



جامعة محمد خيضر بسكرة
كلية علوم الأرض والكون
قسم تسيير تقنيات حضرية



مذكرة ماستر

هندسة معارية – عمران ومهن المدينة
تسيير تقنيات حضرية
تسيير المدينة – التمويل والتنمية

إعداد الطالب:
بالطيب سلاف

مذكرة تحت عنوان :

إشكالية الامن في الفضاءات العمرانية العمومية
على مستوى الاحياء السكنية الجماعية دراسة
حالة 202 مسكن الطيبات - ورقلة -

لجنة المناقشة:

رئيسا	جامعة محمد خيضر بسكرة	أستاذ محاضرة	د.صايفي زهير
مؤطرا	<input type="checkbox"/> جامعة محمد خيضر بسكرة	أستاذ محاضرة	أ.بومعراف حسين
مناقشا	<input type="checkbox"/> جامعة محمد خيضر بسكرة	أستاذ مساعد	أ.لمحنط علي

السنة الجامعية : 2020/2019

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

الفهرس :

- شكر و اهداء ص 01
- مقدمة عامة ص 02
- الاشكالية ص 03
- الفرضيات ص 05
- اسباب اختيار الموضوع ص 06
- اسباب اختيار موقع التدخل (13 مارس الطيبات – ورقلة) ص 06
- منهجية العمل ص 07
- الجزء الاول : الاطار النظري ص 08
- الفصل الاول : مفاهيم عامة ص 08
- مقدمة ص 09
- 1- تعريف العمران ص 09
- 2- تعريف الامن (المدني ، العمومي ، الطرقات ، الاجتماعي) ص 09
- 3- الفضاء العمومي ص 10
- 1-4- الاحياء الجماعية ص 11
- 2-3- خصائص الفضاءات العمومية ص 11
- 3-3- السكن الاجتماعي ص 12
- 4- المجمعات السكنية الاجتماعية في الجزائر ص 12
- 5- المميزات الحضرية المؤثرة في الجريمة و الامن ص 13
- خلاصة الفصل ص 14

الفصل الثاني : التهيئة الحضرية وفق البعد الامني	ص 15
- مقدمة	ص 16
1- العمران الامني	ص 16
1-1 تطور مفهوم العمران الامني	ص 17
1-2- العلاقة بين الفضاءات العمرانية العمومية والامن	ص 17
2- تخطيط الفضاءات العمرانية العمومية وفق البعد الامني.....	ص 18
1-2- فائدة الفضاءات العمرانية العمومية الامنية (من الناحية الاجتماعية والاقتصادية) .	ص 18
2-2- تسيير الفضاءات العمرانية العمومية لتفادي الجريمة او تحقيق الامن.....	ص 19
3- مبادئ تخطيط وتصميم الفضاءات العمومية الامنية	ص 19
خلاصة الفصل	ص 21
الفصل الثالث : التشريع العمراني الجزائري بين الواقع والافاق	ص 22
- مقدمة	ص 23
1- تحسين تسيير الفضاء العمومي للتقليل من انعدام الامن	ص 23
2-التسيير والصيانة في التشريع الجزائري	ص 25
خلاصة الفصل	ص 29
الجزء الثاني : الجزء التطبيقي	ص 30
الفصل الرابع : دراسة تحليلية لحي 13 مارس الطيبات – ورقلة.....	ص 30
- مقدمة	ص 31
1- الدراسة التحليلية لحي 13 مارس الطيبات – ورقلة	ص 33
1-1- موقع وموضع حي 13 مارس الطيبات – ورقلة	ص 34

-
- المرافق الموجودة ص 34
- شبكة الطرق ص 35
- 2- نتائج الاستثمار الاستثنائية ص 38
- 1-2- بالنسبة للبلدية وديوان الترقية والتسيير العقاري ص 39
- 2-2- بالنسبة لسكان حي 13 مارس الطيبات - ورقلة ص 42
- خلاصة الفصل ص 44
- النتائج والتوصيات ص 45
- خلاصة عامة ص 46
- التوصيات ص 51
- المراجع والملاحق ص 56

الإهداء

أحمد الله عز وجل على منه و عونه لإتمام هذا البحث .إلى الذي وهبني كل ما يملك حتى أحقق له أماله، إلى من كان يدفعني قدما نحو الأمام لنيل المبتغى، إلى الإنسان الذي إمتلك الإنسانية بكل قوة، إلى الذي سهر على تعليمي بتضحيات جسام مترجمة في تقديسه للعلم، إلى مدرستي الأولى في الحياة، أبي الغالي على قلبي أطال الله في عمره؛

إلى التي وهبت فلذة كبدها كل العطاء و الحنان، إلى التي صبرت على كل شيء، التي رعتني حق الرّعاية و كانت سندي في الشدائد، و كانت دعواها لي بالتفويق، تتبعتني خطوة خطوة في عملي، إلى من إرتحت كلما تذكرت إبتسامتها في وجهي نبع الحنان أمي أعز ملاك على القلب و العين جزاها الله عني خير الجزاء في الدارين؛ إليهما أهدي هذا العمل المتواضع لكيّ أدخل على قلبهما شيئاً من السعادة.

إلى إخوتي (ميلود رحمه الله ، محمود وسيف الدين) و أخواتي (بشرى ، سهيلة ومسعودة) الذين تقاسموا معي عبء الحياة؛ إلى صديقتي العزيزات على قلبي التي تعرفت عليهن في مشواري الدراسي أحلام ، بشرى ، هناء...

كما أهدي ثمرة جهدي لأستاذة الكرام :بومعروف حسين الذي كلما تظلمت الطريق أمامي لجأت إليه فأنار ها لي و كلما دب اليأس في نفسي زرع فيا الأمل لأسير قدما و كلما سألت عن معرفة زودني بها و كلما طلبت كمية من وقته الثمين وفره لي بالرغم من مسؤولياته المتعددة؛ إلى كل أساتذة قسم تسيير تقنيات حضرية و بالأخص صايفي زهير ولعموري بشير ؛ و إلى كل من يؤمن بأن بذور نجاح التغيير هي في ذواتنا و في أنفسنا قبل أن تكون في أشياء آخر ...

قال الله تعالى " : إن الله لا يغير ما بقوم حتى يغيروا ما بأنفسهم" الآية 11 من سورة

الرعد

"رب أوزعني أن أشكر نعمتك التي أنعمت علي و على والدي و أن أعمل صالحاً ترضاه

و أدخلني برحمتك في عبادك الصالحين " من اعداد الطالبة : بالطيب سلاف

المدخل العام

مقدمة :

لقد أصبح اليوم في الجزائر سكان المدن يقارب 70 % من اجمالي السكان ، في حين أنه قبل الإستعمار كانت أغلبية سكان الجزائر يقطنون الريف ، ويعود هذا الإرتفاع الى نمو معدل التحضر الذي يمثل أحد أهم التحولات التي شهدتها الجزائر على الصعيد الاقتصادي و الإجتماعي ، والتي أدت بالسكان الى النزوح نحو المدن من اجل عيش افضل ، وقد أنتجت أشكال من التموضع الحالي وبدوره نشر ظاهرة السكنات العشوائية في محيط المدن ، فالمنظر العمراني تحول بصفة عامة بإضافة نسيج حديث إلى النسيج القديم وهي المناطق الحضرية السكنية الجديدة والمجموعات الكبرى وهي سكنات جماعية عمودية غالبا ما تسمى بالسكنات الإجتماعية ، والتي تمثل الضواحي الجديدة للمدن ومعظم سكانها قادمين من مناطق مختلفة ومن الطبقات مختلفة، فبعد الإستقلال شهدت البلاد سياسة تصنيع جد هامة ، لكنها انتهجت منهج السياسة الاستعمارية التي كانت تتركز أساسا على الساحل ومدن الشمال ، نتج عنها انتقال عدد كبير من السكان إلى المناطق الصناعية وقد صاحب هذه السياسة النمو الديمغرافي الكبير والذي نتج عنه ارتفاع كبير في معدل التحضر وظهور الأحياء العشوائية الكبيرة في ضواحي المدن ، وقد حاولت السلطات التحكم في هذه الظاهرة باتخاذ تدابير عمرانية تمثلت في سنة 1967 بالمخطط الثلاثي الأول وإنشاء (PUD) المخطط التوجيهي للتعمر الذي أقر بناء المجموعات الكبرى (مجمع من 400 إلى 1000 سكن) و (ZHUN) مناطق السكنات الحضرية الحديثة أكثر من 1000 سكن) وهذا يتجاوب مع سياسة السكن آنذاك : البناء السريع وبأقل ثمن سكنات متطابقة .(1)

تعتبر المنطقة السكنية الحضرية الحديثة نمطا عمرانيا اعتمد في بلادنا وفرض نفسه مع بروز أزمة السكن بحدّة ، عرفت النور اعتبارا من المخططات الخماسية ثم الرباعية ، أين اتجهت سياسة البلاد في هذا الإطار إلى تخفيف الضغط السكاني على المناطق الشمالية والمدن الكبرى وتحويله نحو الهضاب العليا ، من أجل إحداث توازن يمكن الإنسان من الإستقرار ومن ثم التنمية المستدامة .(2)

وتتميز هذه المناطق بالسكنات الجماعية غالبا ما تكون من النوع العمودي والتي تمثل غالبية الحاضرة السكنية ، فكل مجموعة سكنية تتكون من عدد كبير من العمارات ذات الطوابق العديدة ، مجمعة في جزيرات (Ilots) ومتراصة بشبكة من الطرق غير مدروسة جيدا ، الفضاءات الخارجية العمومية

(1) Abl, R.D, 2002, "Les facteurs socio-économiques et leur impact sur le mode d'habiter dans les grands ensembles", Actes du séminaire d'université d'Oran sur le thème « Espace-Population » Oran, p20

(2) د. بلقاسم - الفضاء العمراني بئ مطرقة الفاعلث وسندان المستعمل - نظرة على فضاء السكن الجماعي

مدينة باتنة،" الملتقى الدولي الثاني حول تسيير المدن، مسيلة ، ص 43

غير مهينة على الغالب و متروكة كمساحات شاغرة ، ما نتج عنها عدة مشاكل من بينها أنها أصبحت مصدر لعدم شعور السكان بالأمن ، وتعاني من نقص في التسيير العمومي (ديوان الترقية والتسيير العقاري ، البلدية) أو جماعي (نقص في نشاطات المجتمع المدني مثلا الجمعيات ولجان الأحياء) أو بعبارة أخرى نقص التسيير العمراني الجوارى - (Gestion Urbain de Proximite -GUP) ، والقريبة من السكنات غالبا ما تستحوذ من طرف المؤجرين كتوسع لسكنات الطابق الأرضي ، أو الاستعمالات أخرى (موقف سيارات ..) (3)

علاوة على ذلك نجد عدد كبير من تدخلات السكان على الواجهات الأصلية للعمارات ، مجالات عمومية مهمة ، غياب المساحات الخضراء ... إلخ .

هذه الفضاءات العمومية الحضرية التي لعبت دورا رئيسيا في الحياة الاجتماعية لسكان الحضر على مر التاريخ ، أين تظهر العلاقة المترابطة بينهما ، فالأماكن العمومية كانت دائما ولا تزال مسرح للمبادلات والمعلومات ، للأفراح وللمآتم ، وهي أيضا المكان الذي يجسد فيه الفرد مواطنته وهويته الثقافية واليوم أصبحت هذه الفضاءات العمومية تمثل رهان حقيقي في سياسات التهيئة خاصة :

أ- رهان اجتماعي ، ثقافي وسياسي : فالفضاءات العمومية هي أماكن للإلتقاء أين تتطور الحياة الاجتماعية ، ومنابر سياسية تلقى فيها الخطابات وتعقد فيها التجمعات الجماهيرية ... إلخ.

ب- رهان في مجال التسيير : فالفضاءات العمومية لا تنتهي مهمتها بالإتشاء ، لأن إدارتها وتسييرها مطلب هام جدا لتطورها ومدى فعاليتها وأدائها لوظيفتها . إن مفهوم " الفضاءات العمومية " مبهم من وجهة النظر القانونية لا يوجد تعريف وحيد ودقيق لها ، مما أدى إلى تدهورها ، مما يستلزم ضبط هذا المفهوم حتى تتمكن من دراسة هذه المجالات بطريقة ممنهجة . في هذه الدراسة التي تتمحور حول الفضاءات العمومية وكيفية جعلها تساهم في الحد من فرص الجريمة على مستواها أو حولها و رفع مستوى الشعور بالأمن داخل المجمعات السكنية الجماعية ، هذا النوع من السكنات الجديدة الموقع على أطراف المراكز القديمة غالبا ما يتميز بالرتابة (Monotone) والتوحد في التصميم في كامل التراب الجزائري ذو مساحات غير مهينة وغير جذابة مما أدى إلى عدم إضفاء الطابع الأمني على هذه المجالات ،

, "Ghomari, M, 2001, "L'espace public limitrophe entre pratiques et enjeux urbains (3) Actes du colloque International de l'école Polytechnique d'architecture et d'urbanisme « ? sur le thème « Enseignement et pratique de l'architecture, quelles perspectives Alger, p404

وهذه الدراسة تهدف إلى فهم وإبراز العلاقة الموجودة بين الفضاءات العمومية للمجمعات السكنية الجماعية الاجتماعية ومستوى شعور سكانها بالأمن .

1- الإشكالية :

إن كل إنتاج عمراني يتكون من الإدماج المحكم والعقلاني بين المبني وغير المبني ، ويحتل الفضاء الحضري مكانة جد هامة ، فهو الذي يضمن انسجام النسيج العمراني وعن طريقه يزداد ويتعمق التلاحم الاجتماعي إن من بين أهم الخصائص السلبية للهيكلة العمراني لمدننا الحديثة هو غياب تدرجية وتسلسلية في التنظيم الحالي ، فالعناصر الفيزيائية للإطار المبني المتضمنة المجالات المبنية والمجالات الخارجية ، لا تسمح لنا بسهولة القراءة أو الحصول على أدنى فكرة واضحة فيما يخص الترتيب الضروري لكل هذه المجالات الحضرية تبعاً لأهميتها أو لطبيعتها ، مجالات عمومية ، شه عمومية ، مجالات خاصة وشه خاصة ، مخصص لمختلف مستعملين في المدينة .(4)

ونلاحظ حقيقة عبر المعاينة بمختلف السلالم (échelles) لبلدية الطيبات حضور هذا المشكل وتأثيره السلبي على النواحي الاجتماعية ، الثقافية والوظيفية ، صعوبة قراءة الفضاءات ، غياب نقاط استدلالية للمستعملين سواء كانوا قاطنين أو غرباء مما يشعرهم بعدم الراحة والأمان .

لقد أصبح اليوم موضوع تصميم الفضاءات العمومية داخل المجمعات السكنية الجماعية ذو أهمية كبرى لتأثيره المباشر على حياة السكان ، فعندما نتكلم عن نوعية معيشة السكان ، النظافة ، الأمن والراحة فغالبا ما تكون الفضاءات العمومية هي البوتقة التي تشمل هذه العناصر .

ولقد ظهرت المجمعات السكنية الجماعية الاجتماعية خلال خمسينات القرن الماضي وكان هدفها هو حل ظاهرة أزمة السكن بعد الحرب العالمية الثانية ، وقد روعي الجانب الكمي أكثر من النوعي ، وترجم على الواقع بينايات ضخمة تربط بينها طرق غير منظمة تنظيم جيد ، مع وجود مساحات كبيرة فارغة بدون أي وظيفة محددة .

Fateh.H, 2006, "Examen critique de la qualité spatiale de l'environnement urbain dans (4) les villes algériens et ses impacts négatifs dans les contextes socioculturel et économique, avec des références spatiales dans la région d'Oum el Bouaghi", Actes du 2ème Séminaire International sur la Gestion des Villes, M'sila, p171

والجزائر تشهد نفس الإشكالية ، وعلى العموم تميزت هذه المجمعات السكنية الجماعية الاجتماعية في الجزائر :

أ- من الناحية المجالية :

- مساحات حرة كبيرة غير مهيئة وغير مستعملة ، مما جعلها مصدر قلق على السكان ويؤثر الأعمال السرقة والإبتزاز .

- الإطار المبني تميز بالتكرار والرتابة وغياب الابتكار والتميز وتوزيع البنايات على مساحات كبيرة .

- غياب الانسجام ما بين الإطار المبني وشبكة الطرق والمساحات الخارجية .

ب- من الناحية الإجتماعية :

وترجم بغياب الروح الجماعية لغياب وظيفة المساحات الجماعية .

- غياب الاتصال بين المستعملين والسلطات المحلية فيما يخص تسيير هذه الأحياء .

ج- من الناحية الوظيفية :

- غياب هوية خاصة بالفضاءات العمومية وعدم تبيين نوع المستعملين بمعنى غياب التدرج والتسلسل في هذه الفضاءات من العام إلى شبه العام ، إلى شبه الخاص فالخاص .

- توجه الدولة إلى صيانة البنايات الجماعية وإهمال الفضاءات العمومية ، مما الحر عنه أن أصبحت هذه الفضاءات العمومية كمرتع للقمامات و عامل نفسي يزيد من الشعور بالخوف لدى المستعملين .

ويبقى السؤال المطروح ما هو :

✓ هل لأن هذه التدخلات العمرانية أصلا لم تدرج ضمن أهدافها تحسين حالة الأمن داخل هذه

الأحياء ؟

✓ هل يمكن أن يكون السبب في غياب الإطلاع الكافي وعدم مسايرة الركب العلمي فيما يخص

تقدم وتوسع العم .

✓ هل لفقير قانون العمران الجزائري إلى قوانين تربط ما بين العمران والأمن عكس ما هو

عليه في بلدان أوربية كفرنسا وبريطانيا ؟

✓ هل لعدم ربط هذه التدخلات بعد الإنتهاء بعمليات تسيير وصيانة مستديمة لهذه الفضاءات

العمومية حتى تبقى ذات فعالية دائمة هل لغياب ثقافة الحضرية لدى المستعمل ولا مبالاته بما

- هو خارج حيز سكنه ؟ ومن جهة أخرى : هل كيف يمكن للتهيئة العمرانية الإجابة على طلب الأمن للمواطنين وأي حلول مقترحة للعاملين في مجال التهيئة لمواجهة هذا المشكل ؟
- ✓ ما هي الخيارات في أنواع التأمين التي تهدد الاستمرارية العمرانية وكيف يمكن تجاوز النظر التقنية البحتة لحماية الفضاءات العمومية ؟
- ✓ بمعنى آخر كيف يمكن التوفيق بين الحضورية والأمن ؟
- ✓ وكيف يمكن انشاء فضاء عمومي حضري أكثر أمنا وكيف يمكن تقليل حالة القلق المسيطرة على المواطنين ؟
- ✓ هل يجب خوصصة Privatiser ، غلق Femmer أو إعادة تأهيل Requalifier هذه الفضاءات ؟ كل هذه الأسئلة تقودنا إلى السؤال الجوهرى وهو :

كيف يمكن أن يلعب العمران دورا في تعزيز الأمن داخل الفضاءات العمومية للمجمعات السكنية الجماعية الاجتماعية وتحسين إطار المعيشة بها "

2- الفرضيات :

- 2-1- الفرضية الرئيسية :** إن تهيئة الفضاءات العمومية للمجمعات السكنية الجماعية في حي 13 مارس بالطيبات ، على الأغلب لا تأخذ في الاعتبار البعد الأمني ، مما أدى إلى ظهور اللأمن .
- 2-2- الفرضية الثانوية :** إن عدم وضوح المتدخلين في تسيير الفضاءات العمومية للمجمعات السكنية الجماعية الاجتماعية في حي 19 مارس بالطيبات ، يساهم في تدهورها وعدم نجاعة مختلف التدخلات . كل تلك الأسئلة نريد الإجابة عليها في هذا البحث للخروج بتوصيات في المستقبل ، و لنجعل من هذه الدراسة كمقدمة لبحوث أخرى أكثر تعمقا في هذا المجال .

3- أسباب اختيار الموضوع :

يعتبر هذا الموضوع ذو أهمية كبرى ، لأنه يعالج موضوع الساعة الذي تعاني منه أغلب المدن الجزائرية والعالمية ، لأن الأمن داخل المدن يعتبر عامل مهم وشرط أساسي في ازدهارها واستقرار سكانها ، وقد ركزنا في بحثنا على الفضاءات العمومية للمجمعات السكنية الجماعية الاجتماعية لأنها تعاني أكثر من غيرها من هذا المشكل .

كما تتدرج هذه الدراسة ضمن محاور التنمية المستدامة للمدن ، لأن توفر الأمن هو المحرك الأساسي لسير عجلة التنمية بكل فروعها . قلة الدراسات في هذا الميدان التي تعالج هذا الموضوع من وجهة نظر المعماري والعمراني .

4- أسباب اختيار الأرضية :

تعتبر مدينة الطيبات هي منطقة الدراسة الميدانية ، وبالضبط حي 13 مارس لأنه حسب الملاحظة الميدانية المبدئية كان هذا الحي ضمن عملية إعادة تهيئة شملت فضاءاته العمومية إلا أنه لازال يعاني من مشاكل أمنية تتمثل في السرقات الهوائية ، راديو السيارات ، الأملاك إضافة إلى شعور السكان بعدم الأمان .

5- منهجية العمل :

" تشترك جميع العلوم في افتراض أن هناك علاقة منطقية بين الظواهر المختلفة ، ومن ثمة فهي تحاول الكشف عن هذه العلاقة و التوصل إلى قوانين أو نظريات تعبر عنها أو تفسرها ، ذلك أن الغرض الرئيسي لأي بحث علمي هو أن يتخطى مجرد وصف المشكلة أو الظاهرة موضوع البحث إلى فهمها و تفسيرها ذلك بالتعرف على مكانها من الإطار الكلي للعلاقات المنتظمة التي ينتمي إليها " (5)

و رغبة منا في طرح موضوع البحث منهجية علمية ، فقد ارتأينا أن تمر منهجية البحث بعدة مراحل متسلسلة و مترابطة ، بداية من الإشكالية مرورا بالسند النظري و التحليل وصولا إلى الاقتراحات و التوصيات العامة وانطلاقا من ذلك و على نوع الموضوع نقوم بتحديد المنهج و كذا التقنيات المناسبة لذلك .

إن الفرض هو بمثابة العقد الذي يعقده الباحث مع نفسه للوصول إلى نتيجة تأكيدية لقبوله أو رفضه ، و على هذا الأساس و حسب الصياغة الأولية للفروض إختارنا المنهج الوصفي التحليلي منهجا عاما للبحث ، لأننا نصف الفضاءات العمومية و نقوم بتحليل العلاقة بينها وبين الأمن و مستوى الشعور بالأمان ، و تعتمد كذلك على بعض أدوات البحث العلمي كالاستبيان و الملاحظة ، و تحليل المنحنيات و الصور الفوتوغرافية .. إلخ.

(5) د. محمد زيان عمر 1984، "البحث العلمي مناهج و تقنيات"، الطبعة الرابعة، ص 282

6- الأهداف :

إن إيجاد بيئة سكنية (فاضلة) خالية تماما من الجريمة أمر غير ممكن ، وإنما من الممكن خفض فرص الجريمة ورفع إحساس الناس بالأمن من خلال تطبيق المعالجات المعمارية والعمرانية في تصميم الأحياء السكنية الجماعية الاجتماعية عامة وفضاءاتها العمومية خاصة ، ومن هذا المنطلق يهدف هذا البحث إلى ما يلي :

- ✓ تبين العلاقة بين الأمن والعمران وطرحها على بساط البحث .
- ✓ البحث عن الأبعاد الأمنية العمرانية التي من شأنها أن تعزز الأمن وتزيد من مستوى شعور المستعمل بالأمان داخل هذه الفضاءات الخارجية .
- ✓ بحث ومساعدة المتدخلين في انتاج المدينة في كيفية الأخذ بعين الإعتبار أمن الممتلكات والأشخاص ضمن أولويات عملهم .
- ✓ تنوير الرأي العام بمدى أهمية الموضوع .
- ✓ العمل على جعل هذا الموضوع ضمن اهتمامات الرجل السياسي .
- ✓ فتح باب النقاش العلمي بين النخبة حول هذا الموضوع .

هيكلية المذكرة :

- مقدمة عامة .
- 1- الاشكالية .
- 2- الفرضيات .
- 3- اسباب اختيار الموضوع .
- 4- اسباب اختيار موقع التدخل (حي 13 مارس الطيبات – ورقلة)
- 5- منهجية العمل .
- 6- الاهداف .
- الجزء الاول : الاطار النظري .
- الفصل الاول : مفاهيم عامة .
- انواع المفاهيم المستخدمة مثل الامن ، الفضاءات العمومية المجمعات السكنية الجماعية ... الخ .
- الفصل الثاني : التهيئة الحضرية وفق البعد الامني .

- كذلك ندرس مفاهيم العمران والعمران الامني و تسييره والفائدة منه ومبادئ تخطيطه

الفصل الثالث : التشريع العمراني الجزائري بين الواقع والافاق.

- تحسين تسيير الفضاء العمومي للتقليل من انعدام الامن والتسيير والصيانة في التشريع الجزائري .

الجزء الثاني : الجزء التطبيقي .

الفصل الرابع : دراسة تحليلية حي 13 مارس الطيبات – ورقلة

- الدراسة التحليلية حي 13 مارس الطيبات – ورقلة ، ونتاج الاستمارة الاستبائية ومعالجة الحي من

خلال الصور .

- النتائج والتوصيات .

- خلاصة عامة .

- المراجع والملاحق.

الجزء النظري

الفصل الأول

مفاهيم عامة

مقدمة :

ان التحكم في تسيير المدينة يتوجب تحديد القطاعات المراد التخل عليها . لكن برؤيا شاملة (يجب علينا تخصيص كل قطاع ومجال التخل عليه) ومن هذه القطاعات التي تسيير المدينة نجد الفضاءات العمومية للمجمعات السكنية الجماعية ومدى مساهمة هذه الاخيرة في خلق الترابط والتعارف والتضامن بين مستعملي هذا الفضاء ، الذي يؤدي بدوره الى ان يكون عامل من العوامل الاستقرار والشعور الامن وتحسين البيئة الحضرية ، في هذه الحالة يتوجب على السكان وكذلك اصحاب القرارات ان يعتمدو على طريقة ديناميكية للتهيئة العمرانية وان يجدو حلول للاستغلال العقلاني والملائم للفضاءات العمومية المتواجدة على مستوى المدينة عموما وعلى مستوى الاحياء السكنية الجماعية خصوصا . وهذا قد ارتئينا ان يكون هذا الفصل عبارة عن مصطلحات عن الامن على مستوى هذه الاحياء حتى نتجنب اللبس ونضبط المفاهيم جيدا .

1- أ- العمران : هو العلم الذي يهتم بدراسة العمران والاستيطان البشري.(1)

1- ب- العمران : هو علم او فن او تقنية التنظيم المجالي للمجمعات الانسانية .(2)

2- تعريف الامن : هناك عدة تعاريف لهذا المصطلح الا انها جميعا تتفق على ان الامن هو توفير مقدار كافي من السلامة الجسدية والنفسية ويتغير هذا المقدار من مجال الى اخر حسب خصوصية كل مجال ومن اهم هذه التعريفات نجد :

1-2- الامن : هو الحالة التي يكون فيها الشخص غير معرض للخطر .

2-2- الامن : هو الارتياح والطمأنينة النفسية حيث يكون فيها الشخص محمي او غير معرض لتهديد خطر ما .

وهناك عدة انواع لمفهوم الامن نذكر منها :

1-2-2- الامن المدني : هو كل اجراءات الوقاية والاسعافات المتوفرة في كافة الظروف لحماية الاشخاص . (3)

(1) ابن خلدون موسوعة ويكيبيديا.

Merlin.P, Choay.F, 2000, "Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement", Ed:(2) puf, Paris, 3ème édition, p 816.

Larousse ,op.ct.p1436 (3)

2-2-2- الامن العمومي : هي كل الشروط التي يج على الدولة توفيرها من اجل عيش المواطن في امن وسلام .(4)

3-2-3- امن الطرقات : هي القواعد والخدمات التي تهدف الى حماية مستعملي الطرقات.(5)

4-2-3- الامن الاجتماعي : هي كل الاجراءات التشريعية والادارية التي لها هدف ضمان للافراد والعائلات ضد الاخطار الاجتماعية .(6)

4- الفضاء العمومي :

1-4- تعريف الفضاءات العمومية : يمكن اعتبار الفضاء العمومي هو الجزء الخاص بملكية الدولة غير المبني مخصص للإستعمال العمومي . فالفضاء العمومي إذن مكون من ملكية ومن تخصص استعمال . (7)

الفضاءات الحضرية العمومية تسمى أيضا بالفضاءات الخارجية الجماعية فهي تتكون من مجموع الفضاءات الخارجية الحرة المفتوحة للجميع . (8)

وهي أيضا " مجموع الفراغات المحدودة داخل المدينة بالجدران الخارجية للبنائيات والعناصر الطبيعية " . (9)

و من وجهة النظر القانونية ، لم يعرف مصطلح الفضاء العمومي تعريف خاص به فهو يصنف ضمن الملكية العمومية المعرفة بالحق العمومي (Le Droit Public) وفكرة أنه فضاء خارجي مفتوح للجميع ، فمنذ ظهور الفضاءات العمومية داخل المجمعات السكنية الجماعية والالتباس (L ' ambiguite) القائم بها ، يتركز خصوصا في العلاقة بين الوضع القانوني لهذه الفضاءات والاستعمالات المسموحة . (10)

(4) - (5) - (6) - Larousse ,op.ct.p1436

(7) Merlin.P, Choay.F , op.cit, p 321

(8) Mohamed.A, 2000, "La question des espaces urbains publics dans les grands ensembles à Constantine", thèse magistère, Université Mantouri Constantine, p 7.

(9) Wieczorek.D, 1981, "Camillo Site et les Débuts de l'urbanisme Moderne liège",P.Mardaga, p126.

(10) Mohamed.A, op.cit. p 8.

من وجهة النظر العمرانية ، مصطلح " الفضاء العمومي " يعني الفضاءات المفتوحة الخارجية ، المكتملة للإطار المبني الخاص والعمومي (شوارع ، ساحات ، مساحات خضراء عمومية . . . الخ) ، والأماكن العمومية ذات (التنظيم الخاص) (Statut Prive) مقاهي ، سنما . . . الخ . (11)

5- الاحياء الجماعية : إن مفهوم الاحياء السكنية الجماعية ، يعني مجموعة من

العمارات تحوي على عدد مرتفع من السكنات ، وعبارة الاحياء السكنية الجماعية كان أول ظهور لها سنة 1935 في مقال الموريس رو تيفال (M . Rotival) في مجلة. " Architecture d ' aujourd ' hui "

المجمعات السكنية الجماعية وكانت سياسة بناء المجمعات او الاحياء السكنية الجماعية تهدف إلى تخفيض الأزمة الكبيرة في قطاع السكن التي ظهرت بعد الحرب العالمية الثانية وقد بدأت هذه السياسية في سنوات 1954 - 1955 بعد الاقتراع على قانون المالية لسنة 1953 ، والتي كان لها انشغالان :

توفير إطار معيشي قريب من مراكز النشاطات الجديدة وإنشاء مجموعة من العمارات ذات الطابع الإيجاري مع التجهيزات مدمجة في نسيج قديم أو قريبة منها ، وهذه المجموعات السكنية الجماعية قادرة على استيعاب من 1000 إلى عدة آلاف من السكان .

6- خصائص الفضاءات العمومية : الفضاءات العمومية في المدينة هي أكثر من أنها

مساحات شاسعة ، أو أجزاء في المدينة في مواجهة أحجام البنايات ، بل تمثل الرابط العضوي لها و لابدها أن تصبح أحسن التصميمات المعمارية وهي عبارة عن مزيج من الحجارة والاسمنت عديمة التميز . (12)

ومنه لا يمكننا اعتبارها كأشياء مادية بحتة ، بل هي عبارة عن مجالات تتجسد فيها ظواهر اجتماعية وجماعية والتي يجب أن تؤخذ بعين الاعتبار .

(11) « Espace publics », 1992, Ed :Documentation Française, Paris, p 21.

(12) Michel de Sablet, 1991, "Des espace urbains agréables à vivre", Ed :Moniteur, Paris, p 11.

وهي أيضا مساحات مركبة ، تضم عدة استعمالات وذلك تبعا لاختلاف مستعمليها .

7- السكن الاجتماعي Habitat social : إن مفهوم السكن الاجتماعي ، الذي كان

سابقا يسمى السكن الحضري المخطط (Logement Urbain Planifié) ، استعمال لأول مرة سنة 1973 عن طريق التعليم الوزاري المشتركة المتعلقة بالسكن وميكانزمات تمويله والتي حددت شروط التمويل ، والخصائص الأساسية للسكن الاجتماعي تتمثل في :

- السكنات منجزة من طرف دواوين الترقية والتسيير العقاري .

- السكنات موجهة لذوي الدخل المحدود .

- سعر الكراء المطبق ، ينظم إداريا وليس حسب الشروط الاقتصادية (سعر التكلفة)

- طرق التمويل ونسب الفوائد المطبقة محددة ومنخفضة .(13)

8- المجمعات السكنية الاجتماعية الجماعية في الجزائر : تميزت المدن الجزائرية

غداة الاستقلال بصورة الانفجار السكاني صعب التحكم فيه ، وقد توجهت سياسية الدولة منذ السنوات الأولى للاستقلال ، في توفير السكن والاهتمام بالجانب الكمي ، ومن أجل تلبية الاحتياج المتزايد من السكن تم انجاز خلال الفترة 1962 - 1966 ، 20600 وحدة سكنية .

لقد أصبح هذا الاهتمام يمثل حاليا تحديا واضحا للإستجابة للطلب السكني المتزايد نتيجة الهجرة الريفية والنمو الديمغرافي .

وقد تمثلت أهم الحلول التي طبقت خاصة في الفترة الممتدة بين 70 - 80 في بناء المجمعات السكنية الكبرى على شكل المناطق السكنية الحضرية الجديدة (ZHUN) وذلك باتباع النموذج الفرنسي (ZUP)

(Zones D ' urbanisation Prioritaires) أو المناطق الحضرية ذات الأفضلية ،

(13) د. جمال "تسيير الفضاءات الحضرية داخل المجمعات السكنية الجماعية الاجتماعية حالة 500 مسكن بالمسيلة"، مذكرة ماجستير، المركز الجامعي م. بوضياف بالديسيلة، ص 81 .

وعموما كانت تهدف إلى التخفيف من أزمة السكن من جهة وإيجاد فضاء يتماشى والمقاييس التقنية العمرانية من جهة أخرى .

إلا أن أغلب هذه التجمعات التي أنشأت في ضواحي المدن ، حتى وإن كانت تتماشى من حيث المساحة المكونة (معدل المساحة 70 م) ، ومن حيث نمطية السكنات (5 غرف ، 4 غرف ، 3 غرف وغرفتين) ، هذه السكنات لم تكن تتميز بشكل واضح عن السكنات المنجزة في فترة الاستعمار ، خاصة من جانب التصميم الهندسية المعمارية المقترحة ، توزيع عناصر السكن (ففي هذه الأحياء الجديدة حيث صمم المحال دون مراعاة لسكانه المستقبليين الذين وجدوا صعوبة في التأقلم مع هذا النوع من السكنات ، مع وجود طبقات اجتماعية مختلفة تسكنه ، مما انجر عنه عشوائية في تلك المجال . (appropriation anarchique)

أما في بداية التسعينات فلو حظ تراجع عن سياسة المناطق السكنية الحضرية الجديدة ، يعود ذلك إلى ضعف الإعتمادات المالية ، بسبب الأزمة الاقتصادية التي عرفتها البلاد والتي انعكست سلبا على برنامج السكن الاجتماعي المنجز وخاصة المساحة المسكونة (أصبح معدل المساحة 52 م) ، ونمطية السكن حيث تم إلغاء السكن من نوع (F5,F4) ، وتم اقتراح سكنات من نوع (F1,F2 ,F3) .

موازاة مع ذلك تم إهمال الفضاءات الخارجية ، حيث تم الاكتفاء بإنجاز ما هو ضروري فقط (الشبكات المختلفة . وقد أسند انجاز هذه المجمعات السكنية بداية إلى مؤسسات عمومية كان صاحب المشروع الرئيسي فيها (Le maitre d ' ouvrage) هو ديوان الترقية والتسيير العقاري (OPGI) ، بمشاركة أصحاب العمل (Les maitre d ' œuvres) المتمثلة في الشركات العمومية مثل . . . La sonatiba L ' ecotec الخ.(14)

9- المميزات الحضرية المؤثرة في الجريمة و اللأمن : لقد انتشرت المناطق

الحضرية بسرعة في كل أنحاء العالم خلال القرن التاسع عشر ، فهناك عوامل كثيرة كانت وراء التمدن ، وخاصة في أوروبا الغربية والولايات المتحدة الأمريكية ، فبعد اختفاء النظام الإقطاعي ،

(14) د.جمال ، المرجع السابق، ص 23 .

برزت طريقة عيش جديدة مع الثورة الصناعية ، أدت إلى توجه الكثير من الناس إلى المدن ، كما نتج عن هذه الثورة الصناعية أشكال جديدة للمواصلات مما مكن الملايين من الناس العمل والعيش في المدن ، وقد أجريت أبحاث كثيرة حول التحول التاريخي للبلدان الغربية من مجتمعات ريفية إلى مجتمعات حضرية ، فالتباين بين مجتمع صغير ومستقر من جهة ونظام اجتماعي واسع ومتغير من جهة أخرى كان موضوعا رئيسيا في الفكر الاجتماعي في القرنين التاسع عشر والعشرين . (15)

وهناك ادعاء قوي بأنه عندما يصبح المجتمع وتقسيمه للعمل أكثر تعقيدا والعلاقات الشخصية أقل عاطفية ، يضعف الضبط الاجتماعي غير الرسمي وبالتالي يتزايد السلوك الانحرافي في المجتمع ، وقد قال دوركايم أن بعض أشكال الجريمة هي نتيجة التغير الاجتماعي السريع وما يصحبه من الخيار الوسائل التقليدية للضبط الاجتماعي .

أما كلينارد Clinard ، " 1974 ، فقد ذكر بأن تزايد حركية السكان الصراع الثقافي والتغير الثقافي السريع ، الفردية ، التركيز على الماديات والخيار الضبط الاجتماعي غير الرسمي هي خصائص حضرية تؤثر على الجريمة والأمن .

الخلاصة :

تطرقنا في هذا الفصل الذي جاء تحت عنوان " نظريات ومفاهيم " إلى تعريف أهم المصطلحات الواردة في هذا البحث ، حتى نضبط المفاهيم للتحكم الجيد في موضوع البحث ، فقد قمنا بتعريف العمران ، الأمن والفضاءات العمومية ، هذه الأخيرة التي ألقينا عليها نظرة على مر التاريخ ، ثم تطرقنا إلى تعريف الاحياء او المجمعات السكنية الجماعية وأول ظهور لها عالميا ، وكذا ظهورها في الجزائر ، وما تميزت به ، وأخيرا تطرقنا إلى المميزات الحضرية المؤثرة في الجريمة والأمن ، حتى نأخذ فكرة عن العوامل الرئيسية المساعدة على زيادة الأمن في المدينة ، وهذا لتعزيز الرصيد والمعرفة النظرية بهذا الموضوع .

(15) د.علي. م، 2002 جنوح الأحداث والتغير الاجتماعي في الجزائر المعاصرة "، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، ص 33 .

الفصل الثاني التهيئة الحضريّة وفق البعد الأمني

مقدمة :

إن المدينة تاريخيا مرتبطة بعدم الأمن والجريمة ، وقد اعتمدت المجتمعات الإنسانية على وسائل متعددة للوقاية الجريمة والتصدي لها ، وكان من ضمن هذه الوسائل القوانين الجزائية والعقوبات ، والتدخل الشرطي والتدخل القضائي والعلاج والإصلاح العقابي والبحث الجنائي ، إلا أن هذه التدابير لم تكن كافية لأنها لم تتوجه بصورة خاصة إلى معالجة أسباب الإجرام والعوامل المؤدية إليها ، مما فتح المجال لدخول علم العمران أسلوب وقائي هذه الظاهرة (الجريمة واللاأمن) ، وأصبح يعرف باسم العمران الأمني ومن أهدافه التفكير في تصميم المجالات الحضرية تساعد على الوقاية من الجريمة وتعزيز الأمن .

1- تعريف العمران الامني: L ' urbanisme securitaire

منذ نحو ثلاثين سنة ، كانت كل من الولايات المتحدة الأمريكية وكندا محط تجارب للعمران الوقائي والأمني *Urbanisme preventif et securisant* فقد استعملت عدة مبادئ ومناهج ، فالمقاربات هي مختلفة ، لكنها تعتمد بشكل أساسي على البحث وتحديد العوامل المحيطة (*Les facteurs environnementaux*) ومبادئ التهيئة والتصميم المعماري والعمراني المساعدة على الأمن الحضري *La strete urbaine* ، وتعتبر البلديات (*Les municipalites*) ، الأكثر قدرة على تطبيق هذه المقاربات كاستراتيجية وقائية من الجريمة والتقليل من الشعور بعدم الأمان أو كطريقة لتحسين بعض النسيج العمرانية المتدهورة .

هذه الطرق أو المناهج المستعملة في الدول المذكورة سابقا ، تعتمد عموما على ثلاثة طرق عمل رئيسية : الأول يتعلق بإدماج مبادئ للتهيئة تأخذ بعين الاعتبار البعد الأمني في الوثائق العمرانية (*Les documents d ' urbanisme*) ، وذلك بتعديل القوانين الخاصة بالعمران وجعل من بين أهدافها الأمن الحضري ضمن التوجهات العامة لتطور المدينة .

الثاني يتعلق بتحرير دليل للتهيئة (*guide d ' aménagement*) ، تبين فيه أهم مبادئ التهيئة المساهمة في الأمن ، وذلك بهدف توجيه المشاريع العمرانية في ميدان التهيئة .
وأخيرا الحوار بين السلطات العمومية والمتدخلون الخواص (*Les acteurs prives*) هو أيضا طريقة مفضلة للتطبيق هذه الإستراتيجية (1).

Note Rapide « sécurité et comportements »,N0288 Janvier 2002, <http://www.iau.idf.fr> (1)

2- تطور مفهوم العمران الامني :

ابتداء من الستينات قامت " The home research unit " بدراسات على العلاقة بين بعض السلوكيات الإجرامية وأماكن ظهورها ، وكان الهدف من هذه الدراسات هو التقليل من تناسبية المكان الفعل بعض المجرمين ، وذلك بالتهيئة المناسبة للأحياء السكنية ، بما فيها فضاءاتها العمومية . (2)

وكان الأمريكي (Ray Jeffrey) المختص في علم الإجرام قد أصدر سنة 1971 كتاب تحت عنوان " Crime prevention through environmental design " ، هذا الكتاب كان البداية لسلسلة من الدراسات التي تتمحور حول امكانية حصر الجريمة عن طريق المكان ، وفي نفس السنوات ظهرت دراسات نقدية للعمران الحديث ، فمشاريع السكن المشيدة بعد الحرب والتي يطلق عليها بالمجموعات الكبرى (Les ensembles) والتي شكلت ظاهرة عالمية - قد انتقدت ولوحظ أن أغلب سكانها لم يستطيعوا تملك - s ' approprier فضاءها العمومي بطريقة جيدة . (3)

في فرنسا قام عالم الاجتماع (Henri Lefebvre) بدراسة على السكنات الفردية ، واكتشف عدد من السلوكيات الاجتماعية وأنواع من التملك لا توجد في المجموعات الكبرى . (4)

في إيطاليا والولايات المتحدة الأمريكية ، تطورت حركة تدعو إلى الأشكال التقليدية للمدن ، نظرا لكون المدن التقليدية تتميز بعضوية النسيج الحضري الذي يُنتج التلاحم والتضامن بين ساكها وفي هذا يقول الدكتور عداد في مداخلته في الملتقى الدولي حول تسيير المدن حول المدينة التقليدية المزابية ، أن هذه المدينة قليلا ما تكون نتاج عمل مختص ، لكنها منتوج جماعي لاستعمالهم الخاص ، فهي عمل جماعي يجسد معالم ومباني ذات طابع خاص وذات مكانة تمثل ثقافة النخبة وتندمج مع المحيط الفيزيائي (التضاريس ، المناخ ، مواد البناء والمحيط الثقافي التقاليد ، العادات ، الأفكار) تمثل في النهاية التصميم والتنظيم المجالي لهذه المؤسسات البشرية ، فالمدن التقليدية التي يكون فيها الفضاء يعكس ظاهريا التقاليد (تجسيد الحياة) . (5)

3- العلاقة بين الفضاءات العمرانية العمومية والامن :

عندما نطلب من الفاعلين أو ممثلي التهيئة (Acteurs de l'aménagement) أهم العوامل

Landauer.P :urbanisme et sécurité. Actes du séminaire de fontenoy, (4) (3) (2)
www.ville.gouv.fr

Mohamed.C.A, 2006," Conception et gestion de l'espace Mozabite : Quelles leçons à (5)
tirer ?", Actes du 2ème Séminaire International sur la Gestion des Villes, M'sila, p319.

المساعدة على نشوء حالة عدم الأمن التي يصادفوها ، يذكرون المشاكل المتعلقة بالتسيير ، فاعلية استعمال الفضاءات ، يتكلمون أيضا على الإحساس بعدم الأمن ، مناخ من الضغط وعدم الراحة للمستعملين ، بالتوازي فقد بينت دراسة تعنى بالعلاقة الموجودة بين خصائص الفضاء العمومي وظواهر انعدام الأمن في منطقة معينة في فرنسا ، أن طبيعة المشاكل مختلفة من مجمع سكني ، مساحة خضراء أو قضاء عمومي ، وقد لاحظت هذه الدراسة أن انعدام الأمن المتوقع أو الحقيقي (L'insecurite percue ou réelle) ، يؤثر على طريقة العيش والديناميكية العمرانية .(6)

4- تخطيط الفضاءات العمرانية العمومية وفق البعد الامني :

4-1- فائدة الفضاءات العمرانية الامنية :

ن دراسات المختصين في العمران والأمن بينت أن هناك أربعة عوامل رئيسية تساهم في رفع الأمن والشعور به ، وهي :

أ- **من الناحية الاجتماعية :** إن المتدخلين في المشروع العمراني وكذا في الأمن هم مدعوون للتشاور ، لأن تهيئة الفضاءات العمومية يمكن أن تساهم في الوقاية من الجريمة وتعزيز الشعور بالأمن . نحن نعلم أن شكل الفضاءات (La configuration des espaces) ، يمكن أن يسهل أو يعرقل مهام المراقبة من طرف مصالح الشرطة ، ونعلم أيضا أن مشروع ما ، يمكن أن يصاحب عمليات الوقاية من الجريمة ، مباشرة عن طريق برمجة ذات أبعاد وقائية ، مثل انشاء هياكل تربوية اجتماعية (Structures socio – educatives) ، أو غير مباشرة عن طريق البرامج الهادفة إلى دعم التوازن الاجتماعي (L'équilibre social) ، والاهتمام بالأسر خاصة في المناطق المهمشة.

ب- من الناحية الاقتصادية :

ان الفضاءات العمرانية العمومية تلعب دور هام من الناحية الاقتصادية على مستوى الاحياء الجماعية من حيث وظائف تجارية تكون اسفل السكنات او سوق اسبوعي وكذلك عرض اللافتات الاعلانية التجارية .

Note Rapide « sécurité et comportements », op.cit (6)

4-2- تسيير الفضاءات العمرانية العمومية لثفادي الجريمة او تحقيق الامن :

تخصيص وتدرج الفضاءات (l'affectation et la hierarchisation) ، تبدو أنها شروط رئيسية في مجال الأمن في نظر المهنيين ، المصممين والمسيرين ، نتحدث على الوضوح المجالي (Lisibilite spatiale)، توجد صعوبة في تعريفه بدقة ، فهو وجود التجانس بين نوع الفضاء (عمومي ، خاص) ، نشاطه (فضاء عمومي ، سكني) ، مستعمليه وطريقة تسييره .
الصيانة ، الحضور الإنساني ، المراقبة الطبيعية ، المتابعة والقوانين . التقييم مدى تجاوب الفضاء العمومي مع المفاهيم السابقة يمكن مثلا طرح التساؤل بمعرفة إذا كان التشكيل العمراني (La configuration spatiale) ، تجعل من امكانية التسيير صعبة كالتقسيم المعقد للفضاءات الذي يتطلب تعدد في المسيرين .

5- مبادئ تخطيط وتصميم الفضاءات العمومية الامنية :

الشوارع ، المساحات ، المساحات الخضراء ، الفضاءات الجماعية للمجمعات السكنية الجماعية الاجتماعية ، هي عبارة عن فضاءات عمومية مختلفة ، ومنه فإن طبيعة الجرائم تتعلق بنوع الفضاء العمومي الذي تنشأ به ، وكل نوع يتطلب مبادئ للتهيئة ، لهذا الغرض فإن التشخيص الدقيق لانعدام الأمن ضروري لتصور واقتراح حلول فعالة .
إن الدور الوقائي والأمني للتهيئة الفضاءات العمومية للمجمعات السكنية الجماعية ، يستند إلى مبادئ قد جربت منذ نحو ثلاثين سنة ، في الولايات المتحدة الأمريكية وكندا ، يمكن أن تعدل على حسب الفضاء وانعدام الأمان المواجه ، فهذه المبادئ يمكن أن تجعل العمل الإجرامي أكثر صعوبة وأكثر خطرا مع تحسين المحيط العمراني وطمأنة المستعملين .
فهناك مقاربات رئيسية تصميمية ، تعطي علاقة بين العمران والأمن (Urbanisme et securite) ، تضع ثمان مبادئ رئيسية للتهيئة والتصميم المعماري والعمراني ، قادرة على تعزيز الأمن (7) ، وهي :

Note Rapide, 2002, « sécurité et comportements »,N0288, op.cit (7)

أ- الرؤية **La visibilité** : هذا المبدأ يهدف إلى إلغاء الأماكن المخفية ، بحيث يستطيع المستعمل أن يرى ما حوله ، وأن يرى في نفس الوقت .

ب- المراقبة الطبيعية **La surveillance naturelle** : إن ارتياد الفضاء العمومي ، ومكوناته يجعل من الممكن وجود مراقبة طبيعية ، التي لها دور في تثبيط العمل الإجرامي وطمأننة المستعمل .

ج- التضامن الإجتماعي والنشاطات **La socialisation , Les activités** : إن الترابط الإجتماعي المدعم من المحيط العمراني يشجع استعمال هذه الفضاءات ، وكذا تطور مختلف الأنشطة ، اختلاط المستعملين يساهم في التعارف وتعزيز العلاقات ، وهذا يزيد من نسبة شعور المستعملين بالطمأنينة.

د- الحيازة **La territorialité** : وهذا يأتي بشعور المستعملين بحيازة الفضاء وتملكهم له ، وهذا ما يساعد ويسهل المراقبة الطبيعية .

هـ- الوضوح **La lisibilité** : إن التسلسل المجالي ، والتعريف الواضح لمختلف الأماكن ، يسمح بالتوجيه الجيد للمستعملين وقراءة جيدة للمجال (عمومي ، شبه عمومي ، شبه خاص ، خاص) .

و- المراقبة الطبيعية للمدخل **Le controle naturel de l'accés** : وذلك عن طريق تقنيات معمارية أو باستعمال مواد طبيعية (أشجار ، نباتات ..) ، تعيق الدخول دون الملاحظة .

ز- المنظر العام **Le paysagement** : الإنارة العمومية ، التأثيث العمراني ، المساحات الخضراء ولافتات الإشارات (La signalétique) ، تساهم في تأمين الفضاء العمومي.

ح- حراسة الفضاء العمومي **Le garant de l'espace public** : إن تدهور الفضاءات العمومية يعطي الإحساس بعدم الأمان ، لهذا فإن حراسة الفضاء العمومي من التخريب المكونات يعتبر عامل مهم في دفع النشاطات الإجرامية خارج هذا الفضاء ، لأن الأماكن المتدهورة تعتبر مكان مفضل للمجرمين.

: الخلاصة

تطرقنا في هذا الفصل إلى تحديد العلاقة الموجودة بين التهيئة الحضرية والأمن وخصص إلى ظهور ما يسمى بالعمران الأمني (Lubanisme Securitaire) ، حيث ألقينا الضوء على مراحل تطور هذا المفهوم ، وذلك ابتداء من ستينات القرن الماضي ، بدءا من دراسات The Home Research Unit () ، على العلاقة بين بعض السلوكات الاجرامية وأماكن ظهورها .

وكان هدف هذه الدراسة التقليل من تناسبية المكان لفعل بعض المجرمين عن طريق التهيئة ، ثم جاء كتاب (Ray Jeffrey) المختص في علم الاجرام سنة 1971 تحت عنوان (Crime Prevention Through Emironmental Design) ، الذي كان البداية لسلسلة من الدراسات التي تتمحور حول امكانية حصر الجريمة طريق المكان ، كما قام عالم الاجتماع الفرنسي (Henri Lefebvre) ، بدراسة على السكنات الفردية حيث اكتشف عدد من السلوكات الاجتماعية ، وأنواع من التملك لا توجد في المجموعات الكبرى (Les grands enserables) ، ثم جاء كتاب (Defensible Space) أو المجال المحمي للمهندس المعماري (O.Nevinan) ، حيث تعمق في تحليل المجال العمراني الحديث من نوع المجموعات الكبرى ، واستخلص مبادئ تعمل على ضمان الأمن ، وتطرقنا إلى العلاقة بين الفضاءات العمومية والأمن والعوامل المؤثرة على الأمن كفاعلية التسيير وطرق استعمال الفضاء ، إضافة إلى كيفية إيجاد وانتاج فضاءات التهيئة الحضرية والأمن ، آخذين بعين الاعتبار النوعية الحضرية والمتطلبات الأمنية وأن الأخذ بعين الاعتبار الأمن في التهيئة الحضرية ، يرجع خاصة إلى تحسين إطار الحياة و البيئة الحضرية ومن بين أهم العوامل المساهمة في رفع الأمن على مستوى الفضاءات العمومية بحد وضوح الفضاءات ، تسيير الفضاءات و استعمالات الفضاءات. وهذه العوامل سألقة الذكر تسمح بتبني مقاربة أقل تقنية وأكثر مرونة في مساهمة فينة الفضاءات العمومية .

الفصل الثالث

التشريع العمراني الجزائري
بين الواقع والآفاق

مقدمة :

إن تحسين الأمن داخل الفضاءات العمومية على مستوى السكنات الجماعية بمكافحة والحد والوقاية من الجريمة المنتشرة ، وان بعض التجارب في إعادة تأهيل هذه الأحياء قد بينت فعالية القدرة على إحداث تأثير عليها بفضل الإجراءات المتخذة للوقاية من طرف بعض المتدخلين ، وان تعزيز الأحياء بأعوان الشرطة لا يفي بالغرض للحد من الجريمة ، فتحسين الامن الحضري داخل هذه الفضاءات يتطلب تسيير فعال على مستواها .

1- تحسين تسيير الفضاء العمومي للتقليل من انعدام الامن :

إن عدم التنسيق بين جمعيات الأحياء وغياب الشراكة والتعاون بين مختلف المتدخلين ، يمكن أن ينشئ فجوات في نظام التسيير مما يساعد على ظهور أعمال غير حضرية ، فإشراك السكان وإعادة تأهيل الفضاء العمومي يعتبر أحد أعمدة السياسة العمرانية الناجحة . (1)

1-1- الجريمة ليست نتاج طبيعي عن الفقر :

انعدام الأمن في الواقع هو نتاج مشترك بين جزء من السكان ونقص في أنظمة التسيير العمراني الجوارية التي تترك جماعات غير مرغوب فيها على الاستقرار في هذا الفضاء العمومي ، وإن التحقيقات العديدة التي أجريت في بلد كفرنسا ، في إطار ملاحظة وتحليل الديناميكية السكانية بينت بوضوح أنه لا توجد علاقة حصرية بين الفقر والجريمة ، حتى وإن كان الفقر يساهم في وجود شروط ملائمة لتطور هذه الأخيرة . (2)

1-2- روابط قوية بين تزايد الجريمة وتزايد انعزال السكان :

لقد بينت التحقيقات سابقة الذكر ، وجود علاقة قوية بين تطور الجريمة وعزلة السكان اجتماعيا ، فالأشخاص الأكثر انعزالا (الذين ليسوا بالضرورة فقراء) ، هم غالبا الأكثر إحساسا بعدم الأمان

(1) المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لبلدية الطيبات-ورقلة 2008 م.

(2) المرجع السابق .

وهم الأكثر عرضة للسرقة ، ومن جهة أخرى طرق التسيير للمؤسسات العمومية تساهم بقدر كبير في العزلة الاجتماعية ، وهذا يبدوا في طرق توزيع السكنات التي لا تأخذ بعين الاعتبار الإطار الاجتماعي للأشخاص وغياب المساعدة على تأقلم القادمين الجدد وكذا غياب الهياكل الاجتماعية داخل الحي . إن غياب الأجوبة السريعة لمتطلبات السكان ، ينجر عنه تفاقم المشاكل داخل الحي السكني وداخل الفضاء العمومي مما يجعل العديد من السكان ينزلون عن بعضهم وبالتالي ظهور الشعور بعدم الأمان والطمأنينة .(3)

3-1- عدم فاعلية أنظمة التسيير الحضري تساهم في تطور الجريمة :

إن أنظمة التسيير الحضري الجوارية (Les systemes de gestion urbaine de proximité) تتكون من مجموع المصالح المساهمة في تسيير أحياء السكنات الجماعية الاجتماعية ، المصالح الاجتماعية والثقافية ، المصالح التعليمية ، مصالح الأمن ، القضاء .. الخ ، وهذه المصالح تلعب دورا في بناء العلاقات الاجتماعية التي تتطور داخل الحي ، إن تسيير الفضاء العمومي والسكن ، يتطلب وجود مؤسسات عمومية وقوانين استعمال للفضاء العمومي احترام أماكن توقف السيارات ، حسن استعمال الأماكن الجماعية .. الخ) ، فإهمال هذه الفضاءات يعتبر مؤشر على أن هذه المؤسسات لم تقم بواجبها وتخلت على هذا الفضاء ، ومنه يصبح كل شخص يفعل ما يريد ضمن هذا الفضاء ، مما يسمح بتطور أعمال إجرامية .(4)

التسيير والرقابة على الفضاء العمومي : مساحات كبيرة شاغرة مهملة ومقلقة ، فضاء سكني

صعب التسيير ، ممرات غير مدروسة جيدا ، فضاءات خاصة على طول العمارات وهي في الحقيقة عمومية ، إضاءة ضعيفة ، تداخل بين الفضاء العمومي والخاص ، صعوبة في الاستدلال والقراءة ، غياب حدود واضحة .. الخ ، فمن المهم معالجة هذه الفضاءات بالأخذ بعين الاعتبار سهولة تسييرها ومراقبتها ، عكس ما هو معمول به في بعض مشاريع إعادة التأهيل والتهيئة.

(3)المرجع السابق.

(4)المرجع السابق .

2- التسيير والصيانة في التشريع الجزائري :

تعد عملية التسيير مرحلة أساسية في نجاح أي مشروع عمراني وديمومته ، ذلك أن مدى فاعلية المشروع العمراني تتوقف على العمليات المبرمجة بعد الإنجاز ، والتي تتمثل في التسيير والصيانة حفاظا عليه من التدهور وعدم حياده عن وظيفته الأساسية.

وتعد الفضاءات العمومية داخل المجمعات السكنية الجماعية الاجتماعية مثلا حيا في هذا الموضوع ، ذلك أن عدم تسطير وبرمجة عمليات تسيير وصيانة بعد الانتهاء من أشغال التهيئة وإعادة التأهيل تساهم إلى حد كبير في تدهورها وعدم قيامها بوظيفتها الطبيعية باعتبارها مكان للإلتقاء والتعارف وتبادل الآراء وملتقى لمختلف الأنشطة الاجتماعية والثقافية .. الخ ، بل يمكن أن تصبح محط قلق وازعاج للمستعملين وعدم راحتهم واحساسهم بالأمان . ومفهوم التسيير الذي نتناوله في هذا البحث ، هو تلك العمليات الإدارية ، التقنية والتشريعية ، التي تهدف إلى انحاز الإطار المبنى وغير المبنى في آن واحد من جهة ، والقيام بكل الإجراءات القانونية ، من أجل الحفاظ على الإطار العمراني وصيانتها بعد استلامها ، من جهة ثانية حتى لا تتدهور ، وبذلك يمكننا إيجاد مناخا اجتماعيا وبيئيا ملائما للحياة الاجتماعية داخل الحي (5).

وقد شهدت الجزائر مباشرة بعد الاستقلال وحتى سنوات التسعينات ، تطورات هامة في مجال تسيير السكن الجماعي الاجتماعي والفضاء العمومي ، كانت كلها ذات هدف مشترك تمثل في توحيد عمليتي التسيير والصيانة وتقليص عدد المسيرين المكلفين بإنجاز وصيانة السكنات الاجتماعية. وتقليص عدد المسيرين المكلفين بإنجاز وصيانة السكنات الاجتماعية .

1-2- تسيير السكن الجماعي الاجتماعي (الأملاك العقارية) :

الكون عملية التسيير وخاصة في قطاع السكن تكتسي أهمية كبيرة ، لأنها تهدف إلى تقديم خدمات ذات طابع اجتماعي ، فإن السلطات العمومية قد أولتها أهمية معتبرة ، فقد تبنت ابتداء من 1962 إجراءات تقنين وتنظيم التسيير العقاري للسكنات الاجتماعية) ، حيث تم العمل على إيجاد قوانين تنظيمية مختلفة لغرض ضبط عمليات التسيير وتقليص الهيئات المسيرة ، حيث نجد من بين الهيئات الموروثة عن الحقبة الاستعمارية ما يلي :

(5) المرجع السابق.

- دواوين السكن ذو الكراء المعتدل (Offices H.L.M)
- دواوين البلديات ، الولايات (Offices des APC et Wilayates)
- تعاونيات السكن ذو الكراء المعتدل (Cooperatives d'HLM)
- شركات تعاونيات السكن (Sociétés Cooperatives d'habitat) وقد تميزت هذه السياسة على العموم بخمسة مراحل هي :

المرحلة الأولى 1962- 1970:

تسيير العقارات الموروثة عن الحقبة الاستعمارية من طرف الدولة : حيث وضع التسيير تحت المسؤولية المباشرة للولاية ، تطبيقا للأمر رقم 62/020 المؤرخ في 24 أوت 1962 (الملحق 1) ، ثم تحت مسؤولية الدولة مباشرة ، في إطار التسيير المركزي ، من خلال وزارة الداخلية عن طريق مصلحة السكن بالولاية) وذلك تطبيقا للأمر رقم 66/102 المؤرخ في 06 ماي 1966 (الملحق 2) . وتطبيقا للمرسوم رقم 70/11 المؤرخ في 22 جانفي 1970 (الملحق 3) ، تم إدماج كل العقارات الموروثة عن الشركات التي قد تم حلها إلى أملاك الدولة.

المرحلة الثانية 1968- 1976 إنشاء مسيرين جدد :

في هذه المرحلة بدأ التفكير في توحيد عملية التسيير من خلال هيئة واحدة حيث تم إنشاء الدواوين الوطنية للسكن ذو الكراء المعتدل (O.P.H.L.M) ، حيث تم حل الهيئات الأخرى الموروثة عن الفترة الاستعمارية.

المرحلة الثالثة : 1976- 1984 تقليص المسيرين :

في هذه المرحلة قامت الدولة بتقليص عدد المسيرين بهدف ضمان التسيير الأحسن ، وقد تم في هذه المرحلة صدور عدة مراسيم منها :

- مرسوم رقم 76/93 بتاريخ 23 أكتوبر 1976 (الملحق 4) ، الذي يحدد شروط إنشاء ، تنظيم وعمل دواوين الترقية والتسيير العقاري. (O.P.G.I)
- مرسوم رقم 76/143 بتاريخ 23 أكتوبر 1976 ، المتضمن إنشاء 14 ديوان ترقية وتسيير عقاري على مستوى الولايات الجديدة المنشأة في إطار الأمر 74/69 المؤرخ في 02 جويلية 1974 .
- مرسوم رقم 76/144 بتاريخ 23 أكتوبر 1976 ، المتضمن حل الدواوين العمومية للسكن ذو الكراء المعتدل (O.P.H.L.M) .

- مرسوم رقم 80/213 المؤرخ في 12 أكتوبر 1980 المتضمن إنشاء الدواوين الوطنية للسكن العائلي (O.N.L.F)
 - مرسوم رقم 82/502 المؤرخ في 25 ديسمبر 1982 (الملحق 5) ، المعدل والمتمم للأمر 76/93 المؤرخ في 23 أكتوبر 1976 ، الذي يحدد شروط إنشاء ، تنظيم وعمل دواوين الترقية والتسيير العقاري (O.P.G.I) ، والتي كانت عبارة عن مؤسسات عقارية ذات تنظيم إداري تقع مباشرة تحت مسؤولية الوالي ، الذي يعين مديرها بقرار ولائي ، بينما أصبح يعينه الوزير بقرار وزاري وباقتراح من الوالي المعني .
 - مرسوم رقم 83/556 المؤرخ في 8 أكتوبر 1983 (الملحق 6) ، المعدل والمتمم للمرسوم 82/502 المؤرخ في 25 ديسمبر 1982 ، حيث أصبح ومن جديد مدير المؤسسة يتم تعيينه من طرف الوالي بقرار ولائي ، وباقتراح من مدير التعمير والبناء بالولاية ، أما تنظيمها وكيفية عملها فقد بقيت دون تغيير .
 - مرسوم رقم 84/177 المؤرخ في 21 جويلية 1984 المتضمن حل الدواوين الوطنية للسكن العائلي .
- المرحلة الرابعة 1983-1984 :** تكليف مسير وحيد في هذه المرحلة انطلقت عملية تحويل العقارات " أملاك الدولة " ، التي كان تسييرها من طرف مصالح السكن بالولاية (S.L.W) ، إلى دواوين الترقية والتسيير العقاري ، وذلك بهدف توحيد عمليات التسيير تطبيقا للتعليمات الوزارية المشتركة المؤرخة في 31 ديسمبر 1983 (الملحق 7) .

المرحلة الخامسة 1984-1997:

- تحسين القوانين المنظمة : في هذه المرحلة ومنذ سنة 1984 قامت السلطات العمومية بعمليات تعديل على المراسيم المحددة لكيفيات تنظيم وعمل دواوين الترقية والتسيير العقاري وذلك لزيادة من فعالية أدائها ، وأهم هذه التعديلات بجد :
- قرار وزاري مشترك مؤرخ في 1 جوان 1985 (الملحق 8) ، المتضمن التنظيم الداخلي لدواوين الترقية والتسيير العقاري الذي يحدد عدد الدوائر والمصالح بالديوان ويوضح مهامها وكيفيات عملها .
 - المرسوم 85/270 المؤرخ في 5 نوفمبر 1985 (الملحق 9) ، المتضمن تحويل ، تنظيم وعمل دواوين الترقية والتسيير العقاري للولاية التي أصبحت مؤسسة عمومية محلية ذات طابع اقتصادي ، يتم إنشاؤها طبقا للمرسوم 83/200 المؤرخ في 19 مارس 1983 ،

ويتم تنظيمها في إطار هذا المرسوم المحدد لشروط إنشاء ، تنظيم وعمل المؤسسة العمومية المحلية .

- المرسوم 91/147 المؤرخ في 12 ماي 1991 (الملحق 10) ، المتضمن تحويل الطبيعة القانونية للقانون الأساسي الدواوين الترقية والتسيير العقاري وتحديد كفاءات تنظيمها وعملها ، وقد تم تعديله وتنظيمه بالمرسوم التنفيذي رقم 93/08 المؤرخ في 2 جانفي 1993 (الملحق 11) ، والذي بموجبه أصبحت هذه الدواوين عبارة عن مؤسسات عمومية وطنية ذات طابع صناعي وتجارى .
- انطلاقا من سنة 1997 قامت السلطات العمومية بتحديد دور دواوين الترقية والتسيير العقاري في إنجاز السكنات فقط ، أما أشغال التهيئة الخارجية فقد كلفت بها مديريات التعمير والبناء .

2-2-2-2- صيانة الأملاك العقارية :

- تعتبر عمليات صيانة المشروع العمراني سواء ضمن الإطار المبني أو غير المبني من أهم المراحل التي تهدف إلى استدامة هذا الأخير والحفاظ عليه من التدهور عبر الزمن ، وقد اهتمت السلطات العمومية بهذا الجانب عن طريق إصدار العديد من المناشير الوزارية ، ومن أهمها ما يلي :
- المنشور الوزاري المؤرخ في 30 أكتوبر 1976 (الملحق 12) ، المتعلق بصيانة الإرث العقاري ، أشغال التهيئة ، الإنارة ، هيئة الحدود والمساحات الخضراء حيث يوجب هذا المنشور على توفير إطار حياة لائق للسكان ، ويحث المسؤولين المحليين على إنجاز كل أشغال التهيئة ، بما فيها الإنارة العمومية الحدود والمساحات الخضراء .
 - المنشور الوزاري المؤرخ في 15 ديسمبر 1980 (الملحق 13) ، المتعلق بصيانة الإرث العقاري . يؤكد هذا المنشور على مسؤولية البلديات المعنية في تسيير وصيانة الإرث العقاري والفضاءات الحضرية .
 - المنشور الوزاري المؤرخ في 3 فيفري 1982 (الملحق 14) ، المتعلق بالحفاظ على الإرث العقاري وصيانة الأحياء يؤكد هذا المنشور على أهمية الحفاظ على الإرث العقاري ، ويحث على وجوب مشاركة البلدية فيما يخص الفضاءات الحضرية .
 - المنشور الوزاري رقم 23211 المؤرخ في 18 أوت 1982 (الملحق 15) المتعلق بتحسين محيط الأحياء ومشاركة السكان . يؤكد هذا المنشور على وجوب توعية السكان و تحسيسهم بضرورة المشاركة في تحسين محيط أحيائهم .

- المنشور الوزاري رقم 23213 المؤرخ في 18 أوت 1982 (الملحق 16) المتعلق بالصيانة الدائمة للإرث العقاري ، نظافة وأمن الأحياء .
- هذا المنشور يحث على وجوب تحديد برنامج للتدخل من أجل صيانة الإرث العقاري وضمان النظافة والأمن داخل الأحياء ، بصورة دائمة . المنشور الوزاري المؤرخ في أوت 1983 (الملحق 17) ، المتعلق بإنجاز أشغال التهيئة الخارجية ، والشبكات المختلفة .
- يحث هذا المنشور على وجوب إنجاز جميع أعمال التهيئة الخارجية بما فيها المساحات الخضراء ، والمساحات غير المبنية ، إنجاز الشبكات المختلفة ووجوب إنجاز أسوار بكل حين المنشور الوزاري المؤرخ في 4 جانفي 1984 (الملحق 18) ، المتعلق بالحفاظ على إطار الحياة داخل الأحياء السكنية الجديدة .
- هذا المنشور يوضح كيفية الحفاظ على إطار حياتي جيد داخل الأحياء السكنية الجديدة ، تحت مسؤولية كل من ديوان الترقية والتسيير العقاري من جهة ، والبلدية من جهة أخرى في صيانة العمارات والفضاءات العمومية .
- المرسوم رقم 83/666 المؤرخ في 12 نوفمبر 1983 (الملحق 19) والمرسوم التنفيذي رقم 94/59 المؤرخ في 7 مارس 1994 (الملحق 20) ، المعدل والمتمم له . هذا المرسوم يحدد القواعد المتعلقة بالملكية المشتركة و تسيير العمارات الجماعية.
- المرسوم التنفيذي رقم 97/154 المؤرخ في 10 ماي 1997 (الملحق 21) ، المتعلق بإدارة الأملاك العقارية . هذا المرسوم يحدد إجراءات التسيير بواسطة عقد يبرم بين ديوان الترقية والتسيير العقاري ، والقائم بإدارة الأملاك العقارية ، " وهو نوع من التسيير المشترك " .

الخلاصة :

تطرقنا في هذا الفصل أولا حول تحسين تسيير الفضاء العمومي للتقليل من عدم الأمن داخل الفضاءات العمومية للمجمعات السكنية الجماعية الإجتماعية وذلك بإشراك السكان وإعادة تأهيل الفضاء العمومي حيث أحد أعمدة السياسة العمرانية الناجحة كما أن انعدام الأمن في الواقع هو نتاج مشترك بين جزء من السكان ونقص في أنظمة التسيير العمراني الحوارية التي تترك جماعات غير مرغوب فيها على الاستقرار في هذا يعتبر الفضاء العمومي و لقد بينت الدراسات وجود علاقة قوية بين تطور الجريمة وعزلة السكان اجتماعيا ، فالأشخاص الأكثر انعزالا (الذين ليسوا بالضرورة فقراء) ، هم غالبا الأكثر إحساسا بعدم الأمان وهم الأكثر عرضة للسرقة ، ومن جهة أخرى طرق التسيير المؤسسات العمومية تساهم بقدر كبير في العزلة الاجتماعية ، وهذا يبدوا في طرقات .

الجزء الثاني التطبيقي

الفصل الرابع

دراسة حالة حي 13 مارس

مقدمة :

أثرت العديد من العوامل الدينية والمناخية والسياسية والاجتماعية ، على النسيج العمراني التقليدي في المدينة ، ونتيجة لذلك نجد أن جميع المباني في الحي متداخلة من دون حدود أو علامات بارزة ، فيصعب على العابر في الحي تمييز حجم أو حدود المسكن في النسيج العمراني التقليدي للمدينة بسبب تلاصق العمارات ، فالعابر في الطرق والممرات والأزقة المتعرجة للنسيج التقليدي ، لا يستطيع تحديد حجم أو هوية المسكن ومستوى ثراء الأسرة من الخارج ، حيث تظهر جميع المباني متشابهة عند النظر إليها من الخارج ، وذلك راجع للتوحد في استخدام مواد البناء وطريقة انهاء المباني من الخارج .

ويتميز نظام الطرق و الفضاءات العمومية في النسيج التقليدي بالتتابع والتدرج الهرمي من العام إلى شبه العام إلى شبه الخاص فالخاص ، بحيث تظهر لنا كل منطقة بحدودها الواضحة وهويتها المستقلة ووظيفتها المميزة مما يحد من دخول وخروج الغرباء ، ويمكن السكان من معرفتهم بوضوح عند تواجدهم داخل الحي ، كما يمنحهم السلطة النفسية لسؤالهم والاستفسار عن سبب وجودهم .

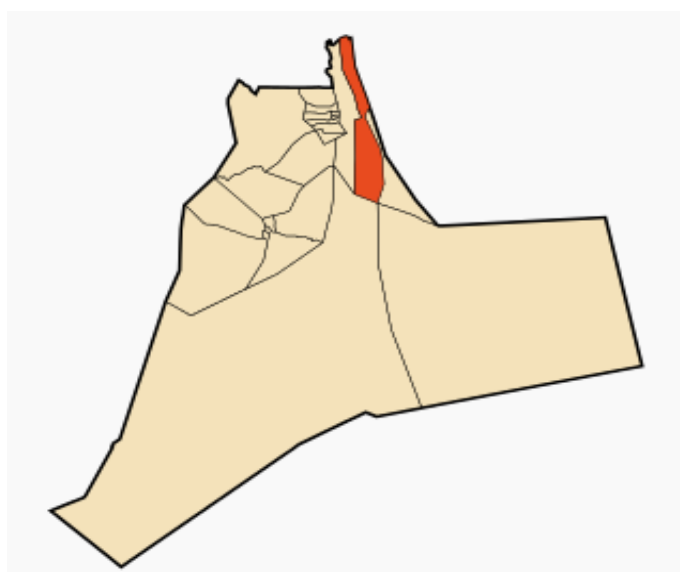
إن توجه السكان نحو الإحساس بالأمن والمشاركة في إيجاده والثقة في توفره مرتبط إلى حد كبير بالتصميم والتخطيط الفراغي والمكاني للحي السكني ، إلى جانب عوامل أخرى ، فقد وجد الباحثون بعد دراسات مستفيضة ، أن استخدام التصميم والتخطيط العمراني هو أكثر الأساليب فعالية للتحكم في مستوى الجريمة في المناطق السكنية ، فعلى سبيل المثال وجد أن المجمعات السكنية الجماعية ذات المداخل المحصورة ضمن فراغ مشترك يقلل تعرض شقتها لجرائم السرقة مقارنة بالمجمعات السكنية الجماعية ذات المداخل غير المقيدة أو المفتوحة ، بغض النظر عن المتغيرات الأخرى ، كنوع الجنس العرقي للسكان أو مستوى الدخل ، أو الموقع وقد أظهرت الدراسات عن الإنسان والعمران بأن السرقات تعد واحدة من أكبر مشاكل الأحياء السكنية بالنسبة للسكان (3) ، لذا نجد من الطول الفردية التي يلجأ إليها السكان للرفع من مستوى الوقاية من الجريمة في البيئة السكنية المعاصرة وضع حديد الحماية على النوافذ في الدور الأرضي والأدوار الأخرى التي تعلوه ، وكذلك حول وحدات التكييف النافذية ، بالإضافة إلى المبالغة في رفع الأسوار الخارجية ، وإن كانت هذه الحلول قد تجعل عملية اقتحام الوحدة السكنية تبدو أكثر صعوبة وأقل جاذبية للصوص إلا أن بعض هذه الحلول الفردية في الحقيقة قد تجعل الأمر أسوأ ، فالاعتماد على تقوية الأهداف ، مثل استخدام حديد الحماية على النوافذ والأبواب قد تجعل المسكن يظهر كقلعة ، وبالتالي قد تدفع للصوص إلى الهجوم بشكل أذكى أو أكثر عنفا ، كما أنها تساهم في نفس الوقت في زيادة العزل الاجتماعي بين السكان ، علما أن توفر العلاقات الاجتماعية بين السكان عامل مهم في الرفع من مستوى المراقبة وبالتالي الأمان في الحي ، كما أظهرت الأبحاث أن اللصوص يعولون على موقع الوحدة السكنية والعناصر المحيطة والتوزيع العام للحي السكني بشكل أكبر من المعالجات الفردية التي تستخدم من قبل السكان لتوفير الأمان لوحدهم السكنية (5)

وقد اعتمدنا في هذا الفصل على أدوات البحث العلمي وهما الملاحظة الميدانية من طرف الباحث باعتماد عناصر تم استخلاصها من الجانب النظري ، وهي تعنى وتساهم في تحسين مستوى الأمن في الفضاءات العمومية للمجمعات السكنية الجماعية ، ومدى تحقق هذه العناصر في الحي اجمالا ، والمقابلة الموجهة إلى مكتب الدراسات صاحب عملية إعادة التهيئة لحي 13 مارس الطيبات – ورقلة ، والمقابلة الخاصة بالبلدية وديوان الترقية والتسيير العقاري وكذلك استجواب بعض سكان الحي ، كما قمنا بتحليل الحي من خلال الصور الفطوغرافية.

الطيبات: هي إحدى بلديات ولاية ورقلة. تقع في الشمال الشرقي من الولاية على الحدود مع ولاية وادي سوف تبعد عن مقر الولاية ب 200 كلم وعن ولاية الوادي ب 60 كلم، تتميز بانتشار واحات النخيل ويتميز أهلها بالكرم والجود وحسن استقبال الضيف.

للمنطقة تاريخ عتيق باعتبارها منطقة عبور من وادي سوف إلى وادي ريغ. تتمتع الطيبات بمناظر سياحية رائعة جعلت السواح يتوافدون عليها في فترة الثمانينات، حيث تتميز بصفاء هواءها وجودة تمورها وجمال كثبانها الرملية وعاداتها وتقاليدها.

وينقسم سكانها إلى عروش منها أولاد السايح وأولاد جامع وأولاد عبد القادر وأولاد مبارك . يقدر عدد سكانها بـ 20000 ساكن.



خريطة موقع بلدية الطيبات بالنسبة لولاية ورقلة.

المناخ :

البيانات المناخية لالطيبات													
الشهر	يناير	فبراير	مارس	أبريل	مايو	يونيو	يوليو	أغسطس	سبتمبر	أكتوبر	نوفمبر	ديسمبر	المعدل السنوي
متوسط درجة الحرارة الكبرى (°ف)	16.8 (62.2)	19.4 (66.9)	23.4 (74.1)	28.2 (82.8)	32.9 (91.2)	37.8 (100.0)	41.7 (107.1)	40.6 (105.1)	36.2 (97.2)	29.0 (84.2)	22.2 (72.0)	17.1 (62.8)	28.8 (83.8)
المتوسط اليومي (°ف)	10.2 (50.4)	12.6 (54.7)	16.2 (61.2)	20.6 (69.1)	25.3 (77.5)	30.3 (86.5)	33.4 (92.1)	32.4 (90.3)	28.8 (83.8)	22.1 (71.8)	15.7 (60.3)	10.8 (51.4)	21.5 (70.8)
متوسط درجة الحرارة الصغرى (°ف)	3.6 (38.5)	5.8 (42.4)	9.1 (48.4)	13.1 (55.6)	17.7 (63.9)	22.9 (73.2)	25.1 (77.2)	24.3 (75.7)	21.4 (70.5)	15.3 (59.5)	9.2 (48.6)	4.6 (40.3)	14.3 (57.8)
الهطول مم (إنش)	10 (0.4)	5 (0.2)	8 (0.3)	5 (0.2)	5 (0.2)	2 (0.1)	0 (0)	1 (0.0)	4 (0.2)	6 (0.2)	9 (0.4)	10 (0.4)	65 (2.6)

جدول يوضح مناخ البلدية 2008م.

ولهذا اخترنا حي 202 مسكن المتواجد في مدينة الطيبات – ولاية ورقلة كحالة للدراسة لتبين لنا تأكيد الفرضية او نفيها .

كذلك تعتبر مدينة الطيبات نقطة التقاء بين ولايتين وادي سوف وورقلة ، حيث تتخل المدينة عدة طرق مهيكلة ذات اهمية ولائية .

الطريق الوطني رقم 16 يربط بين ولاية ورقلة وولاية وادي سوف .

الموقع :

حيث يقع هذا الحي في الجهة الشمالية للمدينة على محور طريق رئيسي للمدينة .

حدود المنطقة :

من الشمال : ارض شاغرة .

من الجنوب : ارض شاغرة + مدرسة ابتدائية .

من الشرق : ارض شاغرة .

من الغرب : طريق وطني رقم 16 .

اشغال الارض : تخصص قطعة ارض تابعة لأملاك الخاصة للدولة مساحتها 27290 م² الكائن بحي 13 مارس بلدية الطيبات لفائدة وزارة السكن والعمران والمدينة .

- جدول يوضح نسبة اشغال الحي بالنسبة للمدينة .

المنطقة	المساحة (م ²)	النسبة%	عدد المساكن	النسبة %	عدد السكان	النسبة %
حي 13 مارس	27290 م ²	2.56 %	202	5.16 %	808	4.04 %

المصدر : من اعداد الطالبة .

المرافق الموجودة :

1- مدرسة ابتدائية .

2- ثانوية .

3- حماية مدنية .

4- مركز شرطة .

5- فرع ضرائب .

شبكة الطرق :

طريق وطني رقم 16 من الجهة الغربية.

طريق غير معبد من الجهة الغربية .

وطرق ثانوية داخل الحي .

السكن :

سكن جماعي R+1 تابع ل (L.O.P.I.G.I).

اشكالية الامن على مستوى الحي :

نقوم بي تحليل الصور وايجاد المشاكل الموجودة على مستوى الحي .



الصورة رقم 02



الصورة رقم 01

✓ تحويل مساحة شبه عمومية الى مساحة خاصة يقابله الاحساس بالتملك والتوسع على حساب الغير .



الصورة رقم 04



الصورة رقم 03

✓ وجود مناطق للاختباء تشكل خطر على المارة والاطفال خاصة .



الصورة رقم 06



الصورة رقم 05

✓ الفضاءات العمومية المتدهورة والغير مهیئة تنتج لنا الشعور بعدم الامن وصعوبة قراءة المجال .



الصورة رقم 08



الصورة رقم 07

✓ ممرات وارضفة متدهورة وعدم القيام بوظيفتها يساهم في انعدام الراحة للمستعملين .



الصورة رقم 10



الصورة رقم 09

✓ عدم وجود مواقف السيارات غير مهیئة وخطرة ليلا واحتمال السرقة كبير جدا .



الصورة رقم 12



الصورة رقم 11

- ✓ تجمعات سكنية مفتوحة غير مغلقة او محاطة بسور تساعد على دخول وخروج الغرباء بطريقة سهلة .
- ✓ مساحات شاسعة تتوسط المنطقة تستخدم كمنطقة عبور عامل من عوامل عدم الامن .
- ✓ وتستخدم كأماكن لجلوس الغرباء والافات الاجتماعية .
- ✓ انعدام المساحات الخضراء .



الصورة رقم 14



الصورة رقم 13

- ✓ تزويد السكان لسكناتهم بي شبك حديدي على مستوى النوافذ والشرفة وهذا يعود الى عدم الاحساس بالامان.



الصورة رقم 16



الصورة رقم 15

- ✓ مزودات الكهرباء مكشوفة وتتوسط الحي تشكل خطر كبير على الافراد .



الصورة رقم 18



الصورة رقم 17

- ✓ اماكن رمي النفايات عشوائية وغير مهينة .
- ✓ بالوعات الصرف الصحي مكشوفة تشكل خطر كبير على الاطفال .



الصورة رقم 19

- ✓ انعدام مساحات لعب الاطفال ادى بهم للعب امام العمارة للشعور بالامن .
- من خلال الصور نلاحظ ان الحي يفتقر العديد من ابسط العناصر المهيكله له مثل مساحات لعب الاطفال ، اماكن للجلوس ، مساحات داخل الحي غير مهينة الخ .
- 2 - نتائج الاستمارة الاستبائية :**
- وهذا يعود الى اهمال المسيرين والهيئات المختصة ، ومن هنا قمنا باستجواب الجهات المختصة وكذلك استجواب سكان الحي من خلال استمارة استبائية فكانت النتائج كما يلي :
- المقابلة الخاصة بالبلدية وديوان الترقية والتسيير العقاري :
- باعتراركم احد المتدخلين في تسيير الأحياء السكنية الجماعية .

السؤال رقم (1) : ماهي العناصر التي تعتبرونها تحت مسؤوليتكم من حيث نظافة وصيانة حي 13

مارس ؟

- 1- واجهات العمارات: نعم لا
- 2- المساحات الخارجية الغير مبنية : نعم لا
- 3- الطرق : نعم لا
- 4- أعمدة الإنارة : نعم لا
- 5- الأشجار : نعم لا

الإجابة على السؤال (1) :

الهيئة	واجهات العمارات	المساحات الخرجية غ مبنية	الطرق	أعمدة الإنارة	الأشجار
البلدية	لا	نعم	نعم	نعم	نعم
د.ت.ع	نعم	لا	لا	لا	لا

من إعداد الطالبة : بالطيب سلاف .

✓ من خلال الاجابة نلاحظ ان البلدية مسؤولة على أغلب العناصر المذكورة أعلاه ماعدا واجهات العمارات ، في حين نلاحظ أن ديوان الترقية والتسيير العقاري مسؤول فقط على الواجهات ومنه نستنتج أن البلدية هيا المسؤول الرئيسي على مستوى الحي السكني .

السؤال رقم (2) : هل هناك مبلغ محدد لعملية النظافة والصيانة هذه العناصر المذكورة سابقا في حي

13 مارس الطبيات – ورقة ؟

الجواب رقم (2) :

البلدية : حوالي 250.000.00 دج شهريا بما فيها أجور العمال عدا الحالات الإستثنائية كانسداد

قنوات الصرف الصحي أو كسرها ... الخ .

د.ت.ع : حسب الحاجة .

✓ من خلال الإجابة المقدمة نلاحظ أن البلدية تخصص ميزانية معينة لعملية نظافة وصيانة حي 13 مارس ، ويمكن أن نقول أن هذه الميزانية غير كافية بالنظر لكبر وشساعة حي 13 مارس ، أما بالنسبة لديوان الترقية والتسيير العقاري فالمبلغ المحدد حسب الحاجة.

السؤال رقم (3) : ما هو العنصر البشري والمادي المسخر لهذه العملية على مستوى حي 13 مارس

؟

الجواب رقم (3) :

البلدية : 8 عمال + شاحنتان + جراران + عتاد يدوي .

د.ت.ت.ع : 3 عمال مكلف بحراسة وتنظيف السلالم + عتاد بسيط .

✓ نلاحظ أن البلدية تخصص 3 عاملا مع ملاحظة أن هؤلاء العمال يعملون كذلك في الأحياء المجاورة مع تخصيص عتاد ، والملاحظ على أرض الواقع أن هذا العنصر البشري والمادي لا يفي بالغرض ، حيث تبقى مناطق دون نظافة الأيام ، أما بالنسبة لديوان الترقية والتسيير العقاري فإن عمالها مكلفون فقط بتنظيف سلالم العمارات ، لكن في الميدان نلاحظ غياب شبه كلى لهؤلاء العمال ، بل يتكفل السكان بنظافة سلالم العمارات .

السؤال رقم (4) : هل عملية النظافة والصيانة على مستوى حي 13 مارس هي عملية دورية أم عند

الضرورة البلدية فقط ،

هي الجواب رقم (4) :

البلدية : عملية دورية حيث عملية رفع القمامة تتم يوميا في أوقات معينة ، بينما نظافة الفضاءات

الخارجية مرتان في الأسبوع .

د . ت . ت . ع : نعم هي عملية يومية .

✓ من خلال الإجابة نلاحظ أن تدخل البلدية في مجال النظافة والصيانة يتم دوريا فيما يخص رفع القمامة فقط ونظافة الفضاءات الخارجية يتم مرتان في الأسبوع ، لكن صيانة مكونات الحي الأخرى إن وجدت هي في غياب يمكن ملاحظته كصيانة التآثيث الحضري (المقاعد العمومية ، الممرات ، اصلاح الإنارة ، المساحات الخضراء .. الخ) ، حيث تبقى مدة طويلة دون تدخل ، أما بالنسبة لديوان الترقية والتسيير العقاري فهي عملية يومية لكن في الواقع غير ذلك بشهادة السكان.

السؤال رقم (5) : هل تعتبرون أن النظافة والصيانة للفضاءات العمومية هي عناصر ضمن مجموعة

عناصر أخرى تساهم في الوقاية من الجريمة وتعزيز الأمن داخل الأحياء ؟

إذا كان الجواب نعم ، في رأيكم كيف يتم ذلك ؟

الجواب رقم (5) :

البلدية : نعم تعتبر نظافة وصيانة الفضاءات العمومية عامل مهم في راحة المستعمل واستعماله لها ، وبالتالي العمل على حمايتها والمحافظة عليها ومنه احساسه بالأمان داخلها .

د.ت.ت. ع : بالطبع نظافة وصيانة الفضاءات العمومية هي عناصر تساهم في الوقاية من الجريمة وتعزيز الأمن ، ذلك أن قيامها بوظيفتها كمكان لتجمع السكان بمختلف أعمارهم والتقاءهم على مستواها يزيد من معرفة بعضهم البعض ويزيد من تلاحمهم اجتماعيا ، كما هو عامل لطرد الأشخاص غير المرغوب فيهم خارج هذه الفضاءات وبالتالي تصبح هذه الفضاءات كمساحات وقائية تزيد من الشعور بالأمان .

✓ من خلال الإجابة نلاحظ أن كلا من ممثلي البلدية وديوان الترقية والتسيير العقاري يعتبران أن نظافة وصيانة الفضاءات العمومية يمكن أن تساهم في راحة المستعمل وأمنه .

السؤال رقم (6) : هل قمت بعملية نوعية لسكان حي 13 مارس من أجل نظافة حيهم ؟

الجواب رقم (6) :

البلدية : لا

د.ت.ت. ع : لا

✓ تلاحظ أن كلتا المصاحبتين (البلدية وديوان الترقية والتسيير العقاري) لم تقوما بعملية نوعية لسكان الحي من أجل نظافة محيطهم والآثار المترتبة على ذلك ، وهذا نظرا لعدم وجود قنوات بين السكان والإدارة ، لكن مع فتح مؤسسة الإذاعة المحلية سيكون هناك اتصال مباشر مع السكان مستقبلا و برمجة حصص توعوية حسب رأي كل من ممثل البلدية وديوان الترقية والتسيير العقاري.

السؤال رقم (7) : هل هناك تنسيق بين إدارتكم والإدارات الأخرى عند التدخل في حي 13 مارس ؟

الجواب رقم (7) :

البلدية : لا يوجد تنسيق حقيقي بين إدارتنا ومختلف الإدارات ، حيث تدخلنا يكون مباشر في عين المكان

، إلا أنه هناك حالات تتطلب منا تدخل إدارات مختلفة مختصة ، كمصلحة المياه ومصلحة سونلغاز ... الخ.

د.ت.ت. ع : هناك حالات تتطلب منا التدخل والتنسيق مع إدارات أخرى مثل سونلغاز وإدارة البريد والمواصلات ، أما في أغلب الحالات لا يوجد هناك تنسيق بل يقوم عمالنا زيادة على تنظيف السلالم بتنظيف الفضاءات المجاورة للعمارات كخدمة مقدمة للسكان.

✓ من خلال الإجابة نلاحظ أنه بالنسبة للبلدية في الحالات العادية لا يكون هناك أي تنسيق ، بل التدخل يكون مباشر من طرف واحد ، لكن في الحالات الإستثنائية فيكون هناك تنسيق بين مختلف الإدارات حسب كل حالة أما بالنسبة لديوان الترقية والتسيير العقاري فأغلب حالاتها يكون تدخلها بمعزل عن الإدارات الأخرى إلا في حالات تتطلب تدخل المصالح المختصة .

السؤال رقم (8) : إضافة إلى لجنة الحي هل هناك جمعيات ختم بنظافة المدينة عموما وفي حي 13

مارس خصوصا " ؟

الجواب رقم (8) :

البلدية : هناك جمعية حماية البيئة التي لها بعض التدخلات المتواضعة على مستواها ، كحملات النظافة والتشجير لمختلف الأحياء .

د.ت.ع : هناك جمعيات تختتم بالبيئة ، لكن لحد الآن لم تأت فرصة العمل المنظم معا .

✓ من خلال إجابة ممثلي البلدية وديوان الترقية والتسيير العقاري نلاحظ غياب الإحتكاك الفعلي والتنسيق

بين جمعيات البيئة المتواجدة على مستوى مدينة الطيبات التي هي ذات عدد معتبر - حوالي 03

جمعيات - وهذا يدل على عدم قيام هذه الجمعيات بوظيفتها ويمكن أن يكون لها عدة أسباب .

السؤال رقم (9) : هل تلعب لجنة الحي دورا في تنظيف وصيانة حي 13 مارس ؟

إذا كان الجواب نعم ، كيف تتم مساعدتكم لها ؟

الجواب رقم (9) :

البلدية : نظرا لامكانياتها البسيطة والمحدودة فهي تقوم ببعض الأعمال كتنظيم عمليات نظافة وذلك

بالتنسيق مع مصالحنا لمدها بالعتاد اللازم .

د.ت.ع : يجب أن تلعب لجنة الحي دورا في هذا الصدد ، وفي رأيي دورها الأساسي هو توعية

السكان وحثهم على العمل التطوعي في نظافة حيهم ، لكن للأسف لم يحدث أي اتصال بيننا أو تنسيق .

✓ من خلال الإجابة نلاحظ أن لجنة الحي تلعب دورا في نظافة وصيانة 13 مارس بفضاءاته

العمومية ، وذلك بالتنسيق مع مصالح البلدية ، لكن هذا الدور يبقى غير كافي للمشاكل التي

تعاني منها اللجنة ، كغياب الدعم المالي وغياب المقر حسب قول رئيسها .

استجواب سكان حي 13 مارس الطيبات – ورقة :

السؤال رقم (1) : منذ متى وانتم تقطنون حي 13 مارس الطيبات – ورقة ؟

الجواب رقم (1) : نلاحظ ان نسبة كبيرة من اجابات السكان كانت تصرح انهم يقطنون في الحي لأكثر

من 10 سنوات .

السؤال رقم (2) : ماهي نسبة متوسط الدخل الفردي اجمالا لكل فرد بالنسبة لحي 13 مارس ؟

الجواب رقم (2) : يعتبر المدخول الشهري من 15000 إلى 20.000 دج هو الغالب في حي 13

مارس بنسبة 42.1 % ، يليه المدخول أكثر من 20.000 دج بنسبة 28.6 % ثم المدخول من 10000 إلى

50000 دج بنسبة 25 % وفي الأخير يأتي المدخول الأقل من 10.000 دج بنسبة 4.1 % ، وعلى العموم

نجد أن نسبة 70.7 % من العمال في حي 05 جويلية يتقاضون أجر من 15000 دج فما فوق ، أي أن الطبقة الغالية متوسطة الدخل .

السؤال رقم (3): ماهي نسبة الشعور بالأمن بالنسبة لسكان حي 13 مارس ؟

الجواب رقم (3) : نري أن نسبة 60.4 % سكان 13 مارس أن الشعور بالأمن في مدينة الطيبات هو متوسط ، وتختلف هذه النسبة باختلاف مناطق المدينة ، في حين ترى نسبة 32.7 % منهم أنه ضعيف وأن أغلب المجيبين بضعيف هم من السكان الجدد الذين لم يتأقلموا بعد مع سكان المدينة ، كما تعتبر نسبة 45,5 % من سكان الحي أن مستوى الشعور بالأمن داخل الحي متوسط ، في حين ترى نسبة 30.9 % منهم أنه ضعيف ، لكن إذا نظرنا إلى نسب الإجابة في مختلف المناطق السكنية ، نجد أن هناك اختلاف واضح .

حيث أن الملاحظ أن هذه النسب تتناسب طردا مع مستوى تهينة ونظافة المحيط.

السؤال رقم (4) : هل تعرضتم من قبل لعملية سرقة او شيء من هذا القبيل ؟

الجواب رقم (4) : نجد أن 10.4 % من سكان الحي قد تعرضوا لعملية سطو أو محاولة سطو ، ويظهر ذلك جليا في الشرفات المغلقة هائيا في كامل سكنات المنطقة ، ويعتبر من المستجوبين أن هناك علاقة بين تسكع الغرباء داخل المنطقة السكنية والشعور بعدم الأمان ، ومنه يمكن القول أن تسكع الغرباء في الحي يزيد في الشعور بعدم الأمان ، حيث نجد أن أغلب سكان الحي قد اتخذوا اجراءات لحماية مساكنهم من السرقة ، كاستعمال الباب الحديدي بنسبة 86.5 % وحديد النوافذ بنسبة 82.7 % وغلق الشرفة بنسبة 68.3 % .

السؤال رقم (5) : من المسؤول عن نظافة حي 13 مارس بالنسبة لكم ؟

الجواب رقم (5) : تري نسبة 44.7 % من سكان حي 13 مارس أن مسؤولية نظافة وصيانة المساحات غير المبنية على عاتق البلدية ونسبة 25.6 % يروها على عاتق ديوان الترقية والتسيير العقاري ، أما الذين يرونها من مسؤولية السكان بنسبة 21.8 % .

✓ وهذا دليل على إحساس سكان هذه المناطق بالمسؤولية ، في حين تقاربت رؤيتهم حول نظافة الحي ، في حين أن كل سكان الحي اتفقوا على أن عدم نظافة الحي تشعرهم بعدم الأمان ، ومنه يمكن القول أن انعدام النظافة يزيد في الشعور بعدم الأمان.

السؤال رقم (6) : في رأي سكان حي 13 مارس من هو المسؤول للقيام بمبادرات الإعتناء بالحي ؟

الجواب رقم (6) : ترى نسبة 89.3 % من سكان الحي أن لجنة الحي لا تقوم بدورها في الإعتناء بالحي ، لكن في الحقيقة أن لجنة الحي تقوم ببعض المبادرات لكنها تبقى ضعيفة نظرا لاتساع الحي وقلة

الإمكانيات ، كما نجد أن أغلب سكان الحي مستعدون للإعتناء بالحي في حالة تهيئته ، حيث ترى نسبة 30.9 % من السكان أنها تستطيع المساهمة للإعتناء بالحي بمبلغ مقداره 100 دج شهريا .

✓ من كل ما سبق وبعد الاستبيان الذي مس مجتمع الدراسة وهو حي 13 مارس عن طريق العينات المختارة ، وبعد تحليلنا للأجوبة المقدمة عبر كل مناطق الحي، وهذا بعد طرحنا للأسئلة التي تدور في فلك الفرضيتين المقدمتين في البحث ، نستطيع تأكيد الفرضيتين المطروحتين ، حيث أن الفرضية الرئيسية تتعلق بغياب تطبيق الأبعاد الأمنية في عمليات تهيئة الفضاءات العمومية للمجمعات السكنية الجماعية ، مما يؤدي إلى ظهور اللأمن ، أما الثانوية فتتص على أن عدم وضوح المتدخلين في تسيير الفضاءات العمومية للمجمعات السكنية الجماعية ، يساهم في تدهورها وعدم نجاعة مختلف التدخلات.

الخلاصة :

لقد تطرقنا في هذا الفصل الى تحليل حي 13 مارس من خلال الصور الفطوغرافية وكذلك من خلال استجواب سكان الحي و استجواب البلدية وديوان الترقية والتسيير العقاري الذي كان تحت عنوان " المتدخلون في الحي وأهمية البعد الأمني " بداية إلى قياس مستوى توفر الأمن داخل مناطق حي 13 مارس عن طريق ملاحظتنا بالعين المجردة ، معتمدين في ذلك على قائمة تتكون من عناصر التقييم المستخلصة من الفصول النظرية مع امكانية قياس توفرها ، وهذه القائمة تتكون من ثلاثة أقسام رئيسية ، حيث يهتم القسم الأول بمدى توفر أو تحقق الهوية المميزة والحدود الواضحة للحي ، ويهتم القسم الثاني بحركة المشاة والفضاءات الخارجية التي تشجع السكان على البقاء بالخارج وتمكنهم بالتالي من تقوية العلاقات والروابط الإجتماعية فيما بينهم ، ومن تمييز الغرباء في الحي ، أما القسم الثالث والأخير فيهتم بتقويم مدى امكانية السكان من المشاركة في مراقبة الحي السكني والأنشطة المشتبه بها .

وقد اعتمدنا على أسلوب الملاحظة والحكم الشخصي لقياس مدى توفر بعض العناصر المعمارية والعمرانية وذلك للحكم على الوسط العمراني المراد دراسته ، وقد جاءت هذه الدراسة الأولية بتصنيف المناطق حيث كانت المقابلة بداية بطرح مجموعة أسئلة حذف من ورائها إلى الإطلاع على مدى اهتمام هذا المكتب بالعلاقة بين العمران والأمن . وقد استنتجنا :

- أن هذا الموضوع هو فكرة قابلة للتطوير لكنها مازالت فكرة مبهمة لديه . هناك عوائق تحول دون وضع مخططات تعنى بجانب توفر الأمن والإحساس به لدى السكان ، أهمها غياب السند القانوني عكس ما هو عليه بأوروبا كفرنسا مثلا ، الملحق رقم (29) .

هناك ازدواجية في التعامل في حي 13 جويلية ، حيث نجد الإهتمام طال مناطق هي في الغالب مثل واجهة الحي . أما المقابلة التي أجريناها مع ممثل المصالح التقنية البلدية وديوان الترقية والتسيير العقاري ، فقد استخلصنا النقاط التالية:

تقوم البلدية بمهمة التدخل في الحي ضمن مجال معين وهو رفع القمامة ونظافة الشوارع ، في حين تبقى بعض العناصر المكونة للحي والتي هي في حالة تدهور دون تدخل كالممرات وأعمدة الإنارة.. الخ ، وذلك راجع في أغلب الأحيان لغياب التنسيق بين الإدارات المعنية المختلفة .

المبلغ المالي المخصص لعملية نظافة وصيانة الفضاءات العمومية من طرف البلدية هو غير كافي نظرا لكبر الحي ، وهذا عامل يساعد على تدهور هذه الفضاءات في غياب وعي لدى السكان ، أما بالنسبة لديوان الترقية والتسيير العقاري فهو مبلغ مخصص حسب الحاجة وبالنظر إلى واقع السلالم وأقبية العمارات يمكن أن هذا المبلغ ضئيل . عدم قيام الإدارات المختلفة بنوعية سكان حي 13 مارس في كيفية المساهمة في المحافظة على محيطهم من التدهور ، وما ينجر عنه من نتائج سلبية تمس راحتهم النفسية . لكنها غائبة في الميدان نظرا للمشاكل التي تعاني منها خاصية المادية ، في غياب الدعم المالي من طرف السلطات .

وكل هذا ساعدنا في تأكيد الفرضية الرئيسية المطروحة في البحث والتي تنص على أن أغلب التدخلات العمرانية لا تضع في الاعتبار توفير الأبعاد الأمنية في الفضاءات العمومية هذا الغياب الذي من شأنه أن يؤثر على شعور السكان بالأمن ، وهذا ما سنتعرف عليه في عنوان الذي جاء تحت عنوان " المجال الأمن والمستعمل " وذلك عن طريق الاحتكاك المباشر بالسكان بواسطة استمارة الاستبيان.

الخلاصة العامة والتوصيات

الخلاصة العامة:

لعبت الفضاءات العمومية الحضرية دورا رئيسيا في الحياة الجماعية لسكان الحضر على مر التاريخ ، أين تظهر العلاقة المترابطة بينهما ، فالأماكن العمومية كانت دائما ولا تزال مسرحا للمبادلات والمعلومات ، للأفراح وللأمم ، وشي أيضا المكان الذي يجسد فيه الفرد مواطنته وهويته الثقافية فالفضاءات العمومية هي أماكن للإلتقاء أين تتطور الحياة الإجتماعية ، ومناير سياسية تلقى فيها الخطابات وتعد فيها التجمعات الجماهيرية ... الخ .

ولا تنتهي مهمتها بالإنشاء ، لأن إدارتها وتسييرها مطلب هام جدا لتطورها ومدى فعاليتها وأدائها لوظيفتها . لقد أصبح اليوم موضوع تصميم الفضاءات العمومية داخل المجمعات السكنية الجماعية ذو أهمية كبرى لتأثيره المباشر على حياة السكان ، فعندما نتكلم عن نوعية معيشة السكان ، النظافة ، الأمن والراحة فغالبا ما تكون الفضاءات العمومية هي البوتقة التي تشمل هذه العناصر .

انطلاقا من هنا جاء موضوعنا تحت عنوان " اشكالية الأمن داخل الفضاءات العمومية للمجمعات السكنية الجماعية " (دراسة حالة حي 13 مارس بالطيبات - ورقلة) ، حيث يتمحور هذا الموضوع حول الفضاءات العمومية وكيفية جعلها تساهم من وجهة النظر العمرانية في الحد من فرص الجريمة على مستواها أو حولها و رفع مستوى الشعور بالأمن داخل المجمعات السكنية الجماعية وكذا فهم وإبراز العلاقة الموجودة بين الفضاءات العمومية للمجمعات السكنية الجماعية ومستوى شعور سكانها بالأمن .

من الفرضيتين التاليتين وهما : وقد انطلقنا

1 - الفرضية الرئيسية : إن تصميم وتهيئة الفضاءات العمومية للمجمعات السكنية الجماعية

الاجتماعية ، على الأغلب لا تأخذ في الإعتبار البعد الأمني ، مما أدى إلى ظهور الأمن .

2- الفرضية الثانوية : إن عدم وضوح المتدخلين في تسيير الفضاءات العمومية للمجمعات السكنية

الجماعية ، يساهم في تدهورها وعدم نجاعة مختلف التدخلات .

التأكيد أو نفي هاتين الفرضيتين انطلقنا من واقع معاش ، واتبعنا في ذلك منهجية واضحة بالنسبة

للوامع المعاش ، فقد اخترنا أن يكون حي 13 مارس مثالا للدراسة وذلك لخصائصه الفيزيائية والاجتماعية من جهة ، ولوزنه العمراني و الديمغرافي بالنسبة للمدينة ، من جهة أخرى .

أما بالنسبة للمنهجية ، فقد اتبعنا تلك التي تركز على التحقيق معتمدين على العينة و اختيارنا لهذا

المنهج مكننا من فهم ، وصف وتحليل مستوى الشعور بالأمن على مستوى الفضاءات العمومية داخل الحي

المدرّوس ، وبالتالي تبين العلاقة بين مستوى الأمن والشعور به وبين تصميم هذه الفضاءات العمومية لقد

عملنا على تنويع وسائل البحث ، فمن ملاحظات ميدانية للحي ، إلى برمجة مقابلات الهيئات الرسمية إلى

توجيه أسئلة إلى السكان ، عن طريق استمارة وزعت على العينة المختارة ، تم تحديدها بطريقة علمية

وموازة مع ذلك قمنا بجمع كل المراجع المتوفرة والمتعلقة بالموضوع .

ومن حيث هيكلية المذكرة فقد تم تقسيمها إلى جزأين ، الأول من الجانب النظري ، وقد احتوى على ثلاثة فصول حيث كان الفصل الأول تحت عنوان " نظريات ومفاهيم " ، تعرضنا من خلاله إلى تعريف أهم المصطلحات الواردة في هذا البحث حتى نضبط المفاهيم للتحكم الجيد في موضوع البحث ، أما الفصل الثاني فكان تحت عنوان " التهيئة الحضرية والأمن ، علاقة تتأكد " ، حيث تطرقنا فيه إلى العلاقة بين الفضاءات العمومية والأمن والعوامل المؤثرة عليه كفاعلية التسيير وطرق استعمال الفضاء ، و كيفية إيجاد وانتاج فضاءات عمومية آمنة وحضرية أخذين بعين الاعتبار النوعية الحضرية والمتطلبات الأمنية ، إضافة إلى أهم المبادئ الوقائية من الجريمة وتعزيز الأمن ، أما الفصل الثالث الذي كان تحت عنوان " القانون الجزائي في تسيير الفضاءات العمومية بين الفعالية ، المرونة والتجديد " فقد تطرقنا فيه إلى بعض العوامل التي تساعد على زيادة الإحساس بعدم الأمن داخل الفضاء العمومي ، إضافة إلى تسيير وصيانة الأملاك العقارية التي تتضمن الفضاءات العمومية للمجمعات السكنية الجماعية الاجتماعية وأهم القوانين المتعلقة به .

أما الجزء الثاني للمذكرة فركزنا فيه على الجانب التحليلي للحي المدروس (الجانب الفيزيائي ، ومجتمع الدراسة) متبعين في ذلك خطوات واضحة ضمن المنهج العلمي الوصفي التحليلي ، هذه الهيكلية ، سهلت لنا الولوج في الموضوع بصورة تدريجية . وقد حيث قمنا فيه بتحليل حي 13 مارس ، سمح لنا بالتعرف عن قرب عن حالة الحي الذي يحتل موقعا متميزا في الجهة الشمالية لمدينة الطيبات محاذيا للقليل من المرافق العمومية مما جعله يشكل قطب جذب أساسي لجذب تقدر مساحته ب 27290 م² وإشغال الأرض به يتميز بالسكن الجماعي .

أما عنوان " المتدخلون في الحي وأهمية البعد الأمني " فقد حاولنا فيه جمع أهم المعطيات الخاصة بموضوع البحث وذلك بإبراز مفهوم البعد الأمني وقد كان عن طريق الملاحظة بالعين المجردة ، ثم عرجنا إلى مقابلة المتدخلين الرئيسيين في الحي وهم مصالح البلدية التقنية وديوان الترقية والتسيير العقاري لبلدية الطيبات ، وقد توصلنا إلى عدة استنتاجات حي 13 مارس .

- هناك عوائق تحول دون وضع مخططات تعنى بجانب توفر الأمن والإحساس به لدى السكان ، أهمها غياب السند القانوني عكس ما هو عليه بأوروبا كفرنسا مثلا ، الملحق رقم (29) .

- هناك ازدواجية في التعامل مع مناطق حي 13 مارس ، حيث نجد الإهتمام طال مناطق هي في الغالب مثل واجهة الحي ، في حين تم اهمال مناطق أخرى هي المناطق الداخلية للحي .

- عدم قيام الإدارات المختلفة بنوعية سكان حي 13 مارس في كيفية المساهمة في المحافظة على محيطهم من التدهور ، وما ينجر عنه من نتائج سلبية تمس راحتهم النفسية .

وكذلك من الدراسة التحليلية الذي جاء تحت عنوان " المجال ، الأمن والمستعمل " ، استعرضنا فيه إلى جمع وتحليل العناصر الهامة التي تساعدنا على دراسة مستوى الشعور بالأمن داخل حي 13 مارس لدى المستعملين ، وعلاقته بالفضاء العمومي وذلك عن طريق الاتصال المباشر بالسكان وحدات العينة وذلك

باتباع أسلوب الإستمارة وأهم ما استنتجناه بعد تحليل الأجوبة ما يلي : % 86.5 إن نسبة 46.05 مه من سكان 13 مارس تقطن الحي منذ أكثر من 8 سنوات ، في حين أن نسبة حي سكان الحي هم قادمون من سكنات عادية (حضرية) و 7.1 % منهم ، وذلك راجع لعدم ملائمة هذا النوع من السكنات لنمط حياتهم ، كما نجد أن نسبة 70.7 % من العمال في حي 13 مارس يتقاضون أجر من 15000 دج فما فوق ، أي أن الطبقة الغالبة متوسطة الدخل حيث أن الملاحظ أن هذه النسب تتناسب طرذا مع مستوى تهيئة ونظافة المحيط .

و نجد أن أغلب سكان الحي قد اتخذوا اجراءات لحماية مساكنهم من السرقة كاستعمال الباب الحديدي بنسبة 86.5 % وحديد النوافذ بنسبة 82.7 % وغلق الشرفة بنسبة 57.3 % .

من كل ما سبق وبعد تحليلنا للأجوبة المقدمة عبر العينات المختارة في مناطق حي 13 مارس ، وهذا

بعد طرحنا الأسئلة التي تدور في فلك الفرضيتين المقدمتين في البحث ، نستطيع تأكيد الفرضيتين المطروحتين ، حيث أن الفرضية الرئيسية تتعلق بغياب تطبيق الأبعاد الأمنية في عمليات هيئة الفضاءات العمومية للمجمعات السكنية الجماعية ، مما يؤدي إلى ظهور اللأمن ، أما الثانوية فتتص على أن عدم وضوح المتدخلين في تسيير الفضاءات العمومية للمجمعات السكنية الجماعية ، يساهم في تدهورها وعدم نجاعة مختلف التدخلات ،

وهذا نكون قد وصلنا إلى نتيجة هذا البحث وهو تأكيد الفرضيتين المطروحتين سابقا .

أما من حيث حدود البحث فقد راعينا أن لا يتجاوز (البحث إلى محاور أخرى ، أي أن لا تتجاوز الدراسة ما هو مقرر سلفا وهو الفضاءات العمومية للمجمعات السكنية الجماعية ، ومدى التأثير المتبادل بينها وبين المستعملين ، وانعكاسه على الشعور بالأمن ، وكذا لارتباطنا بعامل الوقت لم تستطع الولوج والتعمق أكثر في البحث .

والجدير بالذكر أنه خلال البحث قد صادفنا بعض المشاكل والعوائق ، كون البحث يتناول الناحية الأمنية للأشخاص والممتلكات ، فقد واجهنا بعض الصعوبات خاصة في استقاء الأجوبة من أفراد عينة مجتمع الدراسة ، كون هذا الموضوع من وجهة نظر السكان هو جديد ولم يسبق وأن تعاملوا مع هذا النوع من الأسئلة وكذلك مع أزمة المرض المنتشر .

أخيرا يتضح من خلال هذا البحث الحاجة الملحة إلى إجراء المزيد من الأبحاث التطبيقية ، التي تسعى إلى التعرف على التوزيع الجغرافي للجريمة وانعدام الأمن في الأحياء السكنية بما فيها المجمعات السكنية الجماعية وفضاءاتها العمومية ، وعلاقته (الأمن) بأنماط تصميمها ، وإلى تقديم الحلول والمعالجات المعمارية والعمرانية لمشكلة الأمن فيها مع ملاحظة أن تراعي هذه الدراسات الوضع التخطيطي والتنظيمي لها ، وكذلك الاحتياجات والرغبات الثقافية والاجتماعية للسكان ، و منه يمكن أن تكون هناك محاور بحث في هذا السياق كالدراسات المقارنة بين مختلف الأنماط التخطيطية للأحياء ومستوى شعور سكانها بالأمن ، أو

كمساهمة الفضاءات العمومية في المدينة اجمالاً في توطيد العلاقات بين المستعملين وفي التوفيق بين الحضرية والأمن .

كما علينا ملاحظة أن تأثير هيئة هذه الفضاءات العمومية للمجمعات السكنية الجماعية وتصميمها لرفع مستوى الأمن على مستواها أو على مستوى الحي السكني اجمالاً ، ليس إلا واحداً من مجموعة من المتغيرات الأخرى التي تؤثر على مستوى الأمن والتي منها على سبيل المثال أسلوب تسيير هذه الفضاءات العمومية وحجم مساهمة السكان فيها ، إضافة إلى العمل على تطبيق المعايير التصميمية الخاصة بالحد من الجريمة ورفع مستوى الأمن في مرحلة تصميم وتخطيط الأحياء السكنية الجماعية الاجتماعية الجديدة بما فيها فضاءاتها العمومية ، لأن تطبيقها من البداية أسهل وأكثر فعالية وأقل تكلفة .

التوصيات :

بعد الدراسة و التحليل للمعطيات المستقاة سواء عن طريق الملاحظة العامة لحي 13 مارس ، ومدى توفره على مجموعة عناصر نراها ضرورية للمساهمة في زيادة الشعور بالأمن ، أو عن طريق المقابلة لمختلف المتدخلين في الحي (البلدية و ديوان الترقية والتسيير العقاري) ، أو عن طريق استمارة الإستبيان التي سمحت لنا بالتعرف عن قرب على الحالة الإجتماعية لسكان حي 13 مارس ، وقياس مستوى الشعور بالأمن على مستوى فضاءاته العمومية ، ومعرفة مدى الاختلاف الواضح لهذا الأخير بين مختلف المناطق السكنية ، مما سمح تأكيد الفرضيتين المطروحتين في هذا البحث ، وهما وجود علاقة بين تصميم وتهيئة المجال بالأخذ بعين الإعتبار البعد الأمني ومستوى الشعور بالأمن ، وكذا غياب التنسيق بين المتدخلين نظرا لعدم وضوحهم في عملية تسيير الفضاءات العمومية للمجمعات السكنية الجماعية الاجتماعية ، ما أدى إلى تدهورها وما تفرزه من نتائج سلبية منها انعدام الشعور بالأمن ، فقد خلصنا إلى التوصيات التالية :

1- من حيث الجانب التصميمي والفيزيائي :

هيئة حي 13 مارس خاصة المناطق الداخلية منه وذلك بإعادة الإعتبار لفضاءاته العمومية المختلفة الساحات ، المساحات الخضراء ، مساحات اللعب ، الطرق ، الممرات) ما تحويه من تأثيرات عمراني ، وذلك بالإعتماد على المجموعة التالية من المعايير التصميمية التي يؤدي تطبيقها في مرحلة تصميم وتخطيط المجمعات السكنية الجماعية بفضاءاتها العمومية إلى رفع مستوى الأمن بما إلى حد كبير ونشر الإحساس به لدى السكان :

1-1- توضيح نطاق الحييزة : أي تحديد المداخل إلى الحي كوابات تحدد للحي نطاق الحييزة الخاص

به ، وتمنحه هويته المميزة بطريقة تمكن السكان من مراقبة هذه المداخل والتحكم فيها . حيث يمكن للتصميم أن يمكن السكان والغرباء من إدراك أن الحي مراقب من قبل قاطنيه ، وذلك سوف يمنع المتطفلين من التفكير في الدخول في بادئ الأمر ووقوعهم تحت المساءلة من قبل السكان إذا هم دخلوا الحي ، فنادرا ما يرتكب المجرم جريمته إذا علم أنه سوف يكتشف بسهولة ، حيث يمكن بالتصميم المعماري والعمراني تشكيل التكوينات الخارجية لتظهر بوضوح أن المكان جزء من النطاق المشترك الخاص بمجموعة من الأسر ، التي يمكنها أن تمارس الأنشطة التي تريد وحسب النمط الذي ترغب في هذا المكان بتحكم كامل .

" وهذا لا يمنح السكان الراحة فقط وإنما يعطيهم كامل الثقة الاستيقاف الغرباء وسؤالهم ، مما سيردع

المجرم من التفكير في الدخول (1)

إن العنصر الأساسي للوقاية من الجريمة ورفع مستوى الأمن في الفضاءات العمومية للمجمعات السكنية الجماعية هو إيجاد نطاق حييزة واضح على مستوى الحي والمجموعة السكنية ، فتوزيع العناصر

وعلاقتها ببعضها يمكن أن يوجد كيانا مميزا للحي يساهم في رفع مستوى الأمن من خلال المراقبة الذاتية ، حيث يمكن من طريقة توزيع المباني تشجيع السكان أو منعهم من مراقبة حيهم من خلال مكثهم في مساكنهم أو من خلال تنقلهم في الحي .

1-2- إلغاء الحركة العابرة وسيطرة السيارات : للرفع من مستوى الشعور بالأمن على مستوى

الفضاءات العمومية للمجمعات السكنية الجماعية الاجتماعية ، يجب مراعاة أن لا تخترق الأحياء السكنية أي طرق عابرة رئيسية ، فهذه الطرق من اللصوص من العبور والمراقبة واختيار أهدافهم دون أن تتم ملاحظتهم كغرباء مشكوك بهم حيث يمكن استخدام الشوارع السد (cul - de - sac) واستخدام الطرق الحلقية للحد من المرور العابر في الحي ، كما يمكن استخدام نظام فرنوف (Woonerf system) المطبق في هولندا ، الذي يعتمد على تخفيض سرعة السيارات وهيمنتها بعدة أساليب وإعطاء أولوية السيطرة للمشاة ، حيث وجد أن هناك ارتباطا قويا وبشكل عكسي بين غالبية الجوانب التي يهتم السكان بتوفرها في أحياء هم السكنية مثل الأمن ، الأمان ، العلاقات ، الإنتماء ، الراحة و الخصوصية وبين كثافة وسرعة الحركة المرورية في شوارع الحي .

1-3- الرؤية La visibilité :

هذا المبدأ يهدف إلى إلغاء الأماكن المخفية ، بحيث يستطيع المستعمل أن يرى ما حوله ، وأن يرى في نفس الوقت .

1-4- القراءة La lisibilité :

إن التسلسل الحالي ، والتعريف الواضح لمختلف الأماكن ، يسمح بالتوجيه الجيد للمستعملين وقراءة جيدة للمجال (عمومي ، شبه عمومي ، شبه خاص ، خاص)

2- من حيث الجانب الاجتماعي :

1-2- تشجيع مشاركة السكان في المراقبة والمراقبة الطبيعية:

إن المراقبة العادية في الفضاءات العمومية للمجمعات السكنية الجماعية الاجتماعية التي يقوم بها العابرون من سكان الحي مهمة لمنع الأنشطة الإجرامية ، كما أن هناك علاقة بين ما يفعله الناس بشكل عادي

الأشياء اليومية - و امكانية المراقبة و التحكم في المداخل المتوفرة ، فكل من الغرباء والمستخدمين العابرين للفراغ العمراني يلاحظون ويميزون الإشارات البيئية التي توحى بأن " هذا المكان آمن - أو غير آمن " ، وإذا توفرت البيئة التي تعطي إشارات عن توفر الأمن بشكل إيجابي ، فإننا لن نحتاج إلى أجهزة المراقبة ذات التقنية المتقدمة لتوفير الأمن ، حيث نجد أن فاعلية المراقبة كآلية للتحكم الاجتماعي تزداد عندما يعرف المراقبون (المستعملون) بعضهم البعض ، وعندما يربطهم نطاق حيازي مشترك . " حتى أنه وجد

أن المجرمين يترددون في ارتكاب جرائمهم في المناطق التي يدركون أنها تحت سيطرة ومراقبة سكان المنطقة (2)

2-2- تنمية مفهوم الحي : وذلك من خلال التأكيد على ابراز هويته المميزة ، وتحديد نطاق الحياة للفراغات المشتركة به ، وتطبيق نظام التدرج الهرمي للشوارع والفراغات ، مما سيؤدي إلى تمكين السكان من القيام ببعض الأنشطة المشتركة خارج الوحدات السكنية ، وبالتالي تقوية العلاقات الاجتماعية بينهم وتمييز الغرباء بسهولة ووضوح .

3- التضامن الاجتماعي والنشاطات : إن الترابط الاجتماعي المدعم من المحيط العمراني يشجع استعمال هذه الفضاءات ، وكذا تطور مختلف الأنشطة ، اختلاط المستعملين يساهم في التعارف وتعزيز العلاقات ، وهذا يزيد من نسبة شعور المستعملين بالطمأنينة .

4- توظيف مفهوم تنسيق الحي : وذلك من خلال توفير العناصر الحيوية ، مثل الأرصفة والتشجير والإضاءة والجلسات المظللة والمحمية ومباني المرافق والمحلات التجارية ، وكذلك توفير الفضاءات العمومية المشتركة شبه الخاصة كمناطق تجمع ضمن الحي السكني لتشجيع السكان على البقاء خارج المساكن والتنقل على الأقدام داخل الحي السكني .

5- حراسة الفضاء العمومي Le garant de l'espace public :

إن تدهور الفضاءات العمومية يعطي الإحساس بعدم الأمان ، لهذا فإن حراسة الفضاء العمومي من التخريب المكونات يعتبر عامل مهم في دفع النشاطات الإجرامية خارج هذا الفضاء ، لأن الأماكن المتدهورة تعتبر مكان مفضل للمجرمين ..

3- من حيث الجانب التسييري :

أ- حث المشرع على وضع قوانين تربط بين العمران والأمن لزم إدخال معايير تصميمية عند أي تدخل عمراني ، تساعد على رفع مستوى الشعور بالأمن داخل الفضاءات العمومية للمجمعات السكنية الجماعية الاجتماعية وتعميمها لتشمل جميع فضاءات الأحياء السكنية ، وذلك بعد دراسة تتضمن : تعريف أو تشخيص (Le diagnostic) السياق الاجتماعي والعمراني لمحيط التدخل ، وعلاقة المشروع مع محيطه المحاور تحليل أثر المشروع على الأمن العام للمنطقة . المعايير المقترحة التي تتضمن خيئة الطرق والفضاءات العمومية ... الخ التي تهدف إلى الوقاية والتقليل من الأخطار المحتملة المشار إليها عند التشخيص والتحليل .

ب- العمل على إيجاد آلية للتنسيق بين مختلف المتدخلين في تسيير الفضاءات العمومية للمجمعات السكنية الجماعية الاجتماعية ، وتوضيح مجال التدخل خاصة بالنسبة للبلدية وديوان الترقية والتسيير العقاري ، حيث يعتبر هذا الأخير صاحب المشروع بالنسبة للسكان الاجتماعية

بفضاءاتها العمومية ، وبعد تسليم المشروع صبح البلدية المسيرة للفضاءات العمومية لها بما تحويه من تأثيث عمراني (الإنارة ، الأشجار ، المقاعد ...) وتبقى مهمة ديوان الترقية والتسيير العقاري تتحصر في تسيير العمائر السكنية .

ت- التسليم الألي للبلدية للفضاءات العمومية للمجمعات السكنية الجماعية الاجتماعية يجب أن يتبع بعملية صيانة لهذه الفضاءات وقاية من التدهور وما ينجر عنه من مشاكل . د- توعية السكان بضرورة المحافظة على فضاءاتهم العمومية من خلال انعقاد أيام تحسيسية قرب الإدارة من السكان لطرح انشغالاتهم وإبداء آرائهم واقتراحاتهم .

ث- دعم لجان الأحياء ماديا ومعنويا ، حتى تقوم بدورها في تفعيل الحملات التطوعية والتوعوية في الأحياء وإيصال مشاكل الحي للمسؤولين . و تفعيل دور الجامعة والبحث العلمي بالقيام بملتقيات وعرض بحوث علمية تطبيقية العلاقة العمران بالأمن داخل المدينة ، وتنوير الرجل السياسي بأهمية هذا الموضوع .

المراجع والملحق

المراجع والملاحق :

- ابن خلدون موسوعة ويكيبيديا.

Merlin.P, Choay.F, 2000, "Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement", Ed: - puf, Paris, 3ème édition, p 816.

Larousse ,op.ct.p1436 -

Larousse ,op.ct.p1436 -

Merlin.P, Choay.F , op.cit, p 321 -

Mohamed.A, 2000, "La question des espaces urbains publics dans les grands - ensembles à Constantine", thèse magistère, Université Mantouri Constantine, p 7.

Wieczorek.D, 1981, "Camillo Site et les Débuts de l'urbanisme Moderne - liège",P.Mardaga, p126.

Mohamed.A, op.cit. p 8. -

« Espace publics », 1992, Ed :Documentation Française, Paris, p 21. -

Michel de Sablet, 1991, "Des espace urbains agréables à vivre", Ed :Moniteur, Paris, - p 11.

- د. جمال "تسيير الفضاءات الحضرية داخل المجمعات السكنية الجماعية الاجتماعية حالة 500 مسكن بالمسيلة"، مذكرة ماجستير، المركز الجامعي م. بوضياف بالديسيلة، ص 81 .

- د.جمال ، المرجع السابق، ص 23 .

- د.علي. م، 2002، جنوح الأحداث والتغتر الاجتماعي في الجزائر المعاصرة "، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، ص 33 .

-Note Rapide « sécurité et comportements »,N0288 Janvier 2002, <http://www.iau.idf.fr> -

Note Rapide « sécurité et comportements », op.cit-

Mohamed.C.A, 2006," Conception et gestion de l'espace Mozabite : Quelles leçons à tirer ?", Actes du 2ème Séminaire International sur la Gestion des Villes, M'sila, p319.

Landauer.P :urbanisme et sécurité. Actes du séminaire de fontenoy,-
wwwi.ville.gouv.fr

- المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لبلدية الطيبات-ورقلة 2008 م.

- قائمة الملاحق :

ملحق رقم 1: الأمر رقم 020/62 المؤرخ في 24 أوت 1962

Ordonnance n° 1283 du 21 avril 1962 concernant la profession et le régime des biens vacants.

ANNOUÉ DES MOTIFS

De nombreux biens vacants... (Text describing the need for regulation of vacant property and the role of the State in its management.)

Le présent décret... (Text detailing the specific provisions of the ordinance regarding the management and disposal of vacant property.)

Le Président de l'Assemblée Nationale...

Ordonne :

TITRE I

Mesures concernant la protection des biens vacants

Article 1er. - Des dispositions de la présente ordonnance...

Art. 2. - Dans un délai de trente jours à partir de la publication...

Art. 3. - Dans un délai de trente jours à partir de la publication...

Art. 4. - Les biens vacants...

Art. 5. - Les biens vacants...

Art. 6. - Les biens vacants...

Art. 7. - Les biens vacants...

Art. 8. - Les biens vacants...

Art. 9. - Les biens vacants...

Art. 10. - Les biens vacants...

Art. 11. - Les biens vacants...

Art. 12. - Les biens vacants...

Art. 13. - Les biens vacants...

Art. 14. - Les biens vacants...

Art. 15. - Les biens vacants...

Art. 16. - Les biens vacants...

Art. 17. - Les biens vacants...

Art. 18. - Les biens vacants...

Art. 19. - Les biens vacants...

Art. 20. - Les biens vacants...

Art. 21. - Les biens vacants...

Art. 22. - Les biens vacants...

Art. 23. - Les biens vacants...

Art. 24. - Les biens vacants...

TITRE II

Mesures concernant la régulation des locaux d'habitation

Art. 4. - A titre préventif et complément des dispositions...

Art. 5. - Des mesures de régulation des locaux d'habitation...

Art. 6. - Des mesures de régulation des locaux d'habitation...

Art. 7. - Des mesures de régulation des locaux d'habitation...

Art. 8. - Des mesures de régulation des locaux d'habitation...

Art. 9. - Des mesures de régulation des locaux d'habitation...

Art. 10. - Des mesures de régulation des locaux d'habitation...

Art. 11. - Des mesures de régulation des locaux d'habitation...

Art. 12. - Des mesures de régulation des locaux d'habitation...

Art. 13. - Des mesures de régulation des locaux d'habitation...

Art. 14. - Des mesures de régulation des locaux d'habitation...

Art. 15. - Des mesures de régulation des locaux d'habitation...

Art. 16. - Des mesures de régulation des locaux d'habitation...

Art. 17. - Des mesures de régulation des locaux d'habitation...

Art. 18. - Des mesures de régulation des locaux d'habitation...

Art. 19. - Des mesures de régulation des locaux d'habitation...

Art. 20. - Des mesures de régulation des locaux d'habitation...

Art. 21. - Des mesures de régulation des locaux d'habitation...

Art. 22. - Des mesures de régulation des locaux d'habitation...

Art. 23. - Des mesures de régulation des locaux d'habitation...

Art. 24. - Des mesures de régulation des locaux d'habitation...

Art. 25. - Des mesures de régulation des locaux d'habitation...

Art. 26. - Des mesures de régulation des locaux d'habitation...

Art. 27. - Des mesures de régulation des locaux d'habitation...

Art. 28. - Des mesures de régulation des locaux d'habitation...

Art. 29. - Des mesures de régulation des locaux d'habitation...

Art. 30. - Des mesures de régulation des locaux d'habitation...

Art. 31. - Des mesures de régulation des locaux d'habitation...

Art. 32. - Des mesures de régulation des locaux d'habitation...

TITRE III

De l'administration des établissements à caractère industriel, commercial, artisanal, financier ou agricole, en état de cessation d'activité.

Art. 1. - Sur avis favorable de la Délégation Economique...

Art. 2. - Les biens vacants...

Art. 3. - Les biens vacants...

Art. 4. - Les biens vacants...

Art. 5. - Les biens vacants...

Art. 6. - Les biens vacants...

Art. 7. - Les biens vacants...

Art. 8. - Les biens vacants...

Art. 9. - Les biens vacants...

Art. 10. - Les biens vacants...

Art. 11. - Les biens vacants...

Art. 12. - Les biens vacants...

Art. 13. - Les biens vacants...

Art. 14. - Les biens vacants...

Art. 15. - Les biens vacants...

Art. 16. - Les biens vacants...

Art. 17. - Les biens vacants...

Art. 18. - Les biens vacants...

Art. 19. - Les biens vacants...

Art. 20. - Les biens vacants...

Art. 21. - Les biens vacants...

Art. 22. - Les biens vacants...

Art. 23. - Les biens vacants...

Art. 24. - Les biens vacants...

Art. 25. - Les biens vacants...

Art. 26. - Les biens vacants...

Art. 27. - Les biens vacants...

Art. 28. - Les biens vacants...

Art. 29. - Les biens vacants...

TITRE IV

De l'administration des établissements à caractère industriel, commercial, artisanal, financier ou agricole, en état de cessation d'activité.

Art. 1. - Sur avis favorable de la Délégation Economique...

Art. 2. - Les biens vacants...

Art. 3. - Les biens vacants...

Art. 4. - Les biens vacants...

Art. 5. - Les biens vacants...

Art. 6. - Les biens vacants...

Art. 7. - Les biens vacants...

Art. 8. - Les biens vacants...

Art. 9. - Les biens vacants...

Art. 10. - Les biens vacants...

Art. 11. - Les biens vacants...

Art. 12. - Les biens vacants...

Art. 13. - Les biens vacants...

Art. 14. - Les biens vacants...

Art. 15. - Les biens vacants...

Art. 16. - Les biens vacants...

Art. 17. - Les biens vacants...

Art. 18. - Les biens vacants...

Art. 19. - Les biens vacants...

Art. 20. - Les biens vacants...

Art. 21. - Les biens vacants...

Art. 22. - Les biens vacants...

Art. 23. - Les biens vacants...

Art. 24. - Les biens vacants...

Art. 25. - Les biens vacants...

Art. 26. - Les biens vacants...

Art. 27. - Les biens vacants...

Art. 28. - Les biens vacants...

Art. 29. - Les biens vacants...

TITRE V

De l'administration des établissements à caractère industriel, commercial, artisanal, financier ou agricole, en état de cessation d'activité.

Art. 1. - Sur avis favorable de la Délégation Economique...

Art. 2. - Les biens vacants...

Art. 3. - Les biens vacants...

Art. 4. - Les biens vacants...

Art. 5. - Les biens vacants...

Art. 6. - Les biens vacants...

Art. 7. - Les biens vacants...

Art. 8. - Les biens vacants...

Art. 9. - Les biens vacants...

Art. 10. - Les biens vacants...

Art. 11. - Les biens vacants...

Art. 12. - Les biens vacants...

Art. 13. - Les biens vacants...

Art. 14. - Les biens vacants...

Art. 15. - Les biens vacants...

Art. 16. - Les biens vacants...

Art. 17. - Les biens vacants...

Art. 18. - Les biens vacants...

Art. 19. - Les biens vacants...

Art. 20. - Les biens vacants...

Art. 21. - Les biens vacants...

Art. 22. - Les biens vacants...

Art. 23. - Les biens vacants...

Art. 24. - Les biens vacants...

Art. 25. - Les biens vacants...

Art. 26. - Les biens vacants...

Art. 27. - Les biens vacants...

Art. 28. - Les biens vacants...

Art. 29. - Les biens vacants...

Ordonnance n° 46-106 du 8 mai 1966 portant dévolution à l'Etat de la propriété des biens vacants.

Le Chef du Gouvernement, Président du Conseil des ministres, Vu l'ordonnance n° 16-102 du 10 juillet 1960 portant dévolution à l'Etat de la propriété des biens vacants.

Ordonne :

Article 1er. - La propriété des biens mobiliers et immobiliers restés en vacance à l'état.

Art. 2. - Les biens mobiliers et immobiliers restés en vacance à l'état.

Art. 3. - Les biens mobiliers et immobiliers restés en vacance à l'état.

Art. 4. - Les biens mobiliers et immobiliers restés en vacance à l'état.

Art. 5. - Les biens mobiliers et immobiliers restés en vacance à l'état.

Art. 6. - Les biens mobiliers et immobiliers restés en vacance à l'état.

Art. 7. - Les biens mobiliers et immobiliers restés en vacance à l'état.

Art. 8. - Les biens mobiliers et immobiliers restés en vacance à l'état.

Art. 9. - Les biens mobiliers et immobiliers restés en vacance à l'état.

Art. 10. - Les biens mobiliers et immobiliers restés en vacance à l'état.

Art. 11. - Les biens mobiliers et immobiliers restés en vacance à l'état.

Art. 12. - Les biens mobiliers et immobiliers restés en vacance à l'état.

Art. 13. - Les biens mobiliers et immobiliers restés en vacance à l'état.

Art. 14. - Les biens mobiliers et immobiliers restés en vacance à l'état.

Art. 15. - Les biens mobiliers et immobiliers restés en vacance à l'état.

Art. 16. - Les biens mobiliers et immobiliers restés en vacance à l'état.

Art. 17. - Les biens mobiliers et immobiliers restés en vacance à l'état.

Art. 18. - Les biens mobiliers et immobiliers restés en vacance à l'état.

Art. 19. - Les biens mobiliers et immobiliers restés en vacance à l'état.

Art. 20. - Les biens mobiliers et immobiliers restés en vacance à l'état.

Art. 21. - Les biens mobiliers et immobiliers restés en vacance à l'état.

Art. 22. - Les biens mobiliers et immobiliers restés en vacance à l'état.

ملحق رقم 5: المرسوم رقم 502/82 المؤرخ في 25 ديسمبر 1982

MINISTÈRE DE L'HABITAT ET DE L'URBANISME

Décret :

Décret n° 82-092 du 23 décembre 1982 modifiant et complétant l'ordonnance n° 76-93 du 23 octobre 1976 fixant les conditions de création, d'organisation et de fonctionnement des offices de promotion et de gestion immobilière de wilaya.

Le Président de la République.

Sur le rapport conjoint du ministre de l'habitat et d'urbanisme, du ministre de l'intérieur et du ministre des finances.

Vu la Constitution et notamment ses articles 111-10^e et 132 ;

Vu le décret n° 82-16 du 12 janvier 1982 portant réaménagement des structures du Gouvernement ;

Vu le décret n° 82-17 du 12 janvier 1982 portant composition du Gouvernement ;

Vu l'ordonnance n° 76-93 du 23 octobre 1976 fixant les conditions de création, d'organisation et de fonctionnement des offices de promotion et de gestion immobilière de wilaya ;

Vu la loi n° 78-12 du 5 août 1978 relative au statut général du travailleur ;

Vu la loi n° 81-01 du 7 février 1981 portant création des biens immobiliers à usage d'habitation professionnel, commercial ou artisanal de l'Etat, des collectivités locales, des offices de promotion et de gestion immobilière et des entreprises, établissements et organismes publics ;

Vu le décret n° 78-143 du 23 octobre 1976 portant création des offices de promotion et de gestion immobilière ;

Vu le décret n° 80-01 du 5 janvier 1980 relatif à la mise en œuvre, pour la wilaya d'Alger, des dispositions de l'article 1er de l'ordonnance n° 76-93 du 23 octobre 1976 susmentionnée ;

Vu le décret n° 80-123 du 13 septembre 1980 portant création de l'office national de logement familial (O.N.L.F.) ;

Considérant qu'en vertu des dispositions constitutionnelles, le contenu de l'ordonnance n° 76-93 du 23 octobre 1976 précitée ressortit au domaine réglementaire ;

Le conseil des ministres entendu.

Article 1er. — Les dispositions des articles 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13 et 14 de l'ordonnance n° 76-93 du 23 octobre 1976 suscitées, sont modifiées et complétées ainsi qu'il suit :

« Article 1er. — Il est créé dans chaque wilaya un office de promotion et de gestion immobilière, par abréviation « O.P.G.I. » et désigné dans ce qui suit « l'office », dont la compétence couvre l'ensemble du territoire de la wilaya.

Régionnellement, selon l'importance du volume des tâches de promotion et de gestion immobilière à assumer dans une même wilaya, plusieurs offices dont la compétence territoriale couvra une fraction donnée du territoire de la wilaya pourront être créés.

« Art. 2. — L'office est doté de la personnalité civile et de l'autonomie financière.

Le siège de l'office est fixé au chef-lieu de wilaya. Il peut être fixé au chef-lieu de daïra ou de commune, s'il y a lieu, dans le cadre du même arrondissement de wilaya.

« Art. 3. — Dans le cadre de sa compétence territoriale et conformément au plan national de développement, l'office est chargé, principalement, de promouvoir les programmes publics d'habitat.

A ce titre, l'office assure la maîtrise d'ouvrage des logements collectifs et individuels ainsi que leurs dépendances et acquiert les terrains nécessaires à leur implantation, dans le cadre des lois et règlements en vigueur et conformément aux procédures établies.

Il peut, en outre, être délégué pour assurer la maîtrise d'ouvrage de tous les locaux, équipements et infrastructures d'accompagnement nécessaires à la vie économique et sociale des groupes de logements construits.

L'office est également habilité à assurer la maîtrise d'ouvrage d'opérations de rénovation urbaine et de restauration d'immeubles dans le cadre de programmes particuliers de réhabilitation de locaux urbains existants.

« Art. 5. — Dans le cadre de la réglementation en vigueur, l'office passe tous contrats et marchés nécessaires à la réalisation des constructions qui lui incombent dans la limite des coûts de construction fixés par le ministre de la planification et de l'aménagement du territoire et le ministre de l'habitat et de l'urbanisme pour la catégorie de logements correspondants.

« Art. 6. — L'office est chargé, dans le cadre de sa compétence territoriale, d'effectuer l'ensemble des opérations relatives à la gestion des programmes d'habitat qu'il promeut ainsi que des immeubles à usage ou à but principal d'habitation appartenant à l'Etat ou dont la réalisation a bénéficié du concours financier de l'Etat.

ملحق رقم 6: المرسوم رقم 556/83 المؤرخ في 8 أكتوبر 1983

Décret n° 83-556 du 8 octobre 1983 modifiant et complétant le décret n° 82-502 du 25 décembre 1982, modifiant et complétant l'ordonnance n° 76-93 du 23 octobre 1976 fixant les conditions de création, d'organisation et de fonctionnement des offices de promotion et de gestion immobilière de wilaya.

Le Président de la République.

Vu la Constitution et notamment ses articles 111-10^e et 132 ;

Vu le décret n° 82-502 du 25 décembre 1982 modifiant et complétant l'ordonnance n° 76-93 du 23 octobre 1976 fixant les conditions de création, d'organisation et de fonctionnement des offices de promotion et de gestion immobilière de wilaya.

Décrète :

Article 1er. — Les dispositions de l'article 6 du décret n° 82-502 du 25 décembre 1982 susvisé sont complétées ainsi qu'il suit :

« Art. 6. — L'office est chargé, dans le cadre de sa compétence territoriale, d'effectuer l'ensemble des opérations relatives à la gestion des programmes

d'habitat qu'il promeut, ainsi que des immeubles à usage d'habitation, professionnel, commercial ou artisanal de l'Etat, des collectivités locales, des offices de promotion et de gestion immobilière et d'entreprises, établissements et organismes publics.

Dans ce cadre, l'office est notamment chargé :

1) — de la location des logements des locaux à usage professionnel, commercial et artisanal ;

(Le reste sans changement).

« Art. 2. — Les dispositions de l'article 8 du décret n° 82-502 du 25 décembre 1982 susvisé sont modifiées ainsi qu'il suit :

« Art. 8. — L'office est dirigé par un directeur nommé par arrêté du wali.

« Art. 3. — Les dispositions de l'article 26 du décret n° 82-502 du 25 décembre 1982 susvisé sont modifiées ainsi qu'il suit :

« Art. 26. — Les comptes financiers afférents à l'exercice écoulé sont transmis au wali par le directeur de l'office, accompagnés du rapport annuel d'activités dans le trimestre suivant ledit exercice.

« Art. 4. — Le présent décret sera publié au Journal officiel de la République algérienne démocratique et populaire.

Fait à Alger, le 8 octobre 1983.

Chadi BENJEDID.

ملحق رقم 7: التعليم الوزاري المشتركة، المؤرخة في 31 ديسمبر 1983

REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

LE MINISTRE DE L'INTERIEUR

MINISTÈRE DES FINANCES

MINISTÈRE DE L'HABITAT ET DE L'URBANISME

SECRETARIAT D'ETAT A LA FONCTION PUBLIQUE ET A LA REFORME ADMINISTRATIVE

REUNION INTERMINISTRIELLE

ALGER, LE 31 DECEMBRE 1983

Instruction interministérielle relative au transfert de Gestion aux Offices de Promotion et de Gestion Immobilière du Patrimoine Immobilier de l'Etat précédemment géré par les services du logement de Wilaya n° 4.

- LE MINISTRE DE L'INTERIEUR,
- LE MINISTRE DES FINANCES,
- LE MINISTRE DE L'HABITAT ET DE L'URBANISME,
- LE SECRETAIRE D'ETAT A LA FONCTION PUBLIQUE ET A LA REFORME ADMINISTRATIVE.

/ /

- MEMBRES :
- * LES WALIS,
- * LES DIRECTEURS DES O.P.G.I.,
- * LES CHEFS DES C.L.N.,
- * LES TRÉSORIERS DE WILAYA,
- * EN COMMUNICATION :
- MEMBRES :
- * LES CHEFS DE DAIRA,
- * LES DIRECTEURS DE LA COORDINATION FINANCIERE,
- * LES DIRECTEURS DE L'URBANISME DE LA CONSTRUCTION
- ET DE L'HABITAT.

ملحق رقم 8: لقرار الوزاري المشترك المؤرخ في 1 جوان 1985

Arrêté interministériel du 1er Juin 1985 portant organisation interne des offices de promotion et de gestion immobilière de wilaya.

Le ministre de l'urbanisme, de la construction et de l'habitat et

Le ministre de l'intérieur et des collectivités locales,

Vu l'ordonnance n° 69-38 du 23 mai 1969, modifiée et complétée, portant code de la wilaya ;

Vu l'ordonnance n° 76-93 du 23 octobre 1976 fixant les conditions de création, d'organisation et de fonctionnement des offices de promotion et de gestion immobilière de wilaya ;

Vu le décret n° 82-502 du 25 décembre 1982 modifiant et complétant l'ordonnance n° 76-93 du 23 octobre 1976 fixant les conditions de création, d'organisation et de fonctionnement des offices de promotion et de gestion immobilière de wilaya ;

Arrête :

Article 1er. — L'organisation interne des offices de promotion et de gestion immobilière comprend, selon le cas, une administration spécialisée compétente dans le patrimoine immobilier en exploitation et en cours de réalisation.

Art. 2. — Pour l'office de promotion et de gestion immobilière administrant plus de cinq mille (5000) logements et ayant la maîtrise d'ouvrages de programmes de construction ou de maintenance de plus de trois mille (3000) logements, quatre départements constituent sa structure de fonctionnement.

Art. 3. — Un département financier est chargé :

- d'assurer l'ensemble des activités financières et comptables de l'office,
- de définir les moyens budgétaires nécessaires à l'accomplissement des missions de l'office et d'en suivre les conditions de mise en œuvre,
- de veiller à la bonne exécution des opérations de trésorerie.

Il comprend deux divisions : la division du budget et de la comptabilité générale et la division de la trésorerie.

La division du budget et de la comptabilité générale est compétente pour :

- l'établissement du budget et du contrôle de son exécution,
- la tenue de la comptabilité de l'office,
- la fourniture de tout document financier et comptable relatif à l'activité de l'office.

Ses tâches sont réparties en deux subdivisions :

1) la subdivision du budget qui collecte et analyse les éléments qui lui sont nécessaires pour l'établissement du budget.

2) la subdivision de la comptabilité chargée des écritures comptables et de l'établissement des bilans et comptes financiers.

La division de la trésorerie est compétente pour :

- le recouvrement des recettes et le paiement des dépenses de l'office,
- des disponibilités détenues tant au niveau de l'office que sur les comptes de caisses, ouverts auprès des organismes financiers habilités.

— de la tenue journalière des mouvements de fonds opérés pour le compte de l'office.

Ses tâches sont réparties en deux (2) subdivisions :

- 1) la subdivision des recouvrements qui assure la perception de l'ensemble des créances de l'office ;
- 2) la subdivision des paiements chargée de la formalisation et de la liquidation des dépenses de l'office ;

Art. 4. — Un département administratif est chargé de la gestion des moyens logistiques nécessaires au fonctionnement de l'ensemble des structures de l'office et de la mise en œuvre des procédures destinées à garantir la préservation des intérêts de l'office.

Il comprend trois (3) divisions, la division du personnel, la division des moyens généraux et la division du contentieux et des assurances.

La division du personnel gère l'ensemble du personnel de l'office. A ce titre, elle est chargée de :

- veiller à l'application des décisions arrêtées en matière de formation et de perfectionnement des agents de l'office,
- recenser les besoins en effectifs exprimés par les différents services de l'office.

ملحق رقم 10: المرسوم التنفيذي رقم 145/91 المؤرخ في 12 ماي 1991

Décret exécutif n° 91-147 du 12 mai 1991 portant transformation de la nature juridique des statuts des offices de promotion et de gestion immobilières et détermination des modalités de leur organisation et de leur fonctionnement.

Le Chef du Gouvernement,
Sur le rapport du ministre de l'équipement;
Vu la Constitution, notamment ses articles 81-42^e et 47) et 116-42^e);
Vu l'ordonnance n° 75-35 du 29 avril 1975 portant plan comptable national;

Vu l'ordonnance n° 73-39 du 26 septembre 1975, modifiée et complétée portant code de commerce;

Vu la loi n° 88-01 du 12 janvier 1988 portant loi d'orientation sur les entreprises publiques économiques;

Vu la loi n° 90-25 du 18 novembre 1990 relative à l'orientation foncière;

Vu la loi n° 90-29 du 1^{er} décembre 1990 relative à l'aménagement et l'urbanisme;

Vu la loi n° 90-30 du 1^{er} décembre 1990 portant loi domaniale;

Vu le décret n° 88-270 du 5 novembre 1985 portant transformation de l'organisation et du fonctionnement des offices de promotion et de gestion immobilière de wilaya (OPGI);

Décree :

Article 1^{er}. — Les offices de promotion et de gestion immobilières existants à la date d'effet du présent décret et dont la liste est portée en annexe jointe sont transformés dans leur nature juridique en établissements publics nationaux à caractère industriel et commercial.

Ces organismes ci-après dénommés « OPGI » sont régis par les lois et règlements en vigueur ainsi que par les dispositions du présent décret.

CHAPITRE I

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Art. 2. — Les offices de promotion et de gestion immobilières sont dotés de la personnalité morale et de l'autonomie financière. Ils sont réputés commerçants dans leurs rapports avec les tiers et sont soumis aux règles de droit commercial.

Art. 3. — Les offices de promotion et de gestion immobilières peuvent exercer leurs activités sur l'ensemble du territoire national. Leur siège social est celui mentionné à l'annexe visée à l'article 1^{er} ci-dessus.

Art. 4. — Les offices de promotion et de gestion immobilières sont chargés dans le cadre de la mise en œuvre de la politique sociale de l'État, de promouvoir le service public en matière de logement, notamment pour les catégories sociales les plus défavorisées. En outre, ils sont chargés à titre accessoire :

- de la promotion immobilière ;
- de la maîtrise d'ouvrage déléguée pour le compte de tout autre opérateur ;
- de la promotion foncière ;
- des actions de prestation de services en vue d'assurer l'entretien, le maintenance, la réhabilitation et la restauration des biens immobilières ;
- de toutes actions visant l'accomplissement de leur mission.

ملحق رقم 11: المرسوم التنفيذي رقم 08/93 المؤرخ في 2 جاني 1993

Décret exécutif n° 93-08 du 2 janvier 1993 modifiant et complétant le décret exécutif n° 91-147 du 12 mai 1991 portant transformation de la nature juridique des offices de promotion et de gestion immobilières et détermination des modalités de leur organisation et de leur fonctionnement (O.P.G.I.).

Le Chef du Gouvernement,
Sur le rapport du ministre de l'habitat,
Vu la Constitution, notamment son article 81 (42ème et 47ème);

Vu la loi n° 88-05 du 12 janvier 1988 relative aux fonds de participation sociale (F.P.S.C.);

Vu le décret présidentiel n° 92-304 du 8 juillet 1992 portant nomination du Chef du Gouvernement;

Vu le décret présidentiel n° 92-307 du 25 juillet 1992, modifié et complété, portant nomination des membres du Gouvernement;

Vu le décret n° 88-119 du 21 juin 1988 relatif aux fonds de participation sociale (F.P.S.C.);

Vu le décret exécutif n° 91-147 du 12 mai 1991 portant transformation de la nature juridique des statuts des offices de promotion et de gestion immobilières et détermination des modalités de leur organisation et de leur fonctionnement;

Décree :

Article 1^{er}. — Il est inséré au décret exécutif n° 91-147 du 12 mai 1991 susvisé, article de l'article 2, et ajouté 2^e au même article le texte :

« Art. 2 bis. — La partie des offices de promotion et de gestion immobilières (OPGI) est contrôlée par le ministre de l'habitat. »

Art. 2. — Il est inséré au décret exécutif n° 91-147 du 12 mai 1991 susvisé, article de l'article 6, un article 6 bis rédigé comme suit :

« Art. 6 bis. — Pour la réalisation des opérations entrant dans leur objet, les offices de promotion et de gestion immobilières peuvent prendre des participations dans les sociétés civiles, industrielles, des professions ou coopératives, publiques économiques et d'équipement créées en France. »

Ils peuvent, en outre, en vertu d'une convention ou d'une convention partielle avec l'État, les collectivités locales ou tout autre organisme public, réaliser ou co-réaliser, dans les opérations d'aménagement, de promotion et d'habitat, des participations immobilières ou de son activité et des personnes physiques.

Art. 8. — Les dispositions de l'article 8 du décret exécutif n° 91-147 du 12 mai 1991 susvisé, sont modifiées comme suit :

« Art. 8. Le comité d'administration est composé de :
— un (01) ou deux (02) représentants proposés par le ministre de l'habitat, selon l'importance du patrimoine de l'office.
— un (01) représentant proposé par le ministre délégué au budget. »

ملحق رقم 12: المرسوم الوزاري المؤرخ في 30 أكتوبر 1976

REPUBLIQUE ALGERIENNE
DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE
DIRECTION DE LA CONSTRUCTION
ET DE L'HABITAT
ALGER, le 30 Octobre 1976

N° 3 4 5 2 CH.2/76

le 4 insérer
à

- « 4. - Les Présidents et Administrateurs provisoires des organismes d'habitat »
- pour exécution -
- Les Hôlès
- Les Directeurs de l'Infrastructure et de l'Équipement des Wilayas
- pour information -

OBJET : Organisme d'habitat
- Entretien du patrimoine - V.V.V. - Electrification
- Aménagement, des abords et espaces verts.

Au cours de tournées de travail et d'inspection dans différentes Wilayas, il a été constaté de manière d'entretien du patrimoine dont vous avez la responsabilité, notamment par l'absence de V.V.V., d'électrification et d'aménagement des abords d'un grand nombre de cités.

Une attention particulière a été attirée maintes fois à la suite de missions de contrôle de l'administration et de la gestion des organismes d'habitat effectuées par vos services de tutelle, et les instructions données pour y remédier sont restées sans suite.

L'ampleur de la tâche à accomplir et les empêchements énoncés ci-dessus ont amené les responsables à porter sur les constructions appartenant aux chefs lieux de Wilaya quelques réparations ne nécessitant le recours au patrimoine.

Cette action est nettement insuffisante et ne peut pas être maintenue en bon état du patrimoine, condition essentielle de la sécurité des occupants.

Le dévouement de certains responsables à la suite de recommandations et suggestions émises par les chefs lieux de localités ne peut en aucun cas servir de justification à l'inertie constatée en ce domaine.

MINISTRE DE L'HABITAT
ET DE L'URBANISME

Direction Générale de l'Habitat
Direction de la Promotion
et de la Gestion Immobilière

Ref. n° 26347/SOUD/80 [1986/H]
Ref. n° 1788/R.6

ملحق رقم 13: المرسوم الوزاري المؤرخ في 15 ديسمبر 1980

ALGER, le 15 DECEMBRE 1980

- MM. - Les Hôlès.
- Les Directeurs de l'Urbanisme de la Construction et de l'Habitat.
- Les Directeurs des Offices de Promotion et de Gestion Immobilière.

OBJET / - Maintenance du parc immobilier.

Pour faire face à la situation de crise que connaît actuellement notre pays en matière d'habitat, les dispositions nécessaires ont été prises pour atteindre une production de logements en quantité et en qualité suffisantes.

Cependant, malgré l'ampleur des efforts et des moyens déployés pour assurer la mise en place d'un dispositif de redressement de nos capacités de réalisation à la mesure de nos besoins, les actions entreprises à cet effet, ne pourront être, en raison de leurs multiples implications aux plans économique et technique, opératoires qu'à terme.

Il importe donc, pour ne pas alourdir davantage le déficit et aggraver la situation critique actuelle, que le parc immobilier existant fasse l'objet de soins particuliers afin d'assurer la conservation, et par voie de conséquence l'utilisation, la plus longue possible de ces logements.

Or la caractéristique prédominante de la majeure partie de ce patrimoine est son état de vétusté prématurée.

Sans revenir sur les causes génératrices de cet état de fait, notamment l'utilisation abusive dont il a fait l'objet ces dernières années en matière d'occupation, aggravée par l'insuffisance des efforts consentis pour son entretien, il paraît indispensable que des dispositions soient rapidement prises pour enrayer ce phénomène et maintenir en état d'habitabilité les immeubles existants.

ملحق رقم 14: المنشور الوزاري المؤرخ في 3 فيفري 1982

MINISTÈRE DE L'HABITAT
ET DE L'URBANISME

F. N° 3917 / 8009/82
887 / H.1 / 435 / H.S.C.

REPUBLIQUE ALGERIENNE
DE LA RÉPUBLIQUE

Alger, le 3 FEV. 1982

Messieurs les Directeurs des Offices
de Promotion et de Gestion Immobilière
Séjour et de Résidence des Villes.

A. Le Directeur Général de l'ONIGP

OBJET / - Réalisation de logements sociaux.
Faisabilité de construction des cités.

REFER / - Circulaire n° 2071 O.G./75 du 30 Octobre 1975

et 1.847000/1980/1 du 15 Octobre 1980.

L'expérimentation des cités de gestion pour l'année 1980 ainsi que des logements sociaux de construction 1981, fait ressortir la faisabilité des actions envisagées en matière d'habitat et de développement des cités.

La réalisation de programmes publics immobiliers étant d'une importance fondamentale les pouvoirs publics ont, en ce qui concerne les cités de gestion et de logement sociaux, effectué des études de faisabilité et de viabilité économique. Cette réalisation doit être l'objet de vos préoccupations et de vos efforts. Il convient d'attirer votre attention sur l'existence d'une procédure administrative pour l'obtention des permis de construire et ce, en fonction des caractéristiques de la réalisation de ces cités.

A cet effet, il faut veiller aux conditions de réalisation de ces cités de gestion et de logement sociaux. Les études de faisabilité et de viabilité économique doivent être réalisées en tenant compte des caractéristiques de ces cités de gestion et de logement sociaux.

Les réalisations de programmes immobiliers de gestion et de logement sociaux doivent être réalisées en tenant compte des caractéristiques de ces cités de gestion et de logement sociaux. Les études de faisabilité et de viabilité économique doivent être réalisées en tenant compte des caractéristiques de ces cités de gestion et de logement sociaux.

ملحق رقم 15: المنشور الوزاري المؤرخ في 18 أوت 1982 رقم 23213

MINISTÈRE DE L'HABITAT ET
DE L'URBANISME

DIRECTION GÉNÉRALE DE L'HABITAT
DIRECTION DE PROMOTION ET DE GESTION
IMMOBILIÈRE

ALGER, le 18 AOUT 1982

OFF. N° 23213 / 8006/82

1584 / H.S.C.

6887 / H.1

Messieurs les Directeurs des Offices
de Promotion et de Gestion Immobilière

Séjour et de Résidence des Villes

Messieurs les Directeurs de l'ONIGP
de la Construction et de l'Habitat

Messieurs les Directeurs Généraux de l'ONIGP
Région de l'Algérie

Messieurs les Administrateurs de la Société
Coopérative "La Logis Familial Algérien"

à leur attention

OBJET / - Réalisation de programmes de logements
sociaux.

REFER / - Circulaire n° 2071 O.G./75 du 30 Octobre 1975

Par référence à votre lettre en référence, je vous rappelle les conditions de réalisation de ces programmes de logements sociaux. Il est demandé de veiller à la faisabilité économique de ces programmes de logements sociaux et de veiller à la faisabilité économique de ces programmes de logements sociaux. Il est demandé de veiller à la faisabilité économique de ces programmes de logements sociaux.

Je vous prie de bien vouloir agréer, Monsieur le Directeur, l'assurance de ma haute considération.

De, à ce jour, vous avez été informé de la faisabilité économique de ces programmes de logements sociaux. Il est demandé de veiller à la faisabilité économique de ces programmes de logements sociaux.

ملحق رقم 16: المنشور الوزاري المؤرخ في 18 أوت 1982 رقم 23213

DIRECTION GÉNÉRALE DE L'HABITAT
DIRECTION DE LA PROMOTION ET DE
LA GESTION IMMOBILIÈRE

ALGER, le 18 AOUT 1982

OFF. N° 23213 / 8006/82

4889 / H.1 / 1582 / H.S.C.

Messieurs les Directeurs des Offices
de Promotion et de Gestion Immobilière

Séjour et de Résidence des Villes

Messieurs les Directeurs Généraux de l'ONIGP
National du Logement Familial

Messieurs les Administrateurs de la Société
Coopérative "La Logis Familial Algérien"

OBJET / - Étude de faisabilité de programmes
hygiène et sécurité des cités.

Les instructions vous sont données périodiquement pour vous rappeler l'importance essentielle de la gestion immobilière visant à assurer la sécurité et l'hygiène des cités de gestion dont vous avez la responsabilité.

Cette action qui consiste en général la réalisation des travaux et surtout l'amélioration des conditions de vie, doit être précédée d'études de faisabilité et de viabilité économique. Il est demandé de veiller à la faisabilité économique de ces programmes de logements sociaux.

Dans votre optique, un certain nombre de règles élémentaires doivent être respectées notamment :

- Au plan de l'hygiène :

- L'organisation de service des déchets ménagers sera faite au point de liaison avec les services concernés de l'A.P.C. Il sera en particulier précisé les règles d'hygiène et de sécurité et en fonction de l'état de l'habitat et de la situation des cités de gestion.

Je vous prie de bien vouloir agréer, Monsieur le Directeur, l'assurance de ma haute considération.

ملحق رقم 17: المنشور الوزاري المؤرخ في 1 أوت 1983

MINISTÈRE DE L'HABITAT
ET DE L'URBANISME

LE MINISTRE

Alger, le 01 AOUT 1983.

REF. N° D19246 / 8006/83 / 5287 / H1

Messieurs les Valls

En communication à Messieurs les
Directeurs de l'Urbanisme, de la
Construction et de l'Habitat

Messieurs les Directeurs d'ONIGP
Monsieur le Directeur Général de
l'ONIGP.

OBJET / Réalisation des travaux
d'aménagement extérieurs
et V.R.D.

Lors de mes dernières déplacements, j'ai pu constater encore une fois, que les aménagements extérieurs des zones d'habitat sont délaissés et les VRD tertiaires restent le plus souvent inachevés à la réception des logements.

Cet état de fait ne manquera pas d'engendrer une dégradation de nos ensembles urbains, s'il venait à se perpétuer. Pour éviter une situation qui risque d'être irréversible, je vous demande :

1/ D'exécuter tous les travaux des VRD tertiaires dans l'ensemble des zones où des livraisons de logements sont prévues.

2/ De prévoir la réalisation d'espaces verts et l'aménagement des terrains vides, existant dans l'enceinte des quartiers, à mettre à la disposition des citoyens.

3/ De vérifier si tous les raccordements relatifs à l'assainissement, l'AEF, le gaz et le téléphone soient réalisés dans les règles de l'art.

J'insiste tout particulièrement sur le contrôle que vous devez effectuer dans ce cadre.

ملحق رقم: 18 المندوب الوزاري المؤرخ في 4 جانفي 1984

MINISTRE DE L'INDUSTRIE
ET DE L'ENERGIE

REPUBLIQUE ALGERIENNE
DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

ملحق رقم: 19 المرسوم رقم 666/83 المؤرخ في 10 نوفمبر 1983

LE MINISTRE

ALGERIE, le 4 JANVIER 1984.

REF N° 97 /H.T. 00136 /8009/17

MINISTRE DE L'INTERIEUR

Décret :

02 /H.3.0.1

MESSEURS LES MAIRES EN COMMUNICATION
AVEC :

MR. DRICH
DIRECTEURS DES D.P.G.T.

OBJET: Préservation du cadre de vie dans les nouvelles cités résidentielles.
- Rapet.

La dynamique du développement urbain se traduit par la réalisation d'immenses cités d'habitations localisées le plus souvent en périphérie des agglomérations.

L'organisation spatiale de ces zones obéissant le plus souvent aux servitudes et contraintes locales de réalisation, génère des espaces libres difficilement gérables dans le contexte actuel.

Le manque d'intégration de ces zones résidentielles aux tissus urbains existants, accentue la précarité de l'environnement dans lequel elles s'insèrent.

En dépit des efforts fournis en matière de viabilisation et de réalisation d'équipements d'accompagnement, ces zones d'habitat souffrent de l'impression d'insécurité. Par ailleurs, des phénomènes de dégradation et de perturbation s'y développent à cause de la non maîtrise de l'environnement général.

Ainsi dans le but d'améliorer l'état du cadre de vie au sein de ces cités, il y a lieu de leur assurer des conditions d'hygiène, de quiétude et d'aisance conséquentes.

ملحق رقم: 20 المرسوم التنفيذي رقم 59/94 المؤرخ في 7 مارس 1994

Décret exécutif n° 94-59 du 25 Ramadhan 1414 correspondant au 07 mars 1994 modifiant et complétant le décret n° 83-666 du 12 novembre 1983 fixant les règles relatives à la copropriété et à la gestion des immeubles collectifs.

Le Chef du Gouvernement,

Sur le rapport conjoint du ministre de l'intérieur et des collectivités locales, du ministre de la justice et du ministre de l'habitat,

Vu la Constitution et notamment ses articles 81-4° et 116 (alinéa 2),

Vu la plate-forme portant consensus national sur la période transitoire;

Vu l'ordonnance n° 66-154 du 8 juin 1966, modifiée et complétée, portant code de procédure civile;

Vu l'ordonnance n° 75-58 du 26 septembre 1975 modifiée et complétée, portant code civil;

Vu le décret législatif n° 93-03 du 1er mars 1993, relatif à l'activité immobilière;

Vu le décret n° 76-147 du 23 octobre 1976, régissant les rapports entre bailleurs et locataires d'un local à usage principal d'habitation relevant des offices de promotion et de gestion immobilière;

Vu le décret n° 83-666 du 12 novembre 1983 fixant les règles relatives à la copropriété et à la gestion des immeubles collectifs;

Vu le décret présidentiel n° 94-44 du 19 Chaâbane 1414 correspondant au 31 janvier 1994 portant reconduction du Chef du Gouvernement dans ses fonctions;

Vu le décret présidentiel n° 94-45 du 19 Chaâbane 1414 correspondant au 31 janvier 1994 portant reconduction dans leurs fonctions des membres du Gouvernement;

Décrète:

Article 1er. — En application des dispositions des articles 4, 6 et 28 du décret législatif n° 93-03 du 1er mars 1993 susvisé, le présent décret a pour objet de fixer les conditions d'administration et de gestion pour compte des biens immobiliers et de fixer le statut des administrateurs de biens.

Art. 2. — Les biens immobiliers, quelles que soient leur nature et leur destination, peuvent faire l'objet d'une administration et d'une gestion pour compte.

L'administration et la gestion pour compte ne peut se réaliser que dans le cadre d'un contrat établi conformément aux dispositions de l'ordonnance n° 75-58 du 26 septembre 1975 susvisée, et par lequel le propriétaire donne mandat à l'administrateur à cet effet.

Art. 3. — Est réputé administrateur de biens toute personne faisant profession des activités suivantes:

- location de locaux à usage d'habitation, professionnel, commercial et artisanal;
- recouvrement des loyers et des charges y afférentes;
- entretien des locaux, de leurs parties communes, des dépendances ainsi que des installations et équipements qu'ils peuvent comporter;

ملحق رقم: 21 المرسوم التنفيذي رقم 154/97 المؤرخ في 10 ماي 1997

Décret exécutif n° 97-154 du 3 Moharram 1418 correspondant au 10 mai 1997 relatif à l'administration des biens immobiliers.

Le Chef du Gouvernement,

Sur le rapport du ministre de l'habitat;

Vu la Constitution, notamment ses articles 8-4° et 125 (alinéa 2);

Vu l'ordonnance n° 75-58 du 26 septembre 1975, modifiée et complétée, portant code civil;

Vu l'ordonnance n° 75-59 du 26 septembre 1975, modifiée et complétée, portant code de commerce;

Vu le décret législatif n° 93-03 du 1er mars 1993 relatif à l'activité immobilière, notamment ses articles 4, 6 et 28;

Vu l'ordonnance n° 95-07 du 23 Chaâbane 1415 correspondant au 25 janvier 1995, relative aux assurances;

Vu le décret présidentiel n° 95-459 du 9 Chaâbane 1416 correspondant au 31 décembre 1995 portant nomination du Chef du Gouvernement;

Vu le décret présidentiel n° 96-01 du 14 Chaâbane 1416 correspondant au 5 janvier 1996, modifié, portant nomination des membres du Gouvernement;

Vu le décret exécutif n° 92-176 du 4 mai 1992 fixant les attributions du ministre de l'habitat;

Décrète :

Article 1er. — En application des dispositions des articles 4, 6 et 28 du décret législatif n° 93-03 du 1er mars 1993 susvisé, le présent décret a pour objet de fixer les conditions d'administration et de gestion pour compte des biens immobiliers et de fixer le statut des administrateurs de biens.

Art. 2. — Les biens immobiliers, quelles que soient leur nature et leur destination, peuvent faire l'objet d'une administration et d'une gestion pour compte.

L'administration et la gestion pour compte ne peut se réaliser que dans le cadre d'un contrat établi conformément aux dispositions de l'ordonnance n° 75-58 du 26 septembre 1975 susvisée, et par lequel le propriétaire donne mandat à l'administrateur à cet effet.

Art. 3. — Est réputé administrateur de biens toute personne faisant profession des activités suivantes:

- location de locaux à usage d'habitation, professionnel, commercial et artisanal;
- recouvrement des loyers et des charges y afférentes;
- entretien des locaux, de leurs parties communes, des dépendances ainsi que des installations et équipements qu'ils peuvent comporter;

Article 1er. — Le présent décret porte règlement de copropriété et organise, dans le cadre des dispositions de l'article 746 de l'ordonnance n° 75-44 du 26 septembre 1975 susvisée, la destination des parties communes et des parties privatives, les conditions de jouissance ainsi que les règles relatives à l'administration et à la gestion de ces parties.

TITRE I

DESIGNATION DE L'IMMOBILE
OU DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

Chapitre I

Détermination des parties privatives
et des parties communes

Section I

Définition et composition des parties
privatives

Art. 1. — Les parties privatives sont celles qui appartiennent divinement à chaque copropriétaire et sont affectées à son usage exclusif, c'est à dire les locaux communs dans son lot (1) et avec tous leurs accessoires.

Art. 2. — Les parties privatives comprennent, notamment, pour chacun des locaux affectés, toutes les parties de l'immeuble qui sont affectées à son usage exclusif et qui sont destinées à son usage exclusif.

Art. 3. — Les parties privatives comprennent, notamment, pour chacun des locaux affectés, toutes les parties de l'immeuble qui sont affectées à son usage exclusif et qui sont destinées à son usage exclusif.

Art. 4. — Les parties communes comprennent, notamment, pour chacun des locaux affectés, toutes les parties de l'immeuble qui sont affectées à l'usage commun des copropriétaires et qui sont destinées à leur usage commun.

Décrets, arrêtés, circulaires

TEXTES GÉNÉRAUX

MINISTÈRE DE L'ÉCOLOGIE, DU DÉVELOPPEMENT ET DE L'AMÉNAGEMENT DURABLES

Décret n. 2007-1177 du 3 août 2007 pris pour l'application de l'article L. 111-3-1 du code de l'urbanisme et relatif aux études de sécurité publique

Le Premier ministre,

Sur le rapport du ministre d'Etat, ministre de l'écologie, du développement et de l'aménagement durables, et de la ministre de l'intérieur, de l'outre-mer et des collectivités territoriales,

Vu le code de la construction et de l'habitation ;
Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L. 111-3-1 et L. 160-1 ;
Vu le décret no 95-260 du 8 mar: 1995 relatif à la commission consultative départementale de sécurité et d'accessibilité ;
Le Conseil d'Etat (section des travaux publics) entendu,

Décrète :

Art. 1^{er}. - Il est inséré, après la section V du chapitre 1^{er} du titre 1^{er} du livre 1^{er} du code de l'urbanisme, une section VI ainsi rédigée :

« Section VI »

« Etude de sécurité publique »

« Art. R. 111-48. - Est soumise à l'étude de sécurité publique prévue par l'article L. 111-3-1 :

« 1o Lorsqu'elle est située dans une agglomération de plus de 100 000 habitants au sens du recensement général de la population :

« a) L'opération d'aménagement qui, en une ou plusieurs phases, a pour effet de créer une surface hors œuvre nette supérieure à 100 000 mètres carrés ;

« b) La création d'un établissement recevant du public de première catégorie, au sens de l'article R. 123-19 du code de la construction et de l'habitation.

« 2o Sur l'ensemble du territoire national, la réalisation d'une opération d'aménagement ou la création d'un établissement recevant du public, situés à l'intérieur d'un périmètre délimité par arrêté motivé du préfet ou, à Paris, du préfet de police, pris après avis du conseil local de sécurité et de prévention de la délinquance ou à défaut du conseil départemental de prévention, et excédant des seuils définis dans cet arrêté.

« Art. R. 111-49. - L'étude de sécurité publique comprend :

« 1o Un diagnostic précisant le contexte social et urbain et l'interaction du projet et de son environnement immédiat ;

« 2o L'analyse du projet au regard des risques de sécurité publique pesant sur l'opération ;

ملحق رقم: 9؛ المرسوم رقم 270/85 المؤرخ في 5 نوفمبر 1985

Décret n° 270 du 4 novembre 1985 portant transformation de l'organisation et du fonctionnement des offices de promotion et de gestion immobilières de villes.

Le Président de la République,

Sur le rapport du ministre de l'habitat et de l'équipement, du ministre de l'écologie, du développement et de l'aménagement durables, de la ministre de l'intérieur, de l'outre-mer et de l'équipement, de la ministre de la construction et de l'habitat.

Vu la Constitution et notamment l'article 111-10 et 11-11 ;

Vu l'ordonnance n° 86-309 du 6 août 1985 portant création de l'Etat de la capitale des îles de la Réunion ;

Vu l'ordonnance n° 67-2 du 18 février 1967 portant création temporaire, modifiée et complétée ;

Vu l'ordonnance n° 80-36 du 23 mai 1980 portant code de la ville, modifiée et complétée ;

Vu l'ordonnance n° 78-28 du 23 avril 1978 relative au plan complet national ;

Vu l'ordonnance n° 55-36 du 26 septembre 1955 portant création, modification et complétion ;

Vu l'ordonnance n° 54-94 du 21 octobre 1954 portant les modalités de création, de modification et de transformation des offices de promotion et de gestion immobilières de villes ;

Vu le décret n° 11-11 du 1 janvier 1971 portant création des commissions départementales, provinciales, territoriales ou d'arrondissement de l'Etat, des collectivités locales, des offices de promotion et de gestion immobilières et des départements, départements, et arrondissements, excédant de 50000 personnes pour les départements ;

Vu le loi n° 81-16 du 26 février 1981 relative au domaine public ;

Vu le décret n° 82-29 du 11 octobre 1982 fixant les obligations et les responsabilités des occupants ;

Vu le décret n° 73-92 du 5 juin 1973 relatif aux conditions de route de l'habitat, mis en application par les communes par les procédures d'urgence collectives et d'urgence d'habitations et les textes subséquents ;

Vu le décret n° 74-115 du 23 octobre 1974 instituant les commissions d'attribution de logements des offices de promotion et de gestion immobilières ;

نموذج الأسئلة الخاصة بالبلدية :

السؤال رقم (1) : ماهي العناصر التي تعتبرونها تحت مسؤوليتكم من حيث نظافة وصيانة حي 13

مارس ؟

- | | | | | |
|------------------------------------|-----|--------------------------|----|--------------------------|
| 1- واجهات العمارات: | نعم | <input type="checkbox"/> | لا | <input type="checkbox"/> |
| 2- المساحات الخارجية الغير مبنية : | نعم | <input type="checkbox"/> | لا | <input type="checkbox"/> |
| 3- الطرق : | نعم | <input type="checkbox"/> | لا | <input type="checkbox"/> |
| 4- أعمدة الإنارة : | نعم | <input type="checkbox"/> | لا | <input type="checkbox"/> |
| 5- الأشجار : | نعم | <input type="checkbox"/> | لا | <input type="checkbox"/> |

السؤال رقم (2) : هل هناك مبلغ محدد لعملية النظافة والصيانة هذه العناصر المذكورة سابقا في حي

13 مارس الطيبات – ورقلة ؟

السؤال رقم (3) : ما هو العنصر البشري والمادي المسخر لهذه العملية على مستوى حي 13 مارس

؟

السؤال رقم (4) : هل عملية النظافة والصيانة على مستوى حي 13 مارس هي عملية دورية أم عند

الضرورة البلدية فقط ؟

السؤال رقم (5) : هل تعتبرون أن النظافة والصيانة للفضاءات العمومية هي عناصر ضمن مجموعة

عناصر أخرى تساهم في الوقاية من الجريمة وتعزيز الأمن داخل الأحياء ؟

السؤال رقم (6) : هل قمت بعملية نوعية لسكان حي 13 مارس من أجل نظافة حيهم ؟

السؤال رقم (7) : هل هناك تنسيق بين إدارتكم والإدارات الأخرى عند التدخل في حي 13 مارس ؟

السؤال رقم (8) : إضافة إلى لجنة الحي هل هناك جمعيات ختم بنظافة المدينة عموما وفي حي 13

مارس خصوصا " ؟

السؤال رقم (9) : هل تلعب لجنة الحي دورا في تنظيف وصيانة حي 13 مارس ؟

إذا كان الجواب نعم ، كيف تتم مساعدتكم لها ؟

نموذج الاستمارة

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة محمد خيضر بسكرة

قسم تسيير تقنيات حضرية

السؤال رقم (1) : منذ متى وانتم تقطنون حي 13 مارس الطيبات – ورقلة ؟

أقل من عام .

من 5 الى 10 سنوات .

أكثر من 10 سنوات .

السؤال رقم (2) : ماهي نسبة متوسط الدخل الفردي اجمالا لكل فرد بالنسبة لحي 13 مارس ؟

المدخول	أقل من 10.000 دج	من 10.000 الى 15.000 دج	من 15.000 الى 20.000 دج	اكثر من 20.000 دج
التعيين				

السؤال رقم (3) : ماهي نسبة الشعور بالأمن بالنسبة لسكان حي 13 مارس ؟

ضعيف

متوسط

مرتفع

السؤال رقم (4) : هل تعرضتم من قبل لعملية سرقة او شيء من هذا القبيل ؟

لا

نعم

السؤال رقم (5) : من المسؤول عن نظافة حي 13 مارس بالنسبة لكم ؟

البلدية

ديوان الترقية والتسيير العقاري

من مسؤوليتكم

السؤال رقم (6) : في رأي سكان حي 13 مارس من هو المسؤول للقيام بمبادرات الإعتناء بالحي ؟

الجمعيات

البلدية

ديوان الترقية والتسيير العقاري

من مسؤوليتكم