المدن الجديدة في التشريع الجزائري

جميلة دوار
كلية الحقوق و العلوم السياسية
جامعة 20 أوت 1955- سكيكدة

ملخص

لقد ساهم اهتمام السلطات العمومية في تركيز مختلف الأنشطة السياسية و الإدارية و الاستثمارات و المشاريع الاقتصادية بالمدن الكبرى في جعلها مركزا استقطابيا، مما أدى إلى نموها بصورة كبيرة وسريعة وفوضوية أحيانا. إن تصحيح هذه الوضعية يقتضي إنعاش المراكز الصغيرة انطلاقا من إعادة تنظيم البنية الحضرية، وإنشاء أقطاب جديدة تخفف من قطبية المدن الكبرى وقوة جذبها والتي يمكن أن تشكل سياسة المدينة الجديدة إحدى أدواتها. يهدف موضوع المقال إلى تحديد الأحكام القانونية المتعلقة بإنشاء المدن الجديدة من حيث عناصرها، شروطها و هيئاتها و مدى مساهمتها في إرساء سياسة عمرانية تتماشى ومتطلبات التنمية المستدامة.

الكلمات المفاتيح: تهيئة الإقليم، العقار العمراني، المدينة الجديدة، التنمية المستدامة.

Résumé

La centralisation des projets économiques et des différentes activités économiques et administratives que tentent de réaliser les autorités publiques aux niveaux des grandes villes afin de les rendre plus attrayantes a abouti à un progrès rapide mais aussi chaotique. Remédier à cette situation nécessite le relancement des petits centres afin de réorganiser l'infrastructure urbaine, et l'installation de nouveaux pôles afin de réduire la domination des grandes villes et leur force d'attraction, ceci peut être réalisé à travers une nouvelle politique. Cette étude tente de déterminer les dispositions juridiques relatives à l'installation de nouvelles villes en termes de leur démographie, des conditions de leur création et des institutions à y installer et l'étendu de leur contribution dans l'adoption d'une nouvelle politique urbaine qui répond aux besoins du développement durable.

.

Mots clés: Aménagement du territoire, développement durable, nouvelles villes, espace urbain.

Abstract

The interest of Public authorities to create different political and administrative activities as well as investments and economic projects in big cities for the purpose of attracting more people, led to a rapid progress, but sometimes chaotic. Remedying this situation needs relaunching small centers through reorganizing the urban infrastructure, and establishing small poles to alleviate the domination of big cities and their power of attractions, which may be achieved through a new city policy. The topic of this essay aims to determine judiciary laws regarding the establishment of new states in terms of their components, conditions and institutions and to what extent these new cities could contribute to adopt an urban policy which respond to long-lasting development requirements.

Keywords: Territory management, real estate, new city, sustainable development.

مقدمة

يعرف العالم اليوم تحولات و تغيرات كبرى ناجمة عن التعمير الواسع النطاق، وعن مسار عولمة المبادلات وكثافة العلاقات المتميزة بالتطور التكنولوجي وتطور الاقتصاد المعرفي، فهذه الظاهرة المشتركة عالميا بين بلدان العالم والتي ترجمت في ظاهرة تزايد سكان الحضر، اختلفت في نسبة تزايد الناتج الداخلي الخام[1]، ففي الوقت الذي يتضاعف فيه معدل تزايد السكان مرتين على مستوى البلدان المصنعة وبلدان الشمال يتضاعف الناتج الداخلي الخام ثلاث مرات.

وفي الجزائر، فإن نسبة التزايد ليست بهذا الشكل، إذ عرفت تحولات عميقة منذ الاستقلال إلى يومنا هذا وتظهر بصمات هذه التحولات جلية في الوضع الذي يعرفه التراب الوطني بشكل عام والمدن الكبرى بشكل خاص[2]. فقد ساهم اهتمام السلطات العمومية بتركيز مختلف الأنشطة السياسية والإدارية والاستثمارات والمشاريع الاقتصادية في جعلها مركزا استقطابيا، مما أدى إلى نموها بصورة كبيرة وسريعة وفوضوية أحيانا.

فعملية النمو العمراني لم تتمكن من استيعاب التطور السكاني، إذ تجاوز عدد السكان هياكل الاستقبال وطاقات الاستيعاب، فتعطلت بذلك وظيفتها الطبيعية وتحولت الحياة فيها إلى جملة من الاختناقات، فحسب الإحصائيات السكانية تبين أن65% من الجزائريين متمركزون في شمال البلاد على مجال نسبته4% فقط من مساحة القطر الجزائري، في حين تضم مناطق الهضاب العليا25%من سكان الوطن موزعة على نسبة9% من المساحة الإجمالية الوطنية،أما الجنوب الذي يشكل 87% من القطر الجزائري، فلا يضم إلا 10 %من مجموع سكان الوطن[3].

الأمر الذي يدعو إلى البحث عن وسيلة لإيجاد فضاء مدني ملائم يخدم الإنسان وييسر له سبل العيش والاستقرار ويمكن من استدراك الأوضاع وتخفيف الضغط عن هذه المدن الشمالية وتوجيهها لما يخدم التنمية الاقتصادية والاجتماعية للبلاد وذلك ضمن سياسة تهيئة الإقليم وتنميته المستدامة، فارتأت الحكومة في منتصف الثمانينات إنشاء خطة وطنية s.n.a.t التي تعتبر كأداة ضرورية لترجمة أهداف سياسة خاصة بالتهيئة العمرانية على القطر ككل، معرفة من الميثاق الوطني وقرارات المؤتمر الخامس ومن مختلف دورات اللجنة المركزية لجبهة التحرير الوطني وشكلت الإطار الاستدلالي لتوزيع الأعمال التنموية وتعيين أماكنها على المدى الطويل[4] وقد أضفي الطابع الرسمي لهذه الأهداف وبشيء من التفصيل في المواد 25الى32 من القانون87-03 المؤرخ في 27 جانفي 1987 المتعلق بالتهيئة و التعمير، لكن رغم ما كانت تهدف إليه الخطة الوطنية للتهيئة العمرانية s.n.a.t، إلا أنها وقعت في تناقض واضح بين النظري و التطبيقي[5]، إذ أن تطبيق ما جاءت به كان محدودا جدا، مما قلل من فعالية هذه الخطة ميدانيا ليشهد مطلع التسعينات إنشاء المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير[6] (P.D.A.U) وتدعيمه بآلية تفصيلية تتمثل في مخطط شغل الأراضي[7] كآليتين استعجاليتين ضروريتين لإعادة قولبة البنية الحضرية والتهيئة المتوازنة للمجال الوطني. ورغم كل هذه الإجراءات والتعديلات التي تم إدخالها في ميدان التهيئة والتعمير[8] إلا أن المشاكل بقيت عالقة تحتاج إلى التعجيل بسياسة جريئة لتنظيم التراب الوطني.

إذن أمام هذا الوضع غير المتجانس بين الزيادة السكانية والبيئة العمرانية، كان لابد من تفكيك

مفاتيح هذه المعادلة للوصول إلى إستراتجية تتلاءم مع هذه المعطيات، تستجيب للرهانات المستقبلية، وفي هذا الإطار بادرت الدولة وفي إطار سياسة الإقليم والتنمية المستدامة[9] إلى تنمية مجموع الإقليم الوطني تنمية منسجمة على أساس خصائص ومؤهلات كل فضاء جوي. ويندرج إذن إنشاء المدن الجديدة ضمن السياسة الوطنية الرامية إلى تحقيق المقاصد أعلاه، بحيث يتم استحداثها من أجل إعادة توازن البنية العمرانية التي تهدف إليها أدوات تهيئة الإقليم من جهة، وتهيئتها بما يتلاءم مع تنظيم وتنمية المنشآت القاعدية الكبرى والمرافق الجماعية ذات المنفعة الوطنية المقررة في المخططات المنبثقة عن المخطط الوطني لتهيئة الإقليم.

إلى أي مدى يمكن أن تساهم المدن الجديدة المستحدثة في ظل القانون 08/02 المؤرخ في 08 ماي 2002 في إرساء سياسة عمرانية تتماشى ومتطلبات التنمية المستدامة؟

وبالرغم من حداثة القانون المتعلق بشروط إنشاء المدن الجديدة وتهيئتها في الجزائر والندرة الملحوظة للدراسات القانونية لهذا الموضوع، الذي يهدف إلى الوقوف على سياسة المدينة الجديدة والأحكام المنظمة لها، وهذا رغم وعورة مسالك هذا الميدان ودقة موضوعاته لاسيما في إطار التنمية المستدامة الهادفة إلى بناء مشروع نهضوي عمراني يرتقي بالعمران وبالتهيئة الحضرية وبالتالي بالمدينة الجزائرية.

وبناء عليه نتناول بمنهج وصفي تحليلي دراسة مفهوم المدينة الجديدة في التشريع الجزائري و دورها في تحسين النسيج العمراني وذلك في مبحثين:

المبحث الأول: مفهوم المدينة الجديدة في التشريع الجزائري.

المبحث الثاني: المدينة الجديدة لحاسي مسعود نموذجا.

المبحث الأول: مفهوم المدينة الجديدة في التشريع الجزائري.

عرفت بعض بلدان العالم تجربة المدن الجديدة بهدف خلق التنظيم والتوازن في المجال الوطني لهذه البلدان، ففي بداية الثورة الصناعية في أوربا وازدياد حركة توطين الصناعات وجذب السكان من المجتمعات الريفية إلى المراكز الصناعية كان لذلك تأثير واضحا في ظهور حركة إنشاء التجمعات الجديدة لتكون مكتفية ذاتيا من حيث فرص العمالة والإسكان والخدمات اللازمة للعاملين[10]. وبنهاية الحرب العلمية الثانية، انتعشت حركة المدن الجديدة في دول أوربا، حيث بدأت في بريطانيا ثم في فرنسا، هولندا، ألمانيا وإيطاليا، ثم انتقلت الفكرة في فترة السبعينات إلى بعض البلدان العربية كمصر، السعودية، الإمارات[11]. وأخيرا الجزائر بمقتضى القانون رقم 02-08 المؤرخ في 08 ماي 2002 المتعلق بشروط إنشاء المدن الجديدة وتهيئتها[12]، لذلك نتطرق في هذا المبحث إلى مفهوم المدينة الجديدة في التشريع الجزائري لنحلل شروط إنشائها فكيفية تهيئتها.

المطلب الأول: نشأة المدينة الجديدة و أساسها القانوني.

إن التكفل بكل المشاكل التي سبق ذكرها يقتضي إنعاش المراكز الصغيرة انطلاقا من إعادة تنظيم البنية الحضرية، وإنشاء أقطاب جديدة تخفف من قطبية المدن الكبرى وقوة جذبها والتي يمكن أن تشكل سياسة المدينة الجديدة إحدى أدواتها.

إن المدينة الجديدة تعرف ككيان مبرمج، تم تصور إنشاءه ضمن إطار السياسة الوطنية وتتميز بطرح متجدد للتنظيم العمراني،

فحسبP.MERLIN فإن المدينة الجديدة هي مدينة مخططة يتم إنشاءها بقرار إداري بصفة شاملة في إطار سياسة تهيئة الإقليم، وتكون المدن الجديدة مكتفية ذاتيا من حيث فرص العمالة والإسكان والخدمات اللازمة للعاملين كما تضم مختلف التجهيزات والأنشطة[13]. وبصفة عامة هي مكان تكون فيه كل هذه المجالات متداخلة فيما بينها لتشكيل مركز حياتي ممتع تتواجد به جل الوظائف الحضرية[14].أما المشرع الجزائري، فقد جاء تعريفه في نص المادة 03ف4 من القانون 01-20 المؤرخ في 12 ديسمبر2001 والمتعلق بتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة بأنها تجمع حضري مبرمج بكامله في موقع خال أو انطلاقا من خلية أو خلايا السكنات الموجودة، وعلى كل يبقى مفهوم المدينة الجديدة غامضا لاختلافه من بلد لأخر وذلك لعدم وجود نقاط تشابه بين المدن الجديدة في العالم، والاختلاف قد يرجع إلى أسباب حضرية تتعلق بحجم المدينة والتكتل وتموضعها والتهيئة الداخلية ونوع السكان السائد وطبيعة صاحب المشروع والعلاقة مع الجماعات المحلية وغيرها من المشاكل التمويلية[15].

ومن بين المدن الجديدة التي ظهرت في العالم يمكن تمييز نوعين[16]:

أ- مدن جديدة تابعة: وتكون داخل نطاق تأثير المدينة الأم، تبعد عنها بحوالي 25 إلى 50 كلم وتستفيد من البنية الأساسية والقاعدة الاقتصادية المتوفرة، وتقوم بدور تخفيف الضغط عن المدينة التي تنتمي إليها كما تستوعب جزءا من الفائض السكاني.

ب- مدن جديدة قائمة بذاتها: و هي المدن القائمة على قاعدة اقتصادية مستقلة و تكون مركزا إشعاعيا لتجمعات عمرانية في مراحل تالية، ومثال ذلك العواصم الحديثة لبعض الدول كالبرازيل بتجمع سكاني قدر بـ 500 ألف نسمة على بعد 5،965 كلم من ريودي جانيرو العاصمة السابقة [17]. وعادة ما تكون التكلفة الاقتصادية لمثل هذه المدن المستقلة كبيرة جدا ومعدل النمو بها غير سريع.

المطلب الثاني: عناصر المدينة الجديدة[18]

لما كانت الحاجة ملحة لقواعد قانونية وتنظيمية تضبط سلوك الإنسان في تعامله مع النسيج العمراني على نحو يحقق تهيئة الإقليم، بات من الضروري بما كان أن يستقطب هذا الفضاء عناية المشرع بأن تدخل بالتقنين والتنظيم، فظهرت ما أصطلح تسميته بسياسة المدن الجديدة[19].

إن هذه المدن الجديدة و إن كانت عملية عند بعض البلدان، إلا أنها لا تزال نظرية عند البعض الآخر نظرا لاختلاف الظروف والخصائص لا سيما الاقتصادية والمالية والخبرة و التجربة من بلد لآخر، لكن هذا لا يمنع من أنها تتقاسم على الأقل العناصر التالية:

أ - التجمعات البشرية: نظرا لاشتداد الضغوطات الديمغرافية و الاقتصادية والنمو المفرط في البلدان الكبرى خاصة، فقد أعطيت الأولوية لإقامة المدن الجديدة في المناطق الشمالية وذلك لامتصاص جزء من فائضها السكاني[20]. وعليه فالتجمع البشري هو نسبة الكثافة السكانية التي ستتمركز في هذا الفضاء الجديد لتحقيق احتياجاتها الراهنة وحفظ حقوق الأجيال القادمة[21].

ب - الموقع الخال: لا شك أن السلطات العمومية لدول العالم قد أدركت حجم المشكلات الناجمة عن سرعة التعمير و تضخم المدن الكبرى وثقل أدائها الوظيفي، كما أدركت أيضا أن مخططات التعمير التي وضعتها لم تتمكن من أداء وظيفتها بشكل عام، مما دفعها إلى التفكير، ثم تبني سياسة عمرانية

شاملة تعتمد على إستراتيجية المدن الجديدة للتهيئة وذلك لضمان الانسجام بين الأنسجة الحضرية القائمة والنمو الجديد[22].

لذلك يتم إنشاء المدن الجديدة في الأوساط الإقليمية والمناطق والجهات التي تعاني صعوبات وذلك من أجل تفعيلها وضمان استمرار واستقطاب سكانها .

ج – الطابع الحضري: إن استقطاب كثافة سكانية معتبرة من أجل استقرارها يقتضي تشجيع المشاريع التنموية بقدر كبير من الرعاية والاهتمام وتحسين مستوى الخدمات بخلق فضاء تتوازن فيه الإمكانيات الاجتماعية والاقتصادية والبشرية، بما يوفره من فرص التشغيل والإسكان والتجهيز[23].

المطلب الثالث: أهداف المدن الجديدة

ساهمت وعجلت التشجيعات التي وجهت من قبل السلطات العمومية لتنمية وتهيئة المجال الحضاري عبر سياسة المدن الجديدة من الوصول إلى تحقيق الأهداف التالية [24]:

1- تخفيف الضغط على السواحل والحواضر والمدن الكبرى .

2-ترقية المناطق الجبلية والهضاب العليا والجنوب.

3- التحكم في نمو المدن وتنظيمها.

4- تقويض العوائق الطبيعية والجغرافية للمناطق والأقاليم لضمان تثمين الإقليم الوطني وتنميته وإعماره بشكل متوازن.

5- دعم الأنشطة الاقتصادية بهذه الأماكن وضمان توزيعها وانتشارها وتدعيمها في كافة تراب الإقليم الوطني.

6- تصحيح التفاوت في الظروف المعيشية من خلال نشر الخدمات العمومية ومحاربة كل أسباب التهميش والإقصاء.

وأخيرا السعي الدائم لتطوير نوعية الحياة الإنسانية بتلبية احتياجات ومتطلبات الأجيال الحاضرة دون المساس بحقوق الأجيال المقبلة [25].

وبما أن المدن الجديدة في التشريع الجزائري مشروع ذو منفعة وطنية مقررة في المخططات القطاعية المنبثقة عن المخطط الوطني لتهيئة الإقليم، فإن هناك شروطا ينبغي احترامها في إنجازها وأدوات يجب مراعاتها في تهيئتها، سوف نحللهما في المطلبين المواليين.

المطلب الرابع : شروط إنشاء المدن الجديدة .

إن المدينة قديمة قدم التاريخ وعريقة عراقة الحضارة، وقد ضلت على مر التاريخ فضاء للإبداع الإنساني، وهي اليوم كما كانت في الماضي وأزيد. فهي ولا شك مفتاح بوابة الحضارة، وهي في الموقع الأساسي لإنشاء الثروة وتراكمها، وهي الفضاء المفضل للتنظيم ولهيكلة الإقليم، وهي في النهاية مركز كل السلطات السياسية والاقتصادية والثقافية والتكنولوجية، وهي المرآة العاكسة لكل أنشطة الإنسان [26].

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

1-الموقع: الجزائر من المدن 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، عنابة، لهذه الأسباب لا يمكن إنشاء مدن جديدة إلا في الهضاب العليا والجنوب[27]، غير أنه وبصفة استثنائية وتخفيفا للضغط على المدن الكبرى الواردة أعلاه، يمكن إنشاء مدن جديدة في المناطق الشمالية للبلاد[28].

وأراد المشرع الجزائري من وراء ذلك خلق الظروف الملائمة لتنمية الثروة الوطنية والحث على التوزيع المناسب بين المناطق والأقاليم .

2- العقار: تطبيقا لأحكام القانون 25/90 المؤرخ في 18 سبتمبر 1990 المتعلق بالتوجيه العقاري، لا يمكن إنشاء هذه المدن بصفة كلية أو جزئية فوق أراضي صالحة للزراعة وذلك مراعاة للأحكام القانونية والتنظيمية المتعلقة بالتهيئة العمرانية الرامية إلى تحديد القواعد العامة التي تنظم إنتاج الأراضي القابلة للتعمير(29) و تكوين وتحوير الإطار المبني في إطار التسيير الاقتصادي للأراضي والموازنة بين وظيفة السكن والفلاحة والصناعة وأيضا وقاية المحيط والأوساط الطبيعية والمناظر والتراث الثقافي والتاريخي على أساس احترام مبادئ وأهداف السياسية الوطنية .

3- الإجراء: يقرر إنشاء مدينة جديدة بموجب مرسوم تنفيذي استنادا إلى أدوات تهيئة الإقليم الموافق عليها، وهذا بعد أخذ رأي الجماعات الإقليمية المعنية[30]، ويحدد نص الإنشاء على الخصوص ما يأتي[31]:

أ- تعيين أو ذكر البلدية أو البلديات المعنية.

ب- تحديد محيط تهيئة المدينة الجديدة الذي يشمل كامل تراب البلدية أو البلديات المعنية أو جزء منها.

ج- تحديد محيط حماية المدينة.

د-البرنامج العام للمدينة الجديدة ووظائفها الأساسية.

بعد إنشاء المدينة الجديدة ينبغي تهيئتها بما يتوافق ومفهوم التهيئة العمرانية، نحلل هذا الأمر في المطلب الموالي.

المطلب الخامس: أدوات تهيئة المدينة الجديدة

تقوم تهيئة المدينة الجديدة في التشريع الجزائري على أداتين رئيسيتين هما:

1- هيئة المدينة الجديدة: تحدد الدولة جميع تدابير التشجيع و الدعم والمساندة اللازمة من أجل إنجاز المدينة الجديدة وتتولى تكوين كل جزء من المحافظة العقارية التي تتخذ من أموال عمومية وعاء لها وتتنازل عنها لهيئة المدينة الجديدة[32].

تؤسس لكل مدينة جديدة هيئة تسمى هيئة المدينة الجديدة بموجب مرسوم تنفيذي، تتولى هذه الهيئة على الخصوص ما يأتي[33] :

أ-إعداد وإدارة أعمال الدراسات والإنجاز لهذه المدينة الجديدة، بالتنسيق مع الجماعات الإقليمية المعنية.

ب-إنجاز عمليات المنشآت الأساسية والتجهيزات الضرورية للمدينة الجديدة لحساب الدولة بصفتها صاحب المشروع المفوض.

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

وأخيرا لا يجوز لهيئة المدينة الجديدة أن تتنازل عن قطعة الأرض المكتسبة إلا بعد إتمام التهيئة أو الإنجاز و التنازل عنها يكون بالبيع للمستعملين الآخرين وفقا للتشريع المعمول به[34].

2- مخطط تهيئة المدينة الجديدة : ينشأ لكل مدينة جديدة، مخطط يسمى مخطط تهيئة المدينة الجديدة، ويغطي هذا المخطط محيط التهيئة المحدد لها ومحيط حمايتها، وتراعى فيها الخصوصيات الثقافية والاجتماعية للمنطقة[35].

كما يحدد برنامج الأعمال العقارية ذات المدى القصير والمتوسط والبعيد، وبرنامج العمل المتعدد السنوات للتجهيزات والمنشآت العمومية حسب كل قطاع، وبالأساس مخطط تمويل سنوي يشمل جميع التخصصات والمساعدات والإعانات المخصصة للسكن[36].

ويمكن لمالكي العقارات الواقعة داخل محيط المدينة الجديدة أن يشاركوا في مجهود تهيئتها وترقيتها بإقامة مشاريع خاصة، معرفة في إطار تهيئة المدينة الجديدة و ضمن احترام الوظائف والتنظيمات المتعلقة بالمناطق المعنية[37].

وأخيرا ينشأ داخل محيط تهيئة المدينة الجديدة حق الشفعة لفائدة هيئة المدينة الجديدة على بيع الأرض المطلوب تعميرها[38].

وبعد تحديد مفهوم المدينة الجديدة وشروطها وأدوات تهيئتها، تقتضي الدراسة للإلمام بالموضوع الوقوف في المبحث الثاني عند المدينة الجديدة لحاسي مسعود نموذجا.

المبحث الثاني: المدينة الجديدة لحاسي مسعود نموذجا.

الجزائر من بين البلدان التي تبنت مؤخرا سياسة المدن الجديدة، حيث تعتبر هذه السياسة استجابة من نوع جديد بصفتها قطبا، الذي يجب أن يكون محدد المعالم، الأهداف والإشعاع لتنظيم توسيع المدن وتوجيهها[39]، وإحدى الركائز التي تعمل على تحقيق لا مركزية الأنشطة والسكن انطلاقا من الشمال، وتساعد على فك الخناق المضروب على المدن الكبرى التي تواجه صعوبات حادة تحث السلطات العمومية والهيئات المختصة على تحديد القواعد الكبرى المتعلقة بالسكن، البناء، تنظيم النقل، الأراضي و الاحتياطات العقارية التي تم استنزافها في غياب النظرة المستقبلية التي تحدد نمو المدن ووضعها أمام خطر استنفاذ الاحتياطي المخصص لأفاق بعيدة، بصورة كاملة قبل الآجال المخططة لها[40] .

ولمعالجة هذا الوضع يتجلى أن الحل الأفضل هو إنشاء المدن الجديدة.

المطلب الأول: تنظيم المدن الجديدة في التشريع الجزائري

إن إنشاء المدن الجديدة في الجزائر هو إحدى استراتيجيات التنمية الحضرية وطريقة لإعادة التوازن للبنية الحضرية عبر التراب الوطني وفقا للتقسيم التالي:

1-المدن الجديدة من الطوق الأول: إن قدرات المنطقة الشمالية من البلاد في الاستيعاب تبدو محدودة بشكل كبير، إذ أنها ستستقبل حسب التقديرات أكثر من 06 ملايين نسمة إضافية بحلول عام 2015 وتتميز بجيوب زلزالية واسعة ومرتفعات جبلية محصورة ومكتظة بالسكان ومواقع ساحلية صعبة المسالك إضافة إلى مناطق سياحية يجب حفظها وأراض فلاحيه لابد من حمايتها[41]. وربما جاء الطوق الأول الذي يتمثل في إنشاء أربع مدن جديدة حول العاصمة والتي تتمثل في سيدي عبد الله[42]العفرون، بوعينان[43] والناصرية لتخفف عن الجزائر العاصمة الفائض من سكانها الذي لم تعد قادرة على استيعابه.

2- المدن الجديدة من الطوق الثاني: الطوق الثاني يضم كل من ولايات الشلف، عين الدفلى المدية، البويرة، تيزي وزو وبجاية التي لم تنم وتتطور بالشكل المطلوب في العشريتين الماضيتين بالرغم مما تتوفر عليه من طاقات وإمكانيات من المجال والبنية التحتية والتجهيزات[44]، ستعاد هيكلتها في إطار هذه السياسة الجديدة بخلق التوازن عبر المجال الوطني عامة والقسم الشمالي خاصة، وذلك بتثبيت واستقرار السكان في مجالاتهم من جهة، وإعادة توجيه جزء من سكان النطاق المدني العاصمي من الحزام الأول نحوها من جهة أخرى[45].

3- المدن الجديدة من الطوق الثالث: تتمثل في إنشاء أربع مدن جديدة في الهضاب العليا، وتتمثل في العريشة، واد الطويل، بوغزول وبئر العاتر. وسيتم تطوير المراكز الريفية الموجودة بهده الأقطاب الثلاث لكي تسمح باستقبال التجهيزات المهيكلة وبرامج سكن موجهة لفئة العمال الشباب المجدين وهو ما جاء في المشروع الكبير للهضاب العليا[46]، كما أن هذه الأقطاب ستنظم انطلاقا من إنشاء مناطق أنشطة لكي تستقبل وحدات صناعية صغيرة ومتوسطة في مجال الفلاحة الغذائية، الأنشطة شبه الفلاحية، الصيانة، سلسلة التبريد، مواد البناء، الصناعة التقليدية والخدمات وذلك حسب نظرة التكامل مع النسيج الصناعي الشمالي[47].

4- المدن الجديدة من الطوق الرابع: تتمثل في خلق مراكز حضرية جديدة في الجنوب بهدف خلق استقرار السكان والحد من الهجرة إلى الشمال، وتدعيم دور بعض المراكز الحضرية كعين صالح وتمنراست لتلعب دورا في الترابط المغاربي الإفريقي[48].

إذن إن الضغط على مدن الساحل لن يتوقف مالم توجد له سياسة نشطة ومنظمة لتنظيم التعمير داخل البلاد على مستوى المناطق كلها لاسيما الهضاب العليا والجنوب، لذا سنتوقف في المطلبين المواليين عند التجربة الجزائرية الخاصة بتهيئة منطقة الجنوب، وقد اخترنا المدينة الجديدة لحاسي مسعود نموذجا.

المطلب الثاني: إنشاء المدينة الجديدة لحاسي مسعود

المدينة الجديدة لحاسي مسعود مشروع وطني استراتيجي ذو أبعاد اقتصادية واجتماعية وخدماتية، تقع على إقليم بلدية حاسي مسعود بولاية ورقلة وتغطي حدود المدينة الجديدة مساحة أربعة آلاف وأربع مئة وثلاثة وثمانين هكتار(4483ه)**(49)**.موزعة على النحو التالي[50]:

*1161 هكتار في محيط التوسع المستقبلي.

*965 هكتار محيط منطقة نشاط الإمداد.

*313هكتار تمثل محيط حماية المدينة الجديدة.

يحدد البرنامج العام للمدينة الجديدة لحاسي مسعود كما يلي:

*فضاءات لبرنامج السكن الموجه للمواطنين بعدد80ألف.

*تجمعات الطاقة في محيط قدره 858 هكتار.

*تجهيزات إدارية ومؤسسات للرياضة والشباب.

*معاهد جامعية ومراكز للتكوين والبحث.

*أماكن ومراكز للعبادة.

*مناطق نشاطات موجهة على الخصوص إلى إنتاج السلع و الخدمات.

*منشآت قاعدية أساسية كالطرقات والسكك الحديدية وكذا نوافل الطاقة والماء والاتصالات السلكية واللاسلكية.

وأخيرا تسعى المدينة الجديدة لحاسي مسعود لتحقيق الوظائف الطاقوية. والجامعية والثقافية والرياضية ونشاطات التسلية.

المطلب الثالث: هيئة المدينة الجديدة لحاسي مسعود

هيئة المدينة الجديدة لحاسي مسعود مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري، تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي وتدعى في صلب النص المؤسسة[51]. تسير المؤسسة حسب القواعد الإدارية في علاقاتها مع الدولة وتخضع للقواعد التجارية في علاقاتها مع الغير[52].

توضع المؤسسة تحت وصاية الوزير المكلف بالطاقة، يدير المؤسسة مجلس إدارة يرأسه الوزير

الوصي ويتكون من ممثلي الوزارات،إضافة إلى والي الولاية ورئيس المجلس الشعبي البلدي لولايتي ورقلة وحاسي مسعود[53]. ويسيرها مدير عام، يعين هذا الأخير بمرسوم بناء على اقتراح الوزير المكلف بالطاقة[54]، وتنتهي مهامه حسب الأشكال نفسها[55].

تكلف المؤسسة في إطار المهام المخولة بمقتضى أحكام المادة 07 من القانون 02-08 المؤرخ في 08 ماي 2002 لاسيما بما يلي :

*اقتناء وتهيئة العقارات لتهيئة المدينة الجديدة.

*القيام بكل عملية تجارية من شأنها أن تساعد في تنميتها.

*إنجاز عمليات التسيير.

*ممارسة حق الشفعة[56].

*استلام المنشآت الأساسية والتجهيزات المنجزة وتوابعها القابلة للاستغلال حسب المقاييس المعمول بها وتحويلها للإدارات والمؤسسات المعنية طبقا للشروط والكيفيات المعمول بها[57].

الخاتمة

إن ظاهرة النمو العمراني السريعة والعفوية التي نتجت عن سوء تنظيم المجال وذلك في غياب سياسة عمرانية في إطار سياسة تنموية شاملة لم تبلغ مرحلة الخطورة إذا ما اتخذت إجراءات وتدابير والانطلاق في سياسة عمرانية ناجعة وملائمة لذلك[58]. وتعتبر سياسة المدن الجديدة في نظر السلطات العمومية والهيئات المتخصصة الوسيلة الأفضل لإمكانية توجيه ظاهرة الهجرة من الشمال إلى المناطق الداخلية وفك الخناق عن الحواضر الكبرى وخاصة العاصمة وبالتالي تحقيق توزيع أحسن للسكان وإذابة الفوارق الجهوية والحفاظ على الثروات الطبيعية وإعادة التوازن المجالي.

إن الأحكام التي جاء بها القانون 02-08من شأنها أن تعكس بصورة مشرفة الجهود التي تبذلها الدولة لتحسين النسيج العمراني وتحقيق التنمية المستدامة للإقليم إذ حاول هذا القانون تحديد القواعد التي تجعل من المدينة كيانا قادرا على تسيير التحولات الاقتصادية والاجتماعية في إطار التنمية الشاملة الرامية إلى مجابهة التحديات والأفاق المسطرة إلى غاية 2025 والرامية إلى مواجهة تدفق السكان المرتقب نحو المدن.

الهوامش:

1- الإحصائيات معتمدة من قبل وزارة السكن والعمران.

2- تم سن أيضا المرسوم التنفيذي 175/91 المؤرخ في 28 ماي 1991 الذي حدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير الجريدة الرسمية رقم26لسنة 1991.

3-هذا المخطط أنشأ بموجب المرسوم التنفيذي 178/91 المؤرخ في 28 ماي 1991 الجريدة الرسمية رقم26لسنة 1991.

4- تم سن أيضا المرسوم التنفيذي 175/91 المؤرخ في 28 ماي 1991 الذي حدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير الجريدة الرسمية رقم26لسنة 1991.

5- أنظر أهداف القانون 20/01 المؤرخ في 12 ديسمبر 2001 والمتعلق بتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة الجريدة الرسمية رقم77لسنة 2001.

6-Yves Chalas:Villes nouvelles et pratiques habitantes, Documentation Française 1998 page 32.

7-Yves Chalas :opcit page35.

8- هذا القانون منشور في الجريدة الرسمية رقم 34 لعام 2002.

9-Pierre Merlin: dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement, P.U.F Mars 1988 page 203.

10-مقداد الهادي: السياسة العقارية في ميدان التعمير والسكنى، مطبعة النجاح الجديدة، طبعة2000، ص59.

11- Remy (J):La ville vers une nouvelle définition, édition Harmattan Paris 1992 page79.

12-Deutsch(J): Villes et développement durable, édition CE grène Paris1997 page 25.

13-Deutsch(J) : opcit page25.

14-Ghora Gobin: Pensez la ville de demain, édition Harmattan Paris 1994 page102.

15-الحوات علي: التخطيط الحضري، دار الجماهير للنشر، طبعة 1990، ص 75.

16-الحوات علي : المرجع نفسه، ص76.

17-Sedjari:Les politiques de la ville,imprimerieElMaarif Al jadida 2006 page14.

18- كسيرة عبد القادر: إشكالية المدن الجديدة، مذكرة ماجستير، جامعة الجزائر2004، ص36.

19- Dorien Appril:Villes et environnements ,Sedes Paris 2006 page22.

20-أعتمد المشرع الجزائري في هذا الخصوص القانون 10/03 المؤرخ في 19 جويلية 2003 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامةالجريدة الرسمية رقم43 لسنة2003.

21-بوسطيعة صالح: التعمير في القانون التونسي، المطبعة الرسمية للجمهورية التونسية، تونس 1999 ص47.

22-كسيرة عبد القادر: المرجع السابق ص 89.

23-أنظر المادة 04 فقرة 02 من القانون 08/02 المؤرخ في 08 ماي 2002 والمتعلق بشروط إنشاء المدن الجديدة.

24-أنظر في هذا الخصوص القانون 29/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير الجريدة الرسمية رقم 52 لسنة1990 .

25-أنظر المادة 06 الفقرة 01 من القانون 08/02 السالف الذكر.

26- أنظر المادة06 الفقرة 02 من القانون ذاته.

27-كسيرة عبد القادر: المرجع السابق ص109.

28-أنظر المادة 7 فقرة 2 من القانون 02 08 السالف الذكر.

29-Yves Chalas:opcit page63.

30- الحوات علي : المرجع السابق، ص 49.

31-مقداد الهادي: المرجع السابق، ص 137.

32- أنظر المادة 13 من القانون 08/02 السالف الذكر.

33- أنظر المادة 15 من القانون ذاته.

34-أبو دقة فوزي: المرجع السابق ص34.

35-أبو دقة فوزي: المرجع نفسه ص37.

36- أبو دقة فوزي: المرجع نفسه ص65.

37- أنظر المرسوم التنفيذي 305/06 المؤرخ في 10 سبتمبر 2006 المحدد لمهام هيئة المدينة الجديدة لسيدي عبد الله وتنظيمها وكيفيات سيرها الجريدة الرسمية رقم56 لسنة2006.

38- أنظر المرسوم التنفيذي 303/06 المؤرخ في 10 سبتمبر 2006 المحدد لمهام هيئة المدينة الجديدة لبوعينان وتنظيمها وكيفيات سيرها الجريدة الرسمية رقم56 لسنة2006.

39- كسيرة عبد القادر: المرجع السابق ص 117.

40-كسيرة عبد القادر: المرجع نفسه ص 117.

41-Yves Chalas:opcit page99.
42- Remy(J):opcit page 101.
43-Deutsch(J):opcit page62.

44- كسيرة عبد القادر: المرجع نفسه ص 117.

45-Yves Chalas:opcit page99.
46-Remy(J):opcit page 101.
47- Deutsch(J):opcit page62.

48- كسيرة عبد القادر: المرجع نفسه ص 117.

49-Yves Chalas:opcit page99.
50- Remy(J):opcit page 101.
51-Deutsch(J):opcit page62.

52- أنظر المادة 02 من المرسوم التنفيذي06-321المؤرخ في 18سبتمبر المتضمن إنشاء المدينة الجديدة لحاسي مسعود.

53-أنظر المادة 03 من ذات المرسوم.

54- أنظر المادة 02 من المرسوم التنفيذي 06-322 المؤرخ في 18سبتمبر المحدد لمهام هيئة المدينة الجديدة لحاسي مسعود وتنظيمها وكيفيات سيرها.

55-أنظر المادة 04 من ذات المرسوم.

56-أنظر المادة 05 من ذات المرسوم.

57-أنظر المادتين16و17 من ذات المرسوم.

58-صدر في هذا الشأن القانون 06-06 المؤرخ في 20 فيفري 2006 والمتضمن القانون التوجيهي للمدينة الجريدة الرسمية رقم15 لسنة 2006.

المراجع المعتمدة:

I)**النصوص الرسمية:**

أ-**القوانين:**

1-القانون 29/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير الجريدة الرسمية رقم 52 لسنة1990.

2-القانون 20/01 المؤرخ في 12 ديسمبر 2001 والمتعلق بتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة الجريدة الرسمية رقم77لسنة 2001.

3-القانون 08/02 المؤرخ في 08 ماي 2002 والمتعلق بشروط إنشاء المدن الجديدة الجريدة الرسمية رقم34 لسنة2002.

4-القانون 10/03 المؤرخ في 19 جويلية 2003 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامةالجريدة الرسمية رقم43 لسنة2003.

5-القانون 06-06 المؤرخ في 20 فيفري 2006 والمتضمن القانون التوجيهي للمدينة الجريدة الرسمية رقم15 لسنة 2006.

ب-المراسيم:

1-المرسوم التنفيذي 175/91 المؤرخ في 28 ماي 1991 الذي حدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير الجريدة رقم 26 لسنة 1991.

2-المرسوم التنفيذي 177/91 المؤرخ في 28 ماي المحدد لشروط إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير الجريدة الرسمية رقم26لسنة1991.

3-المرسوم التنفيذي 178/91 المؤرخ في 28 ماي 1991 المحدد لشروط إعداد مخطط شغل الأراضي الجريدة الرسمية رقم26لسنة 1991.

4- المرسوم التنفيذي 303/06 المؤرخ في 10 سبتمبر 2006 المحدد لمهام هيئة المدينة الجديدة لبوعينان وتنظيمها وكيفيات سيرها الجريدة الرسمية رقم56 لسنة2006.

5- المرسوم التنفيذي 305/06 المؤرخ في 10 سبتمبر 2006 المحدد لمهام هيئة المدينة الجديدة لسيدي عبد الله وتنظيمها وكيفيات سيرها الجريدة الرسمية رقم56 لسنة2006.

6- المرسوم التنفيذي06-321المؤرخ في 18سبتمبر المتضمن إنشاء المدينة الجديدة لحاسي مسعود الجريدة الرسمية رقم21 لسنة 2006.

7- المرسوم التنفيذي 06-322 المؤرخ في 18سبتمبر المحدد لمهام هيئة المدينة الجديدة لحاسي مسعود و تنظيمها وكيفيات سيرها الجريدة الرسمية رقم21 لسنة 2006.

II)المؤلفات باللغة العربية:

1 أبو دقة فوزي: النمو والتسيير العمراني في مدينة الجزائر، رسالة ماجستير، جامعة الجزائر، 1995.

2 بوسطيعة صالح: التعمير في القانون التونسي، المطبعة الرسمية للجمهورية التونسية، تونس 1999 .

3 جمال عبد الناصر مانع: سياسة المدينة والتنمية المستدامة، مقال منشور بمجلة العلوم القانونية، كلية الحقوق جامعة عنابة، العدد12 جوان2008.

4 الحوات علي: التخطيط الحضري، دار الجماهير للنشر،تونس طبعة 1990.

5 كسيرة عبد القادر: إشكالية المدن الجديدة، مذكرة ماجستير، جامعة الجزائر2004.

6 الهاديمقداد: السياسة العقارية في ميدان التعمير والسكنى، مطبعة النجاح الجديدة، المغرب طبعة 2000.

III)المؤلفات باللغة الفرنسية:

1- Deutsch(J): Villes et développement durable, édition CE grène Paris1997.
2- Dorien Appril:Villes et environnements ,Sedes Paris 2006.
3- Remy (J):La ville vers une nouvelle définition, édition Harmattan Paris 1992.
4- Ghora Gobin: Pensez la ville de demain, édition Harmattan Paris 1994.
5- Pierre Merlin: dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement, P.U.F Mars 1988.
6- Sedjari:Les politiques de la ville,imprimerieElMaarif Al jadida 2006.
7- Yves Chalas:Villes nouvelles et pratiques habitantes, Documentation Française 1998.