دائرة البحوث والدراسات والقانونية والسياسيةالمجلد: 07 / العدد: 01 /السنة 2023 ،ص:17_37

المدن الجديدة بين إستراتيجية التخطيط الحضري ومبدأ التنمية المستدامة

NEW CITIES BETWEEN THE STRATEGY URBAN PLANNING AND THE PRINCIPLE SUSTAINABLE DEVELOPMENT

أمال بوعـبد الله [1]*، كريم حرز الله [2]

[1]المركز الجامعي عبد الله مرسلي تيبازة bouabdellah.amel@cu-tipaza.dz

مخبر المؤسسات الدستورية والنظم السياسية

[2]المركز الجامعي عبد الله مرسلي تيبازة harzellah.karim@cu-tipaza.dz

مخبر المؤسسات الدستورية والنظم السياسية

تاريخ الإرسال: 2022/05/12 **تاريخ القبول:2022/05/27** **تاريخ النشر: 2023/01/15**

الملخص:

تشـهد المـدن الجديـدة فـي الوقـت الحاضـر نموذجـا معماريـا يقتـدى بـه فـي التوسـع العمرانـي لمختلـف الـدول المتطـورة ،الأمـر الـذي دفـع بالمشـرع الجزائـري فـي ظـل تعاقـب النصـوص القانونيـة إلـى إيجـاد نـص يجعـل للمـدن دوراً فـي السياسـة التنمويـة ويحيطهـا بمجموعـة مـن الإجـراءات القانونيـة لإنشـائها وتسـييرها، إذ يعتبـر التخطـيط الحضـري أداة إجرائيـة لضـبط النمـو العمرانـي لهـا خاصـة مـع تزايـد متطلبـات الأفـراد فـي ظـل التطـور التكنولـوجي الـذي نعيشـه ، وهـو مـا دفـع إلـى ضـرورة البحـث عـن ضـبط المجـال العمرانـي بسـبب المتغيـرات فـي التركيبـة الاجتماعيـة وزيـادة عـدد السـكان مـع الحاجـة إلـى الخـدمات الحضـارية المتطـورة التـي تـتلائم والبعـد العمرانـي المبنـي علـى فكـرة تنميـة مسـتدامة تحقـق نسـيج عمرانـي قـائم علـى أسس ومعايير تضمن توفير العيش السليم للجيل الحاضر وتحافظ على إرث متنامي للجيل القادم.

الكلمات المفتاحية: المدن الجديدة، التخطيط الحضري، المجال العمراني، التنمية العمرانية المستدامة.

Abstract:

New cities know at the present an architectural structure to be emulated in the urbanization of different developed countries which prompted the Algerian legislator, within the succession of legal texts, to find a text that creates an important role for the cities in development policy covered with a set of legal measures to establish and manage it.

Urban planning is a procedural tool to control urban growth, especially with the increase of individuals requirements in light of the technological development, which leads to the necessity to find a way for controlling the urban space due to changes in the social structure and the increase in the population, with the need of advanced urban services fitting the urban goal based on the sustainable development that achieves an urban fabric based on foundations and standards to ensure a good life for the present generation and preserve a growing legacy for the next generation.

Key words: New cities, urban planning, urban space, sustainable urban development.

مقدمة:

من ضمن تحديات البلدان المتطورة اليوم الحصول على رضا وطمأنينة المواطن تحقيقا لمتطلباته وفق متغيرات وديناميكيات الحياة، إذ تعد المدينة المجال الحضري الملائم الذي يجمع بين الأغراض والحاجيات المتنوعة للسكان المجتمعين بأشكال وأنماط مختلفة عن طريق تحرك الأفراد في مختلف الاتجاهات، وهو ما أسهم في فرض تحديات جديدة للدول لإيجاد مقاربات وسياسات تتوافق والنمو الحضري السريع والمتزايد في ظل زيادة الكثافة السكانية والتي بدورها تمثل عنصرا ضاغطا يؤدي لإحداث إشكاليات عديدة داخل البناء الحضري.

إن شكل مدننا حاليا لا يستجيب لبناء عقلاني وهيكل حضري يرقى لمستوى طموحات المواطن في حياة ملائمة، وعليه فقد بات من ضمن أهم مساعي الدولة الجزائرية التوجه إلى البحث عن بدائل لترقية المدن وإنشاء مناطق حضرية جديدة مرتبطة بكفاءة ونجاعة أدوات تعمير ومخططات هدفها الأساسي هو ضمان إنتاج منظم للمدن والقضاء على الاختناق الذي تعاني منه مناطق الشمال أو التخفيف من حدته، للوصول إلى مستوى اجتماعي واقتصادي يمكن من خلاله التغلب على المشاكل المطروحة في المدن القديمة.

بالتالي فإن التوجه لسياسة وطنية هادفة إلى تهيئة الإقليم وتنميته تنمية مستدامة من خلال إنشاء مدن جديدة تفرض علينا ضرورة الموازنة بين معادلة البيئة العمرانية من جهة وتوزيع الساكنة من جهة أخرى، لذا اتجهت الجزائر من خلال التشريعات والنصوص القانونية التي تصب في وعاء التهيئة العمرانية إلى اعتماد سياسة التخطيط الحضري في إنشاء مدن جديدة ومناطق حضرية قائمة على أسس أدوات تعمير حديثة تتناسب ومتطلبات المواطن **فما مدى توفق المشرع الجزائري في انتهاج سياسة تخطيط عمراني تتناسب ومتطلبات التنمية المستدامة في مجال العمران ؟ وهل هذه النصوص القانونية كفيلة بترقية وإنشاء مدن جديدة تخضع لتخطيط دقيق يتناسب واحتياجات المجتمع الحضري المعاصر؟**

وعليه سنحاول الإجابة عن الإشكالية عن طريق إعتماد معالجتها ضمن مبحثين،المبحث الأول نتطرق من خلاله إلى **المدن الجديدة وعلاقتها بالتنمية المستدامة في التشريع الجزائري** أما المبحث الثاني فسنخصصه للتخطيط الحضري للمدن الجديدة.

المبحث الأول– المدن الجديدة وعلاقتها بالتنمية المستدامة في التشريع الجزائري

قصد ترشيد وتنظيم الوعاء العقاري بالجزائر باعتباره ثروة وطنية دائمة، عمدت الجزائر على غرار باقي الدول إلى إيجاد آليات حديثة لتسيير هذه الثروة وإبراز أهمية العقار الحضري من خلال تسطير برامج وسياسات مختلفة للتخفيف من أزمة الإسكان التي ميزتها هجرة شبه متواصلة من الريف نحو المدن، وبروز اختلالات عدة عرفتها المدن الجزائرية المرتبطة حضريا واقتصاديا واجتماعيا بالموروث الفرنسي [1]ويعتبر التوزيع العشوائي للمدن من أبرز المشاكل التي تعاني منها البلاد نتيجة النمو الديمغرافي المتزايد مع تزايد احتياجات ومتطلبات السكان لبيئة أكثر ملائمة ،الأمر الذي أثر سلبا على المتغيرات والبرامج العمرانية لكل مدينة وعدم التحكم في نموها السريع [2] وهو ما يسلط الضوء على البحث عن النصوص القانونية التي وضعتها الجزائر لتنظيم وإرساء مخططات واستراتيجيات لإنشاء مدن تتوافق ومتغيرات وتطور متطلبات المواطن، وتحديد مفهوم المدينة في ظل النصوص القانونية بالإضافة إلى آليات استحداث إستراتيجية حقيقية للتنمية المستدامة في الجزائر، وسبل تفعيلها في مجال المدن.

المطلب الأول– الاعتراف القانوني لنظام المدينة الجديدة.

لقد حاول المشرع الجزائري من خلال إعداده لجملة من النصوص القانونية ضبط وتنظيم قواعد قانونية تهدف إلى استغلال أمثل للعقار المملوك ملكية عامة وصبه في طابع عمراني يتناسب ومتغيرات ومتطلبات المواطن، سعيا منه لإرضاء رغباته وتحقيق كافة طموحه [3].

عموما لقد ظهرت فكرة إنشاء المدن الجديدة في السبعينات ولكنها لم تلقى الاهتمام الكافي، ثم عاد الحديث عنها في التسعينات إلا أن العشرية السوداء انعكست أيضا على قانون التعمير بسنوات وحالت دون تبلور فكرة المدن الجديدة على ارض الواقع كمشاريع ذات منفعة وطنية، وذلك إلى غاية سنة 2002 حيث صدر القانون 02-08 المؤرخ في08 ماي2002 المتضمن إنشاء المدن الجديدة وتهيئتها[4] والذي جاء بفكرة المدن الجديدة كسياسة واضحة المعالم من حيث التعريف والشروط لا سيما التسيير، وقد خصّ بها الهضاب العليا والجنوب واستثناء المدن الكبرى، وفي سنة 2004 تمت المصادقة على القوانين المنشئة لمدن الجيل الأول [5].

لكن ومع ذلك نلتمس قلة الدراسات القانونية للموضوع رغم معالجته لمجال التنمية المستدامة الهادفة إلى بناء مشروع نهضوي عمراني يرتقي بالعمران وبالتهيئة الحضرية وبالتالي بالمدينة الجديدة [6].

المطلب الثاني- المدينة الجديدة في التشريع الجزائري و دورها في تحقيق التنمية العمرانية المستدامة

عرف المشرع الجزائري المدن الجديدة في المادة 03 من القانون رقم 01-20 المؤرخ في 12ديسمبر 2001 المتعلق بتهيئة الإقليم والتنمية المستدامة[7] على أنها تجمع حضري مبرمج بكامله في موقع خال أو انطلاقا من خلية أو خلايا سكنية موجودة [8] ،كما جاء في نص المادة 02 من القانون 02-08 " تعد مدنا جديدة كل تجمع بشري ذي طابع حضري ينشأ في موقع خال أو يستند إلى نواة أو عدة نوى سكنية موجودة بحيث تشكل المدن الجديدة مركز توازن اجتماعي واقتصادي وبشري بما يوفره من إمكانيات التشغيل والإسكان والتجهيز"، بالإضافة إلى أن القانون التوجيهي للمدينة رقم 06-06 يحدد مساعي وأهداف سياسة المدينة الجديدة التي ترمي إلى توجيه كل التداخلات وتنسيقها لا سيما المتعلقة منها بالإطار المعيشي للمواطن داخل التجمعات السكانية الحضرية، بغرض تحقيق التنمية المستدامة[9] .

وعليه فالمدن الجديدة هي نمط من الأنماط العمرانية الحضرية وتعرف بحسب أبعادها الاقتصادية والاجتماعية، ومن الناحية العمرانية فان المدن الجديدة تبنى في مناطق خالية من التركيز الحضري تتسم بالاتساع الكاف لجعلها كيانا مستقلا يتوفر على جميع الخدمات بحيث تبعد عن المدينة الأم على الأقل ب30 كلم [10]وتعتبر مخطط يتم إنشاءها بقرار إداري بصفة شاملة في إطار سياسة تهيئة الإقليم[11].

وتنقسم المدن الجديدة إلى مدن جديدة قائمة بذاتها وهي تمثل قاعدة اقتصادية مستقلة وتكون مركزا إشعاعيا لتجمعات عمرانية في مرحلة لاحقة ومدن جديدة تابعة، و تكون داخل نطاق تأثير المدينة الأم وتبعد عنها بمسافة محددة تستفيد من بنيتها الاقتصادية [12] ولتحقيق الغرض من المدن وترقيتها لابد من

توافر بعض الأسس التي يرتكز عليها قيام هذه المنشآت والتي لا تقتصر على الطابع السكني فقط وإنما تهدف لضمان تكامل خدماتي، وهي نموذج جيد للمجتمعات التقليدية خاصة في بناء نمط جديد من العلاقات تقوم على أساس الاتفاق والوحدة [13] مع ضرورة إدراج ومسايرة التنمية المستدامة، والتي أصبحت حتمية لا مفر منها في جل القطاعات وعلى رأسها القطاع العمراني لبناء مدينة جديدة ترتكز على أهداف ومبادئ التنمية الحضرية، والتي تعد سياسة متميزة لإعادة تهيئة الإقليم وتطويره وفق متطلبات العيش [14].

إن فكرة إنشاء مدن جديدة تتضمن أفكار رئيسية مثل بناء مجتمع حقيقي قائم على أسس وضوابط تتلائم ومتغيرات متطلبات الأفراد، ويتم تخطيط المدن الجديدة بصفة أساسية لأفراد الطبقة المتوسطة [15].

لاشك أن المدينة يمكن لها ضمن مكونات أخرى أن تكون مكانا ملائما للمشاريع العمرانية المستدامة الكبرى التي تحترم البنية إلى حد كبير وتكون وليدة ديناميكيات اقتصادية وهو ما يجعل المدينة محلا مناسبا لخلق تنمية عمرانية مستدامة ،ونقصد بالتنمية المستدامة العمرانية تحسين نوعية الحياة في المدينة ويتضمن ذلك جانب المجال العمراني والمجال البيئي ،الثقافي ،السياسي والاجتماعي دون ترك أعباء للأجيال القادمة [16] ،وهي العملية التي يتحقق من خلالها التقدم التدريجي في المجال المادي والاجتماعي وهي واقع يعمل على تحسين نوعية الحياة[17] .

المدينة المستدامة صممت مراعاة للجانب البيئي والتي يقطنها شعب محدد لتقليل المداخلات المطلوبة من إنتاج الطاقة والمياه والمواد الغذائية والنفايات بحيث تلخص فكرة المدن المستدامة في أن المدن تحتاج إلى تلبية الأهداف الثقافية والسياسية والبيئية ويجب أن تتحقق فيها جملة من الأهداف استجابة لاحتياجات الجيل الحالي دون الإخلال باحتياجات الأجيال اللاحقة [18]،بحيث نلتمس حرص المشرع الجزائري على تحقيق التنمية العمرانية المستدامة من خلال القانون 06-06 المؤرخ في 20-02-2006 والمتضمن القانون التوجيهي للمدينة إذ نجد المادة الأولى منه تنص "يهدف هذا القانون إلى تحديد الأحكام الخاصة الرامية لتعريف عناصر سياسة المدينة في إطار سياسة تهيئة الإقليم والتنمية المستدامة"،كما سعى المشرع على توفير جميع مقومات التنمية المستدامة العمرانية بالإضافة إلى المراسيم التشريعية التي وضعها المشرع والتي تجسد مدى حرصه على تطبيق مبدأ التنمية المستدامة في مجال العمران و نذكر منها المرسوم التشريعي رقم 94-07 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وكذا المرسوم التنفيذي رقم 14-27 المحدد للمواصفات العمرانية والمعمارية والتقنية المطبقة على البنايات في ولايات الجنوب [19].

المطلب الثالث- إنشاء المدن الجديدة في الجزائر.

مما لا شك فيه أن المدن نشأت تعبيرا عن ظروف روحية ومادية واجتماعية سياسية ،متأثرة بمختلف التقاليد والأفكار والقيم المنظمة للعلاقات الاجتماعية، وكذلك بوسائل الإنتاج وانساق الاتصال، فالمدينة هي كتاب تقرأ فيه أهداف أهلها وطموحهم حيث أن التغيرات الكبيرة في التركيبة الاجتماعية والتزايد المذهل في عدد السكان أدى إلى اكتظاظ المدينة الأمر الذي نشأ عنه تفشي ظاهرة البناء العشوائي وتزايد أحياء القصدير الذي ساهم بدوره في نشر مختلف المشاكل والأزمات [16] وهو الذي دفع بالمشرع الجزائري إلى البحث عن سياسة عمرانية جديدة للقضاء عن كل مخلفات ومشاكل الاكتظاظ ورضى المواطن.

وعليه فإن المشرع الجزائري عندما سلك خيار المدن الجديدة حاول أن يجعل هذه السياسة أكثر إحكاما قبل إطلاقها على أرض الواقع، ولذلك ارتأى تقييدها بعدة قوانين لتكون بمثابة الركائز الأساسية لنجاح سياسة عمرانية بامتياز [17]وهو ما نستشفه من خلال القانون رقم 02-08 الخاص بالمدينة الجديدة فقد جاء في نص المادة 06 [18]منه على انه يقرر إنشاء مدينة جديدة بموجب مرسوم تنفيذي استنادا إلى أدوات تهيئة الإقليم الموافق عليها و بعد أخذ رأي الجماعات الإقليمية المعنية.

إن إنشاء المدن الجديدة يعد مشروعا ذو منفعة عامة يسير وفق هيئات خاصة إذ أن مهمة تسيير المدينة الجديدة توكل إلى هيئة خاصة تسمى هيئة المدينة الجديدة [19] وهو ما نصت عليه المادة 07 حيث جاء فيها "تؤسس لكل مدينة جديدة هيئة تسمى هيئة مدينة جديدة بموجب مرسوم تنفيذي..." [20] وتخص هذه الأخيرة بإعداد وإدارة أعمال الدراسات والانجاز بالتنسيق مع الجماعات الاقليمية [21].

ويكون كل ذلك وفق مخطط يسمى مخطط تهيئة المدينة الجديدة ويغطي هذا المخطط محيط التهيئة المحدد لها ومحيط حمايتها وتراعى فيه الخصوصيات الثقافية والاجتماعية للمنطقة، حيث يمكن لمالكي العقار الواقع داخل محيط المدينة الجديدة المشاركة في تهيئة وترقية المدن بإقامة مشاريع خاصة، وفي حالة رغبة هذا الأخير بيع عقاراته فإنه يترتب حق الشفعة لفائدة هيئة المدينة[22].

كما أن المدن الجديدة تنشأ بإتباع ثلاث خطوات وتكمن الخطوة الأولى بدراسة الموقع ثم مرحلة دراسة خطة التنمية وهي الخطوات اللازمة والواجب إتباعها لتنمية وتعمير المدينة الجديدة، بدءا بالأعمال

التمهيدية لمشروع المدينة إلى غاية التشغيل الفعلي لها أما المرحلة الثانية فتتضمن إعداد خطة التمويل وتتمثل في تحديد كيفية الحصول على الأموال اللازمة لتنفيذ المخطط العام للمدينة وتحديد مختلف اتجاهاتها مع تحديد برنامج محكم للتمويل يتزامن مع المخطط العيني للمدينة وبعدها تأتي مرحلة الإنشاء والتشغيل وفي هذه المرحلة يبدأ التفكير في بدأ الحياة في المدينة وقد تتداخل المرحلتين معا[23].

المبحث الثاني–التخطيط الحضري للمدن الجديدة.

عمد المشرع الجزائري من خلال النصوص القانونية المعترفة بالمدن الجديدة إلى تكريس قواعد وأسس هادفة إلى إنتاج نسيج عمراني مبني على ركائز سليمة وفق مخططات وسياسة تعمير تهدف إلى القضاء عن الفضاء الضيق في المدن القديمة، لإنشاء وترقية تلك المدن إلى مدن جديدة تؤسس لمجتمع مستدام عن طريق إتباع مخططات التعمير والبحث عن تجسيد امثل لها من خلال إنشاء مدن جديدة تتوافق وحاجيات المواطن ضمن تخطيط حضري محكم.

المطلب الأول–تعريف التخطيط الحضري

نظرا للاهتمام المتزايد بنمو المدن وطبيعة المتغيرات الراهنة التي بدأت تعتري المدينة من حيث ازدياد الكثافة السكانية وإقامة المباني والاستهلاك المفرط للعقارات شكّل سلسلة من التغيرات البنائية والوظيفية للمجتمع الحضري بحيث أصبحت كافة مكونات البناء الاجتماعي تهدف الى تزويد المدن بعدد من المشروعات الاقتصادية والخدماتية كالتعليم والصحة والطرقات ...الخ [24].

وعليه فالتخطيط الحضري بات ضرورة ملحة لإنشاء مدن تتوافق ومتطلبات السكان، إذ يعتبر الأداة أو الوسيلة التي يتم بموجبها تلبية احتياجات المجتمع الحضري ومتطلباته المختلفة وحل مشكلاته في ظل إمكاناته وموارده المادية والبشرية [25].

حيث يقصد بالتخطيط الحضري توجيه النشاط الذي يقوم بتعمير منطقة معينة تحقيق مستوى أداء راقي عند تعمير مدينة جديدة أو ترقية مدينة من المدن القديمة وتطويرها ورفع مستوى العمران فيها، وذلك عن طريق وضع مختلف الأسس العلمية لتنفيذ المشروع وتحديد عناصره بما يتوافق ومتطلبات العصر[26].

إن التخطيط الحضري يعتبر من ضمن المقاربات الهادفة إلى تحقيق تنمية وضبط نمو وتوسع البيئات الحضرية، بحيث يتيح للأنشطة الحضرية والخدمات أفضل توزيع جغرافي للسكان يمكن من خلاله

ممارسة إجراءات الضبط لاستخدام الأرض في المدينة والريف بهدف تحقيق مجالات الإسكان[27] ،كما يهدف التخطيط الحضري للمدن الجديدة إلى تحقيق مستوى الأداء عند التعمير[28].

أما إذا تحدثنا عن الهدف الرئيسي للتخطيط فانه يتمثل في توفير البيئة الملائمة للمجتمع المعاصر من خلال دراسة رغبات أفراده، ويجب أن يخدم التخطيط الحضري للمدينة متطلبات المجتمع وحاجاته مع الأخذ بعين الاعتبار حالة التغير المطلوبة لنقل المدينة من واقع سيئ إلى وضع حياتي أفضل عن طريق الاستعانة بمخططات عمرانية، بحيث لا يقتصر على عملية توجيه توسع المدن نحو المناطق الملائمة للنمو، بل تتعدى أغراضه إلى تحديد مشاكل النمو الحضري للمدن القائمة ووضع حلول لها لتطويرها مع تخطيط لإنشاء مدن جديدة وفق أسس ونظريات حديثة، بالإضافة إلى طابع التجديد للأبنية الأثرية للمحافظة على الثروة التاريخية في المدن [29].

المطلب الثاني- مجالات التخطيط الحضري والمتطلبات الأساسية لتخطيط المدن

إن المدينة تعد ظاهرة حضرية باعتبارها أعقد صور العمران البشري وهي منتج للحضارة ،غير أن بروزها بشكل متنامي أثر على المتغيرات بالإضافة إلى أن النمو الحضري ساهم هو الأخر في عملية تعقيد المدن وإخلال إنسجامها[27] ولذا فقد بات من الضروري تكييف واقع المدينة مع مخططات حضرية شاملة لكل المجالات قصد تغطية النقائص والإختلالات المسجلة على واقع المدينة القديمة، وترقيتها إلى مدن قائمة على ركائز صحيحة وسليمة خالية من العيوب التي تؤثر سلبا على حياة المواطن بصفة خاصة والنسيج العمراني بصفة عامة .

وبالتالي فإن التخطيط الحضري للمدن الجديدة في كافة صوره سواء كان لتنمية المدن القديمة وحل مشاكلها أو إقامة مدن جديدة، لا بد له من متطلبات ومستلزمات أساسية تربطه بشكل وثيق بعدة عوامل وأبعاد لها أثر كبير في تحقيق أهداف التخطيط الحضري [30].

وعليه ضرورة إيجاد خطة واستراتيجية فعالة لذلك من خلال إعتماد جميع مجالات التخطيط الحضري لتحقيق مدن جديدة: المجال العمراني، المجال الاقتصادي والاجتماعي وكذلك التخطيط البيئي.

الفرع الأول- المجال العمراني

التخطيط في المجال العمراني الهدف منه توجيه النشاط الذي يقوم بتعمير منطقة معينة في جهة معينة مع تحقيق مستوى الأداء عند التعمير سواء تعمير مدينة جديدة، أو ترقية مدن قديمة، مع ضرورة

مراعاة مقتضيات العمران الحديث من حيث المواصلات، المرافق العامة، الحدائق، المساكن ... قصد ضمان كثافة سكانية متجانسة مع تجنب تداخل المناطق [31].

إن عملية القيام بالتخطيط العمراني يتطلب عدة شروط كتحديـــد المناطق الصالحة للبناء وإنشاء نمط عمراني مميز [32] مع انتقاء موقع مناسب قريب من مختلف الشبكات و يتوفر على تضاريس مناسبة بحيث يلجأ المخططون في بعض الحالات إلى التفكير في إنشاء مدن جديدة بسبب عدم قدرة الاحتياطات العقارية للمدينة القائمة، على استيعاب الزيادة السكانية للمجتمع الحضري، أو عدم قدرة المدينة القائمة على استيعاب الأنشطة الاقتصادية والاستثمـــارية الموجهة لها، إذ يعتبر التخطيط الحضري للمدن الجديدة أكثر مرونة من ترقية المدن القديمة [33]، بالإضافة إلى إعطاء الأولوية إلى الاحتياجات الضرورية من هياكل خدماتية [34] .

الفرع الثاني- المجال البيئي

إن الغاية الأساسية من تخطيط المدن مهما اختلفت نظريات التخطيط، هو تحسين الظروف البيئية والطبيعية في الموقع الذي بنيت عليه المدينة من جهة، وكذلك تحسين الظروف العمرانية والخدماتية للسكان من جهة أخرى، لهذا فإن الاتجاهات التخطيطية والعمرانية الحديثة تدعو لعدم الفصل بين المسائل المادية والاجتماعية، حيث أن الموقع الممتاز يلعب دورا كبيرا في تحديد أهمية المدينة، ومن أهم الشروط التي لابد التركيز عليها أثناء التفكير في إنشاء مدن جديدة حضرية ما يلي : انتقاء المساحات الشاسعة لتشييد المدن وتوفير المساحات الخضراء ومباني ومناطق اقتصادية، توفر تربة قابلة لامتصاص المياه وخاصة مياه الأمطار للقضاء على مشكل الفيضانات، المناخ الملائم والاختيار للمناطق غير المرتفعة [35]

وبالرجوع إلى التشريع الجزائري نجد ان قانون التهيئة والتعمير أشار إلى ضرورة حماية الأراضي الفلاحية من الاكتساح العمراني والوقاية من الأخطار الطبيعية وحماية المساحات الخضراء والمناطق الأثرية، فالتخطيط في المجال البيئي ينطلق من معالجة المشكلة قبل وقوعها، من حيث مراعاة أهمية وصلابة الموقع المختار لتفادي الإنزلاقات، خاصة وأن بعض المدن تواجه هذا المشكل، مع الأخذ بعين الاعتبار جميع العناصر البيئية للمدينة وإدراجها في عملية صنع القرار [36]

الفرع الثالث- المجال الاجتماعي:

بالإضافة إلى التخطيط الحضري البيئي و كذلك العمراني للمدن سواء قصد تشييدها أو عن طريق التجديد الحضري للمدن القائمة والحفاظ على البنية الأثرية لها، فإنه لابد من التركيز كذلك على التخطيط الحضري في المجال الاجتماعي لما له من انعكاس واضح على رضى المواطن، لأنه يعتبر تخطيط عام يضم كافة أنواع التخطيط [37]، بحيث يهدف إلى تحسين ظروف وإطار المعيشة للسكان عن طريق ضمان مكافحة تدهور ظروف السكان المعيشية في الأحياء، وترقية وتطوير مختلف الأنشطة بالإضافة إلى المحافظة على الصحة العامة للمواطن ونظافة المحيط ...[38]، وبالتالي فالتخطيط الاجتماعي هو وسيلة عملية لتجميع القوى وتنظيم النشاط الاجتماعي، مع تنسيق الجهود التي تبذلها جماعة قصد تكامل الأهداف.

إن الهدف من التخطيط الحضري الاجتماعي للمدن هو تنسيق خدمات المجتمع بعد الكشف عن حاجاته من خلال دراسة النسق القيمي الذي يحكمه بالإضافةّ إلى وضع برامج إنمائية تتلاءم مع قيم واحتياجات المواطن للوصول إلى مجتمع متوازن [39].

المطلب الثالث–مخططات التعمير كآلية للتخطيط الحضري والتحكم في توسع المجال العمراني

إن أدوات التهيئة والتعمير المتمثلة في المخططات التوجيهية للتهيئة والتعمير ومخططات شغل الأراضي ما هي إلا وسيلة للتخطيط المجالي والتسيير الحضري أوجدها المشرع الجزائري بهدف التحكم وضبط وتوسع النسيج العمراني وبالتالي التخطيط الحضري بما يخدم التنمية العمرانية للمستوطنات البشرية [40].

ويعتبر مجال العمران من أهم الأمثلة التي تبرز لنا أهمية التخطيط في وقتنا الحالي إذ لا يمكن تفعيل القوانين التي تنظم البناء والتعمير إلا إذا استحدثت بشأنها أدوات معينة يتسنى من خلالها تطبيق هذه القوانين على أرض الواقع، على نحو يضمن الموازنة ما بين التوزيع السكاني والنسق الجمالي للعمران ومتطلبات المواطن[41].

حيث تبنى المشرع الجزائري توجه جديد ونمط وإستراتيجية جديدة للرقابة من شأنها ضمان احترام القواعد في مجال النشاط العمراني لوضع حد للبناء الفوضوي والاستعمال اللاعقلاني للأراضي الذي تسبب فيه إلى حد كبير التشريع السابق، وهذا عن طريق وضع تنظيم أكثر حزما وصرامة بحيث يحدد ضوابط وشروط شغل العقار الحضري والتوسع العمراني للمدن [42]، وانطلاقا مما سبق سأحاول أن أعرّج

على أهم المخططات التي جاءت لرسم المجال العمراني تنظيمه وكأداة للتخطيط المجالي والتسيير الحضري.

الفرع الأول– المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أداة تخطيط مجالي لتسيير حضري للمدينة

اعتمدت الجزائر هذا المخطط كوسيلة لتنظيم المجال العمراني بحيث يتجلى هدفه في رسم وتحديد أفاق التوسع العمراني مستقبلا كخلية عمرانية للنسيج الحضري والمعماري على المستوى الوطني وهو بهذا يقضي على الطابع التقني الانفرادي المستقل، كما أنه يملأ الفجوات التي أوجدها المخطط العمراني على مختلف الأصعدة كأداة للتخطيط المجالي والتسيير الحضري [43].

وقد عرفت الجزائر هذه الأدوات منذ الاحتلال الفرنسي فنجد مثلا المخطط التوجيهي العام والمخطط التوجيهي للتعمير الواردين في قانون 14مارس 1919 كمحاولة من المشرع الفرنسي لجلب انتباه الجزائريين، وأنه يسعى لحل كافة المشاكل لاسيما ما تعلق منها بمجال السكن [44].

إن المشرع الجزائري نظم المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بموجب القانون رقم 90–29 المعد ل والمتمم، وكذا المرسوم التنفيذي 91–177 المعدل والمتمم، وذلك بشكل يترجم إرادة المشرع في تنظيم وتسيير المجال والتحكم في العقار ومسايرة التوسع العمراني للمدن من خلال تحديد الخيارات التي ينطوي عليها التطور العمراني[45]، بحيث تعتبره المادة 16 من القانون 90–29 بأنه أداة للتخطيط المجالي يحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلدية أو البلديات المعنية آخذا بعين الاعتبار تصاميم التهيئة ومخططات التنمية ويضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الاراضي[46].

وتتأكد أهداف المخطط من خلال حماية الأراضي الفلاحية من الاكتساح العمراني، وكذا تحديد شروط التهيئة والبناء والوقاية من الأخطار الطبيعية وحماية المساحات الخضراء وجميع المناطق ذات الطبيعة الخاصة والأثرية، فهو بذلك يهتم بالموقع الطبيعي للمدينة، بحيث يتم إعداده من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي بموجب مداولة يحدد فيها مجال التدخل يشارك في العملية كل من الوالي المختص إقليميا وجميع الفاعلين من الإدارات العمومية بالإضافة إلى إتباع إجراءات المصادقة من طرف الوالي أو الوزير بحسب الكثافة السكانية [47] وعليه فهو مخطط محلي يستند على مبدأ توزيع الاختصاص بين الدولة والبلدية والولاية [48] ،كما يقسم المخطط المنطقة التي تتعلق بها قطاعات محددة كما يلي : قطاعات مبرمجة للتعمير، قطاعات تعمير مستقبلية، قطاعات معمرة، قطاعات غير قابلة للتعمير[49].

وما يمكن ان نستنتجه من مميزات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير النظرة المستقبلية للمجال الذي يقسمه الى قطاعات وبالتالي يحدد آلية توسيع المجال الحضري تدريجيا للحد من التبذير وإهدار العقار وهو ما جاء في نص المادة 19 من القانون رقم 90-29.

الفرع الثاني- مخطط شغل الأراضي كأداة لاستخدام العقار وبناء مدن حضرية جديدة

يعد مخطط شغل الأراضي الأداة الثانية للتعمير التي جاء بها القانون 90-29 إلى جانب المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير والذي بموجبه يحدد حقوق استخدام الأراضي والبناء[50] ، إذ عرفته المادة من القانون 90-29 على انه أداة تمكن من تحديد الشكل الحضري لكل منطقة وذلك بموجب تنظيم حقوق البناء على الأرض مع تبيان كيفية استعمالها خصوصا ما يتعلق بنوع المباني المرخص بها ووجهتها و حجمها والارتفاقات المقررة عليها بالإضافة إلى مختلف الأنشطة المسموح بها [51]

يعتبر مخطط شغل الأراضي وسيلة تنظيمية للتعمير الحضري ومخططا تفصيليا للعمران ومراقبته فهو آخر مستوى في التخطيط العمراني، وعليه بالأخذ بالتوجيهات المحددة في المخططات السابقة، إذ نقصد بمخطط تفصيلي تفصيل قواعد ضبط استعمال الأراضي وضبط الحقوق وكيفيات البناء عليها من أجل التحكم في التوسع.

بهذا المفهوم يعتبر مخطط شغل الأراضي وسيلة لتحديد الشكل الحضري لكل منطقة لاسيما ما يتعلق بنوع المباني المرخص بها وحجمها ووجهتها [52].

ويتم إعداد مخطط شغل الأراضي بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي وتحت مسؤوليته ويصادق عليه بموجب مداولة، بحيث يخضع المخطط إلى المشاورة والتحقيق العمومي قبل المصادقة عليه، كما انه يخضع لنفس الإجراءات المطبقة على المخطط التوجيهي بدءا من البلدية إلى الوصاية على مستوى الولاية أو الوزارات تبعا لحجم البلدية وأهميتها، وعادة ما يتم المصادقة على المخططين في نفس الوقت 53، وتتنوع المواضيع التي يجب ان يغطيها المخطط كتأطير الوحدات العمرانية ذات البعد السكني (المدن) والصناعي والمرفقي، وتوضيح الشروط والمقاييس القانونية الواجبة الاحترام في عمليات

التعمير والبناء مع ضبط شيكات المواصلات والطرق ، بالإضافة إلى الإشارة إلى المدن الواجب هيكلتها والمدن القابلة للترميم ،منع الزحف العمراني العشوائي [54].

ومما سبق يتضح لنا أن إستراتيجية كل من المخطط التوجيهي ومخطط شغل الأراضي ترسم صورة واضحة للتخطيط الحضري الحديث انطلاقا من محتواهما الذي يستند على إعطاء الأولوية للنمط المعيشي المطلوب والمرغوب فيه من طرف المواطن ويتضح ذلك من خلال إدراج الجانب البيئي والاجتماعي في العملية، ومن هنا يبرز دور وأهمية المخططين في تبني البعد الاجتماعي في التخطيط، وتصور واقعي لخلق بيئة حضرية يتكيف معها المجتمع، خاصة وان المدن القائمة حاليا تواجه مشاكل كثيرة ، وإعطاء الأهمية للاعتبارات الاجتماعية كتوفير متطلبات الأفراد من خلال ترقية المدن أو إنشاء مدن جديدة مما يثمن فكرة التخطيط الحضري ويعطي ديناميكية متعددة الأبعاد لنسيج عمراني حضري مبني على التكامل والشمولية .

الخاتمة

إن التوجه إلى دعم ثقافة ترقية المدن الجديدة وتكييفها مع المخططات الحضرية يعد واحدا من الرهانات والتحديات الكبرى للإستراتيجية الوطنية للتنمية المستدامة،إذ أن توجه المشرع إلى إرساء قواعد إنشاء مدنيعتبر مشروع سياسي بامتياز يهدف إلى إنشاء نسيج عمراني عقلاني يتوافق ومتطلبات المواطن.

المبادرة الجزائرية وتجربة إنشاء مدن جديدة تعتبر كخطوة قائمة لحل مشاكل المدن القديمة وإيجاد مقاربة للتغيير تتسم بتعدد الأبعاد والفاعلين والدفع بعجلة العمل بأسلوب التخطيط الحضري كأداة لتحقيق التنمية الحضرية ومواجهة تحدياتها.

فمن المؤكد أن المدن الجديدة أصبحت ضرورة يفرضها الواقع المعاش فالمتغيرات الاقتصادية والاجتماعية أدت إلى التفكير في بدائل وحلول من خلال المدن الجديدة بعلاقات اقتصادية واجتماعية وهذا من منطلق إنشائها وتطبيق برامجها، ومن خلال التركيز على التجربة الجزائرية لإنشاء وترقية المدن نلاحظ تغليب الطابع السكني في حين أن المدن الجديدة تهدف إلى إيجاد روابط وعلاقات اقتصادية واجتماعية كفيلة بتحقيق متطلبات الأفراد داخل النواة العمرانية الواحدة، ولجوء الدولة إلى سياسة الإسكان قبل التكفل التام بضمان كافة الخدمات واستكمالها وهو ما نلتمسه أكثر في السياسات المنتهجة في ضوء

تسارع متطلبات المواطن وبحثه عن الاستقرار بغض النظر عن باقي الاحتياجات وأمثلة ذلك كثيرة ونلتمسها من خلال جل البرامج المعدة في السنوات الأخيرة.

بالإضافة إلى ما يسجل على المخططات الجزائرية فإنه على الرغم من تجديدها بصفة دورية إلا أنه لا يتم الأخذ بعين الاعتبار التجديد والمتابعة في جاهزية المخططات ميدانيا قصد استباق ديناميكيات التخطيط الحضري ومعالجة الإختلالات المسجلة من خلال تكييفها ومتطلبات الأفراد ومن الملاحظ كذلك غياب الشبه الكلي للمساحات الخضراء في المنشآت الجديدة أي البعد البيئي الذي يميز فعلا المدن الجديدة، إذ تم التركيز كما سبق القول على العمارات الإسمنتية لغرض احتواء مشكل الإسكان دون مراعاة الطابع الجمالي وعليه الابتعاد الكلي عن مبدأ تحقيق الاستدامة العمرانية و هو الأمر الذي بات يفرضه واقع العقار.

ولأجل التحكم في النسيج العمراني والقضاء على الإخفاقات التي عرفتها المدينة الجديدة من خلال التجربة الفعلية رغم أنها قد أثرت بطريقة مباشرة على مشكل الإسكان، إلا أنها تمثل انعكاس لفشل مخططات التهيئة والتعمير نتيجة تداخل الصلاحيات كون أنها لم تعمل بالمشروع الحضري الذي تميزه المرونة ولأجل التحكم في ذلك لابد من:

01- إرساء تنمية مستدامة للمجال الحضري والعمراني عن طريق تحديد أولويات وأهداف واضحة قابلة للإنجاز واعتماد منهجية صحيحة لإعداد مخططات تتلاءم والواقع المعاش تراعى فيه مختلف الأبعاد وخاصة البعد البيئي، بالإضافة إلى تحيين النصوص القانونية المنظمة لإعداد تلك المخططات لتتسم بالسرعة وحسن الأداء.

02- ضرورة الأخذ بمفهوم النظام التخطيطي الشامل بمفاهيمه الشاملة مع ضرورة تطوير التخطيط العمراني على مستوى النصوص القانونية وذلك بسبب غياب النص التطبيقي لها، والتي باتت بعيدة عن تحقيق الأهداف التي وجدت لأجلها.

03- التوجه أكثر إلى فكرة الاستثمار في العقار وخلق آليات جديدة التي يمكن من خلالها القيام بوثبة نوعية في مجال الاقتصاد، وعليه لابد من وضع تحديات جديدة للقيام بمدن تتوافق وديناميكيات التخطيط الحضري مع استغلال العقارات في المناطق الصحراوية وانجاز مدن جديدة تشمل كافة حاجيات سكان الجنوب عن طريق استغلال الطاقات المتجددة والسعي لاستغلال الثروات الطبيعية وفق آليات قانونية تضمن تحقيق مبدأ التنمية المستدامة.

04- مراعاة مبدأ التنمية المستدامة في جل المنشآت التي تسعى الجزائر إلى تحسينها واستغلال الطاقات المتجددة بها دون الإخلال بالجانب البيئي للحفاظ على ثروة الأجيال القادمة.

05- ضرورة العودة إلى فكرة ترقية المدن القديمة وترميمها للحفاظ على الطابع التراثي وتحسين المستوى المعيشي بها وجعلها أكثر مرونة من حيث التسيير.

06-تحيين النصوص القانونية المنظمة للعمران لتتوافق ومتطلبات الأفراد الحالية المتزامنة مع التوجهات ومساعي الدولة الجزائرية الجديدة لأن جل النصوص الخاصة بالمدن الجديدة هي قديمة مقارنة بديناميكيات التخطيط الحضري.

الهوامش:

[01]-مصابيح فتيحة نسرين، المدن الجديدة في الجزائر، مجلة التعمير و البناء، جامعة سيدي بلعباس، العدد03، سبتمبر 2019، ص03

[02]-بن صوطصورية ،النظام القانوني للمدينة الجديدة ، أطروحة دكتوراه ، قانون عام ، كلية الحقوق ، بن يوسف بن خدة الجزائر 2019،ص03

[03]-كتاف كريمة، مفهوم المدن الجديدة من خلال القانون 02-08 ، مذكرة ماجستير، قانون عام ، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة ،2012-2013 ،ص10.

[04]-القانون رقم 02-08 المؤرخ في 25صفر سنة 1423 الموافق ل08 ماي 2002 المتضمن شروط إنشاء المدن الجديدة و تهيئتها ، ج ر عدد34 الصادرة بتاريخ 2002/05/15.

[05]-كتاف كريمة ،مرجع سابق ،ص10

[06]-جميلة دوار ،المدن الجديدة في التشريع الجزائري ،التواصل في الاقتصاد والإدارة والقانون ،جامعة 20 أوت 1955 سكيكدة ،العدد38 ،جوان 2014 ،ص227

[07]-المادة 03 من القانون 01-20 المؤرخ في 12-12-2001 المتضمن تهيئة الإقليم والتنمية المستدامة ،الجريدة الرسمية عدد77 .

[08]-مصابيح فتيحة نسرين، مرجع سابق، ص06.

[09]– سي مرابط شهرزاد، تفعيل سياسة المدينة الجديدة في إطار التنمية المستدامة إمارة أبو ظبي نموذج ، مجلة التعمير والبناء ،جامعة الجزائر 01 العدد01، مارس 2020 ،ص81.

[10]–كتاف كريمة، مرجعسابق، ص17.

[11]–جميلة دوار، مرجع سابق، ص228.

[12]–المرجع نفسه، ص229.

[13]–السعيد رشيدي، كريمة فلاحي ، المدن الجديدة وإشكالية الفعل التنموي في الجزائر ، El–Khaldounia Journal، جامعة محمد لمين دباغين سطيف 02 ، العدد 12 ،2020 ،ص145 .

[14]–مانع جمال، سياسة المدينة و التنميةالمستدامة، مجلة العلوم القانونية، عنابة2004، ص23.

[15]–ايرفنج الين –المدن الجديدة و الضواحي ترجمة محمد احمد غنيم ، دار المعرفة الجامعية الإسكندرية 1990،ص35

[16]–منصوري مجاجي،الطابع المعماري في التشريع الجزائري ودوره في تحقيق التنمية العمرانية المستدامة ،مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية ،جامعة المدية،العدد11 ،2017 ص565

[17]–نورة أمينة،التنمية المستدامة ودورها في تطوير التخطيط العمراني في الجزائر–دراسة تحليلية–مجلة المعيار،جامعة الجزائر 03،العدد58 ،2021،ص943.

[18]–إلهام شهرزاد روابح ،مقومات المدينة المستدامة،مجلة القانون العقاري،جامعة البليدة 02،العدد14 ،2021 ص24

[19]– منصوري مجاجي،مرجع سابق،ص568.

[20]– السعيد رشيدي، كريمةفلاحي ، مرجع سابق ،ص146.

[21]–عايدة مصطفاوي،عبد القادر مزاري دور المدن الجديدة في السياسة التنموية ،مجلة القانون العقاري،جامعة البليدة 02، 2020،13 ،ص13.

[22]– المادة 06 من القانون 02–08، سالف الذكر

[23]– المادة 06 من المرجع نفسه.

[24]–سي مرابط شهرزاد، مرجع سابق، ص11

[25]–جميلة دوار، مرجع سابق،ص231

[26]–عايش حسيبة، التخطيط الحضري ودوره في تحقيق أهداف التنمية الحضرية ،مجلة الباحث في العلوم الإنسانية والاجتماعية ،جامعة باتنة ،العدد03، 2020،ص248.

[27]–المرجع نفسه، ص 246.

[28]–إبراهيم طلعت ، القواعد الاقتصادية في إنشاء و تطوير المدن الجديدة ، دار الكتاب الحديث، مصر، 2009،ص15.

[29]–قاشي علال، التخطيط العمراني في الجزائر واقع وأفاق، منشورات قسم علم الاجتماع و الديمغرافيا، جامعة الأغواط ،العدد 03،ص52.

[30]– فائق جمعة المنديل،سياسة التخطيط العمراني و دوره في التنمية المستدامة للمجتمعات العربية ، مؤتمر اقليمي ،المملكة الأردنية الهاشمية ،عمان، 14 –17 جانفي 2008،ص06.

[31]–جميلة دوار، مرجع سابق،ص207.

[32]– فائق جمعة، مرجع سابق ص06.

[33]– قاشيعلال ، مرجع سابق ص54.

[34]– بوزعايةباية، توسع المجال الحضري و مشروعات التنمية المستدامة مدينة بسكرة نموذج ، أطروحة دكتوراه علوم، علم الاجتماع الحضري ،كلية العلوم الإنسانية و الاجتماعية ،جامعة محمد خيضر بسكرة ،2015–2016 ، ص212.

[35]–قاشي علال ، مرجع سابق ،ص150.

[36]–محمد ديب، التخطيط العمراني من منظور جغرافي ، غزة 2013، ص17.

[37]–سي مرابط شهرزاد، مرجع سابق ،ص252.

[38]–عايش حسيبة ، مرجع سابق،ص252.

[39]–حاجي صليحة،عوفي مصطفى، التخطيط الحضري بين الواقع و الانجاز، مجلة الباحث في العلوم الاجتماعية والإنسانية ، جامعة خنشلة، العدد02، سنة 2020، ص697.

[40]–رابح هزيلي ،إستراتيجية التنمية المستدامة في تخطيط المدن الجديدة –الجزائر نموذج ، مجلة العلوم الاجتماعية ، جامعة قسنطينة 02 ،العدد21، ديسمبر2015 ص172.

[41]–حاجي صليحة، عوفي مصطفى ، مرجع سابق،ص697.

[42]–عايش حسيبة ،مرجع سابق ،ص83.

[43]–حاجي صليحة ،عوفي مصطفى ، مرجع سابق ،ص697.

[44]–عائشة مزيان، أدوات التهيئة و التعمير كآلية للتخطيط الحضري و التحكم في توسع المجال العمراني ، مجلة تشريعات التعمير و البناء، جامعة وهران 02، العدد03، سبتمبر 2017.ص331.

[45]–مجاجي منصور أدوات التهيئة والتعمير كوسيلة للتخطيط العمراني في التشريع الجزائري، كلية الحقوق ، مجلة البحوث و الراسات العلمية ،المركز الجامعي يحيى فارس ، العدد01، نوفمبر2007،ص02.

[46]–إقلولي المولود ولد رابح صافية ،تسيير العقار في ظل أدوات التهيئة و التعمير وفق قانون 29/90، كلية الحقوق، جامعة معمري تبزي وزو،المجلة النقدية للقانون و العلوم السياسية ،العدد 01 ،ص03.

[47]–رابح هزيلي ،مرجع سابق ،ص166.

[48]– Hamidou Rachid .Logement un Defi ENAP, 1989, p29

[49]–عباس راضية، معوقات أدوات التهيئة و التعمير في تنظيم النسيج العمراني بالجزائر ،مجلة الحقوق و العلوم الإنسانية ،جامعة البليدة 02، العدد20،2019 ، ص178.

[50]–القانون رقم 90–29 المؤرخ في 14جمادى الأولى 1411 الموافق ل01ديسمبر1990 المتضمن التهيئة والتعمير الجريدة الرسمية، عدد52، المؤرخة في 02ديسمبر 1990.

[51]–هزيلي رابح، مرجع سابق، ص167.

[52]–القانون رقم 08–15المؤرخ في17 رجب 1429 الموافق ل 20–07–2008 المتضمن قواعد مطابقة البنايات وإتمام انجازها، الجريدة الرسمية عدد44 سنة 2008

[53]–هزيلي رابح، مرجع سابق، ص167.

[54]–عباس راضية، مرجع سابق، ص179.

[55]– SAIT–ALARYROGERET SAIT–ALARY HOUINCORINNE, DROIT DE LA CONSTRUCTION, 04 EME EDITION, MEMENTO.DOLLOZ.1994, P23

[56]–قاشيعلال، مرجعسابق ،ص58.

[57]–عباس راضية، مرجع سابق، ص180.

[58]–هزيلي رابح ، مرجع سابق ،ص167

[59]- إقلولي مولود ولد رابح صافية،مرجع سابق ،ص06

المراجع

الكتب:

01- إبراهيم طلعت، القواعد الاقتصادية في إنشاء و تطوير المدن الجديدة ، دار الكتاب الحديث، مصر، 2009.

02- ايرفنج الين –المدن الجديدة والضواحي ترجمة محمد احمد غنيم، دار المعرفة الجامعية الإسكندرية 1990.

03- ديب محمد، التخطيط العمراني من منظور جغرافي، غزة 2013.

الاطروحات:

01- بن صوطصورية، النظام القانوني للمدينة الجديدة، أطروحة دكتوراه، قانون عام ، كلية الحقوق ، بن يوسف بن خدة الجزائر 2019.

02- بوزعايةباية، توسع المجال الحضري و مشروعات التنمية المستدامة مدينة بسكرة نموذج، أطروحة دكتوراه علوم، علم الاجتماع الحضري، كلية العلوم الإنسانية و الاجتماعية ،جامعة محمد خيضر بسكرة ،2015-2016 .

03-كتاف كريمة، مفهوم المدن الجديدة من خلال القانون 02-08، مذكرة ماجستير، قانون عام ، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة ،2012-2013 .

06-**المقالات:**

01- إقلولي المولود ولد رابح صافية، تسيير العقار في ظل أدوات التهيئة و التعمير وفق قانون 90-29، كلية الحقوق، جامعة معمري تيزي وزو،المجلة النقدية للقانون والعلوم السياسية ،العدد 01 2014.

02-حاجي صليحة، عوفي مصطفى، التخطيط الحضري بين الواقع و الانجاز، مجلة الباحث في العلوم الاجتماعية والإنسانية، جامعة خنشلة، العدد02، سنة 2020.

03- دوارجميلة،المدن الجديدة في التشريع الجزائري ،التواصل في الاقتصاد والادارة والقانون ،جامعة 20 أوت 1955 سكيكدة ،العدد38 ،جوان 2014 .

04- رشيدي السعيد، فلاحي كريمة، المدن الجديدة و اشكالية الفعل التنموي في الجزائر ،-El Khaldounia Journal، جامعة محمد لمين دباغين سطيف 02 ، العدد 12 ،2020.

05- روابح إلهام شهرزاد، مقومات المدينة المستدامة،مجلة القانون العقاري،جامعة البليدة 02،العدد14 ،2021

06- سي مرابط شهرزاد، تفعيل سياسة المدينة الجديدة في إطار التنمية المستدامة إمارة ابو ظبي نموذج، مجلة التعمير والبناء، جامعة الجزائر 01 العدد01، مارس 2020 .

07-عباس راضية، معوقات أدوات التهيئة والتعمير في تنظيم النسيج العمراني بالجزائر، مجلة الحقوق والعلوم الانسانية ،جامعة البليدة 02، العدد20،2019.

08- عايش حسيبة، التخطيط الحضري ودوره في تحقيق أهداف التنمية الحضرية، مجلة الباحث في العلوم الانسانية والاجتماعية، جامعةباتنة، العدد03، 2020.

09-قاشي علال، التخطيط العمراني في الجزائر واقع وافاق، منشورات قسم علم الاجتماع والديمغرافيا، جامعة الأغواط، العدد 200703.

10- مصابيح فتيحة نسرين، المدن الجديدة في الجزائر، مجلة التعمير والبناء، جامعة سيدي بلعباس، العدد03، سبتمبر 2019.

11-مانع جمال، سياسة المدينة والتنمية المستدامة، مجلة العلوم القانونية، عنابة 2004.

12- منصوري مجاجي،الطابع المعماري في التشريع الجزائريودوره في تحقيق التنمية العمرانية المستدامة ،مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية ،جامعة المدية،العدد11 ،2017 .

13-مصطفاويعايدة، عبد القادر مزاري دور المدن الجديدة في السياسة التنموية ،مجلة القانون العقاري،جامعة البليدة 2020 .

14- مزيان عائشة، أدوات التهيئة والتعمير كآلية للتخطيط الحضري والتحكم في توسع المجال العمراني، مجلة تشريعات التعمير والبناء، جامعة وهران 02، العدد03، سبتمبر 2017.

15- مجاجي منصور أدوات التهيئة والتعمير كوسيلة للتخطيط العمراني في التشريع الجزائري، كلية الحقوق، مجلة البحوث والراسات العلمية، المركز الجامعي يحيى فارس،العدد01، نوفمبر2007.

16- نورة أمينة،التنمية المستدامة ودورها في تطوير التخطيط العمراني في الجزائر-دراسة تحليلية-مجلة المعيار،جامعة الجزائر 03،العدد58 ،2021.

17- هزيلي رابح ،إستراتيجية التنمية المستدامة في تخطيط المدن الجديدة -الجزائر نموذج ، مجلة العلوم الاجتماعية ، جامعة قسنطينة 02 ،العدد21، ديسمبر2015 .

النصوص القانونية:

01- القانون رقم 90-29 المؤرخ في 14جمادى الأولى 1411 الموافق ل01ديسمبر1990 المتضمن التهيئة والتعمير الجريدة الرسمية، عدد52 ،المؤرخة في 02ديسمبر 1990

02- القانون 01-20 المؤرخ في 12ديسمبر 2001 المتضمن تهيئة الاقليم والتنمية المستدامة ،الجريدة الرسمية عدد77.

03-القانون رقم 02-08 المؤرخ في 25صفر سنة 1423 الموافق ل08 ماي 2002 المتضمن شروط إنشاء المدن الجديدة و تهيئتها، ج ر عدد34 الصادرة بتاريخ 15ماي 2002.

04- القانون رقم 08-15المؤرخ في17 رجب 1429 الموافق ل 20جويلية2008 المتضمن قواعد مطابقة البنايات واتمام انجازها، الجريدة الرسمية عدد44 سنة 2008.

المراجع الاجنبية:

01-SAIT-ALARYROGERET SAIT-ALARY HOUINCORINNE, DROIT DE LA CONSTRUCTION, 04 EME EDITION, MEMENTO.DOLLOZ.1994.

02-HAMIDOU RACHID .LOGEMENT UN DEFI ENAP, 1989,