وزارة التعليم العالي و البحث العلمي

جامعة يحي فارس بالمدية

كلية الحقوق و العلوم السياسية

سياسة المدن الجديدة كآلية لتهيئة الإقليم في القانون الجزائري

مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق

تخصص: قانون عقاري

من إعداد الطالبتان:

مغاسل أم الخير إكرام

بن دالي براهم سامية

تحت إشراف:

أ.د / مجاجي منصور

السنة الجامعية: 2021/2020



إهـــــداء

أهدي ثمرة جهدي هذه إلى :

الوالدين الكريمين أطال الله في عمرهما

أخي و أخواتي

كل طالب علم يسعى في دروب الحياة ليصل إلى بر الأمان بعون الله سبحانه و تعالى

الطالبة/ أم الخير إكرام

إهـــــداء

إلى كل من علمني حرفا

إلى روح أبي الزكية الطاهرة

إلى من وضع المولى سبحانه و تعالى الجنة تحت قدميها
و وقرها في كتابه العزيز " أمي الغالية "

إلى إخوتي و كل أفراد أسرتي

إلى أصدقائي و معارفي الذين أجلهم و أحترمهم

إلى كل هؤلاء أهدي هذا العمل المتواضع

الطالبة/ سامية

شكر و عرفان

الحمد لله على نعمه العظيمة و آلائه الجسيمة، و على نعمة العلم و الحمد لله الذي وفقنا في إنجاز هذا العمل.

الشكر الجزيل موصول للأستاذ الدكتور "مجاجي منصور" على قبوله الإشراف على هذه المذكرة، و توجيهاته القيمة و سعة صدره لنا.

كما نتقدم بخالص الشكر و العرفان للأستاذة المحترمة " شمام فتيحة " على ما قدمته لنا من مساعدة لإنجاز هذا البحث المتواضع.

كما نتقدم بخالص الشكر لكافة الأساتذة على مجهوداتهم المبذولة معنا طيلة مشوارنا الدراسي، و كل أسرة كلية الحقوق من عمال و موظفين.

كما نشكر كل من ساهم في إتمام هذا العمل و لو بالدعاء.

مـــقـــدمـــة

مـقـدمــة

تعتبر المدينة ذلك المجال الجغرافي الذي تتقاطع فيه قوانين التهيئة والتعمير مع نشاطات السكان، حيث تتفاعل كل هذه المعطيات مع بعضها البعض فتعطينا مجال حضري متميزا ومتفاوت بتفاوت الخصائص الاجتماعية و الاقتصادية والثقافية للسكان، فلها دور فعّال في تفجير الإبداعات الفكرية والعلمية للإنسان بفضل توفرها على مختلف المرافق و الخدمات و كذا المؤسسات الضرورية لذلك، بالإضافة إلى مصادر الكسب و العيش، وبالتالي فهي تشكل مصدر الإشعاع العلمي و الثقافي والخبرة والمعرفة، كما تعتبر مجالا مميزا للتنمية الصناعية والثروة المعلوماتية و إنتاج التكنولوجيا لخدمة الإنسان و نشاطه الإنتاجي المتطور، لذلك أصبحت مركز استقطاب للسكان و تمركزهم، هذا ما جعل المدينة تتخبط في عدة مشاكل تؤثر سلبا على خصوصيتها، أهمها ظاهرة التحضر التي أصبحت منتشرة في العديد من المراكز العمرانية مما أدى إلى ارتفاع معدلات النمو الحضري المستمر و الذي أفرز في بعض الأحيان مناطق من الإسكان الحضري المتدهور و الفوضوي و ما يعكسه من سلبيات على البيئة الحضرية، ضف إلى ذلك التوسع العشوائي للعمران الذي يعد من أبرز المشاكل التي تعاني منها المدن، و يعود الأمر أساسا إلى الموجات المستمرة للتوافد من الأرياف نحو المراكز الحضرية بسبب عدم تطوير و تهيئة الأرياف و تناقص فرص العمل فيها، الأمر الذي يدعو إلى البحث عن حلول و وسائل لإيجاد بيئة حضرية متكاملة تخدم الإنسان و تيسر له سبل العيش و الاستقرار،و لعل هذا ما يبرز الأهمية التي يتمحور حولها الموضوع أساسا.

و على هذا الأساس اتجهت أغلب السياسات في العالم نحو تبني إستراتيجية إقامة المدن الجديدة لحل مشاكل مدنها المكتظة، فهي بمثابة تصويب للسياسات العمرانية من أجل الانتقال من التعمير الكمي إلى التعمير النوعي من حيث النمط العمراني و المستوى الاجتماعي و الثقافي.

تجدر الإشارة إلى أن سياسة المدن الجديدة ليست بالأمر الحديث، فأول ظهور فعلي للمدن الجديدة كان في أوروبا، في بداية الثورة الصناعية، أين ازدادت حركة توطين الصناعات و جذب السكان من المناطق الريفية إلى المناطق الصناعية، مما نتج عنه إنشاء التجمعات الجديدة لتكون ذات اكتفاء ذاتي، من حيث فرص العمل والسكن والخدمات اللازمة للعمل، ومع نهاية الحرب العالمية الثانية، عرفت حركة المدن الجديدة انتعاشا على مستوى أوروبا، إذ ظهرت في بريطانيا ثم فرنسا،

هولندا، ألمانيا وايطاليا، ثم انتقلت هذه الحركة إلى الدول العربية في فترة السبعينات كمصر و الإمارات و السعودية.[1]

والجزائر كغيرها من دول العالم الثالث تبنت تجربة المدن الجديدة، وذلك بسبب الزيادة المفرطة في حجم المدن لاسيما الكبرى، والتي أصبحت تعاني ضغطا سكانيا صاحبه نمو عمراني سريع، زاوج بين شكل التعمير المنظم المخطط أحيانا والفوضوي اللاشرعي في أحيان أخرى، فأول ظهور لفكرة المدن الجديدة كان في الثمانينات بصدور القانون رقم 87-03 الصادر في 27 جانفي 1987 المتعلق بالتهيئة العمرانية [2]

ثم صادقت الحكومة الجزائرية برئاسة السيد مقداد سيفي سنة 1995 على عدة مشاريع مدن جديدة تنشأ بالقرب من المدن الميتروبولية (الجزائر، وهران، قسنطينة)، على أن يشرع في تنفيذها مع نهاية التسعينات،[3] إلا أن فترة العشرية السوداء التي عانت منها البلاد آنذاك انعكست سلبا أيضا على قوانين التعمير لسنوات عدة منعت تبلور فكرة المدن الجديدة على أرض الواقع، ليعود المشرع الجزائري من متبنيا هذه السياسة الحضرية بصفة سطحية ضمن القانون رقم 01-20 الصادر بتاريخ 12 ديسمبر 2001، المتضمن تهيئة الإقليم و تنميته المستدامة،[4] إلى أن صدر القانون رقم 02-08 بتاريخ 14 ماي 2002، المتعلق بشروط إنشاء المدن الجديدة و تهيئتها[5]، و الذي جاء بفكرة المدن الجديدة كسياسة واضحة المعالم من حيث التعريف، الشروط و لاسيما التسيير، و من خلاله بدأت هذه الفكرة ترى النور على أرض الواقع.

بالنسبة للأسباب التي دفعتنا لاختيار هذا الموضوع فمنها ما هو شخصي و منها ما هو موضوعي.

فيما يتعلق بالأسباب الشخصية فهي تتجلى في: الرغبة في دراسة كل ما هو متعلق بمجال التهيئة العمرانية عامة، و الأزمات التي أضحت تؤرق الفضاء العمراني خاصة، بالإضافة إلى معرفة الحلول التي سطرها المشرع الجزائري لها و التي من بينها فكرة المدن الجديدة

أما عن الأسباب الموضوعية فتتمثل في:

---

[1] كريمة كتاف، مفهوم المدن الجديدة من خلال القانون 02-08، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجيستر في القانون العام، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة 01، سنة 2012-2013، ص 19

[2] بشير تيجاني، التحضر و التهيئة العمرانية في الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية، بدون رقم طبعة،سنة 2000، ص 74.

[3] الجريدة الرسمية العدد 05، سنة 1987

[4] الجريدة الرسمية العدد 77، سنة 2001

[5] الجريدة الرسمية العدد 34، سنة 2002

- توضيح مدى فعالية إستراتيجية المدن الجديدة في مواجهة إشكالية التحضر في الجزائر
- محاولة التعرف على واقع المدينة الجديدة و تحديد مستوى نجاح هذه السياسة على أرض الواقع في تحقيق الأهداف التي جاءت من أجلها
- اعتبار موضوع المدن الجديدة من بين المواضيع القانونية الحديثة التي لم تلقى اهتماما كبيرا على مستوى الدراسات القانونية.

لذا سنحاول دراسة هذا الموضوع من خلال الإجابة على الإشكالية الآتية:

كيف جسد المشرع الجزائري سياسة تهيئة الإقليم من خلال آلية المدن الجديدة ؟

و للإجابة عن هذه الإشكالية تم الاعتماد في ثنايا هذه الدراسة على المنهج الوصفي و التحليلي، و بهدف الوصول إلى معالجة شاملة للطرح الرئيسي تم تجسيده من خلال فصلين، خصص الفصل الأول لدراسة الإطار المفاهيمي للمدن الجديدة حتى نتمكن من معرفة مفهوم سياسة المدن الجديدة و الدوافع المؤدية لظهورها كفكرة لتنظيم المجال الحضري، إلى جانب أنواعها و كيفية توزيعها في الإقليم الجزائري، أما عن الفصل الثاني فقد تضمن معالجة الإطار التنظيمي للمدن الجديدة، بتوضيح شروط إنشائها و أدوات تهيئتها و كذلك طريقة تسييره.

الفصل الأول

الفصل الأول

الإطار المفاهيمي للمدن الجديدة

إن التوسع العشوائي للعمران يعد من أبرز المشاكل التي تعاني منها المدن، و يعود الأمر لعدة أسباب من بينها ارتفاع نسبة الهجرة من الريف إلى المدينة، وكذا معدلات زيادة النمو الديمغرافي بالإضافة إلى عدم التوزيع العادل للموارد و الثروات و فرص الاستثمار بين المدن، مما أثر سلبا على خصوصيات المدينة، حيث أدى هذا الوضع إلى وجود اختلال في الكثافة السكانية و ظهور آفات اجتماعية متعددة كالفقر، الانحراف والتلوث البيئي، بالإضافة إلى تدهور القطاع الفلاحي، كما أنه أثر سلبا على البرامج التنموية العمرانية لكل مدينة.[1]

و بالتالي فإن تفشي ظاهرة العمران الفوضوي دفعت بأغلب دول العالم نحو البحث عن سياسة مناسبة للتطوير الحضري بغية الحد من تلك المشاكل، إذ أصبح من الضروري إيجاد وسائل لتوزيع الصناعات و الخدمات توزيعا عادلا يضمن التنمية المستدامة و هذا يرافقه تفريغ السكان على منطقة أوسع و بطريقة عادلة،[2] و يتحقق ذلك من خلال إنشاء سلسلة عمرانية من المدن الجديدة تكون قادرة على رفع فعالية التهيئة العمرانية و مواكبة التطور الحاصل في كل القطاعات و تحقيق متطلبات وتحديات التنمية المستدامة،[3] وهذا ما يستدعي البحث عن مفهوم المدن الجديدة (المبحث الأول)، و الدوافع التي أدت بمختلف الدول لانتهاج هذه السياسة (المبحث الثاني)

(1) محمد سرباح، المدن الجديدة في فك الخناق على الحواضر الكبرى في الجزائر حالة مدن الطوق الأول، حوليات التاريخ و الجغرافيا الجزائر، المجلد 03، العدد 05، سنة 2012، ص 271

(2) شهرزاد سي مرابط، تفعيل سياسة المدينة الجديدة في إطار التنمية المستدامة : إمارة أبو ظبي نموذجا، مجلة التعمير و البناء الجزائر، المجلد04العدد01، سنة 2020، ص 78.

(3) شباب حميدة، الإطار التشريعي للمدن الجديدة بالجزائر "مدينة سيدي عبد الله"، مجلة التعمير و البناء،المجلد01،العدد 04، سنة 2020، ص 139.

المبحث الأول: مفهوم المدن الجديدة.

لقد عرفت أغلب دول العالم تجربة المدن الجديدة بهدف خلق التنظيم والتوازن في المجال الحضري الوطني لها، لذلك فإن تحديد مفهوم شامل و دقيق للمدن الجديدة كإطار جديد أو كتصور عمراني عصري أمرا يستحيل ضبطه، ذلك أن هذه الرؤية المستقبلية الحضرية المعتمدة من قبل الدول تتأثر بسياستها المتبعة و بإستراتيجيتها التنموية المبرمجة في مجال تأهيل و ترقية العمران و تجديده،[1] إلا أن الهدف من إنشاء هذه المدن تشترك فيه معظم التشريعات بالرغم من اختلاف نظرتها نحو السياسة أو الإستراتجية الموجهة للمشروع التنموي الحضري الذي يهدف إلى استحداث بيئة عمرانية ذات جودة، ما يؤهله لينتج مدن اقتصادية بيئية بامتياز و بالتالي فإن تحديد مفهوم المدن الجديدة يقتضي التطرق إلى التعريف بالمدن الجديدة (المطلب الأول)، ثم عرض الدوافع المؤدية لإنشائها (المطلب الثاني).

المطلب الأول: التعريف بالمدن الجديدة.

تمثل المدن الجديدة معلما من أهم معالـم التغيير و التجديد في أنماط العمران الحضري، وواحدة من أفضل الخيارات التي حضيت بالاهتمام و العناية في أوساط المهتمين بالتخطيط الحضري و التهيئة العمرانية،[2] حيث أن إنشاء المدن الجديدة يعتبر المحور الأساسي لتحقيق التوازن و الانسجام في المنظومة الحضرية الوطنية، فهي قادرة على إزالة الاختلالات الوظيفية داخل المدن باعتبارها نمطا من أنماط التنظيم المجالي، و إحدى الركائز التي تساعد على فك الاختناق المضروب على المدن الكبرى وعلى تحقيق لا مركزية الأنشطة و السكن.[3] و نظرا للمركز القانوني المهم الذي تحضى به المدن الجديدة في مجال التهيئة العمرانية لا محال من التعريف بالمدن الجديدة و ذلك من خلال تعريف المدينة بوجه عام (الفرع الأول) لاعتبار أن المدينـة الجديـدة تبقـى مدينة بالمفهـوم العام ، و لها نفس خصائص و مقومات المدينـة ، ثم التطرق لتعريف المدينة الجديدة (الفرع الثاني)، و أخيرا ذكر عناصر تكوين المدن الجديدة (الفرع الثالث).

(1) عبد المالك عاشوري، المدن الجديدة بين التوزيع المكاني و التنمية المتوازنة في الجزائر، مجلة الباحث الاجتماعي، المجلد 13، العدد 01، سنة 2017، ص 242

(2) محمد سرباح، المرجع السابق، ص271

(3) سميرة ديب، سياسة التخطيط الحضري عبر فكرة شبكة المدن الجديدة. دراسات و أبحاث الجزائر، المجلد 08 العدد04، سنة 2012،ص 168

الفرع الأول: تعريف المدنية بوجه عام.

لقد شكلت المدينة و منذ القدم حقلا هاما للبحث العلمي من طرف المفكرين و الباحثين في مجال التحضر و التهيئة العمرانية، مما أدى إلى إحداث اختلاف في التعريفات التي تتناول المدينة من تشريع إلى آخر، و ذلك لاختلاف المعايير المستند إليها في التعريف، لذا سيتم التطرق في هذا الفرع إلى تعريف المدينة فقهيا بذكر بعض التعاريف المتداولة لها (أولا) ثم التعريف القانوني لها (ثانيا).

أولا- التعريف الفقهي للمدينة

للمدينة أهمية كبرى في حياة البشرية، فاهتم الإسلام بها و بنشأتها بما يخدم سكانها،[1] إذ ورد ذكرها في القران الكريم و الحديث الشريف ولدى فقهاء المسلمين فقد حرص الإسلام على وضع أسس ثابتة للمدينة على أن يكون قوامها العدل و الإخاء بين سكانها و تأسيس المجتمع المدني و مؤسسات المدينة مثل المسجد السوق القضاء و المرافق التعليمية و الصناعية ... إلخ [2]

فبالنسبة للقران الكريم نجد آيات متعددة لها علاقة بتحديد معنى المدينة و معاييرها إذ وردت لفظة المدينة في أربعة عشر (14) موضعا في القرآن الكريم مبنية بوضوح الحدود لهذه الكلمة، و من بين الآيات التي وردت فيها كلمة المدينة، الآية (123) من سورة "الأعراف" حيث قال تعالى : **" قَالَ فِرْعَوْنُ آمَنْتُمْ بِهِ قَبْلَ أَنْ آذَنَ لَكُمْ ۖ إِنَّ هَٰذَا لَمَكْرٌ مَكَرْتُمُوهُ فِي الْمَدِينَةِ لِتُخْرِجُوا مِنْهَا أَهْلَهَا ۖ فَسَوْفَ تَعْلَمُونَ "**، و يظهر من استخدام كلمة مدينة على أنها تشير إلى المكان الذي يقام به ويجتمع فيه الناس، ووردت أيضا في سورة "التوبة" الآية رقم (101) بقوله تعالى: **" وَمِمَّنْ حَوْلَكُمْ مِنَ الْأَعْرَابِ مُنَافِقُونَ ۖ وَمِنْ أَهْلِ الْمَدِينَةِ ۖ مَرَدُوا عَلَى النِّفَاقِ لَا تَعْلَمُهُمْ ۖ نَحْنُ نَعْلَمُهُمْ ۚ سَنُعَذِّبُهُمْ مَرَّتَيْنِ ثُمَّ يُرَدُّونَ إِلَىٰ عَذَابٍ عَظِيمٍ "** والمقصود بالمدينة الواردة هنا يثرب، و جاء أيضا في سورة "الكهف" الآية رقم (19) قال تعالى: **" وَكَذَٰلِكَ بَعَثْنَاهُمْ لِيَتَسَاءَلُوا بَيْنَهُمْ ۚ قَالَ قَائِلٌ مِنْهُمْ كَمْ لَبِثْتُمْ ۖ قَالُوا لَبِثْنَا يَوْمًا أَوْ بَعْضَ يَوْمٍ ۚ قَالُوا رَبُّكُمْ أَعْلَمُ بِمَا لَبِثْتُمْ فَابْعَثُوا أَحَدَكُمْ بِوَرِقِكُمْ هَٰذِهِ إِلَى الْمَدِينَةِ فَلْيَنْظُرْ أَيُّهَا أَزْكَىٰ طَعَامًا فَلْيَأْتِكُمْ بِرِزْقٍ مِنْهُ وَلْيَتَلَطَّفْ وَلَا يُشْعِرَنَّ بِكُمْ أَحَدًا"**، فالمدينة هنا في الإسلام تمثل سوقا و مركزا اقتصاديا ثابتا حيث التبادل النقدي هو أساس التعامل التجاري .[3]

---

(1) عبد الجبار ناجي، المدينة العربية الإسلامية في الدراسات الأجنبية، مجلة المورد العراق، المجلد09، العدد04، ص58

(2) محمد عبد الستار عثمان، المدينة الإسلامية، عالم المعرفة، بدون رقم طبعة، 1978، ص 18 .

(3) محمد عبد الله إسماعيل الشيخ عيد، المعايير التخطيطية للمدينة بين الأصالة و المعاصرة أطروحة مقدمة لنيل شهادة الماجيستر، كلية الهندسة، الجامعة الإسلامية- غزة، 2015، ص 24

أما بالنسبة للفقهاء في مجال التهيئة العمرانية فيختلف تعريف المدينة عندهم، و هذا راجع إلى اختلاف الزوايا التي نظر من خلالها للمدينة، فنجد **"ماكس فيبر" " max fiber"** يعرف المدينة على

أنها: "مكان إقامة يعيش السكان فيها على أساس التبادل و التجارة أكثر من الزراعة، و يرى أن السوق المحلية جزء أساسي من حياة الناس".[1]

أما **"روبرت بارك" "robert parek"** فالمدينة عنده ليست مجرد تجمعات من الناس، مع ما يجعل حياتهم فيها أمرا ممكنا، مثل الشوارع و المباني ووسائل المواصلات، كما أنها ليست مجموعة من الإدارات مثل المحاكم و المستشفيات و المدارس و الشرطة و الخدمات المدنية من أي نوع، إن المدينة فوق هذا كله اتجاه عقلي، مجموعة من العادات و التقاليد، إلى جانب تلك الاتجاهات المنظمة والعواطف المتأصلة في العادات و التي تنتقل عن طريق هذه التقاليد، كما عرفها أيضا على أنها "منطقة طبيعية لإقامة الإنسان المتحضر، لها أنماط ثقافية خاصة بها حيث تشكل بناءا متكاملا تخضع لقوانين طبيعية و اجتماعية على درجة عالية من التنظيم لا يمكن تجنبها ".[2]

و هناك من الفقهاء من يستند في تعريفه للمدينة إلى آخر المستجدات القانونية فيرى أن المدينة هي: " ذلك المكان الذي يطلق عليه اسم مدينة عن طريق إعلان وثيقة رسمية تصدر عن سلطة عليا"[3]

كما يعرفها البعض الأخر على أنها عبارة عن: " تصميمات مبنية على تشكيلات رياضية هندسية وفلسفة إيديولوجية و رمزية و هي تعبر عن تطور الفن المعماري الذي حاول على مر العصور إبراز الجماليات التي تجذب الناس".[4]

نظرا للاختلافات المتعددة في تعريفات المدينة يتضح جليا أن هذه الأخيرة ينظر إليها من زاويا مختلفة، سواء من الناحية الواقعية و التي تهدف أساسا إلى تحقيق وضع اجتماعي و اقتصادي متطور خاصة رفع المستوى المعيشي و تطوير الموارد البشرية، أو حتى من الناحية الجغرافية أو الجمالية، و لهذا أصبح وضع تعريف واضح و دقيق للمدينة أمرا صعبا، إن لم نقل مستحيلا خاصة بعد تطور

---

(1) ليليا حفيظي، المدن الجديدة و مشكلة الإسكان الحضري، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماجستير في علم الإجتماع الحضري، كلية العلوم الإنسانية و العلوم الاجتماعية، جامعة منتوري بقسنطينة، 2009، ص 07.

(2) المرجع ذاته و الصفحة.

(3) صورية بن صوط، النظام القانوني للمدينة في الجزائر، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه تخصص قانون عام، كلية الحقوق جامعة بن يوسف بن خدة الجزائر)، 2017-2018، ص 11 .

(4) كريمة كتاف، المرجع السابق، ص 19.

وظائفها الاقتصادية، الاجتماعية و الثقافية، و هذا ما يجعل المدن متمايزة عن بعضها و هذا التمايز بدوره يدفعها إلى الاستناد إلى أحد البعدين إما الإحصائي أو الوظيفي.[1]

حيث تعرف المدينة طبقا " للبعد الإحصائي" على أنها عبارة عن: " تجمع لأدنى حد من الناس، فوق رقعة جغرافية محددة، تمكن من ضمان كثافة سكانية مدروسة، و تختلف المعايير الإحصائية بعد ذلك من دولة إلى أخرى" أو هي: " تجمعات سكانية كبيرة و غير متجانسة، تعيش على قطعة أرض محددة تنشر منها تأثيرات الحياة الحضرية و يعمل أهلها في الصناعة أو التجارة أو كليهما معا، كما تمتاز بتعدد الوظائف السياسية و الاجتماعية ".[2]

أما طبقا " للبعد الوظيفي" فالمدينة هي كل تجمع سكاني يحتوي على أهم الوظائف العمرانية و الخدماتية، و كأنها كل وحدة اجتماعية حضرية محدودة المساحة و متعددة الإدارات و تعتمد على النشاط الصناعي التجاري و يقل فيها المشتغلون في ميدان الزراعة و تتنوع فيها الخدمات و الوظائف و المؤسسات و تمتاز بكثافة سكانية و سهولة المواصلات و تخطيط مرافقها و مبانيها".[3]

و مما سبق ذكره إذن يمكن تعريف المدينة على أنها عبارة عن:" التجمع البشري البالغ الكثافة، و الذي يتميز بالتعقيد و التنظيم في أن واحد إذ تضم مكونات مادية اقتصادية و اجتماعية و عمرانية و أخرى لا مادية أخلاقية و ثقافية و تاريخية متلاحمتين فيما بينهما ".[4]

ثانيا - التعريف القانوني للمدينة:

إن المدينة باعتبارها ظاهرة اجتماعية عرفتها جل دول العالم بما فيها الجزائر، فإنها مرتبطة ارتباطا وثيقا بالمجتمع، و القانون وليد المجتمع و ما نتج عن هذا الأخير يجب صياغته في إطار قانوني

ملائم له لكي يتمكن من احتواء جميع متطلبات و طموحات السكان داخل المجتمع الواحد.[5]

و المدينة الجزائرية عانت كثيرا من غياب إطار قانوني ينظمها دام لأكثر من أربعين (40) سنة و ذلك منذ استقلال الجزائر، حيث كانت المدينة الجزائرية خلال هذه الفترة مرتبطة ارتباطا وثيقا بالجماعات المحلية إذ كان هناك اعتراف فعلي بوجود المدينة و لكن غياب نصوص خاصة بتنظيمها، رغم الإصلاحات المستحدثة آنذاك في مجال التهيئة العمرانية و الإقليم خاصة بعد تبني سياسة جديدة

(1) صورية بن صوط، المرجع سابق الذكر، ص 13.
(2) كريمة كتاف ، المرجع السابق، ص 20
(3) صورية بن صوط ، مرجع سابق الذكر ، ص 12
(4) سميرة سعودي، إدارة المدن في الجزائر واقع و آفاق، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر، كلية الحقوق، جامعة مولاي طاهر- سعيدة ، ص 48
(5) ليليا حفيظي، مرجع سابق الذكر، ص 09

تعتمد أساسا على أهم المبادئ العالمية الجديدة بما في ذلك التنمية المستدامة و الحكم الراشد، [1] و من بين أهم النصوص القانونية المستحدثة التي تتعلق بالمدينة نجد القانون 01-20 المتعلق بتهيئة الإقليم و تنميته المستدامة، فقد حدد أصناف المدن كالآتي: [2]

- الحاضرة الكبرى: يقصد بها التجمع الحضري الذي يشمل على الأقل ثلاثمائة ألف (300.000) نسمة و لها القابلية لتطوير وظائف دولية، زيادة على وظيفتها الجهوية و الوطنية؛
- المساحة الحضرية: هي الإقليم الذي يجب أخذه بعين الاعتبار بهدف التحكم في تنمية حاضرة كبرى و تنظيمها؛
- المدينة الكبيرة: تجمع حضري يشمل على الأقل مائة ألف نسمة.

إذا من خلال ما تم ذكره فإن هذا القانون اقتصر في معالجته لموضوع المدينة على إعطاء تعريفات لبعض أصناف المدن لا غير و لكن لم يعطي لنا التعريف القانوني لها.[3]

ثم صدر بعد ذلك القانون 02-08 المتعلق بشروط إنجاز المدن الجديدة و تهيئتها و الذي بدوره اعترف فعليا بوجود المدينة ضمن نصوصه لكن لم يعطي التعريف القانوني لها بوجه عام

بعد الاختلالات التي عانت منها المدينة الجزائرية و ذلك على جميع الأصعدة لاسيما في المجال العمراني و الذي أدى إلى خلق فوضى كبيرة داخل العمران الجزائري و لعل انتشار البيوت القصديرية لدليل على ذلك مما أدى إلى تدهور الظروف المعيشية للمواطن، ذلك أن النصوص القانونية المنظمة للعمران لم تعد قادرة على استيعاب كل تلك الاختلالات و المشاكل مما أوجب على المشرع البحث عن الحلول البديلة،[4] أخيرا حظيت المدينة الجزائرية بنظام قانوني خاص بها و المتمثل في القانون رقم 06-06 المتضمن القانون التوجيهي للمدينة.

لقد اعتمد المشرع الجزائري المادة (03) من القانون 06-06 المتضمن القانون التوجيهي للمدينة كتعريف للمدينة على أنها: **" كل تجمع حضري ذو حجم سكاني يتوفر على وظائف إدارية و اقتصادية و اجتماعية و ثقافية"**

---

(1) صورية بن صوط، المرجع السابق، ص 137
(2) أنظر المادة 03، القانون 01-20، المتعلق بتهيئة الإقليم و تنميته المستدامة
(3) صورية بن صوط، المرجع السابق، ص 142
(4) سميرة سعودي، المرجع السابق، ص 111

باستقراء نص المادة المذكورة أعلاه، يظهر أن المشرع الجزائري أخذ من خلال تعريفه للمدينة بالمعيارين "الإحصائي" أي الديمغرافي (حجم السكان)، و "الوظيفي" حيث ذكر أهم الوظائف التي تعتمد عليها المدينة من وظائف إدارية، اقتصادية، اجتماعية و ثقافية، و هذا ما أكده أيضا من خلال نص المادة (05) من نفس القانون بنصها على ما يلي :" **زيادة على تصنيفها حسب الحجم السكاني تصنف المدن حسب وظائفها...**" .

الفرع الثاني: تعريف المدينة الجديدة.

تعتبر المدن الجديدة من السياسات المميزة التي تنتهجها العديد من الدول لحل مشاكلها العمرانية، بغية إعادة تهيئة الإقليم و تطويره و ضبط التخطيط الحضري بتحقيق أرقى المستويات الهندسية و المعمارية لخلق بيئة حضرية مثالية، و على الرغم من انتشار هذه السياسة في جل دول العالم إلا أن وضع تعريف موحد للمدينة الجديدة يعد أمرا في غاية الصعوبة يستدعي الوقوف عند بعض التعريفات الفقهية (أولا) و ذكر التعريف القانوني لها (ثانيا).

أولا- التعريف الفقهي للمدينة الجديدة:

تستخدم اصطلاحات عديدة لوصف المجتمعات الجديدة مثل المجتمع الجديد، أو القرية الجديدة، أو المدينة الجديدة و يستعمل هذا الأخير في تسمية العديد من المجتمعات التي تختلف عن بعضها البعض من ناحية الأهداف الوظيفية و الحجم و تؤثر بالطبع على الظروف السياسية و الاقتصادية و الاجتماعية للدولة أو الإقليم الموجود فيه.[1]

لذلك محاولة إعطاء تعريف للمدينة الجديدة تصادفه صعوبات كثيرة متعارف عليها من قبل الفقهاء و ذلك تبعا للزوايا المنظور منها.

حيث يرى "صلاح بسيوني" أن المدن الجديدة هي: " ذلك المجتمع المحلي المستحدث الذي يتم إنشاؤه بناء على أسس تخطيطية شاملة و متكاملة بكل جوانبه الاقتصادية و الفيزيقية و التنظيمية و يلي ذلك نقل العناصر البشرية المختارة بشروط معينة، و ذلك بهدف تحقيق وضع اجتماعي و اقتصادي متطور عن الوضع في المدن التقليدية السابقة و يكون الهدف منه تنمية و تطوير الموارد البشرية و الاقتصادية و رفع المستوى الاجتماعي".[2]

---

(1) مصطفى عوفي ، سناء روابحي، المدن الجديدة حلم الأمس و أزمة المستقبل، مجلة الباحث في العلوم الإنسانية و الاجتماعية، المجلد11، العدد 01، سنة 2019، ص 71.

(2) عبد الرؤوف مشري، تسيير المدن الجديدة بين نص التشريع و واقع التطبيق، مجلة البدر، المجلد 10، العدد 06، 2018 سنة، ص 583.

كما يعرفها " أسيكوت بنود " على أنها:" تلك التي تبنى في مواقع خالية من التمركز الحضري، و في مواضع بكر لم يكن بها أي استقرار من قبل مما يتيح لمخططيها البدء من الصفر تتميز بالاتساع الكافي لجعلها كيانا مستقلا يجب أن يكون بها عدد كاف من المشروعات الصناعية لخلق سوق عمل واسعة، و يجب أن يكون لها مؤسسات تجارية و تعليمية و اجتماعية و ثقافية تشبع كل احتياجات الأفراد و الأسر، و تختلف تلك المدن تماما عن المدن التابعة ، و كذلك عن المدن التي تهدم كلية و يعاد بناؤها على نفس الموقع ". [1]

و قد عرفها "بول دولوفريي" الذي يعتبر الأب الروحي للمدن الجديدة في فرنسا كما يلي: "إن المدن الجديدة عبارة عن مدن مستقبلية تحضى بتقدم تكنولوجي عالي في جميع الميادين اقتصادية، سياسية، عمرانية و تسمح بتوجيه التنمية في إطار الوظائف الاقتصادية و السكانية.[2]

كما يرى الدكتور "مصطفى عمر حمادة " : " أن المدن الجديدة ما هي إلا مدن مصنوعة أو مخططة لا دخل لسكانها في التخطيط الذي وضع و هذه المدن يتم التخطيط الشامل و المتكامل لها من جانب الجهات الحكومية المختصة بحيث يشتمل التخطيط على كافة الجوانب العمرانية و التنظيمية و أيضا الاقتصادية.[3]

و هناك تعريف آخر للمدن الجديدة بأنها: "مناطق عمرانية جديدة ، تحتوي على مجتمع صغير متميز و تكون ذات قاعدة اقتصادية قوية، و لها مقومات الاستمرار و الاستقلال "، لذلك لا بد من التحديد التام للنطاق الوظيفي للمدينة، الذي لا تحتوي على التجمعات البنائية، و لكن أيضا على قطاعات جديدة تبني بحيث تسمح بالنمو و الامتداد و تظل متصلة بالمراكز الرئيسية للمدينة.[4]

و بعد كل هذه التعريفات المختلفة التي توضح معنى المدن الجديدة، هذه التي انتشرت في معظم مناطق العالم، هناك تعريفا إجرائيا لها، إذ يعرف المدينة الجديدة على أنها: "تلك المدينة التي أنشأت بناءا على قرارات حكومية و بطريقة موجهة ، الهدف منها استيعاب الزيادة السكانية و خلق فرص عمل جديدة، بالإضافة إلى تخفيف الضغط السكاني على المدن الكبرى و ذلك من أجل دفع عجلة التنمية الاجتماعية و الاقتصادية.[5]

---

(1) عبد الرؤوف مشري، المرجع السابق، ص 583.
(2) ليليا حفيظي ، المرجع السابق الذكر، ص 11.
(3) مصطفى عمر حمادة، المدن الجديدة دراسة الإنثربولوجيا، نقلا عن الموقع:
https://www.b-sociology.com/2020/06/blog-post_27.html
بتاريخ 23 ماي 2021، على الساعة 35: 20.
(4) كريمة كتاف، المرجح السابق، ص 22-21.
(5) ليليا حفيظي، االمرجع سابق الذكر، ص 12.

ثانيا- التعريف القانوني للمدينة الجديدة:

لقد تم إصدار القانون رقم 02-08 المتعلق بشروط إنشاء المدن الجديدة و تهيئتها باعتبارها كانت موجودة أصلا قبل إصداره، أي أنه لم يأتي بها كفكرة جديدة و مستحدثة من خلاله، بل كانت موجودة من قبل كوسيلة لتخفيف الضغط العمراني حول المدن الكبرى و لا مركزية النشاطات و السكن عبر مختلف جهات الوطن هذا من جهة، و من جهة أخرى تعتبر المدن الجديدة مجال ينظم فيها التوسع العمراني لأجل إحداث توازن عمراني في الجزائر خاصة بعد تبني سياسة تهيئة الإقليم و التنمية المستدامة.[1]

حيث أن المشرع الجزائري و للقضاء على التوسع العمراني العشوائي الخطير على الإقليم من جهة، و كذا التحكم في العقار الحضري من جهة أخرى فإنه انتهج سياسة إنشاء المدن الجديدة، إذ أثبتت دراسة إحصائية للسكان سنة 2008 أن(64%) من الجزائريين متمركزين في شمال البلاد على مجال نسبته (04%) فقط من مساحة القطر الجزائري، في حين تضم مناطق الهضاب العليا (27%) من سكان الوطن موزعين على (09%) من المساحة الوطنية الإجمالية أما الجنوب الذي يشكل (87%) من القطر الجزائري فلا يضم سوى (09%) من مجموع سكان الجزائر،[2] و هذا ما أدى إلى وضع كارثي في توزيع المناطق العمرانية في الجزائر لهذا يرى أصحاب القرار أن المدن الجديدة هي الحل الأمثل لمعالجة إشكالية سرعة التحضر التي تعيشها البلاد.[3]

فمن الناحية القانونية جاء القانون رقم 87-03 المتعلق بالتهيئة العمرانية متضمن فكرة تبني سياسية المدن الجديدة و ذلك من خلال المادة (21) منه التي تنص على ما يلي: **" تهدف التنمية الحضرية إلى إحداث و تنظيم هيكل حضري متوازن يتماشى و أهداف التنمية المسطرة لمختلف مناطق البلاد.**

و بهذا الصدد فإن التهيئة العمرانية:

- **تسهر على التحكم في نمو المجتمعات الحضرية الكبرى؛**
- **تنظم تطوير المدن الصغيرة و المتوسطة؛**
- **تحدث مدن جديدة في المناطق الواجب ترقيتها. "**

---

(1) صورية بن صوط ، المرجع سابق الذكر ص 142.
(2) سميرة ديب، المرجع السابق، ص 168.
(3) بشير تيجاني، مرجع سابق، ص 74.

من خلال هذه المادة يتضح أن من بين أهداف التهيئة العمرانية هو إحداث مدن جديدة في المناطق الواجب ترقيتها، و ذلك في إطار التنمية الحضرية التي تهدف إلى خلق و تنظيم هيكل حضري و متوازن، لكنها لم تعرف المدن الجديدة إنما تعتبر اعترافا فعليا باتجاه إرادة السلطة نحو تبني هذه السياسة آنذاك.

ثم جاء القانون رقم 01-20 المتعلق بتهيئة الإقليم و تنميته المستدامة ليتعرض لتعريف المدينة الجديدة و ذلك من خلال المادة (03) منه بنصها على ما يلي:**" يقصد في مفهوم هذا القانون، بالمصطلحات الآتية: ... المدينة الجديدة: تجمع حضري مبرمج بكامله في موقع خال أو انطلاقا من خلية أو خلايا السكنات الموجودة".**

حيث تضمن هذا القانون الإطار العام لإنشاء المدن الجديدة و ذلك ضمن المخطط الوطني لتهيئة الإقليم الذي يهدف أساسا إلى الحرص على التوزيع المناسب بين المناطق و الأقاليم،[1] لتخفيف الضغوط على الساحل و الحواضر و المدن الكبرى و ترقية المناطق الجبلية و الهضاب العليا و مناطق الجنوب و إعادة توازن البنية الحضرية.

ثم عاد المشرع الجزائري من خلال القانون 02-08 المتعلق بشروط إنشاء المدن الجديدة و تهيئتها، ليعرف المدينة الجديدة بدقة أكثر من تلك الواردة في القانون 01-20 المتعلق بتهيئة الإقليم و تنميته المستدامة.[2] حيث نص في المادة (02) منه على ما يلي: **" تعد مدنا جديدة كل تجمع بشري ذي طابع حضري ينشأ في موقع خال ، أو يستند إلى نواة أو عدة نوى سكنية موجودة "**

الفرع الثالث: عناصر تكوين المدن الجديدة.

إن عملية إنشاء المدن الجديدة تأتي كبديل أو كحل لتخفيف الضغط السكاني على المدن القائمة نظرا للكم الهائل من الضغوطات الديمغرافية و الاقتصادية فيها، و ذلك بهدف زيادة الدخل القومي و توفير فرص العمل مع إنشاء صناعات في مناطق عديدة للاستفادة من الناتج الاقتصادي لها. [3]

و على ضوء التعريفات المختلفة التي تخص المدينة الجديدة يتضح أنه لابد من إتحاد عدة عناصر حتى نكون أمام مدينة جديدة بمعنى الكلمة و تتمثل هذه العناصر في التجمع البشري (أولا)، الطابع الحضري (ثانيا) و الموقع الخال (ثالثا)

---

(1) أسيا آيت جودي، وردة أيت عيسى، المركز القانوني للمدن الجديدة في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماستر تخصص الجماعات المحلية و الهيئات الإقليمية، كلية الحقوق، جامعة بجاية، سنة 2015، ص 27.
(2) كريمة كتاف، المرجع السابق، ص 24.
(3) ليليا حفيظي، المرجع السابق، ص 83.

أولا- التجمع البشري:

يقصد بالتجمع البشري هو الكثافة السكانية التي ستتمركز في هذا الفضاء الجديد لتحقيق احتياجاتها الراهنة، مع حفظ حقوق الأجيال القادمة،[1] أي تحقق التنمية المستدامة، و تختلف هذه الكثافة من دولة إلى أخرى بطبيعة الحال و من مدينة إلى أخرى حسب وظيفة كل مدينة.

بالنسبة للمدن الجديدة المبرمجة في الجزائر تم تحديد عدد السكان حسب الوظيفة المنوطة لكل واحدة منها، فالمدن الجديدة الكابحة للتوسع الحضري يتراوح عدد سكانها بين مائة و خمسون ألف (150.000) و مائتي ألف (200.000) نسمة، أما المدن الجديدة المختصة بإعادة التوازن الإقليمي فقدرت الكثافة السكانية بها ما بين خمسون ألف (50.000) و أربعمائة ألف (400.000) نسمة، و أخيرا بالنسبة لمدن الجنوب التي تخص التنمية المستدامة فقد قدرت بها الكثافة السكانية كمرحلة أولية بثلاثون ألف (30.000) نسمة، و ثمانون ألف (80.000) نسمة على أن تتوسع مستقبلا.[2]

ثانيا- الطابع الحضري:

إن استقطاب كثافة سكانية معتبرة من أجل استقرارها يقتضي تشجيع المشاريع التنموية بقدر

كبير من الرعاية و الاهتمام و تحسين مستوى الخدمات،[3] و يتحقق ذلك بخلق فضاء تتوازن فيه الإمكانيات الاجتماعية و الاقتصادية و البشرية، بما يوفره من فرص العمل و الإسكان و التجهيز[4] فلا يمكن اعتبار أي تجمع لعدد من السكان يشكل مدينة جديدة، كالأرياف مثلا التي تفتقر للمقومات و البنية التحتية، من مراكز إدارية و مدارس و جامعات، و مستشفيات و مصانع تمتص البطالة، بعبارة أخرى فإن وجود مدينة جديدة يستدعي خلق مركز حضري قوي يرمي إلى تحقيق التعددية الوظيفية كالتجارة، الخدمات، الإدارة، المكاتب، الترفيه.و تصمم بحيث تفي باحتياجات المقيمين.[5]

ثالثا- الموقع الخال:

إن اختيار الموقع الخال كقاعدة أساسية لإقامة المدن الجديدة، جاء دعما للأوساط و الأقاليم، و المناطق، و الجهات التي تعاني صعوبات و تفعيلها من اجل استقرار سكانها، و خلق التوازن الجهوي

---

[1] راضية بن مبارك، الإطار المفاهيمي للمدن الجديدة، مجلة القانون العقاري الجزائر، المجلد 05، العدد 03، سنة 2018، ص 27.

[2] كتاف كريمة، المرجع السابق، ص 25.

[3] جميلة دوار، المدن الجديدة في التشريع الجزائري، مجلة التواصل في الإقتصاد و الإدارة و القانون، العدد 38، 2014، ص 229.

[4] أنظر المادة (02) من القانون رقم 02-08، المتضمن شروط إنشاء المدن الجديدة و تهيئتها.

[5] كتاف كريمة، المرجع السابق، ص 25.

هذا من جهة، و بغرض كبح نمو المدن الكبرى و تضخمها من جهة أخرى، و اختيار المشرع للموقع الخالي تأتي وراءه خلفية تتمثل في إرادة إنشاء مدينة بناءا على تصور مسبق فوق موقع يسهل تجسيد هذه البرامج،[1] بعبارة أخرى يكون بناء مدينة جديدة فوق موقع خال تماما أو معمّر بنسبة سكانية بسيطة أسهل من بنائها فوق مجال معقد البنية.

فالأراضي غير المعمرة تساعد على تجسيد مدينة منظمة من حيث التعمير، و متوازنة من حيث الهيكلة بأن تتوفر على السكنات، الإدارات، الأسواق، المدارس و المستشفيات و الأماكن الترفيهية و المساحات الخضراء ... الخ، مع توزيع هذه المرافق توزيعا منطقيا و ذلك بتقريب مرافق الخدمات من المجمعات السكانية لكبح معاناة المواطن، بينما تبرمج المصانع بعيدا عن السكنات لما فيها من أضرار للبيئة. كما يتيح الموقع الخالي إمكانية المحافظة على الأراضي الفلاحية و إعطاء نصيب للمساحات الخضراء داخل التجمعات السكانية.[2]

رابعا: التوازن الوظيفي.

لقد جاءت الفقرة الثانية من المادة (02) من القانون 02-08 المتعلق بشروط إنشاء المدن الجديدة وتهيئتها، واضحة في تحديدها لوظيفة المدينة الجديدة حيث نصت على ما يلي: **" تشكل المدن الجديدة مركز توازن اجتماعي و اقتصادي و بشري مما يوفره من إمكانيات التشغيل و الإسكان و التجهيز "**

بتحليل هذا النص يتضح أن المدينة الجديدة هي مركز تتفاعل فيه مجموعة من العوامل و ليست مجرد مراقد للبشر فقط بل لا بد أن توفر جميع الهياكل الأساسية و التجهيزات التجارية و الاجتماعية و الثقافية و الإدارية الضرورية، زيادة على تواجد المؤسسات الاقتصادية التي تضمن لها نوعا من الاستقلالية، و إلّا فإن مثل هذه المشاريع يعقد النظام الحضري أكثر و ستضل هذه الكويكبات العمرانية الجديدة تعتمد كليا على المدن الرئيسية المجاورة في مختلف التجهيزات الحضرية و مناصب الشغل،[3] و بعبارة أخرى فإن تخلف أحد هذه العناصر يؤدي إلى سقوط مفهوم المدينة الجديدة، و ذلك بالوقوع في فخ المدينة المرقد و في الأخير يمكن القول أن المدينة الجديدة هي عبارة عن مثلث أضلاعه السكن، العمل، و الخدمات.[4]

---

[1] راضية بن مبارك ، المرجع السابق، ص 28 .
[2] كريمة كتاف ، المرجع سابق الذكر ، ص 26 .
[3] بشير تيجانيي، مرجع سابق، ص 74.
[4] كريمة كتاف، المرجع السابق، ص 26.

المطلب الثاني: دوافع إنشاء المدن الجديدة.

لقد أضحت سياسة إنشاء المدن الجديدة حديثا سياسة عمرانية ينظر إليها كجزء من الخطة الموحدة

للتخطيط الإقليمي و التنمية الشاملة، و ليس كجزء منعزل في التخطيط العمراني، حيث تزايد الاهتمام الدولي بالمدن الجديدة لكونها تساهم في حل المشكلات الاقتصادية و الاجتماعية و حتى الطبيعية، الناجمة عن ظاهرة التضخم الحضري للمدن و النمو العشوائي و غير المخطط للمدن و كذلك تساهم في إعادة توزيع السكان و النشاطات الاقتصادية داخل الإقليم الواحد أو بين عدة أقاليم.[1]

لذا يمكن القول أن المدن الجديدة تشكل مركز توازن اجتماعي و اقتصادي و بشري بما يوفره من إمكانيات التشغيل و الإسكان و التجهيز، و على هذا الأساس فإن سياسة المدن الجديدة انبثقت عن السياسة العامة التي سطرتها الدولة في الميادين الاقتصادية و الاجتماعية و الثقافية على مستوى المجال الحضري .[2]

و بالتالي فإن دوافع إنشاء المدن الجديدة تنقسم إلى دوافع اجتماعية (الفرع الأول)، دوافع اقتصادية (الفرع الثاني) و دوافع طبيعية (الفرع الثالث).

الفرع الأول: الدوافع الاجتماعية.

تتمثل الدوافع الاجتماعية أساسا في مشاكل النمو الديمغرافي من حيث التوزيع و الكثافة و مشاكل أخرى مرتبطة بتحسين معيشة السكان، حيث تطرح إحصائيات السكان في العالم واقعا مخيفا لأن هذه الزيادة تترجم إلى مطالب و احتياجات في كافة القطاعات، و المشكل هو أن المدينة أصبحت أكثر كثافة سكانية من ذي قبل و تسبب هذه الزيادة في مشاكل عديدة، لذا تهدف سياسة المدينة الجديدة إلى تحقيق تطلعات المواطنين في المجال الاجتماعي.[3]

بمعنى أن اللجوء إلى سياسة المدن الجديدة يكون بدافع ضبط و تصحيح النمو الزائد لمدينة قائمة، و ذلك للتخفيف من تفاقم عدم التوازن فيها بين متطلبات الحياة اليومية للسكان، و قدرة هياكل المدينة على إشباعها، فارتفاع عدد السكان وتدفق تيارات الهجرة المستمرة من الريف إلى المدينة أدى

---

(1) محمد سرباح، مرجع سابق، ص 276

(2) عايدة مصطفاوي، المدن الجديدة آلية لتنظيم التوسع الحضري و توجيهه،المجلد 03، العدد 02، سنة 2013، ص 09.

(3) أحلام طواهرية، رؤية برنامج إستراتيجية تنمية المدن التابع لمنظمة تحالف المدن في تخطيط المدن، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق، جامعة قاصدي مرباح ورقلة، سنة 2012، ص 55.

إلى ارتفاع نسبة نمو المدن، أو ما يعرف بالتركز الحضري لاسيما في المدن الكبرى بما فيها العواصم، [1] إذ أكدت دراسة إحصائية أن التوسيع العمراني تضخم بصفة غير منتظمة حيث قفز من 31.43% إلى 65.5% سنة 2010.[2]

كما أن انخفاض المستوى المعيشي ومشكلة المساكن والحياة المملة كلها عوامل طرد من ناحية الريف، وهناك عوامل جذب من جهة أخرى في المدن كارتفاع مستوى المعيشة، توافر الخدمات و الطلب على العمل خاصة في مجال الصناعة، وهذا يدعو للرغبة الاستقرار في المدن، وهكذا أصبحت المدن خاصة الكبرى تعاني من مشاكل عديدة، تتمثل في ارتفاع اسعار الأرض، انتشار الأحياء العشوائية امتداد المدن خارج حدودها امتداد غير منتظم.[3]

فكانت المدن الجديدة هي السياسة التي اتبعتها الدول لتنظيم المجال أو التنظيم العمراني، و إعادة التوزيع العادل للسكان في الأقاليم أي خلق توازن جهوي، و تخفيض التركز الحضري و تحسين المستوى المعيشي و الحالة الاجتماعية للسكان، وذلك عن طريق: [4]

- مكافحة الآفات الاجتماعية و الإقصاء و الانحرافات كالفقر و البطالة و هذا بتحسين الظروف الاجتماعية للمواطن داخل مدينته و محاربة الفقر و كل ما ينجر عنه
- توفير الخدمات العمومية و ضمانات و تعميمها خاصة الأساسية منها و المتمثلة في المرافق الصحية و التربوية و التكوين ، و كذا السياحة و الميادين الثقافية و الرياضية و الترفيهية التي من شأنها القضاء على الآفات الاجتماعي.
- المحافظة على النظافة و الصحة العمومية و ترقيتها و هذا بخلق نوع من الجدية و الاهتمام الواسع بالنظافة العمومية و خلق سياسة واضحة و فعالة في مجال تسيير النفايات و كيفية التعامل معها ، التي قد تؤدي بدورها إلى المساس بالصحة العمومية التي تعتبر أحد المهام الرئيسية للبلدية. و بالتالي فهي تهدف إلى تخفيف الضغط على المدن القائمة ، كما أنها تعتبر الوسيلة الفعالة التي إليها المخططون لمحاولة إيجاد حل لمشكلة النمو ديمغرافي في المدن الكبرى.

---

(1) كريمة كتاف المرجع سابق الذكر، ص28.
(2) حسينة غواس ،الاليات القانونية لتسير العمران، مذكرة ماجيستر، كلية الحقوق، جامعة منتوري قسنطينة، سنة 2012، ص11.
(3) كريمة كتاف، المرجع السابق، ص 28.
(4) عايدة مصطفاوي، المرجع السابق، ص 10.

الفرع الثاني: الدوافع الاقتصادية.

تتمثل الدوافع الاقتصادية لإنشاء المدن الجديدة في محاولة تطوير و تنمية اقتصاد المناطق الحضرية، فهناك مناطق معينة تتوفر بها إمكانيات و موارد هامة يمكن من خلال إقامة مدن جديدة بها استغلال هذه الموارد بصورة اقتصادية لتحقيق أهداف المجتمع،[1]مما يجعلها منطقة ذات أبعاد اقتصادية راقية و فعالة لخدمة الصالح العام و تحسين ظروف المدينة من الجانب الاقتصادي حتى ترقى إلى مصاف المدن الكبرى الصناعية عن طريق ترقية التكنولوجيا الجديدة للإعلام و الاتصال، أي تفعيل المدينة كقطب نمو و ذلك باعتبار أن المدينة هي قطب للنمو أصلا على أساس الترابط القائم بين النمو الاقتصادي والتصنيع من جهة و التحضر من جهة أخرى.[2]

فيمكن حصر تركيز تخطيط المدن الجديدة في المجال الاقتصادي في النقاط الآتية:[3]

- التوزيع العالمي للنشاط الاقتصادي الذي أصبح يشكل الديناميكية التي تعيد تشكيل المدن في العالم النامي، فالنشاط الاقتصادي له دور في إعادة توزيع السكان و الموارد في محاولة للوصول إلى التوزيع الأمثل لهما .
- إيجاد قاعدة اقتصادية أو نشاط اقتصادي أساسي تقوم عليه المدينة مما يؤدي إلى خلق مجتمع جديد يعتمد على النشاط الاقتصادي بالمدينة، و من ثم المساهمة في حل مشكلة البطالة بتقديم فرص عمل مختلفة و زيادة متوسط دخل المواطنين.
- تحقيق انتشار الصناعة و عدم تركزها، و بالتالي تحقيق التوزيع المتوازن للصناعة و الإستثمارت على مختلف أقاليم الدولة.

الفرع الثالث: الدوافع الطبيعية.

إن البيئة اليوم تواجه أكثر من أي وقت مضى تحديات و أخطار قد تشوه مظهرها العام و تؤثر سلبا على الإطار المعيشي للمواطنين من جهة، و على التنمية الاقتصادية و الاجتماعية و حتى السياسية من جهة أخرى،[4] كما قد تتأثر البيئة ببعض الظواهر الطبيعية التي تتسبب في حدوث

(1) كريمة كتاف، المرجع السابق، ص 30.
(2) أحلام طواهرية ، المرجع السابق، ص 64.
(3) عايدة مصطفاوي، المدن الجديدة آلية لتنظيم التوسع الحضري، المرجع السابق، ص 10.
(4) عواطف زرارة، الأمن البيئي في سياسة إنشاء المدن الجديدة و تهيئتها، مجلة البحوث العلمية في التشريعات البيئية، العدد 15، سنة 2015، ص 57.

مشاكل غير متوقعة و التي تتمثل على وجه الخصوص في الزلازل، البراكين و الفيضانات ... على غرار زلزال بومرداس و فيضانات غرداية، التي أظهرت هشاشة النسيج الحضري داخل المدن.[1]

فالدوافع الطبيعية يمكن أن تكون أحد أهم الدوافع الكامنة وراء إنشاء المدن الجديدة، و ذلك لهدف إيجاد بيئة حضرية صحية توفر لسكانها مؤشرات الأمن الصحي، و هذا ما أدى إلى تبني سياسة المدن الجديدة في الكثير من دول العالم سعيا منها إلى تحقيق التنمية المستدامة، و مع التطورات الدولية في مجال تهيئة الإقليم تبنت الجزائر فكرة التنمية المستدامة و هو مصطلح حديث النشأة عرف على أنه استجابة لحاجيات الحاضر دون المساومة على قدرة الأجيال المستقبلية في الوفاء بحاجياتها و تهدف التنمية المستدامة إلى تحقيق جملة من الأهداف منها تحسين المستوى المعيشي للسكان و ذلك بالتأكيد على العلاقات بين نشاط السكان و حماية البيئة ،[2] و كذا محاولة السيطرة على المشاكل البيئية و ذلك بإتباع طريقة تلائم إمكانيات و أولويات المجتمع و عدم الإخلال بالتوازن البيئي، عن طريق النمو الديمغرافي لأن النمو السريع يحدث ضغوطا على الموارد الطبيعية و على قدرة الحكومات لتوفير الخدمات و الاستغلال العقلاني للموارد الطبيعية، و التعامل معها على أنها محدود حتى لا يتم استنزافها و بالتالي تتحقق التنمية المستدامة، و يكون ذلك من خلال:[3]

- المحافظة على البيئة الطبيعية و الثقافية بالمحافظة على عناصرها
- الحرص على الاستغلال العقلاني للثروات الطبيعية من أجل الحفاظ عليها و يكون ذلك باستغلالها استغلالا عقلانيا و راشدا.
- إقامة مدن صديقة للبيئة كعلاج لمشكلات التلوث الخانقة بالمدن الكبرى . و بالتالي فالمدن الجديدة بخصائصها ، و ملامحها العمرانية المتميزة بوجود حزام أخضر محيط بها، بالإضافة إلى تواجد مساحات خضراء بداخلها و اتسامها بانخفاض الكثافة السكانية كل هذا من شأنه أن يشكل بيئة صحية لسكانها عكس المدن الكبرى.

---

(1) زلزال بومرداس 21 ماي 2003 بشدة 6.8 ريشتر ، تسبب الزلزال بوفاة 2266 شخص و إصابة 10261 آخرين و إنهيار أكثر من 1243 بناء.

(2) عايدة مصطفاوي، المدن الجديدة آلية لتنظيم التوسع الحضري، المرجع السابق، ص 11.

(3) المرجع ذاته و الصفحة.

المبحث الثاني: أنواع المدن الجديدة وتوزيعها في الجزائر.

مما لا شك فيه أن ظاهرة إنشاء المدن الجديدة أو التجمعات السكانية الجديدة ، تعد من بين أهم رموز التجديد و التغيير في نمط العمران الحضري، إذ أن هذه الظاهرة تلقت العديد من الاهتمام و العناية من قبل الكثير من الدول، كونها تعتبر واحدة من بين أفضل و أنجع الطرق لمعالجة مشكلة التضخم الحضري، و إعادة تهيئة و تنظيم التراب الوطني.[1]

نظرا للتباين الذي قد يحصل داخل إقليم الدولة الواحدة سواء من الناحية الاجتماعية الناتج عن عدم التوزيع المتوازن للسكان، أو من الناحية الاقتصادية لاختلاف فرص الاستثمار و توزيع المراكز الصناعية و الاقتصادية من منطقة لأخرى و حتى خصوصية تلك المناطق من الناحية الطبيعية، حتما ينتج عن هذا التباين اختلاف في أنواع المدن الجديدة بحيث كل نوع يخدم الهدف الذي وجد من أجله (المطلب الأول).

بالنسبة للجزائر نجد بأن المجال العمراني شهد عدة تطورات جوهرية في جميع النواحي، ومن أبرزها انتشار ظاهرة التباين بين الشمال و الجنوب، عدم التجانس بين المدن، اختلال التوازن داخل المدينة الواحدة، غياب العلاقة التكاملية بين الريف و المدينة.[2]

و بهدف إعادة التوزيع المتوازن و المستدام للتنمية عبر كامل التراب الوطني، و التنسيق بين المدن و أقاليمها المختلفة، كان أفضل حل لهذه المعضلة هو غزو الهضاب العليا و الجنوب إلى جانب تخفيف الضغط على المدن الكبرى، و يتحقق ذلك من خلال إحداث سلسلة من المدن الجديدة في مناطق الهضاب العليا و الجنوب كأساس و في المناطق الشمالية كاستثناء. (المطلب الثاني)

المطلب الأول: أنواع المدن الجديدة.

تختلف أنواع المدن الجديدة من مدينة إلى أخرى، حسب موقع تواجدها من جهة، و مدى استقلاليتها اقتصاديا من جهة أخرى، حيث تم الاعتماد على معيار الموقع، فمنها التي تبرمج في مناطق غير معمرة كدرجة أولى، إضافة إلى ذلك استقلالها الاقتصادي عن البلد الأم و التي تسمى بالمدن المستقلة (الفرع الأول).

أما النوع الثاني، فهي المدن التي تمتاز بتبعيتها الاقتصادية للمدينة الأصلية (الأم) وتكون مستقلة عنها مجاليا رغم قربها منها، ويطلق عليها اسم المدن التابعة (الفرع الثاني)

---

[1] كريمة كتاف، المرجع السابق، ص 50.
[2] المرجع ذاته و الصفحة.

وهناك كذلك نوع ثالث من المدن الجديدة ،فهذا النوع يتميز بتبعيته التامة و المطلقة للمدينة الأصلية من حيث الجهة الاقتصادية و من حيث موقعها الجغرافي فيكون عادة متواجد داخل إقليمها الحضري، وتسمى بالمدن التوأمية (الفرع الثالث).

الفرع الأول: المدن المستقلة.

وهي المدن التي تقع خارج المناطق المعمرة وتكون ذات كيان مستقل اقتصاديا أو هي عبارة عن تجمع تنموي كبير، واعتماد هذه المدن يضمن تنمية متوازنة لأقاليم الوطن الواحد، بحيث تضمن الحياة الكاملة لسكانها وتضمن إشباع كل احتياجاتهم اليومية داخل حدودها، فهي سلسلة كاملة من الخدمات الحضرية بغيت توفير فرص العمل الكافية ومركز التسويق والخدمات الصحية والتعليمية والثقافية وكل الخدمات الأخرى التي تضمن الاستقلال المادي، والإداري كما تتوفر على السلع والخدمات المنتجة داخل المدينة ويمكن تصدير إنتاجها للأقاليم المجاورة للمدينة الجديدة.[1]

و يطلق عليها أيضا اسم المدن الواقعة خارج المناطق المعمرة، هي ذات كيان مستقل اقتصاديا، لا تعتمد على مجتمع موجود، و لكن لديها مقومات الاستمرار، حيث أنها تخطط للوصول لأهداف مختلفة بجانب الإسكان. حيث تسعى لبناء قاعدة اقتصادية تحقق بها التوازن على مستوى محيطها و تكون أداة جذب للسكان وبالتالي تحقق نوع من الاستقلال عن المدينة الأصلية.[2]

كما أنها مدن ذات نسب استيعاب كبيرة و تنشأ على قواعد و مقومات اقتصادية خاصة بها و لا تعتمد على أي من المدن القائمة بالإقليم فيما يختص بالعلاقات التبادلية ، كما تقام المدن المستقلة في مواقع تبعد عن المدن القائمة بمسافة كافية لتحقق لها الاستقلال المادي و الإداري، و من أمثلة المدن الجديدة المستقلة في مصر مدينة العاشر من رمضان، مدينة برج العرب الجديدة، مدينة النوبارية الجديدة. و يعبر هذا النوع من المدن عن سياسة عمرانية، تهدف إلى ضمان تنمية متوازنة لأقاليم الوطن الواحد، و لهذا فإن اختيار الموقع يكون كما أسلف الذكر، ذا إمكانيات اقتصادية، مرتبطة بتوفر المواد الأولية التي تسمح ببناء مواطن للصناعة يمكنها أن تضمن توازنا جغرافيا للنشاطات و الوظائف معا، و قد اعتمدت مثل هذه المدن أيضا في دول أوروبا الشرقية و أوروبا الغربية، مثل ريودي جانيرو بالبرازيل، و شادينغا بالهند.[3]

---

(1) دامية بلاش، التسيير الحضري للمدينة في إطار القانون التوجيهي للمدينة06-06، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر تخصص قانون إداري، كلية الحقوق، جامعة البويرة، سنة 2020، ص24-25.
(2) مصطفى عوفي، روابحي سناء، مرجع سابق، ص 72.
(3) كريمة كتاف، المرجع السابق، ص 52.

الفرع الثاني: المدن التابعة.

هي تجمعات واقعة في نطاق التأثير العاصمي، و هي تتبع المدينة الأم اقتصاديا لوقوعها ضمن نطاق نفوذها، و غالبا ما تكون في موقع خال، بعبارة أخرى هي المدن التي يتم انجازها في مناطق غير مركزة عمرانيا، و ذلك بجمع العديد من الأحياء و المناطق المجاورة للمدينة الكبيرة، و توطن عليها المدن الجديدة و الهدف منها هو امتصاص النمو الحضر للحد من البناء الفوضوي . و في المقابل النهوض بتلك الأحياء و بعث التنمية فيها و لو نسبيا لأن الهدف الأول من بنائها هو امتصاص الفائض السكاني و ليس بناء قاعدة اقتصادية.[1]

و تقام هذه المدن حول المدينة الأم و بالقرب منها لامتصاص الكثافة السكانية المتزايدة على المدى القصير، و تقوم المدينة التابعة بتخفيف العبء عن المرافق و خلق فرص عمل و مقومات اقتصادية ترتبط مع المدينة الأم، و من أمثلتها المدن الجديدة التابعة في مصر مدينة 15مايو، مدينة 6أكتوبر، مدينة بدر، مدينة العبور، التجمعات العمرانية العشرة حول القاهرة،[2] كما تقام هذه المدن على بعد عشرون (20) إلى مائة (100) كلم من المدينة الأم، فهي لا تخضع لنطاق سلطتها و لكنها تدور في فلكها الاقتصادي.[3]

فهذه المدن الجديدة هي عبارة عن مجتمع يعتمد فيزيائيا و اقتصاديا على مجتمع قائم بالفعل، و إذا كانت فرص العمل خارج المدينة، فإنها تصبح كسكن ليلي للسكان، فتكون كمراكز سكنية فقط في ظل غياب القاعدة الاقتصادية فهي امتداد سكني كبير ذي كثافة سكانية عالية، أقل خدمات مطلوبة مع وجود إمكانية التعليم، و أقل استخدام للأراضي.[4]

كما يهدف هذا النوع من المدن الجديدة، إلى تفادي تجميع السكان، و النشاطات في تجمع عمراني واحد، خشية تطور هذا الأخير، و إحداثه لاختلال ظاهر مع بقية التجمعات هذا من جهة. كما يهدف إلى فك الخناق عن المدن الكبرى الواقعة بقربها، و ذلك باستقطاب و إعادة توزيع السكان، و بالتالي تخفيف الازدحام من جهة أخرى، و قد تبنت هذا النوع من المدن الجديدة، دول أوروبا الغربية كفرنسا و بريطانيا و هولندا، و الجزائر.[5]

(1) دامية بلاش، المرجع السابق، ص 25
(2) كريمة كتاف، المرجع السابق، ص 53
(3) جميلة دوار، المرجع السابق، ص 228
(4) مصطفى عوفي، روابحي سناء، المرجع السابق، ص 73
(5) كتاف كريمة، المرجع السابق، ص53

الفرع الثالث: المدن التوأمية.

تدعى أيضا المدن الواقعة ضمن الإقليم الحضري أو المدن المستقلة نسبيا، و هي تجمعات عمرانية مستحدثة داخل المدينة، و تحقق إمكانية الاستفادة من البنية الأساسية و الخدمات القائمة، دون اللجوء إلى الامتداد الأفقي خارج الكتلة العمرانية.[1]

و تمثل توسعا عمرانيا له قاعدته الاقتصادية و لكن على اتصال وثيق بالمدينة الأم في بعض المستويات الأعلى من الخدمات ، و من أمثلة المدن الجديدة التوأم في مصر مدينة بني سويف الجديدة ، مدينة المنيا الجديدة ، مدينة أسيوط الجديدة ، مدينة سوهاج الجديدة (أخيم)، الأقصر الجديدة (طيبة)، أسوان الجديدة.[2]

فهي إذن عبارة عن انجاز مدن جديدة داخل المدن الكبيرة، وفق استمرارية في العمران على شكل تجمع تنموي صغير ، يفصل بينه و بين المدينة الأم فاصل طبيعي ، و ترتبط بها اقتصاديا و صناعيا و خدماتيا، هذا ما حدث في البلدان الاسكندينافية، و على رأسها الدانمارك،فلنداه، و السويد.[3]

و يتم اللجوء إلى هذا النوع إذا كانت " المدينة الجديدة " المقترحة صغيرة الحجم ، و تفتقر للتجهيزات، و إلى عدد مقبول من فرص العمل ، و الذي من شأنه خلق التوازن مع المدينة الكبيرة، و لعل أفضل مثال هو مدن الضاحية الباريسية ، أي كل من مدينة إيفري و سارجي.[4]

المطلب الثاني: توزيع المدن الجديدة في الجزائر.

لقد عرفت المدن الجزائرية مشاكل مجالية عديدة على الصعيدين الاجتماعي و الثقافي، و ذلك لعدة أسباب نذكر منها الزيادة الديمغرافية و المتطلبات المرافقة لها في بعض المدن دون الأخرى، تمركز المشاريع التنموية و الصناعية في مدن الشمال، كل هذا أدى إلى نمو سكاني غير منتظم و اختناق وظيفي ملحوظ، الأمر الذي ترتب عنه أزمات متعددة منها أزمة السكن، انتشار البناءات الفوضوية و غير القانونية و استهلاك الأراضي الفلاحية.

نظرا للمشاكل التي أضحت تعاني منها المنظومة الحضرية الجزائرية ، و لتحقيق توازن إقليمي و تسيير حضري راشد للحواضر الكبرى لجأت السلطات إلى البحث عن أفضل السبل لإعادة

---

(1) مصطفى عوفي، روابحي سناء، المرجع السابق، ص 73.
(2) المرجع ذاته، ص 74.
(3) كريمة كتاف، المرجع السابق، ص 54.
(4) المرجع ذاته و الصفحة.

تنظيم المنظومة الحضرية بانتهاج سياسة جديدة للتهيئة الإقليمية تساهم في تخفيف الضغط على المدن الكبرى و تحقق التوازن الإقليمي بين شمال و جنوب البلاد من خلال غزو مناطق الهضاب العليا و خلق مجتمعات حضرية جديدة في الصحراء، ذلك عن طريق إنشاء مدن جديدة بثلاثة أطواق و هي :

المدن الجديدة للامتياز، تشمل مدن الطوق الأول، تتحكم في التوسع الحضري و تخص المدن الكبرى في الشمال (الفرع الأول)،

المدن الجديدة لإعادة التوازن الإقليمي، و هي مدن الطوق الثاني في الهضاب العليا (الفرع الثاني)،

المدن الجديدة لدعم التنمية المستدامة، تخص مدن الطوق الثالث في الجنوب (الفرع الثالث).

الفرع الأول: المدن الجديدة للامتياز.

تسمى أيضا المدن الكابحة للتوسع الحضري، تعتبر هذه المدن حسب المخطط الوطني لتهيئة الإقليم مدن المستوى الأول، كما اعتبرها على أنها أداة للتنظيم و رافع للاكتظاظ الحضري، حيث برمجت لهدف التحكم في التوسع الحضري، إذ تساهم في هيكلة فضاء الحواضر الكبرى الأربعة (الجزائر، وهران، قسنطينة، عنابة) من خلال إنشاء أقطاب ثانوية قادرة على دعم تنميتها و تحديد توسع المجتمعات العمرانية فيها، في إطار حماية الأراضي الفلاحية و الفضاءات الطبيعية ذات القيمة العالية حفاظا عليها باعتبارها كمصدر من بين أهم مصادر الثروة الوطنية.[1]

و قد تم اقتراح إقامة خمسة مدن جديدة من هذا النوع مبدئيا على مستوى الإقليم الجزائري و هي :سيدي عبد الله (المعالمة)، بوعينان، العفرون، الناصرية، سيدي عمار،[2] لكن رغم هذه الإقتراحات إلا أنه سيتم التفصيل فقط في المدن التي صدر المرسوم التنفيذي الخاص بإنشائها و هي مدينة سيدي عبد الله (أولا) و مدينة بوعينان (ثانيا).

أولا- المدينة الجديدة سيدي عبد الله:

يطلق عليها أيضا تسمية "المعالمة"، إلا أن المادة الأولى (01) من المرسوم 04-275 المؤرخ في 29 جوان 2010، المتضمن إنشاء المدينة الجديدة سيدي عبد الله نصت على تسميتها "

(1) قانون رقم 10-20، المؤرخ في 2010/06/29، المتضمن المصادقة على المخطط الوطني لتهيئة الإقبيم، الجريدة الرسمية العدد 61، ص62.
(2) المرجع ذاته، و الصفحة.

المدينة الجديدة لسيدي عبد الله"،[1] و حدد موقعها ضمن المادة (02) من نفس المرسوم بنصها على ما يلي: **"تقع المدينة الجديدة لسيدي عبد الله بولاية الجزائر على إقليم بلديات : المعالمة، الرحمانية، زرالدة و الدويرة "** لكن بعد صدور المرسوم 16-215 بتاريخ 11 أوت 2016، المعدل و المتمم للمرسوم 04-275 المتضمن إنشاء المدينة الجديدة لسيدي عبد الله عدلت هذه المادة بموجب المادة (02) منه حيث أضافت إقليم بلدية السويدانية لموقع المدينة، إذ نصت على ما يلي: " **تقع المدينة الجديدة لسيدي عبد الله بولاية الجزائر على أقاليم بلديات: المعالمة، الرحمانية، زرالدة، السويدانية و الدويرة".**[2]

كما قدرت مساحتها حسب المادة (03) من المرسوم 04-275 بسبعة آلاف (7000) هكتار تشمل ما يأتي:

- ثلاثة آلاف (3000) هكتار في محيط التعمير و التهيئة للمدينة الجديدة
- أربعة آلاف (4000) هكتار حول المساحات المهيئة و التي تمثل محيط حماية المدينة الجديدة.

ثم عدلت بموجب المرسوم التنفيذي رقم 20-296 الصادر بتاريخ 12 أكتوبر 2020 المعدل و المتمم للمرسوم التنفيذي رقم 04-275 المتضمن إنشاء المدينة الجديدة لسيدي عبد الله، على أن تغطي هذه المدينة الجديدة مساحة قدرها سبعة آلاف هكتار (7000) هكتار، تشمل ثلاثة آلاف و مائة و ثمانية و خمسون (3158) هكتارا مدرجة في محيط التعمير و التهيئة للمدينة الجديدة و ثلاثة آلاف و ثمانمائة و إثنان و أربعون (3842) هكتارا حول المساحات المهيئة و التي تمثل محيط حماية المدينة الجديدة.[3]

ثم صدر بعدها المرسوم التنفيذي رقم 06-233 بتاريخ 04 جويلية 2006، المتضمن التصريح بالمنفعة العمومية للعملية المتعلقة بإنجاز بعض منشآت و تجهيزات وهياكل المدينة الجديدة لسيدي عبد الله، حيث نص في مادته الثانية (02) على مايلي:**" تقدر المساحة الإجمالية للأملاك العقارية و/ أو الحقوق العينية العقارية، المستعملة لإنجاز بعض منشآت، و تجهيزات ، و هياكل**

[1] الجريدة الرسمية عدد 56، سنة 2004.
[2] الجريدة الرسمية العدد47، سنة 2016.
[3] الجريدة الرسمية عدد 62، سنة 2020.

المدينة الجديدة سيدي عبد الله بـ 1800 هكتار، تقع في ولاية الجزائر، و توزع على إقليم بلديات المعالمة، الرحمانية، زرالدة، الدويرة..." [1]

إلا أن المشرع عدل مقدار هذه المساحة بموجب المادة (02) من المرسوم التنفيذي 08-249 الذي صدر بتاريخ 03 أوت 2008، المعدل و المتمم للمرسوم 06-233، إذ أصبحت تساوي ألفين و ستمائة (2600) هكتار توزع على أقاليم بلديات المعالم، الرحمانية زرالدة، السويدانية و الدويرة،[2] ليعود المشرع من جديد و يعدل هذه المساحة 233 لتصبح مقدرة بألفين و مائتين و ثمانية و ثمانين (2288) هكتار.[3]

تتمثل المهام و الوظائف الأساسية للمدينة الجديدة سيدي عبد الله، في التكنولوجيا المتقدمة و التكوين و البحث الجامعي و كذا مهام الدعم المتصلة بها،[4] حيث حددت المادة (05) من المرسوم التنفيذي 04-275 المتضمن إنشاء المدينة الجديدة لسيدي عبد الله البرنامج العام للمدينة الجديدة سيدي عبد الله إذ نصت على ما يلي :" **يحدد البرنامج العام للمدينة الجديدة سيدي عبد الله كما يأتي :**

- **فضاءات لبرنامج السكن الموجه للمواطنين بعدد مائتي ألف (200.000) ساكن**
- **تجهيزات إدارية**
- **حي لتكنولوجيات الإعلام و الاتصال يدعى الحضيرة الإلكترونية**
- **حضيرة عمرانية تتكون من مساحات خضراء و مناطق راحة و ترفيه و مركب متعدد الرياضات**
- **معاهد جامعية و مراكز البحث و التنمية**
- **مناطق نشاطات**
- **تجهيزات إستشفائية و صحية**
- **تجهيزات تجارية، فندقية و خدمات**
- **شبكات عمومية للمنشآت الأساسية، و منها على الخصوص، نواقل الطاقة و الماء و المنشآت الأساسية للاتصال و منشآت الطرق و خط سكك حديدية**

---

[1] الجريدة الرسمية عدد 45، سنة 2006.
[2] الجريدة الرسمية العدد45، سنة 2008.
[3] أنظر المادة (02)، المرسوم التنفيذي رقم 20-297، المؤرخ في 12 أكتوبر 2020، المعدل و المتمم للمرسوم التنفيذي رقم 06-233، المتضمن التصريح بالمنفعة العمومية للعملية المتعلقة بإنجاز بعض منشآت و تجهيزات و هياكل المدينة الجديدة لسيدي عبد الله، الجريدة الرسمية عدد 62.
[4] أنظر المادة 04، المرسوم التنفيذي رقم 04-275، المتضمن إنشاء المدينة الجديدة لسيدي عبد الله.

- **تجهيزات عمومية مرافقة للخدمات الحضرية و الخدمات الجوارية**
- **منشآت معالجة النفايات و المياه القذرة**
- **فضاءات حماية حول المدينة يحدد مخطط التهيئة استخداماتها"**

ثم عدلت هذه المادة لتصبح فضاءات برنامج السكن مقدرة ب مائتين و سبعين ألف (270.000) ساكن،[1] و أخيرا حددت بعدد أربعمائة و خمسين ألف (450.000) ساكن من خلال المادة (03) من المرسوم التنفيذي رقم 20-296، المعدل و المتمم للمرسوم التنفيذي رقم 04-275، المتضمن إنشاء المدينة الجديدة لسيدي عبد الله.

ثانيا- المدينة الجديدة بوعينان:

يعتبر المرسوم التنفيذي رقم 04-96، المؤرخ في 01 أفريل 2004، المتضمن "إنشاء المدينة الجديدة لبوعينان " بمثابة الميلاد القانوني للمدينة الجديدة بوعينان حيث نصت المادة (01) منه على مايلي:"**... تنشأ مدينة جديدة تسمى المدينة الجديدة بوعينان "** و قد تم تحديد موقعها بولاية البليدة على مستوى إقليم بلدية بوعينان حسب ما جاءت به المادة (02) من نفس المرسوم. تغطي حدود المدينة الجديدة بوعينان مساحة قدرها ألفين و مائة و خمسة و سبعون (2175) هكتارا، تشتمل ألف و ستمائة و خمسة و سبعون (1675) هكتارا داخل حدود تعمير و تهيئة المدينة، و خمسمائة هكتار حول المساحات المهيأة و التي تمثل حدود حماية المدينة الجديدة وفقا لنص المادة (03) من نفس المرسوم.[2]

ثم صدر المرسوم التنفيذي رقم 06-231 بتاريخ 04 جويلية 2006، المتضمن التصريح بالمنفعة العمومية للعملية المتعلقة بإنجاز بعض منشآت و تجهيزات وهياكل المدينة الجديدة لبوعينان، و الذي تضمن في المادة (02) منه المساحة المقرر البدء في انجازها، و المقدرة بـ 350 هكتار.[3] لكن تم تعديل هذه المساحة بموجب المادة (02) من المرسوم التنفيذي 08-248 الصادر بتاريخ 03 أوت 2008، المعدل و المتمم للمرسوم رقم 06-231، حيث أصبحت مقدرة بألف (1000) هكتار.[4]

---

[1] أنظر المادة (03)، المرسوم التنفيذي رقم 16-215، المؤرخ في 11 أوت 2016، المعدل و المتمم للمرسوم التنفيذي رقم 04-275، المتضمن إنشاء المدينة الجديدة لسيدي عبد الله، الجريدة الرسمية العدد 47

[2] الجريدة الرسمية العدد 20، سنة 2004.

[3] الجريدة الرسمية العدد 45، سنة 2006.

[4] الجريدة الرسمية العدد 45، سنة 2008.

كما تتمثل المهام الرئيسية للمدينة الجديدة لبوعينان في النشاطات الترفيهية و الرياضية، و يحدد البرنامج العام لها وفق المادة (05) من المرسوم 04-96 المتضمن إنشاء المدينة الجديدة لبوعينان كما يلي :

- فضاءات بالنسبة لبرنامج السكن الموجه للمواطنين بعدد مائة و خمسين ألف (150.000) نسمة؛
- تجهيزات إدارية؛
- منشآت و تجهيزات رياضية و ترفيهية؛
- مؤسسات للشباب و الرياضة؛
- معاهد جامعية و مراكز للبحث و التنمية؛
- مناطق نشاطات موجهة على الخصوص لإنتاج وسائل مرتبطة بنشاطات الشباب و الرياضة و الترفيه؛
- عند الاقتضاء، مقرات الهياكل أو هيئات تأطير الشباب و الرياضة؛
- تجهيزات إستشفائية و صحية؛
- تجهيزات تجارية، فندقية و خدماتية؛
- شبكات عمومية لمنشآت قاعدية منها نواقل الطاقة و الماء ومنشآت الاتصال و منشآت الطرق؛
- منشآت معالجة النفايات و المياه القذرة؛
- تجهيزات عمومية ملحقة للخدمات الحضرية و الخدمات المجاورة؛
- فضاءات حماية حول المدينة يحدد مخطط التهيئة استخداماتها.

الفرع الثاني: المدن الجديدة لإعادة التوازن الإقليمي.

تضم المدن الجديدة المبرمجة لإعادة التوازن الإقليمي مدن الطوق الثاني، و تسمى خيار الهضاب العليا أو خيار المرتفعات، و تجسد هيكلة عميقة للفضاءات الداخلية للجزائر، فاتجاه الإرادة السياسية لاختصاص الهضاب العليا بعدة مدن جديدة، يعود لعدة أسباب مرتبطة بهذه المنطقة، حيث تتنوع ظروفها المادية و الطبيعية إذ تحتوي على مساحات زراعية كبيرة و مناطق رعوية و شبه صحراوية متضررة من التصحر، كما تتميز بهشاشة منظومتها البيئية، و مستوى نموها الاجتماعي و الاقتصادي الضعيف، بالرغم من الإمكانيات العديدة التي تزخر بها، واعتبارا لسهولة الحركة التي توفرها هذه المساحات توجد فرص كبيرة للتوسع الاقتصادي، و التوسع العمراني المتوازن، فتنمية

الهضاب العليا تسمح بكبح تطور الساحل، و موازنة الإقليم من حيث السكان و القواعد الإنتاجية، كما تشكل إستراتيجية إدارية و طموحة لتهيئة الإقليم، فتسمح بإعادة توزيع عقلاني للموارد، و السكان و النشاطات.[1]

في هذا السياق و بغرض تجسيد هذه الأهداف، تم اقتراح ثلاثة مدن في التاج الثاني و هي: بوغزول في الهضاب العليا الوسطى (أولا)، إمدغاسن في ولاية باتنة (ثانيا) و مدينة مولاي سيليسن لكن هذه الأخيرة لم يصدر بشأنها أي مرسوم و ظلت مجرد اقتراح.

أولا- المدينة الجديدة بوغزول:

لقد كان اقتراح إنشاء المدينة الجديدة بوغزول، سابقا لكل المدن الجديدة بالجزائر، حيث بادر الرئيس

الجزائري الراحل " هواري بومدين " في سنوات السبعينات، بالإعراب عن رغبته في جعل بوغزول عاصمة للجزائر، لكن المشروع ظل مجمدا، ثم تم اقتراحها رسميا عام 1986 ، لتنطلق الأشغال الأولى بها عام 1987، ثم توقفت لتعود من جديد سنة 2004،[2] حيث صدر المرسوم التنفيذي رقم 04-97 بتاريخ 01 أفريل 2004، المتعلق بإنشاء المدينة الجديدة بوغزول فنصت المادة الأولى منه على ما يلي :"**... تنشأ مدينة جديدة تسمى المدينة الجديدة بوغزول"**، و تقع هذه المدينة في ولايتي المدية و الجلفة على إقليم بلديتي بوغزول و عين وسارة. تغطي المدينة ما مساحته أربعة آلاف و ستمائة و خمسون (4650) هكتار، موزعة ما بين منطقة داخلة في حدود التعمير و تهيئة المدينة الجديدة مقدرة بألفين و مائة و خمسون (2150) هكتار، و منطقة فلاحية مقدرة بألف (1000) هكتار ، و منطقة ميناء جوي بمساحة خمسمائة(500) هكتارا.[3]

كما تقدر المساحة الإجمالية للأملاك العقارية و الحقوق العينية العقارية المستعملة لإنجاز بعض المنشآت و تجهيزات و هياكل المدينة الجديدة لبوغزول بألف و سبعمائة و خمسون (1750) هكتارا، وذلك بغية إنجاز الشبكات العمومية للمنشآت القاعدية، ناقلات الطاقة و الماء والمنشآت الاتصالية السلكية و اللاسلكية و منشآت الطرق و الربط بشبكة السكة الحديدية، و كذلك لإنجاز مطار دولي، و مساحات لبرنامج السكن تبادر و تقوم بها مؤسسات الدولة و أجهزتها، والتجهيزات العمومية المرافقة للخدمات الحضرية والخدمات الجوارية، و كذا التجهيزات الجماعية التربوية ، الجامعية الإستشفائية، الصحية و الثقافية و الرياضية و المصالح الإدارية و الحظائر الحضرية و المساحات

(1) القانون رقم 10-02، المتضمن المصادقة على المخطط الوطني لتهيئة الإقليمي، السابق الذكر، ص62-63.
(2) كريمة كتاف، المرجع السابق، ص 69
(3) أنظر المواد 01،02،03 المرسوم التنفيذي رقم 04-97، المؤرخ في 01 أفريل 2004، المتضمن إنشاء المدينة الجديدة لبوغزول، الجريدة الرسمية العدد 20.

الخضراء ، محطات تصفية المياه و مركز معالجة النفايات، و هذا ما تضمنته المادتين (02) و (03) من المرسوم التنفيذي رقم 06-232 المؤرخ في 04 جويلية 2006، المتضمن التصريح بالمنفعة العمومية للعملية المتعلقة بإنجاز بعض منشآت و تجهيزات و هياكل المدينة الجديدة لبوغزول.[1]

تتمثل الوظائف الرئيسية للمدينة الجديدة بوغزول في التكنولوجيات المستدامة، البحث العلمي و كذا مهام الدعم المتعلقة بها، و حسب البرنامج العام للمدينة من المقرر أن تضم أربعة مائة ألف (400.000) نسمة، وكذا تجهيزات جماعية (عامة و خاصة) و تربوية و جامعية و استشفائية و خاصة بالصحة و ثقافية و رياضية و دينية و المصالح الإدارية و غيرها.[2] .

ثانيا: المدينة الجديدة إمدغاسن.

تقع المدينة الجديدة إمدغاسن بولاية باتنة، فهي تنتمي للهضاب العليا، و تحتل موقعا متميزا في الشمال الشرقي للجزائر، و تغطي المدينة الجديدة إمدغاسن مساحة قدرها خمسمائة (500) هكتار، تضم عشرة آلاف (10.000)مسكن، وخمسون ألف (50.000) نسمة كمرحلة أولية على أن تتوسع مستقبلا.[3]

و قد جاء مشروع المدينة الجديدة إمدغاسن، ضمن قرار سياسي صادر عن الوزير الأول السابق مقداد سيفي، والمتعلق بإنجاز سبعة عشر مدينة جديدة و التي تندرج ضمن أحكام القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير، و قد تبنى إعداد هذا المشروع مكتب الدراسات التقنية و الاقتصادية بباتنة، إلا أن هذه المدينة الجديدة لاتزال قيد الدراسة ، شأنها شأن المدينة الجديدة مولاي سيليسن الواقعة في الهضاب العليا الغربية، و على الرغم من أن مدينة باتنة كغيرها من المدن، لم تفلت من قبضة التضخم، بالمقارنة مع معطياتها الاجتماعية و الاقتصادية و المجالية و السكانية، فمحيطها العمراني الذي يعتبر بيئة اصطناعية مشيدة من طرف الإنسان في محيط طبيعي له مميزاته الجغرافية، تأثر سلبا من جراء نموها الحضري.[4] إلا أن هذا ليس السبب الحقيقي الذي جعل السياسة تتجه نحو إنشاء مدينة جديدة بهذه المنطقة ، فموقعها الاستراتيجي بالهضاب العليا الشرقية

(1) المرسوم التنفيذي رقم 06-232، المؤرخ في 2006/07/04 المتضمن التصريح بالمنفعة العمومية للعملية المتعلقة بإنجاز بعض منشآت و تجهيزات و هياكل المدينة الجديدة لبوغزول، الجريدة الرسمية العدد 45.
(2) أنظر المادة (04) و (05)، المرسوم التنفيذي رقم 04-97، المتضمن إنشاء المدينة الجديدة لبوغزول.
(3) عبد الرؤوف مشري، المرجع السابق، ص 586.
(4) كريمة كتاف، المرجع السابق، ص 72.

جعل الاختيار يقع عليها . فالإرادة السياسية اعتبرت الهضاب العليا هي منطقة إعادة التوازن، و لهذا خلقت ثلاث مدن جديدة، موزعة في الهضاب العليا الشرقية، الوسطى و الغربية.[1]

و بذلك تبقى المدينة الجديدة لبوغزول في الهضاب العليا الوسطى، المشروع الأكثر تقدما، و تأتي لتستقطب الفضاء المركزي للهضاب العليا، و إعادة التوازن للدعامة الحضرية للهضاب العليا، بإدراج نفسها إلى جانب مدنها الرئيسية: المدية، الجلفة، مركزا للامتياز تدعم التنافسية، و تشكل قطبا جذابا لسكان الهضاب العليا و للشمال .[2]

الفرع الثالث: المدن الجديدة لدعم التنمية المستدامة.

و هي المدن الجديدة من الطوق الثالث، تخص المناطق الجنوبية للبلاد، فقد قررت الدولة إستراتيجية هامة وطموحة لتنمية الجنوب الجزائري بإنشاء مناطق حضرية جديدة فيه، حيث تقوم هذه الخطوة على تثمين موارده الهامة خاصة أن هذا الفضاء الإقليمي المترامي الأطراف يتوفر على المحروقات و المياه الجوفية و كذلك قدرات هامة من الطاقة الشمسية، و تهدف كذلك إلى تنظيم الإقليم لإبقاء السكان في أماكنهم، و جعل الجنوب فضاءا جذابا، بالإضافة إلى دعم أشكال التعاون مع الهضاب العليا والشمال. لهذا تقرر إنشاء ثلاث مدن جديدة ، لدعم النظام الحضري في الجنوب[3] و هي متليلي الجديدة بجوار غرداية و هذه المدينة لم يصدر بشأن إنشاءها مرسوم تنفيذي، المنيعة (أولا)، المدينة الجديدة لحاسي مسعود(ثانيا).

أولا- المنيعة:

لقد تم تصميم المدينة الجديدة للمنيعة، لاستكمال مجموعة المدن الكبرى، مما يساهم في ارتفاع كبير في مستوى المرافق والخدمات وفرص العمل في المنطقة،[4] أنشأت بموجب المرسوم التنفيذي رقم 07-366 المتضمن إنشاء المدينة الجديدة المنيعة، تقع على إقليم بلدية المنيعة بمساحة مقدرة بستمائة (600) هكتار موزعة كما يلي:

- ثلاثمائة و خمسون (350) هكتار في محيط التعمير و التهيئة للمدينة الجديدة؛
- مائة (100) هكتار في محيط التوسع المستقبلي؛

(1) عبد الرؤوف مشري، المرجع السابق، ص 586.
(2) القانون 10-02، المتضمن المصادقة على مخطط تهيئة الإقليم، السابق الذكر، ص63.
(3) المرجع نفسه، ص 65- 66
(4) عبد الرؤوف مشري، المرجع السابق، ص587

- مائة و خمسون (150) هكتار حول مساحات التعمير و التهيئة التي تمثل محيط حماية المدينة الجديدة.[1]

تتمثل الوظائف الأساسية للمدينة الجديدة للمنيعة في النشاطات السياحية و الثقافية و نشاطات التسلية، و قد برمجت هذه المدينة لتضم عدد من السكان، قدره ثلاثون ألف (30.000) نسمة، تجهيزات عمومية، إدارية و خدمات و أخرى جوارية، فضاء سياحي، و مركز للصناعة التقليدية (متحف و شارع للصناعة التقليدية)، مركز جامعي، أماكن للعبادة، مؤسسات للرياضة و الشباب، بالإضافة إلى شبكات عمومية للمنشآت الأساسية للطرقات و كذا نواقل الطاقة و الماء و الاتصالات السلكية و اللاسلكية و منشآت معالجة النفايات و المياه القذرة.[2]

و تهدف المدينة الجديدة للمنيعة إلى إعادة الاعتبار لاقتصاد الواحات، و محاربة مشاكل أمراض النبات ، كما تهدف إلى تطوير أنشطة محددة مثل السياحة، البيئة و دعم الزراعة الصحراوية ، و تجهيز الأغذية و المنتجات الزراعية، و تحسين خزان الطاقة المتجددة و هي المحاور الرئيسية للتنمية.[3]

ثانيا: حاسي مسعود.

أنشأت المدينة الجديدة لحاسي مسعود بموجب المرسوم التنفيذي رقم 06-321 الصادر بتاريخ 18 سبتمبر 2006، المتضمن إنشاء المدينة الجديدة لحاسي مسعود و تقع على إقليم بلدية حاسي مسعود بولاية ورقلة على مساحة قدرها أربعة آلاف و أربعمائة و ثلاثة و ثمانين (4483) هكتار، موزعة بين محيط التهيئة و التعمير للمدينة بقدر ثلاثة آلاف و مائتان و خمس (3205) هكتار و ثلاثمائة و ثلاثة عشر (313) هكتار حول مساحات التعمير و التهيئة التي تمثل محيط حماية المدينة و تسعمائة و خمسة و ستون (965) هكتار بالنسبة لمحيط منطقة نشاط الإمداد.[4]

أما فيما يتعلق ببرامج هذه المدينة الجديدة ، فقد قدرت حصة السكن بثمانون ألف (80.000) ساكن، و تجمعات للطاقة مقدرة بثمانمائة و ثمانية و خمسون (858) هكتارا، و تجهيزات إدارية و منشآت للشباب و الرياضة، معاهد جامعية و مراكز للتكوين والبحث والتنمية ، أماكن للعبادة ، مناطق مخصصة لإنتاج السلع و الخدمات المرتبطة بالنشاطات الطاقوية و حزام أخضر لحماية

(1) أنظر المواد 01، 02 و 03، المرسوم التنفيذي رقم 07-366، المؤرخ في 28 نوفمبر 2007، المتضمن إنشاء المدينة الجديدة للمنيعة، الجريدة الرسمية العدد 76.
(2) المادة 04، المرسوم التنفيذي 07-366، السابق الذكر
(3) - كريمة كتاف، المرجع السابق، ص 76
(4) أنظر المواد 01، 02 و 03، المرسوم التنفيذي رقم 06-321، المؤرخ في 18 سبتمبر 2006، المتضمن إنشاء المدينة الجديدة لحاسي مسعود، الجريدة الرسمية العدد 58

المدينة من الرياح، ضف إلى ذلك شبكات عمومية للمنشآت الأساسية للطرقات و كذا نواقل الطاقة و الماء و الاتصالات السلكية و اللاسلكية و منشآت معالجة النفايات و المياه القذرة.[1]

[1] المواد 04 و 05، المرسوم التنفيذي رقم 06-321، السابق الذكر

الفصل الثاني

الفصـــل الثانـــي

الإطـار التنظيمـي للمـدن الجـديدة

إن حسن توزيع المجال الحضري و احترام البيئة، إضافة إلى دراسة احتياجات الجانب السيكولوجي للأفراد داخل محيط المدينة، يجعل من العملية التخطيطية ذات قيمة إضافية، ما ينعكس إيجابا على حسن إنجاز المدينة الجديدة، و لذلك كان التخطيط علم، فن و سياسة تقتضي الإدراك و الحرص الجيد.[1]

فهو علم لأنه يبنى على ضوابط ومعايير وقواعد تقنية نابعة من المنظورالهندسي وما تتطلبه من أشكال ومواصفات، هو فن لارتباطه بعمليات الإبداع و الإبتكار حيث الحاجة الملحة في ضرورة استحضار الجانب الجمالي في تشييد العمران.

في هذا الإطار تعد الجزائر من بين الدول التي تعاني مدنها من ظاهرة التركز الحضري المفرط، و التوزيع غير العادل للسكان نتيجة لضعف العملية التخطيطية، لذلك تعتبر من بين أهم التوجيهات التي جاءت بها السياسة الوطنية الرامية لتهيئة الإقليم و تنميته المستدامة هي الحرص على الاستغلال العقلاني للفضاء الوطني من حيث توزيع السكان و المدن توزيعا ملائما و التحكم في نمو التجمعات السكنية و قيام بنية حضرية متوازنة، و ذلك من خلال تبني سياسة إنشاء المدن الجديدة

فالمشرع عندما سلك خيار المدن الجديدة ، حاول و نظرا لفشل السياسات السابقة أن يجعل هذه السياسة أكثر إحكاما قبل إطلاقها إلى أرض الوجود ، فارتأى أن يكبحها بعدة قيود و إجراءات، تكون بمثابة الركائز الأساسية لنجاح هذه السياسة[2] (المبحث الأول)، و تفادي الوقوع في مشاكل أخرى

(1) عايدة مصطفاوي، دور المدن الجديدة في السياسة التنموية، مجلة القانون العقاري الجزائر، ص 13.
(2) كريمة كتاف، المرجع السابق، ص 32.

أكثر حدة و تعقيدا من تلك التي تعانيها المدن حاليا من خلال دعمها بأدوات و أطر حديثة للتحكم في تسييرها (المبحث الثاني).

المبحث الأول: النظام القانوني لإنشاء المدن الجديدة.

يعد الإطار القانوني الدعامة الأساسية لأي مشروع كان، فهو الذي يثبت شرعيته، بالإضافة إلى أن التنظيم المحكم للمشروع يضمن نجاحه، لذا سعى المشرع الجزائري في أول خطوة له لوضع إطار قانوني سليم لتجسيد سياسة المدن الجديدة على أرض الواقع، من خلال النص على إنشائها في القانون رقم 01-20، ثم أصدر بعد ذلك القانون 02-08 ليحدد شروط إنشائها (المطلب الأول) و أدوات تهيئتها (المطلب الثاني) بالإضافة إلى بعض النصوص التنظيمية التي سيتم ذكرها لاحقا.

المطلب الأول: شروط إنشاء المدن الجديدة في القانون الجزائري.

إن أي تخطيط موجه لتحقيق أهداف معينة عليه أن يضبط بشروط تتوافق و إستراتيجيته بحيث لا تخرج عن الضوابط الأساسية له، و هذا ما تقوم عليه سياسة إنشاء المدن الجديدة في تخطيطها التنموي.[1]

رغبة من المشرع في إعادة التوازن للمنظومة الحضرية بتخفيف الضغط على المدن الكبرى من جهة و تعمير المناطق المعزولة من جهة أخرى، حدد مواقع معينة لإنشاء المدن الجديدة تخدم الهدف الذي وجدت من أجله (الفرع الأول)، إلا أن هذا التحديد يجب أن لا يمس بأي حال من الأحوال المساحات الفلاحية إذ لا بد من اختيار العقار الملائم لنجاح مشروع المدينة الجديدة دون المساس بخصوصية القطاعات الأخرى(الفرع الثاني)، كما يجب القيام ببعض الإجراءات لكي تكتسي المدينة الجديدة بثوب قانوني يحدد كل ما يتعلق بها من مساحة و برنامج و مهام...(الفرع الثالث)

الفرع الأول: ضبط الموقع المناسب.

حسب ما جاءت به المادة (01/03) من القانون 02-08 المتعلق بشروط إنشاء المدن الجديدة و تهيئتها فإن إنشاء المدن الجديدة يندرج ضمن السياسة الوطنية الرامية إلى تهيئة الإقليم و تنميته المستدامة من أجل إعادة توازن البيئة العمرانية التي تهدف إليها أدوات تهيئة الإقليم وفق التشريع المعمول به.

[1] حرقاس زكرياء، دور المدن الجديدة في الحد من التعمير بالمراكز الساحلية، مجلة البحوث و الدراسات القانونية و السياسية الجزائر، المجلد 08، العدد02، 2019، ص 19.

فحرصا من المشرع الجزائري على تحقيق الأهداف المرجوة من سياسة تهيئة الإقليم و بالأخص إعادة توازن البيئة العمرانية عبر فكرة شبكة المدن الجديدة حدد مواقع معينة لإنشاء المدن الجديدة لتحقيق الأهداف التي جاءت من أجلها، إذ ضبطها في ثلاثة مواقع و التي تتمثل في الهضاب العليا الجنوب والمناطق الشمالية للبلاد. و هذا حسب ما ورد في نص المادة (04) من القانون 02-08 المتعلق بشروط إنشاء المدن الجديدة و تهيئتها التي تنص على ما يلي :" **لا يمكن إنشاء مدن جديدة إلا في الهضاب العليا و الجنوب .**

غير أنه ،و بصفة استثنائية، وتخفيفا للضغط على المدن الكبرى وهران و الجزائر و قسنطينة وعنابة، يمكن إنشاء مدن جديدة في المناطق الشمالية للبلاد. "

من خلال نص المادة المذكورة أعلاه و تحديدا الفقرة الأولى منها يظهر بأن المشرع الجزائري جعل إنشاء المدن الجديدة مقتصرا على الهضاب العليا و الجنوب كأصل عام، و ذلك لعدة اعتبارات من بينها تحقيق التوازن الجهوي و جذب السكان لهذه المناطق، خصوصا أن التوجه الأكبر للسكان كان نحو مدينة الجزائر العاصمة التي شكلت على الدوام قطبا جذابا لهم [1]، و تليها المدن الثلاثة الأخرى: وهران، قسنطينة، عنابة.

إلا أنه، استثناءا منح المشرع إمكانية إنشاء مدن جديدة في المناطق الشمالية للبلاد كما هو موضح في الفقرة الثانية من نفس المادة ، و ذلك لفك أو على الأقل تخفيف الضغط العمراني الواقع على المدن المتروبولية الأربعة (الجزائر، وهران، **قسنطينة وعنابة**). كما أنه ترك المجال مفتوحا لإنشاء المدن الجديدة في كل المناطق الشمالية للبلاد بصفة عامة و ليس تحديدا في تلك المدن الأربعة.[2]

و هذا ما دلت عليه عبارة « يمكن إنشاء مدن جديدة في المناطق الشمالية للبلاد » ، و لم يقل «في هذه المناطقّ » أو في «هذه المدن الكبرى الأربعة ».[3]

إلا أنه يجب أن توجه هذه السياسة إلى تحقيق الإنصاف بين أقاليم الدولة في توزيع الثروات و المشاريع التنموية الكبرى حسب خصوصية كل منطقة و مؤهلاتها؛[4] حيث أنه من شأن هذه المدن الجديدة تغيير المعادلة الحالية ، بإعادة التوزيع الجغرافي للسكان في الجزائر ، و

(1) جميلة دوار، المرجع السابق، ص 229.
(2) كريمة كتاف، المرجع السابق، ص33.
(3) المرجع ذاته و الصفحة.
(4) حرقاس زكرياء، المرجع السابق، ص91.

خلق التوازن في النشاط الاقتصادي ، و نقل جزء منه إلى منطقة الهضاب العليا و شمال الصحراء.

و بالفعل تم تحديد مواقع المدن الجديدة على مستوى كافة الإقليم الوطني ، و كان في تحديد المواقع نوعا من التوزيع ، بحيث شملت الشمال و الهضاب العليا و الجنوب كله ، بشرقه ، و وسطه ، و غربه.

كما أن هذه المواقع أدمجت في ثلاثة أصناف (أطواق) و هي: [1]

الطوق الأول: و يشمل مدينة الجزائر و المساحة المحيطة بها (ولايات الجزائر، تيبازة، بومرداس، البليدة)، والهدف منها هو امتصاص النمو الحضري و فك الخناق على المدن الكبرى،

الطوق الثاني: يشمل منطقة الهضاب العليا، إذ تم اعتماد 12 موقعا للمدن الجديدة فيها.

تهدف إستراتيجية إنشاء المدن الجديدة في هذا الطوق إلى إعادة توازن المجال الوطني و إحداث تنمية طوعية للهضاب العليا قصد تمكينها من تطوير الأنشطة والخدمات الضرورية،

الطوق الثالث: يضم المناطق الصحراوية أي ولايات الجنوب، و الهدف منها فك العزلة على المناطق الجنوبية و خلق مناطق حضرية جديدة بها.

الفرع الثاني :تحديد العقار الملائم .

لقد أولى المشرع الجزائري أهمية كبيرة لمسألة تحديد العقار الملائم لإقامة المدن الجديدة، حيث أكد على عدم جواز إنشاء مدن جديدة فوق الأراضي الفلاحية و لو جزئيا ، إذ يمكن بناؤها فوق أراض بور، أو غير صالحة للزراعة كالمناطق الصخرية والجبلية ...الخ[2]

في هذا الصدد نصت الفقرة الثالثة للمادة (08) من القانون 02-08 المتعلق بإنشاء المدن الجديدة و تهيئتها على ما يلي :" **لا يمكن إنشاء مدن جديدة بصفة كلية أو جزئية فوق أراضي صالحة للزراعة"**، و هذا ما تؤكده المادة (14) من القانون رقم 08-16 الصادر بتاريخ 03 أوت 2008 المتضمن التوجيه الفلاحي بنصها على ما يلي :"**يمنع بموجب أحكام هذا القانون ، كل استعمال غير فلاحي، لأرض مصنفة كأرض فلاحية أو ذات وجهة فلاحية "** [3] و ذلك مراعاة للأحكام القانونية المتعلقة بالتهيئة العمرانية ، الرامية إلى تحديد القواعد العامة التي تنظم إنتاج

(1) محمد سرباح، المرجع السابق، ص 285.
(2) حرقاس زكرياء، المرجع السابق، ص91.
(3) الجريدة الرسمية العدد 46، سنة 2008.

الأراضي القابلة للتعمير، و في إطار التسيير الاقتصادي للأراضي ، و الموازنة بين وظيفة السكن و الفلاحة و الصناعة، و أيضا وقاية المحيط و الأوساط الطبيعية و الغابات و التراث التاريخي.[1]

تلقى العقار الفلاحي كل هذا الإهتمام من قبل المشرع الجزائري نظرا لما يكتسيه من أهمية إقتصادية، إجتماعية و سياسية. بالإضافة إلى دوره الفعّال في تنمية الإقتصاد الوطني بحيث يهدف إلى تحقيق أقصى درجة من الاكتفاء الذاتي و زيادة العائد من الصادرات و كذا تكثيف الجهود لخلق التوازن بين الطلب على الغذاء و إنتاجه.

فالـزحف العمراني سواء لإنجاز المناطق السكنية أو المناطق الصناعية أثر بشكل سلبي على الأراضي الزراعية، فعدد المناطق الصناعية المنشأة في الجزائر بحواف المدن و التي أحصيت سنة 1990 بحوالي 120 منطقة صناعية أنشئت عبر التراب الوطني ، خصص لها مساحات شاسعة من أخصب الأراضي الزراعية ،[2] مما أدى إلى تدهور الحافظة العقارية الفلاحية الوطنية.

فعلى سبيل المثال في المنطقة الصناعية المتخصصة في الصناعات البتروكميائية و تمييع الغاز بأرزيو و بطيوة شرق مدينة وهران خصص للمجال الصناعي بها حوالي (2000) هكتار من أخصب الأراضي الزراعية في السهول الوهرانية ، كانت تزرع بالكروم و الأشجار المثمرة ، و خصص للمنطقة الصناعية بمدينة سكيكدة حوالي (1500) هكتار . كما أقيمت المنطقة الصناعية بمدينة تيارت على مساحة تقدر بحوالي (350) هكتار كانت تزود المدينة بالخضر و الفواكه. مما نتج هذا الإنتهاك أن الجزائر

الفرع الثالث: الإجراء القانوني لإنشاء المدن الجديدة.

لا يمكن أن تنشأ مدينة جديدة إلاّ بموجب مرسوم تنفيذي حسب ما جاءت به المادة (06) من القانون 02-08 المتضمن شروط إنشاء المدن الجديدة و تهيئتها إذ نصت على ما يلي: **" يقرر إنشاء مدينة جديدة بموجب مرسوم تنفيذي إستنادا إلى أدوات تهيئة الإقليم الموافق عليها، و ذلك بعد أخذ رأي الجماعات الإقليمية المعنية..."**

يستشف من خلال نص المادة أن عملية إنشاء مدينة جديدة لا يكون بالضرورة واقعا على إقليم بلدية واحدة ، بل قد يمتد إلى أكثر من بلدية ، و ذلك بسبب عدم تغطية العقار الموجود بالبلدية الواحدة

(1) حرقاس زكرياء، المرجع السابق، ص 92.
(2) كريمة كتاف، المرجع السابق، ص 40.

للمساحة المحددة قانونا للمدينة الجديدة،[1] فعلى سبيل المثال المدينة الجديدة لسيدي عبد الله تتربع على إقليم خمس بلديات هي المعالمة، الرحمانية، زرالـــدة، السويدانية و الدويرة ،[2] و من البديهي أن يتم تعيين كل البلديات المقرر إنشاء مدينة جديدة على إقليمها كون المشروع يتعلق بأملاك تابعة لها.

كما يتوجب أن يستند مرسوم الإنشاء عند وضع حيثياته، على أدوات تهيئة الإقليم الموافق عليها،[3] و المتعلقة بالبلديات المعنية. و أدوات تهيئة الإقليم حسب القانون رقم 01-20 المتعلق بتهيئة الإقليم و تنميته المستدامة تحديدا المادة (07) منه تتمثل فيما يلي:

- المخطط الوطني لتهيئة الإقليم الذي يترجم بالنسبة لكافة التراب الوطني، التوجيهات و الترتيبات الإستراتيجية الأساسية فيما يخص السياسة الوطنية لتهيئة الإقليم و تنميته المستدامة
- المخطط التوجيهي لتهيئة السواحل، الذي بالتوافق من المخطط الوطني لتهيئة الإقليم، يترجم بالنسبة للمناطق الساحلية للبلاد الترتيبات الخاصة بالمحافظة على الفضاءات الهشة و المستهدفة و تثمينها
- المخطط التوجيهي لحماية الأراضي و مكافحة التصحر
- المخططات الجهوية لتهيئة الإقليم التي تحدد، بالتوافق مع المخطط الوطني لتهيئة الإقليم، التوجيهات والترتيبات الخاصة بكل برنامج جهة، كما تتكفل المخططات الجهوية الخاصة بالمناطق الساحلية بالترتيبات المتضمنة في المخطط الوطني لتهيئة السواحل
- مخططات تهيئة الإقليم الولائي التي توضح و تثمن، بالتوافق مع المخطط الجهوي لتهيئة الإقليم المعني، الترتيبات الخاصة بكل إقليم ولاية، في مجال ما يأتي على الخصوص:
- تنظيم الخدمات العمومية
- مساحة التنمية المشتركة بين البلديات
- البيئة
- السلم الترتيبي و الحدود المتعلقة بالبنية الحضرية
- المخططات التوجيهية لتهيئة فضاءات الحواضر الكبرى التي تحل محل مخططات تهيئة الأقاليم الولائية لفضاءات الحواضر الكبرى المحددة في المخطط الوطني لتهيئة الإقليم

---

(1) المرجع نفسه، ص 44.

(2) المادة 02 من المرسوم التنفيذي 04-275 المتضمن إنشاء المدينة الجديدة لسيدي عبد الله المعدل و المتمم، السابق الذكر.

(3) أنظر المادة 06 من القانون رقم 02-08، المتضمن شروط إنشاء المدن الجديدة و تهيئتها.

كما يجب أن يتضمن نص المرسوم على بعض المشتملات الضرورية، و هي: [1]

- تعيين أو ذكر البلدية أو البلديات المعنية،
- تحديد محيط تهيئة المدينة الجديدة الذي يشمل كامل تراب البلدية أو البلديات المعنية أو جزء منها،
- تحديد محيط حماية المدينة ،
- البرنامج العام للمدينة الجديدة و وظائفها الأساسية.

المطلب الثاني: أدوات تهيئة المدينة الجديدة.

تتجسد أدوات تهيئة المدينة الجديدة في هيئة المدينة الجديدة (الفرع الأول) و مخطط المدينة الجديدة (الفرع الثاني)

الفرع الأول: هيئة المدينة الجديدة.

يتولى إنشاء المدينة الجديدة و تهيئتها هيئة تسمى "هيئة المدينة الجديدة "، وتؤسس بموجب مرسوم تنفيذي خاص بكل مدينة على حدى يحدد من خلاله مهام الهيئة و تنظيمها و كيفيات سيرها حيث نصت المادة (07) من القانون 02-08 المتضمن شروط إنشاء المدن الجديدة و تهيئتها على ما يلي :**"تؤسس لكل مدينة جديدة هيئة تسمى هيئة المدينة الجديدة، بموجب مرسوم تنفيذي... تحدد مهام هيئة المدينة الجديدة و تنظيمها و كيفيات سيرها عن طريق التنظيم ".**

و قد صدر في هذا الصدد عدة مراسيم تنفيذية تخص تحديد أحكام هيئات المدن الجديدة التي سبق و أن صدر المرسوم التنفيذي المقرر لإنشائها،[2] فكانت هيئة المدينة الجديدة في نظر هذه

---

[1] أنظر المادة 06 من القانون 02-08 المتعلق بشروط إنشاء المدن الجديدة و تهيئتها، السابق الذكر.

[2] حيث صدر في هذا الصدد المراسيم التنفيذية التالية :

- المرسوم التنفيذي رقم06-303، المؤرخ في 2006/09/10 ، المحدد لمهام هيئة المدينة الجديدة لبوعينان و تنظيمها و كيفيات سيرها، الجريدة الرسمية عدد 56.
- المرسوم التنفيذي رقم06-304، المؤرخ في 2006/09/10 ، المحدد لمهام هيئة المدينة الجديدة لبوغزول و تنظيمها و كيفيات سيرها، الجريدة الرسمية عدد 56.
- المرسوم التنفيذي رقم06-305، المؤرخ في 2006/09/10 ، المحدد لمهام هيئة المدينة الجديدة لسيدي عبد الله و تنظيمها و كيفيات سيرها، الجريدة الرسمية عدد 56.
- المرسوم التنفيذي رقم06-322، المؤرخ في 2006/09/18 ، المحدد لمهام هيئة المدينة الجديدة لحاسي مسعود و تنظيمها و كيفيات سيرها، الجريدة الرسمية عدد 58.
- المرسوم التنفيذي رقم07-367، المؤرخ في 2007/11/28 ، المحدد لمهام هيئة المدينة الجديدة للمنيعة و تنظيمها و كيفيات سيرها، الجريدة الرسمية عدد 76.

المراسيم التنفيذية عبارة عن مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي و تجاري تتمتع بالشخصية المعنوية و الاستقلال المالي.[1]

و يترتب على تمتع هذه الهيئة بالشخصية المعنوية حسب المادة (50) من القانون المدني ، تمتعها بجميع الحقوق إلا ما كان ملازما لصفة الإنسان و تتمتع خصوصا بالذمة المالية حيث تستقل بإيراداتها التي تتمثل عادة في الرصيد الأولي الذي تتلقاه لتنفيذ أهدافها في شكل مخصص مالي ، و ما تعقده من قروض و ما تحصله من رسوم نظير ما تقدمه من خدمات ، و ما ينتج عن العمليات التجارية و الصناعية من عائدات مالية.[2]

أما فيما يخص مهام هيئة المدينة الجديدة فهي مكلفة حسب القانون **02-08** للقيام على وجه الخصوص بما يلي: [4]

- إعداد و إدارة أعمال الدراسة و الإنجاز لهذه المدينة الجديدة بالتنسيق مع الجماعات الإقليمية المعنية؛
- إنجاز عمليات المنشآت الأساسية و التجهيزات الضرورية للمدينة الجديدة، لحساب الدولة بصفتها صاحبة المشروع المفوض؛
- القيام بالأعمال العقارية و جميع عمليات التنسيق و التسيير و الترقية التجارية الضرورية لإنجاز المدينة الجديدة.

الفرع الثاني: مخطط المدينة الجديدة.

ينشأ لكل مدينة جديدة مخطط يسمى مخطط تهيئة المدينة الجديدة،[3] يتم وضعه من طرف الهيئة المكلفة بالمدينة الجديدة وتعده مكاتب دراسات معتمدة لهذا الغرض بموجب قرار من الوزير المكلف بالمدينة في إطار التوجيهات و التعليمات العامة للتهيئة و التنمية المستدامة للإقليم،[4] كما يخضع زيادة على دراسته من قبل الجماعات الإقليمية المعنية إلى رأي المجالس التنفيذية الولائية، و يصادق على المخطط بموجب مرسوم تنفيذي بناءا على اقتراح من الوزير المكلف بالمدينة.[5]

---

(1) المادة 02 من المراسيم التنفيذية رقم 06-303، 06-304، 06-305، 06-322 و 07-367 المتضمنة تحديد مهام هيئة المدينة الجديدة لبوعينان، بوغزول، سيدي عبد الله، حاسي مسعود و المنيعة على الترتيب.
(2) كريمة كتاف، المرجع السابق، ص89.
(4) أنظر المادة 08، القانون رقم 02-08، المتضمن إنشاء المدن الجديدة و تهيئتها.
(3) المادة 08 من القانون 02-08، المتضمن شروط إنشاء المدن الجديدة و تهيئتها، السابق الذكر.
(4) أنظر المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 11-76، المؤرخ في 2011/02/16، يحدد شروط و كيفيات وضع مخطط تهيئة المدينة الجديدة و إعداده و اعتماده المعدل و المتمم، الجريدة الرسمية العدد 11.
(5) المادة 04 من المرسوم التنفيذي 11-76، المرجع نفسه.

يغطي مخطط المدينة الجديدة محيط التهيئة و التعمير المحدد لهذه المدينة الجديدة ومحيط حمايتها المخطط العام للمدينة و شروط البناء و الكثافة العامة، العراقيل و المرتفقات و تدابير الوقاية من الأخطار الكبرى،التخصيص العام للأراضي و ذلك بالعلاقة مع برنامج المدينة الجديدة المعنية، نظام تعمير الأحياء، تموقع التجهيزات الكبرى و المنشآت الأساسية و برامج السكن و الخدمات و النشاطات، مخطط الشبكات الأولية و الثانوية و جلب الماء الشروب و التطهير و الطاقة و الإتصالات السلكية و اللاسلكية، الأشغال ذات المنفعة العامة، نظام النقل و نظام تسيير النفايات، برنامج العمل العقاري و برنامج التجهيزات الجماعية و الأشغال العمومية حسب كل قطاع بالإضافة إلى ذكر المواصفات المطبقة على محيط الحماية .[1]

كما يجب أن يتضمن مخطط المدينة الجديدة ما يلي: [2]

- تقرير يظهر المبادئ و التوجيهات التي أدت إلى الاختيارات المقررة لكل عنصر من عناصر مخطط التهيئة طبقا للأهداف المسطرة للمدينة الجديدة المعنية، زيادة على ذلك يحتوي التقرير على تحليل موقع تمركز مشروع المدينة الجديدة، تعريف مفهوم التهيئة المرتبط بطبيعة المدينة الجديدة المعنية،مخطط الإدماج و إعادة تأهيل الأنسجة العمرانية الموجودة، تقدير برنامج تنفيذ إنجاز المدينة الجديدة و جميع الأحكام المتعلقة بالتكفل بآثار الأخطار الكبرى،
- التنظيم الذي يحدد القواعد المطبقة على كل القطاعات و بالخصوص الشروط العامة للبناء،التخصيص الكلي للأراضي مع طبيعة النشاطات التي يمكن أن تمنع إن وجدت، الكثافة العامة المعبر عنها بمعامل شغل الأراضي و معامل مساحة البناء على الأرض، الإرتفاقات الواجب الإبقاء عليها أو تغييرها أو إحداثها، الأحكام المطبقة على التجهيزات الكبرى و المنشآت الأساسية و الخدمات و النشاطات، الأحكام في مجال حماية الطبيعة و المواقع و المعالم و العناصر الأخرى التي تستحق الحماية ،
- الوثائق الخرائطية التي تشمل على خريطة وضعية مشروع المدينة الجديدة، مخطط تحديد المدينة الجديدة الذي يبرز ربط شبكات الطرق و السكك الحديدية و الري و الطاقة و الإتصالات السلكية و اللاسلكية، مخطط تحديد الوضعية الذي يوضح الشغل الحالي للأراضي و بالخصوص الإطار المبني، مخطط الإرتفاقات و المتطلبات البيئية، مخطط تهيئة المدينة

[1] المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 11-76، المرجع نفسه.
[2] المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 11-76، المرجع نفسه.

الجديدة الذي يتضمن مخطط شبكات الطرقات و التزويد بالماء الشروب و التطهير و الطاقة و الإتصالات السلكية و اللاسلكية و مخطط منطقة الحماية ،

- مداولات الجماعات الإقليمية المعنية و رأي المجلس التنفيذي الولائي .

المبحث الثاني: تسيير المدن الجديدة في القانون الجزائري.

نظرا للتزايد المستمر للسكن و بالأخص في هذا القرن الأخير أجبرت السلطات الجزائرية على اتخاذ إجراءات سريعة تساير هذا العدد الهائل من المواطنين، من خلال وضعها لمخططات إنمائية من جهة تسد ثغرة السكن ومن جهة أخرى تحسن من العمران الحضري.

في هذا الصدد تم رصد أموال ضخمة لإنجاز هذه المشاريع الحضرية، كما أصدرت الدولة إلى جانب ذلك العديد من المراسيم القانونية التي تنظم طريقة تسيير المدن الجديدة ومن ثم تجسيدها على أرض الواقع، واستفادة المواطنين من بعض الخدمات بدءا بالسكن.[1]

فمن منظور القانون الإداري، نجد أن الأساليب الخاصة بتسيير المدن الجديدة هي نفسها التي نعتبرها من أساليب التسيير العادية الثلاث، وتتمثل هذه الأساليب في الأسلوب المركزي والذي يقصد به تركيز سلطة اتخاذ القرار في ميادين محددة بمقتضى القانون والأسلوب اللامركزي المتمثل في إعادة توزيع الوظائف أو الصلاحيات بعيدا عن الموقع المركزي، أما الأسلوب الثالث فهو عبارة عن مزج بين الأسلوبين السابقين وهو أسلوب مركزية التخطيط ولا مركزية التنفيذ، إذ يعمل هذا الأسلوب على توزيع الأدوار بين الجهات المركزية والجهات الإقليمية أو المحلية فمن مهام الجهات المركزية التخطيط للمدن وتوفير الأموال اللازمة من أجل القيام بعمليات الإنشاء، وتخويل عمليات التنفيذ للجهات المحلية. [2]

و نجد أن هذه الأساليب مأخوذ بها في كامل الدول بما فيهم الجزائر، غير أن كل دولة تأخذ بالنظام الذي يتناسب مع شكل وطريقة بنائها ونظامها السياسي والاجتماعي وحتى الاقتصادي.

وبالرجوع إلى التشريع الجزائري نجد بأنه أخذ بالأسلوب المركزي من حيث مسؤولية إنشاء المدن وتسميتها، وعند اكتمال هذه المدن تنقل مسؤولية إدارتها إلى هيئة خاصة و مستحدثة خصيصا لهذا الغرض(المطلب الأول)، والبحث في كيفية تنظيم سيرها (المطلب الثاني).

المطلب الأول: هيئة المدينة الجديدة وقواعد تسييرها

(1) الأستاذ عبد الرؤوف مشري، المرجع السابق، ص 582.
(2) محمد جبري،آليات تسيير المدن الجديدة في الجزائر، مجلة الدراسات القانونية، العدد 01 المجلد 05، سنة 2019 ص92.

لقد أخذت الجزائر بنمط الهيئة المستقلة وهي إقامة هيئة خاصة لإدارة المدن الجديدة، خارج نطاق المدينة الأصلية، إذ تستمد المدينة الجديدة سلطتها من جهة إدارية عليا ومن منظومة تشريعية.[1]

بمعنى آخر تعمل في حدود الإطار القانوني المنظم لها، فاستنادا للمادة (07) من القانون 02-08 المتضمن شروط إنشاء المدن الجديدة و تهيئتها بنصها على مايلي: " تؤسس لكل مدينة جديدة هيئة تسمى هيئة المدينة الجديدة ".

كما كان الحال بفرنسا حيث تأسست لكل مدينة جديدة هيئة تسمى المدينة الجديدة وأسند لها عدة مهام والتي سوف يتم ذكرهم لاحقا،[2] فمن خلال ما تم ذكره ما المقصود بهيئة المدينة الجديدة (الفرع الأول) وكيف يتم تسييرها، (الفرع الثاني) وما مدى استقلاليتها على السلطة الوصية (الفرع الثالث).

الفرع الأول: تعريف هيئة المدينة الجديدة.

لقد انتهجت الجزائر نفس السياسة الفرنسية في إدارة وتسيير المدن الجديدة، إذ تعتبر عملية إنشاء المدن الجديدة ذات مصلحة وطنية إذ يسمح للدولة بوضع اليد التامة في مجال التهيئة على الإقليم المعني.

إذ قامت الدولة بإنشاء جهاز إداري لتسيير عملية تسيير المدن والذي يقوم على مستويين، المستوى الوطني ومستوى الوزارة المكلفة بالتهيئة العمرانية، فالأول يترأس عمليات التمويل والتطوير الاقتصادي والاجتماعي. أما المستوى الثاني فيضمن تسيير القروض الخاصة بالعقار والأمور المالية المتعلقة بالهياكل وتجهيزات الدولة التابعة للوزارة. و وضعت على المستوى المحلي لكل مدينة جديدة هيئة عمومية للتهيئة مكلفة بالتسيير والتعمير على الإقليم المعني في إطار قانوني بحت.[3]

إذ نجد أن المشرع الجزائري تطرق من خلال القانون 08-02 إلى تعريف هيئة المدينة الجديدة، علما انه شرع في انجاز بعض المدن الجديدة قبل صدور القانون 08-02 واكبر مثال على ذلك المدينة الجديدة لسيدي عبد الله التي كانت تابعة لولاية الجزائر.

فلو أخذنا بتعريف الهيئة على أنها مؤسسة نجد أن المؤسسة العمومية أسلوب من أساليب تسيير المرافق العمومية والمؤسسات العامة وتندرج ضمن اللامركزية المرفقية، وهي ترتكز على الاختصاص الموضوعي والوظيفي ولها طابع فني و تقني.[4]

و تعرف على مستوى الفقه بأنها مرفق عام متمتع بالشخصية المعنوية، وقد قرر المشرع الجزائري لهيئة المدينة الجديدة الطابع الصناعي و التجاري حيث يكون نشاطها مربحا، فتسييرها

---

[1] عبد الرؤوف مشري، مرجع سابق الذكر، ص588.
[2] - كريمة كتاف، مرجع سابق الذكر، ص86.
[3] - المرجع ذاته ، ص 92.
[4] - محمد الصغير بعلي، القانون الإداري التنظيم الإداري، دار العلوم للنشر و التوزيع، عنابة 2002، ص 57.

يجب أن يكون متوازنا ودقيقا، وتتمتع بميزانية مستقلة كليا، والقواعد المحاسبة المطبقة هي قواعد القانون التجاري.[1]

فطبقا لنص المادة (154) من قانون البلدية رقم 11-10 بنصها على ما يلي: "...يجب على المؤسسة العمومية الصناعية والتجارية أن توازن بين إيراداتها ونفقاتها..."

فلكي تكون المؤسسة العمومية عبارة عن مؤسسة ذات طابع صناعي و تجاري، هناك ثلاث معايير يجب أن تتضمنها؛ موضوع الخدمة و الذي يجب أن يكون الإنتاج والمتاجرة في الأموال أو الخدمات، المصادر و التي يجب أن تكون أساسا الفوائد المدفوعة من المرتفقين، و طرق العمل التي يجب أن تكون مماثلة لتلك التي بالمؤسسة الخاصة، هذه المعايير الثلاثة متكاملة، وعند تخلفها تكيف المؤسسة على أنها مؤسسة عمومية إدارية.[2]

فالهيئة إذن تهدف إلى حسن سير انجازات المدينة الجديدة وتخفيف عبء تسييرها عن وزارة تهيئة الإقليم والبيئة، و وزارة الطاقة و المناجم فيما يخص حاسي مسعود، و ذلك بتمتعها باستقلال قانوني على المستويين المالي و الإداري، فهيئة المدينة الجديدة تتمتع بذمة مالية مستقلة عن الذمة المالية للشخص أو الجهة التي أنشأتها و هي الوزارة ، حيث تكون تلك الذمة وعاء لحقوقها والتزاماتها الخاصة بها والمترتبة على نشاطها.[3]

أما الاستقلال الإداري فحتى تعمل بصورة منتظمة ومستمرة، تقوم المؤسسة العمومية على أجهزة و تنظيمات و هيئات خاصة بها سواء للمداولة أو التنفيذ.

فخلاصة القول أن تسيير المدن الجديدة، يبقى دائما محصورا في يد الهيئات ويبقى يمتاز بالطابع الصناعي و التجاري.

الفرع الثاني: قواعد تسيير هيئة المدينة الجديدة.

إن الطابع الصناعي و التجاري لهيئة المدينة الجديدة جعل قواعد تسييرها ذات طابع خاص، إذن فقواعد تسييرها غير محددة وهذا ما هو منصوص عليه في المراسيم التنفيذية المحددة لمهام هيئة المدن الجديدة وتنظيمها بنصها على مايلي: "تسير المؤسسة حسب القواعد الإدارية في علاقاتها مع الدولة، وتخضع للقواعد التجارية في علاقاتها مع الغير." [4]

الأمر نفسه الذي ذهب إليه المشرع الجزائري من خلال المادة 45 من قانون 88-01 المتضمن القانون التوجيهي للمؤسسات الاقتصادية بنصها على ما يلي :"تخضع الهيئة العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري للقواعد المطبقة على الإدارة في علاقتها مع الدولة ،وتعد تاجرة في علاقتها مع الغير وخضع لقواعد قانون تجاري."

فمن خلال النصين السابقين نجد بان المؤسسة العمومية ذات الطابع التجاري والصناعي، وهيئة تسيير المدينة الجديدة تخضع لنظم قانونية مختلطة فهو عبارة عن مزج بين القانون العام

(1) - مشري عبد الرؤوف مرجع سابق الذكر ص 60.
(2) - محمد الصغير بعلي، مرجع سابق الذكر،ص 78.
(3) - كريمة كتاف مرجع سابق الذكر ص92.
(4) - المرجع ذاته، ص 95.

والقانون الخاص مما يجعل منازعاتها كذلك مختلطة، وتسير هذه الهيئة حسب قواعد القانون العام بعض الأنشطة والتي تتمثل في:

- صفة الموظف العام المعترف بها للمستويات القيادية والاستراحية في الهيئة كالمدير العام ،بحيث يحكم مسيرتهم المهنية قانونرقم 06-03 المؤرخ في 15 يوليو 2006 المتضمن القانون العام للوظيفة العمومية .
- امكانية الهيئة لابرام عقود ادارية تخضع بالتبعية لقواعد القانون الاداري ولاختصاص القضاء الاداري، و بالتالي فمنازعاتها خاضعة لاختصاص القاضي الاداري.

إذن إن المؤسسات العمومية ذات الصبغة التجارية و الصناعية تخضع على سبيل الاستثناء لاختصاص القضاء الإداري، كلما تعلق الأمر بالمنازعات الخاصة بعلاقة هذه المؤسسات بالدولة ، أو بينها و بين الأفراد بسبب الإخلال بقواعد سير المرافق العامة، أو بنشاطات السلطة العمومية المتمثلة في التراخيص والإجازات و العقود التي تصدرها باسم الدولة.[1]

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

- علاقات الهيئة مع عمالها و مستخدميها ممن لا يحوزون صفة الموظف العام تخضع للقانون90 -11 المؤرخ في 21 أفريل 1990 المتعلق بعلاقات العمل

و قد نصت المادة 8/40 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية على ما يلي :"...في المنازعات التي تقوم بين صاحب العمل و الأجير يؤول الاختصاص الإقليمي للمحكمة التي تم في دائرة اختصاصه إبرام عقد العمل ..."

- علاقاتها مع المتعاقدين: مثل الموردين، الخدمات الفنية، ... حيث يحكمها القانون التجاري و يؤول الاختصاص للمحاكم العادية و هذا ما نصت عليه المادة 3/39 قانون الإجراءات المدنية والإدارية :

" في مواد المنازعات المتعلقة بالتوريدات و الأشغال وتأجير الخدمات الفنية أو الصناعية، يؤول الإختصاص للجهة القضائية التي يقع في دائرة إختصاصها..."

- مسؤوليات المرفق قبل المضرورين من الغير و كافة ما يتصل بذلك من دعاوى المسؤولية وهي الأضرار التي تسببها للغير المرافق العمومية الصناعية و التجارية تخضع للقانون المدني.[2]

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

الفرع الثالث: مدى استقلالية هيئة المدينة الجديدة.

---

[1] مسعود شيهوب، المبادئ العامة للمنازعات الإدارية، نظرية الإختصاص، الجزء الثاني ديوان المطبوعات الجامعية 2009، ص19.

[2] كريمة كتاف، مرجع سابق الذكر، ص96.

تتمتع هيئة المدينة الجديدة بالشخصية المعنوية، الأمر الذي يعطيها قدرا من لامركزية الإدارة و الاستقلالية بعيدا عن الأجهزة المركزية.

إلا أن هذه الاستقلالية ليست مطلقة بل نسبية، إذ لا يعني ذلك انقطاع كل علاقة بينها وبين السلطة المركزية بل تبقى عن طريق ما يعرف بالسلطة الوصائية. [1]

فقد نصت المراسيم التنفيذية المتضمنة مهام هيئات المدن الجديدة وتنظيمها وكيفيات سيرها على ما يلي: " توضع المؤسسة تحت وصاية الوزير المكلف بالتهيئة العمرانية ".

هذا ما يتعلق بالمدن الجديدة الآتية سيدي عبد الله، المنيعة، بوغزول، بوعينان،وهذا ما يخالف ما هو منصوص عليه بالنسبة للمدينة الجديدة لحاسي مسعود، من خلال نص المادة (03) من المرسوم التنفيذي رقم 06-322 على أنه: " توضع المؤسسة تحت وصاية الوزير المكلف بالطاقة".

من خلال ما سبق ذكره نجد بأن الوزارة الوصية لها دور كبير وفعال لتوجيه أنشطة المؤسسة، كما له دور رقابي هام على هيئة المدن الجديدة، وهذا ما نجده في المادة (16) من المرسوم التنفيذي رقم 06-305 لهيئة المدينة الجديدة سيدي عبد اله مثلا.

وطبقا لنص المادة (18) من نفس المرسوم بنصها على مايلي: " يعد في نهاية كل سنة مالية تقريرا سنويا على النشاطات بالحصائل وجداول حسابات النتائج و يرسل إلى السلطة الوصية بعد مداولة المجلس فيها ".

فمن خلال المادة المستخلص أن السلطة مكلفة كذلك بمراقبة سير النشاطات ووتيرة إنجاز المشاريع، إذن فالجانب العضوي و المادي لهذه الهيئات خاضع لرقابة محكمة للوزارة الوصية والتي تحد من استقلالية هذه الهيئات.[2]

المطلب الثاني: تنظيم و سير هيئة المدينة الجديدة.

تعتبر هيئة المدينة الجديدة هي الجهاز المسير للمدينة الجديدة ،وامتيازها بالطابع الصناعي والتجاري من جهة،وتبعيتها للجهة الوصية من جهة أخرى هذا ما يدعوا إلى الوقوف على تشكيلة هذا الجهاز(الفرع الأول).

ويتدخل المشرع الجزائري لحصر كل مهام الهيئة من خلال القانون01-08 المتعلق بإنشاء المدن الجديدة لإضفاء صفة الشرعية القانونية على إعمالها ومنحها إمكانية القيام ببعض الإجراءات والتي سوف يتم التحدث على مهامها (الفرع الثاني).

و آخذا بتجارب الدول الأخرى بما فيها فرنسا، فرغم إمكانية المشرع الجزائري إلى إنشاء هيئة ذات طابع إداري غير أنه تساهل من أجل فعالية التسيير وحافظ لها على الطابع الصناعي و التجاري (الفرع الثالث)

الفرع الأول: تشكيلها.

[1]- كريمة كتاف مرجع سابق الذكر ص 99.
[2]- محمد جبري مرجع سابق الذكر، ص 62.

تتشكل هيئة المدينة الجديدة كأي مؤسسة من جهاز تداولي يتمثل في مجلس الإدارة ،و جهاز تنفيذي يتمثل في المدير العام فقد نصت المادة (08) من المرسوم التنفيذي 06-305 علي مايلي : " يسير المؤسسة مدير عام ويديرها مجلس الإدارة". [1]

أولا- الجهاز التداولي:

و يتشكل مجلس الإدارة من 33 عضوا ممثلين عن السلطات المركزية و الجماعات المحلية من بينهم 30 عضوا كممثلين عن الوزراء (السلطات المركزية)، و يتم اقتراحهم من الوزارة التي ينتمون إليها، ليتم بعد ذلك تعيينهم بقرار من الوزير الوصي لمدة ثلاث سنوات قابلة للتجديد و تنهى عضويتهم بنفس الشكل أي وفق قاعدة توازي الأشكال.

أما الجماعات المحلية فيتمثلون في والي الولاية المعنية و رئيس المجلس الشعبي البلدي كما يمكن للمجلس أن يضم إليه أشخاصا آخرين يرى ضرورتهم و قدرتهم على مده بيد المساعدة، للقيام بمختلف أعماله و على أكمل وجه، و من البديهي أن هؤلاء من ذوي الخبرة و الكفاءة.

أما بالنسبة لرئاسة المجلس فيتولاها الوزير الوصي شخصيا أو ممثل عنه، و هذا ما أكدت عليه المراسيم التنفيذية المحددة لمهام هيئات المدن الجديدة.[2]

1- اجتماعاته:

أ- الدورة العادية:

يجتمع مجلس الإدارة مرتين سنويا أي كل ستة أشهر في دورة عادية، و ذلك بناء على استدعاء من الوزير الوصي أو ممثله باعتباره رئيسا للمجلس. بعد أن يتم استدعاء الأعضاء خمسة عشر15 يوما من تاريخ انعقاد الاجتماع .

ب- الدورة الاستثنائية:

يمكن للمجلس أن يجتمع في دورة غير عادية، و ذلك إما بناء على استدعاء من رئيسه أو بطلب من ثلثي أعضائه، و في هذه الحالة تقلص أجال الاستدعاء لمدة لا تقل عن ثمانية أيام. [3]

2- مداولاته:

يتداول المجلس بخصوص تنظيم و سير المؤسسة ، و نظامها الداخلي و مختلف برامج النشاط ، و تحديد الشروط العامة لإبرام العقود و الصفقات و بقية المعاملات التي تكون فيها المؤسسة طرف .

---

[1]- المرسوم التنفيذي رقم 06-305 سابق الذكر

[2] كريمة كتاف مرجع سابق الذكر، ص 101.

[3] المرجع ذاته و الصفحة.

أما بالنسبة للنصاب الذي تصح به مداولات المجلس فيقدر ب (3/2) ثلثي أعضائه على الأقل، وفي حالة عدم إكتمال النصاب المطلوب، يلزم المجلس بالإجتماع ثانية في الشهر الموالي للإجتماع الأول، وفي هذه الحالة تصح مداولاته مهما كان عدد الحاضرين من الأعضاء.

ثانيا- الجهاز التنفيذي:

يتمثل القائم بالجهاز التنفيذي في المدير العام للمؤسسة، فهو معين بمرسوم بناء على اقتراح الوزير الوصي، و وفقا لقاعدة توازي الأشكال تنهى مهامه بمرسوم أيضا، يشارك المدير العام في اجتماعات المجلس إلا أن صوته استشاري لا أكثر و لا أقل.

أما دوره الأساسي فيتمثل في تسيير المؤسسة و تنفيذ قرارات المجلس ، حيث يمثل أحد المراكز الهامة في عملية إدارة و تسيير شؤون المؤسسة ، فهو القائم بإعداد التنظيم العام للمؤسسة و يسهر على حسن سيرها، كما يمارس السلطة السلمية على مرؤوسيه من مستخدمي المؤسسة هذا من جهة و من جهة أخرى يتولى اقتراح مشاريع برامج النشاطات مع إعداد الكشوف التقديرية للمؤسسة ، كما يقوم بإبرام و توقيع كافة الاتفاقيات و العقود و الصفقات.[1]

الفرع الثاني: مهام المؤسسة.

إن المبدأ الذي يحكم المؤسسات هو مبدأ التخصص، حيث يكون لها عمل معين لا يجوز لها الخروج عنه ، فهيئة المدينة الجديدة منوط بها إنشاء و تسيير المدن الجديدة و في هذا الصدد لها مهام معينة ، توجب عليها القيام بها حيث نصت المادة 02/07 من قانون 02-08 على بعض المهام و هي كالتالي:

" تتولى هذه الهيئة على وجه الخصوص ما يأتي :

- إعداد و إدارة أعمال الدراسة و الإنجاز لهذه المدينة الجديدة بالتنسيق مع الجماعات الإقليمية المعنية

- إنجاز عمليات المنشآت الأساسية و التجهيزات الضرورية للمدينة الجديدة ، احساب الدولة بصفتها صاحبة المشروع المفوض

-القيام بأعمال العقارية وجميع عمليات التنسيق و التسيير و الترقية التجارية الضرورية لإنجاز المدينة الجديدة. "[2]

ثم جاءت المراسيم المنشئة للهيئات لتتمم و تفصل باقي المهام ، حيث ألقت على عاتق هذه الهيئات مهمة اقتناء و تهيئة العقارات المبنية و غير المبنية و كل الأوعية العقارية الضرورية لتهيئة المدينة الجديدة . و ذلك بتوفير الاحتياطات من الأراضي أو كما تسمى المحفظة العقارية ،

[1]- كريمة كتاف المرجع ذاته و الصفحة
[2]- القانون 02-08 سابق الذكر [2]-

الضرورية لعملية الانجاز و ذلك بمختلف الطرق العادية كالبيع ، و إما 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]

كما أوردت المادة 01 من القانون رقم 91-11 المؤرخ في 27 أفريل 1991 المتعلق بنزع الملكية، إن نزع الملكية من اجل المنفعة العامة طريقة استثنائية ، وان الإدارة مجبرة بإتباع الوسائل الرضائية والودية للحصول على العقارات فنزع الملكية هو آخر حل يتوقف على نفاذ كل الطرق الودية فهنا يسمح القانون للقاضي التدخل بالسلطة التقديرية و إثارة المسالة من تلقاء نفسه .

فبالرجوع للمرسوم رقم 93-186 ، المحدد لكيفيات تطبيق القانون رقم 91-11 المحدد للقواعد المتعلقة بنزع الملكية من اجل المنفعة العمومية ،نجد بان السلطة من اختصاص الوزير المعني ووزير الداخلية والجماعات المحلية ووزير المالية ، بموجب قرار وزاري مشترك ،هذا عندما توجد الأملاك المعنية بالنزاع على إقليم أكثر من ولاية ،أما إذا كانت الأملاك داخل تراب الولاية الواحدة فتكون من اختصاص الوالي .[2]

فالمؤسسة العمومية باختصار،تنسق مصالح المتعاملين الخواص التي تتسم في الأغلب بالأمد القصير، مع المصلحة العامة التي لا تقبل مردوديتها القياس دائما، فيجب على المؤسسة أن تحسن البرمجة و أن تستقدم مراكز تجارية هامة، ومراكز أنشطة خدماتية عالية الجودة بأعداد كافية.

كما يجب أن تطور مناطق صناعية عالية القيمة المضافة، ولكن يتعين عليها كذلك أن تدافع عن سياسة بناء مساكن اجتماعية وتجهيزات عمومية مهيكلة، ذات نوعية معمارية تكفل استمرار الاستثمارات و طوال أمدها.[3]

الفرع الثالث: فعالية التسيير عن طريق مؤسسة ذات طابع صناعي و تجاري.

تمثل المؤسسة العمومية لتهيئة المدينة الجديدة عنصرا أساسيا لتنفيذ السياسة المتكاملة التي تتعلق بإنشاء المدن الجديدة، فالمؤسسة دورا هاما في مجال التهيئة و التنسيق، فهي إذا تزود بنظام إداري ومالي أصيل، إذ أن هذه الأخيرة تجمع بين قواعد التسيير العمومي، و أسس التسيير الخاص.

إن الطبيعة الصناعية و التجارية للمؤسسات العمومية المكلفة بالتهيئة جديرة بأن تؤكد ويشدد عليها فالمهيئون هم الذين يقومون بموازاة حساباتها فيشترون قطع أرضية لتجهيزها قبل أن يبيعوها لمختلف المستعملين ، القائمين و المتعهدين ببناء المساكن ، ومناطق الأنشطة و الأعمال و المكاتب و المراكز التجارية.

من أهم الخصائص المميزة للمؤسسات العمومية، الجمع بين اختصاص الدراسة والتخطيط، ووظيفة الانجاز والتسيير.

---

[1]- محمد جبري مرجع سابق الذكر، ص 59

[2] المرسوم 93-186 المؤرخ في 1993/07/27 المحدد لكيفيات تطبيق القانون 91-11 ، الجريدة الرسمية العدد 51، الصادرة سنة 1993

[3] كريمة كتاف مرجع سابق الذكر ص 103

من المعلوم أن المؤسسة العمومية ذات الصبغة الإدارية في وسعها التنازل من تلقاء نفسها وفق القانون الخاص، إلا أن المشرع فضل أن تكون ذات طابع صناعي وتجاري فهي من جهة تيسر عمليات البيع والشراء والقروض ومن جهة أخرى تخفف العبء عن الدولة، وهذا ما تؤكده أحكام القانون رقم 88-01 المتضمن القانون التوجيهي للمؤسسات.[1]

أما المؤسسة العمومية ذات طابع صناعي و تجاري لابد عليها ان توازن ميزانيتها في حالة عدم تحقيق الأرباح، و القواعد المطبقة عليها هي قواعد القانون التجاري .

و هيئة المدينة الجديدة تستفيد من طابعها الصناعي والتجاري اذ تستفيد من الاستثمارات والصفقات و الأرباح التي تجنيها من المشاريع المنجزة ،و التي تستثمرها في بناء منشات أخرى.[2]

[1]- القانون 88-01 المتضمن القانون التوجيهي للمؤسسات
[2]- كريمة كتاف مرجع سابق الذكر ص 104

خـاتـمـة

الخــاتمــة

في الأخير نخلص إلى أن الجزائر تبنت سياسة إنشاء المدن الجديدة كسياسة تخطيطية عمرانية لحل المشاكل التي باتت تؤرق مجالها الإقليمي على جميع الأصعدة لاسيما العمراني، الإجتماعي و الاقتصادي، و ذلك بمقتضى القانون رقم 02-08 المتعلق بشروط إنشاء المدن الجديدة و تهيئتها الذي تضمن تعريفها و شروط إنشائها و أدوات تهيئتها إلى جانب كيفية تسييرها.

و المدن الجديدة شأنها شأن كل المواضيع القانونية تحمل في طياتها نقاط إيجابية و أخرى سلبية، فبالنسبة للنقاط الإيجابية نرى بأن إنشاء المدن الجديدة في الجزائر وفق المعايير التي رسمها القانون المنظم لها من شروط خاصة بها و منح تسييرها لهيئة خاصة مستقلة ماديا وعضويا من شأنه أن ينشأ مدن ذات طابع جمالي و حضري واقتصادي وبالتالي القضاء على التوسع العشوائي للعمران، وهو المغزى الأساسي لإنشاء هذه المدن الجديدة، كما انه من شأن هذه المدن أن تساهم في الاقتصاد الوطني بطريقة مباشرة عن طريق تحديد مناطق النشاطات ومراكز التجارة، كما تساهم أيضا ولو بصورة جزئية في الحفاظ على البيئة من خلال محاربة رمي النفايات العشوائي، وكذا مجابهة النمو الديمغرافي الكبير من خلال توفير سكنات ملائمة للمواطنين.

أما عن الجانب السلبي، فإن وضع برامج و مخططات لإنشاء المدن الجديدة، قد يكون من الناحية النظرية أمرا سهلا نسبيا بالاستفادة من الخبرة العالمية في هذا الميدان، و لكن التنفيذ يتطلب حلولا ملائمة لمجموعة من المشاكل أو الإجراءات التي قد تصبح معوقات، و هو الأمر الذي حاولنا إبرازه من خلال النتائج الآتية:

1/ التصور الواضح والتحديد الدقيق لحجم المدينة الجديدة، و قدرتها على تحقيق الهدف المتوخى من وراء إنجازها و استمرار بقائها والتحكم في مسار نموها، حتى لا تتكرر تجربة مشكلات تسيير المدن الكبرى، و هذا ما كان غائبا تماما عند وضع الإستراتيجية التخطيطية لإنشاء المدن الجديدة و تهيئتها، و لعل التعديلات المتكررة التي طرأت على المراسيم التنفيذية الخاصة بإنشاء كل مدينة على حدى لخير دليل على غياب النظرة الإستشرافية لدى المشرع الجزائري في تحديد الإطار العام للمدن الجديدة.

2/ الاستعانة مباشرة بالتجارب العالمية في مجال إنشاء المدن الجديدة من شأنه أن يطمس الهوية الجزائرية و بالأخص مع عدم مراعاة خصوصية كل منطقة.

3/ إنشاء المدن الجديدة يعتبر من المشاريع التنموية الضخمة التي تتطلب توفير موارد مالية و بشرية هائلة بالإضافة إلى طاقات و خبرات متخصصة في هذا المجال و هذا ما تفتقر له الجزائر كدولة نامية مقارنة بعدد المدن المقترحة من طرف المشرع الجزائري، و هذا ما ساهم في عرقلة عملية إنشائها مما جعل أغلبها مجرد حبر على ورق.

4/ إن إنشاء مدن جديدة قريبة من العاصمة و بأحجام كبيرة تفوق 100 ألف نسمة سوف يؤدي إلى تعقيد المشكلة العمرانية أكثر و سيؤدي إلى ما يسمى بالتواصل الحضري حيث مع مرور الوقت تدمج المدن الجديدة مع المدينة الأم و تصبح تلك المدن التي جاءت من أجل تخفيف الضغط على المجال المتروبولي العاصمي كأنها لم تكن، و من جهة أخرى فإن اقتراح مدينتين فقط على مستوى الإقليم الصحراوي غير منطقي في حين أن هذا النوع من المدن جاء بغرض إعادة التوازن الإقليمي في الجزائر .

و من أجل إثراء الموضوع و المساهمة في إقتراح الحلول المناسبة لجميع الاشكالات التي يثيرها موضوع البحث، نقترح ما يلي:

1/ ضرورة تحديث المنظومة التشريعية تماشيا مع تطور مفهوم المدن الجديدة لاسيما من حيث وظائفها.

2/ ضرورة الاستقرار في إصدار النصوص التنظيمية لتجسيد القوانين على أرض الواقع وفقا لما جاءت به، لأن كثرة التعديلات من شأنه أن يساهم في عدم تجسيد السياسة التي تنتهجها الدولة في مجال المدن الجديدة.

3/ ضرورة الاستفادة من الخبرات العالمية في مجال إنشاء المدن الجديدة مع إضفاء الطابع العمراني و الحضري الجزائري عليها مع مراعاة خصوصية المنطقة المقرر إنجاز المشروع على إقليمها من حيث الطبيعة البيئية و الثقافية.

4/ وجوب التحديد الدقيق من طرف المشرع الجزائري للإطار التنظيمي للمدن الجديدة من كل الجوانب خاصة التكلفة المالية للمشروع و كل ما يتطلبه من خبرات قبل إطلاقه لأرض الواقع.

5/ إعادة النظر في توزيع شبكة المدن الجديدة عبر كافة التراب الوطني وفق الأهداف المسطرة لها.

قائمة المراجع

قائمة المراجع :

أولا- الكتب:

01/- محمد عبد الستار عثمان، المدينة الإسلامية، عالم المعرفة، بدون رقم طبعة، 1978.

02/- بشير تيجاني، التحضر و التهيئة العمرانية في الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية، بدون رقم طبعة، 2000.

03/- محمد الصغير بعلي، القانون الإداري التنظيم الإداري، دار العلوم للنشر و التوزيع، بدون رقم طبعة، 2002.

04/- مسعود شيهوب، المبادئ العامة للمنازعات الإدارية (نظرية الإختصاص)، الجزء الثاني ديوان المطبوعات الجامعية، بدون رقم طبعة، 2009.

ثانيا- الأطروحات و المذكرات الجامعية:

أ)- الأطروحات الجامعية:

01/- صورية بن صوط، النظام القانوني للمدينة في الجزائر، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه تخصص قانون عام، كلية الحقوق، جامعة بن يوسف بن خدة الجزائر، 2017-2018

ب)- المذكرات الجامعية:

01/- ليليا حفيظي، المدن الجديدة و مشكلة الإسكان الحضري، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماجستير في علم الإجتماع الحضري، كلية العلوم الإنسانية و العلوم الاجتماعية، جامعة منتوري بقسنطينة 2009.

02/- أحلام طواهرية، رؤية برنامج إستراتيجية تنمية المدن التابع لمنظمة تحالف المدن في تخطيط المدن، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق، جامعة قاصدي مرباح ورقلة، 2012

03/- حسينة غواس ، الاليات القانونية لتسير العمران، مذكرة ماجيستر، كلية الحقوق، جامعة منتوري قسنطينة، سنة 2012.

04/- كريمة كتاف، مفهوم المدن الجديدة من خلال القانون 02-08، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجيستر في القانون العام، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة 01، سنة 2012-2013.

05/- أسيا آيت جودي، وردة أيت عيسى، المركز القانوني للمدن الجديدة في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماستر تخصص الجماعات المحلية و الهيئات الإقليمية، كلية الحقوق، جامعة بجاية، 2015.

06/- محمد عبد الله إسماعيل الشيخ عيد، المعايير التخطيطية للمدينة بين الأصالة و المعاصرة أطروحة مقدمة لنيل شهادة الماجيستر، كلية الهندسة، الجامعة الإسلامية- غزة، 2015.

07/- سميرة سعودي، إدارة المدن في الجزائر واقع و آفاق، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر، كلية الحقوق، جامعة مولاي طاهر- سعيدة، 2016.

08/- دامية بلاش، التسيير الحضري للمدينة في إطار القانون التوجيهي للمدينة06-06، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر تخصص قانون إداري، كلية الحقوق، جامعة البويرة، 2020.

ثالثا: المقالات

01/- محمد سرباح، المدن الجديدة في فك الخناق على الحواضر الكبرى في الجزائر حالة مدن الطوق الأول، حوليات التاريخ و الجغرافيا الجزائر، العدد 05، المجلد 03، سنة 2012، ص 271- 291.

02/-. سميرة ديب، سياسة التخطيط الحضري عبر فكرة شبكة المدن الجديدة. دراسات و أبحاث الجزائر، المجلد 08 العدد04، سنة 2012، ص 167- 180.

03/- جميلة دوار، المدن الجديدة في التشريع الجزائري، مجلة التواصل في الإقتصاد و الإدارة و القانون، العدد 38، 2014، ص225- 236.

04/- عواطف زرارة، الأمن البيئي في سياسة إنشاء المدن الجديدة و تهيئتها، مجلة البحوث العلمية في التشريعات البيئية، العدد 15، سنة 2015، ص 57- 61.

05/- عايدة مصطفاوي، المدن الجديدة آلية لتنظيم التوسع الحضري و توجيهه،المجلد 03، العدد 02، 2017، ص 108- 122.

06/- عبد المالك عاشوري، المدن الجديدة بين التوزيع المكاني و التنمية المتوازنة في الجزائر، مجلة الباحث الاجتماعي، المجلد 13، العدد 01، سنة 2017، ص 241- 254.

07/- راضية بن مبارك، الإطار المفاهيمي للمدن الجديدة، مجلة القانون العقاري الجزائر، المجلد 05، العدد 03، سنة 2018، ص 24- 32.

08/- عبد الرؤوف مشري، تسيير المدن الجديدة بين نص التشريع و واقع التطبيق، مجلة البدر، المجلد 10، العدد 06، 2018 سنة، ص 581- 592.

09/- محمد جبري، آليات تسيير المدن الجديدة في الجزائر، مجلة الدراسات القانونية، العدد 01 المجلد 05، سنة 2018، ص 91- 99.

10/- حرقاس زكرياء، دور المدن الجديدة في الحد من التعمير بالمراكز الساحلية، مجلة البحوث و الدراسات القانونية و السياسية الجزائر، المجلد 08، العدد02، 2019، ص 84- 111.

11/-.. مصطفى عوفي ، سناء روابحي، المدن الجديدة حلم الأمس و أزمة المستقبل، مجلة الباحث في العلوم الإنسانية و الاجتماعية، المجلد11، العدد 01، سنة 2019،.ص 69- 82.

12/- شباب حميدة، الإطار التشريعي للمدن الجديدة بالجزائر "مدينة سيدي عبد الله"، مجلة التعمير و البناء،المجلد01، العدد 04، سنة 2020، ص 138- 161.

13/- عايدة مصطفاوي، دور المدن الجديدة في السياسة التنموية، مجلة القانون العقاري الجزائر،2020، ص 11-19.

14/- عبد الجبار ناجي، المدينة العربية الإسلامية في الدراسات الأجنبية، مجلة المورد العراق، المجلد09، العدد04.

15/- شهرزاد سي مرابط، تفعيل سياسة المدينة الجديدة في إطار التنمية المستدامة : إمارة أبو ظبي نموذجا، مجلة التعمير و_البناء الجزائر، المجلد04،العدد01، سنة 2020، ص 77- 95.

ثالثا: النصوص التشريعية

أ)- القوانين:

1/- القانون رقم 87-03 الصادر في 27 جانفي 1987 المتعلق بالتهيئة العمرانية الجريدة الرسمية العدد 05، سنة 1987.

2/- القانـون رقم 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، المتعلق بالتهيئة و التعمـير الجريدة الرسمية العدد51، سنة 1990

3/- المرسوم التنفيذي رقم 91-177 الصادر بتاريخ 28 ماي 1991، المحدد لإجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و المصادقة عليه المعدل و المتمم الجريدة الرسمية عدد 26، سنة 1991

4/- المرسوم التنفيذي رقم 91-178 الذي يحدد إجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي و المصادقة عليها المعدل والمتمم الجريدة الرسمية عدد 26، سنة 1991

5/- القانون رقم 01-02 الصادر بتاريخ 12 ديسمبر 2001، المتضمن تهيئة الإقليم و تنميته المستدامة،) الجريدة الرسمية العدد 77، سنة 2001.

6/- القانون رقم 02-08 بتاريخ 14 ماي 2002، المتعلق بشروط إنشاء المدن الجديدة و تهيئتها الجريدة الرسمية العدد 34، سنة 2002

7/- القانون رقم 06-06، المؤرخ في 2006/03/12، المتضمن القانون التوجيهي للمدينة، الجريدة الرسمية العدد 15

8/- قانون رقم 10-20، المؤرخ في 2010/06/29، المتضمن المصادقة على المخطط الوطني لتهيئة الإقبيم، الجريدة الرسمية العدد 61

ب)- المراسيم التنفيذية:

1/- المرسوم التنفيذي رقم 04-96، المؤرخ في 01 أفريل 2004، المتضمن "إنشاء المدينة الجديدة لبوعينان " الجريدة الرسمية العدد 20، الصادرة سنة 2004.

2/- المرسوم التنفيذي رقم 04-97، المؤرخ في 01 أفريل 2004، المتضمن إنشاء المدينة الجديدة لبوغزول، الجريدة الرسمية العدد 20، الصادرة سنة 2004.

3/- من المرسوم 04-275 المؤرخ في 29 جوان 2010، المتضمن إنشاء المدينة الجديدة سيدي عبد الله نصت الجريدة الرسمية عدد 56، الصادرة سنة 2004.

4/- المرسوم التنفيذي رقم06-303، المؤرخ في 10 سبتمبر 2006 ، المحدد لمهام هيئة المدينة الجديدة لبوعينان و تنظيمها و كيفيات سيرها، الجريدة الرسمية عدد 56، الصادرة سنة 2006

5/- المرسوم التنفيذي رقم06-304، المؤرخ في 10 سبتمبر 2006، المحدد لمهام هيئة المدينة الجديدة لبوغزول و تنظيمها و كيفيات سيرها، الجريدة الرسمية عدد 56، الصادرة سنة 2006

6/- المرسوم التنفيذي رقم06-305، المؤرخ في 10 سبتمبر 2006، المحدد لمهام هيئة المدينة الجديدة لسيدي عبد الله و تنظيمها و كيفيات سيرها، الجريدة الرسمية عدد 56.

7/- المرسوم التنفيذي رقم 06-321 الصادر بتاريخ 18 سبتمبر 2006، المتضمن إنشاء المدينة الجديدة لحاسي مسعود الجريدة الرسمية العدد 58، الصادرة سنة 2006.

8/- المرسوم التنفيذي رقم06-322، المؤرخ في 18 سبتمبر 2006 ، المحدد لمهام هيئة المدينة الجديدة لحاسي مسعود و تنظيمها و كيفيات سيرها، الجريدة الرسمية عدد 58، الصادرة سنة 2006

9/- المرسوم التنفيذي رقم 06-231 بتاريخ 04 جويلية 2006، المتضمن التصريح بالمنفعة العمومية للعملية المتعلقة بإنجاز بعض منشآت و تجهيزات وهياكل المدينة الجديدة لبوعينان الجريدة الرسمية العدد 45، الصادرة سنة 2006.

10/- المرسوم التنفيذي رقم 06-232 المؤرخ في 04 جويلية 2006، المتضمن التصريح بالمنفعة العمومية للعملية المتعلقة بإنجاز بعض منشآت و تجهيزات و هياكل المدينة الجديدة لبوغزول.، الجريدة الرسمية العدد 45، الصادرة سنة 2006.

11/- المرسوم التنفيذي رقم 06-233 بتاريخ 04 جويلية 2006، المتضمن التصريح بالمنفعة العمومية للعملية المتعلقة بإنجاز بعض منشآت و تجهيزات وهياكل المدينة الجديدة لسيدي عبد الله، الجريدة الرسمية عدد 45، الصادرة سنة 2006.

12/- المرسوم التنفيذي رقم 07-366، المؤرخ في 28 نوفمبر 2007، المتضمن إنشاء المدينة الجديدة للمنيعة، الجريدة الرسمية العدد 76، الصادرة سنة 2007

13/- المرسوم التنفيذي رقم07-367، المؤرخ في 2007/11/28 ، المحدد لمهام هيئة المدينة الجديدة للمنيعة و تنظيمها و كيفيات سيرها، الجريدة الرسمية عدد 76، الصادرة سنة 2007

14/- المرسوم التنفيذي 08-248 الصادر بتاريخ 03 أوت 2008، المعدل و المتمم للمرسوم رقم 06-231 المتضمن التصريح بالمنفعة العمومية للعملية المتعلقة بإنجاز بعض منشآت و تجهيزات وهياكل المدينة الجديدة لبوعينان الجريدة الرسمية العدد 45، الصادرة سنة 2008.

15/- المرسوم التنفيذي 08-249 الذي صدر بتاريخ 03 أوت 2008، المعدل و المتمم للمرسوم 06-233، المتضمن التصريح بالمنفعة العمومية للعملية المتعلقة بإنجاز بعض منشآت و تجهيزات وهياكل المدينة الجديدة لسيدي عبد الله، الجريدة الرسمية العدد45، الصادرة سنة 2008.

16/- المرسوم التنفيذي رقم 11-76، المؤرخ في 2011/02/16، يحدد شروط و كيفيات وضع مخطط تهيئة المدينة الجديدة و إعداده و اعتماده المعدل و المتمم، الجريدة الرسمية العدد 11.

17/- المرسوم 16-215 بتاريخ 11 أوت 2016، المعدل و المتمم للمرسوم 04-275 المتضمن إنشاء المدينة الجديدة لسيدي عبد الله الجريدة الرسمية العدد47، الصادرة سنة 2016.

18/- المرسوم التنفيذي رقم 20-296 الصادر بتاريخ 12 أكتوبر 2020 المعدل و المتمم للمرسوم التنفيذي رقم 04-275 المتضمن إنشاء المدينة الجديدة لسيدي عبد الله الجريدة الرسمية عدد 62، سنة 2020.

19/- المرسوم التنفيذي رقم 20-297، المؤرخ في 12 أكتوبر 2020، المعدل و المتمم للمرسوم التنفيذي رقم 06-233، المتضمن التصريح بالمنفعة العمومية للعملية المتعلقة بإنجاز بعض منشآت و تجهيزات و هياكل المدينة الجديدة لسيدي عبد الله، الجريدة الرسمية عدد 62.

رابعا: المواقع

https://www.b-sociology.com/2020/06/blog-post_27.html

الفهرس

الفهرس

العنوان: **الصفحة:**

مقدمة 07

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للمدن الجديدة.....11

المبحث الأول: مفهوم المدن الجديدة.....12

المطلب الأول: التعريف بالمدن الجديدة.....12

الفرع الأول: تعريف المدينة بوجه عام..... 13

أولا: التعريف الفقهي للمدينة.....13

ثانيا: التعريف القانوني للمدينة.....15

الفرع الثاني:تعريف المدينة الجديدة..... 17

أولا: التعريف الفقهي للمدينة الجديدة.....17

ثانيا: التعريف القانوني للمدينة الجديدة.....19

الفرع الثالث: عناصر تكوين المدن الجديدة.....21

أولا: التجمع البشري.....21

ثانيا: الطابع الحضري.....21

ثالثا: الموقع الخال.....22

رابعا: التوازن الوظيفي.....22

المطلب الثاني: دوافع إنشاء المدن الجديدة.....23

الفرع الأول: الدوافع الاجتماعية..... 24

الفرع الثاني: الدوافع الاقتصادية..... 25

الفرع الثالث: الدوافع الطبيعية.....26
المبحث الثاني: أنواع المدن الجديدة و توزيعها في الجزائر..... 28
المطلب الأول: أنواع المدن الجديدة..... 28
الفرع الأول: المدن المستقلة..... 29
الفرع الثاني: المدن التابعة..... 30
الفرع الثالث: المدن التوأمية..... 31
المطلب الثاني: توزيع المدن الجديدة في الجزائر..... 31
الفرع الأول: المدن الجديدة للإمتياز..... 32
أولا: المدينة الجديدة لسيدي عبد الله..... 32
ثانيا: المدينة الجديدة لبوعينان.....35
الفرع الثاني: المدن الجديدة لإعادة التوازن الإقليمي..... 36
أولا: المدينة الجديدة لبوغزول.....37
ثانيا: المدينة الجديدة إمدغاسن..... 38
الفرع الثالث: المدن الجديدة لدعم التنمية المستدامة.....39
أولا: المدينة الجديدة المنيعة..... 39
ثانيا: المدينة الجديدة لحاسي مسعود.....40
الفصل الثاني: الإطار التنظيمي للمدن الجديدة..... 43
المبحث الأول: النظام القانوني لإنشاء المدن الجديدة 44
المطلب الأول: شروط إنشاء المدن الجديدة في القانون الجزائري.....44
الفرع الأول: ضبط الموقع المناسب 44
الفرع الثاني: تحديد العقار الملائم..... 46

الفرع الثالث: الإجراء القانوني لإنشاء المدن الجديدة.....47
المطلب الثاني: أدوات تهيئة المدينة الجديدة..... 50
الفرع الأول:هيئة المدينة الجديدة..... 50
الفرع الثاني: مخطط المدينة الجديدة..... 51
المبحث الثاني: تسيير المدن الجديدة في القانون الجزائري..... 53
المطلب الأول: هيئة المدينة الجديدة و قواعد تسييرها.....53
الفرع الأول: تعريف هيئة المدينة الجديدة.....54
الفرع الثاني: قواعد تسيير هيئة المدينة الجديدة..... 55
الفرع الثالث:مدى استقلالية هيئة المدينة الجديدة.....56
المطلب الثاني: تنظيم و سير هيئة المدينة الجديدة.....57
الفرع الأول: تشكيلها.....57
أولا: الجهاز التداولي.....58
ثانيا: الجهاز التنفيذي.....59
الفرع الثاني: مهام هيئة المدينة الجديدة.....59
الفرع الثالث: فعالية التسيير عن طريق مؤسسة ذات طابع صناعي و تجاري.....60
خاتمة 63
قائمة المراجع.....66
الفهرس.....73