الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة التعليم العالي و البحث العلمي

جامعة وهران محمد بن أحمد 2

كلية علوم الأرض و الكون

قسم الجغرافيا و التهيئة الإقليم

تخصص:مدن .ديناميكية مجالية و تسيير

مذكرة تخرج لنيل شهادة ماستر

بعنوان:

التعمير واستعمالات الأرض في مدينة تاوقريت ولاية شلف "دراسة تحليلية"

إعداد الطالبة: إشراف الأستاذ

عابر سهام منهوج سايح

لجنة المناقشة:

اسم ولقب الأستاذ	الدرجة	الصفة
معاشو حاج محمد	أستاذ التعليم العالي	رئيسا
منهوج سايح	أستاذ التعليم العالي	مقررا
بن زخروفة خليفة	أستاذ محاضر ب	ممتحنا

السنة الجامعية :2025-2026


بسم الله الرحمن الرحيم
١٤٣٨

اهداء

الحمدُ لله الذي بنعمته تتمّ الصالحات، وبفضله تُنجز الأعمال وتُبلَغ الغايات، وله الحمد والشكر على ما أنعم وأعطى.

إلى نفسي، إلى تلك التي قاومت بصمت، وتعبت دون أن تستسلم، وسارت رغم العثرات والخذلان، إلى من آمنت بأن لكل مجهودٍ ثمرة، ولكل صبرٍ نهاية جميلة، أهدي هذا الإنجاز فخراً بما وصلت إليه، واعترافاً بقوتي في الاستمرار رغم كل شيء.

إلى أمي، إلى القلب الذي علّمني الحب بلا شروط، وإلى النور الذي أضاء طريقي في كل مرة خفتُ فيها، إلى من جعلت من تعبها راحتي، ومن دعائها جناحاً يرفعني كلما تعثرت، ومن حنانها وطناً لا يغيب، أهديكِ هذا العمل امتناناً لا تكفيه الكلمات، وحباً لا يصفه الكلام.

إلى أبي، إلى السند الذي لا يميل، وإلى القوة التي أستمد منها ثباتي، إلى من علّمني الصبر والكفاح بصمت، وكان حضوره أماناً في كل المراحل، أهديك هذا الإنجاز فخراً واعتزازاً بما زرعته فيّ من قيم وعزيمة.

إلى إخواني وأخواتي، إلى دفء العائلة ورفاق الدرب، وإلى القلوب التي تشاركني الفرح وتخفف عني ثقل الأيام، أهديكم هذا النجاح بكل محبة وامتنان.

إلى جدتي، إلى الحنان الذي لا يُنسى، وإلى الدعاء الذي يرافقني أينما ذهبت، وإلى القلب الذي منحني الطمأنينة والاحتواء، أهديكِ هذا العمل بكل محبة ووفاء، وبأثرٍ لا يزول في داخلي.

إلى زوجي ، إلى من كان حضوره طمأنينة ودعمه سنداً، وكلماته دفئاً يعينني على الاستمرار، أهديك هذا الإنجاز بكل تقدير ووفاء.

إلى أبنائي الذين سيقرؤون هذا يوماً ما،

إلى من سيكونون امتداد روحي وقلبي، وإلى من ستصلهم هذه الكلمات يوماً بعد أن يكبروا ويقرأوا بين السطور حكاية تعبٍ وصبرٍ وحلمٍ لم تتوقف،أكتب لكم هذا العمل قبل أن أراكم، حباً ينتظركم، ودعاءً يسبقكم، وأملاً بأن تفخروا يوماً بما بدأتُه من أجلكم.

إلى عائلة زوجي الكريمة، التي أكنّ لها كل الاحترام والتقدير، أهديكم هذا العمل عربون شكر وامتنان.

إلى عائلة عابر، وإلى عائلة أمي باشا، إلى الجذور التي أنتمي إليها بكل فخر واعتزاز، أهديكم هذا الجهد المتواضع.

إلى كل من أطيب لهم، وإلى كل من ترك أثراً جميلاً في حياتي، أهدي هذا العمل المتواضع عربون شكر وامتنان.

شكر والعرفان

أتقدّم بخالص الشكر والعرفان إلى أساتذتي الكرام، وخاصة أستاذ منهوج سايح وأستاذ معاشو حاج مُحَمَّد، على ما قدّموه لي من توجيه ونصح ودعم، وعلى ما بذلوه من جهد في تعليمي ومرافقتي في مسيرتي الدراسية.

كما أوجّه شكري العميق إلى جميع أساتذتي الذين أشرفوا على تعليمي منذ المرحلة الابتدائية إلى غاية الجامعة، والذين كان لهم الفضل في تكوين معارفي وصقل شخصيتي العلمية، فلكم جميعاً كل التقدير والاحترام.

ولا يفوتني أن أتقدّم بأسمى عبارات الشكر والعرفان إلى والديّ العزيزين، اللذين كانا السند الحقيقي لي في هذه المسيرة، بدعمهما المتواصل، وتشجيعهما الدائم، وصبرهما وتضحياتهما التي كانت أساس نجاحي ووصولي إلى هذه المرحلة.

إلى كل من ساهم في هذا النجاح من قريب أو بعيد، لكم مني خالص الامتنان والتقدير.



المدخل العام

المقدمة العامة :

تعتبر المدينة إحدى أعقد الظواهر الجغرافية والبشرية التي صنعها الإنسان عبر التاريخ، فهي ليست مجرد تجميع كتل إسمنتية، بل هي كائن حي يتنفس، ينمو، ويتأثر بالتحولات الاقتصادية والاجتماعية. وفي ظل التزايد الديموغرافي المتسارع وظاهرة الهجرة الحضرية التي ميزت القرن الحادي والعشرين، واجهت التجمعات الحضرية ضغوطاً غير مسبوقة على أراضيها. من هنا، برز علم التعمير كأداة هندسية، تقنية، وقانونية لا غنى عنها لإدارة هذا النمو وتأطير التحولات المجالية.

إن الجوهر الحقيقي للعملية التعميرية يكمن في التحكم في استعمالات الأراضي، والتي تعني كيفية تخصيص وظيفية لكل جزء من المجال الحضري (سكن، مناطق صناعية، مرافق عمومية، مساحات خضراء). إن غياب الرؤية الواضحة في توزيع هذه الاستعمالات يؤدي حتماً إلى فوضى مجالية، تداخل في الوظائف، واختناق في الشبكات التحتية، وهو ما يهدد استدامة المدن وإطارها المعيشي.

وفي السياق الجزائري،شهدت بعدالاستقلال طفرة عمرانية هائلة اتسمت في كثير من الأحيان بالعشوائية نتيجة للحاجةالاستعجالية لتوفيرالسكن. ولمواجهةهذاالتحدي،استحدث المشرّع الجزائر يمنظومة قانونية رائدة تبلورت في القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير. هذا القانون لم يكن مجرد نصوص جافة، بل جاء بأدوات تقنية وعملية لضبط التوسع وعقلنة استهلاك العقار، تمثلت في: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (PDAU) الذي يحدد الخطوط العريضة لتوجهات المدينة على المدى البعيد، ومخطط شغل الأراضي (POS) الذي يضبط التفاصيل العمرانية بدقة على مستوى الأحياء.

ومع ذلك، فإننجاعة هذه الأدوات تُختبر بشكل حقيقي عندما ننتقل من المدن الكبرى إلى المدن الناشئة والصغيرة، والتي تفتقرغالبًاللأوعيةالعقارية السهلة والموارد المالية الكافية.

وتبرز مدينة تاوقريت بولاية الشلف كنموذج للمدن التي تواجه تحديات مجالية كبرى؛ فهي تجمع حضري ناشئ يقع في منطقة ذات طابع طبوغرافي وعر، مما يجعل الوعاء العقاري القابل للتعمير فيها مورداً نادراً وحساساً.

وتعتبر مدينة تاوقريت الواقعة في المرتفعات الشمالية لولاية الشلف نموذجاً حياً لهذه الإشكالية؛ فهي تجمع حضري يمر بمرحلة انتقالية حرجة، حيث يتنازع مجاله الحضري عاملان متناقضان:

- الضغط الديموغرافيوالاجتماعي: المتمثل في الطلب المتزايد على السكن التساهمي ،الريفي ،والعمومي ،ونقص التجهيزات الحيوية.
- القيود الطبيعية الحادة: المتمثلة في الطبوغرافيا الوعرة (المنحدرات والجبال)، والغطاء الغابي المحيط بها، فضلاً عن وقوعها في إقليم ولاية الشلف المعروف بنشاطه الزلزالي الكثيف وأخطار انزلاق التربة.

هذاالوضع المعقد يضع الهيئاتا لمحلية أمام حتمية تسيير "العقارالنادر"، ويجعل من دراسة آليات التعمير واستعمالات الأرض في تاوقريت ضرورة علمية وميدانية ملحة لمعرفة مدى مطابقة المخططات النظرية للواقع الفيزيائي للمدينة

كما أن موقعها ضمن إقليم ولاية الشلف يضعها أمام حتمية الالتزام بمعايير صارمة للوقاية من الأخطار الكبرى، لاسيما الخطر الزلزالي وانزلاقات التربة، وهو ما يفرض ضغوطاً إضافية على كيفية توزيع استعمالات الأراضي وتوجيه التوسعات المستقبلية.

1) الإشكالية

تعتبر مدينة تاوقريت واحدة من التجمعات الحضرية في ولاية الشلف التي شهدت نمواً ديموغرافياً وعمرانياً متسارعاً في السنوات الأخيرة. هذا النمو لم يكن دائماً متناغماً مع المخططات التوجيهية للتعمير، مما أدى إلى ظهور اختلالات في هيكلة النسيج الحضري وتداخل في استعمالات الأراضي

تكمن المشكلة الأساسية في أن المدينة محصورة بين تضاريس وعرة (طابع جبلي/غابي) من جهة، وضرورة الحفاظ على الأراضي الفلاحية من جهة أخرى، بالإضافة إلى وقوعها في منطقة ذات نشاط زلزالي يتطلب معايير تعميرية خاصة. هذا الوضع يطرح تحدياً حول كيفية تحقيق التوازن بين حاجة السكان للسكن والتجهيزات، وبين الاستغلال العقلاني للمجال المحدود.

بناءً على ذلك، يمكن صياغة السؤال الرئيسي للإشكالية كالتالي:

إلى أي مدى استجابت أدوات التعمير (PDAU/POS) لمتطلبات التوسع العمراني في مدينة تاوقريت؟، وهل نجحت في تنظيم استعمالات الأرض بما يضمن التنمية المستدامة للمدينة؟

التساؤلات الفرعية:

للإجابة على هذا التساؤل، يمكننا طرح الأسئلة التالية:

- ما هو واقع توزيع استعمالات الأراضي الحالي في نسيج مدينة تاوقريت؟
- كيف أثرت المعطيات الطبيعية والفيزيائية للمنطقة على توجهات النمو العمراني؟
- هل هناك توافق بين ما نصت عليه وثائق التعمير وبين ما تم تجسيده فعلياً على أرض الواقع؟
- ما هي السبل الكفيلة بإعادة تنظيم المجال الحضري في تاوقريت لضمان استيعاب المشاريع المستقبلية دون المساس بالرصيد العقاري الفلاحي أو الغابي؟
- كيف يتم تسيير العقار واستعمالات الأراضي في مدينة تاوقريت؟ وهل يستجيب المخطط الحالي لمتطلبات النمو السكاني؟

2) أهمية الموضوع

تكمن أهمية موضوع "التعمير واستعمالات الأرض في مدينة تاوقريتفي كونه يمس جوهر التنمية المحلية وتسيير المجال في منطقة ذات خصوصية جغرافية وقانونية معقدة.

وتستمد الدراسة أهميتها من ضرورة الحفاظ على الرصيد العقاري الفلاحي والبيئي المحيط بمدينة تاوقريت، وتوجيه التوسع نحو مناطق آمنة تقنياً.

ويمكن تقسيم هذه الأهمية إلى ثلاثة أبعاد أساسية:

-الأهمية العلمية والأكاديمية

سد الفراغ البحثي: تفتقر المدن الصغيرة والناشئة مثل تاوقريت إلى دراسات أكاديمية معمقة مقارنة بالمدن الكبرى، مما يجعل هذا العمل مرجعاً بحثياً هاماً لطلبة.

إسقاط النظريات على الواقع: تتيح هذه الدراسة اختبار مدى نجاعة النظريات العمرانية والقوانين الجزائرية (مثل قانون 90-29) عند تطبيقها في بيئات محلية تتميز بوعورة التضاريس والنشاط الزلزالي.

– الأهمية الاجتماعية والاقتصادية:

تحسين الإطار المعيشي: إن الفهم الدقيق لاستعمالات الأرض يساعد في تحديد العجز في التجهيزات العمومية (مدارس، مستشفيات، مساحات خضراء)، مما ينعكس إيجاباً على جودة حياة المواطن في تاوقريت.

عقلنة استهلاك العقار: العقار في تاوقريت مورد نادر وثمين بسبب الطابع الجبلي؛ لذا تكمن أهمية البحث في اقتراح طرق لاستغلال المساحات الشاغرة (الجيوب العقارية) وتجنب هدر الأراضي الفلاحية.

– الأهميةالتقنيةوالعملية (للمخططون والمسئولين)

أداة مساعدة لصناع القرار: توفر هذه الدراسة لبلدية تاوقريت والمديريات التنفيذية (DUAC) تشخيصاً نقدياً لمخططاتهم (PDAU/POS)، مما يساعدهم في عمليات "المراجعة" المستقبلية لهذه الأدوات.

تسيير الأخطار: تبرز الدراسة أهمية احترام "مناطق الارتفاق" والقيود التقنية، خاصة في منطقة زلزالية، مما يساهم في تقليل المخاطر على الأرواح والممتلكات عند التوسع العمراني.

4. أهداف الدراسة:

تسعى هذه الدراسة إلى تحقيق جملة من الأهداف الرئيسة:

- رصد واقع النسيج الحضري لتاوقريت وتحديد الاختلافات الوظيفية والمجالية.

- قياس مدى نجاعة أدوات التعمير في التحكم في العقار الحضري وتوجيه التوسع ومقارنته بما تم تجسيده فعلياً على الميدان.
- إبراز العوامل الطبيعية (التضاريس، الزلازل) والبشرية التي تعيق أو تحفز عملية التعمير في المنطقة.
- تسليط الضوء على ضرورة حماية الأراضي الفلاحية والغابية المحيطة بالمدينة، والتي تعتبر رئة المنطقة ومصدر دخل لساكنتها، من زحف الإسمنت.

5. منهجية البحث المتبعة :

بناءً على طبيعة الدراسة وأهدافها الرامية إلى تشخيص واقع التوسع العمراني واستعمالات الأراضي في مدينة تاوقريت ومدى استجابة أدوات التعمير له، تم الاعتماد على المنهج الوصفي التحليلي كركيزة أساسية للدراسة؛ حيث وُظّف الشق الوصفي لرصد وتوصيف الخصائص الجغرافية، الطبيعية، والفيزيائية للمنطقة، إلى جانب تتبع مراحل التطور التاريخي لنسيجها العمراني وبنيتها السكنية والمرفقية. وتكامل ذلك مع الشق التحليلي الذي استهدف معالجة وتحليل البيانات الإحصائية الرسمية والديموغرافية المتعلقة بالنمو السكاني والكثافات، فضلاً عن تحليل المعطيات الكمية المستخلصة من الاستمارات الميدانية. ولدعم هذه المقاربة النظرية والتحليلية، استند البحث إلى دراسة ميدانية مكثفة اعتمدت على أدوات نوعية؛ شملت المعاينة والملاحظة المباشرة للمجال الجغرافي للوقوف الفعلي على طبيعة النمو الحضري والجيوب العقارية ورصد الاختلالات والزحف العمراني. كما تم تدعيم المعاينة بالتقاط الصور الميدانية كأداة للتوثيق البصري التي سمحت بتسجيل حالة البنية التحتية، شبكة الطرقات، ونقاط الاختناق، وإبراز القيود الطبيعية كالانحدارات والأودية. وفوق ذلك، تم إجراء مقابلات مباشرة وموجهة مع المسؤولين والمهندسين بالقسم التقني لبلدية تاوقريت ومصالح التعمير، بهدف الحصول على المخططات التقنية الرسمية (PDAU وPOS)، وفهم آليات تسيير العقار ومنح الرخص، والوقوف بدقة على الفجوة القائمة بين المخططات النظرية والواقع التطبيقي المعقد والمشكلات التي تواجه الرقابة العمرانية في الميدان.

تكاملت أدوات الجانب التطبيقي في هذه الدراسة لتشمل وسائل جمع البيانات الميدانية والبرمجيات المعتمدة في المعالجة والتحليل؛ حيث تمثلت الأداة الميدانية الأولى في **استمارة الاستبيان** وجهت الى 210 شخص والتي صُممت لتقصي الخصائص السوسيو-اقتصادية والعمرانية لعينة الدراسة، وشملت محاورها تحديد جنس المبحوثين، فئاتهم العمرية، ومستوياتهم التعليمية والمهنية، بالإضافة إلى رصد أقدمية السكن بالمنطقة، طبيعة الحيازة القانونية للمسكن، ومستوى رضا الساكنة عن الخدمات الحضرية والمرافق العمومية المتاحة. وتدعمت هذه الأداة بالمقابلات المباشرةالتي أُجريت مع الممثلين والمهندسين بالقسم التقني لبلدية تاوقريت للاطلاع على واقع تسيير العقار وآليات

تطبيق أدوات التعمير. ولتحويل هذه المعطيات الخام إلى مخرجات علمية دقيقة، تم الاعتماد على حزمة من البرامج المكتبية والتقنية التالية :

- برنامج Microsoft Excel لاخراج الجداول والبيانات
- برنامج Microsoft Word للكتابة وادخال المعلومات
- برنامج Google Earth Pro لمعاينة المجال الحيوي لمدينة تاوقريت عبر الأقمار الصناعية
- برنامج Arc GIS لرسم الخرائط

6. هيكلة المذكرة :

بعد المدخل العام الذي جاء فيه : مقدمة عامة، اشكالية البحث، أهمية الموضوع، أهداف الدراسة، منهجية البحث المتبعة وتقديم منطقة الدراسة.

الفصل الأول:الإطار المفاهيمي والتشريعي للتعمير واستعمالات الأراضي

يتناول هذا الفصل دراسة تحليلية شاملة تهدف إلى ضبط تعريف المدينة والنسيج الحضري وتحديد أبعادهما البنيوية، مع الانطلاق نحو استيعاب عميق لمفهوم التعمير وأهدافه الأساسية في توجيه النمو العمراني. ويتم في هذا السياق تفكيك وظائف المدينة الرئيسية المتمثلة في (السكن، العمل، الترفيه، والتنقل) لإبراز التداخل الوظيفي داخل المجالات الحضرية، والوصول إلى تحديد دقيق لمفهوم استعمالات الأراضي. وبناءً على ذلك، يتم التطرق إلى تعريف استعمالات الأراضي وأنواعها المختلفة والتي تشمل الاستعمالات (السكنية، الخدمية، الصناعية، والمناطق الخضراء)، مع تحليل كافة العوامل المؤثرة في توزيع استعمالات الأراضي من جوانبها (الطبيعية، الاقتصادية، والقانونية).

وامتداداً للجانب التنظيمي، يسلط الفصل الضوء على الإطار القانوني وأدوات التعمير في الجزائر، متتبعاً تطور تشريعات التعمير في الجزائر ولا سيما القانون 90-29 ونصوصه المعدلة والمتممة. وفي هذا الصدد، يتم التركيز على الأدوات القانونية المعتمدة وفي مقدمتها المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (PDAU) من حيث أهدافه ومراحله ومستوياته التخطيطية، وصولاً إلى دراسة وتأطير مخطط شغل الأراضي (POS) ودوره المحوري في تنظيم النسيج الحضري وضبط التوازنات الميدانية وتطبيق القواعد العمرانية على المستوى المحلي.

الفصل الثاني: مدينة تاوقريت: مدينة صغيرة ذات خصائص جغرافية، عمرانية ووظيفية

يتناول هذا الفصل دراسة شاملة ومفصلة لمدينة تاوقريت من مختلف الجوانب الهيكلية والتنموية. يستهل البحث بتحديد الموقع الإداري والجغرافي للمدينة باعتبارها جزءاً لا يتجزأ من إقليم ولاية الشلف، ليتطرق بعدها إلى رصد الخصائص الطبيعية المميزة للمنطقة من حيث الطبوغرافيا، المناخ، والغطاء النباتي. كما يسلط الفصل الضوء على

التحليل الديموغرافي للمدينة من خلال دراسة تطور السكان، الكثافة السكانية، وتوقعات النمو المستقبلي، وهو ما يقودنا مباشرة إلى فهم التطور العمراني لمدينة تاوقريت عبر تتبع المراحل التاريخية لنمو المدينة (بدءاً من النواة الأولى وصولاً إلى التوسعات الحالية).

وفي سياق متصل، يتم تحليل حالة السكن للوقوف على مختلف أنماطه (تطوري، ترقوي، ريفي حضري)، تليها عملية جرد وتقييم التجهيزات العمومية والمرافق الأساسية كالقطاعات الصحية، التعليمية، والإدارية. وأخيراً، يستعرض الفصل واقع الشبكات والبنية التحتية في المدينة، شاملاً تشخيصاً دقيقاً لشبكة الطرق والنقل داخل المدينة، شبكات المياه الصالحة للشرب والصرف الصحي، بالإضافة إلى مدى الربط بشبكات الطاقة بمختلف أنواعها كالكهرباء، الغاز، والاتصالات.

الفصل الثالث: الفجوة بين التوجيهات التعميرية والواقع العمراني في تاوقريت

نتطرق في هذا الفصل حول دراسة نقدية وميدانية لأدوات التعمير وآفاق التنمية المستدامة في مدينة تاوقريت. ينطلق الفصل أولاً بتحليل آليات تسيير العقار واستعمالات الأرض في تاوقريت (دراسة نقدية)، لينتقل بعدها إلى تحليل أدوات التعمير المطبقة في تاوقريت من خلال دراسة وتحليل المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (PDAU) الخاص ببلدية تاوقريت لمعرفة الأهداف المحققة، بالإضافة إلى تقييم مخططات شغل الأراضي (POS)في مناطق التوسع. كما يركز البحث على رصد **الفوارق بين المخططات النظرية والواقع الميداني (الانحرافات العمرانية)، مما يقود إلى تشخيص دقيق لـ **إشكالات تسيير العقار واستعمالات الأرض.

وفي هذا الصدد، يتم تسليط الضوء على أبرز التحديات الميدانية، وعلى رأسها ضغط التوسع العمراني على الأراضي الفلاحية والغابية، وتأثير الأخطار الطبيعية (كالزلازل والانزلاقات) على توجيه العمران، فضلاً عن **مشكلة الاحتياط العقاري ونقص الأوعية العقارية للمشاريع العمومية. وينتهي الفصل ببلورة الرؤية المستقبلية لتنظيم مجال مدينة تاوقريت بما يضمن تحقيق تنمية متوازنة ومستدامة.

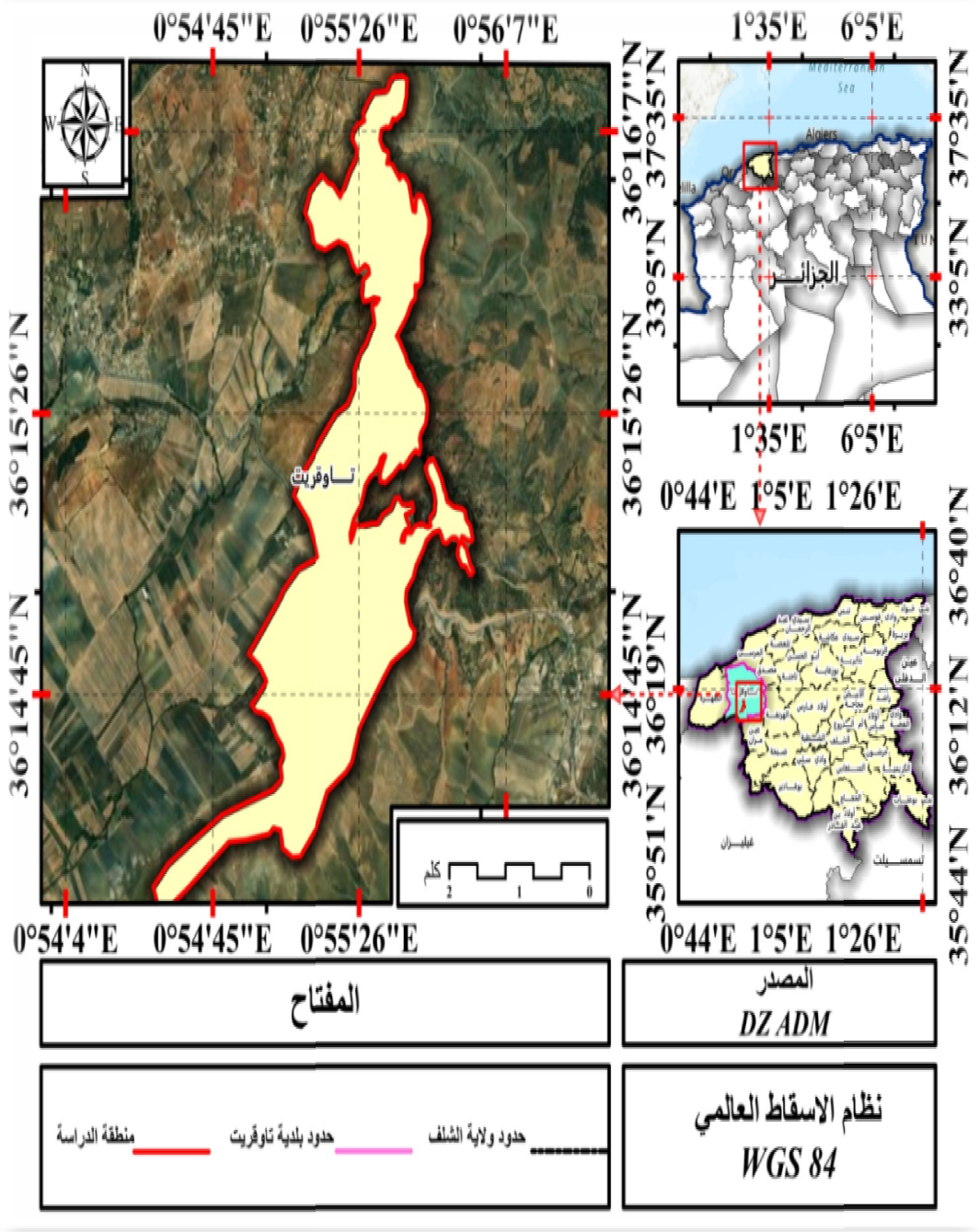
7. تقديم منطقة الدراسة:

تُعتبر بلدية تاوقريت من أهم البلديات التابعة لإقليم ولاية الشلف، حيث تتميز بموقع جغرافي استراتيجي ضمن أعالي جبال الظهرة، ما أكسبها طابعًا طبوغرافيًا متنوعًا يجمع بين التضاريس الجبلية والمناطق شبه المستوية، تتخللها أودية وسهول صغيرة، حيث تصل أعلى النقاط إلى حوالي 730 مترًا عن سطح البحر . وهو ما انعكس على نمط الاستقرار العمراني وتوزيع التجمعات السكانية داخلها. وتُعد تاوقريت مجالًا ترابيًا غير متجانس، إذ تتشكل من مجموعة من التجمعات الثانوية التي تلعب دورًا مكملًا في البنية السكنية والاقتصادية للبلدية، والمتمثلة في

شعابنية، سيدي عيسى، مخالفية، ميزاب، تيطاوين، وأولاد الحاج الخروبي، وهي تجمعات ريفية ذات طابع تقليدي ترتبط وظيفيًا بالمركز البلدي الرئيسي من خلال مختلف الخدمات والطرق المحلية.

أما التجمع الرئيسي، وهو مدينة تاوقريت، فيُعد محور الدراسة وقطب النشاط الإداري والخدمي على مستوى البلدية، حيث يتركز فيه أغلب المرافق الإدارية والتجهيزات العمومية، مما يجعله مركز جذب سكاني وخدماتي لباقي التجمعات المحيطة. ويتميز الموقع الفلكي لمدينة تاوقريت بوقوعها عند دائرة عرض 36°14′39″ شمالًا وخط طول 0°55′22″ شرقًا، وهو موقع يمنحها موقعًا متوسطًا ضمن الإقليم الشمالي الغربي للجزائر، ويؤثر بشكل مباشر على خصائصها المناخية والعمرانية، خاصة من حيث التوسع العمراني وتوزيع الأحياء داخل النسيج الحضري.

خريطة رقم 01 موقع مدينة تاوقريت



من إعداد الطالبة،2026

الفصل الأول :

الإطار المفاهيمي والتشريعي

للتعمير واستعمالات الأرض

مقدمة الفصل الأول:

تتسم الظاهرة الحضرية بتعقيدها الشديد، فهي ليست مجرد تجمع للمباني والطرقات، بل هي نسيج حي يعكس التفاعل الجدلي بين المجتمع والمجال. لفهم هذه الظاهرة وتحليل آليات اشتغالها، لا بد من الانطلاق من ركيزة نظرية متينة تحدد المفاهيم الأساسية وتؤطر الأدوات القانونية والتقنية. ولهذا الغرض، يأتي هذا الفصل ليشكل المدخل النظري والمرجعي الأساسي للمذكرة، حيث يتناول بالتحليل والتعريف مجموعة من المفاهيم المحورية التي ترتبط ارتباطاً وثيقاً بموضوع التعمير واستعمالات الأراضي.

يهدف الفصل الأول إلى بناء إطار معرفي واضح يمكن من خلاله فهم طبيعة المدينة والنسيج الحضري، وأهداف علم التعمير، والوظائف الرئيسية للمدينة. كما يتطرق إلى مفهوم استعمالات الأراضي وأنواعها، والعوامل الطبيعية والاقتصادية والقانونية المؤثرة في توزيعها. ويشكل الجانب التشريعي محوراً أساسياً في هذا الفصل، حيث سيتم التطرق إلى تطور قانون التعمير في الجزائر، مع التركيز على القانون 90-29 وأدواته الرئيسية والمتمثلة في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (PDAU) ومخطط شغل الأراضي (POS)، بالإضافة إلى أهم التعديلات التي لحقت به. وبالتالي، فإن هذا الإطار النظري والتشريعي يشكل المنطلق الضروري الذي سيمكننا من الانتقال لاحقاً إلى دراسة حالة مدينة تاوقريت وتقييم مدى نجاعة هذه الأدوات في تنظيم مجالها العمراني.

1 تعريف المدينة والنسيج الحضري

1.1.المدينة:

تعد المدينة من أهم الظواهر الجغرافية والاجتماعية التي حظيت باهتمام كبير من طرف الباحثين، نظراً لدورها في تنظيم المجال وتشكيل أنماط العيش والعلاقات الاقتصادية والاجتماعية. وقد اختلفت مقاربات العلماء في تحديد مفهومها تبعاً لتنوع التخصصات والزوايا التي تناولتها، مما أدى إلى تعدد تعريفاتها وثرائها النظري. وفيما يلي مجموعة من أهم التعريفات الأكاديمية للمدينة عند عدد من الباحثين.

•حسب ماكس فيبر (Max Weber) :

حيث يرى فيبر بأن المدينة هي تجمع بشري يتميز بوجود سوق دائم، واستقلال إداري نسبي، ونظام قانوني خاص، ونمط اقتصادي غير فلاحي.[1]

• لويس ويرث (:Louis Wirth):

صرح بأن المدينة هي عبارة عن تجمع كبير وكثيف وسكانه غير متجانسين، وتؤدي إلى نمط حياة حضري يتميز بالعلاقات غير الشخصية وضعف الروابط الاجتماعية المباشرة .[2]

• إرنست برجس (Ernest Burgess) :

رأى بأن المدينة هي نظام اجتماعي مكاني ينمو بشكل دائري، حيث تتوزع الأنشطة والمجالات الاجتماعية في حلقات من المركز إلى الأطراف .[3]

• روبرت بارك(Robert E. Park):

[1]Weber, Max. The City.(ترجمة إنجليزية لاحقة) 1921.
[2]Wirth, Louis. “Urbanism as a Way of Life”, 1938, American Journal of Sociology.
[3]Burgess, Ernest W. “The Growth of the City”, 1925.

صرح أن المدينة هي تنظيم بيئي واجتماعي حيث تتفاعل الجماعات داخل فضاء حضري تنافسي يشبه النظام البيئي الطبيعي.[4]

• هوراس كارفير (Horace Carver):

عرف المدينة بأن هي مركز سكاني كبير يتميز بتنوع الوظائف الاقتصادية والإدارية والثقافية، وتقديم خدمات تتجاوز حدودها الجغرافية.[5]

• حسب الجمعية الجغرافية الأمريكية ((American Geographical Society):

حيث اتفقت على أن المدينة هي عبارة عن تجمع حضري يتميز بتركيز السكان والأنشطة غير الزراعية، وبنية تحتية وخدمات متقدمة .[6]

• حسب القانون الجزائري06/06: هي كل مجمعة حضرية لها حجم سكان معين تمتلك وظائف إداريةواقتصاديةواجتماعية وثقافية .

2.1.النسيج الحضري:

تُعدّ المدينة بنية مركّبة تتكون من عناصر مادية ووظيفية واجتماعية مترابطة، ويُعتبر النسيج الحضري أحد أهم المداخل لفهم تنظيمها الداخلي وطريقة تشكّلها عبر الزمن. فهو يعكس العلاقات بين الفراغات المبنية، والشبكات الطرقية، واستعمالات الأرض، كما يكشف عن تطور المدينة وتحولاتها التاريخية والاجتماعية. وقد اختلفت المقاربات العلمية في تحديد مفهوم النسيج الحضري حسب الزاوية المعمارية أو الجغرافية أو التخطيطية التي تناولته.

[4]Park, Robert E. The City: Suggestions for the Investigation of Human Behavior in the City Environment, 1915

[5]Carver, Horace. Cities in the Modern World, 1962.

[6]American Geographical Society Reports, urban geography definitions (mid 20th century).

يعرّف كيفن لينش (Kevin Lynch) النسيج الحضري من خلال صورة المدينة باعتباره تركيباً بصرياً وإدراكياً يتكون من مسارات وعقد وحدود وعلامات ومعالم تشكل بنية قابلة للقراءة داخل الفضاء الحضري [7].

بينما ترى جين جاكوبس (Jane Jacobs) أن النسيج الحضري هو نتيجة تفاعل حيّ وديناميكي بين الشوارع والأنشطة والسكان، ويعتمد على التنوع وكثافة الاستعمالات لضمان حيوية المدينة[8].

وفي المقاربة المعمارية، يقدّم ألدُو روسّي (Aldo Rossi) النسيج الحضري باعتباره تراكمات تاريخية تشكل ذاكرة المدينة، حيث تعكس المباني والشوارع طبقات زمنية متراكبة[9].

كما يشير فرانسوا شواي (Françoise Choay) إلى أن النسيج الحضري هو تنظيم مجالي يعكس تطور الفكر العمراني وأنماط التخطيط عبر الزمن[10].

2.مفهوم التعمير وأهدافه.

يعد التعمير مفهوم شمولي يتجاوز كونه مجرد نصوص قانونية أو مخططات هندسية صماء، بل هو علم يستهدف في جوهره خلق بيئة حضرية متوازنة تجمع بين متطلبات التنمية الاقتصادية والاجتماعية وحتمية المحافظة على البيئة والموروث الثقافي، من أجل ضمان جودة الحياة للأجيال الحاضرة والمستقبلية .

1.2. تعريف التعمير

تعددت التعاريف الممنوحة للتعمير باختلاف المدارس الفقهية، والقطاعات المعرفية (الهندسية، السوسيولوجي، والقانونية)، ويمكن استعراض أبرز هذه التعريفات على النحو التالي:

- **التعريف اللغوي والاشتقاقي:**

[7]Lynch, The Image of the City1960 ،
[8]Jacobs, The Death and Life of Great American Cities1961،
[9]Rossi, The Architecture of the City1966 ،
[10]Choay, L’urbanisme, utopies et réalités1965.

تأتي كلمة "تعمير" في اللغة العربية من الجذر (ع م ر)، وهو نقيض الخراب، والعمَار يعني السكن واستمرار الحياة في المكان. أما اصطلاحاً في اللغات الغربية (Urbanisme)، فترجع إلى الكلمة اللاتينية (Urbs) والتي تعني "المدينة". وأول من صاغ هذا المصطلح العلمي بمفهومه الحديث هو المهندس الإسباني إلديفونسو سيردا (IldefonsCerdà) عام 1867 في كتابه "النظرية العامة للتعمير"، حيث عرّفه بأنه: "مجموعة الأنشطة والعلوم التطبيقية التي تهدف إلى تنظيم المباني والمجالات في المدينة لضمان راحة السكان وصحتهم".[11]

- **التعريف التقني والهندسي:**

يُعرف التعمير من الناحية التقنية بأنه: "فن وعلم تنظيم المساحات، وتنسيق الأبنية، وتوزيع الأنشطة البشرية، ومد شبكات النقل والبنية التحتية في إطار مجالي متكامل يجمع بين الجمالية والهندسية وعملية الاستخدام". وفي هذا السياق، يذكر الدكتور إسماعيل خليل في مؤلفاته أن التعمير هو "العلم الذي يدرس البيئة المبنية ويضع القواعد الرياضية والهندسية لإنتاج وتوسيع المدن بما يكفل التوازن بين الحيز المبني والمجال الطبيعي".[12]

- **التعريف السوسيولوجي (الاجتماعي):**

من منظور علم الاجتماع الحضري، لا يُنظر للتعمير كخرسانة ومبانٍ فقط، بل كإطار لتنظيم العلاقات الإنسانية. وعرّفه عالم الاجتماع لويس ويرث في أبحاثه بأنه: "طريقة حياة وأسلوب تنظيم مجالي يعكس ثقافة المجتمع ونظامه الاجتماعي، ووظيفته الأساسية هي تكييف المجال المادي ليلائم الاحتياجات النفسية والاجتماعية التفاعلية للسكان حمايةً لهم من العزلة والاضطراب الحَضري".[13]

- **التعريف القانوني والإداري :**

[11] لعرابة، أحمد (2019). تطور الفكر العمراني والمدن عبر التاريخ. ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، ص 34.

[12] خليل، إسماعيل (2018). جغرافية العمران والتخطيط الحضري. دار المعرفة الجامعية، الإسكندرية، ص 18.

[13] الشيباني، عمر (2020). علم الاجتماع الحضري وتنظيم المجال. دار الفكر العربي، القاهرة، ص92.

يُعرف التعمير في الفقه القانوني بأنه: "مجموعة القواعد والأنظمة القانونية والتقنية والارتفاقات التي تفرضها السلطة العامة (الدولة أو الجماعات المحلية) لتقييد حق الملكية الخاصة وتوجيه أعمال البناء والتهيئة، بهدف السيطرة على التوسع العمراني ومنع العشوائية وحماية الصالح العام".[14]

2.2.أهدافه:

يسعى علم التعمير، من خلال أدواته وآلياته التخطيطية، إلى تحقيق جملة من الأهداف الإستراتيجية التي يمكن تصنيفها إلى أربعة أبعاد أساسية:

1.2.2.الأهداف الاجتماعية والصحية:

– يهدف التعمير إلى توفير السكن اللائق والخدمات و ضمان حصول كل فرد على سكن صحي ومزود بالشبكات الحيوية من ماء، صرف صحي إلى كهرباء، و غاز.

– العمل على تحقيق العدالة المجالية عن طريق التوزيع العادل للمرافق العمومية (مدارس، مستشفيات، مساحات خضراء، ملاعب) بين مختلف أحياء المدينة لمنع ظهور أحياء محرومة أوهشة .

– تحسين الصحة العامة عبر فصل المناطق السكنية عن مصادر التلوث والضوضاء (المصانع، المفرغات)، وتوفير الإضاءة والتهوية الطبيعية للمباني وفق المعايير التقنية للتعمير.[15]

2.2.2.الأهداف الاقتصادية:

– الاستغلال العقلاني للوعاء العقاري من خلال الحد من ظاهرة هدر الأراضي، وخاصة الأراضي الفلاحية ذات المردودية العالية، من خلال توجيه التوسع نحو الأراضي البور.

– رفع كفاءة البنية التحتية: عن طريق تنظيم شبكات النقل والمواصلات لتقليل الاختناقات المرورية، واختصار زمن التنقل، مما يساهم في خفض التكاليف الاقتصادية لنقل الأفراد والبضائع.

---

[14] بوضياف، عمار (2021). الوجيز في قانون العمران الجزائري. جسور للنشر والتوزيع، الجزائر، ص 14.

[15] زيتوني، كمال (2020). التخطيط الحضري وأدواته. ديوان المطبوعات الجامعية، بن عكنون، ص 45-47.

– جذب الاستثمارات من خلال خلق مناطق الأنشطة و الصناعية المهيأة والمجهزة بالكامل، مما يشجع المستثمرين ويوفر مناصب شغل جديدة تدعم الاقتصاد المحلي والوطني.[16]

3.2.2.الأهداف البيئية والمستدامة :

– يهدف التعمير الحديث إلى حماية المنظومات البيئية الهشة وصيانة الأوساط الطبيعية مثل السواحل، الغابات، والمحميات، ومنع الزحف العمراني الجارف عليها.

– إدماج الطاقة المتجددة والمساحات الخضراء و فرض معايير "العمران الأخضر" عبر إدراج المساحات الخضراء كعنصر رئيسي في مخططات شغل الأراضي (POS) للمساهمة في تنقية الهواء وخفض درجات الحرارة في المدن.

-إدارة المخاطر الطبيعية والتكنولوجية من خلال منع البناء في المناطق المهددة بالفيضانات، الزلازل، أو انزلاقات التربة، وضمان مسافات أمان كافية حول المنشآت الصناعية الخطيرة.[17]

4.2.2.الأهداف الجمالية والمعمارية:

– الحفاظ على الهوية البصرية والمعمارية بواسطة آلية حماية التراث العمراني والمدن الأثرية كالقصبات والأنسجة التاريخية من التشويه، وفرض نمط معماري يتوافق مع الخصوصية الثقافية للمجتمع .

– تنسيق الواجهات والمشهد الحضري عن طريق القضاء على التلوث البصري من خلال سنّ قواعد تحدد الارتفاعات، الألوان، ومواد البناء المستخدمة في الواجهات المطلة على الشوارع الرئيسية.[18]

---

[16] *رطيمة، فاروق (2021). اقتصاديات الأرض والتهيئة العمرانية. ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، ص 110.*

[17] بن عايدة، عبد القادر (2022). قانون العمران والبيئة في التشريع الجزائري. دار الهدى، عين مليلة، ص 155–158

[18] محيو، أحمد (2017). المنازعات العمرانية وأدوات التعمير. دار هومة، الجزائر، ص 122

3.وظائف المدينة :

تُعرف المدينة سوسيولوجيا ومجالياً بأنها كائن حي يتنفس من خلال مجموعة من الأنشطة والوظائف المتكاملة التي تلبي احتياجات الساكنة. وقد صاغ الفكر الجغرافي والمعماري المعاصر، لاسيما من خلال "ميثاق أثينا" (Charte d'Athènes) عام 1933 بقيادة المعماري "لو كوربوزييه"، نظرية الوظائف الأربع الأساسية للمدينة، معتبراً أن نجاح التخطيط الحضري يكمن في تحقيق التوازن والتناغم بين هذه الوظائف لضمان جودة الحياة واستدامة المجال، نذكر مايلي :[19]

- **وظيفة السكنية (السكن) :**

تعتبر الوظيفة السكنية الركيزة الأساسية والعمود الفقري لأي تجمع حضري، حيث تستهلك المساحة الأكبر من النطاق المبني للمدينة (تتراوح عادة بين 40% إلى 60% من المساحة الإجمالية). لا تقتصر هذه الوظيفة على توفير المأوى الفردي فحسب، بل تمتد لتشمل البنية التحتية المرافقة والمحيط السكني الذي يضمن الاستقرار النفسي والاجتماعي. وتتأثر هذه الوظيفة بالنمو الديموغرافي والهجرات الوافدة، مما يفرض على المخططين ابتكار صيغ سكنية تتلاءم مع القدرات الاقتصادية لمختلف الفئات الاجتماعية لمنع ظهور أحياء عشوائية.[20]

- **وظيفة الاقتصادية (العمل) :**

تمثل وظيفة العمل المحرك الديناميكي والقلب النابض للمدينة، وهي السبب الرئيس لجاذبيتها الساحبة للسكان. تتنوع هذه الوظيفة بتنوع القطاعات الاقتصادية؛ بدءاً من القطاع الثانوي (الصناعات التحويلية والمعامل) ووصولاً إلى القطاع الثالث (الخدمات، التجارة، الإدارة، والوظائف المالية). تعمل مناطق العمل (مثل

[19]الحطاب، أحمد (2018). جغرافية المدن والتخطيط الحضري. دار الفكر العربي، القاهرة، ص 112.

[20]بوحوش، عمار (2021). التخطيط العمراني وسياسات السكن في العالم العربي. ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، ص85.

المناطق الصناعية أو مراكز الأعمال CBD) كمراكز ثقل تجذب اليد العاملة يومياً، وتسهم بشكل مباشر في صياغة الميزان الاقتصادي للمدينة وفي تمويل مشاريع التنمية المحلية عبر الضرائب والجبايات.[21]

- **وظيفة الترفيه (الترويح والراحة) :**

مع تزايد ضغوط الحياة الحضرية وتسارع وتيرة العمل، أصبحت وظيفة الترفيه وتحديد النشاط الإنساني متطلباً إلزامياً لا كمالياً في التخطيط الحديث. تشمل هذه الوظيفة المساحات الخضراء، الحدائق العامة، الملاعب الرياضية، المسارح، دور السينما، والمراكز الثقافية والسياحية. تكمن أهميتها في الحفاظ على التوازن البيئي والنفسي للساكنة، وتفريغ الشحنات السلبية الناتجة عن التلوث والازدحام، كما تعد مؤشراً حاسماً في قياس جودة الحياة (Quality of Life) في المدن المعاصرة.[22]

- **وظيفة التنقل (النقل والمواصلات):**

تُمثل شبكة الطرق ووسائل النقل "الشرايين والأوردة" التي تربط الوظائف الثلاث السابقة (السكن، العمل، الترفيه) ببعضها البعض. بدون شبكة تنقل كفوءة، تصاب المدينة بالشلل الاقتصادي والاجتماعي. تشمل هذه الوظيفة البنية التحتية للطرق، السكك الحديدية، خطوط المترو، الحافلات، ومسارات المشاة والدراجات. يتجه التخطيط الحديث نحو "التنقل المستدام" الذكي لتقليل زمن الرحلات اليومية والحد من الانبعاثات الكربونية الناتجة عن الاختناقات المرورية.[23]

4.مفهوم استعمالات الأراضي وأنواعها:

يعتبر مفهوم استعمالات الأراضي أحد الركائز البنيوية في جغرافية المدن والتخطيط العمراني، وهو يعبر عن كيفية تخصيص وتوزيع الأنشطة البشرية المختلفة على الحيز المكاني للمدينة. وبعبارة أكاديمية، هو "المرآة المكانية

[21] شرف، عبد العزيز (2019). اقتصاديات الحضر وتشكيل المورفولوجي المدينية. دار المعرفة الجامعية، الإسكندرية، ص 143.

[22] غانم، علي (2020). المعايير التخطيطية للمناطق الترفيهية في المدن المستدامة. مجلة الدراسات. الحضرية، المجلد 12، العدد 4، ص 22-23.

[23] الخياط، مصطفى (2022). هندسة المرور والنقل الحضري المستدام. دار الكتب العلمية، بيروت، ص 305

التي تعكس المحصلة النهائية للتفاعل بين الأنشطة الاقتصادية، والاجتماعية، والسياسية، والبيئية فوق رقعة جغرافية محددة وخلال فترة زمنية معينة"

1.4.تعريف استعمالات الأراضي:

يُعرّف استعمال الأراضي حضرياً بأنه: "الاستغلال النظامي والمستهدف للمساحات الأرضية داخل المخطط الهيكلي للمدينة من قِبل الإنسان، لتلبية احتياجاته البيولوجية والاقتصادية والاجتماعية، وفق ضوابط قانونية ومعايير تخطيطية تحدد كثافة البناء وارتفاعاته ونوع النشاط المسموح به في كلمنطقة ".[24]

2.4.أنواع استعمالات الأراضي:

تتعدد أنماط استعمالات الأراضي داخل الحيز الحضري لتشمل التصنيفات الرئيسية التالية:

- الاستعمال السكني :

وهو الاستعمال المهيمن مجالياً، ويشمل الأراضي المخصصة للفيلات، البيوت الفردية، العمارات السكنية، والمجمعات التساهمية. ويصنف تخطيطياً إلى سكن منخفض، متوسط، ومرتفع الكثافة.

- الاستعمال الخدماتي والتجاري :

ويشمل الأراضي المخصصة للمحلات التجارية، الأسواق المركزية، المؤسسات المالية والمصرفية، المكاتب الإدارية، والفنادق. يتركز هذا الاستعمال بكثافة في وسط المدينة (CBD) وعلى طول المحاور الشريانية الهامة.

- الاستعمال الصناعي :

ويضم الأراضي المخصصة للمصانع، الورش، المستودعات، ومحطات الطاقة. وعادة ما يتم توطينه في أطراف المدينة أو في مناطق معزولة بحزام أخضر بناءً على درجة التلوث والضوضاء الناتجة عنه (صناعات خفيفة، متوسطة، وثقيلة).

[24]العزيزي، رأفت (2019). أسس التخطيط العمراني وتصميم المدن. دار وائل للنشر، عمان، ص 89.

- استعمال المناطق الخضراء والمفتوحة :

ويشمل المتنزهات العامة، الغابات الحضرية، حدائق الأحياء، الساحات العامة، والأحزمة الخضراء. يلعب هذا الاستعمال دوراً مزدوجاً: بيئياً (تنقية الهواء وتلطيف المناخ المحلي) وجمالياً ترفيهياً.

- الاستعمالات الأخرى (المرافق العامة والنقل):

وتشمل الأراضي المخصصة للمرافق التعليمية (المدارس، الجامعات)، الصحية (المستشفيات)، الدينية (المساجد)، بالإضافة إلى شبكات الطرق، ومحطات القطار والمطارات والموانئ.[25]

3.4.العوامل المؤثرة في توزيع استعمالات الأراضي:

لا يعد توزيع الوظائف والأنشطة البشرية على المجال الجغرافي ظاهرة عشوائية، بل هو نتاج تفاعل ديناميكي ومستمر بين مجموعة من العوامل المترابطة. تتنوع هذه المحددات بين معطيات طبيعية تفرضها البيئة الفيزيائية وتحدد السقوف الأولية للإمكانات المتاحة، وعوامل اقتصادية تحركها قوى السوق وآليات العرض والطلب وبنية الاستثمار، وعوامل قانونية وتشريعية تتدخل عبرها الدولة لتنظيم هذا التوزيع وتوجيهه بما يخدم المصلحة العامة ويحقق التوازن المجالي.

•العوامل الطبيعية:

تعتبر المؤثرات الطبيعية بمثابة الإطار الجغرافي والفيزيائي الأولي الذي يحدد مدى صلاحية أي مجال ترابي لاستيعاب نشاط بشري معين دون غيره. وتشمل الأبعاد التالية:

[25] الدليمي، خلف الله (2023). تخطيط استعمالات الأرض الحضرية: رؤية معاصرة. دار صفاء للنشر والتوزيع، عمان، ص 142-146.

– الطبوغرافيا ودرجة الانحدار:

تلعب التضاريس دوراً حاسماً في توجيه الاستعمالات؛ فالأراضي السهلية المستوية تعد الجاذب الرئيسي للتوسع العمراني والنشاط الفلاحي الكثيف لسهولة مد شبكات البنية التحتية وانخفاض تكلفة البناء. بالمقاطعة، تُقصى المنحدرات الشديدة والسلاسل الجبلية من الاستعمالات السكنية والصناعية نظرًا لارتفاع تكاليف الهندسة المدنية ومخاطر الانزلاقات التربية، وتُخصص غالباً كأراضٍ غابية أو محميات طبيعية.[26]

– الخصائص الجيولوجية والجيوتقنية:

تحدد طبيعة الصخور والتربة مدى قدرة الأرض على تحمل الأوزان والمنشآت الثقيلة. فالأراضي ذات التربة الطينية الانتفاخية أو الواقعة على خطوط الصدع الزلزالي تُصنف قانوناً وتقنياً كعمران محظور، بينما توجّه الأراضي ذات التكوينات الصخرية الصلبة للاستعمالات العمرانية والصناعية الكبرى.

– المناخ والشبكة الهيدروغرافية:

يؤثر المناخ (درجات الحرارة، معدلات التساقط، وحركة الرياح) في توجيه الأنشطة؛ حيث تُبعد المناطق الصناعية الملوثة عن المناطق السكنية بناءً على اتجاه الرياح السائدة. كما أن القرب من المجاري المائية والأودية يحدد مناطق الاستعمال الفلاحي المسقي، في حين تشكل خطوط الفيضان حواجز طبيعية تمنع أي توسع سني أو استثماري.[27]

- **العوامل الاقتصادية:**

[26] خليل، إسماعيل (2018). جغرافية العمران والتخطيط الحضري. دار المعرفة الجامعية، الإسكندرية، ص 112–115.

[27] غانم، علي (2016). البيئة الطبيعية وأثرها في التخطيط الإقليمي. دار المسيرة للنشر والتوزيع، عمان، ص 142

تتحكم القوى الاقتصادية في إعادة تشكيل وتوزيع استعمالات الأراضي، خاصة في ظل اقتصاد السوق، حيث تخضع الأرض لمنطق المردودية والمنفعة المتبادلة. وتبرز هذه العوامل من خلال:

– منفعة الموقع وقيمة الأرض:

يعتبر سعر الأرض المحدد الأساسي لنوع الاستعمال. وفقاً للنظريات الكلاسيكية للتنافس ، حيث يقوم المستخدمون بالتنافس على الأراضي الأكثر قرباً من مركز المدينة أو محاور النقل الكبرى. هذا التنافس يرفع أسعار الأراضي في المركز، مما يجعلها حكراً على الأنشطة التجارية، الإدارية، والمالية ذات العائد المرتفع التي تستطيع تحمل الإيجار العالي، بينما تُدفع الاستعمالات السكنية والمصانع نحو الأطراف والضواحي حيث تنخفض قيمة الأرض.[28]

– شبكات البنية التحتية والنقل:

تشكل محاور النقل من الطرق السريعة، السكك الحديدية، إلى الموانئ ، والمطارات) خطوط جذب أساسية للاستعمالات الكبرى. فالأنشطة اللوجستية والمناطق الصناعية تتوطن دائماً على طول هذه المحاور لتسهيل نقل المواد الخام وتوزيع المنتجات، مما يحول المجالات المحاذية لمحاور النقل من استعمالات فلاحية إلى استعمالات صناعية وتجارية كثيفة.

– حجم الطلب وديناميكية السوق العقاري:

يوجه النمو الديموغرافي وحجم الاستثمارات الأجنبية أو المحلية الطلب نحو قطاعات معينة. فالطلب المتزايد على السكن يدفع المستثمرين الخواص والقطاع العام إلى تحويل الأراضي البور أو الفلاحية المتاخمة للمدن إلى مجمعات سكنية ومرافق خدماتية لمواكبة الحاجة المتزايدة.[29]

[28] رطيمة، فاروق (2021). اقتصاديات الأرض والتهيئة العمرانية. ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، ص 89-93.

[29] أبو عياش، عاصم (2019). التحليل الاقتصادي لاستخدامات الأراضي الحضرية. دار وائل للنشر، عمان، ص 65.

•العوامل القانونية والتشريعية :

تتدخل الدولة عبر ترسانتها القانونية لضبط التنافس الاقتصادي وتجاوز القيود الطبيعية، بهدف حماية التوازنات البيئية والاجتماعية. وتتمثل هذه المؤثرات في:

– مخططات وأدوات التعمير:

تحدد القوانين سلفاً وجهة استعمال كل قطعة أرض عبر مخططات توجيهية إلزامية حيث تقسم المجال تقنياً وقانونياً إلى قطاعات (معمرة، مبرمجة للتعمير، محمية، أو فلاحية)، ولا يمكن للملاك تغيير هذا التخصيص إلا بإجراءات قانونية معقدة .[30]

– الارتفاقات القانونية ومناطق الحظر :

يفرض القانون قيوداً صارمة تمنع استعمالات معينة في مجالات محددة لحماية الصالح العام أو الأمن القومي. ومن أمثلتها: حظر البناء حول المنشآت العسكرية، خطوط الضغط العالي، أنابيب الغاز والمحروقات، ومحرمات الطرق السريعة والسكك الحديدية، بالإضافة إلى شريط الحظر الساحلي ضمن قانون حماية الساحل.

– التشريعات الحمائية وطبيعة الملكية العقارية:

تلعب المنظومة القانونية لحماية العقار الفلاحي والمحافظة على الغابات دوراً مانعاً أمام التوسع العمراني والصناعي الجارف. كما أن النظام القانوني للملكية (أملاك الدولة، الملكية الخاصة، الأوقاف) يؤثر في سرعة وتوجيه الاستعمالات؛ إذ تسعى الدولة دوماً لتوطين المشاريع العمومية الكبرى على الأراضي التابعة لأملاكها لتفادي تكاليف وإجراءات نزع الملكية من الخواص .[31]

[30] بوضياف، عمار (2019). شرح قانون التوجيه العقاري الجزائري. جسور للنشر والتوزيع، الجزائر، ص 45-49.

[31] بن عايدة، عبد القادر (2022). قانون العمران والبيئة في التشريع الجزائري. دار الهدى، عين مليلة، ص 102-106.

5. إطار القانوني وأدوات التعمير في الجزائر :

1.5.تطور تشريعات التعمير في الجزائر (القانون 90-29 ونصوصه المعدلة)

شهدت تشريعات التعمير في الجزائر تطوراً تدريجياً يعكس التحولات العمرانية والاقتصادية والاجتماعية التي عرفتها البلاد منذ الاستقلال، حيث انتقلت من مرحلة غياب التنظيم الموحد إلى مرحلة بناء منظومة قانونية متكاملة تقوم على التخطيط المسبق وضبط استعمالات الأرض. ويمكن تتبع هذا التطور من خلال أهم القوانين والنصوص التنظيمية التي شكّلت الإطار القانوني الحالي للتعمير.

تُعد المرحلة السابقة لسنة 1990 مرحلة اتسمت بضعف التنظيم القانوني للمجال العمراني، حيث كانت قواعد التعمير مشتتة بين نصوص قديمة تعود إلى الفترة الاستعمارية وأخرى إدارية محدودة الفعالية، وهو ما أدى إلى غياب أدوات تخطيط حضري واضحة، وبالتالي انتشار التوسع العمراني غير المنظم، خاصة في المدن التي عرفت نمواً ديموغرافياً سريعاً نتيجة الهجرة الريفية والتوسع الحضري (وزارة الداخلية والجماعات المحلية، وثائق التعمير).

أما القانون رقم 90-29 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990 والمتعلق بالتهيئة والتعمير، فيُعتبر نقطة تحول أساسية في تاريخ التشريع العمراني في الجزائر، حيث جاء ليؤسس لمنظومة قانونية حديثة تهدف إلى تنظيم المجال العمراني بشكل عقلاني ومستدام. وقد نص هذا القانون على قواعد استعمال الأراضي وتحديد كيفيات التعمير، كما أدخل لأول مرة أدوات تخطيط حضري رسمية تتمثل في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي .

حيث تهدف هذه الأدوات إلى تنظيم التوسع العمراني، وتحديد مناطق السكن والنشاطات والتجهيزات، وضمان التوازن بين مختلف الاستعمالات، مع حماية الأراضي الفلاحية والمناطق الحساسة بيئياً (القانون 90-29، المادة 16 وما بعدها) .

و نظراً لظهور ثغرات في التطبيق الميداني للقانون 90-29، وخاصة عجز السلطات عن كبح المخالفات وتأخر إعداد المخططات، تدخل المشرع الجزائري عبر موجة من التعديلات الجوهرية:

– القانون رقم 04-05 لعام 2004:

عن طريق إدراج البعد الوقائي والمخاطر الكبرى ، حيث تأثر هذا التعديل بشكل مباشر بكارثتين طبيعيتين ضربتا الجزائر منهما فيضانات باب الواد (2001) وزلزال بومرداس (2003). أدرك المشرع أن القانون القديم كان يفتقر لآليات حتمية للوقاية من الكوارث، فجاء القانون 04-05 ليدخل تعديلات جذرية.

المحور ما أقرّه القانون المعدل 04-05 :

– إلزامية الدراسات الجيوتقنية من خلال فرض إعداد مقاييس هندسية مقاومة للزلازل والفيضانات قبل تصنيف أي أرض للتعمير في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أو مخطط شغل الأراضي .

– تشديد العقوبات الردعية من خلال رفع العقوبات المالية إلى مستويات باهظة، وإدراج عقوبات سالبة للحرية (الحبس من 6 أشهر إلى 5 سنوات) لكل من يبني بدون رخصة، أو للمهندسين والمقاولين المشاركين في المخالفة.

– منح صلاحيات الهدم الفوري لكل من الرئيس البلدية والوالي ولهم كل السلطة في إصدار قرار إداري بالهدم الفوري للبنايات غير القانونية التي هي في طور الإنجاز، دون انتظار صدور حكم قضائي، لتسريع وتيرة الردع العمراني .

المرجع الأكاديمي للفقرة: الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، القانون رقم 04-05 المؤرخ في 14 غشت 2004، المعدل والمتمم للقانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية العدد 51، الصادرة بتاريخ 18 أغسطس 2004.

القانون رقم 08-15 لعام 2008:

جاء لمعالجة أزمة البنايات غير المكتملة والمطابقة،كما يعتبر القانون الاستثنائي والآلية العلاجية المتممة لمواجهة مخلفات سنوات الإهمال، حيث انتشرت ملايين البنايات الفردية والجماعية المشيدة بدون رخص، أو برخص دون احترام شروط المطابقة، مما شوه المشهد الحضري للمدن .

حيث تم تحديد قواعد المطابقة عبر فتح القانون باب التسوية المشروطة للمواطنين من خلال إيداع ملفات للحصول على "شهادة المطابقة" أو "رخصة إتمام الإنجاز".

وضع خطوط حمراء في التسوية حيث استثنى القانون منعاً باتاً تسوية أي بناية مشيدة فوق أراضٍ مخصصة للمرافق العامة، أو تحت خطوط الضغط العالي، أو في حرم الأودية والمناطق المهددة بالأخطار الطبيعية، أو الأراضي الفلاحية المحمية.[32]

التحديث الإجرائي: المرسوم التنفيذي رقم 15-19 لعام 2015 :

بهدف تسهيل الاستثمار ومحاربة البيروقراطية الإدارية التي عطلت تسليم رخص البناء، جاء هذا المرسوم ليعوض المراسيم القديمة (مثل 91-176)، محدثاً ثورة إجرائية من بينها إنشاء شباك موحد على مستوى البلدية والولاية للمشاريع الكبرى ، يضم ممثلي كل القطاعات التقنية (الحماية المدنية، سونلغاز، الموارد المائية) لدراسة ملف رخصة البناء في آن واحد واختصار الآجال القانونية الرد على المواطن إلى 20 يوماً.[33]

2.5.المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير((PDAU)

وثيقة مرجعية تحدد التوجهات الأساسية لتهيئة الإقليم البلدي، مع الأخذ بعين الاعتبار آفاق التنمية الاقتصادية والاجتماعية لمدة تتراوح بين 15 إلى 20 سنة ، حيث يقسم المخطط تراب البلدية إلى أربعة قطاعات قانونية ذات نظم عقارية متباينة:

[32]الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، القانون رقم 08-15 المؤرخ في 20 يوليو 2008، الذي يحدد قواعد مطابقة البنايات وإتمام إنجازها، الجريدة الرسمية العدد 44، الصادرة بتاريخ 03 أغسطس 2008.

[33]المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 25 يناير 2015، المحدّد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، الجريدة الرسمية العدد 07، لسنة 2015.

أ – القطاعات المعمرة (Secteurs Urbanisés): تشمل الأراضي المشغولة حالياً بالنسيج العمراني الكلي، والتجهيزات، والأنشطة، والمساحات الخضراء الحضرية.

ب – قطاعات مبرمجة للتعمير (Secteurs à Urbaniser):وهي الأراضي المخصصة لاستيعاب الامتداد والتوسع الحضري على المدى القصير المتوسط (خلال 5 إلى 10 سنوات)، وتُفتح للتعمير بمجرد المصادقة على مخططات شغل الأراضي الخاصة بها.

ج– قطاعات التعمير المستقبلي (Secteurs d'Urbanisation Future): أراضٍ تُحجز احتياطاً للامتداد العمراني على المدى البعيد (أكثر من 10 سنوات)، ويُحظر البناء فيها في المرحلة الحالية لحمايتها من التشتت.

د – القطاعات غير القابلة للتعمير (Secteurs Non Urbanisables): وهي المناطق المحمية قانوناً بموجب تشريعات أخرى، مثل الأراضي الفلاحية الخصبة، والمساحات الغابية، والمناطق الأثرية، والمجالات ذات الحساسية البيئية.[34]

- **أهدافه:**

يُعد مخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (PDAU) الأداة الأساسية للتخطيط الحضري على مستوى البلدية أو مجموعة البلديات، حيث يهدف إلى توجيه وتنظيم التنمية العمرانية على المدى المتوسط والبعيد بما يضمن الاستغلال العقلاني للأرض وتحقيق التوازن بين مختلف الوظائف الحضرية. ومن أهم أهدافه التحكم في التوسع العمراني والحد من النمو العشوائي للمجالات المبنية من خلال تحديد اتجاهات التوسع المستقبلية وضبط

[34]المرسوم التنفيذي رقم 91-177 المؤرخ في 28 ماي 1991، المحدد لإجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومحتوى الوثائق المتعلقة به، الجريدة الرسمية العدد 26، لعام 1991.

استعمالات الأراضي وفق احتياجات التنمية. كما يسعى إلى توفير الأوعية العقارية اللازمة لاستقبال مختلف التجهيزات العمومية والأنشطة الاقتصادية والسكنية، مع ضمان التوزيع المتوازن لها داخل المجال الحضري.

ويهدف المخطط كذلك إلى تحسين الإطار المعيشي للسكان من خلال برمجة شبكات الطرق والنقل ومختلف الشبكات التقنية من ماء وكهرباء وصرف صحي، بما يضمن فعالية الأداء الحضري وتلبية حاجيات السكان الحالية والمستقبلية. كما يعمل على حماية الأراضي الفلاحية والغابات والمناطق ذات الحساسية البيئية من الزحف العمراني غير المنظم، والمحافظة على الموارد الطبيعية والتراث الثقافي والعمراني. ويساهم أيضاً في تحقيق الانسجام بين مختلف مشاريع التنمية القطاعية من خلال تنسيق تدخلات الهيئات والمؤسسات العمومية والخاصة داخل المجال الحضري.

ومن بين أهدافه الأساسية كذلك ضمان التوازن بين النمو الديموغرافي والتوسع العمراني عبر تقدير الاحتياجات المستقبلية للسكان من سكن وتجهيزات وخدمات، وتحديد البرامج العمرانية القادرة على الاستجابة لهذه الاحتياجات. كما يشكل أداة قانونية ومرجعية لاتخاذ القرارات المتعلقة بالتعمير، حيث يحدد القواعد العامة لاستعمال الأراضي ويوجه إعداد مخططات شغل الأراضي (POS) التي تتولى التنظيم التفصيلي للمجالات العمرانية. وبذلك يساهم مخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في تحقيق تنمية حضرية مستدامة ومتوازنة تجمع بين المتطلبات الاقتصادية والاجتماعية والبيئية، وتضمن الاستغلال الأمثل للمجال وتحسين جودة الحياة للسكان.[35]

[35] الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، القانون رقم 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير، المعدل والمتمم بالقانون رقم 04-05 المؤرخ في 14 أوت 2004، المواد 16 إلى 20 المتعلقة بمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (PDAU).

3.5.مخطط شغل الأراضي POS:

يمثل الأداة التفصيلية والعملياتية التي تترجم توجهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير على أرض الواقع. فهو يغطي حيزاً جغرافياً محدداً (حي، منطقة توسع، وسط المدينة)، ويحدد بدقة القواعد الهندسية والتقنية الصارمة لكل قطعة أرض للبناء.

مؤشرات والمعايير التعميرية في مخطط شغل الأراضي:

- معامل شغل الأرض (COS)

وهو النسبة التي تحدد إجمالي المساحة الأرضية المسموح ببنائها (مجموع مساحات الأرضيات في كل الطوابق) مقارنة بالمساحة الإجمالية لقطعة الأرض .

- معامل المساحة المبنية :(CES)

وهو النسبة التي تحدد مساحة مسقط المبنى الأفقي على الأرض، لضمان ترك مساحات غير مبنية (أفنية، تهوية، ممرات).

•الارتفاع الأقصى ونمط الواجهات:

يفرض ال POS تناسقاً معمارياً وهندسياً لحماية المشهد الحضري والهوية البصرية للمدينة، مع مراعاة حقوق الارتفاق الجواري (الإنارة الطبيعية، عدم التجهيز، والمسافات الفاصلة بين البنايات) .[36]

4.5.دوره في تنظيم النسيج الحضري :

يُعتبر مخطط شغل الأراضي (Occupation des Sols Plan d) من أهم أدوات التعمير التفصيلية في الجزائر، حيث يمثل الإطار التنظيمي الدقيق الذي يترجم التوجيهات العامة لمخطط التوجيهي للتهيئة

[36]المرسوم التنفيذي رقم 91-178 المؤرخ في 28 ماي 1991، المحدد لإجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي ومحتوى الوثائق المتعلقة به، الجريدة الرسمية العدد 26، لعام 1991.

والتعمير (PDAU) إلى قواعد قانونية وتقنية قابلة للتطبيق على مستوى القطاعات العمرانية داخل البلدية. ويؤدي هذا المخطط دوراً محورياً في تنظيم النسيج الحضري من خلال ضبط استعمالات الأرض بشكل مفصل ودقيق، إذ يقوم بتحديد طبيعة الأنشطة المسموح بها في كل منطقة عمرانية على حدة، سواء كانت سكنية أو تجارية أو صناعية أو خدماتية أو مخصصة للتجهيزات العمومية أو المساحات الخضراء، مما يسمح بتوزيع وظيفي منظم ومتوازن داخل المجال الحضري. كما يساهم في تحديد القواعد العمرانية الخاصة بالبناء، مثل معامل شغل الأراضي، وعلو البنايات، والارتدادات، والكثافة السكانية، وشكل التهيئة المعمارية، وهو ما يضمن انسجاماً عمرانياً بين مختلف مكونات المدينة ويحد من التداخل العشوائي بين الوظائف الحضرية.

ويمتد دور مخطط شغل الأراضي إلى تحقيق تنظيم عقلاني للنمو العمراني من خلال توجيه التوسع الحضري نحو المناطق القابلة للتعمير بشكل مدروس، ومنع الامتداد الفوضوي الذي يؤدي إلى استهلاك غير منظم للوعاء العقاري. كما يساهم في حماية الأراضي الفلاحية والمناطق البيئية الحساسة من الزحف العمراني، مما يعزز التوازن بين التنمية الحضرية والمحافظة على الموارد الطبيعية. ويعمل كذلك على تحسين فعالية تسيير المجال الحضري من خلال توفير إطار مرجعي واضح لرخص البناء والتجزئات العقارية ومختلف عمليات التهيئة، الأمر الذي يضمن احترام القواعد القانونية والتنظيمية ويحد من التجاوزات العمرانية. ومن جهة أخرى، يساهم الPOS في تحسين جودة الحياة داخل المدينة عبر ضمان توزيع متوازن للتجهيزات العمومية والخدمات الأساسية، مثل المدارس والمراكز الصحية والمرافق الرياضية وشبكات الطرق والتهيئة التقنية، بما يحقق العدالة المجالية ويقلل من الفوارق بين الأحياء.

كما يضطلع مخطط شغل الأراضي بدور مهم في التحكم في الكثافة العمرانية داخل النسيج الحضري، حيث يساهم في توزيع الضغط السكاني بشكل متوازن بين مختلف مناطق المدينة، ويمنع التركز المفرط للسكان في مناطق معينة على حساب أخرى، مما ينعكس إيجاباً على تحسين ظروف العيش وتخفيف الضغط على البنية التحتية. ويعد أيضاً أداة فعالة لإعادة تنظيم الأنسجة الحضرية غير المتجانسة أو غير المنظمة، من خلال إدماجها

تدريجياً في الإطار القانوني للتعمير، وإعادة هيكلتها وفق قواعد عمرانية حديثة. وبذلك، فإن مخطط شغل الأراضي لا يقتصر على كونه وثيقة تقنية، بل يشكل أداة استراتيجية لضبط التوسع العمراني وتحقيق الانسجام الحضري وضمان تنمية عمرانية مستدامة ومتوازنة تجمع بين الأبعاد الاقتصادية والاجتماعية والبيئية.[37]

خلاصة الفصل الأول:

يمكن القول، بعد استعراض المفاهيم النظرية والتشريعية في هذا الفصل، أن عملية التعمير ليست مجرد فن توزيع المباني والطرقات، بل هي علم متكامل الأبعاد يسعى إلى تحقيق التوازن بين متطلبات السكن والعمل والتنقل والترفيه، في إطار يحترم البيئة والخصوصيات الثقافية. وقد تبين أن النجاح في أي عملية تخطيط عمراني يتوقف على الفهم العميق لطبيعة المدينة ككائن حي معقد، والإلمام الدقيق بمفهوم استعمالات الأراضي والعوامل الطبيعية والاقتصادية والقانونية التي تتحكم في توزيعها.

كما أبرز هذا الفصل أن المشرع الجزائري، من خلال القانون 90-29 وتعديلاته اللاحقة، قد وفر ترسانة قانونية متكاملة تتمثل في أدوات كالمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (PDAU) ومخطط شغل الأراضي (POS)، تهدف إلى عقلنة استهلاك العقار وتوجيه التوسع العمراني. ومع ذلك، فإن فعالية هذه الأدوات تظل رهينة بآلية التطبيق الميداني، والإرادة السياسية، وتوفير الإمكانات المالية والتقنية. وهذه الحقيقة تشكل المحور الأساسي الذي سينتقل بنا إلى دراسة حالة مدينة تاوقريت، لاختبار مدى نجاعة هذه التشريعات على أرض الواقع.

[37] الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، القانون رقم 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 والمتعلق بالتهيئة والتعمير، المعدل والمتمم بالقانون رقم 04-05 المؤرخ في 14 أوت 2004، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 52، الجزائر، المواد 31 إلى 38 المتعلقة بمخطط شغل الأراضي (POS).

الفصل الثاني :

مدينة تاوقريت: مدينة صغيرة ذات خصائص جغرافية، عمرانية ووظيفية

مقدمة الفصل الثاني:

بعد أن تم التطرق في الفصل الأول إلى الأسس النظرية والتشريعية المنظمة لعملية التعمير، يأتي هذا الفصل الثاني لتطبيق تلك المفاهيم على أرض الواقع، من خلال تقديم وتحليل شامل لمدينة تاوقريت، موضوع الدراسة. فلكل مدينة خصوصياتها الجغرافية والتاريخية والديموغرافية التي تشكل إطارها المرجعي وتؤثر بشكل مباشر في ديناميكية نموها العمراني وطبيعة التحديات التي تواجهها.

يركز هذا الفصل على تشخيص الوضع الراهن للمدينة عبر عدة محاور متكاملة. يبدأ بتحديد الموقع الإداري والجغرافي لمدينة تاوقريت ضمن ولاية الشلف، ثم ينتقل إلى دراسة خصائصها الطبيعية المتمثلة في الطبوغرافيا الوعرة، والمناخ شبه الجاف، والغطاء النباتي، مع إبراز ما تشكله هذه العناصر من فرص وقيود أمام التوسع الحضري. كما يتناول الفصل التحليل الديموغرافي للسكان، متتبعاً تطورهم عبر السنوات، ومحللاً تركيبهم العمري والمهني، وأثر ذلك على الطلب على السكن والخدمات. ويتطرق الفصل أيضاً إلى التطور التاريخي للنسيج العمراني للمدينة، بدءاً من نواتها الأولى إلى التوسعات الحالية، مع تحليل أنواع السكن (فردي، جماعي، شبه جماعي) وتقييم واقع التجهيزات العمومية والبنية التحتية. يهدف هذا الفصل إلى رسم صورة واضحة وموضوعية للمجال الحضري لتاوقريت، تمهيداً للكشف عن الاختلالات الموجودة وتقييم أدوات التعمير في الفصل التالي.

1. الموقع الجغرافي لمدينة تاوقريت:

تقع مدينة تاوقريت في الشمال الغربي من ولاية الشلف ضمن إقليم الظهرة، وتحديدًا في منطقة جبلية ذات تضاريس متنوعة تجمع بين المرتفعات والسهول ، مما يمنحها موقعًا جغرافيًا مميزًا داخل الإقليم. تبعد عن مقر ولاية الشلف بحوالي 60 كلم، وتتميز بكونها نقطة عبور وربط بين عدد من البلديات المجاورة ، مما يجعلها تمثل محورًا إداريًا وخدماتيًا مهمًا على مستوى محيطها المحلي، حيث تبعد عن مدينة مصدق بـ 17 كلم، وعن الهرانفة بـ 14 كلم شرقا ، وعن عين مران بـ 17 كلم، وعن سيدي أمُحَّد بن علي بـ 17 كلم جنوبا ، وعن الظهرة بـ 12 كلم غربا . هذا الموقع الوسيط جعلها منطقة عبور وربط بين التجمعات السكانية المجاورة، مما يعزز دورها الإقليمي على مستوى الحركة والتنقل.

2. الخصائص الطبيعية :

تقع تاوقريت ضمن الكتلة الجبلية المعروفة بـ"جبل الظهرة"، والتي تشكل وحدة طبيعية وجيولوجية هامة في الجزء الغربي من السلسلة التلية الجزائرية. تكتسي هذه المجمعة أهمية خاصة من الناحية الطبيعية، حيث تتداخل العوامل الطبوغرافية والمناخية والبيئية لتنتج مجالاً حيوياً هشاً لكنه ذا إمكانيات فلاحية وبشرية ملموسة.

1.2.الخصائص الطبوغرافية والجيولوجية لمدينة تاوقريت :

- **الموقع الجيولوجي والتركيب البنيوي :**

تنتمي منطقة تاوقريت، شأنها شأن كامل كتلة الظهرة ، إلى البناء الجبلي التلي، وهو جزء من سلسلة جبال الألب المغاربة (Orogénèse Alpine Maghrébine) التي تشكلت نتيجة الحركات

التكتونية العاتية خلال الحقب الجيولوجي الثالث . تمتاز هذه المنطقة بكونها تتكون أساساً من مواد ألوكتونية (allochtone)، أي صخور تم دفعها وترحيلها من أماكنها الأصلية بفعل القوى التكتونية، لتتراكم على شكل رفوف

(nappes de charriage) تعود لعصر الميوسين .هذا البنية المعقدة تجعل من المنطقة مجالاً ذا تنوع جيولوجي واضح، يتجلى في تعاقب طبقات صخرية مختلفة الأعمار والخصائص .[38]

التشكيلات الجيولوجية السائدة:

يتميز الإطار الجيولوجي لمنطقة تاوقريت بوجود ثلاثة تشكيلات صخرية رئيسية، متراكبة زمنياً من الأقدم إلى الأحدث:

- تكوينات العصر الكريتاسي (الطباشيري) : هي أقدم الصخور الظاهرة في المنطقة، وتتكون أساساً من الشيست (الصخور الصلصالية المتورقة) والمارن (الصخور الطينية الكلسية) ، تتميز هذه الصخور بهشاشتها وسهولة تفتتها عند تعرضها للماء، مما يشكل عاملاً أساسياً في عدم استقرار التربة .

- تكوينات العصر الإيوسيني : تعلو الطبقات الكريتاسية، وتتميز بتناوب بين الحجر الرملي السيليسي الصلب والطين الأحمر (الأرجيل). يُعد الحجر الرملي هنا أكثر مقاومة للعوامل الجوية، بينما يظل الطين الأحمر حساساً للماء، مما يخلق تبايناً في سلوك التربة.

[38] مخطط التوجيهي لبلديتي الظهرة وتاوقريت ، 2008 ص 04

– تكوينات العصر الميوسيني : هي أحدث التشكيلات وتلي طبقات الإيوسين بشكل متوافق (في وضعية أفقية أو شبه أفقية)، تتكون أساساً من الحجر الرملي والرمل، مع وجود للكلس بشكل غير مستمر ومتقطع ،تُعتبر هذه التشكيلات الأكثر أهمية من حيث خصائصها الهيدروجيولوجية، حيث تشكل خزانات مياه جوفية كبرى بسبب قدرتها العالية على تخزين وتصفية المياه

- **البنية التركيبية والتكتونية :**

تتجه الخطوط التكتونية الكبرى في المنطقة بشكل شمال غربي – جنوب شرقي، مع وجود طيات محدبة (anticlinaux) تشكل العمود الفقري للسلسلة الجبلية، وقد أدت الحركات الرأسية التصاعدية إلى رفع الأجزاء العميقة من الطبقات الصخرية، مما أعطى البنية الحالية التي نراها. إضافة إلى ذلك، توجد تشوهات مرنة ناتجة عن ضغط الصفائح التكتونية، مصحوبة بصدوع وتشققات (تكتونية قصفية) تظهر على شكل قشور صخرية متكسرة .[39]

- **التقسيم الجيوتقني ومخاطر عدم الاستقرار :**

من منظور هندسة التربة والجيوتقنية، يمكن تمييز نطاقين رئيسيين في تراب منطقة تاوقريت، ولكل منهما خصائصه من حيث الاستقرار:

– النطاق المستقر: يشمل الكتلة الجبلية الصلبة (ذات التكوينات الرملية والغضارية الرملية) ومنحدراتها. تتميز هذه المنطقة بثبات نسبي يجعلها صالحة للتوسع العمراني بعد دراسات هندسية أولية .

[39] مخطط التوجيهي لبلديتي الظهرة وتاوقريت ، 2008 ص 05

– لنطاق غير المستقر (منطقة الخطر الكبرى): يتوضع هذا النطاق في الجزء الجنوبي من بلدية تاوقريت، وتحديداً في منطقة سهل تاوقريت. تُعزى عدم الاستقرارية إلى تداخل تشكيلتين صخريتين متباينتين تحت تأثير المياه. فعندما تتسرب المياه إلى الطبقات الطينية (خاصة المارن والشيست)، فإن الطين ينتفخ ثم ينكمش عند الجفاف، مما يؤدي إلى خلق فضاء غير صلد ويسبب :

- انزلاقات أرضية . (glissements de terrain)
- حركات تربة تفاضلية تؤدي إلى تشقق المباني والبنى التحتية.
- انهيارات طينية خاصة بعد الأمطار الغزيرة .

– الاستنتاج الجيوتقني:

يُصنف هذا النطاق الجنوبي من سهل تاوقريت كـ منطقة خطر كبرى، ويجب أن يخضع أي مشروع تنمية أو تعمير فيه لقوانين بناء خاصة، وتقنيات ميكانيكية للتربة (كسح الطبقات الطينية واستبدالها بمواد صلبة، أو تنفيذ تصريف محكم للمياه)، وذلك تجنباً للكوارث المحتملة.[40]

- **الهيدروجيولوجيا والموارد المائية الجوفية :**

تشكل التكوينات الرملية لعصري الميوسين والإيوسين أهم طبقة مياه جوفية في بلدية تاوقريت. بفضل مساميتها العالية وكثرة الشقوق والتصدعات (diaclases) التي تكتسبها نتيجة الحركات التكتونية، تصبح هذه الصخور خزانات مائية كبرى (aquifers) ذات قدرة نقلية (transmissivité) ممتازة. تتغذى

[40] تقرير مخطط التوجيهي لبلديتي الظهرة وتاوقريت ، 2008 ص 06

هذه الخزانات من مياه الأمطار المتسربة، وتظهر على السطح على شكل ينابيع عديدة تتواضع عند النقاط المنخفضة التقاء الطبقة الصماء بالطبقة النفاذة ، هذا الوضع يمنح المنطقة إمكانيات هيدروجيولوجية واعدة لتنمية الموارد المائية، خاصة لمياه الشرب والسقي المحدود .[41]

2.2.الخصائص المناخية :

يخضع مناخ بلدية تاوقريت لنفس العوامل المؤثرة في كامل التل الجزائري، حيث يسود نمط مناخ متوسطي شبه جاف (Méditerranéen semi-aride). يتسم هذا المناخ بـ تباين سنوي وموسمي كبير في كل من درجات الحرارة والتساقطات المطرية. تشير المعطيات المسجلة خلال فترة مراقبة ممتدة على 9 سنوات (من 1985 إلى 1993) إلى أن المنطقة تشهد نزعة عامة نحو الجفاف، وهو ما يؤثر سلباً على الفلاحة البعلية والغطاء النباتي الطبيعي.

-يبلغ المعدل السنوي للتساقطات 307.1 ملم فقط ، وهو رقم منخفض يؤكد الطابع شبه الجاف للمنطقة ، حيث يعتبر هذا المعدل غير كافٍ لضمان مردودية جيدة للزراعات البعلية في معظم السنوات، حيث يتميز توزيع الأمطار خلال السنة بعدم انتظام واضح.

-الشهر الأكثر مطراً: هو مارس بمعدل 43.7 ملم، وهو الشهر الذي تشهد فيه المنطقة غالباً أمطاراً سيلية (torrentielles) مفاجئة وغزيرة .

-الشهر الأكثر جفافاً: هو أوت بمعدل 2.4 ملم فقط ، مما يعكس صيفاً شديد الجفاف.

[41]تقرير مخطط التوجيهي لبلديتي الظهرة وتاوقريت ، 2008 ص 06

-نوعية التساقطات: التساقطات الصلبة (كالثلج والبرد) نادرة جداً في هذه المنطقة، وذلك بفضل موقعها واعتدال درجات الحرارة شتاءً.

نظام درجات الحرارة:

-المعدل السنوي: تتراوح قيم المعدل السنوي بين 17.4 و19.1 درجة مئوية ، بمتوسط سنوي قدره 18.5 درجة مئوية ، مما يعطي فكرة عن اعتدال المناخ نسبياً.

-الشهر الأبرد: هو جانفي (يناير) بمتوسط حرارة يبلغ 12.5 درجة مئوية، وهي حرارة شتوية معتدلة.

-الشهر الأحر: هو أوت (أغسطس) بمتوسط حرارة يبلغ 24.9 درجة مئوية.

-ظاهرة الصقيع (الجليد): نظراً لاعتدال درجات الحرارة في فصل الشتاء، فإن موجات الصقيع نادرة جداً ولا تشكل خطراً حقيقياً على الزراعات الشتوية، بل تعتبر عاملاً إيجابياً يسمح بزراعة أصناف حساسة للبرد.[42]

التبخر والرطوبة الجوية :

وفق المعطيات المستلمة من محطة "الشلف" ، فإن قيم التبخر مرتفعة جداً خلال الربيع والصيف، حيث تتراوح بين 115 و270 ملم/شهر خلال شهري أفريل وأوت ، مما يفاقم العجز المائي . بالمقابل، تنخفض إلى 50-60 ملم/شهر بين ديسمبر وفيفري . أما الرطوبة النسبية للهواء فمتوسطة ، حيث تتذبذب حول 70% بتغير ضعيف نسبياً بين الفصول، وهو ما يساهم في تلطيف الأجواء قليلاً .

[42] مخطط التوجيهي لبلديتي الظهرة وتاوقريت ، 2008 ص 04

نظام الرياح:

تنشط الرياح السائدة بشكل أكبر خلال فصلي ماي وجوان . أما اتجاهاتها فمتغيرة ، لكنها تتجه غالباً بين الاتجاه الشمالي الغربي والجنوب الغربي . هذه الرياح يمكن أن تكون جافة وحارة صيفاً، مما يزيد من التبخر ويؤثر سلباً على الزراعات الحساسة .[43]

3. التحليل الديمغرافي

1.3.تطور السكان :

يُظهر الجدول رقم 1نمواً ديمغرافياً متسارعاً ومستمراً لمدينة تاوقريت على مدار قرابة نصف قرن؛ حيث تضاعف عدد السكان بأكثر من ثلاث مرات، مرتفعاً من **4897 نسمة** سنة 1977 الى **30694 نسمة** سنة 2026 . هذا ما يعكس هذا المنحنى التصاعدي الثابت حركة توسع حضري قوية، وزيادة طبيعية وهجرية مستمرة تستدعي مواكبتها بتهيئة مجالية قادرة على استيعاب هذا التدفق الديمغرافي المتزايد.

[43]مخطط التوجيهي لبلديتي الظهرة وتاوقريت ، 2008 ص 05

جدول رقم 1: التطور السكاني لمدينة تاوقريت

السنة	عدد السكان (نسمة)
1977	4897
1987	6130
1998	10113
2005	11657
2015	14350
2026	**30694**

الديوان الوطني للاحصائيات،2026

2.3.الكثافة السكانية:

يسجل ارتفاع ملحوظ في الكثافة السكانية التي تقترب من 9400 نسمة في الكيلومتر المربع الواحد. هذا الرقم يعتبر مؤشرا واضحا على تركز سكاني قوي ونمو ديمغرافي نشط مقارنة بالمساحة الحضرية الحالية للمدينة، مما يعكس محدودية المجال العقاري والحضاري والظغط على الشبكات والمرافق العمومية .

جدول رقم 2:الكثافة السكانية لمدينة تاوقريت

عدد السكان (ن)	مساحة (كم^2)	كثافة السكانية (ن/كم^2)
30694	3,27	9386

الديوان الوطني للاحصائيات ،2026

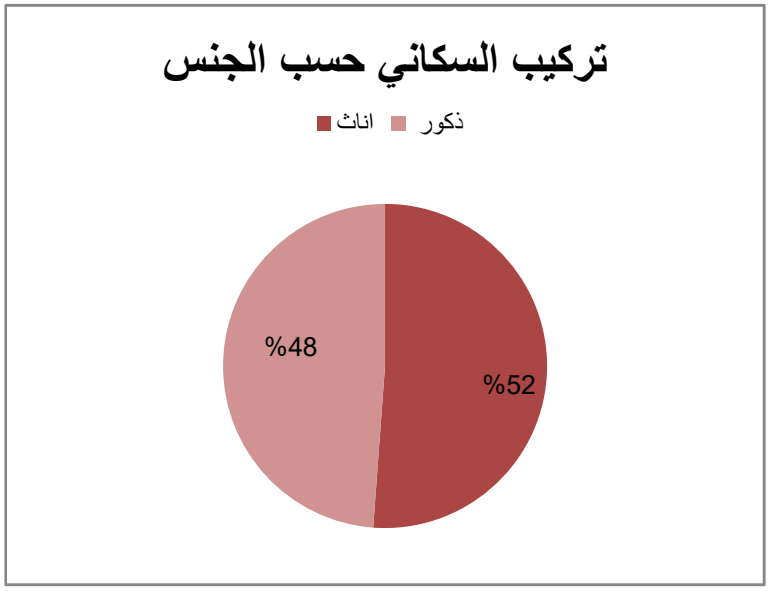
3.3. التركيب حسب الجنس:

من خلال النتائج المندرجة في الجدول 3 (توزيع الجنسين ضمن العينة) والدائرة النسبية المرفقة، نلاحظ بأن هناك توازنًا واضحًا بين الجنسين، حيث تبلغ نسبة الإناث 51.9% مقابل 48.1% للذكور، بفارق لا يتجاوز 8 أفراد ضمن عينة قوامها 210 شخصًا. هذا التوازن الدقيق يؤشر على استقرار اجتماعي نسبي، وغياب الهجرات الجماعية للذكور أو الإناث خارج المدينة في هذه العينة، مما يعني عدم وجود خلل ديموغرافي ناتج عن هجرة عمل أحادية الجنس أو نزوح قسري. كما يعكس هذا التوازن تماثلًا في فرص البقاء والإقامة بين الجنسين داخل مدينة تاوقريت.

جدول رقم 3 التركيب السكني حسب الجنس باستخدام عينة سكانية

الجنس	العدد	النسبة %
إناث	109	51.9
ذكور	101	48.1
المجموع	210	% 100

التحقيق الميداني،2026

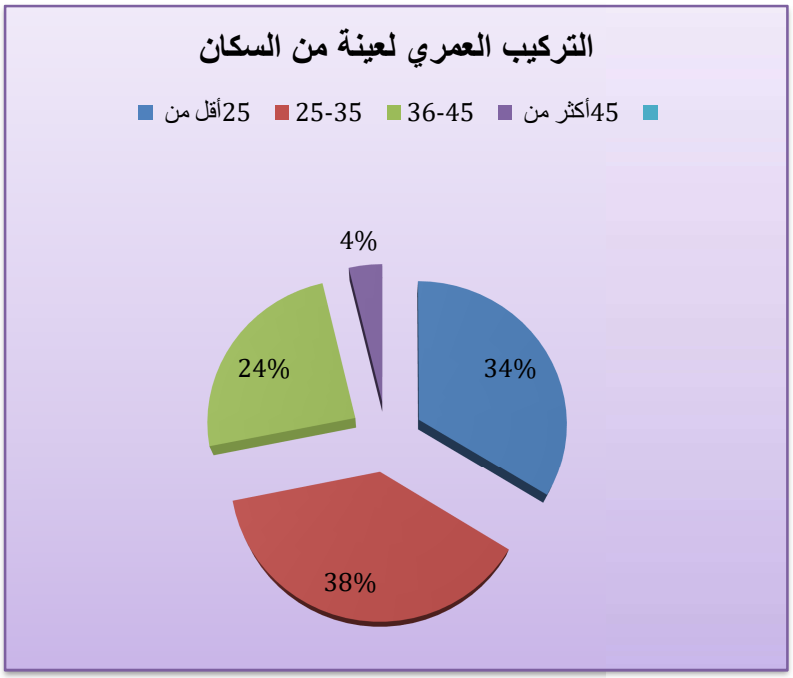


4.3. توزيع السكان حسب الفئات العمرية

يبين الرسم البياني صورة رقم 2 أن الفئة العمرية 25-35 سنة تمثل النسبة الأكبر من أفراد العينة بـ 38%، تليها فئة أقل من 25 سنة بنسبة 34%، ثم فئة 36-45 سنة بنسبة 24%، في حين تسجل فئة أكثر من 45 سنة أدنى نسبة بـ 4% فقط.

وتدل هذه النتائج على أن العينة تتميز بغلبة الفئات الشابة والنشطة، حيث تمثل الفئات التي يقل عمرها عن 35 سنة ما مجموعه 72% من أفراد العينة، وهو ما يعكس وجود مجتمع حيوي يتمتع بقدرة كبيرة على المشاركة في الأنشطة الاقتصادية والاجتماعية. كما أن ضعف نسبة الفئة التي تفوق 45 سنة يشير إلى محدودية تمثيل كبار السن داخل العينة المدروسة. **وبالتالي فإن التركيب العمري يغلب عليه الطابع** الشبابي، مما ينعكس على طبيعة الحاجيات والخدمات المطلوبة داخل المنطقة

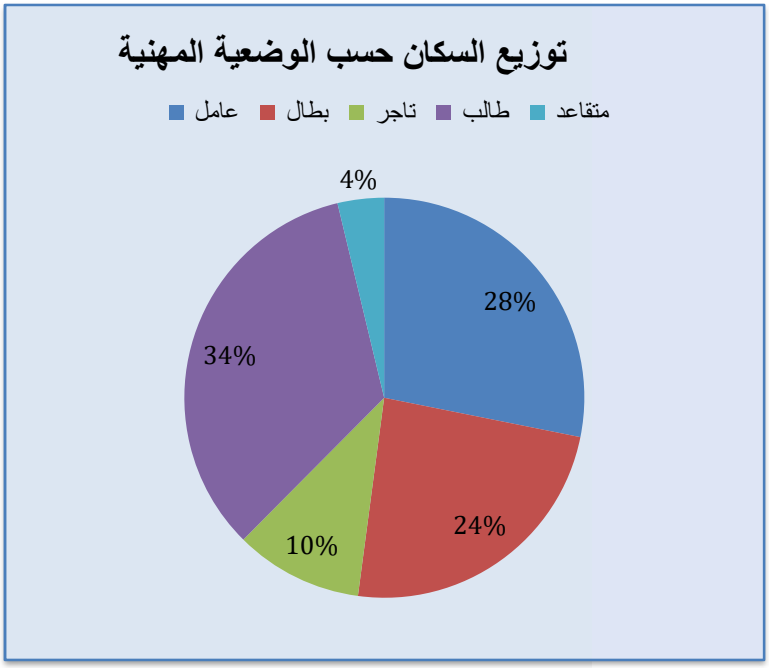
شكل رقم 02 التركيب العمري لعينة من السكان



5.3. التوزيع السكان حسب المهن :

يُظهر المخطط الدائري الخاص بتوزيع السكان حسب الوضعية المهنية هيكلاً ديمغرافيًا فتيّاً يتميز بـ تبعية اقتصادية مرتفعة؛ حيث تهيمن فئة الطلاب بنسبة 34% لتشكل الكتلة الأكبر، تليها فئة العمال بنسبة 28%. ورغم الحيوية الاقتصادية التي يضيفها قطاع التجارة بنسبة 10%، إلا أن المنطقة تواجه تحدياً سوسي واقتصاديا مقلقاً يكمن في ارتفاع نسبة البطالة التي تصل إلى 24%. وفي المقابل، تسجل فئة المتقاعدين النسبة الأقل بـ 4% فقط، مما يؤكد ضآلة فئة الشيخوخة في هذا المجتمع. وتستدعي هذه المؤشرات في مجملها ضبط مخططات تنموية مستقبلية عاجلة لاستيعاب الكتلة الشبابية والطلابية الحالية في سوق العمل، وتخفيف الضغط الاجتماعي الناتج عن ربع السكان العاطلين عن العمل.

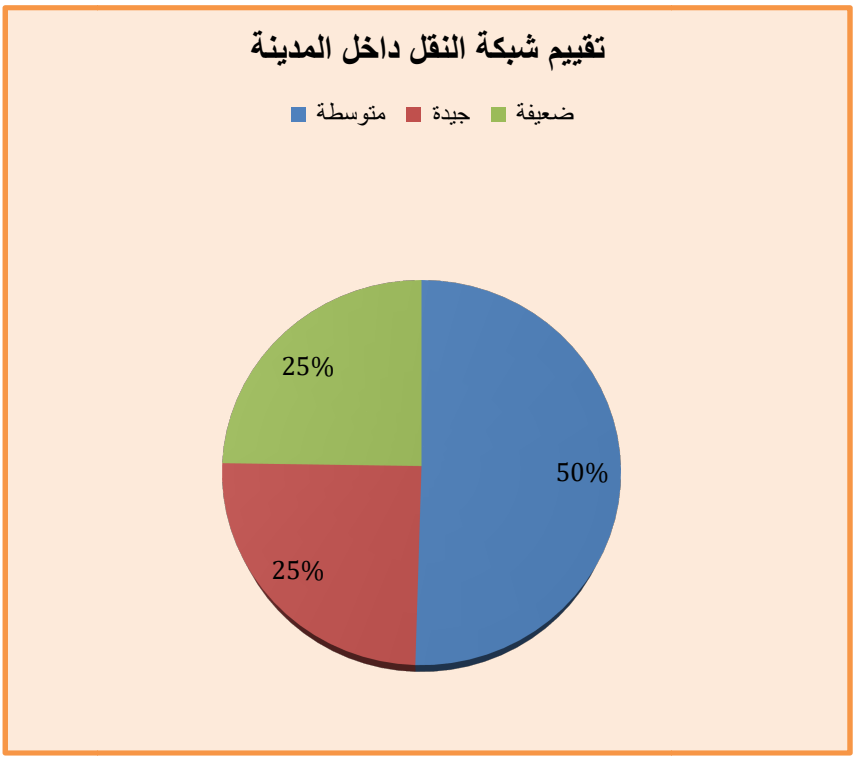
الشكل رقم 3 توزيع السكان حسب الوضعية المهنية



6.3.تأثير البنية النشيطة للسكان على الحركية المرورية وضرورة تنظيم شبكة النقل :

من خلال الشكل رقم 4 يتبين أن نصف عينة الدراسة تقريباً تُجمع على أن حالة الشبكة متوسطة بنسبة بلغت 50%، وهي الحصة الأكبر التي تعكس وجود حد أدنى من الخدمة مع حاجة واضحة للتحسين وتوسيع المسارات. وفي المقابل، انقسمت النسبة المتبقية بالتساوي بين من يراها جيدة بنسبة 25% (مما يدل على رضا ربع السكان عن بعض الخطوط أو المخططات المحدثة) ومن يراها ضعيفة بنسبة 25%، وهو مؤشر يترجم وجود نقائص وعجز في التغطية ببعض الأحياء أو تدهوراً في جودة الخدمات وصيانة وسائل النقل. تستدعي هذه النتائج في مجملها تدخلاً ضمن مخططات التهيئة الحضرية وعصرنة قطاع النقل لرفع كفاءة الشبكة وتحويل النسبة المتوسطة والضعيفة نحو تقييمات أكثر إيجابية

شكل رقم 4 شبكة النقل داخل المدينة



7.3.المراحل التاريخية لنمو مدينة تاوقريت:

تعد تاوقريت من المدن التاريخية التي قد اكتسبت أهميتها من موقعها الاستراتيجي الذي يربط بين المناطق الداخلية والساحلية، إضافة إلى خصوبة أراضيها وثرائها التاريخي الذي يعود إلى فترات قديمة جداً سبقت الاحتلال الفرنسي بقرون طويلة. وتُعتبر تاوقريت اليوم مركز دائرة، إلا أن تاريخها يمتد إلى العصور النوميدية والرومانية ثم إلى الفترة الاستعمارية الفرنسية التي تركت آثاراً عمرانية وإدارية لا تزال بعض معالمها قائمة إلى اليوم .

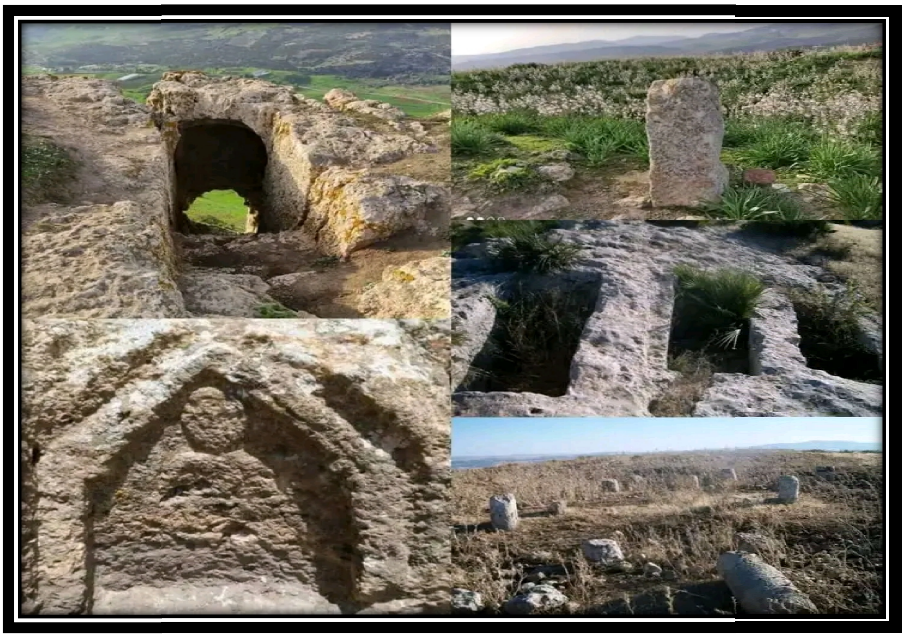
1.7.3.تاوقريت قبل الاستعمار الفرنسي

تعد تاوقريت من المناطق ذات الجذور التاريخية العريقة، اذ اكانت عبارة عن فضاء ريفي تقليدي ذات طابع جبلي، يعتمد سكانه أساسا على النمط الفلاحي وتربية المواشي حيث تميزت تجمعاتها السكانية بشكل متفرق بين المرتفعات والوديان، ما يعكس علاقة الانسان الوثيقة بطبيعة المجال الجغرافي المحيط به. فقد ساهم موقعها في الحفاظ على طابعها المحلي واستمرارية أنماط الاستقرار القديمة، التي تشكل الخلفية التاريخية لفهم العديد من المعالم الأثرية بالمنطقة، حيث تشير الدراسات الأثرية إلى أن المنطقة كانت مأهولة منذ العصور القديمة ، حيث عُثر بالقرب منها على بقايا مدينة أثرية تُعرف باسم "تيميسي" أو "تيميكي" (Timici)، وهي مدينة تعاقبت عليها الحضارات الفينيقية والنوميدية والرومانية. وقد شُيدت هذه المدينة فوق مرتفع جبلي لأغراض دفاعية وعسكرية ، وكانت تحتوي على أسوار وخزانات مياه ومنشآت دينية ومراكز مراقبة ، مما يدل على أنها كانت مركزاً عمرانياً مهماً في المنطقة.وقد لعب موقع تيميسي دوراً استراتيجياً في مراقبة الطرق التجارية التي كانت تربط بين السهول الساحلية والمرتفعات الداخلية، وهو ما يفسر استمرار الاستقرار البشري في المنطقة عبر مختلف الحقب التاريخية. كما أن الأراضي المحيطة بها عُرفت بخصوبتها ووفرة المياه الموسمية، الأمر الذي ساعد على تطور النشاط الزراعي منذ فترات مبكرة .

صورة رقم1 أحد أعمدة قلعة تيميكي



صورة رقم 2أطلال قلعة تيميكي الشاهدة على تاريخ المنطقة



المصدر : الصورة 1 و 2 من أرشيف بلدية تاوقريت ،2023

تم تصنيفها قلعة تيميكي كإرث حضري وموقع أثري بتاريخ 09 ماي 1905 و أعيد تصنيفه سنة 1968 من طبقا لأمر رقم :67-281 صادر في 20 ديسمبر 1967 المتعلق بالحفريات وحماية المواقع الأثرية.

صورة رقم 3 باب من أبواب قلعة تيميكي



من أرشيف بلدية تاوقريت ،2023

- **أصل تسمية تاوقريت**

يرجع اسم " تاوقريت " إلى أصل أمازيغي قديم . وتوجد عدة تفسيرات لمعنى الاسم، أشهرها أنه **مشتق من كلمة أمازيغية مرتبطة بالرطوبة أو الأرض الرطبة، وهو تفسير ينسجم مع طبيعة المنطقة الزراعية** ووفرة الينابيع والمجاري المائية الموسمية فيها.

كما يرجع اسم تاوقريت حسب الرواية الشعبية المتداولة إلى قصة قديمة تجمع بين شخصيتين رمزيتين هما ''تا'' و''قريت''، حيث يُقال إن ''تا'' كانت امرأة حكيمة تدير شؤون السكان وتساعدهم في حل مشاكلهم، بينما كان ''قريت'' رجلاً عارفاً بشؤون الزراعة وتنظيم الأرض ومعرفة المواسم . ومع كثرة استعمال الناس لعبارة ''**أرض تا وقريت**'' للإشارة إلى المنطقة ، اندمج اللفظ تدريجياً ليصبح ''تاوقريت''. ورغم أن **هذه القصة تبقى رواية شفوية غير موثقة تاريخياً، إلا أنها تعكس ارتباط السكان بأرضهم ومحاولتهم تفسير** أصل التسمية بطريقة رمزية وشعبية .

2.7.3.فترة الاستعمار الفرنسي وبداية إنشاء مركز بول روبيرت

بعد احتلال فرنسا للجزائر سنة 1830 بدأت السلطات الاستعمارية في إنشاء مراكز استيطانية جديدة داخل مختلف المناطق الجزائرية. وكان الهدف من هذه السياسة تثبيت الوجود الفرنسي عبر استقدام المعمرين الأوروبيين ومنحهم الأراضي الزراعية الخصبة. وفي بداية القرن العشرين اختارت الإدارة الفرنسية موقع تاوقريت لإنشاء مركز استيطاني جديد بسبب خصوبة تربته وموقعه الاستراتيجي داخل منطقة الظهرة. وقد تأسس المركز الاستعماري سنة 1911 تقريباً فوق منطقة كانت تعرف سابقاً باسم "الدشرة" أو التجمع السكاني المحلي القديم.

صورة 4 أول مركز الاستيطاني الفرنسي في مدينة تاوقريت



المصدر: أرشيف بلدية تاوقريت،1959

وبعد فترة قصيرة تم تغيير اسم المنطقة رسمياً إلى "Paul-Robert"، باسم شخصية سياسية فرنسية شغلت منصب رئيس بلدية أورليون فيل (الشلف حالياً) بين سنتي 1904 و1910.

صورة رقم 5 لافتة طرقية شاهدة على التسمية الاستعمارية السابقة " بول روبرت " بمدينة تاوقريت



من ارشيف بلدية تاوقريت ،1959

صورة رقم 6 زيارة الكاتب الفرنسي روبرت مدينة تاوقريت سنة 1985



من ارشيف بلدية تاوقريت ،1959

تظهر تشكل النسيج العمراني لمدينة تاوقريت، خلال فترة الاستعمار باعتمادها اعلى النموذج العمراني الشطرنجي يقوم على التنظيم المنتظم للفضاء في شكل شبكي متعامد، حيث تتقاطع الشوارع بشكل منتظم مكونة مربعات أو مستطيلات متقاربة المساحات وفق تخطي مسبق يهدف الى ضبط التوسع العمراني وتسهيل التحكم فيه. وقد مثلت هذه البنية الأولية نواة تشكل المدينة، قبل أن تتطور لاحقا وتتوسع خارج هذا النمط المنتظم نتيجة النمو الديمغرافي والتحولات المجالية.

صورة رقم 7 النموذج العمراني لمدينة تاوقريت



المصدر: ارشيف بلدية تاوقريت،1959

استغلال أراضي تاوقريت وتحويلها لمركز فلاحي: حيث ركزت الإدارة الفرنسية على استغلال الأراضي الزراعية الخصبة وزراعة الكروم لإنتاج العنب والنبيذ ، وأصبحت واحدة من أهم المراكز الفلاحة في الظهرة، وتم إنشاء تعاونية زراعية ضخمة سنة 1920 مخصصة لتجميع ومعالجة إنتاج العنب. وكان النبيذ المنتج في المنطقة. يحمل اسم "Paul Robert" ويتم تسويقه داخل الجزائر وفرنسا، كما حصل على جوائز وميداليات فلاحية خلال خمسينيات القرن العشرين.

صورة رقم8 تعاونية زراعية لتجميع ومعالجة انتاج العنب



صورة رقم 9 توثيق داخل مؤسسة الفلاحية لمعالجة انتاج العنب



المصدر: الصورة 8 و 9 من أرشيف بلدية تاوقريت، 1959

عرفت تاوقريت خلال الاستعمار إنشاء مجموعة من المرافق الإدارية والخدماتية التي كانت تخدم المستوطنين الأوروبيين والنشاط الفلاحي، ومن أهمها :

مجموعة من الصور للمرافق و المنشئات أثناء الفترة الاستعمارية في مدينة تاوقريت

<table>
<tr><td>
</td><td></td></tr>
<tr><td>صورة رقم 10 مكتب البريد</td><td>صورة رقم 11مخازن الحبوب والمحاصيل الزراعية</td></tr>
<tr><td></td><td>
</td></tr>
<tr><td>صورة رقم 12التعاونية الفلاحية الخاصة بالنبيذ</td><td>صورة رقم 13مقر الإدارة الاستعمارية</td></tr>
</table>



صور رقم 14بعض المساكن الأوروبية المبنية وفق الطراز الاستعماري



صورة رقم 15 شبكة طرق تربط المركز بالمزارع المحيطة





صورة رقم 16 و17 كنيسةكان يطلق عليها باسم (القليزية)

ضف الى ذلك تجهيزات أمنية التي تتمثل في مركز SAS الذي استُعمل خلال السنوات الأخيرة من الاستعمار لأغراض إدارية وأمنية وتجهيزات تعليمية المتمثلة في مدرسة بول روبرت هي مدرسة عبد الحميد بن باديس حاليا

• كما أدخلت الكهرباء إلى المنطقة سنة 1945، وهو ما اعتُبر آنذاك من أهم مشاريع التحديث التي أنجزتها الإدارة الفرنسية داخل المركز الاستيطاني. ولا تزال بعض المباني الاستعمارية شاهدة على تلك المرحلة التاريخية إلى اليوم .

3.7.3.مدينة تاوقريت بعد الاستقلال

بعد الاستقلال بدأت الدولة الجزائرية سنة 1962، أُعيدت تسمية المدينة باسمها الأصلي "تاوقريت" في إطار استرجاع الهوية الوطنية والتاريخية للمنطقة.

ثم شرعت في إعادة تنظيم المجال العمراني والإداري للمنطقة. وتم استرجاع الأراضي التي كانت مستغلة من طرف المعمرين، كما تحولت الزراعة تدريجياً من زراعة الكروم إلى زراعة القمح والشعير والمحاصيل الغذائية الأخرى.

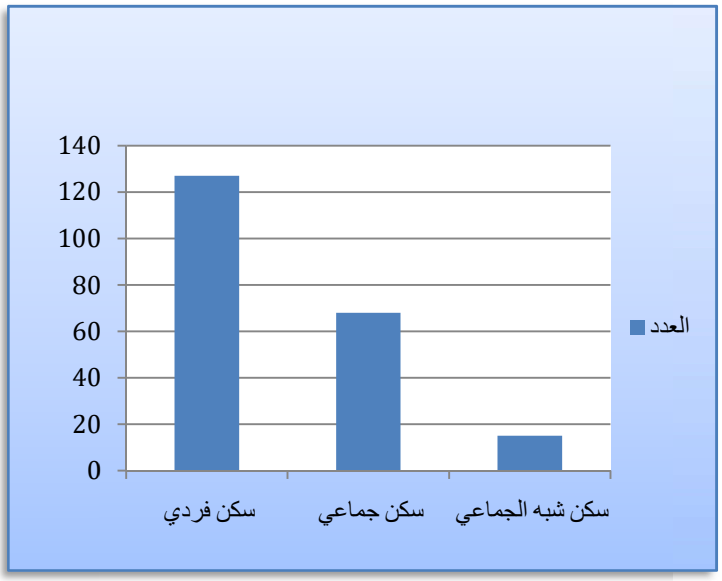
4. حالة وأنماط السكن بمدينة تاوقريت

يعكس النسيج العمراني لمدينة تاوقريت ديناميكية واضحة في تطور انماط السكن، حيث يتأثر التوزيع المجالي بشكل مباشر بالطبيعة الطبوغرافية للمنطقة، المخططات التوجيهية للتهيئة والتعمير (PDAU)، وتفضيلات السكن المحلية .

1.4.أنماط السكن وتوزيعها المجالي :

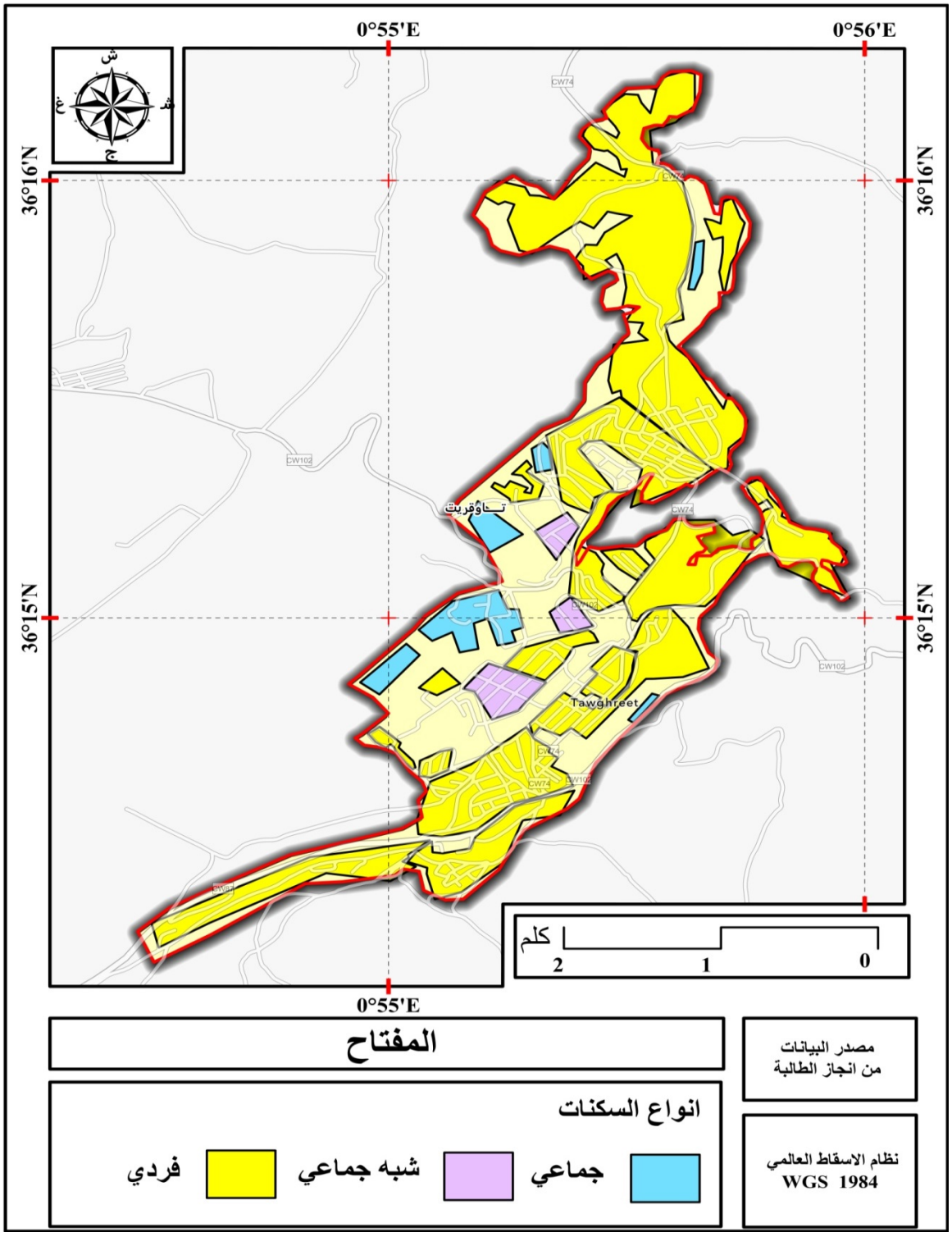
يُظهر المخطط الأعمدة هيمنة واضحة لنمط السكن الفردي الذي سجل الحصة الأعلى بـ 126 وحدة (من أصل العينة)، تماشياً مع الثقافة السكنية التقليدية التي تفضل الاستقلالية والملكية الخاصة. ويأتي في المرتبة الثانية السكن الجماعي بـ 68 وحدة، في شكل كتل عمرانية مجمعة تعكس البرامج السكنية الحكومية الموجهة لامتصاص الطلب بكثافة عالية، في حين يسجل السكن شبه الجماعي الحضور الأقل بـ 19 وحدة فقط، ليشكل مناطق انتقالية ووسيطة في قلب المدينة مما يخلق تدرجاً في الكثافة البنائية للمدينة.

شكل رقم 5 توزيع النسبي لأفراد العينة حسب نمط السكن لمدينة تاوقريت.



ولإضفاء بعد مجالي على النتائج السابقة ، تبرز الخريطة التالية تموضع الظاهرة وتوزيعها داخل مجال الدراسة، حيث يمثل اللون الأصفر السكن الفردي الذي يشغل النسبة الأكبر والمساحة الطاغية في المدينة حيث يمتد بشكل طولي ومستمر على طول المحاور الطرقية الرئيسية (نحو الطريق الولائي 74CW و102CW)، وينتشر في الأجزاء الشمالية والجنوبية . هذا النمط يعكس الطابع العمراني التقليدي للمنطقة الذي يفضل **الاستقلالية السكنية والتوسع الأفقي ، كما يرتبط تاريخياً بالملكية الخاصة** . أما اللون الأزرق يمثل السكن الجماعي الذي يظهر على شكل كتلوية مجمعة ومحددة ، تتركز أساساً في الجهة الغربية والجنوبية الغربية لمركز المدينة. يمثل هذا النمط البرامج السكنية الحكومية الموجهة لامتصاص الطلب المتزايد ، ويتميز بكثافة عمرانية عالية مقارنة بالمساحة التي يشغلها . فيما يقابلهما السكن شبه الجماعي الذي تميز باللون البنفسجي واحتل المرتبة الثالثة من حيث الانتشار، ويشكل مناطق انتقالية أو وسيطة بين السكن الفردي والجماعي. يتركز في مناطق وسطى (قلب المدينة) وبجوار الأحياء الجماعية، مما يدل على تدرج في الكثافة البنائية.

خريطة رقم 2 تموضع و توزيع النمط السكاني داخل مجال الدراسة

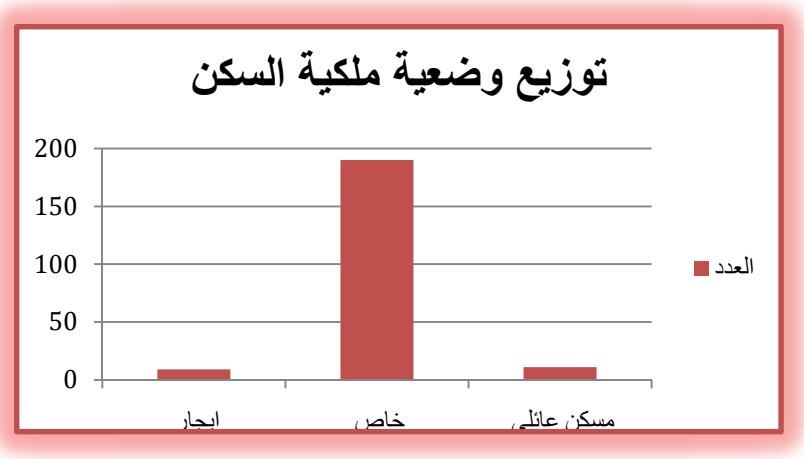


المصدر: مسح ميداني ،2026

2.4. الوضعية القانونية للسكنات:

من خلال بيانات مخطط أعمدة يتبين لنا وجود هيمنة مطلقة ونوعية لنمط السكن الخاص (الملك) الذي سجل الصدارة بفارق شاسع يلامس 190 وحدة سكنية، وهو مؤشر سوسيولوجي وعمراني قوي يعكس استقرار الساكنة وتفضيلها للملكية الفردية الثابتة عقارياً. وفي المقابل، تسجل الأنماط الأخرى حضوراً هامشياً وضعيفاً جداً في منطقة الدراسة، حيث تقاربت نسبة السكن العائلي بـ 11 وحدة مع نمط الإيجار الذي سجل أدنى معدل بـ 10 وحدات فقط؛ مما يترجم ضعف حركية سوق الكراء في المدينة واعتماد الساكنة بشكل أساسي على التمويل والتشييد الذاتي لتأمين الاستقرار السكني.

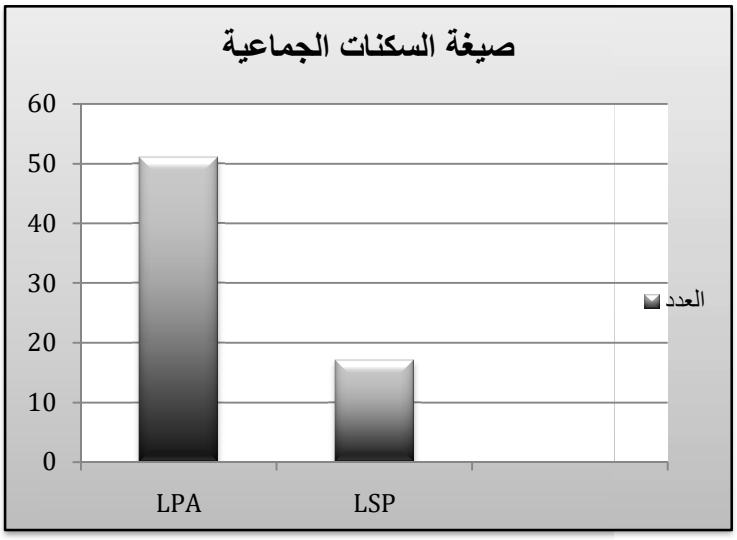
شكل رقم 6 توزيع وضعية القانونية لملكية السكن



كما يكشف الشكل رقم 7 و المتعلق بصيغ السكنات الجماعية المدعمة من طرف الدولة عن تباين واضح في حجم المشاريع المنجزة، حيث تصدّرت صيغة السكن الترقوي المدعم (LPA) الحصة الأكبر بنحو 51 وحدة سكنية. ويعكس هذا الارتفاع التوجه الحديث للسياسة السكنية الوطنية الموجهة لامتصاص الطلب المتزايد للطبقات المتوسطة وتوفير بدائل سكنية جماعية منظمة. وفي المرتبة الثانية، تأتي صيغة السكن

التساهمي الاجتماعي (LSP) بـ 17 وحدة سكنية، وهو ما يمثل البرامج الأقدم زمناً أو الحصص المكملة المخصصة للمدينة، لتؤكد هذه الأرقام في مجملها دور البرامج العمومية في رسم الملامح العمرانية الجديدة للمجال وتكثيف السكن الجماعي به.

شكل رقم 7 صيغة السكنات الجماعية



5. جرد وتقييم التجهيزات العمومية والمرافق:

1.5.جرد التجهيزات العمومية :

• **المؤسسات التعليمية** :يشكل قطاع التعليم أحد الركائز الأساسية للتجهيزات العمومية بالمدينة ، اذ يساهم في تلبية الاحتياجات التعليمية للسكان .

جدول رقم 5 المؤسسات التعليمية المتواجدة بمدينة تاوقريت موزعة حسب المستوى التعليمي

المؤسسات التعليمية	عددهم
المدارس الابتدائية	07
المتوسطات	03
الثانويات	02
تكوين مهني	01

التحقيق الميداني،2026

صورة رقم 18،19،20 المؤسسات التعليمية في مدينة تاوقريت.

صورة رقم 18 صورة رقم19 صورة رقم 20



من التقاط الطالبة،2026

- **تجهيزات صحية:**

يتميز قطاع الصحة بمدينة تاوقريت بتوفر مجموعة من الهياكل الصحية التي تساهم في ضمان الرعاية الصحية للسكان، حيث تضم المدينة عيادة متعددة الخدمات تقدم مختلف الخدمات الطبية الأساسية،

بالإضافةإلى ثلاث (03) قاعات علاج موزعة عبر المدينة لتقريب الخدمات الصحية من المواطنين وتلبية احتياجاتهم الصحية اليومية، حيث تسهم هاته المرافق في تحسين التغطية الصحية وتعزيز مستوى التكفل بالسكان عالي المستوى المحلي.

صورة رقم21 عيادة متعددة الخدمات



من التقاط الطالبة، 2026

- **التجهيزات الإدارية:**

تمثل التجهيزات الإدارية عنصرا أساسيا في تنظيم وتسيير شؤون السكان ، اذ تساهم في تقديم مختلف الخدمات الإدارية وتسهيل المعاملات اليومية للمواطنين . وتضم مدينة تاوقريت مجموعة من المرافق الإدارية التي تؤدي دورا مهما في ضمان السير الحسن للمرافق العمومية وتلبية احتياجات السكان في مختلف المجالات من بينها (مقر بلدية، مقر الدائرة وفروعها، خزينة ما بين البلديات، مركز بريد).

صورة رقم 22 مقر بلدية تاوقريت



من التقاط الطالبة،2026

- **التجهيزات الدينية:**

تعد التجهيزات الدينية من بين المرافق الأساسية التي تلبي احتياجات السكان الروحية وتساهم في تعزيز القيم الدينية والتماسك الاجتماعي داخلالمدينة.وتتوفر مدينة تاوقريت على شبكة من المساجد التي تؤمن فضاءات لأداء الصلوات وإقامة الدروس والأنشطة الدينية ، حيث يبلغ عددها ثمانية (08) مساجد موزعة عبر مختلف أحياء المدينة . مما يساهم في تقريب الخدمة الدينية من السكان وتسهيل الوصول إليها

- **التجهيزات الأمنية:**

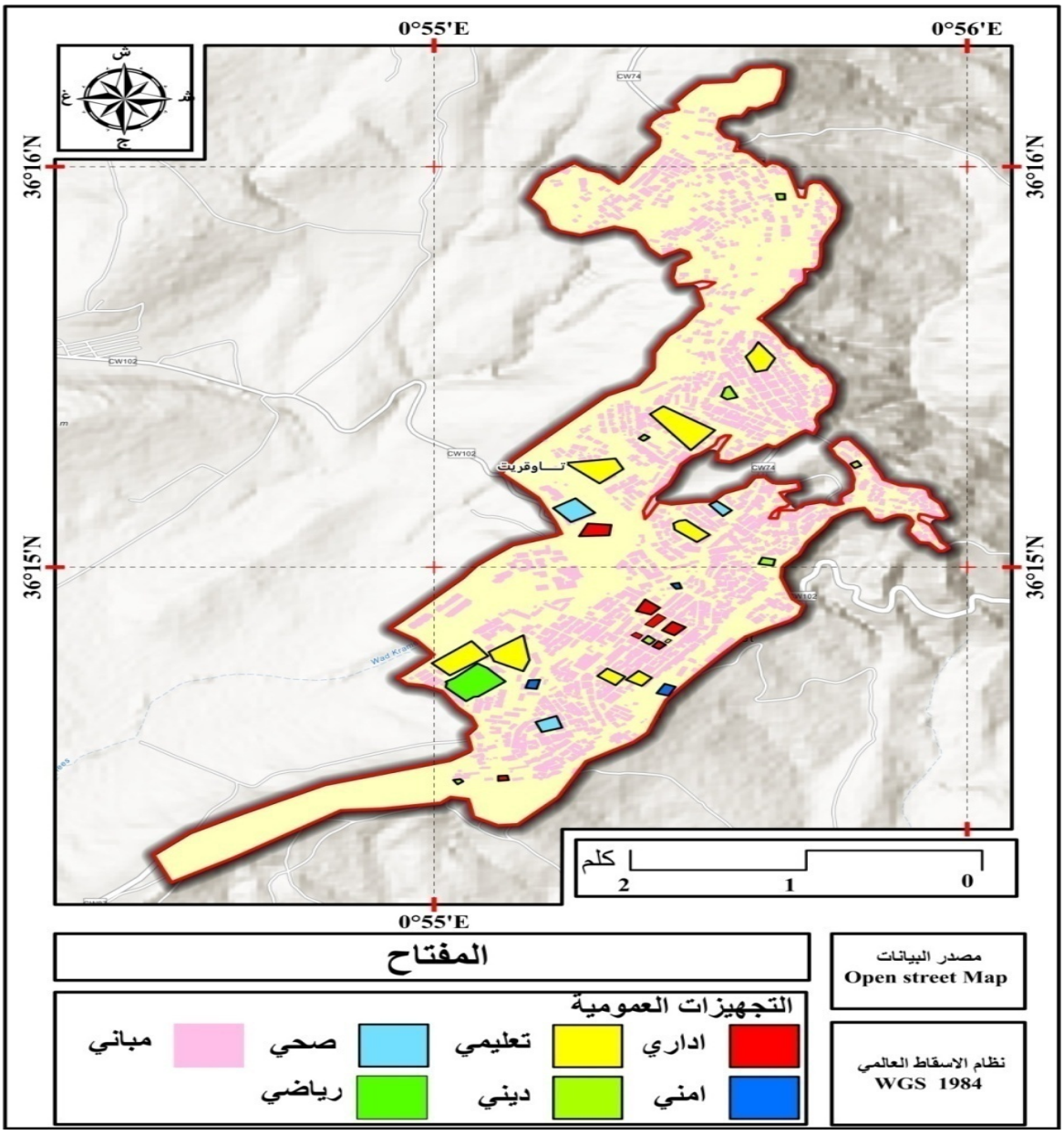
تحتوي مدينة تاوقريت عدة سالك أمنية منها :أمن دائرة تاوقريت، فرقة للدرك الوطني، الحماية المدنية و فرقة الإقليمية لحماية الغابات.

- **القطاع الاقتصادي الخدماتي:**

يعد القطاع الاقتصادي والخدماتي من القطاعات الحيوية بمركز مدينة تاوقريت ، حيث يتميز بطابعه التجاري الواضح ،اذ يعرف بنشاطه التجاري المكثف الذي يضم أكثر من 150 محلا تجاريا متنوع المجالات ، مما يعكس حركية اقتصادية معتبرة . كما يتعزز هذا القطاع بوجود فروع لمؤسسات اقتصادية وخدماتية مهمة ، على غرار فرع سونلغاز ، وفرع الجزائرية للمياه ، بالإضافةإلى فرع صندوق الضمان الاجتماعي ، والتي تساهم في توفير مختلف الخدمات الأساسية للسكان وتنظيم الشأن الاقتصادي والخدماتي على مستوى المدينة.

تظهر بيانات الخريطة تباينًا واضحًا في تركيز وتوطين المرافق الحضرية عبر نسيجها العمراني الممتد؛ حيث يتضح تمركز كتلي مكثف للتجهيزات التعليمية (باللون الأصفر) والإدارية (باللون الأحمر) في وسط وجنوب غرب المدينة، مما يعكس دور مركز المدينة كالنواة الحيوية المستقطبة للخدمات اليومية والموجّهة لامتصاص التوسع السكاني الأفقي. وفي المقابل، نلاحظ انتشارًا محدودًا ومتفرقًا للتجهيزات الصحية (باللون السماوي) والدينية (باللون الأخضر الفاتح) التي تتوزع بشكل نقطي لضمان حد أدنى من التغطية الجوارية للأحياء، بينما تتركز التجهيزات الرياضية (باللون الأخضر الزاهي) في الأطراف الجنوبية الغربية مستغلةً توفر الأوعية العقارية الكبيرة خارج النسيج المبني الكثيف (الوردي). هذا التوزيع المتباين يبرز تركيزًا خدميًا في الأجزاء الوسطى والجنوبية مقابل ضعف نسبي في التغطية بالتجهيزات العمومية بالامتدادات الشمالية للمدينة، مما يستدعي إعادة التوازن المجالي للمرافق في مخططات شغل الأراضي القادمة.

خريطة رقم 3 التوزيع المجالي للتجهيزات



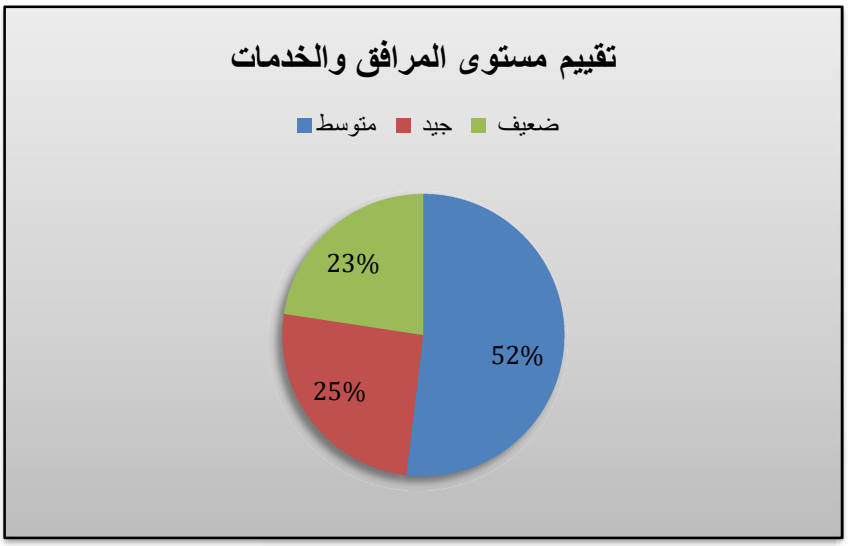
المصدر: المسح الميداني ،2026

التقييم مستوى المرافق والخدمات في مدينة تاوقريت:

يكشف المخطط الدائري الخاص بتقييم المرافق والخدمات لعام 2026 عن تباين في مستويات الرضا لدى الساكنة؛ حيث يرى أكثر من نصف المستجوبين بنسبة 52% أن مستوى الخدمات متوسط، وهي النسبة الغالبة التي تشير إلى توفر الأدنى التجهيزي مع وجود نقائص واضحة في الجودة أو التغطية الجغرافية. وفي المقابل، تتوزع النسبة المتبقية بشكل

متقارب جداً بين تقييم جيد بنسبة 25% (مما يعكس نجاعة بعض المرافق المحدثة) وتقييم ضعيف بنسبة 23%، وهو مؤشر يستدعي ضرورة إعادة النظر في توازن التوزيع المجالي للتجهيزات العمومية وترقيتها لتلبية تطلعات النسبة المتبقية من السكان.

شكل رقم 8: تقييم مستوى المرافق والخدمات



2.5.ضعف التجهيزات في مدينة تاوقريت :

بناءً على نتائج الملاحظة الميدانية والمقابلات المباشرة التي أُجريت مع ساكنة مدينة تاوقريت، تم رصد جملة من النقائص الحادة التي تؤثر سلباً على الإطار المعيشي وجاذبية المجال الحضري؛ حيث يعاني قطاع الخدمات الجوارية من عجز واضح يترجمه **النقص المسجل في عدد المساجد** مقارنة بالتوسع السكاني، إضافة إلى الضغط الرهيب على قطاع البريد والمواصلات لعدم توفر سوى **مكتب بريد واحد وحيد** لا يلبي احتياجات الكثافة السكانية الحالية.

وعلى صعيد النقل والمواصلات، يبرز نقص الفعالية المجالية في **الانعدام التام لمحطة نقل برية مجهزة**، مما أدى إلى تناثر الحافلات وسيارات الأجرة هنا وهناك بشكل عشوائي يساهم في عرقلة حركة المرور وتشويه المنظر الحضري

من جهة أخرى، يجمع شباب المنطقة على الهشاشة التي تطبع قطاع الترفيه والرياضة، نظراً لـ**نقص المركبات والهياكل الرياضية**، و**الافتقار التام للمساحات الخضراء وأماكن الترفيه والاستجمام**، مما يحرم العائلات والشباب من فضاءات متنفسة ويدفع بهذه الفئة الأخيرة إلى العزلة الفراغية، وهي معطيات ميدانية تستدعي التدخل العاجل للمصالح المحلية لإدراج هذه التجهيزات الغائبة كأولويات في خطط التنمية الحضرية القادمة.

3.5.مقترحات لتطوير المشهد العمراني وتعزيز الخدمات لمدينة تاوقريت :

تُظهر نتائج آراء السكان في مدينة تاوقريت وجود مجموعة من الاحتياجات والمقترحات العمرانية التي تعكس السعي نحو تحسين الإطار المعيشي وتعزيز جودة الخدمات الحضرية داخل المدينة. وفي هذا السياق، برزت الحاجة بشكل واضح إلى إنشاء مكتب بريد ثانٍ، نظراً لكون المكتب الحالي غير كافٍ لتلبية الطلب المتزايد، ما يؤدي إلى الاكتظاظ وتأخر الخدمات، وبالتالي فإن دعم هذا القطاع يعدّ ضرورة لتحسين فعالية المرفق العمومي وتقريب الخدمة من مختلف الأحياء. كما عبّر السكان عن مطلب مهم يتمثل في إنجاز مركبات رياضية متعددة الوظائف، قادرة على احتواء مختلف الفئات العمرية، خاصة فئة الشباب، بما يساهم في استغلال أوقات الفراغ في أنشطة مفيدة ويحدّ من بعض الظواهر السلبية. وإلى جانب ذلك، تم التأكيد على أهمية تهيئة وإنشاء فضاءات للراحة والترفيه، وعلى رأسها حدائق تسلية مجهزة ومهيأة بعناصر الجلوس والتشجير والمساحات الخضراء، لما لها من دور في تحسين المشهد الحضري وتعزيز الجانب البيئي والنفسي للسكان.

ومن جهة أخرى، تبرز حاجة ملحة إلى تدعيم شبكة النقل الحضري من خلال إنجاز محطة نقل منظمة ومهيكلة، تسهّل حركة تنقل المواطنين سواء داخل المدينة أو نحو البلديات المجاورة، وتساهم في الحد من العشوائية في التوقفات الحالية. كما أشار السكان إلى ضرورة تعزيز البنية التحتية الدينية عبر إنجاز مساجد إضافية، خصوصاً في الأحياء الجديدة أو المتوسعة، وذلك لمواكبة النمو الديمغرافي وضمان توزيع متوازن للمرافق الدينية على مستوى المجال الحضري. بالإضافة إلى ذلك، تم تسجيل مطلب أساسي يتعلق بإعادة تهيئة الطرقات الداخلية المهترئة داخل الأحياء، من خلال إصلاحها وتعبيدها وتحسين تصريف مياه الأمطار، لما لذلك من أثر مباشر على تسهيل حركة السير والحد من الأضرار اليومية التي يعاني منها السكان، سواء على مستوى التنقل أو السلامة المرورية. وعموماً، تعكس هذه المقترحات رؤية سكانية تهدف إلى تحقيق تنمية حضرية أكثر توازناً، تقوم على تحسين الخدمات، وتدعيم البنية التحتية، ورفع مستوى الإطار المعيشي بشكل شامل ومستدام .

6.واقع الشبكات والبنية التحتية.

1.6.شبكة الطرق والنقل داخل المدينة

واقع الشبكات والبنية التحتية في مدينة تاوقريت : شهدت شبكة الطرق في تاوقريت تطوراً ملحوظاً بفضل موقعها كمعبر حيوي يربط ولاية شلف بالولايات الغربية (مستغانم ، غليزان) والولايات الوسطى. يعاني المحور الرئيسي المار بالمدينة من ضغط مروري كبير، خاصة في فترات الذروة وأيام العطل ،وبالأخص فصل الصيف لتردد السياح بكم هائل إلى شاطئ الرمال الذهبية تاميست . أما الشبكة الداخلية للطرق الحضرية، فتحتاج إلى إعادة تأهيل مستمرة لتوسعة بعض النقاط السوداء وتهيئة الشوارع الثانوية المؤدية إلى الأحياء الجديدة والمزارع المحيطة، لضمان سهولة التنقل بين وسط المدينة والمناطق الريفية المجاورة.

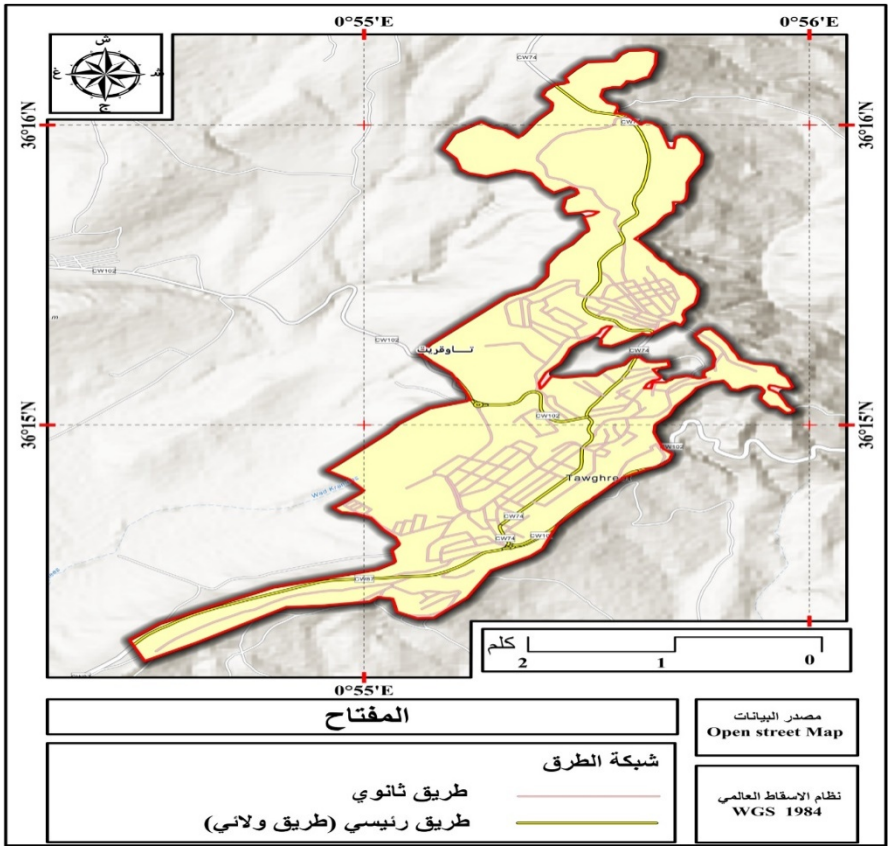
صورة رقم 23 حالة طرقات مدينة تاوقريت



من التقاط الطالبة، 2026

كما يتضح من خلال خريطة رقم 4، أن شبكة الطرق بالمدينة تتأسس على ثنائية هرمية واضحة؛ حيث تشكل الطرق الرئيسية (الولاية) الممثلة باللون الأصفر العمود الفقري والمحرك الأساسي للتوسع المجالي، إذ تضمن الربط الإقليمي الخارجي للبلدية والربط البيني بين كتلها الحضرية، بينما تتكفل الطرق الثانوية (الممثلة باللون الوردي) بتأمين الحركة الداخلية واليومية داخل الأحياء. ويظهر تباين جغرافي كبير في توزيع هذه الشبكة؛ فبينما يشهد القسم الجنوبي والوسطى كثافة وتفرعاً هندسياً شبه منتظم يعكس مركز المدينة النابض وثقلها السكاني، تأخذ الأطراف الشمالية والذراع الجنوبي الغربي نمطاً شريطياً ومحورياً خطياً محكوماً بمسار الطريق الرئيسي. هذا التوجيه الشبكي للعمران يفسره التظليل الطبوغرافيا للخلفية، والذي يعكس وعورة تضاريس إقليم الظهرة المستمرة في فرض حتميتها على التخطيط؛ حيث تلتوي المحاور الرئيسية لتفادي الانحدارات، وينعدم التوسع جهة الشرق، مما يستدعي تفعيل أدوات التعمير المحلية لتنظيم هذه المحاور ومواكبة النمو الشريطي للمدينة وضمان استدامته.

خريطة رقم4شبكة الطرق في مدينة تاوقريت



المصدر: المسح الميداني، 2026

2.6.تذبذب في تزويدبالمياه الصالحة للشرب:

تعاني مدينة تاوقريت من تحديات مائية مشابهة لبقية مدن الساحل الجزائري، فبالرغم من امتداد شبكة المياه الصالحة للشرب لتشمل معظم الأحياء، إلا أن الفترة الصيفية تشهد انقطاعاً وانخفاضاً في الضغط بشكل متكرر، نتيجة زيادة الطلب وتوسع العمران واستنزاف المياه الجوفية. فيما يخص شبكة الصرف الصحي، فقد تم توسيع القنوات الرئيسية خلال العقد الأخير، لكن بعض الأحياء

3.6.الربط بشبكات الطاقة (كهرباء، غاز) والاتصالات:

في مجال الطاقة، عرفت تاوقريت تحسناً ملموساً في ربط الأحياء بشبكة الكهرباء الوطنية، حيث تم تزويد العديد من الأحياء الجديدة بمحولات كهربائية، لكن ضعف توزيع الأحمال أدى إلى انقطاعات متكررة خاصة في أيام الصيف الحارة. بالنسبة لشبكة الغاز الطبيعي، فقد شهدت البلدية توسعاً كبيراً، ووصلت إلى جل مناطق السكن الجماعي، مما ساعد على تحسين معيشة السكان. أما في مجال الاتصالات، فقد ساعدت تغطية شبكات الهاتف النقال (G4) وانتشار الألياف البصرية على تسهيل الوصول إلى الإنترنت عالي السرعة في وسط المدينة،

خلاصة الفصل الثاني :

يخلص الفصل الثاني إلى أن مدينة تاوقريت تمثل نموذجاً صريحاً للتجمعات الحضرية الناشئة التي تواجه تحديات مجالية كبرى، متأتية في المقام الأول من خصوصياتها الطبيعية والهيكلية. فالطابع الطبوغرافي الوعر الذي يطغى على المنطقة، إلى جانب الانتماء إلى نطاق زلزالي نشط ووجود تربة غير مستقرة في بعض المناطق (كنطاق سهل تاوقريت)، يفرض قيوداً صارمة على أي توسع عمراني، ويجعل من الوعاء العقاري القابل للتعمير مورداً نادراً وحساساً.

على الصعيد البشري، كشف التحليل الديموغرافي عن نمو سكاني متسارع تضاعف بأكثر من ثلاثة أضعاف خلال خمسين عاماً، مع غلبة الفئات الشابة (أقل من 35 سنة تمثل 72% من العينة) وارتفاع نسبة البطالة إلى 24%، مما يخلق ضغطاً هائلاً على الطلب على السكن والخدمات. وبالنظر إلى النسيج العمراني، تهيمن أنماط السكن الفردي والخاص بشكل كبير، بينما يعاني قطاع التجهيزات العمومية من نقائص حادة، لاسيما في مجالات النقل (غياب محطة برية)، الترفيه (شبه انعدام المساحات الخضراء والمرافق الرياضية)، والخدمات الجوارية (مكتب بريد واحد، نقص في المساجد). هذه المعطيات مجتمعة ترسم واقعاً ميدانياً معقداً، سيتم في الفصل الثالث تقييم مدى استجابة أدوات التعمير لمواكبته ومعالجة اختلالاته.

الفصل الثالث:

الفجوة بين التوجيهات التعميرية

والواقع العمراني في تاوقريت

مقدمة الفصل الثالث:

اعتماداً على ما تم استعراضه من مفاهيم نظرية وتشريعية في الفصل الأول، وما تم رصده من خصائص جغرافية وبشرية وعمرانية لمدينة تاوقريت في الفصل الثاني، يأتي هذا الفصل الثالث ليشكل جوهر الدراسة وذروتها، حيث يسعى إلى الإجابة عن الإشكالية المطروحة والمتمثلة في مدى استجابة أدوات التعمير لمتطلبات التوسع العمراني وتنظيم استعمالات الأرض في المدينة. فالفجوة بين النصوص القانونية النظرية وبين الواقع الميداني الملموس هي الميدان الذي سيتناوله هذا الفصل بالتحليل النقدي.

يهدف هذا الفصل إلى تقييم فعالية أدوات التعمير المطبقة في تاوقريت، وعلى رأسها المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (PDAU) ومخطط شغل الأراضي(POS) ،وذلك من خلال مقارنة ما خطط له نظرياً مع ما تم تجسيده فعلياً على أرض الواقع. وسيتم الكشف عن مختلف الانحرافات العمرانية، كالتوسع الخطي العشوائي وزحف العمران على الأراضي الفلاحية والغابية، مع تحليل الأسباب الكامنة وراء ذلك، كضعف المراقبة، والنفوذ العشائري، وعجز البلدية عن فرض القانون. كما سيتطرق الفصل إلى إشكالات تسيير العقار، وأثر المخاطر الطبيعية (الزلازل والانزلاقات) على توجيه العمران، ومعضلة الاحتياط العقاري. وفي الأخير، وبناءً على هذا التشخيص الدقيق، سيتم اقتراح رؤية مستقبلية وإجراءات عملية تهدف إلى إعادة تنظيم المجال الحضري لمدينة تاوقريت، وضبط استعمالات أراضيها، وتوجيه توسعها نحو نموذج أكثر استدامة وأمناً.

1.واقع تسيير العقار وتقييم أدوات التعمير بمدينة تاوقريت.

1.1. آليات تسيير العقار واستعمالات الأرض في المدينة :

يرتبط تسيير العقار في مدينة تاوقريت بشكل وثيق بالطبيعة القانونية للأراضي، والتي تنقسم عموماً إلى أملاك الدولة، أملاك بلدية، والملكيات الخاصة.

بنية الملكية العقارية وأثرها على التوسع الحضري:

تعد العلاقة بين بنية الملكية العقارية والتوسع الحضري في مدينة تاوقريت نموذجاً حياً للمقاربة الإشكالية بين حق الملكية الخاصة وحتمية التنمية العمومية. إن هيمنة الأملاك الحرة (الخواص) على الأوعية العقارية المحيطة بالنسيج العمراني القديم لا تشكل مجرد عائق إداري عابر، بل إنها هندسة مجالية تفرض إكراهات بنيوية تعيد تشكيل الخارطة العمرانية للمدينة بطرق غير متكافئة. وعليه يمكن تفكيك هذه الإشكالية إلى عدة محاور رئيسية::

.• تعقيد المرجعية القانونية ومساطر نزع الملكية

إن اصطدام الإدارة المحلية بالملكية الخاصة يضعها أمام ترسانة قانونية معقدة مصممة أساساً لحماية الملكية الفردية. ومساطر نزع

الملكية من أجل المنفعة العامة ليست مجرد إجراءات إدارية، بل هي دهاليز قانونية تتطلب اثباتات دقيقة للملكية غالباً ما تكون الأراضي المحيطة بالمركز تعاني من وضعيات قانونية شائكة (شيوع، غياب العقود المشهرة، مشاكل الإرث)، مما يطيل أمد جرد الملاك الحقيقيين.

•الزمن الإداري ضد الزمن التنموي:

تستغرق دعاوى نزع الملكية والطعون القضائية سنوات طوال، في حين أن البرامج التنموية والمخططات التوجيهية للتهيئة والتعمير (PDAU) ترتبط بآجال تمويلية وتنفيذية محددة، مما يؤدي إلى سقوط هذه البرامج أو إلغائها.

2.1.النقد المنهجي لآليات تسيير استعمالات الأراضي في مدينة تاوقريت:

تفتقر آليات تسيير استعمالات الأراضي الحالية في مدينة تاوقريت إلى المرونة الكافية لمواكبة المتغيرات السوسيو–اقتصادية. فالأدوات التقليدية لتسيير العقار تعتمد على توجيهات جامدة لا تأخذ بعين الاعتبار "القيمة السوقية للعقار" والطلب المتزايد على الأنشطة التجارية والخدماتية في النواة المركزية. نتج عن ذلك سوء توزيع للوظائف الحضرية، حيث نلاحظ تداخلاً عشوائياً بين السكن والأنشطة التجارية المقلقة للراحة في بعض الأحياء، وعجزاً في المساحات المخصصة للارتفاقات العمومية والمساحات الخضراء داخل النسيج المبني.

2.تقييم المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (PDAU) لمدينة تاوقريت والأهداف المحققة.

يعد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير الأداة التشريعية الأم التي تحدد التوجيهات الأساسية لتهيئة تراب البلدية والمجال الحيوي لمركزها الحضري.

1.2. تشريح وتقييم تقسيم القطاعات العمرانية في المدينة :

اعتمد الـ PDAU لمدينة تاوقريت على استراتيجية تقسيم المجال إلى أربعة قطاعات قانونية محددة:

– القطاعات المعمرة :

تغطي النواة الحضرية الأصلية للمدينة، والأحياء السكنية المركزية القائمة، والمقرات الإدارية الرئيسية. هدف المخطط هنا كان الحفاظ على الطابع العمراني وتكثيف النسيج وسد الفراغات الداخلية. إلا أن التقييم الميداني يظهر أن عمليات التجديد الحضري وتحديث شبكات البنية التحتية (خاصة شبكات التطهير ومياه

الشرب) لم تواكب الزيادة الديموغرافية السريعة للساكنة، مما أدى إلى ظهور ضغط حاد على الشبكات وحالات اختناق مروري مستمرة في المحاور التقليدية للمركز.

- القطاعات المبرمجة للتعمير:

وهي الأوعية العقارية التي فتحها المخطط لاستيعاب البرامج التنموية على المدى القصير والمتوسط(صيغ السكن المختلفة ، LSP/LPA). في مدينة تاوقريت، تم استهلاك جزء كبير من هذه القطاعات لتوطين المجمعات السكنية الجديدة. ورغم تجسيد هذه البرامج، إلا أن الحصيلة النقية تكشف عن غياب "المقاربة المدمجة"؛ حيث شُيدت الكتل السكنية بمعزل عن المرافق المرافقة الضرورية (كالمدارس، المستوصفات، والمساحات الترفيهية)، مما حولها إلى أحياء مرقدية (Cités dortoirs) تفتقر للحيوية الحضرية وتزيد من الضغط على خدمات النواة المركزية.

– قطاعات التعمير المستقبلي :

تمثل الاحتياط الاستراتيجي لمدينة لتغطية الآفاق المبرمجة للمخطط (أفق 15-20 سنة). ومن الناحية القانونية، تظل هذه الأراضي مجمدة وغير قابلة للبناء حتى يتم فتحها رسمياً. غير أن الواقع الميداني يثبت عجز الإدارة المحلية عن حماية هذه الاحتياطات، حيث تعرضت بعض الأراضي المبرمجة للمدى البعيد إلى اختراقات جراء تشييد البنايات الذاتية الفوضوية أو المستودعات التجارية غير المرخصة، مما يهدد ببعثرة المخطط المستقبلي للمدينة وإفراغه من محتواه التقني.

– القطاعات غير القابلة للتعمير:

تضم المجالات ذات الحساسية البيئية والاقتصادية الخاصة، كالأراضي الفلاحية المحيطة، حواف الأودية والشعاب، والمنحدرات غير المستقرة جيولوجياً. حدد الـ PDAU هذه المناطق كخطوط حمراء يمنع البناء فيها.

ومع ذلك، وبفعل أزمة السكن الحادة وشح الأراضي البديلة، سجلت الدراسة وجود "تعديات واضحة" على حدود هذه القطاعات، لاسيما زحف السكنات الفردية الذاتية على حساب الأراضي الفلاحية المنتجة المحيطة بمدينة تاوقريت.

3. تقييم مخططات شغل الأراضي (POS) في مناطق التوسّع العمراني لمدينة تاوقريت.

إذا كان الـ PDAU يمثل أداة التوجيه العام، فإن مخطط شغل الأراضي (POS) هو الأداة العملياتية التفصيلية التي تحدد بدقة قواعد البناء، الارتفاعات، ومعامل شغل الأراضي (COS) ومعامل الاستغلال السطحي (CES) على مستوى الأحياء ومناطق التوسع.

1.3.واقع إعداد وتفعيل مخططات الـ POS بمدينة تاوقريت:

تعاني مدينة تاوقريت من مفارقة زمنية وإدارية تتمثل في التأخر الحاد في إعداد والمصادقة على مخططات شغل الأراضي الخاصة بمناطق التوسع الحركي. هذا البطء الإداري جعل النمو العمراني في أطراف المركز يسبق التغطية القانونية للـ POS. وعندما يصدر المخطط ويصادق عليه، يجد نفسه أمام "أمر واقع"؛ حيث تكون أحياء بأكملها قد شُيدت بشكل عشوائي أو غير منظم، مما يحوّل دور الـ POS من أداة "تخطيط استباقي" إلى أداة "تسوية وترقيع" للوضعية القائمة.

2.3.تقييم المعايير التقنية والعمرانية للمخططات المطبقة:

وإذا كانت الأدوات الوقائية كرخص البناء والتجزئة قد تحولت إلى مجرد إجراءات شكلية أو منعدمة، فإن الوضع يزداد خطورة حين ننتقل إلى مستوى التخطيط التفصيلي، حيث يفترض أن تحدد مخططات شغل الأراضي

(POS) بدقة كيفية استغلال كل شبر في مناطق التوسع. غير أن المفارقة الصارخة أن الوثائق التخطيطية المرجعية لتاوقريت، رغم نصها الواضح على ضرورة إنجاز POS إلزامي لكل قطاع من قطاعات التوسع (خاصة المخصصة للمدى المتوسط والبعيد)، بقيت حبراً على ورق. الأسباب ليست تقنية بحتة، بل ثلاثية متراكمة: غياب التمويل المزمن الذي لا توفر له الولاية أولوية، ضعف الكوادر التقنية بالبلدية التي لا تملك حتى مهندساً واحداً للتخطيط العمراني، والأخطر من ذلك كله، غياب الإرادة السياسية لتفعيل هذه المخططات، إذ تفضل السلطات المحلية البقاء في منطقة "الغموض التنظيمي" لتجنب الاصطدام بنفوذ الفاعلين العقاريين غير الرسميين. والنتيجة مدمرة . مناطق التوسع التي رسمتها الوثائق النظريّة بعناية، كتلك الواقعة شمال غرب البلدية ، تتحول عملياً إلى أراضٍ فضاء مهملة غير مستغلة، لا تُروض ولا تخدم، بينما يزحف العمران العشوائي بشراهة في اتجاهات أخرى غير مضبوطة تماماً، مستهدفاً بشكل خاص الأراضي الفلاحية الرخيصة التي لا توجد حماية حقيقية لها. ولنأخذ مثالاً تشخيصياً لا يحتاج إلى تأويل: قطعة الأرض الممتدة بين مقر البلدية والطريق المؤدي إلى الظهرة. هذه القطعة كانت مصنفة رسمياً كمنطقة "توسع مستقبلي" بموجب الوثيقة المرجعية، وكان من المفترض أن تكون أولوية أولى لإنجاز POS تفصيلي يحدد شبكة الطرق، وتوزيع المرافق، وارتفاقات البناء. لكن غياب هذا المخطط التفصيلي جعلها فريسة سهلة للتعديات المتكررة، حيث أقيمت عليها، دون أي ترخيص أو دراسة أو احترام للمعايير، ثلاثة محلات تجارية عشوائية تفتقر لأبسط شروط السلامة والصحة، إلى جانب حفر آبار ارتوازية خاصة تستنزف المياه الجوفية دون أي رقابة. والأدهى أن كل هذا يتم دون أدنى اعتبار لشبكة الطرق أو المرافق العمومية، وكأن القانون لم يكتب أصلاً. إن تحويل "منطقة توسع مستقبلي" إلى "أرض فوضى حاضرة" ليس مجرد فشل تقني، بل هو دليل على أن غياب التفصيل في المخططات لا يخلق فراغاً محايداً، بل يخلق فضاء قانونياً تلتهمه المصالح الخاصة والعشوائية، ويحول أي تخطيط نظري إلى مجرد كذبة ورقية لا تصمد أمام أول تعدٍ فعلي.

4. الانحرافات العمرانية وإشكالات تسيير المجال الميداني بمدينة تاوقريت.

يرصد هذا المبحث التناقضات الصارخة والفوارق الميدانية الناتجة عن اصطدام المخططات النظرية بالواقع المعقد لمدينة تاوقريت، محللاً أبرز الإشكالات والمخاطر المهددة للاستدامة الحضرية.

1.4.لفوارق بين المخططات النظرية والواقع الميداني (الانحرافات العمرانية):

تتجلى الفجوة بين ما تم التخطيط له في مكاتب الدراسات وما هو موجود على أرض الواقع بمركز تاوقريت في عدة مظاهر وتشوهات عمرانية ومجالية:

مظاهر وأسباب التشوهات العمرانية في نسيج مدينة تاوقريت :

تُعرف الانحرافات العمرانية بأنها كل خروج عن القواعد والمخططات المعتمدة قانوناً. وفي مركز تاوقريت، تتخذ هذه الانحرافات عدة أشكال:

- **الانحراف الأول:** توسع عمراني خطي غير منظم على طول الطرق الولائية. لم تحترم الوثيقة التي كانت ترسم نمواً مضبوطاً داخل الأوعية العقارية المخصصة، بل انتشر البناء على جانبي الطرق لمسافات طويلة، مما خلق "مدينة شريطية" يصعب تزويدها بالخدمات.

– الانحراف الثاني : غزو الأراضي الفلاحية والغابية. تقدر المساحات الفلاحية التي التهمها البناء العشوائي في العقد الأخير بعشرات الهكتارات، خاصة في المناطق الواقعة جنوب البلدية . ومن الأمثلة الصارخة: مزرعة الزيتون التي كانت تمتد على مساحة خمسة هكتارات غرب البلدية، تحولت اليوم إلى تجمع سكني عشوائي لا يتجاوز عدد بيوته الخمسين مسكناً، دون أي ترخيص أو دراسة.

– الانحراف الثالث: تجاهل الارتفاقات القانونية (المناطق العازلة عن الأودية، خطوط الكهرباء، المقابر). مثلاً، أقيمت ثلاثة منازل على بعد أمتار قليلة من وادٍ موسمي، مما جعلها عرضة للسيول في كل شتاء، ورغم التحذيرات المتكررة لم تتدخل البلدية.

- **الانحراف الرابع** :عدم تطابق رخص البناء مع المنجز ميدانياًحيث يقوم الكثير من المواطنين والخواص بتجاوز عدد الطوابق المسموح بها قانوناً في مخططات الـ POS، أو تغيير طبيعة استعمال المبنى من سكني إلى تجاري أو صناعي خفيف دون الحصول على الموافقات اللازمة.

– الانحراف الخامس:بروز ظاهرة الواجهات غير المكتملة حيث تعاني شوارع المدينة من تشوه بصري حاد نتيجة عدم إتمام تليين وطلاء واجهات البنايات الخاصة، ورغم وجود ترسانة قانونية (القانون 08-15 الخاص بمطابقة البنايات وإتمام إنجازها)، إلا أن وتيرة الاستجابة والتطبيق الميداني تظل ضعيفة جداً بسبب غياب آليات الرقابة الردعية الفعالة من طرف شرطة العمران ومصالح البلدية.

من أسباب الدافعة الى هاته الانحرافات هي عجز آليات الرقابة وقصور المتابعة التقنية اضافة الى قلة الموارد البشرية والمادية المخصصة للرقابة العمرانية على مستوى بلدية تاوقريت. فمفتشية التعمير والبلدية لا تملك تعداداً كافياً من الأعوان المؤهلين لتغطية ومراقبة كافة ورشات البناء بصفة دورية، مما يمنح المخالفين فرصة لفرض الأمر الواقع. يضاف إلى ذلك التعقيد البيروقراطي في استصدار قرارات الهدم وتأخر تنفيذها لأسباب اجتماعية أو أمنية، مما أفقد أدوات التعمير هيبتها القانونية والتنظيمية.

5.ضغط التوسع العمراني على الأراضي الفلاحية والغابية بمدينة تاوقريت:

-نزيف الأراضي الفلاحية الخصبة المحيطة بالمدينة:

حيث شهدت الضواحي المباشرة للمدينة زحفاً إسمنتياً متواصلاً استهدف الأراضي الزراعية، لاسيما حقول الزيتون والمساحات المخصصة لزراعة الحبوب. يعود هذا النزيف إلى جاذبية العقار المحيط بالمركز وسهولة تضاريسه مقارنة بالمناطق الجبلية الوعرة، مما دفع أصحاب الأراضي الخاصة (المستثمرات الفلاحية الفردية أو الجماعية أحياناً) إلى تجزئتها وبيعها بطرق غير قانونية (عقود عرفية) لتحويلها إلى تجزئات سكنية عشوائية. هذا

التحول العشوائي لطبيعة الأرض يمثل خسارة اقتصادية فادحة على المدى الطويل ويقوض التنمية الفلاحية المستدامة للبلدية.

– تدهور المحيط الغابي واختلال التوازن البيئي:

لا يقتصر الضغط على الأراضي الفلاحية بل يمتد إلى الثروة الغابية المحيطة بالمركز. فقد سجلت الدراسة تراجعاً في المساحات التشجيرية والغابية نتيجة القطع العشوائي للأشجار لفتح مسالك جديدة أو لبناء مساكن فردية على أطراف الغابات، بالإضافة إلى خطر الحرائق المتكررة المرتبطة بالنشاط البشري غير المنظم. هذا الزحف العمراني على حساب الغطاء الغابي يؤدي إلى اختلالات بيئية خطيرة، أبرزها تعرية التربة، زيادة حدة الانجرافات، وفقدان التنوع البيولوجي الذي يميز اقليم الظهرة.

6. أثر القيود والأخطار الطبيعية على توجيه العمران.

تعتبر الجغرافيا الفيزيائية لمدينة تاوقريت جغرافية حساسة ومليئة بالقيود الطبيعية والجيوتقنية التي يجب أن تشكل محدداً أساسياً لأي توسع عمراني آمن.

1.6.خطر انزلاقات التربة والمنحدرات غير المستقرة:

تتميز أجزاء واسعة من إقليم تاوقريت بتضاريس متموجة ومنحدرات تتكون من تربة طينية ومارلية (Marnes) شديدة الحساسية للمياه والتشبع بالمياه الجوفية ومياه الأمطار. يؤدي هذا التكوين الجيولوجي إلى حدوث انزلاقات متكررة، لاسيما في الفترات التي تشهد تساقطاً غزيراً للأمطار. إن التوسع العمراني العشوائي، وغياب قنوات نظامية لتصريف مياه الأمطار في الأحياء الجديدة، يزيد من تسرب المياه إلى الطبقات الطينية تحت السطحية، مما يتسبب في تصدع جدران البنايات، وتخريب الطرقات، ومهدداً بانهيار المنشآت في المناطق ذات الانحدار الشديد شمال وجنوب مركز المدينة.

2.6.الخطر الزلزالي والالتزام بالقواعد المضادة للزلازل:

تقع ولاية الشلف، ومن ضمنها مدينة تاوقريت، في منطقة ذات نشاط زلزالي مرتفع جداً (تصنف كمنطقة زلزالية حادة حسب القواعد التشريعية الجزائرية). هذا التصنيف يفرض قيوداً تقنية صارمة جداً على عمليات البناء والتخطيط العمراني. يتطلب توجيه العمران بمدينة تاوقريت دراسات جيوتقنية مسبقة ومعمقة لكل وعاء عقاري قبل فتحه للبناء، مع إلزامية تطبيق القواعد الجزائرية المضادة للزلازل في تصميم الهياكل الخرسانية. غير أن الدراسة تكشف أن البنايات الذاتية المشيدة بدون رخص أو متابعة هندسية تفتقر لأدنى معايير الحماية والمقاومة الزلزالية، مما يرفع من درجة "الهشاشة الحضرية" للمدينة ويجعل نسيجها البشري والعمراني مهدداً بكوارث حقيقية في حال حدوث هزات أرضية.

7. إشكالية الاحتياط العقاري ونقص الأوعية الموجهة للمشاريع العمومية.

بناءً على معطيات دراسة مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ، فإن المعضلة الأساسية لمدينة تاوقريت تتلخص في التناقض الصارخ بين النمو الديموغرافي السريع والحاجة الملحّة للمرافق، وبين شح الأراضي الصالحة للتعمير نتيجة الخصائص الجيومورفولوجية والتشريعية المعقدة.

1.7. بنية العجز في الأوعية العقارية للمشاريع الكبرى في مدينة تاوقريت :

تعتبر مدينة تاوقريت قطب الاستقطاب الأول في إقليم الظهرة، مما يعني أن المرافق المتوطنة فيه لا تخدم الساكنة الحضرية للمدينة فحسب، بل يمتد إشعاعها لخدمة التجمعات الثانوية والمشاتي المحيطة (مثل المخالفية، الشعابنية، وغيرها). هذا الدور الإقليمي يتطلب مساحات عقارية واسعة لتشييد منشآت كبرى (مستشفيات، مراكز تكوين مهني، ثانويات، محطات نقل بري، ومناطق نشاطات اقتصادية).

غير أن واقع الحال يظهر عجزاً فادحاً في أملاك الدولة الصالحة للبناء داخل المحيط العمراني الحالي لمركز المدينة. إن النواة المركزية مشبعة تماماً، بينما الأراضي المحيطة بها مقيدة بـ:

– الارتفاقات القانونية لحماية الأراضي الفلاحية :حيث تصطدم المدينة بالقوانين الصارمة التي تمنع تحويل طبيعة الأراضي الزراعية المنتجة التي تحيط بالمركز.

– عقبة الملكيات الخاصة غير المجزأة (المشاع):والتي تقع في خطوط التوسع المباشرة للمدينة، حيث يرفض الخواص التنازل عنها، أو يطالبون بتعويضات مالية تعجيزية تفوق القدرات المالية للجماعات المحلية، مما أدى إلى إلغاء أو ترحيل العديد من البرامج التنموية العمومية.

2.7.تداعيات نقص الاحتياطات العقارية على جودة الإطار المبني:

أدى غياب استراتيجية استباقية لتشكيل احتياطات عقارية من طرف البلدية إلى نتائج سلبية على النسيج الحضري لمدينة تاوقريت، وتتمثل هذه التداعيات في:

– توطين المرافق في مواقع غير ملائمة حيث اضطرت الإدارة المحلية في كثير من الأحيان إلى توطين بعض المرافق الحيوية في أراضٍ هامشية بعيدة عن مركز الجاذبية الحضري، أو في مناطق ذات تضاريس وعرة، مما يصعب على المواطنين الوصول إليها ويزيد من تكلفة شبكات الربط والتهيئة (VRD).

– التضحية بالفضاءات الحرة والمساحات الخضراء: لمواجهة النقص الحاد في الأوعية العقارية، تم في مواضع عدة استغلال المساحات البينية الحرة داخل الأحياء السكنية المشيدة لسد العجز وتوطين مرافق جديدة، مما حرم الأحياء من مساحات التنفس الطبيعي والملاعب الجوارية للأطفال، وأدى إلى تدهور بيئي وبصري ملحوظ للمدينة.

8.الرؤية المستقبلية والمقترحات الهندسية لتنظيم وتنمية مجال مدينة تاوقريت

بناءً على التقييم النقدي المفصل لأدوات التعمير (المبحث الأول) والانحرافات المرصودة ميدانياً (المبحث الثاني)، واستناداً لتقرير م الـ PDAU، نضع مجموعة من الاقتراحات والمقاربات الهندسية والتنظيمية لرسم الملامح المستقبلية لمركز تاوقريت كمدينة مستدامة ومتوازنة:

- **المقترحات التقنية والتنظيمية الخاصة بآليات التعمير والعقار:**

- الإسراع في إنجاز وتفعيل مخططات الـ POS القطاعية:

حيث يجب على مصالح البلدية ومديرية التعمير إنهاء حالة التأخر الإداري والمصادقة الفورية على مخططات شغل الأراضي لمناطق التوسع بمدينة تاوقريت، لفرض الرقابة القبلية الصارمة على ورشات البناء وتفادي سياسة الأمر الواقع التي تفرضها التشوهات العمرانية.

- تفعيل ترسانة الرقابة العمرانية وقوانين المطابقة:

تشديد الرقابة وتفعيل دور فرقة شرطة العمران وحماية البيئة، والرفض القاطع لتجاوز رخص البناء. مع تفعيل آليات القانون 08-15 لإلزام الخواص بإنهاء واجهات بناياتهم في مركز المدينة للقضاء على التلوث البصري وتحسين المشهد الحضري.

- تأسيس بنك عقاري بلدي واستغلال العقار غير المبني:

نقترح قيام البلدية بإجراء جرد شامل لكافة الجيوب العقارية الشاغرة داخل النسيج المبني ، وتطبيق آليات قانونية لتحفيز أصحابها على بنائها أو نزع ملكيتها للمنفعة العامة لسد العجز في المرافق الجوارية، والحد من التوسع الأفقي العشوائي على حساب الأراضي الفلاحية.

- **المقترحات العمرانية والهندسية لإدارة المخاطر والبيئة الحضرية:**

- تبني معايير "التعمير المستدام" والعمارة الخضراء:

فرض معايير تهيئة تأخذ بعين الاعتبار الطبيعة المناخية والفيزيائية لإقليم مدينة تاوقريت نحو إلزامية ترك مساحات ارتداد خضراء أمام البنايات، واستخدام مواد بناء محلية وعازلة للحرارة، والتطبيق الصارم جداً لقواعد البناء المضاد للزلازل عبر تفعيل الرقابة التقنية للمنشآت.

- استراتيجية الهندسة الجيوتقنية لحماية المركز من الانزلاقات:

نقترح إنشاء "نظام صرف مديرى لمياه الأمطار والمياه الجوفية" في المناطق ذات المنحدرات الحساسة بمدينة تاوقريت، عبر إقامة جدران دعم خرسانية وتشجير المنحدرات الحساسة بأنواع نباتية ذات جذور قوية لتثبيت التربة ومنع انجرافها.

- إعادة هيكلة شبكة الطرق وفك الاختناق المركزي:

تجسيد توجيهات خريطة الطرق عبر فتح خطوط مرورية اجتنابية تحول حركة المرور الثقيل خارج النواة المركزية لمدينة تاوقريت، مع تهيئة شوارع المركز كفضاءات آمنة للمشاة، وتخصيص مساحات منظمة لمواقف السيارات لمنع العشوائية وتحسين انسيابية التنقل.

خلاصة الفصل الثالث :

كشف هذا الفصل عن وجود فجوة عميقة وواسعة بين النصوص التنظيمية الصارمة لأدوات التعمير (القانون 90-29 وتوابعه) وبين واقع التطبيق الميداني في مدينة تاوقريت. إذ تحولت الرخصة أداة للبناء إلى مجرد إجراء شكلي، وغياب مخططات شغل الأراضي (POS) في مناطق التوسع جعلها فريسة سهلة للتعديات العشوائية، مما أدى إلى ثلاثة انحرافات كبرى: توسع عمراني خطي غير منظم على طول الطرق، وزحف ممنهج على الأراضي الفلاحية والغابية الثمينة، وتجاهل صارخ للارتفاقات القانونية والأخطار الطبيعية (الزلازل، الانزلاقات).

كما تم رصد إشكالات جوهرية في تسيير العقار، أبرزها ضغط التوسع العمراني على الموارد الطبيعية، وغياب الاحتياط العقاري الذي يعيق إقامة المرافق العمومية، واستمرار البناء في مناطق الخطر دون دراسات جيوتقنية. بناءً على ذلك، أقترحت الرؤية المستقبلية جملة من الآليات لمعالجة هذا الوضع، تتراوح بين إنجاز مسح عقاري شامل، ومراجعة وثائق التهيئة بمشاركة محلية، وإلزامية إنجاز الـ POS، وإنشاء احتياط عقاري عمومي، وتفعيل الشرطة العمرانية، ودمج المخاطر الطبيعية في التخطيط. إن تجاوز هذه الإشكالات ليس ترفاً أكاديمياً، بل ضرورة حتمية لتحويل تاوقريت من نموذج للفوضى العمرانية إلى مدينة جبلية منظمة ومستدامة.

خاتمة عامة

خاتمة عامة

تُعدّ دراسة التعمير واستعمالات الأرض من المواضيع الأساسية في ميدان التهيئة العمرانية لما لها من دور محوري في تنظيم المجال الحضري وضمان التوازن بين متطلبات التنمية والمحافظة على الموارد الطبيعية والعقارية. ومن خلال هذه الدراسة التي تناولت واقع التعمير واستعمالات الأرض بمدينة تاوقريت، أمكن الوقوف على جملة من الخصائص والعوامل التي أسهمت في تشكيل النسيج الحضري للمدينة وتوجيه مسار نموها العمراني عبر مختلف المراحل التاريخية التي عرفتها.

وقد أظهرت الدراسة أن مدينة تاوقريت، بحكم موقعها الجغرافي ضمن إقليم جبال الظهرة وارتباطها بخصوصيات طبيعية تتمثل في التضاريس الوعرة والمخاطر الطبيعية، خاصة الخطر الزلزالي والانزلاقات الأرضية، تواجه تحديات حقيقية في مجال التوسع العمراني واستغلال الوعاء العقاري. كما تبين أن النمو السكاني المتزايد والحاجيات المتنامية للسكان من سكن وتجهيزات وخدمات عمومية فرضت ضغوطاً متزايدة على المجال الحضري، الأمر الذي يستدعي اعتماد مقاربات تخطيطية أكثر فعالية وقدرة على الاستجابة لمتطلبات التنمية المستقبلية.

كما سمحت الدراسة بتحليل واقع استعمالات الأرض داخل المدينة، حيث تبيّن وجود هيمنة للاستعمال السكني مقارنة بباقي الاستعمالات، مع تسجيل بعض الاختلالات المتعلقة بتوزيع التجهيزات والخدمات العمومية والمساحات الترفيهية، بالإضافة إلى محدودية الاحتياطات العقارية القابلة للتعمير نتيجة القيود الطبيعية والقانونية المفروضة على المجال. وقد انعكس استيعاب المشاريع التنموية المستقبلية.

ومن خلال تقييم أدوات التعمير المعتمدة، والمتمثلة أساساً في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (PDAU) ومخططات شغل الأراضي (POS)، تبيّن أن هذه الأدوات أسهمت بدرجة معتبرة في تنظيم المجال الحضري وتحديد التوجهات الكبرى للتوسع العمراني وضبط استعمالات الأرض، إلا أن تطبيقها الميداني عرف بعض النقائص والصعوبات المرتبطة بضعف المتابعة والتنفيذ، وعدم تحيين بعض الوثائق العمرانية بما يتلاءم مع

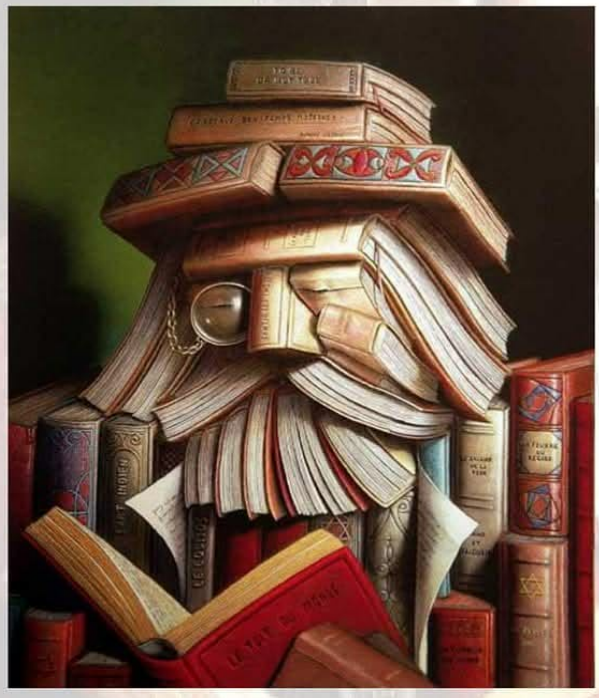
التحولات الديموغرافية والعمرانية التي شهدتها المدينة خلال السنوات الأخيرة. كما أظهرت الدراسة وجود بعض الفوارق بين ما هو مخطط له نظرياً وما تم تجسيده فعلياً على أرض الواقع، وهو ما يعكس الحاجة إلى مراجعة دورية لهذه الأدوات وتكييفها مع المستجدات المحلية.

وقد أكدت نتائج الدراسة أن تحقيق تنمية عمرانية متوازنة بمدينة تاوقريت يقتضي اعتماد رؤية استشرافية شاملة تقوم على ترشيد استغلال العقار الحضري، وحماية الأراضي الفلاحية والغابية من الزحف العمراني غير المنظم، مع توفير أوعية عقارية مهيأة لاستقبال مختلف المشاريع السكنية والخدماتية والاقتصادية مستقبلاً. كما يتطلب الأمر تعزيز شبكات البنية التحتية وتحسين مستوى التجهيزات العمومية وتطوير فضاءات الترفيه والراحة بما يضمن تحسين الإطار المعيشي للسكان ورفع جودة الحياة داخل المدينة.

وفي هذا السياق، تبرز أهمية إشراك مختلف الفاعلين المحليين من سلطات عمومية ومصالح تقنية ومجتمع مدني وسكان في عملية التخطيط العمراني، باعتبارها مسؤولية جماعية تهدف إلى تحقيق تنمية مستدامة ومتوازنة تستجيب لتطلعات الأجيال الحالية وتحافظ في الوقت نفسه على حقوق الأجيال القادمة. كما أن اعتماد التقنيات الحديثة في التسيير الحضري، وتحيين المعطيات العمرانية بشكل مستمر، من شأنه أن يساهم في رفع فعالية أدوات التعمير وتحسين آليات اتخاذ القرار.

وفي الأخير، يمكن القول إن مدينة تاوقريت تمتلك مؤهلات طبيعية وبشرية تسمح لها بتحقيق تنمية حضرية واعدة إذا ما تم استغلالها وفق رؤية تخطيطية عقلانية ومستدامة، تراعي خصوصياتها المحلية وتستند إلى مبادئ التهيئة العمرانية الحديثة. وعليه، تبقى هذه الدراسة محاولة علمية للمساهمة في فهم واقع التعمير واستعمالات الأرض بالمدينة، وفتح آفاق جديدة للبحث والدراسة حول سبل تحسين تنظيم المجال الحضري وتحقيق تنمية مجالية متوازنة ومستدامة تخدم السكان وتدعم مسار التنمية المحلية .

قائمة المراجع



American Geographical Society Reports, urban geography definitions (mid 20th century).

Burgess, Ernest W. "The Growth of the City", 1925.

Carver, Horace. Cities in the Modern World, 1962.

Choay, L'urbanisme, utopies et réalités1965.

Jacobs, The Death and Life of Great American Cities1961،

Lynch, The Image of the City196 ،0

Park, Robert E. The City: Suggestions for the Investigation of Human Behavior in the City Environment, 1915

[1]Rossi, The Architecture of the City1966 ،

[1]Weber, Max. The City.(ترجمة إنجليزية لاحقة) 1921 .

[1]Wirth, Louis. "Urbanism as a Way of Life", 1938, American Journal of Sociology.

أبو عياش، عاصم (2019). التحليل الاقتصادي لاستخدامات الأراضي الحضرية. دار وائل للنشر، عمان.

الحطاب، أحمد (2018). جغرافية المدن والتخطيط الحضري. دار الفكر العربي، القاهرة.

الخياط، مصطفى (2022). هندسة المرور والنقل الحضري المستدام. دار الكتب العلمية، بيروت.

الدليمي، خلف الله (2023). تخطيط استعمالات الأرض الحضرية: رؤية معاصرة. دار صفاء للنشر والتوزيع، عمان.

الشيباني، عمر (2020). علم الاجتماع الحضري وتنظيم المجال. دار الفكر العربي، القاهرة.

العزيزي، رأفت (2019). أسس التخطيط العمراني وتصميم المدن. دار وائل للنشر، عمان.

بن عايدة، عبد القادر (2022). قانون العمران والبيئة في التشريع الجزائري. دار الهدى، عين مليلة.

بن عايدة، عبد القادر (2022). قانون العمران والبيئة في التشريع الجزائري. دار الهدى، عين مليلة.

بوحوش، عمار (2021). التخطيط العمراني وسياسات السكن في العالم العربي. ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر.

بوضياف، عمار (2019). شرح قانون التوجيه العقاري الجزائري. جسور للنشر والتوزيع، الجزائر.

بوضياف، عمار (2021). الوجيز في قانون العمران الجزائري. جسور للنشر والتوزيع، الجزائر.

خليل، إسماعيل (2018). جغرافية العمران والتخطيط الحضري. دار المعرفة الجامعية، الإسكندرية.

رطيمة، فاروق (2021). اقتصاديات الأرض والتهيئة العمرانية. ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر.

زيتوني، كمال (2020). التخطيط الحضري وأدواته. ديوان المطبوعات الجامعية، بن عكنون

شرف، عبد العزيز (2019). اقتصاديات الحضر وتشكيل المورفولوجي المدينية. دار المعرفة الجامعية، الإسكندرية.

غانم، علي (2016). البيئة الطبيعية وأثرها في التخطيط الإقليمي. دار المسيرة للنشر والتوزيع، عمان.

غانم، علي (2020). المعايير التخطيطية للمناطق الترفيهية في المدن المستدامة. مجلة الدراسات. الحضرية، المجلد 12، العدد 4.

لعرابة، أحمد (2019). تطور الفكر العمراني والمدن عبر التاريخ. ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر.

محيو، أحمد (2017). المنازعات العمرانية وأدوات التعمير. دار هومة، الجزائر.

مخطط التوجيهي لبلديتي الظهرة وتاوقريت ، 2008.

القانون رقم 08-15 المؤرخ في 20 يوليو 2008، الذي يحدد قواعد مطابقة البنايات وإتمام إنجازها، الجريدة الرسمية العدد 44، الصادرة بتاريخ 03 أغسطس 2008.

القانون رقم 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير، المعدل والمتمم بالقانون رقم 04-05 المؤرخ في 14أوت 2004، المواد 16 إلى 20 المتعلقة بمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (PDAU).

القانون رقم 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 والمتعلق بالتهيئة والتعمير، المعدل والمتمم بالقانون رقم 04-05 المؤرخ في 14 أوت 2004، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 52، الجزائر، المواد 31 إلى 38 المتعلقة بمخطط شغل الأراضي (POS).

المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 25 يناير 2015، المحدّد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، الجريدة الرسمية العدد 07، لسنة 2015.

المرسوم التنفيذي رقم 91-177 المؤرخ في 28 ماي 1991، المحدد لإجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومحتوى الوثائق المتعلقة به، الجريدة الرسمية العدد 26، لعام 1991.

المرسوم التنفيذي رقم 91-178 المؤرخ في 28 ماي 1991، المحدد لإجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي ومحتوى الوثائق المتعلقة به، الجريدة الرسمية العدد 26، لعام 1991.

الملاحق

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة وهران 2 محمد بن أحمد

كلية علوم الأرض والكون

جغرافيا وتهيئة إقليم

استمارة التهيئة العمرانية والخدمات – مدينة تاوقريت

رقم الاستمارة: _____ التاريخ: _____

القسم الأول: المعلومات العامة

1. الجنس□ذكر□أنثى

2. العمر□أقلمن 25 □ 25–35 □ 36–45 □أكثرمن 45

3. الحالة المهنية□طالب□عامل□تاجر□بطال □أخرى: _____

القسم الثاني: السكن والتهيئة

4. نوع السكن □سكنفردي□سكنجماعي□سكنشبهجماعي

5. وضعية السكن الحالية□ملكخاص□ إيجار □مسكنعائلي□ سكن ريفي □أخرى: _____

6. صيغة السكنات الجماعية □AADL □ PLP □ LPA □ LSP □ LPL□أخرى: _____

1. هل تعتبر منطقة سكنك مهيأة من حيث الطرق والانارة والصرف الصحي ؟

□نعم□لا←النقائص: _____

القسم الثالث: الخدمات والمرافق

2. كيف تقيم مستوى المرافق والخدمات في تاوقريت ؟

□جيد□متوسط□ضعيف

9. هل توفر المدينة خدمات كافية في (تعليم، صحة، نقل، مساحات خضراء)؟

□نعم□لا←القطاعاتالناقصة: _____

□أخرى: _____

القسم الرابع: الحركة المرورية والتنقل

10. كيف تقيم شبكة النقل داخل المدينة ؟

□جيدة□متوسطة□ضعيفة

القسم الخامس: رأي المواطن في التهيئة المستقبلية

11. أهم المشاكل العمرانية التي تعاني منها تاوقريت

.....

.....

.....

12. مقترحاتك لتطوير المشهد العمراني والخدمات في تاوقريت

.....

.....

13. هل أنت راضٍ على نمط العيش في مدينة تاوقريت ؟

□نعم□لا

شكرا لمشاركتكم القيمة ، فاجابتكم تبرز وعيكم بدوى التعمير في تحسين جودة الحياة داخل بلدية تاوقريت .

نرحب بأي اراء اضافية في الأسفل

.....

.....

الفهرس

شكر

إهداء

1.المقدمة العامة : 1

2.الإشكالية:..... Error! Bookmark not defined.

3. أهمية الموضوع : ..... Error! Bookmark not defined.

4. أهداف الدراسة: ..... Error! Bookmark not defined.

5. منهجية البحث المتبعة :..... Error! Bookmark not defined.

5. هيكلة المذكرة : ..... Error! Bookmark not defined.

7.تقديم منطقة الدراسة:..... Error! Bookmark not defined.

الفصل الأول : 10

مقدمة الفصل الأول:..... 11

تعريف المدينة والنسيج الحضري 12

1.1.المدينة: 12

2.1. النسيج الحضري:..... 13

2. مفهوم التعمير وأهدافه. 14

تعريف التعمير 16

2.2.أهدافه:..... 16

1.2.2.الأهداف الاجتماعية والصحية: 16

2.2.2.الأهداف الاقتصادية: 16

3.2.2.الأهداف البيئية والمستدامة :..... 17

4.2.2.الأهداف الجمالية والمعمارية:..... 17

3.وظائف المدينة :..... 18

4.مفهوم استعمالات الأراضي وأنواعها:..... 19

1.4.تعريف استعمالات الأراضي:..... 20

2.4. أنواع استعمالات الأراضي: 20

3.4.العوامل المؤثرة في توزيع استعمالات الأراضي: 21

• العوامل الاقتصادية: 22

• العوامل القانونية والتشريعية : 24

4. إطار القانوني وأدوات التعمير في الجزائر..... 24

1.4.تطور تشريعات التعمير في الجزائر (القانون 90-29 ونصوصه المعدلة) 25

2.4.المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير((PDAU) 27

• أهدافه: 28

3.4.مخطط شغل الأراضي POS: 30

خلاصة الفصل الأول: 32

الفصل الثاني : 33

مقدمة الفصل الثاني : 34

1.الموقع الجغرافي لمدينة تاوقريت: 35

2.الخصائص الطبيعية : 35

1.2.الخصائص الطبوغرافية والجيولوجية لمدينة تاوقريت : 35

2.2. الخصائص المناخية : 39

3.التحليل الديمغرافي 41

1.3.تطور السكان : 41

2.3. الكثافة السكانية: 42

3.3.التركيب حسب الجنس : 43

4.3. توزيع السكان حسب الفئات العمرية 44

5.3. التوزيع السكان حسب المهن : 46

6.3. تأثير البنية النشيطة للسكان على الحركية المرورية وضرورة تنظيم شبكة النقل : 47

7.3.مراحل تاريخية لنمو مدينة تاوقريت: 48

1.7.3.تاوقريت قبل الاستعمار الفرنسي 48

2.7.3.فترة الاستعمار الفرنسي وبداية إنشاء مركز بول رويرت 51

3.7.3.مدينة تاوقريت بعد الاستقلال 56

.4حالة وأنماط السكن بمدينة تاوقريت 57

1.4.أنماط السكن وتوزيعها المجالي :..... 57

2.4. الوضعية القانونية: 60

1.5. جرد التجهيزات العمومية :..... 61

2.5.ضعف التجهيزات في مدينة تاوقريت : 67

3.5.مقترحات لتطوير المشهد العمراني وتعزيز الخدمات لمدينة تاوقريت : 68

6.واقع الشبكات والبنية التحتية..... 69

1.6.شبكة الطرق والنقل داخل المدينة 69

خريطة رقم4شبكة الطرق في مدينة تاوقريت 71

خلاصة الفصل الثاني : 72

مقدمة الفصل الثالث:..... 74

1.واقع تسيير العقار وتقييم أدوات التعمير بمدينة تاوقريت. 75

1.1. آليات تسيير العقار واستعمالات الأرض في المدينة : 75

2.1.النقد المنهجي لآليات تسيير استعمالات الأراضي في مدينة تاوقريت: 76

2.تقييم المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (PDAU) لمدينة تاوقريت والأهداف المحققة..... 76

1.2. تشريح وتقييم تقسيم القطاعات العمرانية في المدينة :..... 76

3. تقييم مخططات شغل الأراضي (POS) في مناطق التوسّع العمراني لمدينة تاوقريت. 78

1.3.واقع إعداد وتفعيل مخططات الـ POS بمدينة تاوقريت:..... 78

2.3.تقييم المعايير التقنية والعمرانية للمخططات المطبقة:..... 78

4. الانحرافات العمرانية وإشكالات تسيير المجال الميداني بمدينة تاوقريت..... 79

1.4.لفوارق بين المخططات النظرية والواقع الميداني (الانحرافات العمرانية):.....80

6. أثر القيود والأخطار الطبيعية على توجيه العمران.....82

1.6.خطر انزلاقات التربة والمنحدرات غير المستقرة:.....82

2.6.الخطر الزلزالي والالتزام بالقواعد المضادة للزلازل: 82

7. إشكالية الاحتياط العقاري ونقص الأوعية الموجهة للمشاريع العمومية. 83

1.7. بنية العجز في الأوعية العقارية للمشاريع الكبرى في مدينة تاوقريت : 83

2.7.تداعيات نقص الاحتياطات العقارية على جودة الإطار المبني: 84

8.الرؤية المستقبلية والمقترحات الهندسية لتنظيم وتنمية مجال مدينة تاوقريت.....84

خلاصة الفصل الثالث :.....86

خاتمة عامة.....82

فهرس الصور:

الصور	الصفحة
صورة رقم 1	46
صورة رقم 2	47
صورة رقم 3	47
صورة رقم4	49
صورة رقم 5	49
صورة رقم6	50
صورة رقم 7	51
صورة رقم 8	52
صورة رقم 9	52
صورة رقم 10	53

صورة رقم 11	53
صورة رقم 12	53
صورة رقم 13	53
صورة رقم 14	54
صورة رقم 15	54
صورة رقم 16	54
صورة رقم 17	54
صورة رقم 18	60
صورة رقم 19	60
صورة رقم 20	60
صورة رقم 21	60
صورة رقم 22	61

صورة رقم 23	62
صورة رقم 24	67

فهرس الخرائط

الخريطة	الصفحة
خريطة رقم 1 موقع مدينة تاوقريت	9
خريطة رقم 2 تموضع وتوزيع داخل مجال الدراسة	57
خريطة رقم 3 التوزيع المجالي للتجهيزات	64
خريطة رقم 4 شبكة الطرق	68

فهرس الجداول:

الجدول	الصفحة
جدول رقم 1 التطور السكاني لمدينة تاوقريت	41
جدول رقم 2 الكثافة السكانية لمدينة تاوقريت	42
جدول رقم 3 التركيب السكني حسب الجنس باستخدام عينة سكانية	42
جدول رقم 6مؤسسات التعليمية المتواجدة في مدينة تاوقريت	59

فهرس الأشكال

الشكل	الصفحة
شكل 1 دائرة نسبية لتركيب السكاني حسب الجنس لعينة من السكان	43
شكل 2 التركيب العمري لعينة من السكان	44
شكل 3 توزيع السكان حسب الوضعية المهنية	44
شكل 4 شبكة النقل داخل المدينة	45
شكل 5 توزيع النسبي لأفراد العينة حسب نمط السكان لمدينة تاوقريت	55
شكل 6 توزيع وضعية القانونية لملكية السكن	58
شكل 7 صيغة السكنات الجماعية	59
شكل 8 تقييم مستوى المرافق والخدمات	65

ملخص:

تتناول هذه الدراسة موضوع التعمير واستعمالات الأرض في مدينة تاوقريت بولاية الشلف، من خلال تحليل واقع النمو العمراني ودور أدوات التهيئة والتعمير في تنظيم المجال الحضري وتوجيه التنمية العمرانية. وتهدف الدراسة إلى إبراز مدى فعالية مخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (PDAU) ومخطط شغل الأراضي (POS) في التحكم في التوسع العمراني وتحقيق الاستغلال العقلاني للأرض داخل المدينة.

اعتمدت الدراسة على المنهج الوصفي والتحليلي، بالاستناد إلى الوثائق التخطيطية والمعطيات الإحصائية والملاحظات الميدانية، إضافة إلى تحليل مختلف استعمالات الأرض ومراحل التطور العمراني التي عرفتها مدينة تاوقريت. وقد أظهرت النتائج أن المدينة شهدت توسعاً عمرانياً ملحوظاً خلال السنوات الأخيرة نتيجة النمو الديموغرافي وتزايد الاحتياجات السكنية والخدماتية، الأمر الذي أدى إلى تغيرات في أنماط استعمال الأرض وفرض ضغوط متزايدة على التجهيزات والمرافق الحضرية.

كما بينت الدراسة أن أدوات التهيئة والتعمير ساهمت في توجيه التنمية العمرانية وتنظيم استعمالات الأرض، غير أن فعاليتها تبقى مرتبطة بمدى تحيينها ومتابعة تنفيذها ميدانياً، مع ضرورة مراعاة الخصائص الطبيعية والبيئية للمنطقة ومتطلبات التنمية المستدامة. وتوصلت الدراسة إلى أهمية تعزيز آليات التخطيط الحضري وتحسين توزيع التجهيزات والخدمات، مع المحافظة على الأراضي ذات القيمة الزراعية والبيئية، بما يضمن تنمية حضرية متوازنة ومستدامة لمدينة تاوقريت.

الكلمات المفتاحية:التعمير .استعمالات .الأرض.مدينة تاوقريت .التهيئة و التعمير. مخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير (PDAU).مخطط شغل الأراضي (POS).التنمية الحضرية

Résumé

Cette étude porte sur l'urbanisme et l'occupation du sol dans la ville de Taougrit, située dans la wilaya de Chlef. Elle vise à analyser la dynamique de croissance urbaine ainsi que le rôle des instruments d'aménagement et d'urbanisme dans l'organisation de l'espace urbain et l'orientation du développement de la ville. L'objectif principal est d'évaluer l'efficacité du Plan Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme (PDAU) et du Plan d'Occupation des Sols (POS) dans la maîtrise de l'extension urbaine et la gestion rationnelle du foncier.

L'étude s'appuie sur une approche descriptive et analytique fondée sur l'exploitation des documents d'urbanisme, des données statistiques et des observations de terrain. Elle analyse également les différentes formes d'occupation des sols ainsi que les étapes de l'évolution urbaine de la ville de Taougrit. Les résultats montrent que la ville a connu une croissance urbaine remarquable au cours des dernières années sous l'effet de l'accroissement démographique et de l'augmentation des besoins en logements et en équipements, entraînant ainsi des mutations dans l'utilisation de l'espace urbain.

L'étude révèle également que les instruments d'aménagement et d'urbanisme ont contribué à l'organisation et à la gestion des usages du sol. Toutefois, leur efficacité demeure liée à leur actualisation régulière et à leur mise en œuvre effective sur le terrain, tout en tenant compte des contraintes naturelles et environnementales ainsi que des exigences du développement durable. Enfin, l'étude souligne la nécessité de renforcer les mécanismes de planification urbaine, d'améliorer la répartition des équipements et des services, et de préserver les espaces agricoles et environnementaux afin d'assurer un développement urbain équilibré et durable de la ville de Taougrit.

Mots-clés : urbanisme _occupation du sol _ ville de taougrit aménagement urbain _PDAU _POS développement urbain.