الأستاذة: لرقط مليكة -مقياس التشريع الحضري
السنة أولى ليسانس
تخصص تسيير تقنيات حضرية
سداسي الأول
السنة الجامعية 2025-2026

قانون 29-90 وأدوات التهيئة والتعمير

عرفت سياسة التهيئة الحضرية وتسيير المجال الحضري ميلاد أدوات عمرانية جديدة بداية من سنة 1990 جاء هذا على إثر الإصلاحات السياسية والاقتصادية الجديدة التي أكدت القطيعة مع التوجه السياسي السابق للبلاد واقر بذلك نظام الاقتصاد الحر والاعتراف بحق الملكية الفردية وحمايتها.

وأصدر المشرع الجزائري عدة قوانين وتشريعات في مجال التهيئة والتعمير وهذا ما يدل على الأهمية البالغة التي أولاها المشرع للعمران، حيث أدخلت الدولة مكانيزمات ومفاهيم جديدة تحدد كيفية تدخل الدولة والجماعات المحلية والمتعاملين العموميين والخواص في تسيير المدن وتهيئتها.

أهم قانون يتحكم في تسيير الأوساط الحضرية هو القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المؤرخ في 01-12-1990 وهو أول قانون وضع للتحكم والتنظيم في العمران وكل عمليات التهيئة والتعمير دوره يتمثل في تحديد الإطار العام للتهيئة وتنظيم وتسيير المجال والتحكم في العقار ومسايرة ومراقبة الوضع العمراني **وصدر منه:**

- **المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير PDAU الذي يحدده المرسوم التنفيذي رقم 91-177.**
- **مخطط شغل الأراضي POS الذي يحدده المرسوم التنفيذي رقم 91-178.**

فهما يقومان على مبدأ أساسي بالاستغلال المقتصد للأراضي وإدماج مختلف الوظائف الحضرية (السكن , التجارة , الصناعة , الزراعة) ضمن مفهوم المحافظة على البيئة والثروات الطبيعية خاصة منها الأراضي الزراعية المهددة بالاجتياح الحضري.

I- المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير:

هو أداة للتخطيط المجالي والتسيير الحضري، يحدد التوجيهات العامة للتهيئة العمرانية للبلدية أو البلديات المعنية، ويضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي، يقترح نظام التهيئة العمرانية في المدى القصير 5 سنوات، المدى المتوسط من 10 إلى 15 سنة، المدى البعيد من 15 إلى 20 سنة، هذا المخطط يتكون من تقرير توجيهي ووثائق بيانية وخرائط تقسم المنطقة إلى قطاعات حسب طبيعة النشاط وكذلك يحدد مناطق التدخل في الأنسجة الحضرية (عمليات التجديد، إعادة الهيكلة...الخ) والمناطق الواجب حمايتها، ويقسم المنطقة إلى قطاعات معمرة ، قطاعات مبرمجة للتعمير، قطاعات التعمير المستقبلية والقطاعات القابلة للتعمير.

إن المشرع الجزائري نظم المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بموجب القانون 90/29 المعدل والمتمم بقانون 04-05 الذي يترجم إرادة المشرع في تنظيم وتسيير المجال والتحكم في العقار ومسايرة ومراقبة التوسع العمراني للمدن، ومن جهة أخرى محاولة لإيجاد أحسن توازن لمختلف وظائف المجال.

كما أن التخطيط يهتم بالجوانب المعمارية والتوسعية للتجمع الحضري ويرسم ويحدد افاق توسيعه وعلاقته الوسطية مستقبلا كجزء من الكل على المستوى الإقليمي، كخلية عمرانية للنسيج الحضري والعمراني على المستوى الوطني

عرفته المادة 16 من قانون 29-90 على أنه **أداة للتخطيط المجالي والتسيير الحضري** يحدد التوجهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلدية المعنية أخذا بعين الإعتبار تصاميم التهيئة ومخططات التنمية ويضبط الصيغة المرجعية لمخطط شغل الأراضي.
إذن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير يعتبر تخطيطا محليا ويستند على توزيع الإختصاصات بين الدولة والولاية والبلدية تماشيا مع مبادئ اللامركزية والتوجيهات الأساسية لتهيئة الإقليم المحددة في الأدوات الموجودة في المستوى الأعلى وهي:
المخطط الوطني لتهيئة الإقليم SNAT، المخطط الجهوي لتهيئة الإقليمSRAT ، المخطط الولائي لتهيئة الإقليم، المخطط البلدي لتهيئة الإقليم
ومن جهة أخرى يضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي.

كما أن **المادة 10 من قانون 29-90 تعرفه** باعتباره **أداة تعمير تشمل جانب قانوني وجانب تقني.**

1- **الجانب القانوني:** يشمل المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير مجموعة من المصطلحات القانونية هي:

- **مخطط أو تخطيط**: يحدد على أنه إجراء من خلاله توضع المساحة والنشاط الحضري تحت سلطة قواعد قانونية للتعمير والتهيئة يعبر عن إرادة للتنظيم والتأطير والتوجيه للنشاط الحضري **وفقا للمادة 11**
- **توجيهي:** تعبر عن خاصية المخطط التي تمثل التدريجي للمخطط مقارنة بأدوات أخرى للتعمير وبموجب **المادة 16 ف**إنه يعتبر **أداة محلية** وهو **مرجع لمخطط شغل الأراضي.**
- **تهيئة:** يهدف إلى تنمية متناسقة لمجموع الإقليم الذي يشمل المخطط التوجيهي حسب خصوصية وضرورة كل مساحة.
يقصد بها تلك الأشغال المتعلقة بمعالجة سطح الأرض وتدعيم المنحدرات وغرس الأشجار ووضع أثاث حضري وإنجاز المساحات الخضراء وتشييد السياج **(طبقا للمادة 03 من قانون 15-08)**

- **تعمير:** يهدف إلى تنظيم النشاط الحضري والبناء وفق قواعد محددة في قانون العمران والتعمير.
مجموعة الإجراءات التقنية والقانونية والإقتصادية والإجتماعية التي تعمل على توفير احتياجات السكان من بنايات سكنية ومرافق خدماتية وإدارية ورياضية وثقافية

- **قانون التهيئة والتعمير** هو ترابط مجموعة من المعطيات التقنية والقانونية المتعلقة بتنظيم مجالات التهيئة العمرانية، البناء والمحيط.

2- **الجانب التقني: حسب المادة 19** من قانون 29-90 هو **تنظيم يحدد القواعد المطبقة على كل منطقة** محددة في القطاع المعمر أو قابل للتعمير أو تعمير مستقبلي أو غير قابل للتعمير.

هو **مخطط إلزامي لكل البلديات حسب المادة 24** من قانون 29-90 بحيث يجب تغطية كامل تراب البلدية ويتم إعداده بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي وتحت مسؤوليته.

I - موضوعه:

حددت المادة 17 من قانون 29-90 **وثائق المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير** كمايلي:

1- **تقرير توجيهي:** يشمل:

- تحليل الوضع القائم والإحتمالات الرئيسية بالنظر إلى التطور الإقصادي والديمغرافي والإجتماعي والثقافي للتراب والمعنى.

2- **تقنين:**

يحدد القواعد المطابقة بالنسبة لكل منطقة مشمولة في القطاعات كما هي محددة في المواد 20-21-22-23 من قانون 29-90 وبالتالي يحدد:

- جهة التخصص الغالبة للأراضي ونوع الأعمال وعند الإقتضاء طبيعة النشاطات الممنوعة أو الخاضعة على إجراءات خاصة، لاسيما تلك المقررة في نخطط تهيئة الساحل المنصوص عليه في القانون 02-02
- الكثافة العامة الناتجة عن معامل شغل الأراضي
- المساحات التي تدخل فيها مخططات شغل الأراضي مع الحدود المرجعية المربطة بها وذلك بإبراز مناطق التدخل في الأنسجة العمرانية القائمة ومساحات المناطق المطلوب حمايتها.
- تحديد موقع التجهيزات الكبرى والمنشات الأساسية والخدمات والأعمال ونوعها.
- يحدد شروط البناء الخاصة لبعض الأجزاء من التراب الوطني المحددة في الفصل الرابع من قانون 29-90.
- المناطق والأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية لاسيما التصدعا والإنهيارات والفيضانات.
- مساحات حماية المناطق والأراضي المعرضة للأخطار التكنولوجية المتمثلة في المؤسسات والمنشات الأساسية لاسيما منها المنشات الكيمياوية والبتروكيمياوية وقنوات نقل المحروقات والغاز والخطوط الناقلة للطاقة
- المناطق الزلزالية وتصنيفها حسب درجة قابليتها لخطر الزلزال
- الأخطار الكبرى المبنية في المخطط العام للوقاية والمخططات الخاصة للتدخل.

3- **الوثائق البيانية:** عبارة عن مخططات معدة وفق مقياس رسم ملائم بحيث تكون واضحة ومقروءة كما توضح ما هو موجود في الملف الكتابي بيانيا وتشمل مايلي:

- مخطط الوضعية الحالية مبرزا فيه الإطار المشيد حاليا وجميع الشبكات المختلفة.
- مخطط التهيئة.

وقد عمد المشرع إلى تعديل وإتمام المرسوم النفيذي 91-117 بموجب المرسوم التنفيذي 05-117 الذي أدرج في محتويات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير حماية الساحل ومنع البناء في المناطق المعرضة لمخاطر طبيعية وتكنولوجية ذلك يتماشى مع المخطط الوطني لتهيئة الإقليم الذي فرض إدراج المخططات لتهيئة الساحل في المناطق الساحلية والمخططات المتعلقة بالحماية من المخاطر الكبرى ضمن أدوات التعمير.

هو أداة لتخطيط المجالي والتسيير الحضري تم إعداده بصفة مغايرة عن روح المخطط الرئيسي للعمراني حيث يخول له القانون إمكانية انجازه مابين البلديات بغرض التحكم في التسيير الحضري وإعطاء الفرص للبلديات للتعاون فيما بينها ومحاولة تحقيق التوازن والتكامل الوظيفي الحضري والاقتصادي في ظل اقتصاد السوق الحر.

فإنجازه يكون على المدى القصير , المتوسط والبعيد على أفاق 20 سنة يهدف أساسا إلى :

- **تحديد التوجيهات الأساسية لتهيئة العمرانية** مع خلق التوازن مابين التطور الحضري , النشاطات الفلاحية وكذا مختلف الأنشطة الاقتصادية و المحافظة على المواقع الأثرية والمناظر الطبيعية .

- **تعيين التخصص العام للأراضي** وتعيين مواقع التجهيزات الكبرى , البنية التحتية وكذا مختلف الخدمات و النشاطات المهمة .
- **تحديد توجيهات التوسع العمراني وحجم التعمير** على المدى القصير حتى البعيد مع خلق التوازن ما بين كل الوظائف الحضرية المهمة.

فرغم كل المجهودات المبذولة من طرف الدولة الجزائرية في ميدان التخطيط الحضري إلا أن التأثر بالمخططات الفرنسية حيث أن المخطط الرئيسي لتهيئة والتعمير هو النقل المنهجي للرسمية التوجيهية للتهيئة والتعمير في فرنسا التي انشات عام 1967 وتحولت إلى الرسمية التوجيهية عام 1983 بغرض خلق التوازن ما بين الوظائف الحضرية للبلدية وتجمع البلديات أو المدينة.

II- مخطط شغل الأراضي:

يمثل أصغر أداة من أدوات التهيئة والتعمير حيث اعتبر هذا المخطط قفزة هامة في مجال التخطيط الحضري لأنه ولأول مرة تم الأخذ بعين الاعتبار العمران النوعي والشكلي في تخطيط المدن. فهدا الاهتمام بالمقاييس الصغرى عن طريق انجاز مخطط شغل الأراضي الذي يمثل الأداة التطبيقية للتركيبة العمرانية.

يطبق على مجال البلدية أو جزء منها إذ يأخذ على عاتقه إجراءات التعمير الجديدة وكذا عمليات التعمير الخاصة للقطاعات المعمرة كعمليات التجديد الحضري , إعادة الهيكلة , إعادة التأهيل والترميم.

نص المشرع الجزائري على مخطط شغل الأراضي في المواد من 31 إلى 38 من قانون 29-90 المعدل والمتمم بالتحديد في قانون التهيئة والتعمير.

أما بالتفصيل فقد جاء به المرسوم التنفيذي رقم 91-178 المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 05-318.

عرف المشرع الجزائري مخطط شغل الأراضي ب: ذلك المخطط الذي يحدد بالتفصيل وفي إطار توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير حقوق إستخدام الأراضي والبناء عليها (المادة 31 من قانون 29-90 المعدل والمتمم)

فهو أداة من أدوات التعمير تحدد فيه وبصفة مفصلة قواعد وحقوق استخدام الأراضي والبناء في اطار احترام القواعد التي ضمنها PDAU يتم إنجازه على مستوى البلدية من اجل تنظيم وتوجيع استعمال الأرض طبقا لاحكام القانون 29-90 كما يمنح قرارت التعمير على أساسه ويكتسب قوة القانون وهو قابل للمعارضة أمام الغير ويشكل مرجعا تنظيميا للسلطات العمومية المحلية.

أهدافه:

- تحديد بصفة مفصلة الشكل الحضري بالنسبة للقطاع أو القطاعات المعنية.
- تعيين الكمية القصوى والدنيا المسموح بها في البناء المعبر عنها بالمتر المربع من الأرضية المبنية خارج البناء أو بالمتر مكعب من الأحجام وأنماط البنايات المسموح بها واستعمالاتها
- يضبط المظهر الخارجي للبنايات
- تحديد المساحات العمومية والمساحات الخضراء والمواقع المخصصة للمنشات العمومية والمنشات ذات المصلحة العامة وكذا تخطيطات وميزات طرق المرور، تحديد الإرتفاقات
- تحديد الأحياء والشوارع والنصب التذكارية والمواقع والمناطق الواجب وقايها وحمايتها
- بيان خصائص القطع الأرضية

- بيان موقع المباني بالنسبة للطرق العمومية وما يتصل بها وموقع المباني بالنسبة إلى الحدود الفاصلة
- تحديد إرتفاع المباني والمظهر الخارجي
- بيان موقف السيارات أو المساحات الفارغة والمغارس
- تحديد نوع المنشا والتجهيزات العمومية وموقعها وتحديد الطرق والشبكات المخلفة التي تتحملها الدولة كما هو محدد في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وكذلك اجال إنجازها.

أضاف القانون 04-05 بعض الأهداف الأخرى التي لابد أن يسعى إلى تحقيقها من خلال إعداد مخطط شغل الأراضي كتحديد الأراضي المعرضة للأخطار الناجمة عن الكوارث الطبيعية أو تلك المعرضة للإنزلاق والتي تخضع لإجراءات تحديد أو منع البناء (المادة 4 من قانون 05/04)