جامعة مولود معمري - تيزي وزو –

كلية الحقوق و العلوم السياسية

قسم العلوم السياسية

إستراتيجية التهيئة العمرانية في الجزائر

(دراسة حالة المدن الجديدة من 1962 إلى 2015)

مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر في العلوم السياسية

تخصص: سياسات عامة و إدارة محلية

إعداد الطالبتين:

يناك حسينة

كارش فاطمة

تحت إشراف الأستاذة:

أ/ سايل مليكة

لجنة المناقشة:

د/ خلفوني فازية.....رئيسا

أ/ سايل مليكة.....مشرفا و مقررا

أ/ غارو حسيبة.....ممتحنا

السنة الجامعية: 2015/2014.

جامعة مولود معمري - تيزي وزو –

كلية الحقوق و العلوم السياسية

قسم العلوم السياسية

إستراتيجية التهيئة العمرانية في الجزائر

(دراسة حالة المدن الجديدة من 1962 إلى 2015)

مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر في العلوم السياسية

تخصص: سياسات عامة و إدارة محلية

إعداد الطالبتين:

يناك حسينة

كارش فاطمة

تحت إشراف الأستاذة:

أ/ سايل مليكة

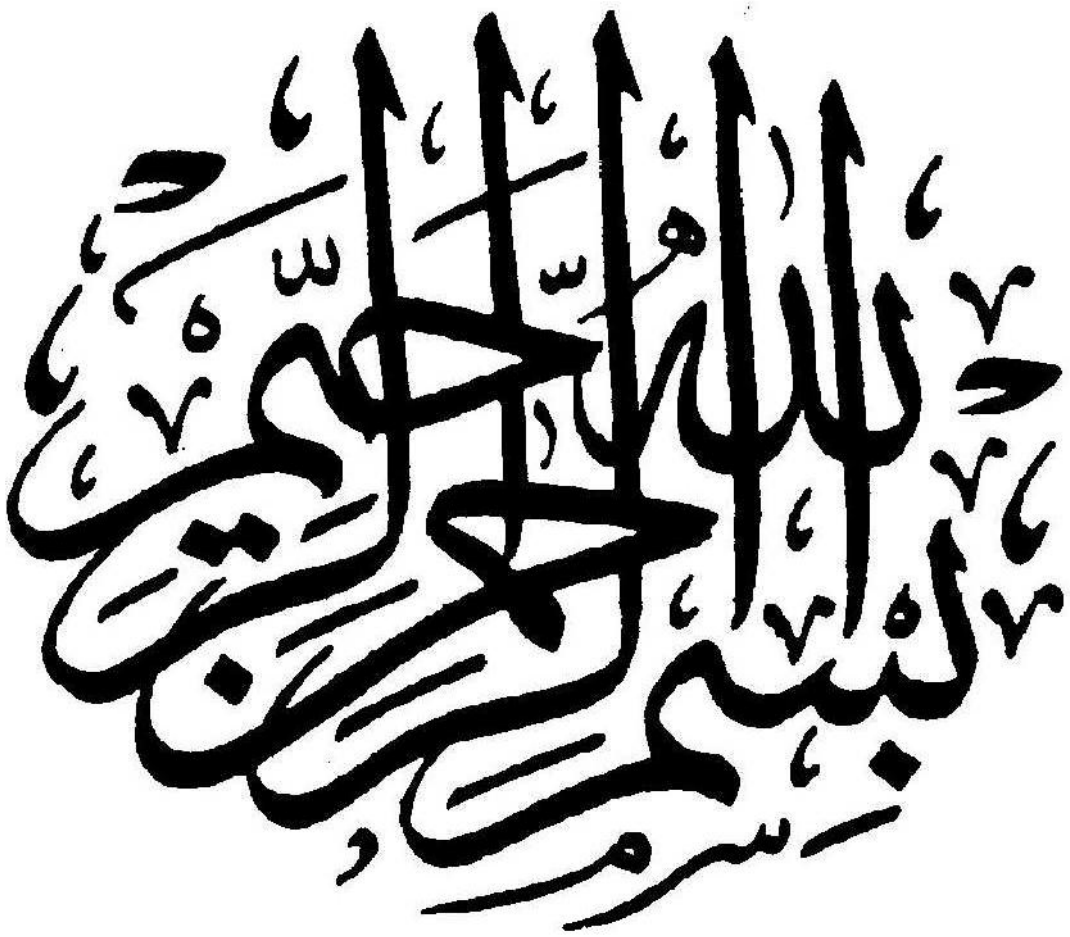
لجنة المناقشة:

د/ خلفوني فازية.....رئيسا

أ/ سايل مليكة.....مشرفا و مقررا

أ/ غارو حسيبة.....ممتحنا

السنة الجامعية: 2015/2014.



" ربي اشرح لي صدري، و يسّر لي أمري، و أحلل عقدة من لساني، يفقه قولي"

سورة طه، الآية 25.

شكر و عرفان

" لئن شكرتم لأزيدنكم " الآية 07 من سورة إبراهيم

فالشكر الأول و الأخير لله عز و جل

نتقدم بجزيل الشكر و العرفان وسمو الامتنان..... إلى الأستاذة المشرفة " مليكة سايل" التي كانت لنا دافعا قويا، محفزا كبيرا، ناصحا أمينا و موجها بارعا، فقد كانت لنا السند الذي ساعدنا على تخطي كل العقبات التي واجهتنا خلال إنجاز هذا العمل المتواضع.

كما يسعدنا أن نتقدم بالشكر إلى لجنة المناقشة، لتفضيل سيادتهما بقبول مناقشة هذه المذكرة و تقديرها، ما زادنا فخرا و شرفا

و أخيرا نتقدم بالشكر إلى كل من مدّ لنا يدا بيضاء، نذكرها فنشكرها.

إهداء

الحمد لله عز وجل، أولا أشكره على عظيم نعمته و الصلاة و السلام على سيد الخلق، سيدنا و حبيبنا محمد و على آله و صحبه.

إلى "روح والدي"، رحمه الله و أدعوا أن يوسع قبره و يسكنه فسيح جناته، و أينما كان فأقول له أني اليوم قد بلغت ما كان يأمل.

إلى من أعلى الله منزلتها، إلى النبع الفياض بالمحبة و الحنان، إلى أثمن كنز في الكيان ، إلى الحب الذي لا ينتهي، "أمي الغالية "حفظها الله و أطال في عمرها.

إلى الشموع التي أنارت حياتي، إلى من بهم أستمد القوة و التحدي..... إلى "إخواني و زوجاتهم".

إلى منبر حبي و سعادتي، إلى مصدر اعتزازي .....إلى "أخواتي و أزواجهن".

إلى من احترمني فاحترمته، و أحبني فأحببته و كان لي رمز للإخلاص.....خطيبي "مولود" و كل عائلته.

إلى الملائكة الصغار الذين هم مصدر السعادة "صونية"، "ياسين"، "غيلاس"، "إيناس"، "لامية"، "ميليسا"

إلى مشاعل النور في دربي، و منارات أضاءت زوايا مظلمة في حياتي....."أساتذتي"

إلى كلمة صداقة و دعم متواصل.....صديقاتي

إلى من كانت رمز الوفاء صديقتي الوفية "حنان"

حسينة

الإهداء

بسم الله الرحمن الرحيم

إلى من كلله الله بالهيبة و الوقار... إلى من علمني العطاء بدون انتظار...إلى من أحمل اسمه بكل افتخار

"والدي العزيز" أطال الله في عمره

إلى بسمة الحنان و سرّ الوجود...إلى من كان دعائها سرّ نجاحي...و حنانها بلسم جراحي

"أمي الحبيبة "حفظها الله

إلى القلوب الرقيقة و النفوس البريئة...إلى من أرى التفاؤل بعينيهما...إلى سندي و قوتي

شقيقتاي الغاليان "محمد و نورية"

إلى من كان إلى جانبي بمواقفه النبيلة ... إلى مستقبلي و رفيق دربي

"عبد النور"

فاطمة

ملخص البحث:

ورثت الجزائر بعد استقلالها فضاء عمرانيا غير متوازن ، ميّزه الاختلال القائم بين الأقاليم، بيئة عمرانية هشة و معدومة في الأرياف من جهة، و ارتفاع سكان الحضر و تكاثف المدن من جهة أخرى، و بالرغم من كون سياسة التهيئة العمرانية لم تكن من أولويات الدولة في تلك الفترة، إلا أنه ظهرت بعض المحاولات لتنظيم العمران و تهيئة المدن ، متمثلة في مخططات و أدوات عمرانية للاستجابة للقضايا التي طرحها المجال الحضري آنذاك ، لكن هذه المخططات لم تتمكن من التحكم في التوسعات العمرانية العشوائية، و وضع حد للأوضاع المتردية، و لم تتمكن من استيعاب الارتفاع الهائل لدرجات النمو الحضري، و هذا راجع إلى غياب سياسة تهيئة عمرانية واضحة المعالم آنذاك، و قد لعبت العوامل السياسية، الاقتصادية، الأمنية و الاجتماعية التي عرفتها الدولة فيما بعد، دورا في تفاقم أزمة المدينة، و استفحال ظاهرة العمران الفوضوي بسبب إهمال الجانب العمراني و انشغال الدولة بإعادة الاستقرار السياسي، الاقتصادي و الأمني. و لم تعرف الجزائر سياسة تهيئة عمرانية حقيقية إلاّ في مطلع التسعينات مع ظهور أدوات جديدة للتسيير الحضري، و اعتماد إستراتيجية المدن الجديدة كبديل أفضل لحل المشاكل العمرانية و فكّ الضغط على المدن.

إلا أن تبني الدولة لهذا الخيار للقضاء نهائيا على حالة الاختناق التي تعيشها المدن الكبرى، لم يحقق بعد الهدف المنشود رغم فوات أربعة عشر سنة على إطلاقها، والسبب يعود أساسا إلى مشكل العقار الذي ما يزال قائما ويشكل عائقا في وجه إنجاز مشاريع المدن الجديدة، التي بقي أغلبها حبرا على ورق و لم ترى النور بعد، أما تلك التي شرع في إنجازها ما تزال في خطواتها الأولى، فلم ينجز منها إلا الشئ القليل وهي بذلك لا تستجيب لتطلعات المواطنين.

الكلمات المفتاحية: التهيئة العمرانية، المدن الجديدة، التخطيط العمراني.

Le résumé :

L'Algérie a hérité au lendemain de son indépendance d'immenses déséquilibres régionaux , l'environnement rural fragilisé qui sévissait dans les campagnes d'une part , et une croissance de la population urbaine et de condensation des villes d'autre part , et depuis l'indépendance et en dépit du fait que la politique d'aménagement urbaine n'était pas une priorité de l'Etat , certaines tentatives pour réglementer l'urbanisation et organiser les villes se cristallisaient dans les plans et les outils d'aménagement urbain, pour tenter de répondre aux problèmes posés par la zone urbaine. Malheureusement ces plans n'arrivaient pas à limiter les problèmes urbains et non pas réussi à contrôler l'expansion urbaine anarchique, et n'ont même pas été en mesure d'accueillir l'énorme augmentation de la croissance urbaine, ce qui constituait une preuve criante de l'absence d'une politique urbaine claire à l'époque.

D'autres facteurs politiques, économiques, et sécuritaires ont contribué plus tard à l'aggravation de la crise de la ville et la l'expansion d'un urbanisme chaotique en raison de la négligence de ce domaine par l'Etat , soucieux par la réinstauration de la stabilité politique, économique et sécuritaire. En réalité l'Algérie n'a jamais connu de politique d'aménagement urbain , qu'au début des années quatre vingt dix, avec l'émergence de nouveaux outils d'aménagement pour une meilleur gestion de l'espace urbain, et les villes nouvelles en font partie, et se présentent comme e nouvelle stratégie et meilleure alternative pour mettre un terme aux problèmes urbains et à atténuer la pression sur les grandes villes.

Seulement, le choix des villes nouvelles, décidé par l'Etat pour décongestionner les métropoles, semble faillir à son objectif principal ,à cause du problème du foncier, c'est ainsi que quatorze ans après leur élaboration ,la majorité des projets de villes nouvelles n'ont encore pas vu le jour jusqu'à ce jour, et ceux déjà entamés sont toujours en cours de réalisation et loin de répondre aux aspirations des citoyens .

Les mots clés : Aménagement urbain, villes nouvelles, planification urbain.

قائمة المحتويات	الصفحة
ملخص البحث	
مقدمة	أ
الفصل الأول: الإطار النظري و المفاهيمي للتهيئة العمرانية و المدن الجديدة	**01**
المبحث الأول: ماهية التهيئة العمرانية	**03**
المطلب الأول: مفهوم التهيئة العمرانية	**03**
المطلب الثاني: المفاهيم المرتبطة بالتهيئة العمرانية	**06**
المطلب الثالث: التخطيط العمراني كأداة للتهيئة العمرانية	**11**
المبحث الثاني: ماهية المدن الجديدة	**19**
المطلب الأول: مفهوم المدن الجديدة و أنواعها	**20**
المطلب الثاني: أهداف المدن الجديدة و دوافع إنشائها	**24**
المطلب الثالث: بعض التجارب العالمية في إنشاء المدن الجديدة	**26**
خلاصة الفصل	**34**
الفصل الثاني: مراحل التخطيط العمراني و تنظيم المدن في الجزائر 1962- 2010	**35**
المبحث الأول: السياسة العمرانية في مرحلة التخطيط الموجه 1962- 1989	**37**
المطلب الأول: الإرث الإستعماري و التشريع لمجال التعمير بعد الإستقلال	**37**
المطلب الثاني: أدوات التخطيط الحضري في ظل غياب سياسة تهيئة عمرانية	**44**
المبحث الثاني: مرحلة تبني التخطيط العمراني الإستراتيجي في ظل التوجه الليبرالي 1990- 2010	**54**
المطلب الأول: أثر الأزمة الأمنية على المجال الحضري	**55**
المطلب الثاني: التشريع لسياسة تهيئة عمرانية جديدة في ظل الإنفتاح	**57**
المبحث الثالث: الأدوات الجديدة المعتمدة للتهيئة و التعمير	**64**
المطلب الأول: المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير	**64**
المطلب الثاني: مخطط شغل الأراضي	**68**
خلاصة الفصل	**72**
الفصل الثالث: إستراتيجية المدن الجديدة في الجزائر 2010- 2015	**74**
المبحث الأول: الإطار القانوني و المؤسساتي للمدن الجديدة	**75**
المطلب الأول: الإطار القانوني للمدن الجديدة	**77**
المطلب الثاني: الإطار المؤسساتي للمدن الجديدة	**83**
المطلب الثالث: أنواع و أهداف المدن الجديدة	**87**

المبحث الثاني: تقييم سياسة المدن الجديدة في الجزائر	**95**
المطلب الأول: معوقات تجسيد سياسة المدن الجديدة	**96**
المطلب الثاني: الحلول المقترحة لتفعيل دور المدن الجديدة	**99**
خلاصة الفصل	**102**
الخاتمة	**106**
قائمة الجداول و الأشكال	**108**
قائمة المراجع	**109**

مقدمة

تعد التهيئة العمرانية من أهم التدخلات التي تقوم بها الدولة على مستوى مجالها الحضري بغرض تنظيم المدن و ضمان التسيير الأمثل لها، ويتم ذلك بتبني أدوات تحدد مختلف الاهتمامات و التصورات لضمان تخطيط عمراني فعال، و تعد المدن الجديدة من أهم هذه الوسائل المعتمدة كإستراتيجية يراها أصحاب التخصص كحل ناجع لتوزيع أمثل للسكان على مستوى المدن وفك الخناق عليها.

فبعد التحولات و التغيرات التي شهدتها عواصم الدول الغربية بعد الثورة الصناعية، خاصة العاصمة البريطانية "لندن" _ كونها مهد الثورة الصناعية_ أصبحت تشكل مراكز لجذب اليد العاملة، بحثا عن العمل و مستويات العيش اليسيرة، مما أدى إلى اكتظاظها و انفجارها بفعل تفاقم ظاهرة النمو الديمغرافي، وبروز ظاهرة التعمير الفوضوي على نطاق واسع، مشوها بذلك مظهرها العمراني الجمالي، فكان لزاما على هذه الدول آنذاك، إيجاد حل للمشاكل الحضرية التي كانت تعاني منها مدنها، فشكلت المدن الجديدة إحدى السبل التي توصلت إليها، لتخفيف اكتظاظ السكان في المدن الكبرى و تقليص زيادة نموها.

الجزائر على غرار هذه الدول الغربية ، تبنت سياسة المدن الجديدة عندما استشعرت المخاطر التي أصبحت تهدد كبريات مدنها من اكتظاظ و بناء فوضوي على حوافها، انجرت عنه العديد من المشاكل الاجتماعية، وترجع أسباب هذه الوضعية أساسا إلى الظروف الاستعمارية، الاقتصادية و السياسية التي شهدتها البلاد، فقد ساهم خيار الأقطاب الصناعية في زيادة تركيز مختلف الأنشطة السياسية و الإدارية، و الاستثمارات و المشاريع الاقتصادية، على الشريط الساحلي وجعلها مركز استقطاب للسكان من المناطق الداخلية، مما أدى إلى نموها بصورة سريعة و عشوائية في كثير من الأحيان.

فعملية النمو العمراني ومختلف أدوات التعمير التي انتهجتها الجزائر لم تتمكن من استيعاب النمو السكاني، مما جعل هياكل الاستقبال و طاقات الاستيعاب تتعطل عن وظيفتها الطبيعية، فتحولت الحياة فيها إلى جملة من الاختناقات، حيث يتمركز أغلب سكان الجزائر في شمال البلاد كونه يستحوذ على أجود الأراضي و مختلف المنشآت الخدماتية و الصناعية، إضافة إلى الموارد المائية و الإمكانيات،

في حين يتوزع الباقي بطريقة عشوائية على باقي المساحة، الأمر الذي دفع بالسلطات، إلى البحث عن وسيلة لإيجاد فضاء حضري ملائم، يخدم السكان ويوفر لهم كامل الشروط و المتطلبات الحياتية، و ذلك من خلال تخفيف الضغط على المدن الشمالية ضمن إستراتيجية التهيئة العمرانية، فعمدت الحكومة إلى تبني سياسات و خطط عمرانية كمحاولة منها للتخفيف من حدة الفوارق الجهوية في المجال العمراني، و تندرج المدن الجديدة ضمن هذه السياسات الرامية إلى تحقيق تهيئة عمرانية متوازنة و التي من شأنها التخفيف من العبء الثقيل الواقع على كاهل مدن الشمال و تخفيف الضغط عنها، مع تنظيم و تنمية المنشآت القاعدية الكبرى و المرافق الجماعية الجوارية لتسهيل الحياة اليومية للمواطنين في هذه التجمعات الجديدة.

1. أهمية الدراسة:

لقد حظيت إستراتيجية التهيئة العمرانية في الجزائر، بأهمية كبرى لما عولت السلطات تبني سياسة المدن الجديدة التي أصبحت تشكل موضوعا هاما خاصة في الآونة الأخيرة، و هذا بعد المشاكل العديدة التي ظهرت بصفة استثنائية في المدن الكبرى، و هذا الأمر راجع إلى النمو الديمغرافي السريع، و ظاهرة النزوح الريفي المتزايد نحو المدن الشمالية بحثا عن مستويات العيش اللائقة و المتماشية مع التغيرات الطارئة في العالم .

2. أهداف الدراسة :

إن الغاية التي نسعى إليها من خلال هذه الدراسة، تكمن في إعطاء قيمة و دلالة علمية لموضوعنا، كما تهدف دراستنا كغيرها من الدراسات العلمية إلى:

– التعرف على التهيئة العمرانية وكذا المدن الجديدة كإستراتيجية هامة لتنظيم المجال الحضري، وأهم التعاريف التي وردت في هذا الموضوع في الواقع و كذلك التعريف بمفهوم المدن الجديدة وأنواعها وأهدافها و هذا في الجانب النظري.

– دراسة سياسة التهيئة العمرانية في الجزائر و الإستراتيجية التي تبنتها الدولة المتمثلة في سياسة المدن الجديدة، و التوصل إلى معرفة ما حققته من نتائج في مجال تنظيم العمران، و مدى تحقيقها للأهداف التي أنشئت من أجلها، و كذا إنجازات و عراقيل هذه السياسة.

3. أسباب اختيار الموضوع :

إن اختيارنا لهذا الموضوع لم يتم بصفة عفوية أو تلقائية، إنما من تراكم مجموعة من الأسباب و العوامل التي قمنا بتقسيمها إلى أسباب ذاتية و أخرى موضوعية.

الأسباب الذاتية :

من الأسباب التي دفعتنا لدراسة هذا الموضوع، كوننا أولا وقبل كل شيء مواطنين نعيش يوميا المشاكل التي تتخبط فيها المدينة الجزائرية، ومنه أيضا رغبتنا الشخصية في المساهمة في التعريف بالموضوع و محاولة فهم هذه الإستراتيجية و التعرف أكثر على مشروع المدن الجديدة وآفاقه.

الأسباب الموضوعية :

من المؤكد أنه ثمة عدة دوافع أثارت فضولنا لتناول موضوع المدن الجديدة بالدراسة وهي أسباب موضوعية بحتة، تتمثل أساسا في:

- الأهمية التي يكتسيها موضوع التهيئة العمرانية و الهدف الذي تسعى إلى تحقيقه و المتمثل أساسا في تنظيم العمران، إلى جانب إستراتيجية المدن الجديدة التي تهدف إلى فك الخناق على المدن الكبرى، إذ أصبحت من الضروريات لأية دولة تسعى لمواكبة التحولات والتغيرات في جميع الأرصدة والتحكم في النمو الحضري السريع، من اجل الوصول إلى تحقيق تنمية حضرية مستدامة.
- حداثة الموضوع من حيث تداوله على المستوى المحلي، وبغية منّا تسليط الضوء على واقع وأفاق المدن الجديدة في الجزائر.
- سرعة التقدم و التطور التكنولوجي الذي تشهده معظم دول العالم، حيث تمكنت من إيجاد سبل لحل مشاكل مدنها بالاستغلال الأمثل لمواردها و الاعتماد على التقنيات الجديدة، و محاولة الجزائر مواكبة ذلك بغية الاستفادة من خبراتها، تحسبا للمشاكل التي قد يعرفها المجال الحضري جراء النمو الديموغرافي السريع وتركز السكان في المدن الساحلية.

4. أدبيات الدراسة:

لقد حضي موضوع التهيئة العمرانية باهتمام كبير من قبل الباحثين، خاصة في الآونة الأخيرة مع تزايد ظاهرة النمو الديمغرافي و التوسع العمراني العشوائي، و من بين الدراسات التي تناولت موضوع التعمير و كذا المدن الجديدة نذكر ما يلي:

1- دراسة حول " **المدن الجديدة و مشكلة الإسكان الحضري**[1]"، التي تطرقت إلى موضوع المدينة في الوقت الحالي، و ما يرتبط بها من مشكلات، فركزت على حالة الجزائر التي توجهت نحو خيار المدن الجديدة كإحدى السياسات الضرورية لإعادة توزيع السكان و تنظيم المجال الحضري، و توصلت إلى وجود علاقة ارتباطية بين ظروف الإسكان بالمدن الجديدة و عملية جذب و استقطاب السكان لها، فالمدينة الجديدة هي الحل الأمثل الذي تنتهجه الدولة للحد من مشكل الإسكان الحضري.

2- دراسة حول "**واقع سياسة التهيئة العمرانية في ضوء التنمية المستدامة**[2]"، و التي تناولت مسألة دراسة المدينة باعتبارها نموذج للحياة الاجتماعية و الإنسانية، إضافة إلى الدينامكية السريعة التي تشهدها المدن الجزائرية في مختلف الإنجازات و المشاريع التي غلب عليها الطابع الكمي، و ركزت على ضرورة إشراك البعد البيئي و احترام مبادئ التنمية المستدامة في سياسة التهيئة العمرانية، و قد توصلت إلى أهمية إشراك الفاعلين الاجتماعيين في القيام بعمليات التوعية و التحسيس البيئي، حتى يتحقق التساند الوظيفي بين هيئات المجتمع الواحد، الذي يعتبر أكبر تحدي للمشرع الجزائري نظرا لعدم جدوى التشريع البيئي في مجال حماية البيئة.

3- دراسة بعنوان "**أدوات التهيئة و التعمير و إشكالية التنمية الحضرية**[3]"، و التي تناولت الظاهرة الحضرية و التعمير في الجزائر، و ركزت على أهمية تنظيم المجال العمراني و الحضري من خلال أدوات التهيئة و التعمير، إضافة إلى ضرورة وضع سياسات و آليات فعالة بغية تحقيق الرفاهية الفردية و الجماعية عبر التخطيط الحضري، و قد توصلت الدراسة إلى أن انعدام الإعداد الجيد لأدوات التعمير يؤثّر على تطبيقها ميدانيا، فهي تلعب دورا بارزا في تحقيق أهداف التنمية الحضرية.

---

[1]- ليليا حفيظي، "المدن الجديدة و مشكلة الإسكان الحضري – دراسة ميدانية بالوحدة الجوارية رقم 07 المدينة الجديدة علي منجلي- "، **مذكرة ماجستير غير منشورة**، جامعة منتوري قسنطينة، كلية العلوم الإنسانية و العلوم الإجتماعية، قسم علم الإجتماع، علم الإجتماع الحضري، 2008 -2009.

[2]- ذراع ميدني شايب، "واقع سياسة التهيئة العمرانية في ضوء التنمية المستدامة"، **رسالة دكتوراه غير منشورة**، جامعة محمد خيضر بسكرة، كلية العلوم الإنسانية و العلوم الإجتماعية، قسم العلوم الإجتماعية، تخصص بيئة، 2013-2014.

[3]- رياض تومي، "أدوات التهيئة و التعمير و إشكالية التنمية الحضرية"، **مذكرة ماجستير غير منشورة**، جامعة منتوري قسنطينة، كلية العلوم الإنسانية و العلوم الإنسانية، قسم العلوم الإجتماعية و الديمغرافيا، تخصص علم الإجتماع الحضري، 2005-2006.

4- دراسة "**المدن الجديدة في التشريع الجزائري**[1]"، و التي تطرقت إلى أدوات التهيئة و التعمير، و ركزت على أهم ما جاء به القانون 08/02 المتعلق بشروط إنشاء المدن الجديدة و تهيئتها، لتتوصل إلى كون سياسة المدن الجديدة، الوسيلة الأمثل للحد من ظاهرة الهجرة الريفية، و فك الخناق عن المدن الكبرى و بالتالي تحقيق توازن جهوي و الحفاظ على الثروات الطبيعية.

5. صعوبات الدراسة :

من بين الصعوبات التي واجهتنا خلال معالجة هذا الموضوع، قلة الكتب باللغة العربية التي هي في صلب موضوعنا و صعوبة القيام بالترجمة من اللغة الأجنبية، و ذلك بسبب الإختلاط في المفاهيم، أضف إلى ذلك صعوبة الحصول على المعلومات حول واقع و آفاق المدن الجديدة من قبل المسئولين في القطاع.

6. الإشكالية:

و من هذا المنطلق تبرز الأهمية التي يكتسبها هذا الموضوع، و التي دفعتنا إلى تناوله بالدراسة، و المتمثلة في كوننا مواطنين نعيش يوميا هذ الإنشغال، وقد انطلقنا لتحليله، من الإشكالية التي تمثل محور بحثنا و تعبر عن شغفنا بموضوع المدن الجديدة كمشروع حضري هام، بإمكانه أن يؤدي إلى ترقية المجال الحضري في الجزائر وهي كالتالي:

إلى أي مدى تم تجسيد إستراتيجية التعمير في الجزائر و المتمثلة في مشروع المدن الجديدة ؟

حدود الإشكالية:

انحصرت الحدود المكانية للإشكالية المطروحة في دراسة كل المدن الجديدة القائمة بذاتها في الجزائر، في حين أن المدة الزمنية التي اعتمدت في الإشكالية، فقد امتدت من 1962 إلى 2015، كون أنه لا يمكن دراسة موضوع التهيئة العمرانية في الجزائر دون الرجوع إلى ماضي الجزائر في هذا المجال و ما خلفه الإستعمار من آثار عليها، دامت إلى غاية سنة 1990، التي اعتبرت مرحلة ظهور سياسة عمرانية فعالة، كما اعتبرت سنة 2002 نقطة انطلاق مشاريع مدن جديدة، و التي تم التأكيد عليها في

[1]- جميلة دوار، "المدن الجديدة في التشريع الجزائري"، التواصل في الإقتصاد و الإدارة و القانون ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة 20 أوت 1955- سكيكدة- ، العدد 38، جوان 2014.

سنة 2010 في المخطط الوطني لتهيئة الإقليم، و في الأخير، اعتمدنا السنوات الخمس الأخيرة من سنة 2010 حتى سنة 2015 لتقييم هذه المشاريع وفقا للعديد من آراء المختصين في هذا المجال.

الأسئلة الفرعية:

- فيما تتمثل التهيئة العمرانية و أهدافها؟

- ما هي العوامل التي أثرت على العمران والتعمير في الجزائر؟

- ما هي الخلفيات التي أدت بالجزائر إلى تبني سياسة المدن الجديدة؟

- هل تمكنت السلطات من تجسيد مشروع المدن الجديدة من أجل التوصل إلى تحقيق التنمية الحضرية المنشودة ؟

فرضيات الدراسة :

- ارتبطت التهيئة العمرانية في الجزائر بظروف استعمارية، اقتصادية و أمنية طبعت مجالها الحضري.

- تشكل التهيئة العمرانية من خلال المدن الجديدة أسلوبا ناجعا لتنظيم المجال الحضري.

- يتوقف تجسيد سياسة المدن الجديدة في الجزائر على وجود الإرادة السياسية الكفيلة بتوفير الظروف الملائمة، و جل الوسائل اللازمة لذلك.

7. مناهج الدراسة :

تطلبت دراسة هذا الموضوع الاستعانة بالمناهج التالية:

- **المنهج التاريخي:** و هو تلك الطريقة التي يتبعها الباحث أو المؤرخ في دراسته و تحليله لظاهرة معينة في تعاقبها زمانا و تنقلاتها مكانا، و ذلك وفق خطوات بحث معينة، ترتكز على المصادر التاريخية من أجل فهم حاضر الظاهرة و من ثم الوصول إلى المعرفة اليقينية بشأنها[1]، و يظهر المنهج التاريخي في بحثنا من خلال تطرقنا إلى أهم و أبرز المراحل و التحولات التي عرفتها التهيئة العمرانية في الجزائر، وقد أفادنا في تفسير و تحديد الجذور التاريخية للظاهرة.

[1]- عبد الناصر جندلي، تقنيات و مناهج البحث في العلوم السياسية و الاجتماعية، ط 2، الجزائر: ديوان المطبوعات الجامعية، 2007، ص ص 157-158.

- **المنهج الوصفي التحليلي:** و لأننا تطرقنا إلى المدن الجديدة في الجزائر، فقد ساعدنا هذا المنهج في تحديد العوامل التي أدت إلى تبني هذه السياسة و تحليل الواقع الحالي لها.

- **منهج دراسة الحالة:** هو عبارة عن الطريقة العلمية التي يتبعها الباحث معتمدا في ذلك على جمع البيانات العلمية الخاصة بالحالة، سواء كانت فردا أو مؤسسة أو نظاما اجتماعيا (نموذج مختار) لدراستها و تحليلها، و مسايرة المراحل التي مرت بها الحالة للوصول إلى نتائج دقيقة بشأن الحالة المدروسة[1]، و هذا المنهج لا غنى عنه في دراستنا هذه، كوننا سنتطرق إلى دراسة حالة المدن الجديدة.

إضافة إلى الاعتماد على مجموعة من الإقترابات، و هي كالتالي:

- **الاقتراب القانوني:** يركز هذا الاقتراب في دراسته للأحداث و المواقف، على مدى التزام و تطابق تلك الظواهر بالمعايير و القواعد القانونية[2]، و استدعت هذه الدراسة استخدام المنهج القانوني بحكم أننا استعنا بالقوانين الخاصة بإستراتيجية التهيئة و التعمير في الجزائر، و خاصة تلك المتعلقة بسياسة المدن الجديدة.

- **الإقتراب المؤسساتي:** تمت الإستعانة بهذا الإقتراب لدراسة حالة المدن الجديدة التي تقوم على مؤسسات و هيئات خاصة بها.

8. هيكل الدراسة :

للإجابة على الإشكالية المطروحة قمنا بتقسيم الدراسة إلى ثلاث فصول، خصص فيها الفصل الأول لدراسة الإطار المفاهيمي للتهيئة العمرانية و المدن الجديدة، قسم إلى مبحثين، تناول المبحث الأول التعريف بالتهيئة العمرانية، في حين خصص المبحث الثاني للتعريف بالمدن الجديدة، و عرض بعض التجارب العالمية في هذا المجال، أما الفصل الثاني فقد أدرجت فيه مراحل التخطيط العمراني و تنظيم المدن في الجزائر، و قسم إلى ثلاث مباحث، تضمن المبحث الأول السياسة العمرانية في مرحلة التخطيط الموجه، و تناول المبحث الثاني مرحلة تبني التخطيط الإستراتيجي في ظل التوجه الليبرالي، أما المبحث الثالث فتطرق إلى أدوات التهيئة و التعمير المعمول بها حاليا، أما الفصل الثالث، فقد خصص لدراسة حالة المدن الجديدة في الجزائر، و الذي قسم بدوره إلى مبحثين، تناول المبحث الأول الإطار القانوني

[1]- عبد الناصر جندلي، **مرجع سابق الذكر**، ص ص 205-206.
[2]- محمد شلبي، المنجية في التحليل السياسي، الجزائر، 1997، ص 117.

و المؤسساتي للمدن الجديدة، بينما جاء في المبحث الثاني تقييم لسياسة المدن الجديدة في الجزائر، مع تبيان معوقات تجسيد هذه السياسة و تقديم الحلول و المقترحات لتفعيل دورها.

الفصل الأول

الإطار النظري و المفاهيمي للتهيئة العمرانية و المدن الجديدة

المبحث الأول:

ماهية التهيئة العمرانية

المبحث الثاني:

ماهية المدن الجديدة

يعتبر موضوع التهيئة العمرانية من المواضيع التي لاقت اهتماما كبيرا من قبل الدارسين والباحثين مشكلا بذلك ميدانا حيويا لمختلف المجالات العلمية، فقد تم تناولها في المجال السياسي الاجتماعي، الهندسة المعمارية، و الاقتصاد، فالتهيئة العمرانية تهتم بتنظيم المدن و محاولة استيعاب مختلف الظواهر الحضرية ، مثل السكن و الوظيفة الصناعية و التجارية و الثقافية، و نظرا لبروز حاجة الإنسان المتزايدة للعمران ، فقد ظهرت معها الحاجة لتنظيم المدن أكثر، و تعتبر أدوات التهيئة و التعمير، جوهر التنظيم و التسيير الحضريين، وتشكل المدن الجديدة إحدى الأدوات الهامة للتهيئة الحديثة التي اتخذتها الدول بهدف تنظيم مجالها الحضري، بالإضافة لما تحققه من أهداف أخرى اقتصادية سياسية و اجتماعية، وقد تبنينا في هذا الفصل خلفية مفاهمية لنتعرف من خلالها أكثر على مفاهيم التهيئة العمرانية و مفاهيم الظواهر المتعلقة بها، كما ركزنا على مفهوم المدن الجديدة وأهدافها من خلال التطرق إلى بعض التجارب الدولية الرائدة في هذا المجال.

المبحث الأول: ماهية التهيئة العمرانية

يجدر بنا قبل الخوض في دراسة الإستراتيجية العمرانية في الجزائر، أن نتطرق أولا إلى تحديد المفاهيم و شرح المصطلحات المرتبطة بالظاهرة محل الدراسة، لما لها من فائدة علمية في تدعيم الموضوع لتسهيل عملية استيعابه.

كما حاولنا قدر الإمكان الوصول إلى مستوى المفاهيم الإجرائية الدقيقة و الواضحة المعاني فيما يتعلق بالمفاهيم المتعلقة بموضوعنا و المتمثلة أساسا في التهيئة العمرانية و كل المفاهيم المرتبطة بها من خلال ما يلي:

المطلب الأول: مفهوم التهيئة العمرانية

إن مصطلح التهيئة العمرانية، مفهوم مركب من كلمتين "التهيئة" و "العمران"، إذ تعتبر الكلمة الأولى–التهيئة– مصطلحا مشتقا من الفعل الثلاثي هيأ، و الذي عرفه معجم لاغوس **Larousse** الفرنسي بأنه تحويل و تعديل شيء من أجل جعله أفضل و أكثر ملائمة، بمعنى حضر الشيء و نظمه[1].

بينما الكلمة الثانية ألا وهي "العمران"، فهي مصطلح يعرف في اللغة على أنه "**البنيان**"، و هو "إسم لما يعمر به مكان و تحسن حاله من كثرة الأهالي و نجاح الأعمال و التمدن"[2].

أما اصطلاحا، فقد وردت مجموعة من التعاريف بشأن العمران، إذ يعتبر **ابن خلدون** أول من تطرق إلى هذا المفهوم في مقدمته قائلا: "إن تفاضل الأمصار و المدن في كثرة الرفاه لأهلها و نفاق أسواقها، إنما هو تفاضل عمرانها في الكثرة و القلة لأن الإنسان وحده غير مستقل بتحصيل حاجاته و أنهم متعاونون جميعا في عمرانهم ذلك [3].

فإبن خلدون هنا يربط بين العمران و السكان، فكثرة السكان تعني ازدياد العمران و ازدياد الإنتاج و الانتقال من الإنتاج الأولي الذي يتمثل في الزراعة إلى الإنتاج الثانوي الذي يتمثل في الحرف، وتعني

---

[1] -Dictionnaire le petit Larousse illustré, paris, 1991, P 58.

[2]- رضا سلاطنية، "الأحياء المتخلفة و النمو العمراني – دراسة ميدانية في الديار الزرقاء- "، **مذكرة ماجستير غير منشورة**، جامعة منتوري قسنطينة، كلية العلوم الإنسانية و العلوم الإجتماعية، قسم علم الإجتماع و الديموغرافيا، تخصص علم الإجتماع الحضري، 2005-2006، ص 26.

[3]- سارة لطرش، " تأثير النمو السكاني في تغير موروفولوجية المدينة"، **مذكرة كرة ماجستير غير منشورة**، جامعة فرحات عباس، سطيف، كلية العلوم الانسانية و العلوم الاجتماعية، تخصص ديمغرافيا حضرية، 2010-2011، ص 24.

كذلك انتقال الاهتمام من مجرد إنتاج القوت و التفرغ للعلم و التعليم و الفنون و الصناعات و هي جميعا تصنع الرفاهية و الترف، فالتقدم العلمي و الاجتماعي نتيجة التقدم الاقتصادي.

كما جاء العمران في تعريف آخر على أنه "البيئة التي يغلب عليها و يميزها إضافات الإنسان في صراعه المستمر مع البيئة الطبيعية لتحقيق أهدافه و غاياته و تمتد من المسكن إلى المدينة "[1].

فمن خلال هذا التعريف نستنتج أن العمران يتمثل في مجموعة الإضافات المختلفة التي يحدثها الإنسان على الطبيعة التي يتواجد عليه والتي تمكنه من التأقلم مع الطبيعة و التغلب عليها .

إذا كان العمران هو ذلك المفهوم الذي يشير إلى الجانب المادي للمدينة، فهناك مفهوم آخر يشير إليها من الجانب الفني و العلمي، ألا و هو مفهوم "التعمير"، الذي ظهر كمفهوم جديد مع المهندس الإسباني **إلدلفونسو سيردا Idelfonso cerda** في عام 1867 في نظريته العامة للتعمير، لتحديد نظام جديد هو علم التنظيم المجالي للمدن، فكانت أول مرة في التاريخ تعطى الصبغة العلمية لإنشاء و تهيئة المدن كميدان مستقل، و يعني به عملية استخدام المجال بالبناءات و مختلف شبكات التجهيز[2].

يعرف القاموس الفرنسي "التعمير" على أنه: " مجموعة من المقاييس التقنية، الإدارية، الاقتصادية و الاجتماعية التي تسمح بتنمية منسجمة و رشيدة للتجمعات البشرية"[3].

كما يقصد به " مجموع الدراسات و التصاميم التي يكون موضوعها إنشاء و تهيئة المدن"، وهو أيضا " فن تنظيم المجال الحضري أو الريفي بمفهومه الواسع، من (بنايات للسكان، أو العمل و الترفيه، أو من خلال شبكات النقل) بغرض بلوغ أرقى الاستخدامات و تحسين العلاقات الاجتماعية"، كما يعرف على أنه "و هو كذلك "مجموع المعارف التاريخية و الثقافية للنظريات و التقنيات التي تعنى بإشكالية التنظيم و تغيير المجال الحضري"[4].

فمن خلال هذه التعاريف يتضح لنا أن التعمير هو علم و فن يهتم بتنظيم المدن، كما يهتم بترتيب العناصر المكونة لها من سكان، بنايات و وسائل النقل.

---

[1]- كهينة مزوزي، "مدى فعالية قوانين العمران في مواجهة مخاطر الكوارث الطبيعية في الجزائر"، **مذكرة ماجستير غير منشورة**، جامعة الحاج الخضر باتنة، كلية الحقوق و العلوم السياسية، قسم الحقوق ، تخصص قانون إداري و إدارة عامة، 2011 -2012، ص 15.

[2] - Pierre MERLIN,François CHOAY, « dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement », paris: presse universitaire de France, 1988, P 797.

[3] - Idem, p 309.

[4]- باية بوزغاية، "المخططات العمرانية كأحد عوامل توسع المجال الحضري من أجل تحقيق التنمية المستدامة"، مجلة العلوم الإنسانية و العلوم الاجتماعية، العدد 15، جوان 2014، ص 40.

كما يقصد بالتعمير أداة لتحسين الشكل العمراني و عملية تخطيط وتنظيم تتدرج في هذا الإطار، و هو يركز على التنبؤات و التقديرات المبنية على الأساس الديمغرافي و السوسيولوجي حيث أن هذا الأساس مرتبط بتلبية الحاجات المتزايدة للسكان نتيجة النمو الديمغرافي، هذا من جهة و من جهة أخرى تبنى على الأساس الاقتصادي لارتباط النشاطات الاقتصادية بالأساس الأول لارتفاع معدل العمالة و مجانية خطوط التوسع الجغرافية للمدن و إشكال شغل الأراضي[1].

من خلال هذا التعريف يتضح أن التعمير هو أداة لتحسين الشكل العمراني من خلال عمليتي التخطي و التنظيم، كما أشار هذا التعريف إلى أن التعمير يركز على التنبؤات و التقديرات المبنية على الأساس الديمغرافي و السوسيولوجي و على الأساس الاقتصادي للتوصل إلى تلبية الحاجيات المتزايدة للسكان التي ينجر عنها ارتفاع معدل العمالة و توسع المدن و شغل الأراضي .

و في الأخير يمكن القول أن التعمير هو فن، علم، تقنية، و عملية لتنظيم و تخطيط المدن لتحسين الشكل العمراني و ضبط شغل الأراضي، مع توفير أحسن الخدمات و أكثر استيعاب لحاجيات السكان. و قد اقترن مفهوم التعمير بمفهومي التمدن و التمدين، فكثيرا ما يحدث الخلط بين هذه المفاهيم سنحاول تقديم تعريف إجرائي لكلا المفهومين:

- التمدين **urbanisation:** و يقصد به نشاط التعمير و خلق المدن مع التركيز الكبير للسكان فيها، كما يقصد به ظاهرة التوسع المستمر الذي تشهده المدينة بشكل متواصل مع مرور الزمن.

- التمدن أو التحضر **urbanité:** يتمثل في اكتساب صفات الحياة الحضرية المدنية التي لا يملكها أهل الريف.

و بعد عرضنا للتعاريف الخاصة بمفهومي التهيئة و العمران، يتضح لنا جليا مفهموم التهيئة العمرانية، فحسب التعريف المعاصر الذي قدمه الدكتور **التيجاني بشير** فهي "نوع من أساليب و تقنيات التدخل المباشر سواء بواسطة الأفكار أو القرارات أو بواسطة وسائل الدراسات و وسائل التنفيذ و الإنجاز لتنظيم و تحسين ظروف المعيشة في المستوطنات البشرية سواء كان ذلك على المستوى المحلي، الإقليمي أو الوطني"[2].

---

[1]- يزيد عربي باي ،"إستراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة و التعمير الجزائري"، **أطروحة دكتوراه غير منشورة**، جامعة الحاج لخضر، باتنة، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، قسم الحقوق، تخصص قانون عقاري، 2014-2015، ص 26.

[2]- بشير التيجاني، التحضر و التهيئة العمرانية في الجزائر، ط1، الجزائر: ديوان المطبوعات الجامعية، 2000، ص 84.

و في هذا التعريف جاءت التهيئة العمرانية بمعنى أنها من السياسات التي تتدخل بها الدولة سواء بالاقتراحات و الأفكار أو بواسطة خطط و مشاريع عمرانية لغرض تحسين ظروف المعيشة (سكن، خدمات، نقل، توظيف) على مستوى كل أقاليم الدولة.

كما عرفها **تيري باكوت Thierry Paquot** على أنها "مجموعة من الأعمال التي تساهم في تنظيم، تخطيط و توجيه النشاطات الإنسانية التي تمارس"، فالتهيئة العمرانية تقوم ب:

- السهر على التحكم في نمو التجمعات الحضرية الكبرى.
- تنظيم و تطوير المدن الصغيرة و المتوسطة.
- إنشاء مدن جديدة في المناطق الواجب ترقيتها[1].

و كتعريف إجرائي، فإن التهيئة العمرانية تتمثل في جملة من الإجراءات، الأعمال الفنية، التشريعية، العقارية و الجمالية، لإحكام تنظيم و تصميم المجال العمراني و حسن التصرف فيه بعقلانية، لبلوغ أحسن استغلال للفضاء العمراني.

المطلب الثاني: المفاهيم المرتبطة بالتهيئة العمرانية

نظرا لتعدد المفاهيم المرتبطة بموضوع التهيئة العمرانية، فقد خصصنا هذا المطلب للتعريف ببعض هذه المفاهيم تعريفا محددا.

1) التهيئة الإقليمية.

تعرف التهيئة الإقليمية أو الترابية على أنها فعل إرادي في المجال ينبني على شروط معلومة أو متوقعة (معطيات الوسط الطبيعي، معطيات بشرية، اقتصادية و غيرها)، و يرتبط بأهداف محددة و معلنة و هي من هذا المنظور فعل غير حيادي إذ تعكس اختيارات التهيئة الإقليمية تصورا مسبقا و نظرة إستراتيجية لملامح الاقتصاد و المجتمع التي يزعم الطرف القائم على التهيئة تحقيقها ولا تكون هذه الاختيارات بالضرورة محل إجماع و هو ما يخلف صراعات بين الأطراف المعنية بهذه التهيئة (سلطة

[1]- سعيدة رحمانية، "وضعية الخدمات الصحية في الأحياء السكنية"، **مذكرة ماجستير غير منشورة**، جامعة منتوري قسنطينة، كلية العلوم الإجتماعية و العلوم الإنسانية، قسم علم الإجتماع و الديمغرافيا، تخصص علم الإجتماع الحضري، 2007-2008، ص 45.

عمومية وطنية، محلية، مؤسسات اقتصاد ، خواص، منظمات، أفراد...)[1]، كما تضمن التناسق في تركيز المشاريع الكبرى للبنى الأساسية و التجهيزات العمومية و التجمعات السكنية بغية :

- تكييف عيش المواطنين.
- ضمان استغلال محكم للموارد.
- حماية مناطق الصيانة.
- حماية المواقع الطبيعية و الثقافية بما فيها المواقع الأثرية.
- الحفاظ على الصحة و السلامة العامة.
- ضمان توزيع محكم بين المناطق العمرانية و الريفية و ذلك في إطار التوفيق بين التنمية الاقتصادية و الاجتماعية و التوازنات البيئية ضمانا لتنمية مستديمة و لحق المواطن في محيط سليم[2].

كما عرف **أوجين كلوديوس بوتي Eugene Claudius Petit** " التهيئة الإقليمية على أنها: "البحث عن أفضل توزيع للإنسان بالنسبة للموارد الطبيعية و النشاطات الاقتصادية"[3].

من خلال هذا التعريف فالتهيئة الإقليمية هي التي تجسد اختيارات توزيع النشاطات الاقتصادية و السكان في المجال الجغرافي من أجل تحقيق التنمية الاقتصادية و الاجتماعية و الثقافية و بالتالي، هي البحث عن التقسيم الأمثل و الأحسن لتسيير الموارد و النشاطات المختلفة (الاقتصادية، الاجتماعية، الصحية و التربوية)، حيث تعتبر جملة من الحركات المتبعة لتنظيم النشاطات الإنسانية و خلق نوع من التوازن الفني و التقني بين السكان ونشاطاتهم و مختلف الهياكل.

2) النمو الحضري:

يعتبر النمو الحضري من المظاهر الشائعة التي يشهدها العصر الحالي، و المتمثل في الزيادة الديمغرافية الطبيعية و كذا في ارتفاع معدلات النزوح الريفي نحو المدن، بسبب الفقر و عدم توفر فرص العمل، فيعرف على أنه "ارتفاع عدد السكان الذين يعيشون في المدن سواء المدن الصغرى أو الكبرى،

[1]- حسين عبد الله و آخرون، "التهيئة الترابية و تنظيم المجال"، وحدة تكوينية، المركز الوطني لتكوين المكونين في التربية، الجمهورية التونسية دون سنة، ص 19.
[2]- حسين عبد الله، **مرجع سابق الذكر**، ص 17.
[3]- سعيدة رحمانية، **مرجع سابق الذكر**، ص 44.

حيث أن معدلات النمو الديمغرافي الحضري مرتبطة بعملية الزيادة الطبيعية لسكان الحضر (زيادة في نسبة الولادات)، و برصيد الهجرة الريفية"[1].

كما يعرفه البعض على أنه " انتقال الناس من المناطق الريفية إلى المناطق الحضرية بقصد الإقامة الدائمة، كما يقصد به أيضا اشتغال الناس بغير الزراعة"، كما يشير النمو الحضري إلى زيادة عدد سكان المدن ذات الأحجام المختلفة مثل: المائة و الآلاف، و تلك التي يبلغ عدد سكانها 20 ألف شخص أو 10 آلاف شخص فأكثر[2].

وفي نفس السياق عرف العالم الديمغرافي **وارن توبسون W.Thopson** ظاهرة النمو الحضري بأنها: " حركة الناس من المجتمعات التي تقوم أساسا أو تقوم فقط على النشاط الزراعي، إلى مجتمعات أخرى أكبر حجما ،حيث يتمحور النشاط فيها حول التجارة و الصناعة و الخدمات و غيرها من أوجه النشاطات المتصلة بها"[3]، و يقصد بذلك أن النمو الحضري ينجم عن حركة الناس و انتقالهم من الأرياف إلى المدن باختلاف أحجامها، والدافع وراء انتقال هؤلاء الناس هو تغيير نشاطاتهم.

من خلال التعاريف السابقة، نستنتج أن النمو الحضري هو انعكاس لزيادة الكثافة السكانية داخل المدينة بفعل الزيادات الطبيعية، إضافة إلى عامل الهجرة الريفية.

3) التوسع الحضري.

لقد عرف **قوتمان Gotman و هربرHerper** عملية التوسع الحضري بالانتشار و الامتداد خارج الحدود الموضوعة للمدينة، أي توسع الهيكل الحضري للمدينة و انتشاره دون التقيد بحدود المناطق التي حدثت فيها تلك العملية[4].

من خلال هذا التعريف نستنتج أن التوسع الحضري هو امتداد للهيكل الحضري خارج حدود المدينة، و هو بالتالي يعبر عن اختراق حدود مدن أخرى.

---

[1] - UNICEF, « les enfants dans le monde urbain », 2012. Publié sur le cite : http://www. fr.slideshare.net/ou treach UNICEF/Sowc-2012-main-report-lo-res-pdf-fr3132012. Vu le 01/03/2016 à 11 :10

[2]- مسعودة عطال، "النمو الحضري و علاقته بمشكلة البيئة الحضرية - دراسة ميدانية بحي طريق حملة بمدينة باتنة-"، **مذكرة ماجستير غير منشورة**، جامعة الحاج لخضر باتنة، كلية العلوم الإجتماعية و العلوم الإسلامية، قسم علم الإجتماع و الديمغرافيا، تخصص علم الإجتماع الحضري، 2008-2009، ص ص 09- 10.

[3]- سناء روابحي،"النمو الحضري و علاقته بمشكلات النقل الحضري"، **مذكرة ماجستير غير منشورة**، جامعة الحاج لخضر، باتنة، كلية العلوم الإجتماعية و العلوم الإسلامية، قسم علم الاجتماع و الديمغرافيا، تخصص علم الإجتماع الحضري، 2008-2009، ص 09.

[4]- باية بوزغاية، **مرجع سابق الذكر**، ص 39

كما عرفه الدكتور **عبد الرزاق عباس** بأنه " يشمل ميل السكان للاستقرار في المدن، من جهة و توسع حجم تلك المدن من جهة أخرى لا سيما المدن الكبرى، و قد تكون هذه العملية تمت بشكل عشوائي غير منظم أو بشكل علمي و مخطط"[1].

فالتوسع الحضري من خلال هذا التعريف يتمثل إما في تلك البناءات المتواجدة على حواف المدن الكبرى، حيث أن هذه البناءات قد تكون فوضوية، غير قانونية أو أحياء قصديرية و أكواخ، أو تلك البناءات المنظمة قانونيا، كالبناءات الفردية التي تشرف الجماعات المحلية على تهيئتها بغية توفير السكن.

كما يقصد بالتوسع الحضري عملية استغلال العقار الحضري بطريقة مستمرة نحو أطراف المدينة، و هو أيضا عملية زحف النسيج نحو خارج المدينة سواء كان أفقيا أو عموديا أو بطريقة عقلانية[2].

فالتوسع الحضري هو امتداد للبنايات و السكنات على حواف المدن الكبرى أو بداخلها ، لتوفير السكن للموجات البشرية النازحة من الأرياف أو لاستيعاب درجات النمو الديمغرافي الطبيعي، إلا أنه كثيرا ما تحدث هذه التوسعات بطريقة غير قانونية تترجم بفوضى عمرانية.

4) المدينة.

لقد ارتبط وجود المدينة بوجود المجتمع الإنساني، حيث لقيت مع مرور الزمن اهتماما كبيرا من قبل علماء و باحثين فتعددت جوانب تعريف هذا المصطلح فقد تم تعرفيها من الجانب الاجتماعي و الهندسي و العمراني، و منه سنعرض بعض هذه التعاريف فيما يلي:

فمن الجانب العمراني و الهندسي يرى **والتر بور Walter Bor** أن المدينة هي "مكان يعيش فيه الناس و يعملون و يمارسون هواياتهم الرياضية، و يوجد بالمدينة المساكن و أماكن العمل و المحلات التجارية و المدارس و المسارح و كافة وسائل الاتصال الكبرى"[3].

---

[1]- **المكان نفسه**.

[2]- يحي مدور، "التعمير و آليات استهلاك العقار الحضري في المدينة الجزائرية"، **مذكرة ماجستير غير منشورة**، جامعة الحاج لخضر، باتنة، كلية الهندسة المدنية، الري و الهندسة المعمارية، قسم الهندسة المعمارية، تخصص المدينة و المجتمع و التنمية المستدامة، 2011-2012، ص 12.

[3]- صباح لمزواد، "دور القطاع الخاص في إنشاء المدن الجديدة"، **مذكرة ماجستير غير منشورة**، جامعة منتوري، قسنطينة، كلية العلوم الإنسانية و العلوم الإجتماعية، ، قسم علم الإجتماع، تخصص علم الإجتماع الحضري، 2008-2009، ص 40.

يلاحظ من خلال هذا التعريف، التركيز على الجانب الهندسي و المعماري للمدينة من حيث احتوائها على مساكن، أماكن عمل، مدارس، مسارح، و هو بالتالي يعطي نظرة مثالية تتكامل فيها كل نواحي الحياة.

كما عرف **مصطفى الخشاب** المدينة بأنها "وحدة اجتماعية حضرية محدودة المساحة و مقسمة إلى إدارات، و يقوم فيها النشاط على الصناعة و التجارة و يقل فيها نسبة المشتغلين بالزراعة و تتنوع فيها الخدمات و الوظائف و المؤسسات و تمتاز المدينة بكثافتها و سهولة مواصلتها و تخطيط مرافقها و مبانيها "[1].

يعتبر هذا التعريف شامل في تحديد مفهوم المدينة فهو يركز على الجانب الهندسي و الجانب الوظيفي و الديمغرافي، كما ركز على الجانب الاجتماعي من حيث العلاقات بين الأفراد .

و تعد محاولة كل من **سوروكين Sorokin و زمرمان Zimmerman** ، من أدق المحاولات لتحديد معنى و مفهوم المدينة لأنهما قدما تعريف أكثر شمولا من خلال افتراض نظري يستند إلى ثمانية معايير أساسية تمثل الأساس الأول في تحديد معنى و مفهوم المدينة وهذه المعايير هي:

- المهنة: حيث يرتبط معضم السكان بمهن التجارة و الصناعة.
- البيئة: محاولة الإنسان التكيف معها.
- حجم المجتمع: الذي يميل إلى الكبر نسبيا.
- كثافة السكان: حيث تتزايد كثافة السكان في المدينة عن الريف.
- الاتجاه السلوكي: و تمايزه حيث ينعدم التجانس الى حد كبير.
- التنوع و التدرج الطبقي: حيث يتنوع السكان و يتدرجون على عكس الحال في القرية.
- الحراك الاجتماعي: حيث يبدو الحراك في المدينة أكثر وضوحا.
- نسق التفاعل: حيث تتميز المدينة بنمط و نسق العلاقات المتعددة و الثانوية و التعاقدية[2].

فهذا التعريف قد ركز على أهم النقاط التي تختلف فيها المدينة عن القرية، كالمهنة التي نجدها تركز على النشاط الزراعي في الريف أما في المدن فهي ترتكز على التجارة و الصناعة، حجم المجتمع حيث نجده يرتفع في المدن، التنوع التدرجي و الطبقي و التي تظهر بوضوح في المدن و تكاد تنعدم في

[1]- مصطفى عمر حمادة،المدن الجديدة دراسة في الأنثروبولوجيا الحضرية، ط1، الإسكندرية: دار المعرفة الجامعية، 2008، ص 31.
[2]- **المرجع نفسه**، ص ص 32-33.

الأرياف، نسق التفاعل حيث في المدينة تتعقد العلاقات و تعدد حيث تميل إلى اللاتجانس على عكس الريف أين تكوم العلاقات وطيدة.

من خلال ما سبق، المدينة عبارة عن تنظيم قائم في حد ذاته على مجموعة من العناصر المادية و البشرية التي تختلف عن تلك الموجودة في الأرياف، إضافة إلى كونها مركزا تتمحور حولها النشاطات و الخدمات العصرية.

5) السياسة السكنية.

تعرف السياسة السكنية على أنها: "مجموعة منظمة من المقاييس المتبناة و الموضوعة من طرف الدولة ، و الهدف الرئيسي منها يتجلى في وضع وسائل و آليات التدخل في السوق السكني و ضمان التوازن العام بين العرض و الطلب في ظل احترام معايير السعر و الكمية المحددة، و من خصائص السياسة السكنية:

– أنها تكتسي طابع هام و استراتيجي لنمو و تطور بلد ما، حيث ترتبط و تواكب هذا التطور سواء على الصعيد الاقتصادي أو الاجتماعي.

– تقوم بمحاربة الفوارق الاجتماعية، حيث تترجم مبدأ حق الحصول على السكن لبلوغ تحقيق عدالة اجتماعية.

– توجه من أجل الحد من سوء توزيع السكان على إقليم البلد عن طريق تشجيع السكنات الريفية و هذا للحد من التمركز الشديد في المناطق الصناعية و كذا لمحاربة ظاهرة النزوح الريفي.

– تقوم على مبدأ محاربة سوء استغلال الأراضي و مواد البناء و طرق استعمالها[1].

المطلب الثالث: التخطيط العمراني كأداة للتهيئة العمرانية

تعتمد عملية تحديد أدوات التهيئة العمرانية أولا على تحديد مفهوم "الأدوات"، فيعتبر مفهوم الأدوات من المفاهيم ذات الاستخدام الواسع في مجال الدراسات الحضرية، على اعتبار أن هذا المفهوم تناولته مختلف العلوم و التخصصات، مثل علم الاجتماع، الاقتصاد، الجغرافيا، و الإيكولوجيا و كذلك الهندسة المعمارية، و هذا التعدد أدى إلى تعدد تعريفات المفهوم، فيرى **بارك Park**، أن الأداة هي

[1]- صلاح الدين عمراوي، "السياسة السكنية في الجزائر"، **مذكرة ماجستير غير منشورة**، جامعة الحاج لخضر، باتنة، كلية العلوم الإجتماعية و العلوم الإسلامية، قسم علم الاجتماع و الديمغرافيا، تخصص الديمغرافيا، 2008-2009، ص ص 06- 07.

"الوسيلة أو النموذج الذي يتم في ضوءه بناء و إعادة بناء النسيج الحضري بأبعاده الاجتماعية و المكانية" ، و هناك من يرى أيضا أن الأداة قد تكون مادية و قد تكون معيارية، فالأولى ترتبط بالوسائل المستخدمة في تغيير و تحويل البيئات الحضرية، في حين أن الثانية تشير إلى جملة التصورات التي نضعها من أجل التعامل مع المجال الحضري، و هذه التصورات يمكن ترجمتها في برامج، مخططات و سياسات حضرية[1].

أما استخدامنا لمفهوم الأداة خلال دراستنا هذه، فقد كان للإشارة إلى الوسيلة المستخدمة من طرف الهيئات الرسمية من أجل تغيير و بناء أو إعادة بناء المجال الحضري في إطار سياسة التهيئة العمرانية.

فإذا وضعنا هذا المفهوم في سياق الحديث عن التعمير و التخطيط الحضريين، فهو يدل على المناهج و الخطط المحددة للتنظيم و التسيير الحضريين، و لذلك فعادة ما نستعمل مفهوم الأداة كمرادف للمخطط في مجال التهيئة والتعمير، حيث نجد هذا التعريف يؤكد على أن الأدوات هي "وسائل المراقبة و العمل في ميدان التعمير و تشمل القوانين و القواعد التي تترجمها المخططات و الوثائق الخاصة بالتعمير"[2].

فالتخطيط العمراني إذن، أداة لا تتجزأ من التهيئة العمرانية ، لأنه يشكل مجموعة من الوسائل التقنية و النشاطات التي تقررها الإرادة السياسية و الإدارية، وذلك من أجل الوصول إلى أهداف البرنامج المقرر، أي تلبية الحاجات الحاضرة و المستقبلية للسكان ومحاولة توجيه ومراقبة التوسع الحضري.

نظرا لأهمية التخطيط العمراني ، في عملية إنشاء و تطوير التجمعات البشرية بما يضمن بيئة سليمة و هادئة، سنتطرق للتعرف أكثر على المفهوم من حيث نشأته، أهدافه و خصائصه.

1) تعريف مصطلح التخطيط العمراني.

قبل التطرق إلى مفهوم التخطيط العمراني سنتناول تعريف التخطيط بصفة عامة:

يعرف التخطيط على أنه أسلوب يهدف لحصر و دراسة كافة الإمكانات و الموارد المتاحة في الإقليم أو الدولة أو على كافة المستويات، و تحديد كيفية استغلال هذه الموارد و الإمكانات لتحقيق

[1]- رياض تومي، **مرجع سابق الذكر**، ص 16.
[2]- **المرجع نفسه**، ص 17.

الأهداف المرجوة خلال فترة زمنية معينة. فالتخطيط عملية تنظر إلى المستقبل و تتنبأ به، أي عملية مستمرة لا ترتبط بفترة زمنية محددة، تحاول تحقيق الآمال التي يرجوها المجتمع بإتباع وسائل علمية، و عملية التخطيط لا تنتهي بمجرد وضع الخطة و بداية التنفيذ بل هي مستمرة ما دامت أهداف الخطة لم يتم تنفيذها بعد[1].

كما يقصد بالتخطيط وضع خطة لتحقيق أهداف المجتمع في ميدان وظيفي، معين لمنطقة جغرافية ما في مدى زمني محدد، و حتى يكون التخطيط سليما يجب أن يكون واقعيا محققا للهدف في الوقت المناسب المحدد له و مستمر الصلاحية طوال المدى الزمني المقدر لتنفيذه بأعلى درجة من الكفاءة[2].

في الأخير فإن التخطيط هو العملية التي يتم بموجبها تحديد أهداف و اختيار سياسات واضحة، مع دراسة و تحديد بيانات الماضي و الحاضر في سبيل توقع الأوضاع المستقبلية، بما يعرف بالتخطيط الاستراتيجي الذي يحضر من خلال تحديد الأهداف الكلية، و يكون هذا التخطيط طويل المدى، ويشمل على إستراتيجية التركيز على استخدام عدة وسائل للاتصال[3].

بعد أن تطرقنا لمفهوم التخطيط، سنتطرق للتعرف على مفهوم التخطيط العمراني أو التخطيط الحضري:

يعتبر مصطلح التخطيط العمراني مصطلحا واسعا يتناول تنظيم و ترتيب و توزيع جميع الوظائف في المدينة، سواء كانت ذات أنشطة اقتصادية أو خدمات اجتماعية ممثلة في استعمالات الأراضي بالمدينة، كما يتضمن التخطيط العمراني دراسة العلاقة بين تلك الأنشطة من خلال حركة النقل و المواصلات الذي يحتم اختيار مواقع تلك المدن ووظائفها و توزيع الخدمات فيها دون انعكاسات على استعمالات الأراضي .

فالتخطيط العمراني يعنى بتنظيم و تنسيق الوظائف المختلفة للمدينة وفق منهج علمي يحقق كافة المتطلبات و الأبعاد العمرانية، البيئية، الاجتماعية و الاقتصادية مما يجعل من المدينة الوعاء الذي يضم

[1]- فؤاد بن غضبان، فاطمة الزهراء بركاني، التخطيط الإقليمي و الحضري، عمان: الدار المنهجية للنشر و التوزيع، 2016، ص 23.
[2]- باية بوزغاية، **مرجع سابق الذكر**، ص 40.
[3]- فؤاد بن غضبان، فاطمة الزهراء بركاني، **مرجع سابق الذكر**، ص 40.

جميع أنشطة الحياة[1]، فالتخطيط العمراني هو منهج علمي يهتم بتحقيق أحسن تنظيم للمدينة من الناحية العمرانية، البيئية، الاجتماعية و الاقتصادية لهدف ضمان قدرة المدينة على توفير جميع متطلبات الحياة.

كما يقصد بالتخطيط العمراني، الإستراتيجية أو مجموعة الإستراتيجيات التي تتبعها مراكز اتخاذ القرارات لتنمية و توجيه و ضبط نمو و توسع البيئات الحضرية بحيث يتاح للأنشطة و الخدمات الحضرية أفضل توزيع جغرافي و للسكان أكبر الفوائد من هذه الأنشطة الحضرية، و تتضمن الإستراتيجية عادة تصورا لما يمكن أن يحدث و تبنى مثل هذه التصورات على تنبؤات قائمة على معايير علمية واضحة تمثل النماذج و الهياكل النظرية أطرها الأساسية[2].

أما في قاموس التهيئة و التعمير، فإن التخطيط العمراني هو "مجموعة من الدراسات و الإجراءات القانونية و المالية، التي تمكن السلطات العمومية من معرفة تطور البيئات الحضرية و تحديد الافتراضات فيما يتعلق بكل من طبيعة و موقع التنمية الحضرية و المناطق الواجب حمايتها و التدخل في تنفيذ الخيار المحدد"[3]، بمعنى أن التخطيط العمراني هو مجموعة من إجراءات تمكن السلطات العمومية من التعرف أكثر على البيئات الحضرية من حيث طبيعتها و موقعها لضمان أحسن حماية لها و أحسن تخطيط.

جاء مفهوم التخطيط العمراني في تعريف آخر أنه أداة ووسيلة لتخطيط المصلحة العامة لكافة قطاعات و فئات المجتمع، من خلال و ضع تصورات و رؤى لأوضاع مستقبلية مرغوبة لتوزيع الأنشطة و الاستعمالات المجتمعية في المكان الملائم و في الوقت المناسب، وبما يحقق التوازن بين احتياجات التنمية في الحاضر و المستقبل القريب من ناحية، و بين احتياجات التنمية لأجيال المستقبل البعيد من ناحية أخرى، وبما يحقق التوازن بين الرؤى الإستراتيجية و الطموحات و الرغبات من ناحية وبين محددات الموارد و الإمكانات الواقعية من ناحية أخرى[4].

فمن خلال هذا التعريف، نستنتج أن التخطيط العمراني هو وسيلة تهدف لتحقيق احتياجات السكان بتحديد البرامج و المشاريع العمرانية التي يجب أن تتوفر في المدن من سكن، نقل و طرق،

---

[1]- يحي علي دماس الغمدي، أحمد كمال عفيفي، التخطيط العمراني و أثره في برامج الدفاع المدني، الأردن: دار الأكاديمية للنشر و التوزيع، دار الحامد للنشر و التوزيع، ص 31.

[2]- صبري فارس الهيتي، التخطيط الحضري، الأردن: دار اليازوري العلمية للنشر و التوزيع، 2009، ص ص 23-24.

[3] -Pierre MERLIN , Françoise CHOAY, **op cit**. p 586.

[4]- باية بوزغاية، **مرجع سابق الذكر**، ص ص 41-42.

خدمات، مرافق، و أماكن ترفيه، مع ضمان تحقيق التناسق و التكامل بين القطاعات التنموية الشاملة (السياسية، الاقتصادية، الاجتماعية، البيئية) الحالية و المستقبلية لتحقيق التنمية المستدامة.

كما يعد التخطيط العمراني، عمل جماعي تشترك فيه مجهودات مجموعة من المهندسين متعددي الاختصاصات: الجغرافيين، الاقتصاديين، المعماريين، و علماء الاجتماع و القانون، حتى يتمكن التخطيط الحضري من تحقيق أهدافه المنشودة في تحسين البيئة الحضرية للسكان[1].

في الأخير، يمكن القول أن التخطيط العمراني هو مجموعة القرارات الإدارية التي تهدف إلى توجيه و مراقبة استعمال و تهيئة المجال الحضري، فهو بذلك يمثل الوسيلة التي تعتمد عليها التهيئة العمرانية لتخطيط المدن و تنظيمها في الحاضر مع التطلع لآفاق مستقبلية ضمن ما سمي بالتخطيط العمراني الاستراتيجي، الذي جاء كمحاولة للإستجابة لمشكلات التخطيط الحضري المركزي، حيث يتضمن خطة مجالية بعيدة المدى، فالتخطيط العمراني الاستراتيجي لا يعالج كل جزء من المدينة بل يركز على المناطق التي تعد إستراتيجية أو هامة لمجال أهداف الخطة[2].

2) نشأة مصطلح التخطيط الحضري:

إن بروز نظريات التخطيط العمراني هيمنت عليها صور و رؤى و أفكار العصور التنويرية و إنجازات القرن التاسع عشر، وخاصة في بريطانيا و أروبا و الولايات المتحدة الأمريكية، إلا أن الظهور الحقيقي للمفهوم كان في النصف الثاني من القرن التاسع عشر، مع ظهور المدن الصناعية الكبرى كمحاولة لاستيعاب التحضر الزائد و الحدّ من الفوضى العمرانية و تحقيق توازن بين الإقليم، و قد اعتمدت ضمن سياسة التخطيط الحضري فكرة إنشاء المدن الجديدة كبديل لحل مشاكل المدن الكبرى و خاصة العواصم التي تعاني من إكتضاض سكاني و ما ارتبط به من مظاهر للتدهور في البيئة الحضرية خاصة بعد نهاية الحرب العالمية الثانية.

---

[1]- فؤاد بن غضبان، فاطمة الزهراء بركاني، **مرجع سابق الذكر**، ص 161.

[2]- فؤاد بن غضبان، المدن المستدامة و المشروع الحضري نحو تخطيط استراتيجي مستدام، عمان: دار صفاء للنشر و التوزيع، 2014، ص 108.

ظهر مصطلح التخطيط العمراني في أول بلد صناعي و هي بريطانيا في سنة 1909، كرد فعل تجاه تطور المدن الصناعية على حساب البيئة و صحة السكان فيما عرف بمبدأ (تخطيط المدن و التخطيط الحضري Urban Planning)[1]، و تعتبر التجربة البريطانية في تخطيط المدن و إنشاء المدن الجديدة (المدن الحدائق Garden cities) من التجارب الرائدة في العالم و التي سنتطرق إليها بالتفصيل لاحقا.

في فرنسا، اعتبر مصطلح التخطيط العمراني حديث العهد بالمقارنة مع الدول الأنجلوساكسونية في شمال أوربا، و ظهر تقريبا مع نهاية الحرب العالمية الثانية، واعتبر مؤشرا على ميلاد سياسات جديدة للتهيئة الإقليمية، و اعتبرت كتابات **لو كوربوزيى Le Corbusier** في مجال التخطيط الحضري (ميثاق أثينا)*، عام 1904، و التي حددت الوظائف الحضرية الرئيسية (العيش ،العمل ،النقل...) إلهاما كبيرا لمخططات التجمعات الكبرى الفرنسية[2]، و قد أصبحت فكرة التخطيط الحضري شعبية في فرنسا من خلال كتاب **جان فرانسوا ڤرافييه** "باريس و الصحراء الفرنسية **Paris et le désert Français** "في عام 1947، الذي وصف فيه حالة الإقليم الفرنسي في ذلك الوقت، أي بعد الحرب العالمية الثانية، حيث ظهرت الحاجة لاتخاذ سياسة تخطيط حضري فعالة، بسبب ما تميزت به الفترة من تدهور عمراني، تدفق لظاهرة الهجرة الريفية، ظهور أحياء قصديرية و نقص السكن، مما خلق اختلال توازن بين الأقاليم، أوجد خصوصية فرنسية تتمثل في أن مركز الدولة باريس توجه إليه كل المشاريع الكبرى من جهة، و يعاني تقريبا من كل الأضرار من جهة أخرى، حيث ضمت باريس لوحدها 8 ملايين نسمة (أي 16%) من إجمالي السكان المقدر ب 50 مليون نسمة في سنة 1970، مع ما صاحبه من كثافة مرورية في الشوارع، تعقد حركة النقل و اتساع الفوارق في مستوى الخدمات. و في سبيل الحد من هذه المشاكل

---

[1]- Chafia Latreche, « Planification urbaine entre théorie, pratique et réalité, cas de Constantine », **mémoire de Magister non publié**, université Mentouri, Constantine, département d'architecture et de l'urbanisme, faculté des science de la terre, de géographie et de l'aménagement du territoire, 2008, p 26.

(*) "ميثاق أثينا"، وثيقة عالمية شهيرة من وثائق علم تنظيم المدن، و قد جاء هذا الميثاق بعد سلسلة من المؤتمرات لتلخيص أفكار الحداثة التخطيطية و لدراسة مشاكل فن العمارة و فق برنامج تحضيري أعد في باريس، لإقرار وجهة نظر موحدة لرواد العمارة الحديثة و الاتفاق حول وضع العمارة و مواجهتها لمهامها الحقيقية، و قد ركز الميثاق على الوظائف الأساسية في تخطيط المدن من سكن، عمل، راحة، مواصلات، كما أعطى أهمية كبرى للتراث التاريخي للمدن" ،حواس محمود، "ميثاق أثينا .....الماهية و النقد السوسيولوجي" ، مقال منشور على الموقع الإلكتروني:

www-alawan-org/article11159-html le 27/01/2012 à 10 :00.

[2] -Chafia Latreche, **op cit**. p p 27-29.

و بهدف القضاء على المركزية في فرنسا و امتصاص جزء من النمو السكاني في باريس و توفير فرص العمل بباقي الأقاليم المهملة، اتخذت الحكومة فكرة إنشاء المدن الجديدة ضمن سياستها التخطيطية[1].

أما في الولايات المتحدة الأمريكية، فقد ظهر مصطلح التخطيط العمراني في وقت مبكر، مع مطلع سنوات 1910، و اعتبرت من بين الدول الأوائل التي استخدمت المصطلح، و يتجلى ذلك في خطة شيكاغو عند **برنهام Burnham** عام 1909 كأول مخطط لمدينة نيويورك، و اقتراح الأمريكي **كلارنس بيري Clarence perry** لخطة الوحدة الجوارية في سنة 1929، والتي طبقت في قرية **رادبرن Radbern** قرب نيويورك و أصبحت القاعدة الأساسية لكل تخطيط حضري و لكل برامج تحضر الضواحي و المدن الجديدة[2]، إلا أنه و كباقي مدن العالم عرفت مدن الولايات المتحدة الأمريكية تضخما كبيرا في عدد السكان ما دفعها لإتباع سياسة تخطيط حضري تمكنها من استيعاب نسبة الزيادة في نمو سكان الحضر، إذ تنبأ المجلس القومي الأمريكي سنة 1969 بأن سياسة النمو الحضري سوف تزيد بنسبة 100 مليار نسمة حتى سنة 2000، و نظرا لتفاقم الأزمة السكنية في الولايات المتحدة الأمريكية كان لزاما على الحكومة أن تتخذ إجراءات في سبيل إيجاد حل لذلك فباشرت بتطبيق فكرة المدن الجديدة في 1935، فكانت البداية بإنشاء 100 مدينة صغيرة تستوعب كل منها 100.000 نسمة على الأقل، و بناء 10 مدن جديدة واسعة تستوعب كل منها مليون نسمة[3].

3) أهداف وخصائص التخطيط العمراني:

- **أهداف التخطيط العمراني:**

تعددت أهداف التخطيط العمراني، و اختلفت من حالة لأخرى باختلاف إشكالات و خصوصيات كل بلد، و مجال تطبيقها متنوع و تم تنفيذ هذه العملية و تطبيقها في بعض المدن و البلدان لأغراض محددة و معروفة و من المفترض أن نتطرق إلى بعض الحالات التي تختلف فيها أهداف التخطيط العمراني .

فعلى سبيل المثال نأخذ حالة بريطانيا، أولى البلدان التي مارست التخطيط العمراني و التهيئة الإقليمية عندما قامت بتحويل مناطق المناجم القديمة و مناطق الفحم و الصناعات الثقيلة وإعمارها و كذا

[1] - فؤاد بن غضبان، المدن الجديدة - دوافع و ممارسات- ، عمان: دار الرضوان للنشر و التوزيع، 2005، ص ص 95-96.
[2] - Chafia LATRECHE, **op-cit**. p p 26-28.
[3] - فؤاد بن غضبان، المدن الجديدة – دوافع و ممارسات- ، **مرجع سابق الذكر**، ص ص 106-107.

تهيئة مدينة لندن و حصرها بحزام أخضر، و قد شكل ذلك إحدى الأهداف ذات الأولوية بالنسبة للحكام .

أما إيطاليا فقد اهتمت بالتخطيط عندما أطلقت خطة تهيئة إقليمها لتقليص الفوارق بين المناطق و البحث على توازن اقتصادي بين الشمال الصناعي و الجنوب الريفي المتخلف، و في الإتحاد السوفيتي بعد التخلي عن وضعية اللاتعمير و البحث عن خلق توازن بين الأجزاء الأوروبية أين كانت ترتكز الصناعة، و الأسيوية أين تتوفر الموارد الطبيعية الأساسية (سيبيريا و جمهوريات أسيا الوسطى) التي أسفرت عن تنمية صناعية كبيرة، لخلق بنى تحتية واسعة شرق–غرب، و بناء أكثر من 1000 مدينة جديدة لأكثر من ربع السكان في المناطق الحضرية، كما هدف التخطيط العمراني لتطوير سياسة اللامركزية في المجر، التي تشبه إلى حد كبير السياسة الفرنسية التي كانت تهدف للحد من نمو التجمعات الحضرية في باريس[1].

إضافة إلى أهداف التخطيط العمراني التي عرفتها الدول المتقدمة السالفة الذكر نجد أهدافا أخرى شاملة تتمثل في ما يلي:

– تحديد الأقسام الوظيفية في المدينة مثل المناطق السكنية و التجارية و الصناعية و حيث يستطيع كل منها أن يؤدي دوره بأقل تكلفة و تناقص، مع الربط بين أقسام المدينة المختلفة بعضها البعض الآخر مع العالم الخارجي بشكل متفاعل، و تطوير كل قسم منها وفق مستوى معقول من نواحي الحجم و الإضاءة و الأماكن الخضراء في المناطق السكنية و أماكن وقوف المواصلات في المناطق التجارية .

– رسم الأفاق المستقبلية لنمو البيئات الحضرية و ضمان احتياجات السكان الحالية و المستقبلين في جميع نواحي الحياة الحضرية.

– التأكيد على أن تكون البيوت قوية البناء و صحية و مريحة و مبهجة بالنسبة للمناطق السكنية المختلفة لكي تنسجم و الحاجات المتعددة لكل أنواع و أحجام الأسر مع الاهتمام بأشكالها المتغايرة رغبتها المختلفة مع توفير جميع الخدمات التي يحتاجها سكان تلك المساكن.

[1]- Chafia Latreche, **op cit.** p p 30-31.

– الاهتمام بالوظيفة الترفيهية داخل المدن باعتبارها الوظيفة التي يحتاجها السكان للترويح عن أنفسهم و لقضاء أوقات مريحة[1].

- **خصائص التخطيط العمراني.**

يتميز التخطيط العمراني بجملة من الخصائص تجعله متميزا و منفردا عن أنواع التخطيط الأخرى، وتتمثل أهم هذه الخصائص في أنه:

- ثمرة عمل فريق متعدد الاختصاصات التي تعنى بالجوانب الاقتصادية و الاجتماعي و العمرانية للبيئة الحضرية.
- يرتبط كغيره من أنماط التخطيط الأخرى بوجود قرارات سياسية و إدارية و مالية تعزز أجهزة التخطيط و تحدد لهم اختصاصاتهم و صلاحياتهم و تعطيهم قوة التنفيذ و التصرف.
- يتعامل مع بيئة تتصف بعدم التجانس و تقبل الفوارق بين الجماعات المختلفة بسبب تباين عاداتهم و تقاليدهم، و التي تعد انعكاسا لتباين الخلفيات الثقافية و الاجتماعية لهذه الجماعات المختلفة، نتيجة لحركات الهجرة، لذلك يبدو عمل التخطيط هو جمع هذه الجماعات في بيئات متجانسة.
- يعمل على إعادة بناء متحدة للعلاقات الاجتماعية و الاقتصادية و الحضارية في البيئات الحضرية.
- يهتم بخلق توازن إقليمي بين جميع المناطق الحضرية، و ذلك بتوجيه استثمارات التنمية الحضرية و توزيعها بشكل عادل بطريقة تضمن توفير الفوائد الاقتصادية و الاجتماعية لجميع المناطق[2].

[1]- صبري فارس الهيتي، **مرجع سابق الذكر**، ص ص 26-25.
[2]- فؤاد بن غضبان، فاطمة الزهراء بركاني، **مرجع سابق الذكر**، ص ص 166-167.

المبحث الثاني: ماهية المدن الجديدة

لقد حظيت فكرة المدن الجديدة باعتبارها أحد أشكال المجتمعات الجديدة و واحدة من الخيارات المرجوة، باهتمام عالمي كبير في مجالات التخطيط الحضري، حيث رأت كثير من البلدان في المدن الجديدة أداة فعالة لسياسة تنمية حضرية قادرة على حل المشاكل المترتبة عن التحضر الزائد وما ارتبط به من مظاهر التدهور في البيئة الحضرية .

المطلب الأول: مفهوم المدن الجديدة و أنواعها

ظهر مفهوم المدن الجديدة في العالم كمفهوم جديدة حضي باهتمام العلماء، مما أدى لتعدد التعاريف المقدمة لهذا المفهوم كما تم تحديد أنواع هذه المدن التي انقسمت إلى نوعين و هذا ما سنتطرق إليه فيما يلي:

1) مفهوم المدن الجيدة

قبل التطرق لتعريف المدن الجديدة سنتناول تعريف مصطلح "المجتمع الجديد" كونه من المصطلحات المرتبطة بها:

يعرف **طلعت الدمرداش** المجتمع الجديد بأنه: " كل تجمع بشري متكامل يستهدف خلق مراكز حضارية جديدة تحقق الاستقرار الاجتماعي و الرخاء الاقتصادي، و غير ذلك من الأغراض بقصد إعادة توزيع السكان عن طريق إعداد مناطق جذب مستحدثة خارج نطاق المدن و القرى القائمة"[1].

فالمجتمع الجديد من خلال هذا التعريف مجتمع غرضي، خطط له ليصبح منطقة جذب للسكان و لتحقيق أهداف معينة، أهمها إشباع الحاجات الأساسية، و حل مشكلات استيعاب السكان و إعادة توزيعهم، و تتمثل أهداف المجتمعات الجديدة في:

– إعادة توزيع السكان و ذلك بقدرتها على جذب الكثير من السكان بشكل يؤدي إلى تقليل التدفق السكاني إلى المدن الكبرى أو عكس الهجرة، بحيث يكون اتجاه الهجرة من المدن الكبرى و المناطق الريفية إلى المجتمعات الجديدة.

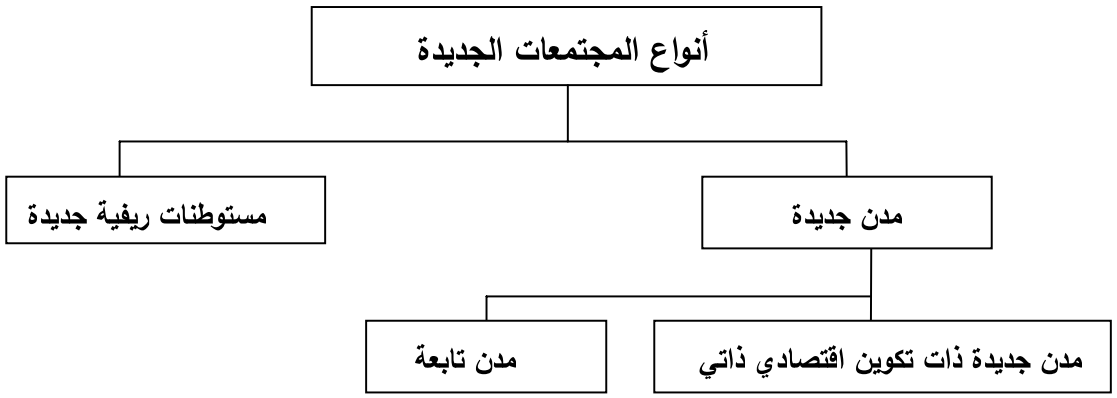
[1]- علي أحمد حمدى، المجتمعات الجديدة بين سياسة الانتشار الحضري و التنمية المتوازنة، ط1، الإسكندرية: دار المعرفة الجامعية، 2009، ص 129.

– توفير فرص عمل من خلال المشاريع الاقتصادية التي تتوطن في تلك المجتمعات.

– تحسين نوعية الحياة للسكان، و ذلك بتوفير ظروف حياة مناسبة و توفير المناطق السكنية الملائمة[1].

يتسع مفهوم المجتمع الجديد، نوعا ما للإشارة إلى جميع أنماط الاستيطان البشري، ولذلك يمكن تصنيف المجتمعات الجديدة إلى نوعين يبينها الشكل التالي:

الشكل رقم (01)



المصدر: أحمد علي أحمد، مرجع سابق الذكر، ص 131.

من خلال ما سبق نستنتج أن المدن الجديدة هي شكل من أشكال المجتمعات الجديدة، و لم تحظ بتعريف موحد مما أدى إلى تعدد التعاريف التي جاءت بصددها.

فالعديد من الكتابات التي تناولت المدن الجديدة تشير إلى عدة مصطلحات مرتبطة بها. ومنها ما يعرفها بأنها مجتمع جديد **New Community** أو مجتمع مخطط **Planned Community** أو مدن جديدة **News Towns** و مدن جديدة **New Cities** بشكل بعيد عن عمق المفهوم النظري الواضح[2].

و قد عرفها **جيدون جولاني G.Golani** بأنها "مجتمعات جديدة مخططة تتوافر بداخلها المرافق و الخدمات الثقافية و الاجتماعية و الأساسية، فهي مجتمعات مخططة لبيان استخدام الأرض بحيث ينظر إليها باعتبارها تمنح الفرص الكافية للإبداع و الاستمتاع بكل أوجه الحياة الحضرية "[3].

---

[1]- **المرجع نفسه**، ص ص 131-132.
[2]- فؤاد بن غضبان، المدن الجديدة دوافع و ممارسات، **مرجع سابق الذكر**، ص ص25-26.
[3]- علي أحمد حمدي، **مرجع سابق الذكر**، ص 146

نستنتج من خلال هذا التعريف أن المدن الجديدة مخططة لاستخدام الأرض، بإقامة المرافق الخدماتية عليها و التي تسمح بدورها لسكانها بالاستمتاع بكل أوجه الحياة الحضرية في هذه المدن.

أما **دائرة المعارف البريطانية** فقد عرفت المدن الجديدة على أنها " شكل من أشكال التخطيط الحضري، صممت أساسا لإعادة توزيع السكان خارج المدن الكبرى، و ذلك من خلال خلق مجتمعات محلية مستقلة يتجمع فيها الخدمات و المساكن و الصناعة ووسائل الثقافة و الترفيه"[1].

فالمدن الجديدة وفقا لهذا التعريف، قد تم تخطيطها لأغراض اقتصادية، اجتماعية، ثقافية و لتخفيف الضغط عن المدن الكبرى.

بينما عرفها **صلاح بسيوني** على أنها "ذلك المجتمع المحلي المستحدث الذي يتم إنشاؤه بناءا على أسس تطبيقية شاملة و متكاملة، بكل جوانبه الاقتصادية و المادية و التنظيمية، ويلي ذلك نقل العناصر البشرية المختارة بشروط معينة، و ذلك بهدف تحقيق وضع اجتماعي و اقتصادي متطور عن الوضع السابق في المدن التقليدية بهدف تنمية و تطوير الموارد البشرية و الاقتصادية و رفع المستوى الاجتماعي"[2]، كما يرى أن المدن الجديدة ما هي إلا "مدن مصنوعة أو مخططة لا دخل لسكانها في التخطيط الذي وضع لها، و هذه المدن يتم التخطيط الشامل و المتكامل لها من جانب الحكومات المختصة بحيث يشتمل التخطيط على كافة الجوانب العمرانية، التنظيمية و الاقتصادية"[3].

من خلال التعريفين السابقين، فإنه لا يتم إشراك الأفراد في عملية تخطيط المدن الجديدة، إنما تقتصر العملية على الحكومات المختصة، بحيث تراعي في ذلك الجوانب العمرانية و التنظيمية و الاقتصادية، كون هذه المدن ستستقبل عناصر بشرية مختارة بشروط معينة لكي لا تكون عبئا على الحركة التنموية لهذه المدن، إنما تكون عاملا يساعد في تحقيق مستوى اجتماعي، اقتصادي و ثقافي لا يوجد في المدن القديمة.

وعليه، فالمقصود بالمدن الجديدة، هي تلك المدن التي يتم تخطيطها ضمن إستراتيجية التنمية الحضرية و الإقليمية لغرض إعادة توزيع السكان وتحقيق التوازن الديمغرافي بين الأقاليم إلى جانب زيادة

[1]- علي احمد حمدي، **مرجع سابق الذكر**، ص 146.
[2]- مصطفى عمر حمادة، **مرجع سابق الذكر**، ص 40.
[3]- **المرجع نفسه**، ص 41.

نمو فرص العمل و الدخل و إشباع الحاجات الأساسية للسكان، و هي عبارة عن تجمعات حضرية جديدة مجهزة بكل الخدمات و الوسائل.

2) أنواع المدن الجديدة.

من بين المدن الجديدة التي ظهرت في العالم يمكن التمييز بين نوعين من المدن الجديدة : مدن جديدة قائمة بذاتها، و التي سميت أيضا بالمدن الجديدة ذات تكوين اقتصادي ذاتي، و مدن جديدة تابعة أو كما يسميها البعض بالمدن الجديدة بدون اقتصاد ذاتي.

- **المدن الجديدة القائمة بذاتها Villes Nouvelles :**

هي عبارة عن مدن قائمة على قاعدة اقتصادية مستقلة و تكون مركزا إشعاعيا لتجمعات عمرانية، و مثال ذلك العواصم الحديثة لبعض الدول كبرازيليا في البرازيل، بتجمع سكاني قدر ب 50 ألف نسمة على بعد 5,965 كلم من ريودي جانيرو و العاصمة سابقا، و عادة ما تكون التكلفة الاقتصادية لمثل هذه المدن المستقلة كبيرة جدا و معدل النمو بها غير سريع[1].

تعتبر المدن الجديدة ذات التكوين الإقتصادي الذاتي، تلك التي تتوفر على سلسلة متكاملة من الخدمات الحضرية، تلبي من خلالها كل الاحتياجات اليومية لسكانها داخل حدود حضرية، تهتم بتوفير فرص عمل كافية و مراكز تجارية و خدمات صحية، تعليمية، ثقافية و ترفيهية، و على هذه المدينة تحقيق هدفين أساسين و هما:

– العمل على إيجاد نوع من التوازن بين فرص العمل و بين مجموع الإسكان في المدينة الجديدة.

– إيجاد علاقة تبادلية بين الإسكان و العمالة داخل المدينة الجديدة[2].

- **المدن الجديدة التابعة Nouvelles Villes:**

[1]- جميلة دوار، "المدن الجديدة في التشريع الجزائري"، **مرجع سابق الذكر**، ص 228.
[2]- فؤاد بن غضبان، المدن الجديدة - دوافع و ممارسات- ، **مرجع سابق الذكر**، ص ص 31-32.

و تكون داخل نطاق تأثير المدينة الأم، تبعد عنها بحوالي 25 إلى 50 كلم، و تستفيد من البنية الأساسية و القاعدة الاقتصادية المتوفرة وتقوم بدور تخفيف الضغط عن المدينة التي تنتمي إليها كما تستوعب جزءا من الفائض السكاني[1].

يقام هذا النوع من المدن على حواف المدن الكبرى بحيث تبقى تابعة لها اقتصاديا، و تعمل على تخفيض الضغط عليها من حيث السكان.

كما يقصد بالمدن الجديدة بدون اقتصاد ذاتي، تلك المدن التي يكون نموها الاقتصادي و العمراني مرتبط بمركز حضري قائم بالفعل يقود التنمية في تلك المدينة الجديدة، كما توصف غالبية هذه المدن بمدن المراقد **Les cités Dortoirs**، كما يرتكز في تخطيط هذا النموذج من المدن الجديدة على جوانب العمران و التصميم أكثر من الاعتبارات الاقتصادية، الاجتماعية و الثقافية[2].

من خلال ما سبق، نستنتج أن هذا النوع من المدن والتي وصفت بمدن المراقد، لكون أغلب نسبة السكان فيها تنخفض في النهار مقارنة بالليل، بسبب توجههم إلى أماكن العمل في مراكز المدن الكبرى التي تتوفر على أكبر قدر من المرافق العمومية والأنشطة الاقتصادية و الاجتماعية والثقافية وبالتالي فهي توفر اكبر قدر من فرص العمل لهم.

المطلب الثاني: أهداف المدن الجديدة و دوافع إنشائها

تعددت الأهداف التي جاءت من أجلها المدن الجديدة و تباينت الدوافع التي أدت لإنشائها من بلد لآخر، و لعل أهم هذه الأهداف و الدوافع ما يلي:

- ✓ **أهداف المدن الجديدة:**

تتمثل أهم الأهداف التي جاءت من أجلها المدن الجديدة، في إعادة توزيع السكان على الإقليم الجغرافي للدولة، و ذلك للحد من الازدحام و التضخم الشديد في المدن الكبرى، و التخلص من العمران الفوضوي في نواحي هذه المدن ، وعلى ضوء ما سبق فإن أهداف المدن الجديدة تنقسم إلى:

[1]- جميلة دوار، "المدن الجديدة في التشريع الجزائري"، **مرجع سابق الذكر**، ص 228.
[2]- فؤاد بن غضبان، المدن الجديدة – دوافع و ممارسات- ، **مرجع سابق الذكر**، ص 33.

1) أهداف سياسة حضرية شاملة، تستهدف تنظيم السكان في الأقاليم ذات الكثافة العالية و إنشاء مراكز حضرية جديدة تجتذب موجات الهجرة الداخلية من الريف إلى الحضر.
2) أهداف اقتصادية ترمي إلى إضافة طاقة إنتاجية للمجتمع، و ذلك بإقامة مدن صناعية جديدة تجتذب الصناعات الكبرى، المتوسطة و الصغيرة بدلا من تمركزها في المدن الكبرى، وبذلك توفر أساسا اقتصاديا.
3) أهداف اجتماعية ترمي إلى إشباع الحاجات الأساسية لأعداد متزايدة من السكان الذين يتركون مواطنهم الأصلية أملا في حياة أفضل، حيث تتاح لهم فرص العمل و تحقق لهم الخدمات المختلفة، مما يشجعهم على الإقامة و الاستقرار فيها[1].

فالمدن الجديدة تعتبر إحدى الحلول التي تبنتها الدول المتقدمة و النامية أيضا، للتقليل من التركيز السكاني في المدن الكبرى ، و كذا استغلال المناطق الصحراوية و النائية.

✓ **دوافع إنشاء المدن الجديدة:**

تتباين دوافع إنشاء المدن الجديدة من دولة لأخرى تبعا للمشاكل الاقتصادية، الاجتماعية، الديمغرافية، الحضرية، و العمرانية التي تعاني منها الدولة و التي تتحكم بدورها في هذه الدوافع ، ومن أبرزها ما يلي:

- النمو الزائد للمدن الكبرى:

و يتمثل هذا الدافع في ضبط و تصحيح النمو الزائد للمدينة القائمة و تخفيف العبئ عليها جراء تفاقم ظاهرة عدم التوازن فيما بين الإمكانيات و متطلبات السكان ، و هذه المدن عموما تعاني من مشاكل ندرة العقار، ارتفاع سعر الإيجار و تفاقم أزمة السكن و انتشار الأحياء المتخلفة إلى جانب التلوث البيئي و تفاقم المشاكل الاجتماعية.

- الهجرة إلى المدن القائمة:

تلجا بعض الدول لإنشاء المدن الجديدة بدافع الحد من هجرة السكان إلى المدن القائمة، من خلال توفير مناصب عمل و السكن في المدينة الجديدة و التي تنشأ بالقرب من مصادر الهجرة الداخلية.

- توفير السكن:

[1]- مصطفى عمر حمادة، **مرجع سابق الذكر**، ص ص 174-175.

تنشأ المدن الجديدة بدافع توفير عرض إضافي من السكن بتحقيق التوازن بين العرض و الطلب.

- إعادة توزيع السكان و ضبط التوازن المكاني:

هناك من الدول التي تعاني من سوء توزيع السكان، أو ما يسمى باختلال التوازن بين أقاليم الدول من حيث الكثافة السكانية، و هو ما يعتبر الدافع الأول للجوء إلى إنشاء المدن الجديدة بهدف توزيع السكان و خلق نوع من التوازن في تركز السكان.

- توجيه النمو الحضري نحو مناطق مقصودة:

و في هذا الإطار تنشأ المدن الجديدة بدافع توجيه النمو الحضري لمناطق مقصودة في الدولة بهدف بعث التنمية الحضرية في المناطق المهشمة و إعادة تأهيلها[1].

- تنمية المناطق المتخلفة اقتصاديا:

تنشأ مدن جديدة في المناطق المتخلفة اقتصاديا، بدافع تحقيق التنمية الاقتصادية في هذه المناطق و على المستوى القومي، إضافة إلى توسيع و نشرها في هذه المناطق الصناعة و عدم تركيزها في المناطق المتقدمة، و كمثال عن ذلك الإتحاد السوفييتي (سابقا) تم إنشاء أكثر من 800 مدينة جديدة منذ عام 1926 حيث أنشأ ثلث (3/1) من هذه المدن في المناطق المتخلفة اقتصاديا بهدف تنميتها و تطويرها.

- تنمية مناطق جديدة:

تهدف عملية إنشاء مدن جديدة بدافع تنمية مناطق جديدة بهدف تشجيع التنمية الإقليمية و خلق فرص جديدة للاستثمار من خلال جلب الخواص إلى تلك المناطق[2].

المطلب الثالث: بعض التجارب العالمية في إنشاء المدن الجديدة

قبل التطرق إلى عرض هذه التجارب تجدر الإشارة إلى أن فكرة إنشاء المدن الجديدة تعود إلى الحضارات القديمة، إذ شهدت حضارة الإغريق ظهور العديد من المدن اليونانية الجديدة أكثر من 100 سنة قبل الميلاد و التي أنشأت لغرض الاستيطان و التجارة و سحب الزيادات السكانية من المدن القائمة و تبع ذلك المقدونيون و الرومان و توسعوا في استخدام المفهوم لأغراض عسكرية و تعد إنشاء مدينة الإسكندرية عام 322 قبل الميلاد نتاجا لهذه الفترة.

---

[1]- فؤاد بن غضبان، المدن الجديدة – دوافع و ممارسات- ، **مرجع سابق الذكر**، ص ص 75-78.

[2]- **المرجع نفسه**، ص ص 78- 83.

باختصار فإن المدن الجديدة التي ظهرت في فترة الحضارات القديمة خططت أصلا لاستيعاب أحجام محدودة من السكان، وكان إنشاؤها بدوافع دينية و عسكرية، كذلك أفرزت فترة العصور الوسطى في أوروبا حتى بداية الفترة الصناعية العديد من المدن الجديدة، فقد أحصى **بريسفورد M.Beresford** في دراسة له عن المدن الجديدة في العصور الوسطى 172 مدينة جديدة في أوربا الغربية في الفترة ما بين القرنين 10 و15 ميلادي[1].

أما في العصر الحديث، فقد أفرز الاهتمام العالمي بالمدن الجديدة، عن العديد من التجارب حققتها كثير من الدول المتقدمة و النامية، عبرت في مجملها عن أهمية و دور هذه المدن في تحقيق مجموعة من الأهداف المختلفة، وسوف نتطرق فيما يلي إلى البعض منها، و المتمثلة في الآتي:

التجربة البريطانية:

تعتبر بريطانيا أول من أنشأ المدن الجديدة، فهي تعود إلى أواخر القرن 19على يد البريطاني **إبنزر هيوارد Ebenzer Howard** ، الذي نشر عام 1879 كتابه المشهور "الغد :الطريق السلمي إلى الإصلاح الحقيقي "و الذي أعيد إصداره سنة 1902م تحت عنوان "مستقبل المدن الحدائقية"[2].

فكر **هيوارد** في المدن الحدائقية بدافع إيجاد حلول تطبيقية لمشاكل المدن في بريطانيا و خاصة المدن الكبرى و على رأسها لندن، التي كانت تعاني الازدحام بالسكان جراء تمركز الصناعة فيها، إلى جانب مشكلة المرافق و الخدمات، فقد رأى **هيوارد** أن مشكلة السكان و غيرها في لندن يمكن حلها بإنشاء مدن جديدة تخفف الضغط السكاني عنها وعن غيرها من المدن البريطانية.

تقوم فكرة المدينة الحدائقية كما يراها **هيوارد** على إقامة مدينة جديدة للتغلب على المشكلات الحضرية في مناطق بعيدة تهدف إلى تحقيق التوازن، و قد وضع تصورا لهذا النوع من المدن من خلال تحديد حجم معين للسكان (20 ألف نسمة) و مساحة جديدة و عدد المصانع و الوحدات الاقتصادية بما يسمح بالحياة فيها[3].

أنشأ **هيوارد** أول مدينة جديدة عام 1903 " **مدينة ليتشورث Letchoworth**"، و في عام 1919 أنشا مدينة "**ويلوين Weluan**"، كثاني مدينة جديدة في بريطانيا، و كان الهدف من هذه المدن الحدائقية الارتقاء بالمدن القائمة و بخدماتها و بنيتها التحتية من خلال وضع حلول فاعلة في نوعية

[1]- علي احمد حمدي، **مرجع سابق الذكر**، ص ص 149- 150.
[2]- علي احمد حمدي، **مرجع سابق الذكر**، ص 150.
[3]- **المرجع نفسه**، ص 151.

الحياة البريطانية و خاصة لندن، فهي قد صممت لخدمة الصناعات و لحياة صحية أفضل ذات حجم يوفر حياة اجتماعية متكاملة[1].

بعد الحرب العالمية الثانية انتعشت حركة المدن الجديدة في إنجلترا، و تم تكوين عدة لجان لها أهمها "**لجنة بارلو Barlow Commission**"، التي خرجت بتوصيات عامة منها القضاء على المركزية و التحكم في الانتشار السكاني و الحد من توسع لندن بوضع حزام أخضر لها، و اقترحت اللجنة عام 1944 من خلال خطة عرفت ب "**خطة لندن الكبيرة**" **Greater London Plan**" من طرف "**إبركرومبي ABERCHROMBIE**"، لتوزيع 400 ألف نسمة من سكان لندن على 08 مدن جديدة بحيث يكون حجم سكان كل مدينة حوالي 50 ألف نسمة[2].

في الفترة بين 1945 و1947 مع تعيين "**لويس سيلكن**" وزيرا لتخطيط المدن و الأقاليم، أعطيت دفعة كبيرة لإنشاء المدن الجديدة، بتشكيله لجنة للمدن الجديدة عين "**لورد ريث**" رئيسا لها،حيث قدمت هذه الجنة تقريرين في سنتي 1945 و 1946 اعتبرتهما الحكومة أساس قواعد كل سياسات المدن الجديدة، و أساس قانون المدن الجديدة الذي صدر في سنة 1946، و الذي نص على أن يعهد إنشاء المدن الجديدة لهيئات تنمية تؤسس خصيصا لهذا الغرض، و تمول من خلال وزارة تخطيط المدن و الأقاليم[3].

و في أوائل الستينات شهدت المدن الجديدة في بريطانيا تطورات أخرى، حيث تم إنشاء 05 مدن جديدة أكبر حجما من المدن السابقة، و في عام 1971 تم إنشاء 32 مدينة جديدة في بريطانيا، إحدى عشر منها أنشئت حول لندن لتساعد على حل مشكل الإسكان في العاصمة البريطانية[4].

و بصفة عامة فقد مر تطور المدن الجديدة في بريطانيا ب 3 مراحل و أجيال:

- **الجيل الأول(1946 – 1955)**: كان الهدف من مدن هذا الجيل هو استيعاب جزء من سكان المدن الكبرى التي كانت تعاني من الازدحام بالسكان، و يضم هذا الجيل بالإضافة إلى المدن الجديدة التي تم إنشا}ها حول لندن 07 مدن جديدة أخرى، و كان لكل مدينة غرض محدد أنشأت لأجله.

- **الجيل الثاني(1961 – 1967)**: تمثلت أهداف مدن هذا الجيل في إيجاد مراكز و أقطاب نمو في الأقاليم المتخلفة نسبيا بالمقارنة، و قد أنشأت في هذه الفترة 08 مدن جديدة.

---

[1]- فؤاد بن غضبان، المدن الجديدة - دوافع و ممارسات- ، **مرجع سابق الذكر**، ص 88.
[2]- علي أحمد حمدي ، **مرجع سابق الذكر**، ص 154.
[3]- فؤاد بن غضبان، المدن الجديدة – دوافع و ممارسات- ، **مرجع سابق الذكر**، ص 89.
[4]- علي أحمد حمدي ، **مرجع سابق الذكر**، ص 155.

- **الجيل الثالث(1968 – 1974):** تعتبر مدن هذا الجيل وسطية بين أهداف الجيلين السابقين، و بلغ عددها 06 مدن أقيمت على أساس مراكز حضرية[1].

✓ **التجربة الفرنسية:**

انتقلت فكرة المدن الجديدة بعد نجاحها في بريطانيا إلى الكثير من الدول الأوروبية الغربية و الشرقية، و منها الدولة الفرنسية التي سنتطرق للتعرف على تجربتها في هذا المجال.

يبلغ عمر المدن الفرنسية حوالي أربعون عاما وهي تقارن بمدن الجيل الثالث في بريطانيا حيث كان إنشائها استجابة للمشاكل التي طرحها إيقاع النمو الحضري السريع.

ارتبطت فكرة المدن الجديدة في فرنسا منذ البداية بتنمية المجتمع المحلي، حيث قامت الإستراتيجية الفرنسية لإنشاء مدن في إطار تخطيط إقليمي و قومي، للقضاء على المركزية في فرنسا عن طريق خلق مراكز و أقطاب نمو يتم تدعيمها بالمدن الجديدة، لتحقيق أهداف عديدة، منها امتصاص جزء من النمو السكاني الزائد في منطقة ما أو إنشاء صناعات و أنشطة اقتصادية تخلق فرص عمالة في إحدى المناطق أو الربط بينهما[2].

و لترجمة أفكار و خطط المدن الجديدة على الواقع، أنشئت في عام 1969 أول هيئة لإنشاء و إنماء المدن الجديدة و منذ ذلك الحين تسير بخطى واسعة نحوى تحقيق مشاريع المدن الجديدة، فأنشئت تسع مدن جديدة خمس(5) منها حول مدينة باريس و أربعة (4) حول المدن الكبرى و هي **ليون Lyon** و **ليل Lille** و **مارسيليا Marssaille** و **لو فودروي Le Vaoudreiul** [3].

لقد تمت صياغة إستراتيجية المدن الجديدة بفرنسا في الخطة التنموية 1970-1975 في ضوء مبدأين، ويشير المبدأ الأول إلى أن يؤدي إنشاء المدن الجديدة إلى تماسك و تطابق البنيان الأساسي و الخدمات و المرافق في الأقاليم التي تنشأ فيها، لذلك يجب أن تتمتع كل مدينة بكل العناصر

[1]- **المرجع نفسه**، ص ص 156-157.
[2]- فؤاد بن غضبان، المدن الجديدة - دوافع و ممارسات- ، **مرجع سابق الذكر**، ص 96.
[3]- علي احمد حمدي، **مرجع سابق الذكر**، ص 159.

و النشاطات التي تعتبر من مقومات المدينة، في حين يشير المبدأ الثاني إلى أن يكون هناك إنماء شامل و متكامل للسكن و العمل و نشاطات أوقات الفراغ و الخدمات العامة[1].

إن أهم ما جاء به البرنامج الفرنسي في إنشاء المدن الجديدة هو الربط بين السياسة السكنية و السياسة العمرانية في المدن الكبرى، و لذلك اهتمت الحكومة الفيدرالية منذ عام 1968 بوضع سياسة عمرانية ذات أهداف اجتماعية و اقتصادية محددة عرفت بقانون الإسكان الذي دعم قانون المدن الجديدة والذي يهدف إلى إنشاء مجتمعات جديدة، يمكن من خلالها تحقيق عدة أهداف منها، تسريع إنتاج المساكن الرخيصة الأسعار، العمل على إيجاد فرص عمل جديدة، و أخيرا العمل على تشجيع الاندماج الاجتماعي و التخفيف من التمييز الاجتماعي و العنصري في الأحياء القديمة و انطلق برنامج طموح للمدن الجديدة منذ عام 1980، منها ثلاثة عشر مدينة موجهة للطبقات الفقيرة يصل مجموع سكانها حوالي 50 ألف نسمة إلا أن هذا البرنامج تعرض لصعوبات مالية و إدارية دفعت بوزارة الإسكان منذ عام 1985 إلى التركيز على ستة مدن فقط.

إن تجربة المدن الجديدة في فرنسا لم تكن هدفا أو سياسة مستقلة في حد ذاتها، بل جاءت في إطار التخطيط للنمو الحضري و السكاني و ما يرتبط به من مشكلات عمرانية و إسكانية[2].

✓ **التجربة المصرية :**

إن سياسة المدن الجديدة في مصر جاءت نتيجة للزيادة السكانية الرهيبة، و زيادة الكثافة في المناطق الحضرية الكبرى كالقاهرة و الإسكندرية، و محاولة الدولة الخروج من الشريط الضيق للوادي و الدالتا، هذا بالإضافة إلى الأبعاد الاقتصادية المتمثلة في الصناعة التي تقوم عليها تلك المجتمعات الجديدة، هذا فضلا عن الأبعاد الأخرى الإستراتيجية، و التي هي جزء لا يتجزأ من خطة الدولة القومية للتنمية الاجتماعية و الاقتصادية[3]، و قد تمثلت أهداف إنشاء المدن الجديدة في مصر في:

- تحويل النمو السكاني نحو المدن الجديدة لتخفيف الضغط عن الأحياء المركزية بالقاهرة.

- تحسين الظروف الاجتماعية و الاقتصادية للسكان.

---

[1]- **المرجع نفسه**، ص 158.
[2]- علي احمد حمدي، **مرجع سابق الذكر**، ص 157 – 160.
[3]- مصطفى عمر حمادة، **مرجع سابق الذكر**، ص 88.

– الحد من الأزمات الحضرية بالعاصمة(السكن العشوائي، النقل، نقص الخدمات، و غيرها).

– إعادة التوازن للبيئة الحضرية لمدينة القاهرة[1].

بدأت تظهر معالم سياسة إنشاء المدن الجديدة في مصر حوالي سنة 1871، مع الخديوي إسماعيل من خلال إنشاء مدينة "حلوان" الجديدة كمنتجع علاجي لكل طبقات المجتمع.

ومع بداية القرن العشرين، ظهرت محاولات متعددة أغلبها غير حكومية، تمثل فكرا غير منظم لإنشاء المدن الجديدة، فظهرت مبادرات القطاع الخاص لإنشاء ضواحي جديدة حول القاهرة، منها ضاحية"مصر الجديدة شمال مدينة القاهرة" سنة 1907، و اعتبرت إحدى الحلول المطروحة لمشاكل النمو الحضري المركزي للمدن الكبرى. و مع العصر الحديث ظهرت محاولة للخروج من الشريط الضيق لوادي النيل مع المستثمر اليوناني(جانكليز) في الثلاثينات(1930)، باستصلاح منطقة في الصحراء الغربية غرب مدينة الإسكندرية، و سميت آنذاك باسمه و كانت بداية لنشر البناء و التعمير في المنطقة[2].

إلا أن البداية الحقيقية لإنشاء المدن الجديدة في مصر ظهرت في سنة 1973، حيث بدأ التخطيط لإنشاء أولى المدن الجديدة (المستقلة) المتمثلة في مدينة "**العاشر من رمضان**" و التي تقع على بعد حوالي 58 كلم من العاصمة، و مدينة " **السادات**" التي تقع على بعد 93 كلم من القاهرة و حوالي 190كلم تقريبا من الإسكندرية، أما مدينة "**العامرية**" فتبعد حوالي 45كلم من الإسكندرية.

و يرتبط اختيار الموقع الذي تقام عليه المدن الجديدة في مصر بالحجم السكاني المستهدف، و كذلك بحجم الاستثمارات المطلوبة لجذب الصناعات و المشروعات لإقامة تلك المجتمعات العمرانية الجديدة.

إضافة إلى إقامة العديد من المدن الجديدة الأخرى (المدن التابعة) في مصر و التي تدور في فلك مدينة القاهرة بغرض تخفيف الضغط السكاني عليها، مثل مدينة "**15 مايو**" سنة 1978، و مدينة " **6 أكتوبر**" سنة 1980، و تعتبر هذه المدن الأكثر حظا لكونها تقع على طول مناطق التنمية الحضرية الرئيسية كونها قريبة من القاهرة بحيث يتاح لها جذب السكان و الصناعات المختلفة، فمدينة "**العاشر مايو**" قد توقع أن يصل عدد سكانها في عام 2000 إلى 150 ألف نسمة إذ لديها أكثر الإمكانيات

[1]- فؤاد بن غضبان، المدن الجديدة - دوافع و ممارسات- ، **مرجع سابق الذكر**، ص 122.
[2]- فؤاد بن غضبان، المدن الجديدة – دوافع و ممارسات- ، **مرجع سابق الذكر**، ص ص 123-124.

لجذب السكان من القاهرة و خاصة فئة العمال، أما مدينة "**06 أكتوبر**" فتوقع أن يصل عدد سكانها حوالي 80 ألف نسمة من الحجم المستهدف لها[1].

إن إستراتيجية المدن الجديدة في مصر كانت قرارا سياسيا و تخطيطيا بهدف معين، و ليس نموا و تطورا طبيعيا لمجتمعات سكانية قائمة تتوسع بشكل تلقائي نتيجة لظروف خارجية أو داخلية، قد تكون اجتماعية أو اقتصادية أو ثقافية[2].

✓ **التجربة المغربية:**

شرع المغرب في السنوات الأخيرة في تشييد مدن جديدة على ضواحي المراكز الكبرى لتخفيف الضغط عليها و توفير فضاءات مناسبة للساكنة، و يعتبر إنشاء المدن الجديدة في المغرب إحدى المكونات الأساسية لسياسة إعداد التراب الوطني المغربي، حيث يتم اختيار الموقع في إطار احترام معايير السياسة الوطنية المتعلقة بخلق أقطاب حضرية حول التجمعات السكنية التي تعرف حركة تنموية و اقتصادية سريعة[3]، و يهدف نموذج المدن الجديدة بالمغرب إلى:

- مواكبة التطور المجالي و التحكم في التعمير بمحيط التجمعات السكنية الكبرى.
- خلق فرص شغل.
- التخفيف من الضغط الذي تعرفه المدن الكبرى و امتصاص العجز السكاني فيها.
- رفع التحديات المتعلقة بالتعمير و تلبية حاجيات مختلف الشرائح الاجتماعية[4].

أدى ظهور سياسة إنشاء المدن الجديدة في المغرب إلى تغيير منطق و مستوى التدخل في إعداد التراب الوطني المغربي و معالجة مشاكل المدن المغربية الكبرى على وجه التحديد.

وجد بالمغرب 04 مدن جديدة من أصل 08 مدن، ذات قدرة استيعاب مرتقبة بين 150.000 و 350.000 نسمة لكل مدينة جديدة تسمح بتجسيد التنمية المستدامة، حيث نجده هذه المدن تهتم بإعداد التجهيزات المختلفة استجابة لتطلعات السكان، و لتساير وتيرة إسكانهم و تأقلمهم مع المحيط الجديد، الأمر الذي يتيح استشراف تنمية بشرية مستدامة بالمدن المغربية، حيث تعتبر التنمية الحضرية من أبرز

---

[1]- مصطفى عمر حمادة، **مرجع سابق الذكر**، ص ص 89-90.
[2]- فؤاد بن غضبان، المدن الجديدة دوافع و ممارسات، **مرجع سابق الذكر**، ص 122.
[3]- **المرجع نفسه**، ص 150.
[4]- بدون مؤلف، " تجربة المغرب في المدن الجديدة"، مقال منشور بتاريخ 01-04-2010، على الموقع الالكتروني:
http://maghress.com/alalam/25590 اطلع عليه يوم 2016/02/24 على الساعة 15:21

اهتمامات برامج التنمية المستدامة وذلك من خلال العديد من التدخلات في مخططات المدن الجديدة و التي تشكل مجالا ملائما لتجسيدها، وتتمثل هذه التدخلات فيما يلي:

-الاندماج في المحيط البيئي: باستدراك عوائق موقع المشروع و البحث عن تهيئة ملائمة لها.

-المحافظة على الموارد الطبيعية: بإعطاء الأولوية للمواد النادرة.

-التخطيط للمناطق الخضراء: من خلال اعتماد مبدأ تهيئة و تنمية مناطق خضراء.

-استعمال الطاقة المتجددة: للاستجابة للحاجيات اليومية.

-اعتماد شبكة فعالة للنقل الجماعي: لتفادي مشاكل تنقل السكان.[1]

تتمثل هذه المدن الجديدة في المغرب في مدينة " **تامنصورت**" في ضواحي مراكش، المدينة الجديدة " **لخيايطة**" بضواحي مدينة الدار البيضاء، المدينة الجديدة "**الشرفات**" بضواحي مدينة طنجة، و المدينة الجديدة " **تامسنا**" بضواحي مدينة الرباط.

أضحت هذه المشاريع مع مرور الوقت حقائق ملموسة تجلب انخراط السلطات العمومية و المنعشين العقاريين و الشركات الأجنبية.

إن سياسة المدن الجديدة في المغرب تم تبنيها كبديل وجيه للقضاء على السكن غير اللائق، و تمتاز هذه المدن بتوفرها على الوعاء العقاري: أراضي دولة و الأراضي الجماعية، بالإضافة إلى استفادتها من مزايا خاصة في مجال الهندسة المعمارية و التجهيزات، و احترام البيئة بإحداث مناطق خضراء[2].

[1]- فؤاد بن غضبان، المدن الجديدة - دوافع و ممارسات- ، **مرجع سابق الذكر**، ص 151.

[2]- سمير لطفي، "المدن الجديدة مبادرة لتخفيف الضغط على التجمعات السكنية الكبرى"، مقال منشور بتاريخ 29 جوان 2009، على الموقع الالكتروني:

www.hespress.com/société/14350.html اطلع عليه يوم 2016/02/24 على الساعة 15:45

خلاصة الفصل :

من خلال ما سبق، يمكن القول بأن التهيئة العمرانية مفهوم واسع، يرتبط بمجموعة من المفاهيم الأخرى و التي ترتبط بالظواهر الحضرية، من خلال تهيئة المجال العمراني و تنظيم توسعه و استيعابه لظاهرة النمو العمراني، و توفير بيئة سكنية ملائمة تتوفر على مختلف الخدمات.

إن تنظيم أي مجال عمراني و تهيئته بكل متطلبات الحياة الحضرية، يتطلب سياسة تهيئة عمرانية ناجعة، و التي بدورها تحتاج إلى أداة التخطيط العمراني، المتمثلة في مجموعة من المخططات تحدد التوجهات الأساسية للتهيئة العمرانية، و التي أتى بها المشرعون بهدف تنظيم المجال العمراني و التسيير الحضري، و تعتبر المدن الجديدة ضن السياسات التي جاءت في إطار التهيئة العمرانية و التي حظيت باهتمام كبير من الدول الغربية منذ تاريخ بعيد، كما أنه سجلت عدة تجارب عالمية في إنشاء المدن الجديدة، و رغم اختلاف أهداف سياسة المدن الجديدة من دولة لأخرى، إلا أن الهدف الأساسي و الذي تشترك فيه كل الدول، هو القضاء على الفوضى العمرانية في المدن الكبرى و فكّ الخناق عنها.

الفصل الثانـي

مراحل التخطيط العمرانـي و تخطيط المدن في الجزائر

2010-1962

المبحث الأول:

السياسة العمرانية في مرحلة التخطيط الموجه

1962- 1989.

المبحث الثانـي:

مرحلة تبنـي التخطيط العمرانـي الاستراتيجي في الجزائر

في ظل التوجه الليبرالي 1990-2010.

المبحث الثالث:

الأدوات الجديدة المعتمدة للتهيئة و التعمير

لقد شهد المجال العمراني في الجزائر تعاقب العديد من الحضارات المختلفة والتي تركت بصمة واضحة على المدن الجزائرية، بالخصوص تلك التي خلفتها فترة الاستعمار الفرنسي وما تبنتها من تشريعات و أدوات في هذا المجال، اعتبرت المرجعية الأساسية لقوانين التهيئة العمرانية في الجزائر المستقلة، فمنذ الاستقلال حاولت الحكومات المتعاقبة التحكم في التوسع العمراني و قواعد البناء، و تغيرت الخطط و القوانين حسب مقتضيات وظروف كل فترة و حسب نموذج السياسة الوطنية المنتهجة، إلا أن السياسات الهادفة لتحقيق التوازن الجهوي و التقليص من حدة ظاهرة العمران الفوضوي، و محاولة استيعاب ارتفاع درجات النمو الحضري الناجم عن ارتفاع نسبة السكان، إعترضتها العديد من العراقيل حالت دون نجاحها، مما جعلها تقف عاجزة أمام التشوه و التدهور العمراني الذي عرفته المدن، من جراء كثافة التحضر، وهذا ما سنوضحه من خلال عرض المراحل التي مرّ بها التخطيط العمراني و تنظيم المدن في الجزائر.

المبحث الأول:السياسة العمرانية في مرحلة التخطيط الموجه من 1962 إلى 1989

كانت البدايات الأولى للسياسة العمرانية في الجزائر، مرتبطة بالهيكلة الحضرية المتواجدة في فترة الاستعمار الفرنسي، فرغم أن هذا الأخير قد وجّه الشبكة العمرانية حسب ما تقتضيه سياسته الاستيطانية و أهدافه العسكرية، إلاّ أنه قد لعب دورا في توسيع المدن و تطويرها و خلق مدن جديدة على النمط الغربي، مخلفا بذلك نسيجا عمرانيا مزدوجا، أحياء عصرية يقطنها المعمرون و أحياء عتيقة من الإرث العثماني يسكنها الجزائريون، و قد وجدت الجزائر نفسها مرغمة على تحديث قوانين و أدوات جديدة لتهيئة التراب الوطني بعد تفاقم المشاكل العمرانية في المراحل الأولى من الاستقلال، خصوصا مع ارتفاع نسبة الهجرة الريفية، فبدأت الدولة في محاولة تنظيم العمران والتحكم فيه ، حسب ما اقتضته كل فترة، فمن نموذج التسيير الذاتي الذي لاقى إخفاقا و زاد من توسع الهوة بين الأقاليم، إلى التخطيط المركزي، الذي لم تختلف نتائجه عن سابقه،إذ كانت له آثارا بالغة على المجال العمراني ، وهذا ما سنتناوله بالدراسة و التحليل فيما يلي:

المطلب الأول: الإرث الاستعماري و التشريع لمجال التعمير بعد الاستقلال

لدراسة موضوع التهيئة العمرانية في الجزائر استلزم علينا التطرق إلى ماضي الجزائر في هذا المجال قبل التطرق لحاضرها، و هذا ما سنتناوله من خلال هذا المطلب.

1) الإرث الإستعماري:

في نهاية الثلث الأول من القرن التاسع عشر ميلادي و مع احتلال فرنسا لمدينة الجزائر سنة 1830، تم احتلالها لباقي المدن الجزائرية الأخرى، سواء منها الواقعة على الشريط الساحلي أو الداخلية، بدأ عدد سكان المدن يتقلص بحيث أصبح لا يزيد عن 5% من مجموع السكان الجزائريين آنذاك و الذي قدر بحوالي 3 ملايين نسمة، و يعود السبب في تناقص عدد السكان الحضر في هذه الفترة إلى سياسة التقتيل الجماعي و سياسة الطرد و النفي التي اتبعها الاستعمار ضد سكان المدن، الأمر الذي دفع هؤلاء إلى الاعتصام بالأرياف و الجبال و الهجرة إلى البلدان المجاورة.[1]

[1]- بشير التيجاني، **مرجع سابق الذكر**، ص 15.

و بعد أن بسّطت فرنسا نفوذها عبر معظم الأقاليم و المدن الجزائرية، وجدت نفسها أمام شبكة حضرية لا تستجيب لإستراتيجياتها، حيث كان معظم السكان يعيشون نمط الحياة الريفية القبلية، فبدأت السلطات الفرنسية بإعادة تشكيل مورفولوجية المدن على طابع الهندسة العسكرية والتكتلات الإحتلالية لتلاءم و توائم سياستها التخطيطية العسكرية، ويتحول بذلك من استعمار عسكري إلى استعمار استيطاني مدني، محدثا عدة تغيرات على السياسة الحضرية و الشبكة العمرانية بتهيئتها لاستقبال عمليات الاستيطان، التي بدأت بأفواج من الكولون، حيث توافد إلى الجزائر أكثر من 272.000 كولون في سنة 1871 و استعملت في ذلك حوافز تشجيعية، خاصة منها منح الأراضي الفلاحية للاستغلال مجانا أو بأثمان بخسة للمستوطنين الفرنسيين و الأوربيين بعد تجريد الجزائريين منها بكل الطرق[1].

و من أهم السياسات العمرانية المطبقة في الجزائر، ذلك التشريع المطبق في فرنسا منذ سنة 1919، حيث ظهر التخطيط العمراني في فرنسا و مستعمراتها بعد الحرب العالمية الأولى، بموجب قانون **كورنودي CORNUDET** (1919-1924)، الذي مثّل ظهور النمط العمراني البيروقراطي الفرنسي، و مؤسس مخططات التهيئة و التوسع[2]، و الذي جاء بمجموعة من الوسائل و المفاهيم الجديدة (كالتحليل الحضري، البرامج، فكرة القطاعات العمرانية، نظام النقل و الحركة)[3]، و طبّق في الجزائر في ظل الاستعمار بموجب مرسوم 5 جانفي 1922 مع بعض التغيرات الطفيفة لحصر المدينة القديمة و القضاء على كل ما له علاقة مع الوجود الحضري الجزائري[4]، و في سنة 1931 عرفت الجزائر العاصمة أول مخطط عمراني لها، و الذي تم إلغائه بعد سنة 1945، ليحل محله مخططا عمرانيا جديدا لسنة 1948، بالإضافة إلى إنشاء وكالة للتخطيط[5] تهتم بالمشاكل الحضرية اعتمادا على المعايير المحددة و شبكة المرافق.

كما ظهر في نهاية الخمسينات في فرنسا أدوات قانونية في مجال التعمير، لمواجهة متطلبات الحياة الحضرية و حاجيات السكان و النمو الاقتصادي، الأمر الذي تطلب توسعات عمرانية، و قد أحدث

---

[1]- رياض تومي، **مرجع سابق ذكر**، ص 50.

[2]- حسينة غواس، "الآليات القانونية لتسيير العمران"، **مذكرة ماجستير غير منشورة**، جامعة منتوري،قسنطينة، كلية الحقوق و العلوم الساسية، قسم الحقوق، تخصص الإدارة العامة، قانون و تسيير الإقليم، 2011-2012، ص 8 .

[3] -Belkacem BELKHEMSA , Nadia DJLAL, « la Planification urbain en Algérie face au défis contemporains, entre discours etréalité et théorie, cas de la ville de Tizi-Ouzou », conférence : Colonial et postcolonial de la planification urbain en Afrique, p 03.

[4]- حسينة غواس، **مرجع سابق الذكر**، ص 03.

[5] - Ahmed Tessa, Algérie histoire d'une construction spatiale : 1960-2005 , France : Editions Publisud, 2007, p 14.

هذا التوجه الجديد بفرنسا الصدى بمستعمراتها خاصة الجزائر، و ظهر ما أصطلح عليه بمخطط قسنطينة، المعلن عنه من قبل الرئيس الفرنسي **ديغول** في 1958، حيث برمج إنشاء 1000 قرية جديدة في الجزائر، وجاء بمخطط التوجيه العمراني **Plan d'Urbanisme Directeur** و المخطط العمراني المجزأ **Plan d'Urbanisme de Détails**، و أعتبر بذلك مخطط قسنطينة المرجعية الأساسية لأدوات التهيئة العمرانية في الجزائر المستقلة[1].

في ظل هذه التحولات الهيكلية في البيئة الاجتماعية و الحضرية التي أحدثها الاستعمار، اندثرت بعض المدن القديمة، بينما تقلص دور البعض الآخر و فقدت أخرى حجم كبير من سكانها المسلمين، في مقابل ذلك تواصلت الهجرات الأوربية لتصل ما بين سنة 1870 وسنة 1900 إلى 250.000 نسمة، مشكلين بذلك 60% من سكان المدن و أكثر من 70% سنة 1925، ليتراجعوا إلى حدود 58% مع بداية الخمسينات بعد الهجرة الكبيرة للجزائريين اتجاه المدن، و هكذا تأسست في الجزائر شبكة عمرانية موزعة كما يلي:

- مدن كبرى: كالجزائر، قسنطينة، وهران ذات الأدوار المتعددة.
- المدن المتوسطية: و هي مدن ذات أغلبية مسلمة مثل مليانة، باتنة، معسكر و التي تحمل الخصائص العربية، أو مدن ذات أغلبية أوربية مثل البليدة وسيدي بلعباس.
- المدن الفلاحية الساحلية: مثل بوفاريك، شرشال، المحمدية و التي تشكل نقطة مركزية في النشاط التجاري و الإداري و السكني.
- مدن المراقبة و الإدارة: و تتشكل من فروع إدارية و قواعد عسكرية تضمن التواجد الخلفي و المستمر للسلطات الفرنسية مثل الجلفة و السعيدة[2].

و عموما، فإن هذه المرحلة عرفت بمرحلة الاستيطان لكامل التراب الجزائري، حيث سلبت فيها أراضي الأهالي مما جعلهم يتوجهون إلى الجبال الأقل خصوبة و التي أصبحت فيما بعد غير قادرة على توفير الحاجيات الضرورية لهم، كما شهدت المدن الساحلية و السهول القريبة كسهل متيحة و وهران و عنابة تركزا للاستثمارات فيها، مما أكسبها الشروط اللائقة لإقامة الأوربيين و التي شكلت عوامل جذب لأهالي الأرياف الذين توافدوا بأعداد كبيرة نحو هذه المدن طلبا للرزق و العيش و الاستقرار، إثر إهمال

[1]- رياض تومي، **مرجع سابق الذكر**، ص 51.
[2]- **المرجع نفسه**، ص 50.

أوساطهم بشكل كلي، نظرا لافتقادها لأبسط شروط الحياة من عناية صحية، تعليم و عمل، فمنه كانت بداية توسيع الهوة بين الأقاليم و تكوين ما يعرف بالفوارق الجهوية بصفة عامة و الفوارق بين المدن و الأرياف بصفة خاصة[1].

أما عن أدوات التهيئة و التعمير التي ظهرت في الجزائر في هذه الفترة تتلخص فيما يلي:

- مخطط التوجيه العمراني PUD الذي تبنته السلطات الفرنسية ، يمتد على 20 سنة يتناول المجال من منطق إحصائي في علاقته مع النمو الديمغرافي للمجال المعني بالدراسة و كذا بالبنية الاقتصادية و المجالية (تحديد مساحات النشاطات و المناطق) .
- مخطط التفاصيل المنجزة، يعتمد على المخطط التوجيهي في تنظيم القطاعات المعمرة.
- مخططات التعمير و إعادة الهيكلة، تهدف إلى استعادة المدن و تجديد الأحياء المتدهورة.
- برنامج المرافق الحضرية و مخطط تحديث المرافق PME.
- المناطق الحضرية ذات الأولوية ZUP، و التي كانت مخصصة لقطاعات الضواحي و مناطق التوسع[2].
- الصندوق الجزائري لتهيئة الإقليم CADAT، الذي تم إنشائه سنة 1956 [3].

كل هذا الإطار العمراني الموروث قد شكل في الواقع إرثا ثقيلا متشعب الأبعاد، أثر بشكل كبير في الحياة الحضرية منذ الاستقلال إلى يومنا هذا، فلقد تشكلت القيم الأوروبية عبر الفن المعماري بمدننا و قرانا، ومنه يمكن اعتبار مرحلة الاستعمار الفرنسي من أكثر المراحل التي أثرت في كل أنماط الحياة الجزائرية[4]، إذ أدت إلى تفكيك المجتمع الجزائري الذي كان مبنيا على التضامن الاجتماعي و التكامل بين مناطق الوطن قبل دخوله، ليمحي المستعمر هذا المنطق و يكيف عمرانا و بناءا بما تقتضيه ظروف الاحتلال، لنصل سنة 1962 إلى عمران ريفي مدمر و قاعدة إقليمية مختلة نجد فيها السهول الساحلية و مناطق الاستغلال المكثف للسكان الأوروبيين تتمركز فيها معظم الهياكل الأساسية، أما باقي البلاد

[1]- بشير التيجاني، **مرجع سابق الذكر**، ص 19.
[2]- رياض تومي، **مرجع سابق الذكر**، ص 52.
[3]- Ahmed Tessa, « essai d'analyse des idée et des faits en matière d'aménagement du territoire contenus dans les politique de développement nationale de 1962 à 2004, cas de la wilaya de Tizi-Ouzou », **thèse de doctorat non publié**, université Mouloud Mammeri, Tizi-Ouzou, faculté des sciences économiques et des sciences de gestion, spécialité science économique, 2005, p 43.
[4]- رياض تومي، **مرجع سابق الذكر**، ص 52.

موزعة بين مناطق ذات استغلال فلاحي تقليدي، فأول ما واجه الدولة الجزائرية المستقلة هو إعادة التوازن و التكامل بين ربوع الوطن وفق نظام عمراني جديد، وذلك من خلال أحكام تتلاءم مع بلد مستقر حديثا.

2) التشريع لمجال التعمير بعد الاستقلال

بموجب الأمر 157/26 مؤرخ في 1962/12/31، قرر المشرع الجزائري تمديد العمل بالقوانين الفرنسية في فترة بعد الاستقلال مباشرة إلا ما يتعارض مع السيادة الوطنية أو يشمل قواعد التمييز العنصري[1]، إلا أنه فيما يخص المجال العمراني و الذي لم يكن من أولويات السياسيين آنذاك، صدر مرسوم سنة 1960 سمح بتطبيق المرسوم رقم 58-1463 المؤرخ في 31 /12/ 1948، الذي جاء بمخطط التوجيه العمراني PUD و مخطط التعمير المجزأ PUD[2]، كما مدد العمل بالهياكل الموجودة كالصندوق الجزائري لتهيئة الإقليم (CADAT) الذي تم تفعيله مجددا في الفترة الممتدة بين 1963 و 1970 تحت وصاية وزارة الأشغال العمومية و البناء، و الذي تكفل بعملية الربط بين كل نواحي التخطيط و التهيئة المجالية[3]، و استحدثت الجزائر أدوات جديدة أخرى سنة 1967، مثل المكتب المركزي للدراسات التقنية و الاقتصادية (ECOTEC) و المكتب التقني للهندسة المعمارية و التعمير (BETAU) و هو أول مكتب تطرق إلى مسألة منهجية إعداد مخططات التعمير[4].

كما تم إنشاء اللجنة الدائمة للدراسات الخاصة بتنمية و تنظيم و تهيئة الجزائر العاصمة (**COMEDOR**) **comité permanent d'étude, de Développement, d'organisation et de l'agglomération d'Alger.** سنة 1968، تعتمد أساسا على وسائل قانونية و تمارس رقابة شديدة على كل التدخلات المجالية الجديدة التي تتم بالمطابقة مع المخطط التنموي، كما تمارس خصوصا سياسة متشددة تحد من السكن الفردي، للاستجابة لحاجيات السكان و لضرورة حماية الأراضي الزراعية[5]، و وضعت اللجنة تحت وصاية رئاسة الجمهورية مباشرة[6]، كما أسند لنفس اللجنة مهام إعداد المخطط التنظيمي الشامل (POG) **Plan d'Orientation Général**، في سنة 1975، ليهتم بإعادة التوازن

---

[1]- يزيد عربي باي، **مرجع سابق الذكر**، ص 52.

[2]- حسينة غواس ، **مرجع سابق الذكر**، ص 08.

[3]- Ahmed Tessa, « essai d'analyse des idées et des faits en matière d'aménagement du territoire contenus dans les politiques de développement nationale de 1962 à 2004, cas de la wilaya de Tizi-Ouzou », **op cit.** p 43.

[4]- حسينة غواس، **مرجع سابق الذكر**، ص 09.

[5] -Nora SEMMOUD, "les mutations de la morphologie socio-spatiale algéroise", Annales de géographie, N°633,2003,P 504.

[6]- أمال حاج جاب الله ، "إطار قانوني للمدن الكبرى في الجزائر"، **رسالة دكتوراه غير منشورة**، جامعة الجزائر، كلية الحقوق، تخصص الدولة و المؤسسات العمومية، 2012-2010، ص 144.

بين غرب مدينة الجزائر و شرقها، حيث كانت من أولويات هذا المخطط، تطوير التجمعات في شرق المدينة مع إنشاء مراكز عمرانية جديدة، و إعادة تنظيم و ترميم القصبة، إلى جانب تحضير مخططات لتهيئة المدينة بعد تقليص نسبة الهجرة الريفية إليها[1].

و قد انتقد هذا المشروع من حيث طابعه المتميز بالمغالاة و ارتفاع تكاليفه، و الذي لا يتماشى مع الحقائق اليومية لسكان البلاد، إضافة إلى تكلفته من حيث الأراضي الفلاحية التي تم استهلاكها و المقدرة ب 1500 هكتار[2].

كما ركزت الدولة في الفترة المحصورة بين سنة 1962 و سنة 1966، على القطاع الفلاحي الحكومي، المتمثل في الأراضي التي غادرها الأوربيون بعد رحيلهم من الجزائر، و المتواجدة في الأقاليم المجاورة للمراكز العمرانية الكبرى بالشمال الجزائري، كسهل متيجة القريب من مدينة الجزائر، و سهول كل من وهران، الشلف، عين تموشنت بالغرب الجزائري، و السهول الخصبة الواقعة بالقرب من المدن الداخلية مثل تلمسان، معسكر، تيارت و غيرها[3]، ففي هذه الفترة- خلال حكم الرئيس أحمد بن بلة - اتخذت الدولة نموذج التسيير الذاتي كوسيلة لتسيير القطاع الفلاحي الحكومي، و جلب العمال الفلاحين إلى المزارع الحكومية القريبة من المراكز العمرانية، أو الواقعة بحواف المراكز الشبه الحضرية والذين كانوا ينتسبون إلى الأصول الريفية حيث كان من نتائج إخفاقه، ليس فقط تخفيض الإنتاج الزراعي في القطاع الفلاحي المسير ذاتيا، و إنما تسببه في تدهور القطاع الفلاحي التقليدي أيضا.

إن تعميم الدولة لهذا النموذج في باقي المؤسسات الاقتصادية التي تركها الأوربيون من مصانع و وسائل الانجاز و الخدمات كالفنادق و غيرها، استقطب عددا كبيرا من الفلاحين بسبب الفوارق في الأجور و امتيازات المهن الحضرية الأخرى التي يتمتع بها العمال الحضريون، بالإضافة إلى توفر السكن في المدن خلال السنوات الأولى من الاستقلال بشكل واسع في المباني و العمارات التي تركت شاغرة من طرف الأوربيين، كل ذلك أدى إلى سوء التوازن في الظروف المعيشية بين الأرياف و المدن، الأمر الذي أدى إلى تزايد سكان المدن على حساب سكان الأرياف، ومنه و إن لعبت الأحداث التاريخية دورها في تقوية الهجرة الريفية نحو المدن قبل الاستقلال، فإن مرحلة ما بعد الاستقلال شهدت بدورها

[1] - Nora SEMMOUD, **op cit.** P 504.

[2]- أمال حاج جاب الله ، **مرجع سابق الذكر**، ص 145.

[3]- بشير التيجاني، **مرجع سابق الذكر**، ص 21.

نزوحا ريفيا مكثفا نحو المدن، تسببت فيه كل الظروف السياسة و الاقتصادية التي تمت الإشارة إليها من قبل[1].

إن هذه العوامل و أخرى زادت في سرعة التحضر في الجزائر المستقلة، كما زادت من حدة الفوارق بين المدن و الأرياف و تكاثف الهجرة نحو المدن الكبرى، مما أدى إلى ظهور عمران فوضوي و انتشار الأحياء القصديرية على حواف المدن، فغياب الهياكل الاقتصادية و الإدارية الكافية زاد من تعقيد مشكلات المدينة في هذه المرحلة، وخصوصا و أن الهيئات المعنية لم تكن حاضرة بقوة آنذاك (الهيئات المختصة في ميدان التعمير و البناء) نظرا لغياب سياسة تهيئة عمرانية واضحة المعالم، أما القوانين و المخططات الفرنسية التي استمر العمل بها بعد الاستقلال، لم تحقق الأهداف التي وضعت من أجلها لقلة إمكانيات الدولة و صعوبة الظروف السياسية و اللاستقرار الذي ميز تلك الفترة.

مع تفاقم الأزمة الحضرية و ما صاحبها من تشوه في البيئة العمرانية للمدن خاصة الكبرى منها بظهور الأحياء القصديرية على حوافها، و اتساع الفجوة و تفاقم الفوارق بين الأقاليم من جهة و بين المدن و الأرياف من جهة أخرى بسبب تكاثف الهجرات الريفية نحو المدن الداخلية و الساحلية أخذت معدلات النمو الحضري في الارتفاع، و قد قدرت بنسبة **31.4%** في سنة 1966 في حين قدر عدد البلديات المصنفة ضمن البلديات الحضرية ب **95** بلدية، ليرتفع معدل النمو الحضري إلى **40%** من إجمالي السكان سنة 1977 و تقريبا إلى **50%** **(49.6%)** في سنة 1987، في حين ارتفع عدد التجمعات الحضرية إلى أكثر من **209** وحدة في 1977 إلى **447** وحدة في سنة 1987[2]، لتجد السلطات نفسها مجبرة على تغيير إستراتيجيتها و تتبع نمطا جديدا في التسيير و التنظيم الحضريين في الفترة الممتدة من سنة 1966إلى سنة 1989، و التي عرفت بمرحلة التخطيط المركزي، فكانت الانطلاقة من أجل التنمية الشاملة و رفع مستوى المعيشة، ووضع سياسة التعليم و التشغيل و التكفل بكل الاحتياجات الاجتماعية للمجتمع الجزائري الذي عان من الفقر و الحرمان و التهميش.

أما فيما يخص النصوص التنظيمية للعمران، فقد عمدت الدولة منذ أواخر الستينات و بداية السبعينات إلى نشر كل النصوص الخاصة بالمخططات العمرانية و الوسائل المنتهجة في سبيل الحد من

---

[1]- بشير التيجاني، **مرجع سابق الذكر**، ص 22.

[2]- Cherif RAHMANI, l'Etat du territoire la reconquête de territoire , **Demain l'Algérie,** Alger : Ministère de l'Equipement et de l'ménagement du territoire, 1995, p p 31-32.

العمران العشوائي و التحكم فيه، كما ظهرت الحاجة الملحة إلى إنشاء مناطق صناعية و أخرى للنشاطات، في إطار سياسة التخطيط المركزي أو التخطيط الاشتراكي[1]، و من أهم الخطط الاقتصادية التي أثرت في الأوساط الاقتصادية الجزائرية و مناطقها و حركة السكان، هي الخطة الاقتصادية الثلاثية (المخطط الثلاثي الأول1967-1969)، التي عملت على إيجاد حل لمشاكل المساكن التي كانت قبل الاستقلال، و ركّزت على إعمار و إنماء المدن الكبرى و أقاليم الساحل، حيث وجهت إليها معظم الاستثمارات التي سطرتها الحكومة و المدرجة في مخططات التنمية الاقتصادية[2]، كما شهدت هذه الفترة ما يعرف بالبرامج الخاصة كنمط من أنماط التخطيط الإقليمي أو المحلي و التي شملت 10 ولايات (الواحات، الأوراس، تيزي وزو، التيتري، تلمسان، سطيف، سعيدة، قسنطينة، شلف، و عنابة)[3]، و قد ركز هذا المخطط على الميدان الصناعي الذي خصص له 60% من الميزانية الإجمالية[4]، بإقامة أقطاب صناعية كبرى لتحديث الشرق و الوسط و الغرب الجزائري و القضاء على البطالة و خلق نوع من التوازن بين جهات الوطن[5].

و كانت نتيجة هذا المخطط أن كثف نسبة هجرة سكان الأرياف إلى المدن حيث وفرة مناصب الشغل، و ذلك راجع إلى إهمال هذا المخطط للوسط الريفي الزراعي و تركيزه على المدن الكبرى، و اهتمامه بالصناعة باعتبارها المخرج الوحيد من التخلف بالإضافة إلى أن الأقطاب الصناعية لم تحقق الهدف الذي وضعت من اجلها ، بل و بصفة غير مباشرة أصبحت مرة أخرى، مناطق لجذب السكان خاصة النازحين من المناطق الداخلية مما زاد من تضخم المدن و انتشار الأحياء القصديرية على حوافها و تحولها لبؤر للفقر و الحرمان[6].

المطلب الثاني: أدوات التخطيط الحضري المعتمدة في ظل غياب سياسة تهيئة عمرانية

مع مطلع السبعينات زاد وعي الدولة بخطورة الوضع الذي ساد مجالها العمراني نتيجة الاختلال القائم بين الأقاليم، فبادرت بوضع سياسات جديدة تستهدف تحقيق التوازن الجهوي و تخفيف الضغط عن المدن بتنمية القطاع الفلاحي، حسب ما جاء في إطار المخططين الرباعيين الأول(1970 – 1973)

---

[1]- رياض تومي، **مرجع سابق الذكر**، ص 10.
[2]- ذراع ميدني شايب، **مرجع سابق الذكر**، ص 38.
[3]- بشيرالتجاني، **مرجع سابق الذكر**، ص 22.
[4]- رياض تومي، **مرجع سابق الذكر**، ص 64.
[5]- بدون مؤلف، " سياسة التهيئة العمرانية في الجزائر"، مقال منشور على الموقع الإلكتروني:
اطلع عليه يوم 2016/01/08 على الساعة 21:00 http://www.loredz.com/vb/showthread.php ?t=59857
[6]- بشير التجاني، **مرجع سابق الذكر**، ص 24.

و الثاني (1974 – 1977)، اللذان أهتما بإعادة التوازن الجهوي و إعطاء أهمية للمناطق الداخلية، و يمثل قانون الاحتياطات العقارية لسنة 1974 نقطة انعراج هامة في مسألة تنظيم المدن[1]، كما اعتمدت في هذه الفترة مجموعة من الأدوات و المخططات لتسيير و تنظيم المدن، والتي سنتطرق إليها بإسهاب فيما يلي:

- **مخطط التوجيه العمراني** **P**lan d'**U**rbanisme **D**irecteur (PUD):

بموجب الأمر رقم 29/73 المؤرخ في 1973/07/08، تم صدور المنشور الوزاري رقم 2174/PU/1181 المؤرخ في 1974/10/16 الذي فعل رسميا مخطط التوجيه العمراني الذي استحدث في الفترة الاستعمارية، وحدد إجراءات إعداده و المصادقة عليه[2]، و يحدد المجال الزمني لهذا المخطط حسب الفترة الزمنية التي يمكن التنبؤ بها و هي عشرون سنة[3].

و استمر العمل بهذا المخطط العمراني إلى غاية سنة 1990، و كان يوضع للمدن الكبرى و المتوسطة، و يرسم حدودها بحيث يأخذ بعين الاعتبار توسع النسيج العمراني على المدى المتوسط، و يحدد استخدام الأرض مستقبلا حسب الاحتياجات الضرورية للتجمع السكاني من سكن، مرافق، هياكل أساسية، مساحات خضراء، تجهيزات و منشآت اقتصادية، و هذه الوسيلة العمرانية بالإضافة لكونها مخطط عمراني يرسم معالم التهيئة العمرانية داخل المدينة، فإنه كان عبارة عن أداة قانونية تنظم استخدام المجال داخل النسيج العمراني، إذ يصبح بمثابة قانون عمراني بمجرد المصادقة عليه من طرف الوزارة الوصية[4].

إن دراسة و إعداد مخطط التوجيه العمراني تستوجب المشاركة الجماعية التشاورية، المباشرة و غير المباشرة لكل الهيئات و المصالح التقنية المختلفة، أما عن إجراءات الإعداد و المصادقة الخاصة بمخطط التوجيه العمراني فلقد حددتها التعليمة رقم 1181-pu/74-2 عن دراسة وزارة السكن والبناء، كما تركت الاجتهادات لمكاتب الدراسات في إعداد هذه المخططات[5].

إلا أنه تم التخلي عن هذا المخطط و ذلك لعدة أسباب أدت لفشله، منها ضعف أجهزة تسيير المدن و النسيج العمراني بصفة عامة من جهة، و طغيان القرار السياسي على النظرة التقنية و المعمارية على

---

[1]- العيفة سالمي، " تنظيم المدن في الجزائر"، **رسالة ماجستير غير منشورة**، جامعة الجزائر، كلية العلوم السياسية و الإعلام، قسم العلوم السياسية و العلاقات الدولية، تخصص تنظيم سياسي و إداري، 2001، ص 170.

[2]- يزيد عربي باي، **مرجع سابق الذكر**، ص 55.

[3]- العيفة سالمي، **مرجع سابق الذكر**، ص 32.

[4]- بشير التيجاني، **مرجع سابق الذكر**، ص 64.

[5]- رياض تومي، **مرجع سابق الذكر**، ص 68.

المستوى المحلي من جهة أخرى، و قد توصل الصندوق الجزائري لتهيئة الإقليم (CADAT)، إلى النتائج التالية لمخطط التوجيه العمراني: **47** PUD منتهية، **77** PUD في طور الإنجاز، 44 PUD مبرمجة، وقد كشفت عن النقص والخلل الذي يشوب هذا المخطط، كون أن المدة التي يحتاجها للدراسة تستغرق أكثر من المدة التي حددت لإنجازه، كما أعتبر أنه ليس مخطط تعمير حقيقي إنما هو مجرد مخطط للتسيير، و وظيفته الأساسية إعمار المناطق بالسكنات دون الأخذ بعين الإعتبار حركية التعمير و قدرات المنطقة على الاستيعاب[1].

- **مخطط التحديث العمراني (PMU) Plan Modernisé Urbain:**

بدأ العمل بهذه الأداة في السداسي الثاني من سنة 1976، و هو في الحقيقة مخطط ملحق باعتماد مالي يخصص للمدن و بالأخص المدن الكبرى و المتوسطة الحجم، لغرض ترقية و صيانة مكتسباتها العمرانية كالطرق، الأرصفة، المساحات الخضراء، المنتزهات، الحدائق العمومية و حدائق الأطفال و غيرها.

رغم أن الإعتمادات المالية المخصصة لمخططات التحديث العمراني أقل أهمية من باقي المخططات الاقتصادية المحلية كمخططات البلدية للتنمية، إلا أن التراث المعماري الذي أصبح معرضا للتدهور من جراء القدم في الأحياء العتيقة و مراكز المدن، في حاجة ملحة إلى اعتمادات مالية ضخمة من أجل تنفيذ مخطط التهيئة العمرانية لكل الأحياء القديمة، و القيام بترميمها جزئيا أو كليا، مع تجهيزها بالمرافق التي يحتاجها السكان الذين هم في تزايد مستمر[2].

- **المخطط البلدي للتنمية plan communal de développement (PCD):**

تبنت الجزائر المخططات البلدية للتنمية سنة 1974، لإشراك البلديات في تحقيق التنمية لما لهذه الأخيرة من دور مؤثر في تنظيم المدن، و ذلك بإقتراح تركيز الأنشطة و التجهيزات مع إشرافها على إنجازها و تسييرها بتمويل مباشر من الدولة، وذلك ضمن إستراتيجية وطنية لمحو الفوارق الجهوية و بهذا التوجه تكون البلدية مطالبة بإدارة الثروة العقارية[3]، وعموما يهدف المخطط البلدي للتنمية إلى:

[1] - Fatiha Nedjai, « les instruments d'urbanisme entre propriétaire foncier et application », **mémoire de magister non publié**, université Mohamed khidar Biskra, faculté des sciences et de la technologie, Département d'architecture, 2012, p 42.

[2]- بشير التيجاني، **مرجع سابق الذكر**، ص 66.

[3]- العيفة سالمي، **مرجع سابق الذكر**، ص 143.

- تطوير المرافق الاجتماعية.

- تحقيق التمية الفلاحية.

- تحقيق التنمية الصناعية.

و لكل بلدية مخطط يهتم بميزانية هذه المشاريع، و لا تتدخل البلديات في تمويل المشاريع ذات البعد الوطني[1].

- **مخطط العمران المؤقت** **P**lan d'**U**rbanisme **P**rovisoire (PUP)

هذا المخطط يشبه مخطط التوجيه العمراني pud من حيث تحديده لأبعاد التهيئة العمرانية و أهدافها، كونه يخص المراكز الحضرية الصغيرة أو شبه الصغيرة، إلا أن الفرق بينهما يتمثل في قصر المدة الزمنية لمخطط العمران المؤقت، كما أنه لا يحتاج إلى مصادقة وزارية كمخطط التوجيه العمراني، فهو يتطلب مصادقة الوصاية على المستوى المحلي فقط[2].

و حددت التعليمتين رقم 2/75-1427 pu و رقم 2/74 pu الصادرتين عن وزارة السكن و العمران، مخطط التعمير المؤقت كأداة للتخطيط الحضري بالنسبة للبلديات الصغيرة، الذي يقوم بتحديد نطاق التوسع العمراني بالنسبة للتجمع العمراني على المدى المتوسط مع تعيين المناطق الرئيسية التي تركز فيها المرافق و الخدمات.

أما عن الشروط و المبادئ المساعدة للمسئولين المحلين و الهيئة التقنية في تحديد المحيط العمراني المؤقت فهي:

- الحفاظ على الأراضي الفلاحية.

- تحديد علو المباني.

- تحديد الوحدات الجوارية و الأحياء.

- تنظيم المساكن عبر وحدات أحياء و وحدات جوارية منسجمة و متناسقة.

[1]- Fatiha Nedjai, **op cit.** p p 39 -40.

[2]- بشير التيجاني، **مرجع سابق الذكر**، ص 64.

- تخصيص أراضي بالنسبة للنشاطات[1].

مع المخطط الرباعي الثاني زاد انشغال الدولة بمجال التعمير بإعلانها عن إنجاز كتلة سكنية متمثلة في:

- **المناطق السكنية الحضرية الجديدة (ZHUN) Zones d'Habitation Urbain Nouvelles**

بدأ العمل بهذه الوسيلة العمرانية الجديدة في الجزائر منذ 1975، كما جاءت هذه الأداة عبر التعليمية الوزارية رقم 355 بتاريخ 1975/02/19 المحددة لإجراءات إنشاء المناطق الحضرية، و رقم 2015 بتاريخ 1975/12/21 و رقم 515 بتاريخ 1976/03/08، إن هذه المناطق جاءت لتملأ الفراغ الذي أحدثته بطئ أدوات التخطيط و السياسة الحضرية المعتمدة في تلك الفترة[2]، كما تعتبر بمثابة أحياء سكنية جديدة متواجدة بالمدينة و الهدف منها هو تلبية الطلب الكبير و السريع للسكان، وتسعى لتحسين نوعية الحياة و خلق نوع من التوازن في المجال الحضري و المجمعات السكنية الحضرية[3].

وفقا للتوجهات التشريعية العمرانية الجزائرية لهذه الفترة، يمكن للمناطق السكنية الحضرية الجديدة أن تنشأ بشكل اختياري عندما تكون طاقة المشروع هي إنتاج 40 سكن فما فوق، و تنشا إجباريا عندما يتطلب المشروع المعماري إنشاء 1000 سكن أو أكثر، و قد شهدت أغلب المدن الجزائرية بمختلف أنماطها و أحجامها توسعا في نسيجها الحضري بواسطة هذه الوسيلة المعمارية، و قد أنجزت جميع هذه المناطق السكنية في إطار المخططات الاقتصادية الوطنية أو المخططات الولائية و المخططات البلدية للتنمية من جراء الاعتمادات الحكومية المسخرة لقطاع السكن، كما تمت جميع العمليات العمرانية في هذا المجال بواسطة الصندوق الوطني الجزائري للتهيئة الإقليمية CADAT الذي تولى الدراسات التقنية،[4].

إن نجاح هذه الوسيلة في تخفيف الحد من أزمة السكن بتوفير السكن الجماعي، لم يجعلها تخلو من الانتقادات حول نقائصها المتمثلة أساسا في الاستهلاك المفرط للعقار(الأراضي الفلاحية بالخصوص)، إخفاقها في توفير التجهيزات و الخدمات الأساسية للسكان و اعتمادها في ذلك على المدن الكبرى التي أقيمت عليها، بالإضافة إلى مشكل النقل، و هذا ما جعلها توصف على أنها مجرد مراقد للبشر[5].

---

[1]- رياض تومي، **مرجع سابق الذكر**، ص 68.
[2]- **نفس المرجع السابق**، ص 70.
[3]- زينب قماس، "المجمعات السكنية الحضرية بمدينة قسنطينة"، **مذكرة ماجستير غير منشورة**، جامعة منتوري، قسنطينة، كلية العلوم الإنسانية و العلوم الإجتماعية، قسم علم الإجتماع و الديمغرافيا، علم الإجتماع الحضري، 2005-2006، ص 15.
[4]- بشير التيجاني، **مرجع سابق الذكر**، ص ص 71-72.
[5]- العيفة سالمي، **مرجع سابق الذكر**، ص 156.

- **المناطق الصناعية Zones Industrielle(ZI) و مناطق النشاطات Zone d'activité (ZAC) :**

تدخل هذه المناطق سواء الصناعية أو مناطق النشاطات، ضمن وسائل التخطيط العمراني في ظل غياب سياسة التهيئة العمرنية، و قد تزامن ظهورها مع فترة التخطيط الاقتصادي في الجزائر، حيث تم إنشاؤها في المرحلة مابين سنة 1966-1977،[1].

تعتبر المناطق الصناعية في الجزائر وسيلة من وسائل التخطيط الحضري و استخدام الأراضي إذن ، و يشترط في إنشاؤها تواجد على الأقل خمس وحدات صناعية قادرة على توفير 1000 منصب شغل أو أكثر، أما من ناحية المساحة المخصصة للمناطق الصناعية في الجزائر فهي متفاوتة و تتراوح عموما في المناطق الصناعية التي أنجزت ما بين 50 و 2000 هكتار.

إلا أن هذه المناطق الصناعية واجهت بعض الصعوبات في مجال الهياكل الأساسية و التسيير، كما واجهت وحدات الإنتاج فيها منافسة شديدة في مجال الإنتاج بسبب استيراد البضائع المصنعة الأجنبية دون قيود أو حماية للمنتوج الوطني .

أما مناطق النشاطات فهي برامج تتكفل بإنجاز و تهيئة المرافق و الأراضي القابلة للتعمير بغرض إعادة بيعها للدولة أو الخواص، فهي وسيلة لإنتاج العقار المجهز[2].

- **التجزئة Les Lotissements:**

تعتبر التجزئات أو التحصيصات إحدى الوسائل العمرانية التي تمكن من توفير السكن الحضري و الفردي المنظم، و البلدية و وكالاتها العقارية هي التي تتكفل بتهيئتها[3].

و التحصيص بكل بساطة، هو كل تقسيم لملكية عقارية بهدف إنجاز مباني موجهة لنشاط معين (سكني، تجاري، صناعي)، والتحصيصات نوعين: تحصيصات البلدية بعد صدور قانون 20/74 مؤرخ في 1974/02/20 المتضمن تكوين الاحتياطات العقارية لصالح البلديات و تحصيصات الوكالة العقارية التي ظهرت بموجب المرسوم التنفيذي رقم 405/86 المؤرخ في 1986/01/07 الذي يتضمن

[1]- رابح سعدان، "الحياة الإجتماعية في الفضاءات العمرانية الجديدة، المنطقة الحضرية للبوني، عنابة"، **مذكرة ماجستير غير منشورة**، جامعة باجي مختار عنابة، كلية الآداب و العلوم الإنسانية و الإجتماعية، قسم علم الإجتماع، تخصص التنمية و التغير الإجتماعي، ص 125.

[2] - Fatiha Nedjai, **op cit.** p 46.

[3]- بشير التيجاني، **مرجع سابق الذكر**، ص 73.

إنشاء وكالة عقارية[1]، ومن حيث خضوعها لقانون التعمير، يوجد نوعين من التحصيصات، تحصيصات شرعية و هي خاضعة للقانون و تحصيصات غير شرعية أي تلك التي أنشئت عشوائيا[2].

يتولى المستفيدون من شراء الأراضي المفروزة و المهيأة في التجزئة من طرف البلدية أو وكالاتها العقارية، ببناء مساكنهم بشكل مستقل اعتمادا على شروط رخصة البناء المسلمة من طرف مديرية التعمير و البناء التي تحدد المظهر الخارجي للسكن، و ارتفاعه و مقاييس الهندسة المعمارية المتطلبة في السكن، كما تحدد مدة الإنجاز.

و قد ساهم نمط التجزئة في توفير السكن الفردي الحضري المنظم بشكل ملموس في مختلف أرجاء البلاد، إذ تقدر بعض الإحصائيات إنجاز ما يقرب من 1.5 مليون سكن في الفترة الممتدة ما بين 1966 و1992[3].

إلا أن هذه الوسيلة التنظيمية لم تسلم هي الأخرى من الانتقادات التي ركزت على التأخر في توفير الهياكل الأساسية، من ماء، كهرباء، غاز و أنابيب صرف المياه القذرة، و تبليط الطرق و التجهيزات الضرورية من مدارس، أسواق، مرافق عمومية، و غياب المراقبة و المتابعة التي تسببت في كثرة المخالفات المعمارية و عدم احترام المقاييس و التصاميم الهندسية، الأمر الذي أدى إلى غياب الانسجام بين البيوت المنجزة من حيث الشكل الخارجي، و عدم احترام المساحات المخصصة للحدائق بجوانب البيوت[4].

إن السياسة العمرانية الجزائرية من خلال مخططات و أشكال التعمير السالفة الذكر، كانت دائما خاضعة لوضعية أزمة لا منتهية من خلال إعطاء الأولوية للكم على حساب الطابع النوعي و الجمالي، و نتيجة لذلك لم تتمكن الدولة من معالجة أزمة السكن و التوصل لتنظيم المدن، بل على العكس، فقد زادت المدن تشوها بسبب مخالفة قوانين التعمير وعدم فعالية الرقابة التي تمارسها هذه القوانين في ميدان التعمير، بالإضافة لظهور أزمات اجتماعية و أخلاقية في المدن الكبرى، و هذا إن دلّ على شيء فهو يدل على غياب إستراتيجية واضحة المعالم للتهيئة العمرانية في تلك الفترة، و أن كل الوسائل و المخططات المعتمدة كانت تتسم بغياب خطة متكاملة للتهيئة العمرانية، فهي لم تراعي الخصوصية

[1]- احمد أمين ثابت، "التحصيصات السكنية في مدينة الخروب السياسات، الممارسات و كلفة التعمير"، **مذكرة ماجستير غير منشورة**، جامعة منتوري، قسنطينة، كلية علوم الأرض و الجغرافيا و التهيئة العمرانية، قسم التهيئة العمرانية، 2005، ص 3.
[2]- **المرجع نفسه**، ص ص 17- 18.
[3]- بشير التيجاني، **مرجع سابق الذكر**، ص 73.
[4]- سالمي العيفة، **مرجع سابق الذكر**، ص 156.

الحضرية المتواجدة في تلك الفترة، مما أدى إلى ارتفاع في معدلات التحضر و الانتشار الكبير للأحياء القصديرية على حواف المدن الكبرى، بحيث قدر عددها في الفترة ما بين سنتي 1966 و1977، حوالي 1.7 مليون نسمة من سكان الريف الذين هاجروا نحو المدن بمعدل يزيد عن 100000 نسمة في السنة الواحدة، بحيث تراوحت معدلات نمو السكان الحضر في المدن الجزائرية عبر مختلف المناطق بالأخص الشمالية منها ما بين 04 و 08% سنويا خلال هذه المرحلة[1].

لم تصل المرحلة السابقة إلى تحقيق الأهداف المسطرة و ضمان التوازن الجهوي بين الأقاليم، مما دفع بالسلطات للدخول في مرحلة جديدة من التنمية في إطار المخطط الخماسي الأول و الثاني (1980-1984 /1985-1989)، اللذان كان لهما نفس أهداف المخططين الرباعيين، و اعتبرت هذه الفترة نقطة تحول كبيرة في مجال العمراني مع بداية ظهور معالم سياسة تهيئة إقليمية فعالة و لأول مرة، ضمن صلاحيات دائرة وزارية مع إنشاء أول وزارة للتخطيط و التهيئة الإقليمية سنة 1981، مدعمة بالوكالة الوطنية للتهيئة الإقليمية في نفس السنة، بعد أن تمّ إنشاء المركز الوطني للدراسات (CNERU) بموجب المرسوم رقم 80/276 في 1980/11/12[2].

وقد تجلت التطورات في المجال العمراني بإصدار قانوني المخطط البلدي و الولائي للتهيئة، ينصان على صلاحيات الجماعات المحلية و يزودانها بأدوات خاصة للتهيئة في نفس السنة(1981)، كما تم تعديل الخريطة الإدارية الحضرية عام 1984، لاستيعاب الفائض عن أحجام المدن و الحضر بشكل عام و تكيفها مع الحقائق العمرانية و التغيرات الحضرية المستجدة، ليرتفع عدد الولايات من 31 ولاية عام 1974 إلى 48 ولاية عام 1984 و إلى 1541 بلدية بعدما كانت 842 بلدية، وقد كان الغرض من ذلك، محاولة القضاء على التفاوتات الجهوية الموجودة و التخفيف من أزمة السكن و إصلاح وضعية الإسكان التي عجزت عنها المخططات السابقة، حيث بلغت نسبة الإنجاز 86% في المخطط الخماسي الأول الذي خصص60 مليار دينار للإسكان، حيث أولى أهمية لمعالجة الآثار المترتبة عن المخططات السابقة، واهتم بالتحكم في الجهاز الاقتصادي للدولة و فاعلية البناء الجيد و السريع لتلبية حاجيات السكان، الذين أنجز لهم حوالي 130.000 مسكن على الرغم من أهدافها الأولية التي كانت ترمي لتوزيع 450.000 مسكنا منه 3000.000 مسكنا حضريا و 150.000

[1]- بشير التيجاني ، **مرجع سابق الذكر** ، ص 23.

[2] - Fatiha Nedjai, **op cit.** p p 46-47.

مسكنا ريفيا[1]، وفي هذه الفترة مرة أخرى ، يبرز نمط التجزئة أو التحصيصات، ليفرض نفسه بقوة على المجال المديني، لا سيما في الجهة الشمالية للبلاد طبقا لأحكام القانون 02/82 المؤرخ في 6 فيفري 1982 المتعلق برخصة البناء و رخصة التجزئة، و تدخل هذه الأخيرة ضمن عمليات التعمير التي أقرتها الدولة مجددا في إطار الاستعجال بإنشاء مناطق سكنية مخططة تحت تسيير الدولة و الوكالات العقارية[2].

إضافة إلى التشريعات السابقة تم إصدار أول قانون رقم 03/87 بتاريخ 1987/01/27تضمن في عنونته، التهيئة العمرانية* إلا أن محتواه يحدد في حقيقة الأمر، الإطار التطبيقي للسياسة الوطنية للتهيئة الإقليمية الواردة في الميثاق الوطني، و الذي جاء في المادة 02 منه أن "**التهيئة العمرانية تشكل الإطار الإستدلالي للحفاظ على المجال الجغرافي و حمايته و استعماله، و تقيم علاقة بين نشاطات القطاعات العمرانية المختلفة للاقتصاد الوطني**"[3]، وبالتالي "**تهدف إلى الاستعمال الأمثل للمجال الوطني من خلال الهيكلة و التوزيع المحكم للأنشطة الاقتصادية، و الموارد البشرية و الاستغلال العقلاني للموارد الطبيعية و لا سيما منها الموارد النادرة**"[4]، و قد تطرق هذا القانون إلى المجال العمراني في النقاط التالية:

تحديد اختيارات التهيئة العمرانية خلال هذه الفترة المتمثلة في :

- تنظيم تنمية السهول الفلاحية و السفوح.
- تنظيم تنمية التجمعات الحضرية الكبرى و التحكم فيها[5].

بالإضافة إلى أنها تتحكم في عملية التنمية للمراكز الحضرية الكبرى في شمال البلاد بواسطة:

- منع التوسع الحضري على أراضي الفلاحية الخصبة.
- حصر التنمية الحضرية في احتياجات التجمع الحضري.
- إعادة هيكلة البنايات المشيدة و تجديدها[6].

---

[1]- ذراع ميدني شايب ، **مرجع سابق الذكر**، ص ص 40- 41.

[2] - Fatiha Nedjai, **op cit.** p 46.

(*) فالملاحظ في هذه الفترة، أنّ المشرّع الجزائري لم يفرق بين التهيئة العمرانية و التهيئة الإقليمية في قانون 87-03، إذ احتوي عنوان القانون على التهيئة العمرانية في حين تضمن المحتوى على التهيئة الإقليمية، و التي تختلف عن التهيئة العمرانية ، و قد تم إلغاء هذا القانون بصدور القانون رقم 01-20 المتعلق بتهيئة الإقليم و تنميته المستدامة سنة 2001.

[3]- ج ج د ش، القانون 87-03، المؤرخ في 27 جمادى الأولى عام 1407 الموافق 27 يناير 1987، المتعلق بالتهيئة العمرانية، **الجريدة الرسمية** العدد 05، سنة 1987، المادة 02، ص 151.

[4]- **المكان نفسه**.

[5]- المادة 08 من القانون 87-03، **مرجع سابق الذكر**، ص 151.

[6]- المادة 15 من نفس القانون، ص 153.

يلاحظ في إطار الخماسي الثاني، التوجه نحو المناطق الداخلية للبلاد لضمان توزيع أفضل للطاقات البشرية بإيجاد بؤر جذب على مستوى الهضاب العليا و الجنوب الجزائري، و وضع حد للتوسعات العمرانية، التي التهمت أراضي شاسعة، مع تدارك بعض النقائص التي ظهرت ميدانيا.

و انجر عن هذه السياسة نتائج مهدمة للبيئة العمرانية متمثلة في:

- التوسع العمراني غير المتوازن و المتمثل في ظهور هذه التعميرات على محيط المدينة أو على أراضي فلاحية.

- رغم أن الدراسات المخصصة لمناطق التعمير جاءت من قبل الهيئات المعنية و المختصة، إلا أنها لم تراعي أي إدماج عمراني أو معماري أو وظيفي، و أخذت التجزئة اتجاها يشبه الأنسجة العمرانية غير المراقبة في مظهرها، و هذا يظهر من خلال اختلاف أشكالها و خصائصها المعمارية بسب عدم احترام قواعد التعمير و عدم فعالية المراقبة المعمارية.

- كما يلاحظ غياب الكفاءة الجزائرية التي تحمل البعد الثقافي الاجتماعي للمجتمع على تنوع مناطقه الثقافية عن المساهمة في إحداث هذه الحركية في تعمير المدينة.

- إن عدم تمكن السكان من التكيف و التفاعل مع المجال العمراني الجديد، أقصى اندماجهم في الحياة الحضرية الجماعية، إلى جانب ظهور الآفات الاجتماعية من تدني القيم و الأخلاق، و استفحال للنزعة الفردية و اللامبالاة إزاء المجال العمراني[1].

سجلت هذه الفترة ارتفاعا في النمو السكاني الطبيعي بنسبة 35.5%، و كثافة في الشبكة الحضرية وفقا لإحصائيات سنة 1987، التي صنفت المدن الكبرى و المتوسطة و الصغرى في تجمعات حضرية بلغ عددها 447 تجمعا حضريا موزعا عبر التراب الوطني بشكل غير منتظم، و بذلك يكون عدد سكان الحضر قد بلغ نسبة 49.8% من مجموع السكان في سنة 1987، مقارنة بنسبة 43.2% سنة 1977، ليصل معدل النمو الحضري السنوي في الفترة ما بين 1977 و1987 إلى حدود 4% إذا استثنينا معدل الزيادة الطبيعية السنوي المقدر ب 3% [2].

[1]- نذير زريبي، بلقاسم ديب، م. فاضل بن الشيخ الحسين،" البيئة العمرانية بين التخطيط و الواقع"، مجلة العلوم الإنسانية، العدد 13، جامعة منتوري، قسنطينة، 2000، ص ص 34-35.

[2]- بشير التيجاني ، **مرجع سابق الذكر**، ص ص 28-29.

عرفت الجزائر خلال هذه الفترة تراجعا في المجال العمراني، خاصة مع ظهور الأزمة الاقتصادية في العالم سنة 1986 بانخفاض أسعار البترول، لتشلّ في هذه المرحلة كل السياسات الاقتصادية و المالية، بما فيها سياسة التهيئة العمرانية، مما أدى إلى إيقاف كل المشاريع العمرانية آنذاك[1]، و قد انعكس ذلك على نصيب الهجرة نحو المدن و الذي عرف انخفاضا إلى 1%، و ذلك بعد توقف الاستثمارات في القطاع الصناعي العام و إعادة النظر في هيكلة القطاع الزراعي، و إرجاع الأراضي المؤمّمة إلى أصحابها، مع صعوبة العيش في المدن بسبب الأزمة الحادة التي تشهدها في مجال السكن و البطالة و قلة مرافق الاستقبال، و كذلك التحسن الذي عرفته الهياكل الأساسية في الأرياف كتوسيع شبكة الكهرباء، الماء الشروب، وتقريب الخدمات الإدارية إلى سكان الأرياف[2].

و في ظل هذه المستجدات تدخل التهيئة العمرانية في فترة جديدة، بمتغيرات و قوانين ومخططات و أدوات أخرى جديدة لترسم معالم جديدة لصورة المدينة، و كيفيات التعامل مع مختلف الفاعلين و محاولة إعطاء نظرة جديدة لتسيير العقار و استغلال المجال، ضمن سياسة وطنية جديدة تنادي بالديمقراطية السياسية، التعددية الحزبية، خصخصة المؤسسات الاقتصادية والاعتراف بحق الملكية الخاصة.

المبحث الثاني: مرحلة تبني التخطيط العمراني الإستراتيجي في ظل التوجه الليبرالي 1990-2010

عرفت الجزائر إثر أحداث أكتوبر 1988، التي كانت تعبيرا عن الاستياء العام للشعب بسبب الأوضاع التي كانت سائدة آنذاك، تحولات اجتماعية، سياسية و اقتصادية جوهرية، و التي كانت من أولى نتائجها دستور1989، الذي حدّد التوجهات الجديدة للبلاد، التي انتقلت من النمط المركزي في التخطيط، إلى النظام الليبرالي و اقتصاد السوق، إضافة إلى تبني مبدأ التعددية السياسية، النقابية و الإعلامية، كما عاشت الجزائر بعد هذا التاريخ ظروفا اقتصادية و اجتماعية حادة، دخلت على إثرها في أزمة عنيفة، كان لها الأثر البالغ على المجال العمراني خاصة، مما جعل عملية التهيئة العمرانية لم تحظى بالأهمية اللازمة، فكان لزاما على المدن التأقلم مع هذا الوضع الجديد الذي يحمل في طياته

[1]- ذراع ميدني شايب ، **مرجع سابق الذكر**، ص 41.
[2]- بشير التيجاني، **مرجع سابق الذكر**، ص 29.

العديد من التحديات، على رأسها النمو الديمغرافي و توسع العمران العشوائي، وسنتطرق إلى هذه الفترة العصيبة وآثرها في ما يلي:

المطلب الأول: أثر الأزمة الأمنية على المجال الحضري

بعد التحولات الجذرية التي تبنتها الجزائر سنة 1989، دخلت البلاد في مرحلة عصيبة من تاريخها سميت بالعشرية السوداء، أو كما يراها البعض حربا أهلية، و هذا إثر إلغاء المسار الانتخابي سنة 1991، الذي حققت فيه الجبهة الإسلامية للإنقاذ فوزا ساحقا، مما دفع بالجيش الجزائري إلى التدخل لإلغاء الانتخابات البرلمانية في البلاد مخافة من وصول الإسلاميين إلى الحكم، و قد كانت من عواقبه أن شهدت البلاد أحداثا دامية، فيما اتفق على تسميته بالإرهاب، و كانت انعكاسات هذه الأزمة أخطر على سكان الأرياف و المناطق المعزولة، و التي أدت بهم إلى هجرة مناطقهم متّجهين نحو المدن بحثا عن الأمان، فقد سجلت الجزائر في هذه المرحلة رجوعا إلى ظاهرة التعمير الفوضوي، و زيادة التمركز في المناطق الساحلية و زيادة التهميش و الفقر في المناطق الداخلية للبلاد، فرارا من المجازر التي كانت ترتكب في حقهم مما أدى إلى تفريغ بعض المناطق من السكان نتيجة لغياب الأمن في المناطق الريفية[1]، إضافة إلى مجموعة من النتائج و التي يمكن تلخيصها فيما يلي:

– ظهور صنفين من التعمير في مدينة واحدة، أحدهما إرادي، تقوم به الدولة ضمن سياستها الرامية إلى تحسين الأوضاع الاجتماعية، و الذي يتعرض للتعديلات باستمرار و لكن مع الأسف بشكل متناقض مع توجيهات مخططات التعمير، و الآخر عفوي، تطوّر بدافع الاختلال القائم بين العرض و الطلب، فنقص السكن تسبب في تدخل الأفراد لإنشاء سكنات عشوائية و فوضوية لم تكن تستند إلى أي مرجعية قانونية.

– الاستهلاك المفرط للأراضي الفلاحية، التي كان العمران الفوضوي يتوسع على حسابها.

– ظهور مشاكل حادّة فيما يتعلق بالحركية على مستوى المدن الكبرى، الأمر الذي أدى إلى تدهور الإطار المعيشي للسكان و الذي انعكس سلبا على مردودية المؤسسات الاقتصادية و الصناعية.

[1]- رشيد زوزو، "الهجرة الريفية في ظل التحولات الإجتماعية الجديدة في الجزائر 1988-2008"، **أطروحة دكتوراه غير منشورة**، جامعة منتوري، قسنطينة، كلية العلوم الإنسانية و العلوم الإجتماعية، قسم علم الإجتماع، تخصص علم اجتماع التنمية، 2008، ص 225.

- ظهور علاقات سيئة بين المدن و الأرياف، ناتجة عن عدم استقرار السكان الريفيين في مناطقهم أثناء هذه المرحلة (العشرية السوداء)، مما أدى بالمدن إلى تحمل جميع عواقب إخلاء المناطق الريفية[1]، و هذا ما سيتضح لنا من خلال الجدول التالي الذي يبين وضعية الهجرة التي شهدتها بعض المدن الجزائرية في تلك الفترة.

جدول رقم (01): يوضح الهجرة الريفية نحو بعض المدن بسبب الظروف الأمنية التي عرفتها الجزائر.

الفترة	1995-1992	1999-1996
المدينة	عدد المهاجرين	عدد المهاجرين
الجزائر العاصمة	125000	38000
البليدة	320000	68000
عين الدفلى	75000	35000
الشلف	65000	420000
معسكر	45000	250000
باتنة	35000	16000

المصدر: رشيد وزوز، الهجرة الريفية في ظل التحولات الإجتماعية الجديدة في الجزائر- 1988-2008- ص 225.

من خلال قراءتنا للجدول، نلاحظ أن الفترة الممتدة ما بين 1992 و 1995 شهدت أكبر نسبة من النزوح الريفي و هذا بسبب غياب الاستقرار السياسي، بينما الفترة الممتدة ما بين 1996 و 1999، فهي تعكس انخفاض في نسبة هجرة السكان و ذلك بسبب تراجع مظاهر العنف في هذه المرحلة، إذ بدأت الأوضاع في الاستقرار لما بدأت الدولة في محاولاتها إرساء السلم في المجتمع .

كما يلاحظ في هذه الفترة أن الأزمة طالت أيضا أملاك الدولة التي استهدفتها الأعمال التخريبية، فتّم هدم المستشفيات، المساجد، المدارس، البنايات، و غيرها من المنشآت العمرانية، فشهدت الجزائر إهمال تام لمجال التهيئة و التعمير نظرا للأوضاع التي كانت سائدة، و الأولويات التي تسبق

[1] - Ali Hadjeidj, «la ville Algérienne, début d'une profonde mutation», **Vies des villes** : faire murir une stratégie de reconquête, pour la ville de demain, 2007, p p 14-15

المجال العمراني و المتمثلة في إعادة الأمن و الاستقرار للبلاد، لعل الصورة التالية تعطي فكرة عن عملية التخريب التي طالت السكنات أنذاك.

صورة رقم 01: حالة التهديم الذي لحق بالبنايات إثر الأزمة الأمنية .

المطلب الثاني: التشريع لسياسة تهيئة عمرانية جديدة في ظل الانفتاح

اعتمدت السياسة العمرانية حتى نهاية ثمانينات القرن الماضي، على التدخل المباشر للدولة عن طريق الاحتكار الممنوح للجماعات المحلية في مجال تسيير القطاع المعمر، حيث منع المواطنين من إجراء أي عملية عقارية غير تلك التي تكون لصالح البلدية، و أمام هذه الوضعية برزت إرادة قوية لإجراء قطيعة مع آليات التسيير السابقة من خلال إصدار نظام قانوني جديد، اعتمد أساسا على صدور دستور23 فيفري 1989، الذي جاء بعدة قوانين تم من خلالها إلغاء قانون الثورة الزراعية، القانون المتعلق بالاحتياطات العقارية للبلدية و القانون المتعلق بالأملاك الوطنية، و ذلك بغية تكريس مبدأ الملكية الخاصة[1]، و تحريرها من القيود التي لطالما عطلت أصحاب القرارات من الاستثمار في أموالهم نظرا للمنهج المتبع آنذاك، و قد ظهرت في هذه الفترة، مجموعة من القوانين المتعلقة بالتهيئة العمرانية تعتبر الأولى في هذا المجال، أهمها ما يلي:

[1]- أمال حاج جاب الله، **مرجع سابق الذكر**، ص 114.

1. القانون 90-25 المتضمن التوجيه العقاري

جاء قانون التوجيه العقاري لسنة 1990، ليلغي قانون الاحتياطات العقارية للبلدية، الصادر سنة 1974. و قد تضمن هذا القانون مبادئ و قواعد قانونية جديدة و متنوعة تتماشى مع التوجه الجديد للدولة نحو نمط اقتصاد السوق، حيث تم تكريس حق الملكية العقارية الخاصة و تحرير المعاملات المتعلقة بالعقارات و كذا تحديد الأصناف القانونية العامة لها، إضافة إلى تصنيف للأراضي و تعريفها، فقد عمد إلى معالجة موضوع تكريس حق الملكية العقارية من خلال إرجاع الأراضي إلى ملاكها الأصليين.

كما تم أيضا بموجب هذا القانون، إنشاء وكالات لتسيير و تنظيم العقار مما أدى إلى تقليص صلاحيات البلدية و تحويلها لهذه الوكالات، فأصبح دور الدولة و مختلف مؤسساتها في ميدان التنظيم العمراني يقتصر على دور المنشط و المنظم، و هذا تعبيرا عن المرحلة الراهنة التي تقتضي انسجام مختلف الأدوات التنظيمية مع التوجهات الجديدة للبلاد، و بالتالي فقد أصبح دور المدن متمثلا في ملاحقة التطور و إخضاع مختلف جوانبها التنظيمية له[1].

أما في ما يتعلق بالتهيئة و التعمير فقد تطرق القانون 90-25 للأحكام التي تخص بالأراضي العامرة القابلة للتعمير من حيث ما يلي:

- التعريف بأدوات التعمير و الأسس التقنية التي تقوم عليها.
- إجراءات إعدادها و المصادقة عليها و القوة الإلزامية لها.
- إنشاء هيئات التسيير و التنظيم المحافظة العقارية التابعة للجماعات المحلية[2].

2. القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير

يعتبر هذا القانون أول قانون أصدرته الدولة الجزائرية في مجال التهيئة العمرانية، جاء ليحد من التطور العشوائي للعمران عن طريق إرساء أدوات جديدة تمثلت في المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير PDAU، و كذا مخطط شغل الأراضي POS، و اللذين سنتطرق إليهما بالتفصيل لاحقا.

---

[1]- العيفة سالمي، **مرجع سابق الذكر**، ص 123.

[2]- ج ج د ش، القانون 90-25 المؤرخ في 1 جمادى الأولى عام 1411 الموافق 18 نوفمبر 1990، المتضمن التوجيه العقاري، **الجريدة الرسمية**، العدد 49، سنة 1990.

و تعتبر هذه الأدوات الجديدة، أدوات تقنية و قانونية منظمة للمدن، و التي لها أثر مباشر على الإقليم، فبغيابها، تصبح المدن في فوضى عارمة[1].

إلا أن تطبيقات هذا القانون طرحت عدة إشكاليات من الناحيتين القانونية و الاجتماعية، نظرا للتراكمات الناجمة عن غياب سياسة عمرانية صارمة، فبالرغم من وجود هذا الإطار القانوني و التقني و المؤهلات البشرية للتعمير، إلاّ أن البناء غير الشرعي الذي لازال يشوه النسيج العمراني، هو في تفاقم مستمر على حساب النواحي الفنية و الجمالية للمدينة و حتى على حساب الأراضي الزراعية.

3. وثيقة " غدا الجزائر":

أصدرت وزارة التجهيز و التهيئة الإقليمية سنة 1995، وثيقة "**غدا الجزائر**"، التي حاولت من خلالها تشريح وضعية التراب الوطني و كيفية استرجاعه، و قد تناولت الوضعية العمرانية و مشاكلها و اقترحت أدوات جديدة للتهيئة العمرانية، ألا و هي المدن الجديدة، التي اعتبرها "وسيلة تنظيم و توجيه للتوسع الحضري، كما أنها تشكل متنفسا للضغط العمراني حول المدن الكبرى، و لامركزية لنشاطات الإسكان انطلاقا من الشمال"[2]، حيث تقترح الوثيقة، بخصوص تنظيم الشبكة العمرانية في الشمال لا سيما المساحات الحضرية على المجال الوطني، جملة من الترتيبات أهمها:

– ترقية الشبكة الحضرية في الهضاب العليا، على قدر الدور المسند لهذه المنطقة الكبيرة من البلاد و في المستقبل القريب.

– تكييف الشبكة الحضرية في الجنوب مع الظروف الجغرافية و الطبيعية و كذلك مع الآفاق التنموية الفلاحية و السياحية[3].

و في هذا الإطار، و نظرا للضغط الديمغرافي الذي يشهده شمال البلاد على محدودية مساحته، و ما يقابله من الاتساع المكاني الذي يميز الجنوب مع انخفاض كثافته السكانية، فقد أصبحت ضرورة

---

[1]-Fatiha Nedjai, **op cit.** p 65.

[2]- الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية،" رأي حول ملف المدن الجديدة"، لجنة التهيئة العمرانية و البيئة، الدورة العامة الرابعة، أكتوبر 1995، ص 02.

[3]- العيفة سالمي، **مرجع سابق الذكر**، ص ص 124- 125.

إعادة توازن الشبكة الحضرية حسب ما تذهب إليه الوثيقة، أمرا لا مفر منه، مثّلت فكرة المدن الجديدة، أحد البدائل الأساسية ضمن السياسة الوطنية الرامية إلى إعادة التوازن الإقليمي[1].

في ظل هذا التوجه تسعى هذه السياسة لإنشاء أربع أطواق من المدن الجديدة لمحاصرة الضغط الديمغرافي و النمو العمراني في مناطقه الأصلية، فالهدف المنشود ضمن الطوق الأول و الثاني يتمثل في توجيه النمو الحضري في المنطقة الشمالية للبلاد و حول المدن الكبرى خاصة الجزائر العاصمة، أما الهدف من الطوق الثالث و الرابع، فيكمن في إعادة توزيع الفائض الديمغرافي المتمركز في الشمال و توجيهه نحو المناطق الجنوبية[2].

4. القانون 01-20 المتعلق بتهيئة الإقليم و تنميته المستدامة.

استوجب دخول الجزائر اقتصاد السوق، و ضرورة إحداث تنمية محلية متوازنة و مستدامة، إعادة النظر في تنظيم إقليمها الذي لا يزال يفرز حالة لاتوازن و فوارق لم تتمكن بعد من القضاء عليها، مما أدى بالمشرع الجزائري إلى استحداث مخطط مركزي متمثل في المخطط الوطني لتهيئة الإقليم و تنميته المستدامة 01-20 المؤرخ في 2001/12/12، بهدف سد نقائص المخططات المحلية و الحفاظ على البيئة و حمايتها، و تنمية مجموع التراب الوطني تنمية منسجمة على أساس خصائص و مؤهلات كل فضاء جهوي، كما تساهم في إرساء دعائم الوحدة الوطنية[3]، و تسيّر الدولة هذه السياسة بالاتصال مع الجماعات الإقليمية في إطار اختصاص كلّ منها، و بالتشاور مع الأعوان الاقتصاديين و الاجتماعيين للتنمية، و هذا لضمان:

- تصحيح التفاوتات في الظروف المعيشية، من خلال نشر الخدمات العمومية و محاربة كل أسباب التهميش.

- التوزيع المجالي الملائم للمدن، من خلال التحكم في نمو التجمعات السكنية و قيام بنية حضرية متوازنة[4].

---

[1]- العيفة سالمي، **مرجع سابق الذكر**، ص 125.

[2]- Cherif Rahmani, **op cit.** p314.

[3]- ج ج د ش، القانون 01-20، المؤرخ في 27 رمضان عام 1422 الموافق 2001/12/12، المتعلق بتهيئة الإقليم و تنميته المستدامة، **الجريدة الرسمية**، العدد 77، لسنة 2001، المادة 04 و المادة 05، ص 20.

[4]- "سياسة التهيئة العمرانية في الجزائر"، مقال منشور على الموقع الإلكتروني، **مرجع سابق الذكر**.

كما يضع هذا القانون المبادئ التي تحكم البنى التحتية الكبرى للنقل و التجهيزات الكبرى و الخدمات الجامعية، و يحدد كيفيات ضمان المحافظة على المناطق الساحلية بحمايتها و تثمينها، إضافة إلى اهتمامه بالجانب الاقتصادي، حيث نص على ضرورة إقامة تنمية اقتصادية متكاملة تتنوع فيها طبيعة النشاط و ذلك في المناطق الجبلية[1].

كما تضمّن هذا القانون المبادرات الأولى لإدراج مفهوم المدينة في المنظومة الجزائرية، حيث سمح بوضع تصنيف لبعض المدن مع تعريف كل صنف منه، الحاضرة الكبرى، المساحة الحضرية، المدينة الكبيرة، المدينة الجديدة و المنطقة الحساسة[2].

5. القانون 02-08 المتعلق بشروط إنشاء المدن الجديدة و تهيئتها :

يعتبر هذا القانون المؤسس الفعلي للمدن الجديدة في الجزائر والتي تعد أداة من أدوات السياسة العمرانية الجديدة، بعد أن تطرق إليها ملف "**غدا الجزائر**" سنة 1995، فتبنت الحكومة الجزائرية إستراتيجية المدن الجديدة من خلال القانون 02-08، لمواجهة التحضر السريع في الجزائر خاصة عبر الشريط الساحلي، أين وصل التشبع الحضري أقصاه في المدن الكبرى و المتوسطة الحجم[3]، نظرا لكل الأسباب التي تطرقنا إليها سابقا سواء النزوح الريفي الناجم عن الخيارات الاقتصادية، أو ذلك المنجرّ عن الفترة العصيبة التي عرفتها البلاد.

و قد عرّف هذا القانون المدن الجديدة في المادة 02 منه كالتالي: "**تعد مدنا جديدة كل تجمع بشري ذي طابع حضري ينشأ في موقع خال أو يستند إلى نواة أو عدة نوى سكنية موجودة** "[4].

وتهدف سياسة إنشاء المدن الجديدة في الجزائر إلى:

- تخفيف العبء عن مدينة الجزائر العاصمة، و ذلك بإنشاء حزام من المدن الجديدة ذات حجم سكاني متوسط لاستيعاب الزيادة السكانية في إقليم مدينة الجزائر.

- إعادة التوازن في الشبكة الحضرية بتنظيمها في الشمال و في الهضاب العليا و في الجنوب.

---

[1]- ذراع ميدني شايب، **مرجع سابق الذكر**، ص 80.
[2]- المادة 03 من القانون رقم 01-20، **مرجع سابق الذكر**، ص 19.
[3]- بشير التيجاني، **مرجع سابق الذكر**، ص 74.
[4]- ج ج د ش، القانون 02-08 المؤرخ في 25 صفر عام 1423 الموافق 8 ماي 2002، المتعلق بشروط إنشاء المدن الجديدة و تهيئتها، **الجريدة الرسمية**، العدد 34، سنة 2002، المادة 02، ص 04.

- حماية الأراضي الزراعية و المحافظة عليها من الزحف العمراني الناتج عن نمو المدن الكبرى.

- توفير فرص العمل بالمدن الجديدة في جميع القطاعات الاقتصادية من خلال توطين الصناعة و ورشات الإنجاز الكبرى.

- ترقية الاستثمار بشقيه، العمومي و الخاص، و ترقية السكن و الخدمات المختلفة.

- إنشاء مدن جديدة مهيكلة للمجال باستحواذها على التجهيزات و البنى التحتية[1].

6. القانون 06-06 المتضمن القانون التوجيهي للمدينة.

يندرج القانون 06-06 المؤرخ في 20 فيفري سنة 2006 المتضمن القانون التوجيهي للمدينة، في سياق استكمال المنظومة التشريعية المتعلقة بتهيئة الإقليم و تنميته المستدامة، و حماية الفضاءات الحساسة و تثمينها و ترقيتها، كون أن المدينة أصبحت مصدرا للمنافسة في شتى الميادين.

فعرفت المدينة على ضوء هذا القانون نقلة نوعية، حيث بدأت مرحلة جديدة تميزت بوجود اعتراف صريح و تكريس مفهوم قانوني لها، باعتبارها وسيلة للتسيير الحضري و مكان للارتقاء بالإطار المعيشي للمواطن، و على هذا الأساس تمت صياغة الخطوط العريضة للسياسة الوطنية للمدينة من خلال تحديد أهم أهدافها، و كذا الأطراف المتدخلة في هذه السياسة، و قد جاء في المادة 03 من الفصل الثاني المعنون "التعاريف و التصنيف"، "**المدينة كل تجمع حضري ذو حجم سكاني يتوفر على وظائف إدارية و اقتصادية و اجتماعية و ثقافية**"[2]، كما أوردت المادة 04 من هذا القانون أصناف أخرى للمدن، إلى جانب تلك التي جاءت في القانون المتعلق بتهيئة الإقليم و تنميته المستدامة، وتتمثل في المدينة المتوسطة، المدينة الصغيرة، التجمع الحضري و الحي[3].

و قد اعتمدت هذه التعاريف القانونية في تصنيف المدن على الناحية الإحصائية، فالمعيار البارز في عمليتي التعريف و التصنيف هو المعيار الديمغرافي أو السكاني، إلا أن موقف المشرع الجزائري تميز بنوع من المرونة و الشمولية إذ لم يقتصر على المعيار السكاني فقط بل سمح بإمكانية اعتماد معايير أخرى، مثلما نصت عليه المادة 05 من نفس القانون: " **زيادة على تصنيفها حسب الحجم**

---

[1]- فؤاد بن غضبان، المدن الجديدة - دوافع و ممارسات- ، **مرجع سابق الذكر**، ص 136.

[2]- ج ج د ش، القانون 06-06 المؤرخ في 21 محرم عام 1427 الموافق 20 فبراير 2006، المتضمن القانون التوجيهي للمدينة، **الجريدة الرسمية**، العدد 15، سنة 2006، المادة 03، ص 18.

[3]- المادة 04 من نفس القانون.

السكاني، تصنف المدن حسب وظائفها و مستوى إشعاعها المحلي و الجهوي و الوطني و الدولي، و على وجه الخصوص، تراثها التاريخي و الثقافي و المعماري"[1]، و هذا الموقف الجديد المتمثل في تبني معايير أخرى إلى جانب المعيار السكاني، يعد تحولا في نظرة المشرع الجزائري إلى تحديد مفهوم المدينة.

7. المخطط الوطني لتهيئة الإقليم SNAT لآفاق 2030:

يعد المخطط الوطني لتهيئة الإقليم من أهم الخطط التي عرفتها العشرية الأخيرة و التي تشكل رهانا وطنيا و تحديا للبناء و التنمية، وقد بموجب القانون 10-02 و المتضمن المصادقة على المخطط الوطني لتهيئة الإقليم SNAT[2]، فهو يبرز الطريقة التي تعتزم من خلالها الدولة لضمان التوازن الثلاثي المتمثل في الإنصاف الاجتماعي، الفعالية الاقتصادية، و الإسناد البيئي، في إطار التنمية المستدامة على المستوى الوطني، لمدة 20 سنة، فهو أداة تعكس التوجيهات الإستراتيجية للتهيئة المستدامة للإقليم[3]، فالمخطط الوطني لتهيئة الإقليم يدرج الجزائر و يدمجها في سياق شامل و تنافسي على الصعيد العالمي، فهو يمثل قوة توجيه للعمل و وثيقة للتخطيط الإستراتيجي.

فهو يمثّل إذن، نظرة مستقبلية استشرافية، نحو توجهات جديدة لسياسة التهيئة و التعمير[4]. و وفقا لما جاء فيه، يتعين على الدولة تحقيق مجموعة من الأهداف المتمثلة في ضمان مواجهة المعوقات، تصحيح الفوارق في ظروف الحياة، دعم الأنشطة الاقتصادية حسب مواقعها، التحكم في نمو المدن و تنظيمها، تصحيح الإختلالات الإقليمية و إيجاد بدائل للتهيئة الموروثة عن الماضي[5].

---

[1]- القانون 06-06، **مرجع سابق الذكر**، المادة 05، ص 18.

[2]- نور الدين يوسفي، "المخطط الوطني لتهيئة الإقليم وسيلة للمحافظة على العقار و البيئة و عصرنة المدن"، الملتقى الوطني: إشكالات العقار الحضري و أثرها على التنمية في الجزائر، المنعقد يومي 17- 18 فيفري 2013، قسم الحقوق، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2013.

[3]- الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، وزارة التهيئة العمرانية و البيئة ، المخطط الوطني لتهيئة الإقليم، ص 05.

[4]- ج ج د ش، القانون 10-02 المؤرخ في 16 رجب عام 1431 الموافق 29 يونيو 2010، المتضمن المصادقة على المخطط الوطني لتهيئة الإقليم، **الجريدة الرسمية**، عدد 61، سنة 2010.

[5]- المخطط الوطني لتهيئة الإقليم، **مرجع سابق الذكر**، ص 111.

المبحث الثالث: الأدوات الجديدة المعتمدة للتهيئة و التعمير

مع بزوغ العقد الأخير من القرن الفارط، و السياسة العمرانية تحاول رسم معالم جديدة لصورة المدينة، و كيفية التعامل مع مختلف عمليات نموها و تطورها و إعطائها ديناميكية جديدة، فأصبح التفكير في أدوات تنظيمية جديدة تتعامل مع العقار بجدية، باعتبارها محل منافسة كبرى في المدينة و الريف، ضرورة ملحة. و سنتطرق من خلال هذا المبحث إلى أدوات التهيئة و التعمير التي جاء بها القانون 90-29، بما أنه القانون المطبق حاليا في الجزائر و الذي حمل إجراءات قانونية جديدة في مجال التهيئة و التعمير، ألا و هي المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و مخطط شغل الأراضي و التي سنطرق لها بالتفصيل من خلال ما يلي:

المطلب الأول: المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير Plan Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme (PDAU)

يعتبر المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير **PDAU**، أداة عمرانية جديدة تحدد إطار التهيئة، و هو مخطط توجيهي كلاسيكي من الجيل الثاني من أدوات التهيئة و التعمير، جاء كبديل لمخطط التوجيه العمراني **PUD** و المخطط العمراني المؤقت **PUP**، اللذان تم الاستغناء عنهما نتيجة للسلبيات المتمثلة في التأخر في الإعداد و المصادقة عليهما، و كذا الاهتمام بالمجالات القابلة للتعمير مستقبلا و إهمال للمجالات الموجودة آنذاك.

لقد جاء هذا المخطط ليقضي على الطابع التقني الإنفرادي المستقل، الذي كان سائرا مع مخطط التوجيه العمراني **PUD**، و ليملأ الفجوات التي كانت تفصل التجمع الحضري عن أوساطه المجاورة بحيث لا يترك مجالا للتوسع العمراني غير المنظم، و يراعي في إعداده التوجهات الوطنية في مجال التهيئة العمرانية[1].

كما يعد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير، وسيلة جديدة لا تهتم بالتهيئة العمرانية داخل حدود المحيط العمراني للتجمع الحضري فقط، بقدر ما يتناول التجمع الحضري داخل إطاره الطبيعي

[1]- بشير التيجاني، **مرجع سابق الذكر**، ص 66.

و البيئي، و ينظم العلاقات بينه و بين نقاط الوسط الأخرى الموجودة على المستوى المحلي و الإقليمي، و يراعي جوانب الإنسجام و التناسق بينه و بين جميع المراكز الحضرية المجاورة [1].

يندرج المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير في إطار التخطيط المحلي للتهيئة و التعمير و يرتكز على توزيع الصلاحيات ما بين الدولة، الولاية و البلدية، و بين مختلف أجهزة الدولة و المؤسسات وفقا لمبادئ اللامركزية و عدم التركيز [2].

لقد عرّف المشرع الجزائري المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير على أنه أداة للتخطيط المجالي و التسيير الحضري، يحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلدية أو البلديات المعنية آخذا بعين الإعتبار تصاميم التهيئة، و مخططات التنمية و يضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي[3]، متجسدا في نظام يصحبه تقرير توجيهي و مستندات بيانية مرجعية[4].

و تتمثل الأهداف المنتظرة من إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير فيما يأتي:

- تحديد التوجهات الأساسية لتهيئة مجال البلدية أو البلديات المعنية انطلاقا من التوجهات العامة التي تقدمها أدوات التهيئة الإقليمية و الاعتماد على مخططات التنمية.

- تحديد شروط عقلنة استعمال المجال و الحفاظ على النشاطات الفلاحية.

- تحديد آجال إنجاز مخططات شغل الأراضي و مناطق التدخل على النسيج العمراني.

- تقسيم المجال المعني إلى قطاعات معمرة، قطاعات قابلة للتعمير، قطاعات مستقبلية التعمير، و أخرى غير قابلة للتعمير.

- الحفاظ على البيئة، الأوساط الطبيعية و التراث الثقافي و التاريخي.

- تحديد المناطق التي تتطلب حماية خاصة كالمواقع و المناظر و المحيطات الحساسة[5].

---

[1]- عبد الله لعويجي، "قرارات التهيئة و التعمير في التشريع الجزائري"، **مذكرة ماجستير غير منشورة**، جامعة الحاج لخضر، باتنة، كلية الحقوق و العلوم السياسية، قسم الحقوق، تخصص قانون إداري و إدارة عامة، 2011-2012، ص 7.

[2]- حسينة غواس، **مرجع سابق الذكر**، ص 13.

[3]- ج ج د ش، القانون 90-29 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق 01 ديسمبر 1990، المتعلق بالتهيئة و التعمير، **الجريدة الرسمية**، العدد 52، سنة 1990، المادة 16، ص 1654.

[4]- المادة 17 من نفس القانون.

[5]- حسينة غواس، **مرجع سابق الذكر**، ص 16.

أ- إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و المصادقة عليه.

يجب تغطية كل بلدية بمخطط توجيهي للتهيئة و التعمير، يتم إعداد مشروعه بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي و تحت مسؤوليته[1]، إضافة إلى المادة 02 من المرسوم التنفيذي 91-177، و يقرر إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير عن طريق مداولة من المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية المعنية[2]، و ينجز عبر ثلاثة مراحل أساسية:

- مرحلة الدراسة و التقييم للأوضاع السائدة حاضرا، و التقدير لآفاق التطور مستقبلا في المجالات الديمغرافية، الإقتصادية و الإجتماعية.

- طرح الإختيارات و نماذج و فرضيات التهيئة المقترحة مع إبراز جميع إيجابياتها و سلبياتها.

- تحديد الأهداف على المدى البعيد، ثم استخراج الأهداف التي يمكن تحقيقها على المدى القريب و المتوسط[3].

غير أن مقررات المؤسسة العمومية المشتركة بين البلديات حول إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير لا تكون نافذة إلا بعد مداولة من المجالس الشعبية البلدية المعنية، طالما أن عمل المؤسسة يكون فقط في حالة وجود عدة بلديات[4].

ب- المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير.

بعد الموافقة على مشروع المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير، يطرح لتحقيق عمومي من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية خلال مدة 45 يوما، ليعدل بعد التحقيق العمومي و يوجه إثر الموافقة عليه من قبل المجلس الشعبي البلدي للسلطة المختصة من أجل المصادقة عليه، و ذلك حسب الحالة و أهمية البلدية أو البلديات المعنية[5]، و يتم كالتالي:

- بقرار من الوالي بالنسبة للبلديات أو مجموعة من البلديات التي يقل عدد سكانها عن 200 ألف نسمة.

---

[1]- المادة 24 من القانون 90-29، **مرجع سابق الذكر**، ص 1655.

[2]- ج ج د ش، المرسوم التنفيذي 91-177، المؤرخ في 14 ذي القعدة عام 1411 الموافق 28 ماي 1991، المتضمن إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و المصادقة عليه و محتوى الوثائق المتعلقة به، **الجريدة الرسمية**، العدد 26، سنة 1991، المادة 02، ص 975.

[3]- بشير التيجاني، **مرجع سابق الذكر**، ص 68.

[4]- يزيد عربي باي، **مرجع سابق الذكر**، ص 95.

[5]- المادة 26 من القانون 90-29، **مرجع سابق الذكر**، ص 1655.

– بقرار من الوزير المكلف بالتعمير، مشترك حسب الحالة مع وزير أو عدة وزراء بالنسبة للبلديات أو مجموعة من البلديات التي يفوق عدد سكانها 200 الف نسمة و يقل عن 500 ألف نسمة.

– بمرسوم تنفيذي يتخذ بناءا على تقرير من الوزير المكلف بالتعمير، بالنسبة للبلديات أو مجموعة من البلديات التي يكون عدد سكانها 500.000 ساكن فأكثر، و هذا بعد استشارة الوالي المعني أو الولاة المعنيين[1].

فضرورة المصادقة على المخططات التوجيهية للتهيئة و التعمير من قبل الهيئات المركزية يوحي بثقل وزن الوصاية على الهيئات المنتخبة في هذا المجال[2].

و يخص المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير أربعة قطاعات:

1. القطاعات المعمرة Secteurs urbanisés

تشمل القطاعات المعمرة كل قطعة أرض يشغلها تجمع بنايات في مجالاتها الفضائية و في مستمالات تجهيزاتها و أنشطتها، و لو كانت غير مزودة بكل المرافق أو غير مبنية أو على مساحات خضراء أو حدائق أو تجمع بنايات[3].

2. القطاعات المبرمجة للتعمير Secteurs à urbanisés

تشمل القطاعات المبرمجة للتعمير القطاعات المخصصة للتعمير على الأمدين القصير و المتوسط أي أنها مخصصة لكي تعرف كثافة تعميرية عالية في آجال لا تتجاوز 10 سنوات[4].

---

[1]- المادة 27 من القانون 90-29، **مرجع سابق الذكر**، ص 1655.

[2]- عبد الله لعويجي، **مرجع سابق الذكر**، ص 22.

[3]- Ministère de l'habitat et de l'urbanisme, **seminaire :** "les instrument de l'urbanisme", (les conditions et procédures de révision des PDAU et POS), Mars 2008, p 04.

[4]- يزيد عربي باي، **مرجع سابق الذكر**، ص 82.

3. قطاعات التعمير المستقبلية Secteurs d'urbanisation future

هي عبارة عن قطاعات التعمير المستقبلية التي تشمل الأراضي المخصصة للتعمير على المدى البعيد، في آفاق 20 سنة حسب الآجال المنصوص عليها في المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير[1].

4. القطاعات غير القابلة للتعمير Secteurs non urbanisée

تتمثل في القطاعات التي يمكن أن تكون حقوق البناء فيها محددة بنسب تتلاءم مع الإقتصاد العام لمناطق هذه القطاعات[2]. بمعنى أنها قد تكون أراضي خصبة، أو ذات استغلال منجمي، أو مناطق طبيعية أو ساحلية حساسة، كما أنها قد تكون معرضة للمخاطر الطبيعية كالإنزلاقات الأرضية أو الزلازل.

و لا يمكن مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير إلا إذا كانت القطاعات المزمع تعميرها (المذكورة أعلاه) في طريق الإشباع، أو إذا كان تطور الأوضاع أو المحيط أصبحت معه مشاريع التهيئة للبلدية أو البنية الحضرية لا تستجيب أساسا للأهداف المحددة لها[3].

المطلب الثاني: مخطط شغل الأراضي Plan d'Occupation des Sols (POS)

يعتبر مخطط شغل الأراضي من الأدوات المعتمدة حديثا أيضا لتنظيم المجال في الجزائر، و الذي ينظم بدوره المجال على مستوى البلدية، و يهدف إلى تحقيق عمران تشاركي يضمن إلى حد ما إطلاع المواطن و إشراكه في اتخاذ القرار بغية الوصول لتعامل جماعي مع المجال المديني، باعتبار العمران مشكلة الجميع[4]، فنظرا للنقائص الخطيرة التي عرفتها المدن على مستوى التحكم في التهيئة العمرانية، نجمت عنها الحاجة الماسة إلى إيجاد آلية تنظيمية للتعمير تسمح بخلق انسجام بين المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير PDAU و توجهاته الكبرى و قرارات التعمير على المستوى المحلي[5]، تمثلت في مخطط شغل الأراضي الذي نصت عليه المادة 31 من القانون 90-29[6].

---

[1]- يزيد عربي باي، **مرجع سابق الذكر**، ص 82.

[2] - Ministère de l'habitat et de l'urbanisme, **op cit.** p 04.

[3] - **Idem**, p 03.

[4]- نذير زريبي و آخرون، **مرجع سابق الذكر**، ص 36.

[5]- حسينة غواس، **مرجع سابق الذكر**، ص 27.

[6]- المادة 31 من القانون 90-29، **مرجع سابق الذكر**، ص 1656.

يعتبر هذا المخطط وثيقة عمرانية قانونية، و وسيلة لتخطيط المجال الحضري، يهدف إلى تحديد القواعد العامة بالتفصيل، و كذا حقوق استخدام الأرض و البناء، و ذلك بمراعاة توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير، كما يحدد نوع التدخل في الأنسجة العمرانية الموجودة[1]، إضافة إلى أنه إلزامي لكل بلدية عبر التراب الجزائري[2]، و يشكل هذا المخطط وسيلة رقابة للمتدخلين الخواص في التعمير بما أنه يعمل على تقنين استعمالات الأرض[3].

و يهدف مخطط شغل الأراضي إلى ما يلي:

- تحديد الشكل الحضري بصفة مفصلة بالنسبة للقطاع أو القطاعات أو المناطق المعنية، التنظيم و حقوق البناء و استعمال الأراضي.

- ضبط القواعد المتعلقة بالمظهر الخارجي للبنايات.

- تحديد المساحة العمومية و المساحات الخضراء و المواقع المخصصة للمنشآت العمومية و المنشآت ذات المصلحة العامة، و كذلك تخطيطات و مميزات طرق المرور.

- تحديد الأحياء، الشوارع، النصب التذكارية، المواقع و المناطق الواجب حمايتها و تجديدها و إصلاحها.

- تعيين مواقع الأراضي الفلاحية الواجب وقايتها و حمايتها[4].

إضافة إلى:

- تبيين خصائص القطع الأرضية.

- تبيين موقع المباني بالنسبة إلى الطرق العمومية، و موقع المباني بالنسبة للحدود الفاصلة.

- تحديد ارتفاع المباني و مظهرها الخارجي.

- تبيين مواقف السيارات و المساحات الفارغة و المغارس.

---

[1]- يحي مدور، **مرجع سابق الذكر**، ص 22.
[2]- بشير التيجاني، **مرجع سابق الذكر**، ص 69.
[3]- عبد الله لعويجي، **مرجع سابق الذكر**، ص 35.
[4]- المادة 31 من القانون 90-29، **مرجع سابق الذكر**، ص 1656.

– تحديد نوع المنشآت و التجهيزات العمومية و موقعها، و كذلك آجال إنجازها.

–تحديد المناطق و الأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية طبقا لوسائل الدراسات البيوتقنية و الدراسات الدقيقة للزلازل على مقياس مخطط شغل الأراضي[1].

و عليه، فإنه يجب أن تغطى كل بلدية أو جزء منها، بمخطط شغل الأراضي، الذي يتم تحضير مشروعه بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي و تحت مسؤوليته[2]، كما يمكن أن تغطى البلدية بأكثر من مخطط لشغل الأراضي، و الهدف منه يكمن في خلق مركزية للبلدية و التنسيق بين مختلف المشاريع المبرمجة في إطار وضع هيكلة شاملة للبلدية و لهذا تسعى البلدية جاهدة استنادا إلى صلاحياتها في مجال التهيئة و التعمير إلى تحقيق و تنفيذ و الإلتزام بما جاء في توجيهات مخططات شغل الأراضي[3].

تستند عملية إعداد مخطط شغل الأراضي إلى مداولة من المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية[4]، و تتم المصادقة عليه بعد تعديله و إرساله للوالي المختص إقليميا حتى يبدي رأيه بشأنه في غضون 30 يوم، ابتداءا من تاريخ استلام الملف، و بانقضائها دون ردّ منه يعد رأيه موافقة[5]، و بعدها يصادق المجلس الشعبي البلدي بموجب مداولة على مخطط شغل الأراضي، و يبلغ هذا الأخير إلى الجهات المعنية، و بقرار صادر من رئيس المجلس الشعبي البلدي، ليوضع مخطط شغل الأراضي تحت تصرف الجمهور[6].

أما فيما يتعلق بمراجعة مخطط شغل الأراضي، فإنه لا يمكن إجراءها إلا وفقا للشروط التالية:

- إذا كان الإطار المبني الموجود في حالة خراب أو في حالة من القدم تدعو إلى تجديده.
- إذا كان الإطار المبني قد تعرض لتدهورات ناتجة عن ظواهر طبيعية.
- إذا استدعى ذلك إنجاز مشروع ذي مصلحة وطنية.

---

[1]- منصور مجاجي، "أدوات التهيئة و التعمير كوسيلة للتخطيط العمراني في التشريع الجزائري"، مجلة البحوث و الدراسات العلمية، المركز الجامعي يحي فارس المدية، العدد 01، نوفمبر 2007، ص 22.

[2]- المادة 34 من القانون 90-29، **مرجع سابق الذكر**، ص 1656.

[3]- عبد الله لعويجي، **مرجع سابق الذكر**، ص 36.

[4]- ج ج د ش، المرسوم التنفيذي رقم 91-178، المؤرخ في 14 ذي القعدة عام 1411 الموافق 28 ماي 1991، المتضمن إجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي و المصادقة عليها و محتوى الوثائق المتعلقة بها، **الجريدة الرسمية**، العدد 26، سنة 1991، المادة 02، ص 979.

[5]- المادة 14 من نفس القانون، ص 981.

[6]- كاهنة مزوزي، **مرجع سابق الذكر**، ص ص 45- 46.

- إذا طلب ذلك و بعد مرور خمس سنوات من المصادقة عليه، أغلبية الملاك الحائزون لنصف حقوق البناء التي يحددها مخطط شغل الأراضي الساري المفعول[1].

بعد تجربة مخطط التوجيه العمراني **PUD** الذي أثبت الكثير من الباحثين فشله، جاء القانون 90-29 بالمخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير **PDAU** لتعزيز قدرة التخطيط العمراني في التحكم على ظاهرة التعمير، إلا أن التغييرات التي جاء بها المخطط الجديد لم تتمكن من معالجة العيب الذي تميز به مخطط التوجيه العمراني[2]، و الذي تميز بالجمود، فلم يكن قادرا على مواجهة حركية التعمير نظرا للمدة الزمنية الطويلة التي يستغرقها إعداده (15إلى 20 سنة)، و عند تطبيقه يصبح لا يتماشى مع معطيات الواقع الجديد.

إضافة إلى ذلك فإن المشروع العمراني القائم على المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و مخطط شغل الأراضي الذي تمت صياغته وفق مبادئ العمارة الحديثة، قد تجاهل الخصوصية الإقليمية، فلا بد من إيجاد ميكانيزم لتطوير المدن و توسيعها بطريقة تتلاءم مع الظروف الإجتماعية و البيئة المحلية من جهة، و التقنيات الحديثة المستعملة في البناء و التعمير من جهة أخرى[3].

إلاّ أن أسباب فشل المخططات التوجيهية للتهيئة و التعمير في الجزائر، لا يعود إلى المخططات العمرانية نفسها فقط، بقدر ما يعود إلى المصالح المسئولة عن تطبيقها و مراقبة المخالفات و التجاوزات في حقها، و قلة التوعية و التكوين لدى المنتخبين المحليين و أصحاب القرار السياسي و الإداري على القرار التقني و انعدام الوعي المعماري لدى المنتهكين لقوانين التهيئة و التعمير[4]، مما أدى إلى هذا المنظر العمراني المشوه و الذي لم تحترم فيه لا الخصوصيات و لا التراث و لا حتى الفن المعماري.

---

[1] - Ministère de l'Habitat et de l'Urbanisme, **op cit**. p 14.

[2]- ب. خلف الله، ع. تاشريفت، "التعمير العفوي بين الرفض و الإندماج"، مقال منشور على الموقع :
http://www.webreview.dz/IMG/pdf/-24.pdf اطلع عليه يوم 2016/01/18 على الساعة 23:45

[3]- بوجمعة خلف الله، "المدينة الجزائرية و البحث عن الهوية"، مجلة المعرفة، جامعة محمد خيضر، بسكرة، عدد 04، جوان 2003، ص 98.

[4]- بشير التيجاني، **مرجع سابق الذكر**، ص 93.

خلاصة الفصل:

خلاصة القول هي أن الجزائر قد شرعت منذ الاستقلال في تبني العديد من أدوات التهيئة و التعمير، رغم أن المجال العمراني لم يطرح ضمن الانشغالات الأولية على أجندة الحكومة آنذاك، و قد أملت الظروف الاقتصادية المتمثلة في الخيارات الصناعية، الاهتمام بالمجال العمراني بصفة عفوية كون الجزائر لم تتبنى سياسة عمرانية واضحة المعالم إلى غاية التسعينات من القرن الماضي، حيث عرفت الدولة تغييرات جذرية على جميع الأصعدة مع دخولها في التعددية السياسية و تبني اقتصاد السوق.

فكان الهدف من التوجه نحو إيجاد الأسلوب الملائم للتخطيط العمراني، و الذي يجب أن يتماشى مع مميزات كل إقليم، هو إعادة التوزيع الجغرافي للسكان بتعمير المناطق الخالية التي فرّ منها السكان، إما بحثا عن مستوى معيشي لائق و إما هروبا من الأوضاع الأمنية التي مرت بها البلاد من جهة، و من جهة أخرى، فكّ الخناق عن المدن الكبرى و خلق متنفس فيها، فقد أصبحت تشكل بؤرا لمختلف الآفات الاجتماعية، كالبطالة و الإجرام، إلاّ أن هذه الأهداف باءت بالفشل، الأمر الذي يعكسه الواقع المعاش، فظواهر سلبية مازالت قائمة، و منها نذكر، التعدي على العقار الفلاحي بالبناء العشوائي و الفوضوي الذي يتم دون الرجوع إلى القوانين المشرعة في هذا الإطار.

فلا بد إذن من وضع آلية قانونية تشدّد بصرامة على وجوب تطبيق قوانين التعمير، و توعية المواطن بأهمية احترامها و إشراكه إلى جانب الفواعل غير الرسمية، المتمثلة في القطاع الخاص و المجتمع المدني في عملية التهيئة العمرانية، و هذا ما قامت به الدولة عندما قررت تبني إستراتيجية عمرانية مبنية على تخطيط عقلاني، مزود بوسائل كفيلة لحل المشكل العمراني في الجزائر و المتمثلة في المدن الجديدة، و التي هي موضوع دراستنا في الفصل التالي.

الفصل الثالث

إستراتيجية المدن الجديدة في الجزائر

المبحث الأول:

الإطار القانوني و المؤسساتي للمدن الجديدة

المبحث الثاني:

تقييم سياسة المدن الجديدة في الجزائر

لقد توصل المختصون في مجال التعمير إلى أن المدن الجزائرية تعاني من عدم تكافئ الفرص، مما أدى إلى الإختلالات في الكثافات السكانية بين الشمال و الجنوب، والواقع الذي فرضه التزايد الديمغرافي الهائل و كذا ظاهرة التحضر التي تعتبر شكلا جديدا من أشكال العصرنة، و التي جاءت نتيجة للتطورات العلمية و التكنولوجية في مختلف الميادين ، وظهور تقنيات علمية حديثة كالخرسانة المسلحة، و التي أصبح بفضلها التوسع العمراني يزداد أكثر مع تقدم الزمن ، الأمر الذي وضع الجزائر أمام أزمة سكن حقيقية بسبب اكتظاظ مدنها، و انتشار العمران الفوضوي جراء ظاهرة النزوح الريفي بحثا عن مستويات العيش اللائقة، و كذا النمو الديمغرافي المتزايد و الذي نجمت عنه أيضا العديد من المظاهر الاجتماعية السلبية، فتحولت بذلك المدن و خاصة الكبرى منها، إلى بؤر لمختلف الظواهر الفاسدة.

في ظل ظاهرة التمدن السريع و الامتداد العمراني الواسع بشمال البلاد ، خاصة بالمدن الكبرى والذي تجلى في الفوضى العمرانية على حوافها في شكل بيوت هشة صارت تشكل مصدرا للآفات الاجتماعية ناهيك عن تشويهها للوجه الجمالي لهذه المدن، و أمام عدم قدرة كل من المخططات العمرانية على التحكم بهذه الظاهرة ، أصبح لزاما على الدولة الجزائرية إيجاد حل مثالي للقضاء على هذه المشاكل التي تعاني منها مدننا و التي تشكل هاجسا سواء للمواطن أو للمسئولين، فرغم توفر العقار و كذا اتساع وتيرة السكنات التي يتم إنشاءها بشكل مستمر، إلا أن المشكل لا يزال قائما.

لذلك عمدت الدولة إلى تبني خيار المدن الجديدة ، الذي يعتبر بمثابة إستراتيجية وطنية لتنظيم المدن و فكّ الخناق عنها، وتوفير شروط حياة أفضل للمواطنين، وذلك من اجل القضاء على كل صور التهميش والإقصاء التي تهدد الانسجام الاجتماعي، وبالتالي تحقيق الاستقرار.هذه المدن العصرية التي تستجيب لكل متطلبات المواطنين محتكمة إلى فكرة الجوار في ذلك، سوف نسلط عليها الضوء، ونوضح واقعها وما مدى انجازها وتحقيقها للأهداف التي من أجلها صممت ،من خلال هذا الفصل.

المبحث الأول: الإطار القانوني و المؤسساتي للمدن الجديدة

يعد الإطار القانوني و المؤسساتي بمثابة دعامة أساسية لأي مشروع كان، فهو يثبت شرعيته و يحدد إطاره الإداري و كيفيات تسييره و تمويله، فعملية تحديد الإطار القانوني و المؤسساتي للمدن الجديدة تستدعي الرجوع إلى مختلف النصوص القانونية و المؤسساتية التي كان لها الفضل في إدراج مفهوم المدن و طرق تسييرها ضمن القانون الجزائري.

إلا أنه يجدر بنا قبل الاطلاع على القانون المتعلق بالمدن الجديدة في الجزائ ، و التي جاءت كاستجابة للمشاكل التي أفرزها التحضر المتنامي خاصة بالمدن الكبرى، التطرق إلى أصول فكرة المدن الجديدة في الجزائر، فرغم أنها تبدو حديثة إلا أن جذورها تعود إلى فترة الحكومة المؤقتة، وعلى رأسها فرحات عباس الذي اقترح سنة 1961، إنشاء عاصمة جديدة بين عين بسام و البويرة، إلاّ أن المشروع قوبل بالرفض من قبل الرئيس بن بلة، الذي لم يقبل بفكرة العاصمة الجديدة[1].

كذلك اعتبرت مدينة حاسي مسعود، مدينة جديدة منذ الاستقلال (1962) وقد ارتبطت نشأتها باستغلال المحروقات، و مدينة بومرداس التي تم إنشاؤها في أواخر عشرية الستينيات على بعد 60كلم من العاصمة و التي تطورت منذ ذلك الحين لاستقبال الوظيفة التعليمية (مركز وطني متخصص في البتروكيمياء، و الإلكترونيك)[2] .

عادت فكرة المدن الجديدة إلى الظهور في عهد الرئيس هواري بومدين، تزامنا مع ظاهرة النزوح الريفي لملايين الجزائريين إلى العاصمة سنة 1970، حيث أعاد اقتراح مشروع العاصمة الجديدة "بوغزول" فكانت فكرته كقائد عسكري، هي إبعاد الأنظار عن العاصمة في حالة حدوث حرب أو صراع و ذلك بإنشاء عاصمة جديدة داخل البلاد على مسافة 100 كلم عن العاصمة تتركز فيها كل الوزارات، حفاظا على الجزائر كعاصمة اقتصادية و ثقافية، إلا أن المشروع بقي حبرا على ورق، ليعاد اقتراحه في فترة الرئيس الشاذلي بن جديد[3] .

---

[1]- فؤاد بن غضبان، المدن الجديدة - دوافع و ممارسات- ، **مرجع سابق الذكر**، ص 137.

[2]- **المكان نفسه**.

[3] - Salim Aggar, « Projet de nouvelle capitale- ALGER ETOUFFE- » Le Quotidien d'Expression, n°4210, 24/08/2014, p 03.

كما اعتبرت كل من: "أم البواقي، "الطارف"، "إليزي" و "النعامة"، مدنا جديدة، منذ سنة 1974، فهي عبارة عن نمو لنواة عمرانية سابقة في إطار مخططات التنمية، أما في الثمانينيات و مع ارتفاع نسبة السكان، تقرر إنشاء أربعة مدن جديدة لتخفيف الضغط عن العاصمة، عرفت بمدن الحزام الأول للمدن الجديدة حتى أفاق 2015 و هي: العفرون، الناصرية، محلمة و بوينان[1].

و في سنة 1995 مع حكومة مقداد سيفي، تقرر إنشاء هذه المدن الجديدة المتمثلة في: بوينان، الناصرية و العفرون، و مشاريع مماثلة لمدينة وهران و قسنطينة، و مدن مماثلة في الهضاب العليا كمشروع مدينة بوغزول، لتحقيق التوازن في الشبكة الحضرية و التخفيف من أزمة السكن، و القضاء على الأحياء القصديرية، زيادة على بعث التنمية الإقتصادية في الهضاب العليا و الجنوب، من أجل استقطاب الفائض السكاني الموجود في شمال الجزائر، و تخفيف الضغط الديمغرافي على المستوطنات البشرية الواقعة عبر الشريط الساحلي و التل، و التي وصلت درجة التحضر بها إلى حد الإشباع[2].

و يظهر مشروع العاصمة بوغزول من جديد مع الوزير شريف رحماني في 1999 ، حيث أراد جعل الجزائر العاصمة قطبا سياحيا اقتصاديا، إلا أن المشروع لم يتحقق لاستقالته من محافظة الجزائر الكبرى Le gouvernorat du grand Alger (GGA). و في عام 2002 في فترة حكم الرئيس بوتفليقة، تم إعادة طرح فكرة إنشاء عاصمة جديدة تفوق مواصفات العواصم العالمية، على غرار العاصمة "برازيليا"، إلا أن المشروع لم ينفذ لعدم حصول الاتفاق على البطاقة التقنية للمشروع و ميزانيته .

و ما زاد الوضعية تعقيدا، هو حدوث زلزال ولاية بومرداس سنة 2003 ، الذي كشف عن هشاشة السكنات فيها وعدم الاحتكام إلى المعايير العمرانية في البناء مما أدى إلى انهيار معظم المباني، و بدلا من أن تعمد الدولة إلى تشييد سكنات للسكان المتضررين الذين أصبح أغلبهم يعيشون داخل الخيام، توجهت نحو إقامة و تجديد مباني الوزارات بملايير الدولارات، لتدخل مجددا في أزمة سكن خانقة[3]، لا حل لها سوى إنشاء مدن جديدة، و التفكير في وضع القانون 08/02 المتضمن شروط إنشاء المدن الجديدة و تهيئتها حيز التنفيذ.

بغية تهيئة المجال الوطني الذي يعاني من اختلال حاد، و عدم توازن كبير بين شمال مكتظ عمرانيا و جنوب شبه فارغ ، بالإضافة إلى مواجهة التحضر السريع في الشمال الذي نتجت عنه مشاكل

[1]- فؤاد بن غضبان، المدن الجديدة – دوافع و ممارسات- ، **مرجع سابق الذكر**، ص 137.
[2]- بشير التيجاني، **مرجع سابق الذكر**، ص 74.
[3] -Salim AGGAR, **op cit**. p 03.

حضرية مست بالخصوص المدن الكبرى، تبنت الجزائر إستراتيجية المدن الجديدة من خلال الإستراتيجية الشاملة للمخطط الوطني للتهيئة الإقليمية[1].

المطلب الأول: الإطار القانوني للمدن الجديدة

كمحاولة لمواجهة التحضر السريع في الجزائر، تبنت الدولة إستراتيجية المدن الجديدة، متركزة بصورة خاصة عبر الشريط الساحلي و التل، أين بلغ الاكتظاظ السكاني أقصاه، والذي تسبب في العديد من المشاكل لعل أهمها تلك المتعلقة بأزمة الإسكان و تراجع مساحات الأراضي الفلاحية بسبب التوسع العمراني، و قد كانت الجزائر قد حاولت التصدي لهذه المشاكل ، التي عصفت بالمنظومة الحضرية من قبل، من خلال تبني عمليات إنجاز "**المناطق السكنية الحضرية الجديدة ZHUN**"، والتي سبق و أن أشرنا إليها، و قد نجحت هذه الخطة إلى حد ما في توفير السكن و التحكم في التوسع العمراني بطريقة منظمة، إلا أنها فشلت بسبب افتقارها إلى قاعدة التجهيزات و المرافق العامة الضرورية، مما رسخ في أذهان أصحاب القرار أن فكرة المدن الجديدة هي الحل الأمثل لمعالجة إشكالية سرعة التحضر في الجزائر.

إن فكرة المدن الجديدة التي ظهرت في السبعينيات و التي اندثرت في فترة وجيزة، ليعود الحديث عنها في التسعينيات، تعذر وضعها حيز التنفيذ، بسبب الظروف الحرجة التي عرفتها الدولة في تلك الفترة ومنها العشرية السوداء، و التي انعكست بدورها على مجال التعمير، مما سبب فراغا قانونيا استمر إلى غاية سنة 2002 بصدور القانون 08/02 المتعلق بشروط إنشاء المدن الجديدة و تهيئتها، و الذي سنتطرق إليه بشكل مفصل في النقطة الموالية.

- **القانون 08/02 المتضمن شروط إنشاء المدن الجديدة و تهيئتها**

عاد المشرع الجزائري في القانون 08/02 ليعرف المدن الجديدة بدقة أكثر من تلك الواردة في القوانين السابقة، فوفقا للمادة 02 منه: "**تعد مدنا جديدة كل تجمع بشري ذي طابع حضري ينشأ في موقع خال أو يستند إلى نواة أو عدة نوى سكنية موجودة، و تشكل المدن الجديدة مركز توازن اجتماعي و اقتصادي و بشري، بما يوفره من إمكانيات التشغيل ،الإسكان و التجهيز**"[2].

[1]- فؤاد بن غضبان، المدن الجديدة – دوافع و ممارسات- ، **مرجع سابق الذكر**، ص 135.
[2]- المادة 02 من القانون 02-08، **مرجع سابق الذكر**، ص 4.

فما يمكن استخلاصه مما سبق، هو أن هذا القانون، قد عرف المدن الجديدة بأكثر وضوح من القوانين السابقة ، إذ أتضح لنا أن الهدف من المدن الجديدة هو توفير المتطلبات اليومية للسكان و تقليص الحاجة إلى التردد على المركز القديم أي المدينة الأم ، كما يجب أن تتوفر على مجموعة من العناصر المتداخلة والمترابطة فيما بينها حتى تتكون مدينة جديدة بمعنى الكلمة، و هذه العناصر تتمثل في:

-التجمع البشري: و هو الكثافة السكانية التي ستتمركز في هذا الفضاء الجديد، لتحقيق احتياجاتها الراهنة من سكن، شغل و غيرها، و هذه الكثافة يجب أن تكون محددة وفقا لطاقات الاستيعاب للمدينة الجديدة، المبرمجة في الجزائر، إذ تم تحديد عدد السكان فيها حسب وظيفة كل مدينة، فالمدن الجديدة المنوط بها، مهمة كبح التوسع الحضري يتراوح عدد سكانها بين (150.000 و 200.000) نسمة، كالمدينة الجديدة بسيدي عبد الله و بوينان، أما تلك المختصة بإعادة التوازن الإقليمي مثل المدينة الجديدة بوغزول، فإن الكثافة السكانية فيها تقدر ما بين (50.000 و 400.000) نسمة، أما بالنسبة لمدن الجنوب المكلفة بالتنمية المستدامة، فقدرت بها الكثافة السكانية كمرحلة أولية ب (300.000 و 800.000) نسمة على أن تتوسع مستقبلا[1].

-الطابع الحضري: و يقصد به توفير فضاء متوازن من الإمكانيات الاجتماعية، الاقتصادية و البشرية، كتوفير مناصب العمل، الإسكان و كل ما يرتبط بها من احتياجات يومية. فلا يمكن اعتبار كل تجمع بشري يشكل مدينة جديدة، فنجد نسب كبيرة من السكان في الأرياف، إلا أنها لا تمثل مدنا جديدة و هذا لافتقارها للمقومات العصرية و البنى التحتية.

-الموقع الخالي: إن اختيار الموقع الخالي كقاعدة أساسية لإقامة المدن الجديدة، هو الرغبة في خلق توازن جهوي بين المناطق و الأقاليم التي تعاني من الإخلال في التوازن ، إضافة إلى فك الخناق عن المدن الكبرى و كبح نموها، كما أن الموقع الخالي يساهم في تجسيد مدينة منظمة من حيث التعمير، و متوازنة من حيث الهيكلة[2].

[1]- كريمة كتاف، "مفهوم المدن الجديدة من خلال القانون 02-08"، **مذكرة ماجستير غير منشورة**، جامعة قسنطينة 01، كلية الحقوق، قسم الإدارة العامة، القانون و تسيير الإقليم، تخصص قانون عام، 2012-2013، ص 18.

[2]- جميلة دوار، **مرجع سابق الذكر**، ص 220.

–التوازن الوظيفي: و يتضح هذا العنصر في الفقرة الثانية من المادة 02 للقانون 08/02 المذكورة سابقا، فالمدينة الجديدة ليست فقط حشد سكاني، إنما هي مركز تفاعل بين السكان و مجموعة من العوامل الاجتماعية المتمثلة في السكن، العمل و الترفيه، إضافة إلى القاعدة الاقتصادية المتمثلة في تحقيق التوزيع المتوازن للصناعة[1].

كما أكد المشرع الجزائري على إلزامية إنشاء المدن الجديدة بموجب مرسوم تنفيذي استنادا إلى أدوات تهيئة الإقليم الموافق عليها، و بعد أخذ رأي الجماعات الإقليمية المعنية و هذا وفقا لما جاء في المادة 06 من القانون 08/02 المتعلق بشروط إنشاء المدن الجديدة و تهيئتها، و هذا ما تجسد فعلا في إصدار مراسيم تنفيذية تخص إنشاء كل مدينة جديدة و هي:

- المرسوم التنفيذي رقم 96/04 المؤرخ في11 صفر 1425الموافق ل:01 أفريل 2004، يتضمن إنشاء المدينة الجديدة بوينان.
- المرسوم التنفيذي رقم 97/04 المؤرخ في11 صفر 1425الموافق ل:01أفريل 2004، يتضمن إنشاء المدينة الجديدة بوغزول.
- المرسوم التنفيذي رقم 275/04 المؤرخ في 20 رجب 1425الموافق ل:05سبتمبر 2004، يتضمن إنشاء المدينة الجديدة لسيدي عبد الله.
- المرسوم التنفيذي رقم 321/06 المؤرخ في 25 شعبان 1427الموافق ل: 18سبتمبر 2006، يتضمن إنشاء المدينة الجديدة لحاسي مسعود.
- المرسوم التنفيذي رقم 366/07 المؤرخ في 18 ذي الحجة 1428الموافق ل:28نوفمبر 2007، يتضمن إنشاء المدينة الجديدة للمنيعة.[2]

وتهدف سياسة إنشاء المدن الجديدة بالجزائر إلى:

– تخفيف العبء عن مدينة الجزائر العاصمة، و ذلك بإنشاء حزام من المدن الجديدة ذات حجم سكاني متوسط لإستيعاب الزيادة السكانية في إقليم مدينة الجزائر.

[1]- المادة 02 من القانون 02-08، **مرجع سابق الذكر**، ص 4.

[2]- نتاح بن داوود ، "دور المدن الجديدة في هيكلة المجال بالمناطق الساحلية، الهضابية و الصحراوية"، International Journal of planning urban and sustainable development ، بدون عدد، 2014، ص 78.

– إعادة التوازن في الشبكة الحضرية بتنظيمها في الشمال و في الهضاب العليا و في الجنوب.

– حماية الأراضي الزراعية و المحافظة عليها من الزحف العمراني الناتج عن نمو المدن الكبرى.

– توفير فرص العمل بالمدن الجديدة في جميع القطاعات الاقتصادية من خلال توطين الصناعة و ورشات الإنجاز الكبرى.

– ترقية الاستثمار بشقيه العمومي و الخاص، و ترقية السكن و الخدمات المختلفة.

– إنشاء مدن جديدة مهيكلة للمجال باستحواذها على التجهيزات و البنى التحتية.[1]

- **شروط إنشاء المدن الجديدة :**

لقد حدد المشرع الجزائري في الباب الثاني من القانون 08/02 المؤرخ في 8 ماي 2002 ثلاثة شروط لإنشاء المدن الجديدة مفصلة على النحو التالي:

1 – الموقع :

تعد الجزائر من الدول التي تعاني مدنها الكبرى من ظاهرة التوزيع غير العادل للسكان، فكان التوجه الأكبر نحو مدينة الجزائر العاصمة التي شكلت على الدوام قطبا جاذبا، و تليه المدن الثلاثة الأخرى: وهران، قسنطينة و عنابة[2]، فوفقا للمادة 04 من القانون 08/02 : "**لا يمكن إنشاء مدن جديدة إلاّ في الهضاب العليا و الجنوب. غير أنه و بصفة استثنائية ، و تخفيفا للضغط على المدن الكبرى، يمكن إنشاء مدن جديدة في المناطق الشمالية للبلاد**"[3]، فمن خلال الفقرة الثانية من نفس المادة، نلاحظ أن المشرع ترك المجال مفتوحا حول إمكانية إنشاء مدن جديدة في الشمال بصفة عامة.

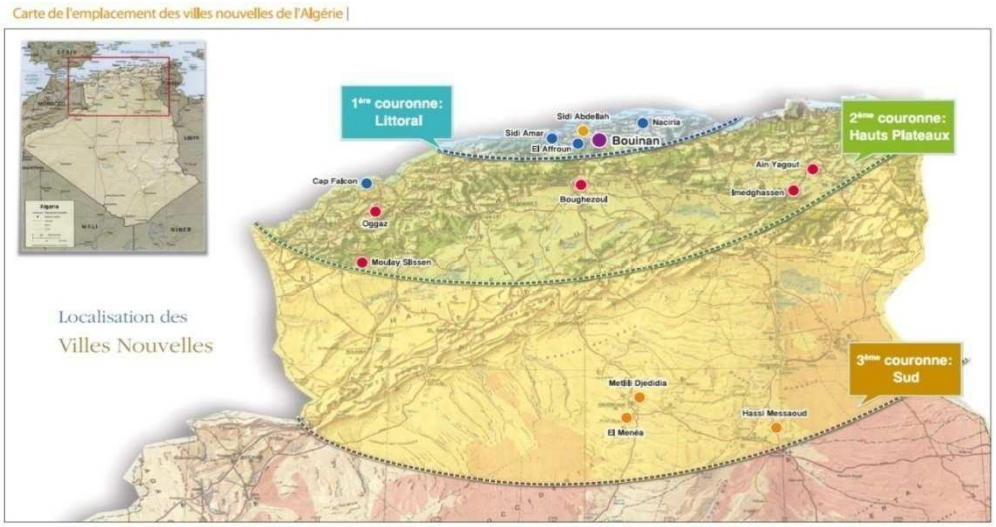
لقد جاء في ملف مشروع "غدا الجزائر"، تصنيف لأربعة أطواق من المدن، و التي شملت المدن القائمة بذاتها إضافة إلى المدن التابعة، إلا أنه قد تم تحديد مواقع المدن الجديدة "القائمة بذاتها" على المستوى الوطني بشكل موزع، لتشمل كل من الشمال، الهضاب العليا و الجنوب، وقد أدمجت هذه المواقع في ثلاثة أطواق:

---

[1]- فؤاد بن غضبان، المدن الجديدة – دوافع و ممارسات- ، **مرجع سابق الذكر**، ص 136.
[2]- جميلة دوار، **مرجع سابق الذكر**، ص 229.
[3]- المادة 04 من القانون 02 -08، **مرجع سابق الذكر**، ص 5.

- مدن جديدة بامتياز، تضبط التطور الحضري (مدن الطوق الأول / التل): سيدي عبد الله و بوينان.
- مدن جديدة لإعادة توازن الإقليم (مدن الطوق الثاني/ الهضاب العليا): بوغزول.
- مدن جديدة لدعم التنمية المستدامة (مدن الطوق الثالث/ الجنوب): المنيعة و حاسي مسعود[1].

خريطة رقم 01: موقع المدن الجديدة في الجزائر.



المصدر: مديرية سياسة المدينة ، المديرية العامة للمدينة، وزارة السكن و العمران و المدينة.

2- العقار:

لقد حدد المشرع الجزائري مواقع المدن الجديدة، و منع إنجازها على أراضي فلاحية و لو بصفة جزئية، فحسب القانون 08/02 نصت المادة 08 في الفقرة 03 على ما يلي: "... **لا يمكن إنشاء مدن جديدة بصفة كلية أو جزئية فوق أراضي صالحة للزراعة**"[2]، كما جاء في القانون 16/08 المتضمن التوجيه الفلاحي في المادة 14 منه: " **يمنع بموجب أحكام هذا القانون، كل استعمال غير فلاحي لأرض مصنفة كأرض فلاحية أو ذات وجهة فلاحية**"[3]، و ذلك مراعاة للأحكام القانونية و التنظيمية المتعلقة بالتهيئة العمرانية الرامية إلى تحديد القواعد العامة التي تنظم إنتاج الأراضي القابلة للتعمير، و تكوين الإطار المبني في إطار

[1]- مقابلة مع السيدة مليكة معمري، مديرة مديرية سياسة المدينة، المديرية العامة للمدينة، الجزائر العاصمة، بتاريخ 2016/02/10، على الساعة 13:30.

[2]- المادة 08 من القانون 02-08، **مرجع سابق الذكر**، ص 5.

[3]- ج ج د ش، القانون 08-16، المؤرخ في أول شعبان عام 1429 الموافق 03 أوت 2008، المتضمن التوجيه الفلاحي، **الجريدة الرسمية**، العدد 46، لسنة 2008، المادة 14، ص 08.

التسيير الاقتصادي للأراضي، و الموازنة بين وظيفة السكن، الفلاحة و الصناعة، و أيضا وقاية المحيط و الأوساط الطبيعية و التراث الثقافي و التاريخي على أساس احترام مبادئ و أهداف السياسة الوطنية[1].

3- الإجراء:

يقرر إنشاء مدينة جديدة بموجب مرسوم تنفيذي استنادا إلى أدوات تهيئة الإقليم الموافق عليها، و هذا بعد استشارة الجماعات الإقليمية المعنية، و يحدد نص الإنشاء على الخصوص ما يأتي:

- 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.

و بعد إنشاء المدينة الجديدة ينبغي تهيئتها بما يتوافق مع مفهوم التهيئة العمرانية[2].

إن إنشاء مدينة جديدة لا يكون بالضرورة واقعا على إقليم بلدية واحدة، إنما يمكن أن يمتد ليشمل بلديتين أو أكثر، و هذا بسبب عدم اتساع رقعة العقار المحدد قانونا و الموجود في البلدية المرغوب إنشاء هذا المشروع فيها من جهة، و من جهة أخرى فإن فكرة الشراكة بين البلديات تؤدي إلى نجاعة التسيير، فمثلا: إنشاء المدينة الجديدة لسيدي عبد الله، استدعى الشراكة على عقار خمس بلديات، المعالمة، الرحمانية، زرالدة، السويدانية و الدويرة، كما استدعي أخذ رأي الولاية باعتبارها الجماعة الإقليمية التي وقع المشروع على أقاليم بلدياتها.

- **كيفية تمويل المدن الجديدة بالجزائر:**

في سنة 1995، عند إصدار مشروع "غدا الجزائر"، كانت حالة المؤسسات الإدارية و القانونية و المالية للدولة عاجزة عن إنشاء المدن الجديدة نظرا للظروف السياسية و الأمنية التي شهدت في تلك الفترة، فعمدت الدولة إلى فتح إعتمادات خاصة بالمدن الجديدة و التي تمثل موارد من خارج الميزانية

[1]- جميلة دوار، **مرجع سابق الذكر**، ص 230.

[2]- جميلة دوار، "المدن الجديدة"، المجلة النقدية للقانون و العلوم السياسية، جامعة مولود معمري – تيزي وزو- ، كلية الحقوق و العلوم السياسية، العدد 02 ، 2012، ص 318.

لإنجاز هذه المشاريع، و في هذا الإطار أنشأت الدولة هيكل نوعي مهمته تسيير مجمل المشروع و الذي تمثّل في "مؤسسة عمومية لتهيئة المدن الجديدة **EPAVN**"، فتمويل المدن الجديدة يتم عن طريق:

- وضع شروط تحدد قواعد تعامل ما بين الخواص و الجماعات المحلية.
- تخصيص إعتمادات انطلاق المشروع.
- تجميع كتلة تمويلات المدن الجديدة في برمجة فريدة و تعميمها على مختلف المدن وفقا لإحتياجاتها.
- وضع آليات جديدة لتمويل المشاريع العمرانية و التدابير التحفيزية.
- تخصيص أموال لدى البنوك و الخواص.
- وأخيرا وضع آلية تضمن التجانس العام للنظم العقارية و المالية.[1]

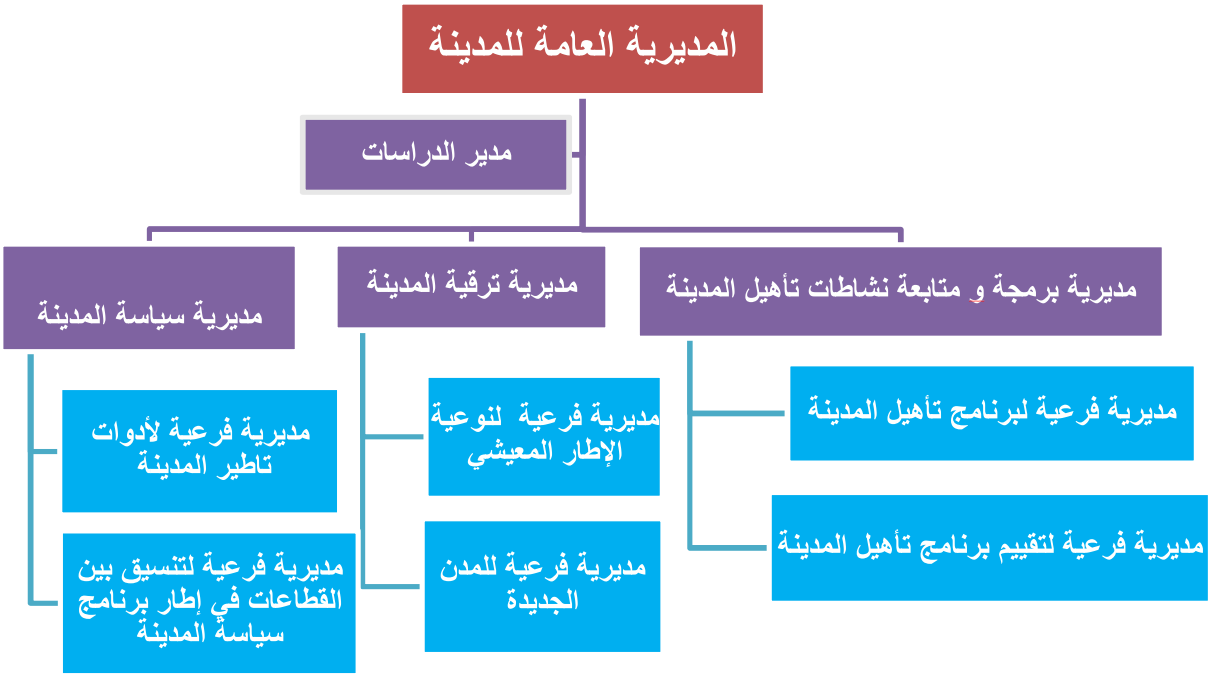
أما بعد إصدار القانون 02-08، أنشأت مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي و تجاري EPIC، خصصت لتهيئة، تسيير و متابعة مشروع المدينة الجديدة بداية من مرحلة إعداد مخطط تهيئة الأرض حتى مرحلة الإنجاز، أسندت إليها عملية تمويل بعض البرامج، في حين أوكل البعض الآخر إلى القطاعات المعنية باحتياجات هذه المدن حسب اختصاصها، فمثلا شبكة الطرقات تتكفل بها وزارة الأشغال العمومية، توفير المياه تتكفل بها وزارة الموارد المائية[2].

المطلب الثاني: الإطار المؤسساتي للمدن الجديدة

لضمان حسن تسيير وإدارة المدن الجديدة، وضعت الدولة آليات خاصة تعتمد عليها لإنجاح مشاريعها المتعلقة بهذه المدن، و قد حظيت المدن الجديدة بإطار مؤسساتي متمثل في المديرية الفرعية للمدن الجديدة، التابعة للمديرية العامة للمدينة، بوزارة السكن و العمران و المدينة ، وهذا ما يتضح لنا من خلال الشكل التالي:

[1]- Chrif Rahmani, **op cit.** p p 323-324.

[2]- مقابلة مع السيدة مليكة معمري، **مرجع سابق الذكر**.



الشكل رقم (02): الهيكل التنظيمي للمديرية العامة للمدينة[1]

إضافة إلى أن تهيئة المدينة الجديدة في التشريع الجزائري تقوم على أداتين رئيسيتين نص عليهما القانون 02-08 المتعلق بشروط إنشاء المدن الجديدة و تهيئتها، و تتمثل في:

1- هيئة المدينة الجديدة.

عمدت الجزائر إلى إنشاء هيئة خاصة تسمى هيئة المدينة الجديدة، تستمّد سلطتها من جهة إدارية عليا و من منظومة تشريعية، أسندت إليها عدة مهام، فجاء في المادة 07 منه: " **تؤسس لكل مدينة جديدة هيئة تسمى "هيئة المدينة الجديدة"**، تتولى على الخصوص:

- 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.

[1]- مديرية سياسة المدينة، **مرجع سابق الذكر.**

– القيام بالأعمال العقارية و جميع عمليات التنسيق، التسيير و الترقية التجارية الضرورية لإنجاز المدينة الجديدة[1].

كما حددت الدولة جميع تدابير التشجيع و الدعم و المساندة اللازمة من أجل انجاز المدينة الجديدة، و تتولى تكوين كل جزء من المحافظة العقارية التي تتخذ من أموال عمومية وعاءا لها و تتنازل عنها لهيئة المدينة الجديدة[2].

وما يمكن ملاحظته هو أن بعض المدن الجديدة، شرع في إنجازها قبل صدور القانون 08/02، و على سبيل المثال المدينة الجديدة سيدي عبد الله التي انطلق مشروعها في منتصف التسعينيات مع إصدار مشروع "غدا الجزائر" سنة 1995، و بصدور القانون المنشئ للمدن الجديدة أوكل تسييرها إلى "هيئة المدينة الجديدة"، التي كانت تعتبر في نظر المراسيم التنفيذية عبارة عن مؤسسة عمومية، ذات طابع صناعي و تجاري، تتمتع بالشخصية المعنوية و الاستقلال المالي"[3]، و حسب القانون 08/02، فيمكنها إعداد و إدارة أعمال الدراسة و الإنجاز لهذه المدينة، وكذلك انجاز عمليات المنشآت الأساسية و التجهيزات في إطار إبرام اتفاقيات و صفقات من أجل الوصول للأهداف المنوطة بها، و القيام بالأعمال العقارية و جميع عمليات التنسيق و التسيير و الترقية التجارية الضرورية لإنجاز المدينة الجديدة[4].

أما بالنسبة لموقع هيئة المدن الجديدة، فقد حددت المراسيم التنفيذية المتعلقة بمهام المدن الجديدة و تنظيمها مقر هذه الهيئات في محيط المدينة الجديدة، و على سبيل المثال نصت المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 321/06 المحدد لمهام هيئة المدينة الجديدة لحاسي مسعود و تنظيمها ما يلي: "**يحدد مقر المؤسسة في محيط المدينة الجديدة لحاسي مسعود، ولاية ورقلة**"[5]، كما نصت المادة 04 من المرسوم التنفيذي 366/07، المحدد لمهام المدينة الجديدة للمنيعة و تنظيمها و كيفية سيرها: "**يحدد مقر المؤسسة في محيط المدينة الجديدة للمنيعة، ولاية غرداية**"[6].

---

[1]- المادة 07 من القانون 02-08، **مرجع سابق الذكر**، ص 5.
[2]- جميلة دوار، "المدن الجديدة في التشريع الجزائري"، **مرجع سابق الذكر**، ص 230.
[3]- كريمة كتاف، **مرجع سابق الذكر** ،ص 82.
[4]- المادة 07 من القانون 02-08، **مرجع سابق الذكر**.
[5]- ج ج د ش، المرسوم التنفيذي رقم 06-321 المؤرخ في 25 شعبان 1427 الموافق 18 سبتمبر 2006، المتضمن إنشاء المدينة الجديدة لحاسي مسعود، **الجريدة الرسمية**، العدد 58، سنة 2006، المادة 04، ص 07.
[6]- ج ج د ش، المرسوم التنفيذي رقم 07-366 المؤرخ في 18 ذي القعدة عام 1424 الموافق 28 نوفمبر 2007، المتضمن إنشاء المدينة الجديدة للمنيعة، **الجريدة الرسمية**، العدد 76، سنة 2007، المادة 04، ص 52.

و حتى يسهل على أعضاء الهيئة متابعة كل الإنجازات، و إيجاد حلول في حالة بروز مشاكل في التطبيق، و كذا تسهيل مسألة الاتصال و الرقابة على كل المتعاملين و المساهمين في إنجاز مشاريع المدن الجديدة، فإنه يتم اللجوء إلى الجهة الخاصة بالنظر في المنازعات، و ذلك حسب المادة 37 من القانون رقم 09/08 المؤرخ في 25 فيفري 2008، المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية حيث تنصعلى أنه: "**يؤول الاختصاص الإقليمي للجهة القضائية التي يقع في دائرة اختصاصها موطن المدعي عليه، و إن لم يكن له موطن معروف، فيعود الاختصاص للجهة القضائية التي يقع فيها آخر موطن له، و في حالة اختيار موطن، يؤول الإختصاص الإقليمي للجهة القضائية التي يقع فيها الموقع المختار**"[1].

لا يجوز لهيئة المدينة الجديدة أن تتنازل عن قطعة الأرض المكتسبة إلا بعد إتمام التهيئة أو الانجاز، و التنازل عنها يكون بالبيع للمستعملين الآخرين وفقا للتشريع المعمول به[2].

2- مخطط تهيئة المدينة الجديدة.

وفقا للمادة 08 من نفس القانون 08/02 : "**ينشأ لكل مدينة جديدة مخطط يسمى" مخطط تهيئة المدينة الجديدة**"، و يقوم هذا المخطط بتغطية محيط التهيئة المحدد لهذه المدينة الجديدة و محيط حمايتها و تراعى فيه الخصوصيات الثقافية و الاجتماعية للمنطقة[3].

كما يحدد مخطط تهيئة المدينة برنامج الأعمال العقارية ذات المدى القصير، المتوسط و البعيد، و برنامج العمل المتعدد السنوات للتجهيزات و المنشآت العمومية حسب كل قطاع، و بالأساس مخطط تمويل سنوي يشمل جميع التخصصات و المساعدات و الإعانات المخصصة للسكن[4].

يمكن لمالكي العقارات الواقعة داخل محيط المدينة الجديدة أن يشاركوا في مجهود تهيئتها و ترقيتها، بإقامة مشاريع خاصة في إطار مخطط تهيئة المدينة الجديدة، ضمن احترام الوظائف و التنظيمات المتعلقة بالمناطق المعنية، كما ينشأ داخل محيط تهيئة المدينة الجديدة حق الشفعة لفائدة هيئة المدينة الجديدة على بيع الأراضي المطلوب تعميرها[5].

---

[1]- ج ج د ش، القانون رقم 09/08، المؤرخ في 18 صفر عام 1429 الموافق 25 فيفري 2008، المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية ، **الجريدة الرسمية**، العدد 21، سنة 2008، المادة 37، ص 07.

[2]- جميلة دوار، "المدن الجديدة في التشريع الجزائري"، **مرجع سابق الذكر**، ص 230

[3]- المادة 08 من القانون 02-08، **مرجع سابق الذكر**، ص 5.

[4]- جميلة دوار، "المدن الجديدة في التشريع الجزائري"، **مرجع سابق الذكر**، ص 230.

[5]- المادة 13 و المادة 15 من القانون 02-08، **مرجع سابق الذكر**، ص 6.

إنّ مخطط تهيئة المدينة الجديدة يأخذ في الحسبان الواقع الحالي للدراسة و يدمجه مع التوقعات المستقبلية، كما يمكّن الملاك الخواص للأراضي الواقعة في إطاره من المشاركة في تهيئة المدينة الجديدة ضمن الإطار القانوني الخاص بها.

بعد التطرق لمفهوم المدينة الجديدة، شروطها، و أدوات تهيئتها، وفقا لما جاء في القانون، تقتضي الدراسة للإلمام بالموضوع من جميع جوانبه، تناول أنواع المدن الجديدة في الجزائر، و هذا من خلال المطلب التالي.

المطلب الثالث: أنواع المدن الجديدة في الجزائر و أهدافها

اعتبر أصحاب القرار في الجزائر خيار المدن الجديدة، كحلّ أمثل و فعلي لتنظيم التوسع العمراني، و الحد من تفاقم أزمة الضغط السكاني على المدن الكبرى، وذلك بإعادة توزيع سكانها على الهضاب العليا و الجنوب، و العمل على توفير بيئة سكنية و مناصب شغل للحد بذلك من المشاكل الاجتماعية المختلفة.

وقد أبرز الخبراء في المجال أهمية البرنامج الوطني لإنجاز هذه المدن، و اعتبروا المشاريع الجارية لإنشاء خمسة مدن عبر التراب الوطني لا سيما منها حاسي مسعود و بوغزول، بمثابة رؤية جديدة تجمع بين إقتصاد الطاقة و الرفاهية البيئية و التنمية المستدامة[1].

و من أهم أنواع المدن التي بادرت الدولة الجزائرية في إنشائها نذكر:

أولا: مدن الطوق الأول :

المدينة الجديدة سيدي عبد الله

تعتبر المدينة الجديدة سيدي عبد الله من سلسلة المدن الجديدة التي تحيط بالجزائر العاصمة، و التي تبعد عنها ب 30 كلم غربا، تقع بولاية الجزائر على أقاليم بلديات: المعلمة، الرحمانية، زرالدة و الدويرة[2]، أنشئت بموجب المرسوم 275/04 المؤرخ في 05 سبتمبر 2004، وتغطي مساحة 7000

[1]- م، بوسلان، "الخبراء يبرزون أهمية مشاريع المدن الجديدة" ، مقال منشور على الموقع الإلكتروني جزايرس المسا ء:
http://www.djazairess.com اطلع عليه يوم 2015/04/12، على الساعة 20:50

[2]- ج ج د ش، المرسوم التنفيذي 04-275، المؤرخ في 20 رجب عام 1425 الموافق 5 سبتمبر 2004، المتضمن إنشاء المدينة الجديدة لسيدي عبد الله، **الجريدة الرسمية**، العدد 56، سنة 2004، المادة 02، ص 08.

هكتار، منها 3000 هكتار مخصصة للتعمير و لتهيئة المدينة الجديدة، في حين أن 4000 هكتار مخصصة للمساحات المهيئة، التي تمثل محيط حماية المدينة الجديدة، كما ستستقبل هذه المدينة 200.000 ساكن في آفاق 2030، و تتمثل وظائفها الأساسية في التكنولوجيا المتقدمة، التكوين و البحث العلمي[1].

صورة رقم 02: مخطط تهيئة المدينة الجديدة سيدي عبد الله

المصدر: مديرية سياسة المدينة.

خريطة رقم (02): موقع المدينة الجديدة "سيدي عبد الله" بالنسبة لمدينة الجزائر العاصمة

المصدر: http://www.sidiabdellah.net

[1]- مقابلة مع السيدة مليكة معمري، **مرجع سابق الذكر**.

بدأ مشروع إنجاز المدينة الجديدة سيدي عبد الله في سبتمبر 1997، من قبل مؤسسات عمومية، نظمت خصيصا لتهيئة المدينة الجديدة كالمؤسسة العمومية ذات الطابع الصناعي و التجاري EPIC التي تمت الإشارة إليها سابقا، و الجمعيات الوطنية للشركات بالأسهم ANSA، كلفت بدراسة المشروع بداية من مخطط تهيئة الأرض حتى مرحلة الإنجاز، تحت إشراف المهندس Jean DELUZ[1]، وقد تلقت مؤسسة EPIC, ANSA السالفة الذكر عدة إعانات من قبل الدول الغربية منها الولايات المتحدة الأمريكية، كندا، فرنسا، و كوريا الجنوبية و ذلك في إطار برنامج التعاون البارتوناريا مع دول الغرب[2]، رغم ذلك فإنه قد أنجز 842 مسكن من مجموع 8.400 وحدة سكنية مقررة للإنجاز، و بعض التجهيزات الجماعية، و قد أرجع السبب في ذلك لبعض العراقيل و المشاكل التي تسببت في تأخر المشروع[3].

المدينة الجديدة بوينان:

تقع المدينة الجديدة "بوينان" جنوب ولاية البليدة، أنشئت بموجب المرسوم التنفيذي 96/04، المؤرخ في 01 أفريل 2004، على مساحة 2175 هكتار، منها 1675 هكتار موجهة للتعمير و 500 هكتار تمثل حدود حماية المدينة الجديدة[4]، تبعد عن مدينة الجزائر العاصمة بنحو 50 كم و هي مرشحة لتكون مدينة رياضية و ترفيهية، كما ستستقبل 150.000 ساكن في آفاق 2030، و قد تم تبني مخطط التهيئة لهذه المدينة الجديدة من قبل لجنة وزارية مشتركة في ديسمبر 2015، و يندرج هذا المشروع في إطار تهيئة المحيط الميتروبولي للجزائر العاصمة، الذي يهدف إلى:

- حصر توسع الوسط الحضري للعاصمة.

- التطوير النوعي للسكنات حتى تكون ملائمة لعيش الأفراد.[5]

[1]- فؤاد بن غضبان، المدن الجديدة – دوافع و ممارسات- ، **مرجع سابق الذكر**، ص 144.
[2]- ليليا حفيظي، **مرجع سابق الذكر**، ص ص 97-98.
[3]- **المرجع نفسه**، ص 98.
[4]- ج ج د ش، المرسوم التنفيذي 04-96 المؤرخ في 11 صفر 1425 الموافق 01 أفريل 2004،المتضمن إنشاء المدينة الجديدة بوينان، **الجريدة الرسمية**، العدد 20، لسنة 2004، المادة 02 و المادة 03، ص 25.
[5]- مقابلة مع السيدة مليكة معمري، **مرجع سابق الذكر**.

الصورة رقم (03) : المخطط العمراني للمدينة الجديدة بوينان

المصدر: مديرية سياسة المدينة.

ثانيا: مدن الطوق الثاني:

المدينة الجديدة بوغزول

تعتبر المدينة الجديدة بوغزول، أهم مدينة جديدة ذات مواصفات عالمية على اعتبار أنها مرشحة لتكون العاصمة الجديدة للجزائر، على شاكلة العاصمة "برازيليا"، و كان الرئيس الراحل هواري بومدين أول من رشحها لتكون بديلا للعاصمة الجزائر، لكن المشروع تم استبعاده مع وفاته، ليعود في سنة 2003 مع استثمارات رجل الأعمال عبد المؤمن خليفة، الذي قدم مشروعا لإنجاز عاصمة جديدة للجزائر في بوغزول، لكن إمبراطوريته المالية انهارت في نفس السنة، إلى أن صدر مرسوم يقرّ بإنشائها سنة 2004.[1]

يعتبر المشروع الضخم للمدينة الجديدة "بوغزول" طفرة في إنشاء المدن الجديدة في الجزائر، الواقعة جنوب العاصمة على بعد 160 كلم، و التي حدد لها موقع إستراتيجي هام، فهي بمحاذاة طريقين وطنيين، الطريق الوطني رقم1، الذي يربط بين الجزائر العاصمة و ولاية الأغواط، و الطريق الوطني رقم2، و الذي يربط ولاية ميلة بولاية تيارت[2].

[1]- مصطفى دالع، "المدن الجديدة ستنتقل الجزائر إلى عهد آخر"، مقال منشور على الموقع الإلكتروني جزايرس المستقبل:
http://www.djazairess.com اطلع عليه يوم 2015/04/12، على الساعة 21:15

[2]- ليليا حفيظي، **مرجع سابق الذكر**، ص 95.

أنشئت المدينة الجديدة "بوغزول" بموجب المرسوم التنفيذي رقم 97/04، المؤرخ في 01 أفريل 2004، على مساحة 4650 هكتار، منها 2150 هكتار مخصصة للتعمير و لتهيئة المدينة الجديدة، 1000 هكتار للمساحات المهيأة التي تشكل حدود حماية المدينة الجديدة، 1000 هكتار للمنطقة الفلاحية، في حين خصصت 500 هكتار لمنطقة الميناء الجوي (المطار)، أوكلت لهذه المدينة الجديدة، مهام رئيسية متمثلة في التكنولوجيات المتقدمة، البحث العلمي و مهام الدعم المتعلقة بها[1]، و قد تم تبني مخطط التهيئة لهذه المدينة الجديدة من قبل لجنة وزارية مشتركة، في جانفي 2016[2].

من أجل تجسيد هذه الفكرة، خصصت الحكومة 49 مليار دينار جزائري لإنجاز الدراسات اللازمة لإقامة مدينة عصرية تنافس كبريات العواصم العالمية مثل برازيليا في البرازيل، وبعد فشل المناقصات لأسباب مادية، أوقف المشروع حتى سنة 2008، حيث أقيمت مناقصة عالمية فاز بها تكتل كوري مشكل من خمس شركات، و بأمر رئاسي شرع في إنجاز المشروع، و حسب ما هو مخطط لها كمدينة جديدة، فهي ستحتوي على كل الوظائف الأساسية، الإقتصادية، التجارية و الإدارية بتكنولوجيا عالية و عصرية، ليكون بإمكانها و إلى غاية 2025 م استقطاب ما يقارب 350.000 نسمة و توفير 122.500 منصب شغل[3].

و قد انحصر تدخل الدولة في تجهيز المدينة الجديدة بالتكفل بالعمليات التالية:

- توفير العقار.
- الدراسات الإستراتيجية للتهيئة و التعمير.
- إنشاء شبكات أولية للطرقات و قنوات صرف المياه.
- إنشاء المرافق العمومية الأساسية: الإدارية، التعليمية، الثقافية والاجتماعية.[4]

[1]- ج ج د ش، المرسوم التنفيذي 04-97، المؤرخ في 11 صفر عام 1425 الموافق 01 أفريل 2004، المتضمن إنشاء المدينة الجديدة بوغزول، **الجريدة الرسمية**، العدد 20، لسنة 2004، المادة 03 و 04، ص 26.

[2]- مقابلة مع السيدة مليكة معمري، **مرجع سابق الذكر**.

[3]- فؤاد بن غضبان، المدن الجديدة – دوافع و ممارسات- ، **مرجع سابق الذكر**، ص 142.

[4] –Cherif Rahmani, **op cit**. p p 324-325.

صورة رقم (04): المخطط العمراني المقترح للمدينة الجديدة "بوغزول".

المصدر: مديرية سياسة المدينة.

ثالثا: مدن الطوق الثالث:

المدينة الجديدة المنيعة

تقع المدينة الجديدة "المنيعة" على إقليم بلدية المنيعة بولاية غرداية، تغطي حدود هذه المدينة الجديدة مساحة 600 هكتار، منها 350 هكتار للتعمير و تهيئة المدينة، 100 هكتار لمحيط التوسع المستقبلي، و 150 هكتار مخصص لمحيط حماية المدينة الجديدة، و تتمثل الوظائف الأساسية المقررة لها في النشاطات السياحية، الثقافية و نشاطات التسلية[1].

من الناحية الجغرافية، فإن هذه المدينة تتوسط الجزائر و تكاد تكون نقطة تقاطع بين الشمال و الجنوب، الشرق و الغرب، و قد اكسبها موقعها المتقدم في شمال الصحراء أهمية إستراتيجية في التنمية المتوازنة للمناطق الصحراوية المهمشة، كما أنها مرشحة لتكون مدينة من الطراز العالي قائمة على أبواب الصحراء، حيث ستضم فنادق، منتجعات، مراكز تجارية، مجمعات سكنية، و باستكمال إنجاز هذه المدينة سيمكن لها تخفيف الضغط السكاني عن المدينة القديمة على الواحة[2]، كونها برمجت لتضم عدد من السكان قدره 30.000 نسمة، إضافة إلى تجهيزات إدارية و خدمات عمومية و أخرى جوارية، فضاء

[1]- المادة 03 و المادة 05 من المرسوم التنفيذي 07-366، **مرجع سابق الذكر**، ص 53.
[2]- مصطفى دالع، "المدن الجديدة ستنتقل الجزائر إلى عهد آخر"، مقال على الموقع الإلكتروني جزايرس المستقبل، **مرجع سابق الذكر**.

سياحي، مركز للصناعات التقليدية، مركز جامعي، و مؤسسات للرياضة و الشباب[1]، و من المتوقع أن تضم في آفاق 2025، 500.000 نسمة[2].

الصورة رقم (05): المخطط العمراني المقترح للمدينة الجديدة المنيعة".

خريطة رقم (03): موقع المدينة الجديدة "المنيعة".

المرجع: مديرية سياسة المدينة.

[1]- كريمة كتاف، **مرجع سابق الذكر**، ص 69.
[2]- مقابلة مع السيدة مليكة معمري، **مرجع سابق الذكر**.

المدينة الجديدة لحاسي مسعود

تقع المدينة الجديدة لحاسي مسعود على إقليم بلدية حاسي مسعود بولاية ورقلة، تم إنشاءها بموجب المرسوم التنفيذي رقم 06-321، المؤرخ في 18 سبتمبر 2006، على مساحة 4483 هكتار، توزع بين محيط التعمير و التهيئة للمدينة الجديدة بمساحة 2044 هكتار، منها 1161 في محيط التوسع المستقبلي، كما خصصت مساحة 313 هكتار محيطة بمساحة التعمير لغرض حماية المدينة، و مساحة 965 هكتار في محيط منطقة نشاط الإمداد[1].

صورة رقم (06): المخطط العمراني المقترح للمدينة الجديدة حاسي مسعود.

المصدر: مديرية سياسة المدينة.

تعتبر مدينة حاسي مسعود "القلب النابض"، للاقتصاد الوطني حيث تحتوي على أكبر بئر نفطي في الجزائر من حيث الاحتياط و الإنتاج، و بجانب هذا البئر النفطي أنشأت مدينة صناعية تقيم فيها عائلات الإطارات و العاملين بهذا المشروع النفطي بالقرب من الأنابيب النفطية، و من أجل تفادي أي نوع من الكوارث التي قد تنجر عن هذا المشروع تم بتاريخ 22 مارس 2008، تخصيص 6 ملايير دولار لمشروع بناء مدينة نفطية جديدة "حاسي مسعود الجديدة"، هي الأكبر في البلاد و تبعد عن المدينة القديمة بمسافة 100 كم، و تبلغ مساحتها 4483 هكتار، تستقطب نحو 80.000 نسمة[2]، و تتمثل الوظائف الأساسية للمدينة الجديدة حاسي مسعود في النشاطات الطاقوية، الجامعية، الثقافية، الرياضية

[1]- مقابلة مع السيدة مليكة معمري، **مرجع سابق الذكر**.
[2]- فؤاد بن غضبان، المدن الجديدة – دوافع و ممارسات- ، **مرجع سابق الذكر**، ص 149.

و نشاطات التسلية[1]، كما أن التصميم العمراني لهذه المدينة الجديدة سيكون مجالا لتطبيق أمثل للحلول الأكثر تقدما في مجال الطاقات المتجددة و لا سيما منها الطاقة الشمسية، مع الاستلهام من النموذج العمراني التقليدي المتكيف مع المعايير الإجتماعية و المناخية للمنطقة[2].

صورة رقم (06) : منطقة نفطية في حاسي مسعود.

المصدر: مديرية سياسة المدينة

[1]- المادة 05 من المرسوم التنفيذي 06-321، **مرجع سابق الذكر**، ص 07.
[2]- م، بوسلان، "الخبراء يبرزون أهمية مشاريع المدن الجديدة بالجزائر"، مقال منشور في مجلة جزايرس المساء، **مرجع سابق الذكر**.

المبحث الثاني: تقييم استراتيجية المدن الجديدة في الجزائر

اعتقد أصحاب القرار في الجزائر أن المدن الجديدة هي الحل الأمثل لمعالجة إشكالية سرعة التحضر في الشريط الساحلي و التلي، أين وصل التشبع الحضري أقصاه في المدن الكبرى و المتوسطة الحجم من أجل التحكم و تنظيم الإستيطان البشري الحضري، إلا أن فكرة المدن الجديدة في حدّ ذاتها تحتاج إلى استثمارات ضخمة لإنجاز مثل هذه المشاريع الطموحة، لأن المدن الجديدة بالمفهوم العمراني المعاصر، لا تقتصر على إيجاد مراقد للبشر بقدر ما تشترط توفير الخدمات و الهياكل و التجهيزات الأساسية الجوارية.

المطلب الأول: معوقات تجسيد سياسة المدن الجديدة

وفقا لرأي الأستاذة الباحثة **Ewa Berezowska-Azzag***، فإن مشاريع المدن الجديدة في الجزائر تثير الكثير من الأمل و الشكوك في نفس الوقت، فالبرنامج الطموح لإنشاء مدن جديدة في طريق الإنجاز منذ سنوات عديدة، إلاّ أن النتائج الضعيفة التي تظهر على أرض الواقع، تسببت في خيبة أمل لدى السكان الجزائريين، فمشاريع مستقبلية رائدة جالبة للتنمية الإقليمية باقترابات التصورية لم تتمكن بعد من شق طريقها، فبين الإرادة السياسية التي تضغط على هذه المشاريع لدمج عملية التنمية الحضرية المستدامة بواقع الأراضي، و التباين الذي يعود بشكل رئيسي إلى التفكك و عدم الترابط بين البنى و طرق التسيير، يعود بشكل رئيسي إلى التناقضات الهيكلية و الإدارية[1].

إن الدولة الجزائرية، و منذ عام 1999 قد أنفقت 400 مليار دولار لمشاريع إنشاء المدن الجديدة، إلاّ أنّه و في أحد التصريحات التي قدمها وزير السكن و العمران **عبد المجيد تبون** لجريدة "**الحوار**" **Le Débat** : "**لم تنشأ حقيقة أي مدينة في بوغزول، سيدي عبد الله، المنيعة و بوينان**" ، كما صرح أن "**تثبيت تحويل قطاع المدينة لوزارته بعدما كان تحت وصاية وزارة البيئة قد أسفر عن مشاكل تنظيمية**".[2] فبالرغم من تخصيص

[1] - Ewa Berezowska- Azzag, « HABITAT ET URBANISME », article sur le cite : http://www.forcesdz.com/forum/viewtopic.php?t=507&P=69392#p55283. Visité Le 19/02/2016 à 18 :00.

(*) Ewa Berezowska-Azzag, architecte-urbaniste, docteur d'état en sciences techniques de l'école Polytechnique de Cracovie, est enseignant-chercheur à l'Ecole Polytechnique d'architecture et d'urbanisme d'Alger EPAU, directrice de recherche au laboratoire ville, urbanisme et développement durable VUDD et expert consultant dans de nombreuses institutions et organismes nationaux et internationaux. Elle s'intéresse particulièrement à la problématique de l'urbanisme et de l'ingénierie urbaine dans le cadre d'une démarche de développement durable.

[2]-Rebiha AKRICHE, «Boughzoul, Sidi Abdellah, El Menea et bouinan, nouvelle ville ou arlésiennes ? », LE Débat, publié le 23/08/2013, N° 803, p 02.

الدولة لمبلغ مالي قدر ب 49 مليار دينار جزائري للمدينة الجديدة "بوغزول"، إلا أنه و لحد اليوم لم تنتهي الأعمال التطويرية لموقع المدينة، فالأعمال المبرمجة في مجال التهيئة و التعمير لا تزال في طور الدراسة[1].

أضف إلى ذلك، فإنّ مرسوم إنشاء هذه المدينة الجديدة صدر سنة 2004، إلاّ أن الأشغال لم تبدأ إلاّ في سنة 2006، و إلى غاية 2015 لا تزال هذه المشاريع تتحرك بشكل بطيء[2]، بالرغم من أنها المدينة الوحيدة التي لا تعاني من مشكل العقار، فكل المساحة المخصصة لها هي من أملاك عمومية، غير أن العائق الذي يقف في وجه هذه المدينة، يتمثل في موقعها الجغرافي و بنيتها التحتية[3]، بمعنى أن المسافة بعيدة عن العاصمة إضافة إلى قلة الوسائل التي تسهل التواصل بينها، و نفس الشيء بالنسبة للمدينة الجديدة سيدي عبد الله، فرغم تخصيص الدولة لمبالغ مالية ضخمة لهذا المشروع و التي قدرت في نهاية سنة 2003 ب 25 مليار دينار جزائري، إلا أنه قد أنجز فقط 842 مسكنا من مجموع 8400 وحدة سكنية مقررة للإنجاز، و بعض التجهيزات الجماعية، كما يلاحظ على المدينة الجديدة سيدي عبد الله والتي أنشئت لتكون مدينة العلم و التكنولوجيا أنها لم تستقطب لحد الآن الشركات الآسيوية و العالمية المتخصصة في تكنولوجيا الإعلام و الاتصال و الصناعات الدقيقة[4]، بسبب تأخر و بطئ المعاملات الإدارية و افتقار الجزائر للكفاءات و الخبرات في هذا الميدان إذ أن الوقت الذي يحتاجه إنشاء مشروع مدينة جديدة من ناحية الدراسة النظرية هي 10 سنوات، غير أنه وفقا للأسلوب الجزائري يحتاج إلى 30 أو 40 سنة [5]، و هذا حسب ما صرحت به المهندسة سليمة آيت مصباح* لجريدة **L'expression**.

فقد أصبحت المدينة الجديدة سيدي عبد الله مشلولة بسبب مشكل العقار، فالملكية الخاصة تزيد من تفاقم الوضع، فالكثير من ملاك الأراضي لا يقبلون ببيع أراضيهم و ترك المكان[6]، و إن حدث

---

[1]-Bechar KAIRA, « les projets des villes nouvelles de nouveau à l'ordre du jour en Algérie », Publié sur RURAL-M Etudes sur la ville, réalités urbaines et recherches en Algérie et au Maghreb, le 22 juillet 2013, sur le lien : http://ruralm.hypotheses.org/93. visité le 19/02/2016 à 18:50.

[2] -Abdou Semmar, « Qu'a-t-on fait des 4 milliards de dollars accordés aux projet des villes nouvelles de Boughezoul, Sidi Abdellah, Bouinan, et El Ménea? Eco Besiness, 6 avril 2015, sur le lien : http://www.algérie-focus.com/2015/04/qu'a-t-on- fait-des-4-milliards-de-dollars-accordes-aux-projet-des-villes-nouvelles-de-Boughezoul-Sidi Abdellah-Bouinan et El-Menea/. visité le 19/02/2016 à 19:30.

[3] - Said Rabah, « villes nouvelles : imbroglio foncier, bureaucratie, surcoûts et guerre larvé entre ministre! », le quotidien d'Oran, 24/12/2013. Sur le lien : http://www.algria-watch.org/fr/article/eco/imbroglio-foncier.htm.

[4]- فؤاد بن غضبان، المدن الجديدة – دوافع و ممارسات- ، **مرجع سابق الذكر**، ص145.

(*) سليمة آيت مصباح، مهندسة و عضو في المجلس الوطني لمنظمة المهندسين.

[5] -Salim AGGAR , **op cit.** p 03.

[6]- Rabah SAID, **op cit.**

و قاموا ببيعها فإن الإجراءات ستستغرق مدة طويلة. هذه المدينة التي من المفروض أن تستقبل 180.000 ساكن في آفاق 2025، إلاّ أن مشاريعها على أرض الواقع لا تزال جد متأخرة، فبعض الأحياء التي تم إنجازها إلى غاية الآن تفتقر كليا إلى معايير التعمير المستقبلي، التي جعلته السلطات الجزائرية حلما بعيدا بالنسبة للمواطن الجزائري، فلا تزال هذه المدينة الجديدة مجرد مدينة خيالية[1].

أما المدينة الجديدة بوينان، و التي تم إنشاءها على أرضي فلاحية ضاربين بذلك عرض الحائط كل القوانين التي تمنع ذلك، فلا يزال المشروع مجرد تصميم، فعلى أرض الواقع لم تتمكن السلطات حتى من تجاوز مشكل التسوية الإدارية لنزع الملكية لصالح المنفعة العامة، رغم أن هذا المشروع قد أطلق رسميا منذ سنة 2006[2].

مما سبق، يتضح لنا أنّ العائق الأساسي الذي يحول دون تجسيد إستراتيجية المدن الجديدة في الجزائر، كما أريد لها أن تكون، يكمن في مسألة العقار، فأغلب هذه المدن برمجت على أراضي فلاحية، و هذا ما ينعكس سلبا على البيئة ، إضافة إلى الملكية الخاصة للأراضي، التي لا يتنازل عنها أصحابها بسهولة و إن حدث ذلك، فإن الإجراءات ستتخذ من الوقت ما لا يمكن تعداده، نظرا للتماطلات البيروقراطية المتعارف عليها في الإدارة الجزائرية، كذلك غياب بنية أساسية تستند إليها هذه المشاريع، فإن حضت بقوانين تسيرها و تصونها، إلا أن التطبيق الفعلي يبقى مجرد حبر على ورق، و إن تم إنشاء بعض المباني، فإنها تفتقر للهياكل الأساسية، فتبقى بذلك مجرد مدن مراقد، إضافة إلى أن أغلب مخططات تهيئة المدن الجديدة لم تعتمد إلاّ في السنوات الأخيرة، كمخطط تهيئة المدينة الجديدة بوغزول، الذي تم تبنيه في بداية سنة 2016 في حين أن بداية الأشغال قد انطلقت منذ سنة 2008، الأمر الذي يوضح لنا أن إنشاء هذه المشاريع لم يتخذ بالجدية و الأهمية التي يستحقها، ناهيك عن مشكل الإستثمار الذي تشهده المدن الجديدة في الجزائر، فعدم توفر الهياكل القاعدية و التجهيزات كالمطارات مثلا، يعد سببا رئيسيا في عدم توافد المستثمرين إليها، سواء مستثمرين أجانب أو محليين، ما عدا المدينة الجديدة لسيدي عبد الله و بوينان، اللتان لا تعانيان من هذا المشكل، كونها تقعان في محيط استراتيجي هام بالقرب من العاصمة. إضافة إلى عدم التركيز على إنشاء مدن جديدة في الهضاب العليا و الجنوب الذي يشهد إنخفاضا في نسبة السكان، فحسب الإحصاء العام للسكن و السكان لسنة 2008، نجد أن 82%

[1] - Abdou SEMMAR, **op cit**.
[2] - Abdou SEMMAR, **op cit**.

من السكان في الهضاب العليا يرتكزون على مساحة 9% من الإقليم، في حين أن مناطق الجنوب التي تشكل 87% من المساحة الإجمالية للبلاد لا تستقبل سوى 9% من السكان[1]، فالمنطقة الجنوبية يمكن أن تكون مصدر ثراء إذا ما استغلت طبيعتها السياحية بشكل عقلاني، إلا أن ما نلمسه على أرض الواقع هو إنشاء المدن الجديدة على الشريط الساحلي و خاصة في المدن الكبرى بالذات، في حين كان يجب إنشائها في الهضاب العليا و الجنوب، و هذا ما أدى إلى تضخم المدن الكبرى أكثر و زيادة أعباءها من جهة، و من جهة أخرى فإن إنشاء مدينة جديدة في ولاية أخرى مجاورة للمدينة الكبرى بغرض تخفيف الضغط عن هذه الأخيرة، يتطلب مدينة جديدة بكل منشآتها و هياكلها الكبرى، التي تعطي إمكانية التخلي عن المدينة الأم، إلا أن هذا الخيار فيه نوع من السلبيات، فمن الصعب على السكان التخلي عن مواطن أصولهم، إضافة إلى أن استقطاب السكان من عدة مناطق مختلفة يشكل سببا لظهور مختلف السلوكات المنحرفة.

المطلب الثاني: الحلول المقترحة لتفعيل دور المدن الجديدة

إن دور المدن الجديدة في الجزائر يعد بمثابة قفزة نوعية لا مثيل لها في حالة ما إذا طبقت بالشكل المناسب و احترمت من خلالها كل المعايير، فمن شأن هذه السياسة الجديدة القضاء على كافة المظاهر السلبية التي تشهدها المدن، و التي تظهر من خلال الواقع اليومي المعاش، مستويات العيش غير الصحية، الضغط السكاني، التدهور البيئي، التوسع العمراني غير المخطط و امتداده على ضواحي المدن الكبرى، وتدمير المساحات الزراعية، فالمدن الجديدة تحمل في طياتها الحلول الكافية و المناسبة في إطار التهيئة العمرانية و التنمية المستدامة للإقليم عامة.

فالهدف من هذه السياسة يكمن في:

– المساهمة في تنظيم أفضل للشبكة الحضرية للتخفيف من الضغط السكاني و الاقتصادي على المدينة الأم.

– توفير الظروف المناسبة لاستقبال الأنشطة، الإسكان، السياحة، التسلية، و مستوى معيشي أفضل للمواطنين في بيئة ملائمة.

[1]- الديوان الوطني للإحصائيات لسنة 2008.

– تنظيم شبكة من المدن المتوازنة التي تتضمن على كافة الهياكل، المرافق و البنى التحتية و كذا اليد العاملة المؤهلة و اللازمة لمواقع الأنشطة الصناعية، إضافة إلى تطوير نظام النقل[1].

إن إنشاء المدن الجديدة في الجزائر لابد أن يستند إلى مجموعة من النقاط و المعايير، التي تعنى بأهمية هذه المشاريع و تعتمد الجدية في اتخاذها، و الإدراك بإلزامية تحسين إدارة بيئتنا، و ذلك من خلال الحفاظ على مواردها بالاستغلال العقلاني لها، فمن المؤكد أن متطلبات التنمية الاقتصادية و الاجتماعية للبلاد، لا ينبغي أن تكون في تناقض مع المتطلبات البيئية، فالهدف من المدن الجديدة هو التوفيق في المحافظة على البيئة لبلوغ التنمية المستدامة، فلابد من تبني مدن جديدة تراعي أبعاد التنمية المستدامة، فلا وجود لهذه الأخيرة في ظل غياب الاستخدام العقلاني للموارد، فمن اللازم اتخاذ إجراءات صارمة ضدّ أي شكل من أشكال التعدي على البيئة[2].

إضافة إلى ضرورة كشف الغموض حول المعوقات و الأسباب التي تحول دون بلوغ الأهداف، و تحديد مكانة هذه المدن في النهج الإقليمي و العالمي، و في مشاريع التنمية الحضرية المستدامة، و كشف التناقضات في عملية تنفيذها، فلا مجال لتخريب مشاريع المدن الجديدة في الجزائر كونها من القضايا الرئيسية في السنوات القادمة[3].

لا يمكن الشروع في تنفيذ مشاريع تنموية بهذه الدرجة من التعقيد، كمشاريع المدن الجديدة، دون الحصول مسبقا على بيئة مواتية داعمة لهذا المشروع لتسهيل تنفيذه على أرض الواقع، فلا بد من دمج هذه المشاريع في سياقها الإقليمي، الاجتماعي، الثقافي، الاقتصادي و البيئي، ويجب أن تصاغ في إطار قانوني ودراسة استطلاعية مع الأخذ بعين الاعتبار الجوانب التجريبية السابقة في هذا الميدان، وتمويل إجراءات التنسيق المبرمج وكيفية تنسيق القطاعات التشغيلية المختلفة المشاركة في تنفيذها.

و لمواجهة التأخير في تنفيذ مشاريع المدن الجديدة، لابد من اتخاذ بعض التدابير العاجلة من أجل رفع الدور الفعّال للمدن الجديدة في الجزائر:

[1] - Souad Achaibou Younsi, « des villes nouvelles métropolitaines durables comme nouvelles logiques de construction de l'espace métropolitaine d'Alger », Aménagement urbain et développement durable, Centre de recherche en Anthropologie sociale et culturelle, 2012, p 69.

[2] - Souad Achaibou Younsi, « Les villes nouvelles comme acte d'aménagement d'importance capitale pour la restructuration de la métropole », **Conférence** : (Colonial and Postcolonial Urban Planning in Africa), Institute of Geography and Spatial Planning, University of Lisbon & International Planning History Soci Lisbon, le 5-6 septembre 2013.

[3] - Ewa Berezowska-Azzag, **op cit.**

– إنشاء أدوات لتحرير الأرض (مع عرض الخرائط على أسعار العقارات الحكومية والأسعار القابلة للرشوة، والتنظيم القانوني لإجراءات التنفيذ، والتعويضات، و غيرها).

– وضع خطة عمل لتنفيذ مشاريع المدن الجديدة (تنسيق الدراسات، التخطيط العمراني، تطوير التصاميم، نقل العمل والخدمات والهدم، أعمال البناء والتهيئة)، وينبغي أن تكون خطة العمل هذه مصحوبة بخطة تمويل.

– إنشاء أدوات تطبيقية للقوانين القائمة على تحديد الوضع القانوني لمخطط تهيئة المدينة الجديدة والإطار التنظيمي لإجراءات التشاور و لتنفيذ إجراءات المشاركة في الترتيبات المالية للاستثمار.

– تدريب خبراء الإدارة الحديثة للمشاريع الكبرى (التحليل الاستراتيجي analyses stratégiques، التحليل متعدد المعايير analyses multicritères AMC، أساليب التسويق في المناطق الحضرية).

– إنشاء بنك معلومات مشترك بين المدن الجديدة، وكذلك ضمان الاتصالات بين القطاعات المعنية في تنفيذ هذه المشاريع.

– إنشاء صندوق وطني للمدن الجديدة، وذلك بهدف التعامل مع حالات الطوارئ الاقتصادية المحتملة وضمان استدامة هذه المشاريع[1].

و حسب السيدة مليكة معمري*، المسئولة في هذا القطاع، فإن حالة إنجاز المدن الجديدة في الجزائر في السنوات القليلة الماضية، قد بدأت تأخذ مسارها الطبيعي و ذلك منذ أن تمّ نقل مهمة إدارة المدينة سنة 2013، إلى وزارة السكن و العمران و المدينة MHUV، بعدما كانت قد أسندت إلى وزارة تهيئة الإقليم و البيئة سنة 2012، و ذلك لضمان تنسيق أفضل للسياسات الحكومية في المدن، فهذه الوزارة تسعى للأخذ بعين الاعتبار مختلف القضايا التي أثارها تنفيذ مشروع المدن الجديدة، من خلال سياسة ملائمة تتماشى مع الإستراتيجية الوطنية لتعزيز التسيير المتكامل لهذه المدن.

[1]- مقابلة مع السيدة مليكة معمري، **مرجع سابق الذكر.**

(*) السيدة مليكة معمري، مديرة مديرية سياسة المدينة، المديرية العامة للمدينة، وزارة السكن و العمران و المدينة، الجزائر العاصمة.

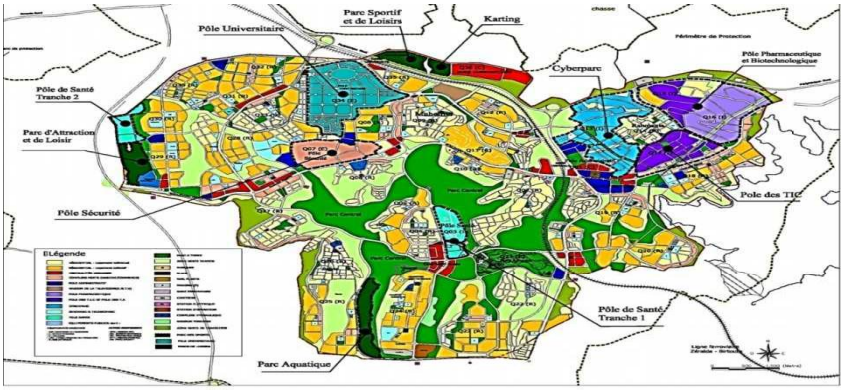
خلاصة الفصل:

إن إنشاء المدن الجديدة في الجزائر و التي ارتكزت على وجه الخصوص بالقرب من المدن الكبرى، كان من المفروض أن تقضي على العديد من المشاكل التي تعاني منها هذه المدن، كالإكتضاض و الاختناق السكاني، إلا أنها حالت دون ذلك، فعوضا من أن تقدم حلولا لمشكل السكن، زادت الأمر تعقيدا و ذلك بزيادة الأعباء و الضغط على المدن الكبرى، حيث لا يستطيع السكان التخلي عن المدينة الأم، فيقومون باقتناء متطلباتهم اليومية منها، كون المدن الجديدة لا تقوم بتوفير التجهيزات الضرورية و المتطلبات السكانية لهم.

إن من المفروض أن يتم إنشاء المدن الجديدة في الجزائر على مستوى الهضاب العليا و الجنوب وفقا للقانون 08/02 المتضمن إنشاء المدن الجديدة و تهيئتها، و إنشائها في الشمال لا يتم إلا بصفة استثنائية، لكن ما نشهده على أرض الواقع هو العكس تماما، فقد تم إنشاء المدن الجديدة بشكل مكثف في المناطق الشمالية بالذات مساهمة بذلك في عملية التسحل.

أما في ما يتعلق بإنشاء المدن الجديدة في المناطق الجنوبية، فما يعاب عليها هو كونها ركزت على الجنوب الشرقي لشمال الصحراء (غرداية و ورقلة)، أي على الأقاليم الأغنى، التي تحتوي على أهم حقول النفط و الغاز الطبيعي، إضافة إلى الواحات و المناطق السياحية، و إهمالها للجهة الجنوبية بسبب صعوبة تنمية المنطقة، مما يجعلها تدور في دوامة الفقر و التهميش، إلى أجل غير معلوم.

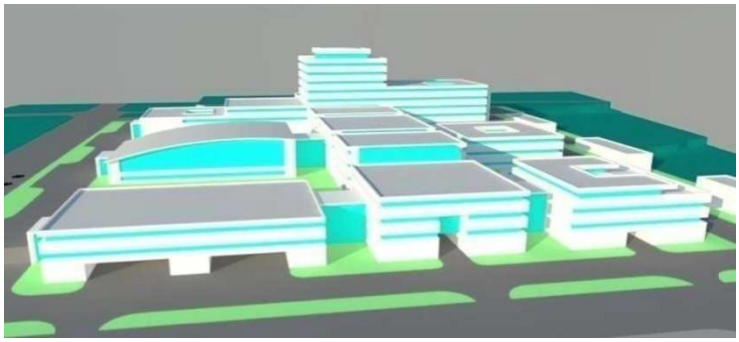
مخطط تهيئة المدينة الجديدة سيدي عبد الله.



بعض المشاريع في طور الإنجاز في المدينة الجديدة سيدي عبد الله.

الجامعة

مركز للأمراض السرطانية



مستشفى متعدد التخصصات 180 سرير (خاص بالأمهات و الأطفال)

مختبرات الكندي El Kendi، العربية Al Arabia، صانوفي SANOFI، من بين المشاريع المنجزة.

برنامج السكن: أزيد من 53.000 مسكن في طور الإنجاز.

موقع المدينة الجديدة بوغزول.

مشاريع الإستثمار العمومي و الخاص المبرمجة على المدى القريب.

الخاتمة

خلاصة لبحثنا هذا والذي تناولنا فيه إستراتيجية التهيئة العمرانية في الجزائر، مع التركيز على المدن الجديدة نموذجا، توصلنا إلى أن الجزائر قد اعتمدت عدة وسائل لتنظيم مجالها العمراني منذ الاستقلال، من خلال مخططات تعاقبت مع مراحل تخطيطها العمراني، من فترة التخطيط الاشتراكي، إلى غاية دخولها اقتصاد السوق، إلاّ أن هذه الوسائل بتعددها و اختلافها، لم تفلح في التحكم في نمو النسيج العمراني، مما تسبب في استفحال ظاهرة العمران الفوضوي على ضواحي المدن، مشوها بذلك مظهرها الجمالي .

يعود سبب فشل هذه المخططات العمرانية، إلى عدة أسباب لعل من أهمها ذلك النقص الذي اكتنفها وحال دون تحقيق فعاليتها في الميدان، حيث يستغرق إعدادها ما بين 15 و 20 سنة، لتصبح عند تطبيقها غير متماشية مع المعطيات الجديدة، كذلك وجود أزمة سكن أساسها الهجرة الريفية التي شهدتها البلاد خاصة بعد الاستقلال، واختيار الدولة لمنهاج الأقطاب الصناعية الكبرى المتركزة على الواجهة الشمالية من إقليمها، مساهمة بذلك في جلب اليد العاملة التي نزحت من الأرياف نحو المدن، بحثا عن عمل في المجال الصناعي، وقد أدى عامل استقرار السكان و الارتفاع النسبي لمستوى معيشتهم إلى زيادة نسبة النمو الديموغرافي.

كذلك من العوامل التي أدت إلى عدم جدوى المخططات العمرانية ومساهمتها في بروز المشاكل الحضرية التي تعرفها البلاد، عدم التطبيق الفعلي للقوانين العمرانية و مراقبة التجاوزات و المخالفات في حقها، ناهيك عن غياب التوعية و التكوين لدى المنتخبين المحليين المكلفين بعملية التهيئة العمرانية على المستوى المحلي.

و في هذا الإطار و سعيا نحو القضاء على المشاكل العمرانية و تنظيم مدننا لترتقي إلى مستوى المدن العالمية و تتمكن من مواجهة تحديات العولمة، ارتأت الدولة الجزائرية تبني سياسة المدن الجديدة، كأحد الحلول البديلة والجوهرية، للحدّ من الاختناق و كذا من المشاكل التي تتخبط فيها المدن الشمالية، الكبرى منها، والجزائر العاصمة على وجه الخصوص.

الخاتمة

تندرج هذه السياسة ضمن الإستراتيجية التنموية للدولة حتى تتناسب أهدافها و نتائجها مع الإمكانات الاقتصادية، الاجتماعية و العمرانية للدولة، فقد ارتبط العامل الأساسي في إنشاء هذه المدن بالوصول و الرقي بها إلى مستوى اجتماعي، اقتصادي، و ثقافي تتغلب بواسطتها على التحديات التي يطرحها الواقع المعاش.

فالمدن الجديدة هي بمثابة معلم من أهم معالم التغيير و التجديد في أنماط العمران الحضري، و واحدة من الخيارات التي حضيت بالاهتمام من قبل المختصين في مجال التخطيط الحضري و التهيئة العمرانية، إلاّ أنه عندما تصبح المدن الجديدة عاجزة عن تلبية احتياجات سكانها كما هو حال مدننا الجديدة، فإن ذلك سيؤدي إلى انحرافها عن الأهداف الأساسية التي من أجلها وجدت، مما يؤدي إلى مواجهة السكان، صعوبة التكيف مع المحيط الجديد، و بالتالي الارتداد إلى المدينة الأصلية و زيادة الضغط عليها، فتصبح المدينة الجديدة مدينة طاردة للسكان، في حين كان يجب عليها أن تعمل على استقطاب السكان إليها، و ضمان استقرارهم و استمرارهم بمراعاة أبعادهم الاجتماعية، الاقتصادية و الثقافية، مع تحسين الظروف المعيشية و توفير مناصب العمل، مما يؤدي إلى القضاء على ظاهرة النزوح الريفي نحو المدن الشمالية، و فكّ الخناق عن المدن الكبرى، و تحقيق توزيع أمثل للسكان و إذابة الفوارق الجهوية، و الحفاظ على الثروات الطبيعية، و إعادة التوازن المجالي.

إن دور المدن الجديدة التي تعتبر من أهم أدوات التهيئة العمرانية، لا ينبغي أن ينحصر في حل المشاكل العمرانية فقط، كتوفير السكن والشغل وغير ذلك، إنما تحويلها إلى سياسة ذات أبعاد و توجهات مستقبلية تحقق طموح الدولة والمجتمع و تبلغ جسر التنمية المستدامة بجعلها مدنا مستدامة تواكب تحديات العولمة وتحافظ على البيئة و تتمكن من الاستجابة لحاجيات الأجيال الحاضرة و المستقبلية في ذات الوقت.

قائمة الجداول و الأشكال

أ- قائمة الجداول:

الجدول	الصفحة
جدول رقم (01): الهجرة الريفية نحو بعض المدن بسبب الظروف الأمنية التي عرفتها الجزائر	56

ب- قائمة الأشكال:

الشكل	الصفحة
الشكل رقم (01): أنواع المجتمعات الجديدة	21
الشكل رقم (02): الهيكل التنظيمي للمديرية العامة للمدينة	84

ج- قائمة الخرائط:

الخريطة	الصفحة
الخريطة رقم (01): موقع المدن الجديدة	81
الخريطة رقم (02): موقع المدينة الجديدة سيدي عبد الله بالنسبة لمدينة الجزائر العاصمة	89
الخريطة رقم (03): موقع المدينة الجديدة المنيعة	94

د- قائمة الصور

الصورة	الصفحة
الصورة رقم (01): حالة التهديم الذي لحق بالبنايات إثر الأزمة الأمنية	57
الصورة رقم (02): مخطط تهيئة المدينة الجديدة سيدي عبد الله	89
الصورة رقم (03): المخطط العمراني للمدينة الجديدة بوينان	91
الصورة رقم (04): المخطط العمراني المقترح للمدينة الجديدة بوغزول	93
الصورة رقم (05): المخطط العمراني المقترح للمدينة الجديدة المنيعة	94
الصورة رقم (06): المخطط العمراني المقترح للمدينة الجديدة حاسي مسعود	95
الصورة رقم(07): منطقة نفطية في حاسي مسعود	96

قائمة المراجع

قائمة المراجع:

I. المراجع باللغة العربية.

أ- الكتب:

1- بوحوش، عمار، الذنيبات، محمد محمود، **مناهج البحث العلمي و طرق إعداد البحوث**. د ط، الجزائر: ديوان المطبوعات الجامعية، 1999.

2-(____، _____)، (_____، _____)، **مناهج البحث العلمي و طرق إعداد البحوث**. د ط، الجزائر: ديوان المطبوعات الجامعية، 2009.

3- بن غضبان، فؤاد، بركاني، فاطمة الزهراء، **التخطيط الإقليمي و الحضري**. ط1، عمان: الدار المنهجية للنشر و التوزيع، 2016.

4- بن غضبان، فؤاد، **المدن الجديدة دوافع و ممارسات**. ط1، عمان: الرضوان للنشر و التوزيع، 2015.

5- (_____ ،_____)، **المدن المستدامة و المشروع الحضري**. ط1، عمان: دار صفاء للنشر و التوزيع، 2014.

6- جندلي، عبد الناصر. **تقنيات و مناهج البحث في العلوم السياسية و الإجتماعية**. ط 2، الجزائر: ديوان المطبوعات الجامعية، 2007.

7- دماس الغمدي، يحي علي، عفيفي، أحمد كمال. **التخطيط العمراني و أثره في برامج الدفاع المدني**. د ط، عمان :لأكاديميون للنشر و التوزيع، دار الحامد للنشر و التوزيع، د ت.

8- الهيتي، صبري فارس، **التخطيط الحضري**. د ط، عمان: دار اليازوري العلمية للنشر و التوزيع، 2009.

9- حمدي، علي أحمد، **المجتمعات الجديدة بين سياسة الإنتشار الحضري و التنمية المتوازنة**. ط1، الإسكندرية: دار المعرفة الجامعية، 2009.

10- حمادة، مصطفى عمر، **المدن الجديدة دراسة في الأنثروبولوجيا الحضرية**. ط1، الإسكندرية: دار المعرفة الجامعية، 2010.

11- شلبي، محمد. **المنهجية في التحليل السياسي**. د ط، الجزائر، 1997.

12- التيجاني، بشير، **التحضر و التهيئة العمرانية في الجزائر**. د ط، **الجزائر**: ديوان المطبوعات الجامعية، 2000.

ب- المجلات و الدوريات:

أ. المجلات:

1.بوزغاية، باية، "المخططات العمرانية كأحد عوامل توسع المجال الحضري من أجل تحقيق التنمية المستدامة". مجلة العلوم الإنسانية و العلوم الاجتماعية، عدد 15، جوان 2014.

2.بن داود، نتاح، "دور المدن الجديدة في هيكلة المجال بالمناطق الساحلية، الهضابية و الصحراوية". المجلة العالمية للتخطيط الحضري و التنمية المستدامة، 2014.

ب. الدوريات:

1. دوار، جميلة، "المدن الجديدة في التشريع الجزائري". التواصل في الاقتصاد و الإدارة و القانون، جامعة 20 أوت 1955- سكيكدة-، كلية الحقوق و العلوم السياسية، عدد 38، جوان 2014.

2. (——— ،———)، "المدن الجديدة". المجلة النقدية للقانون و العلوم السياسية، جامعة مولود معمري -تيزي وزو- ، كلية الحقوق و العلوم السياسية، عدد 02، 2014.

3. زريبي، نذير، ديب، بلقاسم، فاضل بن الشيخ، الحسين، "البيئة الحضرية بين التخطيط و الواقع". مجلة العلوم الإنسانية، جامعة منتوري – قسنطينة- ، عدد 13، 2000.

4. مجاجي، منصور، "أدوات التهيئة و التعمير كوسيلة للتخطيط العمراني في التشريع الجزائري". مجلة البحوث و الدراسات العلمية، المركز الجامعي يحي فارس – المدية- ، عدد 01، نوفمبر 2007.

1. د. الوثائق الرسمية:

2. الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، الأمر رقم 97- 24، المتضمن قانون البلدية، المؤرخ في 7 شوال 1368 الموافق 18 جانفي 1967، **الجريدة الرسمية**، العدد 06، لسنة 1967.
3. الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، الأمر رقم 74- 26، المتضمن الاحتياطات العقارية للبلدية، المؤرخ في 11 صفر عام 1394 الموافق 5 مارس 1974، **الجريدة الرسمية**، العدد 19، لسنة 1974.
4. الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، القانون رقم 87-03، المتضمن التهيئة العمرانية، المؤرخ في 27 جمادى الأول عام 1407، الموافق 27 جانفي 1987، **الجريدة الرسمية**، العدد 05، لسنة 1987.
5. الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، القانون 90- 25، المتضمن التوجيه العقاري، المؤرخ في 01 جمادى الأول عام 1411 الموافق 18 نوفمبر 1990، **الجريدة الرسمية**، العدد 49، لسنة 1990.
6. الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، القانون رقم 90- 29، المتضمن التهيئة و التعمير، المؤرخ في 14 جمادى الأول عام 1411 الموافق 01 ديسمبر 1990، **الجريدة الرسمية**، العدد 52، لسنة 1990.
7. الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، المرسوم التنفيذي رقم 91- 178، المتضمن إجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي و المصادقة عليها، المؤرخ في 14 ذي القعدة عام 1411 الموافق 28 ماي 1991، **الجريدة الرسمية**، العدد 26، لسنة 1991.
8. الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، المرسوم التنفيذي رقم 91- 177، المتضمن إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و المصادقة عليه، المؤرخ في 14 ذي القعدة عام 1411 الموافق 28 ماي 1991، **الجريدة الرسمية**، العدد 26، لسنة 1991.
9. الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، "رأي حول ملف المدن الجديدة"، لجنة التهيئة و البيئة، الدورة العامة الرابعة، أكتوبر 1995.
10. الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، القانون رقم 01-20، المتضمن تهيئة الإقليم و تنميته المستدامة، المؤرخ في 27 رمضان عام 1422 الموافق 12 ديسمبر 2001 ، **الجريدة الرسمية**، العدد 77، لسنة 2001.

11. الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، القانون رقم 02-08، المتضمن شروط إنشاء المدن الجديدة، المؤرخ في 25 صفر عام 1423 الموافق 8 ماي 2002 ، **الجريدة الرسمية**، العدد 34، لسنة 2002.

12. الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، المرسوم التنفيذي رقم 04-97، المتضمن إنشاء المدينة الجديدة بوغزول، المؤرخ في 11 صفر عام 1425 الموافق 01 أفريل 2004، **الجريدة الرسمية**، العدد 20، لسنة 2004.

13. الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، المرسوم التنفيذي رقم 04-96، المتضمن إنشاء المدينة الجديدة بوينان، المؤرخ في 11 صفر عام 1425 الموافق 01 أفريل 2004، **الجريدة الرسمية**، العدد 20، لسنة 2004.

14. الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، المرسوم التنفيذي رقم 04- 275، المتضمن إنشاء المدينة الجديدة لسيدي عبد الله، المؤرخ في 20 رجب عام 142 الموافق 5 سبتمبر 2004، **جريدة رسمية**، العدد 56، لسنة 2004.

15. الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، القانون رقم 06-06، المتضمن القانون التوجيهي للمدينة، المؤرخ في 21 محرم عام 1427 الموافق 20 فيفري سنة 2006، ، **الجريدة الرسمية**، العدد 15، لسنة 2006.

16. الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، المرسوم التنفيذي رقم 06- 321، المتضمن إنشاء المدينة الجديدة حاسي مسعود، المؤرخ في 27 شعبان عام 1427 الموافق 20 سبتمبر سنة 2006، **الجريدة الرسمية**، العدد 58، 2006.

17. الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، المرسوم التنفيذي رقم 07- 366، المتضمن إنشاء المدينة الجديدة المنيعة، المؤرخ في 25 ذي القعدة عام 1428 الموافق 5 ديسمبر 2007، **الجريدة الرسمية**، العدد 76، لسنة 2007.

18. الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية،القانون رقم 08-16، المتضمن التوجيه الفلاحي، المؤرخ في 01 شعبان عام 1429 الموافق 3 أوت 2008، **الجريدة الرسمية**، العدد 46، لسنة 2008.

19. الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، القانون رقم 08- 09،المتضمن قانون الاجراءات المدنية و الادارة، المؤرخ في 17 ربيع الثاني عام 1427 الموافق 23 أفريل 2008، **الجريدة الرسمية**، العدد 21، لسنة 2008.

20. الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، القانون رقم 10- 02، المتضمن المصادقة على المخطط الوطني لتهيئة الإقليم، المؤرخ في 13 ذو القعدة عام 1431 الموافق 21 أكتوبر 2010، **الجريدة الرسمية**، العدد 61، لسنة 2010.

21. الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، "المخطط الوطني لتهيئة الإقليم"، وزارة التهيئة العمرانية و البيئة.

22.

1. هـ. مواد غير منشورة:

1.المذكرات:

1. زوزو، رشيد، " الهجرة الريفية في ظل التحولات الاجتماعية الجديدة في الجزائر 1986-2008". أطروحة دكتوراه، جامعة منتوري، قسنطينة، كلية العلوم الإنسانية و العلوم الاجتماعية، 2008.

2. حاج جاب الله، أمال، "الإطار القانوني المدن الكبرى في الجزائر". أطروحة دكتوراه، جامعة الجزائر01، كلية الحقوق، 2013/2012.

3. ميدني، شايب ذراع، " واقع سياسة التهيئة العمرانية في ضوء التنمية المستدامة". أطروحة دكتوراه، جامعة محمد خيضر، بسكرة، كلية العلوم الإنسانية و العلوم الاجتماعية، 2014/2013.

4. عربي باي، يزيد، "إستراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة و التعمير الجزائري". أطروحة دكتوراه، جامعة الحاج لخضر، باتنة، كلية الحقوق و العلوم الإنسانية، 2015/2014.

5. حفيظي، ليليا، "المدن الجديدة و مشكلة الإسكان الحضري". رسالة ماجستير، جامعة قسنطينة، كلية العلوم الإنسانية و العلوم الاجتماعية، 2009/2008.

6. كتاف، كريمة، " مفهوم المدن الجديدة من خلال القانون 08/02". رسالة ماجستير، جامعة قسنطينة، 01، 2013/2012.
7. لطرش، سارة، "تأثير النمو السكاني في تغير موروفولوجية المدينة". رسالة ماجستير، جامعة فرحات عباس، سطيف، كلية العلوم الإنسانية و العلوم الاجتماعية، 2010 /2011.
8. لمزواد، صباح،" دور القطاع الخاص في إنشاء المدن الجديدة". رسالة ماجستير، جامعة منتوري، قسنطينة،كلية العلوم الإنسانية والعلوم الاجتماعية، 2008 /2009.
9. مدور، يحي، "التعمير و آليات استهلاك العقار الحضري في المدينة الجزائرية". رسالة ماجستير، جامعة الحاج لخضر، باتنة، كلية الهندسة المدنية و الري و الهندسة المعمارية، 2011 /2012.
10. مزوزي، كاهنة، "مدى فعالية قوانين العمران في مواجهة مخاطر الكوارث الطبيعية في الجزائر". رسالة ماجستير، جامعة الحاج لخضر، باتنة، كلية الحقوق و العلوم السياسية، 2012 /2013.
11. لعويجي، عبد الله، " قرارات التهيئة و التعمير في التشريع الجزائري". رسالة ماجستير، جامعة الحاج لخضر، باتنة، كلية الحقوق و العوم السياسية، 2012/2011.
12. سالمي، العيفة، "تنظيم المدن في الجزائر". رسالة ماجستير، جامعة الجزائر، كلية العلوم السياسية و الإعلام، 2001.
13. سلاطنية، رضا، " الأحياء المتخلفة و النمو الحضري مدينة الحروش نموذجا". رسالة ماجستير، جامعة منتوري، قسنطينة، كلية العلوم الإنسانية و العلوم الاجتماعية، 2006/2005.
14. سعدان، رابح، "الحياة الاجتماعية في الفضاءات العمرانية الجديدة ". رسالة ماجستير، جامعة باجي مختار، عنابة، كلية الآداب و العلوم السياسية، 2006/2005.
15. عطال، مسعودة، "النمو الحضري وعلاقته بمشكلة البيئة الحضرية". رسالة ماجستير، جامعة الحاج لخضر، باتنة، كلية العلوم الاجتماعية و العلوم الإسلامية، 2009/2008.

16. عمراوي، صلاح الدين، " السياسة السكنية في الجزائر". رسالة ماجستير، جامعة الحاج لخضر، باتنة، كلية العلوم الاجتماعية و العلوم الإسلامية، 2009/2008.
17. قماس، زينب، " المجمعات السكنية الحضرية بمدينة قسنطينة واقعها و متطلبات تخطيطها". رسالة ماجستير، جامعة منتوري، قسنطينة، كلية العلوم الانسانية و العلوم الاجتماعية، 2006/2005.
18. روابحي، سناء، " النمو الحضري و علاقته بمشكلات النقل الحضري". رسالة ماجستير، جامعة الحاج لخضر، باتنة، كلية العلوم الاجتماعية و العلوم الإسلامية، 2009/2008.
19. رحمانية، سعيدة، "وضعية الخدمات الصحية في الأحياء السكنية". رسالة ماجستير، جامعة منتوري، قسنطينة، كلية العلوم الاجتماعية و العلوم الإنسانية، 2008/2007.
20. تومي، رياض، "أدوات التهيئة و التعمير و إشكالية التنمية الحضرية مدينة الحروش نموذجا". رسالة ماجستير، جامعة منتوري، قسنطينة، كلية العلوم الاجتماعية و العلوم الإنسانية، 2006/2005.
21. ثابت، محمد أمين، "التحصيصات السكنية في مدينة الخروب، السياسات، الممارسات و كلفة التعمير". رسالة ماجستير، جامعة منتوري، قسنطينة، كلية علوم الأرض و الجغرافيا و التهيئة العمرانية، 2005.
22. غواس، حسينة، "الآليات القانونية لتسيير العمران". رسالة ماجستير، جامعة منتوري، قسنطينة، كلية الحقوق و العلوم السياسية، 2012/2001.

2. الملتقيات و المداخلات

1- حسين، عبد الله و آخرون، "التهيئة الترابية و تنظيم المجال". وحدة تكوينية، المركز الوطني لتكوين المكونين في التربية، الجمهورية التونسية، د س.

2- يوسفي، نور الدين، "المخطط الوطني للتهيئة الإقليم وسيلة للمحافظة على العقار و البيئة و عصرنة المدن". الملتقى الوطني حول: إشكالية العقار الحضري و أثره على التنمية في الجزائر، قسم الحقوق، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 17 و 18 فيفري 2013.

ز- مواقع الانترنيت:

1. بدون مؤلف، "سياسة التهيئة العمرانية في الجزائر"،

[http://www.lordes.com/vb/shouwthread.php ?t=59857]

2. بدوم مؤلف، "تهيئة الإقليم"،

[http://www.algeriatody. com/forum/showthread.php ?=95502]

3. بدون مؤلف، " تجربة المغرب في المدن الجديدة"،

[http//maghress.com/alalam/25590]

4. بوسلان، م، "الخبراء يبرزون أهمية مشاريع المدن الجديدة"،

[http://www.djazairess.com]

5. ب، خلف الله، ع، تاشريفت، "التعمير العفوي بين الرفض و الاندماج"،

[http://www.weberevieu.dz/IMG/pdf/-24pdf]

6. دالع، مصطفى، "المدن الجديدة ستنقل الجزائر إلى عهد آخر"،

[http://www.djazairess.com]

7.حواس محمود، "ميثاق آثينا" ،

[http:// www.alawan-org/article1159-html]

8. سمير لطفي، "المدن الجديدة مبادرة لتخفيف الضغط على التجمعات السكنية الكبرى"،

[http://www.hespress.com/société/14350.html]

II. المراجع باللغة الأجنبية

A- Dictionnaires :

1. Le petit Larousse illustré, Paris, 1991.
2. MERLIN , Pierre, CHOAY, Françoise. « Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement », (Presses universitaire de France, 1ère édition, Mars 1988).

B- Ouvrages :

1. -Ahmed Tessa, **Algérie histoire d'une construction spatiale 1960-2005**. Editions: Publisud, France, 2007.
2. RAHMANI, Cherif. **l'état du territoire, la reconquête du territoire Demain l'Algérie**. Ministère de l'équipement et de l'aménagement du territoire, 1995.

C- Revue :

1..Achaibou younsi, Souad, « croissance urbain est développement durable », Aménagement urbain et développement durable, centre de recherche en Anthropologie Sociale et Culturelle, 2012.

2. AMROUCHE, Akli. «Reconquérir le territoire du sud », Vies de villes, Ville nouvelle de Hassi Messaoud : Une oasis urbaine du futur pour dynamiser le grand sud , N°05, 2014.

3. HADJIEDJ, Ali. « la ville algérienne, début d'une profonde mutation », Vies de villes, N°01, 2007.

4. Ministère de l'intérieur et des Mins. « Problématique de l'équilibre entre préservation des terres agricole et développement économique », ANIREF, N°23, 2014.

5. SEMMOUD, Nora. « Les mutations de la morphologie socio-spatiale algéroise », annales de géographie, N° 633, 2003.

6. TOUARIGIT, Boualem. « Politique de la ville : rattrapage, mise à niveau et promotion de la ville, Etablissement de la ville nouvelle de sidi abdallah », El-Djazair, les grands chantiers du président : le défit relevé , N°69, 2013.

D- Documents non publié:

I. conférence :

1. ACHAIBOU YOUNSI, Souad, « Les villes nouvelles comme acte d'aménagement d'importance capitale pour la restructuration de la métropole », Conférence : colonial and postcolonial urban planning in Africa, 5-6 Septembre 2013.

2. BELKHEMSA Belkacem, DJALAL Nadia. « Planification urbain en Algérie face au défis contemporaines, entre réalité et théorie, cas de la ville de tizi-ouzou, Recherche présenté à la conférence de : Coloniale et Postcoloniale de la planification urbain en Algérie.S.A.

3. Ministère de l'habitat et de l'urbanisme, Séminaire : « les instruments de l'urbanisme, les conditions et procédures de révision des PDAU et POS », Mars 2008.

II. Thèses et mémoires :

1. TESSA Ahmed, « Essai d'analyse des ides et des faits en matière d'aménagement du territoire contenus dans les politique de développement national de 1962 à 2004 cas de la wilaya de Tizi-Ouzou », thèse de doctorat d'état, université mouloud Mamri de Tizi-Ouzou, faculté des sciences économiques et des sciences de gestion, spécialités sciences économie, 2005

2. LATRECHE, Chafia. « Planification urbain entre théorie, pratique et réalité, cas de constantine », thèse d'obtention du diplôme de Magistère, université Mentouri, constantine, département d'architecture et de l'urbanisme, 2008.

3. NEDJAI Fatiha, « les instruments de l'urbanisme entre propriétaire foncier et application, cas d'étude : la ville de Batna, mémoire présenté en vue d el'obtention du diplôme de Magister, université Mohamed khider, Biskra, département d'architecture, 2012.

E- Journaux :

1. AGGAR Salim, « projet de nouvelle capitale- ALGER ETOUFFE-», le Quotidien d'Expression, n°4210, Dimanche 24 Août 2014.

2. AKRICHE Rebiha, « Nouvelles Villes où arlésiennes ? », les Débats, n° 803, Lundi 23 septembre 2013.

F- Les sites internet :

1. BEREZOWSKA- Azzag, Ewa, « Habitat et urbanisme », 18 avril 2013.

[http ;//www.forcesdz.com/farum/view topic.php ?t=507&p=69392#p55283.]

2. KAIRA, Bechar. « les projets des villes nouvelles de nouveau a l'ordre du jour en Algérie », 22 juillet 2013.

[http://ruralm.hypothése.org/93.]

3. RABAH, Said, « Ville Nouvelles : imbroglio foncier, Bureaucratie, surcoùts et guerre larvé ministre ! », 24/12/2013.

[http://www.Algria-watch.org/fr/Article/eco/imbroglio-foncier.htm.]

4. SEMMAR, Abdou, « QU'a-t'on fait des 04 Milliards de Dollars accordés aux projets ses Villes Nouvelles boughzoul, Sidi Abdallah, Bouinan et El Ménea ? 06/04/ 2015.

[http://www.algerie-focus.com/2015/04/qua-t-on-fait-des-4-milliards-de-dollars-accordes-aux-projets-des-villes-nouvelles-de-boughezoul-sidi-abdallah-bouinan-et-el-menea/.]

5. UNICEF, « Les enfants dans un monde urbain », 2012.

[Fr.slideshare.net/ ou treach UNICEF/sowc-2012-main-report-res-pdf-fr313212.]