وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
جامعة الشهيد الشيخ العربي التبسي –تبسة
كلية الحقوق والعلوم السياسية-
قسم الحقوق

مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر

تخصص قانون عقاري

بعنوان:

النظام القانوني للمدن الجديدة في التشريع الجزائري

إعـــداد الطالبـــة:
حسناوي نور اليقين

إشراف الأستاذ:
شعوة هلال

أعضاء لجنة المناقشة

الإسم واللقب	الرتبة العلمية	الصفة في البحث
مراحي ريم	أستاذ محاضر " أ "	رئيسا
شعوة هلال	أستاذ محاضر "ب"	مشرفا
حداد فاطمة	أستاذ محاضر " أ "	مناقشا

السنة الجامعية:

2024/2023

بسم الله الرحمان الرحيم

{وَأَنْ لَيْسَ لِلإِنسَانِ إِلَّا مَا سَعَى ۝
وَأَنَّ سَعْيَهُ سَوْفَ يُرَى}

(النجم:39-40)

صدق الله العظيم

شكر و عرفان

أولا الشكر لله تعالى و سبحانه على ما أسبغه علينا من نعم ، و على تيسير السبيل ، فله الحمد و الشكر في كل وقت و حين ، كما نتقدم بالشكر الخالص للأستاذ المشرف "شعوة هلال" على ما بذله معنا من مجهودات ، مع كل الشكر و التقدير لجميع من ساعدونا في الحصول على المعلومات اللازمة لإتمام هذا العمل

شكرا كذلك لكل من علمنا حرفا ، كلمة ، مقياسا شكرا لكل الأساتذة المحترمين

الإهداء

أهدي تخرجي إلى أبي الحاضر بقلبي دائما

تخرجت يا أبي و أي فرحة بدونك ناقصة

تخرجت و غصة البكاء تخنقني كنت أتمنى أنه الآن بجانبي و

أول من يسمع بتخرجي

أقدم لك تخرجي و أنت الآن بقبرك

و كل الفضل يعود لله ثم إليك و لأمي رحم الله روحك و جزاك

عني خير الجزاء

إلى اليد الخفية التي أزالت عن طريقي الأشواك و المصاعب

إلى من كانت ملجأي و يدي اليمنى في هذه المرحلة

إلى من كانت عزمي حين أثقلتني الحياة

إلى من كانت دعواتها تحيطني دائما

أمي الحبيبة أهدي إليك ما وصلت إليه من نجاح فإني عند

رؤيتك فقط أستطيع المضي

كما أهدي تخرجي إلى من عشت معهم و رزقت بهم سندا أختي

الغالية "إسراء " التي كانت دائما تقدم لي يد العون و أخي الغالي

" زيد"

أهنئ نفسي التي كانت أهلا لكل المصاعب و التحديات

تم بحمد الله و فضله و كرمه

الكلية لا تتحمل أي

مسؤولية على ما يرد في

هذه المذكرة

قائمة المختصرات :

الرمز	المعنى
ج.ر	جريدة رسمية
ص	صفحة
ط	طبعة
ع	عدد

مقدمة

إن حاجة الإنسان للتحضر هي نفسها حاجته للعيش، وهو مبدأ لم تغفل عنه الدولة الجزائرية التي سعت جاهدة إلى جعل السكن من أولى اهتماماتها، وذلك نظرا للنمو الديمغرافي المتزايد كل سنة، والذي خلف أزمة سكن خانقة نتيجة الظروف الاجتماعية والمعيشية المتدهورة وظهور الفوارق الاجتماعية الكبيرة، كل ذلك دعى إلى ضرورة إنشاء مدن جديدة تكون حلا جذريا لازمة السكن، الأمر الذي دفع بالمشرع الجزائري إلى تنظيم أحكام إنجاز المدن الجديدة بموجب نصوص خاصة وحتى من الناحية الزمنية، فان المشرع أصدر المرسوم التنفيذي لإنشاء المدن الجديدة قبل القانون التوجيهي للمدينة، وهذا دليل على الحاجة الملحة لإنشاء فضاء حضري يمتص أزمة السكن من جهة، وينتج مجال حضري جديد بجميع مرافقه وضرورياته من جهة أخرى.

وقد اعتبر المشرع الجزائري المدن الجديدة مركز توازن اجتماعي واقتصادي وبشري، يوفر فرص التشغيل والإسكان والتجهيز، وهذا في إطار السياسة الوطنية التي ترمي إلى تهيئة الإقليم وتنميته المستدامة، والتي تهدف بدورها إلى تحقيق توازن البنية العمرانية.

❖ أهمية الموضوع:

تكمن أهمية إنشاء المدن الجديدة في أنها قد تستجيب لحاجة الساكنة، فهي تمثل جيل جديد من المشاريع العمرانية الكبرى التي تم إطلاقها، وهي مشاريع تحتاج إلى توفير مساحة كبيرة من الأراضي تشكل أساس هذا المشروع والى إمكانيات مادية وبشرية ضخمة حتى يتم تجسيده، كما يعد إنشاء المدن الجديدة بمثابة البرنامج المبتكر من التخطيط العمراني وتطور للسياسيات العمرانية بالجزائر، وهو أيضا تطور لمستوى التدخل المؤسساتي لمعالجة مختلف الإشكالات التي يتخبط فيها المجال الحضري.

كما تتجلى أهمية إنشاء المدن الجديدة في أنها ستخلق مراكز حضارية جديدة قد تساهم في تحقق الاستقرار الاجتماعي والرخاء الاقتصادي، ذلك أن الاستجابة لمتطلبات الحياة الحضارية وما تحتاجه من توفير لمختلف البنى التحتية والمرافق الضرورية، سيؤدي الى العيش الكريم وبمستوى معيشي حضري أحسن، لاسيما عندما يتماشى ومعيار الاستقرار الاجتماعي الذي يتحقق لا محالة من خلال توفير السكن المناسب.

والمدن الجديدة مهمة جدا لكونها مناطق جذب مستحدثة خارج نطاق المدن والقرى القائمة، ولعل التخطيط الجيد لهذا الاعتبار يترجم هذه الأهمية التي تعتبر خيارا هاما ومتميزا يختلف عن المدن القائمة، و التي لا يمكن أن تستجيب لمتطلبات جميع الساكنة وفي كل المجالات،

وكذلك تختلف عن القرى لأنها لا تستجيب للحياة الحضرية ولا تستوعب الكم الهائل من طالبي السكن، وفي كل الحالات فان الهجرة العكسية من المدن إلى القرى مستبعدة تماما.

أن انتشار المدن الجديدة في المناطق الداخلية وفي المناطق الصحراوية يشكل أهمية بالغة، تكمن في أهمية مد محاور العمران بكل أبعاده الاجتماعية والاقتصادية وحتى الثقافية إلى هذه المناطق التي هي في أمس الحاجة إلى هذا النوع من العمران، سواء من حيث تقبل نمط جديد من التخطيط والنمط الحديث، خاصة في مجال ثقافة الملكية المشتركة واحترام القواعد التي تنظمها، أو من حيث الاستفادة بمختلف التجهيزات والهياكل التي توفر مختلف الخدمات للسكان وتكون قريبة منهم ولا تحتاج إلى مواصلات.

أن الاختيار الأنسب للوعاء العقاري الذي سيكون محل إنشاء المدن الجديدة له أهمية كبرى، من حيث المحافظة بطريقة غير مباشرة على الأراضي الفلاحية التي هي عرضة للزحف العمراني، وبالتالي فإن المدن الجديدة ستخفف من هذه الظاهرة، وتساهم في تبني سياسة حكيمة تحافظ على الأراضي الفلاحية، وتستغل أراضي ملائمة بعد القيام بالدراسات والإجراءات المعمول بها، وخلق فضاء حضري جديد منظم.

❖ دوافع اختيار الموضوع:

وقد دفعنا إلى اختيار هذا الموضوع أسباب ذاتية، تتمثل في الرغبة الشخصية في دراسة موضوع المدن الجديدة وكيفية إنشائها، وعلاقتها المباشرة بحل العديد من المشاكل التي يتخبط فيها السكان، خاصة الاجتماعية منها.

أما الأسباب الموضوعية؛ فإنه وبحكم التخصص في دراسة القانون العقاري؛ فإن موضوع المدن الجديدة بحاجة إلى المزيد من البحوث القانونية، كما أنه موضوع حديث في بلدنا لم تستقر ملامحه القانونية بعد، الأمر الذي دفعنا إلى البحث و دراسته.

❖ الإشكالية:

من خلال ما تقدم من طرح يدور حول موضوع إنشاء المدن الجديدة في الجزائر، فإن الإشكالية التي يمكن طرحها تتمثل في الأتي:

فيما تتمثل الأحكام القانونية التي نظمت بموجبها المدن الجديدة؟ وما مدى نجاعة هذا التنظيم؟

❖ **المنهج المتبع:**

للإجابة على الإشكالية المطروحة، اعتمدنا المنهج الوصفي و التحليلي من خلال التطرق إلى وضع مختلف الهيئات والوسائل التي اعتمد عليها المشرع في إنشاء المدن الجديدة، كما استعملنا المنهج التحليلي للوقوف على النصوص القانونية ذات الصلة.

❖ **أهداف الدراسة**

تتمثل الأهداف التي نرجو الوصول إليها من خلال دراسة هذا الموضوع فيما يلي:

التطرق إلى أحكام إنشاء المدن الجديدة في الجزائر.

مدى اعتبار المدن الجديدة رهان تنموي وبديل معماري.

مدى نجاح تجربة إنشاء المدن الجديدة في معالجة الإشكاليات الحضرية الراهنة.

❖ **الدراسات السابقة**

ومن الدراسات السابقة التي تناولت الموضوع نذكر:

1-أطروحة دكتوراه، مقدمة من طرف الباحثة: روابحي سناء، والمعنونة بالخصائص الاجتماعية والعمرانية للمناطق الحضرية الجديدة.

2- أطروحة دكتوراه، مقدمة من طرف الباحث: تكواشت كمال، و المعنونة بالتعمير و البناء في التنظيم و إعادة التنظيم.

3-مذكرة ماجستير، مقدمة من طرف الباحثة: كتاف كريمة ، بعنوان مفهوم المدن الجديدة من خلال القانون 08/02.

4-مذكرة ماجستير، مقدمة من طرف الباحث، رحيم عبد النور، بعنوان النظام القانوني لمؤسسة بريد الجزائر.

❖ **الإعلان عن الخطة:**

قمنا بتقسيم موضوع البحث الموسوم بالنظام القانوني لإنشاء المدن الجديدة إلى فصلين، تناولنا في الفصل الأول الإطار المفاهيمي للمدن الجديدة من خلال مفهوم المدن الجديدة وضوابط تعمير هذه الأخيرة، أما في الفصل الثاني فتطرقنا إلى أدوات إنجاز المدن الجديدة من خلال هيئة المدينة الجديدة في المبحث الأول و مخطط تهيئتها في المبحث الثاني.

الفصل الأول :

الإطـــار المفاهيمي للمـــدن الجديـــدة

إن الكثافة السكانية المتزايدة في الجزائر وندرة الوعاء العقاري داخل المدن، كانا سببين رئيسيين دفعا إلى التحرك العاجل لانجاز مدن جديدة تلبي الحاجة للسكن من جهة و تخلف فضاءات بديلة للمدن.

و عليه كان لزاما على المشرع أن يؤطر هذه العملية، من خلال إصداره للنصوص القانونية التي تبين أحكام إنجاز المدن الجديدة و تهيئتها، وكذا النصوص التطبيقية التي تضبط أحكام التعمير، سواء ما تعلق منها بالعقار و كيفية تكوين الحافظة العقارية للمحيط الذي سيتم انجاز المدن الجديدة فيه، أو عملية التنازل عن هذا العقار لهيئة المدينة الجديدة التي تعتبر المؤسسة المسيرة للمدينة الجديدة من جميع النواحي.

كما ضبط المشرع الجزائري من جهة أخرى جميع الأحكام المتعلقة بالاستثمار في محيط المدينة الجديدة ، وبين حقوق وواجبات كل من هيئة المدينة والمستثمر وكذا المعايير الثقافية و الهندسية الواجب مراعاتها.

ومنه فان هذا الفصل يتضمن المباحث التالية:

- **المبحث الأول: مفهوم المدن الجديدة**
- **المبحث الثاني : ضوابط تعمير المدن الجديدة**

❖ المبحث الأول: مفهوم المدن الجديدة

لا شك أن المدن الجديدة جاءت نتيجة الاعتراف التشريعي بالمدينة الذي كان عبر مراحل عديدة؛ فالمشرع الجزائري رغم أنه وضع أحكام المدينة الجديدة من خلال القانون رقم 08/02 [1] ثم أحكام قانون المدينة من خلال القانون رقم 06/06 [2] إلا أن ذلك لا يمكن معه القول بأن المدينة الجديدة كتنظيم جاء قبل التشريع للمدينة التي تختلف عنها من حيث التعريف والأنواع ، وهو ما سنتناوله في هذا المبحث من خلال المطالب التالية:

- **المطلب الأول: تطور النصوص الخاصة بالمدينة وتعريف المدن الجديدة**
- **المطلب الثاني: أنواع المدن الجديدة**

▪ المطلب الأول: تطور النصوص الخاصة بالمدينة وتعريف المدن الجديدة

لقد اصدر المشرع الجزائري العديد من النصوص القانونية عبر مراحل مختلفة من أجل تنظيم المدينة، ولكنه خص في هذا التشريع المدن الجديدة بأحكام منفردة، جعلت منها تتميز بتعريف مستقل.

ومنه فان هذا المطلب يتضمن الفروع التالية:

- ✓ **الفرع الأول: تطور النصوص الخاصة بالمدينة**
- ✓ **الفرع الثاني: تعريف المدن الجديدة**

✓ الفرع الأول: تطور النصوص القانونية الخاصة بالمدينة

تم تنظيم الأحكام المتعلقة بالمدينة عبر عدة مراحل نذكرها تباعا فيما يلي:

- **أولا/مرحلة غياب الاعتراف التشريعي بالمدينة:**

إن المتأمل في النصوص القانونية المتعلقة بتنظيم الإدارة اللامركزية، سيلاحظ لا محالة غياب تعريف وتصنيف قانوني للمدينة، كما أن المشرع لم يكرس لها إطار تشريعي خاص بها، بما

---

[1] القانون رقم 02/08 ، المؤرخ في 2004/05/08 ، يتعلق بشروط إنشاء المدن الجديدة وتهيئتها , جريدة رسمية عدد 34 ، المؤرخة في 2002/05/14 ص 04.

[2] القانون رقم 06/06 ، المؤرخ في 2006/02/20 ، يتضمن القانون التوجيهي للمدينة , جريدة رسمية عدد 15 المؤرخة في 2006/03/12 ، ص 16.

يعزز مكانتها في المنظومة القانونية، وهذا لاعتبارات عدة منها؛ أن المدينة لم تشكل مشكل اجتماعي إلا في السنوات الأخيرة، بسبب المشاكل الطارئة والتي قد طرحتها على مستوى الاستقرار الاجتماعي، وكذلك المخاطر السياسية والمدنية، إضافة إلى المشاكل الخاصة، حيث أن القوانين المتعلقة باللامركزية تعالج وضعيات قانونية عامة تطبق عليها القانون الأساسي، ولا يمكن أن يراعي هذه الوضعيات الخاصة أو المحلية[1].

- **ثانيا/ مرحلة الاعتراف الفعلي بالمدينة في المنظور البلدي:**

باعتبار أن البلدية، هي الجماعة القاعدية اللامركزية، فإنها جاءت باعتراف فعلي للمدينة؛ بمعنى أن عملية تسييرها وإدارتها تتم من خلال البلديات المكونة لها؛ أي أن معالجتها القانونية تتم من خلال قانون البلدية؛ أي أنها تأخذ بعين الاعتبار عدد البلديات المكونة لها، وهذا بالاعتماد على المعيار الإداري المحض في عملية الاعتراف، على خلاف مثلا؛ في فرنسا التي تعتمد على المعيار الديمغرافي؛ بمعنى أن البلدية التي يتجاوز عدد سكانها 2000 نسمة تعد مدينة[2].

ما يجدر الإشارة إليه كذلك، هو تدخل البلدية في عملية تسيير المشاكل الحضرية التي تعاني منها المدينة وهذا ما ساعد على أن يكون الإطار البلدي الفضاء الإقليمي الوحيد المكرس في المنظومة القانونية الجزائرية، وذلك نتيجة لإرث إيديولوجي تم تكريسه بعد الاستقلال، إلى جانب ذلك، فقد تميزت بغياب نظام قانوني، وكذا تصنيف لأنواع المدن، وهو ما يعكس عدم وجود مكانة حقيقية للمدينة في القانون الجزائري[3].

إن نتاج النقص أو الفراغ القانوني المنظم لتسيير المدينة عموما والمدن الكبرى على وجه الخصوص، عمق من التفكير في تحليل مؤسسة البلدية في إطار القوانين المنظمة لها، باعتبار أن المدينة لا يمكن معالجتها إلا في المنظور البلدي، وفقا للتنظيم الإقليمي المعمول به، وذلك من أجل معرفة مختلف الأحكام المتعلقة بالمدينة، لا سيما المدن الكبرى التي أوردتها القوانين التالية :

---

[1] أمال حاج جاب الله: الإطار القانوني للمدن الكبرى في الجزائر، دار بلقيس، الجزائر، 2016، ص 14.

[2] المرجع نفسه، ص 15.

[3] أمال حاج جاب الله: الإطار القانوني للمدن الكبرى في الجزائر، المرجع السابق ص 16.

1) قانون البلدية[1] 1967: بعد مرور سنوات من الاستقلال، جاء أول قانون بلدي، خص مدينة الجزائر بنظام قانوني خاص بها، وهذا النظام الخاص يعود لوضع المدينة، التي تعتبر عاصمة البلاد وأكبر مدنه من حيث عدد السكان[2].

و لقد أوردت المادة 282 من الأمر 24/67 المتضمن القانون البلدي ما يلي: "**يحدد بمرسوم القوانين الأساسية الخاصة التي تطبق على بلدية مدينة الجزائر، وبلديات بعض المدن الكبرى**" ؛ أي أن مدينة الجزائر هي جماعة إقليمية كباقي البلديات.

بعد أن نص القانون على إيجاد نظام خاص لمدينة الجزائر، نص أيضا على نظام إداري ومالي خاص بالمراكز الصناعية الكبرى الموجودة في بعض البلديات، وهذا وفقا للمادة 283 من الأمر 24/67 التي تنص:" **بقطع النظر عن أحكام هذا الأمر، تصدر فيما بعد النصوص التي يحدد بموجبها النظام الإداري والمالي، الذي سيطبق على المراكز الصناعية الكبرى والمؤسسة في بعض البلديات**"[3].

2) قانون البلدية 1990: و هو القانون رقم 08/90 المؤرخ في 7 /1990/04[4] ، خص أيضا مدينة الجزائر بنظام قانوني خاص لبلديات ولاية الجزائر، بدلا من مدينة الجزائر، حيث تنص المادة 177 منه: "**دون الإخلال بالصلاحيات المخولة قانونا، لكل مجلس شعبي بلدي[5] ، تنظم بلديات ولاية الجزائر في شكل مجالس تنسيق بين البلديات، تسمى مجالس تنسيق حضرية، تحدد عدد هذه المجالس والبلديات المكونة عن طريق التنظيم**".

مع صدور المرسوم التنفيذي207/90 الذي يتضمن مجالس التنسيق الحضري لولاية الجزائر وسيرها[6] ؛ فإنه يتم تسيير كل مجلس تنسيق حضري من طرف مجلس البلديات، الذي

---

[1] الأمر 24/67 ، المؤرخ في 8 جانفي 1967 ، المتضمن قانون البلدية الملغى ، ج.ر عدد 6 ، المؤرخة في 1967/01/18 ، ص 90.

[2] ورد مفهوم المدن الكبرى ضمن القانون20/01 ، المتعلق بتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة، وذلك تحت تسمية الحواضر الكبرى، وقد اشتملت على أربع مدن عريقة وكبيرة: الجزائر، قسنطينة، عنابة، وهران.

[3] المادة 282 ، 283 من الأمر، 24/67 ، المتضمن القانون البلدية الملغى.

[4] القانون رقم 08/90 ، المؤرخ في 7 /04/ 1990، يتعلق بالبلدية والملغى ، ج.ر عدد 15 ، المؤرخة في 1990/04/11 ، ص 488.

[5] المادة 177 من القانون 08/90 ، السابق الذكر.

6 المرسوم التنفيذي رقم 207/90 ، المؤرخ في 07/14/ 1990، يتضمن تنظيم مجالس التنسيق الحضري لولاية الجزائر و سيرها ، الجريدة الرسمية عدد 29 المؤرخة في 1990/07/18 ، ص 956.

يتشكل من مجموع رؤساء المجالس الشعبية البلدية المكونة لهذا التجمع.

3) قانون البلدية 2011: لقد خص القانون البلدي الجديد سنة 2011[1]، مدينة الجزائر فقط بتنظيم إداري متميز، وذلك من خلال ترتيب تشريعي خاص، يضع قانون أساسي يحدد القواعد التي تنظم الجزائر العاصمة، وإلى غاية صدور هذا النص التشريعي، فقد تم تحديد العمل خلال فترة انتقالية بالأحكام الخاصة بالجزائر العاصمة الواردة في القانون 08/90 المتعلق بالبلدية، والمتمثلة في المادة 177 إلى غاية المادة 181[2].

حيث نجد القانون 10/11 المتعلق بالبلدية، ينص في المادة 219 على أنه: "مع مراعاة أحكام المادة 218 أعلاه، تلغى جميع الأحكام المخالفة لهذا القانون، لا سيما القانون رقم 08/90 المؤرخ في 07 أفريل سنة 1990 المتعلق بالبلدية".

و يفهم منه، أنه تم إلغاء التنظيم الخاص لبلديات المدن الكبرى، ونص هذا القانون فقط على تنظيم إداري يخص مدينة الجزائر، لكن هذا الفراغ القانوني المتعلق بالإطار العام الذي يحكم المدن، سرعان ما تم تداركه مع التوجهات الجديدة للسلطات العمومية، خاصة في مجال تهيئة الإقليم من جهة، وكذا رغبتها في إعطاء المدينة دورا في ترقية التسيير الحضري والعمراني، بعد تسجيل جملة من الاختلالات التي مست الإطار المعيشي للمواطن من جهة أخرى. وقد برز هذا التوجه الجديد من خلال إصدار عدة نصوص قانونية، أهمها القانون رقم 06/06 المتضمن القانون التوجيهي للمدينة[3]، وكذا القانون رقم 20/01 المتعلق بتهيئة الإقليم والتنمية المستدامة[4]، المستدامة[4]، هذه النصوص ساهمت في وضع إطار قانوني للمدينة وتحديد مفهومها.

- **ثالثا/مرحلة الاعتراف والتنظيم القانوني للمدينة والمدينة الكبرى:** بعد صدور القانون التوجيهي للمدينة سنة 2006، عرفت المدينة الجزائرية نقلة نوعية على المستوى القانوني،

---

[1] القانون رقم 10/11 ، المؤرخ في 2011/06/20 ، الجريدة الرسمية عدد 37 ، المؤرخة في 2011/07/03 ، المعدل المتعلق بالبلدية المعدل بالأمر رقم 13/21 ، المؤرخ في 2021/08/31 ، الجريدة الرسمية عدد 67 المؤرخة في 2021/08/31، ص 4.

[2] أمال حاج حاب الله، المرجع السابق ص18.

[3] القانون رقم 06/06 ، المتضمن القانون التوجيهي للمدينة ، السابق الذكر.

[4] القانون رقم 20/01 المؤرخ في 2001/12/12 يتعلق بتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة، ج.ر عدد 77 الصادرة بتاريخ 2001/12/15 ، ص 18.

حيث بدأت مرحلة جديدة، تميزت بوجود اعتراف صريح، وتكريس مفهوم قانوني لها، باعتبارها وسيلة للتسيير الحضري، ومكان للرقي بالإطار المعيشي للمواطن.

وعليه، بعد تبني السلطات العمومية لفكرة الاعتراف القانوني بالمدينة، تم إصدار جملة من النصوص القانونية، كان أهمها القانون رقم 06/06 والمتضمن القانون التوجيهي للمدينة،[1] والذي سبقه القانون رقم 20/01 والمتعلق بتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة، حيث سمحت هذه القوانين في مجموعها، بوضع إطار قانوني متكامل لتعريف المدينة، وتحديد مختلف أصنافها، بما فيها المدن الكبرى، تتمثل هذه القوانين فيما يلي:

1/ القانون رقم 20/01 المتعلق بتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة: يعد القانون المتعلق بالتهيئة العمرانية"[2] الصادر في سنة 1987 من النصوص القانونية الأولى، التي أوردت بعض أصناف المدن مثل: التجمعات الحضرية الكبرى، المراكز الحضرية الكبرى، التجمعات السكنية والمدن الصغيرة والمتوسطة والمدن الجديدة، لكن من دون إعطاء تعريف واضح ومحدد لها، ليبقى بذلك مفهوم المدينة مغيبا في القانون الجزائري، هذا إلى غاية صدور القانون رقم 01-20 المتعلق بتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة، الذي وضع المبادرات الأولى لإدراج مفهوم المدينة في القانون الجزائري.

لقد سمح القانون أعلاه بوضع تصنيف لبعض المدن، مع تعريف كل صنف منها في المادة 03 من الفصل الأول: "**مبادئ وأسس السياسة الوطنية لتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة**"، وقد شملت الأصناف المعرفة في هذا القانون كل من: [3]

الحاضرة الكبرى: التي يقصد بها التجمع الحضري، الذي يشمل على الأقل ثلاثمائة ألف (300.000) نسمة، ولها قابلية لتطوير وظائف دولية، زيادة على وظيفتها الجهوية والوطنية.

المساحة الحضرية: ويقصد بها الإقليم الذي يجب أخذه بعين الاعتبار، بهدف التحكم في تنمية حاضرة كبرى وتنظيمها.

المدينة الكبيرة: هي تجمع حضري يشمل على الأقل مئة ألف (100.000) نسمة.

---

[1] القانون رقم 06/06 المتضمن القانون التوجيهي للمدينة ، السابق الذكر.

[2] القانون رقم 03/87 ، المؤرخ في 01/27/ 1987، و المتعلق بالتهيئة العمرانية ، الملغى،الجريدة الرسمية عدد 05 ، المؤرخة في 1987/01/28 ، ص 149.

[3] جاءت هذه التعاريف في المادة3 ، من القانون20/01 ، السالف الذكر.

المدينة الجديدة: تجمع حضري مبرمج بكامله في موقع خال، أو انطلاقا من خلية أو خلايا السكنات الموجودة.

المنطقة الحساسة: هي فضاء هش من الناحية الإيكولوجية، لا يمكن أن تنجز فيه عمليات إنمائية دون مراعاة خصوصيتها.

وإن الملاحظ عند تحليل طريقة معالجة هذا القانون لموضوع المدينة، اقتصاره على تقديم تعريفات لبعض أصناف المدن التي كانت موضوع مجموعة من المخططات المتعلقة بتهيئة الإقليم، مثل الحاضرة الكبرى، التي يتم تهيئتها عن طريق المخططات التوجيهية لتهيئة فضاءات الحواضر الكبرى؛ أي أن التطرق لهذه الأصناف، لم يأت في إطار وضع مفهوم شامل للمدينة، بل في إطار تحديد المصطلحات المستعملة في هذا القانون، وهو ما توضحه الجملة الأولى من المادة 03 التي وردت فيها هذه التعاريف: "**يقصد في مفهوم هذا القانون بالمصطلحات الآتية:** ... " وعليه، ساهم هذا القانون في وضع تصنيف للمدن، إلا أنه لم يكرس تعريف قانوني لها، الذي بقي مغيبا إلى غاية صدور القانون المتضمن القانون التوجيهي للمدينة.

2/ القانون رقم 06/06 المتضمن القانون التوجيهي للمدينة: يندرج القانون رقم 06/06 المتضمن القانون التوجيهي للمدينة في سياق استكمال المنظومة التشريعية المتعلقة بتهيئة الإقليم والتنمية المستدامة وحماية الفضاءات الحساسة وتثمينها وترقيتها، فقد جاء هذا القانون، ليكرس مفهوم قانوني محدد للمدينة في المادة 03[1] من الفصل الثاني : "**التعاريف والتصنيف**"، حيث يقصد بالمدينة :" **كل تجمع حضري ذو حجم سكاني يتوفر على وظائف إدارية و اقتصادية واجتماعية وثقافية**".

إلى جانب ذلك؛ فقد أوردت المادة 04 [2] من هذا القانون، أصناف أخرى للمدن إلى جانب تلك الواردة في القانون المتعلق بتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة، شملت كل من:

المدينة المتوسطة: هي تجمع حضري يشمل على ما بين خمسين ألف (50.000) ومئة ألف (100.000) نسمة.

[1] انظر المادة 03 ، من القانون رقم 06/06 ، السابق الذكر.

[2] انظر المادة 04 ، من القانون نفسه.

المدينة الصغيرة: هي تجمع حضري يشمل ما بين عشرين ألف (20.000) وخمسين ألف (50.000) نسمة.

التجمع الحضري: هو فضاء حضري يشكل على الأقل خمسة ألاف (5.000) نسمة.

الحي: جزء من المدينة يحدد على أساس تركيبة من المعطيات، تتعلق بحالة النسيج العمراني وبنيته وتشكيلته وعدد السكان المقيمين به.

إن هذه التعاريف القانونية لمختلف أنواع المدن، جاءت لتأكيد التعاريف التي كان معمولا بها، لاسيما من الناحية الإحصائية، أين كان الديوان الوطني للإحصاء إلى جانب العديد من الهيئات العمومية، تعتمد في تصنيف المدن على المجالات عددية لحجم السكان.

ومن خلال تعريف المشرع الجزائري للمدينة، أمكن القول أنه تم اعتماد معيارين لتحديد هذا المفهوم، وهما على التوالي:

1/ معيار التعداد السكاني (الإحصائي): وفقا لهذا المعيار، تكون المدينة عبارة عن تجمع لأدنى حد من الناس فوق رقعة جغرافية محددة، تمكن من ضمان كثافة سكانية مدروسة، وتختلف المعايير الإحصائية بعد ذلك من دولة إلى أخرى؛ فقد اتفقت الهيئات الدولية على أن أي مكان يعيش فيه 20.000 نسمة فأكثر يعتبر مدينة"[1]، هذا المعيار نص عليه المشرع الجزائري في المادة الثالثة من القانون 06-06 المتضمن القانون التوجيهي للمدينة، بالإضافة إلى تأكيده كدرجة أولى للتصنيف والتي تنص: **"كل تجمع حضري ذو حجم سكاني يتوفر على وظائف إدارية، اجتماعية، اقتصادية، وثقافية "[2]**

ولقد كان تعداد سكان الجزائر يقدر بحوالي 12 مليون نسمة عام 1966 تعيش نسبة 31% منه في المدن في حوالي 95 تجمعا سكانيا، وارتفع التعداد السكاني سنة 1987 إلى 23 مليون نسمة، نسبة 50% منهم يعيشون في المدن، وفي سنة 2007 بلغ عدد السكان 33 مليون نسمة، تتمركز أكثر من نسبة 50% من السكان على الشريط الساحلي الذي لا يمثل سوى نسبة 9.1 %من مساحة الإقليم، ويتركز حوالي من 25% من السكان في مناطق التل، وهو ما

[1] كريمة كتاف، (مفهوم المدن الجديدة)، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قسنطينة، السنة الجامعية 2012/2013 ص20.

[2] القانون رقم 06/06، المتضمن القانون التوجيهي للمدينة، السالف الذكر.

يبين أن 65% من السكان يتمركزون في مساحة 4% فقط من مساحة الإقليم، أما منطقة الهضاب العليا، فيتمركز فيها حوالي 25% من السكان التي لا تمثل إلا 9% من مساحة الإقليم، في حين يتمركز حوالي 1% فقط من سكان مناطق الجنوب الجزائري في مساحة قدرها 87% من مساحة القطر الجزائري.

إن هذه المعطيات الإحصائية تفيد بأن غالبية الجزائريين سيقطنون المدن؛ أي حوالي 70%سنة 2010 وبنسبة حوالي 80% من التعداد السكاني العام، ذلك أن عدد السكان سيكون حوالي 48 مليون نسمة بحلول 2025 ، مما ينجر عنه اختلالات خطيرة من حيث التمركز السكاني وتوزيعه على مختلف الإقليم الوطني[1].

2/ المعيار الوظيفي: من هذه الزاوية، نستطيع القول أن المدينة هي تجمع سكاني تحتوي على أهم الوظائف العمرانية، خاصة وظائف الخدمات، حيث يذهب **(R.linton)** إلى تعريف المدينة من هذا المنظور على أنها: "**جماعة تعيش على مبادلة المنتجات المصنوعة والخدمات اللازمة للحصول على الطعام والموارد الخام، ويعتمد وجودها الفعلي على هذه المبادلة**"[2] ، ويعرفها مصطفى الخشاب على أنها: " **وحدة اجتماعية محدودة المساحة، ومقسمة إلى إدارات، يقوم فيها النشاط على الصناعة والتجارة، ويقل فيها المشتغلين بالزراعة، وتتنوع فيها الخدمات والوظائف والمؤسسات، وتتميز المدينة بكثافتها وسهولة المواصلات فيها، وتخطيط مرافقها ومبانيها** "[3].

و قد عرفها المشرع الجزائري أيضا في نص المادة 05 من القانون 06/06 المتضمن القانون التوجيهي للمدينة تأكيدا على هذا المعيار الوظيفي بقوله: "**زيادة على تصنيفها حسب الحجم السكاني، تصنف المدن حسب وظائفها ومستوى إشعاعها المحلي والجهوي والوظيفي والدولي، وعلى وجه الخصوص تراثها الثقافي والمعماري**"[4].

حيث أنها التجمع الحضري المتميز بحجم سكاني معين، يجب أن يتوفر على وظائف إدارية، ثقافية، اقتصادية واجتماعية، وبالتالي يعتبر هذا المعيار معيارا لتمييز المدينة عن الريف؛ إذ

---

[1] جمال عبد الناصر مانع، (سياسة المدينة والتنمية المستدامة")، مجلة العلوم القانونية، عدد08 عنابة، 2004، ص17

[2] كريمة كتاف، المرجع السابق ص20.

[3] المرجع نفسه ص 21.

[4] أنظر المادة 05 من القانون رقم 06-06، يتضمن القانون التوجيهي للمدينة، المرجع السابق.

أن المعيار الديمغرافي وحده غير كاف، لذلك أدرج القانون الجزائري، مصطلح التجمع الحضري لينفي صفة الأرياف، وأتبعه بذكر توطن عدد من الوظائف المهمة، لحياة البشر المجتمعين في حيز واحد، لا سيما الوظائف الإدارية، الاقتصادية، الاجتماعية والثقافية.

✓ الفرع الثاني: تعريف المدن الجديدة

سنتناول في تعريف المدن الجديدة، التعريف الفقهي، ثم التعريف القانوني وفق ما يلي:

- **أولا/ التعريف الفقهي للمدن الجديدة:** لقد خاض الفقه باختلاف توجهاته في إيجاد تعريف للمدن الجديدة، و اختلفت رؤيته في من يرى أنها مجتمع مستحدث قائم بذاته ينشا بناءا على قرارات سياسية معينة، والأصل أن الفقه استخدم مصطلحات متعددة لوصف المدن الجديدة منها المجتمع الجديد (new city) القرية الجديدة (new community) المدينة الجديدة (new towns) وعموما؛ فان المصطلح الأخير هو الأكثر شيوعا من حيث الاستعمال.

وان اختلف الفقه في التسمية فهو أيضا اختلف في تعريفها كما سبق بيانه، ومن بين هذه التعاريف:

1/ تعريف الفقيه بييرمولن(Molaine Pierre): المدينة الجديدة هي مدينة مخططة يتم إنشاءها بقرار إداري بصفة شاملة في إطار سياسة تهيئة الإقليم، وقد تكون المدن الجديدة مكتفية ذاتيا من حيث فرص العمالة والإسكان والخدمات اللازمة للعاملين، كما تضم مختلف التجهيزات والأنشطة[1]

ونستنتج من خلال هذا التعريف، أن هذا الفقيه اعتبر نشأة المدينة الجديدة أثر ونتيجة مخطط لها مسبقا عن طريق آلية قانونية؛ ألا وهي القرار الإداري، وبناءا على سياسة شاملة في إطار تهيئة إقليم الدولة، تقوم على أهداف معينة منها؛ توفير أكثر لفرص العمل والخدمات والتجهيزات، لكنه في ذات الوقت اغفل الإشارة إلى أن هذه المدن الجديدة قد تنشا بناءا على امتداد لتجمع حضري سابق الوجود.

[1] سناء روابحي ,**الخصائص الاجتماعية و العمرانية للمناطق الحظرية الجديدة** , دراسة ميدانية لمدينة باتنة , حملة 3 نموذجا , أطروحة دكتوراه , كلية العلوم الإنسانية و الاجتماعية جامعة باتنة 1 , ص 22 .

2/ تعريف صلاح بيومي: المدن الجديدة هي ذلك المجتمع المحلي المستحدث الذي يتم إنشاءه بناءا على أسس تخطيطية شاملة ومتكاملة بكل جوانبه الاقتصادية والفيزيقية والتنظيمية، ويلي ذلك نقل العناصر البشرية المختارة بشروط معينة، وذلك بهدف تحقيق وضع اجتماعي اقتصادي متطور عن الوضع السابق في المدن التقليدية، ويكون الهدف منه تنمية وتطوير الموارد البشرية والاقتصادية ورفع المستوى الاجتماعي[1].

وهذا التعريف ركز على النقاط التالية :

المدن الجديدة يتم إنشاءها بناء على مخطط معني يراعي جميع الجوانب.

يهدف إلى تحقيق وضع اقتصادي واجتماعي متطور كمسابقة للساكنة.

هي بمثابة المجتمع المحلي المستحدث.

والنقد الذي يمكن توجيهه لهذا التعريف هو أنه، رغم شموليته لجميع العناصر التي يمكن أن تعرف المدينة الجديدة إلا أنه ذكر مرحلة معينة في تجسيد المدن الجديدة أشار فيها إلى: " نقل العناصر البشرية المختارة بشروط معينة " ، وهذا الحكم لا تطابق له مع الواقع نهائيا لأن المدن الجديدة فضاء يتنقل إليه جميع الفئات المجتمعية، وعلى اختلاف مستوياتهم الثقافية والتعليمية وأيضا مستوياتهم المادية، وبالتالي فان الأشخاص الذين يسكنون المدن الجديدة لا يتم اختيارهم، هذا من جهة، ومن جهة أخرى قد تكون إقامتهم في المدن الجديدة إقامة مؤقتة بدافع العمل أو القيام بنشاط معين لا أكثر.

- **ثانيا/ التعريف القانوني للمدن الجديدة:** لقد بادر المشرع الجزائري إلى تعريف المدن الجديدة في عديد النصوص القانونية منذ 2001 وذلك ما سنتطرق إليه تباعا حسب صدورها.

1/ تعريف المدن الجديدة في مضمون القانون المتعلقة بتهيئة الإقليم والتنمية المستدامة: جاء النص على تعريف المدن الجديدة في القانون رقم 20/01 المتعلقة بتهيئة الإقليم والتنمية المستدامة بقوله : " تجمع حضري مبرمج بكامله في موقع خال أو خلايا السكنات الموجودة "[2]

ومن خلال هذا التعريف فإن المشرع الجزائري اعتبر أن المدن الجديدة هي:

---

[1] عبد العزيز العايش ,**مستقبل المدن الجديدة بالجزائر في ظل سياسة التوسع الحظري** , مجلة مفاهيم للدراسات الفلسفية و الإنسانية المعمقة , المجلد 1 العدد 3 , 2018 ,ص 207- 215 .

[2] المادة 03 من القانون رقم 20/01 يتعلق بتهيئة الإقليم و تنميته المستدامة ,السالف الذكر .

أ/ **تجمع حضري مبرمج** لم يأتي بمحض الصدفة نتيجة نواة سكنية معينة، بل هو عبارة عن منطقة حضرية بأتم معنى الكلمة لكنه مبرمج؛ أي تم إنشاؤها نتيجة برامج تنموية معينة، مخطط لها ومسطر لها، والبرامج التنموية في العادة هي مخطط عمل الحكومات في مختلف القطاعات، ومنها قطاع السكن الذي يهدف إلى تلبية حاجيات المواطنين من وحدات سكنية يتم الاستفادة منها حسب مدى توفر الوعاء العقاري لتجسيدها من جهة، ومدى توافر الإمكانات المادية المرصودة لذلك من جهة أخرى.

ب/ **موقع المدن الجديدة** جاء ضمن المادة 03 المذكورة سابقا، أن المدن الجديدة يمكن أن تقع في موقع خال أو في خلايا السكنات الموجودة، وهذا دليل على أن الموقع الخال هو المكان الأنسب لإنشاء المدن الجديدة بكامل تجهيزاتها ومرافقها، لان العقار متوفر ويمكن تهيئته بالطريقة المناسبة.

أما قوله خلايا السكنات الموجودة؛ فهذا أيضا يمثل خيارا آخر من حيث موقع إنشاء المدن الجديدة، لأن الموقع الذي يمكن أن يقع عليه الاختيار لإنشاء المدينة الجديدة قد لا يكون خال تماما من البنايات، بل يمكن أن تكون هناك بنايات موجودة سابقا.

ومن هنا يمكن القول أن المشرع الجزائري حاول أن يعرف المدن الجديدة، ويجعل منها أولوية لتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة وذلك حرصا منه على توفير السكن ودعمه .

2/ تعريف المدن الجديدة في مضمون القانون المتعلق بشروط إنشاء المدن الجديدة وتهيئتها:

نص المشرع الجزائري في المادة 02 من القانون رقم 08/02 المتعلقة بشروط إنشاء المدن الجديدة وتهيئتها: " تعد المدن الجديدة كل تجمع بشري ذي طابع حضري ينشا في موقع خال أو يسند إلى نواة أو عدة نوى سكنية موجودة وتشكل المدن الجديدة مركز توازن اجتماعي واقتصادي وبشري لما يوفره من إمكانيات التشغيل والتجهيز والإسكان"[1]

ونستنتج من خلال التعريف أعلاه ما يلي:

[1] القانون رقم 08/02 المؤرخ في 2002/05/08 فيتعلق بشروط إنشاء المدن الجديدة و تهيئتها ,ج.ر عدد 34 , الصادرة بتاريخ 2002/05/14 ، ص 4.

أ- **المدن الجديدة تجمع ذو طابع حضري: وهو** يطلق على تلك العملية من النمو الحضري السريع التي يمكن مشاهدتها في مظهرها الكمي البحت، وبغض النظر عما إذا كانت هذه العملية تنبثق من عناصر النمو السكاني الطبيعي أو الهجرة الداخلية.

والتحضر بصفة عامة شرط أساسي في عملية التحديث، ويرتبط بالتحول من النظم الاقتصادية الريفية إلى النظم الاقتصادية الصناعية، وكذلك بالانتقال من البيئة التقليدية إلى البيئة العصرية، وهو عملية من عمليات التغير الاجتماعي، تتم عن طريق انتقال أهل الريف أو البادية إلى المدينة، وإقامتهم بمجتمعها المحلي؛ أي إعادة توزيع سكان الريف على المدن، ولعل المشرع الجزائري بذكره لعبارة التجمع الحضري يمهد لتخصيص الموقع، حيث يستبعد فكرة التجمع الريفي، ويؤكد على الطابع الحضري للمدن الجديدة.

ب- **موقع المدن الجديدة** : لم يختلف المشرع الجزائري في فكرته التي ضمنها في المادة 03 من القانون 20/01 [1]، المتعلقة بتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة في تحديد المجال الذي يمكن أن تنشا على موقعه المدن الجديدة؛ ألا وهو الموقع الخال، أو الموقع الذي تكون فيه مجموعة سكنية قليلة يمكن أن تشكل المدن الجديدة.

ج- **المدن الجديدة مركز توازن اجتماعي واقتصادي:** نتيجة لما ستوفره المدن الجديدة من سكنات تختلف صيغها؛ فهي مما تلبي حاجيات الساكنة في هذا الإطار، وستوفر مركز توازن اجتماعي سيخفف من حدة الكثافة السكانية داخل المدينة الأم من جهة، وسيحاول خلق فضاء اجتماعي جديد تتكافأ فيه فرص الحياة الكريمة في طبيعة السكن في حد ذاته من جهة ثانية.

إن المدينة الجديدة ليست مجرد وحدة جغرافية وايكولوجية فقط، بل هي في الوقت ذاته وحدة اقتصادية، ويستند التنظيم الاقتصادي في المدينة على مبدأ تقسيم العمل، وبالتالي لا نجد وظيفة واحدة للمدينة الجديدة؛ فنشاطها الرئيسي يحتاج إلى عدد من الخدمات والأنشطة؛ إذ تجذب المراكز التجارية الصناعة؛ إذ تحتاج الصناعة إلى التجارة، وتجتذب المراكز الحكومية الأنشطة الثقافية، وبذلك تصبح للمدينة موطنا متعدد الوظائف، ويترتب على ذلك أن لكل فرد في المدينة مهنة أو وظيفة معينة.

[1] المادة 03 من القانون 20/01 ، السابق الذكر.

و من كل ما سبق؛ فإن المدن الجديدة هي نمط عمراني جديد يخضع للتخطيط الحضري المسبق، ويعتبر أسلوب أو وسيلة، تنتهجها وتلجأ إليها معظم الدول للتخفيف من حدة المشاكل التي يعاني منها قطاع السكن عامة.

- **المطلب الثاني: أنواع المدن الجديدة**

إن المدن الجديدة أنواع كثيرة، وذلك حسب رؤية كل من الفقه و القانون، لذا اختلفت أنواعها بين مدن تابعة و أخرى مستقلة، و بين من حظيت بتأطير قانوني و من نشأت بمنأى عن أي من ذلك التأطير؛ فأنجزت بشكل لم يخصه المشرع بنصوص قانونية خاصة، ومنه يمكن تضمين هذا المطلب الفروع التالية:

- ✓ **الفرع الأول: مدن مستقلة عن مجال المناطق الحضرية**
- ✓ **الفرع الثاني: المدن التابعة**

- **الفرع الأول: المدن المستقلة**

- **أولا/ تعريف المدن المستقلة:** وهي المدن المستقلة عن مجال المناطق الحضرية؛ أي خارج المناطق المعمرة، وكذلك مستقلة بكيانها الاقتصادي، حيث يمكنها الاستمرار بمقوماتها التي تم إنشاءها لذلك[1].

ثانيا/ أنماط المدن المستقلة: تأتي المدن المستقلة في أنماط مختلفة منها:

1) المجتمعات الجديدة:

ولقد ظهرت هذه الأنماط من المدن في أمريكا، من خلال مفهوم جديد لمخططي المدن الذين ركزوا في مفهومهم هذا على إيجاد منطقة ذات مساحة كبيرة، قد تكون امتداد لمركز حضري قديم قائم أو منطقة تنمية مستقلة وجديدة، ولا يهم تبعيتها الاقتصادية (قطاع خاص أو عام)[2]

2) مدن تقام لأغراض تنموية:

[1] جميلة دوار، (المدن الجديدة في التشريع الجزائري) , مجلة التواصل في الاقتصاد و الإدارة و القانون , عدد 38 , جوان 2014، ص،228 .

[2] مصطفى عومي و سناء روابحي المدن الجديدة حلم الأمن و أزمة مستقبل , مجلة الباحث في العلوم الإنسانية و الاجتماعية , المجلد 11 , العدد 01 , 2019 , ص 73 .

بمعنى؛ أن هناك أهداف تنموية محددة تدفع بالحكومات إلى إقامة مثل هذا النوع من المدن المستقلة، وتقام هذه المدن الجديدة من أجل خلق فرص العمل المتنوعة، وهي تدعو بالأساس إلى إعادة توزيع السكان وخلق الأنشطة الاجتماعية والاقتصادية، وليس بالضرورة أن تكون هذه المدن نواة حضرية، بل يمكن أن تشكل صورة من صور التنمية الريفية في مجتمعات صغيرة قائمة.

وعموما فإن المشرع الجزائري لم ينص صراحة على هذا النوع من المدن الجديدة، ولكنه نص على ذلك ضمنيا في القانون رقم 08/02 المتعلقة بشروط إنشاء المدن الجديدة وتهيئتها، من خلال الأحكام المتعلقة بدوافع إنشاء المدن الجديدة، والتي تستند بالأساس إلى السياسة الرامية إلى تهيئة الإقليم وتنميته المستدامة من أجل إعادة توازن النسبية العمرانية.[1]

ويمكن القول أن هذا النوع من المدن الجديدة؛ أي المدن المستقلة التي عمل المشرع الجزائري على تأطيرها قانونيا من خلال القانون رقم 08/02 هي المدن الجديدة الوحيدة التي اعترف بها في الجزائر.

- **الفرع الثاني: المدن التابعة**

نظرا للحاجة الملحة إلى إيجاد المزيد من الأوعية العقارية التي تشكل في مجموعها امتدادا للمناطق الحضرية؛ أي امتدادا للمدن القديمة، ظهر هذا النوع من المدن الجديدة، وتعتبر المدينة الجديدة التابعة حلا بديلا للقضاء على الكثافة السكانية التي تعرفها المدينة الأم.

- **أولا/ تعريف المدن التابعة:** هي عبارة عن وسط حضري يبحث في إيجاد إطار حياتي ملائم لسكانها من خلال إنجاز كم كبير من السكنات، ولكن دون مرافقة تجهيزية لمختلف القطاعات[2].
- **ثانيا/ المدينة التابعة في الجزائر:** بمعنى أن معظم المدن التابعة في الجزائر، والتي نشأت في إطار تفاقم أزمة السكن، وإن رافقها في ذلك ضرورة توفير التجهيزات والمرافقة العامة؛ كالمدارس وغيرها، إلا أنها تبقى مدن غير مؤطرة قانونا بنصوص خاصة كالنصوص عليها

[1] انظر المادة 03 من القانون رقم 08/02 المتعلق بشروط إنشاء المدن الجديدة و تهيئتها , السالف الذكر .

[2] أمينة بن عميرة , مسعود عيش , فؤاد بن غضبان , دور البعد العمراني في تقييم جودة الحياة من منظور الاستدامة الحضرية بالمدينة الجديدة علي منجلي قسنطينة , مجلة إنسانيات العدد 2021/93 ص 15-45 .

في مضمون القانون رقم 08/02 المتعلقة بإنشاء المدن الجديدة وتهيئتها؛ فلا يوجد مخطط تهيئة باسمها، ولا يوجد هيئة المدينة الجديدة باسمها[1].

والملاحظ على هذا التعريف أن المدن التابعة خيار اضطراري للبحث عن حل لازمة السكن فقط لا أكثر، دون مراعاة مقومات المدنية المستدامة التي تضمن جودة الحياة ذات البعد العمراني.

- **ثالثا/ نموذج مدنية علي منجلي بقسنطينة:** من بين أهم المدن التابعة في الجزائر، والتي لم تعرف تأطير قانوني هي مدنية علي منجلي بقسنطينة التي تبعد حوالي 15 كلم عن المدينة الأم قسنطينة، و التي أصبحت غير قادرة على استيعاب فائضها السكاني[2] ؛ فلجأت السلطات المحلية إلى إيجاد وبناء وسط حضري جديد، وكفيل لتبني مشروع بناء المدينة الجديدة علي منجلي، وذلك بداية من سنة 2000 من خلال انطلاق إنجاز مشاريع سكنية كبرى بصيغ سكنية مختلفة منها السكن التساهمي، الاجتماعي[3]، الترقوي [4]، وغير ذلك.

ورغم أن المدينة استفادت من مرافقة توطين العديد من التجهيزات الكبرى المهيكلة مثل المستشفى المدني، الحي الإداري، والقطب الجامعي، المستشفى العسكري؛ إلا أن ذلك كان نتيجة دعم الدولة من جهة البرامج التنموية المسطرة التي وفرت الأوعية العقارية، وباعتبارها أهم مؤهل لذلك من جهة ثانية.

---

[1] انظر المادة 07 من القانون رقم 08/02 المتعلق بإنشاء المدن الجديدة وتهيئتها، السالف الذكر.

[2] أمينة بن عميرة , مسعود عيش , فؤاد بن غضبان , المرجع السابق ص27 .

[3] المرسوم التنفيذي رقم 308/94 المؤرخ في 1994/10/04 الذي يحدد قواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي للأسرة ,ج.ر عدد 66 الصادرة في 1994/10/16 ، ص 5.

[4] محمد يوسفي , السكن الترقوي المدعم في الجزائر , مجلة دائرة البحوث و الدراسات القانونية و السياسية , المجلد 8 , العدد 1 , ص 88- 109.

❖ المبحث الثاني: ضوابط التعمير في المدن الجديدة

إن التطرق إلى ضوابط تعمير المدن الجديدة يفرض لا محالة البحث في الأحكام المتعلقة بالعقار الخاص بإنجاز المدن الجديدة، سواء من حيث تكوين الحافظة العقارية لهذه الأخيرة، أو من حيث الأحكام المتعلقة بالاستثمار في محيطها، و الذي يتناول بالضرورة علاقة هيئة المدينة الجديدة بالمستثمرين القائمين بالإنجاز، و مجموع المعايير و الخصائص التقنية الهندسية المطبقة على البنايات التي سيتم إنجازها.

وعليه فان هذا المبحث يتضمن المطالب التالية :

- **المطلب الأول: الأحكام المتعلقة بالعقار**
- **المطلب الثاني: الأحكام المتعلقة بالاستثمار في محيط المدينة الجديدة**

▪ المطلب الأول: الأحكام المتعلقة بالعقار

لا يمكن أن يتم الشروع في إنجاز المدينة الجديدة، ما لم تسوى وضعية العقار الذي سيكون مجال أو نطاق إنجاز هذه الأخيرة، و عليه فإن هذا المطلب سيتم البحث فيه عن تكوين الحافظة العقارية، و الصيغة القانونية للعقارات المكونة لها، و كيفية انتقال هذه الحافظة إلى هيئة المدينة الجديدة.

وعليه فإن هذا المطلب يتضمن الفروع التالية:

- ✓ **الفرع الأول: تكوين الحافظة العقارية للمدن الجديدة**
- ✓ **الفرع الثاني: التنازل عن العقارات لهيئة المدينة الجديدة**

✓ الفرع الأول: تكوين الحافظة العقارية للمدن الجديدة

إن توفير الوعاء العقاري المناسب لإنشاء المدن الجديدة، هو من أولى الأولويات التي يجب الاهتمام بها، ومن أهم الخطوات التي يجب اتخاذها و الوصول إليها بكل السبل والآليات القانونية المتاحة.

- **أولا/ الطبيعة القانونية للأراضي المخصصة لإنشاء المدن الجديدة:**

نص المشرع الجزائري في صلب المادة 11من القانون رقم 08/02 المتعلق بشروط إنشاء المدن الجديدة وتهيئتها على أن: **"تتولى الدولة تكوين كل أو جزء من الحافظة العقارية التي تتخذ وعاء لإقامة كل مدينة جديدة".**

ومن هذا التعريف يتبين أن إنشاء المدن الجديدة يتطلب تكوين حافظة عقارية من مجموع الأملاك العقارية المتوفرة في المحيط الذي تم تحديده من السلطات المعنية. و الأملاك العقارية التي يمكن أن توجه لهذا الغرض هي:

- **الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة:** وهي الأملاك المملوكة ملكية خاصة للدولة أو الأشخاص المعنوية العامة الأخرى، وهي غير مخصصة للمنفعة العامة، ويكون التصرف فيها كتصرف الأفراد بأموالهم الخاصة[1]

وبالرجوع إلى النصوص القانونية المنظمة للأملاك الوطنية بشكل عام، لا نجد تعريفها واضحا للأملاك الوطنية الخاصة كما هو الحال بالنسبة للأملاك الوطنية العمومية الذي ورد في نص المادة 12 من القانون 30/90 المتعلقة بالأملاك الوطنية[2] ، ولكن و باستقراء نص المادة 03 من نفس القانون، يتبين بأن المشرع اعتمد على مفهوم المخالفة، وأن الأملاك الوطنية الأخرى غير المصنفة؛ فهي الأملاك العمومية وتؤدي وظيفة امتلاكية مالية وتمثل الأملاك الوطنية الخاصة[3].

- **الأملاك العقارية الخاصة:** وهي الأملاك التي يحكمها القانون المدني والقوانين المتفرعة عنه، مثل قانون التوجيه العقاري رقم 25/90 [4] ، وقد نظمها المشرع الجزائري في المواد

---

[1] عبد الرزاق احمد السنهوري ,**الوسيط في شرح القانون المدني الجديد** , حق الملكية مع الجزء 08 , نهضة مصر , 2011 , ص154 .

[2] القانون رقم 30/90 المؤرخ في 1990/12/01 , يتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل و المتمم عدد 52 الصادر بتاريخ 1990/12/02 ، ص 155.

[3] مريم بوشربي , زهية يهودي , **العقار التابع للأملاك الوطنية الخاصة للدولة كآلية محفزة للاستثمار في الجزائر** , مجلة القانون العقاري , المجلد 7 , العدد 1 , ص58.

[4] القانون رقم 25/90 المؤرخ في 1990/11/18 يتضمن التوجيه العقاري، ج.رعدد 49 ، المؤرخة في 1990/11/18.

من 674 وما يليها من القانون المدني وتكون إما ملكية تامة أو ملكية مجزئة أو مشتركة أو متاحة[1].

- **الأملاك العقارية الوقفية:** لقد اعترف المشرع الجزائري بالأملاك العقارية الوقفية من الأصناف الثلاث في قانون التوجيه العقاري، وتحديدا في مضمون المادة 23 من القانون 25/90 المتعلق بالتوجيه العقاري، ثم وبعد ذلك صدر القانون رقم 10/91 يتعلق بالأوقاف[2] والنصوص التنظيمية التابعة له، والتي نظمت حماية، إدارة وتسيير هذا الصنف من الأملاك العقارية.

- **ثانيا/ تخصيص الأراضي لإنشاء المدن الجديدة:**

إن تكوين الحافظة العقارية لإنشاء المدن الجديدة يتطلب تخصيص الأراضي المكونة لإنجاز المدن الجديدة، وهذا حتى يكون هناك مبرر قانوني يسمح باستعمال الأراضي المكونة للحافظة العقارية للغرض المنشود.

وتخصيص الأراضي لغاية إنشاء المدن الجديدة يتعلق بجميع الأملاك المحددة كمجال لذلك، وقبل ذلك إذا تبين أن الحافظة العقارية المخصصة والمحددة لإنشاء المدن الجديدة تتعلق بالأملاك العقارية الخاصة؛ فإنه يتم اللجوء إلى أسلوب نزع الملكية من اجل المنفعة العمومية، ثم إلى إصدار قرار التخصيص.

1/ نزع الملكية من اجل المنفعة العمومية: يعد نزع الملكية من اجل المنفعة العمومية، طريق استثنائي لاكتساب حقوق أو أملاك عقارية، ولا يكون ذلك ممكنا إلا إذا جاء تنفيذا لعمليات ناتجة عن تطبيق إجراءات نظامية، مثل التعمير والتهيئة العمرانية، والتخطيط المتعلق بإنشاء تجهيزات جماعية ومنشئات وأعمال كبرى ذات منفعة عمومية[3].

والملكية المطلوب نزعها هي الملكية العقارية الخاصة من اجل تكوين الحافظة العقارية الخاصة بإنشاء المدن الجديدة.

---

[1] ربيحة الغات ,**الملكية العقارية في ظل التشريع الجزائري** , مجلة الجزائرية للعلوم القانونية و السياسية المجلد 50 العدد 05 , 2013 , ص 192 .

[2] القانون 10/91 المؤرخ في 1991/04/27 , يتعلق بالأوقاف،ج.ر العدد 21 الصادرة بتاريخ 1991/05/08 ، ص 112.

[3] انظر المادة 02 من القانون رقم 11/91 المؤرخ في 1991/04/17 يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من اجل المنفعة العمومية،ج.ر عدد 21 الصادرة بتاريخ 1991/05/08، ص693.

لا سيما وان نزع الملكية جاء تنفيذا لعمليات ناتجة عن تطبيق إجراءات نظامية، ألا وهي صدور مرسوم تنفيذي يقضي بإنشاء مدينة جديدة[1] ، ويتعلق أيضا قرار نزع الملكية بمجال التعمير والتخطيط، وكذا إنشاء كل المستلزمات المتعلقة بالتجهيزات العمومية وغيرها الخاصة بالمدن الجديدة.

وعليه فإنه، إذا تضمن الحدود المقرة لإنشاء المدينة الجديدة أراضي تابعة للأملاك العقارية الخاصة فانه يتم اللجوء إلى آلية نزع الملكية من اجل المنفعة العمومية وقف الإجراءات والشروط المعمول بها قانونا[2]. وتجدر الإشارة إلى أن الأملاك العقارية الخاصة بعد قرار نزع ملكيتها لصالح المنفعة العامة تتحول إلى أراضي خاصة تابعة للدولة.

2/ قرار التخصيص: يتمثل في وضع ممتلكات عقارية تابعة للأملاك الخاصة للدولة تحت تصرف هيئة أو مؤسسة عمومية.

ويتعلق الأمر بكل الأوعية العقارية التي تشكل في مجموعها المساحة التي سيتم إنشاء المدينة الجديدة فوقها.

وعملا بإحكام المادة 83 من المرسوم التنفيذي رقم 12/ 427 المحدد لشروط وكيفيات إدارة الأملاك العامة والخاصة التابعة للدولة وتسييرها [3] ؛ فإن قرار التخصيص يكون إما:

من قبل الوزير المكلف بالمالية أو وزارات أو مؤسسات عمومية تابعة للدولة، إذا كان الأمر يتعلق بمؤسسات وظيفية.

من قبل الوالي إذا تعلق الأمر بمصالح الدولة غير المتمركزة والمؤسسات والهيئات العمومية للدولة ذات الاختصاص المحلي الموجود على مستوى الولاية.

ويكون قرار التخصيص نهائي أو مؤقت عندما يتعلق بعقار مخصص، ثم يصبح غير مجدي، وفي كل الحالات لا يمكن أن يتجاوز قرار التخصيص المؤقت 05 سنوات.

وعليه؛ فإن قرار التخصيص يتضمن تخصيص العقارات المعينة لإنشاء المدينة الجديدة.

---

[1] المادة 06 فقرة 1 من القانون رقم 08/02 المتعلق بإنشاء المدن الجديدة وتهيئتها السالف الذكر.

[2] المرسوم التنفيذي رقم 232/06 المؤرخ 2006/06/04 يتضمن التصريح بالمنفعة العمومية للعملية المتعلقة بإنجاز بعض منشآت و تجهيزات و هياكل المدينة الجديدة لبوغزول ,ج.ر عدد 45 الصادرة بتاريخ 2006/06/09 ، ص9.

[3] المرسوم التنفيذي رقم 427/12 المؤرخ في 2012/12/16 يحدد شروط و كيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية و الخاصة التابعة للدولة ج.ر , عدد 69 الصادرة بتاريخ 2012/12/19 ، ص14.

✓ الفرع الثاني: التنازل عن العقارات لهيئة المدينة

بعد أن تخصص الدولة بمعية القطاعات المعنية الوعاء العقاري المناسب لإنشاء المدن الجديدة؛ فإنها تتنازل عن هذه الأوعية المحددة إلى هيئة المدينة الجديدة التي سنأتي إلى تفصيل إطارها المفاهيمي والقانوني في الفصل الثاني من هذه المذكرة.

- **أولا/ مفهوم التنازل عن الأملاك العقارية:**

تنص المادة 11 من القانون رقم 08/02 المتعلقة بإنشاء المدن الجديدة وتهيئتها على أنه : "تتولى الدولة تكوين كل أو جزء من الحافظة العقارية التي تتخذ وعاء لإقامة كل مدينة جديدة من أموال عمومية وتتنازل عنها لهيئة المدينة الجديدة المنصوص عليها في المادة 07 أعلاه"

ومن هذا النص يتبين لنا أن المشرع أشار كإجراء ضروري للتنازل عن الحافظة العقارية، بمعنى التنازل عن العقارات التي تمثل مجال إنشاء المدينة الجديدة والمنشئات والتجهيزات لفائدة هيئة المدينة الجديدة.

وبالرجوع إلى إحكام القانون 30/90 المتعلقة بالأملاك الوطنية المعدل والمتمم، وكذا إلى المرسوم التنفيذي رقم 427/12 الذي يحدد شروط و كيفيات إدارة وتغيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة نجد أنه، و في نصوص متفرقة أشار إلى أحكام عملية التنازل في إطار الإحكام المتعلقة بعمليات أخرى على الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة.

في حين نجد أن المشرع الجزائري فصّل في عملية التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة في مضمون المرسوم التنفيذي رقم 153/18 المتعلقة بشروط وكيفيات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة في الترقية والتسيير العقاري[1].

وعليه، فإن انتقال ملكية الأملاك العقارية من الدولة إلى الهيئة المدنية الجديدة، و رغم أن المشرع الجزائري لم يبين هذه الإجراءات، إلا أننا نرى أن عملية انتقال الملكية العقارية من الدولة إلى هيئة عمومية، و هي هيئة المدينة الجديدة يتم توثيقها من طرف مديرية أملاك الدولة للولاية المعنية، لأنها الخبير و الموثق في نفس الوقت بالنسبة لهذا الإجراء، ووفق المراحل المعمول بها قانونا إلى غاية عملية شهر هذا التنازل في المحافظة العقارية.

[1] المرسوم التنفيذي رقم 153/18 المؤرخ في 2018/06/04 ، يحدد شروط و كيفيات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة و الدواوين الترقية و التسيير العقاري، ج.ر عدد 33 الصادرة بتاريخ 2018/06/06 ، ص 3.

- **ثانيا/ تهيئة وإنجاز المنشآت القاعدية و التجهيزات:** بعد أن تتنازل الدولة لهيئة المدينة الجديدة؛ فإنها تقوم بأهم عملية على الإطلاق لإنشاء المدينة الجديدة، ألا و هي عملية تهيئة و إنجاز المنشآت القاعدية و التجهيزات لحساب الدولة[1].

و يقصد بالتهيئة على العموم، القيام بوضع التوجهات الأساسية التي تضبط توقعات التعمير و قواعده، و تحدد على وجه الخصوص الشروط التي تسمح بترشيد استعمال المساحات ووقاية النشاطات الفلاحية، و حماية المساحات الحساسة بالمواقع و المناظر، ويعني بالأراضي المخصصة للنشاطات الاقتصادية ذات المنفعة العامة و البنايات الموجودة للاحتياجات الحالية و المستقبلية، سواء في مجال التجهيزات الجماعية المتعلقة بالخدمة و النشاطات و المساكن، و تحديد أيضا شروط التهيئة و البناء للوقاية من الأخطار الطبيعية[2]

و عليه فإن جميع أعمال التهيئة التي تقوم على تحديد المساحات و تعني الأراضي، سواء تلك المخصصة للتجهيزات العمومية، أو المنصات القاعدية، أو تلك المخصصة لبناء السكنات في حدود مساحة المدينة الجديدة تقوم بها هيئة المدنية الجديدة[3]

- **ثالثا/ التنازل عن المنشآت القاعدية والتجهيزات:** أشار المشرع في صلب المادة 11 فقرة 2 من القانون 08/02 المتعلق بإنشاء المدن الجديدة وتهيئتها إلى أنه : " تقوم هيئة المدينة بتهيئة ..... والتنازل عنها بالبيع للمتعاملين الآخرين وفق للتشريع المعمول به "

ومن خلال هذا النص يتبين أن هيئة المدينة الجديدة، وبعد قيامها بعملية التهيئة؛ فإنها تتنازل عن القطع الأرضية للمتعاملين الآخرين، وذلك تحت طائلة بطلان التنازل في حالة عدم القيام التهيئة و/أو الإنجاز[4].

وتنازل الهيئة هنا يكون، إما للهيئات المعنية بالتجهيزات العمومية و المنشآت القاعدية، و هذا الأمر يكون وفق التشريع المعمول به[1] ، وإما يكون للمرقين العقاريين الذين سيشاركون في إنجاز المدينة الجديدة، سواء كانوا مرقين عقاريين عموميين أو خواص.

---

[1] المادة 11 فقرة 2 من القانون رقم 08/02 المتعلق بإنشاء المدن الجديدة وتهيئتها، السالف الذكر.

[2] المادة 113 من القانون رقم 29/90 المؤرخ في 1990/12/01 ، يتعلق بالتهيئة و التعمير،ج.رعدد 52 , الصادرة بتاريخ 1990/12/02 ، ص 1652.

[3] على الهيئات الأخرى المساهمة في عملية تهيئة المدينة الجديدة وهذا ما أشار إليه المشرع الجزائري بمضمون المادة 13 أن يشاركوا في مجهود تهيئة وترقية محيط المدينة الجديدة و ذلك من خلال إقامة مشاريع خاصة.

[4] المادة 12 من القانون رقم 08/02 المتعلق بإنشاء المدن الجديدة وتهيئتها، السالف الذكر.

▪ المطلب الثاني: الأحكام المتعلقة بالاستثمارات في محيط المدينة الجديدة

لقد تناول المشرع الجزائري في مضمون القانون 08/02 المتعلق بإنشاء المدن الجديدة وتهيئتها، الإطار القانوني المتعلق بالاستثمارات في محيط المدينة الجديدة، والأحكام المتعلقة به خلال تحديد حقوق وواجبات هيئة المدينة، من جهة، وبين من جهة ثانية المعايير التقنية والهندسية الخاصة بإنجاز المدن الجديدة، وهذا ما سنتناوله تباعا في الفروع التالية:

- ✓ **الفرع الأول: حقوق وواجبات هيئة المدينة والمستثمر**
- ✓ **الفرع الثاني: المعايير التقنية والهندسية لإنجاز المدن الجديدة**

✓ الفرع الأول: حقوق وواجبات هيئة المدينة والمستثمر

لقد حدد المشرع الجزائري بموجب القرار الصادر بتاريخ 12 يناير 2016 [2]جملة الحقوق والواجبات لكل من هيئة المدينة الجديدة والمستثمر داخل محيط المدينة الجديدة، وتتمثل فيما يلي:

- **أولا/ بالنسبة لحقوق وواجبات هيئة المدينة الجديدة:**

بناء على طبيعة الأشغال التي تقع على عاتق هيئة المدينة الجديدة، فإنه وجب احترام مخطط التهيئة والتنظيمات المتعلقة بجميع الجوانب الخاصة بالمدينة الجديدة وخصائصها، لا سيما منها القيام بتخصيص الاستثمارات ضمن المخطط المعني وموقعها بالتحديد.

وعليه ينبغي على هيئة المدينة الجديدة المحافظة على التوازن الوظيفي بين مختلف النشاطات والوظائف المتعلقة بالمدينة الجديدة من خلال ما يلي:

تحديد أبعاد القطعة الأرضية الممنوحة لكل مستثمر.

القيام بالتقييم الشامل للمساحة المحددة للاستثمار [3]

---

[1] المادة 18 فقرة 1 من القانون رقم 08/02 المتعلق بإنشاء المدن الجديدة وتهيئتها، السالف الذكر.

[2] القرار المؤرخ في 2016/01/12 الذي يحدد الدفتر النموذجي الخاص بالاتفاقات المطبقة على الاستثمارات الموجدة بمحيط المدينة الجديدة لبوعينان ,ج.ر , عدد 32 الصادرة بتاريخ 2016/06/01 .

[3] هذا التقييم يكون بناء على برنامج يتقدم به المستثمر يشمل بدوره تجزئة القطعة الأرضية بشكل متجانس حسب النشاط الذي سيتم الاستثمار فيه .

ومن بين الاعتبارات التي يجب على هيئة المدينة أن تأخذ بها أثناء تخصيص القطع الأرضية لفائدة المستثمرين، الخصائص الطبيعية والبيئية، حتى لا تساهم في زيادة الأخطار الموجودة قبل القيام بعملية إنجاز المدينة الجديدة، وذلك كما يلي:

القيام بالدراسات اللازمة وإنجاز شبكات النفع العام.

إنجاز الحفر الخاص بالمساحات المشتركة (كالطرق ومختلف الشبكات والحظائر والتجهيزات العمومية).

القيام بإشغال الطرق المقررة في مخطط التهيئة أو رخص التجزئة[1].

تنفيذ أشغال التطهير الصحي للمياه المستعملة و صرف مياه الأمطار[2].

انجاز القنوات الرئيسية لتوزيع المياه.

استحداث شبكة عامة لمكافحة الحرائق.

استحداث شبكات الطاقة لضمان التزويد بها عن طريق مؤسسة سونلغاز أو متعامل آخر معتمد[3].

إنجاز أروقة للمرور فيما يخص شبكات الاتصالات السلكية و اللاسلكية.

- **ثانيا/ حقوق وواجبات المستثمر:** بالنظر إلى الأشغال الواقعة على عاتق المستثمر بعد تخصيص المحيط الذي يمثل مجال استثماره؛ فانه بداية ملزم بالامتثال لجميع القوانين المعمول بها داخل المدينة الجديدة أيا كانت أبعادها.

و عليه؛ يتعين على المستثمر السماح، وقبل الانتهاء الكلي من أشغال انجاز مشروعه لهيئة المدينة الجديدة، بإعادة النظر في موقع القطعة الأرضية و حدودها و مشتملاتها، في إطار مراجعة مخططات التهيئة و المساحة في إيجاد الحلول المطروحة للمشاكل التقنية، و الإستراتيجية التي يمكن أن تحدث بعد فترة من استغلال القطعة الأرضية.

---

[1] حميدة شباب، **الإطار التشريعي للمدن الجديدة بالجزائر** , مدينة سيدي عبد الله نموذجا , محلة التعمير و البناء , المجلد4 , العدد 01 , الجزائر 2020 , ص 151 .

[2] لتفصيل أكثر انظر : صلاح هاشم , **الأسس لتقييم كفاءة خدمات البنية التحتية** , دراسة جغرافية في المدن , قسم الجغرافيا , كلية التربية للعلوم الإنسانية , ص 04 .

[3] محمد الأمين جريو ,**استغلال الطاقات المتجددة في الجزائر حتمية لابد منها** , مجلة البحوث و الدراسات القانونية و السياسية , العدد 13 , ص58 .

و يلزم المستثمر أيضا بناء على ضرورة احترامه لأحكام التعمير داخل المدينة الجديدة بحماية التهيئات العمرانية و مختلف المواقع الموجودة من غرس , مدخل الحصة , السياج , و احترام النوعية الهندسية للبنايات في حدود حصة.[1]

وطبقا لمخطط التهيئة ورخصة البناء؛ فان المستثمر يشهد فيما يلي:

القيام بأشغال الحفر الضرورية للبنايات.

أشغال الولوج إلى الشبكات ذات الخدمة العمومية.

إنجاز شبكات مياه الأمطار والمياه المستعملة و مياه الصرف الصناعي الخاصة بالحصة بعد معالجتها عند الاقتضاء، كما يتوجب عليه القيام بتوصيل الشبكات بصفة حصرية إلى فتحات القنوات المنجزة من قبل هيئة المدينة الجديدة.

القيام بكل أشغال التوزيع الداخلية والربط بالشبكة المنجزة من طرف هيئة المدينة.

اتخاذ إجراء وقائي، من خلال تحديد مسلك للتحرك حول العمارات لسيارات الحماية المدنية، بعد اخذ الموافقة المسبقة من قبل مصالح الحماية المدنية.

على المستثمر إنجاز خزان تحت الأرض (تحت الحظائر و المساحات الخضراء أو المساحات المخصصة للراجلين بجمع مياه الأمطار و استعمالها للغسل و إخماد الحرائق و سقي المساحات الخضراء)

وعليه؛ فإن المشرع الجزائري من خلال دفتر الشروط النموذجي الخاص بالاتفاقات المطبقة على الاستثمارات الموجودة داخل محيط المدينة الجديدة، و الذي يجب أن يمضى؛ أي يتم توقيعه، بين المؤسسة العمومية لتهيئة المدينة الجديدة المعنية و المستثمر بعد قراءته و الموافقة عليه، قصد ضبط وبشكل دقيق و فعال الأحكام المتعلقة بالاستثمارات من ناحية التعمير، لا سيما و أن هذا الدفتر يجب أن يسلم لكل مستثمر ليستعمله في الحصول على رخصة البناء[2].

[1] محمد الأمين جريو ، المرجع السابق ، ص 59.

[2] المادة 04 فقرة 2 من القرار الذي يحدد الدفتر النموذجي الخاص بالاتفاقات المطبقة على الاستثمارات الموجودة بمحيط المدينة الجديدة لبوعينان , السالف الذكر.

✓ **الفرع الثاني: المعايير التقنية والهندسية لإنجاز المدن الجديدة**

نظرا لأهمية ما سيتم انجزاه داخل المدينة الجديدة؛ فان المشرع الجزائري كان حريصا على وضع معايير تقنية محددة وجب احترامها من قبل المستثمرين، ومراقبها أيضا من قبل الهيئات الخاصة، المتمثلة فيما يلي:

- **أولا/ تحديد المواصفات والمعايير التقنية والهندسية:** بالنسبة للمواصفات أو المعايير العمرانية والهندسية المتعلقة بطبيعة الأشغال التي سينجزها المستثمر، فإن هيئة المدينة الجديدة هي من تقرر ذلك طبقا للتشريع والتنظيم المعمول بهما في مجال التعمير، وهذا التحديد يرفق بملف رخصة البناء و يعتبر ذلك إلزامي للمستثمر.
- **ثانيا/ طبيعة المواصفات التقنية والهندسية:** بالنسبة للمواصفات أو المعايير؛ فإنها تشمل ما يلي:

- **مواد البناء والأنقاض:** يتعين على المستثمر وضع مواد البناء داخل الحصة حسب تنظيم ورشة، ويجب عليه نقل الأنقاض الناتجة عن الحفر إلى المفرغات العمومية الملائمة، والتي تعينها هيئة المدينة الجديدة.
- الشغل أو الاستعمال غير المسموح به للأراضي
- البنايات ذات الاستعمال السكني.
- البنايات الخفيفة ذات الطابع الهش (خلال مرحلة الورشة) .
- الحفر و / أو الآبار.
- حفر الأرض قصد استخراج مواد البناء.
- فتح المحاجر واستغلالها.

- **آجال الإنجاز:** يجب على المستثمر أن يعمل على انطلاق أشغال مشروعه في اجل لا يتعدى ثلاثة 03 أشهر ويبدأ سريان هذه المدة من تاريخ تسليم رخصة البناء.

ويتعهد المستثمر بإنجاز مشروعه الاستثماري ووضعه حيز الاستعمال في الآجال المحددة في رخصة البناء ابتداء من تاريخ تسليمها.

وعليه؛ فإنه يعرض على هيئة المدينة الجديدة:

دراسة أولية تتضمن مسودة المشروع في أجل أقصاه شهر واحد بدء من تاريخ تخصيص القطعة الأرضية.

مشروع نهاية للبناء على القطعة الأرضية موضوع منح الامتياز (ملف رخصة البناء) في اجل أقصاه شهران من تاريخ استلام عقد منح الامتياز.

إيداع ملف رخصة البناء لدى المصالح المختصة.

الشروع في الأشغال مباشرة بعد تسليم رخصة البناء.

إتمام الأشغال في الآجال المحددة في رخصة البناء وتقديم طلب الحصول على شهادة المطابقة.

❖ خلاصة الفصل الأول

لقد تناولنا في الفصل الأول المعنون بالإطار المفاهيمي للمدن الجديدة، مفهوم المدن الجديدة من خلال تعريفها والذي تباينت فيه زوايا ومعايير وجهات النظر التي اعتمدها الفقهاء والقانون على حد سواء، وبحثنا أيضا في أنواع هذه المدن وما يمكن أن تكون عليه، كما تم التطرق أيضا ومن خلال دراسة تحليلية للنصوص القانونية إلى ضوابط تعمير المدن الجديدة، من خلال الأحكام المتعلقة بالعقار، سواء من حيث تكوين الحافظة العقارية أو من حيث التنازل عن العقارات المرصودة لإنشاء المدينة الجديدة إلى هيئة المدينة الجديدة، على أساس أنها أهم أداة لإنجاز المدن الجديدة، وخصصنا محورا جد مهم ألا وهو موضوع الإرتفاقات المطبقة على الاستثمارات الموجودة بمحيط المدينة الجديدة من خلال حقوق وواجبات المؤسسة والمستثمر، وكذا الخصائص التقنية والعمرانية والهندسية المطبقة.

الفصل الثانى :

أدوات انجاز المدن الجديدة

لقد أطر المشرع الجزائري عملية إنشاء المدن الجديدة من خلال الأدوات القانونية التي تقوم على أساسها هذه العملية، والمتمثلة في هيئة المدينة الجديدة التي تعتبر بمثابة المحرك الرئيسي لكل ما يتعلق بالمدينة الجديدة، بدءا بتنظيم العقار الذي ستشيد في نطاقه المدينة الجديدة، وانتهاء بالتنازل عته للمستثمرين، وتبقى إلى ذلك الحين مسؤولة عن أعمال أخرى في محيط المدينة، وان كان لكل مدينة جديدة هيئة خاصة؛ فإن الأحكام المتعلقة بتنظيمها وتسييرها متشابهة.

أما الأداة الثانية التي نص عليها المشرع في إطار إنشاء المدن الجديدة؛ فهي مخطط تهيئة المدينة الجديدة، ويعد هذا الأخير الأداة التنفيذية لجميع الرؤى المعمارية والهندسية ذات الأبعاد الاقتصادية والاجتماعية لسياسة المدينة الجديدة، وقد اسند المشرع عملية دراسة هذا المخطط إلى لجنة خاصة لها تشكيلة خاصة، ونظام داخلي تسير وفقه من اجل بلوغ الهدف المرجو منها.

وعليه فان هذا الفصل ينقسم إلى مبحثين:

- **المبحث الأول: هيئة المدينة الجديدة**
- **المبحث الثاني: مخطط تهيئة المدينة الجديدة**

❖ المبحث الأول: هيئة المدينة الجديدة

لأن هيئة المدينة الجديدة تتمتع بطبيعة قانونيه خاصة ؛ فقد أطلق عليها المشرع الجزائري اسم المؤسسة، وهي تعمل تحت إشراف وزاره السكن والعمران والمدينة، ومكلفه بإنجاز وتهيئه المدينة الجديدة، بناء على المهام والصلاحيات الموكلة لها.

كما أن المشرع الجزائري خصها بتنظيم إداري منفرد وقواعد قانونيه تنظم سيرها وهو ما سنبحث في هذا ضمن المطالب التالية:

- **المطلب الأول: مفهوم هيئة المدينة الجديدة**
- **المطلب الثاني: تنظيم هيئة المدينة الجديدة وتسييرها**

▪ المطلب الأول: مفهوم هيئة المدينة الجديدة

تتميز هيئة المدينة الجديدة بتعريف خاص، وتعمل بناء على ما اسند اليها من مهام من خلال القانون رقم 08/02 [1]المتعلق بإنشاء المدن الجديدة وتهيئتها والنصوص التنظيمية لكل هيئة مدينة جديدة على حدى، وهذا ما سنتناوله في هذا المطلب من خلال الفروع التالية:

- ✓ **الفرع الأول: تعريف هيئة المدينة الجديدة**
- ✓ **الفرع الثاني: مهام هيئة المدينة الجديدة**

✓ الفرع الأول: تعريف هيئة المدينة الجديدة

لقد نص المشرع الجزائري في مضمون المادة 07 [2]من القانون رقم 08/02 المتعلق بشروط إنشاء المدن الجديدة وتهيئتها على أنه : " **تؤسس لكل مدينه جديدة هيئة تسمى هيئة المدينة الجديدة بموجب مرسوم تنفيذي** ".

---

[1] القانون رقم 08/02 ، المؤرخ في 05/08/ 2002 ، المتعلق بشروط إنشاء المدن الجديدة و تهيئتها، جريدة رسمية عدد 34 ، المؤرخة في 2002/05/14 ، ص 4.

[2] المادة 07 ، من القانون نفسه.

ومن خلال هذا النص فان المشرع الجزائري أشار إلى ضرورة تأسيس و استحداث هيئة تسمى هيئة المدينة الجديدة لكل مدينه جديدة مبرمجه للإنشاء، وذلك بموجب مرسوم تنفيذي، وفعلا فإن كل مدينة جديدة ينشئها مرسوم تنفيذي يقضي باستحداث هيئه خاصة بها ونذكر على سبيل الحصر النصوص التالية:

المرسوم التنفيذي رقم 303/06 يحدد مهام هيئه المدينة الجديدة لبوعينان وتنظيمها وكيفيه سيرها [1]

المرسوم التنفيذي رقم 304/06 يحدد مهام هيئه المدينة الجديدة لبوغزول وتنظيمها وكيفيات سيرها[2]

المرسوم التنفيذي رقم 305/06 يحدد مهام هيئه المدينة الجديدة لسيدي عبد الله وتنظيمها وكيفيه سيرها[3]

المرسوم التنفيذي رقم 322/06 يحدد مهام هيئه المدينة الجديدة لحاسي مسعود وتنظيمها وكيفيه سيرها [4].

وبالرجوع إلى مجموع هذه النصوص؛ فإننا نجد أن المشرع الجزائري عرف هيئه المدينة الجديدة بأنها:

- **أولا/عبارة عن مؤسسه عموميه ذات طابع صناعي وتجاري:** و المؤسسة العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري شخص من أشخاص القانون العام، خلافا للمؤسسات العمومية ذات الطابع الاقتصادي، وتسيير المؤسسة العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري بتنظيم

[1] المرسوم التنفيذي رقم 303/06 المؤرخ في 2006/09/10 الذي يحدد مهام هيئه المدينة الجديدة لبوعينان وتنظيمها و كيفيات سيره ،ج.ر عدد 8 الصادرة بتاريخ 2006/09/11 ، ص3.

[2] المرسوم التنفيذي رقم 06/ 304 المؤرخ في 2006/09/10 الذي يحدد مهام هيئه المدينة الجديدة لبوغزول وتنظيمها و كيفيات سيرها ج.ر عدد 08 الصادرة بتاريخ 2006/9/11 ، ص 7.

[3] المرسوم التنفيذي رقم 06/ 305 المؤرخ في 10 2006/09 الذي يحدد مهام هيئه المدينة الجديدة لسيدي عبد الله وتنظيمها وكيفيات سيرها ج.ر عدد 8 الصادرة بتاريخ 2006/09/11 ، ص 12.

[4] المرسوم التنفيذي رقم 322/06 المؤرخ في 2006/09/18 الذي يحدد مهام هيئه المدينة الجديدة لحاسي مسعود ، ص 6.

إداري، يتم إحداثها بموجب قرار تنفيذي بالنسبة للمؤسسات الوطنية، ومداولة بالنسبة للمؤسسة المحلية[1].

وعلى العموم؛ فإن المؤسسة العمومية ذات طابع صناعي وتجاري، كما هو الشأن بالنسبة لهيئة المدينة الجديدة، تهدف إلى تحقيق المصلحة العامة، وبالتالي لا ينتظر منها تحقيق الربح بقدر ما يجب عليها الحفاظ على توازنها المالي، لأن موضوع نشاطها هو نشاط يهدف إلى اتباع المصلحة العامة، وينصب عادة على أداء خدمه معينه، وهي تخضع إلى نظام خاص يمزج بين قواعد القانون العام وقواعد القانون الخاص، وبالتالي لا يمكن شهر إفلاسها أوخوصصتها رغم اعتبارها تاجرة في علاقتها مع الغير وفق للقوانين التي أنشأتها [2]

- **ثانيا/ هيئه المدينة الجديدة تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي:**من خلال مضمون نص المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 303/06 الذي يحدد مهام هيئه المدينة الجديدة لبوعينان وتنظيمها وكيفيات سيرها السالف الذكر؛ فان **هيئة المدينة الجديدة تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي حيث نصت على: " الشخصية المعنوية والاستقلال المالي..."**

والحقيقة أن الشخصية المعنوية التي اعترف بها المشرع لهيئة المدينة الجديدة تعتبر سندا قانونيا لعمليه تنظيم وتوزيع الوظائف والمهام الإدارية من اجل تحقيق هدفها، لان الشخص المعنوي هو مجموع أشخاص أو مجموع أموال تتكاثف وتتعارف لمدة زمنية محدده لتحقيق هدف وغرض معين[3]

وقد حدد المشرع الجزائري في نص المادة 49 من القانون المدني المعدل الأشخاص الاعتبارية وهي:

الدولة ,الولاية , البلدية.

المؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري.

---

[1] رشيد زوايهية ,**المركز القانوني للمؤسسة العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري** , المجلة الأكاديمية للبحثالقانوني المجلد 13 العدد 2 صفحه 13.

[2] رشيد زوايهية ، المرجع السابق ص 13 . المرجع نفسه ص 15.

[3] سهام براهيمي / فائزة براهيمي ،**الأساس الثانوي للتنظيم الإداري في ظل التشريع الجزائري الشخصية المعنوية أو الاعتبارية** ، مجلة القانون و العلوم السياسية العدد السابع جانفي 2018 ، ص 29 و ما بعدها .

الشركات المدنية والتجارية.

الجمعيات والمؤسسات، الوقف.

كل مجموعة من الأشخاص والأموال يمكنها القانون شخصيه قانونية[1].

ومن خلال هذا النص؛ فان هيئه المدينة الجديدة هي مؤسسه تشكل مجموعه من الأشخاص والأموال منحها القانون الشخصية القانونية الاعتبارية بموجب نص المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 303/06 وغيره من النصوص المنشئة لباقي هيئات المدينة المعنية بكل مدينه جديدة استحدثها.

إن تمتع هيئه المدينة الجديدة بالشخصية المعنوية جعلها تتمتع بالاستقلالية المالية؛ بمعنى أن لها ذمه مالية مستقلة عن الذمة المالية للجهة التي أنشأتها، وهذه الأخيرة تكون وعاء لحقوقها والتزاماتها المترتبة عن نشاطها[2]

وقد وضع المشرع الجزائري هيئة المدينة الجديدة تحت وصاية الوزير المكلف بالتهيئة العمرانية [3] ، وحدد مقرها في جميع المراسم التنفيذية الخاصة بكل مدينه جديدة، ومنها مقر هيئة المدنية الجديدة لبوعينان الذي حدد في ولاية البليدة[4].

و في الأخير؛ فان المشرع عرف هيئة المدينة الجديدة واعتبرها مؤسسه عموميه ذات طابع صناعي وتجاري وأطلق عليها اسم المؤسسة واعترف لها بالشخصية الاعتبارية والاستقلال المالي وحدد مقرها بمعنى موطنها لكنه غفل عن الإشارة إلى أهليتها القانونية وحقها في التقاضي ومسؤوليتها المدنية والجزائية.

---

[1] الأمر رقم 75 58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم ج.ر عدد 78 الصادرة بتاريخ 30 سبتمبر 1975.

[2] سهام براهيمي ، فائزة براهيمي ، المرجع السابق صفحه 21 .

[3] المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 303/06 الذي يحدد مهام هيئه المدينة الجديدة لبوعينان وتنظيمها و كيفيات سيرها السالف الذكر .

[4] المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 303/06 الذي يحدد مهام هيئه المدينة الجديدة لبوعينان وتنظيمها و كيفيات سيرها السالف الذكر.

✓ **الفرع الثاني: مهام هيئه المدينة الجديدة**

بعد استحداث هيئة المدينة الجديدة الخاصة بكل مدينه جديدة،تم استحداثها بموجب مرسوم تنفيذي؛ فان المشرع ضمن هذا الأخير المهام التي يجب أن تؤديها كل هيئة لمدينة لجديدة وذلك بتكليفها بمايلي:

- **أولا/ اقتناء وتهيئه العقارات المبنية وغير المبنية وكل الأوعية العقارية الضرورية لتهيئة المدينة الجديدة:** بما أن هيئه المدينة هي مؤسسه عموميه ذات طابع صناعي وتجاري تابعه للدولة وموضوعه تحت وصاية وزير التهيئة العمرانية؛ فان عمليه اقتناء العقارات تخضع إلى قانون الأملاك الوطنية 30/90 وتحديدا إلى نص المادتين 28 و 29 منه : "**تخضع عمليات شراء العقارات أو الحقوق العقارية أو المتاجرة وكذلك عمليات الاستئجار من قبل مصالح الدولة والمؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري التابعة للدولة للأحكام التي ينص عليها القانون في هذا المجال تخضع المصالح العمومية ومؤسسات الجماعات الإقليمية للقواعد المحددة في هذا المجال ولقانون الولاية قانون البلدية وما يرد في التنظيم إن اقتضي الأمر**[1].
- **ثانيا/ القيام بجميع العمليات التجارية:** ومنها القيام بكل عمليه تجاريه ومنقولة وعقاريه وماليه ترتبط وتتعلق بموضوع هيئة المدينة الجديدة وتكون هذه العمليات جميعها تساعد في تنميه الهيئة[2].
- **ثالثا/إنجاز عمليات التسيير العقارية:** وهنا اسند المشرع الجزائري مهمة التسيير العقاري لهيئة المدينة الجديدة بناءا على أحكام القانون رقم 08/02 المتعلق بإنشاء المدن الجديدة وتهيئتها، لا سيما ما جاء في المادة 11 منه والتي تنص على أن الدولة بعد أن تكون الحافظة العقارية للمدينة الجديدة تتنازل عنها لهيئة المدينة الجديد، وتقوم هذه الأخيرة بتهيئة وإنجاز المنشأة القاعدية والتجهيزات لحساب الدولة والتنازل عنها بالبيع للمتعاملين الآخرين وفقا للتشريع المعمول به.

---

[1] القانون رقم 30/90 المؤرخ في المؤرخ في 1090/01/01 المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم ج.ر عدد 52 الصادرة بتاريخ 1990/12/02 ، ص 1661.

[2] المادة 05 فقره 3 من المرسوم التنفيذي رقم 303/06 الذي يحدد مهام هيئه المدينة الجديد لبوعينان وتنظيمها وكيفيات سيرها السالف الذكر.

وبما أن هيئة المدينة الجديدة هي من يضع مخطط التهيئة، فانه في إطار عمليات التسيير العقاري استند المشرع للهيئة عملية الإشراف على تنظيم عمليه مشاركة مالكي العقارات الواقعة داخل محيط المدينة الجديد، وذلك باحترام الوظائف والتنظيمات المتعلقة بكل منطقة[1]

- **رابعا/ الاستفادة من حق الشفعة:** وقد تقرر ذلك بموجب الأحكام المنصوص عليها القوانين والتنظيمات المعمول بها، وكذا نص المادة 15 من القانون رقم 08/02 المتعلق بإنشاء المدن الجديدة وتهيئتها التي تنص على ما يلي:" ينشأ داخل محيط تهيئه المدينة الجديدة حق الشفعة لفائدة هيئه المدينة الجديد على جميع الأراضي المطلوب تعميرها[2]
- **خامسا/ التنازل عن الأراضي:** من بين المهام الموكلة لهيئة المدينة هي القيام بالتنازل عن الأراضي الموجهة للسكن أو للنشاطات التجارية أو الحرفية حسب الكيفيات المحددة في دفتر الاتفاقات بموجب قرار من الوزير المكلف بالتهيئة العمرانية[3]، والأشخاص المعنيين الذين تتنازل لهم الهيئة عن تلك الأراضي هم المرقون العقاريون[4].
- **سادسا/جمع المعطيات والمعلومات:** وتتعلق هذه المعطيات والمعلومات بالوثائق ذات الطابع الإحصائي والعلمي والتقني والاقتصادي، الخاصة بجميع العمليات التي تقوم بها هيئه المدينة الجديد، كما تقوم بمعالجتها وحفظها ونشرها إن اقتضي الأمر[5]

وفي الأخير؛ فان المهام التي خصها المشرع الجزائري لهيئة المدينة في مختلف النصوص القانونية الخاصة بهيئات المدينة المستحدثة : (بوعينان, سيدي عبد الله, بوغزول, حاسي مسعود, المنيعة) كانت في مستوى المشروع العقاري المتعلق بإنجازه و تهيئة المدينة الجديدة وتؤكد أهميه وجود الهيئة في هذا المشروع واعتبارها أداة من أدوات إنجاز المدينة الجديدة.

---

[1] المادة 13 من القانون رقم 08/02 تعلق بإنشاء المدن الجديدة وتهيئتها، السلف الذكر.

[2] لتفاصيل أكثر في موضوع حق الشفعة، نبيل أوكيد ,**الشفعة الإدارية كآلية لاكتساب الأملاك الوطنية الخاصة** , مجلة معالم للدراسات القانونية والسياسية المجلد 05 العدد 01 سنه 2021 صفحه 48- 67 .

[3] المرسوم التنفيذي رقم 67/14 المؤرخ في09 /2014/02 ، الذي يعدل المرسوم التنفيذي رقم 367/07 ،المؤرخ في 2007/11/28 ،الذي يحدد مهام هيئة المدينة الجديدة للمنيعة و تنظيمها و كيفيات سيرها ,ج.ر , عدد 08 , الصادرة بتاريخ 2014/02/18 ، ص 9.

[4] المادة 05 فقره 06 من المرسوم التنفيذي رقم 303/06 الذي يحدد مهام هيئة المدينة الجديدة لبوعينان وتنظيمها وكيفيه سيرها السلف الذكر.

[5] المادة 05 فقره 07 من المرسوم نفسه.

▪ المطلب الثاني: تنظيم هيئة المدينة الجديدة وتسييرها

نظرا لأهمية هيئة المدينة ومكانتها، كفاعل محرك في إنشاء المدينة الجديدة؛ فإنها تنفرد بهيكل تنظيمي يتكون من مدير عام ومجلس إدارة وبنظام تسيير ومراقبة يعزز من دور هذه الهيئة.
ولدراسة تنظيم هيئة المدينة الجديدة وتسييرها، فإننا نضمن هذا المطلب الفروع التالية:

- ✓ الفرع الأول: التنظيم الهيكلي لهيئة المدينة الجديدة
- ✓ الفرع الثاني: نظام تسيير ومراقبة هيئة المدينة الجديدة

✓ الفرع الأول: التنظيم الهيكلي لهيئة المدينة الجديدة

يتشكل التنظيم الهيكلي لهيئة المدينة الجديدة من مدير عام ومجلس للإدارة .

- **أولا/مجلس الإدارة:** تزود المؤسسة هيئة المدينة الجديدة بمجلس إدارة يسمى "المجلس" يترأسه الوزير المكلف بالتهيئة العمرانية أو ممثله وهذا ما نص عليه المشرع الجزائري في النصوص السابقة على تغيير مسمى هذه الحقيبة الوزارية حيث أصبح ممثل القطاع يطلق عليه الوزير المكلف بالمدينة بداية من سنه 2014.

أ- تشكيلة المجلس: يتشكل المجلس من[1]:

- ممثل عن وزير الدولة ووزير الداخلية والجماعات المحلية.
- ممثل عن وزير الدفاع الوطني.
- ممثل عن وزير العدل حافظ الأختام.
- ممثل عن الوزير المكلف بالمالية.
- ممثل عن الوزير المكلف بالطاقة والمناجم.
- ممثل عن الوزير المكلف بالموارد المائية.
- ممثل عن الوزير المكلف بالمساهمات وترقيه الاستثمارات.
- ممثل عن الوزير المكلف بالتجارة.
- ممثل عن الوزير المكلف بالشؤون الدينية و الأوقاف.

[1] المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 303/06 ، المؤرخ في 2006/09/10 ، يحدد مهام هيئة المدينة الجديدة و تنظيمها و كيفية سيرها ، ج.ر عدد 56 ، المؤرخة في 2006/09/11 ص 03.

- ممثل عن الوزير المكلف بالمجاهدين.
- ممثل عن الوزير المكلف بالبيئة.
- ممثل عن الوزير المكلف بالنقل.
- ممثل عن الوزير المكلف بالتربية الوطنية.
- ممثل عن الوزير المكلف بالفلاحة و التنمية الريفية.
- ممثل عن الوزير المكلف بالأشغال العمومية.
- ممثل عن الوزير المكلف بالصحة والسكان وإصلاح المستشفيات.
- ممثل عن الوزير المكلف بالثقافة.
- ممثل عن الوزير المكلف بالاتصال.
- ممثل عن الوزير المكلف بالمؤسسات الصغيرة والمتوسطة و الصناعة التقليدية.
- ممثل عن الوزير المكلف بالتعليم العالي والبحث العلمي.
- ممثل عن الوزير المكلف بالبريد وتكنولوجيا الإعلام والاتصال.
- ممثل عن الوزير المكلف بالتكوين والتعليم المهنيين.
- ممثل عن الوزير المكلف بالسكن والعمران.
- ممثل عن الوزير المكلف بالصناعة.
- ممثل عن الوزير المكلف بالعمل والضمان الاجتماعي.
- ممثل عن الوزير المكلف بالصيد البحري والموارد الصيدلية.
- ممثل عن الوزير المكلف بالشباب والرياضة.
- ممثل عن الوزير المكلف بالسياحة.
- ممثل عن الوزير المنتدب المكلف بالمدينة.
- والي الولاية حسب المدينة الجديدة المعنية.
- رئيس المجلس الشعبي الولائي حسب المدينة الجديدة المعنية.
- رؤساء المجلس الشعبي البلدي حسب المدينة الجديدة المعنية.[1]

[1] المرسوم التنفيذي رقم 303/06 ، السابق ذكره.

كما يمكن أن ينظم إلى تشكيلة المجلس أي شخص يمكن الاستعانة به على أساس مساعده المجلس في أعماله[1] على أن هؤلاء الأعضاء يتم تعيينهم لمده ثلاث سنوات قابله للتجديد بقرار من الوزير الوصي للتهيئة العمرانية والمدينة بناء على اقتراح من السلطة التي ينتمون إليها وتنتهي مهامهم حسب النفس الأشكال.

وفي حال انقطاع عضويه احدهم يتم استخلافه بنفس الطريقة [2]

ب- اجتماعات مجلس الإدارة: يجتمع مجلس الإدارة في دوره عاديه بناءا على استدعاء من رئيس مرتين في السنة و الاستدعاءات ترسل مرفقه بجدول الأعمال والوثائق المتعلقة به إلى أعضاء المجلس قبل15 يوم على الأقل من تاريخ الاجتماع و يمكن تقليص هذا الأجل على أن لا يقل على ثمانية أيام ويمكن أن يجتمع في دوره غير عاديه إما بناء على استدعاء من رئيسه وإما بناء على طلب من ثلثي أعضائه [3] والمدير العام لهيئة المدينة الجديدة يشارك في اجتماعات المجلس بصوت استشاري ويتولى أمانته [4]

ج- مداولات المجلس: لا تصلح مداولات المجلس إلا بحضور ثلثي أعضائه إذ لم يكتمل النصاب يجتمع المجلس بعد استدعاء ثان في الشهر الذي يلي موعد الاجتماع الأول المؤجل وتصح مداولاته حينها مهما كان عدد الأعضاء الحاضرين[5]

ومن بين المسائل التي يتم التداول فيها من قبل المجلس:

تنظيم المؤسسة وسيرها.

النظام الداخلي للمؤسسة.

برامج النشاطات السنوية والمتعددة السنوات.

الشروط العامة لإبرام الاتفاقيات والعقود والصفقات وكل المعاملات الأخرى التي تلزم المؤسسة.

الميزانية والكشوف التقديري للإيرادات والنفقات.

الحسابات السنوية.

---

[1] المادة 9 من المرسوم التنفيذي رقم 303/06 الذي يحدد مهام هيئة المدينة الجديدة لبوعينان و تنظيمها و كيفيات سيرها السالف الذكر.

[2] المادة 12 من المرسوم التنفيذي 303/06 .

[3] المادة 13 فقرة 01 المرسوم نفسه .

[4] المادة 10 من المرسوم نفسه .

[5] المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 303/06 السالف الذكر .

حصائل النشاط.

القانون الأساسي للمستخدمين وشروط دفع أجورهم.

قبول الهبات والوصاية وتخصيصها.

كل مسالة أخرى يمكن أن تكون محل الدراسة من المجلس[1]

يتم المصادقة على المداولات بالأغلبية البسيطة لأصوات الأعضاء الحاضرين وفي حاله تعادل الأصوات يرجح صوت الرئيس والمداولات يتم تحريرها في محاضر وتوقع من المدير العام بصفته أمين المجلس وتدون في سجل المرقم ومؤشر عليه ويتم إرساله إلى السلطة الوصية في الشهر الذي يلي تاريخ المصادقة عليه[2]

ثانيا/ المدير العام: يتم تعيين المدير العام بمرسوم بناء على اقتراح من الوزير المكلف بالتهيئة العمرانية وتنهى مهامه بنفس الأشكال وهو المسؤول الأول على تسيير المؤسسة وتنفيذ قرارات المجلس وبهذه الصفة فهو يقوم بالمهام التالية:

القيام بإعداد التنظيم العام للمؤسسة واقتراحه على المجلس.

تمثيل المؤسسة في جميع الأعمال المدنية.

تمثيل المؤسسة أمام القضاء.

السهر على السير الحسن للمؤسسة.

اقتراح مشاريع برامج النشاطات وإعداد الكشوف التقديرية للمؤسسة.

ممارسه السلطة السلمية على جميع مستخدمي المؤسسة وتعيين المستخدمين الذين لم تقرر طريقه أخرى لتعيينهم.

إبرام وتوقيع الصفقات والعقود والاتفاقيات والاتفاقات في إطار التشريع والتنظيم المعمول بهما.

الالتزام بنفقات المؤسسة.

تقديم الضمان والكفالة طبقا للقانون.

يأمر بفتح وتسيير كل الحسابات الجارية والتسبيقات و/أو حسابات الإيداع التي تهم المؤسسة وفق الشروط القانونية المعمول بها لدى المؤسسات المالية.

---

[1] المادة 11 من المرسوم نفسه .

[2] المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 303/06 ، الذي يحدد مهام هيئه المدينة الجديدة لبوعينان وتنظيمها وكيفيه سيرها سالف الذكر.

يقوم بكل عمليات سحب الكفالة نقدا أو في شكل آخر ويعطي إيصالا بإبراء الذمة.
يوقع ويقبل ويظهر كل الأوراق والسفتجات والكمبيالات والصكوك والأوراق التجارية الأخرى.
يقوم نهاية كل سنه ماليه بإعداد تقرير سنوي عن جميع النشاطات ويرفقه بالحصائل وجدول حسابات النتائج ويرسله إلى السلطة الوصية بعد مداولة المجلس [1]

✓ **الفرع الثاني: نظام تسيير ومراقبة هيئة المدينة الجديدة**

نظرا لازدواجية النظام القانوني للمؤسسة (هيئة المدينة الجديدة) التي تتمتع به على أساس أنها مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري فإنها تخضع لقانون الخاص بالنظر إلى الطابع الصناعي والتجاري الذي تمارسه، بينما تخضع للقانون العام بالنظر للطابع المرفق المتعلق بالمهام الملقاة على عاتقها وهذا ما يجعلها تخضع لنظام تسيير ومرافقة متميز يتمثل فيما يلي:

- **أولا/بالنسبة للنظام القانوني للعقود:** تعد هيئة المدينة الجديدة تاجرة وبالتالي فإن اكتسابها هذه الصفة يجعلها تخضع إلى القواعد التي تخضع لها الشركات التجارية خاصة تلك التي تحكم علاقتها مع الغير ومنها العلاقات القائمة بين المؤسسة والمرتفقين بغض النظر عن طبيعة الخدمة التي تقدمها المؤسسة[2]

أما بالنسبة للعلاقات العقدية في المؤسسة والأعوان الاقتصاديين فان المدير العام للمؤسسة(هيئة المدينة الجديدة) يبرم ويوقع الصفقات والعقود و الاتفاقيات والاتفاقات في إطار التشريع المعمول به.[3]

- **ثانيا/بالنسبة لنظام المحاسبة:** فانه خلافا للمؤسسة العمومية ذات الطابع الإداري والتي تخضع لنظام المحاسبة العمومية فان هيئة المدينة الجديدة باعتبارها مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري فهي تخضع لنظام المحاسبة التجارية حيث نص المشرع مضمون المادة 22 من المرسوم التنفيذي رقم 06/303 قوله " تمسك حاسبة المؤسسة حسب الشكل

---

[1] المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 303/06 الذي يحدد مهام هيئه المدينة الجديدة لبوعينان وتنظيمها وكيفيات سيرها السلف الذكر.

[2] عبد النور رحيم ، (النظام القانوني لمؤسسة بريد الجزائر) ، مذكرة لنيل شهادة الماجيستر في القانون ، فرع قانون الأعمال ، جامعة الجزائر 1 ، السنة الجامعية 2016/2015، ص 67.

[3] المادة 18 فقرة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 06/303 الذي يحدد مهام هيئة المدينة الجديدة لبوعينان و تنظيمها و كيفيات سيرها، السالف الذكر.

التجاري طبقا للقوانين والتنظيمات المعمول بها " ومنه فانه بالرجوع إلى أحكام القانون المتضمن النظام المحاسبي المالي فإن المادة 10 منه تنص على مايلي : " يجب أن تتوفى المحاسبة التزامات الانتظام والمصادقة والشفافية المرتبطة بعملية مسك المعلومات التي تعالجها...".[1]

وفي إطار هذا النظام المحاسبي الذي يشير بموجبه إلى أن هيئة المدينة الجديدة تزود برصيد أولي في شكل مخصص مالي يحدد مبلغه بموجب قرار مشترك بين الوزير المكلف بالمالية والوزير المكلف بالتهيئة العمرانية[2]، وميزانية المؤسسة تشمل مايلي:

في باب الإيرادات:

-عائدات الخدمات المرتبطة بموضوعها.

-الإعانات الممنوحة للدراسات والإنجاز المتعلقة بعمليات المنشآت الأساسية والتجهيز.

-القروض.

-الأجور المرتبطة بمهمة القيام بالأشغال المفوضة من الدولة.

-العائدات المالية.

-المخصص الأولي في شكل رأسمالي في إطار التنظيم المعمول به.

-أجور تبعات الخدمة العمومية التي تضعها الدولة على عاتق المؤسسة طبقا لدفتر الأعباء المعدة لهذا الغرض.

-الهبات والوصايا وأشكال الأيلولة الأخرى.

-الإيرادات المالية للعمليات التجارية والصناعية والمنقولة والعقارية.

أما باب النفقات فيشمل:

أ- نفقات التسيير:

نفقات الأشغال والتجهيز المرتبطة بالدراسات والتجهيزات والمنشئات الأساسية والإنشاءات والتجهيزات موضوع مهامها.

---

[1] المادة 10 من القانون رقم 07/11 المؤرخ في 2007/11/25 يتضمن النظام المحاسبي المالي المعدل و المتمم رقم 08/02 المتضمن قانون المالية التحليلي لسنة 2008، ج.ر عدد 74 ، الصادرة بتاريخ 2007/11/25 ، ص 4.

[2] المادة 20 من المرسوم التنفيذي 06/303 السالف الذكر.

النفقات المترتبة على المؤسسة لضمان مهمتها كقائم الأشغال المفوضة وكذا التكاليف العامة المتعلقة بها والمحددة على التفويض الذي أوكلته إياها الدولة.

ب – نفقات التجهيز: وتتمثل في النفقات المالية للعمليات التجارية والصناعية والمنقولة والعقارية [1]

- **ثالثا/بالنسبة لنظام المراقبة:** تخضع هيئة المدينة لنظام المراقبة المعمول به الخاص بالمؤسسة العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري، لاسيما أحكام المادة 26 من القانون 11/07 المتضمن النظام المحاسبي المالي السابق ذكره، حيث نص على ما **يلي: " يجب أن تعرض الكشوف المالية بصفة وفية الوضعية المالية للكيان و نجاعته وكل تغيير يطرأ على حالته الحالية ، يجب أن تعلم هذه الكشوف محل العمليات والأحداث الناجمة عن معاملات الكيان وأثار الأحداث المتعلقة بأي نشاط "**

ومن خلال هذا النص، فان المشرع الجزائري وفي إطار عملية المراقبة المالية التي تخضع لها هيئة المدينة، فانه أولى مراقبة حسابات المؤسسة إلى محافظ حسابات أو أكثر [2]

كما التزم المشرع بموجب المادة 26 من المرسوم التنفيذي رقم 06 / 303[3] المدير العام للمؤسسة (هيئة المدينة الجديدة) بإرسال الحصائل وحسابات النتائج وقرارات تخصيص النتائج والتقرير السنوي عن النشاط مرفقة بتقرير محافظ الحسابات الى السلطات المعنية بعد مصادقة المجلس عليها.

وعليه فان محل النصوص القانونية التي تضمن الأحكام الخاصة بموضوع التيسير والمراقبة تتعلق بالجانب المالي للهيئة والتي استجابت في مضمونها الأحكام العامة المتعلقة بنظام

---

[1]– المادة 23 من المرسوم التنفيذي رقم 06 / 303 الذي يحدد مهام هيئة المدينة الجديدة لبوعينان وتنظيمها وكيفيات سيرها ، السالف الذكر .

[2]– رشيد سفاحلو ، عاشور كنوش ، مهام وتقارير محافظ الحسابات في الجزائر ، مجلة الاقتصاد الجديد ، المجلد 08 ، العدد 01 ، 2017 ، ص 85 – 109 .

[3] المادة 26 من المرسوم التنفيدي 303/06 ، المؤرخ في 2006/09/10 ، يحدد مهام هيئة المدينة الجديدة لبوعينان و تنظيمها و كيفية سيرها ج.ر عدد 56 ، المؤرخة في 2006/09/11 ، ص 3.

المحاسبة المالية للمؤسسات العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري لاسيما القانون رقم 11/07.[1]

❖ المبحث الثاني: مخطط تهيئة المدينة الجديدة

يهدف التخطيط إلى تنظيم، ترتيب واستخدام الأراضي بالشكل المناسب من خلال التقارير والوثائق التي يتضمنها كل مخطط، وذلك بعد القيام بالدراسات المطلوبة لمختلف الشبكات و مواقع وتحديد الأنشطة المختلفة داخل نطاق المدينة الجديدة، ولأهميته البالغه، فان هذا المخطط الذي يتولى تهيئة المدينة الجديدة، سيتم بحثه في المطالب التالية:

- **المطلب الأول: مفهوم مخطط تهيئة المدينة الجديدة**
- **المطلب الثاني: دراسة مخطط تهيئة المدينة الجديدة**

▪ المطلب الأول: مفهوم مخطط تهيئة المدينة الجديدة

سنتناول في إطار التعرف على مفهوم مخطط تهيئة المدينة الجديدة الفروع التالية:

- ✓ **الفرع الأول : التعريف بمخطط تهيئة المدينة الجديدة**
- ✓ **الفرع الثاني : مضمون مخطط تهيئة المدينة الجديدة**

✓ الفرع الأول: التعريف بمخطط تهيئة المدينة الجديدة

تطبيقا لأحكام المادة 09 من القانون رقم 08/02 المتعلق بإنشاء المدن الجديدة وتهيئتها صدر المرسوم التنفيذي رقم 11 / 76 يحدد شروط و كيفيات وضع مخطط تهيئة المدينة الجديدة و إعداده واعتماده [2] .

---

[1] قانون رقم 11/07 ، المؤرخ في 2007/11/25 ، يتضمن النظام المحاسبي المالي ، ج.ر عدد 74 المؤرخة في 2007/11/25 ، ص 3.

[2]– المرسوم التنفيذي رقم 11 / 76 يحدد شروط و كيفيات وضع مخطط تهيئة المدينة الجديدة وإعداده واعتماده ، دار المؤرخ 16 / 02 / 2011 ، ج .ر عدد 11 ، الصادرة بتاريخ 20 / 02 / 2011 ، ص 10.

ورغم أن هذا المرسوم التنفيذي لم يتضمن صراحة تعريف مخطط تهيئة المدينة الجديدة، إلا أن المشرع قد أشار إلى مجموعة من الأحكام التي يمكن أن نستكشف من خلالها تعريف هذا الأخير، والقول بأنه مخطط يتم وضعه من قبل هيئة المدينة الجديدة ويتم إعداده من قبل مكاتب دراسات متخصصة، ويخضع إلى دراسة من قبل الجماعات الإقليمية وتشاور ويحكم وعليه يمكن استنتاج ما يلي:

- **أولا/إعداد مخطط تهيئة المدينة الجديدة :** لقد طرح المشرع في مضمون المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 11 /76 إلى أن مخطط تهيئة المدينة الجديدة تضعه الهيئة المكلفة بالمدينة الجديدة على أن يتم إعداده من طرف مكاتب دراسات معتمدة، وذلك بموجب قرار من الوزير المكلف بالتهيئة العمرانية، في إطار التوجيهات والتعليمات العامة للتهيئة والتنمية المستدامة للإقليم، ومكاتب الدراسات المعتمدة لتهيئة الإقليم يتم اعتمادها حاليا من طرف وزير الداخلية والجماعات المحلية والتهيئة العمرانية في إطار المرسوم التنفيذي رقم 21 / 93 المحدد لشروط و كيفيات ممارسة مكاتب الدراسات لتهيئة الأقاليم [1] وكذا القرار المحدد لتشكيلة ومهام اللجنة المكلفة بدراسة و إجراء الرأي التقني بخصوص طلبات منح وتجديد مكاتب الدراسات لتهيئة الإقليم و كيفيات سيرها [2]. وكذا القرار المحدد لكيفيات مسك وتحسين بطاقية مكاتب الدراسات المعتمدة لتهيئة الإقليم و كيفيات إرسال المعلومات المتعلقة بها [3] .

وعلى العموم، فان نشاط مكاتب الدراسات نشاط منظم يخضع للقيد في السجل التجاري طبقا للتشريع والتنظيم المعمول فيها [4] ،ويتمثل في إعداد أو المساهمة في إعداد أدوات أو

---

[1]– المرسوم التنفيذي رقم 21 / 93 ، المؤرخ في 09 / 03 / 2021 ،يحدد شروط و كيفيات ممارسة نشاط مكاتب الدراسات لتهيئة الإقليم ،ج.ر عدد 20 ، الصادرة بتاريخ 17 / 03 / 2021 ، ص 4.

[2]– القرار المؤرخ في 30 /05 /2021، يحدد تشكيلة ومهام اللجنة المكلفة بدراسة وإبداء الرأي التقني بخصوص طلبات منح وتجديد اعتماد ومكاتب الدراسات لتهيئة الإقليم وكيفيات سيرها ، ج.ر عدد59، الصادر بتاريخ 28 / 05 / 2021 .

[3]– القرار المؤرخ في 12 / 10 / 2021 يحدد كيفيات مسك وتحسين بطاقية مكاتب الدراسات المعتمدة لتهيئة الاقليم ، وكذا كيفيات إرسال المعلومات المتعلقة بها ، ج .ر عدد 87 ، الصادرة بتاريخ 17 / 11 / 2021 .

[4]– المادة 23 من المرسوم التنفيذي رقم 11 / 76 ، المؤرخ في 2011/02/16 ، يحدد شروط و كيفيات وضع مخطط تهيئة المدينة الجديدة و إعداده و اعتماده ، ج.ر عدد 11 المؤرخة في 2011/02/20 ، ص 10.

دراسات لتهيئة الإقليم لاسيما تلك المنصوص عليها بالقانون رقم 20/01 المتعلق بتهيئة الإقليم و تنميته المستدامة [1] القانون رقم 02/10 المتضمن المصادقة على المخطط الوطني لتهيئة الإقليم[2].

- **ثانيا/المواضيع التي يحددها مخطط تهيئة المدينة الجديدة :** يحدد مخطط تهيئة المدينة الجديدة ما يلي :

- حدود محيط التعمير والتهيئة ومحيط حماية المدينة الجديدة.
- المخطط العام للمدينة وشروط البناء والكثافة العامة.
- العراقيل والمرتفعات وتدابير الوقاية من الأخطار الكبرى.
- التخصيص العام للأراضي وذلك بالعلاقة مع برنامج المدينة الجديدة المعينة.
- نظام تعمير الأحياء.
- تموقع التجهيزات الكبرى والمنشات الأساسية وبرامج السكن والخدمات والنشاطات.
- مخطط الشبكات الأولية ، الثانوية وجلب الماء الشروب والتطهير والطاقة والاتصالات السلكية واللاسلكية.
- الأشغال ذات المنفعة العامة.
- نظام النقل.
- نظام تسيير النفايات.
- برنامج العمل العقارات.
- برنامج التجهيزات الجماعية والأشغال العمومية حسب كل قطاع.
- المواصفات المطبقة على محيط الحماية [3].

---

[1]– القانون رقم 01 / 20 ، المؤرخ في 2001/12/12 ، المتعلق بتهيءة الاقليم و تنميته المستدامة ، الجريدة الرسمية عدد 77 المؤرخة في 2001/12/15 ، ص 18.

[2]– القانون رقم 02/10 ، المؤرخ في 2010/06/29 ، يتضمن المصادقة على المخطط الوطني لتهيئة الإقليم ، الجريدة الرسمية عدد 61 ، المؤرخة في 2010/10/21، ص 3.

[3]– المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 11 / 76 الذي يحدد شروط وكيفيات وضع مخطط تهيئة المدينة الجديدة واعدادهواعتماده ، السالف الذكر.

ومنه فان مخطط تهيئة المدينة الجديدة يتناول بالتحديد جميع التفاصيل المتعلقة بكل القطاعات من أشغال عمومية وشبكات ونقل وتسيير للنفايات وشبكات الطاقة والاتصالات وشروط البناء والكثافة وتخصيص الأراضي ومواقع التجهيزات الكبرى والمنشات، والبرامج السكنية.

وحسنا فعل المشرع عندما اسند إعداده إلى مكاتب الدراسات الخاصة بتهيئة الإقليم والتي تكون لديها خبرة أكثر وشروط اعتماد خاصة وغيرها تجعلها تختلف من حيث القدرة على انجاز مثل هذه المخططات التي لا يمكن أن تستند بإعدادها إلى مكاتب الدراسات العادية.

- **ثالثا/ مخطط التهيئة يخضع إلى تشاور وتحكم خاص** : نظرا للأهمية البالغة التي يكتسيها مخطط التهيئة المدنية، فإن المشرع الجزائري ألزم إخضاعه لرأي الجماعات الإقليمية المعنية عن طريق مداولة وإلى رأي المجالس التنفيذية الولائية [1] ، إضافة إلى تكليف لجنة خاصة في إطار دراسة مشروع مخطط تهيئة المدينة الجديدة، وإبداء الرأي فيه تنشأ لهذا الغرض مهمتها التشاور والتحكيم في مضمون المخطط .[2]

✓ **الفرع الثاني: مضمون مخطط تهيئة المدينة الجديدة**

يتضمن مخطط تهيئة المدينة الجديدة مجموعة من الوثائق المتكاملة، يمكن استعراضها في ما يلي:

- **أولا/التقرير الخاص بالمخطط:** يحتوي التقرير الخاص بمخطط تهيئة المدينة الجديدة على توضيح أهم المبادئ والتوجيهات التي أدت إلى الاختيارات الموضحة والمقررة لكل عناصر المخطط بناءا على الأهداف المسطرة لانجاز المدينة الجديدة المعينة.

ومنه فهو يعتبر ملخص شامل لما سيتم انجازه دون إغفال أي عنصر من عناصر المدينة الجديدة وأهم ما يمكن أن تضمنه هذا التقرير ما يلي :

1– تحليل موقع تمركز مشروع المدينة الجديدة : أو ما يعبر عنه بالموقع الجغرافي للمدينة المعينة، وهو يلعب دورا هاما في تموقع مختلف المشاريع، ويدخل في إطار العناصر الطبيعية

[1]– المادة 04 من المرسوم 11 / 76 الذي يحدد شروط وكيفيات وضع مخطط تهيئة المدينة الجديدة وإعداده واعتماده ، السالف الذكر .

[2]– المادة 06 و 07 من المرسوم نفسه .

في دراسة التهيئة المتعلقة بالمدينة المعينة، وعموما فهو يبين الإطار الإقليمي للمدينة بشكل عام وكذا بالنسبة لخطوط الطول ودوائر العرض حيث يكون التحديد دقيقا ويوضح مختلف العلاقات المكانية بين موقع المنطقة محل الدراسة (المدينة الجديدة) وبين المواقع الاقتصادية والتضاريس والمجاري المائية إن وجدت .

2-تعريف مفهوم التهيئة المرتبط بطبيعة المدينة الجديدة المعينة: وذلك من خلال خطة عمل متكاملة تهدف إلى وضع نظام متناسق بين تحرير السكان وتواجد الأنشطة الاقتصادية والاجتماعية والتجهيزات العمومية والمنشات الكبرى ووسائل الاتصال في حدود مجال المدينة الجديدة وخلال فترة زمنية محددة و هنا تم على مستوى إقليمي .[1]

3-خيارات التهيئة : والتي يجب أن تحقق في مضمونها التوازن على التوزيع الجغرافي للسكان ورفع مستوى معيشة الساكنة من خلال توفير فرص للنشاط والاستغلال الأمثل والعقلاني للموارد المتاحة داخل المدينة الجديدة ، والحد من المشاكل التي تعاني منها المدن الكبرى ، النقل ، التلوث ، الخدمات ... الخ إضافة إلى إنشاء نظام إداري لا مركزي له دور التوجيه والقيادة والإشراف على التنمية المحلية [2] والتي تقدم بالشكل خيارات كثيرة .

4-تقييم أثار الخيار المعتمد : من بين الخيارات المقدمة، يتم اعتماد خيار واحد وتقييمه من جميع النواحي حتى يكون مناسبا ومصدرا لمخطط تهيئة المدينة المعينة .

5/مخطط الإدماج وإعادة تأهيل الأنسجة العمرانية الموجودة : عرف المشرع الجزائري النسيج العمراني في المادة 2 من المرسوم التنفيذي 16 / 55 بقوله : " هو مجموعة العمارات والبناءات التي هي في حالة قدم وتدهور لا تتوفر فيها شروط النظافة و بها نقائض بالنظر للمتطلبات التنظيمية من حيث صلاحية السكن والراحة والأمان والهياكل القاعدية والتجهيزات والمساحات العمومية "[3]

---

[1]- المادة 05 فقرة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 11 /76 ..... السالف الذكر .

[2]- المادة 05 الفقرة 06 من المرسوم نفسه .

[3]- المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 16 / 55 ، المؤرخ في 01 / 02 / 2016 ، يحدد شروط وكيفيات التدخل في الأنسجة العمرانية القديمة ، .ج.ر عدد 07 الصادرة بتاريخ 07 / 02 / 2016 ، ص 11.

وبناءا على هذا النص، فان التقرير الخاص بمخطط تهيئة المدينة الجديدة يبين جميع المتطلبات التنظيمية الخاصة بالنسيج العمراني القديم الموجود والتنسيق بينها وبين ما يتم تعيينه في المرتبة.

6/ تقديم برنامج تنفيذ انجاز المدينة الجديدة : ويقصد به تقدير المدة الزمنية الكافية لانجاز جميع البرامج المتعلقة بالمدينة الجديدة سواء كانت برامج سكنية أو منشات قاعدية أو تجهيزات عمومية .

ولقد عرف المشرع الجزائري المخاطر بقوله : " عملية أو ظاهرة أو نشاط بشري يمكن أن يسبب خسائر في الأرواح أو إصابات خطيرة أو يحدث أثار أخرى ضارة بالصحة أو إضرارا بالممتلكات أو اضطرابات اجتماعية أو اقتصادية أو تدهور للبيئة " [1] وكما عدد المشرع الجزائري الأخطار التي يمكن اعتبارها كوارث [2] وعملية التكفل بهذه الأخطار والوقاية منها تعتبر منظومة شاملة تبادر بها الدولة وتدعمها الهيئات العلمية وتنفذها المؤسسات والهيئات العمومية والجماعات المحلية ، كل في مجال اختصاصه بالتشاور مع المعاملين الاقتصاديين العموميين والخواص بإشراك المجتمع المدني ضمن الشروط المحددة [3].

ومن أهم الأحكام الخاصة بكل خطر نذكر :

- الأحكام الخاصة في مجال الوقاية من أخطار الزلازل .

الأحكام الخاصة في مجال الوقاية من الأخطار الجيولوجية .

الأحكام الخاصة أخطار الفياضان

الأحكام الخاصة الأخطار المناخية القصوى .

الأحكام الخاصة أخطار حرائق الغابات ..... الخ .[4]

- **ثانيا/ التنظيم الذي يحدد القواعد المطبقة على كل القطاعات :**

---

[1]– المادة 2 فقرة 01 من القانون رقم 24 / 04 ، المؤرخ في 26 / 02 / 2024 ، يتضمن قواعد الوقاية والتدخل والحد من إخطار الكوارث في اطار التنمية المستدامة ، ج.، عدد 16 الصادرة بتاريخ 06 / 03 / 2024 ، ص 5.

[2]– المادة 03 من القانون نفسه .

[3]– المادة 17 من القانون نفسه .

[4]– المادة 20 وما بعدها من نفس القانون ولتفصيل أكثر في مجال الأخطار ، الكري انظر ، رضوان بن صاري ، الإطار القانوني لتنظيم وتسيير المخاطر الكبرى في الجزائر ، المجلة الجزائرية للعلوم الاجتماعية والإنسانية ، المجلد 11 ، العدد 1 ، ص 419 – 434 .

من بين ما يتضمنه مخطط تهيئة المدينة الجديدة هو توضيح القواعد الخاصة المطبقة على كل القطاعات التي يشملها مجال المدينة الجديدة المعينة لا سيما:

أ/ الشروط العامة للبناء : والمقصود بها هو الالتزام بجميع القواعد المطبقة في مجال البناء والتعمير في الجزائر، لا سيما تلك المتعلقة بضرورة الحصول على رخص وشهادات التعمير (رخصة البناء ، رخصة التجزئة ، شهادة التعمير ، شهادة التقسيم ، رخصة الهدم ، شهادة المطابقة ...) وفق ما ينص عليه التسريع المعمول به، وينطبق ذلك على جميع الأشخاص الفاعلين بعملية التعمير، سواء كانوا أشخاص طبيعية أو معنوية ومهما كان الشكل القانوني الذي يؤطرهم (مؤسسة عمومية ، مرقين عقاريين ، هيئات وطنية ... الخ) .

ب-التخصيص الكلي للأراضي: يجب أن يوضح مخطط تهيئة المدينة الجديدة، التخصيص الكلي للأراضي، والتخصيص يتمثل بوضع الأملاك العقارية تحت تصرف دائرة وزارية أو مصلحة عمومية أو مؤسسة عمومية تابعة لأحدهما قسم عكسها من أداء المهمة المسندة إليها وهذا ما تم بعد تكوين الحافظة العقارية للمدينة الجديدة وفي هذا الإطار أي في مضمون مخطط تهيئة المدينة الجديدة تخصص جميع الأراضي وتوزع على المشاريع العقارية التي ستنجم مع ضرورة توضيح طبيعة النشاطات التي يمكن ان تكون خاضعة لشروط خاصة إن وجدت [1] .

ج-تحديد الكثافة العامة : من خلال توضيح معامل تنقل الأرض والذي يتم تحديده عن طريق عملية حسابية وتقنية تساوي حاصل قسمة المساحة الأرضية مع ما يتصل فيها من بناء خام على مساحة القطعة الأرضية حيث يتم استبعاد كل المساحات التي ليست مغطاة بسقف ، أي غير مخصصة للسكن حسب هذا المعامل [2] .

هـ/ توضيح الاتفاقات : والاتفاقات المقصود بها هنا هي الاتفاقات العمرانية وهي عبارة عن أعباء تفرض على عقار بسبب موقعه ليس لفائدة عقار أخر كما هو الحال في حق الارتفاق و لكن لخدمة المصلحة العامة العمرانية وبذلك فهي تعد قيودا قانونية تفرض على قابلية الأرض

---

[1]- المادة 05 فقرة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 11 /76 ، الذي يحدد شروط و كيفيات وضع مخطط تهيئة المدينة الجديدة وإعداده واعتماده ، السالف الذكر .

[2]- كمال تكواشت ، (التعمير والبناء في التنظيم وإعادة التنظيم) ، أطروحة دكتوراه علوم ، تخصص قانون عقاري ، 2007 جامعة الحاج لخضر باتنة ، ص 92.

للبناء [1] مع العلم أن مخطط تهيئة المدينة الجديدة يوضح الارتفاقات الواجب الإبقاء عليها أو تغييرها أو إحداثها .[2]

و/الأحكام المطبقة على التجهيزات الكبرى والمنشات الأساسية والخدمات والنشاطات [3].

ي/الأحكام الخاصة بالحماية : يتضمن مخطط تهيئة المدينة الجديدة الإشارة إلى مختلف الأحكام القانونية الخاصة بحماية الطبيعة والمواقع والعناصر الأخرى التي تحقق الحماية .[4]

ثالثا/الوثائق الخرائطية : تتمثل الوثائق الخرائطية التي يتضمنها مخطط تهيئة المدينة الجديدة فيما يلي :

- خريطة وضعية المدينة الجديدة .
- مخطط تحديد المدينة الجديدة الذي يبرز ربط شبكات الطرق والسكك الحديدية والري والطاقة والاتصالات السلكية و اللاسلكية .
- مخطط تحديد الوضعية الذي يوضح الشغل الحالي للأراضي وبالخصوص الإطار المبني.
- مخطط الارتفاقات والمتطلبات البيئية.
- مخطط تهيئة المدينة الجديدة الذي يتضمن مخطط شبكات الطرقات والتزويد بالماء الشروب والتطهير والطاقة والاتصالات السلكية واللاسلكية.
- مخطط منطقة الحماية.[5]

- **رابعا/ المداولات والآراء المقدمة:** يتضمن مخطط تهيئة المدينة الجديدة نسخ عن المداولات والآراء لكل من الجماعات الإقليمية المعنية ورأي المجلس التنفيذي الولائي الخاصة بالمخطط.[6]

---

[1]– حركة فنفوسي ، رشا مقدم ، **(ارتفاقات التعمير على حق البناء)** ، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية السياسية والاقتصادية ، المجلد 57 ، العدد 2 ، 2020 ، ص 633.

[2]– المادة 05 فقرة 13 ، من المرسوم التنفيذي رقم 11 / 76 ، الذي يحدد شروط و كيفيات وضع مخطط تهيئة المدينة الجديدة واعداده واعتماده ، السالف الذكر.

[3]– المادة 05 فقرة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 11 / 76 الذي يحدد شروط وكيفيات وضع مخطط تهيئة المدنية الجديدة واعدادهواعتماده ، السالف الذكر .

[4]– المادة 05 فقرة 15 من المرسوم نفسه .

[5]– المادة 5 فقرة 16–17–18–19–20–21–22 من المرسوم التنفيذي رقم 76/11 الذي يحدد شروط و كيفيات وضع مخطط تهيئة المدنية الجديدة و إعداده واعتماده، السالف الذكر.

[6]– المادة 05 فقرة 23 من المرسوم نفسه.

- **المطلب الثاني: دراسة مخطط تهيئة المدينة الجديدة**

استحدث المشرع الجزائري لجنة خاصة لدراسة مخطط تهيئة المدينة الجديدة وهي تؤدي دور جد هام في إطار دراسة هذا المخطط وهو ما سنبحثه في هذا المطلب من خلال الفروع التالية:

الفرع الأول: الهيئة الخاصة بدراسة مخطط تهيئة المدينة الجديدة

الفرع الثاني: دور اللجنة في إطار دراسة مخطط تهيئة المدينة الجديدة

✓ **الفرع الأول: الهيئة الخاصة بدراسة مخطط تهيئة المدينة الجديدة**

نظرا للطابع الإقليمي الهام الذي يكتسبه موضوع إنشاء المدينة الجديدة فان المخطط التهيئة الخاصة بهذه الأخيرة دفع بالمشرع الجزائري إلى توخي الحيطة والتاني في دراسته من خلال إخضاعه إلى مراحل كثيرة من التشاور والتحكيم وذلك بإنشاء لجنة وزارية مشتركة لدى الوزير المكلف بالتهيئة العمرانية تكلف على دراسته وإبداء الرأي فيه.

- **أولا/تعريف اللجنة الوزارية المشتركة الخاصة بدراسة مخطط تهيئة المدينة الجديدة:** لم يأتي المشرع الجزائري على تعريف اللجنة الوزارية المشتركة المكلفة بدراسة مخطط تهيئة المدينة الجديدة، ولكنه صرح بإنشائها كهيئة خاصة للتشاور، والتحكيم المتعلق بمخطط تهيئة المدينة وأطلق عليها تسمية "اللجنة "[1]

وهي تتولى مهمة دراسة مشروع مخطط تهيئة المدينة الجديدة وإجراء الرأي فيه[2]

- **ثانيا/ تشكيلة اللجنة:** تتشكل اللجنة التي رأسها الوزير المكلف بالتهيئة العمرانية أو ممثلة من الأعضاء التالية:

- ممثل عن وزير الدفاع الوطني.
- ممثل عن وزير الداخلية والجماعات المحلية.
- ممثل عن وزير المالية.
- ممثل عن وزير الطاقة والمناجم.
- ممثل عن وزير الصناعة وترقية الاستثمارات.

[1]– المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 11 /76الذي يحدد شروط و كيفيات وضع مخطط تهيئة المدنية الجديدة و إعداده واعتماده، السالف الذكر.

[2]– المادة 07 من المرسوم نفسه .

- ممثل عن وزير النقل.
- ممثل عن وزير الفلاحة والتنمية الريفية.
- ممثل عن وزير الأشغال العمومية.
- ممثل عن وزير البريد وتكنولوجيا الإعلام والاتصال.
- ممثل عن وزير السكن والعمران.
- ممثل عن وزير الموارد الكافية.
- ممثلا عن ولاة الولايات التي توجد فيها المدن الجديدة.
- المتدبرين العامين لهيئات المدن الجديدة.
- رؤساء المجالس الشعبية للولايات المعنية أو ممثلهم.
- ممثلي الهيئات المكلفة على المستوى المحلي.
- ممثل عن وزير توزيع الطاقة.
- ممثل عن وزير توزيع المياه وتطهيرها.
- ممثل عن وزير النقل.
- ممثل عن وزير الاتصالات السلكية واللاسلكية.
- ممثل عن وزير المحافظة العقارية.
- ممثل عن وزير مدير أملاك الدولة.
- ممثل في كل قطاع وزاري أو هيئة يمكن أن تكون معينة بإشغال اللجنة.

ويمكن أن تستعين اللجنة زيادة على هؤلاء الأعضاء بأي شخص يمكن أن يساعدها في إشغالها[1]

والملاحظ على هذه التشكيلة أنها كانت متنوعة وشملت مختلف القطاعات وممثليهم وكذا الهيئات المحلية التي لا يمكن الاستغناء عنها مع غياب ممثلي الهيئات الوطنية الخاصة بالمهندسين المعماريين على أساس أن من وضع المخطط واعده هو مكتب دراسات للتهيئة الإقليمية المعتمد والأولى أن يشارك ممثل هذه الهيئة في التشكيلة لدراسة مخطط تهيئة المدينة الجديدة.

[1]– المادة 08 و 09 من المرسوم التنفيذي رقم 76/11 الذي يحدد شروط و كيفيات وضع مخطط تهيئة المدنية الجديدة وإعداده واعتماده، السالف الذكر.

تطبيقا لأحكام المادتين 8 و9 من المرسوم التنفيذي رقم 76/11 السالف الذكر الذي يحدد شروط و كيفيات وضع مخطط تهيئة المدينة الجديدة وإعداده واعتماده فقد صدر قرارين وزاريين يحددان تشكيلة اللجنة الوزارية المشتركة لدراسة مخطط تهيئة المدينة الجديدة الأول كان سنة 2013 والثاني كان سنة 2022 الذي ألغى أحكام القرار الأول[1]

والإشارة فان التشكيلة الواردة في القرار تتضمن فقط القائمة الاسمية لممثلي الوزارات السابق ذكرهم وها تجدر ملاحظته في هذا الإطار أن النصوص المنظمة لهذه اللجنة كانت ضمن المرسوم التنفيذي رقم 11 /76 في سنة 2011 والقرارات الخاصة باللجنة وتشكيلتها كانت سنة 2014 وهذا دليل على التأخر في صدور النصوص القانونية التنظيمية مما يجعل مشروع مخطط تهيئة المدينة يتأخر وبالتالي مدة إنجاز المدينة الجديدة كذلك يمتد مع العالم أن تغير الحقائب الوزارية وتصميماتها بناء على التغيير الحكومي الذي عرفته الجزائر كان له الأمر في تغيير التسميات الخاصة بممثلي مختلف الوزارات وهو ما استدركه المشرع في التعديل الذي طرا على المرسوم التنفيذي رقم 76/11 الذي يحدد كيفيات وضع مخطط تهيئة المدينة الجديدة وذلك بهدور المرسوم التنفيذي رقم 68/14 الذي يعدل ويتمم هذا الأخير[2]

يتم تعيين أعضاء اللجنة بموجب قرار من الوزير المكلف بالمدينة لمدة ثلاث سنوات وفي حالة انقطاع أحد الأعضاء يتم استخلافه حسب الأمثال نفسها وذلك إلى غاية انتهاء عهدته[3]

مع العلم أن المشرع الجزائري لم يتم في مضمون النصوص الخاصة باللجنة الوزارية إلى طبيعة الأعمال التي يؤديها هؤلاء الأعضاء وعلى أي أساس يمكن اختيارهم للانضمام إلى تشكيلة اللجنة.

---

[1]– قرار مؤرخ في 07 / 05 / 2013 ، يحدد تشكيلة اللجنة الوزارية المشتركة لدراسة مخطط تهيئة المدينة الجديدة .ج.ر عدد 62 الصادرة بتاريخ 10/ 02 / 2014 ، والقرار المؤرخ في 22 / 12 / 2022 يحدد تشكيلة اللجنة الوزارية المشتركة لدراسة مخطط تهيئة المدينة الجديدة ، .ج.ر عدد 11 الصادرة بتاريخ 22/ 02/ 2023 .

[2] المواد 2 و 3 من المرسوم التنفيذي رقم 14 / 68 ، المؤرخ في 09 / 02/ 2014 ، يعدل ويتمم المرسوم التنفيذي رقم 76/11 المؤرخ في 16 /02 / 2011 الذي يحدد شروط و كيفيات وضع مخطط تهيئة المدينة الجديدة وإعداده واعتماده ، ج.ر عدد 08 الصادرة بتاريخ 18 / 02 /2014 ، ص 9.

[3]المادة 05 من الملحق التابع للقرار المؤرخ في 18 / 09 / 2018 المتضمن الموافقة على النظام الداخلي للجنة الوزارية المشتركة المكلفة بدراسة مخطط تهيئة المدينة الجديدة .ج.ر عدد 74 الصادرة بتاريخ 12 / 12 / 2018.

✓ **الفرع الثاني: دور اللجنة في إطار دراسة مخطط تهيئة المدينة الجديدة**

بالرجوع إلى أحكام القرار المتضمن النظام الداخلي للجنة الوزارية المشتركة المكلفة بدراسة مخطط تهيئة المدينة الجديدة والملحق التابع له فانه يمكن استخلاص أن دور اللجنة فيما يلي:

- **أولا/ دراسة مشروع مخطط تهيئة المدينة الجديدة** وإبداء الرأي في مخطط تهيئه المدينة الجديدة يكون من خلال مدى احترام المخطط لمبدأ التشاور وإشراك كافة الأطراف المعنية على المستوى المحلي بهذه المدينة الجديدة ومدى تماشي مشروع المدينة الجديدة مع الاختيارات الإستراتيجية المحددة المخطط الوطني لتهيئة الإقليم والذي سيجسد بأشراف ومتابعه المؤسسة العمومية للمدينة الجديدة التي يتم إنشاؤها في هذا الإطار من اجل ضمان تناسقه الكلي وتطويره وتجسيده على ارض الواقع وكذا دراسة الأهداف المستوحاة من هذا المشروع والضمانات التي يقدمها من حيث نوعية الحياة المنتظرة وفتح أفاق مستقبلية واعده للمنطقة.
- **ثانيا/ الدور الرقابي:** والمتمثل في مراقبه محتوى ملف مخطط تهيئه المدينة الجديدة المعنية وذلك من خلال تجس مضمون المواد 03 و 04 و05 من المرسوم التنفيذي رقم 76/11[1] الذي يحدد شروط وكيفيات وضع مخطط تهيئة المدينة الجديدة وإعداده واعتماده.
- **ثالثا/إبداء الرأي بعد دراسة المخطط:** وذلك من خلال مدى احترام المخطط لخارطة الطريق التي وضعتها وزاره السكن والعمران والمدينة والمتمثلة في استكمال دراسات التنمية واعتمادها من قبل الجهات الفنية المختصة والمجالس المحلية المنتخبة واستكمال أعمال صيانة الموقع وإطلاق عملية تشجير المنطقة حماية للمدينة الجديدة.

ويأتي تقديم مخطط تهيئه هذه المدينة الجديدة من اجل ترقية المنطقة المعنية حيث تسمح هذه الآراء بالاستجابة لعده تساؤلات وانشغالات ذات الصلة منها احترام البيئة الجيولوجية والتقنية واستخدام الطاقة النظيفة وإعادة استعمال مياه الصرف الصحي والأمطار وتسليط الضوء حول معيار التعمير وتحسين نوعيه الهندسة المعمارية من خلال الحفاظ على التراث المعماري الخاص بالمنطقة.

[1] المواد 03 04 ، 05 ، من المرسوم 76/11 ، السابق الذكر.

- **رابعا/ تقديم التوصيات:**وتتعلق التوصيات على وجه التحديد الجديدة المعنية بالمخطط تتوفر على مختلف التجهيزات اللازمة سواء من حيث التعليم والتي ستسمح لا محالة بالحد من التنقلات واستعمال وسائل نقل إضافية،إضافة إلى ضرورة توفير المساحات الخضراء داخل المدن الجديدة[1]

[1]عايدة مصطفاوي، (دور المساحات الخضراء في تجسيد التنمية العمرانية المستدامة)، مجلة دراسات وابحاث ، المجلد 11 العدد 02 2019، ص 221-230.

❖ خلاصة الفصل الثاني

تناولنا في هذا الفصل أدوات انجاز المدن الجديدة والمتمثلة على وجه التحديد في هيئة المدينة الجديدة التي يتم استحداثها مباشرة بعد برمجة إنشاء المدينة المعنية، وبالتالي فهي هيئة خاصة بكل مدينة على حدى، وقد اعتبرها المشرع الجزائري مؤسسة عمومية ذات طابع تجاري وصناعي، واسند إليها مهام وصلاحيات بموجب نصوص خاصة وأيضا من اجل تنظيمها وسيرها.

وكباقي أدوات التهيئة والتعمير التي تعد بمثابة حجر الأساس في مجال البناء والتعمير، فإن المشرع الجزائري وضع أيضا في إطار إنشاء المدن الجديدة مخطط خاص يتعلق بتهيئة هذه الأخيرة بل وزوده بلجنة وزارية مشتركة وعزز فعاليتها من خلال نظامها الداخلي حتى يكون له مكانة خاصة سواء من حيث القطاعات التي تدعمه وتشارك بآرائها في دراسته واستدراك ما قد يغيب فيه أو من حيث فعاليته على المدى القريب أو المتوسط أو البعيد في تجسيد مبادئ التنمية المستدامة وحل الكثير من الإشكالات العمرانية والبيئية والاقتصادية والاجتماعية.

الخـاتمـة

عملت الجزائر مؤخرا على تبني سياسة جديدة للتخطيط الحضري، ترتكز على مفهوم التنمية الجهوية، وتتمثل في سياسة انجاز المدن الجديدة على مستوى التراب الوطني، وذلك من اجل ضمان التوزيع الجيد للسكان ، والتخفيف من أزمة السكن، وكذا إعادة هيكلة الإطار الحضري من اجل التنمية المستدامة واحترام البيئة، وما يستلزمه الأمر من مشاركة فعالة للمواطن وكل الفاعلين في الميدان.

ومن النتائج المتوصل إليها بعد هذه الدراسة هي أن:

- ✓ المدن الجديدة نموذج حضري جديد و واعد من اجل القضاء على المشاكل المتراكمة .
- ✓ المدن الجديدة يجب أن تكون مؤهلة لمجابهة التحديات المطروحة.
- ✓ تعتبر المدن الجديدة مقاربة ناجحة لمواجهة مختلف الإشكالات المتعلقة بظاهرة التمدن إذا ما توفرت الجدية في تجسيدها.
- ✓ التخفيف من أزمة السكن عبر تشجيع البناء الذاتي.
- ✓ ضرورة إدراج الاعتبارات البيئية في مقتضيات التهيئة والتعمير.
- ✓ تحديث النظم التخطيطية العمرانية الحالية و العمل على تطويرها و تطوير التسيير المحلي.
- ✓ توفير جميع المعدات التي تضمن استقرار المواطنين لتشجيعهم على البقاء في المناطق الريفية و النائية.
- ✓ ضمان ترقية و تمويل و تنمية المدن الجديدة عبر إنشاء صندوق خاص بها.
- ✓ الحفاظ على حياة السكان و الحفاظ على الثروة العقارية ، خاصة الفلاحية منها عن طريق وضع شروط قانونية و قيود تضبط عملية إنشاء المدن الجديدة.
- ✓ تبني المشرع الجزائري لفكرة إنشاء المدن الجديدة ، كحل للمشاكل الناتجة عن التركيز الحضري و النمو الديمغرافي للمدن الكبرى.

كما يمكن أن نقترح بعض التوصيات كما يلي :

- ✓ ضرورة تعديل النصوص القانونية المؤطرة لإنشاء المدن الجديدة ، خاصة القانون رقم 08/02 المتعلق بإنشاء المدن الجديدة وتهيئتها.
- ✓ دعم النصوص القانونية خاصة من حيث ايلاء أهمية كبيرة لإدارة الأملاك العقارية ، خاصة من حيث النظافة و الصيانة ، و ذلك حتى يمكن تفادي ظواهر كثيرة داخل المدن الجديدة ، و التي منها انتشار القمامة و إغفال الصيانة و غيرها.

- ✓ توسيع و زيادة برامج إنشاء المدن الجديدة ، وتأطيرها قانونيا مع كافة الهيئات المتدخلة في تيسيرها عبر كافة التراب الوطني.
- ✓ شروط إنشاء المدن الجديدة و مواصفاتها وكيفية تطبيقها وفقا لما نص عليه القانون 08/02 على أرض الواقع.
- ✓ إنشاء مدن جديدة عصرية و محاولة تطوير المدن الجديدة القائمة.
- ✓ تخفيف الضغط على المدن الأم عبر إنشاء مرافق و أقطاب إدارية في المدن جديدة.
- ✓ انعدام الشركات المتخصصة في إنشاء المدن الجديدة و تصميمها.
- ✓ توفير مستوى معيشي جيد وإنشاء المزيد من المدن الجديدة في الجنوب لكبح الهجرة العكسية من الشمال إلى الجنوب.
- ✓ تطوير مجال الإبداع والابتكار في الهندسة المعمارية التي تعنى بالمدن الجديدة.
- ✓ وضع إستراتيجية تمويل ناجعة بغرض تجسيد المشاريع المتعلقة بانجاز و تطوير المدن الجديدة على أرض الواقع.

قائمة المصادر و المراجع

أولا/المصادر :

1الأوامر و القوانين:

- ✓ الأمر 67/ 24 ، المؤرخ في 18 جانفي 1967 ، الجريدة الرسمية عدد 6 ، المؤرخة في 1967/01/18 ، المتضمن قانون البلدية الملغى بالقانون رقم 08/90 ، الممضي في 1990/04/07 ، الجريدة الرسمية عدد 15، المؤرخة في 1990/04/11.
- ✓ الأمر رقم 58/75 ، المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 ، المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم ، الجريدة الرسمية عدد 78 ، المؤرخة في 30 سبتمبر 1975 .
- ✓ القانون رقم 03/87 ، المؤرخ في 01/27/ 1987 ، و المتعلق بالتهيئة العمرانية ، الملغى، الجريدة الرسمية عدد 05 ، المؤرخة في 1987/01/28.
- ✓ القانون رقم 08/90، المؤرخ في 7 /1990/04 ، المتعلق بالبلدية ، الجريدة الرسمية عدد 15 ، المؤرخة في 1990/04/11 ، الملغى و المعدل و المتمم بالقانون رقم 10/11 ، المؤرخ في 2011/06/11 ، الجريدة الرسمية عدد 37 ، المؤرخة في 2011/07/03.
- ✓ القانون رقم 25/90 ، المؤرخ في 1990/11/18 ، يتضمن التوجيه العقاري، الجريدة الرسمية عدد 49 ، المؤرخة في 1990/11/18.
- ✓ القانون رقم 29/90 ، المؤرخ في 1990/12/01 ، المتعلق بالتهيئة و التعمير، الجريدة الرسمية عدد 52 ، المؤرخة في 1990/12/02.
- ✓ القانون رقم 30/90 ، المؤرخ في 1990/12/01 ، يتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل و المتمم ، عدد 52 ، الصادر بتاريخ 1990/12/02 ، الجريدة الرسمية عدد 52 ، المؤرخة في 1990/12/02.
- ✓ القانون رقم 11/91 ، المؤرخ في 1991/04/17 ، المعدل و المتمم ، المحدد للقواعد العامة المتعلقة بنزع الملكية من اجل المنفعة العمومية ، الجريدة الرسمية عدد 21 ، المؤرخة في 1991/05/08.
- ✓ القانون رقم 10/91 ، المؤرخ في 1991/04/27 ، المتعلق بالأوقاف، جريدة رسمية عدد 21 ، المؤرخة في 1991/05/08.
- ✓ القانون رقم 20/01 ، المؤرخ في 2001/12/12 ، يتعلق بتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة ، جريدة رسمية عدد 77 ، المؤرخة في 2001/12/15.

- ✓ القانون رقم 08/02 ، المؤرخ في 05/08/ 2002 ، المتعلق بشروط إنشاء المدن الجديدة و تهيئتها، جريدة رسمية عدد 34 ، المؤرخة في 2002/05/14.
- ✓ القانون رقم 06/06 ، المؤرخ في 2006/02/20 ، المتضمن القانون التوجيهي للمدينة ، جريدة رسمية عدد 15 ، المؤرخة في 2006/03/12.
- ✓ القانون رقم 07/11 ، المؤرخ في 2007/11/25 ، المتضمن النظام المحاسبي المالي المعدل والمتمم رقم 08/02 ، المتضمن قانون المالية التحليلي لسنة 2008 ، جريدة رسمية عدد ، 74 المؤرخة في 2007/11/25.
- ✓ القانون رقم 02/10 ، المؤرخ في 2010/06/29 ، يتضمن المصادقة على المخطط الوطني لتهيئة الإقليم ، الجريدة الرسمية عدد 61 ، المؤرخة في 2010/10/21.
- ✓ القانون رقم 10/11 ، المؤرخ في 2011/06/20 ، الجريدة الرسمية عدد 37 ، المؤرخة في 2011/07/03 ، المعدل المتعلق بالبلدية المعدل بالأمر رقم 13/21 ، المؤرخ في 2021/08/31 ، الجريدة الرسمية عدد 67 المؤرخة في 2021/08/31.
- ✓ القانون رقم 24 / 04 ، المؤرخ في 02/26 /2024 ، المتضمن قواعد الوقاية و التدخل و الحد من أخطار الكوارث في إطار التنمية المستدامة ، جريدة رسمية عدد 16 ، المؤرخة في 2024/03/06.

2-المراسيم التنفيذية :

- ✓ المرسوم التنفيذي رقم 207/90 ، المؤرخ في 07/14/ 1990، يتضمن تنظيم مجالس التنسيق الحضري لولاية الجزائر و سيرها ، الجريدة الرسمية عدد 29 المؤرخة في 1990/07/18.
- ✓ المرسوم التنفيذي رقم 308/94 ، المؤرخ في 1994/10/04 ، الذي يحدد قواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي للأسرة , الجريدة الرسمية عدد 66 المؤرخة في 1994/10/16.
- ✓ المرسوم التنفيذي رقم 232/06 ، المؤرخ 2006/06/04 ، يتضمن التصريح بالمنفعة العمومية للعملية المتعلقة بانجاز بعض منشات و تجهيزات و هياكل المدينة الجديدة لبوغزول , الجريدة الرسمية عدد 45 ، المؤرخة في 2006/06/09 .

- ✓ المرسوم التنفيذي رقم 303/06 ، المؤرخ في 09/10/ 2006 ، المحدد لمهام هيئة المدينة الجديدة لبوعينان وتنظيمها وكيفية سيرها ، الجريدة الرسمية عدد 08 ، المؤرخة في 2006/09/11 .
- ✓ المرسوم التنفيذي رقم 06/ 304 ، المؤرخ في 09/10/ 2006 ، المحدد لمهام هيئة المدينة الجديدة لبوغزول وتنظيمها وكيفية سيرها ، الجريدة الرسمية عدد 08 ، المؤرخة في 2006/09/11 .
- ✓ المرسوم التنفيذي رقم 06/ 305 ، المؤرخ في 2006/09/10 ، المحدد لمهام هيئة المدينة الجديدة لسيدي عبد الله وتنظيمها وكيفية سيرها ، الجريدة الرسمية عدد 08 المؤرخة في 2006/09/11 .
- ✓ المرسوم التنفيذي رقم 322/06 ، المؤرخ في 2006/09/18 ، الذي يحدد مهام هيئة المدينة الجديدة لحاسي مسعود و تنظيمها و كيفية سيرها ، الجريدة الرسمية عدد 58 المؤرخة في 2006/09/20.
- ✓ المرسوم التنفيذي رقم 76/11 ، المؤرخ في 2011/02/16 ، يحدد شروط وكيفيات وضع مخطط تهيئة المدينة الجديدة وإعداده واعتماده ، المؤرخ في 2011/02/16 , الجريدة الرسمية عدد 11 ، المؤرخة في 2011/02/20 .
- ✓ المرسوم التنفيذي رقم 427/12 ، المؤرخ في 2012/12/16 ، يحدد شروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة ، الجريدة الرسمية عدد 69 المؤرخة في 2012/12/19.
- ✓ المرسوم التنفيذي رقم 68/14 ، المؤرخ في 2014/02/09 ، يعدل ويتمم المرسوم التنفيذي رقم 76/11 ، المؤرخ في 2011/02/16 ، الذي يحدد شروط وكيفيات وضع مخطط تهيئة المدينة الجديدة وإعداده واعتماده , الجريدة الرسمية عدد08 ، المؤرخة في 2014/02/18 .
- ✓ المرسوم التنفيذي رقم 367/07 ، المؤرخ في 2007/11/28 ، المحدد لمهام هيئة المدينة الجديدة للمنيعة وتنظيمها وكيفية سيرها ، الجريدة الرسمية عدد 08 ، المؤرخة في 2014/02/18 .

- ✓ المرسوم التنفيذي رقم 16 / 55 ، المؤرخ في 01 / 02 / 2016 ، يحدد شروط وكيفيات التدخل في الأنسجة العمرانية القديمة , الجريدة رسمية عدد 07 ، المؤرخة في 2016/02/07 .
- ✓ المرسوم التنفيذي رقم 153/18 ، المؤرخ في 2018/06/04 ، يحدد شروط وكيفيات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة وديوان الترقية والتسيير العقاري , الجريدة الرسمية عدد 33 ، المؤرخة في 2018/06/06 .
- ✓ المرسوم التنفيذي رقم 93/21 ، المؤرخ في 2021/03/09 ، يحدد شروط و كيفيات ممارسة نشاط مكاتب الدراسات لتهيئة الإقليم الجريدة الرسمية عدد 20 ،المؤرخة في 2021/03/17 .

3-القرارات :

- ✓ قرار مؤرخ في 07/ 2013/05 ، يحدد تشكيلة اللجنة الوزارية المشتركة لدراسة مخطط تهيئة المدينة الجديدة ، الجريدة الرسمية عدد 62 ، المؤرخة في 2014/02/10 .
- ✓ القرار المؤرخ في 2016/01/12 ، الذي يحدد الدفتر النموذجي الخاص بالاتفاقات المطبقة على الاستثمارات الموجدة بمحيط المدينة الجديدة لبوعينان ، الجريدة الرسمية عدد 32 المؤرخة ، في 2016/06/01 .
- ✓ القرار المؤرخ في 18 / 09 / 2018 ، المتضمن الموافقة على مخطط التهيئة السياحية لمنطقة التوسع و الموقع السياحي "حمام ريغة" ولاية عين الدفلى ، الجريدة الرسمية عدد 63 ، المؤرخة في 2018/10/21.
- ✓ القرار المؤرخ في 30 /05 /2021 ، يحدد تشكيلة ومهام اللجنة المكلفة بدراسة وإبداء الرأي التقني بخصوص طلبات منح وتجديد اعتماد ومكاتب الدراسات لتهيئة الإقليم وكيفيات سيرها ، الجريدة الرسمية عدد 40 ، المؤرخة في 2021/05/30.
- ✓ القرار المؤرخ في 2021/10/12 ، يحدد كيفيات مسك وتحسين بطاقية مكاتب الدراسات المعتمدة لتهيئة الإقليم ، وكذا كيفيات إرسال المعلومات المتعلقة بها ، الجريدة الرسمية عدد 87 ، المؤرخة في 2021/11/17.
- ✓ القرار المؤرخ في 2022/12/22 يحدد تشكيلة اللجنة الوزارية المشتركة لدراسة مخطط تهيئة المدينة الجديدة ، الجريدة الرسمية عدد 11 ، المؤرخة في 2023/02/22 .

ثانيا المراجع :

1-الكتب :

- ✓ أمال حاج جاب الله ، الإطار القانوني للمدن الكبرى في الجزائر، دار بلقيس ، الجزائر، 2016.
- ✓ عبد الرزاق احمد السنهوري , الوسيط في شرح القانون المدني الجديد , الجزء 08 , نهضة مصر , 2011.

2-الأطروحات و المذكرات :

أ- الأطروحات:

- ✓ سناء روابحي , الخصائص الاجتماعية و العمرانية للمناطق الحضرية الجديدة , دراسة ميدانية لمدينة باتنة , أطروحة دكتوراه ، 2020/2019 ، كلية العلوم الإنسانية و الاجتماعية ، جامعة باتنة1.
- ✓ كمال تكواشت ، التعمير والبناء في التنظيم وإعادة التنظيم ، أطروحة دكتوراه علوم، تخصص قانون عقاري ، 2007 ، جامعة الحاج لخضر باتنة.

ب – المذكرات:

- ✓ عبد النور رحيم ، النظام القانوني لمؤسسة بريد الجزائر ، مذكرة لنيل شهادة الماجيستر في القانون ، فرع قانون الأعمال ، جامعة الجزائر 1 ، السنة الجامعية 2016/2015،.
- ✓ كريمة كتاف ، مفهوم المدن الجديدة ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة قسنطينة ، السنة الجامعية 2012/2013.

3- المقالات العلمية :

- ✓ أمينة بن عميرة , مسعود عيش , فؤاد بن غضبان , دور البعد العمراني في تقييم جودة الحياة من منظور الاستدامة الحظرية بالمدينة الجديدة علي منجلي قسنطينة , مجلة إنسانيات ، العدد 2021/93.
- ✓ جمال عبد الناصر مانع ، سياسة المدينة والتنمية المستدامة ، مجلة العلوم القانونية ، عدد08 ، عنابة ، 2004.
- ✓ جميلة دوار، المدن الجديدة في التشريع الجزائري , مجلة التواصل في الاقتصاد و الإدارة و القانون , عدد 38 , جوان 2014.

- ✓ حركة فنفوسي ، رشا مقدم ، ارتفاقات التعمير على حق البناء ، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية السياسية والاقتصادية ، المجلد 57 ، العدد 2 ، 2020 .
- ✓ حميدة شباب ، الإطار التشريعي للمدن الجديدة بالجزائر , مدينة سيدي عبد الله نموذجا , مجلة التعمير و البناء , المجلد4 , العدد 01 , الجزائر 2020.
- ✓ ربيحة الغات , الملكية العقارية في ظل التشريع الجزائري , مجلة الجزائرية للعلوم القانونية و السياسية ، المجلد 50 ، العدد 05 , 2013.
- ✓ رشيد زوايهية ,_المركز القانوني للمؤسسة العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري , المجلة الأكاديمية للبحث القانوني ، المجلد 13 ، العدد 2.
- ✓ رشيد سفاحلو ، عاشور كنوش ، مهام وتقارير محافظ الحسابات في الجزائر ، مجلة الاقتصاد الجديد ، المجلد 08 ، العدد 01 ، 2017.
- ✓ سهام براهيمي / فائزة براهيمي ، الأساس الثانوي للتنظيم الإداري في ظل التشريع الجزائري الشخصية المعنوية أو الاعتبارية ، مجلة القانون و العلوم السياسية ، العدد السابع ، جانفي 2018.
- ✓ صلاح هاشم , الأسس لتقييم كفاءة خدمات البنية التحتية , دراسة جغرافية في المدن , قسم الجغرافيا , كلية التربية للعلوم الإنسانية ، 2016.
- ✓ عايدة مصطفاوي ، دور المساحات الخضراء في تجسيد التنمية العمرانية المستدامة ، مجلة دراسات وأبحاث ، المجلد 11 ، العدد 02 ، 2019.
- ✓ عبد العزيز العايش , مستقبل المدن الجديدة بالجزائر في ظل سياسة التوسع الحضري , مجلة مفاهيم للدراسات الفلسفية و الإنسانية المعمقة , المجلد 1 العدد 3 , 2018.
- ✓ محمد الأمين جريو , استغلال الطاقات المتجددة في الجزائر حتمية لابد منها , مجلة البحوث و الدراسات القانونية و السياسية ، العدد 11 ، ماي 2017.
- ✓ محمد يوسفي , السكن الترقوي المدعم في الجزائر , مجلة دائرة البحوث و الدراسات القانونية و السياسية , المجلد 8 , العدد 1.
- ✓ مريم بوشربي , زهية يهودي , العقار التابع للأملاك الوطنية الخاصة للدولة كآلية محفزة للاستثمار في الجزائر , مجلة القانون العقاري , المجلد 7 , العدد 1.
- ✓ مصطفى عومي و سناء روابحي ، المدن الجديدة حلم الأمن و أزمة مستقبل , مجلة الباحث في العلوم الإنسانية و الاجتماعية , المجلد 11 , العدد 01 , 2019.

✓ نبيل أوكيد , الشفعة الإدارية كآلية لاكتساب الأملاك الوطنية الخاصة , مجلة معالم للدراسات القانونية والسياسية ، المجلد 05 ، العدد 01 ، سنة 2021.

الفهرس

شكر و عرفان	
الإهداء	
قائمة المختصرات	
مقدمة	01-03
الفصل الأول : الإطار المفاهيمي للمدن الجديدة	04
المبحث الأول : مفهوم المدن الجديدة	05
المطلب الأول : تطور النصوص الخاصة بالمدينة وتعريف المدن الجديدة .	05
الفرع الأول : تطور النصوص الخاصة بالمدينة	05
الفرع الثاني : تعريف المدن الجديدة	13
المطلب الثاني : أنواع المدن الجديدة	17
الفرع الأول: مدن مستقلة عن مجال المناطق الحضرية	17
الفرع الثاني: المدن التابعة	18
المبحث الثاني: ضوابط التعمير في المدن الجديدة	20
المطلب الأول: الأحكام المتعلقة بالعقار	20
الفرع الأول: تكوين الحافظة العقارية للمدن الجديدة	20
الفرع الثاني: التنازل عن العقارات لهيئة المدينة الجديدة	24
المطلب الثاني: الأحكام المتعلقة بالاستثمارات في محيط المدينة الجديدة	26
الفرع الأول: حقوق وواجبات هيئة المدينة والمستثمر	26
الفرع الثاني: المعايير التقنية والهندسية لإنجاز المدن الجديدة	29
خلاصة الفصل الأول :	31
الفصل الثاني : أدوات انجاز المدن الجديدة	32
المبحث الأول: هيئة المدينة الجديدة	33
المطلب الأول: مفهوم هيئة المدينة الجديدة	33
الفرع الأول: تعريف هيئة المدينة الجديدة	33
الفرع الثاني: مهام هيئه المدينة الجديدة	37
المطلب الثاني: تنظيم هيئة المدينة الجديدة وتسييرها	39
الفرع الأول: التنظيم الهيكلي لهيئة المدينة الجديدة	39

الفرع الثاني: نظام تسيير ومراقبة هيئة المدينة الجديدة	43
المبحث الثاني: مخطط تهيئة المدينة الجديدة	46
المطلب الأول: مفهوم مخطط تهيئة المدينة الجديدة	46
الفرع الأول: التعريف اللفظي لمخطط تهيئة المدينة الجديدة	46
الفرع الثاني : مضمون مخطط تهيئة المدينة الجديدة	49
المطلب الثاني: دراسة مخطط تهيئة المدينة الجديدة	54
الفرع الأول: الهيئة الخاصة بدراسة مخطط تهيئة المدينة الجديدة	54
الفرع الثاني: دور اللجنة في إطار دراسة مخطط تهيئة المدينة الجديدة	57
خلاصة الفصل الثاني	59
الخاتمة	60-61
قائمة المصادر و المراجع	62-68
الفهرس	69-70
ملخص الدراسة	

ملخص

هذا العصر الذي نعيشه اليوم هو عصر المدن وليس عصر الدول، لان الحقيقة الواقعة والملموسة تكمن في التحديات الديموغرافية والبيئية والاقتصادية والاجتماعية والعمرانية التي أصبحت بمثابة الأفق الاستشرافي الفسيح الذي سيرتهن به مستقبل العالم من خلال المدن وقد سعى المشرع الجزائري للاهتمام بالمدن بصفة عامة والمدن الجديدة بصفة خاصة كبديل وخيار في غاية الأهمية للإشكالات التي تعاني منها المدن من خلال مجموع النصوص القانونية التي نظمت مراحل إنجاز المدن الجديدة وأدوات إنجازها والمتمثلة أساسا في هيئة المدينة الجديدة والصلاحيات المسندة إليها ومخطط تهيئة المدينة الجديدة الذي يعتبر الأساس في إنجازها.

ABSTRACT

This era that we live in today is the era of cities and not the era of states, because the actual and tangible truth lies in the demographic, environmental, economic, social and urban challenges that serve as the broad forward-looking horizon on which the future of the world through cities will depend. The Algerian legislator has sought to pay attention to cities in general and new cities in particular. As an extremely important alternative and option for the problems that cities suffer from, through the totality of legal texts that organized the stages of completion of new cities and the tools for their completion, which are mainly represented by the new city authority, the powers assigned to it, and the new city development plan, which is considered the cornerstone of its completion.