



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
République Algérienne Démocratique et Populaire
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي



Ministère de l'enseignement supérieur et de la recherche scientifique

Université Mohamed Boudiaf Msila

Institut de Gestion des Techniques Urbaines

Département : Gestion de la ville

جامعة محمد بوضياف بالمسيلة

معهد تسيير التقنيات الحضرية

قسم: تسيير المدينة

مطبوعة دروس

مقدمة لطلبة السنة الثالثة ليسانس

الميدان: الهندسة المعمارية، العمران ومهن المدينة

الشعبة: تسيير التقنيات الحضرية

التخصص: تسيير المدينة

في مادة: تسيير المدن

من اعداد:

د. عراب وليد

السنة الجامعية: 2023/2022

الفهارس

فهرس المحتويات

فهرس المحتويات

قائمة الأشكال والصور

قائمة الجداول

01..... البيان الوصفي للمادة

02..... المقدمة العامة

المحور الاول: مدخل الى تسيير المدن

05..... تمهيد

05..... 1- ماهي المدينة

05..... التعريفات العامة او الشاملة

06..... المقاربات التعريفية

06..... 1-2-1- المقاربة الاجتماعية:

06..... 1-2-2- المقاربة الديموغرافية والإحصائية:

06..... 1-2-3- المقاربة الوظيفية

07..... 1-2-4- المقاربة الجغرافية:

07..... 1-2-5- المقاربة السياسية

07..... 1-2-6- المقاربة الاحصائية

07..... 1-3- المدينة في التشريع الجزائري

07..... 1-3-2- الاقتصاد الحضري

08..... 1-3-3- عقد تطوير المدينة

08..... 1-3-4- المدينة المتوسطة

08..... 1-3-5- المدينة الصغيرة

08..... 1-3-6- التجمع الحضري

08..... 2- التسيير

09..... 2-1- مفهوم التسيير

12..... 3- تسيير المدينة

3-1- مسير المدينة 13

المحور الثاني: التسيير الاقليمي

تمهيد 15

1- مفهوم التهيئة الاقليمية 15

2- مستويات التهيئة الاقليمية 16

3- مبادئ وأسس السياسة الوطنية لتهيئة الإقليم 17

4- تهيئة الإقليم وتنميته المستدامة 18

5- إستراتيجية تحضير مخططات تهيئة الإقليم 21

6- المجلس الوطني لتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة 21

7- الأدوات التقنية لتنفيذ مخططات تهيئة الإقليم وتنميته المستدامة 22

المحور الثاني: التسيير الاداري

تمهيد 25

1- مفهوم الادارة المحلية 25

2- وظائف الادارة المحلية 26

3- مقومات الإدارة المحلية 26

4- التسيير المحلي والحكامة الحضرية 27

5- إعداد وإنجاز أدوات التهيئة والتعمير 29

6- مراحل إنجاز دراسة أدوات التهيئة والتعمير 30

7- المخططات التوجيهية للتهيئة والتعمير في الجزائر 30

8- الحكامة عند إعداد أدوات التهيئة والتعمير بين القانون والواقع 31

المحور الثالث: تسيير السكن

تمهيد 34

1- السكن 34

2- مفهوم المسكن 36

3- السكن الجماعي 36

- 4- انواع الصيغ السكنية في الجزائر 37
- 5- السكن الريفي 40
- 6- تسيير السكن الجماعي الاجتماعي في الجزائر 42
- 7- تسيير الملكية المشتركة في العمارات الجماعية 46
- 8- ادارة الملكية العقارية المشتركة 49

المحور الخامس: تسيير التجهيزات العمومية

- تمهيد 53
- 1- التجهيزات العمومية المفهوم والوظيفة 53
- 2- العوامل المؤثرة في توزيع الخدمات العامة 53
- 3- انواع التجهيزات العمومية 55
- 4- السياسة المتبعة في تسيير التجهيزات في الجزائر 60
- 5- المبادئ القانونية التي تحكم وتنظم التجهيزات العمومية 61

المحور السادس: التحقيق الحضري

- تمهيد 76
- 1- مفهوم التحقيق الحضري 76
- 2- التحقيق الحضري في المدن الاوروبية 77
- 3- مجالات التحقيق الحضري في المدن الاوربية 78
- 4- مثال عن التحقيق الحضري 79

قائمة الصور والأشكال

المحور الاول: مدخل الى تسيير المدينة

- الشكل رقم 01: التنبؤ والاستشراف.....76
- الشكل رقم 02: القيادة واصدار الاوامر76
- الشكل رقم 03: التنسيق76
- الشكل رقم 04: مسار عملية التسيير76

المحور الثاني: التسيير الاقليمي

- الشكل رقم 05:الفاعلون في التهيئة الاقليمية18
- الشكل رقم 06: مشروع المخطط الوطني لتهيئة الاقليم 203019
- الشكل رقم 07:استراتيجية تحضير مخططات تهيئة الإقليم21

المحور الرابع: تسيير السكن

- الشكل رقم 08: احياء سكنية جماعية بمدينة المسيلة.....38
- الشكل رقم 09: مشروع 100 مسكن ترقوي مدعم بولاية جيجل39
- الشكل رقم 10: مشروع 1600 مسكن بمدينة المسيلة.....40
- الشكل رقم 11: مشروع 100 نموذج للسكن الريفي في الجزائر41
- الشكل رقم 12: المتدخلين في انجاز السكن العمومي الايجاري42
- الشكل رقم 13: مراحل تسيير السكن الجماعي في الجزائر45

المحور السادس: التحقيق الحضري

- الشكل رقم 14: موقع الاحياء الثلاثة (حالة الدراسة)80
- الشكل رقم 15: الثلاثة وجهات التجارية.....83

قائمة الجداول

- الجدول رقم 01: مقارنة مراحل إعداد أدوات التهيئة والتعمير 31
- الجدول رقم 02 : تصنيف المدن حسب معيار تعداد السكان 62
- الجدول رقم 03: فئات تصنيف المدن حسب نسبة التحضر 62
- الجدول رقم 04: قاعدة وحدة 1200 ساكن /160 مسكن 63
- الجدول رقم 05: قاعدة وحدة 4000 ساكن /533 مسكن 63
- الجدول رقم 06: قاعدة وحدة 12000 ساكن /1600 مسكن 64
- الجدول رقم 07: توزيع المساحات لفئة المدن 12000 ساكن 64
- الجدول رقم 08: قاعدة وحدة 1250 ساكن /167 مسكن 65
- الجدول رقم 09: قاعدة وحدة 5000 ساكن /667 مسكن 65
- الجدول رقم 10: قاعدة وحدة 15000 ساكن /2000 مسكن 65
- الجدول رقم 11: قاعدة وحدة 35000 ساكن /4667 مسكن 66
- الجدول رقم 12: توزيع المساحات لفئة المدن 35000 ساكن 67
- الجدول رقم 13: قاعدة وحدة 1900 ساكن /253 مسكن 67
- الجدول رقم 14: قاعدة وحدة 5700 ساكن /760 مسكن 67
- الجدول رقم 15: قاعدة وحدة 11400 ساكن /1520 مسكن 68
- الجدول رقم 16: قاعدة وحدة 33800 ساكن /4440 مسكن 68
- الجدول رقم 17: قاعدة وحدة 100.000 ساكن /13.333 مسكن 69
- الجدول رقم 18: توزيع المساحات لفئة المدن 100000 ساكن 70
- الجدول رقم 19: قاعدة وحدة لـ 2400 ساكن /318 مسكن 70
- الجدول رقم 20: قاعدة وحدة 9520 ساكن /1270 مسكن 70
- الجدول رقم 21: قاعدة وحدة 33000 ساكن /4440 مسكن 71
- الجدول رقم 22: قاعدة وحدة 100.000 ساكن /13.333 مسكن 72
- الجدول رقم 23: قاعدة وحدة 200.000 ساكن /26667 مسكن 73
- الجدول رقم 24: توزيع المساحات لفئة المدن 200000 ساكن 74
- الجدول رقم 25: مجالات التحقيق الحضري في المدن الأوروبية 78

81.....	الجدول رقم 26: معايير MAPPA
70.....	الجدول رقم 27: نتائج التحقيق الحضري

البيان الوصفي للمادة

1- البيان الوصفي للمادة وفقا لعرض التكوين لطور الليسانس :

SEMESTER	Descriptif
Unité d'enseignement	UE. Fondamentale
Matière	Gestion des villes
Coefficient	2
Crédit	4

1- Objectifs de l'enseignement

Les étudiants en gestion des villes doivent impérativement comprendre la ville, sa structure, ses équipements et ses services urbains.

2- Connaissances préalables recommandées

L'étudiant doit avoir acquis une bonne connaissance en planification et modes de gestion des services publics.

3- Contenu de la matière :

- Initiation à la gestion des villes
- Gestion territoriale.
- Gestion administrative
- Gestion du logement.
- Gestion des équipements.
- AUDIT urbain.

Mode d'évaluation : 40% en continu et 60 % en examen.

Références bibliographiques : A déterminer par l'équipe pédagogique

مقدمة

تستهدف أوراق هذه المطبوعة، تزويد طلبة السنة الثالثة ليسانس ميدان الهندسة المعمارية، العمران ومهن المدينة، شعبة تسيير التقنيات الحضرية، تخصص تسيير المدينة، بمجموعة من المحاضرات في مادة: **تسيير المدن** ، وذلك بما يتوافق مع متطلبات التكوين في هذا المجال، المنصوص عليه في محتويات عرض التكوين المعتمد في هذا الإطار، بشكل يؤهلهم لاستكمال تكوينهم مستقبلا في هذا الحقل، متحكمين في أطره و جوانبه النظرية على النحو الأمثل، لا سيما وأنه يعد أحد مواد الوحدة الأساسية في هذا الاختصاص، وذلك من خلال تناول تفصيلي موزع على ستة (06) محاضرات (دروس) متتالة بعدد المحاور المبرمجة في محتوى عرض التكوين (06 محاور كما هو مشار اليه اعلاه في البيان الوصفي للمادة) ، تمثل الترجمة الفعلية للمحاور الرئيسية المقررة في السداسي الأول من التكوين، والعاكسة لنوع من التدرج في تناول كل ما يتعلق بهذه المادة.

وقد حاولنا في **المحور الاول "مدخل الى تسيير المدينة"**: اثراء معارف الطلبة بمجموعة من المفاهيم الخاصة بمفهوم التخصص بصفة عامة والمادة بصفة خاصة لانهما يحملان نفس العنوان وذلك وفق توجيهات الدفتر المرجعي للتوافق تكوين- وظيفة .

وفي **المحور الثاني** فقد تناولنا **"التسيير الاقليمي"** الذي يعتبر احدى مستويات التخطيط في الدولة بعد التخطيط القومي الشامل وحاولنا الاشارة الى الادوات المستعملة في تهيئة الاقليم وكل المتدخلين في عملية اتخاذ القرار في جميع المستويات.

وفي **المحور الثالث "التسيير الادري"** ابرزنا من خلاله عدة مفاهيم تتعلق بالحكم الراشد كمقاربة جديد للتسيير الاداري والحوكمة المحلية للمدينة وسناخذ تجربة الجزائر من خلال حكامه ادوات التهيئة والتعمير في مجال تخصصنا **"التسيير الحضري"**

اما **المحور الرابع** الذي كان بعنوان **"تسيير السكن"** حاولنا فيه أن نسلط الضوء على تفاصيل تسيير الوظيفة السكنية وركزنا على نمط السكن الجماعي بشكل خاص والى وطرق تسييره والقوانين والتشريعات المنظمة له و**المحور الخامس** كان **"تسيير التجهيزات العمومية"** الذي خصصنا تفاصيله الى تحديد مفهومها وانواعها والمعايير المعتمدة في الشبكة النظرية لبرمجتها من اجل تحديد المحددة والمتطلبات الفنية والموارد المتاحة لإنجازها

وفي الاخير يأتي المحور السادس الذي حمل عنوان "التحقيق الحضري" الذي يعتبر أداة للتعرف على المشاكل التي تعاني منها المدن ومتابعة تطور تلك المشاكل (سلبا أو إيجابا) وعرجنا في هيه الى التحقيق الحضري في التجربة الاوربية كمثال نوضح يه الصورة للطلبة

هذا الجهد المتواضع استندنا في اعداده وإنجازه الى مجموعة ثرية من المراجع لها صلة مباشرة بمجال الاختصاص باللغة العربية وبلغات اجنبية اخرى بكل انواعها (كتب، مقالات علمية، تقارير، مواقع الكترونية) والتي حاولنا من خلالها تغطية كل محتويات المقرر في عرض التكوين.

المحور الاول: مدخل الى تسيير المدينة

Initiation à la gestion des villes

تمهيد

تعتبر المدينة نظاما متكاملًا مكونًا من عدة أنظمة فرعية تعمل في تزامن وتكامل، قصد الرقي إلى مستوى تطلعات المستعمل، الذي يسعى دوماً إلى الحصول على أعلى مستوى من الخدمات من حيث التنوع والتميز وبذلك فإن التعامل مع هذا الكائن الديناميكي ليس بالأمر السهل، بل يتطلب من المعارف ما يمكن من فهم تعقيداته، وتوجيهه في الطريق الصحيح، وهذا ما نسعى إليه في هذا المحور الذي يتناول مدخل إلى تسيير المدينة لنسلط الضوء على الكلمات المفتاحية أو الدالة للمادة وتبسيطها للطالب وربط العلاقة بينها في البداية حاولنا تعريف وتبسيط مفهوم المدينة من منظور المقاربات المختلفة التي تناولته وعديد التخصصات وبعدها تطرقنا إلى العملية التسييرية وربطها بكان المدينة لنصل في الأخير إلى تحديد مفهوم مسير المدينة.

1- ماهي المدينة؟

المدينة اصطلاحاً: تعددت تعاريف العلماء والمؤرخين لمفهوم المدينة بتعدد الأمكنة وتغير الأزمنة، حيث اعتبر أرسطو أن المدينة مجموعة من الذكريات الصخرية الممكن إدراك معانيها ومكوناتها، أما ابن خلدون فيرى: "ان المدن والأمصار ذات هياكل وأجرام عظيمة وبناء كبير ... وهي موضوعة للعموم لا للخصوص فحتاج إلى اجتماع الأيادي وكثرة التعاون ... فلا بد في تمصير واختطاط المدن من الدولة " (مدوكي، 2014)

هذه الأفكار المقدمة من قبل أرسطو، تفتح نافذة اهتمام بإشكالية التنظيم المجالي وتهيكّل الفضاء، على نحو لم يكن مألوفاً من قبل في خطابات الأولين، بل نجد أن بعض هذه الأفكار قد شكلت محور اهتمام الفكر العمراني الحديث وتناول السوسيولوجيا لها، وأنه بصرف النظر عن مدى صواب الفكرة أو خطئها، فإن الانتباه للأخر وطرحه يعد في حد ذاته مكسب نوعي كتصنيف المدن مثلاً. (قاسمي، 2020)

ولأن مفهوم المدينة معقد فانه يمكن ان ينظر اليه من زوايا عديدة منها

1-1- التعريفات العامة او الشاملة

منها ما جاء به **Belegrin** على أنها: "... إسقاط على حيز من المجال للظروف الطبيعية والمخلفات التاريخية وصراع القوة الاقتصادية وجهود التطور التقني والعبرية الخلاقة للمهندسين المعماريين والضغط الإدارية والعادات اليومية وكذا التطلعات الشعورية واللاشعورية للسكان" (مدوكي، 2014)

كما حاول ايدالو تلخيص آراء بعض المتخصصين الذين ناقشوا أمر المدينة فيقول: " المدينة موجودة بالفعل، وهي الإطار الذي تمارس فيه الوظيفة الاجتماعية (الثقافة، القيم، حماية الفرد) وهي العنصر الوظيفي للنظام الاقتصادي والإطار الذي تمارس فيه البرجوازية المنسجمة سلطتها وهي كيان يستمد وحدته من الممارسة اليومية لسوق العمل".

اما ماكس فيبر فعرفها على انها: تتكون من مجموعة من المساكن المتباعدة، وتُعد مكان مغلق للإقامة ويجب أن تتوفر في المدينة مجموعة من المقومات هي: الحصون القلاعية، الأسواق، المحاكم، حكومة ذاتية إدارة مستقلة يتم اختيارها عن طريق الانتخاب.

مفهوم المدينة عند لويس ويرث: تُعد المدينة موطن مخصص للإقامة ويكون كبير الحجم نسبياً ودائم؛ من أجل الأفراد المختلفين اجتماعياً.

مفهوم المدينة عند جون فريدمان وروبرت وولف: المدينة عبارة عن عالم اجتماعي صغير، وبالتالي فهي ظاهرة متعددة الخصائص والأبعاد الاجتماعية والاقتصادية والديموغرافية المتنوعة، وتُعد المدينة نسق اجتماعي في داخل هذا النسق تفاعلات واعتماد متبادل بين سكان المدينة.

اما لوكوربزيه فعرفها "بانها خلاصة تاريخ الحياة الحضرية فهي الناس والمواصلات وهي التجارة والاقتصاد، والفن والعمارة، والصلات والعواطف، والحكومة والسياسة، والثقافة والذوق، وهي أصدق تعبير لانعكاس ثقافة الشعوب وتطور الأمم، وهي صورة لكفاح الإنسان وانتصاراته وهزائمه، وهي صورة للقوة والفقير والحرمان والضعف"

1-2- المقاربات التعريفية

1-2-1- المقاربة الاجتماعية: في علم الاجتماع الحضري تعتبر المدينة "مكان للتركيز الحضري، يقوم أساساً على مجموعات متفرقة تربطها علاقات ومصالح متبادلة ومتعددة وأحياناً ومتضادة"

1-2-2- المقاربة الديموغرافية والإحصائية: تعتبر هذه المقاربة أن المدينة مكان لتركيز السكان وذلك بالاعتماد على مقياس الكثافة وتحديد العتبات ومختلف المؤسسات الديموغرافية ومدى ارتباطها بالشروط الاقتصادية والايكولوجية والتكنولوجية والثقافية.

1-2-3- المقاربة الوظيفية: وتتعلق هذه المقاربة من ثنائية " المدينة والريف" ومحاولة إبراز العنصر التكاملي بين هاذين الأخيرين

1-2-4-المقاربة الجغرافية: تهتم هذه المقاربة بشكل المدينة ومنظرها العمراني والمعماري وتنظيم مظهر شوارعها وفق القانون والطرز العمراني السائد من خلال التركيز على مبانيها ومؤسساتها ومدى درجة هيكلتها عن طريق ادوات التهيئة والتعمير.

1-2-5-المقاربة السياسية: وتعتمد على مراسيم إدارية من شأنها إسناد أدوار مهمة ومميزة ضمن التسلسل مثل الإداري للإقليم) التقسيم الإداري للولايات بالجزائر. (مدوكي، 2014)

1-2-6-المقاربة الإحصائية: تعرف المدينة من خلال هذا المبدأ على انها تجمع إقليمي لسكان على مساحة محدودة والضابط الأساسي هنا هو الكثافة، وحسب (Jean Pelletier & Charles Delfante) فان التعريف الإحصائي يعتبر الأكثر بساطة، لأنه يتسم بالوضوح، لكن استعمالاته وتطبيقاته مختلفة. ومن بين الدول التي اعتمدت هذا المعيار نجد:

فرنسا: المدينة هي بلدة لها تجمع سكاني يتعدى أفرادها سكانها 2000 نسمة اضافة الى ان مسافة التباعد بين السكنات لا تتجاوز 100 متر

هولندا: فوق 1500 نسمة تؤهل أي نطاق لكي يكون مدينة

الهند: اعلى من 5000 نسمة تعتبر العتبة الدنيا لتشكيل مدينة

"وهنا تجدى الإشارة الى ان هذه المقاربة نسبية لأنه في حالة افتراض أنه إذا كانت منطقة فلاحية ذات كثافة سكانية متزايدة، فإنها قد تتخطى العتبة الدنيا المؤهلة للرقى كمدينة لكن تبقى محافظة على السمات العامة للنطاق الريفي دون الحضرية" (مدوكي، 2014)

1-3- المدينة في التشريع الجزائري

حدد المشرع الجزائري في القانون رقم 06-06 المؤرخ في 21 محرم عام 1427 الموافق لـ 20 فبراير 2006 الذي يتضمن القانون التوجيه التوجيهي للمدينة الذي يهدف الى تحديد الاحكام الخاصة الرامية الى تعريف عناصر سياسة المدينة في إطار سياسة تهيئة الاقليم وتنميته المستدامة لتحديد التسميات الخاصة بالتجمعات الحضرية وصولا الى مصطلح المدينة إضافة الى وكانت كالتالي:

1-3-1-المدينة: كل تجمع حضري ذو حجم سكاني يتوفر علة وظائف ادارية واقتصادية واجتماعية وثقافية (القانون التوجيهي للمدينة 06-06، 2006)

1-3-2-الاقتصاد الحضري: كل النشاطات المتعلقة بإنتاج السلع والخدمات المتواجدة في الوسط الحضري أو في المجال الخاضع لتأثيراته

1-3-3- عقد تطوير المدينة: اتفاق اكتتاب مع جماعة اقليمية او أكثر او فاعل او شريك اقتصادي او أكثر في إطار النشاطات والبرامج التي تنجز بعنوان سياسة المدينة

والملاحظ في صلب هذا القانون انه اعتمد كثيرا من المعايير التي تم التطرق اليها في المفاهيم السابقة انطلاقا من المقاربات المختلفة لتحديد مفهوم المدينة وركز على المقاربة الاحصائية لتحديد نوع التجمعات الحضرية ففي المادة 04: (القانون التوجيهي للمدينة 06-06، 2006)

زيادة على الحاضرة الكبرى والمساحة الحضرية والمدينة الكبيرة والمدينة الجديدة والمنطقة الحضرية الحساسة المحددة طبقا للتشريع المعمول به في القانون رقم 20/01 المتعلق بتهيئة الاقليم وتنميته المستدامة فانه يقصد في مفهوم هذا القانون بما يأتي:

1-3-4- المدينة المتوسطة: تجمع حضري يشمل ما بين خمسين ألف (50.000) ألف نسمة ومائة ألف (100.000) نسمة

1-3-5- المدينة الصغيرة: تجمع حضري يشمل ما بين خمسين ألف (20.000) ألف ومائة ألف (50.000) نسمة

1-3-6- التجمع الحضري: هو فضاء حضري يشمل على الاقل مسة الاف (5.000) نسمة

2- التسيير:

ما معنى التسيير؟ وما معنى تسيير المدينة في تخصص تسيير التقنيات الحضرية

من هو مسير المدينة؟؟

من يتخذ القرار بالنسبة للمحيط الحضري؟

ما هو انتمائنا الفكري في نظريات التخطيط والتسيير الاداري؟

2-1- مفهوم التسيير:

إن عملية التسيير تتم من خلال خلق طاقات دائمة للقيام بنشاطات أي جملة القدرات التي تسمح لها بملاحظة النتائج المراد تحقيقها بكفاءة، ونعني هنا توجهات المؤسسة، أهدافها واستراتيجياتها، بالإضافة إلى نظام للمراقبة يسمح بقيادة النتائج واحداث هيكله تنظيمية ملائمة هذا من جهة ومن جهة أخرى العمل على الاستغلال الفعال لهذه الطاقات والقدرات، والذي يتطلب التسيير العملي للنشاطات كالإنتاج، التسويق، الإمداد، إلخ، وكذا مراقبة النشاط ووتيرة تحقيق النتائج. وهنا يظهر عمل المسير في تحفيز أداء الأفراد والرفع من كفاءة أدائهم إن التسيير حسب " THIETART. A.R هو ممارسة أو فن لكيفية قيادة منظمة، توجيهها، تخطيط تطورها ومراقبتها يطبق في مختلف مجالات المؤسسة." (زرقة ، 2019)

في هذا التعريف THIETART. A.R يسلط الضوء "على الجانب الفني في التسيير الذي يتطلب المهارة في الأداء؛ هذه الأخيرة التي تتنوع من حيث الإلمام بطرق العمل والتعامل مع الأشخاص أو المقدره على اتخاذ القرار وحل المشاكل

أما بخصوص أهم الوظائف التسييرية فقد أوضحها Fayol. H الذي يعد اول من تطرق للوظائف الإدارية من خلال نظريته للتنظيم الإداري والتقسيم الإداري للعمل، إذ اعتبر الإدارة أو التسيير عموما فن كباقي الفنون وكل فن يستلزم مهارة وكفاءة، حيث يقول " معنى أن تدير هو أن تتنبأ، تخطط، تصدر الأوامر، تنسق وتراقب " وهي الوظائف الخمس الأساسية المتمثلة في (زرقة ، 2019)

2-1-1-التنبؤ(Prévoir): وهي عملية تقدير واستشراف المستقبل ووضعه في شكل برنامج عمل (Programme d'action) إن هذه العملية تعتبر من أصعب المهام وأهمها في المؤسسة، وهي تمس كافة المصالح والوظائف



الشكل رقم 01: التنبؤ والاستشراف

المصدر: المؤلف 2023

2-1-2-التنظيم: (Organiser) يقوم التنظيم على رسم الهيكل التنظيمي للمؤسسة، التحديد الواضح للمهام والمسؤوليات، بالإضافة إلى احترام العلاقات الوظيفية والسلمية وكذا مبدأ وحدة القيادة وهنا يضيف Fayol مهمة المشرفين المتواجدين في المستويات الوسطى تتمثل في خلق الأفكار وخلق الديناميكية عوض اعتبارهم كقنوات لنقل المعلومات بين المستويات العليا والدنيا .

2-1-3-القيادة أو إصدار الأوامر: (Commander) وهو الأمر الذي يضمن الاحترام الصارم للقواعد والإجراءات، وهو يعتبر فن مرتكز على بعض الخصائص الشخصية ويتطلب تبنيه من طرف الجميع كما أن والمعرفة بالمبادئ الإدارية من طرف القائد (Leadeur) ، إذ يجب أن يكون على علم بما يدور وبمعرفة جيدة بالعمال وبطاقاتهم، وكفاءة كل واحد منهم ولما هو أهل له. كما يجب كذلك أن يعطي المثل في سلوكه وعمله، وألا يهتم بالتفاصيل كثيرا مع حثه على المبادرة بغية كسب ولاء العاملين



الشكل رقم 02: القيادة وإصدار الأوامر

المصدر: المؤلف 2023

2-1-4-التنسيق (Coordonner): ويعني خلق الانسجام في كل الأعمال المنجزة في المؤسسة، ويتم ذلك عن طريق الاتصال بمختلف أنواعه المباشر وغير المباشر

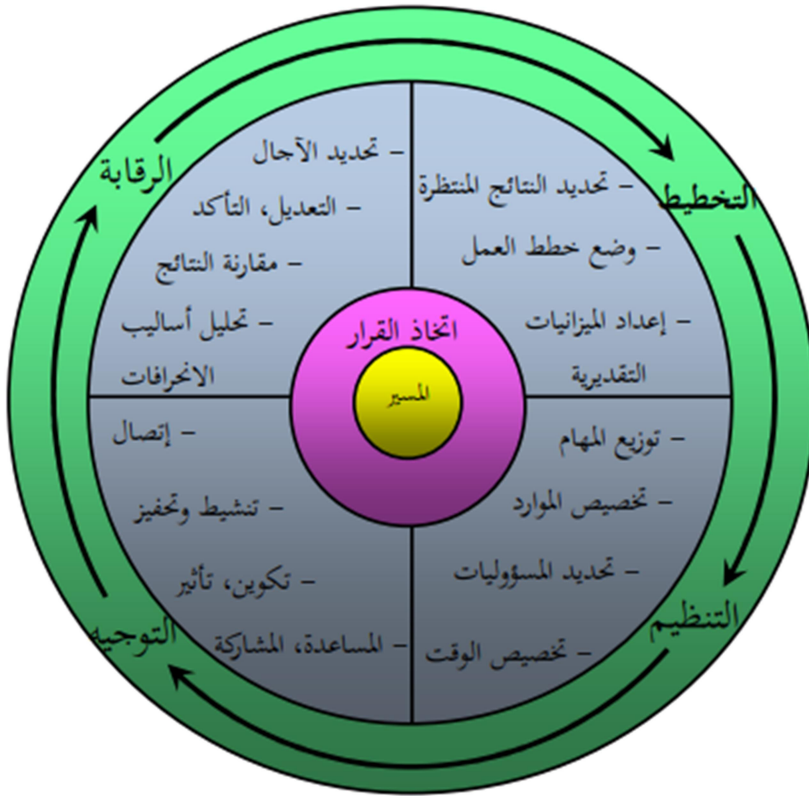


الشكل رقم 03: التنسيق

المصدر: المؤلف 2023

2-1-5-الرقابة: (Contôler) وهي التأكد من مدى مطابقة التنفيذ مع القواعد، المبادئ والأهداف المسطرة، ولكي تكون هذه العملية فعالة يجب أن تكون منظمة ومقرونة بنظام للثواب والعقاب.

و لقد دعم Fayol هذه الوظائف بأربعة عشر مبدأ لضمان نجاح العملية التسييرية، كما تجدر الإشارة إلى أن هذه الوظائف التي حددها Fayol في ظل النموذج الكلاسيكي للتسيير الهادف إلى تعظيم الإنتاج والاستخدام الأمثل للموارد قد اكتسبت بمرور الوقت أفكارا جديدة وتعديلات ، وذلك لجعلها أكثر ملائمة للمؤسسة بكل جوانبها، حيث تم تلخيصها في أربع وظائف أساسية والتي يطلق عليها مسار الـ PODC في تسيير المؤسسة وهي اختصار لكلمات: التخطيط (Planification) ، التنظيم (Organisation) ، التوجيه (Orientation) والرقابة (Contôle) أما وظيفة التنبؤ فقد أدمجت في وظيفة التخطيط، كما تم اعتبار وظيفة التنسيق على انها وظيفة مستقلة، مندمجة في كل الوظائف بالتنسيق في حقيقة الأمر هو أساس الفعالية ومن هنا يظهر ان التسيير على هذا النحو هو على شكل مسار دائري مستمر من تخطيط، تنظيم، توجيه ورقابة. كما هو في الشكل الموالي



الشكل 04: مسار عملية التسيير

المصدر: زرفة 2019

3- تسيير المدينة:

تختلف المدن من حيث الشكل والكثافة والنشاط، ففي ظل المجتمع الشبكي تعددت تسميات المدن فمن المدينة الذكية الى الافتراضية، الإلكترونية، المعرفية، الرقمية، وهي أوصاف من قائمة طويلة ارتبطت بالمدينة وبدأت تحدد مقوماتها المعاصرة وعلاقتها بطفرة المعلومات والاتصالات ومن ثمة تعدد اساليب تسييرها، فالمدن القديمة لها خصوصية عمرانية والمدن الجديدة لها مميزات وطرق تسيير تخضع لأهداف التخطيط.

ان فكرة المدينة كوحدة حضرية قائمة بذاتها غائبة في ادوات التهيئة والتعمير إلا ان المشرع الجزائري استدرك ذلك بنص خاص وهو القانون رقم 06-06 المتضمن القانون التوجيهي للمدينة ، فالجماعات المحلية بالإضافة الى مهامها الإدارية والمدنية والأمنية حيث يبنى عليها النظام الاجتماعي، فهي من يعبر عن سياسة الدولة وتعكس برامجها وتتوسط بينهما وبين المواطن اذا فهي ملزمة بالقيام بالخدمات الإنشائية العمرانية ، الخدمات الصحية ومكافحة الأمراض المتقلبة والمعدية ، وتسيير الصرف الصحي والنفايات الحضرية، مراقبة البناء والتعمير، مكافحة التلوث بكل اشكاله ، صيانة وانشاء المساحات الخضراء والتربة والغابات، احترام تخصصات الأراضي واستعمالها، حماية المواقع الطبيعية والآثار وابداء رايها في المشاريع التي قد تشكل مخاطر على السكان، فالبلدية والدائرة تعتبران النواة الرئيسة للتنمية المحلية باعتبارها قريبة من المواطن وقد وضعت اسس بهدف تسيير شؤون الأشخاص القاطنين بها وتحسين وضعيتهم . (بودشيشة ، 2021)

فباختصار تسيير المدينة هو "تحسين البنى التحتية والخدمات الحضرية من أجل زيادة تنمية المدينة وتحسين الظروف المعيشية لسكانها ويغطي عدة جوانب بما في ذلك إدارة الفضاء الحضري، والإدارة الاقتصادية، والتسيير الإداري"

وفي معظم البلدان تخضع الإدارة الحضرية لمنطق الإدارة العامة الخاضعة للإشراف المركزي ومنطق الإدارة لتوليد الموارد المالية. ما هي الأدوات المستخدمة في الإدارة الحضرية؟ من هم الفاعلون المتدخلون في الإدارة الحضرية وما هي جوانبها.

3-1- مسير المدينة:

يضمن اختصاص تسيير التقنيات الحضرية بجامعة المسيلة تكوين الاطارات القادرة على تلبية احتياجات المجتمعات المحلية والشركات والدوائر الحكومية في تخصص تسيير المدينة. اذ يتضمن هذا الأخير تحسين البنية التحتية والخدمات الحضرية من أجل زيادة التنمية الاجتماعية والاقتصادية للمدينة وسكانها، ويغطي العديد من الجوانب بما في ذلك إدارة الفضاء الحضري، والإدارة الاقتصادية، والتسيير الإداري، وإدارة المعدات أو البنية التحتية، حيث يتمحور مضمون هذا التخصص حول تكوين المهنيين المتمكنين من الجوانب التقنية، السياق الحضري، المرافق والخدمات، والتسيير الإداري (الدفر المرجعي للتوافق تكوين-وظيفة، 2022)

إضافة الى هذا فإن مسير المدينة يهياً للتنسيق مع جميع الفاعلين في المجال العمراني ومحيطه من سياسيين واجتماعيين وتقنيين، والتكيف مع جميع مشاكل المدن، وفي برنامج تكوين الاختصاص يدرس كيفية تحليل وتشخيص المشاكل التي تعاني منها المدينة ووضع علاج وحلول لها.

ويجب ان يتمتع مسير المدينة بكفاءة مهنية قوية متعددة الاستخدامات، العملية والنظرية على حد سواء من أجل التعلم والاختيار والبت في النهاية وكذلك من أجل تنسيق أعمال مختلف المتدخلين وأصحاب المصلحة: الدولة، المجتمع، الشركاء المحليين، التقنيين، المالين والسكان. (الدفر المرجعي للتوافق تكوين-وظيفة، 2022)

ويهدف تكوين مسير المدينة الى تحقيق الأهداف التالية:

- ✓ فهم التحديات العملية للعمل العام في تسيير المدن
- ✓ إتقان إجراءات تخطيط المدن الاستراتيجية والتنظيمية والتشغيلية، وإدارة المشاريع ومعرفة مبادئ التنمية المستدامة في تسيير وتنمية المدن.
- ✓ التعرف على كيفية تعبئة قواعد البيانات والأدوات والبرمجيات لمعالجة وتعزيز المعلومات الجغرافية والتصور الجغرافي للتخطيط والتهيئة الحضرية على جميع المستويات الجغرافية (رسم الخرائط، وتطوير التشخيص الحضري باستعمال نظم المعلومات الجغرافية (SIG))
- ✓ التعرف على كيفية المساهمة في تصميم مشاريع تطوير المدينة.

المحور الثاني: التسيير الاقليمي

La gestion territoriale

تمهيد:

تشكل التهيئة الإقليمية رهانا وطنيا حيث تسعى من خلال استراتيجيتها إلى إعداد الإقليم لمواجهة استحقاقات مستقبلية كبرى وذلك من خلال تنظيمه وتطويره في جميع المجالات بما يتناسب مع ضرورات العصر ومتطلبات المستقبل.

واتفق الكثير من المختصين في المجال أن التهيئة الإقليمية هي عبارة عن مستوى من مستويات التخطيط في الدولة، يأتي بعد التخطيط القومي الشامل حيث يشير **وجيز دالوز** إلى أن التهيئة الإقليمية تعمل بشكل ثنائي مع التخطيط ، ففي حين يهدف هذا الأخير إلى تحقيق نتائج شاملة متعلقة بمجمل الاقتصاد، تركز التهيئة بالتوزيع الجغرافي لوسائل الاقتصاد ، لتقترن التهيئة بالتخطيط الإقليمي، هذا المصطلح المستخدم في معظم المراجع باللغة العربية كمرادف للتهيئة الإقليمية ، و **ويصبحان** وجهان لعملة واحدة كما يقال واحدة كما يقال، ويقابله باللغة الإنجليزية مصطلح **PLANING REGIONAL**، معبرا عن المقاربة المكانية لتحقيق التنمية و التي تتبنى الاقليم كبعد أساسي ليا ، مختلف تماما عن التخطيط القطاعي الذي برهنت تجارب الدول النامية على وجه الخصوص عن فشل مساعيه ، عندما تسبب في عدم توازن جهود التنمية على مستوى الحيز المكاني ، مما أدى إلى زيادة حدة الفوارق الاقتصادية و الاجتماعية بين المناطق الحضرية والريف (سايل ، 2020)

1- مفهوم التهيئة الإقليمية:

تهيئة الإقليم **Territorial planning** لها عدة ترجمات باللغة العربية، وتستخدم كلها من طرف الباحثين الجزائريين، وفي دول المغرب العربي، نذكر منها: تهيئة الإقليم، التهيئة القطرية، التهيئة الترابية، الإعداد والتدبير المجالي، التهيئة المجالية، التهيئة العمرانية، وهذه الأخيرة، يقصد بها في كثير من المصادر الجزائرية بالتهيئة الحضرية فقط، بل هي مرادفة لنفس المفاهيم السابقة عن تهيئة الإقليم، أي التهيئة العمرانية والتهيئة الريفية أيضا، باعتبارها مفهوما شاملا لكل عناصر الإقليم، اما في بلدان المشرق العربي فيتم صياغة مفهوم تهيئة الإقليم، من وجهة نظر التخطيط وليس التهيئة. (ساسي، 2021)

1-1- التهيئة الإقليمية: هي عملية تنظيمية للمظاهر الجغرافية البشرية والاقتصادية على المستوى الإقليمي أي بوضع خطة ومعايير تأخذ بعين الاعتبار الظروف الطبيعية، البشرية والموارد الاقتصادية. (شنخري، 2020)

وتعرف في مفهومها المعاصر بأنها: "الإدارة العمومية لتنظيم المظاهر الجغرافية البشرية والاقتصادية في الوسط لتحقيق التوازن بين الأماكن والتنظيم الشمولي الموجه لإسعاد السكان وتوفير الشغل والإيواء والخدمات العمومية لهم". (التيجاني، 2004)

1-2- تهيئة الإقليم: هي عملية البحث في النطاق الجغرافي لبلد ما، من أجل تحقيق أفضل التوزيعات الخاصة بالسكان، والنشاطات المختلفة، وذلك تبعا للموارد الطبيعية المتوفرة. (ساسي، 2021)

وهي أيضا تنظيم للمجال في إطار وحدة إقليمية، مهما كانت مساحتها، بحيث يتم تميمتها، وزيادة قيمتها، عن طريق إقامة التجهيزات الملائمة لها، والاستخدام العقلاني لليد العاملة وللموارد الطبيعية، وهذا لتلبية المتطلبات العامة للسكان.

كما تعتبر تهيئة الإقليم إحدى الفروع التي تهتم بتنمية المناطق، التي تكون في مجموعها الإقليم الوطني لبلد من البلدان، وذلك بقصد تثمينه والقيام بالتكامل بين إمكانياته المختلفة، والعمل على الإقلال بقدر الإمكان من ظاهرة عدم التوازن، التي تؤثر على مسار التنمية المنسجمة.

1-3- تهيئة الإقليم: هو فرع من الفروع الخاصة بمسيري المجال، لذا فإنه يعتبر علما متعدد الاختصاصات، وهو كذلك أسلوب استراتيجي لشغل المجال، يعتمد وبصفة رئيسية على التنسيق والتكامل بين القطاعات المختلفة (MERABET, 2002)

2- مستويات التهيئة الإقليمية: تحدد أنواع التهيئة بناء على نوع الاقليم المستهدف

1-2- تهيئة الوسط الطبيعي: ولها ارتباط بتهيئة الأوساط الطبيعية مثل الجبال والغابات والصحاري والغطاء النباتي، والأحواض المائية والشبكة الهيدرولوجية والمياه الجوفية والمناخ، ومعالجة مختلف الإشكاليات المطروحة في هذا المجال مثل التصحر والجفاف، الانجراف، وانقراض بعض أنواع النباتات والحيوانات والتلوث البيئي .

2-2- تهيئة الوسط الريفي: وتهتم بالأوساط الريفية والقروية بصفة عامة كإصلاح الأنشطة الريفية الرئيسية بها كالزراعة وتربية الانعام، وتهيئة وترقية الاستيطان الريفي وتطوير التجهيزات الريفية والهياكل الأساس بها والمحافظة على البيئة الريفية وعناصرها

2-3- تهيئة الوسط الحضري: يراعى في برامج التهيئة الوسطية الانسجام والتكامل، بحيث لا ينبغي التركيز على مجال معين وإهمال المجالات الأخرى، ومراعاة التوازن الجهوي والإقليمي في توزيع السكان، ووسائل الإنتاج والخدمات والمرافق... الخ، وفي الوقت نفسه ينبغي تقادي سياسة تمركز رؤوس الأموال في نقاط معينة من الوسط. كما تعمل التهيئة العمرانية على تحقيق التنمية الشاملة في جميع المستويات وذلك بحل كافة

المشكلات التي تعاني منها المدينة والمراكز الحضرية وتحقيق الانسجام بين مختلف المكونات المادية وغير المادية للمدينة.

3- مبادئ وأسس السياسة الوطنية لتهيئة الإقليم والتنمية المستدامة

تسير هذه السياسة بالاتصال مع الجماعات الإقليمية في إطار الاختصاصات كل منها، وكذلك بالتشاور مع الأعوان الاقتصاديين والاجتماعيين للتنمية ويساهم المواطنون في إعداد هذه السياسة وتنفيذها طبقا للتشريع والتنظيم المعمول بهما، وتساهم السياسة الوطنية لتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة في إرساء دعائم الوحدة الوطنية وتدمج بالإضافة إلى الاهداف التنموية الاقتصادية والاجتماعية والثقافية، متطلبات السيادة الوطنية والدفاع عن الإقليم: (القانون رقم 01-20، 2001)

3-1-الاهداف من السياسة الوطنية لتهيئة الاقليم: تهدف السياسة الوطنية لتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة الى:

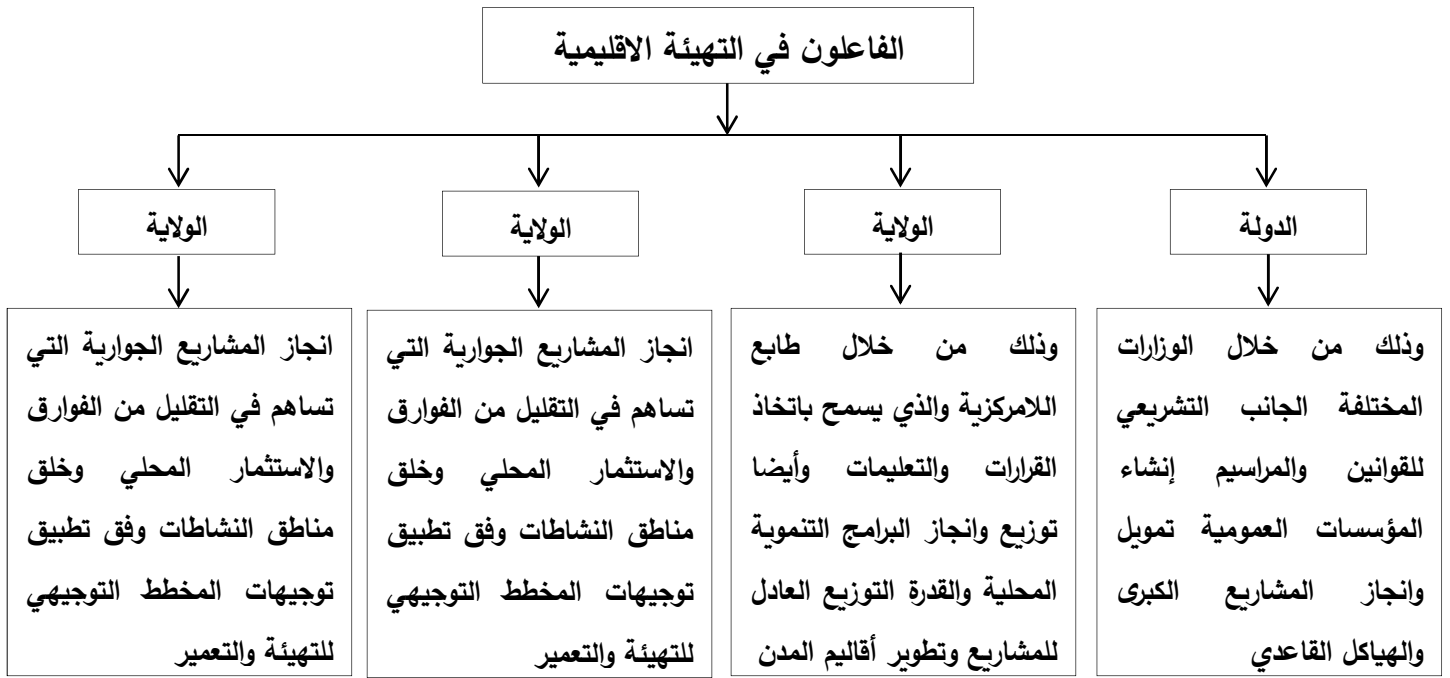
- ✓ تصحيح وإعادة التوازن للفوارق الموجودة في الإقليم سواء الوظيفية أو التنموية أو الإسكانية.
- ✓ تطوير الإقليم بما يتناسب مع الاستحقاقات المستقبلية.
- ✓ توطين السكان من خلال تحسين الظروف المحيطة بهم سواء من خلال التجهيزات أو توفير مناصب العمل أو السكن والخدمات.
- ✓ تشجيع التنافسية والتميز الإقليمي.
- ✓ بناء رؤية تتدرج معها مبادئ التنمية المستدامة والحفاظ على الموارد الطبيعية بأشكالها المختلفة.

3-2- رهانات وتحديات السياسة الوطنية لتهيئة الاقليم

- ✓ الرضى على المستوى المعيشي
- ✓ التحكم في التوسع المجالي للمدن
- ✓ توفير الهياكل القاعدية تنماشى مع متطلبات العصرنة والتطور التكنولوجي
- ✓ خلق نوع من التوازن الايكولوجي
- ✓ التحكم في التركيز السكاني في الشمال وتحقيق التوازن في التوزيع عبر الاقليم
- ✓ التماسك الاجتماعي من خلال التوزيع العادل للثروة
- ✓ تحقيق مبادئ التنمية المستدامة

3-3- الفاعلون والمتدخلون في التهيئة الإقليمية: تتطلب سياسة تهيئة الاقليم عديد المتدخلين وفق

مستويات مختلفة كلها تساهم ف محاولى تحقيق الاهداف المسطرة لتطوير الاقليم



الشكل رقم 05: الفاعلون في التهيئة الإقليمية

المصدر: بن واضح 2022

4- أدوات تهيئة الإقليم وتنميته المستدامة:

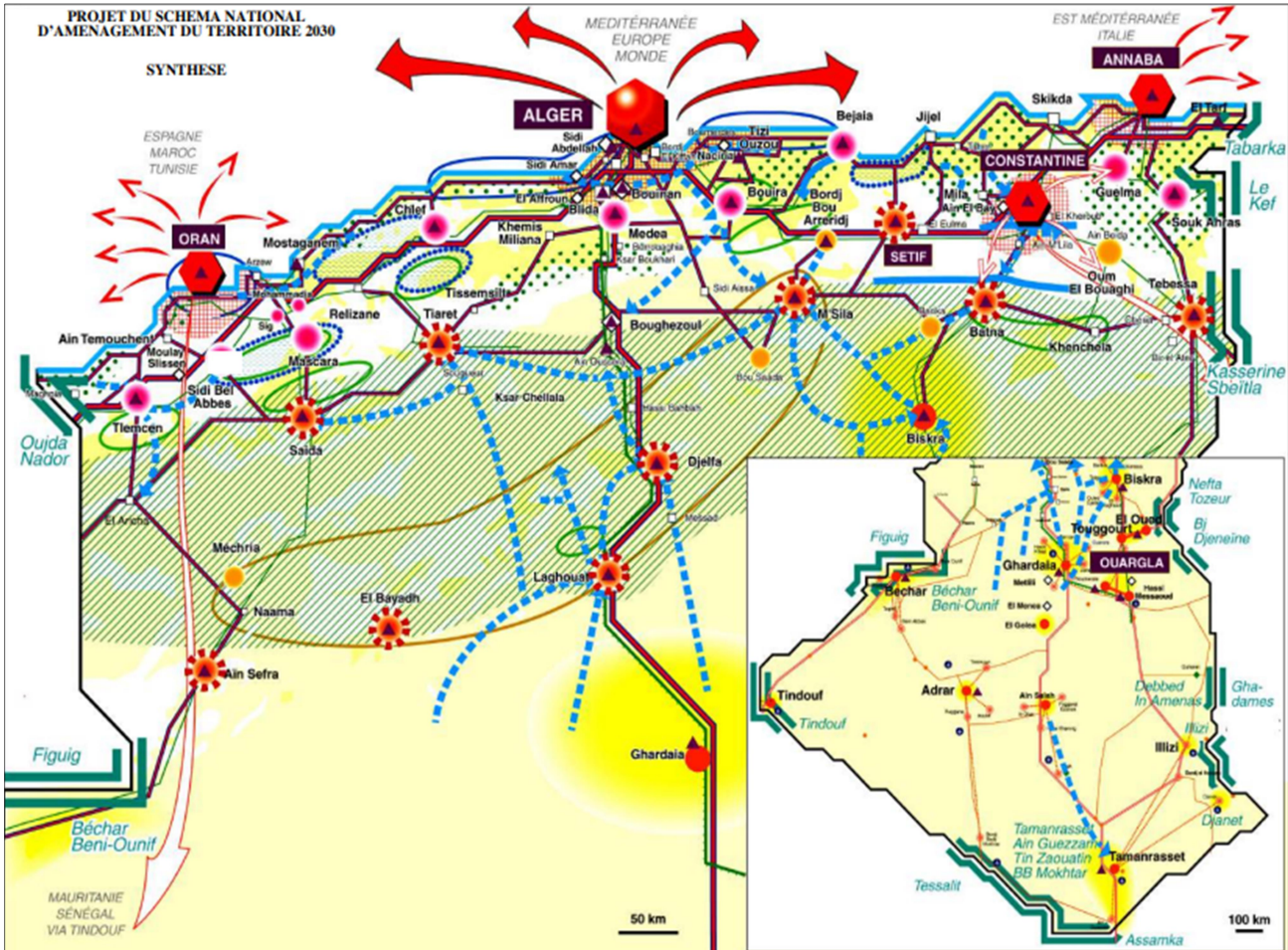
إن المدينة هي في الواقع النموذج للمجتمع الحضري ، تحظى منذ نشأتها وحتى بعد إرسائها بعناية خاصة من خلال آلية التخطيط العمراني ، الذي يبقى كأحد أبرز أنواع التخطيط باعتباره يشكل العنصر الأساسي في الإدارة العمرانية ، حيث يفيد في هذا الصدد تدخل الإدارة بأدوات منهجية ووثائق مرجعية لتنظيم استعمال المجال و تأطيره أو تحديد هذا الإستعمال لكل منطقة من مناطقه و تخصيص وظيفة لكل منها قصد تحقيق تكامل بين أجزائه وانسجام أطرافه وبالتالي حسن تنظيمه و تعميمه" (سالم، 2021)

ولقد حدد القانون رقم: 01-20 المؤرخ في 12 ديسمبر 2001 السياسة العامة والتوجيهية للتهيئة الإقليمية في الوطن وبرز أهم المخططات المتخذة لذلك وتدرجها كما جاء في محتواه تفاصيل حول الرؤى التنموية والمالية من أجل تجسيد الخطط الموضوعة وفي النقطة القادمة ستبرز مخططات تهيئة الإقليم وتدرجها من المستوى الوطني إلى المستوى المحلي.

4-1- المخطط الوطني لتهيئة الإقليم SNAT:

يترجم المخطط الوطني لتهيئة الإقليم الذي يدعى في صلب النص المخطط الوطني ويطور التوجيهات الإستراتيجية الأساسية لتهيئة الإقليم الوطني وتنميته المستدامة ، ويشكل الإطار المرجعي لعمل السلطات العمومية ويضع المبادئ التي تحكم تموقع البنى التحتية الكبرى للنقل والتجهيزات الكبرى والخدمات الجماعية

ذات المنفعة الوطنية ودمج مختلف سياسات التنمية الاقتصادية والاجتماعية التي تساهم في تنفيذ السياسة الوطنية لتهيئة الاقليم، وبذلك نشير أن المخطط يقدم حلول للمسائل المحلية، بل يعتمد على العناصر الاساسية أو ذات الاهتمام الوطني، ومن هنا فهو يقوم بدور الموحد للسياسات العمومية ويحترم صالحيات كل قطاع،
صودق عليه بموجب قانون رقم: 10-02 (شنيخ، 2020)



الشكل رقم 06: مشروع المخطط الوطني لتهيئة الاقليم 2030

المصدر: وزارة الداخلية والجماعات المحلية والتهيئة العمرانية 2020

4-2- المخططات التوجيهية لتهيئة الساحل وحماية الأراضي ومكافحة التصحر:

تنص المادة 12 من القانون 10-01 المتضمن قانون تهيئة الاقليم السابق الذكر على أن المخطط التوجيهي للسواحل والذي بالتوافق مع المخطط الوطني، يترجم بالنسبة للمناطق الساحلية والشريط الساحلي للبالد والترتيبات الخاصة بالمحافظة على الفضاءات الهشة والمستهدفة وتهيئتها وبالتالي يعتبر الثانية من ناحية الترتيب الذي حدده قانون 01-20 (بن واضح ، 2022)

4-3- المخططات الجهوية لتهيئة الإقليم SART:

يعتبر أداة للتهيئة الاقليمية، تقوم بإنجازه الدولة من أجل تسطير سياسة التهيئة وتنمية الإقليم بالتشاور مع الندوة الاقتصادية والاجتماعية للجهة، ويشمل 9 أقاليم ممثلة لكامل التراب الوطني، يتولى المخطط في حدود مجاله شرح وتوضيح التوجيهات والمبادئ المقررة في المخطط الوطني لتهيئة الإقليم يبين كل مخطط جهوي للتهيئة الاقليمية تفاصيل الصورة المستقبلية لإقليم الجهة. (دريال، 2021)

✓ يحدد الأهداف الأساسية لتثمين الإقليم الجهوي

✓ يفصل البرامج وينظم الهياكل الأساسية والتجهيزات المهيكلة

✓ يحدد تنظيم البنية الحضرية وتوزيعها .

✓ يحدد المناطق ذات التضامن الكبير بين الولايات

✓ ينسق مختلف المبادرات في مجال العمل الاقتصادي

4-4- مخطط التهيئة الولائية PAW: يتم انجاز هذا المخطط بمبادرة الولاية بالتنسيق مع مختلف الفاعلين من

هيئات وجمعيات ومصالح ويهدف بالأساس إلى ما يلي :

✓ تحديد المحاور الأساس للبلديات

✓ توجيه مقتضيات التنمية

✓ العمل على التوازن بين السكان ومختلف النشاطات

✓ تحديد المناطق الخاصة للهياكل الأساسية والمناطق الموجهة للاستصلاح وتنظيمها

✓ تحديد التماسك القطاعي لتطوير

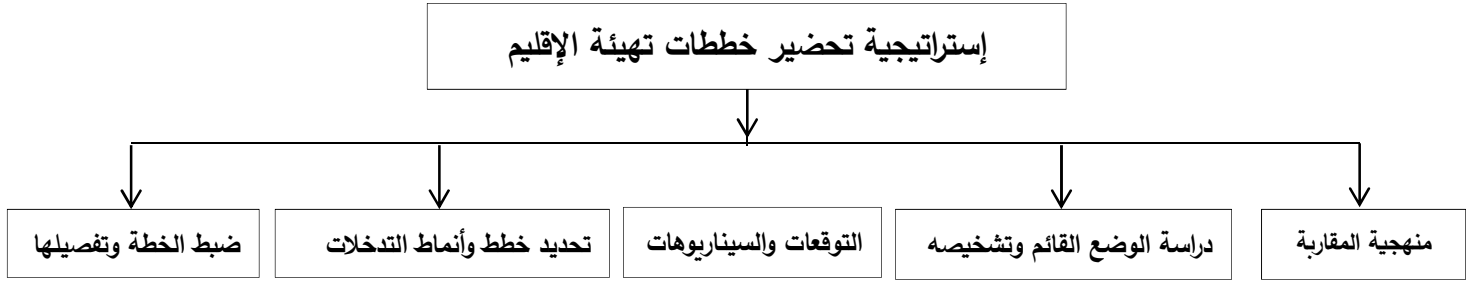
4-5- المخططات التوجيهية لتهيئة فضاءات الحواضر الكبرى: يتم تحديد الحواضر الكبرى التي يقصد بها

مدن تحمل تجمع سكاني يحمل على الأقل 300000 نسمة ولها قابلية تطوير وظائف دولية زيادة في

الوظائف الجهوية والوطنية في المخطط الوطني لتهيئة الإقليم وتحل هذه المخططات مكان مخططات تهيئة

الإقليم الولائية.

5- إستراتيجية تحضير مخططات تهيئة الإقليم: يتم اعدادها في خمسة مراحل موضحة في الشكل الموالي



الشكل رقم 07: استراتيجية تحضير مخططات تهيئة الإقليم

المصدر: بن واضح 2022

6- المجلس الوطني لتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة: حدد المشرع الجزائري في القانون رقم 01-20 المؤرخ في 12 ديسمبر 2001 المجلس ومهامه الرئيسية في ثم جاء لكي يؤسسه بصفة رسمية من خلال المرسوم التنفيذي رقم: 05-416 المؤرخ في 25 أكتوبر 2005 والمتضمن تشكيلة المجلس ومهامه وكيفية سيره، فمن ماذا يتكون؟ وماهي مهامه الرئيسية

6-1- تشكيلته: يتشكل المجلس الوطني لتهيئة الاقليم ونميته المستدامة من

✓ رئيس الحكومة كرئيس للمجلس

✓ رئيس المجلس الوكني الاقتصادي والاجتماعي

✓ المدراء العامين لشركة (سونطراك وونلغاز والوكالة الوطنية للتهيئة العمرانية للطرق السريعة للنقل بالسكك الحديدية

✓ ستة (06) شخصيات يختارها رئيس الحكومة بناء على اقتراح من الوزير المكلف بالتهيئة العمرانية نظرا لكفاءتها في ميدان التهيئة الاقليمية

6-2- مهامه

✓ المساهمة في إعداد المخططات التوجيهية الوطنية والجهوية

✓ اقتراح التقييم والتحديث الدوري على المخطط الوطني لتهيئة الإقليم

✓ تقديم تقرير سنوي عن تنفيذ المخطط الوطني لتهيئة الإقليم أمام غرفتي البرلمان

✓ تحديد الاستراتيجيات المتعلقة بقرار إنشاء المدن الجديدة وتحديد مواقعها وكيفية تنظيمها وتمويلها العمومي

7- الأدوات التقنية لتنفيذ مخططات تهيئة الإقليم وتنميته المستدامة : كرس المشرع الجزائري بعضاً من الدراسات التقنية لتهيئة الإقليم، نظراً لكون هذه الأخيرة وسائل علمية واليات وقائية وتتعلق اساساً اما

✓ حماية البيئة

✓ التهيئة الاقليمية

7-1-الدراسات التقنية المتعلقة بحماية البيئة :تتبع اهمية اجراء دراسة التأثير على البيئة في كونها واحدة من الادوات التي تسمح بتقييم الخطر المحتمل الوقوع على البيئة والمصالح الواجب الدفاع عنها في كل قرار تنموي مما يسمح باتخاذ القرارات العقلانية وثمها المشرع الجزائري في القانون رقم 03-10 المتعلقة بحماية البيئة في اطار التنمية المستدامة تحت عنوان نظام تقييم الآثار البيئية لمشاريع التنمية واكد على ضرورتها القانون 02-10 المتضمن المصادقة على على المخطط الوطني لتهيئة الاقليم بحكم الترابط لموجود بين قضايا البيئة وقضايا تهيئة الاقليم حيث نص عى تعميم دراسات الاثر البيئي بصفة مسبقة قبل اعتماد مشاريع جديدة خاصة تلك الواقعة بمحاذاة الساحل باعتباره من الاوساط الحساسة (قايدي ، 2009)

7-2-دراسة مدى التأثير على البيئة : تعرف دراسة مدى التأثير على البيئة انها "قرار اداري مسبق لانجاز منشأة او وضع قرار موضع الذي يهدف الى تحديد قبول اثار نشاط المنشأة او تنفيذ المخطط على البيئة (قايدي ، 2009)

وتعتبر دراسة مدى التأثير على البيئة اجراء اداري وقائي تتميز بالطابع التقني والعلمي لكونها وسيلة لقياس الاثار السلبية الناجمة لمشروع ما على البيئة حيث تنص المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 07-145 المؤرخ في 19/05/2007 المحدد لمجال تطبيق ومحتوى كفيات المصادقة على دراسة التأثير ونصت "تهدف دراسة التأثير على البيئة الى تحديد مدى ملائمة ادخال المشروع في بيئته مع تحديد وتقييم الاثار المباشرة او غير المباشرة والتحقق من التكفل التام بالتعليمات المتعلقة بحماية البيئة " (المادة رقم 02، 2007)

ويبدو ان هذا الاجراء قد وضعته السلطات العمومية بيد الادارة حتى تتم عملية المراقبة لكل مشاريع التنمية التي يتم انجازها على مستوى الاقليم .

7-3-الدراسات التقنية المتعلقة بالتهيئة الاقليمية :حددها المرسوم لتنفيذي رقم 07-206 المؤرخ في 30 يونيو 2007 وبين شروط وكفيات البناء وشغل الاجزاء الطبيعية المتخامة للشواطئ وتوسيع منطقة موضوع منع من البناء عليها (المرسوم لتنفيذي رقم 07-206، 2007)

واكد القانون رقم 01-20 المتعلق بتهيئة الاقليم وتنميته المستدامة على ضرورة اخضاع الاستثمارات او التجهيزات او المنشآت التي تتضمنها ادوات التهيئة الاقليمية لدراسة التاثير على تهيئة الاقليم من الجوانب الاقتصادية الاجتماعية والثقافية لكل مشروع .

وتهدف دراسة مدى التاثير على التهيئة الاقليمية الى تحليل اثار مشاريع التهيئة العمرانية او الاعمال الخاصة التي من شأنها ان تغير بصورة مباشرة او غير مباشرة اشكال التنظيم الاقتصادي والحضري وشغل المجال بسبب حجمها او تلحق ضررا بالصحة العمومية او الزراعة او المحافظة على المعالم يشمل مضمون دراسة التاثير على التهيئة العمرانية، مدى ملائمة المشروع محل الدراسة للمنطقة التي يراد انجازه فيها مع توضيح أسباب إختيار ذلك الموقع، وتقييم الآثار المباشرة وغير المباشرة لذلك المشروع على منطقة توطينه

وقد أولى المشرع أهمية خاصة لدراسة التاثير على التهيئة العمرانية، وأعتبرها جزء لا يتجزأ من ملف انجاز المشروع حيث لا يمكن انجاز أي مشروع من المشاريع المعنية بدراسة الاثار على التهيئة العمرانية في قائمة الاستثمارات العمومية او الحصول على اعتماد بعنوان الاستثمار الخاص الوطني ما لم يستوفي صاحب المشروع شروط انجاز هذه الدراسة

المحور الثالث: التسيير الإداري

La gestion administrative

تمهيد:

يعتبر التحكم في تسيير المدينة من المهام المعقدة نظرا لتعدد الفاعلين بها وما يزيد الامر تعقيدا هو تداخل وتشابك المهام والصلاحيات فيما بين مختلف الفاعلين ومدى تأثيرهم في صناعة القرار التتموي بها وذلك ما يجعل المدينة تشهد ديناميكية مستمرة تتغير فيها الادوار والمسؤوليات التي تهدف في مجملها الى الاستجابة لاحتياجات المدينة ومتطلبات سكانها هذا الامر الذي دفع بالتفكير في ايجاد اليات وأساليب وانماط كفيلة مبنية على مبدا المشاركة المحلية لتحقيق الحوكمة الحضرية واعطاء الشأن المحلي قدرا كافيا من الاستقلالية .

في هذا الاطار ياتي هذا المحور لنتناول من خلاله عدة مفاهيم تتعلق بالحكم الراشد كمقاربة جديد للتسيير الاداري والحوكمة المحلية للمدينة .(عزيزي ،2018) وسنأخذ تجربة الجزائر من خلال حكمة ادوات التهيئة والتعمير في مجال تخصصنا "التسيير الحضري "

1- مفهوم الإدارة المحلية (Local government):

حاولت الطرق والأساليب الإدارية إيجاد صيغ إدارية وسياسية قادرة على السيطرة على الوحدات الإدارية في الدولة، فكانت صيغة الحكم المركزي مقابل الحكم اللامركزي، والإدارة المباشرة مقابل تفويض الصلاحيات والسلطات، ومن هنا تبلورت فكرة ما بات يعرف في الفكر النظري بالحكم المحلي " أو الإدارة المحلية" كواقع إداري جديد، وأصبحت مصطلحات لها أركانها ومميزاتها، وتتناها العديد من دول العالم في سبيل إدارة هيئاتها المحلية.

وقد أجمع الباحثون على أن الإدارة المحلية " هي شكلٌ من أشكال التنظيم المحلي، يتم بموجبه توزيع المهام الإدارية بين الحكومة المركزية وهيئات محلية منتخبة ومستقلة، تؤدي وظيفتها تحت إشراف الحكومة المركزية ورقابتها، وتكون مسؤولة أمام سكان تلك الوحدات، وتقوم بمهام مكملة لمهمة الحكومة المركزية.

ظهرت الإدارة المحلية كنظام في أواخر القرن التاسع عشر وأوائل القرن العشرين، كنتيجة طبيعية للتوسع الكمي في وظائف الدولة الحديثة وواجباتها، وعلى الرغم من وجود دول وأنظمة تأخذ بهذا الشكل من أشكال الحكم منذ قرون فلم يتم التأصيل لمصطلح "الإدارة المحلية" بشكل قانوني إلا في القرن التاسع عشر. وقد كانت إنجلترا أول من طبق نظام الإدارة المحلية في أوروبا على إثر صدور قانون الإصلاح الإداري في عام 1832، فيما كانت مصر أول الدول العربية تطبيقاً لهذا النظام. (خليل باخريه ، 2021)

وترى الأمم المتحدة أن الإدارة المحلية " نظامٌ من نظم الإدارة العامة، وهي وسيلة إدارية لمساعدة الحكومة المركزية على أداء رسالتها بصورة أكثر فاعلية وكفاءة، وهي بذلك تحت على نقل بعض الاختصاصات

والصلاحيات من الحكومة المركزية إلى المحليات لمواجهة مسؤولياتها في إطار توزيع الأدوار الوظيفية وتقسيم العمل بين المستويين المركزي والمحلي" (خليل باخريبه ، 2021)

من التعاريف السابقة يمكن تعريف الإدارة المحلية على " انها توزيع للوظيفة الادارية فيما بين الحكومة المركزية وبين هيئات منتخبة تعمل تحت رقابة الحكومة المركزية، وبشكل عام فان هناك اسلوبين للإدارة نجدهما اليوم مطبقين في مختلف دول العالم وهما السلوب المركزي والاسلوب اللامركزي التي تقوم على توزيع الوظيفة الادارية بين السلطة المركزية في العاصمة وهيئات عامة (مرفقية او اقليمية) مستقلة اداريا وماليا عن الحكومة المركزية " (قرواط، 2016)

2- وظائف الإدارة المحلية: توجد الكثير من الوظائف التي اسندت الى الإدارة المحلية ممثلة في مؤسساتها المختلفة مثل البلدية والولاية وما يتبعهما من مصالح واقسام وغيرها بالاستعانة بالإمكانات البشرية المتاحة وبكل قوتها التنظيمية والقانونية التي تحدد لها الهداف والمجالات التي تخص عملها ويمكننا ان اعددها في:

2-1- الوظيفة التنموية: تختص الإدارة المحلية بوجه عام بجميع المسائل ذات الأهمية المحلية وتشمل مختلف الخدمات الاجتماعية والتعليمية والصحية والوقائية والثقافية والعمرائية والمرافق العامة ومن الطبيعي ان تقسم المهام الإدارية طبقا لمؤديها، أي المهام التي تؤدي بكفاءة وفاعلية محليا لابد وان تسند إلي الإدارة المحلية، وبالتالي المهام التي لا يمكن أن تؤدي بفاعلية علي المستوي المحلي تسند إلي مستويات أعلى وللإدارة المحلية وظيفتين أساسيتين هما:

- الوظيفة التنموية وهي المسؤولة عن تحقيق التنمية الاقتصادية والاجتماعية من خلال إدارة عملية التنمية المحلية، ويمكن تقسيمها إلي:

✓ وظائف مرتبطة باحتياجات السكان المباشرة.

✓ وظائف مرتبطة بالتخطيط المستقبلي والتنمية.

2-2- الوظيفة السياسية: وهي تحقيق الديمقراطية السياسية محليا عن طريق التمثيل العادل لأفراد المجتمع في المؤسسات السياسية ودفع السكان المحليين إلى المساهمة والمشاركة الفعالة في أداء وممارسة دورهم السياسي مع تدريب القيادات السياسية علي مستوى المجتمع.

3- مقومات الإدارة المحلية:

تقوم الإدارة المحلية على مجموعة من الأسس والمقومات، وهي:

3-1- الشخصية المعنوية: مجموعة من الأشخاص تتمتع بالشخصية القانونية أي تمنح الإدارة المحلية الاستقلال القانوني عن الحكومة أو الإدارة المركزية مع احتفاظ الحكومة أو السلطة المركزية بحق الرقابة على الإدارة المحلية .

3-2- مجالس محلية منتخبة لإدارة المصالح المحلية: وجود هيئات محلية منتخبة تتوب عن السكان المحليين في إدارة شؤونهم التي اعترف المشرع بها، وتتكون هذه الهيئات من ثلاثة أجهزة أو ثلاث سلطات هي السلطة التشريعية، والسلطة التنفيذية، والسلطة الرقابية.

تتمثل السلطة التشريعية: في المجالس الشعبية المحلية، والتي تمثل سلطة التشريع على المستوى المحلي.

أما السلطة التنفيذية: فهي مجموع الموظفين الإداريين والفنيين والماليين العاملين في الإدارة المحلية.

أما السلطة الرقابية: فتتمثل في رقابة السلطة المركزية على كل أعمال الأجهزة المحلية.

4-التسيير المحلي والحكمة الحضرية:

إن التوجه الحالي للسياسة الوطنية لتهيئة الإقليم يعتمد أساسا على مساهمة المواطنين وكل الفاعلين في المدينة في تحديد هذه السياسة وتنفيذها يتم تطبيق هذه المبادئ، في إطار مبدأ الحكم الراشد الذي بموجبه تكون الإدارة مهتمة بانشغالات المواطن وتعمل للمصلحة العامة في إطار الشفافية قانون البلدية 10-11 المؤرخ في 2011/06/22 في بابه الثالث تحت عنوان " مشاركة المواطنين في تسيير شؤون البلدية " أكد على أن التسيير الجوّاري فمشاركة المواطن هو شكل من أشكال ممارسة الديمقراطية على المستوى المحلي ولتجسيد هذه المبادئ، على المجالس الشعبية البلدية أن تقوم بإعلام المواطنين واستشاراتهم من أجل تحديد برنامج عملها على المستويات القريبة، المتوسطة والبعيد، فيما يخص كل شؤون حياتهم .(عميش ،دحدوح، 2016)

4-1- مفهوم الحكامة أو الحوكمة:

إن التوجه الحديث في ممارسة وتطبيق سياسات المدن، يعتمد أساسا على اشراك المواطن في تسيير شؤونه محليا؛ على مستوى كل بلدان العالم، على اختلاف أنماط الحكم، من أجل تحقيق التنمية المستدامة. وللتعبير عن هذا التوجه تم استعمال مصطلح الحكامة وهو يعتبر من أهم المصطلحات التي تم تداولها في الحقل التنموي منذ نهاية الثمانينات، حيث تم استعماله لأول مرة من طرف البنك الدولي في 1989، الذي اعتبر وعرف الحكامة أنها: أسلوب ممارسة السلطة في تدبير الموارد الاقتصادية والاجتماعية للبلاد من اجل التنمية

4-2- أهم مرتكزات الحكامة مبدأ: المشاركة والتشاور:

من أهم أهداف المشاركة والتشاور نجد أنهما:

- ✓ يساعدان في عملية صنع القرار: الحصول على المعلومة مباشرة، مما يوفر الوقت والمجهود والمال ويمكن البلدية من تكييف المشروع مع احتياجات المواطنين.
- ✓ يسهلان قبول المشروع وتبنيه من طرف المواطن: يجنبان ردود فعل رفض المشروع وينميان درجة الوعي ويخلقان زخم إيجابي بين المواطنين.
- ✓ يقللان ويتحكمان في الصراعات: يساهمان في إدارة النزاعات وينميان الصلة الاجتماعية بين أفراد مجتمع المدينة.
- ✓ يطبقان مبدأ الحوار والديمقراطية: باحترام حقوق المواطنين وتعزيز الديمقراطية التمثيلية مما يساهم في تقليل المنازعات.

4-3-الحكامة في الجزائر

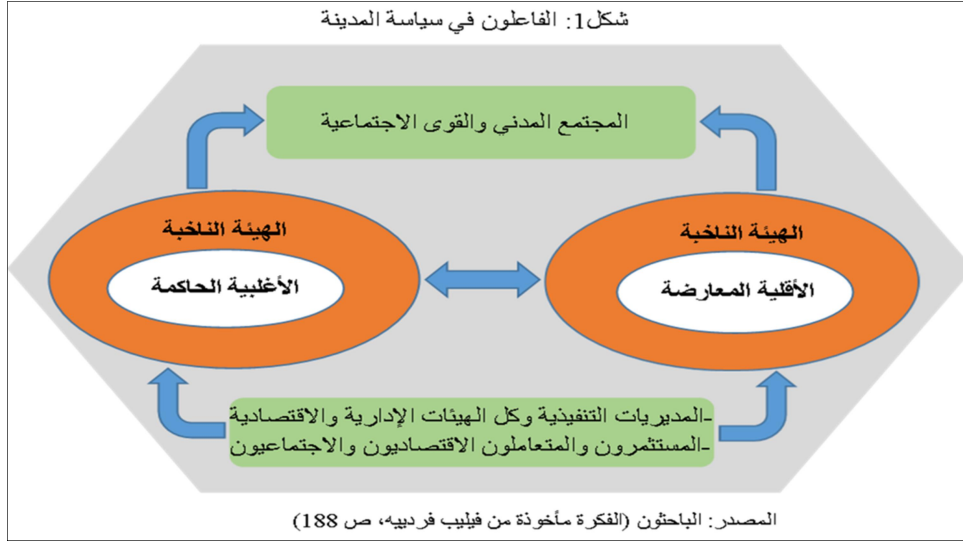
- إن تحديد مفهوم الحكامة في الجزائر يستند على مجموعة من القوانين والمراسيم المحددة لآليات تطبيق الديمقراطية التشاركية، حسب المصطلح المستعمل في التشريع الجزائري.
- ✓ شجع دستور سنة 1996، المعدل في سنوات 2002، 2008 و 2016 على مشاركة الشعب في تسيير شؤونه، وكذلك مراقبة عمل المجالس المنتخبة
 - ✓ حددت القوانين المتعلقة بأدوات التهيئة التعمير الأطر القانونية لإشراك المواطنين في إعدادها من خلال (قانون 90-29، المرسوم التنفيذي 91-177 و 91-178).
 - ✓ حددت التشريعات والقوانين المنظمة للاستقضاء العمومي أو الاستقضاء من أجل المنفعة العامة المدة التي يستغرقها هذا الاستقضاء، وآليات إجراءه.
 - ✓ أكد قانون البلدية (11-10) على المجلس الشعبي البلدي على وضع إطار ملائم للمبادرات المحلية التي تهدف إلى تحفيز المواطنين وحثهم على المشاركة في تسوية مشاكلهم وتحسين ظروف معيشتهم.
 - ✓ حدد القانون التوجيهي للمدينة (06-06) مبادئ سياسة المدينة التي تركز على مبدأ التنسيق والتشاور لتنظيم أطر مشاركة المواطنين في التسيير الجوارى، اعتمدت الجزائر قانون خاص بالجمعيات (12-06).

4-3-1-آليات تطبيق التشاور مع الفاعلين في سياسة المدينة

- ✚ الدولة: ممثلة في السلطات العمومية، وكل المديرات التنفيذية والهيئات الإدارية والاقتصادية.
- ✚ الجماعات الإقليمية: ممثلة في المنتخبين المحليين، الذين يمثلون الهيئة الناخبة، وينتظمون في مجلس شعبي بلدي، يتشكل من أغلبية حاكمة وأقلية تكون غالبا معارضة.

➤ **المستثمرون والمتعاملون الاقتصاديون والاجتماعيون:** الذين ينشطون ويساهمون في تحقيق أهداف سياسة المدينة، لا سيما في ميدان الترقية العقارية، وتنمية الاقتصاد الحضري.

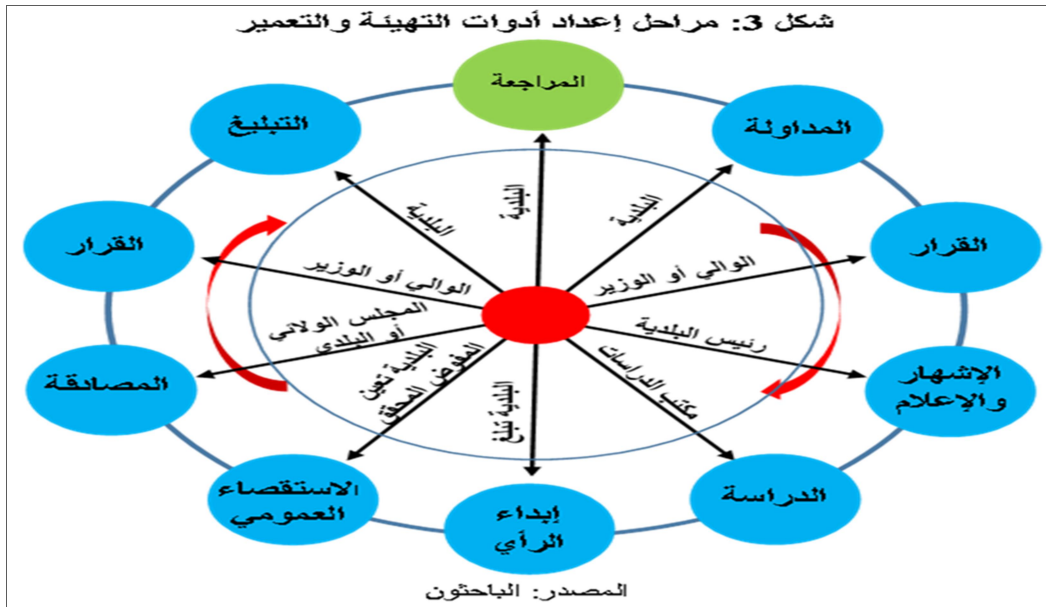
➤ **السكان:** المنظمون في المجتمع المدني، والقوى الاجتماعية ممثلة في الأحزاب السياسية، والجمعيات المدنية بمختلف اهتماماتها (خيرية، دينية، ثقافية، بيئية، شبانية، ... الخ).



المصدر: عميش، دحدوح 2017

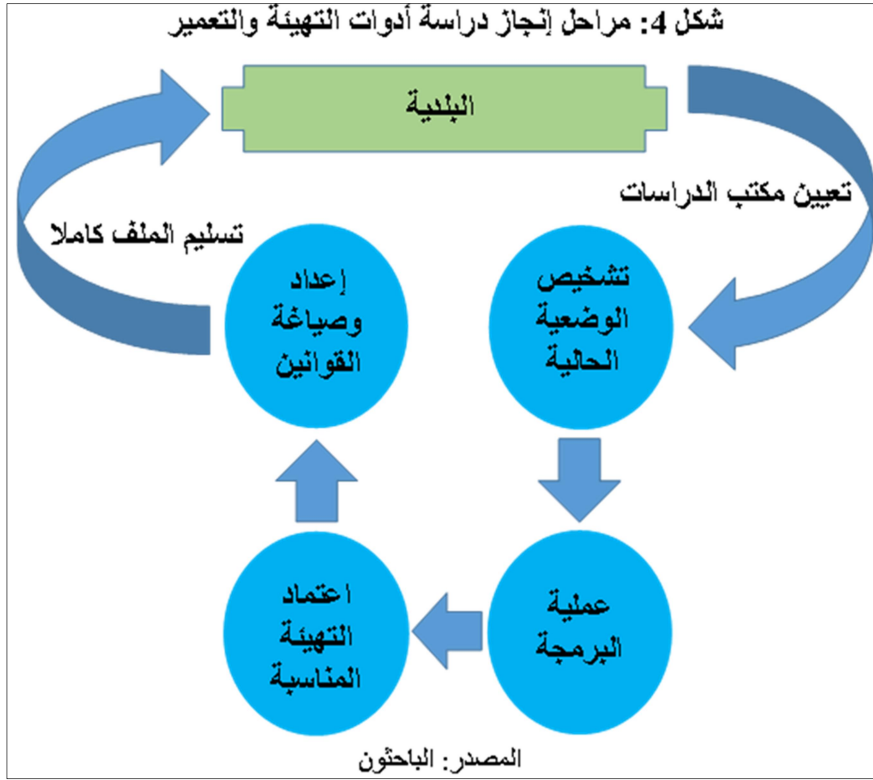
5- إعداد وإنجاز أدوات التهيئة والتعمير

تتم هذه العملية حسب المرسومين التنفيذييين، رقم 91-177 ورقم 91-178، وهما يحددان مراحل المصادقة عليهما، ومحتوى الوثائق المتعلقة بهما.



المصدر: عميش، دحدوح 2017

6-مراحل إنجاز دراسة أدوات التهيئة والتعمير: يتم إنجاز دراسة أدوات التهيئة والتعمير على أربعة مراحل



المصدر: عميش، دحدوح 2017

- 7- المخططات التوجيهية للتهيئة والتعمير في الجزائر: إن عدد الدراسات المسجلة تقدر بـ 1541 منها 1459 دراسة منتهية بنسبة 94.67 % و 82 دراسة في طور الإنجاز بنسبة 5.33 %. بخصوص الدراسات المنتهية نجد 297 دراسة غير مصادق عليها بنسبة 19.27 % و 1162 مصادق عليها بنسبة 75.40 %.
- 8- المخططات التوجيهية للتهيئة والتعمير في ولاية المسيلة: إن عدد الدراسات المسجلة تقدر بـ 47 منها 36 دراسة منتهية بنسبة 76.60 % و 11 دراسة في طور الإنجاز بنسبة 23.40 %. بخصوص الدراسات المنتهية فهي مصادق عليها كلها

8-الحكامة عند إعداد أدوات التهيئة والتعمير بين القانون والواقع: مقارنة مراحل إعداد أدوات التهيئة والتعمير

الجدول رقم 1: مقارنة مراحل إعداد أدوات التهيئة والتعمير

التحديد	الغاية	في القانون	في الواقع
المداولية	المنتخبون يحددون الاحتياج	المنتخبون يتخذون القرار بمداولة	المداولة خاضعة لمصادقة الوصاية
القرار	السلطات العمومية تتبنى القرار المتخذ	إمضاء القرار، للسماح بالشروع في إعداد المشروع	الإجراء يتم كما ينص عليه القانون
الإشهار والإعلام	من أجل إعلام كل المهتمين بالعملية، وتعيين المشاركين فيها	✓ حدد القانون قائمة الهيئات، ولم يحدد قائمة الجمعيات. ✓ يتم إعداد قائمة بالهيئات والجمعيات التي طلبت المشاركة، وتنتشر للإعلام، وتبلغ للمصالح المعنية.	لا تعطى أهمية لهذه الخطوة، وغالبا ما يتم تعيين المشاركين مباشرة، دون إبداء رغبتهم للمشاركة.
الدراسة	تجسيد المشروع	حدد القانون مراحل الإنجاز، التي تنتهي بإعداد القوانين، دون التطرق لكيفية إشراك السكان، وباقي الفاعلين.	يشارك المواطن، فقط عندما يكون معنيا مباشرة بالدراسة. أما باقي الهيئات فتكتفي بإبداء الرأي فقط.
التبليغ لإبداء الرأي	يبلغ المشروع لكل المعنيين، بما فيها المواطنين لإبداء رأيهم	لم يحدد القانون الآلية التي من خلالها يتم إبداء الرأي	تعتمد أساسا على مراسلات يرسلها المعنيون حسب مجال اختصاصهم واهتمامهم
الاستقصاء العمومي	إجراء تحقيق عمومي في مدة محددة لتعديل مشروع المخطط قبل المصادقة عليه	اكتفي القانون بوجوب تعيين محقق عمومي وبتوفير سجل خاص لتدوين ملاحظات المواطنين	يشارك المواطن بإبداء ملاحظاته، عندما يكون معنيا بها مباشرة، ونادرا ما يشارك من أجل المصلحة العامة
المصادقة	المنتخبون يصادقون على المشروع	أخضع القانون ✓ المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لمصادقة المجلس الشعبي البلدي وأوجب أخذ رأي المجلس الشعبي الولائي. ✓ مخطط شغل الأراضي لمصادقة المجلس الشعبي البلدي	مداولة المصادقة خاضعة لموافقة الوصاية
القرار	السلطات العمومية تتبنى القرار المتخذ	✓ يصدر القرار بخصوص المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ✓ مداولة المجلس الشعبي البلدي كافية لاعتماد مخطط شغل الأراضي	يتم احترام هذا الإجراء
التبليغ	يبلغ المخطط ليصبح ملزما للجميع	أوجب القانون تبليغ المخطط لكل المعنيين ووضعه تحت تصرف الجمهور	لا يتم احترام هذا الإجراء

المصدر: عميش، دحدوح 2017

- ان الحكامة هي دعوة صريحة لإشراك جميع الفاعلين في المدينة، من أجل الإعداد الفعال لبرامج ومشاريع التنمية في الواقع
- الإعداد الجيد لا يتم إلا إذا ضمنا مساهمة ومشاركة كل المعنيين في صنع وتنفيذ وتقييم مختلف البرامج التنموية بالتوافق .
- إن إشراك المواطن في إعداد أدوات التهيئة والتعمير يبقى ضعيفا مقارنة بتوجيهات مختلف القوانين الجزائرية الصادرة في هذا المجال.
- إن تطبيق الحكامة عند إعداد أدوات التهيئة والتعمير يساهم في التقليل من كل أنواع الاختلالات بين أحياء المدينة وتحقيق مبدأ الإنصاف الاجتماعي الذي يهدف لتشكيل الانسجام والتضامن والتماسك الاجتماعي بين كل المواطنين.

المحور الرابع: تسيير السكن

La Gestion Du Logements

تمهيد :

يعتبر قطاع السكن من الأولويات الكبرى في السياسة الاقتصادية والاجتماعية للدول والحكومات، يمثل قضية استراتيجية وبعدها من أبعاد التنمية المجتمعية الشاملة، فهو يتجاوز بكثير الأبعاد الإدارية والتقنية ويقع في صميم استراتيجيات التقدم الاجتماعي والتراكم المادي من الناحية السيكلوجية.

إن مسألة السكن من المسائل المطروحة اليوم بحدّة ضمن قضايا التنمية في دول العالم الثالث بشكل عام وفي الجزائر بشكل خاص، وغالبا ما يدخل هذا الموضوع في صلب القضايا التي تستدعي البحث والتحليل السوسيو اقتصادي وكذا النقاش السياسي. (هيشور، 2017)

وسنحاول في هذا المحور ان نركز على نوع واحد من انواع السكن وهو السكن الجماعي بصيغه المختلفة وطرق تسييره لأنه أصبح التوجه الكبير للدولة في السياسة السكنية المتبعة.

1- السكن :

1-1- مفهوم السكن

تعددت ميادين الاهتمام بهذا الموضوع في الحقول والتخصصات العلمية، وهذا إن دل على شيء فإنما يدل على دوره وأهميته الكبيرة داخل المجتمعات، فموضوع السكن هو موضوع للدراسات المعمارية، وكذلك يندرج ضمن سياق العلوم الاجتماعية والانسانية التي تهدف إلى تشخيص العالقة بين المجالين الاجتماعي والفيزيائي، وغالبا ما تهيمن عليه التحاليل والمقاربات الاقتصادية والتقنية التي تعتمد على البيانات الكمية والاحصائية الرقمية.

فالمفهوم البسيط للسكن والذي يتألف عادة من الجدران والسقف يبقى بعيدا عن المفهوم الحقيقي والشامل له، حيث اختلفت وجهة نظر الباحثين في تعريف السكن كل حسب اختصاصه، حيث عرفه " هافل " كما يلي : " السكن هو ذلك الجمال الذي يتجسد من خلال الخدمات المساعدة والتسهيلات التي يقدمها المجتمع للفرد باعتباره كائن يسعى الى تحقيق المزيد من الرفاهية في جميع مجالات الحياة. (سلماني ، 2017) وعليه فالسكن هو أحد المتطلبات الاساسية التي نادى به المنظمة الدولية لحقوق الإنسان في مؤتمرها الثاني سنة 1976 " أين طالبت بالحق في السكن اللائق لكل انسان " هذا الأمر الذي أصبح قضية سياسية لجميع حكومات الدول ورهان من الرهانات الكبرى نحو الهدف الشامل المتمثل في تحسين الظروف المعيشية للسكان من خلال الجودة الحضرية. (عرب، 2022)

وجاء في إعلان منظمة الأمم المتحدة (1977) أن "المسكن ليس فقط المبنى الذي يأوي إليه الإنسان ولكن أيضاً ما يحيط بهذا المبنى وعلى وجه الخصوص جميع المساحات الخارجية والخدمات والمنشآت التي لا بد من وجودها لضمان الرفاه الاجتماعي للأطفال والأسرة "

1-2-أهمية السكن :إن للسكن أهمية كبيرة في حياة الفرد باعتباره حاجة ضرورية لا يمكن أن يستغني عنها غير أننا يمكن أن نحصر هذه الأهمية في ثلاث جوانب أساسية وهي: الجانب الاقتصادي، الجانب الاجتماعي وأخيرا الجانب السياسي.

1-2-1- الأهمية الاقتصادية: ان الدراسات الاقتصادية التي قامت بها معظم الهيئات المالية الدولية وبالخصوص صندوق النقد الدولي من خلال مناقشته لموضوع إنجاز السكنات في الإطار الاقتصادي الكلي أدركت العلاقة الموجودة بين قطاع السكن في تركيبته للاقتصاد الوطني من جهة، والقطاعات من جهة أخرى (حاوشين ، 2003) حيث أن التكامل الذي تحدثه هذه القطاعات فيما بينها من شأنه أن يوفر العمالة البسيطة بالخصوص وفي مجالات واسعة فهو بهذا المنظور، لا يعتبر خزاناً لامتناهات هذا النوع من اليد العاملة فحسب بل مجالاً لتطورها وترقيتها

فالمسكن لم يعد ينظر إليه مجرد خدمة تستنزف خيارات مادية ومالية فقط، لكن ينبغي أن ينظر إليه على أنه محرك للتنمية الاقتصادية، وذلك عن طريق استهلاك مواد محلية الصنع مما يساهم في عملية التنمية المحلية . وعليه فإن أهمية إنجاز السكنات تكمن في العدد الهائل من مناصب الشغل الذي توفره مع خلق حراك اقتصادي باستعمالها لأكبر قدر ممكن من الموارد المحلية مما يخلق استثمارات متنوعة

1-2-2-الأهمية الاجتماعية للسكن: يعتبر السكن من أهم وأكثر الضروريات لحياة الفرد، فحرمانه منه يؤدي إلى الإحباط النفسي والاجتماعي ويجعله يسلك سلوكاً غير سوي قد لا ترضاه لا الفضيلة ولا القيم الانسانية وعليه المسكن عبارة عن فضاء اجتماعي يمارس فيه الفرد خصوصياته وعلاقاته الاجتماعية مع افراد عائلته (حاوشين ، 2003)

1-2-3-الأهمية السياسية للسكن: يدخل السكن ضمن سياسة الدولة في مجال السكن فهو يوجه لمحاربة الفروقات الاجتماعية، من خلال مبدأ حق الحصول على السكن هذا من جهة، ومن جهة أخرى يساعد في الحد من سوء السكان في اجمال من خلال تحديد التموضع الجيد للبرامج السكنية.

2- مفهوم المسكن:

هو البناء الذي يوفر المأوى والأمان والحماية، وتتفاوت المساكن في الحجم من كوخ طيني يحوي على غرفة واحدة، إلى قصور متعددة الحجرات، وقد يكون بناء من طابق واحد فقط أو بناء من طوابق متعددة، و توجد المساكن في العواصم والمدن والقرى وكذلك في ضواحي المدن والأرياف، وتختلف أنماط المساكن تبعاً لحاجة ساكنيها ومدى ثرائهم وتبعاً لمواد البناء المتوفرة، وتنقسم الكثير من المباني الضخمة إلى وحدات سكنية أو شقق للسكنى، وتعتبر كل وحدة سكنية في كل طابق مسكننا مستقلاً ومكتملاً في حد ذاته، أو مساكن صغيرة متكاملة يشكل كل منها طابقين أو أكثر. (عثماني، 2014)

ويعرف أيضاً على " أنه ذلك الإنشاء الهندسي المصمم بطريقة فنية وجمالية راقية، فهو بذلك وعاء فيزيائي وضع لتنظيم تحت سقفه الأسرة بكل ما تحمله من خصوصية وعادات وتقاليد، فيصنع بالطابع الانساني ليصبح مكاناً حياً يعبر عن معنى الحياة فيه بلغة بصرية، ويشترط أن يكون ملائماً للسكن الأدمي بحيث يؤدي وظائف متنوعة وراقية يستجيب فيها لحاجات ومتطلبات مستعمليه. فهو باختصار مأوى مصمم لحماية الأسرة وتلبية حاجتها المختلفة ويعكس الصورة الحقيقية لشخصيتها وكل ما تحمله من مبادئ.

3- السكن الجماعي :

قد نشأت فكرة السكن الجماعي بعد الحرب العالمية الأولى للتغلب على أزمة السكن والإسكان التي عرفتھا الدول الأوروبية عموماً نتيجة الخراب الذي حدث في قطاع الإسكان وبعد الحرب العالمية الثانية، زاد إنتاج هذه الدول لهذا النمط من الإسكان لتسهل تمركز أعداد كبيرة من السكان حول المناطق الصناعية والتجارية الكبرى، كما يعود بروز هذا النمط العمراني بفعل التحولات التي خصت البنية العمرانية من جراء التطور التكنولوجي، الذي بدوره أفضى إلى ذلك التطور الاقتصادي حيث هيمن الفكر المادي الذي كان له الأثر الكبير في انتشار هذا النمط. (عثماني، 2014)

وهو " عمارة مقسمة إلى عدة سكنات، مما ينتج عن كثافة عالية لمساكن في اليكتار الواحد عكس السكن الفردي ويتميز السكن الجماعي عن السكن الفردي بارتفاع نسبة الفضاءات المشتركة بين السكان وكذلك يتميز بعدد الطوابق الذي يكون أكثر من اثنين" (Pierre, 1992)

3-1- السكن الجماعي في الجزائر

برز هذا النمط من الإسكان في الجزائر في عهد الاستعمار الفرنسي، في الخمسينات وقد أنجز المستعمر بعض الأحياء في مدينة قسنطينة (مشروع قسنطينة 1958) لتجميع سكان الريف في المناطق الحضرية لمراقبة الثور وقمع الثورة كما توضحه الصورة الموالية.

وبعد الاستقلال تبنت الجزائر سياسة الإسكان الجماعي بغية الحد من توسيع الأحياء القصدية والقضاء على الطلب المتزايد للسكن، ونظرا لعدم وجود إطارات جزائرية مختصة في بناء العمارة استندت معظم المشاريع الإسكانية إلى شركات أجنبية، حيث ركز أصحاب هذه المشاريع على الدراسات التقنية والاقتصادية فقط والهدف توفير أكبر عدد ممكن من السكنات مهمة بذلك الجانب الاجتماعي والثقافي للمجتمع الجزائري واعتمدت على مشاريع تربت في بيئة أجنبية غير البيئة المحلية الامر الذي قوبل بالرفض في بعض الأحيان من طرف السكان لعدم قدرتهم على التكيف مع هذا النوع من السكن.

4- أنواع الصيغ السكنية في الجزائر :

مع نهاية التسعينات وفي اطار السياسة السكنية الجديدة في الجزائر تبنت السلطات العمومية صيغا جديدا للسكن مثل السكن الاجتماعي التساهمي ويطلق عليه حاليا بالسكن الترقوي المدعم وقد شرع في انجازه في سنة 1995 والبيع باليجار في 2001، وانشأت عدة هيئات تاخذ على عاتقها تمويل وانجاز وتسيير هذه الصيغ

4-1- السكن العمومي الإيجاري (الاجتماعي) :تبنت الدولة هذا النوع من السكن منذ عام 1973 حيث تمول من طرف الخزينة العمومية وتشرف على انجازه وتسييره دوايين الترقية والتسيير العقاري، وهو في مفهوم المادة 02 من المرسوم رقم 08-142 المؤرخ في 11 مايو سنة 2008 الذي يحدد قواعد منح السكن العمومي الإيجاري " السكن الممول من طرف الدولة أو الجماعات المحلية ، والموجه فقط للأشخاص الذين تم تصنيفهم حسب مداخيلهم ضمن الفئات الاجتماعية المعوزة والمحرومة التي لا تملك سكنا أو تقطن في سكنات غير لائقة و /أو لا تتوفر لأدنى شروط النظافة " كما يمكن إستعمال السكن العمومي الإيجاري لتلبية حاجيات محلية ناتجة عن ظروف استثنائية أو ذات منفعة عامة مؤكدة ولا يستفيد من السكن العمومي الإيجاري في مفهوم هذا المرسوم ، إلا الشخص الذي يقيم منذ خمس (5) سنوات على الأقل ببلدية إقامته الاعتيادية ولا يتجاوز دخله العائلي الشهري أربعة وعشرين ألف دينار (24.000 دج. (المرسوم رقم 08-142، 2008)



الشكل رقم 08: احياء سكنية جماعية بمدينة المسيلة

المصدر: المؤلف 2023

4-2- السكن الترقوي: هو سكن موجه الى البيع او الايجار وتقوم بانجازه مؤسسة عمومية او خاصة ويرتكز نشاط الترقية العارية في هذا النوع من المساكن على المساكن الجماعية ونصف الجماعية وعتى الفردية ويتم انجازه في المناطق الحضرية وقد كان انجاز هذا النوع محتكرا من طرف مؤسسة ترقية السكن العائلي (EPLF) سابقا (ONLF) وابتداء من سنة 1986 اصبح بإمكان القطاع الخاص ان ينشط في هذا المجال (جويل ، 2014) والسكن الترقوي تسييره عدة قوانين من بينها الامر رقم 07/86 المؤرخ في 1986/03/04 والذي عدل بالمرسوم 03-93 المؤرخ في 1993/03/31 والخاص بالنشاط العقاري وتجدر الاشارة الى انه في سنة 1997 تم ادخال مجموعة من التعديلات على مخطط تمويل السكن الترقوي ارتكزت على ثلاث نقاط هي :

✓ الغاء نظام التخصيص في المجال البنكي من خلال انتهاء احتكار الصندوق الوطني للوفير والاحتياط

لمجال الترقية العقارية

✓ انشاء مخطط للتويل يرتكز على

- مساهمة المتعهد العقاري بنسبة 20% من تكلفة المشروع
- مساهمة المشتري بنسبة 20% من تكلفة العملية

• قرض بنكي يغطي 60% من تكلفة المشروع

• تطوير البنوك التجارية لصيغة الادخار السكني على المدى الطويل .

4-3- السكن الترقوي المدعم LPA: السكن الترقوي المدعم هو سكن جديد منجز من طرف المرقى العقاري موجه لطالبي السكن المؤهلين للحصول على مساعدة الدولة، وهو موجه لذوي الدخل المتوسط ، و تتم الاستفادة من هذا النوع من السكنات عن طريق تركيب مالي يتكون من المساهمة الشخصية لصاحب الطلب، قرض بنكي بنسبة فائدة مدعمة و مساعدة مباشرة من الصندوق الوطني للسكن. وتحدد مستويات الإعانة المباشرة التي تمنحها الدولة لاقتناء سكن ترقوي مدعم

✓ 700.000 دج عندما يكون الدخل أقل من أو يساوي أربعة (04) مرات الأجر الوطني الأدنى المضمون.

✓ 400.000 دج عندما يتجاوز الدخل أربعة (4) مرات الأجر الوطني الأدنى المضمون و أقل من أو يساوي (06) مرات الأجر الوطني الأدنى المضمون. (قرار وزاري مشترك ، 2018)



الشكل رقم 09: مشروع 100 مسكن ترقوي مدعم بولاية جيجل

المصدر: وزارة السكن والعمران والمدينة 2022

4-4-سكنات البيع بالايجار: تم اعتماد هذا النوع من السكن بصدور المرسوم رقم 105 بتاريخ 2001/04/23 وقد شرع فبي انجاز اول مشروع سكن بالايجار في سنة 2001 وهو موكل الى الوكالة الوطنية لتحسين

وتطوير السكن (عدل) حيث تمول المشاريع من طرف الصندوق الوطني للسكن بنسبة 75% والباقي اي 25% يسدها المستفيد كمساهمة اولية وعلى ثلاثة مراحل. (المرسوم التنفيذي رقم 01-105، 2001)

"وهي صيغة تسمح بالحصول على مسكن بعد إقرار شرائه بملكية تامة بعد انقضاء مدة الإيجار المحددة في إطار عقد مكتوب."

ويتاح البيع بالإيجار لكل طالب يتراوح دخله بين مبلغ يفوق أربعة وعشرين (24) ألف دينار ويساوي ست (6) مرات الدخل الوطني الأدنى المضمون ولا يملك أو لم يسبق له أن تملك هو أو زوجه ملكية كاملة لقطعة أرض صالحة للبناء أو عقارا ذا استعمال سكني ولم يستفد كلاهما من مساعدة مالية من الدولة لبناء مسكن أو لشرائه.



الشكل رقم 10: مشروع 1600 مسكن بمدينة المسيلة

المصدر : المؤلف 2023

5-السكن الريفي : يندرج السكن الريفي في إطار سياسة التنمية الريفية، ويهدف لتنمية المناطق الريفية وتثبيت السكان المحليين ويتمثل في تشجيع الأسر لإنجاز سكن لائق في محيطهم الريفي في إطار البناء الذاتي وتتمثل مشاركة المستفيد في هذه الحالة في توفير قطعة أرض تكون ملكه ومشاركته في تنفيذ وإنجاز الأشغال وهو موجه الى

✓ كل شخص طبيعي يقيم في البلدية أو يزاول نشاط في الوسط الريفي، يمكن أن يستفيد من دعم الدولة للسكن الريفي.

ويقدر مبلغ الإعانة بـ:

✓ 1.000.000 دج بالنسبة لولايات الجنوب العشرة (أدرار، تمنراست، إيزي، تندوف الأغواط، بسكرة،

بشار، ورقلة، الوادي وغرداية)،

✓ 700.000 دج بالنسبة لباقي الولايات.



الشكل رقم 11: نموذج للسكن الريفي في الجزائر

المصدر: المؤلف 2023

6-2- مراحل تطور تسيير السكن الجماعي في الجزائر :

شهد تسيير السكن الجماعي في الجزائر عدة تطورات تبعا للسياسة السكنية المنتهجة في كل مرحلة والتي كان الهدف منها القيام بكل الاجراءات القانونية، من أجل الحفاظ على الاطار العمراني وصيانتته، بعد استلامه من جهة، ومن جهة ثانية، حتى لا يتدهور، وبذلك يمكن توفير بيئة سليمة واطار معيشي مناسب .

ولكون عممية التسيير وخاصة في قطاع السكن، تكتسي اهمية كبيرة، لانها تهدف لتقديم خدمات ذات طابع اجتماعي وطابع تقني، فإن السلطات العمومية قد اولت اهمية ورعاية خاصة و تبنت ابتداء من 1962 إجراءات تقنيين وتنظيم التسيير العقاري للسكنات الجماعية ، حيث عملت على ايجاد تشريعات وقوانين تنظيمية متعددة ومختلفة من شأنها ضبط عمليات التسيير وقد اوكلت عملية التسيير الى هيئات موروثه عن الاستعمار مثل (دحدوح، 2001)

- دواوين السكن ذو الكراء المعتدل (Offices H.L.M)
- دواوين البلديات والولاية (Offices des APC et Wilayas)
- تعاونيات السكن ذو الكراء المعتدل (Coopétatives H.L.M)
- شركات تعاونيات السكن (Sociétés cooperatives d'habitat)

6-2-1- المرحلة الاولى: تسيير العقارات الموروثة عن الحقبة الاستعمارية من طرف الدولة 1962-1970

في هذه المرحلة وضعت العقارات الموروثة عن الفترة الاستعمارية تحت تصرف الولاية مباشرة وذلك تطبيقا للامر رقم 62-020 المؤرخ في 24/08/1962 ثم تحت تصرف الدولة مباشرة في اطار التسيير المركزي تحت اشراف مصلحة السكن بوزارة الداخلية (S.L.W) بناء على الامر رقم 66-102 المؤرخ في 06/05/1966 (دحدوح، 2001)

6-2-2- المرحلة الثانية : تعددية التسيير 1968-1976

في هذه المرحلة شعرت السلطات العمومية وكأنها لا تتحكم في عملية التسيير، الشيء الذي أجبر هذه الأخيرة للتفكير بصورة تدريجية، في توحيد عملية التسيير من خلال هيئة واحدة، فانطلاقا من 1968 إلى غاية 1976، تم إنشاء، الدواوين الوطنية للسكن ذو الكراء المعتدل O.P.H.L.M (عبر عدة ولايات، خلال سنتي 1968 و 1969) والذين كلفوا بعد ذلك بتسيير كل العقارات ما عدا تلك التي ضمت لأمالك الدولة بعد أن تم حل كل الهيئات الأخرى، الموروثة عن الحقبة الاستعمارية.

6-2-3- المرحلة الثالثة: تقليص عدد المتدخلين في التسيير 1976 إلى 1984،

حيث عملت السلطات على تقليص عدد المسيرين من أجل ضمان تسيير أحسن، حيث لاحظنا صدور عدة مراسيم منها

✓ المرسوم رقم 93/76 بتاريخ 23 أكتوبر 1976 (الملحق 5)، الذي يحدد شروط إنشاء، تنظيم وعمل دواوين الترقية والتسيير العقاري (O.P.G.I).

✓ المرسوم رقم 143/76 بتاريخ 23 أكتوبر 1976، المتضمن إنشاء 14 ديوان ترقية والتسيير العقاري على مستوى الولايات الجديدة المنشأة في إطار الأمر 69/74 المؤرخ في 02 جويلية 1974.

✓ المرسوم رقم 144/76 بتاريخ 23 أكتوبر 1976، المتضمن حل الدواوين العمومية للسكن ذو الكراء المعتدل (O.P.H.L.M).

✓ المرسوم رقم 213/80 المؤرخ في 12 أكتوبر 1980 المتضمن إنشاء الدواوين الوطنية للسكن العائلي (O.N.L.F)

✓ المرسوم 502/82 المؤرخ في 25 ديسمبر 1982 المعدل والمتمم الأمر 93/76 المؤرخ في 23 أكتوبر 1976، الذي يحدد شروط إنشاء، تنظيم وعمل دواوين الترقية والتسيير العقاري (OPGI). حيث كانت مؤسسات عقارية ذات تنظيم إداري، تغطي تراب الولاية فقط وهي تقع مباشرة تحت مسؤولية الوالي الذي يعين مديرها بقرار ولائي بينما أصبح يعينه الوزير بقرار وزاري وباقتراح من الوالي المعني.

✓ المرسوم 556/83 المؤرخ في 8 أكتوبر 1983، المعدل والمتمم المرسوم 502/82 المؤرخ في 25 ديسمبر 1982. حيث أصبح ومن جديد مدير المؤسسة يعين من طرف الوالي بقرار ولائي، وباقتراح من مدير التعمير والبناء بالولاية، أما تنظيمها و كفاءات عملها، فقد بقت دون تغيير .

✓ المرسوم رقم 177/84 المؤرخ في 21 جويلية 1984 المتضمن حل الدواوين الوطنية للسكن العائلي.

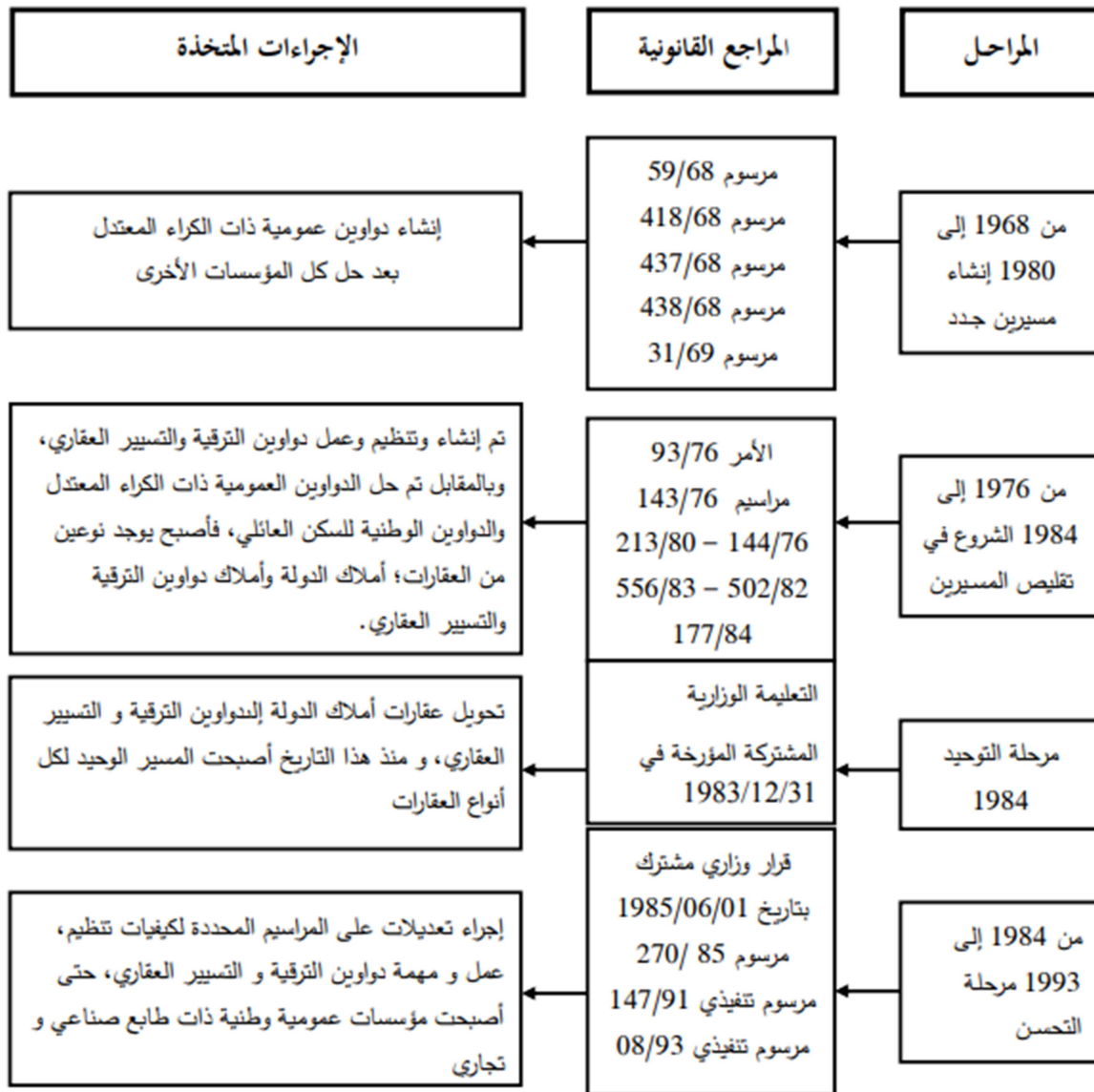
6-2-4- المرحلة الرابعة: توحيد عملية التسيير 1983-1984

ابتداء من نهاية سنة 1983، حتى نهاية سنة 1984، انطلقت عملية تحويل العقارات " أملاك الدولة "، التي كانت تسييرها مصالح السكن بالولاية، "S.L.W"، إلى دواوين الترقية والتسيير العقاري. وقد تم ذلك تطبيقا للتعليمات الوزارية المشتركة المؤرخة في 31 ديسمبر 1983 (دحدوح، 2001)

هذه العملية انتهت سنة 1984، ومن ذلك التاريخ بقي مسير وحيد، لكل أنواع العقارات وهو دواوين الترقية والتسيير العقاري.

6-2-5- المرحلة الخامسة: تحسين القوانين المنظمة.

موازاة مع تحويل العقارات ومنذ سنة 1984، عملت السلطات العمومية على إجراء تعديلات على المراسيم المحددة لكيفيات تنظيم وعمل دواوين الترقية والتسيير العقاري ويمكن أن نسجل في هذه المرحلة أن قواعد التسيير لم تتوحد مع توحيد الهيئات، مما اضطر السلطات العمومية إلى إجراء عملية توحيد للمؤسسات المشرفة على التسيير، فحدث بعد ذلك أي انطلاقا من سنة 1997 تغييرا في عملية التسيير، إذ قررت السلطات العمومية، تكليف دواوين الترقية والتسيير العقاري بالاختصار على إنجاز السكنات فقط، أما أشغال التهيئة فكلفت بها مديريات التعمير والبناء والشكل الموالي يلخص مراحل تسيير السكن الجماعي في الجزائر



الشكل رقم 13: مراحل تسيير السكن الجماعي في الجزائر

المصدر: دحدوح 2001

7- تسيير الملكية المشتركة في العمارات الجماعية.

عرف المشرع الجزائري الملكية المشتركة في المادة 743 من القانون المدني الجزائري كما يلي "الملكية المشتركة هي الحالة القانونية التي يكون عليها العقار المبني او مجموعة العقارات المبنية والتي تكون ملكيتها مقسمة حصصا بين عدة أشخاص تشمل كل واحدة منها على جزء خاص ونصيب من الاجزاء المشتركة " و بعد صدور دستور 1989 أين انتهجت الدولة الجزائرية نظام اقتصادي جديد أصبح القانون 07-86 لا يساهم في تطور مجال الترقية وهذا ما ادى الى عدم الاستمرارية في العمل به، حيث ألغي بموجب المادة 30 من المرسوم التشريعي 03-93 المؤرخ في 01 مارس 1993 والذي خصص فصلا كاملا لتنظيم الملكية المشتركة إذ تنص المادة 24 منه من نفس المرسوم على إلزامية اخضاع البنايات الجماعية لنظام الملكية المشتركة، وهذا ما جاءت به نص المادة: " يجب أن تخضع ادارة الملكية المشتركة للبنايات الجماعية او لتجمعات المساكن، لنظام الملكية المشتركة الذي يفرض على جميع المالكين المشتركين "

7-1-1- تحديد اجزاء الملكية العقارية الخاصة وتكوينها

لقد قام المشرع الجزائري بتحديد الاجزاء الخاصة في القانون المدني بموجب نص المادة 744 والواردة على سبيل المثال وليس الحصر، كما تم ذكرها في المرسوم التنفيذي رقم 666/83، الذي يحدد القواعد المتعلقة بالملكية المشتركة وتسيير العمارات الجماعية وتم تعديله بالمرسوم رقم 14-99 الذي يحدد نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية في الباب الثاني منه تحت عنوان قواعد تسيير وادارة البنايات أو مجموعة البنايات.

7-1-1-1- تعريف الاجزاء الخاصة : هي الاجزاء التي يملكها كل شريك في الملكية مقسمة ومخصصة له دون غيره، أي المحلات التي تشملها حصته او حصه مع جميع المرافق التابعة له، كما عرفت أيضا المادة 744 ق.م.ج على انه «تعتبر اجزاء خاصة اجزاء العقارات المبنية أو غير المبنية والمملوكة بالتقسيم لكل واحد من الملاك الشركاء، بغرض الاستعمال الشخصي والخاص "

7-1-1-2- تكوين الاجزاء الخاصة : تتضمن الاجزاء الخاصة بالنسبة لكل محل من المحلات الخاصة

المشمولة في هيكل من البناية الجماعية لكن شرط وجود الأشياء المذكورة أدناه، لاسيما:

✓ البلاطات والأرضيات المبلطة والأرضيات الخشبية وجميع التلبسات بصورة عامة .

✓ سقوف البيوت أي الألواح الخشبية وما يغطيها من جبس والمقولات الناتئة والزخارف التي يمكن ان

تزين بها السقوف وقطع النجارة التي يمكن ان تجمل بها

✓ الحواجز الداخلية وأبوابها .

- ✓ أبواب المساطح والمداخل الخاصة والنوافذ والنوافذ التي على شكل أبواب ومغالق الشبائيك بأنواعها والمشربيات المتحركة ودعامات وحواجز النوافذ والشرفات وزجاج الشرفات والمقصورات وهيكلها .
- ✓ الطلاء الداخلي للجدران السميكة والجدران الفاصلة
- ✓ الأنابيب والقنوات أو الخطوط الداخلية المخصصة للاستعمال في المحل دون غيره لتوزيع الماء والغاز والكهرباء ولصرف المياه المستعملة والنفايات .
- ✓ الأجهزة والصنابير والأقفال واللواحق التابعة لها.
- ✓ التجهيزات الصحية لبيوت الاستحمام وبيوت النظافة المراحيض .
- ✓ تجهيزات المطابخ واحواضها .
- ✓ التجهيزات الفردية الخاصة بالتسخين والماء الساخن الموجودة داخل المحل الخاص .
- ✓ الخزانات الحائطية وحفاظات الثياب
- ✓ كل ما يخص الزخرفة الداخلية والتأطير ورفوف المداخل والم اريا والطلاء والخشبيات والصناديق وبشكل عام كل ما هو مندرج داخل المحلات مما هو مخصص للاستعمال السكني لا غير .
- 7-1-3- الاجزاء المشتركة الفاصلة: يقصد بالاجزاء المشتركة الفاصلة بين الشركاء في الملك المتجاورين الحواجز أو الحيطان الفاصلة للمحلات الخاصة باستثناء الجدران الأساسية في البناء.
- 7-1-4- تحديد اجزاء الملكية المشتركة وتكوينها: بعد دراسة الاجزاء الخاصة تبيين أن المشرع الجزائري قام بتحديد هذه الاجزاء دون تصنيفها للأصناف معينة، عكس الاجزاء المشتركة التي قام المشرع بتعريفها أولاً وتصنيفها للأصناف معينة ثانياً وذلك حسب المرسوم التنفيذي رقم 99-14 (جاء الخير و سعدي ، 2018)
- 7-2- تعريف الاجزاء المشتركة " الاجزاء المشتركة هي الاجزاء التي يملكها الشيوخ جميع الشركاء في الملك كل حسب الحصة العائدة إلى كل قسم والمخصصة لجميع الشركاء او الكثير منهم قصد استعمالها أو الانتفاع بها" (المرسوم التنفيذي رقم 14-99، 2014)
- فعملاً بنص المادة 745 من القانون المدني الجزائري فالاجزاء المشتركة هي اجزاء معدة للاستعمال الجماعي أو للانتفاع لجميع الملاك أو للأكبر عدد منهم وهي معدة لخدمة الاجزاء الخاصة للاستعمالها، وهذا ما قضت به المحكمة العليا في قرارها رقم 74350937 المؤرخ في 09/05/1990 من المقرر قانوناً ان الاسطح والمحلات المستعملة للمصالح المشتركة تعد اجزاء مشتركة في العقارات المبنية والغير المبنية التي يملكها على الشيوخ كافة المالكين المشتركين ومن ثم فان القضاء بما يخالف ذلك يعد خطأ في تطبيق القانون (جاء الخير و سعدي ، 2018)

تكوين الاجزاء المشتركة : تنقسم الاجزاء المشتركة حسب الحالة إلى ثلاثة أصناف

7-2-1- الاجزاء المشتركة من الصنف الأول: الاجزاء المشتركة من الصنف الأول هي الاجزاء المخصصة

للاستعمال لجميع الشركاء في الملك وتشمل ما يأتي:

✓ كل الأرض التي تم تشييد مجموع العقار عليها والأرض التابعة له، لاسيما القطع الأرضية المستعملة

كحظيرة أو حديقة

✓ الساحات وطرق المرور

✓ شبكات المواسير وقنوات صرف المياه وقنوات وأنابيب الماء والغاز والكهرباء المؤدية إلى مجموع

المباني المعنية

✓ مسكن أو مساكن البوابين الموجودة في إحدى البنايات او في الكثير منها

✓ وعلى العموم جميع المرافق ذات المصلحة العامة والاستعمال المشترك بين جميع البنايات

✓ الأقبية التي تشكل الفراغات الصحية

7-2-2- الاجزاء المشتركة من الصنف الثاني :

الاجزاء المشتركة من الصنف الثاني هي الاجزاء المخصصة للاستعمال السكان الذين يشغلون بناية واحدة

بعينها وتشمل ما يأتي

✓ الأسس والجدارن الضخمة الخاصة بالواجهة أو بواجهة السقف والحائط الفاصل أو الجدران الضخمة

للأرضيات (السقائف والعوارض والروافد) والجزء الأعلى من العمارة الذي يشكل سقفها وبكل ما يتكون

منه الهيكل الأساسي للمبنى على العموم.

✓ زخارف الواجهات وكذلك الشرفات والمقصورات والسطوح ولو كانت مخصصة كلها أو جزء منها

لمنفعة أحد الشركاء باستثناء الداريزين والعمدة الداعمة للنوافذ والشرفات والأطر المزججة ومغاليق

الشبابيك بأنواعها التي هي جميعها ملك خاص.

✓ المحلات والمساحات والإرتفاعات المشتركة والأبواب والأبهاء وممرات الدخول، والأدراج وأروقة الإفصاح

ومحلات أو أماكن الخدمات العامة مثل أماكن العدادات وصناديق القمامة ومساحات الطوابق

وأفصاص السلالم وكذلك الأبواب التي على شكل نوافذ، والأطر المزججة التي توجد في الاجزاء

المشتركة.

✓ جميع مساحات الإفصاح والممرات والمحلات غير المخصصة لاستعمال احد الشركاء وحده وغيره

المشمولة في الاجزاء المشتركة العامة

✓ المداخن ومجاري التهوية ورؤوس المداخن والصناديق والس ارديب ومجاري الدخان وانابيب تهوية المطابخ

✓ القنوات والأنابيب وفتحات مشاعب المواسير وكذلك أنابيب مساقط مياه الأمطار والسرداب وقنوات تفرغ النفايات وكذلك اجهزة تنظيفها

✓ قنوات مساقط وصرف المياه المستعملة ومصارف المراحيض والمجاري ومآخذ الهواء والقنوات والأعمدة الصاعدة والنازلة الخاصة بهذه الأنابيب والغاز والكهرباء (باستثناء اجزاء هذه الأنابيب والقنوات التي توجد داخل المحلات الخاصة والمخصصة لاستعمال مالكي هذه المحلات دون غيرهم

✓ التفريعات الثانوية المؤدية إلى البناية المعنية والتي تصلها إن اقتضى الحال، بمنشآت الهاتف العامة وبالقنوات الرئيسية الخاصة بالماء والغاز والكهرباء والتطهير ومشاعب المواسير

✓ جميع الأجهزة والماكنات وتوابعها المعدة للخدمة المشتركة بالبناية، وكذلك جميع الأشياء المنقولة والمواعين الموجودة، لسد حاجات البناية، في الاجزاء المشتركة مثل تجهيزات الإنارة وصناديق الرسائل وممسحة مدخل العمارة وصناديق القمامة

✓ واخيرا جميع الأشياء أو الاجزاء على العموم غير المعدة للاستعمال الحصري والخاص في جزء من اجزاء الملك المقسوم، أو الأشياء والاجزاء التي ينص القانون.

8-ادارة الملكية العقارية المشتركة: ان وجود جماعة من الشركاء تستوجب إستحداث من يقوم مقام الملاك لادارة هذه الاجزاء المشتركة وتسييرها ، فقد قام كلا من القانون المدني و المرسوم التنفيذي 99-14 المؤرخ في بتحديد القواعد المتعلقة بإدارة هذه الاجزاء وتسييرها ومن أجل ضمان إرساء قواعد التعايش المشترك داخل العقار المبني للاشتراك يستوجب على هؤلاء الملاك تعيين أشخاص مؤهلين لتسيير هذه الاجزاء المشتركة و السهر على تنفيذ واحترام مختلف الآثار الناجمة عن تطبيق هذا النظام فيما بين الملاك الشركاء في العقار. (المرسوم التنفيذي رقم 14-99، 2014)

8-1-المكلف باءدارة الملكية العقارية المشتركة:

لضمان السير الحسن للعقار المشترك وإدارته خول المشرع الجزائري لجماعة الشركاء في الملكية أو الشاغلين لها تشكيل جمعية تتولى مهمة وضع نظام لحسن سير الإنتفاع بالعقار المشترك وإدارته باتفاق الجميع، والتي قرارات يسند تنفيذها إلى المتصرف الذي يسعى أساسا لتنفيذ أحكام و مداولات الجمعية العامة .

8-2- تشكيل الجمعية : خول القانون المدني بموجب المادة 756 المكرر منه لجماعة الشركاء في الملكية أو الشاغلين لها تشكيل جمعية تتمتع بالشخصية المدنية والتي تسهر على تسيير وإدارة العقار، والمحافظة عليه وهذا بسبب تدهور حالة العمارات والبنائيات، هذه الجمعية غرضها ليس الربح بل إدارة الاجزاء المشتركة فالمرشع الجزائري لم يترك أمر تشكيل الجمعية لإرادة المالكين بل اعتبرها متشكلة بقوة القانون وهذا بمجرد جود شريكين في الملك على الأقل نظرا للدور الفعال والأساسي للجمعية وتستمر الجمعية مادامت المحلات المكونة لها تنتمي لعدة شركاء في الملك، وتنتهي في حالة ما إذا أصبحت هذه البناية ملكا لشخص واحد

8-3- المتصرف : يمثل المتصرف في العضو التنفيذي للملكية المشتركة، فضلا من كونه الممثل القانوني للشخص المعنوي.

8-3-1- تعيين المتصرف: يسند تنفيذ قرارات الجمعية العامة إلى متصرف تعينه الجمعية العامة للشركاء لمدة سنتين قابلة للتجديد والذي يمكن أن يكون من بين الذين يشغلون البناية او مجموع البنائيات أو من غيرهم ذلك حسب الشروط المنصوص عليها في المرسوم التنفيذي 99-14 وفي حالة عدم تعيين الجمعية العامة للمتصرف أو إذا تخلى هذا الاخير عن منصبه او منعه مانع او تهاون في ممارسة حقوقه واعماله التي أسندتها الجمعية العامة له، دون ان تقوم هذه الاخيرة بتعويضه بمتصرف آخر، فيخول لرئيس المجلس الشعبي البلدي في البلدية التي توجد بها البناية بتعيين متصرف للبناية بناء على اشعار من أغلبية الشركاء في الملك وهذا ما أشارت إليه المادة 756 مكرر 3 من التقنين المدني الجزائري.

8-3-2- دور المتصرف: يعد المتصرف المفوض الذي ينوب عن جمعية الشركاء في الملك او الشاغلين له فهو المكلف بـ:

- ✓ تنفيذ أحكام نظام الملكية المشتركة ومداولات الجمعية وقراراتها
- ✓ استدعاء الجمعية العامة للانعقاد في دورة عادية أو استثنائية
- ✓ يكلف المتصرف بإدارة الأجزاء المشتركة من البناية، والقيام بالصيانات الضرورية
- ✓ والعمل على حارسها ونظافتها.
- ✓ يقوم بتوظيف البوابين والمستخدمين المكلفين بالصيانة وتسريحهم
- ✓ يتولى تحضير الميزانية التقديرية التي تقرها الجمعية، ويتولى تنفيذها
- ✓ يمثل الجمعية أمام القضاء سواء مدحيا أو مدعى عليها
- ✓ السهر على تحقق الهدوء في البناية، عن طريق وضع نظام داخلي يتم تعليقه بعد

✓ المصادقة عليه من طرف الجمعية.

✓ اعداد جدول العمال التي تناقشها الجمعية

✓ القيام بتأمين البناية ضد الخطار التي يمكن أن تلحق بها

✓ يمك المتصرف مجموع أرشيف الجمعية وخاصة ما ياتي:

✓ جميع الاتفاقيات والأوراق والم ارسلات والتصاميم والوثائق المتعلقة بالنيابة وجماعة

✓ الشركاء في الملك او الشاغلي له

✓ دفاتر الجمعية العامة وخاصة تلك التي تتضمن المحاضر والوثائق الملحقة بها والتي

✓ هو مؤهل بتليم نسخ او مستخرجات منها والتصديق على مطابقتها للأصل

✓ الوثائق الخاصة بالتسيير المحاسبي

✓ القاسمة التي يتولى اعدادها وضبطها باستم ارر والتي تتضمن جميع الشركاء في

✓ الملك أو الشاغلين له مع ذكر الأقسام التي يملكونها.

كما للمتصرف امكانية القيام بتحصيل الأموال في حالة بيع قسم من الأقسام، والاعتراض على عملية البيع

خلال 08 ثمانية أيام من اعلانها للحصول على دفع البائع للمبالغ المستحقة للمجموعة وتسديد الاموال، ولا

يمكن الاحتجاج على المتصرف الذي يعترض البيع في الأجل المذكور بأي عملية دفع او تحويل لمجموع

التمن او جزء منه تمت بالتراضي او بالمقاضاة

وباعتبار المتصرف وكيلًا يقوم هذا الأخير بتقديم تقريرًا ، لاسيما كشف الأموال التي تلقاها أو قام بتسبيقها

وصرفها لجماعة الشركاء في الملك او الشاغلين له، وجميع حسابات التسيير السنوية، بعد اخضاعها

للتصويت والمصادقة عليها من طرف الجمعية ذلك قبل انقضاء اجل ثلاثة(03)أشهر قبل اقفال السنة المالية.

المحور الخامس: تسيير التجهيزات
العمومية

La Gestion Des Equipements Publics

تمهيد :

تعد التجهيزات من أهم العوامل المؤثرة في المجال الحضري إذ أن مدى توفرها بالمدينة يعتبر من مؤشرات الرقي والرفاهية، هي عبارة عن واجهة للمدينة وهي مرآة عاكسة لتاريخ الشعوب وانماط معيشتها وتسعى الدولة لتوفيرها بالشكل المناسب لكل مواطن من خلال المؤسسات التي تشرف عليها وتسييرها .

وتهدف التجهيزات العمومية داخل المجال الحضري الى تحسين حياة المجتمعات وتوفير الراحة والامان للسكان وتعد جزءا اساسيا من البنية التحتية لاي دولة وتلعب دورا حيويا في التنمية الاقتصادية والاجتماعية والبيئية

ياتي هذا المحور الى ليتناول مفهوم التجهيزات العمومية وانواعها والمعايير المعتمدة في طرق برمجتها وتنظيمها .

1- التجهيزات العمومية المفهوم والوظيفة :

"هي كل المؤسسات التي تقدم خدمة عمومية بصفة مجانية ويتساوى في الاستفادة منها كل أفراد المجتمع، تشرف على هذه التجهيزات هيئات عمومية متخصصة سواء من حيث التمويل، الانشاء أو التنظيم والتسيير وذلك وفق دراسات دقيقة تخضع لمعايير وطنية وقوانين"

وحتى يكتسب المشروع صفة المرفق العام يجب أن تتوفر ثلاثة عناصر اساسية (صوشي، 2014)

✓الهدف الموكل الى المرفق الذي يقوم بالنشاط

✓ارتباط الادارة بالمشروع ورقابتها لسير العمل فيه

✓استخدام الامتيازات السلطة العامة

1-1-التجهيزات الخاصة: هي تجهيزات تقدم خدمات حضرية بصفة غير مجانية ويكون ذلك حسب ما يحدده القانون مثل العيادات الخاصة، المدارس الخاصة وغيرها، هي تجهيزات مكملة للتجهيزات العمومية تعتمد في تمويلها وتسييرها على هيئات خاصة تخضع هذه التجهيزات للضريبة لأنها قائمة على أساس تجاري . (Zucchelli, 1984)

2-العوامل المؤثرة في توزيع الخدمات العامة: توجد الكثير من العوامل التي تتحكم في توزيع التجهيزات العمومية في المدينة ومنها :

2-1-العوامل الطبيعية: جميع الخدمات العامة الموجودة في المدن يتأثر وجودها بالكثير من العوامل الطبيعية وهي كثيرة ومنها تباين التضاريس وتفاوت درجة الانحدار فهناك مناطق مرتفعة كالجبال تصلح لإقامة خدمات وخصوصاً الصحية، حيث الهواء النظيف وهدوء الجو حولها وهناك المناطق المنخفضة

كالمسهول وتصلح للزراعة وإنشاء الحدائق والمنتزهات بسبب أن التربة جيدة للزراعة وسهلة الاستخدام (محمد غسان" ، 2007)

2-2- طرق المواصلات وخطوط الخدمة العامة : يعتبر توفر شبكة طرق في المدينة مهم جداً في سهولة وصول الناس من وإلى مراكز الخدمات فكما كانت شبكة الطرق سواء كانت الداخلية أو الخارجية ضمن المعايير والمقاييس العالمية هذا يؤدي إلى سهولة الوصول إلى مراكز الخدمات بفترة زمنية قصيرة وبجهد وتكلفة أقل وبالتالي نحقق فائدة أكثر. (محمد غسان" ، 2007)

2-3- التخطيط المكاني للخدمات العامة : تعتبر الخدمات والمرافق العامة من إحدى الأنشطة التي تمثل دوراً مهماً في التركيب الداخلي للمدينة وكذلك في علاقاتها الإقليمية، وذلك لوجود تفاعل بينها وبين الأنشطة الإنسانية الأخرى، مما يكشف عن سلبيات وإيجابيات هذا التركيب، وتعتبر الخدمة العامة ظاهرة جغرافية تشغل مساحة أرضية كباقي الإستخدامات الأخرى مثل السكن والصناعة والتجارة، وقد برزت العديد من العلوم التي اهتمت إهتمام بالخدمات العامة مثل الإقتصاد، علم الاجتماع، الصحة، الإدارة. ولكن الجغرافي أو المخطط المكاني أو المهندس الجغرافي يستخدم منهجية وطريقة في دراسة الخدمات حتى أن جغرافية الخدمات تعد من الإتجاهات الحديثة في المدارس الجغرافية، حيث تتشارك جغرافية المدن، والجغرافية المعلوماتية والتي تشكل أحد أهم المصادر والوسائل التي تستخدمها الجغرافية التطبيقية في عملها وهي من أهم ركائز التقدم والتنمية في كثير من بلدان العالم وفي هذه الدراسة سيتم العمل على وصف للخدمات والمرافق العامة الموجودة في المدينة وذلك من خلال وصفها بطريقة المخططات التي توضح ذلك ومعرفة توزيع هذه الخدمات ومدى ملاءمتها وكفايتها لأعداد السكان المتزايدة في المدينة وأن هذه المخططات تؤدي وتوفر احتياجات الإنسان الحاضرة والمستقبلية. وتعتبر الخدمات والمرافق العامة نشاطاً إنسانياً، حيث تتشارك الكثير من العلوم في دراسة هذه الظاهرة وعليه فإن تعريف الخدمات العامة وتقسيمها يختلف من توجه لآخر، وعليه فإن الخدمات العامة تشمل خدمات التعليم والصحة والحدائق والنوادي الرياضية والمراكز الاجتماعية والثقافية والإعلام والخدمات الدينية وغيرها من الخدمات. وتصنف أيضاً استخدامات الأرض لأغراض الخدمات كما يلي: (محمد غسان" ، 2007)

✓ الخدمات التعليمية.

✓ الخدمات الصحية

✓ الخدمات الدينية.

✓ الخدمات الإدارية.

حيث يتم دراسة هذه الخدمات من حيث مواقعها وتوزيعها.

3-1-1- أنواع التجهيزات العمومية :

سيتم تحديد انواع التجهيزات العمومية بناء علة نوع الخدمة المقدمة وهي كالتالي

3-1-1- المرافق الصحية في المدينة

تعتبر الصحة من الأمور المهمة جداً للإنسان وللمجتمع والدولة التي يعيش فيها فالجسم السليم والذي يتمتع بصحة جيدة أكثر إنتاجاً من العامل المريض، وتقاس قيمة المجتمع بصحة الفرد القادر على العمل وحماية حقه وحق المجتمع الذي يعيش فيه، فتنمية قطاع الصحة يعد من الأولويات المهمة بالنسبة للدولة للعمل على تحسينها

✓ **المستوى الأول:** يتم فيها تقديم الارشادات الطبية والاسعافات الاولية وخدمات صحة الامومة ويكون برنامج العمل فيها خلال ايام محددة في الاسبوع.

✓ **المستوى الثاني:** يحمل اسم "عيادة صحية" تقدم فيه الخدمات العلاجية والوقائية خلال ايام الاسبوع

✓ **المستوى الثالث:** يحمل اسم "مركز صحي" تقدم فيه خدمات صحة الأسنان والخدمات المخبرية

✓ **المستوى الرابع:** هو اعلى مستويات تقديم الرعاية الصحية الاولية ويقدم خدمات للمناطق التي يزيد عدد سكانها عن عشرة الاف نسمة (10.000) ويحمل اسم المستشفى وهو يضمن تقديم كل انواع الخدمات الصحية وفي هذا المستوى تقدم الخدمة على مدار اليوم . (صوشي، 2014)

3-1-2- **التجهيزات التعليمية:** تعتبر التجهيزات التعليمية هي الاخرى من أهم التجهيزات الموجودة في المدينة نظرا لدورها العلمي التوجيهي والتربوي وهي تتمثل يف الابتدائيات، والمتوسطات، والثانويا والجامعات يتم تصنيفها حسب الاطوار التعليمية الموجهة اليه الخدمة وتكون :

- **دور الحصانة ورياض الاطفال:** هي موجهة لفئة الاطفال قبل مرحلة التعليم الابتدائي وتلعبان دورا هاما خاصة في المناطق الحضرية لانها اصبحت البديل لرعاية الاطفال في السنوات الاولى من عمرهم ولتوقيع دور الحصانة توجد بعض الاشتراطات التي يجب توفرها حتى يمح لها بممارسة نشاطها منها

✓ سهولة المواصلات من المنزل وعدم عبور الاطفال الشوارع الرئيسية اثناء الذهاب اليها .

✓ ان لا تتجاوز المسافة بينها وبين المسكن 400 م

✓ يكون موقعها في مكان هادئ بعيدا عن ضوضاء الطرق والمصانع.

✓ تكون في مكان صحي مع توجيه المبنى توجيهها سليما.

✓ استواء الموقع وجفافه.

- المدارس الابتدائية (مرحلة التعليم الابتدائي): هي للأطفال الذين يتراوح عمرهم بين 6 إلى 11 سنة ويمثلون 9% من مجموع السكان في كثير من الدول، وبالنسبة لموقع المدرسة يجب أن يكون في مكان مستوى هادئ بعيدا عن الضوضاء والمصانع وفي مكان لا يحتاج التلميذ أن يعبر فيه الشوارع الرئيسية لتجنب الحوادث، ويفضل ان يكون موقع المدرسة في وسط المجاورة السكنية وبجوار الحديقة العامة وملعب المجاورة حتى تتكامل هذه الخدمات مع بعضها.

ويخضع اختيار وتحديد مواقع المدارس إلى عدد من الضوابط كما يتأثر كذلك بعدد من العوامل، وتتأكد أهمية التخطيط للمدارس واختيار المواقع المناسبة لها لما للموقع المناسب من تأثير إيجابي على المدرسة ووظيفتها ودورها في المجتمع والحي الذي تقع فيه. إضافة لذلك، فإن اختيار الموقع الملائم يساهم في التوزيع العادل وفي تحقيق أهداف المسؤولين والمخططين ومن ذلك جوانب السلامة، والمسافة، والبيئة المحيطة بالمدرسة، ويمكن أن تقسم المعايير المؤثرة في اختيار المواقع.

ولقد اهتمت كثير من المؤسسات بوضع مجموعة من المعايير التخطيطية من بينها

- ✓ يجب أن لا تقابل خطوط السكك الحديدية أو الطرق الرئيسية.
- ✓ أن يبعد موقع المدرسة بما لا يقل عن 311 م عن الصناعات المزعجة ذات الضجيج العالي.
- ✓ يبعد الموقع 111م أو أكثر عن حدود المصانع.
- ✓ عدم مرور الاطفال أثناء ذهابهم إلى المدرسة عبر طرق خطيرة.
- ✓ ينبغي أن تكون المنطقة الموجودة فيها المدرسة مستوية ومفرغة من المياه.
- ✓ توفر خدمات المياه وغيرها بسهولة.
- ✓ الوصول إلى ميادين اللعب بسهولة.
- ✓ أن لا يزيد مستوى الضوضاء في تلك المنطقة التي يقع فيها الموقع الذي سيقدر فيه إنشاء المدرسة عن 21 وحدة صوتية " ديسيبل.
- ✓ الاهتمام بفحص التربة التي سوف تقام عليها المدرسة ومدى تحملها للبناء.
- ✓ يجب عند اختيار مواقع المدارس مراعاة المسافة التي ينبغي على الطالب قطعها من وإلى
- ✓ المدرسة

- **الإكماليات (مرحلة التعليم المتوسط):** وهي مؤسسات عمومية تتمتع بالشخصية المعنوية أي لها كيان قائم بذاته ولها ميزانية خاصة بها، وتكون بنظام نظام 7-9
- **الثانوية (مرحلة التعليم الثانوي)** وهي المؤسسات التي تستقبل التلاميذ الذين انهوا دراستهم بنجاح من مرحلة التعليم المتوسط لتحضيرهم للالتحاق بالتعليم العالي أو التكوين المهني كما انها مؤسسات عمومية تتمتع بالشخصية المعنوية الاستقلالية المالية ، تنشأ وتلغى بمرسوم وزاري، يسريها مدير وهو المسؤول عن صرف ميزانيتها. يمكن لمؤسسات التعليم الثانوي أن تمتلك أقساما داخلية ومطاعم مدرسية ومكتبات، تجهيزات ثقافية، فنية، رياضية، مصالح لنقل التلاميذ ويمكن أن تتفق ثانويتان أو أكثر على حلول مشتركة في هذه الميادين ويشترط أن تكون داخل مجال إداري واحد من البلدية.
- **الجامعات أو المراكز الجامعية:** الجامعة مؤسسة تعليمية يلتحق بها الطلاب بعد إكمال دراستهم بالمدرسة الثانوية. والجامعة أعلى مؤسسة معروفة في التعليم العالي و تكون على مستوى مجموعة مدن أو تغطي إقليم من وطن.
- **مراكز التكوين المهني:** مراكز التكوين المهني تكون على مستوى المدينة، يعتبر التكوين المهني أحد المسالك المتوفرة أمام التلميذ للراغبين في الاختصاصات مهنية أو بديل لتلميذ غير موفقين بمختلف الأطوار الدراسية.
- 3-1-3- التجهيزات الرياضية :** تعتبر فضاء لممارسة الرياضة بمختلف انواعها بالإضافة الى انها مجالا ترفيهيا للابتعاد عن الضغوط اليومية، تتمثل في ملاعب، ملاعب جواريه، قاعات رياضية، مسابح.. إخل.
- **الملاعب :** هي مجمعات رياضية تضم مدرجات للجماهير والمشاهدين ومرافق خدمتية تحيط بمساحة في وسط الملعب، وقد يكون في تلك المساحة مساحة ألعاب متعددة أو ملعب كرة قدم أو منصة يتحدث منها قائد سياسي أو مسرح تقام عليه أعمال فنية، والساحة مزودة بوسائل وتجهيزات لتحقيق تلك الأنشطة وتقديم الخدمات المتصلة بها، ومصممة لتميط المتفرجين من مشاهدة الحدث جلوسا أو وقفا، ويستخدم الملعب بمعناه الحديث في ممارسة التمارين أو الالعاب الرياضية أو إقامة الحفلات أو غيرها من العروض المناسبات في الهواء الطلق، واصبح كذلك مصدر لتحصيل الجباية المحلية .
- **الملاعب الجوارية:** هي ملاعب يتم انجازها على مستوى الاحياء ويكون نشاطها محصور في فئة سكان ذلك الحي او يتجاوزة للمحيط المجاو له وهي في غالبها موجهة لرياضة لكرة القدم تكون اشراف البلدية .

- القاعات الرياضية:

هي عبارة عن مساحات مغلقة مخصصة لممارسة الرياضة بمختلف أنواعها ومجهزة بمختلف الوسائل لها طابع إداري وتسريها وزارة الشبيبة والرياضة.

- **المسابح:** هي عبارة عن أحواض مخصصة لممارسة رياضة السباحة أو الستضافة المسابقات المائية ، يتضمن نوعين مسبح عام ومسبح اولمبي ونصف اولمبي.

3-1-4- **التجهيزات التجارية:** هي تجهيزات مكملة للوظيفة السكنية تقوم على مبدأ التبادل بني أفراد المجتمع، تتمثل في الاسواق، المراكز التجارية، المحلات التجارية.... .

- **الاسواق:** هي الفضاء أو المكان الذي يلتقي فيه بائعو السلع أو الخدمات مع مشتريها سواء أكان هذا اللقاء في المكان نفسه أو عبر وسائل الاتصال ، وهذا الحيز يمكن أن يكون قرية أو حياً أو مدينة أو قطراً أو إقليمياً وقد يشمل العالم بأسره.

وفي النظرية الكلاسيكية السوق مكان نظري حيث يتقابل العرض مع الطلب وتتحدد الأسعار في ضوء العلاقة بينهما، وتقسم الأسواق إلى أقسام مختلفة وفقاً للأغراض التي تؤديها فمن حيث استمرارها قد تكون دائمة كسوق الأوراق المالية ، أو مؤقتة كأسواق القرى والمعارض ، أو محدودة الزمن (أسواق يومية و أسواق أسبوعية... إلخ) ومن حيث اتساعها قد تكون محلية كأسواق المدن (الأسواق الجوارية)

- **المراكز التجارية:** يطلق عليها أيضا مراكز سوق أو المجمعات التجارية أو المول، وهي مجمعات مغطاة جزئياً أو كلياً، تعتبر نوع من الاسواق الحديثة ، تصمم لجذب المتسوق للشراء فتكون مكيفة ومشملة على مراكز الترفيه، والتسوق، ومتاجر ومطاعم ، ومواقف سيارات

- **المحلات التجارية:** يطلق عليها أيضا متاجر وذلك نظرا لنوع النشاط الذي تزاوله، وهي تشمل عناصر مادية كالسلع وعناصر معنوية كالاسم التجاري.

3-1-5- **التجهيزات الدينية:** المساجد والكنائس عبارة عن أماكن دينية لإقامة شعائر الدين الخاصة بالمسلمين والمسيحيين، وتعتبر هذه المعابد احد العلامات المميزة في المدينة ، ولها دور فعال في استقرار المجتمعات لما لها من دور تربوي وروحي في آن واحد، وبالتالي حماية المجتمع من الانحلال والافات الاجتماعية الخطيرة، .

- **المساجد:** وهي منشآت دينية تربوية سميت بالمساجد لانها أماكن للسجود لله تعالى ، ويطلق عليها أيضا الجوامع لانها تجمع الناس لاداء فريضة الصلاة، كما يتعدى دورها العبادة الى تعليم المبادي الدينية من شريعة، أصول الفقه، السرية النبوية، حفظ القرآن.... عن طريق المدارس القرآنية المتواجدة بها.

- الكنائس: وهي منشآت دينية لغير المسلمين يؤدون فيها شعائهم .

3-1-6- التجهيزات السياحية: وهي تجهيزات لها دور كبير في انعاش الاقتصاد الوطني وتتمثل في

الفنادق ودور الشباب

- الفنادق: وهي منشآت توفر أماكن للسكن والنوم بشكل عام والزوار بشكل خاص (السياح)، إلى جانب

العديد من الخدمات الأخرى كالمطاعم وقاعات الرياضة ، وقاعات عقد المؤتمرات و الاجتماعات وغيرها وهي

تصنف من نجمة واحدة إلى خمس نجوم وذلك حسب نوع الخدمة المقدمة وتوجد فنادق غير مصنفة تعتبر

كمراقد فقط.

3-1-7- التجهيزات الثقافية: هي تجهيزات تكمل التجهيزات التعليمية تعمل على الرفع من المستوى الفكري

لدى أفراد المجتمع تتمثل في دور الثقافة، المتاحف، المكتبات، دور السينما، المسارح.

- دور الثقافة: هي مؤسسات عمومية ذات طابع ثقافي إداري، تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلالية

المالي تعمل على إحياء التراث وبعثه وتطويره ونشره، وأيضا على تشجيع المبدعين في شتى أنواع الفنون، كما

تنظم الاسابيع الثقافية المختلفة (20%Equipements/fichiers/fst/umc.edu.dz//https://، 2023)

- المتاحف: هي مؤسسات تقام بشكل دائم بغرض حفظ مختلف الوسائل والأشياء، وعلى الأخص عرض

مجموعات فنية، أو تاريخية، أو علمية، أو تكنولوجية على الجمهور من أجل التعلم والمتعة، وتهتم المتاحف

بجمع الأشياء ذات القيمة العلمية الفنية أو ذات الأهمية التاريخية وجعلها متاحة للجمهور من خلال العرض.

- المكتبات: وهي هياكل فكرية تجمع فيها الكتب بكافة أنواعها وأشكالها، وهي تقدم خدماتها لجميع أفراد

المجتمع من خلال خدمات وتوفير فضاءات للقراءة والاعارة والمراجعة عن طريق إطار بشري مؤهل .

(20%Equipements/fichiers/fst/umc.edu.dz//https://، 2023)

- السينما: هي أماكن خاصة بصناعة التصوير المتحرك و عرضه للجمهور عبر شاشات كبيرة أو على

شاشات أصغر، تحتوي على مدرجات للمشاهدة من خلالها ما يعرض سواء افلام أو اشربة وثائقية ثقافية ...

- المسارح: وهي أماكن للاداء والتمثيل، تجسد وتترجم القصص والنصوص الأدبية للمشاهدين والعروض

البهلوانية للأطفال، كما يمكن استعمالها لأغراض .

3-1-8- التجهيزات الأمنية: وهي المرافق الأساسية في كل مجال نظرا لدورها في حفظ الأمن والسهر على

تطبيق القانون وتأمين حياة المواطنين، وتتمثل في مراكز الشرطة، مراكز الدرك طني، مراكز الحماية المدنية

- مراكز الشرطة: هي مراكز مهمتها حفظ الامن والنظام العام للمدن الكبرى والمناطق الحضرية ، بالإضافة الى حماية الاشخاص والممتلكات، كما تؤدي مهام اخرى كمرقبة حركة المرور ، وهي تقع تحت اشراف قيادة المديرية العامة للامن الوطني ووزارة الداخلية

- مراكز الدرك الوطني: هي مؤسسات عمومية ذات طابع عسكري لها علاقة خدمات مع أجهزة الامن الاخرى ، مهمتها حفظ النظام العام ومكافحة الجريمة بكل أنواعها وأشكاهلا، فهي تسهر على الامن العمومي وتطبيق القوانين والانظمة

- مراكز الحماية المدنية: هي مرافق عمومية مهمتها حماية الاشخاص والممتلكات، وطبيعة مهامها تتطور باستمرار لمسايرة التطورات العصرية والتقنية، وهي تحت وصاية وزارة الداخلية،

3-1-9-التجهيزات الادارية والخدماتية: وهي جميع العمليات أو النشاطات الحكومية التي تهدف إلى تنفيذ السياسة العامة للدولة باستخدام الجهود البشرية والوسائل المادية استخداماً يعتمد التخطيط والتنظيم والتوجيه وفق منظومة موحدة، تشمل كل هيئة عامة مركزية أو محلية أوكلت إليها السلطة السياسية وظيفة تلبية الحاجات العامة و تتمثل في :

✓الولاية

✓البلدية

✓الإدارات العمومية

✓الهيئات الوطنية المستقلة

✓المؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري

✓المؤسسات العمومية ذات الطابع العلمي والثقافي والمهني

✓المؤسسات العمومية ذات الطابع الصناعي والاقتصادي والتجاري

4- السياسة المتبعة في تسيير التجهيزات في الجزائر:

تتولى السلطات العمومية في الجزائر إنشاء و تنظيم التجهيزات العمومية؛ أي أن الدولة في حد ذاتها هي التي تقوم بهذا الإنشاء و التنظيم ، من منطلق إن إنشاء التجهيزات العمومية يدخل في إطار صالحيات الدولة و التي حولها الدستور ، ونميز في هذا المجال مرحلتين لإنشاء مختلف التجهيزات.

- مرحلة إنشاء التجهيزات العمومية بموجب نصوص قانونية تشريعية وهي المرحلة الممتدة من1976.إلى

1965

-مرحلة إنشاء التجهيزات العمومية بموجب التنظيمات واللوائح و هي المرحلة الممتدة من 1976 إلى يومنا هذا .

ويترتب على ذلك إنشاء العديد من التجهيزات العمومية عن طريق مراسيم تنفيذية و أوامر على الصعيد الوطني، أما على المستوى المحلي فإن الجماعات المحلية هي التي تقوم بإنشاء العديد من المرافق العامة حسب النصوص الواردة في قانون الولاية و البلدية.

5- المبادئ القانونية التي تحكم وتنظم التجهيزات العمومية: حتى يحقق التجهيز المصلحة العامة لجميع المنتفعين فقد قامت مبادئ أجمع عليها كل المختصين واستقرت في أحكام القضاء وهذه المبادئ يمكن تقسيمها إلى:

5-1- مبدأ انتظام سير التجهيز العمومي: يقضي هذا المبدأ بحتمية استمرار التجهيز العمومي بشكل منتظم طالما انه يقدم خدمة للمواطن تعتبر أساسية لاشباع حاجات عامة لا يمكن بأي حال من الاحوال الاستغناء عنها، ومن هذا المنطلق فأى توقف أو أي خلل في المرافق العامة يؤدي إلى شلل الحياة العامة في لدولة

5-2- مبدأ المساواة أمام التجهيز: يسمح هذا المبدأ بإعطاء الطابع السيادي للتجهيز وهو ما يؤدي إلى احترام وظيفته التي تقدم خدمات عامة يتساوى عليها جميع المنتفعين ويعرف هذا المبدأ بمجانبة التجهيز العمومي.

6- المعايير المعتمدة في برمجة التجهيزات العمومية

إن عملية برمجة التجهيزات العمومية بالتجمعات الحضرية تخضع الى " الشبكة النظرية " والتي تعتمد كمرجعية لتحديد نوع التجهيز ومساحته ومساحته ومساحته الفرد منه وتعتمد على معيارين اساسين سيم تناولهما فيما هو قادم .

6-1- الشبكة النظرية لبرمجة التجهيزات: هي مجموعة شروط و قوانين، موضوعة وفقا لعدة معايير تسمح بإضافة تجهيز معين ، في منطقة معينة ، كما تمتاز هذه الشبكة بطابع المرونة لان مواصفاتها عبارة عن مؤشرات مبدئية يمكن التعامل معها بحسب طبيعة المدينة والتي بدورها تعتمد على معيارين ، غير أن العامل المشترك فيما بينهما والرئيسي لكليهما هو تعداد السكان بهذه التجمعات ، والذي من خلاله يتم تصنيف المدن إلى عدة فئات غير متجانسة الخصائص ، و يتمثل هذين المعيرين في : (صوشي، 2014)

6-2-وظيفتها:

تقدم بالنسبة لكل تجهيز المساحة الضرورية المقدرة بالمتر مربع للفرد الواحد ، ومتوسط مساحة وحدة كل تجهيز، و تحدد عتبة ظهور كل تجهيز كما تراعي الحاجات الأساسية لكل وحدة تخطيطية .

3-6- أهدافها: تهدف الشبكة النظرية لبرمجة التجهيزات العمومية الى:

✓ البعد البشري: هو ضمان توفير أفضل خدمة للسكان وبأداء جيد.

✓ بعد مجالي: إيجاد نوع من الديناميكية في المجال الحضري.

✓ العدالة الاجتماعية: تحقيق العدالة في توزيع التجهيزات العمومية مجالا وسكانا.

4-6- المعيار الاول: حجم المدينة: من خلال هذا المعيار تم تصنيف المدن إلى خمس فئات هي كالاتي :

الجدول رقم 02: تصنيف المدن حسب معيار تعداد السكان

الفئة	عدد السكان (نسمة)
12.000 ساكن	و تشمل المدن التي يكون عدد سكانها من 5.000 و اقل من 25.000
25.000 ساكن	و تشمل المدن التي يكون عدد سكانها 25.000 و اقل من 50.000
100.000 ساكن	و تشمل المدن التي يكون عدد سكانها 50.000 و اقل من 150.000
200.000 ساكن	و تشمل المدن التي يكون عدد سكانها 150.000 و اقل من 250.000
300.000 ساكن	و تشمل المدن التي يكون عدد سكانها 250.000 و اقل من 350.000

المصدر: الشبكة النظرية للتجهيزات 1995

غير أن المدن التي يتجاوز عدد سكانها 350.000 ساكن لا تخضع لهذه الشبكة إنما إلى شبكة خاصة بها التي تلائم الطبيعة السائدة بها و الوظيفة المسطرة لها وفق إستراتيجية معينة .

5-6- المعيار الثاني- نسبة التحضر بالمدينة :ومن خلال تطبيق هذا المعيار تم حصر نسب الحضر بالتجمعات بالفئات التالية :

الجدول رقم 03: فئات تصنيف المدن حسب نسبة التحضر

نسبة الحضر حجم المدن	الفئة الأولى (%)	الفئة الثانية (%)	الفئة الثالثة (%)
فئة 12.000	18.99	7.50	3.35
فئة 35.000	16.10	6.58	3.17
فئة 100.000	16.01	6.53	3.14
فئة 200.000	15.33	6.26	2.90

المصدر: الشبكة النظرية للتجهيزات 1995

وانطلاقا من هذان المعياران يتم تحديد نوع التجهيز اللازم لتوفيره لخدمة هذا التجمع الحضري و كذا المساحة التي يتربع عليها لتغطية متطلبات السكان من هذا المرفق، و يتم استعمال هذين الأخيرين كوحدة قاعدية على النحو التالي:

- فئة المدن 12.000 ساكن:

الجدول 04: قاعدة وحدة 1200 ساكن /160 مسكن

اليد العاملة	حصة الفرد		مساحة الوحدة م2	التجهيز
	م/للمسكن	م/للساكن		
10	17.456	2.397	2793	مدرسة ابتدائية (06 أقسام)
طابق ارضي (60x2)				محلات تجارية
02	20.113	2.681	3218	ملعب رياضي بالهواء الطلق
12	37.569	5.078	6011	المجموع

المصدر: الشبكة النظرية للتجهيزات 1995

الجدول رقم 05: قاعدة وحدة 4000 ساكن /533 مسكن

اليد العاملة	حصة الفرد		مساحة الوحدة م2	التجهيز
	م/للمسكن	م/للساكن		
25	3.442	1.125	4500	أكاديمية مع ملحق ثانوي
طابق ارضي (60x10)				محلات تجارية
05	1.407	0.187	750	قاعة متعددة الرياضات
10	3.752	0.500	2000	قاعة رياضة متخصصة
15	1.032	0.137	550	دار شباب 250
05	1.125	0.150	600	مركز بريدي R4
60	15.758	2.099	8400	المجموع

المصدر: الشبكة النظرية للتجهيزات 1995

الجدول رقم 06: قاعدة وحدة 12000 ساكن /1600مسكن

اليد العاملة	حصة الفرد		مساحة الوحدة م ²	التجهيز
	م ² /للسكن	م ² /للساكن		
36	0.500	0.066	800	مركز صحي
10	0.562	0.075	900	حديقة أطفال
10	1.250	0.166	2000	قاعة رياضية متخصصة
02	4.875	0.650	7800	ملعب لكرة القدم
05	0.468	0.062	750	قاعة متعددة الخدمات
15	2.500	0.333	4000	دار شباب 400
60	0.750	0.100	1200	تجارة متخصصة
75	0.750	0.100	1200	تجارة تكميلية
28	0.625	0.083	1000	سوق أو مركز تجاري
18	0.937	0.125	1500	مركز بريد
50	0.625	0.023	1000	مقر بلدية
18	0.225	0.030	360	أمن حضري
13	0.156	0.020	250	حماية مدنية
02	1.500	0.200	2400	مسجد
02	5.000	2.000	4000	مقبرة
344	30.023	4.093	4915	المجموع

المصدر: الشبكة النظرية للتجهيزات 1995

كما ذهبت الشبكة النظرية لبرمجة التجهيزات العمومية لتحديد التوزيع الأمثل للمساحات بين مختلف الوظائف الحيوية بالتجمعات السكانية بهذه الفئة من المدن «Clé de Répartition Optimale Surfaces» على النحو التالي: (صوشي، 2014)

الجدول رقم 07: توزيع المساحات لفئة المدن 12000 ساكن

المساحة الكلية (هـ)	الوظيفة
42	السكن
13.5	التجهيزات العمومية
2	الطرق
4	شبكات المختلفة VRD
36	المساحات الخضراء والمساحات العمومية
40	النشاطات (صناعية، تخزين،الخ)
137.5 (الكثافة 12مسكن/هـ أو 114ساكن/م ²)	المساحة الكلية للتجمع

المصدر: الشبكة النظرية للتجهيزات 1995

- فئة المدن 35.000 ساكن:

الجدول رقم 08: قاعدة وحدة 1250 ساكن /167 مسكن

اليد العاملة	حصة الفرد		مساحة الوحدة 2م	التجهيز
	م/2 للمسكن	م/2 للساكن		
10	16.724	2.397	2793	مدرسة ابتدائية (06 أقسام)
طابق ارضي (60x2)				محلات تجارية
02	19.269	2.574	3218	ملعب رياضي بالهواء الطلق
12	35.990	4.808	6011	المجموع

المصدر: الشبكة النظرية للتجهيزات 1995

الجدول رقم 09: قاعدة وحدة 5000 ساكن /667 مسكن

اليد العاملة	حصة الفرد		مساحة الوحدة 2م	التجهيز
	م/2 للمسكن	م/2 للساكن		
25	6.746	0.980	4500	أكاديمية مع ملحق ثانوي
طابق ارضي (60x10)				محلات تجارية
05	1.499	0.187	1000	قاعة متعددة الرياضات
05	4.499	0.200	1000	قاعة رياضة متخصصة
15	1.032	0.137	550	دار شباب 250
02	0.862	0.115	575	مركز بريدي R4
37	10.606	1.415	7075	المجموع

المصدر: الشبكة النظرية للتجهيزات 1995

الجدول رقم 10: قاعدة وحدة 15000 ساكن /2000 مسكن

اليد العاملة	حصة الفرد		مساحة الوحدة 2م	التجهيز
	م/2 للمسكن	م/2 للساكن		
36	0.400	0.053	800	مركز صحي
20	0.800	0.106	1600	حديقة أطفال
02	3.900	0.520	7800	ملعب لكرة القدم
05	0.375	0.050	750	قاعة متعددة الخدمات
05	0.519	0.069	1038	دار شباب 400
20	0.700	0.093	1400	مركز ثقافي
162	1.125	0.150	2250	تجارة تكميلية
56	0.500	0.066	1000	سوق أو مركز تجاري
05	0.350	0.046	700	مركز بريد درجة 3
310	8.669	1.153	17338	المجموع

المصدر: الشبكة النظرية للتجهيزات 1995

الجدول رقم 11: قاعدة وحدة 35000 ساكن /4667 مسكن

اليد العاملة	حصة الفرد		مساحة الوحدة م ²	التجهيز
	م ² /للمسكن	م ² /لساكن		
150	4.713	0.628	2000	ثانوية (500 مقعد) ومتقنة (500)
101	0.321	0.042	1500	عيادة متعددة الخدمات
13	0.744	0.100	3500	قاعة OMS
06	0.321	0.042	1500	قاعة رياضة متخصصة
10	0.192	0.025	900	مسبح عمق 25 م
10	0.224	0.030	1050	سنا 500 مقعد
30	0.096	0.012	450	فندق 15 سرير
175	0.749	0.100	3500	محلات تجارة متخصصة
100	0.642	0.085	3000	S.N.N.O
25	0.192	0.025	900	مركز بريد R2
10	0.321	0.043	1500	مركز هاتف
100	0.428	0.057	2000	مقر بلدية
05	0.149	0.020	700	Organisation de masse
53	0.224	0.030	1050	Parts
10	0.094	0.012	440	محكمة
35	0.149	0.020	700	حماية مدنية
53	0.034	0.034	4200	مديرية تشغيل
250	0.171	0.171	6000	مذبح /فضاء لتخزين
02	0.200	0.200	7000	مسجد
02	2.000	2.000	70000	مقبرة
1140	27.602	3.776	128890	المجموع

المصدر: الشبكة النظرية للتجهيزات 1995

كما ذهبت الشبكة النظرية لبرمجة التجهيزات العمومية لتحديد توزيع الأمثل للمساحات بين مختلف الوظائف الحيوية بالتجمعات السكانية بهذه الفئة من المدن «clé de répartition optimale surfaces» على النحو التالي:

الجدول رقم 12: توزيع المساحات لفئة المدن 35000 ساكن

المساحة الكلية (هـ)	الوظيفة
106.75	السكن
38.68	التجهيزات العمومية
10.941	الطرق
12.25	شبكات المختلفة VRD
73.5	المساحات الخضراء ومساحات العمومية
242,121	المساحة الكلية للتجمع

المصدر: الشبكة النظرية للتجهيزات 1995

- فئة المدن 100.000 ساكن:

الجدول رقم 13: قاعدة وحدة 1900 ساكن /253 مسكن

اليد العاملة	حصة الفرد		مساحة الوحدة م2	التجهيز
	م/2 للمسكن	م/2 للساكن		
15	21.343	2.842	5400	مدرسة ابتدائية (09 أقسام)
طابق ارضي (63.3x3)				محلات تجارية
02	12.719	1.693	3218	ملعب رياضي بالهواء الطلق
17	34.062	4.535	8618	المجموع

المصدر: الشبكة النظرية للتجهيزات 1995

الجدول رقم 14: قاعدة وحدة 5700 ساكن /760 مسكن

اليد العاملة	حصة الفرد		مساحة الوحدة م2	التجهيز
	م/2 للمسكن	م/2 للساكن		
30	6.578	0.877	5000	أكاديمية مع التوسعة
طابق ارضي (60x10)				محلات تجارية
10	1.234	0.175	1000	قاعة رياضة
10	4.234	0.564	3218	قاعة رياضة متخصصة
02	0.756	0.100	575	دار شباب 250
47	12.883	1.716	9793	المجموع

المصدر: الشبكة النظرية للتجهيزات 1995

الجدول رقم 15: قاعدة وحدة 11400 ساكن /1520 مسكن

اليد العاملة	حصة الفرد		مساحة الوحدة م2	التجهيز
	م/2 للمسكن	م/2 لساكن		
36	0.526	0.070	800	مركز صحي
20	1.118	0.149	1700	حديقة أطفال
02	5.131	0.684	7800	ملعب لكرة القدم
05	0.682	0.458	1038	دار شباب 400
15	0.378	0.050	575	مركز ثقافي
05	0.460	0.061	700	مركز بريد درجة 3
83	8.295	1.105	12613	المجموع

المصدر: الشبكة النظرية للتجهيزات 1995

الجدول رقم 16: قاعدة وحدة 33800 ساكن /4440 مسكن

اليد العاملة	حصة الفرد		مساحة الوحدة م2	التجهيز
	م/2 للمسكن	م/2 لساكن		
75	4.950	0.660	44000	ثانوية (1000 مقعد) 2x
101	0.337	0.045	1500	عيادة متعددة الخدمات
40	0.675	0.090	3000	عيادة ولادة
02	0.328	0.043	1460	مركز علاج نفسي
30	0.152	0.021	700	Soemo
13	0.785	0.105	3500	قاعة OMS
06	0.337	0.045	1500	قاعة رياضة متخصصة
10	0.204	0.027	906	مسبح عمق 25 م
10	0.225	0.030	1000	سنا
20	0.315	0.042	1400	مركز ثقافي
356	1.125	0.150	4995	تجارة تكميلية
100	0.675	0.090	3000	S.N.N.G.A
112	0.450	0.060	2000	سوق أو مركز تجاري
05	0.157	0.021	700	مركز بريدي درجة 1
10	0.337	0.045	1500	مركز هاتف
17	0.225	0.030	1000	امن حضري
12	0.150	0.020	666	حماية مدنية
02	0.450	0.060	2000	مسجد
921	11.885	1.584	74827	المجموع

المصدر: الشبكة النظرية للتجهيزات 1995

الجدول رقم 17: قاعدة وحدة 100.000 ساكن /13.333 مسكن

اليد العاملة	حصة الفرد		مساحة الوحدة م ²	التجهيز
	م ² /للمسكن	م ² /للساكن		
300	1.875	0.250	25000	متقنة
120	0.750	0.010	10000	معهد تكنولوجي
78	1.192	0.159	159000	مركب رياضي
269	1.125	0.150	15000	فندق 240 سرير
50	0.056	0.007	1750	مركز النفسي وبيداغوجي
60	0.300	0.040	4000	مركز لرعاية الطفولة
15	0.525	0.070	7000	قاعة oms
06	0.135	0.018	1800	قاعة رياضة متخصصة
18	0.150	0.020	2000	مسبح عمق 25 م مغطى
02	2.250	0.300	30000	ملعب سباق 8/6
10	0.225	0.030	3000	سنا 1000 مقعد (250x4 أو 500x2)
60	0.314	0.042	4196	مركز ثقافي
300	0.750	0.100	10000	فندق 150 سرير
07	0.750	0.100	10000	تجارة متخصصة
10	0.090	0.012	1200	مركز بريدي
100	0.180	0.024	2400	مركز هاتف
10	0.195	0.026	2600	مقر بلدية
50	0.112	0.015	1500	Parti
100	0.112	0.015	1500	Gestion des inf
300	0.187	0.025	2500	محكمة
50	0.375	0.050	5000	مديريات أو فروع إدارية ومكاتب الخ
50	1.500	0.200	20000	مذبح /فضاء لتخزين
02	15.000	2.000	200000	مقبرة
1937	28.148	3.753	372946	المجموع

المصدر: الشبكة النظرية للتجهيزات 1995

كما ذهبت شبكة النظرية لبرمجة التجهيزات العمومية لتحديد توزيع الأمثل للمساحات بين مختلف الوظائف الحيوية بالتجمعات السكانية بهذه الفئة من المدن «clé de répartition optimale surfaces» على النحو التالي:

الجدول رقم 18: توزيع المساحات لفئة المدن 100000 ساكن

المساحة الكلية (هـ)	الوظيفة
270.6000	السكن
126.9300	التجهيزات العمومية
39.8000	الطرق
35	شبكات المختلفة VRD
150.0000	المساحات الخضراء والمساحات العمومية
629,33	المساحة الكلية للتجمع

المصدر: الشبكة النظرية للتجهيزات 1995

- فئة المدن 200.000 ساكن:

الجدول رقم 19: قاعدة وحدة لـ 2400 ساكن /318 مسكن

اليد العاملة	حصة الفرد		مساحة الوحدة م2	التجهيز
	م/للمسكن	م/للساكن		
18	22.012	2.916	7000	مدرسة ابتدائية (12 أقسام)
طابق ارضي (60x4)				
02	10.119	1.340	3218	ملعب رياضي بالهواء الطلق
05	3.144	0.416	1000	قاعة رياضة متعددة
25	35.275	4.672	8618	المجموع

المصدر: الشبكة النظرية للتجهيزات 1995

الجدول رقم 20: قاعدة وحدة 9520 ساكن /1270 مسكن

اليد العاملة	حصة الفرد		مساحة الوحدة م2	التجهيز
	م/للمسكن	م/للساكن		
37	7.086	0.945	9000	أكاديمية مع التوسعة
طابق ارضي (60x10)				
10	1.574	0.210	2000	قاعة رياضة متخصصة
02	6.141	0.819	7800	ملعب كرة القدم
20	1.338	0.178	1700	حديقة أطفال
02	0.452	0.060	575	دار شباب 400
01	0.472	0.063	600	قاعة متعددة الخدمات
05	0.551	0.073	700	مركز بريد درجة 3
77	17.614	2.348	22375	المجموع

المصدر: الشبكة النظرية للتجهيزات 1995

الجدول رقم 21: قاعدة وحدة 33000 ساكن /4440 مسكن

اليد العاملة	حصة الفرد		مساحة الوحدة م ²	التجهيز
	م ² /للمسكن	م ² /لساكن		
101	0.337	0.045	1500	عيادة متعددة الخدمات
40	0.675	0.090	3000	عيادة ولادة 60 سرير
02	0.328	0.044	1460	مركز علاج نفسي
30	0.157	0.021	700	مصالح ادارية
64	0.379	0.051	1685	دار شباب
13	0.788	0.106	3500	قاعة oms
07	0.337	0.045	1500	قاعة رياضة متخصصة (30x20) x 2
10	0.202	0.027	900	مسبح عمق 25 م
10	0.225	0.030	1000	سنا 500 مقعد
20	0.315	0.042	1400	مركز ثقافي
60	1.125	0.151	4995	تجارة تكميلية
10	0.450	0.060	2000	سوق أو مركز تجاري
05	0.225	0.030	1000	مركز بريدي درجة 1
10	0.337	0.045	1500	مركز هاتف
30	0.225	0.030	1000	امن حضري
12	0.150	0.020	666	حماية مدنية
02	1.470	0.200	6800	مسجد
446	7.741	1.037	34408	المجموع

المصدر: الشبكة النظرية للتجهيزات 1995

الجدول رقم 22: قاعدة وحدة 100.000 ساكن / 13.333 مسكن

اليد العاملة	حصة الفرد		مساحة الوحدة م ²	التجهيز
	م ² /للمسكن	م ² /لساكن		
300	3.300	0.440	44000	ثانوية 2x1000
300	1.875	0.250	25000	متقنة 1800
120	0.750	0.010	10000	معهد تكنولوجي
200	1.695	0.226	2200	مركب رياضي 2x400
269	1.125	0.150	15000	فندق 240 سرير
08	0.056	0.007	750	مركز النفسي وبيداغوجي
60	0.300	0.040	4000	مركز لرعاية الطفولة
30	0.525	0.070	7000	قاعة 2 oms (1000)
06	0.135	0.018	1800	قاعة رياضة متخصصة
18	0.150	0.020	2000	مسبح عمق 25 م مغطى
02	2.250	0.300	30000	ملعب سباق 8/6
10	0.225	0.030	3000	سنا 1000 مقعد (500x2 أو متعددة القاعات)
20	0.105	0.014	1400	مركز ثقافي
30	0.750	0.100	10000	فندق 150 2x سرير
300	0.750	0.100	10000	تجارة متخصصة
45	0.090	0.012	1200	مركز بريدي
10	0.180	0.024	2400	مركز هاتف
100	0.112	0.026	2600	مقر بلدية
10	0.112	0.015	1500	Parti
100	0.150	0.020	2000	فروع ادارية ومكاتب
02	15.000	2.000	200000	مقبرة
1940	29.718	3.962	396250	المجموع

المصدر: الشبكة النظرية لتجهيزات 1995

الجدول رقم 23: قاعدة وحدة 200.000 ساكن / 26667 مسكن

اليد العاملة	حصة الفرد		مساحة الوحدة م ²	التجهيز
	م ² /للمسكن	م ² /لساكن		
800	1.124	0.150	30000	جامعة 600 طالب + تجهيزات خاصة
450	0.937	0.125	25000	مستشفى 400 سرير
50	0.194	0.026	5200	مدرسة الصم
140	0.187	0.025	5000	حضانة
55	0.224	0.030	6000	دار الأطفال المسعفة
18	0.187	0.025	5000	مسبح عمق 50 م
03	2.249	0.300	60000	ملعب 9/8 رواق سبق
10	0.033	0.004	900	نزل الشباب 30 سرير
06	0.097	0.013	2600	سنا + مسرح 1000 مقعد
20	0.157	0.020	4196	دار ثقافة
10	0.749	0.100	20000	متحف
30	0.318	0.42	8500	فندق 250 سرير
1000	0.749	0.100	20000	تجارة متخصصة
45	0.059	0.008	1600	مركز بريد
100	0.056	0.007	1500	محكمة
100	0.149	0.020	4000	مقر دائرة
50	0.044	0.006	4200	امن دائرة
200	0.097	0.013	2600	مديريات وفروع إدارية ومكاتب إدارية
50	2.624	0.350	70000	مذبح وتخزين
3437	10.458	1.394	279296	المجموع

كما ذهبت شبكة النظرية لبرمجة التجهيزات العمومية لتحديد توزيع الأمثل للمساحات بين مختلف الوظائف الحيوية بالتجمعات السكانية بهذه الفئة من المدن «clé de répartition optimale surfaces» على النحو التالي:

الجدول رقم 24: توزيع المساحات لفئة المدن 200000 ساكن

المساحة الكلية (هـ)	الوظيفة
540.8	السكن
268.26	التجهيزات العمومية
85.92	الطرق
70	شبكات المختلفة VRD
200	المساحات الخضراء والمساحات العمومية
1164,98	المساحة الكلية للتجمع

7-اليات تمويل انجاز التجهيزات العمومية: تعمل مديرية التجهيزات العمومية DEP بإنجاز البرامج بطلب من القطاعات التي تقوم بالعمل على تقدير مالي لقيمة التجهيزات في كل قطاع وتقوم بعمل تقرير تقدمه للأمين العام بالولاية، ليتم تحديد المبالغ المالية حسب كل قطاع بعد ذلك يتم إرسال قرار التمويل متماشيا مع ما تحدده اللجنة المركزية لكل ولاية بعد ذلك يأتي دور المجالس الشعبية البلدية والمحاسب البلدي، ثم القيام بالمداورات لتقبل نهائيا قائمة المشاريع مع المبالغ المالية، في إطار المخطط البلدي.

يتم تمويل المشاريع عن طريق نفقات سنوية و تتوزع حسب مختلف القطاعات الاقتصادية وتتماشى وفق رزنامة مفتوحة من طرف المجلس التنفيذي للولاية، يتم تسجيل الغلاف المالي من طرف وزارة المالية وترسل الأموال إلى كل ولاية في مطلع كل سنة ، تنجز القرارات الخاصة بالتمويل المالي للمشاريع المكونة للمخطط البلدي، وبذلك تكون البلدية أو الولاية مطالبة من طرف وزارة التخطيط بإعادة النظر بواسطة التقييم المالي للمشاريع مما يؤدي إلى تأخر الانجاز، و يمكن تقسيم التجهيزات حسب القطاعات وتأثيرها وحسب الميزانية المعطاة لكل قطاع ، فالتجهيزات التي لها بعد محلي تدخل في المخطط البلدي للتنمية PCD مثل المدارس الابتدائية، أما التجهيزات التي لها بعد جهوي تدخل في البرامج اللامركزية للقطاعات PSD مثل إنشاء ثانويات حيث يتم تبليغ البرامج بقرار ويتم توزيع ترخيصات للبرامج من طرف وزير المالية في شكل قطاعات جزئية ويشمل محتوياتها في ملاحق . (بوعبدي ، 2022)

أما التجهيزات المكلفة والتي لها بعد وطني تمول من طرف الدولة مباشرة وتدخل في مخطط التسيير المركزي PGC ويتم اتخاذ التدابير المتعلقة بالتجهيز بالنسبة للإدارات المختصة والمؤسسات المستقلة من طرف وزير المالية.

المحور السادس: التحقيق الحضري

L'Audit urbain

تمهيد :

ان من أولويات التسيير الجيد للمدن هو تحديد الاحتياجات الاجتماعية -الاقتصادية للسكان واستباقها بوضع آليات وطرق مختلفة، لعل من أبرزها وأكثرها فعالية هو إنشاء نظام مراقبة وتحقيق لما يدور فعليا في المدينة بمفهوم القدرة على التحكم في احتياجات السكان لتقديم خدمة في المستوى واستكشاف الاحتياجات المستقبلية لسكان المدينة والعمل على توفيرها في الوقت المناسب

فعملية ضبط التنمية في العمران الحضري اقتصاديا وبيئيا واجتماعيا تعد من أصعب الممارسات الإدارية المحلية، وهذه الصعوبة واضحة سواء في مرحلة وضع السياسات واتخاذ القرارات، أو على مستوى التنفيذ الذي تضطلع به الإدارة المحلية. لذلك يتطلب الأمر التأكد من كافة عمليات التسيير الحضري وذلك بتوفير رصد دائم لسير عملية التنمية الحضرية، في جميع جوانبها العمرانية والاقتصادية والاجتماعية والبيئية. هذا الرصد يتطلب حجما كبيرا من المعلومات والإحصائيات، تحلل وتستنتج مجموعه من المؤشرات، لوضعها أمام متخذ القرار الذي يهدف دائما إلى تحقيق التنمية الحضرية المستدامة التي توفر حياة جيدة للمواطن. عبر البعض عن التحقيق الحضري بأنه آلية تعمل على تحديد الاحتياجات التنموية للمدينة والتجمعات السكانية المحيطة بها في إطار مجموعة من الأولويات، وتوفير وإدارة المعلومات اللازمة للتطور العمراني والتخطيطي للمدينة . (بناني و بن ميسي ، 2016)

في هذا المحور سنحاول ان نتطرق الى مفهوم التحقيق الحضري الذي يعتبر احدى الاليات لمعرفة متطلبات المدينة والمواطنين من خلال (نظام للمؤشرات الحضرية وذلك من أجل تسهيل الأمور لمتخذي القرار وأيضا إيجاد مؤشرات محلية لقياس نوعية الخدمة المقدمة لتسيير جيد وفعال لتلبية احتياجات المواطن و تقريب الخدمات منهم وهذا من خلال ترقية الخدمات المقدمة في المدينة في جميع القطاعات وسنأخذ كمثال على الية التحقيق الحضري في تخطيط المدينة جاني النقل الحضري ونأخذ كمثال الدراسة التي قام بها الباحثون (François Raulin, Sébastien Lord et Paula Negron-Poblete) في المقال العلمي الذي نشر في مجلة "علوم البيئة" تحت عنوان " تقييم حركة المشاة في ثلاثة بيئات حضرية مختلفة في مدينة مونتريال في كندا باستخدام أداة MAPP".

1- مفهوم التحقيق الحضري :يعتبر التحقيق الحضري أداة للتعرف على المشاكل التي تعاني منها المدن ومتابعة تطور تلك المشاكل(سلبا أو إيجابا) و وضع السياسات والبرامج التنفيذية للتغلب عليها، فهو آلية عداد المؤشرات الحضرية اللازمة لتصميم ولجمع وتحليل ومتابعة وتقييم سياسات التنمية الحضرية،كذلك هو جهاز

استشاري لخدمة_متخذ القرار على المستويات التخطيطية المختلفة الوطنية الاقليمية و المحلية (بناني و بن ميسي ، 2016) (Audit urbain , 2013)

1-1-أهمية التحقيق الحضري: يقوم التحقيق الحضري بمعاملة المدينة كوحدة تحليلية متكاملة متداخلة القطاعات والفئات ومتفاعلة اقتصادياً وعمراً في بوتقة واحدة حيث تتصهر جميع وبيئياً واجتماعياً وثقافياً العوامل الإنمائية في الحيز المكاني للمدينة. فهو يقوم على مبدأ التشاركية بين المواطنين والمسؤولين من خلال معرفة احتياجاتهم المتمثلة في الاستبيانات واللقاءات الشخصية من اجل التعرف الجيد على متطلباتهم من اجل الوصول لقرارات تخدم المواطنين والمسؤولين على حد سواء.

1-2- اهدافه:يهدف التحقيق الحضري الى :

- ✓ تأسيس و تنمية قواعد المعلومات الخاصة والمرتبطة بتفعيل استخدام المؤشرات الحضرية في عمليات اتخاذ القرارات ومتابعتها و تقييمها ضمن إطار عملية التنمية العمرانية المستدامة
- ✓ مساعدة اصحاب القرار في توضيح التفاعلات الاجتماعية و الاقتصادية والعمرانية والسكانية والبيئية داخل المدينة واستخدام تلك المعرفة في إعداد خطط عمل أكثر كفاءة و فعالية
- ✓ قياس الاداء التنموي والمساهمة في دعم اتخاذ القرار فيما يخص التنمية المستدامة بالاضافة إلى المساهمة في وضع السياسات التنموية الحضرية.
- ✓ وضع قواعد بيانات تشمل كل القطاعات والوظائف في المدينة يمكن الرجوع اليها في عملية التحقيق الحضري

✓ تحديد المؤشرات والمعايير التي يمكن من خلالها قياس الاداء

✓ يعتبر الية يمكن لكل الشركاء والفاعلين المشاركة من خلالها

2-التحقيق الحضري في المدن الاوروبية : يوفر التحقيق الحضري معلومات عن عدة جوانب من ظروف المعيشة في المدن الأوروبية ، في شكل حوالي 200 مؤشر. المكتب الإحصائي الأوروبي يوروستات يجمع بيانات التحقيق الحضري التي تم جمعها في أكثر من 30 دولة وتنشرها في قاعدة بيانات يمكن الوصول إليها على الخط. يمكن استخدام هذه البيانات كأساس لوضع استراتيجيات التنمية وعمليات صنع القرار. فمثلا تقوم سويسرا بتنفيذ التحقيق الحضري تحت إشراف المكتب الفدرالي للإحصاء (FSO) ، بالتعاون مع المكتب الفدرالي للتنمية الإقليمية (ARE) .

ويجعل التحقيق الحضري من الممكن مراقبة الظروف المعيشية في المدن السويسرية وأيضاً لمقارنتها بالمدن الدول الأوروبية التي تستخدم البيانات المتاحة من طرف اورو ستات

3- مجالات التحقيق الحضري في المدن الاوربية

من أجل تحليل أفضل للظروف المعيشية في المدن المشاركين والمتغيرات والمؤشرات يتم تسجيلها وفقاً لـ

تسعة مجالات:

الجدول رقم 25: مجالات التحقيق الحضري في المدن الاوربية

المؤشرات	الميادين
السكان	السكان
الجنسية	
هيكل الاسرة	
السكن	الجوانب الاجتماعية
الصحة	
الجريمة	
سوق العمل	الجوانب الاقتصادية
النشاط الاقتصادي	
نسبة الدخل والفقير	
عدد الطلبة	التربية والتكوين
نوعية التكوين	
المناخ	حماية البيئة
نوعية الهواء، الضوضاء، المياه	
تسيير النفايات	
استعمالات الارض	
النقل والحركية	
المجتمع المدني	
مجتمع المعلومات	
الثقافة والترفيه والسياحة	

المصدر : Audit urbain 2013

مثال: مقارنة نسبة امتلاك السيارات السياحية في المدن السويسرية مقارنة بباقي الدول الاوربية

المدن المختارة لهذه المقارنة الأوروبية لديها ما يقرب من 430 سيارة ركاب في المتوسط 1000 نسمة تظهر تالين وبرلين أدنى القيم، في المقابل توجد مدن إيطاليا ولوكسمبورغ بحوالي 700 سيارة ركاب لكل 1000 نسمة في سويسرا، 9 من 10 هي أقل من المتوسط الأوروبي بالرجوع الى معايير التحقيق الحضري المعتمدة تمتلك بازل وزيورخ القيم الأخفض. لوغانو لها أعلى قيمة. مع ما يقرب من 560 سيارة ركاب لكل 1000 نسمة هناك ما يقرب من ضعف عدد سيارات الركاب الموجودة في بازل(حوالي330) (Audit urbain , 2013)

4-مثال على التحقيق الحضري (L'audit urbaine): كما اشرنا اليه سابقا الدراسة التي سناخذها كمثال

لتوضيح مفهوم والية استعمال التحقيق الحضري للطلبة هي دراسة تناولت حركة المشاة لدى كبار السكن في مونتريال في ثلاثة احياء مختلفة .

تقييم حركة المشاة في ثلاثة بيئات حضرية مختلفة في مدينة مونتريال في كندا باستخدام أداة

"MAPPA (Raulin , Lord, & Paula Negron, 2016).

4-1-ملخص الدراسة :

اصبح المشي الآن أولوية للصحة العامة والتخطيط. بالإضافة إلى ذلك ، يجب إدراجه مع وسائل النقل الأخرى. المشي ليس دائماً ممكناً أو ممتعاً ، وليس واقعياً حسب البيئات المختلفة التي يتردد عليها. يمكن تصنيف بعض المناطق مسبقاً على أنها ليست "قابلة للمشي" مثل الضواحي ، بينما يستجيب البعض لها بافتراض أن الأحياء المركزية أكثر ملاءمة للمشي. من خلال استكشاف مفهوم "القابلية للمشي" واستخدام أداة (MAPPA, Marchabilité pour les personnes âgées) المشي لدى لكبار السكن) ، تعتمد هذه الدراسة على تقييم ثلاثة أحياء سكنية في منطقة مونتريال الحضرية بعد إنشاء تصنيف يحدد أجزاء الشارع وفقاً لإمكانية المشي فيها، تم اختيار هذه القطاعات الحضرية الثلاثة بناءً على المراحل المختلفة التي حدثت تاريخياً:

1-Vieux-Rosemont**2-Duvernay-Lava****3-Bois-Franc-Arrondissement Saint-Laurent**

وكانت النتائج بناء على تقديم النموذج المقترح كإداة للتحقيق الحضري الى ان تكون إمكانية المشي عالية والوجهات القريبة، اما في الضواحي فالقدرة على المشي ليست منخفضة كما تم افتراضه. يوفر الشكل

الحضري الذي تم تطويره حول السيارة قابلية جيدة للمشبي ، ومع ذلك فهي محلية ومرحة بشكل أساسي. في منطقة العمران الجديد ، توفر الغالبية العظمى من الشوارع إمكانات ممتازة للمشاة، ومع ذلك فإن قطاعات الشوارع الأقل ملاءمة هي تلك التي تؤدي إلى وسائل الراحة، وبالتالي فإن التخطيط الجيد للمشبي "على الورق" لا يكفي بدون التخطيط للتنوع الوظيفي .

4-2- الخطوات المتبعة في هذه الدراسة والتي كان التحقيق الحضري احدي عناصرها

- مقدمة

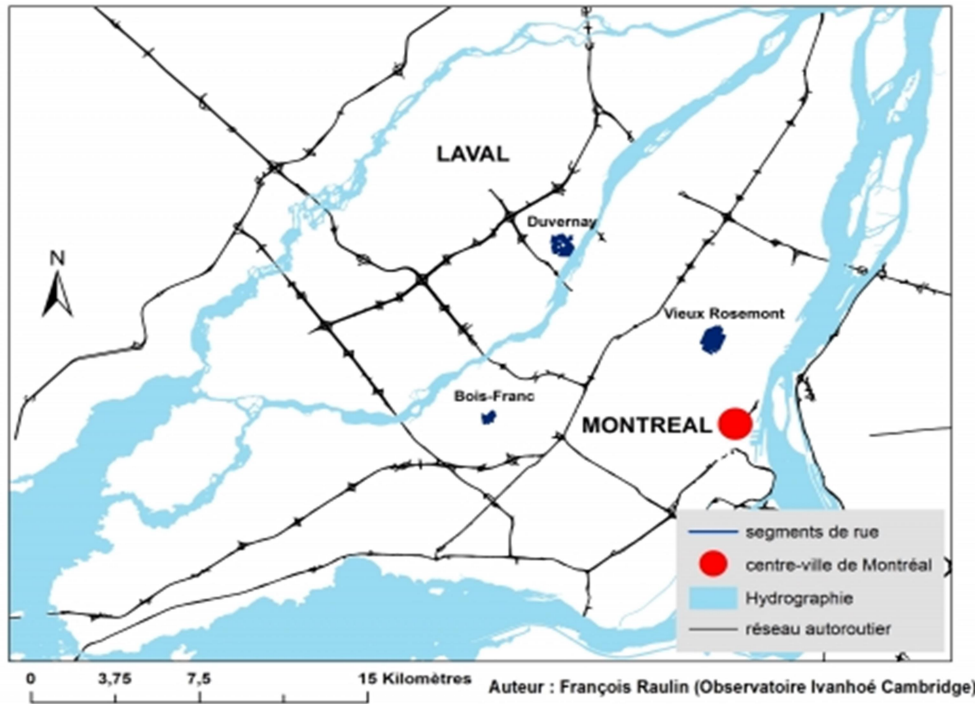
- الجودة الحضرية وتقييم "قابلية المشبي المتكافئة وفقاً للأشكال الحضرية المختلفة؟

- التحقيق الحضري باستعمال نموذج MAPPA

- نتائج التحقيق الحضري وتحليل الشكل الحضري للقطاعات

- ملخص النتائج والاستنتاجات

Figure 1. Localisation des trois zones d'étude à l'échelle de l'agglomération montréalaise



Agrandir Original (jpeg, 3,4M)

Réalisation : François Raulin

الشكل رقم 14: موقع الاحياء الثلاثة (حالة الدراسة)

3-4- تطبيق نموذج التحقيق الحضري MAPPA

الاداة المستخدمة لتقييم إمكانية المشي في الأحياء المختارة هي (MAPPA, Marchabilité pour les personnes âgées) الذي تم تطويره من (Lord and Negron-Poblete, 2014) والتحقق من صحته (Negron-Poblete and Lord, 2015) في إطار البحث حول التخطيط والشيخوخة والصحة في مدرسة قسم التخطيط العمراني وعمارة المناظر الطبيعية بجامعة مونتريال، تم استلهام نموذج MAPPA من أدوات مماثلة تم تطويرها لقياس قابلية المشي مثل PEDS5، ولكنها تتكيف مع تنقل كبار السن وطبيعة تخطيط مدينة مونتريال. تم دمج هذا التدقيق على جهاز لوحي رقمي حيث تم تطوير تطبيق بواسطة مرصد التنقل المستدام التابع لجامعة مونتريال 6. في الواقع ، يؤدي إدخال النتائج مباشرة على الجهاز اللوحي إلى تجنب الأخطاء أثناء مرحلة النسخ على الكمبيوتر كما يوفر وقتاً كبيراً. الفائدة من هذه الأداة هي أنها تسمح بإجراء مسح شامل للسمات المختلفة لبيئة المشي التي لا توجد في قواعد البيانات المستخدمة عادة في التحليلات الحضرية (الكثافة ، استخدام الأراضي ، إلخ). وبالتالي ، فإن هذه النتائج مقترنة بقواعد البيانات الأخرى ، مثل شبكة الطرق أو استخدام الأراضي ، تجعل من الممكن تقييم إمكانية الوصول المحتملة لمنطقة ما عن طريق المشي.

يتضمن MAPPA أربعة وأربعين (44) سؤالاً مرتبة وفقاً لسبعة مواضيع (الجدول 1)، الموضوعات والمؤشرات التي تم تضمينها في MAPPA مأخوذة من الأدبيات والتحقق من صحتها، من ناحية، مع تطبيقها على العديد من قطاعات تكتل مونتريال ، ومن ناحية أخرى ، مع سلسلة من مجموعات المناقشة.

الجدول رقم رقم 26: معايير MAPPA

Thèmes de l'audit	Exemple de questions/observations
1. Intersections et aides au piéton	Détérioration de la zone de chaussée traversée (Oui/Non) ?
2. Caractéristiques de zones tampon	Présence de zone tampon entre le trottoir et la rue (Oui/Non) ?
3. Caractéristiques des trottoirs	Matériau des trottoirs dans le segment (Béton/Asphalte/Pavé uni) ?
4. Occupation du sol et caractéristiques des bâtiments	Présence de commerces avec vitrines (Oui/Non) ?
5. Espace et équipements publics	Type de mobilier présent (hors de l'arrêt de bus) (Aucun/Poubelle/Boîte postale/Banc) ?
6. Caractéristiques de la chaussée	Présence de terre-plein (Oui/Non) ?
7. Entretien et appréciation générale	Présence de déchets dans le segment (Oui-Petits/Oui-Gros/Non) ?

Source : Negron-Poblete et Lord, 2015

وكما هو الحال مع عمليات التدقيق الحضرية الأخرى ، تتضمن أداة MAPPA بالتالي البيانات الأساسية اللازمة لتوصيف بيئات المشي المختلفة (مثل وجود الأرصفة ، وعدد ممرات المرور ، والمنطقة العازلة ، وما إلى ذلك)، في حالة هذه الأداة المحددة ، يتم استكمال هذه البيانات بالمعايير الرئيسية المتعلقة بالمشي بين كبار السن (أي مساعدة المشاة عند التقاطعات ، وأثاث الشوارع المحدد ، وما إلى ذلك) اما بالنسبة للتحليلات المقدمة في سياق هذا العمل ، فقد تم استخدام فقط المعلومات الأساسية من MAPPA ، أي المتغيرات المرتبطة بالتشكيل والتكوين الوظيفي لأجزاء الشوارع في الأحياء المختارة وفي الواقع يمكن استخدام العديد من المتغيرات التي تم إنشاؤها بواسطة أربعة وأربعين سؤالاً من MAPPA للتعامل مع قابلية السير بطريقة علمية دون التركيز بالضرورة على نوع معين من المشاة.

الهدف من هذه الأسئلة هو الحصول على معلومات حول الخصائص الوظيفية والسلامة للبيئة المدروسة ولكن أيضاً عن خصائص الجودة الحضرية، كما أنها تهدف إلى التحرك نحو مزيد من البساطة والموضوعية النسبية ، من أجل تقليل درجة التفسير الفردي (Negron-Poblete and Lord ، 2015)، تم دمج سؤال مؤهل باعتباره ذاتياً يتعلق بمستوى جاذبية الجزء المخصص للمشبي من أجل مراعاة التصور العقلي للسكان حول بيئتهم المادية وللتحقق من صحة التدقيق ، تم تسجيل 25٪ من المقاطع مرتين بواسطة أفراد مختلفين ثم تم تحليل الردود إحصائياً للتحقق من اتساق الردود بين المراقبين (Clifton et al. ، 2007). يوفر التدقيق للمراقبة من جانبي الشارع لكل جزء تمت دراسته. وبالتالي استغرق كل استطلاع 10 دقائق في المتوسط لكل مقطع (أي 5 دقائق لكل جانب).

في هذه الدراسة ، تم اختيار الوجهات التجارية وذلك لعدة أسباب:

أولاً : يتم إجراء أكثر من نصف الرحلات سيراً على الأقدام لأسباب نفعية خلال الأسبوع في فرنسا ويبدو أن هذه النسبة متشابهة تقريباً في كيبك. بعد ذلك تختلف الأشكال الحضرية التجارية ووجهاتها بين الأحياء الثلاثة ، مما يجعل هذا الاختيار مناسباً لدراسة قابلية المشي في بيئة حضرية. وبالتالي ، فإن نقاط الواجهة المحددة لتطبيق التدقيق هي شارع ماسون في منطقة Vieux-Rosemont ، ومركز التسوق Center Duvernay في منطقة Duvernay و Place des Nations والذي يضم عددًا قليلاً من المتاجر المحلية في منطقة Bois-Franc كما هو مبين في الشكل الموالي:

Figure 9. Trois destinations commerciales : la rue Masson à Rosemont (première photo), le Centre Duvernay à Duvernay (deuxième photo) et la place des Nations à Bois-Franc (troisième photo).



Agrandir Original (png, 726k) ↓

Photos : Maëlle Combe, 2014

الشكل رقم 15: الثلاثة وجهات التجارية

4-4- نتائج التحقيق الحضري: نتائج التحقيق الحضري تم تسجيلها في الجدول الموالي :

الجدول رقم رقم 27: نتائج التحقيق الحضري

Segments	Vieux Rosemont (n = 253)	Duvernay (n = 229)	Bois-Franc (n = 65)
Éléments favorables à la marche			
Avec aide à l'intersection	58%	51%	63%
Avec trottoir en bon état	83%	13%	92%
Avec zone tampon	51%	2%	25%
Avec marge avant	81%	83%	85%
Avec marge avant végétale	78%	77%	85%
Avec espace(s) public(s)	8%	1%	29%
Avec commerces/services	38%	14%	7%
Avec commerces avec vitrine	8%	0%	0%
Avec ombrage	80%	50%	63%
Avec espace(s) public(s)	8%	1%	29%
Avec commerces/services	38%	14%	7%
Avec commerces avec vitrine	8%	0%	0%
Avec ombrage	80%	50%	63%
Éléments jugés défavorables			
Sans trottoir	0%	83%	8%
Avec trottoir interrompu	6%	0%	2%
Avec trottoir avec niveau non continu	40%	13%	48%
Avec usage résidentiel uniquement	58%	69%	72%

4-5- تحليل النتائج : التحليل بين الإمكانيات الجيدة للمشاة في منطقة Vieux-Rosemont سواء على المستوى الوظيفي (83% من الأرصفة تعتبر في حالة جيدة ، وما يقرب من 60% من التقاطعات بها أدوات مساعدة للمشي المعبر) ومن حيث الراحة (80% من المقاطع مظلمة و51% بها منطقة عازلة) ويكشف تحليل نتائج منطقة Bois-Franc عن بيئة مواتية للمشي حيث اعتبرت 92% من الأرصفة في حالة جيدة و85% من القطاعات بها هامش أمامي ،حتى إذا ظلت راحة الأرصفة بشكل عام متوسطة مع وجود 25% فقط من القطاعات التي تحتوي على منطقة عازلة، علاوة على ذلك بصرف النظر عن الأماكن العامة، لا تزال الواجهات المحتملة لقطاعات منطقة Bois-Franc قليلة العدد نظراً لحقيقة أن المنطقة سكنية بأغلبية ساحقة (7% من القطاعات لديها أنشطة تجارية أو خدمية في واجهاتها مقارنة بـ 38% لـ Vieux-Rosemont أو 14% لـ Duvernay). بالنسبة لمنطقة Duvernay الواقعة في Laval ، تعتبر النتائج متواضعة إلى حد ما مقارنة بالمنطقتين المدروستين ، مع وجود بيئة مشي ضعيفة وظيفياً على وجه الخصوص (83% من القطاعات ليس بها رصيف وحوالي نصف المنطقة) تحتوي التقاطعات على مساعد عبور) ومستوى راحة للقطاعات التي تعتبر متوسطة (فقط 2% من الأجزاء بها منطقة عازلة ومساحات عامة حولها).

كان هذا مثال مختصراً لتوضيح كطريقة استعمال الية التحقيق الحضري في قياس الوظائف الهامة في المدينة والتي تتعلق بصحة الساكنة وكيفية قياسها والبناء على نتائجها من أجل استعمالها من طرف اصحاب القرار والمتدخلن في تسيير المدينة .

الملاحق

الملحق رقم 1- المرسوم التنفيذي رقم 14- 99 مؤرخ في 2 جمادى الأولى عام 1435 الموافق 4 مارس سنة 2014 يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية

14 جمادى الأولى عام 1435 هـ 16 مارس سنة 2014 م	الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية / العدد 14	16
مراسيم تنظيمية		
<p>- وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 08 - 189 المؤرخ في 27 جمادى الثانية عام 1429 الموافق أول يوليو سنة 2008 الذي يحدد صلاحيات وزير السكن والعمران.</p> <p>- وبعد موافقة رئيس الجمهورية.</p>	<p>مرسوم تنفيذي رقم 14 - 99 مؤرخ في 2 جمادى الأولى عام 1435 الموافق 4 مارس سنة 2014، يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية.</p>	
<p>يرسم ما يلي:</p> <p>المادة الأولى: تطبيقا لأحكام المادتين 38 و 61 من القانون رقم 11 - 04 المؤرخ في 14 ربيع الأول عام 1432 الموافق 17 فبراير سنة 2011 والمذكور أعلاه، يهدف هذا المرسوم إلى تحديد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية.</p> <p>المادة 2: يرقى نموذج نظام الملكية المشتركة بلحق هذا المرسوم.</p>	<p>إن الوزير الأول.</p> <p>- بناء على تقرير وزير السكن والعمران والمدينة.</p> <p>- وبناء على الدستور. لا سيما المادتان 85-3 و 125 (الفقرة 2) منه.</p> <p>- وبمقتضى الأمر رقم 75 - 58 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق 26 سبتمبر سنة 1975 والمتضمن القانون المدني. المعدل والمتمم. لا سيما المواد 743 إلى 772 منه.</p>	
<p>المادة 3: طبقا لأحكام المادتين 60 و 61 من القانون رقم 11 - 04 المؤرخ في 14 ربيع الأول عام 1432 الموافق 17 فبراير سنة 2011 والمذكور أعلاه، يلتزم المرقون العقاريون المعتمدون قانونا، على أساس نموذج نظام الملكية المشتركة، موضوع هذا المرسوم، بإعداد نظام الملكية المشتركة لبنياتهم الجماعية قصد تحديد كل البيانات القانونية والتقنية والمالية المتعلقة بها، وكذا الأعباء والالتزامات التي على المقتنين أن يلتزموا بها أثناء اكتساب عقد البيع الخاص بأماكنهم العقارية.</p>	<p>- وبمقتضى الأمر رقم 95 - 07 المؤرخ في 23 شعبان عام 1415 الموافق 25 يناير سنة 1995 والمتعلق بالتأمينات. المعدل والمتمم.</p> <p>- وبمقتضى القانون رقم 11 - 04 المؤرخ في 14 ربيع الأول عام 1432 الموافق 17 فبراير سنة 2011 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية. لا سيما المواد 38 و 60 و 61 و 62 منه.</p> <p>- وبمقتضى القانون رقم 11 - 10 المؤرخ في 20 رجب عام 1432 الموافق 22 يونيو سنة 2011 والمتعلق بالبلدية.</p>	
<p>المادة 4: يتعين على المرقى العقاري أن يوضح أنه خصص وأنجز، بعنوان الأجزاء المشتركة، المجلات الضرورية لإدارة الأملاك وكذا مسكن البواب، عند الاقتضاء.</p>	<p>- وبمقتضى القانون رقم 12 - 07 المؤرخ في 28 ربيع الأول عام 1433 الموافق 21 فبراير سنة 2012 والمتعلق بالولاية.</p>	
<p>المادة 5: يتعين على المرقى العقاري، زيادة على ذلك، إعداد ووضع وسائل وأجهزة تسيير الأملاك العقارية المقترحة للتنازل عنها وضمان أو السعي لضمان إدارة المالك خلال مدة سنتين (2)، ابتداء من تاريخ بيع آخر جزء من البناية المعنية والعمل على تحويل هذه الإدارة إلى الأجهزة التي وضعها أو عينها المقتنون.</p>	<p>- وبمقتضى المرسوم رقم 76 - 63 المؤرخ في 24 ربيع الأول عام 1396 الموافق 25 مارس سنة 1976 والمتعلق بتأسيس السجل العقاري. المعدل والمتمم.</p>	
<p>المادة 6: يعد المرقى العقاري نظام الملكية المشتركة، طبقا لمواصفات النموذج المصدد في هذا المرسوم ويخضع لشكليات التسجيل والشهر العقاري بموجب عقد موثق يطلب من المرقى العقاري وبموافقة الممثل المنتخب أو المعين من طرف المقتنين.</p>	<p>- وبمقتضى المرسوم رقم 83 - 666 المؤرخ في 7 صفر عام 1404 الموافق 12 نوفمبر سنة 1983 الذي يحدد القواعد المتعلقة بالملكية المشتركة وتسيير العمارات الجماعية. المعدل والمتمم.</p>	
	<p>- وبمقتضى المرسوم الرئاسي رقم 13 - 312 المؤرخ في 5 ذي القعدة عام 1434 الموافق 11 سبتمبر سنة 2013 والمتضمن تعيين أعضاء الحكومة.</p>	

الملحق رقم 2- المرسوم التنفيذي رقم 14- 99 مؤرخ في 2 جمادى الأولى عام 1435 الموافق 4 مارس سنة 2014 يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية



Audit urbain

350 villes européennes –
10 villes suisses – 200 variables –
3 niveaux géographiques



Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

Département fédéral de l'intérieur DFI
Office fédéral de la statistique OFS

Neuchâtel, 2013

Comment les conditions de vie sont-elles mesurées dans les villes ?

Afin d'analyser au mieux les conditions de vie dans les villes participantes, des variables et indicateurs sont relevés selon neuf domaines:

- | | | |
|---|------------------------------|---|
| 1 | Démographie | Population
Nationalité
Structure des ménages |
| 2 | Aspects sociaux | Habitat
Santé
Criminalité |
| 3 | Aspects économiques | Marché du travail
Activité économique
Revenus et pauvreté |
| 4 | Education et formation | Nombre d'étudiants
Niveau de formation
des écoliers |
| 5 | Environnement | Climat, géographie
Qualité de l'air et bruit
Eau
Gestion des déchets
Utilisation du sol |
| 6 | Mobilité et transports | |
| 7 | Participation civique | |
| 8 | Société de l'information | |
| 9 | Culture et loisirs, tourisme | |

L'Audit urbain permet d'observer les conditions de vie dans les villes suisses et également de les comparer avec les villes européennes en utilisant les données mises à disposition par Eurostat.

La perspective européenne

Les villes sélectionnées pour cette comparaison européenne comptent en moyenne près de 430 voitures de tourisme pour 1000 habitants.

Tallinn et Berlin présentent les valeurs les plus basses. A l'opposé se trouvent les villes d'Italie et du Luxembourg avec environ 700 voitures de tourisme pour 1000 habitants.

En Suisse, 9 des 10 villes de l'Audit urbain se situent en dessous de la moyenne européenne. Bâle et Zurich ont les valeurs les plus basses. Lugano présente la valeur la plus élevée. Avec environ 560 voitures de tourisme pour 1000 habitants, on y compte près du double de voitures de tourisme qu'à Bâle (environ 330).

La perspective nationale

Dans les dix villes suisses de l'Audit urbain, le taux de chômage moyen des jeunes, c'est-à-dire la proportion de personnes âgées de 15 à 24 ans au chômage dans la population active de cette même tranche d'âge, est en 2009 de 5,6% dans les villes-centres et de 4,4% dans les agglomérations. Lugano, Genève et Biel/Bienne font état des valeurs les plus élevées, Zurich et Berne des valeurs les plus faibles. Dans l'agglomération de Zurich, le chômage des jeunes est surtout important dans les communes périphériques, alors que dans la plupart des neuf autres agglomérations, il est plus marqué dans la ville-centre.

قائمة المراجع

قائمة المراجع باللغة العربية

1. ابتسام حاوشين . (2003). *السياسة السكنية في الجزائر الواقع والآفاق*. الجزائر : جامعة الجزائر .
2. أحمد بودشيشة . (2021). *استراتيجية التعمير وتسيير المدن الحديثة وفقا لمفهوم التقويم الاصلاح والصحة العمومية - مجلة التعمير والبناء ، 4*.
3. الدفتر المرجعي للتوافق تكوين-وظيفة. (2022). *الدفتر المرجعي للتوافق تكوين-وظيفة*. الجزائر: وزارة التعليم العالي والبحث العلمي.
4. القانون التوجيهي للمدينة 06-06. (2006). *القانون التوجيهي للمدينة 06-06*. الجزائر: الامانة العامة للحكومة.
5. القانون رقم 20-01. (2001). *القانون رقم 20-01 يتعلق بتهيئة الاقليم وتنميته المستدامة*. الجزائر: امانة الحكومة.
6. المادة رقم 02. (2007). *المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 07-145 المؤرخ في 19 ماي 2007* . الجزائر: الامانة العامة للحكومة .
7. المرسوم التنفيذي رقم 01-105. (2001). *شروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار و كيفيات ذلك*. الجزائر: وزارة السكن والعمران والمدينة .
8. المرسوم التنفيذي رقم 14-99. (2014). *نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية*. الجزائر: المانة العامة للحكومة.
9. المرسوم رقم 08-142. (2008). *السكن العمومي الايجاري*. الجزائر: الامانة العامة للحكومة.
10. المرسوم لتنفيذي رقم 07-206. (2007). *المرسوم لتنفيذي رقم 07-206 المؤرخ في 30 يونيو 2007*. الجزائر: الامانة العامة للحكومة .
11. أماني خليل باخريه . (2021). *الادارة المحلية*.
12. بشير محمد التيجاني. (2004). *تهيئة التراب الوطني في أبعدها القطرية* . وهران: دار الغرب للنشر .
13. جمال جعيل . (2014). *سياسة تنويع الصيغ السكنية ،هل يحل ازمة الاسكان في الجزائر*. مجلة *الاقتصاد الصناعي*.

14. جمال دحدوح. (2001). *تسيير الفضاءات الحضرية داخل المجمعات السكنية الاجتماعية*. المسيلة : جامعة المسيلة.
15. رؤوف زرفة . (2019). *محاضرات في تسيير المؤسسة*. قالمة : جامعة 8 ماي 1945 قالمة.
16. سامية قايدي . (2009). *التجارة الدولية و البيئة، . تيزي وزو: جامعة مولود معمري .*
17. سعدي جاب الخير ، و ناصر سعدي . (2018). *النظام القانوني للملكية المشتركة في الترقية العقارية*. تيزي وزو: جامعة مولود معمري .
18. سليمة صوشي. (2014). *اهمية توفير الاحتياطات العقارية في برمجة التجهيزات العمومية دراسة حالة بلدية حمام الضلعة*. المسيلة: جامعة المسيلة.
19. شوقي قاسمي. (2020). *مدخل إلى علم الاجتماع الحضري* . بسكرة: جامعة بسكرة.
20. عبد الرحمان عثمانى. (2014). *السكن الاجتماعي الجماعي وخصوصية المجتمع المحلي في الجزائر دراسة حالة مدينة الجلفة*. المسيلة: جامعة المسيلة.
21. عبد الرحمن عبدالله جرف محمد غسان" . (2007). *تخطيط الخدمات العامة في المدن حالة دراسية لمنطقة المخفية في مدينة نابلس*. نابلس ،فلسطين: جامعة النجاح الوطنية .
22. عبد القادر بن واضح . (2022). *مخططات التهيئة الاقليمية في الجزائر* . تلمسان: <https://elmohandes-teacher.online/ar/home>
23. عثمان عزيزي. (2018). *آليات اتخاذ القرار في تسيير المدينة الجزائرية وأثرها على التنمية*. بحوث ودراسات.
24. عماد سلماني . (2017). *التقييم ما بعد الاشغال كاداة لتحسين السكن الاجتماعي الجماعي*. المسيلة: جامعة المسيلة.
25. قدور دربال. (2021). *اسهام السكان في عملية التخطيط والتهيئة العمرانية -دراسة حالة مدينة حمام الضلعة-*. المسيلة ،الجزائر: جامعة المسيلة.
26. قرار وزاري مشترك . (2018). *الشروط و الكيفيات المالية وكذا آليات تمويل إنجاز السكن الترقوي المدعم*. الجزائر: وزارة السكن والعمران والمدينة.

27. محمد الامين هيشور . (2017). قراءة سوسيو تاريخية لقطاع السكن في الجزائر بين الخلفيات والتوجهات الجديدة. مجلة العلوم الاجتماعية 2102، 25.
28. محمد ساسي . (2021). تهيئة الاقليم: تعديل المفهوم وتحديد معايير التخطيط المجالي -دراسة تحليلية ونقدية. مجلة التعمير والبناء، 40(51).
29. محمد سالم . (2021). المخطط الوطني لتهيئة الإقليم كأداة لتنفيذ سياسة المدينة. مجلة البحوث القانونية والاقتصادية، 5، الصفحات 429-453.
30. مصطفى مدوكي . (2014). مفاهيم عامة حول المدينة. بسكرة: جامعة بسكرة.
31. مليكة سايل . (2020). دور سياسة التهيئة الاقليمية في تحقيق التنمية المحلية في الجزائر. الجزائر: جامعة الجزائر 3.
32. ناصر بوعبدلي . (2022). توزيع التجهيزات العمومية واثره على الخدمة العمومية دراسة حالة عمي موسى بغيليزان. المسيلة: جامعة المسيلة.
33. نرجس بناني ، و أحسن بن ميسي . (ديسمبر 2016). مدى تأثير التحقير الحضري في ضبط عملية التنمية الحضرية حالة القطاع الحضري الزيدانية. علوم و تكنولوجيا D، عدد 44 ديسمبر 2016(5- 15، الصفحات 5-15.
34. هاجر شنيخر . (2020). مجلة العلوم الإنسانية، 7.
35. وليد عراب . (2022). الجودة العمرانية للفضاءات الخارجية في الاحياء السكنية الجماعية دراسة حالة مدينة المسيلة. المسيلة : جامعة المسيلة.
36. يونس قرواط . (2016). اهمية نظام الادارة المحلية في تحقيق التنمية المحلية المستدامة . المعيار.

قائمة المراجع باللغة الفرنسية

1. Pierre, L. (1992). *les espace urbaines dans le monde*. France: collection nathan université.
2. Audit urbain . (2013). *350 villes européennes –10 villes suisses – 200 variables 3 niveaux géographiques*.
3. <https://fac.umc.edu.dz/fst/fichiers/Equipements%20> .(2023). Equipements et services.pdf.
4. MERABET, H. (2002). *Dictionnaire de l'aménagement du territoire et de*. Alger: BERTI .

5. Raulin , F., Lord, S., & Paula Negron, P. (2016). Évaluation de la marchabilité de trois environnements urbains de la région métropolitaine montréalaise à partir de l’outil MAPPA. *La revue électronique en Sciences de l'environnement*, 2.
6. Zucchelli, A. (1984). *Introduction à l’urbanisme opérationnel et à la composition urbaine*. Alger : OPU.