جامعة الشيخ العربي التبسي - تبسة - الجزائر

كلية الحقوق والعلوم الساسية

قسـم الحقـوق

مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر

تخصص : قانون عقاري

بعنـوان:

الآليات القانونية لإنشاء المدن الجديدة في الجزائر

إعداد الطلب:

- حسناوي إسماعيل

تحت إشراف الأستاذة

*** مـراحي ريـم ***

أعضاء لجنة المناقشة

الاسم واللقب	الرتبة العلمية	الاسم واللقب
الأستاذ عزاز مراد	أستاذ مساعد - أ -	رئيسا
الدكتورة مراحي ريم	أستاذ محاضر - ب -	مشرفا ومقررا
الدكتورة طواهرية الكاملة	أستاذ محاضر - ب -	ممتحنا

السنة الجامعية: 2017 - 2018

جامعة الشيخ العربي التبسي - تبسة - الجزائر

كلية الحقوق والعلوم الساسية

قسـم الحقـوق

مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر

تخصص : قانون عقاري

بعنـوان:

الآليات القانونية لإنشاء المدن الجديدة في الجزائر

إعداد الطـالب:

- حسناوي إسماعيل

تحت إشراف الأستاذة:

*** مـراحي ريـم ***

أعضاء لجنة المناقشة

الاسم واللقب	الرتبة العلمية	الصفة في البحث
الأستاذ عزاز مراد	أستاذ مساعد - أ-	رئيسا
الدكتورة مراحي ريم	أستاذ محاضر - ب -	مشرفا ومقررا
الدكتورة طواهرية الكاملة	أستاذ محاضر - ب -	ممتحنا

السنة الجامعية: 2017 - 2018

الإدارة لا تتحمل مسؤولية الآراء الموجودة في المذكرة

بسم الله الرحمان الرحيم

" اقرأ باسم ربك الذي خلق ﴿1﴾

خلق الإنسان من علق ﴿2﴾ اقرأ

وربك الأكرم ﴿3﴾ الذي علم بالقلم ﴿4﴾

علم الإنسان ما لم يعلم ﴿5﴾ "

سورة العلق

شكر وتقدير

الحمد لله الذي أنار لنا درب العلم والمعرفة وأعاننا على أداء هذا الواجب ووفقنا إلى انجاز هذا العمل

نتوجه بجزيل الشكر والامتنان إلى كل من ساعدنا من قريب أو من بعيد على انجاز هذا العمل وفي تذليل ما واجهناه من صعوبات، ونخص بالذكر الأستاذة المشرف الدكتورة مراحي ريم التي لم تبخل علينا بتوجيهاتها ونصائحها القيمة و التي كانت عونا لنا في إتمام هذه المذكرة، دون أن ننسى تقديم الشكر إلى لجنة المناقشة كل من الأستاذ.....رئيسا و الأستاذ.....ممتحنا

مقدمة

المدينة هي بيئة يتمركز فيها عدد كبير من السكان يهيئ محيطها لتسهيل عمليات السكن فيها،التجارة ، التعليم ، السياسة، وكل النشاطات الاجتماعية للقاطنين فيها ، كما تعرف المدينة حسب معايير مختلفة ،على أساس نظامها القانوني أو من خلال مستوى التحضر أو حسب كثافة سكانها أو حسب وظيفتها إما مدينة إدارية أو مدينة اقتصادية .

ومع المشاكل التي أصبحت المدن الجزائرية تعاني منها ، وخاصة منها المدن الكبرى والمدن الساحلية ، نتيجة التزايد الكبير في النمو الديمغرافي ، مما أدى إلى انتشار الأحياء الفوضوية والبيوت القصديرية في المدن، مما أدى إلى تشوه المظهر الجمالى للمدينة ، فضلا عن تزايد هجرة السكان من المناطق الجنوبية والداخلية إلى المناطق الساحلية والمدن الكبرى ، وهذا ما صعب على الدولة التحكم في التسيير الحضري ، فضلا عن أن هذه المشاكل تقف عائق في تحقيق التنمية المستدامة والتنمية العمرانية ، وبالتالي حاول المشرع الجزائري إيجاد مجموعة من الحلول التي تساهم في تهيئة وتطوير المدن ، كنتيجة حتمية للتطور الحضري عمدت الجزائر إلى إنشاء مدن جديدة، والتي تمثل إحدى الخيارات والإستراتجيات السياسية من أجل التحكم في التوسع العمراني وضبطه.

والمدن الجديدة ليست وليدة اليوم وإنما بدأت فكرتها منذ ألاف السنين ، حيث تعود ذلك إلى فترة تدهور المدن الرومانية القديمة بسبب ضعف التجارة وضعف خطوطها مع أوربا ، مما أدى إلى انتعاش مدن لم تكن امتداد للمدن القديمة بل نشأت ككيانات اجتماعية جديدة ، إلا أن فكرة إنشاء المدن الجديدة تطورت كثيرا في انجلترا بعد الحرب العالمية الثانية ، عن طريق إنشاء مجمعات حضرية وبالأخص في مدينة لندن التي تعتبر النواة الأولى لإنشاء المدن الجديدة ، لتنتشر بعد ذلك هذه التجربة إلى جميع أنحاء العلم بداية بفرنسا ثم هولندا ، الو. م.أ، وصولا إلى العالم العربي الذي يعتبر رائدا في هذا الميدان والذي حقق نجاحا مميزا، حيث أقيمت مدن جديدة متكاملة ومستقلة في السعودية ودولة الإمارات ومصر...وغيرها وصولا إلى الجزائر كغيرها من دول العالم .

حيث ظهرت الفكرة في السبعينات و اندثرت في الرفوف ثم عاد الحديث عنها في التسعينات ، إلا أن سنوات الجمر ، أو كما تسمى العشرية السوداء التي عانت منها البلاد انعكست أيضا على قانون التعمير بسنوات قحط حالت دون تبلور فكرة المدن الجديدة على أرض الواقع كمشاريع ذات منفعة وطنية . بل تم تبنيها في البداية بطريقة جد محتشمة على المستوى المحلي ، حيث تم الشروع في إنشاء المدينة الجديدة علي منجلي والتي ولدت بدون هوية قانونية ، ظل هذا الفراغ القانوني إلى غاية أن ظهر أول مصطلح قانوني للمدن الجديدة من خلال ، القانون 20/01 المتعلق بتهيئة الإقليم والتنمية المستدامة ،ليعمل بعد ذلك المشرع الجزائري على اصدار القانون 08/02 المتضمن شروط إنشاء المدن الجديدة و تهيئتها و الذي جاء في جعبته بفكرة إنشاء المدن الجديدة كسياسة واضحة المعالم من حيث التعريف و الشروط وكيفية إنشاءها،فضلا عن بيان أدوات إنشائها المتمثلة في المخطط الوطني للتهيئة والإقليم وما ينبثق عنه من مخططات و مخطط تهيئة المدينة الجديدة ، بالإضافة إلى بيان بعض المؤسسات المسؤولة عن عملية إنشاء المدن الجديدة وتهيئتها وتسييرها ، و من خلاله بدأت هذه الفكرة ترى النور ،و خص بها الهضاب العليا و الجنوب ، و استثناءا المدن الكبرى . و في سنة 2004 تمت المصادقة على المراسيم التنفيذية المنشئة لمدن الجيل الأول، و بدأت هذه السياسة تتجسد على أرض الواقع،

حيث تم الشروع في بعض المدن الجديدة والتي من بينها ، مدينة سيدي عبد الله ومدينة بوغزول بالإضافة إلى مدينة حاسي مسعود بالجنوب ، وفي المقابل نجد البعض الأخر من المدن لازالت حبر على ورق على الرغم من صدور مراسيم إنشائها و هيئاتها كالمنيعة .

ومنه في إن دراسة آليات إنشاء المدن الجيدة من خلال القانون 08/02 يكتسي أهمية بالغة سواء كانت علمية قانونية أو حتى من الجانب العملي .

أولا : أهمية الدراسة:

الأهمية العلمية: إن موضوع آليات إنشاء المدن الجديدة يكتسي أهمية بالغة في التشريع الجزائري ،وذلك في مساهمة إثراء الأبحاث القانونية التي تناولت المدن بصفة عامة والمدن الجديدة بصفة خاصة ، باعتبارها جزء من التنمية المستدامة خاصة في مجال التهيئة والتعمير ، فضلا عن بيان الوسائل و الأدوات القانونية لإنشاء المدن الجديدة حسب القانون 08/02 ، مع بيان مدى نجاح الدولة في إنشاء مدن مواكبة للعصر.

الأهمية العملية: وتكمن في إيجاد آليات وأدوات قانونية جديدة تساهم في تطوير المدن الجديدة، فضلا عن كونها تكتسي دورا كبيرا لكل باحث مهتم بمجال المدن والعمران والتهيئة العمرانية ، في إطار متابعته للمنظومة التشريعية المتعلقة بالتنمية المستدامة للمدن .

ثانيا : دوافع اختيار الموضوع:

الدوافع الموضوعية : وهي محاولة التطرق إلى الآليات القانونية لإنشاء المدن الجديدة وبيان مدى مساهمتها في تحقيق التنمية المستدامة للمدن و تخفيف الضغط على المدن الكبرى وحل مشاكل المنظومة العمرانية في الجزائر .

الدوافع الذاتية: باعتبار المدن الجديدة من مواضيع العصر الشائكة لاسيما باندراجها في قوانين التعمير المعقدة فقد حاولت دراسة الموضوع دراسة قانونية وموضوعية، و إثراء الأبحاث و الدراسات المتعلقة بالمدن الجديدة .

ثالثا : الإشكالية:

ما مدى فعالية الآليات القانونية لتجسيد سياسة المدن الجديدة في الجزائر ؟

حيث تتفرع عنها مجموعة من التساؤلات :

- ما هي الأحكام المتعلقة بإنشاء المدن الجديدة ؟
- ما هي أدوات إنشاء المدن الجديدة في الجزائر ؟
- ما هي المؤسسات المعنية بعملية إنشاء المدن الجديدة وتهيئتها وتسييرها؟

رابعا : المنهج المتبع :

لدراسة هذا الموضوع فقد اتبعنا المنهج الوصفي والتحليلي فالمنهج الوصفي من خلال دراسة المدن الجديدة واليات إنشائها، دراسة موضوعية .

أما المنهج التحليلي من خلال تحليل بعض المواد القانونية والأوامر والمراسيم التنفيذية المتعلقة بهذا الموضوع.

خامسا : أهداف الدراسة:

الأهداف العملية : - محاولة إجلاء مدى مطابقة الأهداف النظرية التي رسمها القانون مع حقيقة الممارسات الفعلية التي تجسدها أرض الواقع في مجال التنمية المستدامة للمدن .

- إجلاء بعض الغموض المتعلق بالموضوع .

أهداف علمية :- إثراء الرصيد المعرفي فيما يخص كيفيات إنشاء المدن الجديدة وكل ما يتعلق بها من أدوات ومؤسسات .

- إثراء المكتبة الجامعية لكلية الحقوق والعلوم السياسية بموضوع جديد في ميدان القانون العقاري . يتعلق بالتهيئة العمرانية

ولدراسة هذا الموضوع قمنا بطرح الإشكال الأتي :

سادسا : الدراسات السابقة :

- كتاف كريمة ، مفهوم المدن الجديدة من خلال للقانون 08/02 ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون العام ، فرع الإدارة العامة ، القانون وتسيير الإقليم ، كلية الحقوق ، جامعة قسنطينة ، 2013 .
- يزيد يسمينة ، التنظيم القانوني للمدن الجديدة طبقا للتشريع الجزائري ،مذكرة لنيل شهادة الماستر ، تخصص قانون عقاري ، فرع تهيئة وتعمير ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة منتوري - قسنطينة – 2011 .
- أيت الجودي أسيا و أيت عيسى وردة ، المركز القانوني للمدن الجديدة في الجزائر ، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق تخصص الجماعات المحلية والهيئات الإقليمية ، كلية الحقوق والعلوم السياسة ، جامعة عبد الرحمان ميرة - بجاية – 2015 .

الصعوبات : صعوبات الدراسة:

على الرغم من وجود بعض عناصر الدراسة في بعض المراجع والمذكرات إلا أنه لا توجد دراسات قانونية مفصلة متعلقة بإنشاء المدن الجديدة والياتها ، ولذلك واجهنا صعوبة في البحث عن مراجع مختصة في دراسة المدن الجديدة ، فضلا عن بعض الصعوبات التي واجهتنا اثناء رحلة البحث في مجموعة من الجامعات الأخرى نظرا لقانونها الداخلي .

علاوة على كثرة النصوص القانونية المتعلقة بالموضوع وتشعبها وتداخلها مما جعلنا نواجه بعض الصعوبات في التحكم في الموضوع .

وللإجابة على الإشكالية فقد اتبعنا الخطة الآتية :

مقدمة

الفصل الأول: أحكام إنشاء المدن الجديدة .

المبحث الأول: مفهوم المدن الجديدة .

المبحث الثاني: إنشاء المدن الجديدة في الجزائر.

الفصل الثاني: المعايير القانونية لإنشاء المدن الجديدة .

المبحث الأول: أدوات إنشاء المدن الجديدة من خلال القانون 08/02

المبحث الثاني: الإطار المؤسساتي لإنشاء المدن الجديدة في الجزائر

الخاتمة .

الفصل الأول :

أحكام إنشاء المدن الجديدة

تعد عملية إنشاء المدن الجديدة إستراتجية ضمن التخطيط الحضري والإقليمي ، باعتبارها أداة فعالة لسياسة التنمية الحضرية لحل مشاكل مترتبة على التحضر الزائد وما ارتبط به من مظاهر للتدهور في البيئة الحضرية .
تتسم ظاهرة المدن الجديدة بأنها ظاهرة عامة بالرغم من تفاوت دوافع إنشاءها تبعا للأنظمة الاقتصادية والاجتماعية والسياسية ، فضلا عن المشاكل الحضرية ، كما أنها تعتبر انعكاسا لمفاهيم السيادة من حيث مركزيتها أو لا مركزيتها .
وقد أضحى إنشاء المدن الجديدة محورا أساسيا من محاور التنمية الشاملة على مستوى الدولة ، نظرا لما تقدمه هذه المدن من فرص شغل ،سكن وخدمات للسكان ، والمساهمة في فتح أفاق جديدة للتنمية المتوازنة .
كما يأتي إنشاء المدن الجديدة كسياسة لانتشار وتوسع السكان والأنشطة الاقتصادية إلى جانب اعتبارها مدخلا لعملية استغلال الموارد الطبيعية .
وعلى هذا الأساس سنتناول في هذا الفصل أحكام المدن الجديدة ، من خلال المباحث الآتية :

المبحث الأول : مفهوم المدن الجديدة .
المبحث الثاني : إنشاء المدن الجديدة في الجزائر .

المبحث الأول : مفهوم المدن الجديدة .

ظهرت المدن الجديدة بمفاهيم عديدة ومختلفة ، وذلك لاختلاف أهدافها ومميزاتها ، لتصبح كل مدينة جديدة تحمل اسما خاصا بهاو وظيفة خاصة بها ، فهناك " مدن جديدة اقتصادية ، مدن جديدة ايكولوجية ، مدن جديدة خضراء ، مدن جديدة صديقة للبيئة ، مدن جديدة ذكية ، مدن جديدة مستدامة .....الخ " ، وكل هذه المفاهيم والأسماء لها معنى واحد وهدف واحد وهو التنمية المستدامة .

ومنه فقد ارتبط إنشاء المدن الجديدة بفكر محدد وضعته الحكومات ، اختلف حسب الظروف الاقتصادية والاجتماعية والثقافية فضلا عن الظروف السياسية ، حيث يتم تحديدها في أهداف إنشاء المدن الجديدة هذا بالإضافة إلى أن قيام المدن الجديدة يكون وفق سياسة قومية وإقليمية تهدف إلى توزيع السكان والأنشطة.

ومن خلال ذلك نجد أنه لابد من التعرف على المدن الجديدة والوقوف على معناها ومفهومها ، بالإضافة إلى دراسة دوافع إنشائها وكذلك شروط إنشائها وذلك من خلال ثلاث مطالب .

المطلب الأول : تعرف المدن الجديدة .
المطلب الثاني : دوافع إنشاء المدن الجديدة .
المطلب الثالث : أنواع إنشاء المدن الجديدة .

المطلب الأول : تعريف المدن الجديدة:

ظهرت دراسة المدينة منذ القدم حيث تناولها الفلاسفة من أمثال أفلاطون وأرسطو ، كما نظر لها علماء السياسة على أنها وحدة من القوانين وشكلا من أشكال الحكومة ، هذا فضلا عن اهتمام الأنثروبولوجيا بالمدينة ، وحتى يتسنى لنا تعريف المدينة الجديدة كان ولا بد المرور على تعريف المدينة بصفة عامة فضلا عن التعرف الإحصائي والتعريف الوظيفي للمدينة باعتبار أن لكل مدينة وظيفة وهو ما سنتناوله في **الفرع الأول** .
وبما أننا بصدد دراسة المدن الجديدة من الناحية القانونية فلابد من بيان التعريفات القانونية سواء للمدينة باعتبارها الأقدم ظهورا ، والمدينة الجديدة باعتبارها موضوع الدراسة وهو ما سندرسه في **الفرع الثاني** ، ومن خلال التعريفات سنحاول التطرق إلى عناصر المدينة الجديدة

الفرع الأول : التعريف الاصطلاحي :

يستدعي تعريف المدن الجديدة الرجوع إلى تعريف المدينة ، وذلك لأن المدينة كانت سابقة في ظهورها بالإضافة إلى أن لها نفس الخصائص و المقومات ، كما أن المدن الجديدة أنشأها المشرع الجزائري لتخفيف الضغط على المدن القديمة ، و النهوض باقتصادها و اختلال نظامها الإيكولوجي .

أولا : تعريف المدينة :

اختلف الفقهاء في تعريف المدينة ، فمنهم من عرفها في ضوء الكثافة السكانية ، ومنهم من تناول تعريفها على ضوء المصطلحات القانونية ، كما عرفها البعض الآخر بأنها امتداد للقرى ، لما لها من تكامل بين الريفي و الحضري ، وما يميزها هو الاختلاف الشديد من حيث المهن الاجتماعية و الاقتصادية [1] ، لذلك قسم الفقهاء تعريف المدينة تعريف عام ، وحسب البعد الإحصائي و البعد الوظيفي .

1_ التعريف العام :

عرفها البعض على أنها " بمثابة نتاج أو معضلة ذات تفاعل إيكولوجي صادر عن فعل الإنسان و أثره العمراني في البيئة الطبيعية و تغييره الدائم لأنماط حياته "[2].
كما عرفها البعض الآخر على أنها " عبارة عن تصميمات على تشكيلات هندسية و فلسفية إيديولوجية و رمزية ، وهي تعبر عن تطور الفن العمراني الذي حاول على مر العصور إبراز الجماليات التي تجذب الناس "[3] .
كما عرفها صلاح بسيوني على أنها "ذلك المجتمع المحلي المحدث الذي يتم إنشاؤه بناء على أسس تخطيطية شاملة و متكاملة ، بكل جوانبه الاقتصادية و الاجتماعية و

1 - مصطفى عمر حمادة ، المدن الجديدة ، دراسة في الأنثروبولوجيا الحضرية ، طبع نشر وتوزيع دار المعارف الجامعية، الإسكندرية _ مصر _ 2011 ، ص 38.
2 - مصطفى عمر حمادة ، المدن الجديدة ، دراسة في الأنثروبولوجيا الحضرية ، نفس المرجع، ص 39.
3 - مصطفى عمر حمادة ، المدن الجديدة ، دراسة في الأنثروبولوجيا الحضرية ، نفس المرجع ، ص 39 .

التنظيمية، و يلي ذلك نقل العناصر البشرية المختارة بشروط معينة ، و ذلك بهدف تحقيق وضع اجتماعي لتنمية و تطوير الموارد البشرية و الاقتصادية و الاجتماعية " [1]
و يعرفها الف لينتون بأنها " جماعة تعيش الخام و يعتمد وجودها الفعلي على هذه المبادلة" [2]
و بالتالي يمكن تعريف المدينة على أنها مجتمع سكاني كبير يعيش على رقعة جغرافية محددة تتجلى ارتباطه من حيث العلاقات الاجتماعية و الاقتصادية و الثقافية المتبادلة .

2_البعد الإحصائي :

من خلال البعد الإحصائي و التعدادي يمكن تعريف المدينة على أنها تجمع حد أدنى فوق رقعة جغرافية و بكثافة سكانية يحددها قانون كل دولة و قد اتفقت الهيئات الدولية على كل مكان يعيش فيه أكثر من 20000 نسمة يعتبر مدينة . [3]

3_المعيار الوظيفي :

حيث يعرفها مصطفى الخشاب على أنها :" وحدة اجتماعية حضرية محدودة لمساحة و مقسمة إلى إدارات يقوم فيها النشاط على الصناعة و التجارة و يقل فيها المشتغلين بالزراعة ، و تتنوع فيها الخدمات و الوظائف و المؤسسات و تمتاز بسهولة المواصلات
وتخطيط مرافقها ومبانيها "[4].
كما يمكن تعريفها على أنها كل تجمع سكاني حضري تتوفر فيه وظائف إدارية، ثقافية، اقتصادية واجتماعية.
ومن خلال تعريف المدينة يمكن لنا تعريف المدينة الجديدة .

ثانيا : تعريف المدينة الجديدة:

يختلف تعريف المدن الجديدة كاختلاف تعريفات المدينة فمنهم من يرى بأنها مجتمع جديد أو مجتمع مخطط من هذه التعريفات نذكر: تعريف هربرت جانز " عرفها بأنها مجتمعات قديمة على وجه ارض جديدة لا تختلف اختلافا كبيرا من الناحية الثقافية على أجزاء الضواحي ومناطق الجوار الحضرية التي يسكنها نفس الأنواع من الناس وتشبه إلى حد كبير من الناحية السياسية تلك المدن الصغيرة القائمة." [5]
تعريف ويفر: "بأنها شكل من أشكال التخطيط الخضري يتوفر فيها فرص العمل والإسكان و المرافق والخدمات وغالبا ما تكون مملوكة للدولة"[6].

---

[1] - مصطفى عمر حمادة ، المدن الجديدة ، دراسة في الأنثروبولوجيا الحضرية ، مرجع سابق ،ص 39 .
[2] - مصطفى عمر حمادة ، المدن الجديدة ، دراسة في الأنثروبولوجيا الحضرية ، نفس المرجع ،ص 40 .
[3] - فؤاد بن غضبان ،المدن المستدامة والمشروع الحضري نحو تخطيط استراتيجي مستدام ، ط1 ، دار الصفاء للنشر والتوزيع ، عمان ، 2014ص 152 .
[4] - مصطفى عمر حماد، المدن الجديدة ، دراسة في الأنثروبولوجيا الحضرية ، نفس المرجع ، ص31 .
[5] - فؤاد بن غضبان ،المدينة الجديدة ، دوافع وممارسات ، الطبعة الأولى ، الرضوان للنشر والتوزيع ، عمان _ الأردن _ 2015، ص 26 .
[6] - مصطفى عمر حماد، المدن الجديدة ، دراسة في الأنثروبولوجيا الحضرية ، نفس المرجع ، ص 32 .

كما تم تعريفها على أنها مناطق عمرانية جديدة تحتوي على مجتمع صغير، وتكون ذات قاعدة اقتصادية قوية وكذلك تمتلك مقومات الاستمرار والاستقلال. [1]
ومنه يمكن تعريفها "بأنها تجمع بشري متكامل يهدف إلى خلق مراكز عمرانية جديدة تحقق الاستقرار الاجتماعي والرخاء الاقتصادي، بقصد إعادة توزيع السكان عن طريق إعداد مناطق جذب مستحدثة خارج نطاق المدن والقرى القائمة".

الفرع الثاني : التعريف القانوني:

بالرجوع إلى المشرع الجزائري فإننا نجده عرف المدينة الجديدة بداية في قانون تهيئة الإقليم وتنميته المستدامة بأنها:" تجمع خضري مبرمج بكامله في موقع خال انطلاق من خلية أو خلايا السكنات الموجودة".[2]
ليقوم بعد ذلك بتعريفها من جديد وبدقة اكبر من خلال قانون شروط إنشاء المدن الجديدة بقوله" تعد مدن جديدة، كل تجمع بشري ذي طابع حضري ينشأ في موقع خال. أو يستند إلى نواة أو عدة نوى سكنية موجودة.
وتشكل المدن الجديدة مركز توازن اجتماعي، اقتصادي وبشرى، بما يوفره من إمكانيات التشغيل والإسكان والتجهيز"[3]
ليعود المشرع مجددا ويقوم بتعريف المدينة من خلال القانون التوجيهي للمدينة بأنها "كل تجمع خضري ذو حجم سكاني يتوفر على وظائف إدارية واقتصادية واجتماعية وثقافية ..... الخ".[4]
من خلال التعريفات السابقة يمكن إن نستخلص عناصر المدينة الجديدة وهي.

تجمع بشري :

وهو نسبة الكثافة السكانية التي تتمركز في فضاء جديد لتحقيق الاحتياجات الراهنة وحفظ حقوق الأجيال القادمة ، بالإضافة إلى تخفيف الضغط على المدينة ، حيث تختلف الكثافة السكانية من دولة إلى أخرى. [5]

الطابع الحضري :

ويقصد به خلق رقعة جغرافية بالإمكانيات الاجتماعية والاقتصادية والبشرية مع توفير فرص التشغيل والتجهيز والإسكان ، وبالتالي لا يمكن اعتبار أي تجمع سكني مدينة

[1] - فؤاد بن غضبان ، المدن الجديدة دوافع وممارسات ، مرجع سابق ، ص 27.
[2] - أنظر المادة 03 الفقرة 3 من القانون 20/01 المتعلق بتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة ، المؤرخ في 2001/12/12، الجريدة الرسمية المؤرخة2001/12/15 في العدد 77 .
[3] - أنظر المادة 02 من القانون 08/02 المتضمن شروط إنشاء المدن الجديدة، المؤرخ في 2002/05/08 ، الجريدة الرسمية، الجريدة الرسمية المؤرخة في 2002/05/14 ، عدد 34 .
[4] - أنظر المادة 03 من القانون 06/06 المتضمن القانون التوجيهي للمدينة ، المؤرخ في 2006/02/02 ، الجريدة الرسمية المؤرخة في 2003/03/12 ، العدد 15.
[5] - دوار جميلة ، (المدن الجديدة في التشريع الجزائري)، مجلة التواصل في الاقتصاد والإدارة والقانون ، كلية الحقوق جامعة سكيكدة ، عدد 38 ، ص 229 .

جديدة إلا إذا توفرت على الإمكانيات السابقة ، ومنه فان استقطاب كثافة سكانية معتبرة يستوجب تشجيع المشاريع الاستثمارية والتنموية.[1]

الموقع الخال :

يعتبر الموقع الخال قاعدة أساسية في إنشاء المدن الجديدة ، وذلك لتخفيف الضغط على المناطق والأقاليم التي تعاني صعوبات واكتظاظ ،وكذلك لخلق توازن بين الجهات مع كبح المدن الكبرى وتضخمها .[2]

المطلب الثاني : دوافع إنشاء المدن الجديدة .

تتنوع الدوافع الرامية إلى إنشاء مدن جديدة ومجتمعات جديدة من دولة إلى أخرى،فهي تحركها مشكلات اقتصادية و اجتماعية وعمرانية وحضرية ، والتي ساهمت وشجعت السلطات العمومية على إرساء سياسة المدن الجديدة في الجزائر ، لأجل تقديم حلول لتلك المشكلات .

وبالتالي يمكن تقسيم هذا المطلب إلى فرعين :

الفرع الأول : الدوافع الخاصة لإنشاء المدن الجديدة .

الفرع الثاني : الدوافع العامة لإنشاء المدن الجديدة .

الفرع الأول : الدوافع الخاصة لإنشاء المدن الجديدة :

في الواقع انه توجد هناك عدة دوافع خاصة جعلت الدولة الجزائرية تلجأ إلى إنشاء مدن جديدة، حيث يمكن ذكرها على سبيل المثال كالتالي :

أولا : دوافع اجتماعية :

إن اللجوء إلى سياسة المدن الجديدة يكون لأجل ضبط وتصحيح مشكلات سكانية ، من حيث التوزيع والكثافة بالإضافة إلى النمو الديمغرافي والتي تعاني منها المدن القائمة خاصة المدن الكبرى .

فارتفاع عدد سكان هذه المدن والنزوح الريفي المستمر ، أدى إلى انتشار مشاكل اجتماعية وأخلاقية ، بالإضافة إلى انتشار البطالة والأعمال الإجرامية ، فضلا عن ارتفاع الأسعار سواء كان في العقارات أو حتى في في المواد الأساسية التي يعيش عليها الفرد ، مما أدى إلى انخفاض مستوى المعيشة ، كما إن النمو الديمغرافي للسكان في المدن الكبرى أدى الى الطلب المتزايد على السكن ، وانتشار السكن الفوضوي والبيوت القصديرية ، مما أدى إلى تشوه المنظر الجمالي للمدينة .[3]

وبالتالي فإن الدولة الجزائرية كغيرها من الدول انتهجت سياسة المدن الجديدة ونذكر من بين هذه الدول .

التجربة البريطانية : والتي تعتبر من التجارب الرائدة في العالم ، والتي ظهرت في نهاية القرن التاسع عشر من أجل تصحيح النمو الحضري المتزايد ، وتوزيع السكان توزيعا

---

[1] -كتاف كريمة ، مفهوم المدن الجديدة من خلال القانون 08/02 ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون العام ، فرع الإدارة العامة ، القانون وتسيير الإقليم ، كلية الحقوق ، جامعة قسنطينة ، 2013 ، ص 13 ,

[2] - دوار جميلة ، (المدن الجديدة في التشريع الجزائري) ، مرجع سابق ، ص 229 .

[3] -كتاف كريمة ، مفهوم المدن الجديدة من خلال القانون 08/02 ، نفس المرجع ، ص 13 .

عادلا ، بالإضافة إلى التجربة الفرنسية منذ حوالي 40 سنة ، والتي جاءت أيضا لحل مشكلات النمو الحضري السريع الذي عرفتها فرنسا بعد الحرب العالمية الثانية .[1]
وحتى تؤدي المدن الجديدة الدور المنوط بها في تلبية دوافع إنشاءها لابد لها من تحقيق الأهداف التالية :[2]

- توفير فرص الإسكان مع تلبية حاجيات اجتماعية مختلفة .
- توفير مناصب عمل تتحقق فيها عناصر التأمين الاقتصادي والاجتماعي والصحي .
- تخفيف الضغط على المدن الكبرى .
- توزيع السكان توزيعا عادلا .
- الحد من الهجرة إلى المدن القائمة خاصة المدن الكبرى وذلك بتوفير الإسكان وفرص العمل في المدن الجديدة .

ثانيا : الدوافع الاقتصادية :

إن إقامة المدن الجديدة في بعض الأقاليم ، لها دور حضري واقتصادي في تنمية هذه الأخيرة وازدهارها ، ذلك لان هناك بعض المواقع التي تتوفر على بعض الإمكانيات والمواد والتي يمكن استخدامها واستغلالها في تهيئة المجال الحضري ، كما يمكن انجاز مناطق صناعية يرافقها مدن جديدة .[3]
وقد بادرت عدة دول بإنشاء مدن جديدة هدفها الأساسي اقتصادي ومن هذه الدول نذكر التجربة المصرية حيث أنشأة مصر كل من مدينة العاشر من رمضان ومدينة السادات ، وهما مدينتان مستقلتان تمتلكان قاعدة اقتصادية ، حيث أن الموقع الاستراتيجي لمدينتان يسهل تبادل الخبرات وانتقال الاستثمارات من أماكن تركزها بالقاهرة إلى هذه المدن ، فضلا عن أهمية جذب السكان والعاملين بالمصانع ، إلى الإقامة بالمدن الجديدة، وقد قدر حجم استعابهما ب 500000 نسمة ، تقوم قاعدتها الاقتصادية على الصناعة والخدمات.[4]
أما التجربة الجزائرية فهي تتمثل في المدينة الجديدة حاسي مسعود ، القلب النابض للاقتصاد الوطني ، حيث تم إنشاءها من اجل إبعاد عائلات الإطارات والعاملين بالشركات النفطية عن مناطق الخطر ،بالإضافة إلى توطين المقر العام للشركات ، وتضم هذه المدينة مباني إدارية ومعاهد ومراكز وتدريب وأبحاث و بنى تحتية .[5]
ولكي تؤدي هذه المدن الدور المنوط بها اقتصاديا وتلبي دوافع إنشاءها لابد لها من تحقيق الأهداف الآتية :[6]

- إنشاء قواعد اقتصادية جديدة تهدف إلى تحقيق التوازن الاقتصادي .

---

[1] -فؤاد بن غضبان ، المدن الجديدة دوافع وممارسات ، مرجع سابق ، ص 87 .
[2] - فؤاد بن غضبان ، المدن الجديدة دوافع وممارسات ، نفس المرجع ، ص 34.
[3] -إبراهيم طلعت ، القواعد الاقتصادية في إنشاء وتطوير المدن الجديدة ، دار الكتاب الحديث ، مصر ، 2009 ، ص 70 .
[4] - مصطفى عمر حماد المدن الجديدة ، دراسة في الأنثروبولوجيا الحضرية ، مرجع سابق، ص 173.
[5] - فؤاد بن غضبان ، المدن الجديدة دوافع وممارسات ، نفس المرجع ، ص 149.
[6] -فؤاد بن غضبان ، المدن الجديدة دوافع وممارسات ، مرجع سابق ، ص 35.

- تحقيق التنمية الاقتصادية للإمكانيات والمواد وتوفير فرص الاستثمار في المناطق المعزولة كحاسي مسعود .
- جذب رؤوس الأموال الخارجية .
- تحقيق التنمية الاقتصادية على المستوى الوطني .
- تنويع النشاطات الاقتصادية .

وهي نفس الأهداف التي ركز عليها الاتحاد السفياتي سابقا في إنشاءه المدن الجديدة .

ثالثا : دوافع طبيعية :

إن الدوافع الأساسية والرامية إلى إنشاء مدن جديدة في الجزائر وكثير من الدول ، هي دوافع بيئية ، فالمدن الكبرى تتأثر بالتغيرات المناخية والكوارث الطبيعية كالزلازل والبراكين والفيضانات ، مما يسبب كارثة إنسانية عظمى في حال حدوثها ، كزلزال بومرداس وفيضانات باب الوادي ، حيث إن إنشاء المدن الجديدة واتسامها بانخفاض الكثافة السكانية ، بالإضافة إلى تواجد المساحات الخضراء بداخلها من شأنها أن تشكل بيئة صحية للسكان ، عكس المدن الكبرى ، فضلا عن ازدحام المدن الكبرى بشتى أنواع وسائل النقل والتحديات البيئية (المياه والنفايات وقنوات الصرف الصحي ...) التي من شأنها ان تتسبب في كارثة بيئية ، مما يجعل الدولة الجزائرية تحاول إنشاء مدن جديدة لتخفيف الضغط على المدن الكبرى وإنشاء مدن جديدة صحية .[1]

وبالتالي فالدوافع البيئية من أهم الأسباب التي جعلت المشرع الجزائري يسارع الى إصدار قانون شروط إنشاء المدن الجديدة 08/02 .

رابعا : دوافع سياسية :

تكون لأسباب إستراتجية للدولة ، وما ينتج عن الحروب بين الدول التي تؤدي إلى دمار شامل لبعض المدن والعواصم مما يستدعي إنشاء مدن جديدة .

كذلك انقسام الدول يكون دافع سياسي قوي لأجل إنشاء مدن جديدة ، إما لأجل تحديد وتثبيت الحدود السياسية لدول المنقسمة والمناطق المتنازع عليها ، بالإضافة إلى إنشاء عواصم جديدة ، ومثال ذالك إسلام أباد عاصمة باكستان بعد انفصالها عن الهند سنة 1947.

بالإضافة إلى الضغط الذي تعانيه العواصم بسبب تمركز الإدارات والمراكز الهامة بها ، مما يزيد من تدفق الهجرة إليها والنزوح الريفي مما يجعل الدول تفكر جديا في إنشاء مدن جديدة لتخفيف الضغط على العواصم والمدن الكبرى .[2]

وهناك عدة تجارب دولية يمكن الإشارة إليها ، مثل مدينة برازيليا والتي أصبحت عاصمة البرازيل بعد ريو دجانيرو وذلك لأجل تحقيق التوازن الإداري ، حيث انتقلت السلطة المركزية إلى المدينة الجديدة برازيليا دار السلام عام 1973[3].

---

[1] - كتاف كريمة ، مفهوم المدن الجديد من خلال القانون 08/02 ، مرجع سابق ،ص 24.

[3]- كتاف كريمة ، مفهوم المدن الجديد من خلال القانون 08/02 ، مرجع سابق ،ص 25.

[3] - إبراهيم طلعت ،، القواعد الاقتصادية في إنشاء وتطوير المدن الجديدة، مرجع سابق ، ص 62 .

وحتى تلبي هذه المدن الجديدة الدور المنوط بها وتلبي دافع إنشاءها السياسي فلابد لها من تحقيق الأهداف الآتية [1].

- إنشاء مدن جديدة حدودية ذات وظائف محدودة تخدم الأهداف السياسية .
- إنشاء مدن حدودية ذات وظائف عسكرية .
- تحقيق التوازن الإداري ، وغالبا ما يحدث بتغير عاصمة البلاد باختيار الموقع الذي يتميز بالحماية الطبيعية و الإدارية.

الفرع الثاني : دوافع خاصة لإنشاء المدن الجديدة :

تحضى المدن الجديدة في الجزائر بالأولوية السياسية الوطنية داخل التراب الوطني ، بالإضافة إلى السياسة الوطنية الرامية إلى تهيئة الإقليم والتنمية المستدامة ، وذلك من أجل إعادة توازن البنية العمرانية التي تهدف إليها أدوات تهيئة الإقليم [2] ، حيث يكون الدافع إنشاء المدن الجديدة إبقاء السكان في أماكنهم ومنع الهجرة والنزوح إلى المدن الكبرى والمناطق الساحلية وقلب اتجاه الهجرة داخل البلاد .

أولا : العمل على إبقاء السكان في أماكنهم :

إن زيادة الكثافة السكانية بالمدن الكبرى والمدن الساحلية في الجزائر نتيجة الهجرة من المدن الداخلية إليهم، أدى إلى اختناق المدن الكبرى وعرقلة التنمية المستدامة ، بالإضافة إلى كثرة المشاكل الناتجة عن تمركز السكان والأنشطة . فسكان العاصمة مثلا يمثلون حوالي 44% من جميع سكان المدن المحيطة بها ، ولذلك كان من الضروري إنشاء مدن جديدة لتخفيف الضغط على العاصمة [3] ، من بينها مدينة سيدي عبد الله ومدينة بولغين ولتحقيق دوافع إنشاء المدن الجديدة ولا بد لها من تحقيق الأهداف التالية [4].

- التكفل بجمل انشغالات إعادة التوازن للبنية الحضرية .
- توفير بدائل لنمو المدن الكبرى المتمثلة في وهران و قسنطينة.
- إعطاء كل مدينة خصوصية ووظيفة مهنية لأجل توفير تشكيلة ممكنة من الوظائف والخدمات ذات مستوى عالي .

ومن خلال ذلك نرى أن الجزائر تسعى إلى استقرار السكان في أماكنهم ، والتقليل من الهجرة نحو المدن الكبرى والمدن الساحلية ، والعمل على تنظيم عمليات التعمير العشوائية عن طريق توفير خدمات اللازمة ومميزات المدن الجديدة.

ثانيا : إثارة الهجرة العكسية من المدن الكبرى والساحلية نحو الداخل والجنوب:

تستند سياسة المدن الجديدة في الجزائر إلى العواصم الجهوية والمراكز الحضرية ، تتولى ضمان التنمية وتوجيهها وتنظيمها في إطار التوزيع الديمغرافي من الشمال إلى

---

[1] - جامعة عبد الهادي ، المجتمعات العمرانية الجديدة بين العالمية والمحلية ، دراسة الحالة المصرية ، دار غريب، القاهرة، سنة 2000 ، ص 23 .

[2] - أنظر المادة 03 من القانون 08/02 المتعلق بشروط انشاء المدن الجديدة ، سابق الذكر .

[3] - فوزي بودقة ،(جوانب عن تجربة المدن الجديدة في العالم العربي) ، ملتقى وطني بعنوان المدينة الجديدة لماذا ؟ يومي 22 و 23 ماي 2001 ، مجلة مخبر البحث في التهيئة العمرانية ، جامعة منتوري قسنطينة ، العدد خاص ، سنة2001، ص62 .

[4] - شريف رحماني ، وثيقة الجزائر غدا ،وضعية التراب الوطني ، استرجاع التراب الوطني وزارة التجهيز والتهيئة وتهيئة الإقليم، ديوان المطبوعات الجامعية ، بن عكنون ، الجزائر ، 1995، ص 264.

الجنوب ، وذلك لأن الضغط على المدن الكبرى لن يتوقف ما لم تنتهج الدولة سياسة نشطة منظمة يتم من خلالها تعمير داخل البلاد والجنوب [1].
وبالتالي فإن إنشاء المدن الجديدة الداخلية يجب أن يتطلب المقاييس الاقتصادية التي يتطلبها التعمير ، فضلا عن انتقاء المواقع الجذابة والملائمة ، وتأتي هذه الشروط انطلاقا من تنمية موجودة ومنظمة ، كما يتطلب وقتا وجدولا زمنيا مع مراعاة الحالة الانتقالية ومن بين هذه المدن نذكر مدينة بوغزول التابعة لولاية المدية والواقعة بين هذه الأخيرة وولاية الجلفة بالهضاب العليا على بعد 170 كلم جنوب مدينة الجزائر العاصمة .

المطلب الثالث: أنواع المدن الجديدة:

تتميز مراكز الاستقرار البشري الحضري _المدن الجديدة_ بتعددها من حيث اتصالها بالمدن الأقدم نشأة أو انفصالها عنها ، ومدى استقلالها اقتصاديا . [2].
وبالتالي فهناك مدن جديدة تبرمج في مناطق غير معمرة بالدرجة الأولى إضافة كونها مستقلة اقتصاديا وقد اعتمد هذا النوع في أوروبا وتسمى المدن المستقلة
أما النوع الثاني فهي مدن جديدة تتبع المدينة الأم في اقتصادها وتستقل عنها مجاليا رغم قربها ، وقد وجد هذا النوع استحسانا في الدول الغربية.
أما النوع الثالث فهي تتميز بتبعيتها التامة للمدينة الأم سواء كان اقتصاديا أو حتى داخل إقليمها ليفصلها سوى حائل طبيعي.
ومنه فانه يمكن دراسة أنواع المدن الجديدة حسب الفروع التالية .

الفرع الأول: المدن التابعة.
الفرع الثاني : المدن المستقلة.
الفرع الثالث : المدن التوأمة(مدينة جديدة داخل المدينة الأم)

الفرع الأول : المدن التابعة:

هي عبارة عن تجمعات عمرانية جديدة إقليمية تكمل بغضها البعض تقع ضمن نطاق المدينة الأم ، وغالبا ما تكون في مواقع خالية ، ويكمن السبب الرئيسي في إنشاء هذه المدن في التخفيف من تركز الأنشطة الاقتصادية والاجتماعية في المدينة الأم ، ونقل

[1] - شريف رحماني ، وثيقة الجزائر غدا ، نفس المرجع ، ص 265.
[2] - أحمد علي إسماعيل ، دراسات في الجغرافيا المدن ، دار الثقافة للنشر والتوزيع ، القاهرة ، 1990 ص 91 .

بعضها إلى المدن الجديدة ، بالإضافة إلى امتصاص النمو الحضري للحد من البناء الفوضوي وتقع هذه المدن على بعد 20 إلى 100كلم من الأم [1].
كما ترتبها هذه المدن الجديدة بالمدينة الأم بنمط رحلات العمل اليومية بين المدينتين.
يقترح المجلس التخطيطي الإقليمي بلتيمر ثلاث أسس رئيسية لإنشاء المدن الجديدة التابعة.

- أن تكون ذات حجم متوسط.
- أن تحتل موقعا قريبا من المدينة إلام لتدعيم التكامل الوظيفي.

ومن أمثلة المدن الجديدة التابعة في الجزائر مدينة بوغزول والتي تعتبر أول مشروع في الجزائر.

الفرع الثاني :المدن المستقلة:

وهي مدن تنشأ على قواعد ومقومات اقتصادية خاصة بها وهي تقع عن مدينة الأم بمسافة تحقق بها استقلالها الاقتصادي ، وهي لا تعتمد على المدن الأم إلى العلاقات المتبادلة.
تتميز هذه المدن باشتمالها على مقومات اقتصادية واجتماعية لازمة لاستقراها ، وتوفر فرص العمل والخدمات وعناصر البنية الأساسية ، كما تتميز بهيكل إداري ونظام يتمتع باستقلالية وصلاحيات في اتخاذ القرارات. [2]
وقد اعتمدت الجزائر على مثل هذا النوع من خلال مدينة سيدي عبد الله. والتي تقع على بعد 30 كلم من العاصمة ، ولها دور مهم في إعادة توزيع الوظائف في الجزائر العاصمة، والمهمة الأساسية لها التكنولوجيا والتكوين والبحث وقد أنشأت هذه المدينة للأهداف التالية. [3]

- تبديل الوظائف المترولوجية للعاصمة .
- تطوير قطب علمي وتكنولوجي .
- جامعة .
- مخابر ومراكز بحث و مصانع .
- برمجة 50000 سكن 50000منصب شغل وتضم 20000 ساكن.
- قطب الإعلام والاتصال وقطب إداري وقطب صحي.

الفرع الثالث : المدن الجديدة التوأمة :

تمثل توسعا عمرانيا له قاعدة ، ولكن على اتصال وثيق بالمدينة الأم ، وبعض المستويات الأعلى من الخدمات ، فهي عبارة عن مدن جديدة داخل المدن الكبيرة ، وفق استمرارية في العمران على شكل تجمع تنموي يفصلها عن المدينة الأم فاصل طبيعي ،

---

[1] - عمر الشيهاني ،(المدن الجديدة بين المشروع والتطبيق) ، مخبر التهيئة العمرانية ، زواغي ، قسنطينة ، ملتقى وطني تحت عنوان المدينة الجديدة لماذا يومي 22 ، 23 ، ص 44 .
[2] - لمزداود صباح ، دور القطاع الخاص في إنشاء المدن الجديدة ، دراسة حالة المدينة الجديدة سيدي عبد الله ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في علم الاجتماع الحضري ، كلية الحقوق ، جامعة قسنطينة ، ص 48 .
[3] - أنظر المادة 05 من المرسوم التنفيذي 276/04 المتضمن إنشاء المدينة الجديدة سيدي عبد الله ،المؤرخ في2004/09/05 ، الجريدة الرسمية المؤرخة في2004/09/05 ، عدد 56 .

حيث تنشأ كجزء متكامل من المدينة الأم ، وهي ترتبط بها اقتصاديا واصطناعيا وخدماتيا، والهدف من هذه المدن هو تطهير المدن القائمة من الأحياء الفقيرة ، والتي تتشكل من خليط عمراني نما عشوائيا ، مشتملا على أحياء الأكواخ والبيوت القصديرية ، والجدير بالذكر أن أول من استخدام مفهوم المدينة ، هارفيس بارلون سنة 1955 في مشروع التجديد الحضري لمدينة هايد بارك الواقعة قرب من مدينة شيكاكو في الولايات المتحدة الأمريكية.[1]

ومن أمثلة هذه المدن في الجزائر مدينة علي منجلي .

المبحث الثاني : إنشاء المدن الجديدة في الجزائر .

بدأت بوادر تحديث المسار التنموي الحضري بإنشاء مدن جديدة ، بعد الاعتراف الفعلي للمشرع الجزائري بأهميتها والضرورة الملحة لذلك، من خلال صدور القانون 08/02 متضمن شروط إنشاء المدن الجديدة ، ليليه بعد ذلك مجموعة من المراسيم التنفيذية المتعلقة بإنشاء بعض المدن الجديدة كمدينة سيدي عبد الله و بوغزول و بوعينان.....، فضلا عن المراسيم التنفيذية المتضمنة تحديد مهام هيئة المدينة الجديدة تطبقا للقانون 08/02 ، الذي أخضع عملية إنشاء المدن الجديدة لشروط وألزمها بقيود من

[1] - فؤاد بن غضبان ، المدن الجديدة دوافع وممارسات ، مرجع سابق ، ص 5.

شانها ضبط المجال العمراني والحفاظ عليه، وقد قام بتوزيعها حسب وضيفتها وحسب التوزيع العادل للكثافة السكانية في الجزائر .
ومن خلال ذلك يمكن تناول هذا المبحث من خلال المطالب الآتية :

المطلب الأول : شروط إنشاء المدن الجديدة .
المطلب الثاني : القيود الواردة على إنشاء المدن الجديدة .
المطلب الثالث : توزيع المدن الجديدة في الجزائر .

المطلب الأول : شروط إنشاء المدن الجديدة:

تتخبط المدن الجزائرية في مشاكل عدة ، فهي تعاني من التزايد المفرط في الكثافة السكانية ، والتركز الحضري وتشوه في المنظر العام للمدينة ، جراء تزايد انتشار البيوت القصديرية ، ومنها مدن ذات ثروات شاسعة ، إلا أنها تعاني من نقص الكثافة السكانية والتراجع العمراني نظرا لصعوبة طبيعتها ، مما أدى إلى اختلال في التوزيع السكاني، وهذا ما جعل المشرع الجزائري يلجأ كغيره من الدول إلى إنشاء مدن جديدة ، وحاول أن يجعل هذه السياسة أكثر إحكاما قبل إطلاقها إلى أرض الوجود ، فارتأى أن يضبطها

بمجموعة من الشروط والقيود لإنجاح هذه السياسة ، لتفادي الوقوع في مشاكل أخرى أكثر تعقيدا .[1]

بما أن المدن الجديدة هي الملجأ للمشروع الجزائري ، فقد وضع توزيع عادل للكثافة السكانية والثروات الوطنية ، الا انه وجب عليه تعيين العقار الذي تتوفر فيه الشروط اللازمة لإقامة المدن الجديدة فيجب الابتعاد على المناطق الفلاحية والمناطق الخطرة كمناطق النشاط الزلزلي ..... .

لذلك فالموقع(**الفرع الأول**) والعقار (**الفرع الثاني**)، من أهم الشروط اللازمة بالإضافة إلى شرط صدور المراسيم التنفيذية (الإجراء) وهو ما سنتناوله في (**الفرع الثالث**) .

الفرع الأول : الموقع:

حدد المشرع الجزائري مواقع لإنشاء المدن الجديدة وهي كالآتي: الشمال ،الهضاب العليا والجنوب ، وذلك لعدة اعتبارات أهمها خلق التوازن الجهوي وتوازن استغلال الموارد الطبيعية ، بالإضافة إلى جذب السكان ، وقد جدت حالات استثنائية في الشمال لفك الخناق عن المدن الكبرى ، مثل الجزائر العاصمة ووهران وعنابة [2]. وبالتالي فالمشرع ترك المجال مفتوحا لإنشاء المدن الجديدة في كل من الهضاب العليا والجنوب ، وهذا بعكس ارض الواقع حيث نجد المشرع انشأ المدن الجديدة التابعة للمدن الكبرى وهذا لا يخدم أهداف إنشاء المدن الجديدة ، كما يؤدي إلى تضخم أكبر بهذه المناطق، بالإضافة إلى انه يضيف أعباء اكبر على المدينة الأم .[3]

كما أن إنشاء مدن جديدة في الولايات المجاورة لهذه المدن يتطلب هياكل كبرى ومدينة بكل منشآتها ، بالتالي تعطي إمكانية التخلي عن مدينة الأم ، بالإضافة إلى أن هذه المدن الجديدة قد تكون بؤر للإجرام والفساد ، وذلك نتيجة جذب سكان من مناطق مختلفة إلى مدينة واحدة وهذا ما أكدته الدراسات الاجتماعية والقانونية التي أجريت على هذه المدن، ومن جانب أخر فإن إنشاء المدن الجديدة يبقى خيار استراتجيا أملته مشاكل النمو الديمغرافي في المدن والتركيز الحضري، وبالتالي فإنشاء المدن الجديدة لأجل إعادة التوازن السكاني في البلاد والتوزيع العادل للثروة وخلق نشاطات اقتصادية وتشجيع الاستثمار بالإضافة إلى تعمير الجنوب ومنع الهجرة منه.[4]

ومن خلال ذلك فقد حاول المشرع الجزائري توزيع المدن الجديدة في الهضاب العليا والجنوب بالإضافة إلى بعض المواقع في الشمال وذلك عبر أربع أطواق[5].

الطوق الأول: إنشاء أربع مدن جديدة حول العاصمة سيدي عبد الله، الناصرية العفرون بو عينان لتخفيف الضغط عن العاصمة.

الطوق الثاني: يضم كل من الشلف عين الدفلى والبويرة وتيزي وزو وبجاية.

---

[1] - أنظر القانون 90/ 25 المتضمن التوجيه العقاري ، المعدل والمتمم بالقانون 26/95 ، المؤرخ في 1995/09/25 ، الجريدة الرسمية المؤرخة في 1995/09/27 ، العدد 55

[2] - أنظر المادة 04 من القانون 08/02 المتضمن شروط إنشاء المدن الجديدة ، سابق الذكر .

[3] - كسيرة عبد القادر ،إشكالية المدن الجديدة ، مذكرة الماجستير ، كلية الحقوق ، جامعة الجزائر 2004 ، ص 89,

[4] - كتاف كريمة ، مفهوم المدن الجديدة من خلال القانون 08/02 ، مرجع سابق ، ص 19.

[5] - دوار جميلة ، (المدن الجديدة في التشريع الجزائري) ، مرجع سابق ، ص 232.

الطوق الثالث:إنشاء أربع مدن في الهضاب العليا تتمثل في العريشة، واد الطويل، بوغزول بئر العاتر.
الطوق الرابع: ويضم الجنوب مثل مدينة حاسي مسعود. إلا انه كما ذكرنا سابقا فإن هذا التوزيع غير موجود في أرض الواقع .

الفرع الثاني : العقار:

لا يمكن إنشاء المدن الجديدة بصفة كلية أو جزئية فوق أرض صالحة للزراعة ، فقد منع المشرع الجزائري في قانون 02/08 المتعلق بمشروع إنشاء المدن الجديدة إنشاء المدن الجديدة على الأراضي الفلاحية وذلك مراعاة لأحكام القوانين العقارية الأخرى التي أدت حماية كبيرة للأراضي الفلاحية ، والتي تقع معظمها في الشمال عبر السهول الساحلية والسهول الداخلية والأراضي الداخلية التلية ، ونظرا للأزمات التي مر بها العقار ألفلاحي في الجزائر عبر التاريخ من سوء تسيير وتنظيم ، بالإضافة إلى مشاكل للانجراف والتصحر والجفاف ، فضلا عن الموروث الاستعماري الذي ركز كل اقتصاده في المناطق الشمالية ، خاصة الساحلية ذات الأراضي الفلاحية الجيدة ، مما جعلها مناطق ذات استقطاب للسكان لتوفيرها على التجهيزات وتوطين الخدمات الاقتصادية والاجتماعية ، مما أدى إلى التعدي كل الملكية الفلاحية [1].

وفي إطار التسيير الاقتصادي للأراضي والموازنة بين الوظيفة السكانية والوظيفية الفلاحية والوظيفية الاقتصادية ، بالإضافة إلى وقاية المحيط الغابي والتراث الثقافي والتاريخي للبلاد ، أصدر المشرع الجزائري مجموعة من القوانين والتي من شأنها حماية الأراضي الفلاحية من التوسع العمراني والاقتصادي ، وتعين الأراضي العامرة والقابلة للتعمير الغير صالحة للزراعة كعقارات مخصصة للسكن وإقامة المشاريع الاقتصادية[2] ، حيث منع قانون التوجيه العقاري استعمال غير فلاحي للأراضي المصنفة كأرض فلاحية أو ذات وجهة فلاحية. [3]

وقد حاول المشرع في نفس السياق إيجاد حل لهذه الانتهاكات الواردة على العقار الفلاحي ، حيث بين أنه لا يمكن الترخيص بتحويل أراضي فلاحية خصبة جدا أو نصف خصبة إلى أراضي قابلة للتعمير إلا من خلال القانون[4] ، فقد نص القانون 16/08 المتضمن التوجيه الفلاحي من خلال المادة22 على أن لا تفضي التصرفات الوقعة على الأراضي الفلاحية والأراضي ذات الوجهة الفلاحية على تغيير وجهتها الفلاحية. فيعاقب كل من يقوم بذلك بالحبس من 1 سنة إلى خمس سنوات بغرامة مالية بين 100.000 دج إلى 500,000 دج. [5]

---

[1] - كتاف كريمة ، مفهوم المدن الجديدة من خلال القانون 08/02 ، نفس المرجع ، ص 30.
[4] - كتاف كريمة ، مفهوم المدن الجديدة من خلال القانون 08/02 ، نفس المرجع ، ص 30.

[3] -أنظر المادة 14 من القانون 16/08 المتضمن التوجيه الفلاحي ، المؤرخ في 2008/08/03، الجريدة الرسمية المؤرخة في 2008/08/10 ، العدد 46 .
[4] - أنظر المادة 36 من القانون 25/90 المتضمن التوجيه العقاري ، سابق الذكر .
[5] - أنظر المادة 87 من القانون 16/08 ، المتضمن التوجيه الفلاحي ، نفس القانون .

إلا انه يمكن إنشاء المدن الجديدة على الأراضي التي تحتوي على عوائق طوبوغرافية كبيرة ، وعوائق قي نسبة الأمطار والعمق والملوحة والبنية والانجراف (الأراضي الفلاحية ضعيفة الخصبة) ، حيث يتم إدماجها في قطاع التهيئة والتعمير في إطار المنفعة العامة ،[1] حيث أن المشاريع ذات المنفعة العامة تفرض نفسها في كل المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في إطار المنفعة العامة ، وعلى مخطط شغل الأراضي ، وقد رخص أيضا المشرع الجزائري بتحويل أراضي قابلة للتعمير من خلال قانون التوجيه العقاري 90/25 بعد إتباع الإجراءات القانونية اللازمة [2].

أما في حالة وجود أملاك عقارية خاصة في موقع بناء المدينة الجديدة فيمكن الحصول عليها في إطار أحكام نزع الملكية العقارية للمنفعة العامة [3].

ومما سبق يمكن القول بأن المدن الجديدة يمكن إنشاءها في الأراضي العامة أو القابلة للتعمير أو الأراضي الفلاحية قليلة الخصبة ، والتي تحتوي على عوائق طبوغرافية ، أما في وجود أملاك عقارية خاصة يمكن الحصول عليها عن طريق قانون نزع الملكية العقارية والتي يمكن الحصول عليها عن طريق قانون نزع الملكية العقارية للمنفعة العامة.

الفرع الثالث : الإجراء:

بداية تنشأ المدن الجديدة بموجب مرسوم تنفيذي استنادا إلى أدوات تهيئة الإقليم الموافق عليها ، وبعد يتم أخذ رأي الجماعات الإقليمية المعنية ، لأن المشروع يتعلق بأملاك تابعة لها ، كما أن البلدية من الناحية القانونية هي المسؤولة عن تسيير المدن[4] ، حيث أن للبلديات في ميدان تسيير وتهيئة المدن مكانة متميزة وحيوية في مجالات التعمير والسكان والهياكل الأساسية والتجهيزات الجماعية وغيرها من الصلاحيات ، وقد تم إنشاء مدن جديدة على إقليم عدة بلديات لعدم تغطية مساحة بلدية واحدة للمدينة الجديدة المحددة وفق المرسوم التنفيذي ، فضلا عن ذلك فإن تسيير المدن الجديدة محددة من طرف مجموعة من البلديات يكون أسهل من تسير بلدية واحدة ، ومثال ذلك مدينة سيدي عبد الله الواقعة على بلديات المعالمة ، الرحمانية ، زرلدة ، السودانية ، والدويرة ، كما يستدعى أخذ رأي الولاية باعتبارها الجماعة الإقليمية التي سيقع المشروع في إقليميها[5].

يسند مرسوم إنشاء المدن الجديدة عند وضع حيثياته على أدوات تهيئة الإقليم حسب القانون 90/29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم ، وتتمثل هذه الأدوات في المخطط التوجيهي للتهيئة والإقليم ومخطط شغل لأراضى ، فهي التي تتطلبها توقعات التعمير وقواعده بالإضافة إلى تحرير التوجيهات الأساسية للتهيئة والمخطط التوجيهي للتهيئة والإقليم هو عبارة عن أداء تخطيط الفضاء والتسيير العمراني على ضوء مبادئ وأهداف سياسية بالإضافة إلى التوجيهات العامة للتهيئة العمرانية في بلدية أو مجموعة

---

[1] - أنظر كتاف كريمة ، مفهوم المدن الجديدة من خلال القانون 08/02 ، نفس المرجع ، ص 31.

[2] - حمدي باشا عمر ، حماية الملكية العقارية الخاصة ، دار هومة ، الجزائر 2004 ، ص 106 .

[3] - أنظر المادة 87 من القانون 16/08 ، المتضمن التوجيه الفلاحي، نفس القانون .

[4] - أنظر المادة 06 فقرة 01 من القانون 08/02 المتضمن شروط إنشاء المدن الجديدة ، سابق الذكر .

[5] - كتاف كريمة ، مفهوم المدن الجديدة من خلال القانون 08/02 ، مرجع سابق ، ص 31 .

من البلديات[1] ، .ويتناول هذا مخطط التهيئة والتعمير أربع قطاعات، القطاع المعمر، القطاع القابل للتعمير، قطاعات التعمير المستقبلية والقطاعات الغير قابلة للتعمير.[2]

المطلب الثاني : القيود الواردة على إنشاء المدن الجديدة :

بما أن الأرض عنصر نادر يحتاجه سكان المعمورة من أجل إشباع حاجاتهم المتزايدة في بناء المساكن اللائقة و إقامة المصانع و المرافق العمرانية كما أنهم أيضا بحاجة إليها لممارسة الزراعة من أجل الغذاء و الكساء و لكن لا يكون الأمر على حساب البيئة أو الأبنية الثقافية التاريخية، و بتعبير آخر فإن التوفيق بين الكمية المعروضة و الكمية المطلوبة من الأراضي لأجل هذه الحاجات و الموازنة بين مختلف الوظائف يفرض تنظيم حق البناء و أنشاء المدن.

في هذا الصدد يتدخل المشرع من خلال القانون العقاري ، من أجل ضبط عملية تشييد المباني على الملكية العقارية القابلة للبناء و التعمير عن طريق تحديد وجهة الأرض بالنص على قواعد لشغل الأراضي تتمثل في أدوات التهيئة و التعمير و في غيابها القواعد العامة للتهيئة و التعمير، هذه القواعد تتكفل بمهمة تحديد القيود الواردة على عملية البناء على كل جزء من الأرض بنسب مختلفة، كما أخضع المشرع عملية البناء إلى نظام الترخيص المسبق قبل مباشرة البناء بغرض تمكين الإدارة من ممارسة الرقابة المسبقة على مشروع البناء بالنظر إلى قواعد شغل الأراضي، و عليه سنقسم دراستنا للقيود الواردة على عملية إنشاء المدن الجديدة في الجزائر من خلال القانون 08/02 المتضمن شروط إنشاء المدن الجديدة ، إلى فرعين :

الفرع الأول : إجراء دراسات تقنية لمدى تأثير البيئة .
الفرع الثاني : القيود المتعلقة بالأخطار الكبرى.

الفرع الأول : إجراء دراسات تقنية لمدى تأثير البيئة :

في ظل التطورات الراهنة للتكنولوجيا أصبحت حماية البيئة ضرورة ملحة تستوجب اتخاذ جملة من الإجراءات ، أهمها إجراء دراسات بيئية مسبقة قبل الشروع في إنجاز أي مشروع ، وذلك للوقاية من الإضرار بالبيئة والمحافظة على صحة وحياة السكان ، ومن أهم هذه المشاريع عمليات البناء والتعمير و إنشاء المدن الجديدة أو أي مشروع حضري، حيث يتم إجراء دراسات التأثير ، وهو يعتبر إجراء إداري مسبق لقرار انجاز المشروع، وقد تم إدراج هذا الإجراء لأول مرة من خلال القانون 03/83 المتعلق بحماية

[1] - أنظر المرسوم التنفيذي 177/91 ، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 317/05 ،المتضمن إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به ، المؤرخ في 10 سبتمبر 2005، الجريدة الرسمية المؤرخة في11 سبتمبر 2005 ،العدد 62 .

[2] - أنظر المادة 19 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة العمرانية ، المؤرخ في 1990/12/01 ،الجريدة الرسمية المؤرخة في 1990/12/02، العدد 52 .

البيئة ، كأداة للمحافظة على المصلحة العامة من خلال إقامة مشروعات الملوثة والحد من أثرها السلبية [1].

وقد نص المشرع على وجوب تحديد محيط حماية مدنية وبيئية [2]، ليولى أهمية كبيرة للبيئة ومدى تأثيرها على المدن وتأثرها بها قبل تشيدها ، وذلك للحفاظ على حياة سكان المدينة ، وبالتالي تعتبر دراسة التأثير البيئي على إنشاء المدن من ابرز الآليات القانونية لإنشاء المدن الجديدة والتي تعتبر كقيد على إنشاءها .

وقد عرف المشرع الجزائري دراسة التأثير بموجب المادة 130 من القانون 03/83 المتعلق بحماية البيئة ، حيث جاء فيها " تعتبر دراسة مدى التأثير وسيلة أساسية للنهوض بحماية البيئة ، إنها تهدف إلى معرفة وتقدير الانعكاسات المباشرة و/أو غير المباشرة للمشاريع على التوازن البيئي، وكذا على إطار ونوعية معيشة السكان" .

وقد تم إلغاء القانون 03/83 بموجب القانون 10/03 الذي لم يعرف دراسة التأثير وانما قسمها إلى قسمين وهما دراسة التأثير وموجز التأثير، وأحال للتنظيم في ذلك، إلى المرسوم التنفيذي 145/07 الذي يحدد مجال تطبيق ومحتوى وكيفيات المصادقة على دراسة التأثير وموجز التأثير ، والذي لم يعرف ايضا دراسة التأثير وإنما حدد الشاريع التي تجرى عليها دراسة التأثير قبل إنشائها [3].

أولا : قائمة المشاريع التي تخضع لدراسة التأثير.

حدد المشرع الجزائري مجموعة من المشاريع التي من شأنها أن تأثر على البيئة أو تتأثر بها في قائمة تضم 29 مشروع .

والتي أخضعها لدراسة التأثير قبل الشروع في إنجازها ، حيث نذكر من بينها على سبيل المثال :[4]

- مشاريع تهيئة وإنجاز مناطق نشاطات صناعية جديدة.
- مشاريع تهيئة وإنجاز مناطق نشاطات تجارية جديدة.
- مشاريع بناء مدن جديدة يفوق عدد سكانها مائة ألف (100.000) ساكن.
- مشاريع تهيئة وبناء في مناطق سياحية ذات مساحة تفوق عشرة (10) هكتارات.
- مشاريع تقسيمات حضرية تفوق مساحتها عشرة (10) هكتارات.
- مشاريع إنجاز مركبات فندقية تتوفر على أكثر من (800) سرير.
- مشاريع انجاز وتهيئة حدائق تسلية تتسع لأكثر من أربعة ألاف(4000) زائر .
- مشاريع إنجاز محولات ومترو في منطقة حضرية.

[1] - أنظر المادة 130 من القانون 03/83 المتعلق بحماية البيئة ، المؤرخ في5 فيفري 1983 ، الجريدة الرسمية، الجريدة الرسمية المؤرخة في فيفري 1983 ، العدد 06 .

[2] - أنظر المادة 06 من القانون 08/02 المتعلق بشروط إنشاء المدن الجديدة ، سابق الذكر .

[3] - براهمي موفق ، البعد البيئي لقواعد التعمير البناء ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير ، تخصص قانون إداري معمق، كلية الحقوق والعلوم السياسة ، جامعة ابو بكر بلقايد – تلمسان – الجزائر ، سنة 2017.

[4] - أنظر الملحق الأول للمرسوم التنفيذي 145/07 المتضمن مجال تطبيق ومحتوى وكيفيات المصادقة على دراسة وموجز التأثير على البيئة، المؤرخ في 2007/05/09، الجريدة الرسمية، المؤرخة في 2007/05/22، العدد 34.

- مشاريع إنجاز خط حافلات كهربائي في وسط حضري.
- مشاريع جر المياه لأكثر من عشرة آلاف ساكن (10.000).

ثانيا : قائمة المشاريع التي تخضع لموجز تأثير .

وهي تضم 14 مشروع :[1]

1 - مشاريع تنقيب عن حقول البترول والغاز التي تقل عن سنتين (2) .
2 - مشاريع تهيئة حظائر لتوقف السيارات تتسع مئة (100) إلى ثلاثمائة (300) سيارة.
3 - مشاريع بناء وتهيئة ملاعب تحتوي على منصات ثابتة تتسع لخمسة آلاف (5.000) إلى عشرين ألف (20.000) متفرج.
4 - مشاريع بناء خط كهربائي تتراوح طاقته بين عشرين (20) و تسعة وستين (69) كف.
5 - مشاريع جر المياه لخمسمائة (500) إلى عشرة آلاف (10.000) ساكن.
6 - مشاريع إنجاز منشآت ثقافية ورياضية أو ترفيهية بإمكانها استقبال خمسة آلاف 5.000 شخص.
7 - مشاريع تهيئة وإنشاء قرى للعطل تفوق مساحتها 2 هكتار .
8 - مشاريع بناء منشآت فندقية ذات ثلاثمائة (300) إلى ثمانمائة (800) سرير.
9 - مشاريع تهيئة مساحات للتخييم تفوق مائتي (200) موقع
10 - مشاريع تهيئة حواجز مائية
11 - مشاريع إنجاز مقابر
12 - مشاريع بناء مراكز تجارية تتراوح مساحتها المبنية ما بين ألف (1.000) وخمسة آلاف (5.000) متر مربع.
13 - مشاريع تهيئة أماكن مسافنة البضائع ومراكز للتوزيع تتوفر على مساحة تخزين تتراوح ما بين عشرة آلاف (10.000) إلى عشرين ألف (20.000) متر مربع.
14 - مشاريع تهيئة تقسيمات حضرية تتراوح مساحتها بين ثلاثة وخمسة هكتارات.

الفرع الثاني : القيود المتعلقة بالأخطار الكبرى :

يسعى المشرع الجزائري إلى إقامة مدن جديدة خالية وبعيدة عن الإخطار والكوارث الكبرى ، وقد عرفها المشرع الجزائري بأنها كل تهديد محتمل على الإنسان وبيئته ، يمكن حدوثه بفعل مخاطر طبيعية استثنائية أو بفعل نشاطات بشرية ، حيث تتمثل هذه المخاطر في الزلازل والأخطار البيولوجية والفيضانات وانجراف التربة و أخطار أخرى صناعية كالحرائق والانفجار والأخطار الصناعية والنووية بالإضافة إلى الكوارث الناجمة عن التجمعات البشرية.....، وقد وضع المشرع تدابير الوقاية منها[2] ، عن طريق مخططات الوقاية ومخططات تسييرها في حالة وقوعها ، خصوصا في أماكن تواجد التجمعات البشرية ، وقد أكدت ذلك المادة 19 من القانون 20/04 المتعلق بالوقاية من الإخطار الكبرى في إطار التنمية المستدامة والذي جاء بمخطط عام للوقاية من الخطر

[1] - أنظر الملحق الثاني من نفس المرسوم .
[2] - عبد المنعم بن أحمد ، (الوسائل القانونية والإدارية لحماية البيئة في الجزائر) ، رسالة دكتوراه ، قانون عام ، كلية الحقوق بن عكنون ، الجزائر ، ص 95 .

الكبير والتي تنص على " يمنع منعا باتا بسبب الخطر الكبير لاسيما في المناطق ذات الصدع الزلزالي النشيط واو الخطر الجيولوجي أو أخطار الفيضانات أو البناءات المتواجدة على امتداد قنوات المحروقات أو الماء ويكون هذا المنع محدد في مخطط الوقاية من الخطر الكبير والذي يبين ارتفاقات عدم البناء" .
كما يحتوي مخطط الوقاية من الكوارث الكبرى تدابير الوقاية من المخاطر الناجمة عن التجمعات البشرية ، حيث خص بالذكر المؤسسات المستقبلة للجمهور كالملاعب ، علاوة على ذلك فقد نص على تجنيد الوسائل المادية والبشرية لحماية الأشخاص والممتلكات ، حسب طبيعة التجمع [1].
بالإضافة إلى هذه القيود ، توجد هناك قيود أخرى أوردها المشرع في مجموعة من القوانين نذكر منها: [2]

- عدم البناء في الأراضي الفلاحية .
- مراعاة الخصوصيات الثقافية للمنطقة.
- ضرورة إنشاء المدن الجديدة في الهضاب العليا والجنوب مع بعض المدن في الشمال.

المطلب الثالث: توزيع المدن الجديدة في الجزائر .

من خلال قانون شروط إنشاء المدن الجديدة رأينا أن المشرع اعتمد في توزيعه للمدن الجديدة على أربع أطواق ، منها ما كان على انويه تجمعات موجودة مثل مدينة سيدي عبد الله ومنها ما كان على مواقع خاليا ومنه يمكن أن نتناول توزيع المدن الجديدة في الجزائر في الفروع التالية :

الفرع الأول : مدن جديدة كابحة للتوسع الحضري .
الفرع الثاني : مدن إعادة التوازن الإقليمي .
الفرع الثالث : مدن التنمية المستدامة .

الفرع الأول : مدن جديدة كابحة للتوسع الحضري[3].

وهي مدن الطوق الأول والثاني أنشأها المشرع الجزائري لاجل كبح التوسع الحضري للمدن الكبرى والساحلية ،حيث تتمثل هذه المدن في كل من مدينة سيدي عبد الله ومدينة بوعينان.

أولا : مدينة سيدي عبد الله :

[1] _ أنظر القانون 02/04 المتضمن الوقاية من الأخطار الكبرى وتسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة، المؤرخ في 2004/12/25 ، الجريدة الرسمية المؤرخة في 2004/12/29 ، العدد 84 .
[2] - القانون 08/02 المتعلق بشروط إنشاء المدن الجديدة ، سابق الذكر .
[3] - أنظر الملحق رقم 01

وهي إحدى المدن الجديدة التي تحيط بالجزائر العاصمة وتقع في الجهة الغربية على بعد 30 كلم بين بلديات الرحامنية وزرلدا والدويرة [1].
أنشأت هذه المدينة لتكون مدينة العلوم و التكنولوجيا ، وقد هيئة لاستقبال 200.00 مسكن والعديد من التجهيزات والمرافق الخدماتية ذات المستوى المحلي والدولي[2].
شرع في انجاز هاته المدينة سنة 1997 من قبل مؤسسة عمومية عينت خصيصا لهاته المدينة الجديدة ، ودراسة المشروع من مخطط تهيئة الأرض حتى مرحلة الانجاز تحت إشراف المهندس المعماري jen deuz [3] .
تبلغ مساحة المدينة الجديدة سيدي عبد الله سبعة ألاف هكتار[4] ، وقد ذكرت في المادة 02 "تقدر المساحة الإجمالية للأملاك العقارية ، أو حقوق العينية العقارية المستعملة لإنجاز بعض المنشآت والتجهيزات وهياكل المدينة الجديدة سيدي عبد الله ب1800 هكتار ، وفي ولاية الجزائر وتوزع على إقليم بلديات المعالمة والرحمانية وزرلدة والدويرة " إلا أن هذا المرسوم تم تعديله بالمرسوم التنفيذي 08/249 المتضمن التصريح بالمنفعة العمومية المتعلقة بإنجاز منشآت وتجهيزات وهياكل المدينة الجديدة سيدي عبد الله ، ليتم بعد ذلك التوسيع في المساحة الإجمالية إلى 2600 هكتار[5]، وقد برمج المشرع الجزائري للمدينة الجديدة سيدي عبد الله الهياكل الآتية [6]:

- تبديل الوظائف المتروبرلية للعاصمة
- تطوير قطب علمي وتكنولوجي ،جامعة ، مخابر ، مراكز بحث ، مصانع
- كما تقترح إطار حياة من النوع الرفيع
- برمجة 50,000 سكن و 50,000 منصب عمل وتظم 200,0000 ساكن
- قطب الإعلام والاتصال وقطب إداري ،حظيرة عمرانية .

تحتوي مدينة سيدي عبد الله على أقطاب :
قطب التكنولوجيا المقدمة ، القطب الجامعي ،قطب الدفاع والأمن الوطني ، قطب الصحة ، قطب الإعلام ، القطب الإداري ، قطب تكنولوجيا الإعلام والإتصال ، القطب الصيدلي والتكنولوجي .

ثانيا : المدينة الجديدة بوعينان :

تقع المدينة الجديدة بوعينان جنوب ولاية البليدة [7] بسهل متيجة ، تبعد عن العاصمة بحوالي 50 كلم ، وهي مرشحة لتكون مدينة رياضية وترفيهية مساحتها حوالي 2175

---

[1] - أنظر المادة 02 المرسوم التنفيذي 275/04 المتضمن إنشاء المدينة الجديدة سيدي عبد الله ، سابق الذكر.
[2] - أنظر المرسوم التنفيذي 233/06 ، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 249/08 ، المتضمن التصريح بالمنفعة العمومية للعملية المتعلقة بانجاز بعض منشآت وتجهيزات وهياكل المدينة الجديدة سيدي عبد الله ، المؤرخ في 2008/08/03 ، الجريدة الرسمية المؤرخة في 2008/08/06 ، العدد 45 .
[3] - فؤاد بن غضبان ، المدن الجديدة دوافع وممارسات ، مرجع سابق ، ص 144 .
[4] - أنظر المادة 03 المرسوم التنفيذي 275/04 المتضمن إنشاء المدينة الجديدة سيدي عبد الله ، نفس المرسوم .
[5] - أنظر المادة 02 من المرسوم التنفيذي 233/06 ، سابق الذكر .
[6] - أنظر المادة 04 من المرسوم التنفيذي 04 /275 المتضمن إنشاء المدينة الجديدة سيدي عبد الله، نفس المرسوم.
[7] - أنظر المادة 02 من المرسوم التنفيذي 04 / 96 المتضمن إنشاء المدينة الجديدة بوعينان ، المؤرخ في 2004/04/01 ، الجريدة الرسمية المؤرخة في2004/04/04 ، العدد 20 .

هكتار[1] ، واستقطبت عدة شركات عالمية تتنافس للفوز بحصة من المدينة الإستراتجية ، وقد كلفت الدولة الجزائرية مكتب دراسات عالمي،للقيام بدراسات حول المدينة الجديدة . قصد تحضير دفتر شروطها[2].

على الرغم من صدور المرسوم التنفيذي لإنشاء المدينة الجديدة بوعينان ، إلا أنها لم تجسد بعد على ارض الواقع ، ثم صدر بعد ذلك المرسوم التنفيذي 231/06 المتضمن التصريح بالمنفعة العمومية الإنشاء تجهيزات هياكل المدينة .

ليصدر بعد ذلك المرسوم التنفيذي رقم 248/08 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 231/06 المتضمن التصريح التصريح بالمنفعة العمومية والذي حدد المساحة المقدرة ب حوالي 1000 هكتار .

هذه المدينة تنتمي لفضاء الطوق الأول والثاني ، وهي أيكولوجية .تستوجب إنشاء قطب ميدان البيوتكنولوجي ، مع تطبيقات الفلاحة والصحة مع التعاون مع مدينة سيدي عبد الله، كما برمج لها أيضا قطب علمي وتكنولوجي، و مركز دولي للأعمال ، ومركز ثقافي ورياضي ، وترفيهي بالإضافة إلى تطوير شعبة علوم الأحياء والبيوتكنولوجي ، ناهيك عن توفير إطار للحياة من النوع الرفيع[3].

وقد حدد المشرع الجزائر البرنامج العام كمايلي[4] :

- فضاءات بالنسبة لبرنامج السكن الموجه للمواطنين بعدد 150000 نسمة .
- تجهيزات إدارية .
- منشآت وتجهيزات رياضية وترفيهية .
- مؤسسات وتجهيزات رياضية وترفيهية .
- مؤسسة للشباب والرياضة .
- معاهد جامعية ومراكز للبحث والتنمية .
- مناطق نشاطات موجة على الخصوص إلى إنتاج وسائل مرتبطة بنشاطات الشباب والرياضة ،والترفيه .
- عند الاقتضاء مقرات الهياكل أو مؤسسات التأطير أو مؤسسات الشباب ورياضة
- تجهيزات تجارية وفندقية و خدماتية .
- شبكات عمومية لمنشآت قاعدية منها نواقل الطاقة والماء ومنشآت الاتصال ، ومنشآت الطرق .
- تجهيزات عمومية ملحقة للخدمات الحضرية والخدمات المجاورة .
- منشآت معالجة النفايات والمياه القذرة .
- فضاءات الحماية حول المدينة الجديدة يحددها مخطط التهيئة .

وبالتالي إن تمت هذه الخطوة ستكون المدينة الجديدة ذات استقطاب لكل ما يتعلق بالرياضة ، بالإضافة إلى نقل وزارة الشباب والرياضة إلى بوعينان ، ومنه يكون قد تحقق هدف من أهداف إنشاء المدن الجديدة وهو توزيع الإدارات وتخفيف الضغط على العاصمة التي تعاني من تمركز الإدارات ،وقد قرر المشروع الجزائري انجاز عدة مدن

---

[1] - فؤاد بن غضبان ، المدن الجديدة دوافع وممارسات ، مرجع سابق ، ص 148 .

[2] - أنظر المادة 01 من المرسوم التنفيذي 04 / 96 المتضمن إنشاء المدينة الجديدة بوعنينان ، نفس المرسوم.

[3] - كتاف كريمة ، (مفهوم المدن الجديدة طبقا للقانون 08/02) ، مرجع سابق ، ص . 54

[4] - أنظر المادة 05 من المرسوم التنفيذي 04 / 96 المتضمن إنشاء المدينة الجديدة بوعينان ، سابق الذكر.

أخرى جديدة تابعة للطوق الأول والثاني ، لأجل تخفيف الضغط عن العاصمة وامتصاص الهجرة وإعادة التوازن إلى المناطق الحضرية الشمالية والوسطى ، فضلا عن التوسع الاقتصادي ، ومن بين هذه المدن نذكر العفرون ، سيدي عمار ، الناصرية وهي لا تزال قيد الدراسة [1].

بالتالي فإننا نلاحظ إن الطوق الأول والثاني من المدن الجديدة تضمن فقط الشمال ، الوسط العاصمة و أهمل بقية المدن الكبرى التي تعاني هي أيضا من التركيز الحضري، فقد قرر المشرع إنشاء مدن جديدة بوهران (عقاز و رأس فلكون) إلا أنها لم تجسد على الأرض الواقع، أما بالنسبة للمدينة الجديدة علي منجلي فإنها ولدت دون هوية قانونية في إطار المخطط العمراني PUD سنة 1982 ومخطط PDAU[2].

بالتالي فقد جاءت مدن الطوق الأول لفك الخناق عن المناطق الشمالية ككل خاصة المدن الكبرى منها ، فالفوارق بين المدن الشمالية والجنوبية ليست وليدة اليوم ، وذلك راجع إلى العمل الاستعماري الذي ركز نشاطاته الفلاحية والاقتصادية والسياحية شمال البلاد، لتسهيل نهب ثروات البلاد وتحويلها عن طريق البحر إلى الخارج ،وهكذا حدث خلل في التوازن العمراني الذي أدى إلى تمركز هائل للمدن في الشمال ، كما ساعد على نزوح السكان من المدن الجنوبية والداخلية إلى المدن الشمالية ، واستفحال التصحر بها وضياع الأراضي الفلاحية ، ومن خلال ذلك قرر المشرع الجزائري إنشاء مدن الطوق الأول لكبح التوسع وتخفيف الضغط على المدن الكبرى خاصة العاصمة .

الفرع الثاني :مدن إعادة التوازن الإقليمي[3] .

وهي مدن الطوق الثالث وتسمى خيار الهضاب العليا،وقد قرر المشرع الجزائري إنشائها لجذب السكان والأنشطة المحلية للمناطق الداخلية والهضاب العليا .

ولتحقيق هذه الأهداف اقترح المشرع عدة مدن جديدة في الطوق الثاني وهي بوغزول في الهضاب العليا والوسطى ، مولاي سيليسن في شمال الغرب إمرغاسن في باتنة :

بوغزول :

إن فكرة إنشاء المدينة الجديدة بوغزول قديمة نسبيا ، تعود إلى الفترة الاستعمارية ضمن ما يعرف ب" مخطط قسنطينة ، لتعود للظهور من جديد في السبعينات على شكل إنشاء عاصمة جديدة تحت اسم خيار الهضاب العليا ، ليطرح بعد ذلك المشروع منتصف الثمانينات عند تبني الجزائر بشكل فعلي إنشاء المدن الجديدة لحل مشاكل المدن الكبرى ، قد برز مشروع العاصمة الجديدة بعد زلزال بومرداس 2003 من أجل إعادة توزيع السكان والأنشطة الصناعية في الهضاب العليا و الجنوب [4]. .

تقع مدينة بوغزول جنوب الجزائر العاصمة على بعد 160 كلم ، تتوسط أربع ولايات وهي المدية ، الجلفة ، تيارت ، المسيلة وبالتحديد في إقليم بلديتي بوغزول المدية وعين

---

[1] - مدرية البناء والتعمير ، السياسة العمرانية في الجزائر واقع وافاق ، مجلة مخبر البحث والقانون والعمران والمحيط، عنابة ، 2000 ص 33 .

[2] - فؤاد بن غضبان ، المدن الجديدة دوافع وممارسات ، مرجع سابق ، ص 147 .

3 - أنظر الملحق رقم 02

[4] - فؤاد بن غضبان ، المدن الجديدة دوافع وممارسات ، مرجع سابق ، ص 142.

وسارة الجلفة [1]، وقد خصصت الحكومة 49 مليار دينار لإنجاز مختلف الدراسات اللازمة لإنجاز مدينة جديدة عصرية ، ليتوقف المشروع سنة 2008 لفشل المناقصات التي ألغيت لأسباب مادية لتقام بعدها مناقصة أخرى فاز بها تكتل كوري المشكل من 5 شركات ، حيث شرع في إنجاز المشروع بأمر رئاسي [2].

تغطي مدينة بوغزول مساحة 4650 هكتار وحسب ما هو مخطط فإن هذه المدينة تتسم بحركية دائمة نتيجة نموها الدائم ، كما ستحتوي على كل الوظائف الاقتصادية والتجارية والإدارية بتكنولوجيا عاليا وعصرية و بنظام الحظيرة المعلوماتية ، حيث من المقرر استقطاب حوالي 350,000 نسمة وسنة 2025 مع توفير 122,500 منصب شغل [3].

كما حدد المشروع الآلاف الهكتارات لإنجازات حيوية تمثلت في[4].

- تجهيزات جماعية (عامة وخاصة) وتربوية وإستشفائية وخاصة بالصحة وثقافية ورياضية ودينية والمصالح الإدارية وغيرها .
- نشاطات إقتصادية : القطاع التجاري والسياحي والثلاثي والصناعي
- منشأت النقل : الطرقات والفضاءات العمومية وشبكات السكة الحديدية ومحطات النقل البري .
- تجهيزات تجارية وفندقية وخدماتية.
- مطار دولي .
- حدائق حضرية ومساحات خضراء .
- المنشأت التقنية :لاسيما نواقل الطاقة والماء ومحطة تصفية المياه ومراكز معالجة للخدمات الحضرية والخدمات الجوارية.
- فضاءات الحماية حول المدينة الجديدة التي تعدد استعمالات في مخطط التهيئة .

وقد حدد المشرع مهامها الرئيسية للمدينة المتمثلة في الثلاثي ،التكنولوجيا المتقدمة والبحث العلمي وكذا مهام الدعم المتعلق بها [5].

الفرع الثالث مدن التنمية المستدامة [6]:

وهي مدن من الطوق الرابع تخص الجنوب بشساعته ومشاكله ، الهدف منها إبقاء على سكان الجنوب في أماكنهم بالإضافة إلى جلب شرائح أخرى لدعم عملية التوازن الجهوي، وقد جعل المشرع هذه المدن فضاءا جذابا ودعم لأشكال التعاون مع الهضاب العليا والشمال ، كما قامت هذه السياسة على تبني إجراءات تخفيف إصدار الغاز المسبب للاحتباس الحراري في الميدان الطاقوي لمواجهة مختلف التغيرات المناخية .

كما أن المحروقات قد لعبت دورا كبيرا وأساسيا في الحركة الإقليمية للبلاد .

---

[1] - أنظر المادة 02 من المرسوم 97/04 المتضمن إنشاء المدينة الجديدة بوغزول . المؤرخ في 2004/04/01، الجريدة الرسمية المؤرخة في 2004/04/04 ، العدد 20 .

[2] - ليليا حفيظي ، (المدن الجديدة ومشكلة الإسكان) ، مذكرة ماجستير ، قسم علم الاجتماع ، جامعة قسنطينة،الجزائر، سنة 2009 ص 95 .

[3] - فؤاد بن غضبان ، المدن الجديدة دوافع وممارسات ، نفس المرجع ، ص 142 .

[4] - أنظر المادة 04 و05 من المرسوم التنفيذي 97/04 المتضمن إنشاء المدينة الجديدة بوغزول ، سابق الذكر .

[5] - أنظر المادة 04 من المرسوم التنفيذي 97/04 المتضمن إنشاء المدينة الجديدة بوغزول ، نفس المرسوم .

[6] - أنظر الملحق رقم 03.

أولا : المدينة الجديدة حاسي مسعود :

تعد مدينة حاسي مسعود القلب النابض للاقتصاد الوطني ، حيث تحتوي أكبر بئر نفطي في الجزائر من حيث الاحتياطي والإنتاج ، ولأجل ذلك قرر المشرع الجزائري إنشاء مدينة جديدة تقيم فيها عائلات الإطارات والعاملين بالمشروع النفطي [1]، أنشأت هذه المدينة بموجب المرسوم التنفيذي 06/ 321 ، تقع بإقليم بلدية حاسي مسعود بولاية ورقلة[2] ، وقد حدد المشرع مساحتها ب 3205 هكتار في محيط التعمير والتهيئة منها 1161 هكتار محيط التوسع المستقبلي ، وقد أنشأت هذه المدينة على بعد 100 كلم عن المدينة الأم وذلك لتفادي الكوارث الكبرى التي قد تنجم عن الحقول النفطية [3]و قد حدد المشرع الجزائري البرنامج العام لمدينة حاسي مسعود والمتمثل في[4] :

- فضاءات لبرنامج السكن الموجه للمواطنين بعد 80,000 ساكن .
- تجمعات الطاقة في محيط ثمان مائة وثمانية وخمسين هكتار 858 .
- تجهيزات إدارية .
- منشآت أساسية وتجهيزات ومؤسسات للرياضة .
- معاهد جماعية ومراكز تكوين والبحث والتنمية أماكن ومراكز للعبادة .
- مناطق نشاطات موجهة على الخصوص إلى إنتاج السلع والخدمات المرتبطة. بالنشاطات الطاقوية والجامعية والثقافية والرياضية ونشاطات التسلية
- مقرات الهياكل
- شبكات عمومية للمنشآت الأساسية للطرقات و السكك الحديدية وكذا نواقل الطاقة والماء الاتصالات .
- أنظمة ومنشأة أساسية لمعالجة النفايات والمياه القذرة .
- فضاءات حماية حول المدينة الجديدة يحددها مخطط التهيئة ,

تتمثل وظيفة المدينة الجديدة حاسي مسعود الأساسية في النشاطات الطاقوية والجامعية والثقافية والرياضية ونشاطات التسلية [5].

بالإضافة إلى المدينة الجديدة حاسي مسعود فإن المشرع الجزائري وضع مدينة أخرى قيد الدراسة وهي مدينة متليلي الجديدة بالقرب من مدينة غرداية وذلك لإنقاص الضغط عن واد ميزاب .بالإضافة إلى المدينة الجديدة المنيعة .

ثانيا : المدينة الجديدة المنيعة .

تم تصميمها لاستكمال مجموعة من المدن الجديدة الجنوبية للمساهمة في رفع مستوى الخدمات والمرافق العامة وفرص العمل في المنطقة .

تنشأ المدينة الجديدة المنيعة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 366/07 وهي تقع على اقليم بلدية المنيعة بولاية غرداية [1] ، مساحتها حوالي 600هكتار[2] ، وقد حدد لها المشرع الجزائري البرنامج العام والمتمثل في[3] :

---

[1] - فؤاد بن غضبان ، المدن الجديدة دوافع وممارسات ، مرجع سابق ص 149 .

[2] - أنظر المادة 02 من المرسوم التنفيذي 321/06 المتضمن إنشاء المدينة الجديدة حاسي مسعود ،المؤرخ في 2006/09/18 ، الجريدة الرسمية المؤرخة في سبتمبر 2006 ، العدد 58 .

[3] - فؤاد بن غضبان ، المدن الجديدة دوافع وممارسات ، مرجع سابق ص 149.

[4] - أنظر المادة 04 من المرسوم التنفيذي 321/06 المتضمن إنشاء المدينة الجديدة حاسي مسعود ، نفس المرسوم.

[5] - أنظر المادة 05 من المرسوم التنفيذي 321/06 المتضمن إنشاء المدينة الجديدة حاسي مسعود ، سابق الذكر.

- فضاءات لبرنامج السكن الموجه لعدد من السكان يقدر ب 30000 سكن .
- تجهيزات إدارية .
- تجهيزات عمومة مرافق وخدمات حضرية و جواريه .
- فضاءات سياحية .
- مركز للصناعة التقليدية .
- أماكن للعبادة .
- منشآت أساسية وتجهيزات ومؤسسات للرياضة والشباب .
- شبكات لمعالجة النفايات والمياه .
- نطاق حماية حول البيئة .

كما حدد المشرع لهذه المدينة وظيفة أساسية تمثلت في النشاطات السياحية والثقافية ونشاطات التسلية [4]. وذلك عن طريق إعادة الاعتبار لاقتصاد الواحات ومحاربة مشاكل النبات بالإضافة إلى تطوير أنشطة السياحة والبيئة ودعم الزراعة الصحراوية وتجهيز الأغذية والمنتجات الزراعية فضلا عن تحسين خزانة الطاقة المتجددة .

ومنه أهم المعوقات التي تقف حائل في إنشاء المدن الجديدة في الجنوب ، الظروف الصعبة على الصعيدين المادي والطبيعي ، مما أدى إلى تدهور حقول النخيل نتيجة نقص العناية والوقاية من الأمراض النباتية ، فضلا تملح التربة و ارتفاع نسبة البطالة بين الشباب ، مما يساهم في عمليات الهجرة نحو المدن الشمالية ، وكذالك اختلال التوازن البيئي.

على الرغم من هذه المعوقات إلا أن المشرع الجزائري يحاول إنشاء المدن الجديدة لأجل تحقيق الأهداف الآتية .

- فك العزلة عن المناطق الصحراوية بتشكيل أقطاب تتمركز حول التنمية الجهوية والحدودية على حد سواء .
- ومن جهة ثانية حل المشاكل المحلية المطروحة لتخفيف الضغط عن باقي المدن.

ومن خلال دراستنا لتوزيع المدن الجديدة في الجزائر ، نلاحظ أنه من بين المدن المقترحة في الطوق الأول والثاني لم يتم إنشاء سوى مدينة سيدي عبد الله فقط من أصل 5 مدن مقترحة ، أما الطوق الثالث فقد شرع في إنشاء مدينة بوغزول من أصل ثلاثة مدن جديدة تم اقتراحها ، وفي ما يخص الطوق الرابع فقد شرع في إنجاز مدينة حاسي مسعود من أصل ثلاثة مدن مبرمجة .

على الرغم من صدور المراسيم التنفيذية الخاصة بإنشاء وهيئات هاته المدن إلا أن الدولة الجزائرية لم تشرع بعد في انجازها ، ومثال ذالك مدينة المنيعة

---

[1] - أنظر المادة 01 من المرسوم التنفيذي 366/07 المتضمن إنشاء المدينة الجديدة المنيعة ، المؤرخ في 2007/10/28 ، الجريدة الرسمية المؤرخة في 2007/10/05 ، العدد 76 .

[2] - أنظر المادة 03 من المرسوم التنفيذي ، 366/07 المتضمن إنشاء المدينة الجديدة المنيعة ، نفس المرسوم.

[3] - أنظر المادة 04 من المرسوم التنفيذي 366/07 المتضمن إنشاء المدينة الجديدة المنيعة ، نفس المرسوم.

[4] - أنظر المادة 05 من المرسوم التنفيذي 366/07 المتضمن إنشاء المدينة الجديدة المنيعة ، نفس المرسوم .

خلاصة الفصل الأول:

خلاصة ما سبق يمكن القول بان سياسة إنشاء المدن الجديدة في الجزائر تندرج ضمن الإستراتجية التنموية للدولة حتى تتناسب أهدافها ونتائجها مع الإمكانات الاقتصادية والاجتماعية للدولة ، ومن أجل تحقيق ذلك لابد من ارتباط دوافع إنشاء المدن الجديدة بأنماط المدن المراد إنشاءها وحسن اختيار مواقعها على المستوى المحلي ، والإقليمي والقومي ، حيث يرافقها العمل على تشكيل قاعدتها الاقتصادية وخلق فرص العمل بقدر كافي للسكان ، فضلا عن تشجيع وتوطين المؤسسات الاقتصادية ، بالإضافة إلى جذب السكان إليها .

الفصل الثاني:
المعايير القانونية لإنشاء المدن الجديدة

تعتبر الآليات أو الوسائل القانونية التي أوجدها المشرع الجزائري عملية فعالة في إضفاء بعد جديد في تنفيذ سياسة المدينة الجديدة المتمثلة في أدوات التخطيط ، باشتراك جميع المتدخلين على المستوى المحلي و الوطني و الجهوي، إلى غاية إقحام المواطن بصفة مباشرة أو عن طريق الجمعيات، لتحقيق الانسجام الذي ينبغي ضمانه لتحقيق التطبيق الفعلي لسياسة إنشاء المدن الجديدة على المجال الوطني، ويفترض مسبقا تكاثف جهود مختلف المتدخلين و الأعوان لضما ن تنمية مستدامة تعد بمثابة رهان لرسم صورة مستقبلية للمدينة،وذلك فيما يخص تأطير هذه الأدوات التي تشكل رهانا وطنيا في طريق إعادة البناء و التنمية، و هو ما يدعونا للقول بأنه في ظل العولمة و مبادئ التنمية المستدامة، ظهر متعاملون جدد و أولويات جديدة في ميدان تسيير و تخطيط المدينة و العمران، يجب أخذها بعين الاعتبار و محاولة تكييف أدوات التهيئة والتعمير مع المتطلبات الجديدة، إضافة إلى هذا فالاستثمار يلعب دورا هاما في خلق فرص العمل وتحقيق الموارد المالية للبلديات، لهذا كان من الضروري توفير كل الشبكات التقنية والخدمات اللازمة، و رؤوس الأموال و الفاعلين الاقتصاديين، من خلال مخططات تهيئة مدروسة ومنسجمة مع وضعية البلدية.

و لتحقيق هذا المناخ المشجع للاستثمار، لا بد من منح البلديات الاستقلالية في إعداد مخططات التعمير، و لقد أثبت التطبيق الميداني للامركزية جدوى إنشاء مختلف المخططات التي تساهم في عملية التنمية، فالبلدية باعتبارها الجماعة القاعدية لمجالات التنمية المحلية، و التكفل بتطلعات و حاجات المواطنين، حيث أوكلت إليها مهمة تجسيد إستراتيجية التهيئة بمختلف أشكالها و مهمة تسيير إقليمها و تجمعاتها السكانية، و بالموازاة تسيير المدينة بصفتها إطارا متكاملا متعدد الأبعاد والأطراف، من خلال تحسين ظروف و إطار معيشة السكان عن طريق مكافحة تدهور الظروف المعيشة في الأحياء و ترقية التضامن الحضري و الاجتماعي، و ترقية و تطوير النشاطات السياحية و الثقافية و الرياضية و المحافظة على النظافة و الصحة العمومية لذلك كان التفكير في تكثيف المجهودات و تكييفها من أجل تطوير الأدوات التي تسمح بإصلاح الإدارة، فتبنى المشرع الجزائري توجه و إستراتيجية للرقابة، تضمن احترام الآليات والقواعد في مجال ممارسة النشاط العمراني و التسيير الناجح للمدينة، كما حاول تفادي النقائص التي وردت في التشريعات السابقة، باعتبارها ملزمة للجميع بما فيها الإدارة ذاتها، تحدد فيها التوجهات الأساسية للتحكم في الإطار المعيشي والعمراني، و الشروط اللازمة لتطوير أدوات التخطيط .

ومن خلال ذالك سنحاول دراسة الموضوع من خلال المبحثين :

المبحث الأول : أدوات إنشاء المدن الجديدة وفق القانون 08/02 .

المبحث الثاني : الإطار المؤسساتي لإنشاء المدن الجديدة

المبحث الاول : ادوات انشاء المدن الجديدة وفق القانون 08/02 .

تعد مدنا جديدة حسب المادة 02 من القانون رقم 08/02 المؤرخ في 8 ماي سنة 2002، المتعلق بشروط إنشاء المدن الجديدة و تهيئتها، كل تجمع بشري ذي طابع حضري ينشأ في موقع خال أو يستند إلى نواة أو عدة نوى سكنية موجودة، انطلاقا من التعريف القانوني للمدينة الجديدة فإن المشرع الجزائري يعتمد على قواعد محددة لإنشائها في موقع معين.
حيث يعطي المخطط الوطني لتهيئة الإقليم، الذي يعد الوسيلة القانونية الأساسية لتحقيق توازن البنية العمرانية، إمكانيات إنشاء المدينة الجديدة و يحدد وظائفها و موقعها. و تنظم بموجبه و على أساسه المخططات القطاعية.
و يسمح هذا المخطط بحماية المحيط و لاسيما حماية الأراضي الفلاحية و الأراضي الصالحة للزراعة، إذ يحدد محيط التهيئة للمدينة الجديدة و محيط حمايتها، و تراعي فيه الخصوصيات الثقافية و لاجتماعية للمنطقة ، بحيث يحدد مخطط تهيئة المدينة الجديدة، برنامج الأعمال العقارية ذات الأمد القصير و المتوسط والبعيد.
كما وضع القانون 08/02 هيئة لإنشاء المدن الجديدة وتهيئتها ، تنشأ بموجب مرسوم تنفيذي .
ومن خلال ذلك سنحاول خلال هذا الفصل بيان الأدوات التي وضعها المشرع الجزائري لإنشاء المدن الجديدة وفق القانون 08/02 حسب المطالب التالية:

المطلب الأول: المخطط الوطني لتهيئة الإقليم.
المطلب الثاني : هيئة انشاء المدينة الجديدة .
المطلب الثالث : مخطط تهيئة المدينة الجديدة .

المطلب الأول: المخطط الوطني لتهيئة الإقليم.

على اعتبار الإقليم الوطني هو مجمع شاسع و متنوع لالتقاء فضاءات كبرى جغرافية، ثقافية فإن تهيئة الإقليم غالبا ما كانت مرتبطة ببناء الإقليم نفسه، و موجهة لتنميته نحو اتجاهات مؤكدة وأحيانا متباينة، و لمواجهة معظم التحديات يحتاج الإقليم الوطني إلى أداة للتخطيط قادرة على دفع و تنسيق تنميته ، فلا يكمن الرهان في معاينة المشاكل الآنية و إنما في إيجاد أجوبة مستدامة و عملية في ذات الوقت ، لذلك وضع المشرع الجزائري المخطط الوطني للتهيئة والإقليم ، ونظرا لأهميته سنحاول بيان :

مفهوم المخطط الوطني للتهيئة والإقليم **(الفرع الأول)**
والاستراتجيات التي اتبعها المشرع لتحقيق وتطبيق المخطط **(الفرع الثاني)**

الفرع الأول: مفهوم المخطط الوطني لتهيئة الإقليم.

إن اختلال التوازن الإقليمي في الجزائر أدى إلى إختلالات وفوارق خطيرة على جميع المستويات ،مما أدى بالدولة إلى وضع مخطط وطني لتهيئة الإقليم لمواجهة هذه الإختلالات ، ومنه حاولنا تحديد مفهوم المخطط الوطني لتهيئة الإقليم من خلال :

أولا : تعريف المخطط الوطني لتهيئة الإقليم[1].

هو مخطط يرسم الخطوط العريضة للسياسة الوطنية للتهيئة من أجل انجاز المشاريع الكبرى ذات البعد الوطني ، ويحدد توجيهات أساسية في مجال تنظيم التراب الوطني و تنمية و تحديد الإستراتجية العامة لعملية شغل التراب الوطني .[2]

من هنا يتبين لنا أن المخطط الوطني لتهيئة الإقليم يعد ركيزة أساسية تعتمد عليها الدولة في تسيير مجالها في إطار التنمية المستدامة ، و بالتالي فإن هذا المخطط ليس مجرد وثيقة توجيهية يحدد المبادئ الكبرى فحسب ، كون أن المقترحات التي يتضمنها تتطلب التجسيد على أرض الواقع[3] ، و يظهر ذلك من خلال فتح ورشات كبرى عبر مجمل التراب الوطني ، و ذلك منذ سنة 2002 و هي ورشات تتضمن أفاق و تفعيل المخطط و تجسيده في برامج عمل محددة دقيقة . المخطط الوطني لتهيئة الإقليم يمثل بالنسبة لكافة التراب الوطني ، التوجيهات و الترتيبات الإستراتيجية الأساسية فيما يخص السياسة الوطنية لتهيئة الإقليم و تنميته المستدامة [4] .

---

[1] - أنظر الملحق رقم 04 .

[2] - يحي مدور ، التعمير واليات استهلاك العقار الحضري في مدينة الجزائر - حالة مدينة ورقلة - ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الهندسة المعمارية والعمران ، تخصص المدينة والمجتمع والتنمية المستدامة ، كلية الهندسة المدنية والهندسة المعمارية ، جامعة الحاج لخضر - باتنة – سنة 2012 ، ص 22.

[3] - أنظر القانون رقم 02/10 المتضمن المصادقة على المخطط الوطني للتهيئة والإقليم ، المؤرخ في 2010/06/29 الجريدة الرسمية المؤرخة في 2010/10/21 ، العدد 61 ، ص 09

[4] - أنظر المادة 07 من القانون 20/01 المتضمن تهيئة الإقليم وتنميته المستدامة ، المؤرخ في 2 1 /12/ 2001 ، الجريدة الرسمية المؤرخة في 2001/12/15 ، العدد 77

ثانيا : خصائص المخطط الوطني لتهيئة الإقليم .

يتميز المخطط الوطني بمجموعة من الخصائص والتي من بينها :

1- **الطابع المركزي و الشمولي للمخطط الوطني لتهيئة الإقليم.**

أقر المشرع الجزائري التخطيط المركزي ، كآلية لتجسيد التوجيهات الأساسية للسياسة الوطنية لتهيئة الإقليم و تنميته المستدامة ، حيث تتولى الدولة إعداد مخطط و طني لتهيئة الإقليم[1]. كما وظف المشرع أيضا التخطيط الشمولي على المستوى المركزي ، كإطار توجيهي يرمي إلى تصوُّر الحلول الكفيلة ، بالمواجهة الشمولية للتحديات الراهنة لتهيئة الإقليم المنتشرة على المستوى الوطني .

1- **الطابع الإلزامي للمخطط الوطني لتهيئة الإقليم.**

اعتبر المشرع الجزائري المخطط الوطني لتهيئة الإقليم ، أداة لترجمة التوجيهات الأساسية لتهيئة الإقليم و تنميته المستدامة ، و إطاراً مرجعيا لعمل السلطات العمومية دون أن يضفي عليه طابعا إلزاميا ، مما جعل الالتزام به مجرد التزام أدبي و أخلاقي و هذا باستقراء أحكام القانون رقم 20/01 المتعلق بتهيئة الإقليم و تنميته المستدامة خاصة المادة الثامنة منه[2] .

2- **الطابع الوقائي للمخطط الوطني لتهيئة الإقليم .**

تسعى السياسة الوطنية لتهيئة الإقليم إلى تحقيق أهداف مختلفة منها :

- حماية الفضاءات و المجموعات الهشَّة إيكولوجيا و اقتصاديا .
- حماية الإقليم و السكان من الأخطار المرتبطة بالتقلبات الطبيعية.
- التوظيف العقلاني للموارد الطبيعية ...

و من خلال هذا يظهر أن الأسلوب الوقائي أكثر ملائمة من نظيره العلاجي لتحقيق هذه الأهداف. و تعد أدوات التهيئة الإقليمية خاصة المخطط الوطني لتهيئة الإقليم إحدى وسائل تفعيل الجانب الوقائي لهذه السياسة [3].

3- الطابع العلاجي للمخطط الوطني لتهيئة الإقليم.

يتمثل الطابع العلاجي للمخطط الوطني لتهيئة الإقليم، في الاستجابة لرهان إعادة التوازن بين الأقاليم و المناطق المختلفة باستغلال العقلاني للفضاء الوطني' خاصة توزيع المكان و الأنشطة الاقتصادية على كافة الأقاليم، و كذا التوزيع الفضائي الملائم للمدن و المستوطنات البشرية .

الفرع الثاني : إستراتجيات المخطط الوطني لتهيئة الإقليم .

يقوم المخطط الوطني لتهيئة الإقليم على استراتجيات تستند إلى واقع الإقليم الوطني والسياسات القطاعية والإقليمية الجاري تنفيذها ، وذلك تماشيا مع رهانات التنمية المستدامة للإقليم ، حيث تشكل هذه الاستراتجيات الخطوط العريضة والأهداف الوطنية الكبرى للتنمية المستدامة ، ومنه فان هذه الاستراتجيات تتمثل في :

---

[1] - أنظر المادة 07 من القانون 20/01 المتضمن تهيئة الإقليم وتنميته المستدامة ، سابق الذكر .

[2] - أنظر القانون 20/01 المتضمن تهيئة الإقليم وتنميته المستدامة ، سابق الذكر .

[3] - دعموش فاطمة الزهراء سياسة التخطيط البيئي في الجزائر ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير ، كلية الحقوق ، جامعة مولود معمر ، تزي وزو ، 2010 ص 11 .

أولا : إستراتيجية المخطط الوطني لتهيئة الإقليم في تحقيق التوازن الإقليمي [1].

يهدف المخطط الوطني لتهيئة الإقليم إلى تحقيق توازن إقليمي ، ويكون ذلك ببعث حركية توازن جديدة بين الشريط الساحلي و المناطق الداخلية و وضع نظام حضري في خدمة الأقاليم ذلك ببعث ديناميكيات ، انطلاقا من[2]:

1- **إعادة هيكلة السَّاحل و كبح التسحل** :

يقوم على فرض احترام شروط التمدن بالساحل عن طريق[3]:

- تحديد ومراقبة تعمير الساحل وكبح التوسع الطولي للمدن الساحلية .
- كبح توسع التجمعات السكنية في المناطق الفلاحية و إعادة توجيه نشر التعمير في المرتفعات ، و إنشاء مدن جديدة كأداة لتنظيم وتخفيف الضغط على الساحل.

2- **دعم النظام الحضري و تنمية الهضاب العليا** : وذلك عن طريق[4]:

- إعداد مخططات عمل خاصة للهضاب العليا : يستهدف إعادة هيكلة عميقة للفضاءات الداخلية للبلاد، قصد مواجهة النزوح الكبير للسكان ،حيث يعتمد المخطط على شبكة من الهياكل الفعالة ، ولأجل ذالك قام المشرع بإنشاء مدن للتوازن ومدن للربط بالهضاب العليا من بينها مدينة بوغزول .
- إنشاء مدن جديدة بهيكلة فضاء الحواضر الكبرى ، من خلال إنشاء أقطاب ثانوية قادرة على دعم تنميتها وتحديد توسيع تخوم المجمعات العمرانية،حتى يتسنى حماية الأراضي الفلاحية والفضاءات الطبيعية ، ويتم ربط هذه المدن بالمدن الكبرى ، بواسطة هياكل نقل واتصال فعالة ، مع تطوير القواعد الاقتصادية لهذه المدن ، من بين هذه المدن نذكر : مدينة سيدي عبد الله ، بوعينان وهي مدن الطوق الأول .

3- **تنمية الجنوب** : يتم عن طريق :

- حماية وتثمين نظام الواحات .
- الاستغلال المستدام لموارد نظام المياه الجوفية الصحراوية
- دعم النظام الحضري في شكل أرخبيل : حيث تأتي ثلاث مدن جديدة لدعم النظام الحضري في الجنوب وهي : متليلي بجوار غرداية ، ومدينة المنيعة ومدينة حاسي مسعود التي تندرج في سياق خاص لأنها تشكل إعادة تموقع في المكان المسمى وادي المرعى بدلا من المدينة الحالية الواقع في منطقة المخاطر الصناعية .

4- إعادة توزيع الأنشطة الاقتصادية و الإدارية

5- و ضع نظام حضري و ترقيته ليكون في خدمة الإقليم[5].

حيث يرتكز النظام الحضري في الجزائر على المدن الكبرى لذلك رأى المشرع الجزائري أن ينشا مدن جديدة لأجل تخفيف الضغط على المدن الكبرى وتخفيف التركيز الحضري بها فضلا

---

[1] - أنظر الملحق رقم 05 و الملحق رقم 02

[2] - أمال حاج جاب الله ، الإطار القانوني للمدن الكبرى في الجزائر ، منشورات دار بلقيس ، الدار البيضاء ، الجزائر ، 2014 ، ص 97 .

[3] - أنظر القانون رقم 02/10 المتضمن المصادقة على المخطط الوطني للتهيئة والإقليم، سابق الذكر. ص 61

[4] - تكراشت كمال ،(الآليات القانونية للحد من البناء الفوضوي في الجزائر)،مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية ، جامعة الحاج لخضر باتنة ، 2009 ،ص 68.

[5] - أنظر القانون رقم 02/10 المتضمن المصادقة على المخطط الوطني للتهيئة والإقليم، سابق الذكر، ص62.

عن حل مشكلات الاعتمار والإسكان مع توفير مناصب شغل للمساهمة في إثارة الهجرة العكسية كما ذكرنا سابق .

ثانيـــــا : إستراتجية المخطط الوطني لتهيئة الإقليم في تحقيق تنافسية الإقليم[1]

يحظى موضوع التنافسية باهتمام واسع النطاق على الصعيد العالمي و يعود ذالك إلى مواكبة التطورات التي يشهدها العالم و المتمثلة في زاهرة العولمة ، الاندماج في الاقتصاد الدولي ، سياسة الانفتاح و تحرير الأسواق ، إضافة إلى التطورات الهائلة في تكنولوجيا المعلومات و الاتصال ، و أمام هذا الواقع أصبح من الصعب على أيَّة دولة أن تعيش في معزل في هذه التحولات [2] ، وقد سايرت الجزائر التحولات الدولية ، بالعمل على خلق شروط التنافسية و الجاذبية للأقاليم ، من خلال إستراتجية المخطط الوطني لتهيئة الإقليم لآفاق 2030 و التي ترتكز على:

- تطوير هياكل النقل و الطاقة و خدمات الاتصال .
- تأهيل و عصرنة المدن الأربعة الكبرى.
- إنشاء أقطاب الجاذبية و المناطق المندمجة للتنمية الصناعية .
- إنشاء فضاءات البرمجة الإقليمية .
- تدعيم التنمية المحلية.
- الانفتاح الدولي.
- الاندماج في الفضاء المغاربي.
- أنشاء مدن جديدة تنافس المدن الأم .

ثالثـــــــــا : إستراتجية المخطط الوطني لتهيئة الإقليم في مجال تحقيق الإنصاف الإقليمي.

و في معالجة أزمة المناطق الحضارية التي تشكل فضاء اللاّ مساواة الإقليمية بسبب نموها السريع و ما ينجر عنها من آثار ، ولضمان استدراك هذه الأزمة وضع المشرع الجزائري نصب عينيه تاهيل المناطق بثلاث عناصر أساسية [3]:

1- وضع سياسة التجديد الحضري و سياسة المدينة : حيث يتمثل الرهان الأساسي في للمخطط الوطني لتهيئة الإقليم في العمل على استعادة البعد الوظيفي للمدينة وتوفير الشروط اللازمة لإنشاء مدن جديدة مستدامة.[4]

2- الاهتمام بالفضاء الريفي الذي غالبا ما يبدو هشًّا، حيث توجد في وضعية عجز خاصة في ميدان التواصل و التجهيزات و الخدمات، و قد وضع (SNA) في هذا الإطار سياسة التجديد الريفي .وذلك لأجل منع الهجرة من الريف إلى المدينة ، و تشجيع الاقتصاد الفلاحي .

---

[1] - أنظر الملحق رقم 06

[2] - أنظر القانون رقم 02/10 المتضمن المصادقة على المخطط الوطني للتهيئة والإقليم، سابق الذكر ، ص 95.

[3] - بلعيدي نسيمة ، (الجوانب القانونية لسياسة المدينة والعمران في الجزائر) ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير ، قانون عام ، فرع الإدارة العامة ، القانون وتسيير الإقليم ، كلية الحقوق جامعة قسنطينة 1 ، الجزائر ، 2014، ص 91 .

[4] - أنظر القانون رقم 02/10 المتضمن المصادقة على المخطط الوطني للتهيئة والإقليم ، سابق الذكر ، ص 71 وما بعدها ..

3- استدراك مناطق ذات العوائق التي تتميز بطابعها المعزول كالمناطق الجبلية التي تستوجب أعمالا استدراكية و تأهيلية ، بالإضافة تهيئة مناطق لانتشاء المدن الجديدة والمناطق الصناعية .

المطلب الثاني: هيئة إنشاء المدينة الجديدة:

لقد انتهجت الجزائر نفس السياسة الفرنسية في تقدير المدن الجديدة ، فهذه الأخيرة تعتبر أن الطابع المميز للمدينة الجديدة ، هو أنها عملية ذات مصلحة وطنية ، والتي ترخص للدولة وضع اليد التام في مجال التهيئة الإقليم المعني.

فقامت بإنشاء جهاز إداري لتسيير عملية إنجاز هذه المدن يقوم على مستويين ، فعلى المستوى الوطني ، تم خلق مجموعة مركزية للمدن الجديدة ، لترأس عمليات التمويل والتطوير الاقتصادي والاجتماعي ، وهي متبوعة بأمانة عامة لتنفيذ ما يصدر عنها من قرارات وتوصيات ، وتضمن الاتصالات مع المستويات المختلفة .

وهناك مكتب المدن الجديدة على مستوى الوزارة المكلفة بالتهيئة العمرانية يضمن تيسير القروض الخاصة بالعقار والأمور المالية المتعلقة بالهياكل وتجهيزات الدولة التابعة للوزارات ، ووضعت على المستوى المحلي ، لكل مدينة جديدة هيئة عمومية للتهيئة مكلفة بتيسير البناءات والتعمير على الإقليم المعني ، مطبقة إرادة الدولة [1].

ومن سنطرق من خلال هذا المطلب إلى مفهوم هيئة المدينة الجديدة **(الفرع الأول)** و تنظيم وسير الهيئة **(الفرع الثاني).**

الفرع الأول : مفهوم هيئة المدينة الجديدة :

نص المشرع الجزائري في القانون 02 - 08 المتعلق بشروط إنشاء المدن الجديدة وتهيئتها في مادته 07، بأن إنشاء هيئة المدينة الجديدة يكون بموجب مرسوم تنفيذي.

حيث بدأ المشرع الجزائري في إصدار المراسيم التنفيذية المتعلقة بهيئة لكل مدينة ابتداء من سنة 2006، والأمر الواجب التنويه إليه أن بعض المدن الجديدة التي أنشأت قبل صدور القانون 08/02 حول تسييرها إلى الهيئة.

أولا : تعريف هيئة المدينة الجديدة :

تعتبر هيئة المدينة الجديدة في نظر المراسيم التنفيذية المتعلقة بإنشاء هيئة المدينة الجديدة لكل مدينة عبارة عن مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري ، تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي ، وتدعى في صلب النص " مؤسسة " [2].

وبالوقوف على مصطلحات هذا التعريف ، تعد المؤسسة العمومية أسلوب من أساليب تسيير المرافق العمومية ، والمؤسسات العامة تندرج ضمن اللامركزية المرفقية ، وهي ترتكز على

---

[1] - كتاف كريمة ، (مفهوم المدن الجديدة من خلال القانون 08/02)، مرجع سابق ص 80.

[2] - أنظر المراسيم التنفيذية 303/06 و 304/06 و 305/06 ، التي تحدد مهام هيئة المدينة الجديدة وتنظيمها وكيفيات تسييرها لكل من المدن الجديدة بوعينان ، بوغزول ، سيدي عبد الله على التوالي ، المؤرخة في 2006/09/10 ، الجريدة الرسمية المؤرخة في 2006/09/11 ، عدد 56.

الاختصاص الموضعي والوظيفي ولها طابع فني وتقني[1] . ومن ثمة تعرف على مستوى الفقه بأنها مرفق عام متمتع بالشخصية الاعتبارية .
وقد تبنى المشرع في تسيير المدينة الجديدة نظام المؤسسة العامة الصناعية و التجارية. ويترتب على تمتع هذه الهيئة بالشخصية المعنوية حسب المادة 50 من القانون المدني أما تمتع هيئة المدينة الجديدة بالأهلية فيمكنها حسب القانون 02 -08 المتعلق بشروط إنشاء المدن الجديدة وتهيئتها ، من إعداد وإدارة أعمال الدراسة والإنجاز لهذه المدينة الجديدة ، وإنجاز عمليات المنشآت الأساسية والتجهيزات ، وفي هذا الإطار تبرم المؤسسة عقودا واتفاقيات وصفقات من أجل الوصول للأهداف المنوط بها .
أما بالنسبة لموطن هيئة المدن الجديدة فقط حددت المراسيم التنفيذية المتعلقة بمهام هيئات المدن الجديدة وتنظيمها مقار هذه الهيئات في محيط المدينة الجديدة.[2]
فالموطن يلعب دورا من الناحية القانونية في تحديد الجهة المختصة بنظر النزاع ، حسب قانون الإجراءات المدينة والإدارية .
أما فيما يتعلق بالمنازعات فيتقاضى المدير العام باسم الهيئة شأنه شأن الوالي في الولاية ، ولا يعود حق التقاضي للوزير الوصي .

ثانيا: قواعد تسيير الهيئة :

إن الطابع الصناعي والتجاري لهيئة المدينة الجديدة جعل قواعد تسييرها ذات طابع خاص فقواعد تسييرها غير محدد وهذا ما نصت عليه المراسم التنفيذية المحددة لمهام هيئة المدن الجديدة وتنظيمها و كيفيات سيرها ، و تسيير المؤسسة حسب القواعد الإدارية في علاقاتها مع الدولة ، وتخضع للقواعد التجارية في علاقتها مع الغير ، وهو ما ذهب إليه المشرع في المادة 45 من القانون رقم 88 - 01 المتضمن القانون التوجيهي للمؤسسات الاقتصادية ، حيث نصت على مايلي : " تخضع الهيئة العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري للقواعد المطبقة على الإدارة في علاقتها مع الدولة ، وتعد تاجرة في علاقاتها مع الغير وتخضع لقواعد القانون التجاري " .
وبالتالي، تخضع المؤسسة العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري بصفة عامة ، وهيئة تسيير المدينة الجديدة بصفة لنظم قانونية مختلطة مما يجعل منازعاتها مختلطة أيضا . فهناك تنافس و مزيجا بين قواعد القانونين الخاص والعام لحكم وتسيير هذه الهيئة حيث تسيير قواعد القانون العام ، بعض الأنشطة القليلة التي تتمثل عموما فيما يلي[3]:
* صفة الموظف العام المعترف بها للمستويات القيادية والإشرافية في الهيئة كالمدير العام حيث يقام المسيرة المهنية لهؤلاء من حقوق وواجبات ونظام تأديب، الأمر رقم 03/06 المؤرخ في 15-06-2006 المتضمن القانون الأساسي العام للوظيفة العمومية.
* إمكانية الهيئة لإبرام عقود إدارية تخضع لقواعد القانون الإداري وللاختصاص القضاء الإداري، من أجل إنجاز أشغال أو لتزويد بمواد أو لتقديم خدمات ، أو لإنجاز دراسات تحتاجها الهيئة وهذا بقصد تنفيذ مشروع من المشاريع المعتمدة في الخطة والميزانية .
وبالتالي فمنازعاتها في هذه الحالات خاضعة لاختصاص القاضي الإداري، والسؤال الذي يطرح

[1] - محمد الصغير بعلي ، القانون الإداري ، التنظيم الإداري ، دار العلوم للنشر والتوزيع ، عنابة ، سنة 2002 ص 57 .
[2] -أنظر المراسيم التنفيذية 303/06 و 304/06 و 305/06، سابقة الذكر.
[3] - كتاف كريمة ، مفهوم المدن الجديدة من خلال القانون 08/02 ، مرجع سابق ص 93 .

نفسه هو على أي مستوى يطرح النزاع ؟ هل على مستوى المحاكم الإدارية ؟ أم على مستوى مجلس الدولة ؟

بالرجوع إلى نصوص القانون 08-09 المتضمن قانون الإجراءات الإدارية والمدنية ، نلاحظ أن المادة 800 منه جاء فيما يلي " المحاكم الإدارية في جهة الولاية العامة في المنازعات الإدارية " تختص بالفصل في أول درجة ، بحكم قابل للاستئناف في جميع القضايا ، التي تكون الدولة أو الولاية أو البلدية أو إحدى المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية طرفا فيها ." [1]

وبتحليل نص المادة أعلاه نجد أنه جاء عاما دون تمييز بين المؤسسات العمومية الإدارية الوطنية وبين المؤسسات الإدارية ، فسواء أكانت المؤسسة وطنية أم محلية ، فإن الاختصاص يعود للمحاكم الإدارية .

أما المادة 801 منه فنصت على ما يلي : " تختص المحاكم الإدارية كذلك بالفصل في :

1- دعاوى إلغاء القرارات الإدارية والدعاوى التفسيرية ودعاوى فحص المشروعية للقرارات الصادرة عن :

- الولاية والمصالح غير الممركزة للدولة على مستوى الولاية .
- البلدية والمصالح الأخرى للبلدية .
- المؤسسات العمومية المحلية ذات الصبغة الإدارية .

2_ دعاوى القضاء الكامل

3_ القضايا المخولة لها بموجب نصوص خاصة ".

لقد تعلقت المادة 801 بالمؤسسات العمومية المحلية ذات الصبغة الإدارية ، وهذا يوحي بأن الاختصاص بنظر منازعات لمؤسسات العمومية الوطنية ذات الصبغة الإدارية يعود لمجلس الدولة .

وباعتبار هيئة المدينة الجديدة مؤسسة عمومية منشأة من طرف سلطة مركزية فهي تعتبر مؤسسة عمومية وطنية هذا من جهة ، من جهة أخرى وبالرجوع إلى أحكام المادة 901 من القانون رقم 08_09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية وما بعدها لا يشار إطلاقا إلى المؤسسات الوطنية ، بينما تتحدث المادة 09 من القانون 01/98 المؤرخ في 1998/05/03 المتضمن قانون مجلس الدولة[2] ، حيث جاء فيها ما يلي : " يفصل مجلس الدولة إبتدائيا ونهائيا في :

1- الطعون بالإلغاء المرفوعة ضد القرارات التنظيمية أو الفردية الصادرة على السلطات الإدارية والمركزية والهيئات العمومية الوطنية والمنظمات المهنية الوطنية .
2- الطعون الخاصة بالتفسير ومدى شرعية القرارات التي تكون نزاعاتها من اختصاص مجلس الدولة ".

إذن إن للمؤسسات العمومية ذات الصبغة التجارية والصناعية تخضع على سبيل الاستثناء لاختصاص القضاء الإداري ، كلما تعلق الأمر بالمنازعات الخاصة بعلاقة هذه المؤسسات بالدولة ، أو بينها وبين الأفراد بسبب الإخلال بقواعد سير المرفق العام ، أو بنشاطات السلطة العمومية المتمثلة في التراخيص والإنجازات والعقود التي تصدرها باسم الدولة [3].

---

[1] - أنظر المادة 800 من القانون 09/08 المتضمن الإجراءات المدنية والإدارية ، المؤرخ في 2008/02/25 ، الجريدة الرسمية المؤرخة في فيفري 2008 ، العدد 21 .

[2] - مسعود شهيوب ،المبادئ العامة للمنازعات الإدارية، نظرية الاختصاص الجزء الثاني ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر، 2009 ص19

[3] - مسعود شهيوب ، نفس المرجع ص 30 .

أما القانون الخاص فأخذ قدرا كبيرا من أنشطة هيئة المدن الجديدة بحكم طابعها الصناعي و التجاري ، وإخضاع المنازعات المتصلة بها للمحاكم العادية وهذا بخصوص الأنشطة التالية[1]:

- علاقات الهيئة مع عمالها ومستخدميها ممن لا يجوزون صفة الموظف العام تخضع للقانون القانون 90 /11 المؤرخ في 21 -04-1990 المتضمن علاقات العمل.

وقد نصت المادة 8/40 من القانون الإجراءات المدنية والإدارية على ما يلي : " ... في منازعات التي تقوم بين صاحب العمل والأجير يؤول الاختصاص الإقليمي للمحكمة التي تم في دائرة اختصاصها إبرام عقد العمل ، أو تنفيذه ، أو التي يوجد بها موطن المدعي عليه غير أنه في حالة إنهاء أو تعليق عقد العمل ، بسبب حادث عمل أو مرض مهني يؤول الاختصاص المحكمة التي يوجد بها موطن المدعي " .

- علاقاتها مع المتعاقدين مثل الموردين ، الخدمات الفنية ،..... حيث يحكمها القانون التجاري ويؤول الاختصاص للمحاكم العادية [2].

أما في المواد التجارية ، غير الإفلاس والتسوية القضائية ، أمام الجهة القضائية التي وقع في دائرة اختصاصها الوعد أو تسليم البضاعة ، أو أمام الجهة القضائية التي يجب أن يتم الوفاء في دائرة اختصاصها ... [3]

أما في المواد العقارية ، أو الأشغال المتعلقة ي بالعقار ، أو دعاوى الإيجارات بما فيها التجارية المتعلقة بالعقارات والدعاوى المتعلقة بالأشغال العمومية ، أمام المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها العقار ، أو المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها مكان التنفيذ الأشغال[4] .

- مسؤوليات المرفق قبل المضرورين من الغير وكافة ما يتصل بذلك من دعاوى المسؤولية.

من خلال ما سبق تكون هيئة المدينة الجديدة كتاجرة في علاقاتها مع الغير وتخضع لقواعد القانون التجاري .

ثالثا : مدى استقلالية الهيئة

تتمتع هيئة المدينة الجديدة بالشخصية المعنوية ، الأمر الذي يعطيها قدرا من اللامركزية الإدارية والاستقلالية بعيدا عن الأجهزة المركزية (الوزارة المنشئة) إلا أن هذه الاستقلالية ليست مطلقة بل نسبية ، فهي تخضع مثلها مثل اللامركزية الإقليمية لنوع من الوصاية الإدارية ، بعبارة أخرى لا تعني الاستقلالية المطلقة وانقطاع كل علاقة بينها وبين السلطة المركزية ، بل تبقى قائمة عن طريق ما يعرف بسلطة الوصاية ، فالمؤسسة عند إنشائها تتبع لإحدى الوزارات المشرفة على قطاع النشاط الذي تزاوله المؤسسة ، ويطلق على الوزارة المختصة اسم " السلطة الوصية " وتعتبر المؤسسة أحد أجهزة الوزارة الوصية ، تساعدها على تنفيذ سياسة الدولة والنهوض بمسؤولياتها[5] .

تمارس الوزارة الوصية دورها في مجال توجيه أنشطة المؤسسة عن طريق شرح وتحديد أهدافها وتوفير الوسائل المادية والبشرية لتحفيزها ،وتخطط المؤسسة مسارات التنمية قصيرة

---

[1] - كتاف كريمة ، (مفهوم المدن الجديدة من خلال القانون 08/02) ، مرجع سابق، ص 93 .

[2] - أنظر المادة 39فقرة 3 ، من قانون الإجراءات المدنية والإدارية ، سابق الذكر .

[3] - أنظر المادة 93فقرة 4 ، من نفس القانون .

[4] - أنظر المادة 40 فقرة 01 ، من نفس القانون .

[5] - محمد فاروق عبد الحميد ، نظرية المرفق العام في القانون الجزائري بين المفهومين التقليدي والاشتراكي ، دراسة مقارنة ، فرنسا _ الاتحاد السفياتي _ يوغزلافيا _ الجزائر ، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر ، 1987 ، ص 162 .

وطيلة الأجل ، ذلك ضمن المخطط العام الذي تشرف عليه هذا بالإضافة إلى ما تقوم به الوزارة الوصية من ضبط لمعايير الإدارة في مجالات الأنشطة التي تشرف عليها .
وفي مجال الرقابة تمارس الوزارة دورها الرقابي على المؤسسة في صورة الموافقة المسبقة على مشروعات المؤسسة ، التي ينص قانون إنشائها على ضرورة الحصول على موافقة الوزارة عليها، حيث ترسل المحاضر إلى السلطة الوصية في الشهر الذي تلي تاريخ المصادقة عليها[1].
بإضافة إلى ذالك تقوم السلطة الوصية بمراقبة سير نشاطاتها ووتيرة الانجاز ، كما تتطلع على جدول حسابات الهيئة. [2]

الفرع الثاني:تنظيم وسير الهيئة

بناءا على مبدأ التخصص الذي يحكم المؤسسات بصفة عامة ، فان هيئة المدينة الجديدة وكغيرها من المؤسسات تخضع لمجموعة من المهام الموكلة لها من طرف الوزارة الوصية ، والتي وضحها المشرع الجزائري من خلال قانون انشاء المدن الجديدة ومن خلال مرسوم انشاء هيئة كل مدينة جديدة .
وهذا ما يدعونا في هذا الفرع الى الوقوف على تشكيلة هيئة المدينة الجديدة ومهامها وفعالية تسيرها .

أولا:تشكيلها

يسير المؤسسة مجلس إدارة ومدير عام [3]

1_ مجلس الإدارة:

ويتشكل مجلس الإدارة من33عضو؛ ممثلين عن السلطة المركزية والجماعات المحلية من بينهم 30 عضو كممثلين عن الوزارة ويتم اقتراحهم من الوزارة التي ينتمون إليها، يتم بعد ذلك تعينهم بقرار من الوزير الوصي لمدة 3 سنوات قابلة للتجديد وتنتهي عضويتهم بنفس الشكل أي وفق قاعدة توازي الأشكال[4].
أما الجماعات المحلية فيتمثلون في والي الولاية المعنية ورئيس المجلس الشعبي البلدي. كما يمكن للمجلس أن يضم إليه أشخاص آخرين يرى ضرورتهم وقدرتهم على مد يد المساعدة، للقيام بمختلف أعماله وعلى أكمل وجه، ومن البداية أن هؤلاء من ذوي الخبرة والكفالة.
أما بالنسبة لرئاسة المجلس فيتولها الوزير المكلف بالتهيئة العمرانية شخصيا أو ممثل عنه وهذا ما أكدت عليه المراسيم التنفيذية المحددة لمهام هيئات المدن الجديدة[5].

- اجتماعات المجلس.

يجتمع مجلس لإدارة مرتين سنويا أي كل ستة أشهر في دورة عاديه وذلك بناء علي استدعاء من الوزير الوصي أو ممثله باعتباره رئيس للمجلس ، بعد أن يتم استدعاء الأعضاء قبل خمسة عشر يوم من تاريخ الانعقاد، كما يمكن أن يجتمع المجلس في دورة استثنائية وذلك إما بناء

---

1 - أنظر المادة 16فقرة 03 من مراسيم إنشاء هيئات المدن الجديدة ، سابقة الذكر .
2 - أنظر المادة 18 ،من نفس المراسيم .
3 - أنظر المادة 08 ،من نفس المراسيم .
4 - أنظر المادة 12 ، من نفس المراسيم .
5 - أنظر المادة 09 ، من نفس المراسيم .

على استدعاء من رئيسها أو بطلب من ثلثي الأعضاء، و يتم إرسال الاستدعاء عن مرفق بجدول الأعمال قبل 15 يوم من تاريخ انعقاد الاجتماع ويمكن تقليصها إلى ثمانية أيام[1]..
وتحديد الشروط العامة لإبرام العقود والصفقات وبقية المعاملات التي تكون فيها المؤسسة طرف.
إما بالنسبة للنصاب الذي تصح به مداولات المجلس فيقدر ب(2/3) ثلثي أعضائه على الأقل وفي حالة عدم اكتمال النصاب المطلوب يلزم المجلس بالاجتماع ثانية في الشهر الموالي للاجتماع الأول وفي هذه الحالة تصح مداولاته مهما كان عدد الحاضرين من الأعضاء، أما فيما يخص التصويت فيتم بالأغلبية البسيطة ويكون صوت الرئيس ترجيحيا في حالة تساوي أصوات الأعضاء الحاضرين[2]، بعد تدوين مداولات المجلس في محاضر يتم توقيعها من الرئيس وأمين الجلسة ثم ترسل إلى السلطة الوصية للموافقة عليها خلال شهر من تاريخ المصادقة عليها.[3]

2/ الجهاز التنفيذي (المدير العام):

يتمثل الجهاز التنفيذي في المدير العام للمؤسسة. فهو معين بمرسوم بناء على اقتراح الوزير الوصي، ووفقا القاعدة توازي الأشكال تنهى مهامه بمرسوم أيضا [4]، يشارك المدير العام في اجتماعات المجلس إلا أن صوته استشاري لا أكثر ولا أقل، أما دوره الأساسي فيتمثل في تسيير للمؤسسة وتنفيذ قرارات المجلس، حيث يمثل أحد المراكز العامة في عملية إدارة وتسيير شؤون المؤسسة، فهو القائم بإعداد التنظيم العام للمؤسسة، ويسهر على حسن سيرها، كما يمارس السلطة السلمية على مرؤوسية من مستخدمين المؤسسة ، هذا من جهة ومن جهة أخرى يتولى اقتراح مشاريع برامج النشاطات مع إعداد الكشوف التقديرية للمؤسسة، كما يقوم بإبرام وتوقيع كافة الاتفاقيات والعقود والصفقات[5].

وفي إطار سرعة تسيير المشاريع يبادر إلى فتح حسابات جارية لصالح المؤسسة وحسابات إيداع، كما أن الطابع الصناعي والتجاري، يخول له التعامل بمختلف الأوراق التجارية كتوقيع وتظهير السفاتج، وعند اختتام السنة المالية يبادر إلى إعداد تقرير سنوي عن كل النشاطات وما يقابلها من أموال مصروفة خلال السنة ويرسلها للوزارة الوصية[6].

ثانيا: مهام هيئة المدينة الجديدة.

إن المبدأ الذي يحكم المؤسسات هو مبدأ التخصص حيث يكون لها عمل معين يجوز لها الخروج عنه، فهيئة المدينة الجديدة منوط بها إنشاء و تسير المدن الجديدة وفي هذا الصدد لها مهام معينة توجب عليها القيام بها حيث نصت المادة 07/02 من قانون 02-08 على بعض المهام وهي كما يلي " تتولى هذه الهيئة على وجه الخصوص ما يأتي:

- إعداد وإدارة أعمال الدراسة والإنجاز لهذه المدينة الجديدة بالتنسيق مع الجماعات الإقليمية المعنية.
- انجاز عمليات المنشآت الأساسية والتجهيزات الضرورية للمدينة الجديدة لحساب الدولة بصفتها صاحبة المشروع المفروض.

---

1 - أنظر المادة 13 من المراسيم التنفيذية 303/06 و 304/06 و 305/06 ،سابقة الذكر .
2 - انظر المادة 15 من المرسوم التنفيذي 303/06 الذي يحدد مهام هيئة المدينة الجديدة ، بوعينان ، سابق الذكر .
3 - شريف رحماني ، مرجع سابق ، ص 260.
4 - انظر المادة 17 من المرسوم التنفيذي 303/06 الذي يحدد مهام هيئة المدينة الجديدة ، بوعينان ، نفس المرسوم .
5 - انظر لمادة 18 من المرسوم التنفيذي 303/06 الذي يحدد مهام هيئة المدينة الجديدة ، بوعينان ، نفس المرسوم .
6 - كتاف كريمة ، (مفهوم المدن الجديدة من خلال القانون 08/02)، مرجع سابق ، ص 95.

- القيام بالأعمال العقارية وجميع عمليات التنسيق والتسيير والترقية التجارية الضرورية لإنجاز المدينة الجديدة.

ثم جاءت المراسيم المنشئة للهيئات للتتم وتفصل باقي المهام ، حيث ألقت على عاتق هذه الهيئات مهمة اقتناء وتهيئة العقارات المبنية وغير المبنية وكل الأوعية العقارية الضرورية لتهيئة المدينة الجديدة، وذلك بمختلف الطرق العادية كالبيع، وأما بالطريقة الاستثنائية بنزع الملكية في إطار المنفعة العامة، وذلك بتدخل من الوالي أو الوزير حسب الحالة، كما يثبت لهيئة المدينة الجديدة حق الشفعة عند بيع العقارات التي تدخل في محيط المدينة الجديدة.[1]

فمن الواجب أن تزود المؤسسة باحتكار شبه كامل للاستعمال العقار في تراب المدينة ، يتجسد بثبوت حق الشفعة والأفضلية بقصد محاربة كل محاولة مضاربة كما يتجسد في قدرتها على اللجوء كل عملية محتملة لنزع الملكية من أصل الشفعة العامة متن كانت ضرورية لإنجاز البرنامج.

وقد أورد القانون 11/91 المتعلق بنزع الملكية بأن نزع الملكية من أجل المنفعة العامة طريقة استثنائية وأن الإدارة مجبرة بإتباع الوسائل الرضائية والودية للحصول على العقارات، فإذا نفذت كل الطرق الودية دون جدوى ،فإمكانها اللجوء إلى إجراء نزع الملكية[2]، وهو شرط من النظام العام حيث يمكن للقاضي أن يثير هذه المسألة من تلقاء نفسه ، فالملكية الخاصة محمية من طرف الدستور من خلال المادة 20 وكذلك من طرف القانون المدني الجزائري بمقتضى المادة 677 وقد نص المشرع على شراء الأراضي بسعرها الزراعي أي أن التعويض يكون بقيمتها الزراعية لا الصناعية والتجارية.

وحسب المادة 02 من القانون 11/91 يتم نزع الملكية لتنفيذ العمليات الناتجة عن تطبيق إجراءات الأدوات النظامية في مجال التعمير والتهيئة العمرانية ، ويقصدها المخططات الواردة بالمادة 10 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير وهي قابلة للاحتجاج بها أمام الغير، وكذلك نزع الملكية في مجال إنشاء التجهيزات الجماعية والمنشآت والأعمال الكبرى ذات المنفعة العامة.

ثالثا : فعالية التسيير في طريق مؤسسة ذات طابع صناعي وتجاري

من أهم الخصائص المميزة للمؤسسات العمومية لتهيئة المدن الجديدة ذات الطابع الصناعي والتجاري ، الجمع بين اختصاص الدراسة والتخطيط ووظيفة الإنجاز والتسيير ، وهذا الجمع يجنبنا القطيعة المتكررة القائمة بين وثائق التعمير وإستراتيجية التنمية الاقتصادية و المجالية ، والوسائل التأسيسية والمالية والبشرية الضرورية لتنفيذها [3] .

المؤسسة العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري فلا بد عليها على الأقل وفي حالة عدم تحقيقها لأرباح أن توازن ميزانيتها ، فالقواعد المطبقة عليها هي قواعد القانون التجاري .

وهيئة المدينة الجديدة تتقيد من طابعها الصناعي والتجاري ، إذ تتقيد في مجال الاستثمارات ، وفي كل صفقة تعقدها ب 4 % ، ناهيك عن الأرباح التي تجنيها من المشاريع المنجزة ، والتي تستثمرها في بناء منشآت أخرى بالمدينة ، فمشاريع المدينة الجديدة يبقى بعضها الآخر ، من خلال إعادة استثمار الأموال المعنية من الفوائد .

---

[1] - انظر المراسيم التنفيذية المحددة لمهام هيئة المدن الجديدة ، سابقة الذكر .

[2] - المادة 02 من القانون 11/91 المتعلق بالقواعد المتعقة بنزع الملكية من اجل المنفعة العامة ، المؤرخ في 1991/04/27 ، الجريدة الرسمية المؤرخة في 1991/05/08 ، العدد 21

[3] - شريف رحماني ، مرجع سابق ص 269

المطلب الثالث: مخطط تهيئة المدينة الجديدة:

تنص المادة 08 من القانون المتعلق بشروط إنشاء المدن الجديدة وتهيئتها على أنه ينشأ لكل مدينة جديدة مخطط يسمى " مخطط التهيئة " المحددة لهذه المدينة الجديدة ومحيط حمايتها وتراعي فيه الخصوصيات الثقافية والاجتماعية للمنطقة .
كما يحدد برنامج الأعمال العقارية ذات المدى القصير والمتوسط والبعيد ، وبرنامج العمل المحدد لسنوات للتجهيزات والمنشآت العمومية حسب كل قطاع ، وبالأساس مخطط تمويل سنوي يشمل جميع التخصصات والمساعدات والإعانات المخصصة للسكن يمكن لمالكي العقارات الواقعة داخل محيط المدينة أن يشاركوا في مجهود تهيئتها وترقيتها بإقامة مشاريع خاصة ، معرفة في إطار تهيئة المدينة الجديدة وضمن احترام الوظائف والتنظيمات المتعلقة بالمناطق المعينة .
كذلك ينشأ داخل محيط تهيئة المدينة الجديدة حق الشفعة لفائدة هيئة المدينة الجديدة على بيع الأراضي المطلوب تعميرها. وعلى هذا الأساس يمكن تناول الموضوع من خلال
تعريف مخطط تهيئة المدينة الجديدة **(الفرع الأول)**
كيفيات وشروط وضع مخطط تهيئة المدينة الجديدة **(الفرع الثاني)**

الفرع الأول تعريف مخطط تهيئة المدينة الجديدة :

هو مخطط تضعه الهيئة المكلفة بالمدينة الجديدة ،و تعده مكاتب الدراسات المعتمدة لهذا الغرض وذلك بموجب قرار من الوزير المكلف بالتهيئة العمرانية في إطار التوجيهات و التعليمات العامة للتهيئة و التنمية المستدامة للإقليم ،و يحدد المرسوم مخطط تهيئة المدينة الجديدة شروط و كيفيات وضع مخطط تهيئة المدينة الجديدة ، وإجراءات مساهمة الجماعات الإقليمية المعنية لإبداء رأيها عن طريق المداولة ، لخلق سبيل لإنشاء و تسيير ناجح للمدينة الجديدة.[1]

الفرع الثاني : شروط و كيفيات وضع مخطط هيئة المدينة الجديدة .

لقد تمحور مشروع المدينة الجديدة حول نشر الحلول للقضاء على الفوارق، و تحسين أداء المنظومة الحضرية، وتوزيع أفضل للسكان و الأنشطة بمختلف أنواعها لاستدراك النقائص التي لم تعالجها مختلف التشريعات، و يظهر التقرير المتعلق بالمخطط المبادئ والتوجيهات التي تساهم في: [2]

- تحليل موقع تمركز مشروع المدينة الجديدة.
- يحدد المخطط العام للمدينة و شروط البناء و الكثافة العامة.
- يبين التخصيص العام للأراضي، وذلك بالعلاقة مع برنامج المدينة الجديدة المعنية .
- تموقع التجهيزات الكبرى و المنشآت الأساسية و برامج السكن و الخدمات و النشاطات.
- يوضح مخطط الشبكات الحضرية و برامج التجهيز.

[1] - انظر المادة 01و 02 من المرسوم التنفيذي 76/11 المحدد لشروط و كيفيات وضع مخطط تهيئة المدينة الجديدة وإعداده واعتماده المؤرخ في 2011/02/16 ، الجريدة الرسمية المؤرخة في 2011/02/20 ، العدد 11
[2] - انظر المادة 03 من نفس المرسوم التنفيذي .

الفرع الثالث : إعداد مخطط هيئة المدينة الجديدة.

يتضمن مخطط تهيئة المدينة الجديدة الأحكام و الشروط المطبقة لتهيئة المجال الحضري بكل مايحمله من مواصفات، من أجل التكفل بكل النقائص التي تعرقل عملية التسيير، و يتعلق إعداد هذا المخطط بما يلي: [1]

1 - تقرير عرض يظهر المبادئ و التوجهات.

فيبين هذا التقرير الاختيارات و الخيارات المقررة لكل عنصر من عناصر مخطط تهيئة المدينة
الجديدة، طبقا للأهداف المسطرة للمدينة الجديدة المعنية ، ويحتوي التقرير زيادة على ذلك:

- تعريف مفهوم التهيئة المرتبطة بطبيعة المدينة الجديدة المعنية .
- خيارات التهيئة.
- تقييم أثار الخيار المعتمد.
- مخطط الإدماج و إعادة تأهيل الأنسجة العمرانية الموجودة .
- تقرير برنامج تنفيذ إنجاز المدينة الجديدة .
- جميع الأحكام المتعلقة بالتكفل بآثار الأخطار الكبرى .

2 -التنظيم الذي يحدد القواعد المطبقة على كل القطاعات.

- الشروط العامة للبناء.
- التخصيص الكلي للأراضي مع طبيعة النشاطات التي يمكن أن تكون خاضعة لشروط خاصة إن وجدت.
- الكثافة العامة المعبر عنها بمعامل شغل الأراضي و معامل مساحة البناء على الأراضي. الارتفاقات الواجب الإبقاء عليها أو تغييرها أو إحداثها مع الأحكام المطبقة على التجهيزات الكبرى و المنشآت الأساسية و الخدماتية و النشاطات

3- الوثائق الخرائطية:

و تشمل على وجه الخصوص طبقا لما جاء في نص المادة 05 من المرسوم التنفيذي 76/11 المتعلق بمخطط تهيئة المدينة الجديدة ما يأتي:

- مخطط تحديد المدينة الجديدة الذي يبرز ربط شبكات الطرق و السكك الحديدية والري و الطاقة و الإتصالات السلكية و اللاسلكية.
- مخطط تحديد الوضعية الذي يوضح الشغل الحالي للأراضي وبالخصوص الإطار المبني.
- مخطط الإرتفافات و المتطلبات البيئية.
- مخطط تهيئة المدينة الذي يتضمن مخطط شبكات الطرقات و التزويد بالماء الصالح للشرب والتطهير.
- مخطط منطقة الحماية.

[1] - انظر المادة 05 من المرسوم التنفيذي 76/11 ، سابق الذكر .

المبحث الثاني : الإطار المؤسساتي لإنشاء المدن الجديدة.

المدينة الجديدة هي عبارة عن تجمعات سكانية حضرية تنشأ في موقع خال ، و خليط من الأنشطة وبالتالي فهي مجال حيوي لتدخل عدة جهات فاعلة في عمليات إنشاء وتسير المدن الجديدة ، بالاستناد على مبدأ ترقية الحكم الراشد في إطار مبادئ المشاورة و المشاركة و التنسيق بين كل الفاعلين ، على رأسهم الهيئات المركزية المعنية بالسكن والعمران والمدينة وكذا التهيئة العمرانية بالإضافة إلى الجماعات الإقليمية ممثلة في الولاية والبلدية ، فضلا عن دور القطاع الخاص في عملية إنشاء المدن الجديدة .
و المقصود بالإنشاء والتسيير، مجموع ما تحتويه المدينة من سكن و سكان ونشاطات ومرافق عمومية و علاقاتهم فيما بينهم، و علاقة الدولة بالمؤسسات، من أجل بناء و حماية المدينة و خصائصها ومميزاتها، وهو ميدان جد حساس لارتباطه مباشرة بالإطار العام لحياة المواطنين.
و يحمل إنشاء المدينة الجزائرية تصورات و أفكار تختلف باختلاف المتدخل في عملية الإنشاء من ناحية ، و حجم المدينة ونمطها العمراني من ناحية أخرى ، ترتكز هذه العلاقة على البحث عن كيفية التنسيق و التوفيق بين مختلف المتدخلين في أنشاء المدينة الجديدة .

المطلب الأول: هيئات مركزية.
المطلب الثاني: الهيئات المحلية .
المطلب الرابع:المؤسسات العمومية والخاصة .

المطلب الأول: الهيئات المركزية.

إن عدم الاستقرار المؤسساتي في ما يخص تنظيم المدن مركزيا أدى إلى التأثير السلبي على عملية إنشاء المدن الجديدة في الجزائر ، حيث لم تكن هناك وزارة واحدة تتابع جانب تطور المدن والعمران ، وإنما هناك عدة وزارات تتابع قطاعاتها إنشاء المدن وتسييرها ، بالإضافة إلى إنشاء مرصد وطني للمدينة . ولذالك حولنا من خلال هذا المطلب دراسة الهيئات المركزية المتدخلة في عملية إنشاء المدن الجديدة من خلال فرعين :

الفرع الأول: الوزارات .

لقد استحدثت الجزائر منذ 1980 عدة وزارات لمتابعة تطور المدن والعمران ، حيث استحدثت وزارة التخطيط والتهيئة العمرانية سنة 1980 ، لتتحول بعد ذلك سنة 1984 إلى وزارة التعمير والبناء والسكن ، وفي 1989 حولت الى ما يعرف بوزارة التجهيز ثم وزارة التجهيز والتهيئة العمرانية ، بعد ذلك وفي سنة 2001 استحدث المشرع وزارة تهيئة الإقليم والبيئة ، ليأتي بعد ذلك وينشأ ما يعرف بوزارة التهيئة العمرانية والسياحة ، ليقوم مؤخرا بضم التهيئة العمرانية الى وزارة الداخلية والجماعات المحلية [1].

ومن خلال ذلك سنحاول بيان بعض الوزارات اتي لها دور في إنشاء المدن الجديدة

أولا: وزارة السكن والعمران والمدينة:

أنشأت هذه الوزارة بموجب مرسوم تنفيذي رقم 394/13 المتضمن الإدارة المركزية لوزارة السكن والعمران ، والذي خصص مديرية عامة للمدينة[2]، وتكلف بعدة مهام نذكر منها[3] :

- المساهمة بالاتصال مع القطاعات المعنية في تحضير شروط تطوير سياسة المدينة .
- المبادرة بالإيصال مع القطاعات المعنية بإعداد النصوص التشريعية و التنظيمية المتعلقة بالمدينة والمساهمة في ذلك .
- تحسين آليات التسيير الحوارية والحكم الراشد في جوانب تسيير المدينة .
- ضمان متابعة الأعمال والتدابير المتخذة في إطار انجاز وترقية المدن الجديدة .
- السهر على تحسين الإطار المعيشي في المدينة .
- اقتراح برنامج إعادة تصنيف الأحياء في المدن .
- المساهمة في التخطيط الحضري الوطني والمحلي .

وتظم هذه المديرية 03 مديريات فرعية وهي:

1- **مديرية سياسة المدينة :** التي تضم بدورها مدريتين فرعيتين المديرية الفرعية لأدوات تأطير المدينة ، المديرية الفرعية لتنسيق برامج سياسة المدينة مابين القطاعات .

2- **مديرية ترقية المدينة :** التي تنقسم إلى

- المدينة الفرعية لنوعية الإطار المعيشي .
- المديرية الفرعية للمدن الجديدة : وتكلف بما يلي :

---

[1] - أمال حاج جاب الله ، الإطار القانوني للمدن الكبرى في الجزائر . مرجع سابق ، ص 143 .

[2] - انظر المادة 04 من المرسوم 13 /151 ، المتضمن تنظيم الإدارة المركزية لوزارة السكن والعمران ، المعدل والمتمم بالمرسوم 394/13 المؤرخ في 2013/11/25 ، الجريدة الرسمية المؤرخة في 2013/12/11 ، العدد 62 .

[3] - انظر المادة 06 مكرر من نفس المرسوم التنفيذي .

أ- اقتراح النصوص التشريعية والتنظيمية المتعلقة بتهيئة المدينة الجديدة ،
ب-المساهمة بالاتصال مع القطاعات المعنية،في ترقية وتنفيذ برامج المنشأت الأساسية للمدن الجديدة .
ت-إقتراح التدابير التي تشجع على الاستثمار وجاذبية المدن الجديدة .

3- **مديرية برمجة ومتابعة وتقسيم أعمال تحسين وضعية المدينة:**

والتي تنقسم إلى:

أ- المديرية الفرعية لبرامج تحسين وضعية المدينة : وقد كلفت هذه المدرية بمايلي :

- اقتراح برنامج تحسين وضعية المدينة .
- تحسين الاتصال بين الجماعات المحلية المعنية بتحسين المدينة ومشاركة المواطن في في التحسين .
- اقتراح كل التدابير لترقية برامج تحسين وضعية مناطق التأثير للمدن الجديدة .

ب- المديرية الفرعية لمتابعة وتقسيم عمل تحسين وضعية المدينة .

ثانيا : وزارة تهيئة الإقليم والبيئة سابقا :

كرست بموجب المرسوم التنفيذي رقم 01-09 المتضمن تنظيم الإدارة المركزية في وزارة تهيئة الإقليم والبيئة ، فهي عبارة عن هيئة مؤسساتية مكلفة بتنفيذ سياسة المدينة وهي تضم 8 مدريات من بينها " مديرية ترقية المدينة " والتي كلفت بما يلي[1] :

- المساهمة على أساس المخططات الوطنية و الجهوية لتهيئة الإقليم في توفير الظروف التي تسمح في تطور المدن توجيهه .
- ترقية تكوين منظومات عمرانية متكيفة مع احتياجات الاقتصاد الجهوي ،
- جانب تطوير سياسة نوعية المدينة .

تضم مديرية ترقية المدينة مديريتين فرعيتين هما:

أ / المديريات الفرعية للمنظومات الحضرية :

والمكلفة بالسهر على التكفل بمواصفات تهيئة الإقليمية المقررة بموجب أدوات تهيئة الإقليم، إلى جانب ترقية المدن الجديدة وتحديد مواقع ملائمة لها .

ب / المديرية الفرعية للتنمية النوعية للمدينة : والتي تكلف بما يأتي :

- المساهمة في تنفيذ سياسة نوعية تطوير المدينة
- المشاركة في تحديد شروط عصرية تسيير المدن ووضعها
- تساهم في ترقية جمال الإطار المبني و تطوير المساحات الخضراء الى جانب القطاعات المعنية .

[1] - انظر المادة 06 من المرسوم09/01 المتضمن تنظيم الإدارة المركزية في وزارة تهيئة الإقليم والبيئة .المؤرخ في 2001/01/07، الجريدة الرسمية المؤرخة في 2001/01/14 ، العدد04.

الفرع الثاني: المرصد الوطني للمدينة.

استحدث المشرع الجزائري في المادة 26 من القانون 06/06 " مرصد وطني للتهيئة "، الذي يعتبر هيئة تابعة للوزارة المكلفة بالمدينة ، وهو إطار للرصد و التحليل و الاقتراح و إعداد دراسات حول تطور المدن في إطار سياسة تهيئة الإقليم، و المساهمة في ترقية التعاون الدولي في ميدان المدينة، بالإضافة إلى متابعة كل إجراء تقرره الحكومة في إطار ترقية سياسة وطنية للمدينة .

وقد عرفه المشرع الجزائري بأنه مؤسسة عمومية ذات طابع اداري تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي [1].

أولا : مهام المرصد الوطني للمدينة:

حدد المشرع الجزائري من خلال القانون التوجيهي للمدينة مهام المرصد الوطني للمدينة والمتمثلة في [2]:

متابعة تطبيق سياسة المدينة وإعداد دراسات حول المدينة في إطار السياسة الوطنية لتهيئة الإقليم ، كما يقوم بإعداد مرونة المدن وضبطها وتحيينها واقتراح كل التدابير التي من شأنها ترقية السياسة الوطنية للمدينة على الحكومة.

كما يساهم في ترقية التعاون الدولي في ميدان المدينة بالإضافة إلى أنه يقترح إطار نشاط يسمح بترقية مشاركة واستفادة المواطن من الحكومة ، كما يتابع كل إجراء تقرره الحكومة في إطار ترقية سياسة وطنية للمدينة كما حدد المرسوم التنفيذي 05/07 المتضمن تشكيلة المرصد الوطني للمدينة وتنظيمه وسيره مجموعة من المهام زيادة على المهام المذكورة أعلاه وهي [3]:

- توجيه وتنسيق كل التدخلات قصد ضمان وظائف المدينة وترقيتها .
- رصد التطوير والهيكلة الحضارية للمدينة ووظيفة واستعمال الفضاءات العمومية.
- استعمال العقار الحضري وتحليل توجيهات واقتراح كل التدابير والبرامج الموجهة إلى تحسين ظروف معيشة المواطنين داخل المدينة .

ثانيا:تسيير المرصد الوطني للمدينة.

يسير المرصد مجلس توجيه تطبيقا لما جاء في المرسوم التنفيذي رقم 05/07 ويديره مدير عام و يزود بمجلس علمي. [4]

1-**مجلس التوجيه.** [5]

يرأسه الوزير المكلف بالمدينة أو ممثله ، ويكلف المجلس بالمداولة في التدابير التي تتصل على وجه الخصوص بمشاريع تنظيم المرصد ،من مخططات و برامج تساهم في تسييره العام، و اقتراح أي تدبير يهدف إلى تحسين نشاط المرصد، ، و يعين أعضاؤه لمدة 03 سنوات قابلة للتجديد، بقرار من الوزير المكلف بالمدينة، بناءا على اقتراح من السلطة التي ينتمون إليها .

---

[1] - انظر المادة 2و3 من المرسوم التنفيذي 05/07 المتضمن تشكيلة المرصد الوطني للمدينة وتنظيمه وسيره المؤرخ في 2007/01/08 ، الجريدة الرسمية المؤرخة في 2007/01/10 ، العدد03.

[2] - انظر المادة 26 من القانون 06/06 المتضمن القانون التوجيهي للمدينة ، سابق الذكر.

[3] - انظر المادة 05 من المرسوم05/07 ، نفس المرسوم التنفيذي .

[4] - انظر المادة 07 من المرسوم05/07 ، نفس المرسوم التنفيذي .

[5] - انظر المادة 08و09 من المرسوم05/07 ، نفس المرسوم التنفيذي .

2- **المجلس العلمي.** [1]

يتشكل المجلس العلمي من 20 ممثلا عن الجامعات و معاهد و هيئات ترتبط تخصصاها بنشاطات المرصد ، و ثمانية علميين أو جامعيين يمثلون:

-المرصد الوطني للبيئة و التنمية المستدامة.
-الوكالة الوطنية لتهيئة الإقليم.
-المحافظة الوطنية للساحل.
-المدرسة العليا للفنون الجميلة.
-المعهد الوطني لرسم الخرائط و الكشف عن بعد.
-مركز البحث العلمي و الفيزيائي و الجيوفيزيائي.
-الوكالة الفضائية الجزائرية.

ويترأس المجلس العلمي أحد أعضائه ، الذي ينتخبه نضرا ؤه، و يعين أعضاؤه بقرار من الوزير المكلف بالمدينة لمدة 3 سنوات قابلة للتجديد، و يجتمع المجلس العلمي مرتين في السنة بناءا على استدعاء من رئيسه، و يمكن أن يجتمع في دورة غير عادية بناءا على طلب من ثلثي أعضائه أو من المدير العام و رئيس مجلس التوجيه .

3-**المدير العام.** [2]

يعين المدير العام بموجب مرسوم بناءا على اقتراح من الوزير المكلف بالمدينة، وتنهى مهامه بنفس الأشكال ، ويتصرف في إطار النشاطات العامة للسلطة الوصية ، وهو المسؤول عن المرصد في إطار احترام صلاحيات مجلس التوجيه ، ويمارس السلطة السلمية على كل مستخدمي المرصد ، و يعين في كل المناصب التي لم تتقرر طريقة أخرى للتعيين فيها ، و يعد التقارير التي تقدم لمداولات مجلس التوجيه و يرسلها إلى السلطة الوصية ، وينفذ نتائج المداولات ، كما يتولى التحضير لاجتماعات مجلس التوجيه ، و يعد الميزانية و يلتزم بنفقات المرصد ، كما يبرم كل الصفقات والارتفاقات.

المطلب الثاني: الهيئات المحلية.

هما البلدية والولاية كفاعلين في تسيير السياسة الحضرية نص القانون 06 /06 على أن البرنامج والنشاطات المحددة في إطار سياسة المدينة توضع من طرف الجماعات الإقليمية ، ويتعين عليها التكفل ببعض المدن التابعة لها في كل ما يتعلق بنموها والمحافظة على أملاكها المبينة ووظائفها ونوعية ظروف معيشة سكانها .

لهذه الجماعات صلاحيات أصلية وأخرى استشارية في مجال التنمية وتهيئة الإقليمية :

الفرع الأول: البلدية .

باعتبارها تشكل الوحدة القاعدية لتهيئة الأقاليم و تنميتها ، لأجل ذلك يتعين تطوير الوسائل والكفاءات الموجودة على مستواها.

البلدية هي الجماعة الإقليمية الأساسية، و المستوى القاعدي لعمليات التهيئة و التخطيط الحضري، فهي إذن المستوى اللامركزي الذي يجمع منتخبين محليين في تسيير أمور البلدية

[1] - انظر المادة 17و18 و19 من المرسوم05/07 ، سابق الذكر .
[2] - انظر المادة 15و16 من المرسوم05/07 ، نفس المرسوم التنفيذي .

وجمعيات معتمدة تعبر عن الاهتمامات المتنوعة لمختلف الشرائح الاجتماعية ضمن جمعيات مهنية و جمعيات الأحياء ،وباعتبارها الهيئة التي يمكنها أن تجسد تطلعات المواطنين ، فإنه ينبغي توضيح دورها فيما يخص الشراكة مع الولاية ، في التكفل بسياسة المدينة و العمران ، و في هذا الإطار يمكن تحديد اختصاصات البلدية في[1]:

- تسيير استعمال المساحات و الأراضي .
- تنظيم و تسيير الإطار الحضري للتجمعات السكانية .
- إنشاء الهياكل الأساسية القاعدية و التكفل بقضايا البيئة .
- توفير الخدمات العمومية للسكان .

و في هذا الإطار فقد أسندت الدولة مسؤولية تنفيذ المشاريع الحضرية الكبرى والأعمال الخاصة بتهيئة الأحياء السكنية إلى البلدية ، و تكون بالتالي هي المنظم و المسير للتنمية المحلية ، و ذلك عن طريق المهام التي تقوم بها المصالح التقنية للبلدية ، التي تتكفل بالمهام التقنية.

- كتسيير الشبكات الحضرية و صيانتها ، و تمارس البلدية معظم المسؤوليات المرتبطة بالحياة اليومية للمواطن ، و يمكن إبراز مستويات تدخل البلدية في تسيير المدينة و التحكم في النسيج العمراني عن طريق:

أولا ـ المجلس الشعبي البلدي.

لقد اعتبره الدستور الإطار الذي يعبر فيه الشعب عن إرادته ، و يراقب عمل السلطات العمومية و اتخذه كقاعدة للامركزية ،و مكان مشاركة المواطنين في تسيير الشؤون العمومية وانشغالاتهم الاجتماعية ، الاقتصادية و الثقافية ، يعمل في إطار دورات عادية و أخرى غير عادية تجرى خلالها مداولات و مناقشات حول انشغالات البلدية وخاصة في مجالات الاقتصاد و المالية والتهيئة العمرانية و العمران الحضري ، الشؤون المتعلقة بالمدينة ، و بإمكان هذا الأخير الاستعانة بخبراء و مختصين في مجال توجيه الأشغال و المقترحات ، وفي هذا الإطار يمكن توضيح ثلاث مستويات: [2]

أ ـ مستوى التهيئة و التنمية.

حيث يشارك المجلس الشعبي البلدي في إجراءات إعداد عمليات تهيئة الإقليم و تنميته المستدامة وتنفيذها ، كما يقتضي إقامة أو إنشاء أي مشروع استثمار أو تجهيز على إقليم البلدية في مجال حماية الأراضي الفلاحية والمساحات الخضراء ، و التأثير على البيئة إلى الرأي المسبق للمجلس الشعبي البلدي ،و يتخذ هذا الأخير الإجراءات التي من شأنها تحفيز و بعث تنمية النشاطات الاقتصادية التي تتماشى مع إمكانيات و طاقات البلدية و مخططها التنموي ،ويتخذ كافة التدابير التي من شأنها تشجيع الاستثمار و ترقيته. [3]

ب- مستوى التعمير و الهياكل القاعدية و التجهيز.

كل بلدية مطالبة بإعداد مخططين عمرانيين ، المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير ، الذي يمثل وسيلة قانونية و إدارية بيد الجماعات المحلية ، كما يعتبر مخطط شغل الأراضي وثيقة قانونية وتقنية على مستوى مجال صغير ، أين تظهر تفاصيل التدخل من المجال إلى الإطار المبني، و هذه المخططات تخلق تناسق بين المخططات الوطنية للتهيئة و التعمير.

---

[1] - بلعيدي نسيمة ، (الجوانب القانونية لسياسة المدينة والعمران في الجزائر) ، مرجع سابق ص 77.

[2] - بوعمران عادل ، البلدية في التشريع الجزائري، دار الهدى للنشر و التوزيع ، عين مليلة 2010 ، ص 78.

[3] - علاء ، الدين عشي، شرح قانون البلدية، دار العلوم للنشر والتوزيع، الجزائر2011ص ، 29.

و البلدية تكون المنظم و المسير للتنمية المحلية ، و ذلك عن طريق المهام التي تقوم بها المصالح التقنية كتسيير الشبكات الحضرية صيانتها و تهيئتها ،خاصة في مجال احترام تخصيصات الأراضي و مراقبة مطابقة عمليات البناء ذات العلاقة ببرامج التجهيز و السكن، وفي السهر على احترام الأحكام المتعلقة بمكافحة السكنات الهشة غير القانونية ، بالإضافة إلى حماية الأملاك العقارية و التراث الثقافي ، ومنح الأولوية في تخصيص البرامج ، التجهيزات العمومية و الاستثمار و تضمن البلدية للمواطن بطريقة مباشرة عن طريق الامتياز . [1]

ج- مستوى التخطيط في مجال السكن و البناء.

كل عمليات البناء و مطابقة الأشغال أو أي تغيير في المظهر العمراني، أو أي أشغال يقع على عاتق البلدية، التي تسهر على احترام تخصيص الأراضي و قواعد استعمالها، و تقوم المصالح التابعة للبلدية بكل أشغال التهيئة و الهياكل القاعدية و السهر على صيانتها،في مجال مكافحة السكنات الهشة وغير القانونية.

و في مجال السكن و البناء يتمثل دور البلدية في متابعة ملفات السكن الاجتماعي عن طريق لجنة بلدية مكونة من رئيس البلدية و ثلاثة أعضاء من المجلس البلدي ، و ممثلين عن الجمعيات ومنظمات مختلفة ، و تعمل اللجنة وفقا لنتائج التحقيق الاجتماعي و الاقتصادي ، الذي تجريه لجنة مكلفة بالتحقيق العمومي في الميدان.

وتقوم البلدية بخلق شروط التشاور و الترقية العقارية العمومية، بالإضافة إلى المشاركة بأسهم في إنشاء مؤسسات وشركات البناء العقاري، و تشجع على إنشاء تعاونيات عقارية على تراب الولاية للمحافظة على العقارات و الأحياء.[2]

ثانيا - رئيس المجلس الشعبي البلدي.[3]

هو الهيئة التنفيذية وممثل السلطة المركزية على مستوى البلدية ، معين من بين أعضاء المجلس ،ولرئيس المجلس الشعبي البلدي صلاحيات عديدة، منها اتخاذ إجراءات محلية ، و يسهر على حسن سير المصالح والمؤسسات العمومية البلدية ، و اتخاذ كل التدابير لحماية المواطنين و الممتلكات و الأماكن العمومية ويكلف رئيس المجلس الشعبي البلدي على وجه الخصوص:

- السهر على حماية التراث التاريخي و الثقافي.
- السهر على احترام المقاييس والتعليمات في مجال العقار والسكن، و احترام التشريع المتعلق بهما و التعمير و حماية التراث المعماري و الثقافي.
- السهر على النظافة و حماية المساحات الخضراء و البيئة بالاستعانة بالمصالح التقنية للدولة في إطار ممارسة صلاحياته.
- توسيع صلاحياته في منح رخص البناء و الهدم و التجزئة حسب الشروط المحددة في التشريع و التنظيم المعمول
- تضمن البلدية تسيير المصالح العمومية و التقنية في إطار احترام التشريع و التنظيم المعمول بهما، تكفل على وجه الخصوص التزود بالمياه الصالحة للشرب و صيانة

---

[1] - - بلعيدي نسيمة ، (الجوانب القانونية لسياسة المدينة والعمران في الجزائر) ، مرجع سابق ،ص 77.

[2] - انظر المواد 107 و 110من القانون 10/11 المتعلق بالبلدية ، مؤرخ في 2011/06/22 ، الجريدة الرسمية المؤرخة في 2011/07/03 ، العدد 37 .

[3] - علاء الدين عشي، شرح قانون البلدية، مرجع سابق ، ص 29.

الطرقات والأسواق، تهيئة الفضاءات العمومية بالإضافة إلى حماية المساحات الخضراء.

الفرع الثاني : الولاية .

تشكل الولاية فضاء إستراتيجي ووسيطا في ذات الوقت بالنسبة للدور الذي يلعبه الوالي بصفته وسيط بين الإدارة المركزية و المحلية ، و بالنسبة للدور الذي تلعبه بصفتها رابطا بين الريف والمدينة ، لذلك تبقى المستوى المفضل لتجسيد سياسات التنمية المحلية لكونها تتوفر على:

أولا - مديرية التخطيط و التهيئة الإقليمية.

و هي التي تتكفل بمخطط تهيئة الولاية، حسب التوجيهات و المبادئ المحددة في المخطط الوطني للتهيئة و التعمير و المخطط الجهوي ، حيث تبادر بذلك إدارة الولاية بالتشاور مع الأعوان الاقتصاديين للولاية ، و مجالس الولائية و البلدية و ممثلي مختلف الجمعيات ، و الهدف من وراء هذا هو توضيح التوجيهات المعدة لتهيئة الإقليم ، مع إدخال توجهات خاصة بالتخطيط بين البلديات إذ يوضح و يضبط ما يلي[1]:

- توجيهات التنمية و الأعمال الواجب القيام بها، من أجل إعادة التوازن الضروري على مستوى توزيع الأنشطة و توطين السكان بين مختلف المساحات المخططة و مختلف بلديات كل منها.
- تنظيم الهياكل الأساسية و مناطق الأنشطة الاقتصادية أو الخاصة بالاستصلاح .
- قواعد التماسك القطاعي و الزمني لتطوير الولاية من خلال علاقاتها مع المخطط الجهوي .
- بنية التجمعات الحضرية والريفية مع تحديد السلم التصاعدي العام و وتيرة العمران ، وذلك بالانسجام مع خيارات المخطط الجهوي للتهيئة العمرانية.

ثانيا- المجلس الشعبي الولائي.

الذي يساهم باقتراحاته في إعداد المخططات ويراقب تنفيذها ، بالإضافة إلى متابعة المشاريع ذات البعد الوطني و الجهوي كإنشاء المدن الجديدة ، كما يعمل على إيجاد التجهيزات التي يتعدى حجم تكلفتها و أهميتها قدرات البلديات ، ويبادر بالأعمال المتعلقة بأشغال طرق الولاية لدعم المبادرات التي من شأنها تحقيق تنمية محلية بتوفير الهياكل و التجهيزات ،و الاهتمام بقطاع السكن.

ثالثا - خلية المتابعة و التنسيق.

هي هيئة للتسيير الحضري الجواري ،تنشأ بقرار من الوالي و يرأسها مدير البناء و العمران تتشكل من مديريات ولائية للأشغال العمومية و السكن و التجهيز العمومي ، و المياه و الري إضافة إلى ممثلي مؤسسات الخدمة العمومية، كالشركة الوطنية للكهرباء و الغاز ، و الوكالة الجزائرية للمياه و البريد والمواصلات السلكية و اللاسلكية و الديوان العمومي للتسيير العقاري.

[1] - بلعيدي نسيمة ، (الجوانب القانونية لسياسة المدينة والعمران في الجزائر)، مرجع سابق ،ص 75.

تتولى هذه الخلية التي تضم مختلف الأطراف المتدخلة في العملية، مهام التسيير و التحكم في عمليات إعداد و تنفيذ و متابعة المشاريع ميدانيا،كما أنها تعد إطارا للتشاور و التنسيق، وتجتمع كل أسبوع في الموقع لحل المشاكل الجارية، و ضمان سرعة إتقان الأشغال.
إن هذه الاختصاصات التي تمارسها الولاية ، باعتبارها فضاء وسيطا بالتنسيق مع الدولة و بالاشتراك مع البلديات التي تتشكل منها الولاية، لتحقيق مشاريع التنمية بتجنيد شبكة من الفاعلين و يرأسها الوالي.[1]

المطلب الثالث: المؤسسات العمومية و الخاصة:

من العناصر المكونة للمدينة الجديدة الطابع الحضري ، وقد ذكرنا بأنه عبارة عن خلق رقعة جغرافية بالإمكانيات الاجتماعية والاقتصادية والبشرية مع توفير التشغيل والتجهيز والسكن ، حيث يتطلب هذا التجهيز والسكن مؤسسات تعمل على إنتاجهما ، وقد اسند المشرع الجزائري هذه المهام إلى مؤسسات الترقية العقارية ، سواء كانت مؤسسات عمومية ، **الفرع الأول** ، أو مؤسسات خاصة **الفرع الثاني**

الفرع الأول: المؤسسات العمومية :

وهي عبارة عن مؤسسات عمومية ذات طابع صناعي وتجاري ، تتمتع بالشخصية المعنوية تعمل على إنتاج السكن والترقية العقارية حيث نذكر منها :

أولا: دواوين الترقية والتسيير العقاري (OPGI):

اختلفت الطبيعة القانونية لدواوين الترقية باختلاف النصوص القانونية المنظمة لها، فبالرجوع للأمرين 63/74 و 93/76 نجدهما كيفا مكاتب الترقية على أنها مؤسسات إدارية تخضع لوصاية الوالي تحت إشراف وزير الأشغال العمومية و البناء و وزير المالية و وزير الداخلية ثم جاء المرسوم 270/85 ليغير تنظيم دواوين الترقية العقارية في الولاية و عملها و إعطائها اسماً جديداً و كيف طبيعتها على أنها مؤسسات عمومية ذات طابع اقتصادي تتمتع بالشخصية المعنوية و الاستقلال المالي ثم جاء المرسوم التنفيذي 147/91 و كيفها على أنها، مؤسسات عمومية ذات طابع تجاري و صناعي، تتمتع بالشخصية المعنوية و الاستقلال المالي و تعد تاجرة في علاقتها مع الغير و تخضع لقواعد القانون التجاري و ألحق بها المشرع صفة التاجر و هذا ما تم تأكيده بموجب المرسوم التشريعي 03/93.

ولقد اختلفت اهتمامات دواوين الترقية و التسيير العقاري في مجال الإسكان حسب السياسة المتبعة من طرف الدولة، أين أتبع نظام الإيجار من تاريخ نشأة ديوان الترقية لغاية صدور القانون 01/81 الذي بموجبه تم التنازل عن الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني لحساب المستأجرين الشرعيين المستوفين لالتزاماتهم الايجارية ،ثم تم بيع الأملاك المشروع في استغلالها بعد 1981/01/01 بموجب القانون 03/86 و طبقا للمرسوم التنفيذي 35/97 ، ثم أدخلت سياسة جديدة في مجال الإسكان و أصبحت دواوين الترقية تهتم بترقية و تسيير الأملاك العقارية الموضوعة تحت تصرفها، ليأتي بعد ذلك المرسوم التنفيذي 506/97 الذي طبق على السكنات المستغلة بعد 1998/01/01 ، ثم تلاه المرسوم التنفيذي 42/98 ، الذي تم تعديله بموجب المرسوم التنفيذي 334/04 المحدد لشروط الحصول على هذه السكنات.

[1] - بلعيدي نسيمة ، (الجوانب القانونية لسياسة المدينة والعمران في الجزائر)، المرجع السابق ،ص 76 .

مهمة دواوين الترقية والتسيير العقاري (OPGI):[1]

في إطار الترقية فإن دواوين الترقية والتسيير العقاري تعمل على تجسيد السياسة الاجتماعية للدولة،و ترقية الخدمة العمومية في ميدان السكن لاسيما بالنسبة للفئات الاجتماعية الأكثر حرمانا. و تكلف فضلا عن ذلك,على سبيل التبعية تقوم بما يلي بما يلي :

- ترقية البناءات,
- الانابة عن أي متعامل في الاشراف على المشاريع المسندة اليه,
- الترقية العقارية,
- عمليات تأدية الخدمات قصد ضمان ترميم الاملاك العقارية و اعادة الاعتبار اليها و صيانتها,
- كل عملية تتوخى تحقيق مهامها.

كما تكلف دواوين الترقية و التسيير العقاري في ميدان التسيير العقاري, بما يلي :

- تأجير المساكن و المحلات ذات الاستعمال المهني و التجاري و الحرفي, أو التنازل عنها,
- تحصيل مبالغ الإيجار و الأعباء المرتبطة بالإيجار و كذا ريوع التنازل عن الأملاك العقارية التي تسيرها,
- المحافظة على العمارات و ملحقاتها قصد الإبقاء عليها باستمرار في حالة صالحة للسكن,
- إعداد جرد للعمارات المكونة للحظيرة العقارية التي تسيرها, وضبطه و مراقبة وضعية النظام القانوني لشاغلي الشقق و المحلات الكائنة بهذه العمارات,
- تنظيم جميع العمليات التي تستهدف الاستعمال الأمثل للمجمعات العقارية التي تسيرها و تنسيق ذلك,
- ضمان تسيير جميع الأملاك التي ألحقت بها أو سوف تلحق بها, حسب شروط خاصة,في إطار وحدوية قواعد تسيير الممتلكات العقارية,
- كل العمليات الأخرى التي تندرج في إطار التسيير العقاري.

ثانيا- الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره (AADL) :

أنشئت الوكالة الوطنية لتحسين السكن و تطويره (AADL) في سنة 1991، بموجب المرسوم التنفيذي رقم 91/ 14 المؤرخ في 1991-05 -12 المتضمن إحداث وكالة وطنية لتحسين السكن و تطويره. حيث تنص المادة الأولى منه على: " تنشأ في شكل مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي و تجاري وفقا للتشريع المعمول به، وكالة لتحسين السكن و تطويره و تدعى في صلب النص "الوكالة".

تقوم الوكالة بمهمة المرفق العمومي و تتمتع بالشخصية المعنوية و الاستقلال المالي."[2]

---

[1] - أنظر المواد4 و 5 من المرسوم التنفيذي رقم 147/91 المتضمن تغيير الطبيعة القانونية للقوانين الأساسية لدواوين الترقية والتسيير العقاري و تحديد كيفيات تنظيمها و عملها، المؤرخ في 1992/05/12 ، الجريدة الرسمية المؤرخة في 1991/05/29، العدد 25 .

[2] - أنظر المادة الأولى من المرسوم التنفيذي 148/91 المتضمن إحداث وكالة وطنية لتحسين السكن وتطويره ، المؤرخ في 1991/05/12 ، الجريدة الرسمية المؤرخة في 1991/05/29 ، عدد 25

ومنه فإن الوكالة الوطنية لتحسين السكن و تطويره هي مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي و تجاري، تتمتع بالشخصية القانونية و الاستقلال المالي، مقرها ا في مدينة الجزائر، و تمارس مهامها تحت وصاية الوزير المكلف بالسكن، و تعد الوكالة الوطنية لتحسين السكن و تطويره. تاجرة في علاقاتها مع الغير، و تحدد اتفاقية شروط التدخل و كيفياته، و أجرة الوكالة فيما يخص الخدمات التي تقدمها لفائدة الدولة و الجماعات المحلية كلما استدعت الضرورة ذلك.
و قد بدأت الوكالة الوطنية لتحسين السكن و تطويره في العمل في شهر جويلية من سنة1992.

أهدافها :[1]

تتمثل أهداف الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره في :

- ترويج السوق العقارية وتطويرها.
- تأطير الأعمال الآتية وتنشيطها .

~ القضاء على السكن الغير صحي.
~ تغيير البنية الحضرية.
~ إنشاء المدن الجديدة.
~ إعداد أساليب البناء المستحدثة من خلال برنامج عملها وتعميمها قصد تطويرها.
~ تصور الإعلام ونشره في نطاق واسع باتجاه العاملين في الأسواق العقارية ، (المقاولين ، المواطنين ، المؤسسات المالية ، السلطات العمومية المحلية ، منجي مواد البناء ، مكاتب الدراسات ، مؤسسات الانجاز ، مسيري العمارات والجمعيات .....)

ثالثا : الوكالة المحلية لتسيير وتنظيم العقار الحضري :

تنشأ هذه الوكالة من طرف المجالس الشعبية والولائية وحدها أو بالتعاون فيما بينها, تكلف بتسيير سنداتها العقارية الحضرية, و ذلك تطبيقا لأحكام المادة 73 من القانون رقم 90/ 25 المؤرخ فى 18 نوفمبر سنة 1990.
و تدعى المؤسسة المسماة "بالوكالة المحلية للتسيير و التنظيم العقاريين الحضريين", فى صلب النص "الوكالة".[2]

مهام الوكالة :[3]

تتمثل المهمة العامة للوكالة فى حيازة جميع العقارات أو الحقوق العقارية المخصصة للتعمير, لحساب الجماعة المحلية و تقوم بنقل ملكية هذه العقارات أو الحقوق العقارية.
و تنفذ علاوة على ذلك العمليات المتعلقة بالتنظيم العقاري طبقا للتنظيم الجاري به العمل.
كما تساعد الوكالة أجهزة الجماعة المحلية فى تحضير وسائل التعمير و التهيئة و إعدادها و تنفيذها, و ذلك فى إطار مهمتها العامة و فى حدود إمكاناتها.
و يمكنها أن تقوم بترقية الأراضي المقررة و المناطق المختلفة الأنشطة, تطبيقا لوسائل التعمير و التهيئة المقررة ، أو تكلف من يقوم بترقية ذلك.

---

[1] - أنظر المادة الثانية من المرسوم التنفيذي 148/91 ، سابق الذكر .
[2] - انظر المواد 1 و 2 من المرسوم التنفيذي ، رقم 405/90 ، المحدد لقواعد إحداث وكالات محلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين وتنظيم ذلك المؤرخ في 1990/12/22 ، الجريدة الرسمية ، ديسمبر 1990العدد 56.
[3] - أنظر المواد 3 و 4 و5 من المرسوم 405/90، نفس المرسوم.

بالإضافة إلى ذلك يمكنها أن تبادر بعمليات حيازة العقارات أو الحقوق العقارية لحسابها الخاص و التنازل عنها.

الفرع الثاني : القطاع الخاص.

كما يساهم القطاع الخاص بدوره في انشاء المدن الجديدة ، وذلك عن إنجاز السكن الفردي أو السكنات الترقوية الخاصة أو السكنات التساهمية ، عن طريق أشخاص طبيعيين أو شخاص معنوية (مؤسسات خاصة).

أولا : السكن الفردي.

في مجال السكن الفردي ، تقوم التعاونيات العقارية الخاصة ، بناء سكنات فردية ثم تقوم ببيعها على مخطط أي قبل إنجازها ، وفي المقابل يتوجب على الراغبين في شراء دفع جزء من المال أو كله حسب بنود العقد المبرم بينهما ، ثم تقوم التعاونية العقارية بشراء الأرض ، تليها الدراسات التقنية ، ثم طلب رخصة التجزئة ورخصة البناء من البلدية طبقا لقوانين التهيئة والتعمير . أما تمويلها فيكون بقروض بنكية والتي تقدر ب 50% من الكلفة الإجمالية للمشروع ، وبأموال المستفيدين ، والتي تدفع بأقساط خلال مراحل الإنجاز ، أما عملية الإنجاز فتتولاها التعاونية العقارية بنفسها أو تسندها إلى مقاولات خاصة ، وبعد الانتهاء عن عملية الإنجاز تسلم السكنات إلى أصحابها. [1]

ثانيا : السكن الجماعي الترقوي الخاص :

أما السكن الجماعي الترقوي الخاص يتمثل في بناء سكنات جماعية من طرف شخص يسمى مرقي عقاري موجه للطالبين المؤهلين للحصول على المساعدة المباشرة من الدولة وفقا لما يقرره القانون ، وبعد إتباع العملية الروتينية لإجراء الدراسات والحصول على الرخص تبدأ عملية الإنجاز والتي يكون تمويلها بمساهمة الأشخاص المستفيدين وبقرض من مؤسسة مالية ، وبعد إنهاء الأشغال تسلم السكنات لأصحابها.

ويعتبر السكن الترقوي نسيج عمراني أو عمارات ومجمعات عقارية حضارية تهدف إلى تلبية حاجيات تخص العائلات ، فهو يشكل بصفة أساسية الوظيفة العامة للمدينة ، حيث يجب انجاز هذا السكن وفق خصائص تقنية وشروط مالية تحدد بموجب قرار مشترك بين الوزير المكلف بالسكن ووزير المالية ، وهو موجه لذوي الدخل المتوسط ، حيث يتم تمويل شرائه عن طريق المساهمة الشخصية لطالب السكن بالإضافة إلى القروض البنكية بنسبة فائدة ، فضلا عن دعم الدولة . [2]

ثالثا : السكن الاجتماعي التساهمي :

اتجهت الدولة نحو سياسة تهدف إلى تمكين الفئة المتوسطة من امتلاك مسكن، اعتمادا على نظام تمويل مركب من إعانات و قروض عقارية، موازاة مع انسحابها التدريجي من عملية إنتاج السكن بفتح المجال للمبادرة الخاصة، تشجيعا للاستثمار و تحقيقا للمنافسة التي تنتج تنويعا

---

[1] - كتاف كريمة ، (مفهوم المدن الجديدة من خلال القانون 08/02)، مرجع سابق ، ص125.

[2] - أنظر المرسوم التنفيذي رقم 06/18 مؤرخ 20 يناير سنة 2018 ، يعدل ويتمم المرسوم التنفيذي رقم234/10 المؤرخ 5 أكتوبر 2010 ، الذي يحدد مستويات المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة لاقتناء سكن جماعي أو باء سكن ريفي أو سكن فردي منجز في شكل مجع في مناطق محددة في الجنوب والهضاب العليا ومستوى دخل طالبي هذه السكنات وكذا كيفيات منح هذه المساعدة، الجريدة الرسمية 21يناير 2018 ، العدد02

للعرض السكني تلبية للطلب المتزايد، لكون السكن الاجتماعي التساهمي احد الخيارات التي أدرجتها الدولة لتحقيق ذلك، فهو يجمع بين إمكانية امتلاك مسكن و مشاركة القطاع الخاص في الإنجاز.[1]

تعود هذه الصيغة في الأصل إلى إنجاز نواة سكنية بمساحة أرضية صغيرة للأسر متوسطة الدخل، التي تتحمل تكاليف إتمام أشغال البناء، إلى جانب الحصول على إعانة مالية تقدمها الجماعات المحلية، عرفت العملية بالسكن التطوري الذي ظهر سنة 1995.

وقد تم التخلي عن هذه التجربة واستبدالها بصيغة جديدة تعرف بالسكن الاجتماعي التساهمي الذي يقوم على مبدأ الدعم والملكية، و ذلك بصدور التعليمة رقم 278 أ ع و/1999 الصادرة في 7 أوت 1999 الخاصة بتطوير السكن الترقوي ذو الطابع الاجتماعي الموجه للتمليك .

يتم إنجاز هذا النوع بمساهمة الدولة عن طريق الصندوق الوطني للسكن وذلك بمنح إعانة مالية لكل سكن ، ويتحمل باقي كلفة السكن المستفيد بدفع نسبة معينة والباقي يغطيه البنك في شكل قرض ، يسدده المستفيد على أقساط ، وعند الانتهاء من دفع الأقساط أو الديون البنكية يصبح السكن ملك للمستفيد.[2]

ومنه فإن المؤسسات العمومية والخاصة المتعلقة بنشاطات الترقية العقارية تساهم مساهمة فعالة في عملية أنشاء المدن الجديدة عن طريق انجاز المشاريع السكانية والتجهيزات .

[1] - لمياء بولجمر، (السكن التساهمي في ولاية قسنطينة دعم للطبقة المتوسطة وتفعيل للترقية العقارية)، مذكرة لنيل شهادة الماجستير ، تخصص التهيئة العمرانية ، كلية علوم الأرض ، الجغرافيا والتهيئة العمرانية ، جامعة قسنطينة ، سنة 2006، ص 08.

2 - كتاف كريمة ،(مفهوم المدن الجديدة من خلال القانون 08/02)، مرجع سابق ، ص125.

خلاصة الفصل الثاني

خلاصة لما سبق يمكن القول أن المشرع الجزائري اعتمد على مجموعة من المعايير القانونية والوسائل القانونية لإنشاء المدن الجديدة في الجزائر، فكانت البداية بعملية التخطيط حيث اعتمد على المخطط الوطني للتهيئة و الإقليم والمخططات المنبثقة عنه فضلا مخطط تهيئة المدينة الجديدة ، وقد اعتمد المشرع في تطبيق سياسة المدن الجديدة في الجزائر على مجموعة من المؤسسات ، حيث أنشأ من خلال القانون 08/02 هيئة لكل المدينة الجديدة تتولى تهيئة وتسيير المدينة إلى جانب الهيئات المحلية (البلدية والولاية) وذلك تحت إشراف و وصاية الهيئات المركزية كالوزارات المكلفة بالمدينة وبتهيئة الإقليم .
وقد أوكلت مهمة تشييد المساكن والتجهيزات اللازمة للمدينة إلى مؤسسات عمومية كدواوين الترقية والتسيير العقاري و الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره و الوكالة المحلية لتسيير وتنظيم العقار الحضري ، فضلا عن المؤسسات الخاصة كالمرقي العقاري الذي يعمل على تشييد مساكن الترقوي الجماعي والسكن التساهمي.

الخلاصة

حاولنا من خلال هذه الدراسة التحليلية **للآليات القانونية لإنشاء المدن الجديدة في الجزائر** ، إبراز مفهوم المدن الجديدة وبعض الأحكام المتعلقة بها من خلال القانون 08/02 المتضمن شروط و كيفيات إنشاء المدن الجديدة في الجزائر ، والذي عرف المدن الجديدة بأنها " تعد مدن جديدة، كل تجمع بشري ذي طابع حضري ينشأ في موقع خال. أو يستند إلى نواة أو عدة نوى سكنية موجودة".

وقد أورد المشرع الجزائري مجموعة من الشروط القانونية لإنشاء المدن الجديدة ، وهي وجود الموقع الخال ، والعقار ، بالإضافة إلى الإجراء وهو المرسوم التنفيذي لإنشاء المدينة الجديدة ،إلا انه أثناء دراسة المشروع وجب على التقنين والمؤسسات المكلفة بالإنشاء مراعاة القيود التي ترد على إنشاء المدن والمتمثلة في بالابتعاد على مناطق الخطر كمناطق النشاط الزلزالي بالإضافة إلى القيام بمخططات ودراسات تسبق الشروع في إنشاء المدن الجديدة .

وتنقسم المدن الجديدة إلى ثلاث أقسام مدن تابعة ومدن مستقلة ومدن توأمة ، حيث وزعها المشرع إلى أربع أطواق ، ولكي تتم عملية إنشاء هذه المدن لابد من توفر آليات قانونية من بينها ما ذكر في قانون 08/02 المخطط الوطني للتهيئة و الإقليم ومخطط تهيئة المدينة الجديدة أما عن المؤسسات المكلفة بالمشروع أو المساهمة فيه ، منها هيئات مركزية متمثلة في بعض الوزارات التي لها علاقة بالتهيئة والتعمير أو السكن والعمران والبيئة ، فضلا عن المرصد الوطني للمدينة والهيئات المحلية المتمثلة في البلدية والولاية ، بالإضافة إلى بعض المؤسسات العمومية والخاصة .

الخاتمة

حاولت السلطات العمومية في الجزائر ومنذ السنوات الأولى لحقبة ما بعد الاستعمار وضع إطار قانوني من أجل تسهيل تدخلات الدولة في مجال العمران نظرا لحساسية هذا المجال وعلاقته الوثيقة بالمظهر العام لوجه المدينة، وكذا بالواقع المعيشي للمواطن. فبذلت مجهودات كبرى في مجال التشريع العمراني لمنح الهيئات الفاعلة الوسائل القانونية الضرورية لتنظيم عملية البناء والتعمير.

ومن خلال الرغبة الأكيدة والحرص الشديد الذي أولته الدولة للتكفل بمشاكل المجال الحضري ،من ناحية التنظيم والتسيير الفعال المبني على مبادئ الحكم الراشد، بالاعتماد على التجارب والخبرات المستمرة ،والممارسة الميدانية والكفاءة في التسيير والمراقبة لعمليات التخطيط ،التي كانت تفتقد إليها الأطراف الفاعلة في التعامل مع مجال التهيئة العمرانية ومراقبة النشاطات العمرانية ، تبنى المشرع الجزائري فكرة إنشاء المدن الجديدة ، كحل لجملة من المشاكل التي تعيق التنمية المستدامة لتهيئة الإقليم وتخفيف الضغط على المدن الكبرى والمدن الساحلية ، ورغم المضي في هذه السياسة فمازلنا إلى اليوم نقدر فوق اللزوم المسار السياسي ، الإداري على حساب الإشكالية الحضرية .

إن ملف المدن الجديدة يحتاج إلى رؤية سياسية واضحة ضمن إستراتجية واضحة وشاملة، وهيئات إدارية ذات كفاءة في مجال التخطيط لبناء مدن تكنولوجية ذكية و متطورة ومواكبة للعصر .

إن التغيرات القانونية المستمرة في الجزائر في ميدان التهيئة والتعمير يجب ان تتوافق والتغيرات الفعلية في ميدان التصورات وأسس وإشكال الإنتاج المادي والفكري في القطاع حتى تكون جيدة وتحضي برصيد من الاحترام والثقة والمشاركة .

إن التعمير ليس آلة لصنع المساكن والمناطق السكانية ، فهو وجه لمشروع إنشاء مجتمع جديد ،وقضية كفاءة علمية وصرامة فكرية أخلاقية وتفاني في خدمة هذه المجتمعات الجديدة بالإضافة إلى إننا لا يمكن إن نبني ونعمر مدن جديدة في مناخ الرداءة ، وتهميش الثقافات ، وبالتالي لا يمكن تنظيم المدينة الجديدة إلا من خلال التحكم في متطلبات وضوابط في أدوات إنشاءها ، مع الأخذ بعين الاعتبار التنظيم الحسن للمؤسسات المساهمة في عملية إنشاء وتهيئة وكذلك تسيير المدن الجديدة .

كما انه لابد من الاهتمام بالاعتبارات الاجتماعية والثقافية المتعلقة بالهوية الحضرية وتقاليد المجتمع الجزائري وطموحاته من خلال ترسانة القوانين والمراسيم التنفيذية الصادرة لإنشاء المدن الجديدة.

فتخطيط المدن الجديدة يرمي إلى تحقيق التنمية المستدامة والثقافات الاقتصادية والاجتماعية الحضرية ، حيث يتجسد ذلك من خلال مجال التسيير المؤسساتي الجيد في عملية إنشاء هاته المدن وتهيئتها ، لذلك عمد المشرع الجزائري إلى إنشاء هيئات مختصة في دراسة انجاز مشاريع المدن الجديدة وتسييرها وتهيئتها على المستوى المحلي ، حيث تضم هذه الهيئة مختلف الاختصاصات ، مما يسمح بتوحيد تصور المدينة والتنسيق بين مختلف المتعاملين والمؤسسات الأخرى المكلفة بالسكن والعمران والتهيئة العمرانية ، بالإضافة إلى التنسيق مع الهيئات الحلية ، البلدية والولاية باعتبارهما ، أجهزة مسيرة

للمدينة فضلا عن كونها هيئات مختصة في وضع مخططات التهيئة والتعمير ، وذلك من أجل تحسين وضعية المدن الجديدة .
وبالتالي لابد أن تكون هذه المؤسسات على قدر كبير من الكفاءة المؤهلة والقادرة على أنشاء وتهيئة مدن جديدة حضرية مواكبة للمدن العصرية .
وبعد دراسة الموضوع توصلنا إلى مجموعة من النتائج والتوصيات .

النتائج المتوصل إليها :

- المشرع الجزائري تبنى فكرة إنشاء المدن الجديدة كحل للمشاكل الجمة الناتجة عن التركيز الحضري والنمو الديمغرافي للمدن الكبرى .
- وضع شروط قانونية وقيود تضبط عملية إنشاء المدن الجديدة للحفاظ على حياة السكان والحفاظ على الثروة العقارية ، خاصة الفلاحية منها .
- توزيع المدن الجديدة يساهم في إبقاء السكان في أماكنهم وكبح الهجرة من المدن الداخلية والجنوبية نحو مدن الشمال .
- إنشاء المدن الجديدة يساهم في التوزيع العادل للسكان ولثروات الطبيعية .
- لكل مدينة وظيفة معينة إما اقتصادية او إدارية أو حتى عسكرية .....
- العمل على تحقيق التنمية المستدامة للمدن من خلال إنشاء المدن الجديدة .
- اهتمام الدولة بإنشاء المدن الجديدة من خلال الترسانة الهائلة من القوانين والمراسيم التنفيذية المتعلقة بإنشاء المدن الجديدة ، إلا أنه على أرض الواقع غير مطبقة .

الاقتراحات والتوصيات :

- تطبيق مواصفات وشروط إنشاء المدن الجديدة المنصوص عليها في القانون 08/02 على ارض الواقع .
- تكوين التقنين والمهندسين المكلفين بوضع مخططات إنشاء المدن الجديدة .
- العمل على تطوير المدن الجديدة القائمة وإنشاء مدن جديدة أخرى عصرية .
- العمل على إنشاء المدن الذكية من خلال تشريع مزيد من القوانين الجديدة وتعديل القانون 08/02.
- إنشاء مزيد من المدن الجديدة بالجنوب وتوفير المرافق العمومية بها بالإضافة توفير مستوى معيشي جيد لإثارة الهجرة العكسية من الشمال إلى الجنوب .
- إنشاء مرافق وأقطاب إدارية في المدن الجديدة لتخفيف الضغط على المدن الأم .
- تبني مبدأ المرونة عند توزيع برامج المدن الجديدة عبر مراحل زمنية ، مع مراعاة التغيرات الهامة في الكثافة السكانية .
- فتح مجال الإبداع والابتكار في الهندسة المعمارية للمدن الجديدة حتى تكون مواكبة للمدن العصرية .

قائمة
المصادر
والمراجع

أولا : النصوص القانونية :

أ- الأوامر والقوانين :

1_ القانون 03/83 المتعلق بحماية البيئة ، المؤرخ في5 فيفري 1983 ، الجريدة الرسمية، الجريدة الرسمية المؤرخة في فيفري 1983 ، العدد 06
2_ القانون 90/ 25 المتضمن التوجيه العقاري ، المعدل والمتمم بالقانون 26/95 ، المؤرخ في 1995/09/25 ، الجريدة الرسمية المؤرخة في 1995/09/27 ، العدد 55
3_ القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة العمرانية، المؤرخ في 1990/12/01 ،الجريدة الرسمية المؤرخة في 1990/12/02، العدد 52
4_ القانون 11/91 المتعلق بالقواعد المتعقة بنزع الملكية من اجل المنفعة العامة ، المؤرخ في 1991/04/27 ، الجريدة الرسمية المؤرخة في 1991/05/08 ، العدد 21
5_ القانون 20/01 المتعلق بتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة ، المؤرخ في 2001/12/12، الجريدة الرسمية المؤرخة2001/12/15 في العدد 77
6_ القانون 08/02 المتضمن شروط إنشاء المدن الجديدة، المؤرخ في 2002/05/08 ، الجريدة الرسمية، الجريدة الرسمية المؤرخة في 2002/05/14 ، عدد 34
7_ القانون 06/06 المتضمن القانون التوجيهي للمدينة ، المؤرخ في 2006/02/02 ، الجريدة الرسمية المؤرخة في 2003/03/12 ، العدد 15
8_ القانون 09/08 المتضمن الإجراءات المدنية والإدارية ، المؤرخ في 2008/02/25 ، الجريدة الرسمية المؤرخة في فيفري 2008 ، العدد 21
9_ القانون رقم 02/10 المتضمن المصادقة على المخطط الوطني للتهيئة والإقليم ، المؤرخ في 2010/06/29 الجريدة الرسمية المؤرخة في 2010/10/21 ، العدد 61
10_ القانون 10/11 المتعلق بالبلدية ، مؤرخ في 2011/06/22 ، الجريدة الرسمية المؤرخة في 2011/07/03 ، العدد 37 .

ب- المراسيم التنفيذية :

1_ المرسوم التنفيذي ، رقم 405/90 ، المحدد لقواعد إحداث وكالات محلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين وتنظيم ذلك المؤرخ في 1990/12/22 ، الجريدة الرسمية ، ديسمبر 1990العدد 56.
2_ المرسوم التنفيذي رقم 147/91 المتضمن تغيير الطبيعة القانونية للقوانين الأساسية لدواوين الترقية والتسيير العقاري و تحديد كيفيات تنظيمها و عملها، المؤرخ في 1992/05/12 ، الجريدة الرسمية المؤرخة في 1991/05/29، العدد 25 .
3_ المرسوم التنفيذي 148/91 المتضمن إحداث وكالة وطنية لتحسين السكن وتطويره ، المؤرخ في 1991/05/12 ، الجريدة الرسمية المؤرخة في 1991/05/29 ، عدد 25
4_ المرسوم التنفيذي 177/91 ، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 317/05 ،المتضمن إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به، المؤرخ في 10 سبتمبر 2005، الجريدة الرسمية المؤرخة في11 سبتمبر 2005 ،العدد 62
5_ المرسوم09/01 المتضمن تنظيم الإدارة المركزية في وزارة تهيئة الإقليم والبيئة .المؤرخ في 2001/01/07، الجريدة الرسمية المؤرخة في 2001/01/14 ، العدد04

6_ المرسوم 97/04 المتضمن إنشاء المدينة الجديدة بوغزول . المؤرخ في 2004/04/01، الجريدة الرسمية المؤرخة في 2004/04/04 ، العدد 20
7_ المرسوم التنفيذي 276/04 المتضمن إنشاء المدينة الجديدة سيدي عبد الله ،المؤرخ في2004/09/05 ، الجريدة الرسمية المؤرخة في2004/09/05 ، عدد 56
8_ المرسوم التنفيذي 303/06 ، التي يحدد مهام هيئة المدينة الجديدة وتنظيمها وكيفيات تسييرها المدينة الجديدة بوعينان ، المؤرخ في 2006/09/10 ، الجريدة الرسمية المؤرخة في 2006/09/11 ، عدد 56
9_ المرسوم التنفيذي رقم 304/06 الذي يحدد مهام هيئة المدينة الجديدة وتنظيمها وكيفيات تسييرها ،المدينة الجديدة بوغزول ، المؤرخ في 2006/09/10 ، الجريدة الرسمية المؤرخة في 2006/09/11 ، عدد 56
10_ المرسوم التنفيذي 305/06 الذي يحدد مهام هيئة المدينة الجديدة وتنظيمها وكيفيات تسييرها المدينة الجديدة سيدي عبد الله ، المؤرخ في 2006/09/10 ، الجريدة الرسمية المؤرخة في 2006/09/11 ، عدد 56
11_ المرسوم التنفيذي 321/06 المتضمن إنشاء المدينة الجديدة حاسي مسعود ،المؤرخ في 2006/09/18 ، الجريدة الرسمية المؤرخة في سبتمبر 2006 ، العدد 58
12_ المرسوم التنفيذي 233/06 ، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 249/08 ، المتضمن التصريح بالمنفعة العمومية للعملية المتعلقة بانجاز بعض منشآت وتجهيزات وهياكل المدينة الجديدة سيدي عبد الله ، المؤرخ في 2008/08/03 ، الجريدة الرسمية المؤرخة في 2008/08/06 ، العدد 45
13_ المرسوم التنفيذي 05/07 المتضمن تشكيلة المرصد الوطني للمدينة وتنظيمه وسيره المؤرخ في 2007/01/08 ، الجريدة الرسمية المؤرخة في 2009/01/10 ، العدد03
14_ المرسوم التنفيذي 366/07 المتضمن إنشاء المدينة الجديدة المنيعة ، المؤرخ في 2007/10/28 ، الجريدة الرسمية المؤرخة في 2007/10/05 ، العدد 76 .
15_ المرسوم التنفيذي 145/07 المتضمن مجال تطبيق ومحتوى وكيفيات المصادقة على دراسة وموجز التأثير على البيئة ، المؤرخ في 2007/05/09 ، الجريدة الرسمية ، المؤرخة في 2007/05/22 ، العدد 34 .
16_ المرسوم التنفيذي 76/11 المحدد لشروط و كيفيات وضع مخطط تهيئة المدينة الجديدة وإعداده واعتماده المؤرخ في 2011/02/16 ، الجريدة الرسمية المؤرخة في 2011/02/20 ، العدد 11
17_ المرسوم التنفيذي 13 /151 ، المتضمن تنظيم الإدارة المركزية لوزارة السكن والعمران ، المعدل والمتمم بالمرسوم 394/13 المؤرخ في 2013/11/25 ، الجريدة الرسمية المؤرخة في 2013/12/11 ، العدد 62
18_ المرسوم التنفيذي رقم 06/18 مؤرخ 20 يناير سنة 2018 ، يعدل ويتمم المرسوم التنفيذي رقم234/10 المؤرخ 5 أكتوبر 2010 ، الذي يحدد مستويات المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة لاقتناء لاقتناء سكن جماعي أو بناء سكن ريفي أو سكن فردي منجز في شكل مجمع في مناطق محددة في الجنوب والهضاب العليا

ومستويا دخل طالبي هذه السكنات وكذا كيفيات منح هذه المساعدة، الجريدة الرسمية 21يناير 2018 ، العدد02

ثانيا : المؤلفات :

1_ أحمد علي إسماعيل ، دراسات في الجغرافيا المدن ، دار الثقافة للنشر والتوزيع ، القاهرة ، 1990 ص 91
2_ أمال حاج جاب الله ، الإطار القانوني للمدن الكبرى في الجزائر ، منشورات دار بلقيس ، الدار البيضاء ، الجزائر ، 2014 ، ص 97 .
3_ إبراهيم طلعت ، القواعد الاقتصادية في إنشاء وتطوير المدن الجديدة ، دار الكتاب الحديث ، مصر ، 2009
4_ بوعمران عادل ، البلدية في التشريع الجزائري، دار الهدى للنشر و التوزيع ، عين مليلة 2010 ، ص 78
5_ جامعة عبد الهادي ، المجتمعات العمرانية الجديدة بين العالمية والمحلية ، دراسة الحالة المصرية ، دار غريب، القاهرة، سنة 2000
6_ حمدي باشا عمر ، حماية الملكية العقارية الخاصة ، دار هومة ، الجزائر 2004 ، ص 106
7_ شريف رحماني ، وثيقة الجزائر غدا ،وضعية التراب الوطني ، استرجاع التراب الوطني وزارة التجهيز والتهيئة وتهيئة الإقليم، ديوان المطبوعات الجامعية ، بن عكنون ، الجزائر ، 1995
8_ علاء ، الدين عشي، شرح قانون البلدية، دار العلوم للنشر والتوزيع، الجزائر2011
9_ فؤاد بن غضبان ،المدينة الجديدة ، دوافع وممارسات ، الطبعة الأولى ، الرضوان للنشر والتوزيع ، عمان _ الأردن _ 2015
10_ فؤاد بن غضبان ،المدن المستدامة والمشروع الحضري نحو تخطيط استراتيجي مستدام
11_ محمد فاروق عبد الحميد ، نظرية المرفق العام في القانون الجزائري بين المفهومين التقليدي والاشتراكي ، دراسة مقارنة ، فرنسا _ الاتحاد السفياتي _ يوغزلافيا _ الجزائر ، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر ، 1987
12_ محمد الصغير بعلي ، القانون الإداري ، التنظيم الإداري ، دار العلوم للنشر والتوزيع ، عنابة ، سنة 2002
13_ مسعود شهيوب ،المبادئ العامة للمنازعات الإدارية، نظرية الاختصاص الجزء الثاني ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر ، 2009
14_ مصطفى عمر حمادة ، المدن الجديدة ، دراسة في الأنثروبولوجيا الحضرية ، طبع نشر وتوزيع دار المعارف الجامعية، الإسكندرية _ مصر _ 2011

ثالثا : الرسائل الجامعية :

1_ بلعيدي نسيمة ، الجوانب القانونية لسياسة المدينة والعمران في الجزائر ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير ، قانون عام ، فرع الإدارة العامة ، القانون وتسيير الإقليم ، كلية الحقوق جامعة قسنطينة 1 ، الجزائر ، 2014

2_ تكراشت كمال ، الآليات القانونية للحد من البناء الفوضوي في الجزائر ،مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية ، جامعة الحاج لخضر باتنة ، 2009
3_ دعموش فاطمة الزهراء سياسة التخطيط البيئي في الجزائر ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير ، كلية الحقوق ، جامعة مولود معمر ، تزي وزو ، 2010
4_ عبد المنعم بن أحمد ، الوسائل القانونية والإدارية لحماية البيئة في الجزائر ، رسالة دكتوراه ، قانون عام ، كلية الحقوق بن عكنون ، الجزائر
5_ كسيرة عبد القادر ،إشكالية المدن الجديدة ، مذكرة الماجستير ، كلية الحقوق ، جامعة الجزائر 2004
6_ كتاف كريمة ، مفهوم المدن الجديدة من خلال للقانون 08/02 ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون العام ، فرع الإدارة العامة ، القانون وتسيير الإقليم ، كلية الحقوق ، جامعة قسنطينة ، 2013 .
7_ ليليا حفيظي ، المدن الجديدة ومشكلة الإسكان ، مذكرة ماجستير ، قسم علم الاجتماع ، جامعة قسنطينة ،الجزائر، سنة 2009
8_ لمزداود صباح ، دور القطاع الخاص في إنشاء المدن الجديدة ، دراسة حالة المدينة الجديدة سيدي عبد الله ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في علم الاجتماع الحضري ، كلية الحقوق ، جامعة قسنطينة
9_ لمياء بولجمر، السكن التساهمي في ولاية قسنطينة دعم للطبقة المتوسطة وتفعيل للترقية العقارية ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير ، تخصص التهيئة العمرانية ، كلية علوم الأرض ، الجغرافيا والتهيئة العمرانية ، جامعة قسنطينة ، سنة 2006
10_ يحي مدور ، التعمير واليات استهلاك العقار الحضري في مدينة الجزائر - حالة مدينة ورقلة - ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الهندسة المعمارية والعمران ، تخصص المدينة والمجتمع والتنمية المستدامة ، كلية الهندسة المدنية والهندسة المعمارية ، جامعة الحاج لخضر - باتنة – سنة 2012
11_ براهمي موفق ، البعد البيئي لقواعد التعمير البناء ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير ، تخصص قانون إداري معمق ، كلية الحقوق والعلوم السياسة ، جامعة ابو بكر بلقايد – تلمسان – الجزائر ، سنة 2017.

رابعا : المقالات :

1_ دوار جميلة ، المدن الجديدة في التشريع الجزائري ، مجلة التواصل في الاقتصاد والإدارة والقانون ، كلية الحقوق جامعة سكيكدة ، عدد 38
2_ مديرية البناء والتعمير ، السياسة العمرانية في الجزائر واقع وافاق ، مجلة مخبر البحث والقانون والعمران والمحيط، عنابة ، سنة 2000

خامسا : المداخلات :

1_ فوزي بودقة ، جوانب عن تجربة المدن الجديدة في العالم العربي ، ملتقى وطني بعنوان المدينة الجديدة لماذا ؟ يومي 22 و 23 ماي 2001 ، مجلة مخبر البحث في التهيئة العمرانية ، جامعة منتوري قسنطينة ، العدد خاص ، سنة2001.

2- عمر الشيهاني ، المدن الجديدة بين المشروع والتطبيق ، مخبر ، ملتقى وطني تحت عنوان المدينة الجديدة لماذا يومي 22 ، 23 ماي سنة 2001 ، مجلة مخبر البحث في التهيئة العمرانية ، جامعة منتوري قسنطينة ، العدد خاص ، سنة2001

فهرس المحتويات

العنوان	رقم الصفحة
مقدمة	1
الفصل الأول : أحكام إنشاء المدن الجديدة	4
المبحث الأول : مفهوم المدن الجديدة	5
المطلب الأول : تعريف المدن الجديدة	6
الفرع الأول : التعريف الاصطلاحي	6
أولا : تعريف المدينة	6
ثانيا : تعريف المدينة الجديدة	7
الفرع الثاني : التعريف القانوني	8
المطلب الثاني : دوافع إنشاء المدن الجديدة	9
الفرع الأول : الدوافع الخاصة لإنشاء المدن الجديدة	9
أولا : دوافع اجتماعية	9
ثانيا : الدوافع الاقتصادية	10
ثالثا : دوافع طبيعية	11
رابعا : دوافع سياسية	11
الفرع الثاني : دوافع خاصة لإنشاء المدن الجديدة	12
أولا : العمل على إبقاء السكان في أماكنهم	12
ثانيا : إثارة الهجرة العكسية من المدن الكبرى والساحلية نحو الداخل والجنوب	13
المطلب الثالث: أنواع المدن الجديدة	13
الفرع الأول : المدن التابعة	14
الفرع الثاني :المدن المستقلة	14
الفرع الثالث : المدن الجديدة التوأمة	15
المبحث الثاني : إنشاء المدن الجديدة في الجزائر	16
المطلب الأول : شروط إنشاء المدن الجديدة	17
الفرع الأول : الموقع	17
الفرع الثاني : العقار	18
الفرع الثالث : الإجراء	19
المطلب الثاني : القيود الواردة على إنشاء المدن الجديدة	20
الفرع الأول : إجراء دراسات تقنية لمدى تأثير البيئة	21
أولا : قائمة المشاريع التي تخضع لدراسة التأثير	22
ثانيا : قائمة المشاريع التي تخضع لموجز تأثير	22
الفرع الثاني : القيود المتعلقة بالأخطار الكبرى :	23
المطلب الثالث: توزيع المدن الجديدة في الجزائر	24

الفرع الأول : مدن جديدة كابحة للتوسع الحضري	24
أولا : مدينة سيدي عبد الله	24
ثانيا : المدينة الجديدة بوعينان	25
الفرع الثاني :مدن إعادة التوازن الإقليمي	27
بوغزول	27
الفرع الثالث مدن التنمية المستدامة	28
أولا : المدينة الجديدة حاسي مسعود	28
ثانيا : المدينة الجديدة المنيعة	29
خلاصة الفصل الأول	31
الفصل الثاني: المعايير القانونية لإنشاء المدن الجديدة	32
المبحث الأول : أدوات إنشاء المدن الجديدة وفق القانون 08/02	33
المطلب الأول: المخطط الوطني لتهيئة الإقليم	34
الفرع الأول: مفهوم المخطط الوطني لتهيئة الإقليم	34
أولا : تعريف المخطط الوطني لتهيئة الإقليم	34
ثانيا : خصائص المخطط الوطني لتهيئة الإقليم	35
الفرع الثاني : إستراتجيات المخطط الوطني لتهيئة الإقليم	35
أولا : إستراتيجية المخطط الوطني لتهيئة الإقليم في تحقيق التوازن الإقليمي	36
ثانيا : إستراتجية المخطط الوطني لتهيئة الإقليم في تحقيق تنافسية الإقليم	37
ثالثا:إستراتجية المخطط الوطني لتهيئة الإقليم في مجال تحقيق الإنصاف الإقليمي	37
المطلب الثاني: هيئة إنشاء المدينة الجديدة	38
الفرع الأول : مفهوم هيئة المدينة الجديدة	38
أولا : تعريف هيئة المدينة الجديدة	38
ثانيا: قواعد تسيير الهيئة	39
ثالثا : مدى استقلالية الهيئة	41
الفرع الثاني:تنظيم وسير الهيئة	42
أولا:تشكيلها	42
ثانيا: مهام هيئة المدينة الجديدة	43
ثالثا : فعالية التسيير في طريق مؤسسة ذات طابع صناعي وتجاري	44
المطلب الثالث: مخطط تهيئة المدينة الجديدة	45
الفرع الأول تعريف مخطط تهيئة المدينة الجديدة	45
الفرع الثاني : شروط و كيفيات وضع مخطط هيئة المدينة الجديدة	45
الفرع الثالث : إعداد مخطط هيئة المدينة الجديدة	46

المبحث الثاني : الإطار المؤسساتي لإنشاء المدن الجديدة	47
المطلب الأول: الهيئات المركزية.	48
الفرع الأول: الوزارات	48
أولا: وزارة السكن والعمران والمدينة	48
ثانيا : وزارة تهيئة الإقليم والبيئة سابقا	49
الفرع الثاني: المرصد الوطني للمدينة	50
أولا : مهام المرصد الوطني للمدينة	50
ثانيا:تسيير المرصد الوطني للمدينة	50
المطلب الثاني: الهيئات المحلية	51
الفرع الأول: البلدية	51
أولا - المجلس الشعبي البلدي	52
ثانيا - رئيس المجلس الشعبي البلدي	53
الفرع الثاني : الولاية	54
أولا - مديرية التخطيط و التهيئة الإقليمية	54
ثانيا- المجلس الشعبي الولائي	54
ثالثا - خلية المتابعة و التنسيق	54
المطلب الثالث: المؤسسات العمومية و الخاصة	55
الفرع الأول: المؤسسات العمومية	55
أولا: دواوين الترقية والتسيير العقاري	55
ثانيا- الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره (AADL)	56
ثالثا : الوكالة المحلية لتسيير وتنظيم العقار الحضري	57
الفرع الثاني : القطاع الخاص	58
أولا : السكن الفردي	58
ثانيا : السكن الجماعي الترقوي الخاص	58
ثالثا : السكن الاجتماعي التساهمي	58
خلاصة الفصل الثاني	60
الخلاصة العامة	61
الخاتمة	62
قائمة المصادر والمراجع	64
الفهرس	69
الملاحق	

الملاحق

الملحق رقم (01)

وسيتم تكييف تنمية الشريط التلي مع كل منطقة من المناطق التلية الثلاث :

1 – الأحواض الداخلية للتل بثرواتها الفلاحية.

2 – جبال الأطلس التلي الهشة، خزانات المياه الحقيقية للبلاد (حواشي التل).

3 – الهضاب التلية شبه القاحلة

يوضح برنامج العمل الإقليمي PAT 9 المتعلق "بإعادة موقعة الأنشطة وعدم التمركز الإداري" كيفيات هذه الترتيبات.

5.6 المدن الجديدة من الطوق الأول : أداة للتنظيم ورافع لفك الاكتظاظ

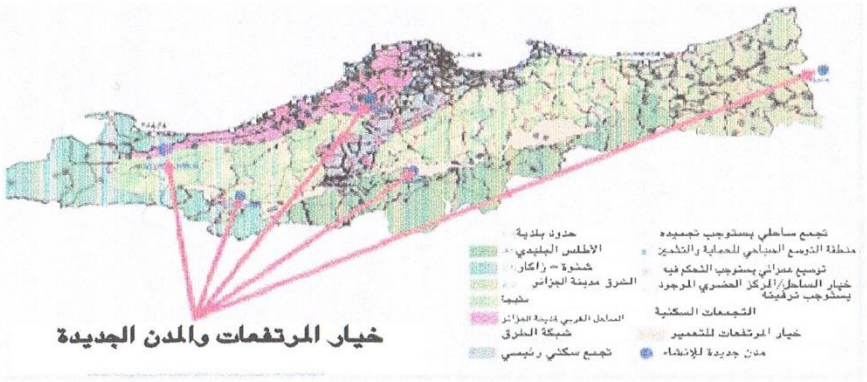
يسمح إنجاز المدن الجديدة بهيكلة فضاء هيمنة الحواضر الكبرى من خلال إنشاء أقطاب ثانوية قادرة على دعم تنميتها وتحديد توسيع تُخوم المجمعات العمرانية، وبالتالي حماية الأراضي الفلاحية والفضاءات الطبيعية ذات القيمة. ويتم ربط هذه المدن ببقية المدينة الكبرى بواسطة هياكل نقل واتصال فعالة، (طرق، سكك حديدية، تكنولوجيا الإعلام والاتصال)، وتطوير القواعد الاقتصادية لهذه المدن بالانسجام مع الاستراتيجية الإقليمية. وتساهم في إنشاء فضاءات البرمجة الإقليمية وتنمية أقطاب الجاذبية والمناطق المندمجة للتنمية الصناعية.

وتتمثل هذه المدن الجديدة لدعم المدن الكبرى وتخفيف الضغط عليها في :

* سيدي عبد الله، بوينان، العفرون، سيدي عمار والناصرية (الجزائر العاصمة).

* عفاز، رأس فلكون، (وهران).

>> "تأطير وتوجيه الأنشطة البشرية في التل وتوجيهها نحو النوعية و نمط استغلال مقبول"



خريطة 11 : المخطط التناوبي لتنمية الشاطىء "شمال – وسط"

برنامج العمل الإقليمي PAT 7 خيار الهضاب العليا

الأهداف

* جعل الهضاب العليا فضاء جذابا بالنسبة لسكانها ولجمل الجزائريين بضمان تنميتها المدعمة والمستدامة
* إدراج الهضاب العليا في ديناميات إقليم متوازن مع مستوى من العلاقات والتكامل العالي.

الاستراتيجية

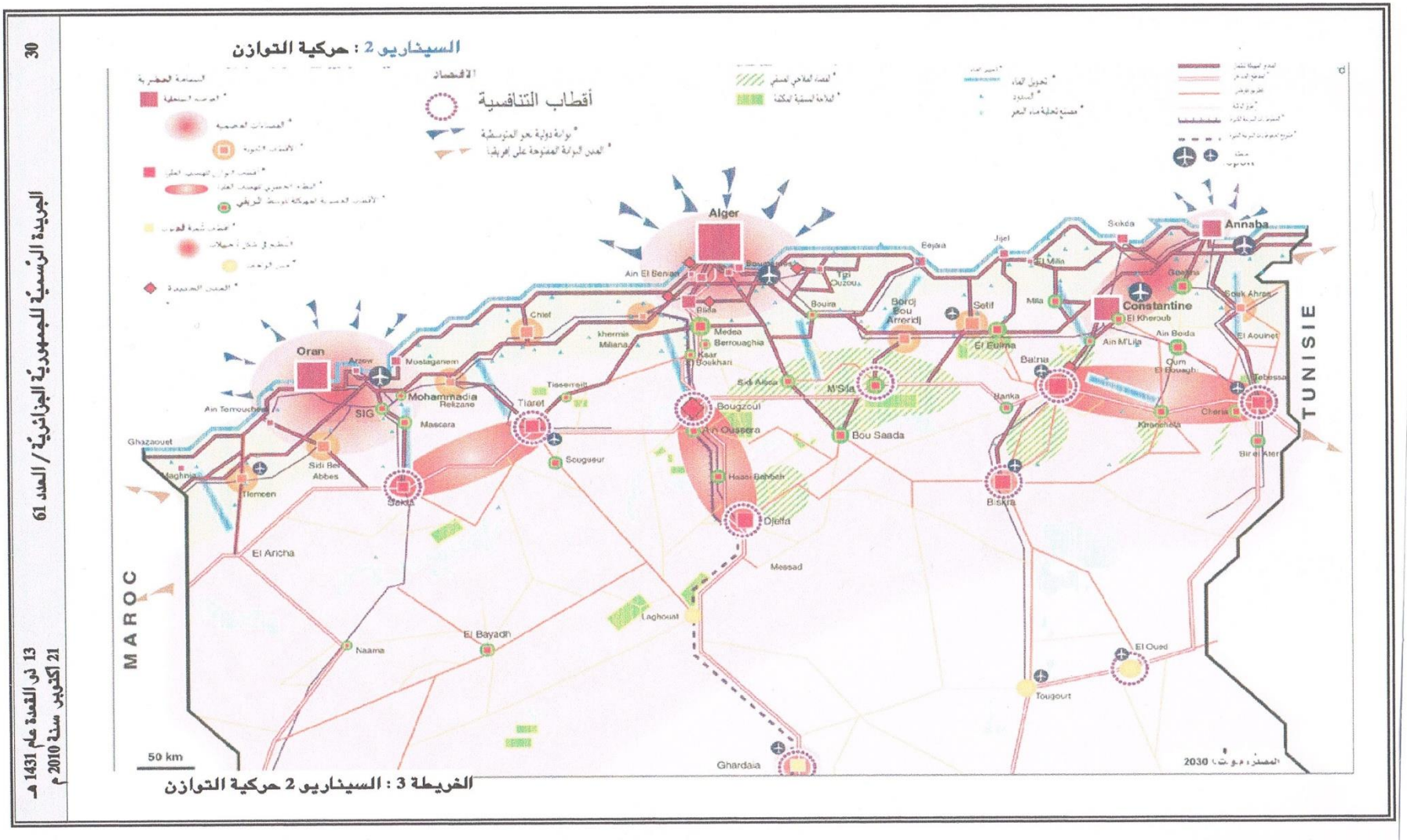
* وضع نظام حضري متسلسل ومتفصل
* دعم إنشاء قواعد للخدمات والإنتاج من خلال إعادة التموقع وسياسة الحوافز.
* وضع الديمومة في قلب تنمية الهضاب العليا
* إبراز وتفعيل المؤهلات التنافسية الخاصة بالهضاب العليا بالتحديد من خلال تنمية محلية.
*حماية وتثمين الأنظمة البيئية السهبية.
* ضمان إنصاف إقليمي داخل الهضاب العليا

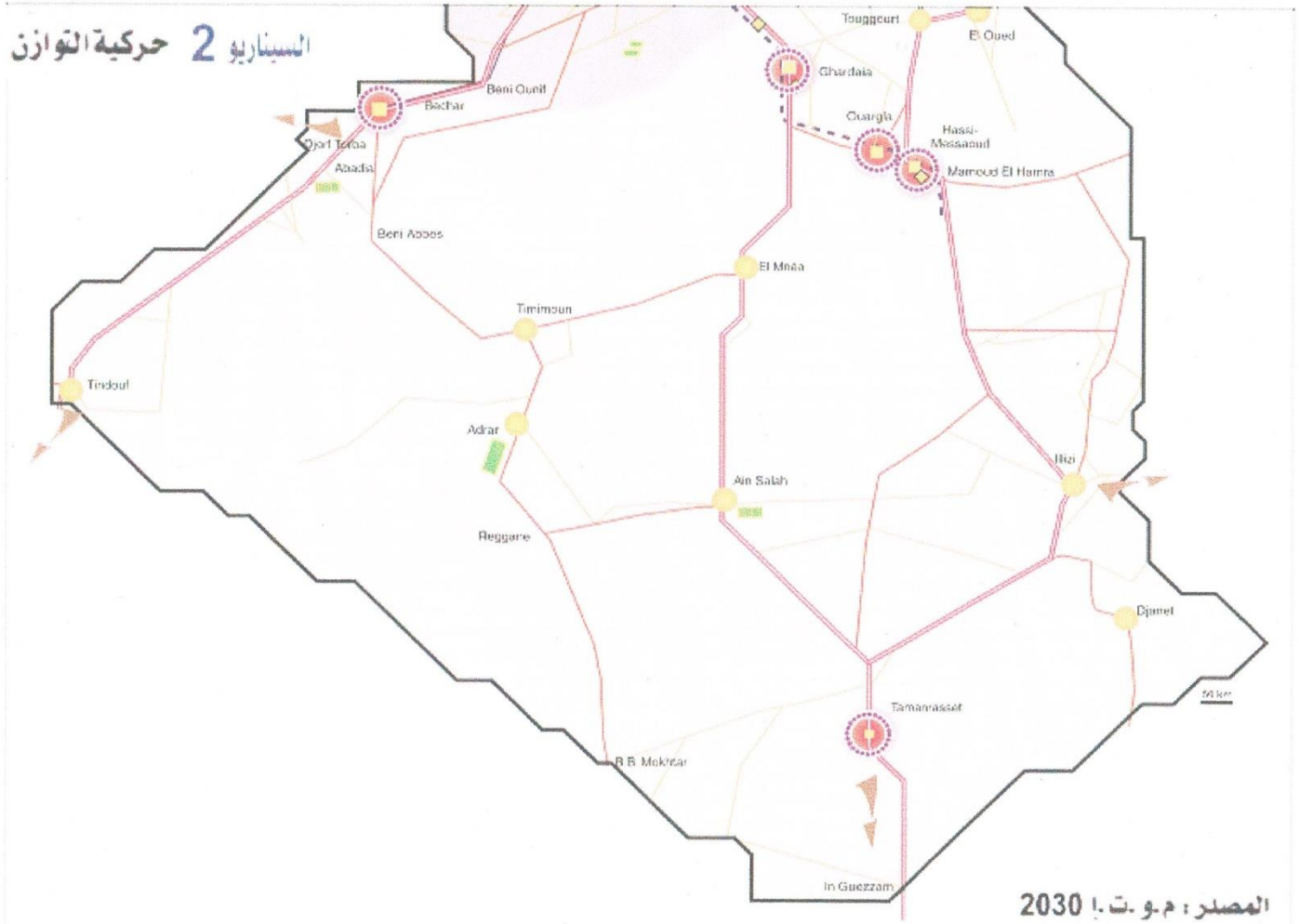
برنامج العمل

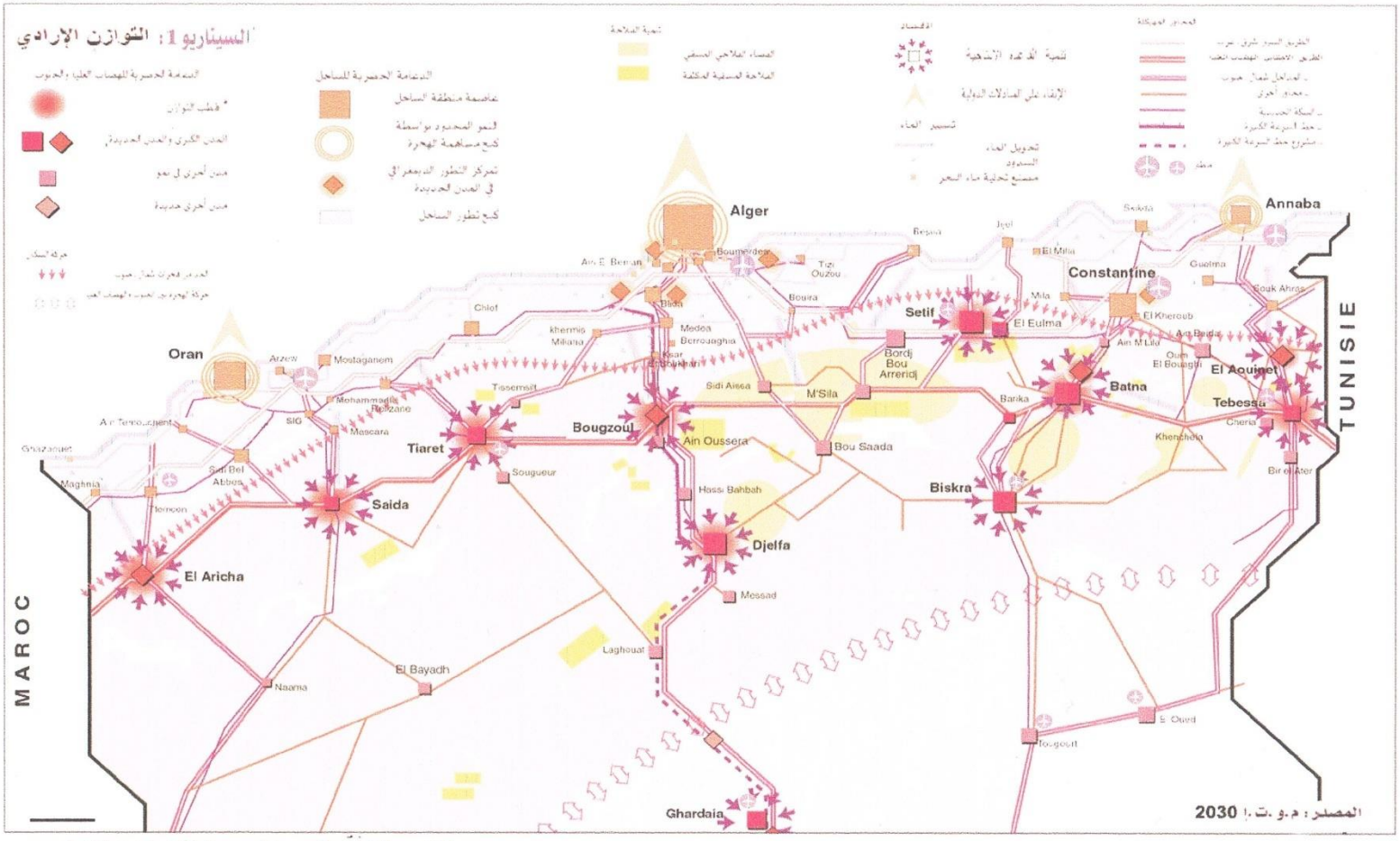
* تمفصل وتنظيم النمط الحضري للهضاب العليا وإنجاز مدن جديدة للهضاب العليا.
* مخططات العمل الموضوعاتية القاعدية

خيار الهضاب العليا يستهدف إعادة هيكلة عميقة لهذه الفضاءات الداخلية للبلاد، قصد مواجهة التوجه الكبير لنزوح السكان ومخاطر تفكك وتهميش شرائح كاملة من إقليمها. ويشكل بمعاكسته الاتجاهات الملحوظة، **استراتيجية طوعية وطموحة لتهيئة الإقليم**، ويسمح بإعادة إعطاء هذا الأخير كامل عمقه.

الملحق رقم (02)

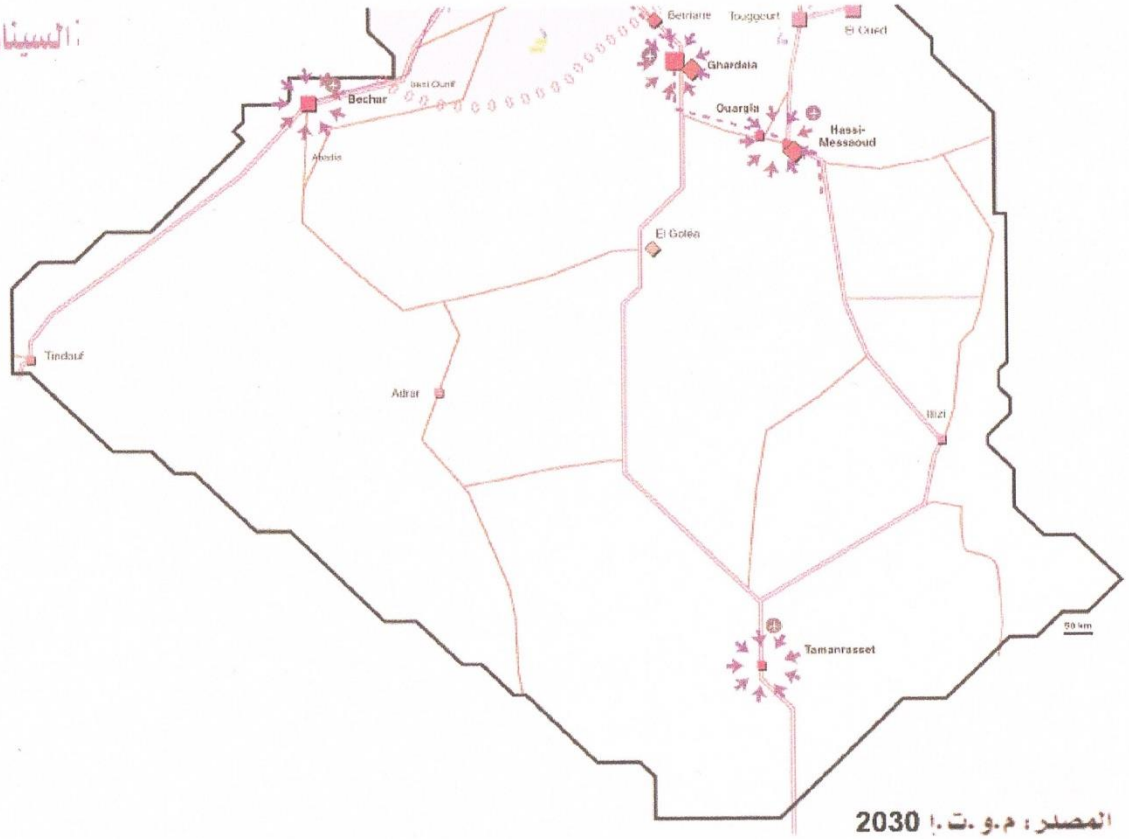



السيناريو 2 حركية التوازن
Touggourt
El Oued
Ghardaia
Beni Ounif
Bechar
Ouargla
Hassi-Messaoud
Mamoud El Hamra
Djorf Torba
Abadla
Beni Abbes
El Meaa
Timimoun
Tindouf
Adrar
Iliizi
In Salah
Reggane
Djanet
Tamanrasset
B.B. Mokhtar
In Guezzam
المصدر : م.و.ت.إ 2030



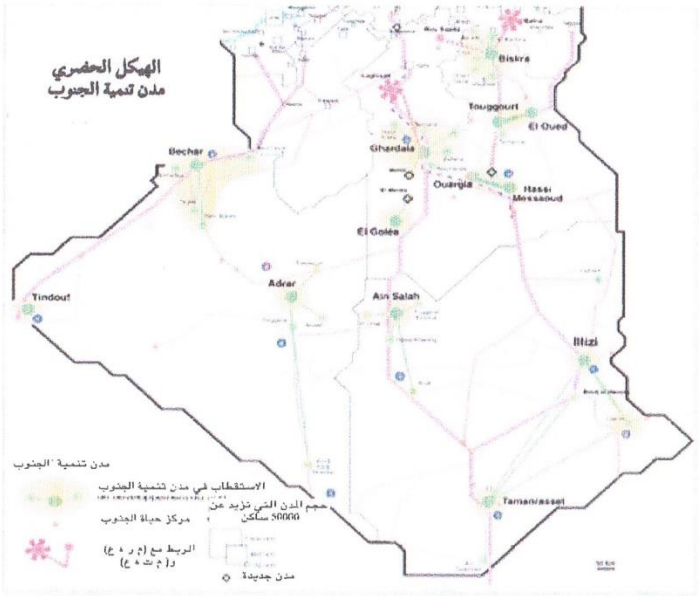
الخريطة 2 : السيناريو 1 التوازن الإرادي

السيناريو 1 : التوازن الإرادي



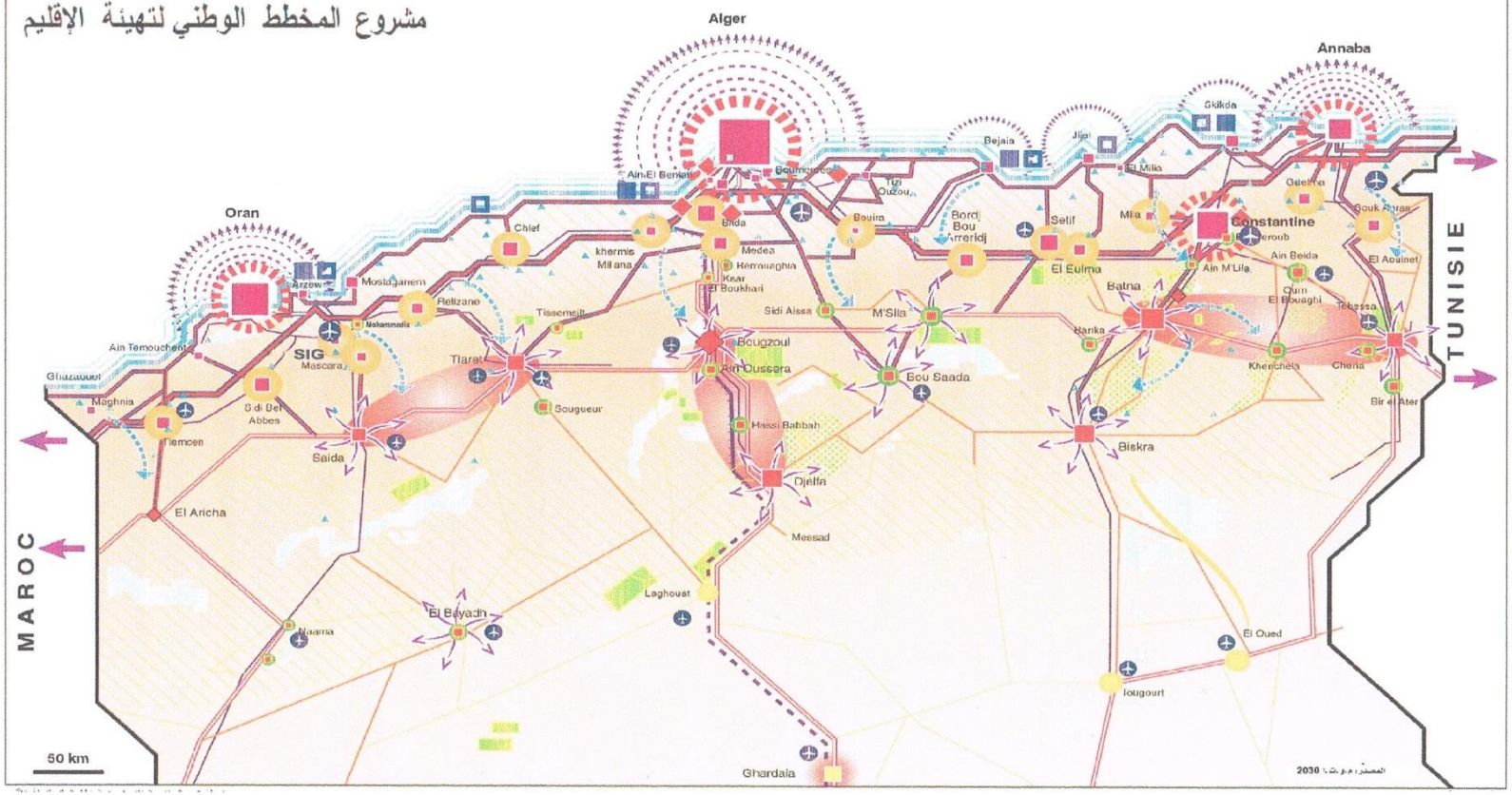
المصدر : م.و.ت.إ 2030

الملحق رقم (03)

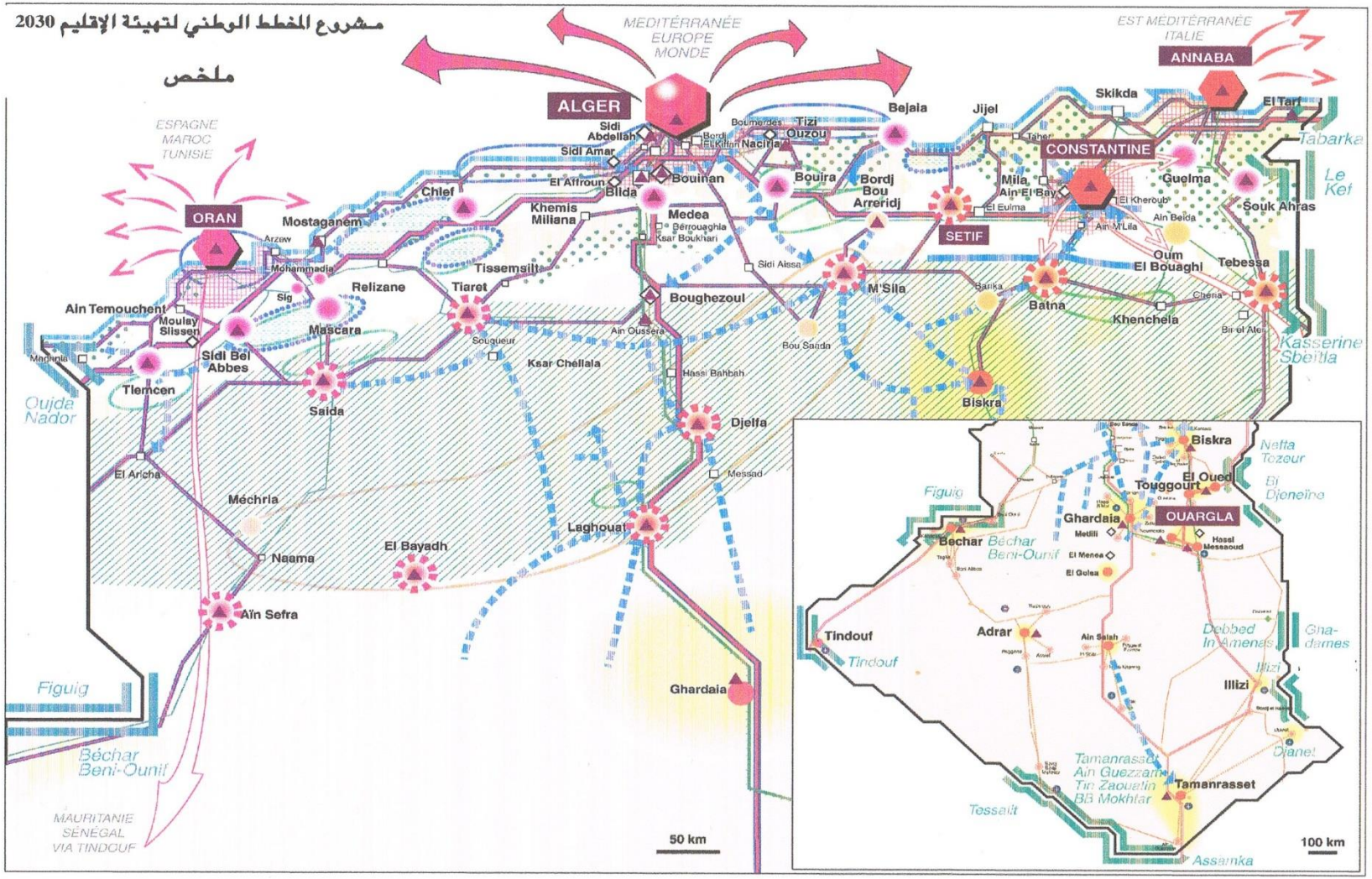


خريطة 12 : الهيكل الحضري : مدن تنمية الجنوب

13 ذي القعدة عام 1431هـ
21 أكتوبر سنة 2010م
الجريدة الرّسمية للجمهورية الجزائرية / العدد 61



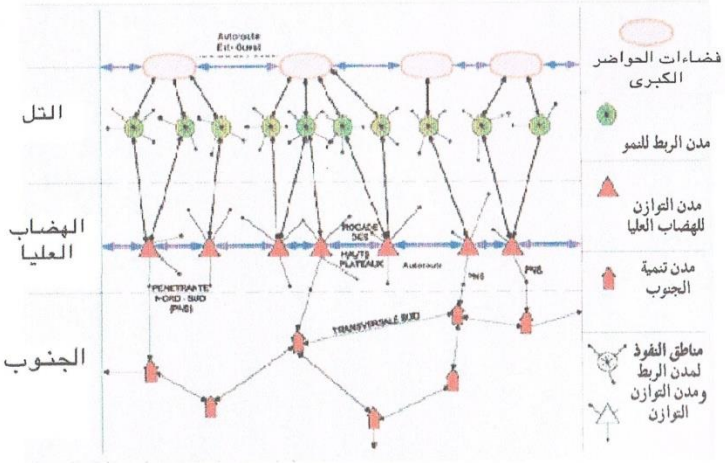
خريطة 6 : مشروع المخطط الوطني لتهيئة الإقليم


مشروع المخطط الوطني لتهيئة الإقليم 2030
ملخص
MEDITERRANEE
EUROPE
MONDE
EST MEDITERRANEE
ITALIE
ESPAGNE
MAROC
TUNISIE
ALGER
ANNABA
CONSTANTINE
SETIF
ORAN
Skikda
El Tarf
Jijel
Bejaia
Tizi Ouzou
Boumerdes
Sidi Abdellah
Sidi Amar
Bordj El Kiffan
Nacilia
Bouinan
Bouira
Bordj Bou Arreridj
El Affroun
Blida
Chlef
Khemis Miliana
Medea
Berrouaghia
Ksar Boukhari
Sidi Aissa
Mostaganem
Arzew
Mohammadia
Tissemsilt
Relizane
Tiaret
Sig
Mascara
Ain Temouchent
Moulay Slissen
Sidi Bel Abbes
Marsa
Tlemcen
Saida
Oujda
Nador
El Aricha
Méchria
Naama
El Bayadh
Ain Sefra
Figuig
Béchar
Beni-Ounif
MAURITANIE
SENEGAL
VIA TINDOUF
Ghardaia
Laghouat
Djelfa
Messad
Boughezoul
Ain Oussera
Sougueur
Ksar Chellala
Hassi Bahbah
Bou Saada
M'Sila
Biskra
Batna
Barika
Khenchela
Mila
Ain El Bey
El Eulma
El Kheroub
Ain M'Lila
Guelma
Souk Ahras
Ain Beida
Oum El Bouaghi
Tebessa
Chema
Bir el Ater
Tabarka
Le Ket
Kasserine
Sbeitla
50 km
Biskra
Touggourt
El Oued
Nefta
Tozeur
Bi Djoneïne
Figuig
Ghardaia
Metlili
OUARGLA
Hassi Messaoud
Bechar
Béchar
Beni-Ounif
El Menea
El Golea
Adrar
Ain Salah
Tindouf
Debbed
In Amenas
Illizi
Djanet
Tamanrasset
Ain Guezzam
Tin Zaouatin
BB Mokhtar
Tessalit
Assamka
100 km

الملحق رقم (05)

السكان بالملايين

الفضاءات	2008	2030			
		إ.ع.س.س 2008	التوقعات حسب التزايد الطبيعي للسكان	إعادة الإنتشار	التغيرات
الشمال	(٪63) 21,5	(٪62) 28,0	(٪56,4) 25,5		2,5 –
الهضاب العليا	(٪27,3) 9,3	(٪28) 12,6	(٪32,3) 14,6		2,0 +
الجنوب	(٪9,7) 3,3	(٪ 10) 4,6	(٪11,3) 5,1		0,5 +
الوطني	34,1	45,2	45,2		0



رسم بياني 11 : مخطط التنظيم الوظيفي للإقليم

حظيرة السكن

الفضاءات	2008		2030			
	الملايين	%	حسب التزايد الطبيعي		حسب إعادة الإنتشار	
			الملايين	%	الملايين	%
الشمال	4,35	64,5	5,6	62	5,1	56,4
الهضاب العليا	1,75	25,9	2,52	28	2,92	32,3
الجنوب	0,65	9,6	0,92	10	1,02	11,3
الوطني	6,75	100	9,04	100	9,04	100

الخط التوجيهي "خلق ديناميات إعادة التوازن الإقليمي"

يتمثل في خمسة "برامج أعمال إقليمية "PAT"

برنامج العمل الإقليمي PAT 6 : كبح التسحل وتوازن الساحل

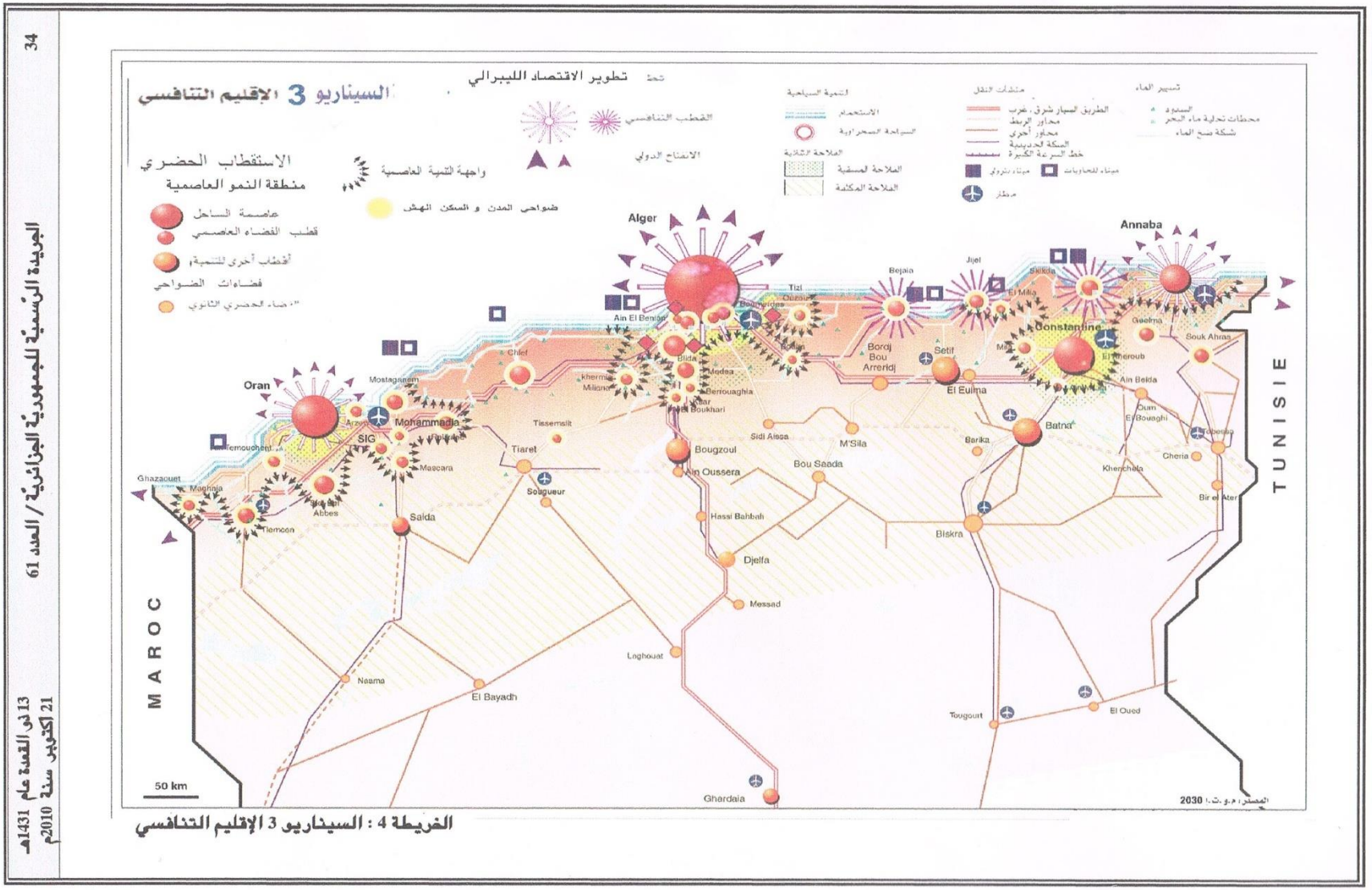
برنامج العمل الإقليمي PAT 7 : خيار الهضاب العليا

برنامج العمل الإقليمي PAT 8 : خيار تنمية الجنوب

برنامج العمل الإقليمي PAT 9 : مواقع نقل الأنشطة و اللاتمركز الإداري.

برنامج العمل الإقليمي PAT 10 : نظام حضري متسلسل ومتفصل.

لملحق رقم (06)



الخريطة 4 : السيناريو 3 الإقليم التنافسي