done	empty space

Source: UAP11 rapport and author on filed observations.

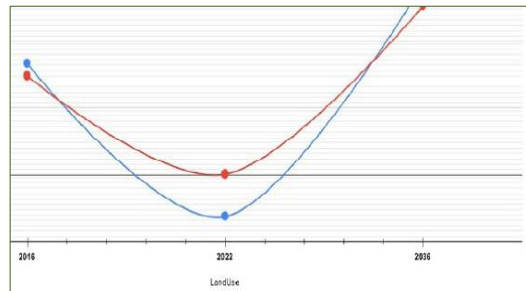
Also, the following table shows the proposed and existent land uses in different periods based on UA11 report, UA11 revision report and on field observation and non-publish local government report.

**Table 3.** Major and minor landuse tota area

Land use surface (Ha)	2003	2016	2022	2030
Existent Housing	4.6	13.38	15.83	32.12
Proposed Housing	/	18.74	18.74	/
Existent Facilities	0.1	4.53	4.53	12.22
Propped Facilities	/	4.5	6.69	
Existent Green Areas	0	0.78	2.23	12.33
Proposed Green Areas	23.3	11.55	11.55	/

## RESULTS AND DISCUSSION

The housing function is dominant in the study area, as its area has increased five times since the year 2003 to 2016, from 4.6 Ha e to 20.11 Ha, due to the speed of reconstruction in the field as a scope for the future expansion of the city along Road No. 03.



The catalyst for this is for this area to remain relatively stable until 2022, this ratio was not accompanied by a parallel ratio in the exploitation of facilities (utilities and equipment), which recorded a very weak rate. As for green and free spaces, they are still completely non-existent.

**Table 4.** Landuse offset in UA11 LOP between 2003-2036

Land use	2016-2003 Offset		2016-2022 offset		Expected 2030	
	%	Ha	%	Ha	%	Ha
Housing	41.66	13.38	-15.53	-2.91	71.4	13.38
Facilities	37.07	4.53	0.25	0.03	63.18	7.72
Green Areas	-182.64	-22.52	-75.59	-9.32	6.33	0.78

We should mention that from 2016-2022, both land use housing and facility are decreased significantly because of Austerity in the state budget in the form and management of expenditures.

## CONCLUSION

The accelerating ratio low to 2016 for residential use, compared to other land uses due to the lack of control over the spatial organization and the pace of spontaneous reconstruction in favour of meeting housing needs. The basic and necessary facilities and requirement exceeded the validity of planning and cancelled adherence to the plan, because of the economic situation of the country and the health of the world as a whole (COVID-19), which reduced funding sources and affected individual income and thus urban production, whether public ( the state ) or private ( individuals ) in addition to a noticeable rise in the price of urban real estate imposed by the transition from a rural area to an urban one (That is, the goal of 2022 ) , so that a fundamental question arises, what will be the fate of the reconstruction of the field in the future, at the current pace and the available data?

Arar neighbourhood has benefited from the eastern expansion of the city from the land occupation under No. UA11 which I started studying it in 2003 However, this LOP was not implemented within its specified deadlines ( short and medium term ) for several reasons, the most important of which is the nature of private real estate ownership, which

facilitated customary buying and selling at low prices due to the lack of real estate market controls and the creation of a real estate portfolio that allows the acquisition of land for the establishment of public facilities of public interest. On the one hand, and due to the heavy burdens of the legal procedures accompanying these operations financially and temporally, on the other hand, in the absence of strict monitoring mechanisms for construction operations in the face of the urgent need for housing on the part of the citizen and the inability of the state to provide it or to Stopping its chaotic spread, which necessitated its review in 2016 According to the applicable legislation ( described previously ).

### Acknowledgments

My thanks go entirely to the local government of Banta city, got the help that start from 2003 to now, in addition to Local department of housing and construction of Batna, DPAT agency and national office of statistics, Banta division.

### Funding Information

This research paper has not benefit from any funding.

### Competing Interests

The author(s) Fatiha SAMAI, and Amireche Hamza declare that they have no competing interests.

### REFERENCES

1. Akakba, Ahmed, and Belkacem Lahmar. 2020. "The Use of Geocoding for Home Healthcare Application and Management an Epidemic Situation: Case of COVID-19 Virus Outbreak." *Geographica Pannonica* 24 (4): 285–93. <https://doi.org/10.5937/gp24-28062>.
2. Chibani, Kamel. 2015. Si BATNA métait Contee 1844-1962. A.Guerfi.
3. DUAC. 2012. Plan Directeur daménagement et durbanisme Inter-Communale.
4. Fatiha, Samai, and Lahmar Belkacem. 2017. Evaluation De La Desserte Spatiale Des Etablissements Publics De Santé De Proximité - Approche Par Les SIG- Cas La Ville De Batna-ALGERIE. In 4e Colloque de l'AFGP Villes Durables: Milieu Physique et Gouvernance Territoriale Tanger, 4. AFGP.
5. Hanane, BETTOUATI Hanane BETTOUATI. 2017. "REFLEXIONS AUTOUR DU CONCEPT DE GOUVERNANCE TERRITORIALE." *REVUE ALGERIENNE DE FINANCES PUBLIQUES* 7 (1): 55–69.
6. La Direction Technique Chargée des Statistiques Régionales, l'Agriculture et de la Cartographie. 2008. "Collections Statistiques N° 163/2011 Série S : Statistiques Sociales Armature Urbaine - RGPH 2008 -." Office National des Statistiques. [http://www.ons.dz/IMG/pdf/armature\\_urbaine\\_2008.pdf](http://www.ons.dz/IMG/pdf/armature_urbaine_2008.pdf).
7. LAHMAR, Belkacem. 2021. "Analyse de La Fonction Sanitaire Dans La Ville de Batna Dans Une Perspective de Gestion de Crise Majeure. Approche Par SIG." Doctoral, Université de Batna 2. <http://eprints.univ-batna2.dz/1921/>.
8. Lahmar, Belkacem. n.d. "Territorial Health Approach Outputs of Geo-Governance of Health Facilities: Case Study of Batna, Algeria."
9. Louhi, Djegheri. 2009. "La Ville Algérienne, Les Prémices d'une Gouvernance Locale. Site de Référence : Annaba." *Sciences & Technologie. D, Sciences de La Terre*, no. 30 (December): 53–70.
10. Office national des statistiques. 2011. "ARMATURE URBAIN." Collections Statistiques N: 163/2011 Série S : Statistiques Sociales. La Direction Technique Chargée des Statistiques Régionales, l'Agriculture et de la Cartographie. [http://www.ons.dz/IMG/pdf/armature\\_urbaine\\_2008.pdf](http://www.ons.dz/IMG/pdf/armature_urbaine_2008.pdf).
11. Rachid Sidi Boumediene : "L'urbanisme en Algérie échec des instruments ou instruments de l'échec", les alternatives urbaines Alger, 2013



**Full Name:** Samai Fatiha

**Title:** Urban Action and Contemporary City Challenges: Methods and Practices - The Case of Batna Urban Area -  
A Thesis Submitted for the Degree of Doctor in Management of Urban Techniques.

**Abstract**

The duality of urbanism and urban procedures are alike from the global context point of view, however, there exists some conflict in the mode of performing within the urban space. The classical approach of “urbanism” on the first hand requires a time-line planned intervention, while the spontaneity of the urban procedures on the second hand, which studies a current situation at a given period that requires a stable approach. The regulation of urbanism and its feasibility are what determine the urban reaction.

The construction and development policies in independent Algeria were distinguished by the political development debate after independence (i.e; achieving social justice), as a result, most Algerian cities suffered from conflicts between the available supply and resources that did not keep the increasing demand for the urban functions (housing, facilities, work), which created parallel solutions that Contrast the desired objectives i.e; Slum, and excluded neighbourhoods. The Parallel production only achieved the housing component, while the city still searching for other solutions till the nineties, when the scheduled planning was borrowed (laws and tools) without adapting it to the specificity of our cities, which made them move from the principle of finding a solution to creating a new issue.

These scenarios were reformulated in Batna city, by highlighting its development strategy in a time-line and analyzing the urban actions in each period of its growth and development. The newly established city of Batna (dating back to the colonial period), due to military development in a European style, known, like other Algerian cities after independence, a wide depletion of its real estate amidst conflicting plans and interests, to produce the same chaotic image of its grid .

The attempt to create order through its new planning tools (Urban master plan) since the nineties and their review in two generations has brought it into endless consumerist expansionist expectations that are not in line with its reality, to make matters worse, the unplanned development of the poles. Despite the attempts at recovery, the failure in the city takes center stage, which requires recent vision tools, and a new organizational structure that can be controlled and implemented with transparency and participation.

**Keywords:** Urban action- Urbanization Urban expansion- Urban poles- Urban planning and development tools

**Supervisor:** Meddour Oualid: University of Constantine3-Salah Boubnider

**Co-Supervisor:** Redjal Omar: University of Constantine3-Salah Boubnider

2024/2025