الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة التعليم العالي و البحث العلمي

جامعة وهران 2 محمد بن احمد

كلية علوم الارض والكون

قسم الجغرافيا و تهيئة الأقليم

تخصص المدن الديناميكية المجالية والتسيير

مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر

تحت عنوان :

التوسع العمراني كآلية لتنظيم المجال في مدينة معسكر

من إعداد الطالبة : **تحت إشراف**

الآستاذة :

شرف خيرة

ضياف عتاوية

أمام لجنة المناقشة :

الأستاذ	الدرجة	الصفة
ويس صديقة	أستاذ مساعد أ	رئيسا
علال نذير	أستاذ مساعد أ	ممتحنا
ضياف عتاوية	أستاذ مساعد أ	مشرفا

السنة الجامعية : 2025 / 2026

شكر وعرفان

"إن رحلة البحث العلمي ليست مجرد خطواتٍ تُقطع على الورق، بل هي صياغة للذات، واختبار للصبر، وامتنان مستمر لكل يدٍ مدت لتصنع فارقًا." من هذا المنطلق، وبقلوبٍ يملؤها الفخر والامتنان، وبأنفسٍ تُقدّر جليل الصنيع وعظيم العطاء، نخطّ هذه الكلمات اعترافًا بالفضل لأهله، وتقديرًا لكل من رافقنا في هندسة هذا العمل وإخراجه إلى النور. وفي مقدمة أهل الفضل، نتقدم بأسمى آيات التقدير، وأجزل عبارات الثناء، إلى الأستاذة المشرفة الفاضلة "ضياف عتاوية".

لقد كانت لنا طيلة هذه المسيرة نِعمَ الموجِّه والقدوة، غمرتنا بفيض علمها، وأنارت لنا مسالك البحث برؤيتها السديدة وتوجيهاتها الدقيقة، وكانت برحابة صدرها تدفعنا دائمًا نحو التميز وتجاوز العقبات. فلكِ منا يا أستاذتنا القديرة كل التبجيل، ودعوات صادقة بأن يُديم الله عليكِ الصحة والعطاء ويجازيكِ عنا خير الجزاء.

كما يمتد شكرنا وعميق امتناننا إلى أساتذتنا الأفاضل الذين حظينا بشرف التتلمذ على أيديهم، والذين لم يبخلوا علينا يومًا ببحور معرفتهم، فكانوا نِعمَ السند الأكاديمي لنا.

إلى الأرواح الجميلة التي تقاسمنا معها عناء السهر، وشغف الطموح، وتحديات الأيام؛ إلى زملائنا رفقاء الدرب وأصدقائنا الأوفياء. شكرًا لأنكم كنتم الملاذ والمعين، ولأن كلماتكم المشجعة ودعمكم المعنوي كانا الطاقة التي نستمد منها الإصرار في لحظات التعب والمثابرة، فأنتم شركاء هذا النجاح.

وفي الختام، نتوجه بخالص العرفان والود لكل من ساهم في إنجاز هذا العمل من قريب أو بعيد، وكل من قدّم نصيحة، أو دعا لنا بظهر الغيب، أو ترك أثرًا طيبًا في نفوسنا قادنا نحو خط النهاية.....

الاهداء

باسم الله الفتاح العليم، والحمد لله الذي بنعمته وتوفيقه تتم الصالحات، والحمد لله الذي أنار بالعلم دروبنا، ومنحنا القوة والصبر لنبلغ خط النهاية في هذه الرحلة... إلى المحطات الدافئة في حياتي، وإلى الأرواح التي جعلت من هذا الإنجاز أمرا ممكنا...

إلى السند الممتد الذي لم يمل، والظل الذي يحميني من هجير الحياة؛ إلى أبي الغالي... يا حظي الجميل في هذه الدنيا، ويا من لم تتركني وحيدا لا ليل تاهت فيه خطواتي ولا نهار ضاقت به سبلي. أهدي هذا العمل لمن لم يعرف المنع يوما أمام طموحي، ولم يقل لي "لا" بل كان يشرع لي أبواب الأمل دائما. إليك يا من كنت الجدار الصامد والدافع الأكبر، أقدم حصادا أنت صاحبه الأول.

إلى السلام الساكن في روحي، وصاحبة البصمة الأجمل في تفاصيلي؛ إلى أمي الحبيبة... يا من تشرق خطواتي برضاها، ويا من صاغت بحنانها ودعائها المخبأ في سجادتها سر بل توفيقي ونجاحي.

إلى منبع الدفء والامتلاء؛ إلى كل عائلتي الكريمة... إلى أمي الثانية وتلك الأحضان الدافئة التي غمرتني بالحب، وكانت لي دائما الملاذ والملجأ الصادق في كل حين.

إلى نبض البراءة وبهجة قلبي، طفلتي الصغيرة وابنة الأيام الحلوة (وسيلة)...

إلى اللواتي جعلن الأيام الجامعية عمرا كاملا من البهجة؛ إلى صديقاتي الغاليات ودائرتي السعيدة... يا من وثقتم معي السنين بحلوها ومرها، وكنتم الملاذ الآمن من قلق السهر وتعب الفصول. شكرا لأنكم تقاسمتم معي الشغف، وحولتم طريقي إلى ذكرى دافئة لا تغيب .....

المدخل العام

1. المقدمة العامة:

تعد ظاهرة التوسع العمراني من أكثر الظواهر الحضرية تعقيداً في العصر الراهن، حيث أصبحت تشغل حيزاً كبيراً من اهتمام المختصين والباحثين في هندسة المجالات والتهيئة العمرانية. إن التوسع العمراني ليس مجرد امتداد مادي للمباني، بل هو صيرورة ديناميكية تعكس التزايد المستمر في عدد سكان الحضر، مما خلق نوعاً من عدم التوازن المجالي بين الريف والمدينة بات يهدد مستقبل الاستدامة الحضرية في مختلف دول العالم. وفي هذا السياق، تبرز "الأرض" باعتبارها القاعدة الأساسية والمحور الرئيسي لأي عملية توسيع أو تخطيط، حيث تتشكل ملامح المدينة بناءً على طرق استغلال هذه الأرض وتجسيد أنشطة السكان الاقتصادية والاجتماعية عليها. ومن هنا، باتت القضية الجوهرية التي تواجه الفكر العمراني الحديث هي كيفية إيجاد توافق دقيق بين المعطيات الطبيعية والمجالية من جهة، وبين وتيرة النمو السكاني المتسارع من جهة أخرى، بهدف الحد من الاستغلال اللاعقلاني للمجال وضمان تنظيم استهلاك الوعاء العقاري بطريقة علمية ومنسجمة (بيير ميرلين ،2018)

وإذا ما انتقلنا إلى السياق الجزائري، نجد أن ظاهرة التحضر تمتلك جذوراً تاريخية عميقة، وليست مجرد إفراز للتحولات الحديثة. فالجزائر شهدت مستوطنات حضرية ضاربة في القدم تعود إلى حضارات حوض البحر الأبيض المتوسط في عصور ما قبل الميلاد. وعلى مر العصور، تعاقبت على هذا المجال الجغرافي شعوب وأجناس متنوعة، حيث تميزت هذه المستوطنات بخصائص معمارية واجتماعية تختلف من زمن إلى آخر باختلاف الدوافع التي جعلت السكان يجتمعون في مراكز حضرية متميزة عن الأوساط الريفية المجاورة. إن تعاقب الحضارات، بدءاً من الغزو الروماني والوندالي ثم البيزنطي، وصولاً إلى الفتوحات العربية الإسلامية وما تلاها من دول إسلامية، ثم الحكم العثماني وصولاً إلى المرحلة الاستعمارية، قد ترك بصمات واضحة في التراث العمراني الجزائري. كل هذه الحقب التاريخية ساهمت بشكل مباشر أو غير مباشر في تشكيل هيكلية الشبكة الحضرية الحالية، حيث كانت المدن دوماً مراكز للقرارات السياسية والعسكرية ومحركات للنشاط الحرفي والتجاري.

(بشير التيجاني،التحضر والتهيبة العمرانية ،2000)

إلا أن واقع المدن الجزائرية في العقود الأخيرة شهد تحولاً جذرياً؛ فقد أدى النمو الديموغرافي المتسارع إلى تضخم الأحجام الحضرية بشكل يفوق قدرة المخططات التنظيمية على الاستيعاب. هذا النمو أفرز توسعاً عمرانياً سريعاً نحو الضواحي والأرياف المجاورة، مما أدى في حالات كثيرة إلى ظهور مجالات حضرية غير متجانسة تفتقر إلى الانسجام الوظيفي وتتسم بتشوه طابعها المجالي. ومن هنا برزت الحاجة الملحة إلى اعتماد سياسات توجيهية ومخططات تعميرية تهدف إلى الانتقال من "التوسع العشوائي" إلى "التوسع المنظم" الذي يحترم معايير الاستدامة بأبعادها الاقتصادية، البيئية، والاجتماعية .(بشير التيجاني ،التحضر ،2000)

وفي صلب هذا المشهد العمراني الوطني، تبرز مدينة معسكر كواحدة من الحواضر التي شهدت وتيرة نمو ديموغرافي وهجرة ريفية معتبرة، مما أدى إلى توسع عمراني لافت استهلك مساحات واسعة من وعائها العقاري. وأمام هذا الواقع، لم يعد التوسع العمراني في مدينة معسكر مجرد استجابة لطلب السكن، بل أصبح لزاماً أن يُنظر إليه كآلية استراتيجية لإعادة تنظيم المجال الحضري وهيكلته.

إن دراسة حالة مدينة معسكر تسمح لنا بفهم كيفية تحويل الامتداد العمراني من مشكلة تضغط على الموارد والمرافق إلى فرصة لتنظيم المدينة، وتوزيع وظائفها بشكل يضمن التكامل بين الأحياء القديمة والتوسعات الحديثة، بما يحقق كفاءة مجالية تخدم سكان المدينة وتحافظ على هويتها الحضرية المتميزة.

2.الاشكالية:

تشهد المدن الجزائرية في الآونة الأخيرة ديناميكية عمرانية متسارعة فرضتها التحولات الديموغرافية، والاقتصادية، والسياسات التنموية المتتالية. ولم تعد هذه التحولات مجرد امتداد في المساحة أو زيادة في عدد السكان، بل أصبحت تعيد تشكيل البنى المجالية والوظيفية للمدن بشكل مستمر. وتعتبر مدينة معسكر نموذجاً حياً لهذه الحركية؛ حيث تواجه ضغطاً متزايداً يتطلب توسعاً في كتلتها المبنية لاستيعاب متطلبات السكن، والتجهيزات، والأنشطة المختلفة.

إن هذا التوسع المستمر يطرح تحدياً جوهرياً أمام المخططين والمعنيين بتهيئة الإقليم؛ فإما أن يتحول النمو إلى امتداد عشوائي يلتهم الأوعية العقارية الثمينة ويخلق تشوهات مجالية، وإما أن يُستغل كأداة استراتيجية وآلية تقنية لإعادة تنظيم المجال، وخلق أقطاب نمو جديدة تخفف الضغط عن المركز التقليدي للمدينة وتحقق التوازن المطلوب. ومن هنا تبرز الحاجة الملحة لتقييم واقع هذا التوسع ومدى خضوعه لأدوات التعمير والتهيئة القانونية والتقنية المعتمدة.

بناءً على هذه المعطيات، تتمحور الإشكالية الرئيسية لهذه الدراسة حول التساؤل الجوهري التالي: **إلى أي مدى يساهم التوسع العمراني الحالي في إعادة هيكلة وتنظيم المجال الجغرافي لمدينة معسكر، وهل نجحت أدوات ومخططات التعمير في توجيهه وضبط مساراته؟**

للإجابة على هذا التساؤل المحوري وتفكيك أبعاده المختلفة، تتفرع هذه الإشكالية إلى ثلاثة أسئلة رئيسية:

- **السؤال الأول :** ما هو الإطار النظري والمفاهيمي الذي يفسر ظاهرة التوسع العمراني وعلاقتها بتنظيم المجال، وما هي آليات وأدوات التعمير المعتمدة لضبط هذه العملية؟
- **السؤال الثاني :** ما هو واقع الخصائص الجغرافية، والديموغرافية، والبشرية العامة التي تميز مدينة معسكر وتتحكم في حركيتها الحضرية؟
- السؤال الثالث : كيف يساهم التوسع العمراني كآلية في تنظيم وتشكيل المجال بمدينة معسكر، وإلى أي مدى تتطابق التوسعات الميدانية مع توجهات ومخططات أدوات التعمير والتهيئة؟

3.أهمية الدراسة

تكمن في استقراء العلاقة الجدلية بين الامتداد المجالي للمدينة وضوابطه التنظيمية، ليس فقط بوصفه تحولاً هندسياً في النسيج العمراني، بل باعتباره إعادة صياغة للهوية البصرية والجمالية للمجال الحضري. تسعى الدراسة إلى تفكيك مشهد التوسع المعاصر ورصد حركيته الزمنية، لمعرفة مدى قدرة المخططات الهندسية والأدوات التنظيمية على كبح عشوائية النمو، وتحويل التدفقات الخرسانية إلى فضاءات مأهولة ومتوازنة تحترم خصوصية البيئة المحيطة. ومن خلال هذا التشخيص، يهدف البحث إلى صياغة رؤية استشرافية توازن بين حتمية التحديث الهندسي وضرورة الحفاظ على الروح المعمارية للمدينة، لتتحول مخرجات هذه الدراسة إلى لبنة علمية تُسهم في عقلنة حوكمة المجال، والانتقال به من مجرد تراكم للمباني إلى بيئة حضرية مستدامة ومستوعبة للتحولات الاجتماعية والاقتصادية.

4.الهدف من الدراسة

"يعود اختيارنا لهذا الموضوع إلى تضافر جملة من المبررات الموضوعية والذاتية؛ فمن الناحية العلمية، فرضت الطفرة العمرانية المتسارعة التي تشهدها المدينة نفسها كحتمية تستدعي الدراسة والتحليل، لتقييم مدى فاعلية أدوات التعمير في ضبط هذا التدفق الخرساني وحماية الأراضي الفلاحية المحيطة بها من جهة، وضمان التوازن بين التوسع الفيزيائي والمؤهلات المجالية من جهة أخرى. ومن الناحية الذاتية والمهنية، فإن الانتماء الأكاديمي لتخصص الهندسة الحضرية والعمران، إلى جانب المعايشة الميدانية لتحولات هذا الفضاء، شكّلا دافعاً أساسياً لتطبيق المناهج العلمية المكتسبة، رغبةً في تشخيص واقع المدينة والمساهمة في رسم آفاق نموها المستقبلي المستدام."

5.عراقيل البحث:

إن إخراج هذا العمل العلمي إلى النور كان بمثابة تحدٍ حقيقي حفتّه العديد من الصعوبات التي واجهتنا في الميدان وخلال مراحل التحليل المنهجي. فقد تمثلت أبرز العراقيل في شحّ بعض المعطيات والخرائط المحينة لدى الهيئات الإدارية، إلى جانب التحديات الزمنية والميدانية المرافقة لعملية الاستقصاء البشري وجمع الاستمارات وتحديد الخصائص الديموغرافية ومكان الإقامة السابق لقاطني مناطق التوسع العمراني. كما شكل نقص الدراسات الأكاديمية السابقة والمباشرة حول حركة تنظيم المجال في مدينة معسكر عبئاً إضافياً استلزم منا بذل جهد مضاعف في الربط بين الإطار النظري والواقع المتغير للمدينة؛ ورغم كل هذه التحديات، كان الإصرار دافعاً لتجاوزها وتحويل هذه العقبات إلى أدوات بحثية صقلت نتائج هذه المذكرة.

6.منهجية البحث وأدوات البحث

انطلاقاً من طبيعة الدراسة التي تبحث في "ديناميكية التوسع العمراني وآليات ضبطه"، استوجب علينا تبني مقاربة منهجية تجمع بين الاستقصاء الميداني والتحليل التقني.

وقد وقع اختيارنا على المنهج الوصفي التحليلي، باعتباره الأداة الأمثل لتشخيص واقع مدينة معسكر وتفكيك التفاعل بين أدوات التعمير والنمو الفيزيائي للمجال، وذلك عبر المسارات التالية:

أولاً: مسار التأصيل النظري والمفاهيمي: وفيه تم استنطاق المراجع العلمية والدراسات السابقة المتعلقة بالنمو الحضري، مع التركيز على تحليل المنظومة القانونية والهندسية المنظمة للتعمير، لضمان بناء أرضية معرفية صلبة تسند الجانب التطبيقي للدراسة.

ثانياً: مسار التقصي وجمع البيانات (المرحلة الميدانية): اعتمدنا في هذه المرحلة على استقاء المعلومات من مصادرها الرسمية والتقنية، لضمان دقة النتائج، حيث شملت هذه العملية:

- **المعاينة الميدانية والمسح المباشر:** للوقوف على الاتجاهات الحقيقية للتوسع وتوثيق التغيرات الحاصلة في النسيج العمراني للمدينة.
- **المؤسسات الفاعلة:** حيث تم التواصل مع مديرية التعمير والهندسة المعمارية والبناء لاسترجاع المخططات العمرانية، ومديرية السكن لضبط حجم الكتلة المبنية، ومديرية التخطيط والبرمجة لاستيعاب الأرقام التنموية، بالإضافة إلى مصالح البلدية المعنية بمتابعة التوسع اليومي.
- **أداة البحث:** "من أجل إضفاء صبغة علمية وموضوعية على الدراسة، وتدعيم الجانب النظري بالمعطيات الواقعية، تم الاعتماد على الاستبيان كأداة رئيسية لجمع البيانات؛ حيث جرى إعداد وتوزيع 150 استمارة استقصائية استهدفت الفاعلين الأساسيين في التوسع العمراني بمدينة معسكر، وتم تقسيمها على النحو التالي:
- **استمارة السكان (100 استمارة):** وُزّعت على عينة عشوائية من القاطنين ممثلةً لـ ثلاثة أحياء شهدت حركية دالة في التوسع العمراني، وذلك لرصد الواقع البشري والاجتماعي لها.
- **استمارة الهيئات والإدارات المعنية (50 استمارة):** وُجّهت إلى المسؤولين والمهندسين في المديريات الفاعلة في توجيه وتنظيم المجال؛ وشملت كل من: **مديرية التعمير والهندسة المعمارية والبناء، مديرية السكن والتجهيزات، مديرية البرمجة والتخطيط، بالإضافة إلى مديرية الفلاحة**، وذلك لتقييم آليات التسيير وأدوات التهيئة والتعمير المعتمدة."

ثالثاً: مسار المعالجة الفنية والتحليلية: في هذه المرحلة، تم تحويل المعطيات الخام إلى مادة علمية قابلة للقراءة، عبر معالجتها كارتوغرافياً (خرائطياً) وإحصائياً، مما سمح لنا بمقارنة "الواقع الميداني" بـ "المجال المخطط له"، واستنتاج مدى فاعلية الدور التنظيمي لأدوات التعمير في توجيه نمو المدينة منذ عام 2008. اختُتمت هذه المنهجية بمرحلة الصياغة والتحرير، حيث تم ترتيب النتائج ضمن سياق منطقي يبرز الإضافة العلمية للدراسة وتوصياتها المستقبلية.

7.هيكلة المذكرة:

بعد المدخل العام الذي وضع حجر الأساس المنهجي للدراسة ورسم معالمها من إشكالية وفرضيات وأدوات بحثية، يتشكل البناء الهيكلي للمذكرة عبر ثلاثة فصول متكاملة تتدرج منطقياً من التنظير إلى التطبيق والتحليل، لتنتهي بخلاصة عامة جامعة.

وقد جاءت الفصول الثلاثة كعناصر محددة وفق العناوين التالية:

- **الفصل الأول:** الإطار النظري والمفاهيمي للتوسع العمراني وتنظيم المجال.
- **الفصل الثاني:** التحليل الجغرافي والديموغرافي لمدينة معسكر.
- **الفصل الثالث:** التوسع العمراني كآلية لتنظيم المجال في مدينة معسكر (تقييم أدوات التعمير والتهيئة ومطابقتها الميدانية).

ثم الخلاصة التي تلخص أبرز المخرجات والنتائج الميدانية التي تم التوصل إليها.

8.تقديم منطقة الدراسة :

1.8.الموقع الجغرافي والإداري :

تكتسي مدينة معسكر أهمية استراتيجية بالغة كقطب حضري وإداري في إقليم الغرب الجزائري، حيث تشغل موقعاً محورياً جعل منها نقطة ارتكاز تاريخية واقتصادية. (زعيم زروقي ، التوسع العمراني ، 2009)

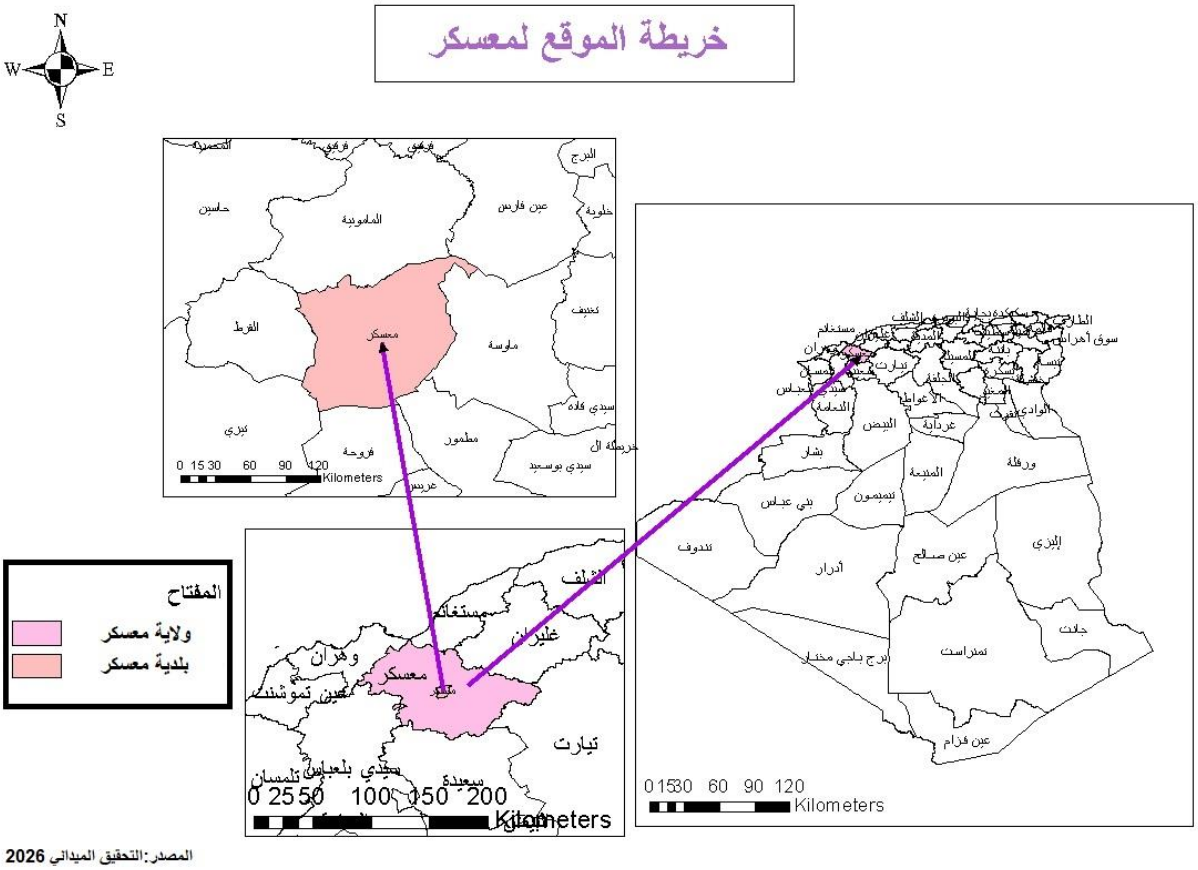
إدارياً، تضطلع المدينة بدور مقر الولاية منذ عام 1974م، وتحدها جغرافياً بلدية مأمونية من الناحية الشمالية، بينما تقع بلديتا فروحة وتيزي في جهتها الجنوبية، وتتصل شرقاً ببلديتي ماوسة ومطمور، أما من الغرب فترتبط ببلدية الكرط. (زعيم زروقي، التوسع العمراني، 2009)

جغرافياً، تتربع المدينة على سفوح جبال بني شقران، وتحديداً على منحدرها الجنوبي، مما يمنحها ارتفاعاً يتراوح ما بين 580م و600م فوق مستوى سطح البحر. هذا الموقع المتميز لم يمنحها إشرافاً طوبوغرافياً على السهول المجاورة فحسب، بل جعلها تاريخياً ممرًا حيوياً، وهو ما تجسد في ربطها بشبكة السكك الحديدية منذ عام 1881م لتعزيز المبادلات التجارية بين الشمال والجنوب، مما ساهم في بلورة دورها كمركز إداري وتجاري رائد في المنطقة.(التوسع العمراني لبلدية معسكر ، 2009)

2.8. الموضع :يتميز موضع مدينة معسكر بخصائص فيزيائية وطبيعية معقدة فرضت بصمتها على شكل النسيج العمراني واتجاهات نموه. فالمدينة مشيدة فوق منطقة تضاريسية وعرة، يشقها "واد تودمام" الذي ينحدر من الشمال نحو الجنوب، مقسماً الكتلة العمرانية إلى شطرين أساسيين، وتتخلل هذا النسيج عدة شعاب ووديان فرعية تفرض قيوداً تقنية صارمة على عمليات التوسع والبناء. وتبرز حدة التضاريس بشكل جلي في الجهة الجنوبية للمدينة، حيث تصل نسبة الانحدار إلى حدود 25%، وهي

نسبة مرتفعة تزيد من تعقيدات تهيئة الأرضية وتكلفة مد الشبكات القاعدية. وبالإضافة إلى العوائق الطوبوغرافية، يقع موضع المدينة ضمن منطقة ذات نشاط زلزالي تاريخي، تجلى بوضوح في هزات أرضية كان آخرها زلزال عام 2002م، الذي تسبب في أضرار مادية معتبرة خاصة في الأحياء العتيقة ذات النسيج الهش. إن هذا التداخل بين الوعورة التضاريسية والمخاطر الطبيعية يجعل من موضع معسكر وعاءً عمرانياً يتطلب تخطيطاً دقيقاً وحلولاً تقنية متقدمة لمواكبة التوسع الحضري المستقبلي.
(زعيم زروقي ، التوسع العمراني ، 2009 بتصرف)

خريطة 01 : خريطة الموقع الاداري لبلدية معسكر



المصدر:التحقيق الميداني 2026

الفصل الأول :الاطار النظري للدراسة

1. تمهيد:

تعد ظاهرة التوسع العمراني من أبرز القضايا التي تشغل الفكر العمراني المعاصر، باعتبارها ظاهرة عالمية ناتجة عن تزايد سكان الحضر واختلال التوازن بين الريف والمدينة. وتبرز أهمية هذه الظاهرة في كون الأرض هي المحور الرئيسي لكل عملية توسع، حيث تعكس أشكال استعمالاتها تجسيداً لحركة السكان وأنشطتهم المختلفة. لذا، أصبح تنظيم استهلاك المجال الحضري ضرورة ملحة للحد من الاستغلال اللاعقلاني للأراضي، وضمان توافق العناصر الطبيعية مع النمو السكاني المتسارع. وفي السياق الجزائري، ال يعتبر التحضر ظاهرة حديثة، بل هو نتاج سيرورة تاريخية عريقة تعود إلى مستوطنات حضرية من عصور ما قبل الميلاد. لقد تعاقبت على المجال الجزائري حضارات متنوعة، من الرومان والوندال والبيزنطيين وصولا إلى الفتوحات والحقب العثمانية والاستعمارية، حيث تركت كل منها بصمات واضحة في التراث العمراني وتشكيل الشبكة الحضرية الحالية. ومع النمو الديموغرافي الحديث، شهدت المدن الجزائرية تضخماً في أحجامها، مما أدى إلى بروز مجالات حضرية غير منسجمة تعاني من تشوه في طابعها المجالي.

- وتعتبر مدينة معسكر نموذجاً لهذه التحولات، حيث عرفت توسعاً عمرانياً كبيراً ناتجاً عن النمو السكاني والهجرة الريفية. هذا الواقع يفرض ضرورة دراسة التوسع العمراني ليس كنمو مساحي فقط، بل كآلية تهدف إلى إعادة تنظيم المجال الحضري وتجاوز استهلاك الوعاء العقاري بطرق غير منظمة. ومن هنا، تسعى هذه المذكرة إلى تحليل واقع التوسع في مدينة معسكر لبحث سبل تحقيق توازن مجالي يضمن انسجام المدينة واستدامتها.

2.مفاهيم الدراسة :

1.2.مفهوم المدينة :تعرف المدينة بأنها تجمع سكاني يتكون من نسيج من المنازل والطرق، وتعد مركزاً حيوياً للتبادل والتجارة. وتتميز المدينة بخصائص جوهرية تفصلها عن القرية، وهي:

2.2النشاط الاقتصادي: تشكل الزراعة النشاط الاساسي للسكان، بل يرتبط نشاط المدينة بالصناعة والخدمات وتنوع المهن التجارية.(لمخلطي احمد ، التوسع العمراني و اثره على تسيير المدينة 2009)

3.2. المقياس النوعي والكمي: يعتمد تعريف المدينة على عدد السكان فقط؛ فقد يقل عدد سكان تجمع سياحي عن 2000 نسمة لكنه يمتلك طابعاً مدنياً(حركة، أنوار، وسائل تسلية)بينما قد يتجاوز تجمع زراعي 5000 نسمة ويظل محتفظاً بصفته القروية.

2.4النمو الحضري: يشير إلى زيادة الكثافة السكانية أكثر من 2000 نسمة/كم^2 وتوسع حجم المدينة ليتجاوز 10,000 نسمة، مع وجود درجة عالية من تقسيم العمل والتفاعل الاجتماعي.

- مراحل نمو وتطور المدن تمر المدن بأربع مراحل أساسية تميز شكلها ووظيفتها:

- **المرحلة الأولى:** تنشأ المدينة كنواة صغيرة وتأخذ شكلها النهائي في فترة قصيرة، وقد تكون مسورة)مثل مدينة هيت القديمة(، وال تتعدى نسبة سكانها 25% من إجمالي السكان.
- **المرحلة الثانية:** تتوسع مساحة المدينة بشكل أسرع، وتتضاعف أعداد سكانها (تستوعب حوالي 50%)، مع تنوع ملحوظ في وظائفها.
- **المرحلة الثالثة:** يحدث نمو سكاني سريع نتيجة الزيادة الطبيعية والهجرة من الأرياف ، حيث تصل نسبة التحضر إلى أكثر من ،60% بينما تتقلص نسبة سكان الريف إلى أقل من 40% .
- **المرحلة الرابعة:** تتميز بارتفاع كبير في الكثافة العمرانية والسكانية وتنوع الأنشطة، مع استخدام تقنيات متطورة في إدارة المدن، وتصل نسبة التحضر فيها إلى أكثر من 70% وتتجاوز 90% في بعض الدول. (خليفة وفاء ، التوسعات العمرانية في مجمعة الحمادنة 2024)

5.2. **خطة المدينة والعمران :** ُيقصد بـ خطة المدينة الشكل العام الذي تتخذه المنطقة المبنية ، سواء في إطارها الخارجي أو شبكة شوارعها الداخلية.

6.2.**العوامل المؤثرة في شكل الخطة :**

1. **عوامل مادية:** تخطيط الشوارع، البناء المعماري، والاستعمالات الوظيفية للأرض.
2. **عوامل موضعية:** الانحدارات والميول في السطح (الطوبوغرافيةوالموقع).
3. **عوامل اجتماعية وتاريخية:** تقاليد السكان وما يتعلق باألجزاء القديمة من المدينة. (خرخاش عفاف، التوسع العمراني و استعمالات الاراضي ضمن مفهوم التنمية المستدامة ،2022)

7.2.مفهوم العمران: هو التنظيم المجالي الذي يهدف لاعطاء نظام معين للمدينة، ويعبر عن ظاهرة التوسع المستمر التي تشهدها المدن بمرور الزمن . **(لبشير التيجاني ، التحضر ،2000)**

8.2.التحضر

1.8.2مفهوم التحضر:

لغةً: تشتق كلمة التحضر من الكلمة اللاتينية **(Urbs)**، وهي مصطلح كان الرومان يستخدمونه للدلالة على المدينة، وخاصة مدينة روما. وقد جاء في "لسان العرب" أن مفهوم التحضر يقصد به التواجد والحضور الدائم، والاستقرار والإقامة في المدن. عُرّف هذا المفهوم بأنه الانتقال من القرى (وهذا

خلاف البداوة). أما "منجد علم الاجتماع"، فيرى أن التحضر هو الانتقال من الحياة الريفية إلى المدن للعيش فيها، ويكون هذا الانتقال غالباً بسبب الهجرة.**(Pierre marlin, lurbanisme , 2018)**

وينبغي أن يترتب على الشخص أو الجماعة التكيف مع النظم والقيم السائدة في المدينة. وفي حالة انعدام هذا التكيف، قد تتدهور الحالة المادية والمعنوية، ومن ثمّ تحدث العودة إلى القرية. **(pierre merlin , Lurbanisme , 2018)**

اصطلاحاً: هناك من يرى أن التحضر هو الاتجاه العام نحو الإقامة في المراكز الحضرية وتوسيع نطاقها. وهو موقف نجده عالمياً وغير قاصر على منطقة معينة دون غيرها، رغم التفاوت الواضح في الدرجة أو المستوى.

ومن هذا يتضح لنا أن التحضر:

- يرتبط أولاً بالمدينة.
- عملية تتم من خلال زيادة عدد سكان المدن عن طريق الهجرة.
- يتطلب وقتاً طويلاً ليكتسب المهاجرون الطابع الحضري، ولا يحدث ذلك بمجرد الوصول إلى المدينة.**(فتيحة هارون ، التحضر : دراسة لبعض المشكلات النظرية و المنهجية المتعلقة به ، 2014)**

ويعتبر التحضر من المفاهيم التي عُولجت وفق رؤى وتصورات متباينة، الأمر الذي أدى إلى تباين تحديداته وصعوبة حصر عناصره ومكوناته. ورغم ذلك، تظهر ملامحه واضحة في:

- تزايد حجم المجتمع الحضري وكثافته السكانية.
- تغير الأساس الوظيفي الاقتصادي وتعقده.
- تغير طابع الحياة الفردية وأبعاد السلوك الاجتماعي.

ضمن هذا السياق، يُعرّف أنصار التصور الديموغرافي، وفي مقدمتهم تيسدال (Tisdale)، التحضر على أنه عملية للتركز السكاني من حيث تعدد نقاط التركيز وزيادة حجم المراكز الحضرية. ومن ثمّ، فإن تزايد السكان المقيمين في مناطق حضرية يصبح مؤشراً إحصائياً دقيقاً لتعريف وقياس التحضر.

وفي هذا الإطار، يُعرّفه توم لينسون (Thomlinson) على أنه إعادة توزيع السكان من الريف إلى المدن والمراكز الحضرية الأخرى. في حين يرى جون ريمي (J. Remy) أن التحضر عملية تحول، حيث تلعب الصناعة والخدمات المختلفة دوراً مركزياً في تحول الوسط الحضري إلى نقطة جذب لليد العاملة. وهذا ما يؤدي بدوره إلى تغير اجتماعي وثقافي، وتدعيم الروح الفردية في العلاقات.(PIERRE pellegrino , le sens de lespace)

2.8.2 المجال الحضري :

يعتبر المجال الحضري في سياق التهيئة العمرانية ذلك الحيز المكاني الذي يخضع لعملية "ترتيب منظم" وهادفة، تتجاوز العشوائية الناتجة عن التفاعلات التلقائية للأفراد؛ فهو ليس مجرد تجمع للمباني والكتل الخرسانية، بل هو منظومة متكاملة تضم المباني السكنية، أماكن العمل ، مساحات الترفيه، وشبكات الطرق والتبادل. يتسم هذا المجال بكونه مسرحاً للوظائف الحيوية والاجتماعية، حيث يمتد نطاقه من مستويات كبرى كالإقليم الحضري إلى أدق التفاصيل كالمربع السكني، ويهدف أساساً إلى تحقيق توازن دقيق بين ثالثة أبعاد رئيسية هي: الملاءمة لتسهيل حياة البشر،الاقتصاد في استغلال الموارد والمساحات، والتناغم الجمالي والوظيفي، مما يجعله مجالا متعدد التخصصات يدمج بين الفن، الهندسة، علم الاجتماع، والقانون لضمان رفاهية المجتمع واستدامة بيئته.**(بشير التيجاني ، التحضر 2000)**

9.2التوسع العمراني ((L'extension urbaine

1.9.2. المفهوم:

يُعرَّف التوسع العمراني بأنه عملية ديناميكية لاستغلال العقار الحضري، تتجلى في الزحف المستمر للنسيج العمراني باتجاه أطراف المدينة. ويتخذ هذا النمو عدة أشكال، فقد يكون توسعاً أفقياً أو رأسياً، ويتم وفق تخطيط عقلاني. وهو في جوهره "إنتاج لمجال مكاني" يسعى لتجسيد حلول عملية للطلبات المتزايدة، من خلال توفير مساحات العمل، والوحدات السكنية، والتجهيزات العمومية، مع مراعاة دقة البرمجة واختيار الموقع والتنظيم الهيكلي.**(زهية شويشي ، المجتمع المدني ،2005)**

2.9.2.أنماط التوسع العمراني:

1. **التوسع العمراني المنظم:** هو التوسع الذي يستند إلى برامج ومخططات التهيئة العمرانية. ورغم طابعه الرسمي، قد تظهر فيه بعض النقائص مثل سوء اختيار المواقع، المبالغة في تقدير المساحات الأرضية للمشاريع الكبرى (كالسكن الجماعي والمناطق الصناعية)، أو التعدي على الأراضي الفلاحية وإهمال المساحات الخضراء والبيئة نتيجة ضعف الرقابة عند التنفيذ
2. **التوسع العمراني غير المنظم:** يتمثل في ظهور الأحياء الفوضوية والبنايات غير القانونية. وتعد هذه الظاهرة سلبية وتنتشر بكثرة في الدول السائرة في طريق النمو نتيجة الانفجار الديموغرافي في المدن.**(بشير التيجاني ، التحضر ،2000بتصرف)**

3.9.2. مسببات التوسع وتحدياته:

يرجع الخلل في نمو المجالات العمرانية إلى عدة عوامل متشابكة:

- **عوامل ديموغرافية وتنموية:** تفاقم أزمة السكن والنزوح الريفي الكثيف نحو المدن بسبب غياب سياسة تنموية متوازنة بين مختلف الأقاليم.
- **تركيز التنمية:** حصر التنمية الحضرية والاقتصادية في المدن الكبرى والمتوسطة وتجاهل الأرياف والمناطق النائية، مما أضعف حوافز الاستقرار في تلك المناطق.
- **ضعف الرقابة الإدارية:** أدى غياب الرقابة الصارمة على النسيج العمراني وعدم التصدي الفعال للبناءات غير القانونية إلى التعدي المستقبلي على الغابات والمتنزهات والمساحات الخضراء.
-

10.2 .النمو الحضري وأشكاله

يرى ميرلين بيير أن النمو الحضري ليس مجرد توسع عشوائي، بل هو محصلة مباشرة لتضاعف الكثافة السكانية، وما يتبع ذلك من زيادة مطردة في نصيب الفرد من المساحة العمرانية, ويؤكد أن قياس هذا النمو بدقة لا يتم إلا عبر تحديد نتائج الإحصاءات السكانية الرسمية. **(خليفة وفاء ، التوسعات العمرانية في مجمعة الحمادنة ،2024)**

1.10.2. التطور التاريخي والجغرافي للنمو الحضر

تأثير الثورة الصناعية: يعتقد بيير أن وتيرة التوسع الحضري تسارعت بشكل ملحوظ منذ القرن التاسع عشر بداية الثورة الصناعية، وخاصة في المدن غير الأوروبية.

2.10.2 التباين بين الدول المتقدمة والنامية :

- **في أوروبا :**

كانت الثورة الصناعية المحرك الأساسي لازدهار الاقتصادي الذي عزز التحضر.

- **في الدول النامية:**

شهد القرن العشرين طفرة حضرية حقيقية(قفزة حضرية) لكنها اتخذت طابعاً مختلفاً أدى إلى نمو ديموغرافي ومكاني هائل ومركب.

يربط بيير بين التوسع أو النمو الحضري وزيادة المساحات المشغولة في المدن وضواحيها مرجعاً إلى سببين رئيسيين:

- ارتفاع معدل استهلاك الفرد للمجال العمراني.
- تطور الروابط بين الريف والمدينة وتأثرها بالسياسات الحضرية المتبعة.**(المخلطي احمد ، التوسع العمراني و اثره على تسيير المدينة ، 2009)**

3.10.2. . التمدد الحضري وأبعاده:

مفهوم: يعد الاهتمام بالامتداد الحضري أحد أبرز مظاهر التوسع العمراني المعاصر، وقد تعددت زوايا النظر إليه من قبل الباحثين لتشمل الجوانب الديموغرافية، الجغرافية، والبيئية.

4.10.2. الدوافع والآليات الهيكلية:

1.4.10.2.التوسع المكاني:

يشير المصطلح إلى تمدد المدينة نحو مساحة جديدة ومطورة، سواء داخل المناطق الحضرية أو ضواحي المدن الكبرى.

2.4.10.2..المحرك الديموغرافي:

غالباً ما يكون تطور السكان والنمو الديموغرافي في التجمعات هو السبب الرئيسي خلف هذه الظاهرة.

3.4.10.2.الارتباط بالبنية التحتية

ينظر إليه كنموذج للنمو يعتمد بشكل أساسي على شبكات المواصلات والتطورات الجديدة التي تحيط بالمركز الحضري.

(لمخلطي احمد ، التوسع العمراني ، 2009 بتصرف)

5.10.2.الرهانات الحديثة للنمو الحضري:

يفرض التوسع الأفقي الكبير للمدن ضغوطاً متزايدة على الموارد والبيئة، وتتجلى هذه التحديات في النقاط التالية:

- **خلق وجود خلق فجوة مكانية:** يؤدي شكل النمو الحضري إلى نشوء فجوة مكانية بين مركز المدينة والمناطق المحيطة بها.
- **التهديد البيئي:** يمثل النمو غير المنضبط للأراضي الحضرية تهديداً حقيقياً لكل من البنية الطبيعية والبنية المبنية.
- **استنزاف الموارد والطاقة:** يؤدي الامتداد الأفقي الكبير للمدينة إلى زيادة مفرطة في استهلاك الطاقة الخاصة بالتنقل وزيادة استهلاك الأراضي.

- **تداخل المنشآت :** ينتج عن هذا النمط تداخل في المنشآت واستخدام مكثف للأراضي بطريقة غير منظمة.
- **التحدي الديموغرافي المستمر:** يبرز الرهان الأكبر في كيفية التعامل مع النسبة المئوية للسكان في المناطق الحضرية التي تتزايد باستمرار عالمياً.
- **تجزئة النظم الحيوية:** مواجهة خطر تجزئة البنية الطبيعية وتدهور التنوع البيولوجي الناتج عن الزحف العمراني.
- **تغيير هوية المجال:** رهان الحفاظ على الأراضي الزراعية والمناظر الطبيعية التي تتقلص في صالح المناطق شبه الحضرية.**(التيجاني ، التحضر ، 2000)**

2.11 التوسع العشوائي

يشير التوسع العشوائي إلى زيادة غير مدروسة في مساحات مبنية للمدينة، والتي تحدث بمعزل عن المخططات الهندسية والقوانين التنظيمية، مما يؤدي إلى نمو فوضوي يفتقر للترتيب العمراني والمعايير التخطيطية.

1.11.2أنماطه

داخل المناطق الحضرية :

I. **التوسع العشوائي الخطي:** ينمو العمران في شكل خطي على جوانب الطرق الرئيسية أو الرابطة، حيث يتم استغلال امتدادات الأراضي المجاورة لطرق المواصلات.
II. **التوسع النجمي أو المتفرع:** يظهر على شكل امتدادات عشوائية تخرج من مركز المدينة أو المناطق الحضرية القائمة، مما يؤدي إلى عدم ترابط النسيج العمراني.
III. **التوسع العشوائي المتناثر:** تجمعات سكنية عشوائية تظهر بشكل متناثر ومتباعد عن بعضها البعض، خارج التجمعات الحضرية الأساسية.
IV. **التكثيف العشوائي أو العمودي أو الأفقي:** زيادة عدد الطوابق (بناء غير مرخص) واستغلال الفراغات بين المباني داخل المدينة بطريقة غير مدروسة.

2.11.2خصائص أسباب التوسع :

I. **انعدام التخطيط :** غياب رؤية شاملة، وتداخل اختصاصات في التسيير.
II. **مواد بناء رديئة:** بعضها تشيد بمواد غير دائمة(صفيح وخشب).
III. **التوسع الصلب:** إنشاء مبانٍ عشوائية بمواد دائمة كالأسمنت والأجور، ولكن دون ترخيص أو تصاميم.
IV. **استنزاف الأراضي :** الزحف على الأراضي الزراعية والمناطق ذات الحساسية البيئية.

يؤدي هذا التوسع إلى إنشاء نسيج عمراني مشوه يفتقر إلى المرافق العامة والبنية التحتية، ويعمق التفاوتات الحضرية.

12.2.تنظيم وتسيير المجال :

2.12.1تنظيم المجال :هو مجموعة إجراءات فنية وقانونية وعقاريه تهدف إلى تصميم وتوجيه التوسع العمراني وتحسين إطارات الحياة عبر توزيع عقلاني للسكان والأنشطة حماية الموارد وتحقيق التوازن الوظيفي بين السكان ، الصناعة، البيئة. يعتمد على أدوات التخطيط مثل مخطط شغل الأراضي لضمان إدارة مستدامة للأراضي وتجنيد العشوائية.**(القانون رقم 29-90 المتعلق بالتهيئةو التعمير في الجزائر المادة 1 بتصرف)**

2.12.2 أهداف تنظيم المجال العمراني

- **تحقيق التوازن الوظيفي:** الموازنة بين استخدامات الأراضي المختلفة.
- التنمية المستدامة، حماية الموارد الطبيعية والبيئية.
- **التحكم في التوسع :** إدارة التوسع العمراني وحماية الأراضي الفلاحية والمناطق الحساسة.
- **تحسين إطار الحياة:** توفير مرافق خدمية وبنية تحتية متكاملة.

13.2.التهيئة الحضرية

تعرف التهيئة الحضرية بأنها الاستغلال الأمثل للمجال المكاني من خلال تنظيم التدخل البشري وتوجيه الأنشطة بشكل مدروس، وتهدف هذه العملية إلى الارتقاء بالمحيط العام وتحقيق تنمية شاملة ومتوازنة وضمان الكفاءة الاقتصادية في كافة مناطق الحيز المكاني.

كما تكمن أهميتها في منع النمو العشوائي الذي قد يؤدي إلى مفصلات هيكلية يصعب علاجها مستقبلاً.

1.13.2.أهداف التهيئة الحضرية :

- **تنظيم التوسع:** الحد من النمو العمراني العشوائي.
- **تحسين إطار الحياة:** توفير بيئة سكنية وعمل ملائمة وصحية.
- **التوازن المجالي:** توزيع عادي للمناطق والخدمات.
- **حماية البيئة:** المحافظة على المناطق الطبيعية والمناظر.
- **الاستشراف:** التنبؤ بتحولات ديموغرافية واقتصادية للمدينة.

✓ تتطلب التهيئة الناجحة إشراك المواطنين والمجتمع المدني مع الالتزام بدراسات تقنية لضمان مدينة عصرية ومستدامة.

2.14.أدوات التعمير :

هي المخططات والوثائق القانونية التي تنظم التوسع العمراني وتوجه التخطيط الحضري وأهمها في التشريع الجزائري هي المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير **(PDEAU)** وبمخطط شغل الأراضي**(. (POS**

تعمل هذه الأدوات على ضبط تقسيم الأراضي وتحديد مناطق السكن والصناعة والمساحات الخضراء وحماية البيئة وتوجيه التنمية العمرانية لتلبية احتياجات السكان مع الحفاظ على النظام العام. **(تنظيم عمليات البناء با ستعمال ادوات التعمير ،جامعة سطيف 2)**

15.2.الاستدامة الحضرية:

هي عملية تطوير المدن لتحسين جودة الحياة وتلبية احتياجات السكان عبر دمج الأبعاد البيئية، الاجتماعية والاقتصادية مع تقليل الآثار السلبية على الطبيعة تهدف إلى تحقيق توازن بين التوسع العمراني وحماية الموارد من خلال تخطيط حضري ذكي، مساحات خضراء وطاقة نظيفة .**(نذيرة بوقبس ، المدرسة العليا للأساتذة قسنطينة 24 جوان 2018)**

خلاصة الفصل :

تخلص الدراسة في هذا الفصل النظري إلى أن التوسع العمراني يشكّل ظاهرة جغرافية وديناميكية معقدة تتجاوز المفهوم الضيق للنمو المساحي الكمي، لتعبر في جوهرها عن تفاعل متبادل ومستمر بين الانفجار الديموغرافي، الهجرة الريفية المتسارعة، والتحولات الوظيفية والاقتصادية التي تشهدها المدينة الحديثة. وقد سمح التتبع التاريخي والمفاهيمي بإدراك خصوصية التجربة العمرانية في الجزائر، وتحديداً في مدينة معسكر التي أصبحت تواجه ضغوطاً متزايدة على وعائها العقاري أدت إلى تشوهات مجالية واضحة. حيث أثبت الطرح النظري ثنائية المسارات التي يسلكها هذا التمدد؛ بين توسع منظم ومخطط يستند إلى المعايير التقنية والقانونية، وتوسع عشوائي غير منضبط يتخذ أشكالاً جغرافية متعددة كالنمو الخطي على طول محاور المواصلات، أو الامتداد النجمي والمتناثر في الضواحي. هذا الانتشار الأفقي الحر، الناجم عن غياب الرقابة الإدارية الاستباقية، أفرز جملة من التحديات والمخاطر المجالية والبيئية، وفي مقدمتها استنزاف الأراضي الزراعية ذات الحساسية البيئية العالية، وخلق فجوات سكنية ووظيفية تصعّب من كفاءة التسيير الحضري. وبناءً على هذه المعطيات، تبرز التهيئة الحضرية وأدوات التعمير الرسمية ـــوعلى رأسها المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضيـــ كآليات حتمية لفرض النظام المجالي، وحماية الموارد، وتحقيق مبدأ الاستدامة وتكافؤ الفرص في استخدام المجال؛ وهو ما يشكّل في مجمله القاعدة المنهجية والمنطلق الفكري الذي سيتم الاعتماد عليه لإسقاط هذه المقاربات على الواقع الجغرافي لمدينة معسكر في شق الدراسة التطبيقية.

الفصل الثاني : تحليل منطقة الدراسة

1.الدراسة الطبيعية لمدينة معسكر :

1.1.تمهيد :

تُعتبر المدينة كياناً ديناميكياً حياً في حالة تحول مستمر، حيث لا يمكن فصل واقعها العمراني المعاصر عن جذورها الطبيعية وتفاعلاتها البشرية. إن فهم الحيز المجالي لمدينة معسكر يتطلب غوصاً تحليلياً يربط بين الخصائص الجيومورفولوجية والمناخية التي شكلت وعاءها الأول، وبين الحركات الديموغرافية والاجتماعية التي أعادت صياغة هذا الوعاء عبر الزمن. فالتوسع العمراني ليس مجرد امتداد مادي للمباني، بل هو محصلة لتفاعل معقد بين إكراهات البيئة الطبيعية وطموحات النمو السكاني، مما يضع المدينة أمام تحديات التوفيق بين الحاجة المتزايدة للتوسع وبين ضرورة الحفاظ على التوازن البيئي والفلاحي للمجال. من هذا المنطلق، يأتي هذا الفصل ليضع حجر الأساس الدراسي من خلال تشخيص المكونات البنيوية لمدينة معسكر، ممهداً الطريق لتقديم صورة متكاملة عن واقعها الحالي وتطورها التاريخي، وذلك بغية الوصول إلى فهم عميق للآليات المتحكمة في تشكيل مجالها الحضري ومستقبل نموه.

2.1.الدراسة الطبيعية لمدينة معسكر :

1.2.1.الإطار الطبيعي والخصائص الجيومورفولوجية لمدينة معسكر :

تعتبر مدينة معسكر من الحواضر التاريخية التي فرضت طبيعتها الجغرافية نمطاً خاصاً في التوسع والتشكل العمراني، حيث أثرت الخصائص الطبوغرافية والهيدروغرافية بشكل مباشر على توجيه النمو الحضري وتحديد مجالات التوسع.

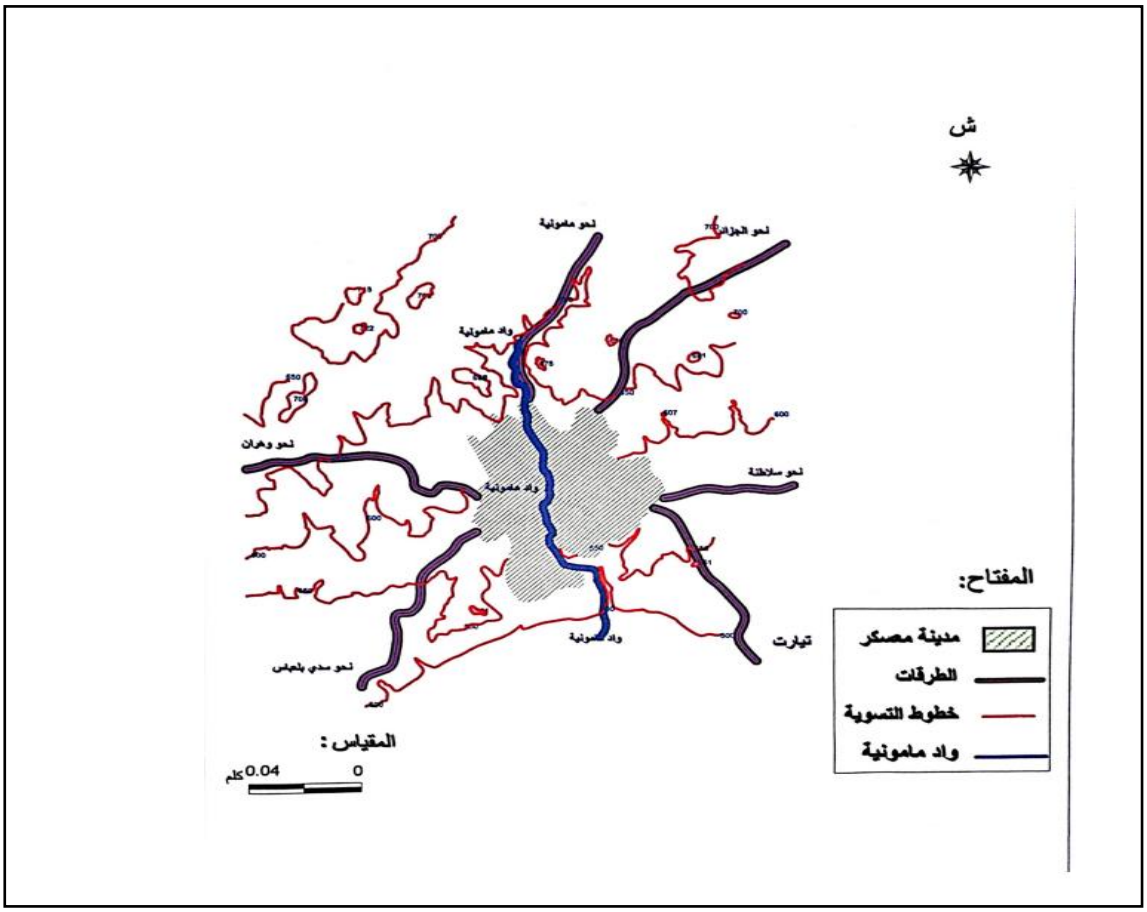
يتسم موضع المدينة بالوعورة، حيث تتمركز فوق أرضية تضاريسية معقدة تتخللها مجموعة من الشعاب التي تزيد من صعوبة التهيئة العمرانية.**(زعيم زروقي ، التوسع العمراني في معسكر ، 2009)**

- **أولاً: الموقع والخصائص الهيدروغرافية (الموضع)**

تقع مدينة معسكر في منطقة انتقالية هامة، حيث يتراوح ارتفاعها العام ما بين 580م و600م عن مستوى سطح البحر.

من الناحية الهيدروغرافية، يشق النسيج العمراني للمدينة "واد تودمام" الذي يمتد في اتجاه (شمال - جنوب)، وهو ما أدى تاريخياً وطبيعياً إلى انقسام المدينة إلى كتلتين أساسيتين، مما فرض تحديات في الربط بين أحياء المدينة وسهولة التنقل. **(زعيم زروقي ، التوسع العمراني في معسكر ، 2009) بتصرف**

خريطة 2: خريطة طبوغرافية مدينة معسكر



- **ثانياً: التنوع التضاريسي للمنطقة**

يتميز الإطار الطبيعي لمنطقة معسكر بتنوع تضاريسي ملحوظ يجمع بين الجبال، الهضاب والسهول، وهو ما يمكن تمثيله من خلال التوزيع المساحي التالي:

الهضاب والتلال: تشكل الكتلة الغالبة بنسبة تقدر بـ 45% من المساحة الإجمالية للمنطقة.

الجبال: تغطي نسبة تصل إلى 23% من المساحة.

السهول: تمثل نسبة 23% من إجمالي المساحة.

هذا التباين التضاريسي يعكس الطبيعة الوعرة للمنطقة التي تحتضن المدينة، ويؤثر بشكل مباشر على جودة الأراضي المخصصة للبناء.

- **ثالثاً: الخصائص الطبوغرافية وأثرها على التوسع العمراني**

تتسم طبوغرافيا المدينة بتدرج واضح في الارتفاع، حيث يتراوح الارتفاع الإجمالي للمنطقة بين 500م و722م فوق مستوى سطح البحر. ويلاحظ أن هذا الارتفاع يزداد كلما اتجهنا نحو الشمال، بينما يبدأ الانخفاض تدريجياً في الجهة الجنوبية للمدينة. (زعيم زروقي ، التوسع العمراني في معسكر ، 2009)

وقد ألقى هذا التباين الطبوغرافي بظلاله على التوسع العمراني من عدة جوانب:

1. **عقبات التوسع الطبيعية:** يبرز "واد مامونية" كعائق طبيعي يقطع المدينة من الجهة الشمالية إلى الجهة الجنوبية، مما يحد من سلاسة النمو العمراني ويؤدي إلى تشتت الكتلة المبنية.
2. **تحديات الانحدار:** تصل نسبة الانحدارات في الجهة الجنوبية إلى 25%، وهي نسبة مرتفعة تقنياً تفرض قيوداً صارمة على عمليات البناء وتكلفة تهيئة الأرضيات.
3. **التباين الارتفاعي:** يؤدي التفاوت الكبير في المنسوب بين جهات المدينة إلى زيادة حدة انجراف التربة، خاصة في فصل الشتاء مع تساقط الأمطار الغزيرة.

- **رابعاً: المخاطر الجيوفيزيائية (النشاط الزلزالي)**

إلى جانب التحديات التضاريسية، تقع مدينة معسكر ضمن منطقة ذات نشاط زلزالي فعال.

وقد سجلت المنطقة تاريخياً عدة هزات أرضية، كان من أبرزها زلزال عام 2002م، الذي خلف أضراراً مادية معتبرة مست بوضوح النسيج العمراني، لا سيما في الأحياء العتيقة التي تفتقر مبانيها للمعايير المضادة للزلازل، مما يجعل من عامل الأمان الجيوفيزيائي محدداً أساسياً في أي مخطط مستقبلي للتوسع. **(زعيم زروقي ، التوسع العمراني في معسكر ، 2009)**

2.2.1.الخصائص المناخية لمنطقة الدراسة: تباين فصلي وظروف بيئية متميزة

تعتبر مدينة معسكر، الواقعة ضمن سهل غريس في الجهة الشمالية، منطقة ذات أهمية جيولوجية ومناخية خاصة، حيث تتربع على رسوبيات حديثة التكوين تعود للعصر الجيولوجي الثالث.

ومن الناحية المناخية، تندرج المنطقة ضمن إقليم مناخ البحر الأبيض المتوسط، الذي يميل في كثير من الأحيان نحو الخصائص شبه الجافة، لا سيما في السنوات الأخيرة التي شهدت فترات جفاف ملموسة تأثراً بالطبيعة التضاريسية للمنطقة.

يبرز التباين الحراري في المنطقة بشكل واضح بين فصول السنة؛ فخلال فصل الصيف الذي يمتد من شهر جوان إلى سبتمبر، ترتفع درجات الحرارة لتصل في ذروتها إلى حوالي 35°م تحت الظل، بينما يبدأ ميزان الحرارة بالانخفاض التدريجي مع حلول شهر أكتوبر. وفي المقابل، يتميز فصل الشتاء ببرودة نسبية، حيث يمكن أن تنخفض درجات الحرارة الدنيا إلى ما دون 8°م.

أما فيما يخص النظام المطري، فتتسم المنطقة بتذبذب معدلات التساقط وعدم انتظامها. ويعد فصل الشتاء الفترة الأكثر رطوبة، خاصة في شهري ديسمبر ومارس حيث يبلغ معدل التساقطات حوالي 70 ملم شهرياً.

وعلى النقيض تماماً، يعاني فصل الصيف من شح شديد في الأمطار، إذ تنخفض المعدلات إلى 3 ملم شهرياً، وتكاد تنعدم في شهر أوت لتصل إلى 1 ملم فقط. وبشكل عام، يقدر المعدل السنوي للتساقطات بحوالي 500 ملم، وهي تصنف ضمن التساقطات قصيرة المدى.

إلى جانب الحرارة والأمطار، تلعب الرياح دوراً مؤثراً في تشكيل المناخ المحلي؛ حيث تهب في فصل الشتاء رياح غربية وشمالية قوية محملة بالرطوبة، تزداد شدتها في المناطق المرتفعة. كما تتعرض المنطقة لظاهرة رياح "السيروكي" الجنوبية الحارة، التي تهب لمدة تقارب 15 يوماً في السنة، وتتركز غالباً في شهري جويلية وأوت. وتكمن خطورة هذه الرياح في تأثيراتها السلبية المباشرة على التوازن البيئي، حيث تهدد المحاصيل الزراعية، الثروة النباتية، وكذا الصحة العامة للإنسان والكائنات الحية الأخرى.

(زعيم زروقي ، التوسع العمراني في معسكر ، 2009 بتصرف)

2.الدراسة السكانية :

2.1.النمو السكاني لمدينة معسكر :

يُعد فهم الديناميكية السكانية مدخلاً أساسياً لتحليل كيفية نشوء وتوسع التجمع العمراني لمدينة معسكر. فبالنظر إلى المسببات الرئيسية التي صاغت الهيكل الديمغرافي للمدينة، تشير أغلب التقارير والدراسات التاريخية إلى أن السواد الأعظم

من سكان المدينة كانوا في الأصل من المهاجرين الذين استقروا بها. وبناءً على هذه المعطيات، يمكن تقسيم تطور النمو السكاني في المنطقة إلى سبعة مراحل زمنية مفصلية، بدأت أولاها منذ عام 1936م، وهي المراحل التي رسمت الملامح الحالية للمدينة وتوسعها. **(زعيم زروقي ، التوسع العمراني في معسكر ، 2009 بتصرف)**

أ- المرحلة الأولى (1931-1960م): حقبة التذبذب الاستعماري

اتسمت هذه المرحلة بعدم الاستقرار الديموغرافي نتيجة السياسات الاستعمارية المتبعة، حيث بدأ عدد السكان بنحو 19,000 نسمة في بداية الثلاثينيات. وبالرغم من انتشار الأمراض والمجاعات وسياسات الطرد، سجل إحصاء عام 1954م وصول العدد إلى 27,000 نسمة، كان الغالبية العظمى منهم (حوالي الثلثين) من الجزائريين. **(زعيم زروقي ، التوسع العمراني في معسكر ، 2009 بتصرف)**

ب- المرحلة الثانية (1960-1966م): استعادة الهوية العمرانية

قبيل الاستقلال في عام 1960م، قُدر عدد سكان المدينة بـ 29,000 نسمة بكثافة سكانية بلغت 4.54 نسمة/كم^2. ومع أول تعداد بعد الاستقلال عام 1966م، قفز العدد إلى 37,690 نسمة، حيث ساهم تدفق السكان المحليين لتعويض الفراغ الذي تركه الأوروبيون في زيادة ديموغرافية كبيرة بلغت 10,690 نسمة. **(زعيم زروقي ، التوسع العمراني في معسكر ، 2009 بتصرف)**

ج- المرحلة الثالثة (1966-1977م):

طفرة الهجرة الريفية شهدت هذه الحقبة نمواً بنسبة 2.4% سنوياً، لينتقل عدد السكان من 37,690 نسمة إلى 51,427 نسمة. كان الدافع الرئيسي لهذا النمو هو الهجرة الريفية الكثيفة من المناطق المجاورة بحثاً عن العمل، مما تسبب في بداية ظهور أزمات سكنية حادة. **(زعيم زروقي ، التوسع العمراني في معسكر ، 2009 بتصرف)**

د- المرحلة الرابعة (1977-1987م):

التوسع الصناعي والسكني تعتبر من أسرع مراحل النمو بمعدل سنوي قدره 3.3%، حيث وصل عدد السكان إلى 70,451 نسمة. ساهم بروز المنطقة الصناعية جنوب المدينة ونشوء أحياء كبرى مثل

"الحي الثامن" و"الحي التاسع"، بالإضافة إلى تعزيز شبكة الطرق، في جعل معسكر قطباً جاذبًا بصفته مركز الولاية. **(زعيم زروقي ، التوسع العمراني في معسكر ، 2009 بتصرف)**

هـ- المرحلة الخامسة (1987-1998م):

التباطؤ والنزوح العكسي سجل تعداد 1998م وصول السكان إلى 87,269 نسمة، لكن معدل النمو تراجع إلى 1.6%. يعزى هذا التباطؤ إلى الهجرة العكسية نحو الأقطاب الكبرى كولاية وهران ومستغانم، واستقرار النزوح الريفي في المدن الصغرى المحيطة بالولاية. **(زعيم زروقي ، التوسع العمراني في معسكر ، 2009 بتصرف)**

و- المرحلة السادسة (1998-2008م): تضخم الحواشي العمرانية استعاد النمو وتيرته ليصل المعدل السنوي إلى 1.94%، حيث بلغ عدد السكان 102,814 نسمة في تعداد 2008م. تميزت هذه المرحلة بظهور أحياء هامشية جديدة وتوسع الحظيرة السكنية المحيطة بمركز المدينة. **(زعيم زروقي ، التوسع العمراني في معسكر ، 2009 بتصرف)**

ز- المرحلة السابعة (2008-2026م): معسكر في أفق 2026.. القطبية والاندماج المجالي

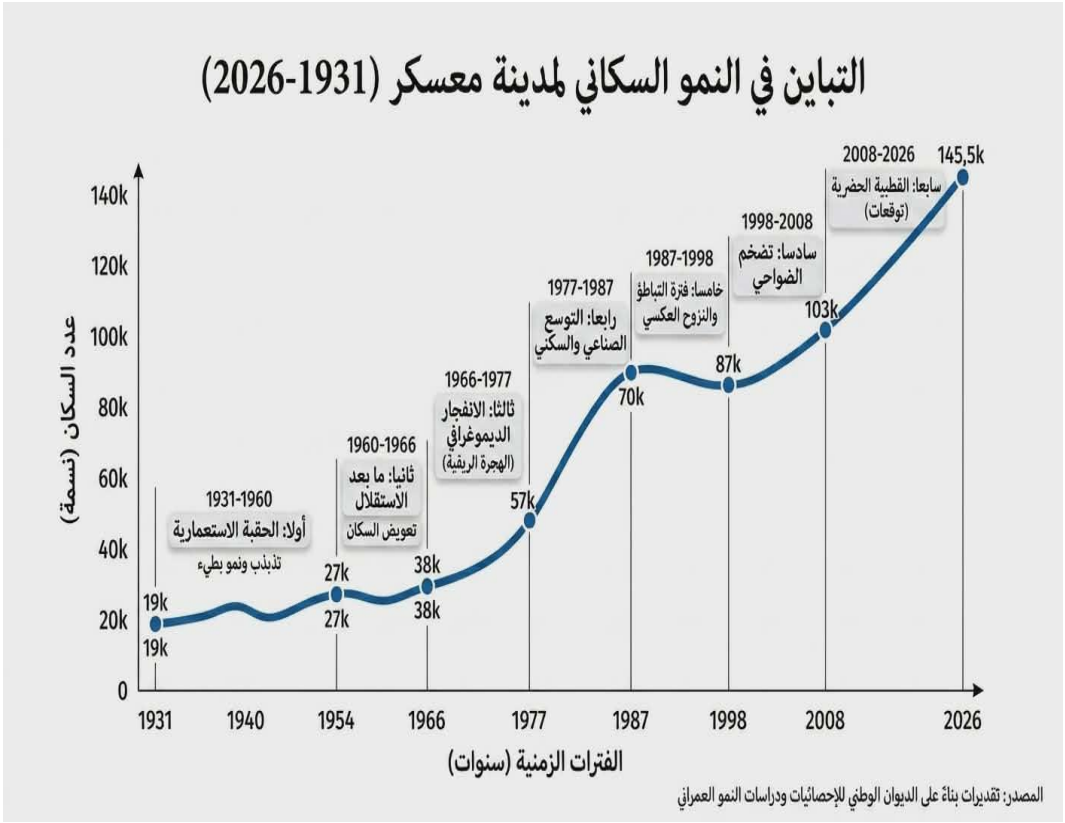
تعتبر المرحلة الممتدة من 2008 إلى 2026 مرحلة *"النضج الحضري"* . وبناءً على التوجهات الإحصائية، يُتوقع أن يتجاوز عدد سكان المدينة عتبة 145,000 نسمة بحلول عام 2026. وتتميز هذه المرحلة بتحولات جذرية تشمل:

انحسار الريف: تراجع النشاط الزراعي بشكل حاد ليصبح يمثل 7% فقط من العمالة، مقابل هيمنة مطلقة للقطاع الخدمي والإداري.

تشكل "التجمع الكبير": لم يعد النمو محصوراً في مركز المدينة الذي بلغت كثافته 1286 نسمة/كم^2، بل امتد ليدمج تجمعات ثانوية مثل "سلاطنة" و"المامونية" و"الكرط" في نسيج حضري متصل.

نسبة تمدن قياسية: بلغت نسبة التمدن في المنطقة حوالي 86%، وهي من أعلى النسب على مستوى الولاية، مدفوعة ببرامج سكنية ضخمة (عدل، اجتماعي) أعادت رسم الخارطة العمرانية للمدينة باتجاه الشمال والشرق.

(المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير 2011)



2.2.النشاط الاقتصادي للسكان :

يعيش سكان مدينة معسكر اليوم تحولاً جذرياً؛ فبينما يظل سهل غريس المحيط بالمدينة خزانًا زراعيًا هامًا، فإن سكان المدينة أنفسهم أصبحوا يعتمدون بشكل شبه كامل على الأنشطة الحضرية (التجارة والخدمات)، مما يفسر الكثافة السكانية العالية جداً (1286 نسمة/كم^2) والضغط المستمر على الوظائف الإدارية والخدماتية.

(زعيم زروقي ، التوسع العمراني في معسكر ، 2009 بتصرف)

1.2.2. القطاع الفلاحي (الزراعة): المورد التاريخي

رغم التوسع العمراني، لا يزال النشاط الزراعي يمثل جزءاً من هوية المنطقة الاقتصادية، ويتركز في سهل غريس وهضبة "سيدي دحو":

المساحة المستغلة: تتوفر المنطقة على مساحة زراعية إجمالية تقدر بـ 10,119 هكتار (حوالي 48.5% من المساحة الكلية).

أنواع المحاصيل:

- **الحبوب:** تهيمن على المساحات الكبرى بنسبة 52.5%.
- **الخضروات والزراعة المسقية:** تمثل 24.2%، وتعتمد بشكل كبير على مياه النقب (Nappe d'eau).
- **الأشجار المثمرة والكروم:** تمثل حوالي 19.5% من المساحة الزراعية المستغلة.

✓ **تحديات القطاع:** يعاني القطاع من تدهور بعض الأراضي الحساسة وفقدان مناصب الشغل بسبب تحول المزارعين من زراعات كثيفة العمالة (كالكروم) إلى زراعات الحبوب الواسعة.(**زعيم زروقي ، التوسع العمراني في معسكر ، 2009 بتصرف)**

2.2.2. قطاع الصناعة والتعمير

شهدت مدينة معسكر تحولاً صناعياً منذ السبعينيات ساهم في تغيير بنية النشاط الاقتصادي:

- **المنطقة الصناعية:** ساهم وجود منطقة صناعية جنوب المدينة في جذب اليد العاملة واستقطاب المهاجرين من القرى المجاورة.
- **قطاع البناء والري:** نتيجة للنمو السكاني والانفجار العمراني (أكثر من 145 ألف نسمة متوقعة)، أصبح قطاع الأشغال العمومية والبناء محركاً أساسياً لتوظيف الشباب في المدينة.

3.2.2. قطاع التجارة والخدمات (القطاع المهيمن حالياً)

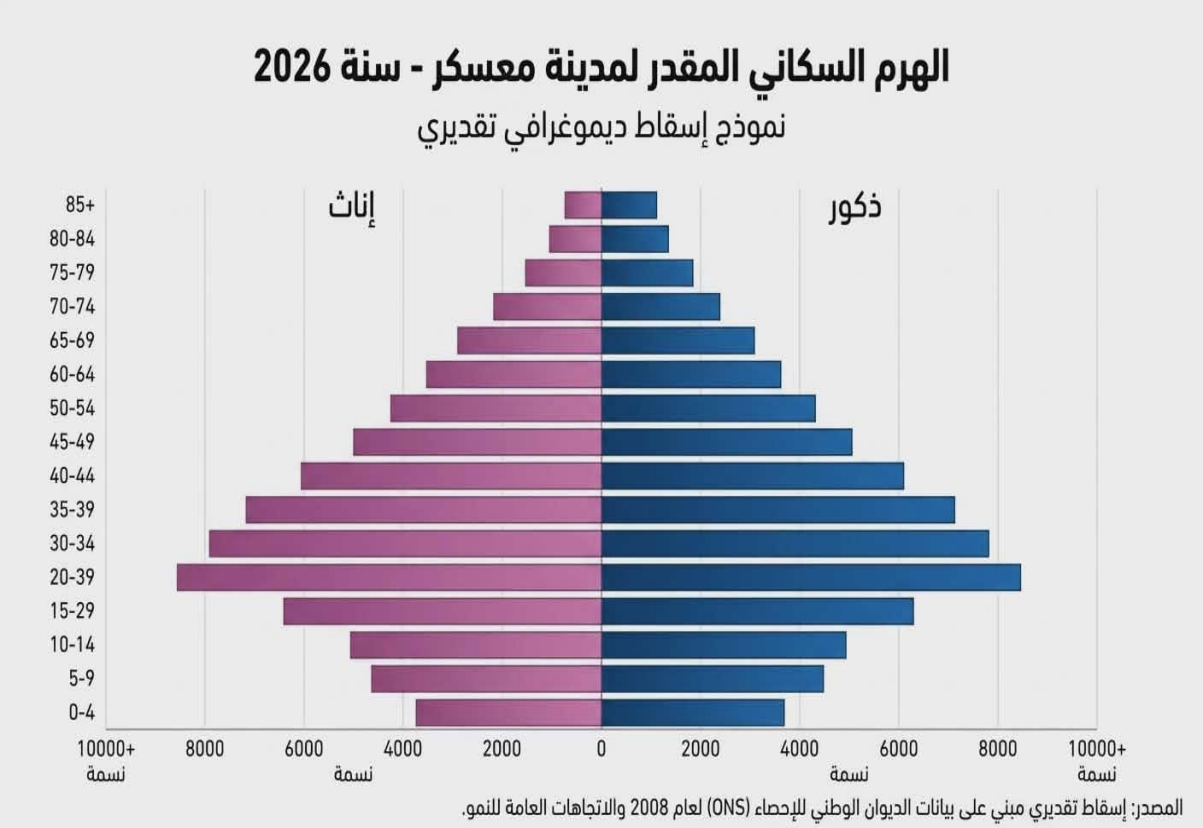
مع وصول نسبة التمدن في منطقة الدراسة إلى أكثر من 85%، انتقل ثقل النشاط الاقتصادي إلى الخدمات:

- **الإدارة والخدمات المركزية:** بصفتها مركز الولاية، يعمل جزء كبير من السكان في الإدارات العمومية، الصحة، والتعليم (خاصة مع وجود القطب الجامعي).
- **التجارة الحضرية:** أدى ظهور أحياء جديدة وتوسعات في "سلاطنة" و"المأمونية" إلى انتعاش النشاط التجاري والأسواق اليومية.
- **تراجع اليد العاملة الفلاحية:** تشير الإحصائيات إلى أن نسبة المشتغلين في الفلاحة داخل التجمع الحضري تراجعت لتصل إلى 7% فقط، مما يعني أن 93% من السكان النشطين يعملون في قطاعات التجارة، الإدارة، والصناعة.

4.2.2. قطاع الغابات

يعتبر قطاعاً ثانوياً جداً من الناحية الاقتصادية، حيث تبلغ مساحة الغابات في معسكر 76 هكتاراً فقط (بنسبة تغطية 1%)، وهي مخصصة بشكل أكبر للحماية البيئية (أشجار الصنوبر الحلبي) وليس للاستغلال الاقتصادي الكثيف. **(زعيم زروقي ، التوسع العمراني في معسكر ، 2009 بتصرف)**

الهرم السكاني لمدينة معسكر سنة 2026



بناءً على الإسقاط الديموغرافي للهرم السكاني لمدينة معسكر لسنة 2026 (المستند إلى بيانات 2008 والتوجهات العامة)، يمكن استخلاص التحليل السوسيوديموغرافي التالي:

1. ضيق قاعدة الهرم (الفئات 0-14 سنة)

- الملاحظة: نلاحظ تقلصاً نسبياً في قاعدة الهرم مقارنة بسنة 2008.

التحليل: يشير هذا إلى انخفاض معدلات الخصوبة والمواليد في المدينة. يعود ذلك إلى التغيرات الاجتماعية مثل تأخر سن الزواج، خروج المرأة للعمل، والوعي الأسري، مما يعني أن المجتمع بدأ يخرج من مرحلة "الانفجار الديموغرافي" إلى مرحلة "النمو المنضبط".

2. انتفاخ وسط الهرم (الفئة النشطة 15-59 سنة)

➢ **الملاحظة:** هذه هي الكتلة الأكبر في الهرم، وتتركز بقوة في الفئات العمرية (20-39 سنة).

التحليل: تعيش مدينة معسكر حالياً ما يسمى "الهبة الديموغرافية". هذا يعني وجود وفرة في اليد العاملة والشباب، وهو ما يمثل فرصة اقتصادية هائلة إذا توفرت الاستثمارات، ولكنه يشكل في الوقت نفسه ضغطاً كبيراً على:

- **سوق الشغل:** الحاجة المستمرة لخلق فرص عمل للشباب.
- قطاع السكن: زيادة الطلب على السكنات الجديدة (بسبب تشكيل أسر جديدة).

3. اتساع قمة الهرم (كبار السن +60 سنة)

➢ *الملاحظة:* هناك زيادة تدريجية في عرض القمة مقارنة بالسنوات الماضية.

التحليل: يعكس هذا تحسناً في المستوى الصحي والرعاية الطبية وارتفاعاً في "الأمل في الحياة" (Espérance de vie). المجتمع في معسكر بدأ يتجه نحو "الشيخوخة التدريجية"، مما يتطلب مستقبلاً تخطيطاً أكبر لمراكز الرعاية الصحية المتخصصة وأنظمة التقاعد.

4. التوازن بين الجنسين

➢ **الملاحظة:** يظهر الهرم توازناً شبه تام بين الذكور والإناث في معظم الفئات.

التحليل: استقرار اجتماعي ديموغرافي، مع ملاحظة تفوق طفيف للإناث في الأعمار المتقدمة جداً، وهو ظاهرة ديموغرافية طبيعية (انخفاض معدل وفيات الإناث في السن المتقدم).

الخلاصة والنتائج التخطيطية:

- **على المدى القريب:** يجب التركيز على الاستثمار في التعليم العالي والتكوين المهني ثم التشغيل لامتصاص الكتلة الشبابية الكبيرة.
- **على المدى المتوسط:** الحاجة إلى توسيع العمران (أحياء جديدة) لاستيعاب العائلات الشابة الناشئة.
- **على المدى البعيد:** البدء في تكييف المرافق العمومية لتناسب مجتمعاً ستزداد فيه نسبة كبار السن تدريجياً .

5.2.2.التوزيع السكاني والمكان السابق للإقامة قبل الانتقال إلى السكنات الجديدة

ُتشير القراءة التحليلية للمؤشرات البشرية لعينة الساكنة القاطنة بالمجمعات السكنية الجديدة لمدينة معسكر، والمستندة أساساً إلى البيانات الرسمية المتحصل عليها من المديريات التنفيذية الخاصة بالولاية بالإضافة إلى نتائج التحقيق الميداني الاستقصائي، إلى وجود حركية تنقل داخلي نشطة أعادت رسم خارطة التوزيع الديموغرافي للساكنة وتوزيع الكثافات الحالية.

ويظهر التتبع الإحصائي تفاوتاً واضحاً في المكان السابق للإقامة قبل الانتقال إلى السكنات الجديدة، حيث تبين أن التدفق البشري الأكبر نحو المجمعات السكنية المستحدثة انطلق من الأحياء التي تشهد تمركزاً سكانياً عالياً بوسط المدينة وأطرافها.

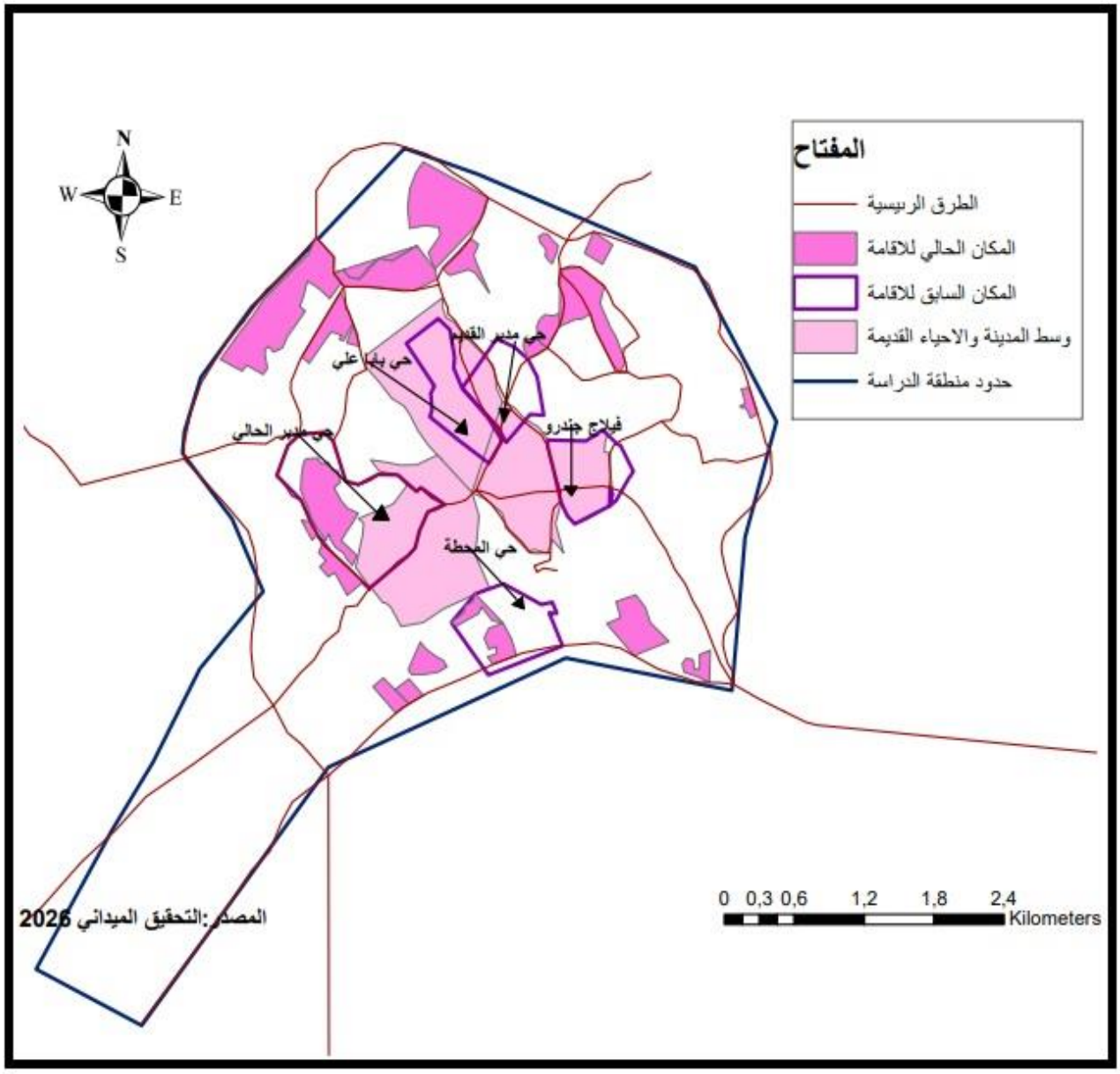
وينعكس الثقل الديموغرافي الأكبر للوافدين من الأحياء العتيقة للمدينة متمثلة في حي باب علي، حيث أكدت بيانات المديريات المعنية وتحريات التحقيق الميداني أن هذا النسيج كان هو المكان السابق لإقامة مئات العائلات قبل ترحيلها ضمن البرامج الاجتماعية المخصصة لتخفيف الكثافة السكانية بوسط المدينة.

وتتكامل هذه الحركية مع فئات كان مكان إقامتها السابق يقع ضمن الأحياء القديمة والشعبية المستقرة، مثل ***حي المحطة، حي مدبّر، وفيلاج جندرو***؛ إذ دفع هذا الاكتظاظ بالساكنة وعائلاتهم الناشئة إلى مغادرتها والتوجه نحو المجمعات السكنية الجديدة الموطنة بالأطراف.

ومن جهة أخرى، رصد التحقيق الميداني شمول المجمعات السكنية الجديدة لشرائح سكانية كان حي خصيبية هو مكان إقامتهم السابق قبل الانتقال، مدفوعين بالرغبة في الاستفادة من البرامج السكنية الحديثة، بالتزامن مع استيعاب الساكنة التي كان مكان إقامتها السابق يقع في الهوامش السكنية المحيطة، كما هو حال القاطنين بمحيط قرية نواري حمو.

تأسيساً على ذلك، يثبت جرد المكان السابق للإقامة قبل الانتقال إلى السكنات الجديدة المنبثق عن التنسيق بين معطيات المديريات الخاصة والعمل الميداني، أن المجمعات الحضرية الجديدة قد استوعبت كتلًا بشرية هامة غادرت مواضع إقامتها السابقة المتمثلة في (باب علي، مدبر، المحطة، وفيلاج جندرو، وخصيبية، وقرية نواري حمو)، لتشكل هذه الكتلة الديموغرافية النواة البشرية الأساسية للمواقع السكنية الحالية.(التحقيق الميداني 2026)

خريطة 3: خريطة المكان السابق للإقامة لسكان مناطق التوسع



6.2.2.دراسة السكان من خلال الاستبيان :عرض و تحليل النتائج الميدانية

I. المقاربة المنهجية للدراسة الميدانية:

في إطار تعميق التحليل السوسيو-مجالي للدراسة البشرية الخاصة بمنطقة بحثنا، والوقوف على الآثار الديناميكية للتوسع العمراني من وجهة نظر الفاعلين المحليين (السكان)، اعتمدنا على الاستبيان كأداة بحثية أساسية لاستنطاق الواقع الميداني.

لتحقيق هذا الغرض، تم تصميم وتوزيع 100 استمارة استبيان استهدفت عينة عشوائية ممثلة لساكني المنطقة، وقد تم استرجاعها كاملة بنسبة استجابة بلغت 100%. ومن أجل ضمان شمولية الدراسة ودقتها من الناحية المرفولوجية والاجتماعية، تم توزيع هذه الاستمارات على مستوى ثلاثة أحياء رئيسية تشكل العصب الأساسي للاستقرار السكاني الحديث في المدينة، وهي:

- حي مدبر.
- حي 600 مسكن.
- حي البعاطيش.

وينطلق اختيارنا لهذه الأحياء الثلاثة تحديداً من خلفية عمرانية بحتة؛ كونها تمثل الجبهات الديناميكية الأكثر عرضة واستقطاباً لظاهرة التوسع العمراني المتسارع خلال السنوات الأخيرة، مما يجعل قاطنيها الفئة الأنسب لتقييم التحولات المجالية، ورصد طبيعة الزحف السكني، وتشخيص كفاءة الإطار المبني والمرافق الحضرية المحيطة بهم.(التحقيق الميداني 2026)

ومن أجل إعطاء دراستنا تسلسلاً منطقياً يخدم الأهداف التحليلية للمذكرة، تم تقسيم الاستبيان إلى ثلاثة محاور هيكلية مترابطة، سنبسطها على النحو التالي:

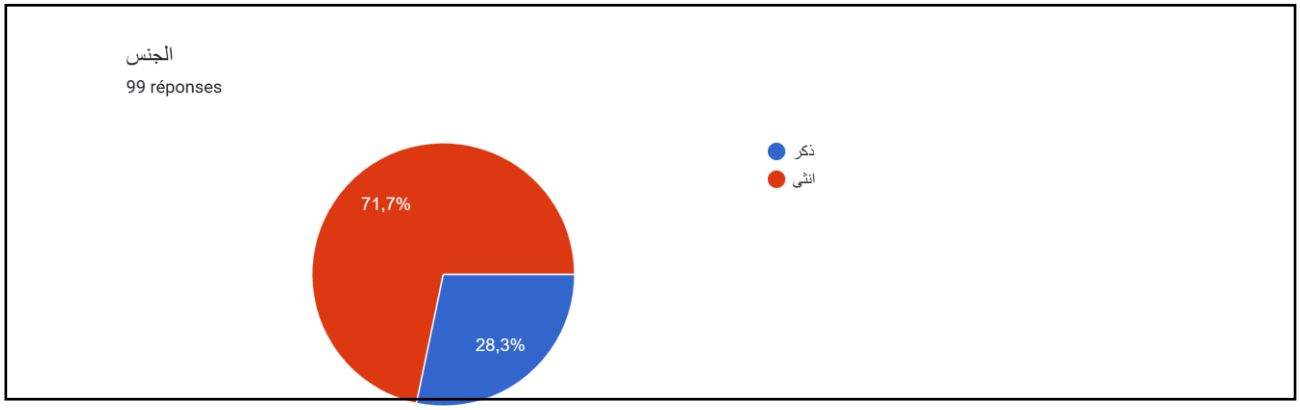
- **المحور الأول: الخصائص الديموغرافية والسوسيو-اقتصادية للعينة:**

ويشمل تحليل الملامح العامة للمبحوثين (الجنس، السن، المستوى التعليمي، والحالة المهنية) لتحديد مدى وعي وقدرة العينة على تقييم محيطها العمراني.

الشكل الدائرة النسبية لتوزيع افراد العينة حسب الجنس.

- **المحور الثاني: ديناميكية السكن والدوافع المجالية للتملك:** ويسلط الضوء على أقدمية الإقامة في هذه الأحياء، وطرق الحصول على السكن، والأسباب السيكو-مجالية والاقتصادية التي دفعت السكان للتوجه نحو هذه الجبهات التوسعية.
- **المحور الثالث: تقييم الإطار الحيوي والمشكلات العمرانية والبيئية:** ويركز على قياس مدى رضا السكان عن كفاية المرافق الحضرية والشبكات (VRD)، ورصد تمثلاتهم حول ظاهرة زحف البناء على حساب الأراضي الفلاحية، وصولاً إلى استشراف رؤيتهم المستقبلية للبدائل التخطيطية الأنسب للمدينة.

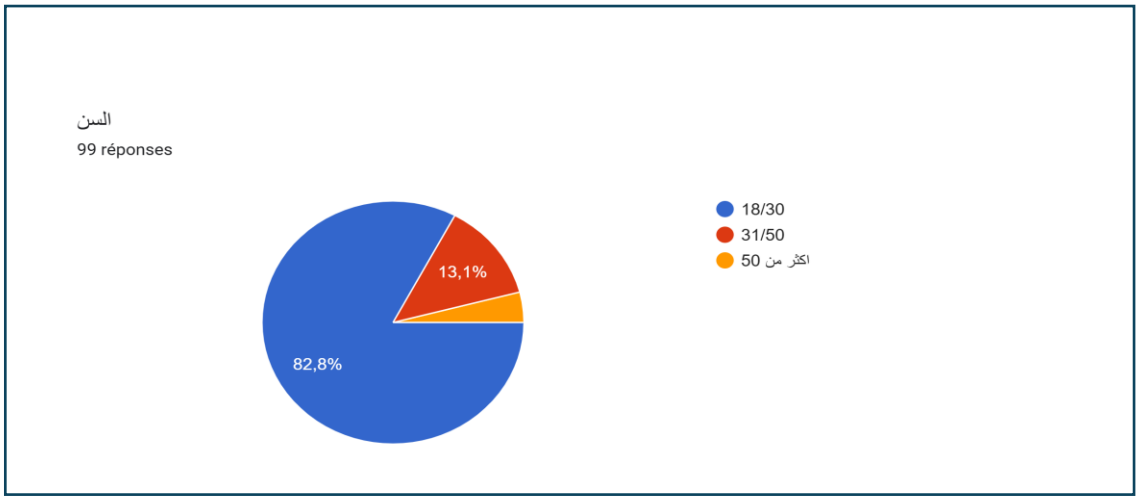
الشكل 01 : دائرة نسبية لتوزيع أفراد عينة الدراسة حسب الجنس



التعليق :

يُلاحظ من خلال الدائرة النسبية المرفقة غلبة فئة الإناث بنسبة 71.7% مقارنة بفئة الذكور التي بلغت 28.3%؛ ويُعزى هذا الحضور النسائي القوي إلى الدور المتزايد للمرأة كفرد فاعل في القرارات السكنية والعمرانية داخل مجتمع الدراسة (مدبر، 600، البعاطيش)، وتفاعلها الإيجابي مع آليات البحث الميداني لتحديد احتياجات الأسرة وتصوراتها للتوسع العمراني.

الشكل 02 : الدائرة النسبية لتوزيع افراد العينة حسب السن

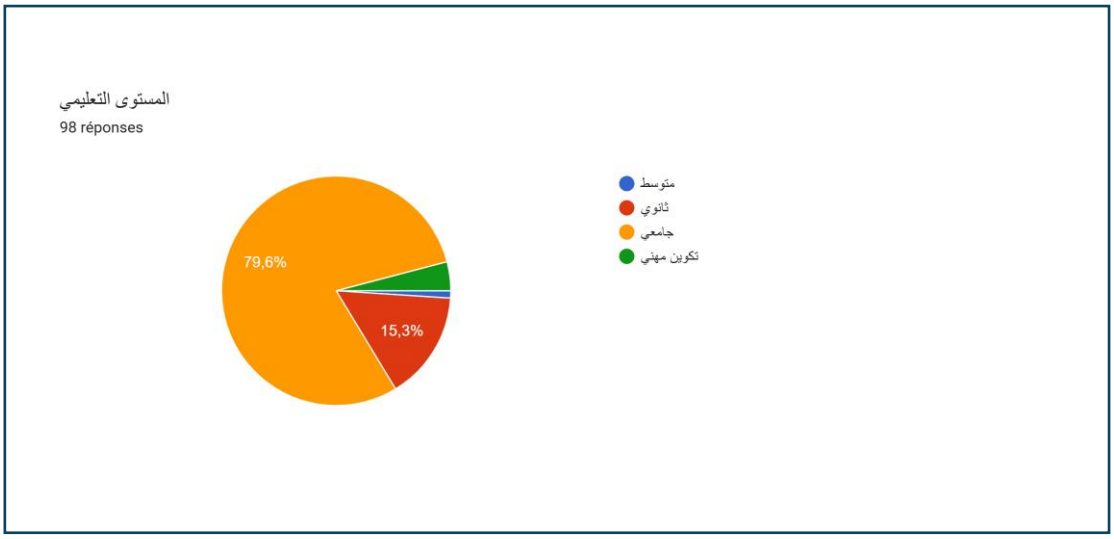


التعليق :

يوضح الشكل البياني سيطرة شبه مطلقة للفئة الشابة والنشطة إيجابياً من العمر (18 إلى 30 سنة) بنسبة بلغت 82.8%، تليها الفئة العمرية المتوسطة (31 إلى 50 سنة) بنسبة 13.1%، في حين لم تتعدَّ فئة كبار السن (أكثر من 50 سنة) النسبة المتبقية.

يعكس هذا المؤشر التركيبة الديموغرافية الفتية للأحياء التوسعية الجديدة (مدبر، 600، البعاطيش) التي تستقطب الأسر الحديثة النشأة، مما يعني أن الآراء المستقاة تعبر عن الفئة الأكثر حركية واستخداماً للمجال الحضري ومرافقه.

الشكل 03: الدائرة النسبية لتوزيع لافراد العينة حسب المستوى التعليمي

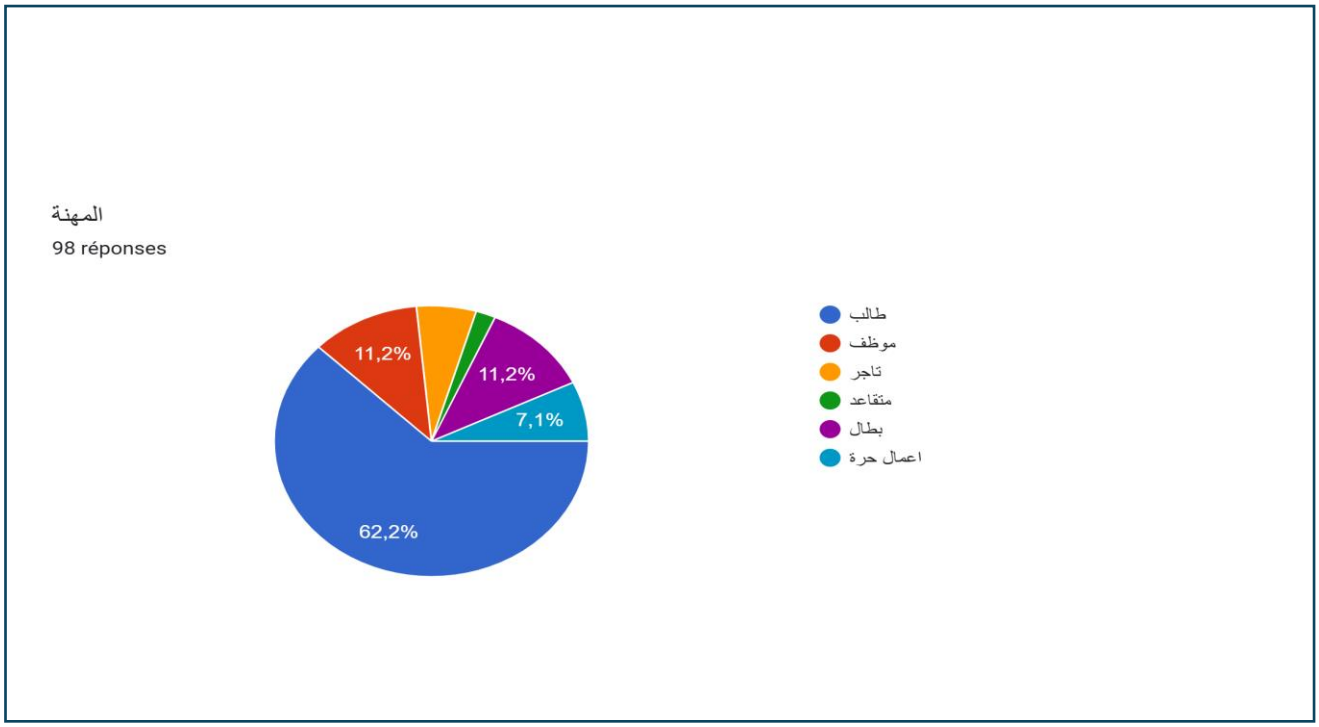


التعليق :

تُظهر النتائج ارتفاعاً قياسياً في نسبة المبحوثين من ذوي المستوى الجامعي حيث بلغت 79.6%، تليها فئة التعليم الثانوي بنسبة 15.3%، مع نسب ضئيلة جداً للمستويات الأخرى وتكاد تنعدم في التكوين المهني والمتوسط.

إن غلبة النخبة الجامعية على عينة الاستبيان تمنح نتائج الدراسة مصداقية عالية وعمقاً موضوعياً؛ كون هذه الفئة أكثر وعياً بالظواهر المجالية ومشاكل التوسع العمراني، وأكثر قدرة على تقييم السياسات التخطيطية المتبعة في المدينة.

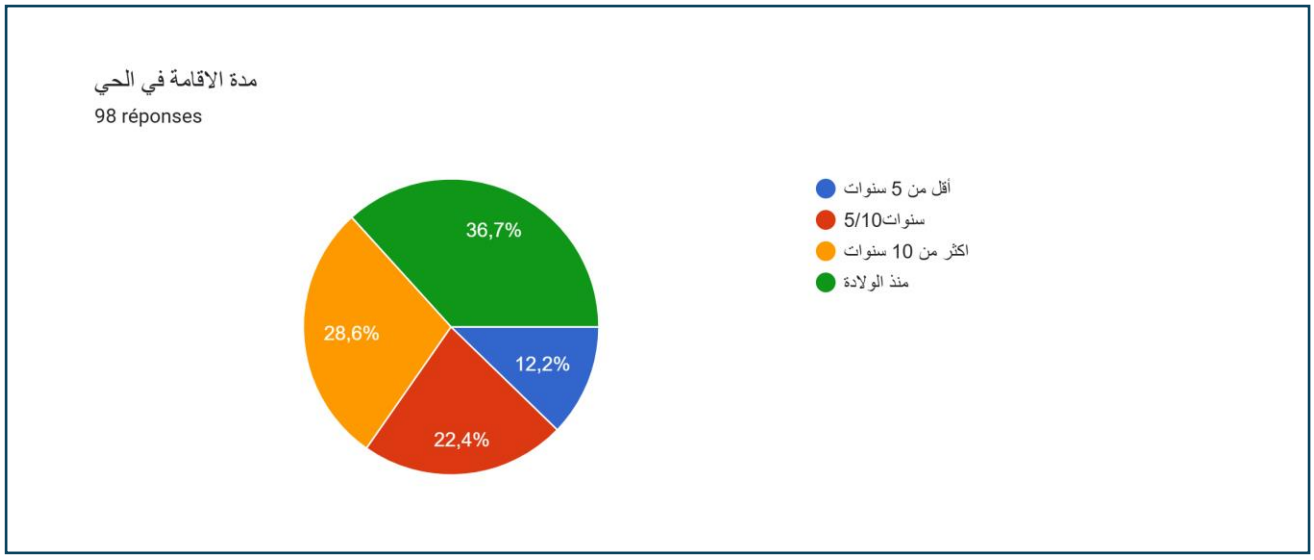
الشكل 04: الدائرة النسبية لتوزيع افراد العينة حسب المهنة



التعليق :

تتركز الكتلة الأساسية لأفراد العينة في فئة الطلاب بنسبة بلغت 62.2%، تليها فئتا الموظفين والبطالين بنسب متساوية قُدّرت بـ 11.2% لكل منهما، في حين تتقاسم النسب المتبقية فئات الأعمال الحرة (7.1%) والمتقاعدين والتجار. التحليل العمراني: يرتبط الارتفاع الكبير لفئة الطلاب بطبيعة موقع مدينة معسكر وجاذبيتها الجامعية، فضلاً عن كون الأحياء المدروسة تشهد إيجاراً واسعاً وطلباً سكنياً مكثفاً من قِبل الطلبة، مما يجعلهم فاعلين أساسيين في ديناميكية الفضاءات المحيطة.

الشكل 05 : الدائرة النسبية لتوزيع افراد العينة حسب مدة الاقامة

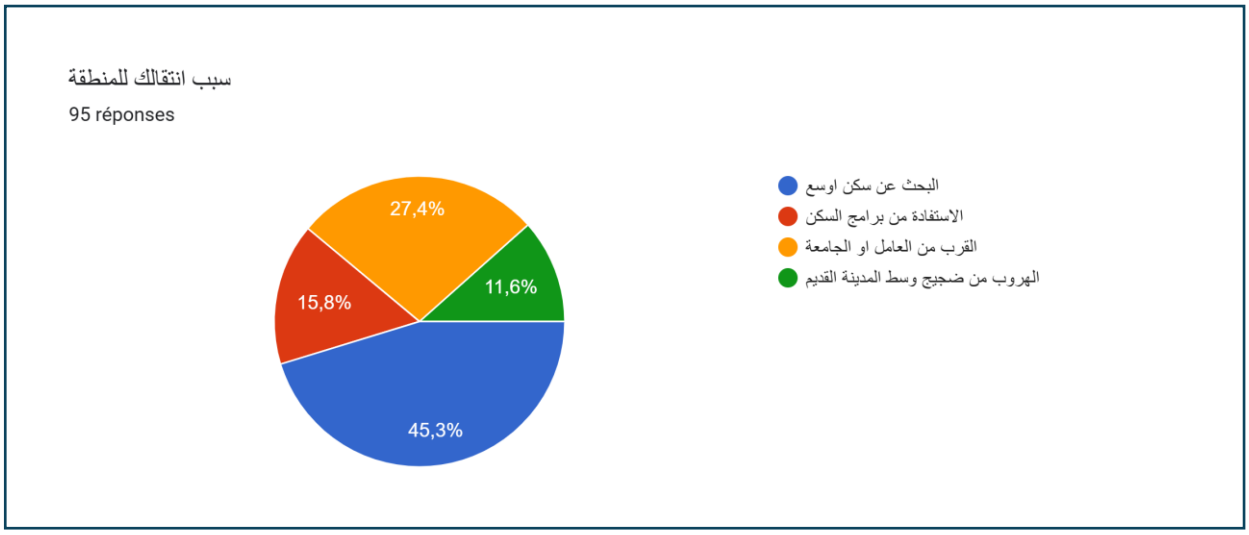


التعليق:

يكشف الشكل أن النسبة الأكبر من السكان المقيمين بالمنطقة هم "منذ الولادة" بنسبة 36.7%، يليهم المقيمون لأكثر من 10 سنوات بنسبة 28.6%، ثم من تتراوح إقامتهم بين 5 و10 سنوات بنسبة 22.4%، وأخيراً الوافدون الجدد (أقل من 5 سنوات) بنسبة 12.2%.

تؤكد هذه النسب استقرار النواة السكانية وتجذرها في هذه الأحياء، بالرغم من الطابع التوسعي الحديث لها؛ وهو ما يفسر وجود ارتباط وجداني ومكاني قوي يساعد السكان على رصد التحولات المرفولوجية الشاملة التي طرأت على أحيائهم عبر الزمن.

الشكل 06: الدائرة النسبية لتوزيع افراد العينة حسب سبب الانتقال

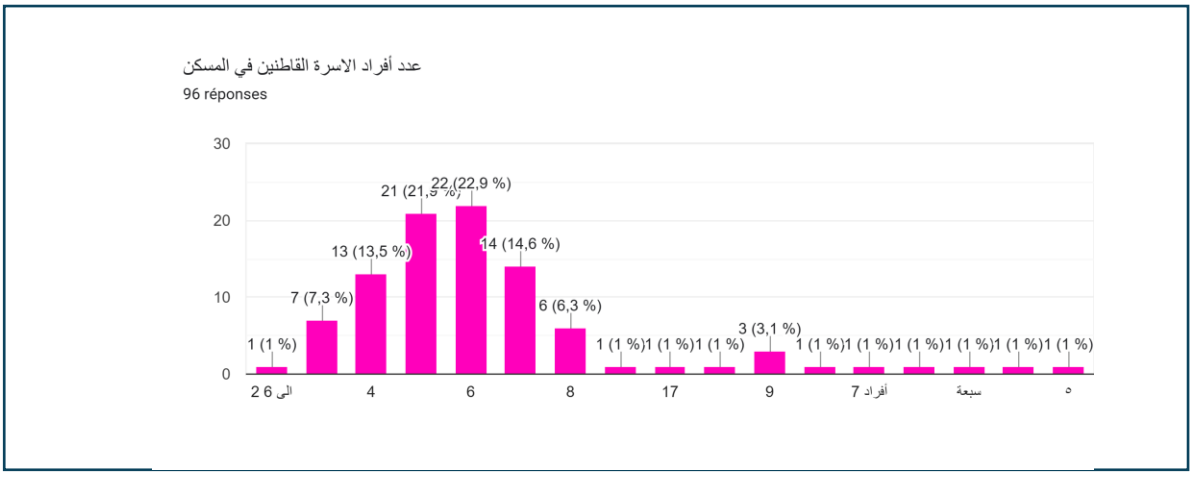


التعليق:

يسجل دافع "البحث عن سكن أوسع" النسبة الأعلى كسبب رئيسي للانتقال بنسبة 45.3%، يليه دافع "القرب من العمل أو الجامعة" بنسبة 27.4%، ثم "الاستفادة من برامج السكن الدولة" بنسبة 15.8%، وأخيراً "الهروب من ضجيج وسط المدينة القديم" بنسبة 11.6%.

يثبت هذا التحليل أن أزمة السكن والمضايق المجالية داخل الأنسجة القديمة لمدينة معسكر هي المحرك الأساسي لسياسة التوسع نحو الأطراف، حيث يبحث المواطن عن الراحة السكنية والمساحة، متبوعاً بالعوامل الوظيفية والبرامج السكنية الموجهة.

الشكل 07 : اعمدة بيانية لعدد افراد الاسرة القاطنين في المسكن

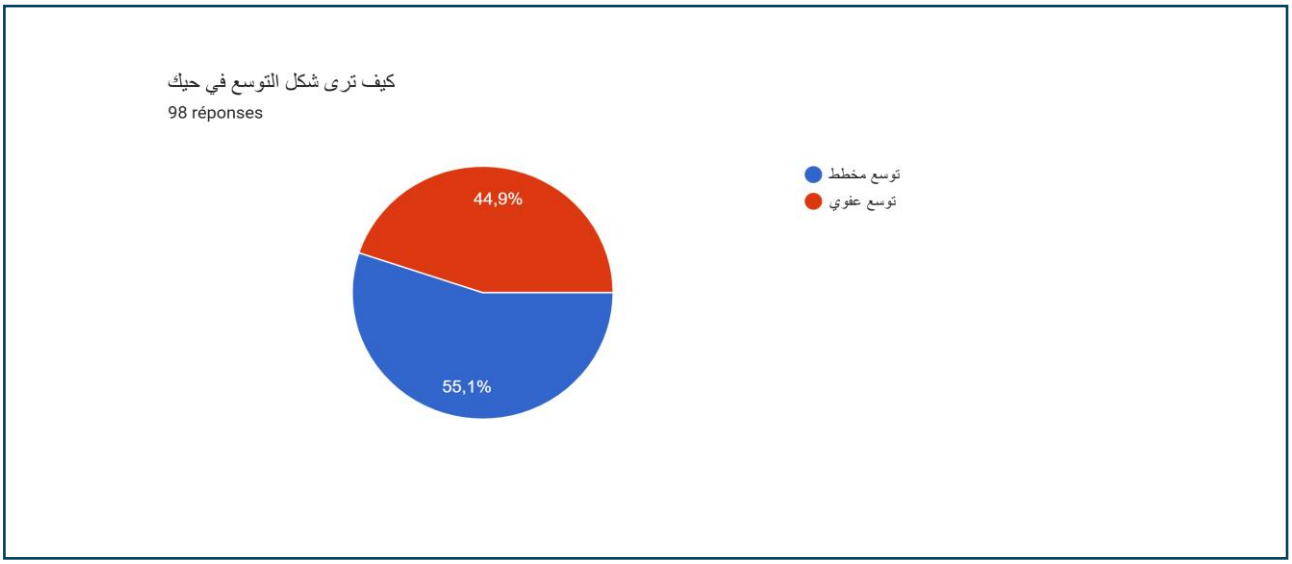


التعليق:

يشير المنحنى التكراري إلى أن الحجم الأسري السائد يتراوح بشكل حاد بين 5 أفراد بنسبة 22.9% و4 أفراد بنسبة 21.9%، يليهما الأسر المكونة من 6 أفراد (14.6%) و3 أفراد (13.5%)، مع تراجع واضح للأسر الصغيرة جداً أو الكبيرة جداً.

تعكس هذه المعطيات هيمنة الأسر المتوسطة الحجم (النموذج النووي الحديث) داخل مناطق التوسع، وهو مؤشر تقني بالغ الأهمية للمهندس المعماري والمخطط لتحديد الأنماط السكنية (مساحة الشقق وعدد الغرف) الأنسب لتلبية الطلب الفعلي.

الشكل 08 :الدائرة النسبية لتوزيع افراد العينة حسب رؤيتهم لشكل التوسع

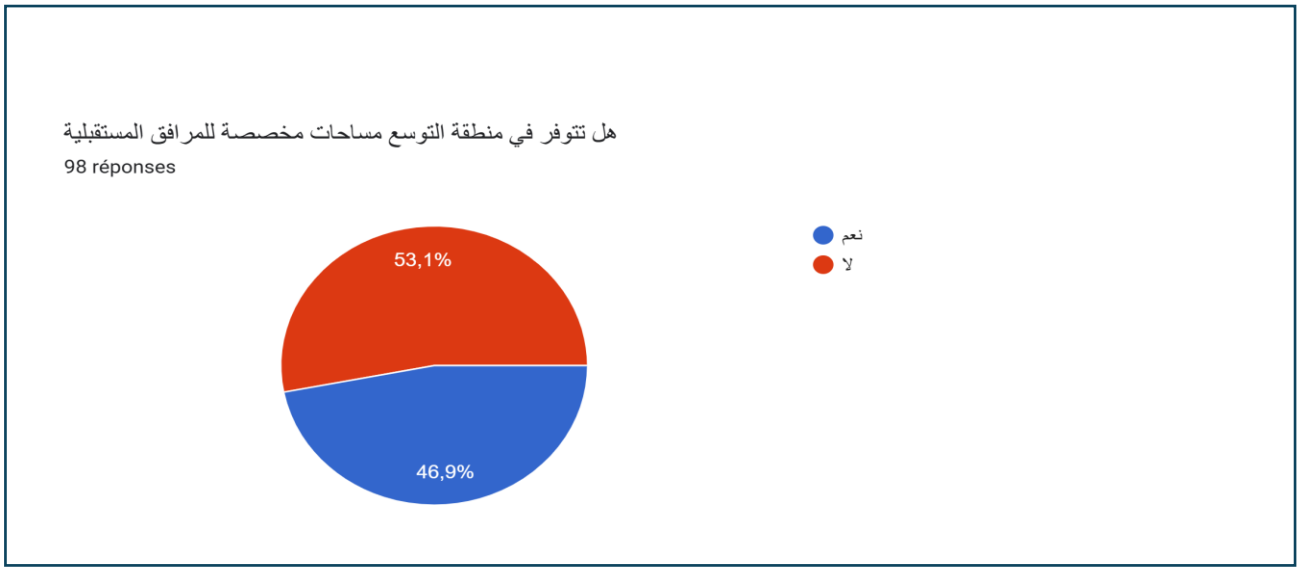


التعليق:

يرى 55.1% من المبحوثين أن شكل التوسع في أحيائهم يكتسي طابعاً "مخططاً"، بينما يعتبر 44.9% منهم أن التوسع ذو طبيعة "عفوية" (فوضوية).

بالرغم من تفوق نسبة التوسع المخطط نتيجة إدراج المخططات التوجيهية للتهيئة والتعمير (PDAU) ومخططات شغل الأراضي (POS)، إلا أن التقارب الكبير مع نسبة "التوسع العفوي" يعكس قلق السكان من الممارسات الميدانية العشوائية، أو بطء تجسيد التهيئة الحضرية المصاحبة للمباني الجديدة.

الشكل 09 :دائرة نسبية لرأي أفراد العينة حول المرافق المستقبلية

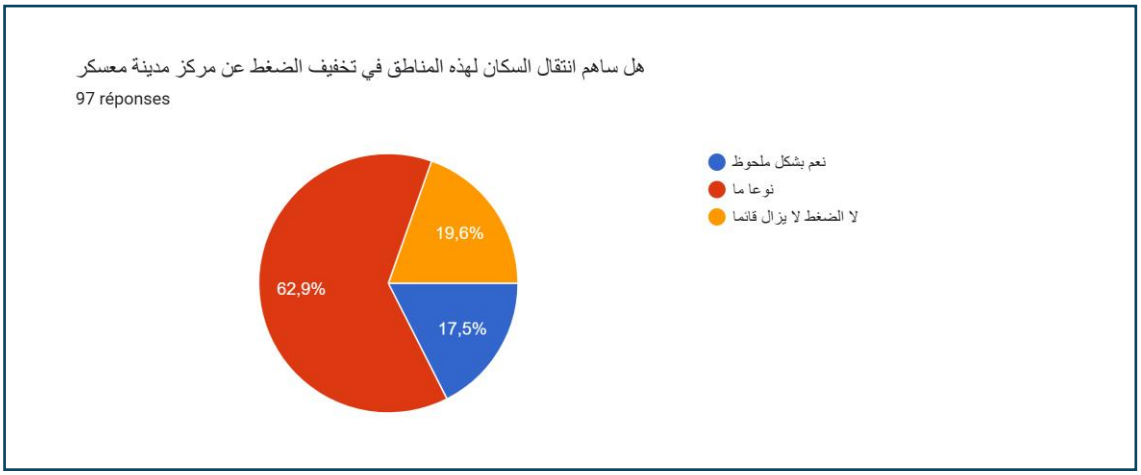


التعليق:

يعتقد 53.1% من أفراد العينة بعدم توفر مساحات كافية احتياطية مخصصة للمرافق المستقبلية في مناطق التوسع، في حين يرى 46.9% منهم عكس ذلك.

يعكس هذا المؤشر السلبي نسبياً غياب النظرة الاستشرافية في إدارة الاحتياط العقاري للمدينة؛ حيث يلاحظ السكان استهلاك معظم الأراضي في عمليات بناء المجمعات السكنية المكثفة دون ترك جيوب عقارية كافية لاستيعاب التجهيزات العمومية والمساحات الخضراء لاحقاً.

الشكل 10 :الدائرة النسبية لرأي السكان حول الضغط على مركز المدينة



التعليق :

تجمع الأغلبية الساحقة من المبحوثين بنسبة 62.9% على أن انتقال السكان ساهم "نوعاً ما" فقط في تخفيف العبء، بينما أكد 19.6% أن "الضغط لا يزال قائماً"، في حين يرى 17.5% فقط أن التخفيف كان بشكل ملحوظ. ا

تعاني مدينة معسكر من ظاهرة "التبعية المطلقة للمركز"؛ فالنمو السكاني والامتداد العمراني نحو أحياء (مدبر، 600، البعاطيش) لم يرافقه لامركزية حقيقية للخدمات الإدارية والتجارية العليا، مما يضطر السكان للعودة يومياً للمركز القديم، وبالتالي بقاء الاختناق المروري والضغط الإداري.

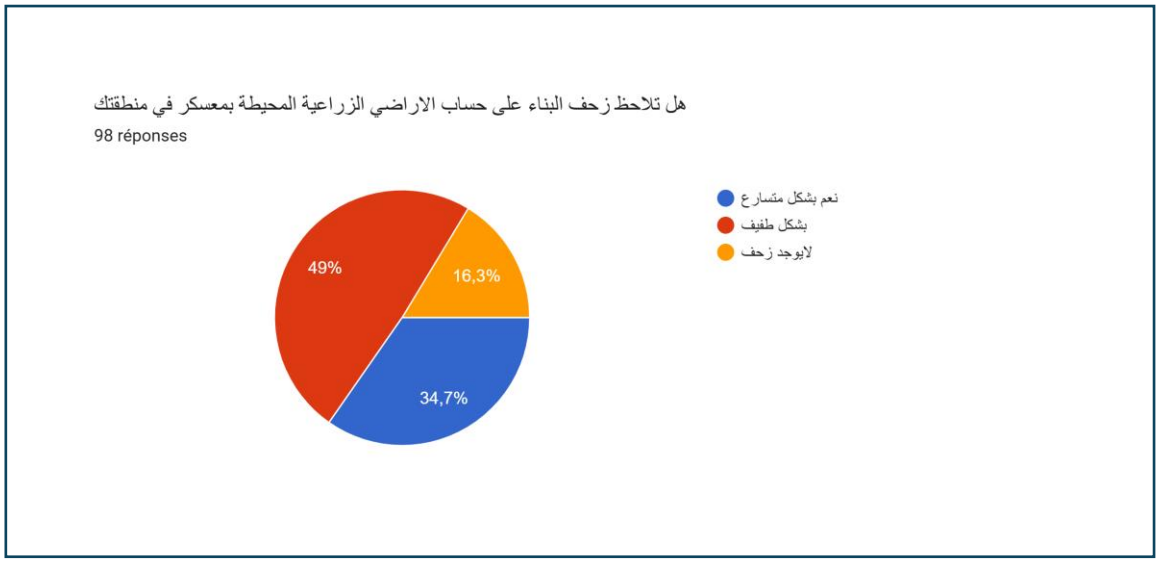
جدول 02: جدول الأراء لأفراد عينة الدراسة حول جودة المرافق

فئة التقييم	طبيعة الانطباع السائد لدى العينة	مؤشرات جودة الحياة الحضرية المرصودة ميدانيا

تقييم ايجابي (جيد/ جيد جدا)	رضا جزلاي يتركز في احياء البرامج السكنية المنظمة	توفر المرافق الضرورية الاساسية (الابتدايات قنوات الصرف والماء)
تقييم متوسط (مقبول /متوسط)	تذبذب في الخدمة ونقص في تنوع التجهيزات	المرافق موجودة لكنها تعاني من ضغط سكاني كبير او تباعد مسافات الوصول اليها
تقييم سلبي (سيء/شبه منعدم)	استياء واضح من غياب الهياكل الحيوية المرافقة للسكن	غياب تام للمساحات الخضراء ، ملاعب جوارية ،التجهيزات الثقافية و الصحية (مستوصفات)

التعليق:مثل سؤال تقييم المرافق الحضرية مؤشراً هندسياً بالغ الأهمية لقياس مدى نجاح السياسة الإسكانية في تحقيق "المدينة المتكاملة" على مستوى أحياء التوسع (مدبر، 600 مسكن، البعاطيش). ومن خلال الفرز النوعي لـ (86 إجابة) محصلة ميدانياً، يتضح انقسام حاد في تمثلات السكان يتأرجح بين الرضا النسبي والاستياء الصريح؛ حيث ركزت الإجابات التي وصفت الوضع بـ "المتوسط" أو "السيئ وشبه المنعدم" على أزمة غياب التجهيزات التكميلية كالمساحات الخضراء، وأماكن الترفيه، والمرافق الأمنية والصحية. ويعود هذا التباين التقييمي من منظور تخطيطي إلى مشكلة "النمو السكني أحادي الجانب"، حيث تسير وتيرة تشييد المجمعات السكنية المكثفة بسرعة تفوق بكثير وتيرة توطين التجهيزات العمومية والمرفقية المصاحبة لها. هذا الخلل الوظيفي يؤدي مباشرة إلى تحويل هذه المناطق التوسعية الحديثة إلى "أحياء مرقدية" تفتقر لشرط الاستدامة، وتجبر قاطنيها على الارتباط الدائم بمركز مدينة معسكر القديم لتلبية أبسط احتياجاتهم اليومية.

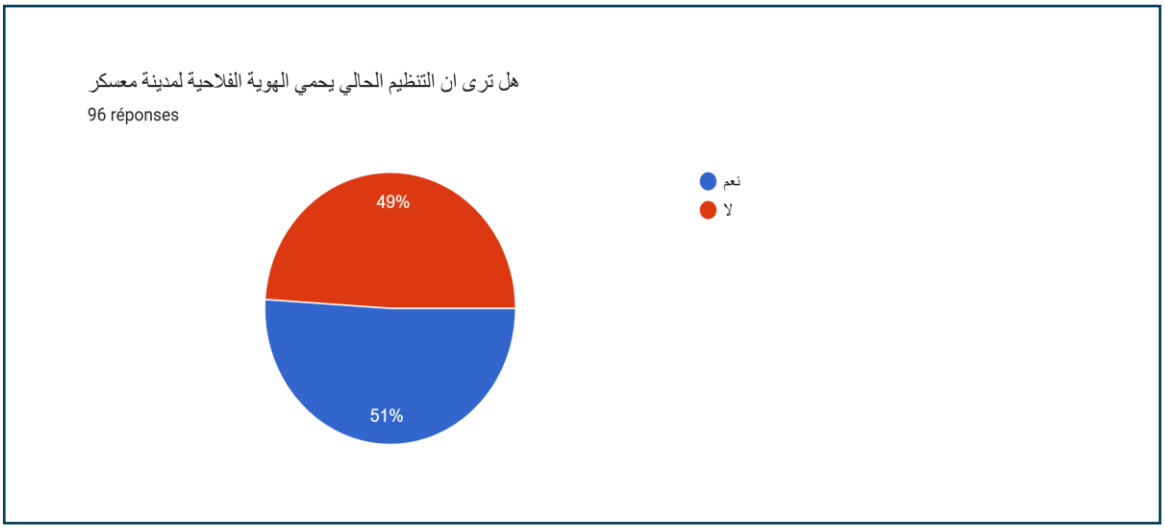
الشكل 11: دائرة نسبية لآراء افراد العينة حول الزحف العمراني حول الاراضي الزراعية



التعليق :

يؤكد 49% من السكان أن زحف البناء الخرساني يتم "بشكل طفيف"، بينما يرى 34.7% من أفراد العينة أنه زحف "بشكل متسارع"، في حين أفاد 16.3% فقط بعدم وجود زحف عمراني. تعتبر هذه النتيجة (إجمالي 83.7% يقرون بالزحف) إنذاراً بيئياً وعمرانياً خطيراً، يثبت ميدانياً تآكل الميزان الفلاحي لسهل معسكر الشهير تحت وطأة الضغط السكاني، مما يستدعي مراجعة صارمة لأدوات التعمير لحماية الهوية الزراعية للمنطقة.

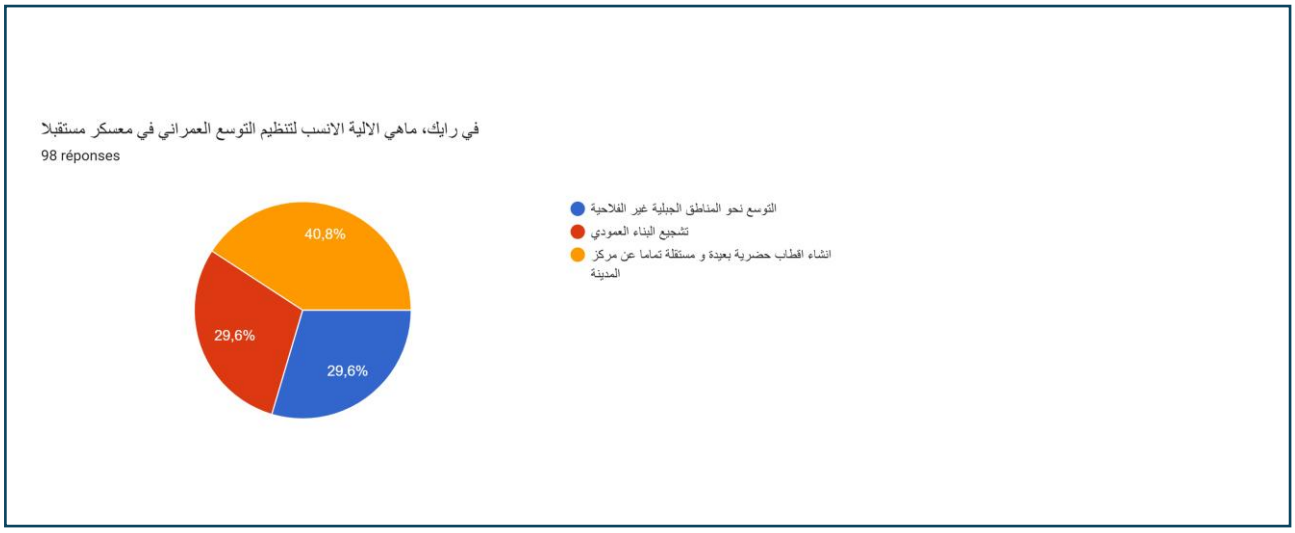
الشكل 12:دائرة نسبية لاراء افراد العينة حول التنظيم العمراني



التعليق:

يذهب 51% من المستجوبين إلى أن التنظيم والتشريع الحالي يحمي الهوية الفلاحية للمدينة، بينما يرى 49% منهم عكس ذلك تماماً مؤكدين عجز الآليات الحالية عن حمايتها. التحليل العمراني: يظهر هذا الانقسام الحاد في الآراء وجود فجوة بين القوانين النظرية الردعية لحماية الأراضي الفلاحية، وبين آليات تطبيقها ميدانياً، حيث يرى نصف السكان تقريباً أن التشريعات الحالية قاصرة أمام قوة التمدد العمراني والطلب على العقار.

الشكل 13 :دائرة نسبية لاراء افراد العينة حول الالية الانسب للتوسع



التعليق:

يقترح 40.8% من المبحوثين "إنشاء أقطاب حضرية بعيدة ومستقلة تماماً عن مركز المدينة" كحل أمثل، تليها نسب متساوية تماماً بلغت 29.6% لكل من خياري "التوسع نحو المناطق الجبلية غير الفلاحية" و"تشجيع البناء العمودي".

تقدم العينة حلولاً تخطيطية ناضجة تتماشى مع مبادئ التنمية المستدامة؛ فالأولوية لدى السكان تتجه نحو كسر مركزية المدينة عبر سياسة الأقطاب المستقلة، مع ترشيد استهلاك العقار إما عمودياً، أو من خلال توجيه مسار التوسع جغرافياً نحو الطبوغرافيا الجبلية الوعرة لحظر البناء فوق التربة الفلاحية الخصبة.

3.الدراسة العمرانية :

1.3.مقدمة

تُعد مدينة معسكر نموذجاً للمدن العريقة التي شهدت تحولات سوسيو-مجالية عميقة أدت إلى إعادة تشكيل نسيجها العمراني بشكل مستمر. إن دراسة الجوانب العمرانية للمدينة تتجاوز الوصف السطحي لتصل إلى فهم "التوسع العمراني" كآلية واعية لإعادة تنظيم وضبط المجال.

تهدف هذه الدراسة إلى تسليط الضوء على بنية المدينة، أنماطها السكنية، وشبكاتها القاعدية، مع تحليل كيفية تفاعل الكتلة المبنية مع الإطار القانوني والطبيعي.

2.3.التحليل المورفولوجي والجوانب العمرانية

تتشكل مدينة معسكر من تراكب عدة أنسجة عمرانية متباينة تعكس الحقب التاريخية والسياسات التعميرية المتعاقبة:

- ***النواة التاريخية (المدينة القديمة):*** تتميز بنسيج عضوي متراكم وكثافة بنائية عالية، حيث تضيق المسارات وتتداخل الوظائف السكنية والتجارية، مما يشكل تحدياً في عمليات التجديد الحضري.

الصورة 01: صورة للنواة القديمة للمدينة



aout 2025), (fatma bachiri

الصورة 02: صورة لبنيان مدينة معسكر



(اخبار الوطن ، 2023)

صورة 03: صورة تمثل طريق داخل نواة المدينة



(https://youtu.be/XEXPJw1vCSU?si=SU9dqQE8VLovPQ9j)

صورة تمثل مركز المدينة04صورة :



(يوتيوب محمد مغلاوي (https://youtu.be/XEXPJw1vCSU?si=SU9dqQE8VLovPQ9j)

- ***النسيج الاستعماري والوسط الحديث:*** يعتمد على المخطط الشبكي الذي وفر نفوذية أفضل للحركة وسمح بتوطين المرافق الإدارية والخدماتية المركزية.
- ***الأقطاب الحضرية المهيكلة:*** تبرز الصور الجوية أن المدينة تعتمد على أقطاب كبرى مثل "جامعة مصطفى اسطنبولي" وملعب "الوحدة الإفريقية"، والتي تعمل كعناصر جذب تؤثر في اتجاهات النمو العمراني وتخلق حركية يومية مكثفة.

صورة 05 : صورة جوية للأقطاب الكبرى في مدينة معسكر



GOOGLE EARTH 2026

صورة 06 : صورة لجامعة مصطفى اسطمبولي



صورة 07 : صورة لداخل الجامعة



صورة 08: ملعب الوحدة الآفريقية بمدينة معسكر



صورة 09 : ملعب الوحدة الافريقيه

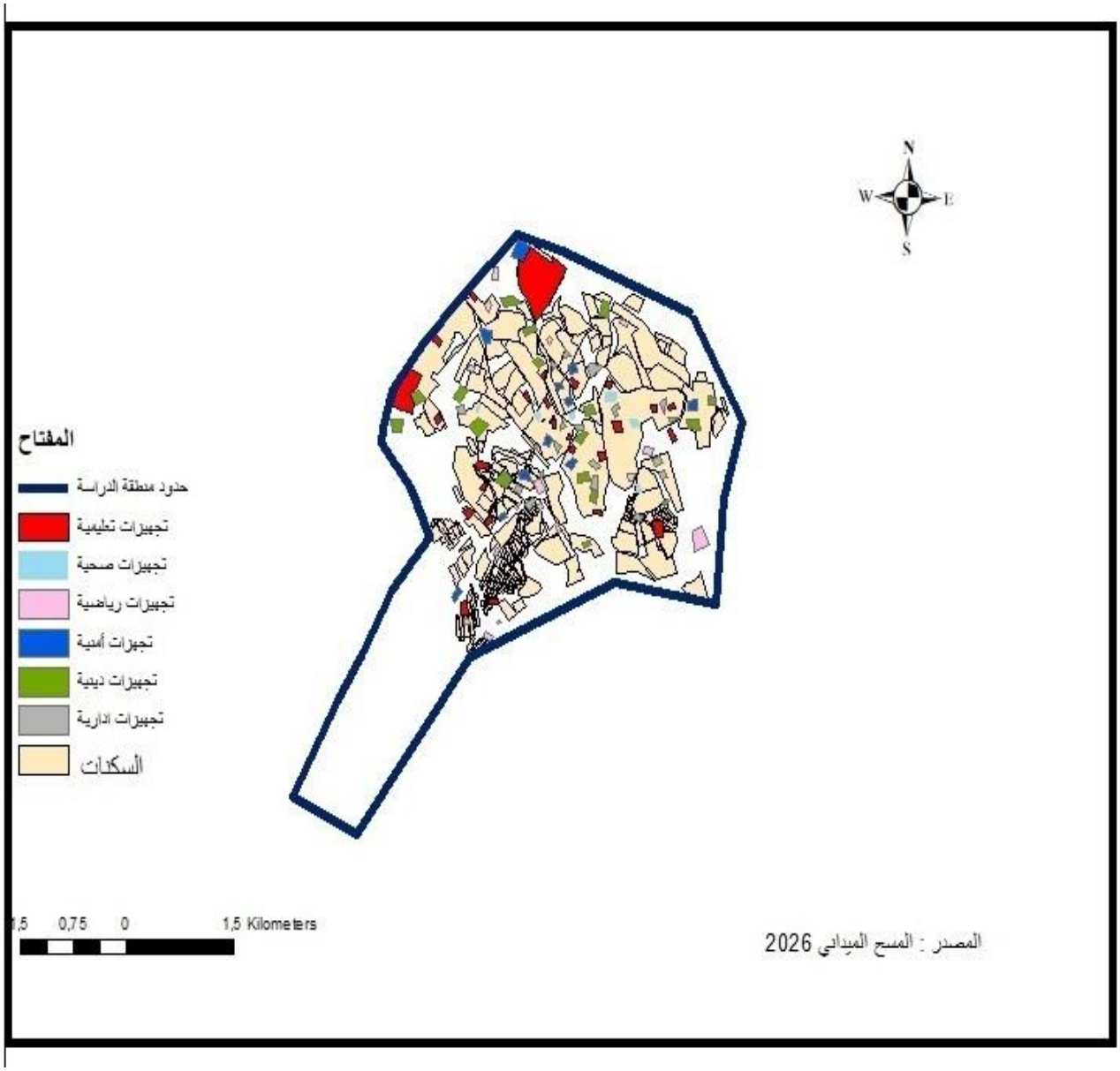


صورة 10 : مدخل جامعة مصطفى اسطمبولي



(التحقيق الميداني 2026)

خريطة 04: خريطة التجهيزات الموجودة في مدينة معسكر



★ **التحليل:**

تُظهر الخريطة الميدانية لمدينة معسكر لعام 2026 تحولاً بارزاً من النمط الأحادي الكلاسيكي إلى النمط الشبكي متعدد المراكز. ويكشف النسيج المبني عن فرز مورفولوجي واضح؛ حيث يطغى السكن الفردي الممتد والمتراص على القطاعات الوسطى والجنوبية القريبة من المركز تاريخياً، بينما يتركز

السكن الجماعي والشبه جماعي ذو الكثافة العالية في الأطراف جراء توطين البرامج الإسكانية الرسمية. ومن الناحية الوظيفية، يعكس توزيع المرافق استراتيجية دقيقة لتخفيف الضغط عن النواة القديمة؛ حيث تبرز التجهيزات التعليمية العليا (الأقطاب الجامعية) والتجهيزات الأمنية السيادية (مدرسة الشرطة) ككتل مساحية ضخمة تقود قاطرة الاستقطاب في القطب الشمالي الأقصى للمدينة، في حين تحافظ النواة المركزية على طابعها الإداري والروحي التقليدي لتأمين حركية التدفق اليومي، وتتوزع التجهيزات الصحية والرياضية بمرونة بمحاذاة الطرق الرئيسية لتسهيل الولوج والاتصالية. ويتوج هذا الفضاء بحدود مضلعة تمتد بشكل شريطي لافت نحو الجهة الجنوبية الغربية تحت تأثير محور النقل الإقليمي (اتجاه غريس)، مما يثبت خضوع النمو لقوى الطرد البشرية من المركز المكتظ نحو الضواحي المخططة والأقطاب الحديثة المتاخمة للخطوط الدفاعية الزراعية.

3.3. الأنماط السكنية وتوزيع الكتلة المبنية

يتوزع الإسكان في مدينة معسكر وفق أنماط تعكس التدرج في الكثافة والوظيفة:

- **السكن الجماعي المنظم:** يظهر في الضواحي والمناطق التوسعية الجديدة (ZHUN)، حيث يتميز بالعمارات ذات الارتفاعات المتوسطة والعالية، والمساحات الخضراء والمرافق المرافقة، وهو النمط الغالب في الجهة الشرقية والشمالية .

صورة 11 : صورة السكن الجماعي في مناطق التوسع



(التحقيق الميداني 2026)

صورة 12: صورة السكنات الجماعية في المدينة



(التحقيق الميداني 2026)

- **السكن الفردي والتجزئات:** يمثل نسبة كبيرة من التوسع الأفقي للمدينة، حيث يتركز في الأطراف ويخضع لمخططات شغل الأراضي (POS) لضمان انتظام الواجهات وتوفر الشبكات.

صورة 13: صور السكنات الفردية في مدينة معسكر





(التحقيق الميداني ،2026)

صورة 14 : صورة السكنات الفردية في الجهة الشمالية للمدينة



(التحقيق الميداني ،2026)

صورة 15 : السكنات الفردية



(التحقيق الميداني ،2026)

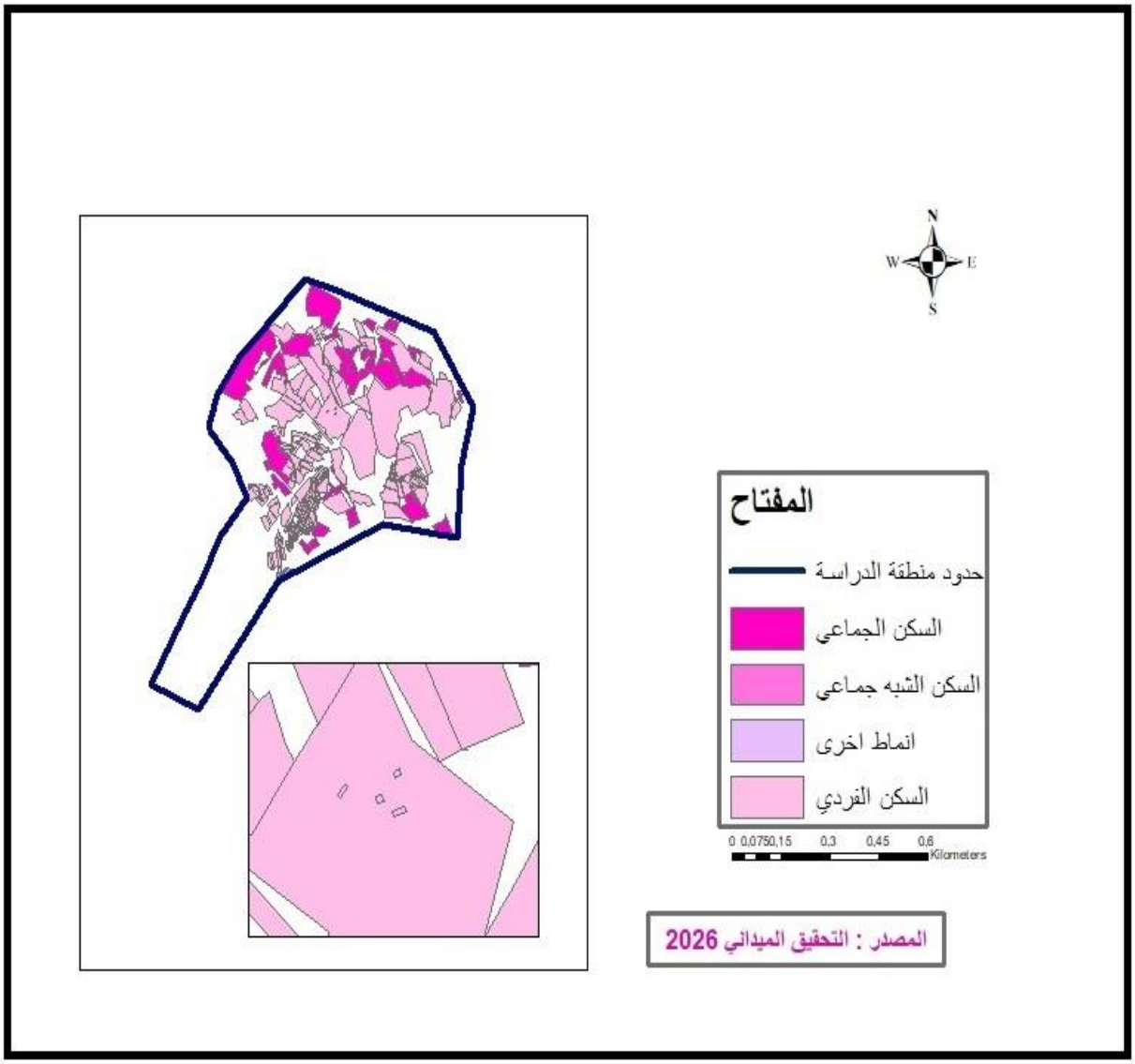
- **السكن ذو الطابع التقليدي:** لا يزال يحافظ على خصائصه في قلب المدينة، وإن كان يعاني من ضغط الاكتظاظ والحاجة إلى إعادة تأهيل ليتوافق مع المعايير العمرانية الحديثة

صورة 16: سكنات ذات الطابع التقليدي



2024 , LINA TRAVEL

خريطة 05: الانماط السكنية في مدينة معسكر



التحليل:

يُظهر التقاطع بين المعطيات الإحصائية والخرائطية الميدانية لمدينة معسكر سنة 2026 تحولاً بنيوياً نحو نمط النمو الشبكي متعدد المراكز. ويتضح ميدانياً فرز مورفولوجي حاد؛ حيث ينكفئ السكن الفردي الأفقي في النطاقات الوسطى والجنوبية القريبة من المركز، مقابل زحف مكثف للسكن الجماعي نحو

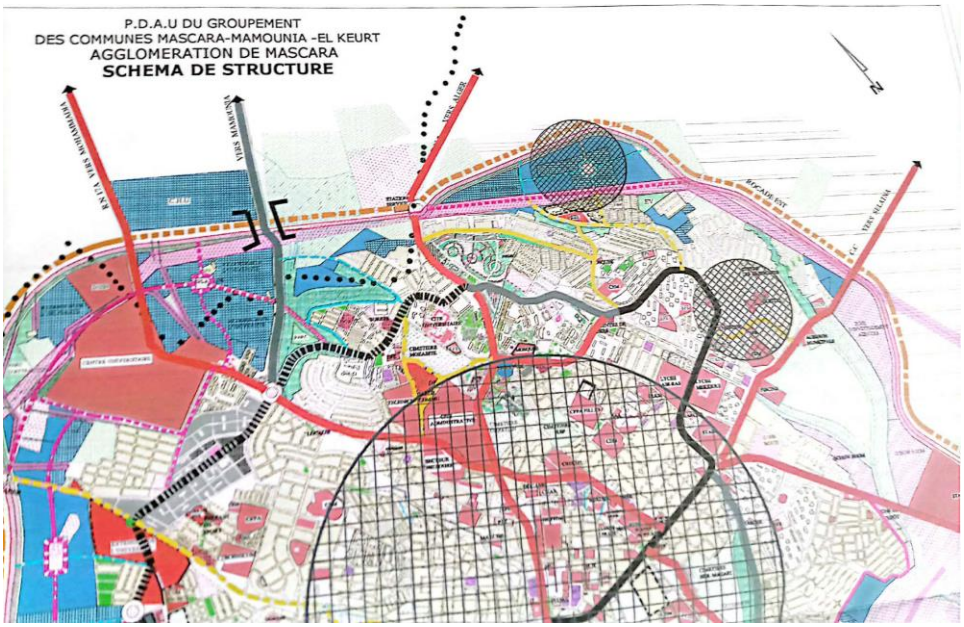
الهوامش عبر ثلاثة أقطاب رئيسية؛ يقود أولها قطب حمامة جبهة النمو الأكبر شمالاً باستيعابه كتلة برمجية (30,000 مسكن) على حساب الأراضي العمومية والمحيط الزراعي، تزامناً مع امتداد شرقي يقوده قطب الصحاورية عبر العمارات الشريطية، وامتداد شريطي طولي محكوم بمحاور النقل نحو الجنوب الغربي عبر قطب الدقافرة غريس. ونستنتج من هذا الواقع تفكك المركزية التقليدية للمدينة بفضل نجاح الأقطاب الطرفية في خلق مراكز جذب بديلة لامتصاص فائض الكثافة، مع تسجيل تحول متسارع في الهوية المعمارية من الأفقي إلى العمودي، وهو توسع يتغذى مباشرة على حساب الأراضي الفلاحية المحيطة، مما يضع الإدارة الحضرية أمام حتمية تسريع تمديد الشبكات الارتفاقية لضمان التوازن السوسيومجالي .

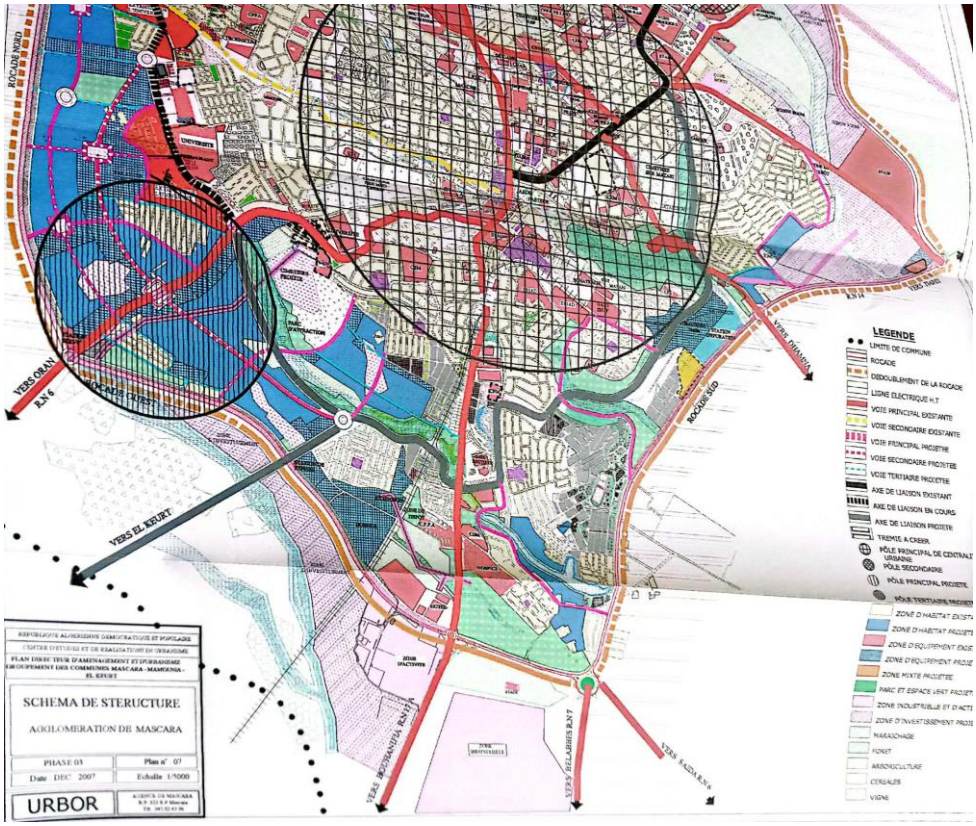
4.3.شبكة الطرق وهيكلة التنقلات

تعتمد مدينة معسكر على منظومة طرقية إشعاعية تربط المركز بالأطراف والمحاور الوطنية:

المحاور الاستراتيجية: تظهر الصورة أهمية المداخل الرئيسية التي تربط المدينة بوهران، سعيدة، وتيارت، مما يجعل هذه المحاور عصب الحياة الاقتصادية

صورة 17 : صورة للمخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير





، بلدية معسكر)2026(التحقيق الميداني ماي

العقد المرورية والساحات: تلعب المفترقات الدورانية الكبرى دوراً حيوياً في توزيع التدفقات المرورية القادمة من الضواحي السكنية نحو المركز الإداري.

صورة 18: صورة العقد المرورية الكبرى في مدينة معسكر



التحقيق الميداني 2026

التدرج الهرمي للطرق: تتباين الشبكة من طرق سريعة ومزدوجة في التوسعات الحديثة إلى شوارع تجميعية ومسارات ضيقة في الأنسجة القديمة.

الصورة 19 : صورة للمسارات الضيقة في المدينة

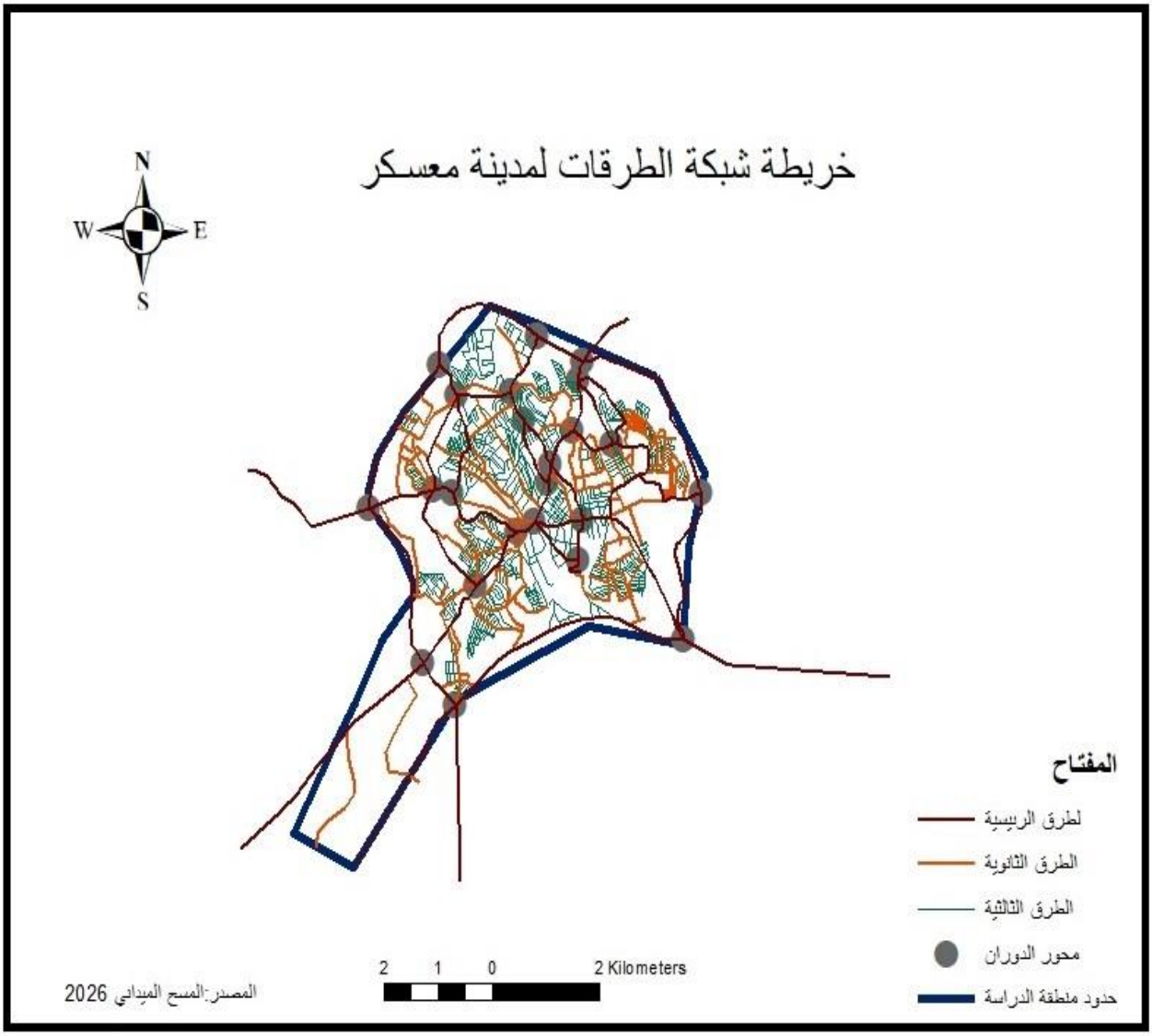


الصورة 20: صورة لطريق مزدوج في التوسعات الحديثة



التحقيق الميداني 2026

خريطة 06 : خريطة توضح شبكة الطرقات لمدينة معسكر



التحليل:

تُظهر الخريطة الميدانية لشبكة طرقات مدينة معسكر لعام 2026 ارتباطاً وثيقاً بين مستويات المحاور الحركية وتوطين الأقطاب المستحدثة؛ حيث تشكل الطرق الرئيسية (باللون البني) طوقاً هيكلياً يربط

مراكز الدوران الطرفية لتأمين المرونة المرورية للأقطاب الكبرى. ويبرز الجناح الشمالي والشمالي الغربي كأقوى جبهات الاستقطاب بفعل مد شبكات طرق هيكلية جديدة موجهة لـ قطب حمامة العملاق (30,000 مسكن)، مما سمح بامتصاص الكثافة عبر أراضٍ عمومية ومحيط فلاحي مقتطع. وفي المقابل، تتكثف الطرق الثانوية والداخلية (باللونين البرتقالي والرمادي) في الجهة الشرقية لتغذية الامتداد العمراني المكثف لـ قطب الصحاورية وعماراته الشريطية، بينما يتجلى التقييد الطبوغرافي جنوباً عبر محور طولي رئيسي وحيد يمتد كشريطان يربطان قطب الدقافرة غريس كمنطقة عبور وانتقال وظيفي نحو الإقليم الخارجي.

ونستنتج من هذا الواقع أن الهيكل الشبكي للطرقات قد نجح كمياً في شرعنة الانتقال إلى مدينة متعددة المراكز وتخفيف الاختناق عن النواة القديمة، إلا أن تركز العقد المرورية (محاور الدوران) عند هوامش النسيج المبني يضع الإدارة التقنية أمام حتمية تسريع تهيئة هذه المحاور الطرقية لحماية الجيوب الفلاحية المتاخمة من جبهات الزحف العشوائي.

3.5. البنى التحتية، الصرف الصحي، والشبكات التحت أرضية

تعتبر تهيئة الشبكات التحتية معياراً أساسياً لنجاعة التوسع العمراني في معسكر:

شبكة الصرف الصحي والتطهير: ترتبط كفاءة الشبكة بالطبوغرافيا المنحدرة للمدينة، حيث يتم استغلال الميول الطبيعية لتوجيه المياه نحو محطات المعالجة أو الوديان الفرعية **(مثل شعبة الهويدجة Chabet El Houidga). (مديرية الموارد المائية لولاية معسكر)**

صورة 21: صورة جوية لشعبة الهويدجة



GOOGLE EARTH 2026

الشبكات القاعدية: تشمل التزويد بالماء الشروب، الغاز الطبيعي، والكهرباء، والتي تم تحديثها لتواكب التوسعات العمرانية الكبرى التي شهدتها المدينة بين عامي 2010 و2026. **(المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير2011)**

المنشآت الفنية: تبرز الحاجة الدائمة لتهيئة الجسور والممرات التقنية لربط ضفتي المدينة التي يفصلها العائق الطبيعي للشعبة.

3.6النشاطات التجارية والصناعية والمجال الاقتصادي

- يتوزع النشاط التجاري في معسكر وفق تخصصات مكانية واضحة:

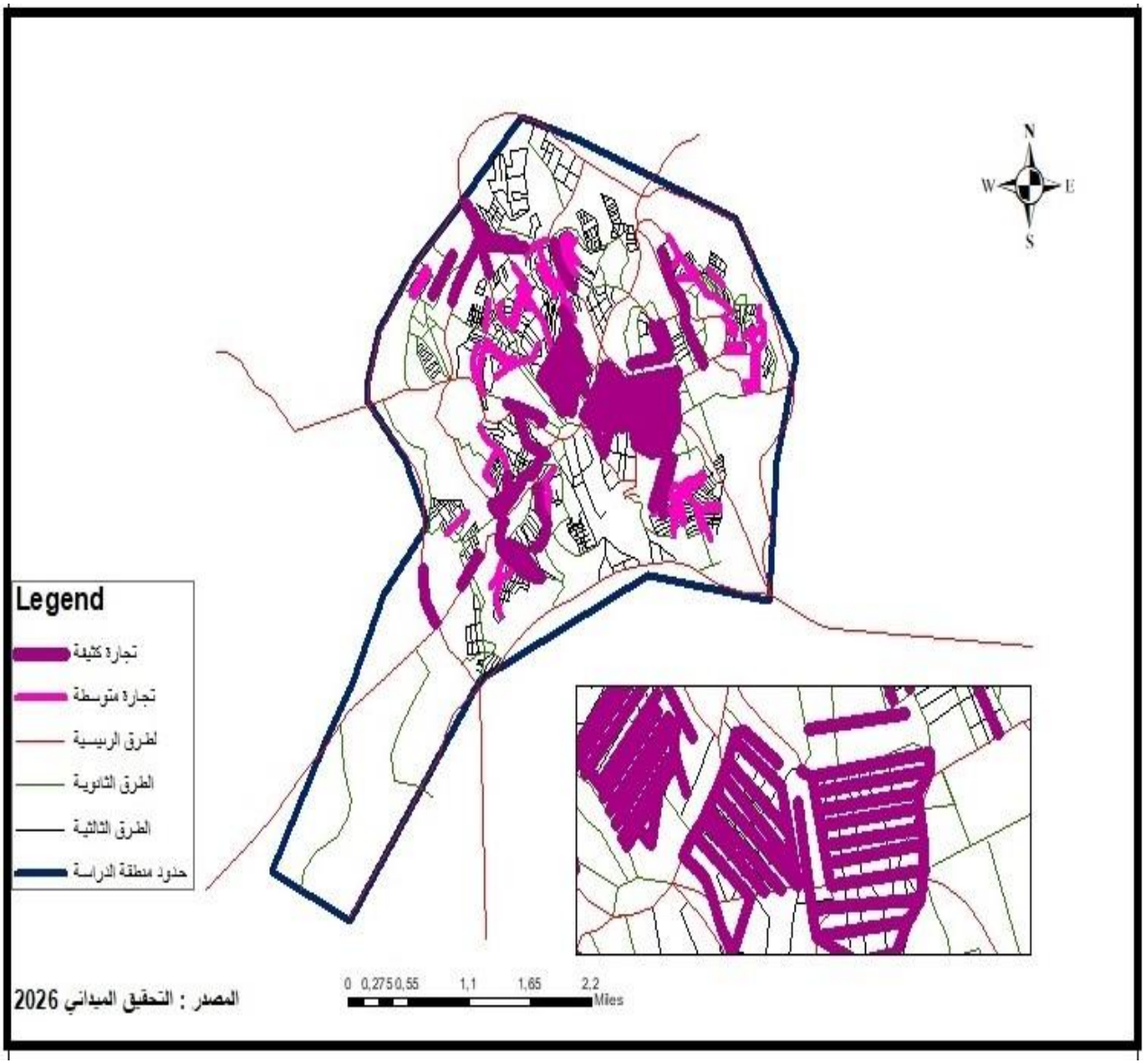
المركز التجاري التقليدي: يتركز في الشوارع الرئيسية لنواة المدينة، حيث يغلب عليه الطابع التجاري الممزوج بالخدمات المهنية.

صورة 22: المركز التجاري في مدينة معسكر



(MASCARA.ers 2025)

خريطة 07 : خريطة التجارة في مدينة معسكر



التحليل :

تُظهر الخريطة الميدانية لمدينة معسكر لعام 2026 ارتباطاً وظيفياً عضوياً بين مستويات التدرج الشبكي للطرقات وتوطين الوظائف الاستهلاكية، مما يعكس بوضوح خطوط الامتداد التجاري داخل النسيج الحاضر. ويتضح ميدانياً تركز التجارة الكثيفة (باللون البنفسجي الداكن السميك) في قلب المدينة

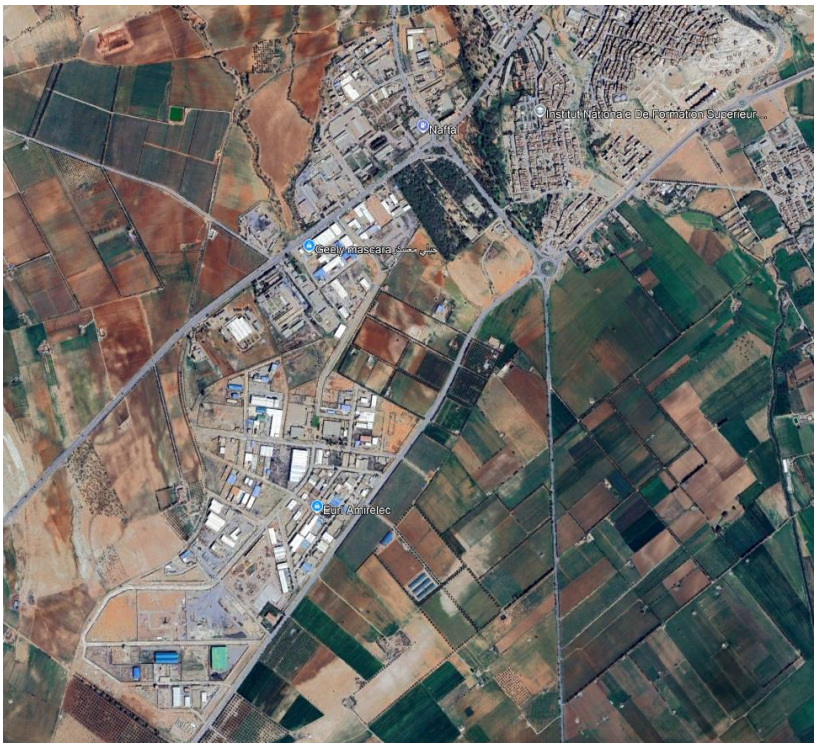
ونواتها القديمة، لتمتد كأشرطة وظيفية حاشدة بمحاذاة المحاور الرئيسية والداخلية المكتظة، مما يعزز الاستقطاب التقليدي لمركز المدينة. وفي المقابل، تتوزع التجارة المتوسطة (باللون الوردي الفاتح) بشكل خطي مرن يتبع امتداد الطرق الرئيسية والثانوية (باللونين الأحمر والأخضر) نحو الأطراف، حيث بدأت تشكل جبهات وظيفية موازية تغذي الأقطاب المستحدثة وتلبي حاجيات المجمعات السكنية الجديدة (مثل قطب حمامة شمالاً والصحاورية شرقاً)، بينما ينكفئ المحور الجنوبي الغربي (اتجاه غريس) على نشاط تجاري خطي ومحدود محكوم بوضعيته كرواق عبور.

ونستنتج من هذا الواقع أن الحركية التجارية لمدينة معسكر قد انتقلت من المركزية المطلقة إلى الامتداد الخطي المحوري ، حيث تتبع التجارة خطوط النقل والمحاور الهيكلية الكبرى بدلاً من التمركز في نقطة واحدة. هذا التحول الوظيفي يثبت نجاح المحاور الطرقية الجديدة في نقل جزء من الديناميكية الاقتصادية نحو الهوامش لتخفيف الضغط عن النواة العتيقة، إلا أنه يضع الإدارة الحضرية أمام حتمية تنظيم هذه الواجهات التجارية الطرفية لمنع ظاهرة الاختناق المروري عند مداخل المجمعات السكنية الحديثة.

7.3.مناطق النشاطات واللوجستيك: كما توضح الصورة تم تخصيص مساحات في الضواحي للصناعات الخفيفة والتخزين ، مما يسمح بحركة سهلة لمركبات الوزن الثقيل بعيداً عن زحام المركز.

صورة 23: صورة جوية لمنطقة النشاطات في مدينة معسكر (المنطقة الصناعية)





GOOGLE EARTH2026

التجارة المرتبطة بالأقطاب: نشوء مراكز تجارية فرعية وخدماتية حول القطب الجامعي، مما خلق حركية اقتصادية محلية تدعم احتياجات المجتمع الطلابي.

4. خاتمة الفصل

إن الدراسة العمرانية لمدينة معسكر تظهر مدينة في حالة تحول مستمر، حيث يلعب التوسع العمراني دور المحرك لتنظيم المجال وهيكلته. ورغم التحديات الطبوغرافية والضغط الديموغرافي، إلا أن اعتماد آليات التعمير (PDAU/POS) ساهم في خلق توازن نسبي بين الاحتياجات السكنية، المرافق الكبرى، والمناطق الوظيفية، مما يجعل من معسكر قطباً حضرياً متكاملاً يسعى لتحقيق الاستدامة العمرانية.

الفصل الثالث :

التوسع العمراني كالية لتنظيم المجال في مدينة معسكر

1.مقدمة الفصل

يُمثل الفضاء الحضري لمدينة معسكر مجالاً ديناميكياً خاضعاً لتأثيرات متباينة تتأرجح بين حتمية النمو الديموغرافي والاجتماعي، وبين مقتضيات الضبط القانوني والتقني التي تفرضها أدوات التهيئة والتعمير.

يهدف هذا الفصل إلى تقديم دراسة جغرافية تحليلية ومعمقة لظاهرة التوسع العمراني بمدينة معسكر عبر أربعة محاور أساسية فرَضها المسار المنهجي للبحث؛ تبدأ بتتبع المراحل الزمنية للتوسع منذ سنة

1985 إلى غاية 2025، وتنتقل إلى تفكيك بنية العقار وآليات استهلاكه، ثم رصد العوائق الطبيعية والاصطناعية التي تكبح هذا النمو، وصولاً إلى تقييم الملاءمة المكانية للمجال ومدى نجاعة أدوات التهيئة والتعمير في كبح عشوائية التوسع وتنظيم المجال الحاضر والمستقبلي للمدينة.

2. التطور الزمني والمورفولوجي للتوسع العمراني بمدينة معسكر (1985 - 2025)

1.2.البنية القطاعية والوضعية القانونية للمجال الحضري (وفق المخطط التوجيهي (PDAU

إن دراسة التطور المورفولوجي والديناميكية العمرانية لمدينة معسكر تستوجب بالضرورة تفكيك الوعاء القانوني والغطاء الهيكلي الذي تؤطره أدوات التهيئة والتعمير الرسمية.

ويُعد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (PDAU) الأداة التشريعية المرجعية التي ترسم الحدود الجغرافية والوظيفية للمجال الحضري للمدينة، مصنفاً إياه إلى قطاعات تعميرية متباينة الأهداف والمساحات. يهدف هذا التقسيم التقني إلى تنظيم التوسع الحضري، وضبط التوازن بين تلبية الاحتياجات السكنية والتجهيزية المتزايدة، وبين حتمية ترشيد استهلاك العقار المتاح والمحافظة على المحيط الحيوي للمدينة. **(المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير ، 2011)**

الجدول رقم02: التوزيع المساحي والقطاعي للمجال الحضري لمدينة معسكر وفق ادوات التعمير

القطاع العمراني الرئيسي	**الرمز التقني**	**المساحة (بالهكتار)**	**النسبة المئوية (%)**	**التوجيه الوظيفي المستهدف**
القطاع العمراني الحالي	SU	1252.35	80.85	النواة القديمة ،الأحياء الاستعراضية ، التوسعات الحديثة (.(SU-3
القطاع القابل للتعمير	SAU	154.20	9.95	استيعاب البرامج السكنية المستعجلة (حوالي 2912 وحدة سكنية).

قطاع التعمير المستقبلي	SUF	142.30	9.20	احتياط عقتري للمشاريع الكبرى و التجهيزات المرافقة (5633).
المجموع الكلي للمجال المخطط		1548.85	100	الوعاء الاجمالي لادارة و تنظيم مجال المدينة .

(المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير ، 2011)

2.2التطور الزمني و التحول التاريخي :

ان البنية القطاعية الراهنة لمدينة معسكر ليست وليدة مخططات التعمير الحديثة فحسب، بل هي نتاج تراكمي لسلسلة من التحولات المورفولوجية والديناميكيات المجالية التي تعاقبت على إقليم المدينة عبر محطات تاريخية وسياسية واقتصادية فارقة. ولتفكيك هذه الديناميكية وتتبع مسار الانتقال من المدينة التاريخية المحصورة إلى المدينة القطاعية الحديثة ذات الأقطاب الضخمة، سيتم تقسيم ودراسة التطور الزمني والمورفولوجي للمدينة عبر الفترات الزمنية الرئيسية التالية:

- **الفترة الأولى (1985 - 2004):**. نمو النواة وبداية الامتداد الضواحيّ .

الخصائص المورفولوجية: تميزت هذه الفترة بنمو عضوي متمركز حول النواة القديمة للمدينة (المدينة العتيقة والأحياء الاستعمارية المحيطة بها مثل باب علي والمنطقة المركزية).



طبيعة التوسع: كان التوسع بطيئاً ومحصوراً في ملء بعض الجيوب العقارية الداخلية وتوسع طفيف على طول المحاور الطرقية الرئيسية. بدأت في هذه الفترة ملامح أحياء ذات نمط سكني فردي أو ذاتي تظهر في الضواحي القريبة دون تخطيط مسبق مكثف، نتيجة النزوح الريفي الأولي نحو عاصمة الولاية.

- **الفترة الثانية (2004 - 2010):** الطفرة الإسكانية وبداية التوجه نحو الأطراف .

الخصائص المورفولوجية: ارتبطت هذه الفترة بإطلاق المخططات التنموية الكبرى (مخطط دعم الإنعاش الاقتصادي والمخطط التكميلي لدعم النمو).

عرفت المدينة قفزة في إنتاج السكنات الجماعية (نظام الشريطي والعمارات).



اتجاهات النمو: بدأ النسيج العمراني بالانفكاك عن المركز والتوجه نحو الضواحي الشمالية والشرقية.

تم في هذه المرحلة رسم معالم قطاع التوسعات الحديثة لاستيعاب البرامج السكنية الاجتماعية والتساهمية، وظهرت بوادر قضم واستهلاك الأراضي الفلاحية المحيطة بالمدينة لفك الاختناق عن النواة المركزية.

3.1 الفترة الثالثة (2010 -2018): مأسسة الأقطاب الحضارية الكبرى الخصائص المورفولوجية: هي فترة التحول المورفولوجي الأعمق، حيث انتقلت المدينة من سياسة الأحياء السكنية المشتتة إلى سياسة الأقطاب الحضرية الكبرى المحتضنة للمجال.



الأقطاب المستحدثة: شهدت هذه الفترة الانطلاق الفعلي لاقتطاع وتوطين أكبر الأقطاب العمرانية في تاريخ المدينة:

القطب الحضري حمامة (الأمير عبد القادر): الذي خُصص لاستيعاب كتلة سكنية ضخمة تقدر بـ 30,000 وحدة سكنية، ليتحول إلى مركز ثانٍ موازٍ للمدينة.

القطب الحضري الصحاورية: كخزان عقاري استراتيجي لامتصاص الطلب المتزايد في الضواحي.

القطب الحضري دقافرة بغريس: كنقطة استقطاب عمراني وظيفي يربط المدينة بامتدادها الإقليمي.

جدول رقم02: بطاقة تقنية للاقطاب الحضرية الكبرى المستحدثة المهيكلة لمجال مدينة معسكر

اسم القطب الحضري	الاتجاه الجغرافي للتوسع	الوزن السكني المبرمج	طبيعة العقار المستهلك	التجهيزات الهيكلية المحاذية الموجهة للمجال
قطب حمامة الامير عبد القادر	الشمال /الشمال الغربي	مسكن 30000	اراض عمومية تابعة للدولة و محيط فلاحي	قطب سكني متكامل ،شبكات طرقات هيكلية جديدة
قطب الصحاورية	الشرق /الشمال الشرقي	برامج كثيفة	اراض فلاحية /جيوب عقارية	توسعات السكن الجماعي عمارات شريطية و مرافق جوارية
قطب الدقاقرة غريس	الجنوب الغربي /الآطراف	برامج الامتداد وربط اقليمي	اوعية ذات طابع انتقالي	منشات ربط وظيفي لتأمين الاتصالية مع المحيط الخارجي

التحقيق الميداني ، 2026

تُظهر القراءة الجغرافية والمورفولوجية للمؤشرات الكمية والمجالية الواردة في الجدول رقم (2) تحولاً راديكالياً في الهندسة الحضرية لمدينة معسكر؛ حيث انتقلت المدينة بشكل حاسم من نمط الامتداد المتصل والتلقائي حول نواتها التاريخية القديمة إلى نمط النمو الشبكي التعددي المتشعب القائم على تاسيس أقطاب ضخمة مستقلة وظيفياً وقادرة على إعادة رسم محاور الكثافة الديموغرافية والارتفاقية في الإقليم.

ويتربع قطب حمامة (الأمير عبد القادر) على رأس هذه المنظومة البنيوية باعتباره المحرك المورفولوجي الأضخم والأكثر تأثيراً في صياغة المجال الحضري بالجهة الشمالية والشمالية الغربية

للمدينة؛ إذ يبرز بوزن سكني استثنائي وهائل مبرمج لـ30000 مسكن. هذا الحجم العمراني تم توطينه كـ "قطب سكني متكامل" مدعوم بشبكات طرقات هيكلية ومحاور ربط رئيسية جديدة لتأمين مرونته الحركية. ومن الناحية العقارية، يلاحظ أن اختيار هذا الفضاء قد ارتكز على قضم "أراضٍ عمومية تابعة للدولة ومحيط فلاحي"، مما يعكس استراتيجية المخططين في استغلال الأوعية الحكومية الشاغرة لتفادي تعقيدات الملكية الخاصة، بالرغم من الكلفة البيئية الناتجة عن التضحية بالخطوط الزراعية المحيطة به لتأسيس مركزية حضرية موازية وخلق قطب جاذبية مغناطيسي بديل يمتص الضغط عن مركز المدينة.

وفي المقابل، يتخذ التوسع بالجهة الشرقية والشمالية الشرقية عبر قطب الصحاورية نمطاً تكثيفياً مكملاً؛ حيث خُصص هذا القطب لاستيعاب "برامج مكثفة" من السكن الجماعي (لا سيما النمط المورفولوجي المعتمد على العمارات الشريطية المتصلة) مدعمة بمرافق جوارية أساسية لتأمين النسيج السوسيومجالي. وتكشف طبيعة العقار المستهلك في هذا المحور والمتمثلة في "أراضٍ فلاحية وجيوب عقارية شاغرة" عن ضغط جبهة التعمير الشرقية التي تحولت إلى مساحات لقضم الحقول والمستثمرات الزراعية المتاخمة للنسيج العمراني الحاضر تحث وطأة الطلب المتزايد على الوعاء السكني الجماعي.

أما بالاتجاه الجنوبي الغربي والأطراف، فيأتي قطب الدقافرة غريس ليمثل بعداً تنموياً استراتيجياً يهدف إلى فك العزلة الإقليمية وتأمين امتداد المدينة نحو ظهيرها الجغرافي؛ حيث خُصص لـ "برامج الامتداد والربط الإقليمي" عبر توطين "منشآت ربط وظيفي لتأمين الاتصالية مع المحيط الخارجي". ويتميز هذا القطب بخصوصية عقارية مرنة ترتكز على "أوعية ذات طابع انتقالي" تقع بين الحيز الحضري المبني والحيز الريفي، مما يمنحه دور الحزام الوقائي والنقطة الارتكازية التي تضمن تدفق السلع والأفراد وتنظم حركية الدخول والخروج من البوابة الجنوبية الغربية للمدينة.

تأسيساً على هذا التحليل، يثبت التقييم الهندسي للأقطاب الثلاثة المستحدثة أن إدارة التوسع العمراني في مدينة معسكر قد نجحت كلياً من الناحية الكمية والمجالية في إعادة هيكلة الفضاء الحضري وصياغة محاور استقطاب ثقيلة ووافدة. إلا أن هذا التوسع، وخاصة الوزن السكني الفائق لقطب حمامة، يضع مخططات التعمير الإجرائية كالـ POS أمام حتمية هندسية معقدة؛ تتمثل في كيفية تسريع وتيرة أشغال البنية التحتية الارتفاقية الكبرى لتواكب هذا التدفق العمراني، مع فرض خطوط صد صارمة لحماية الجيوب الفلاحية المتبقية من الاهتلاك الفيزيائي والزحف غير المنظم.

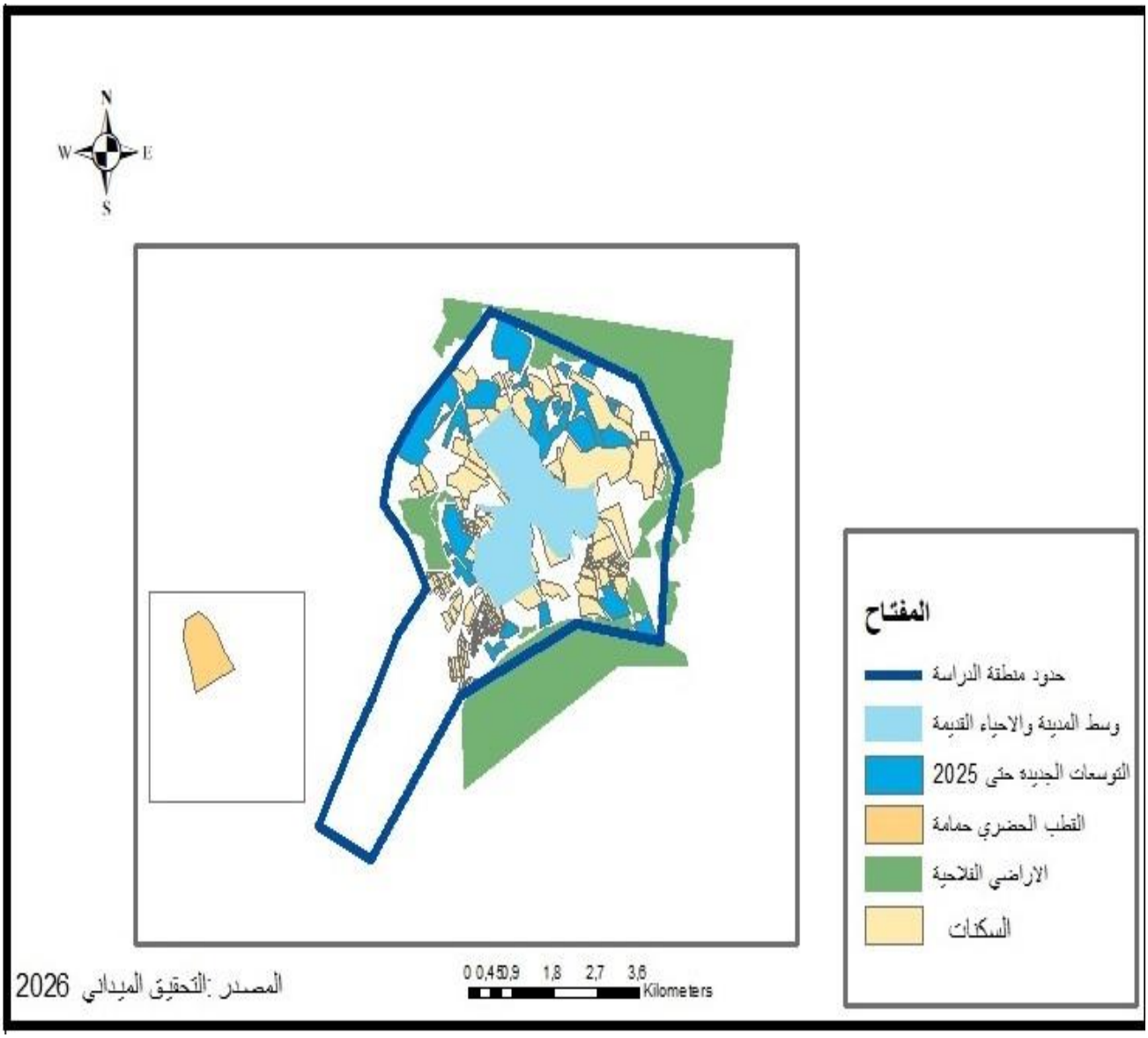
(المراجعة النهائية للمخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير ، 2025)

- **الفترة الرابعة (2018 - 2025):** التكثيف وتحول الوظائف المجالية .

الخصائص المورفولوجية: تميزت هذه الفترة بتشبع الأقطاب المستحدثة والبدء في عمليات التكثيف العمراني، مع ظهور اختلالات واضحة في التوازن البيئي والمجالي نتيجة السرعة الفائقة لقضم الاراضي.



خريطة رقم08:التوزيع المجالي للاقطاب الحضرية والتوسعات العمرانية الجديدة بمدينة معسكر حتى سنة 2025



التحليل :

تُظهر الخريطة الميدانية لعام 2026 تعاقباً واضحاً في مراحل إنتاج المجال الحاضر لمدينة معسكر، مبرزةً اتجاهات النمو المورفولوجي وعلاقتها بالمحيط الحيوي. ويتضح ميدانياً انكفاء وسط المدينة

والأحياء القديمة (باللون الفيروزي الباهت) في قلب الحيز المبني ككتلة مركزيّة مندمجة، تحيط بها التوسعات الجديدة حتى سنة 2025 (باللون الأزرق الداكن) والتي زحفت بشكل حاد نحو الهوامش الشمالية والشرقية في شكل مجمعات سكنية جماعية وشبه جماعية لامتصاص الضغط السكاني. ويبرز القطب الحضري حمامة ككيان مستقل ومنفصل جغرافيًا (في الإطار الجانبي)، ليمثل جبهة الاستقطاب المستقبلية الكبرى شمالاً، بينما تظهر الأراضي الفلاحية (باللون الأخضر) محاصرة ومخترقة عند الحواف الشرقية والجنوبية بفعل امتداد جيوب السكن الفردي والتوسعات الحديثة.

ونستنتج من هذا الواقع أن مدينة معسكر تشهد ديناميكية توسع تفكيكية واضحة، حيث تحولت الأطراف إلى مراكز جذب أساسية تقودها المشاريع السكنية الكبرى والأقطاب المستحدثة (مثل قطب حمامة). هذا التمدد الأفقي السريع يثبت نجاح الهوامش في استيعاب الكتل البشرية الوافدة وتخفيف الاكتظاظ عن المركز التاريخي، إلا أنه يكشف في الوقت ذاته عن تراجع مستمر في خطوط الدفاع عن الأراضي الزراعية المتاخمة، مما يضع الإدارة الحضرية أمام حتمية ضبط حدود التوسع لحماية الجيوب الفلاحية المتبقية لولاية معسكر.

3.2.التوزيع الوظيفي والكمي لصيغ السكن في اطراف مدينة معسكر

لا يقتصر التوسع العمراني بمدينة معسكر على مجرد امتداد فيزيائي أو أفقي للنسيج المبني، بل يتعداه ليكون أداة جغرافية ووظيفية لإعادة صياغة الديناميكية السوسيومجالية وتوزيع الكثافات السكانية داخل الإقليم. وتشير القراءة التحليلية للمؤشرات العقارية إلى أن البرامج السكنية، بمختلف صيغها القانونية والتمويلية، تمثل الآلية التنفيذية الأبرز التي اعتمدت عليها أدوات التهيئة والتعمير الرسمية لتوجيه التنمية الحضرية وفك الاختناق عن النواة المركزية القديمة. يسعى هذا الجزء إلى تكميم وتوطين الحصص السكنية الموزعة داخل النطاق العمراني لمدينة معسكر (دون احتساب قطب حمامة المستقل)، لتحديد الأنماط المورفولوجية السائدة ومستوى استهلاكها للعقار الحاضر بالمدينة.

الجدول 05 : التوزيع الكمي و القطاعي لصيغ السكن المبرمجة في خطوط التوسع

صيغة السكن المعتمدة	الحصص السكنية الموزعة بالمدينة وحدة	النسبة المئوية من اجمالي السكن بالمدينة (%)	النمط المورفولوجي السائد في خطوط التوسع
البيع الايجار(عدل-AADL)	2900	34.69%	عمارات عمودية مكثفة ذات نمط شريطي تستهلك اوعية عقارية شاسعة بالاطراف الشمالية .

العمومي الايجاري (الاجتماعي)	4610	55.14%	مجمعات سكنية جماعية موجهة لاعادة التوازن الاجتماعي مجهزة بمرافق جوارية اساسية .
الترقوي المدعم /التساهمي ((LPA	850	10.17%	جيوب سكنية منبثقة مدمجة بمحاذاة المحاور الطرقية الرئيسية و الاقطاب الجامعية .
الاجمالي العام لحصص المدينة	8360	100%	كتلة سكنية اجمالية مهيكلة للتوسع العمراني الحالي للمدينة .

التحقيق الميداني ، 2026

تظهر القراءة الإحصائية والمجالية لمعطيات الجدول رقم (05)، أن إنتاج السكن داخل النطاق التوسعي لمدينة معسكر محكوم بتوجهين أساسيين؛ توجه اجتماعي حمائي وتوجه تكثيفي رغبة في استغلال العقار المتاح بأقصى نجاعة ممكنة.

تُهيمن صيغة **السكن العمومي الإيجاري (الاجتماعي)** على المشهد السكني بداخل المدينة بحصة أسد بلغت **4610** وحدة سكنية (أي بنسبة تتجاوز **55%** من إجمالي البرامج الموزعة بالمدينة)، تتوزع ميدانياً عبر خمس حصص كبرى ومتباينة تشمل: **1500، 1000، 860، 650، و600** وحدة سكنية. ويعكس هذا التمركز الكثيف للبرامج الاجتماعية السياسة المورفولوجية للدولة الرامية إلى الحد من الفوارق المجالية واحتواء مخلفات السكن الهش والقديم المتواجد بالنواة العتيقة كحي باب علي ومدبر، حيث جرى توطين هذه المجمعات الجماعية في قطاعات التوسعات الحديثة وتدعيمها ببعض المرافق الجوارية والتربوية لضمان استقرار الساكنة وتثبيتها.

وفي المرتبة الثانية، تبرز **صيغة البيع بالإيجار (عدل)** كقاطرة تقنية للتكثيف العمراني الأفقي والعمودي برصيد يبلغ **2900** وحدة سكنية، مقسمة هندسياً عبر ثلاث حصص تشمل حصة كبرى بـ **1500** مسكن وحصتين متماثلتين بـ **700** مسكن لكل منهما. وقد ساهم توطين هذه المجمعات السكنية العمودية الشاهقة في جذب فئات اجتماعية متوسطة ذات دخل مستقر نحو الضواحي الشمالية والشرقية للمدينة، مستهلكةً في طريقها جيوباً عقارية هامة كانت تمثل امتداداً طبيعياً للمدينة، ومحولة إياها إلى قطاعات مبنية ذات نسيج شبكي منتظم خاضع لتأثير الأقطاب الجامعية المحاذية له (مثل القطب الجامعي شنتوف محمد ومدرسة الشرطة).

وتأتي صيغة **السكن التساهمي والترقوي المدعم** في آخر الترتيب بـ **850** وحدة سكنية تقريبية (تتوزع بين برنامجي **550** و**300** مسكن)، لتشكل حلقات ربط مورفولوجية مرنة تملأ الأوعية العقارية المنبثقة الصغرى بمحاذاة المحاور الطرقية الرئيسية.

تأسيساً على ما سبق، يتبين أن استيعاب أطراف مدينة معسكر لكتلة سكنية إجمالية تقدر بـ **8360** وحدة سكنية بمختلف الصيغ، يُعد دليلاً حياً على الضغط الشديد المسلط على العقار المتاح، وهو ما يفسر عمليات التحول الوظيفي السريع للأرض من الطابع الطبيعي والزراعي إلى الطابع المبني المكثف، ويضع في الوقت ذاته تحديات هندسية بالغة التعقيد أمام مخططات شغل الأراضي لضمان تلبية هذه الأوعية العمرانية لمتطلبات الشبكات الارتفاقية وتحقيق بيئة حضرية متوازنة.

3. العقار الحاضر في مدينة معسكر: طبيعته وآليات استهلاكه

يُعتبر العقار المحرك الأساسي والدعامة الفيزيائية لكل عملية توسع عمراني. وتتميز بنية العقار في مدينة معسكر بخصوصية تداخل الطابع الفلاحي الخصب مع الطابع القانوني الإداري.

1.3.طبيعة العقار وهيمنة الأراضي الفلاحية

تتميز مدينة معسكر بوقوعها في إقليم جغرافي ذو مؤهلات زراعية عالية (سهول معسكر الخصبة). ينقسم العقار المحيط بالمدينة إلى:

- **عقار ذو طابع فلاحي خاص وعمومي:** وهي أراضٍ عالية الخصوبة، مشجرة أو مستغلة في زراعة الحبوب والخضروات، وتمثل خط الدفاع البيئي للمدينة.
- **عقار تابع لأملاك الدولة (العقار الوقفي والعمومي) :**وهو العقار الذي تستهدفه الدولة عادة لتوطين التجهيزات العمومية الكبرى والسكنات لسهولة الإجراءات القانونية الخاصة به مقارنة بالعقار الخاص (الملكية الفردية).

2.3.آليات استهلاك العقار واهتلاكه

تتم عملية تحويل العقار من الطابع الفلاحي إلى الطابع الحضري المبني عبر آليات قانونية وتقنية تؤدي إلى اهتلاكه تدريجياً:

الاقتطاع القانوني (Declassement): يتم عبر استصدار مراسيم تنفيذية رسمية تلغي الصفة الفلاحية عن الأوعية العقارية بناءً على المنفعة العامة تماشيا مع المادة 45 من قانون التعمير ، لتتحول الأراضي إلى قطاعات قابلة للتعمير (SAU) أو تعمير مستقبلي (SUF). **(المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير ، 2011)**

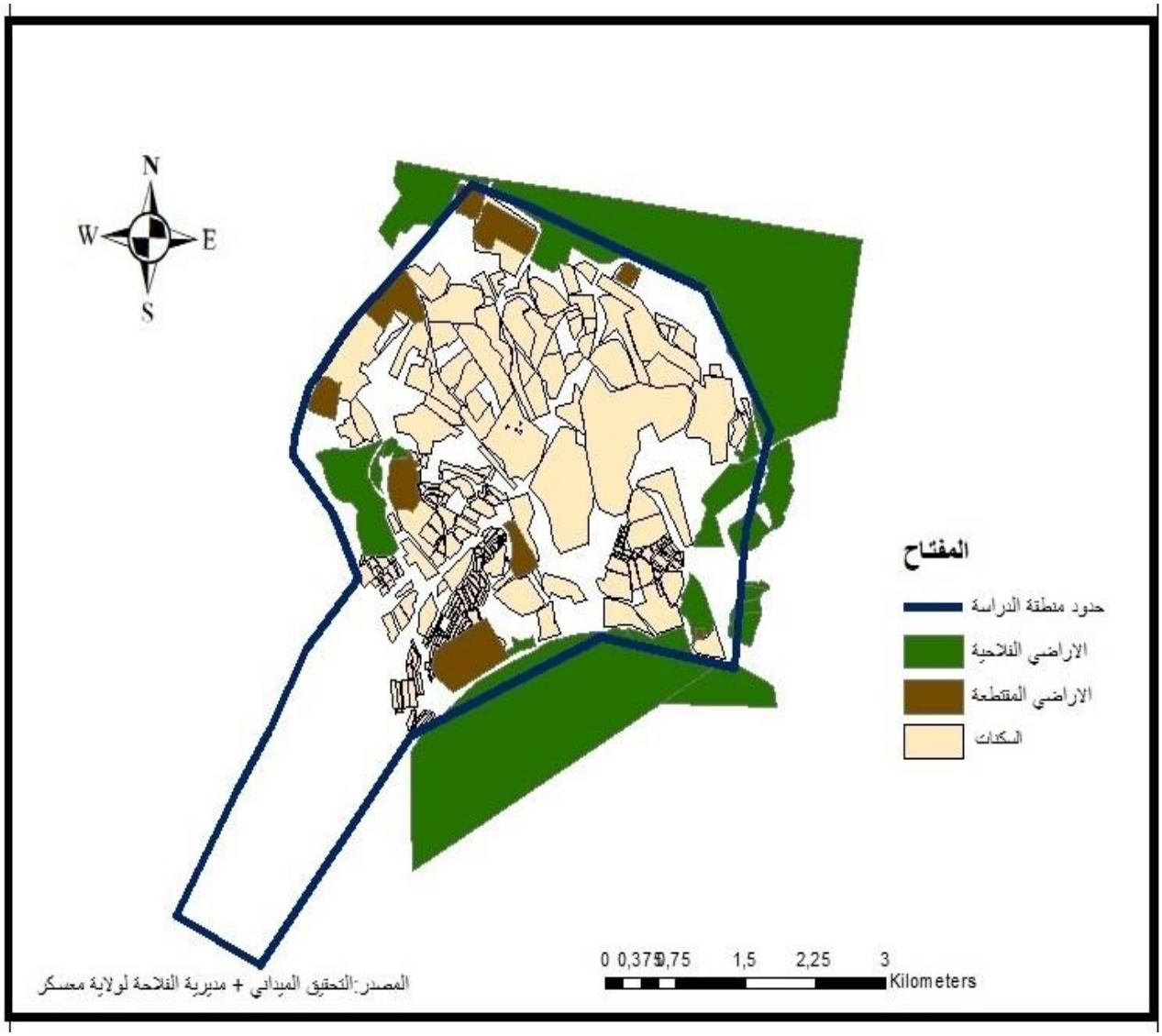
الزحف العمراني المباشر وقضم الجيوب: تظهر المعاينة الميدانية والتحليل المورفولوجي لصور عام 2026 آليات قضم مباشرة على أرض الواقع:

- **قضم الحقول النشطة:** تظهر أشغال تهيئة الأرضية وتجريف التربة (Terrassement) داخل حقل فلاحي مشجر ونشط، مما يعكس الاهتلاك الفيزيائي السريع للعقار الزراعي لفائدة المنشآت العمرانية والملاعب والمنشآت الرياضية.
- **تغير وظيفي للمجال الطبي:** تم استهلاك العقارات الفلاحية المحيطة بمركز الاستعجالات الطبية الجراحية (UMC) وخزان المياه، بالرغم من وعورة وطبيعة المنطقة المحاذية لـ(شعبة عين هدبي) (.(Chabet Ain Hadbi

هذا يوضح أن توطين التجهيزات الثقيلة (الصحية والتربوية كجامعة مصطفى اسطنبولي ومدرسة الشرطة وثانوية عمر دحو) يعمل كآلية غير مباشرة تسحب وراءها نسيجاً سكنياً كثيفاً يلتهم كل الجيوب العقارية الشاغرة المحيطة بها

(المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير ، 2011)

خريطة 09 : خريطة توضح الأراضي المقتطعة من الأراضي الفلاحية الموجهة للتوسع



التحليل:

تُظهر الخريطة الميدانية لعام 2026 تقاطعاً بنيوياً حاداً بين جبهات التوسع السكني الممتد وخطوط الدفاع الخاصة بالمحيط الحيوي لمدينة معسكر، مما يبرز طبيعة الصراع العقاري على أطراف الحيز المبني. ويتضح ميدانياً تراجع مساحي لافت في الأراضي الفلاحية (باللون الأخضر) التي باتت تطوق

المدينة في شكل حزام مجزأ ومحاصر، نتيجة الاختراق المستمر من قبل الكتل السكنية المتنوعة، وعلى رأسها السكن الفردي والجماعي (باللون البيج وتدرجاته) الذي يشغل النطاق الأكبر من مساحة الدراسة. وفي المقابل، تبرز الأراضي المقتطعة (باللون البني الداكن) كجيوب استراتيجية ثقيلة موطنة عند الحواف الشمالية والجنوبية المحاذية للنسيج المبني، وهي تمثل الأوعية العقارية الزراعية والعمومية التي جرى تحويل طبيعتها القانونية والوظيفية رسمياً لاستيعاب البرامج السكنية والتجهيزات الهيكلية الكبرى (مثل قطب حمامة شمالاً).

ونستنتج من هذا الواقع أن الحيز العمراني لمدينة معسكر يتغذى ديموغرافياً وعمرانياً عبر "استهلاك النطاق الفلاحي المتاخم"، حيث تحولت الأراضي الزراعية ذات القيمة الاقتصادية العالية إلى الوعاء الأساسي والوحيد لامتصاص الكثافات وتحقيق الامتداد الأفقي للمدينة. هذا التحول العقاري المتسارع يثبت نجاح عمليات الاقتطاع الميداني في توفير حلول سكنية عاجلة للأقطاب الحديثة، إلا أنه يؤكد في الوقت ذاته تصاعد خطورة النزيف العقاري الفلاحي، مما يضع الإدارة الحضرية والجهات التقنية بالولاية أمام حتمية تفعيل أدوات رقابية صارمة لرسم حدود نهائية وحاسمة تضمن التوازن بين متطلبات التوسع السكني وحماية الأمن الغذائي للمنطقة.

جدول رقم 06: وضعية الاوعية العقارية غير المبنية الموجهة للتعمير داخل مخططات شغل الاراضي POS المعتمدة

رمز مخطط شغل الاراضي	الموقع الجغرافي المستهدف	المساحة الاجمالية لل POS (بالهكتار)	مساحة الجيوب الغير مبنية (بالهكتار)	نسبة العقار القابل للاستهلاك الفوري (%)

POS (P1)	منطقة خصيبية والامتداد المحاذي	180.50	38.28	21.20%
POS(P2)	منطقة مدبر و التوسعات المجاورة	145.20	33.92	23.36%
مخططات الاطراف الاخرى	محيط الاقطاب الكبرى و جامعة اسطمبولي	1100.20	105.71	9.60%
المجموع الاجمالي المستهدف	المجال التوسعي للمدينة	1425.90	177.91	12.51%

التعليق : **(المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير ، 2011)**

يُظهر التحليل التقني تبايناً حاداً في جاهزية الجيوب العقارية غير المبنية لمدينة معسكر؛ حيث تسجل النطاقات المحيطية بـ مدبر POS(P2) وخصيبية POS(P1) أعلى نسب أوعية قابلة للاستهلاك الفوري بواقع 23.36% و21.20% تواليًا، مما أتاح مرونة قصوى لانتشار الأنماط السكنية عبر مساحة شاغرة تقارب 72 هكتاراً.

وفي المقابل، ينخفض معدل الاستهلاك الفوري إلى أدنى مستوياته بواقع 9.60% في محيط الأقطاب الكبرى والجامعة، بالرغم من حيازته لأكبر مساحة جيوب إجمالية (105.71 هكتار)، وهو ما يفسره خرائطياً التهام الكتل المساحية الضخمة لـ التجهيزات التعليمية العليا والأمنية شمالاً للمساحات الأكثر استراتيجية. ونستنتج من هذا واقعاً محكوماً بـ "المفارقة العقارية"؛ حيث تواجه بؤر الاستقطاب الكبرى شحاً في الأوعية الجاهزة فورياً نتيجة ضخامة المرافق السيادية الموطنة، في حين يتوفر المخزون العقاري المتاح بنسبة إجمالية تبلغ 12.51% (177.91 هكتار) في قطاعات الامتداد والمحاذاة، مما يفرض على المصالح التقنية تسريع تهيئة جيوب الأقطاب الكبرى لمواكبة التوسع السكاني المتسارع بالأطراف.

3.3. عوائق التوسع العمراني في مدينة معسكر: الطبيعية والاصطناعية

تواجه ديناميكية التوسع العمراني لمدينة معسكر مجموعة من الكوابح الجغرافية والتقنية التي تحد من حرية الامتداد الأفقي للمدينة، وتفرض صرامة في اختيار الأوعية العقارية. (المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير ، 2011)

1.3.3.العوائق الطبيعية (الجيومورفولوجية والبيئية)

الشبكة الهيدروغرافية والشعاب المتشعبة: تخترق مدينة معسكر عدة مجاري مائية وشعاب طبيعية تشكل خطراً هيدرولوجياً (الفيضانات والانجراف).

على سبيل المثال، تشكل "شعبة عين هدبي" (Chabet\ Ain\ Hadbi) الموضحة في الصورة الجوية 3عائقاً طبيعياً يفرض قيوداً هندسية صارمة على البناء بمحاذاتها.

(المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير ، 2011)

الطبوع الطبوغرافية والمنحدرات: تتميز بعض جهات المدينة (خاصة الجنوبية والجنوبية الغربية) بوجود مرتفعات ومنحدرات وعرة ترفع من تكلفة تهيئة الأرضيات (Terrassement) وتجعل التوسع نحوها صعباً ومكلفاً تقنياً.

(المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير ، 2011)

الأراضي الفلاحية عالية الرتبة: تُعد السهول الزراعية المحيطة بالمدينة من الجهة الجنوبية (منطقة نواري حمو Nouari\ Hamou) الموضحة في الصورة 4 عائقاً بيئياً وقانونياً؛ حيث يمنع قانون الفلاحة التوسع الأفقي على حسابها لحماية الأمن الغذائي، مما يجعلها بمثابة "جدار صد طبيعي" أمام نمو المدينة.**(المراجعة النهائية للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ، 2025)**

.2.3.3.العوائق الاصطناعية (البشرية والتقنية)

خطوط الشبكات التقنية الكبرى (الارتفاقات): تحيط بالمدينة شبكات تقنية ثقيلة تفرض نطاقات حماية ومنع بناء (ارتفاقات قانونية) مثل: خطوط الضغط العالي الكهربائية، قنوات نقل الغاز والماء الشروب الرئيسية.

المؤسسات السيادية والتجهيزات المغلقة: تستهلك المنشآت الكبرى مساحات واسعة وتخلق ارتفاقات أمنية تمنع الامتداد السكني الحر بمحاذاتها، ومن أمثلة ذلك "مدرسة الشرطة" الموضحة في الصورة ، والتي بالرغم من دورها الهيكلي إلا أنها تفرض حرماً أمنياً وعمرانياً يغير توجيه الشوارع والشبكات.

الملكية العقارية المعقدة: تشكل النزاعات العقارية حول الأراضي الخاصة عائقاً اصطناعياً كبيراً أمام تجسيد مخططات التعمير، حيث ترفض العديد من العائلات التنازل أو البيع، مما يدفع الدولة للتوسع نحو أراضٍ أبعد لتفادي النزاعات القانونية الطويلة.

4. الملاءمة المكانية للتوسع العمراني بمدينة معسكر

تُعرف الملاءمة المكانية بأنها مدى قدرة المجال الجغرافي المختار على استيعاب الوظيفة الحضرية الجديدة بأقل أضرار بيئية وبأعلى كفاءة هندسية.

1.4 تقييم الملاءمة المكانية للأقطاب والمحاور الجديدة

شمال وشرق المدينة (ملاءمة عالية إلى متوسطة): أثبتت الدراسات أن التوسع نحو القطب الجامعي شنتوف محمد ومصطفى اسطنبولي يتمتع بملاءمة مكانية جيدة من حيث الطبوغرافية المستوية وسهولة ربطه بالطرق الوطنية والولائية.
إلا أن الإشكال يكمن في استهلاك الجيوب الفلاحية وتغيير المورفولوجيا الطبيعية للمجال.
جنوب المدينة (ملاءمة ضعيفة بيئياً وقانونياً): التوسع نحو خط "نواري حمو" يفتقر للملاءمة المكانية المستدامة؛ كونه يتصادم مباشرة مع أجود الأراضي الزراعية المسقية، مما يجعله توسعاً قسرياً تفرضه ندرة العقار وليس التخطيط المثالي للمجال.
نطاقات الشعاب والأودية (ملاءمة منعدمة): البناء أو التهيئة بمحاذاة شعبة عين هدبي والأوعية الطينية يمثل خطراً جيوتقنياً مباشراً يهدد سلامة المنشآت والمواطنين، ويتطلب تكاليف باهظة في الهندسة المدنية وجدران الدعم.

5. مدى تطبيق أدوات التهيئة والتعمير في مدينة معسكر: تقييم إداري وميداني

يهدف هذا المحور إلى قياس الفجوة بين ما تنص عليه المخططات القانونية (المخطط التوجيهي PDAU ومخطط شغل الأراضي POS) وبين ما يُطبق فعلياً في الميدان، مع رصد كفاءة الإدارة المحلية.

1.5 مخطط شغل الأراضي (POS) كأداة شرعنة وضبط

يُعتبر مخطط شغل الأراضي الأداة القانونية التي تترجم توجهات الـ PDAU على مستوى الأحياء. في مدينة معسكر، تم الاعتماد كلياً على الـ POS لبرمجة الأوعية العقارية وتوطين المشاريع الضخمة كقطب حمامة **(30,000 مسكن)**.

الخلل التطبيقي للـ POS: بالرغم من دور المخططات في تنظيم الأشكال الهندسية للعمارات والمجمعات السكنية الجديدة ، إلا أن تطبيقها يعاني من بطء شديد في مراحل المراجعة والمصادقة، مما جعل النمو العمراني الفعلي يسبق الإجراءات الإدارية في كثير من الأحيان، متحولاً إلى فرض أمر واقع على حساب مخططات التهيئة الأصلية. **(المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير ، 2011)**

2.5 تقييم كفاءة البيئة الإدارية والتنظيمية (مخرجات الدراسة الميدانية)

تكتسب مخرجات الدراسة الميدانية مصداقيتها العلمية من خلال طبيعة وتنوع العينة المستهدفة من الفاعلين والإطارات التقنية والإدارية بمديريات التسيير المجالي والحضري. وأظهرت المؤشرات التحليلية للبيانات الشخصية والوظيفية ما يلي:

- **تأهيل علمي وتقني عالي:** تميزت العينة بارتفاع المستوى التعليمي، حيث يمثل أصحاب الشهادات العليا (ماجستير، مهندس دولة) النسبة الأكبر بواقع 50%، تليها شهادات الليسانس بنسبة 33.3\%، ومستويات أخرى بنسبة 16.7\%. هذا المؤشر يعكس وجود قاعدة معرفية قوية قادرة على استيعاب أدوات التخطيط وعصرنة التسيير.

التحقيق الميداني ، 2026

- **تنوع في مراكز اتخاذ القرار:** تتوزع العينة وظيفياً بين الجانب الإداري والتقني، حيث يشغل 50\% من المبحوثين مناصب "رؤساء مصالح"، يليهم "المهندسون" بمختلف تخصصاتهم (معماري، تقني، دولة) بنسبة 33.3\%، و"المدراء الفرعيون" بنسبة 16.7\%. هذا التنوع يضمن شمولية التقييم من زوايا تشريعية وتنفيذية.
- **رصيد خبرة طويل:** بينت النتائج أن 66.7\% من أفراد العينة تتجاوز أقدميتهم المهنية 10 سنوات، بينما تتراوح أقدمية 33.3\% منهم بين 5 إلى 10 سنوات. هذا الرصيد يعطي وزناً كبيراً للمخرجات كونها نابعة من ممارسة طويلة ومواكبة لتحديات الميدان.

3.5. تقييم محاور البيئة التنظيمية والإدارية (النتائج والاتجاهات)

من خلال تحليل الإجابات المغلقة وقياس نسب الموافقة والحياد والرفض للعبارات الست المحددة لآليات التسيير الداخلي، يمكن استخلاص الاتجاهات العامة التالية:

أ. نقاط القوة والوعي الاستراتيجي

أظهرت النتائج وجود رضا نسبي واستقرار في بعض المؤشرات الهيكلية، حيث سجلت نسبة 50\% موافقة حول: وضوح الرؤية الاستراتيجية التي تتبناها المديرية، الحرص على تطبيق معايير الجودة الشاملة في العمل، ووجود دعم كافٍ من الإدارة العليا لتنفيذ المشاريع التطويرية. وتُثبت هذه النسب أن القيادة الإدارية تملك الخطط النظرية الكفيلة بإحداث التطوير، وأن هناك إدراكاً لأهمية الجودة في تسيير المرفق العام.

ب. الفجوات التنظيمية (نقاط الضعف الهيكلية)

في المقابل، برزت مؤشرات تستدعي التدخل والدراسة، حيث بلغت نسبة عدم الموافقة 50\% في ثلاثة محاور مفصلية:

ضعف قنوات الاتصال الفعالة: يعكس غياب الانسيابية في تدفق المعلومات بين المستويات الإدارية المختلفة (أفقياً وعمودياً)، مما يؤدي إلى تشتت الجهود بين المصالح التقنية والإدارية.

في توزيع المهام بناءً على الكفاءة والتخصص: تشير هذه النسبة إلى وجود بعض العشوائية أو الجمود البيروقراطي في إسناد المسؤوليات، مما يعيق الاستفادة القصوى من المؤهلات العلمية المتاحة.
نقص البنية التحتية اللازمة لتطوير العمل: يعد هذا المؤشر الفيزيائي دليلاً على ضعف البيئة الرقمية واللوجستية الداعمة للموظف.

4.5.المعوقات الميدانية المؤثرة على الأداء الإداري والتقني

انتقالاً إلى التحليل الكيفي للإجابات المفتوحة، التقت آراء المبحوثين حول جملة من المعوقات الموضوعية التي تشكل حجرة عثرة أمام كفاءة البيئة الإدارية، ويمكن تبويبها إلى:

- **عجز ومحدودية الموارد البشرية المتخصصة:** برغم جودة تأهيل العينة المستجوبة، إلا أن هناك نقصاً عددياً وتخصصياً في اليد العاملة المؤهلة القادرة على تسيير الضغط الناتج عن ملفات التخطيط والتوسع.
- **القصور اللوجستي وغياب وسائل المعاينة:** تم التركيز بشكل مكثف على نقص وسائل النقل والإمكانيات المادية والتقنية الحديثة. هذا النقص يحول دون خروج المهندسين للميدان لمراقبة "الملاءمة المكانية" للمشاريع ومتابعة مدى تطبيق أدوات التهيئة والتعمير ميدانياً، مما يفتح المجال للتجاوزات العمرانية والجمود الإداري.
- **البيروقراطية وتداخل الصلاحيات:** الإشارة إلى جمود النصوص وتنازع الاختصاصات أو الصراعات الداخلية وتدخلات الموظفين، مما يعقد معالجة الملفات ويطيل المسار الزمني لاتخاذ القرار التخطيطي.

5.5. الرؤية المستقبلية والمقترحات لرفع كفاءة التسيير

بناءً على مخرجات الاستبيان، رسم المبحوثون خارطة طريق عملية لتجاوز الوضع الراهن وتحسين مستوى الأداء في المديريات، وتتمثل في:

1. **الاستثمار في رأس المال البشري:** ضرورة فتح مناصب شغل جديدة تتوافق مع التخصصات الحضرية، مع الإلحاح على تفعيل التكوين المستمر والتدريب المتخصص (Formation) للمهندسين والمعماريين لمواكبة التقنيات الحديثة في التسيير المجالي.
2. **عصرنة أدوات التسيير والرقمنة:** توفير الوسائل التقنية والرقمية الحديثة (نظم المعلومات الجغرافية GIS، أدوات الاستشعار) وربطها بوسائل الدعم اللوجستي

(كوسائل النقل الحيوية للمعاينة الميدانية)، مما يضمن الانتقال من "التسيير الإداري المكتبي" إلى "التسيير التقني الميداني".

3. **تفعيل قنوات الاتصال وفك الحواجز البيروقراطية:** خلق آليات اتصال مرنة وسريعة بين الإدارة والمواطن من جهة، وبين الإدارات والفاعلين من جهة أخرى، مع إحياء نصوص المخططات والتعليمات وتطبيقها بشكل صارم وميداني لضمان مطابقتها للمجال الجغرافي.

تؤكد مخرجات هذه الدراسة الميدانية أن كفاءة البيئة الإدارية والتنظيمية ليست مجرد شعارات ترتبط برغبة الإدارة أو وضوح خططها النظرية، بل هي منظومة ميكانيكية متكاملة تتطلب توازناً بين "الرؤية الاستراتيجية" و**"الإمكانيات التطبيقية"**.

خلاصة الفصل :

تُمثل الديناميكية العمرانية التي شهدتها مدينة معسكر خلال الفترة الممتدة بين سنتي 1985 و2025 تحولاً مورفولوجياً وبنيوياً عميقاً أعاد رسم الخارطة الهندسية والفيزيائية للمجال الحاضر للمدينة. فبعد عقود من النمو العضوي والكلاسيكي الذي ظل متمركزاً حول النواة القديمة والأحياء الاستعمارية المحيطة بها كحي باب علي، انتقلت المدينة بموجب المخططات التنموية المتلاحقة إلى سياسة الأقطاب الحضرية الكبرى والمشاريع الهيكلية الضخمة. وقد تجلى هذا التحول في بروز أقطاب توسعية عملاقة وجهت التمدد بشكل حاسم نحو الجهات الشمالية والشرقية، وعلى رأسها القطب الحضري الأمير عبد القادر (حمامة) بطاقته الاستيعابية الهائلة التي استهدفت توطين 30,000 وحدة سكنية، متبوعاً بقطبي الصحاورية ودقافرة بغريس، مما ساهم في خلق مركزية ثنائية موازية وامتصاص أزمة السكن الحادة على حساب أطراف المدينة.

إلا أن هذا الامتداد الأفقي السريع والمتسارع تصادم مباشرة مع المنظومة العقارية والبيئية الحساسة لمدينة معسكر؛ حيث تطلب توطين هذه الأقطاب الجديدة، وكذا المنشآت المغناطيسية الجاذبة للسكان (كالقطبين الجامعيين شنتوف محمد ومصطفى اسطنبولي، ومركز الاستعجالات الطبية الجراحية UMC، ومدرسة الشرطة) استهلاكاً كثيفاً واهتلاكاً مستمراً للرصيد العقاري الفلاحي المحيط بالمدينة. وقد أثبت التحليل الميداني والمورفولوجي عبر قراءة الصور الجوية لعام 2026 آليات هذا القضم المباشر، لا سيما في جبهات التوسع الجنوبي نحو خط الدفاع الزراعي الخصب بمنطقة نواري حمو، وكذا عمليات تجريف التربة وأعمال التهيئة الأولية (Terrassement) داخل الحقول النشطة والجيوب العقارية الشاغرة المحاذية للمنشآت الرياضية وشعبة عين هدبي، مما يعكس حدة التنافس المجالي بين متطلبات التوسع الحضري وحتمية حماية الأراضي الزراعية عالية الرتبة.

ومن الناحية التشريعية والتنظيمية، شكّلت أدوات التهيئة والتعمير المحلية، لا سيما مخططات شغل الأراضي (POS) والمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (PDAU)، الإطار القانوني والشرعي الذي

أطّر وشرعن عمليات الاستقطاع العقاري هذه؛ إذ تم إسقاط الرتبة الفلاحية عن مئات الهكتارات بموجب مراسيم تنفيذية لإلغاء التصنيف صيانة للمنفعة العامة وتوطيناً للمشاريع السكنية والتجهيزات الثقيلة، بالرغم من بروز فجوة تخطيطية واضحة تمثلت في سباق النمو العمراني الفعلي على الأرض للإجراءات الإدارية والمصادقات القانونية الرسمية.

وفي الختام، يظهر تقييم الملاءمة المكانية للمجال التوسعي لمدينة معسكر تبايناً واضحاً في كفاءة التوطين الجغرافي؛ فبينما حققت التوسعات الشمالية والشرقية ملاءمة طبوغرافية وهندسية مقبولة، واجهت التوسعات الأخرى كوابح وعوائق طبيعية واصطناعية معقدة، بدءاً من الأخطار الهيدرولوجية للشعاب والأودية النشطة كشعبة عين هدبي، وصولاً إلى الارتفاقات الأمنية والتقنية للمنشآت السيادية وخطوط الشبكات الكبرى. وتأسيساً على ذلك، يتضح أن التوسع العمراني في مدينة معسكر، بالرغم من نجاحه في إعادة تسيير وهيكلة الفضاء الحضري وتوفير الوعاء العقاري للمشاريع الكبرى، إلا أنه بات يفرض حتمية الانتقال من سياسة الامتداد الأفقي المستهلك للمحيط الحيوي إلى تبني استراتيجيات التجديد والامتداد العمودي المخطط، لضمان تحقيق توازن مستدام بين متطلبات التنمية الحضرية وحماية المؤهلات الطبيعية والزراعية للإقليم.

خلاصة عامة :

تشهد مدينة معسكر في الآونة الأخيرة ديناميكية عمرانية متسارعة فرضتها التحولات الديموغرافية والاجتماعية والاقتصادية، مما جعلها نموذجاً حياً للامتداد المجالي وتوسع المدن في الجزائر. وقد انطلقت الدراسة المخصصة لهذا الموضوع من إشكالية رئيسية تبحث في مدى كفاءة أدوات واليات التعمير والتهيئة المحلية في ضبط مسارات هذا التوسع وتوجيهه، ومدى قدرتها على كبح عشوائية النمو

وحماية المحيط الطبيعي والفلاحي للمدينة بهدف صياغة مجال حضري متوازن ومستدام. ولمعالجة هذه الإشكالية، اعتمد الباحثون على منهجية وصفية تحليلية تضمنت شقاً نظرياً تشريعياً وشقاً ميدانياً تطبيقياً، حيث تم توزيع مئة وخمسين استمارة استبيان استهدفت الساكنة في أحياء التوسع الجديدة مثل حي مدبر وحي ستمائة مسكن وحي البعاطيش، بالإضافة إلى مهندسي وإطارات الإدارات التنفيذية والمصالح التقنية المعنية كبلدية معسكر ومديريات التعمير والسكن والفلاحة.

وقد أسفرت المخرجات والنتائج الميدانية عن رصد تحول بنيوي هام في المورفولوجية الحضرية للمدينة، تمثل في تفكيك المركزية التقليدية المكتظة والانتقال نحو نمط متعدد المراكز بفضل إنشاء وتوطين ثلاثة أقطاب حضرية وتجهيزية كبرى في الهوامش. ويبرز قطب حمامة بالجهة الشمالية والشمالية الغربية كالرهان التوسعي الأكبر للاستجابة للطلب على السكن بقدرة استيعاب تبلغ ثلاثين ألف وحدة سكنية، يليه قطب الصحاورية في الامتداد الشرقي الذي تميز بنمط السكن العمودي الجماعي والعمارات الشريطية، ثم الامتداد الطولي لقطب الدقافرة غريس باتجاه الجنوب الغربي المحكوم بمحاور النقل الكبرى. وساهمت هذه المجمعات الجديدة في إسكان كتل بشرية هامة تم ترحيلها من الأحياء القديمة والعتيقة بوسط المدينة وأطرافها كأحياء باب علي ومدبر وحي المحطة وفيلاج جندرو وخصيبية.

ومع هذا النمو المنظم، كشفت النتائج عن تحديات بيئية واقتصادية بالغة الأهمية تمثلت في النزيف المستمر للأراضي الزراعية المحيطة بالمدينة، حيث استند توطين المشاريع السكنية والتجهيزات الثقيلة على آلية الاقتطاع العقاري وإلغاء الصفة الفلاحية عن مئات الهكتارات بموجب مراسيم تنفيذية بدواعي المنفعة العامة، مما أظهر فجوة تخطيطية تتسارع فيها وتيرة البناء الفعلي على الأرض لتسبق أحياناً الإجراءات الإدارية والمصادقات القانونية الرسمية لمخططات التعمير وشغل الأراضي. كما واجه هذا النمو قيوداً وعوائق طبيعية واصطناعية صارمة، أبرزها الوعورة التضاريسية والمنحدرات الحادة بالجهة الجنوبية، والمخاطر الهيدرولوجية الناجمة عن تخطي مجاري الأودية والشعاب مثل شعبة عين هدبي وواد تودمام، بالإضافة إلى الارتفاقات والقيود الاصطناعية كخطوط الطاقة ومدرسة الشرطة.

وتخلص الدراسة في نهايتها إلى أن مدينة معسكر تعيش مرحلة نضج حضري نقلها من النمو العشوائي إلى التوسع المخطط، إلا أن استدامة هذا المجال تظل رهينة بالمرونة والتكامل في تطبيق أدوات التعمير بما يضمن التوازن بين التوسع السكني وحماية النظم البيئية والمحيط الزراعي الخصب.

المصادر و المراجع :

1. **المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير لمعسكر ، 2011**
2. **المراجعة النهاية للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ،2025**
3. **أبو عيانة ، فتحي محمد ، 2000، جغرافية المدن**
4. **بشير التيجاني ،التحضر و التهيئة العمرانية في الجزائر ،2000**
5. **خرخاش عفاف ، التوسع العمراني و استعمالات الاراضي ضمن مفهوم التنمية المستدامة، 2022**
6. **خليفة وفاء، التوسعات العمرانية في مجمعة الحمادنة ولاية غيليزان ،2024**
7. **زروقي زعيم ، التوسع العمراني في مدينة معسكر ، 2009**

8. زهية شويشي ، المجتمع المدني و بناء مجتمع المواطنة
9. فتيحة هارون ، التحضر : دراسة لبعض المشكلات النظرية و المنهجية المتعلقة به ، 2014
10. لمخلطي احمد ، التوسع العمراني و أثره على تسيير المدينة ،2009
11. 2018, LURBANISME , PIERRE MERLIN
12. LE SENS DE LESPACE , PIERRE PELLEGRINO 2000,
13. LURBANISME EN ALGERIE, SIDI BOUMEDINE 2013,
14. التحقيق الميداني ،مارس /افريل / ماي 2026

الملاحق :



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة وهران 2 محمد بن احمد

قسم الجغرافيا وتهيئة الاقليم /مدن ديناميكية مجالية

الاستبيان الاول الخاص بالسكان

الاسئلة

المحور الاول : الديناميكية البشرية (المحرك الأساسي للتوسع

السن: [ ] 18-30 [ ] 31-50 [ ] أكثر من 50

الوضعية المهنية: [ ] إطار/موظف [ ] عامل حر [ ] طالب [ ] دون عمل •

عدد افراد الأسرة القاطنين في نفس المسكن

ما هو سبب انتقالك لهذه المنطقة (منطقة التوسع)؟ [ ] البحث عن سكن أوسع (نفقات الأسرة الكبيرة). [ ] الاستفادة من برامج السكن الدولة (عدل، اجتماعي...). [ ] القرب من العمل أو الجامعة. [ ] الهروب من ضجيج وسط المدينة القديم

المحور الثاني: التوسع العمراني كآلية "تنظيمية"

كيف ترى شكل التوسع في حيك الجديد؟ [ ] توسع مخطط (شوارع واسعة، مربعات سكنية إلخ). [ ] توسع عفوي (بنايات فردية غير متناسقة

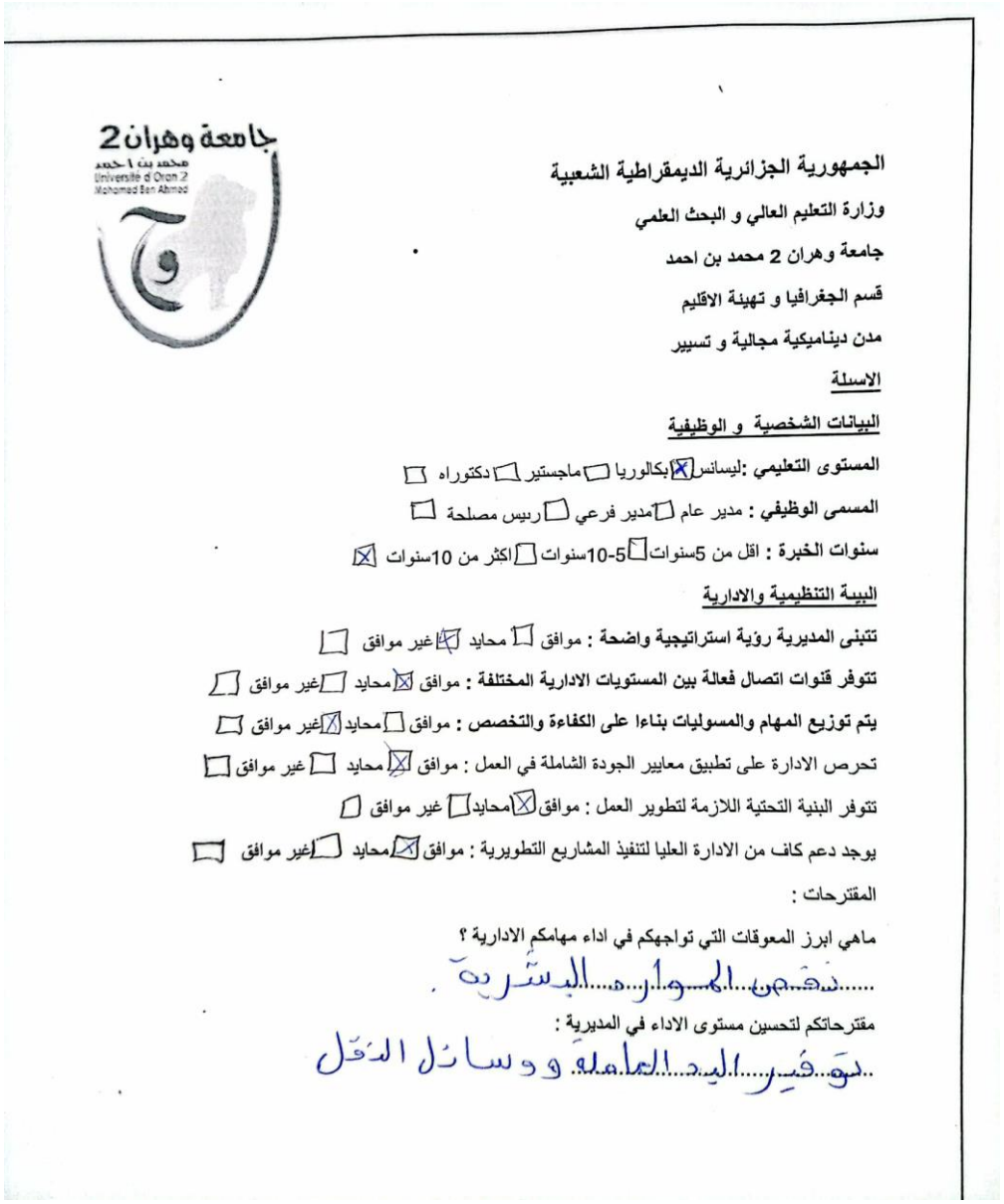
هل تتوفر في منطقة التوسع مساحات مخصصة للمرافق المستقبلية (احتياط عقاري)؟ [ ] نعم، توجد مساحات شاغرة مخصصة للمرافق. [ ] لا، تم استهلاك كل المساحات في السكن فقط.

هل ساهم انتقال السكان لهذه المناطق في تخفيف الضغط عن مركز مدينة معسكر (باب علي مثلاً)؟ [ ] نعم بشكل ملحوظ. [ ] نوعاً ما. [ ] لا، الضغط لا يزال قائما

المحور الثالث: جودة تنظيم المجال (المرافق والشبكات

ما مدى رضاك عن "توطين" المرافق العمومية في حيك؟ المدارس: [ ] قريبة وكافية [ ] بعيدة [ ] غير موجودة أصلا. [ ] قريبة [ ] بعيدة [ ] غير موجودة المحارة: [ ] متوفرة جوارياً [ ] تضطر للتنقل للمركز تقييم شبكة الطرق والربط: [ ] الحي مرتبط جيدا بمحاور المدينة الكبرى. [ ] الحي معزول ويصعب الوصول إليه

المحور الرابع: التوسع مقابل البيئة الفلاحية



جامعة وهران 2
محمد بن أحمد
Université d'Oran 2
Mohamed Ben Ahmed

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة التعليم العالي و البحث العلمي

جامعة وهران 2 محمد بن احمد

قسم الجغرافيا و تهيئة الاقليم

مدن ديناميكية مجالية و تسيير

الاسلة

البيانات الشخصية و الوظيفية

المستوى التعليمي :ليسانس☒بكالوريا☐ماجستير☐دكتوراه☐

المسمى الوظيفي : مدير عام☐مدير فرعي☐رئيس مصلحة☐

سنوات الخبرة : اقل من 5سنوات☐5-10سنوات☐اكثر من 10سنوات☒

البيئة التنظيمية والادارية

تتبنى المديرية رؤية استراتيجية واضحة : موافق☐ محايد☒غير موافق☐

تتوفر قنوات اتصال فعالة بين المستويات الادارية المختلفة : موافق☒محايد☐غير موافق☐

يتم توزيع المهام والمسوليات بناءا على الكفاءة والتخصص : موافق☐محايد☒غير موافق☐

تحرص الادارة على تطبيق معايير الجودة الشاملة في العمل : موافق☒ محايد☐ غير موافق☐

تتوفر البنية التحتية اللازمة لتطوير العمل : موافق☒محايد☐ غير موافق☐

يوجد دعم كاف من الادارة العليا لتنفيذ المشاريع التطويرية : موافق☒محايد☐غير موافق☐

المقترحات :

ماهي ابرز المعوقات التي تواجهكم في اداء مهامكم الادارية ؟

نقص الموارد البشرية .

مقترحاتكم لتحسين مستوى الاداء في المديرية :

توفير اليد العاملة ووسائل النقل

الفهرس

العنوان	1

شكر وعرفان	2
الإهداء	3
المدخل العام	4
المقدمة العامة	5
الاشكالية	6
أهمية الدراسة	7
الهدف من الدراسة	7
عراقيل البحث	7
منهجية البحث	8
هيكلة المذكرة	9
تقديم منطقة الدراسة	9
الفصل الاول : الاطار النظري للدراسة	11
تمهيد	12
مفاهيم الدراسة	12
مفهوم المدينة	12
النمو الحضري	13
خطة المدينة و العمران	13
التحضر	14
المجال الحضري	15
التوسع العمراني	16
النمو الحضري و اشكاله	17
التوسع العشوائي	19
التهيئة الحضرية	20
ادوات التعمير	21
الاستدامة الحضرية	21
خلاصة الفصل الاو ل	22
الفصل الثاني : تحليل منطقة الدراسة	23
الدراسة الطبيعية	24
تمهيد	24
الاطار الطبيعي و الخصائص الجيومورفولوجية	24
التنوع التضاريسي للمنطقة	26

الخصائص الطبوغرافية واثارها على التوسع العمراني	26
النشاط الزلزالي	26
الخصائص المناخية للمدينة	27
الدراسة السكانية	28
النمو السكاني للمدينة	28
النشاط الاقتصادي للسكان	30
القطاع الفلاحي	30
قطاعة الصناعة و التعمير	31
قطاع التجارة و الخدمات	31
قطاع الغابات	32
التوزيع السكاني و المكان السابق للاقامة قبل الانتقال للسكنات الجديدة	34
دراسة السكان من خلال الاستبيان	36
الدراسة العمرانية	51
التحليل المورفولوجي و الجوانب العمرانية	52
شبكة الطرق و هيكلة التنقلات	65
البنى التحتية	71
النشاطات التجارية	72
مناطق النشاطات و اللوجيستيك	75
خاتمة الفصل الثاني	76
الفصل الثالث : التوسع العمراني كالية لتنظيم المجال في مدينة معسكر	78
مقدمة الفصل	78
التطور الزمني و المورفولوجي للتوسع العمراني في مدينة معسكر	79
التطور الزمني و التحول التاريخي	80
التوزيع الوظيفي و الكمي لصيغ السكن لاطراف مدينة معسكر	87
العقار الحضري في مدينة معسكر : طبيعته واليات استهلاكه	89
الاقتطاع القانوني	90
الزحف العمراني المباشر و قضم الجيوب	90
عوائق التوسع العمراني في مدينة معسكر	**94**
الملاءمة المكانية للتوسع العمراني في مدينة معسكر	**96**
مدى تطبيق ادوات التهيئة في مدينة معسكر	**96**
خلاصة الفصل الثالث	**99**

خلاصة عامة	101
المصادر و المراجع	106

فهرس الجداول :

جدول الاراء لافراد عينة الدراسة حول جودة المرافق	48
جدول التوزيع المساحي و القطاعي للمجال الحضري للمدينة وفق ادوات التعمير	79
بطاقة تقنية للاقطاب الحضرية الكبرى المستحدثة المهيكلة لمجال المدينة	83
جدول التوزيع الكمي و القطاعي لصيغ السكن المبرمجة	87
جدول وضعية الاوعية العقارية غير المبنية الموجهة للتعمير داخل المدينة	93

فهرس الصور :

صورة للنواة القديمة للمدينة	55
صورة لبنيان مدينة معسكر ورة لبنيان مدينة	56
صورة تمثل طريق داخل نواة المدينة	57
صورة لمركز المدينة	57
صورة جوية للاقطاب الكبرى في مدينة ي معسكر	57
صورة لجامعة مصطفى اسطمبولي	58
صورة لداخل الجامعة	58
صورة لملعب الوحدة الافريقية لمدينة معسكر	58
صورة ملعب الوحدة الافريقية	59
صورة مدخل الجامعة	59
صورة السكن الجماعي في مناطق التوسع	60
صورة السكنات الجماعية في المدينة	60
صور السكنات الفردية	63
صور السكنات الفردية في الجهة الشمالية للمدينة	63
السكنات الفردية	63
سكنات ذات طابع تقليدي	64
صورة للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير	65
صورة العقد المرورية	68
صورة للمسارات الضيقة في المدينة	69
صورة لطريق مزدوج في التوسعات الحديثة	70
صورة جوية لشعبة الهويدجة	73
صورة المركز التجاري	74

صورة جوية لمنطقة النشاطات (المنطقة الصناعية)	77

فهرس الخرائط :

خريطة الموقع الاداري لبلدية معسكر	10
خريطة طبوغرافية لمدينة معسكر	25
خريطة المكان السابق للاقامة للسكان في مناطق التوسع	38
خريطة التجهيزات الموجودة في مدينة معسكر	61
خريطة الانماط السكنية	66
خريطة توضح شبكة الطرقات	71
خريطة التجارة	75
خريطة التوزيع المجالي للاقطاب الحضرية و التوسعات العمرانية الجديدة حتى سنة 2025	88
خريطة توضح الاراضي المقتطعة من الاراضي الفلاحية	94

فهرس الأشكال :

دائرة نسبية لتوزيع افراد عينة الدراسة حسب الجنس	38
دائرة نسبية لتوزيع افراد عينة الدراسة حسب السن	39
دائرة نسبية لتوزيع افراد عينة الدراسة حسب المستوى التعليمي	40
دائرة نسبية لتوزيع افراد العينة حسب المهنة	41
دائرة نسبية لتوزيع افراد العينة حسب مدة الاقامة	42
دائرة نسبية لتوزيع افراد العينة حسب سبب الانتقال	43
اعمدة بيانية لعدد الافراد القاطنين في المسكن	44
دائرة نسبية لتوزيع افراد العينة حسب رؤيتهم لشكل التوسع	45
دائرة نسبية لرأي افراد العينة حول المرافق المستقبلية	46
دائرة نسبية لراي السكان حول الضغط على مركز المدينة	47
دائرة نسبية لاراء افراد العينة حول الزحف العمراني حول الاراضي الفلاحية	49
دائرة نسبية لاراء افراد العينة حول التنظيم العمراني	50
دارة نسبية لاراء افراد العينة حول الالية الانسب للتوسع	51