

الأستاذة: لرقط مليكة -مقياس التشريع الحضري  
السنة أولى ليسانس  
تخصص تسيير تقنيات حضرية  
سداسي الأول  
السنة الجامعية 2023-2024

## قوانين وأدوات التهيئة والتعمير

عرفت سياسة التهيئة الحضرية وتسيير المجال الحضري ميلاد أدوات عمرانية جديدة بداية من سنة 1990 جاء هذا على إثر الإصلاحات السياسية الاقتصادية الجديدة التي أكدت القطيعة مع التوجه السياسي السابق للبلاد وافر بذلك نظام الاقتصاد الحر والاعتراف بحق الملكية الفردية وحمايتها. تم إصدار العديد من القوانين والتشريعات في ميدان التعمير حيث أدخلت الدولة مكاميزمات ومفاهيم جديدة تحدد كيفية تدخل الدولة والجماعات المحلية والمتعاملين العموميين والخواص في تسيير المدن وتهيئتها.

وأصدر المشرع الجزائري عدة قوانين وقرارات في مجال التهيئة والتعمير وهذا مايدل على الأهمية البالغة التي أولاها المشرع.

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 الوسع العمراني 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 التوسع العمراني **وصدر منه:**

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

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

## 1- 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، القطاعات المبرمجة للتعمير، قطاعات التعمير المستقبلية والقطاعات القابلة للتعمير.

إن المشرع الجزائري نظم المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بموجب القانون 90/29 المعدل والمتمم بقانون 05-04 والمرسوم التنفيذي 91-171 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 05-317 والمرسوم التنفيذي 12-148 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، كخلفية عمرانية للنسيج الحضري والعمراني على المستوى الوطني

عرفته المادة 16 من قانون 29-90 على أنه أداة للتخطيط المجالي والتسيير الحضري يحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلدية المعنية أخذا بعين الاعتبار تصاميم التهيئة ومخططات التنمية ويضبط الصيغة المرجعية لمخطط شغل الأراضي.

إن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير يعتبر تخطيطا محليا ويستند على توزيع الإختصاصات بين الدولة والولاية والبلدية تماشيا مع مبادئ اللامركزية واللاتركيز والتوجيهات الأساسية لتهيئة الإقليم المحددة في الأدوات الموجودة في المستوى الأعلى وهي:

المخطط الوطني لتهيئة الإقليم، المخطط الجهوي لتهيئة الإقليم، 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 تعميم 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 لتنظيم والتأطير والتوجيه للنشاط الحضري وفقا للمادة 11
  - **توجيهي:** تعبر عن خاصية المخطط التي تمثل التدريجي للمخطط مقارنة بأدوات أخرى للتعمير وبموجب المادة 16 فإنه يعتبر أداة محلية وهو مرجع لمخطط شغل الأراضي.
  - **تهيئة:** يهدف 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 وتشبيد السياج (طبقا للمادة 03 من قانون 15-08)
- **تعمير:** يهدف 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 خدمتية وإدارية ورياضية وثقافية
- **قانون التهيئة والتعمير** فهو 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 البلديا حسب المادة 24 من قانون 29-90 بحيث يجب تغطية كامل تراب البلدية ويتم إعداده بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي وتحت مسؤوليته.

## 1 - موضوعه:

حددت المادة 17 من قانون 29-90 والمادة 17 من المرسوم التنفيذي 91-177 مشتملات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ووثائقه كمايلي:

### 1- تقرير توجيهي: يشمل:

- تحليل الوضع القائم والإحتمالا الرئيسية بالنظر إلى التطور الإقتصادي والديمغرافي والإجتماعي والثقافي للتراب والمعنى.

وقد عدلت المادة 17 من المرسوم التنفيذي 91-117 بالمرسوم التنفيذي 05-317 فأضافت ماييلي:

- قسم الهيئة المقترحة بالنظر للتوجيهات في المجال التهيئة العمرانية وحماية الساحل والحد من الأخطار الطبيعية والتكنولوجية.

### 2- تقنين:

يحدد القواعد المطابقة بالنسبة لكل منطقة مشمولة في القطاعات كما هي محددة في المواد 20-21-23-22 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 والمنشآت 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 والمنشآت الأساسية لاسيما منها المنشآت الكيماوية والبتروكيماوية 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 مايلى:

- مخطط الوضعية الحالية مبرزاً فيه الإطار المشيد حالياً وجميع الشبكات المختلفة.
- مخطط التهيئة.

وقد عمد المشرع إلى تعديل وإتمام المرسوم التنفيذي 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 ما بين 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 أفق 20 سنة يهدف أساساً إلى :

- تحديد التوجيهات الأساسية لتهيئة العمرانية مع خلق التوازن ما بين التطور الحضري ، النشاطات الفلاحية وكذا مختلف الأنشطة الاقتصادية و المحافظة على المواقع الأثرية والمناظر الطبيعية .
- تعيين التخصيص 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 الجهود المبذولة من طرف الدولة الجزائرية في ميدان التخطيط الحضري إلا أن التأثير بالمخططات الفرنسية حيث أن المخطط الرئيسي لتهيئة والتعمير هو النقل المنهجي للرسمية التوجيهية للتهيئة والتعمير في فرنسا التي انشأت عام 1967 وتحولت إلى الرسمية التوجيهية عام 1983 بغرض خلق التوازن ما بين الوظائف الحضرية للبلدية وتجمع البلديات أو المدينة.

## 2- 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. فهذا 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 استخدام 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 إطار احترام القواعد التي ضمنها PDAU يتم إنجازه على مستوى البلدية من أجل تنظيم وتوجيه استعمال الأرض طبقا لاحكام القانون 29-90 كما يمنح قرارات 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 البناءات المسموح بها واستعمالاتها
- يضبط المظهر الخارجي للبناءات
- تحديد المساحات العمومية والمساحات الخضراء والمواقع المخصصة للمنشآت العمومية والمنشآت ذات المصلحة العامة وكذا تخطيطات وميزات طرق المرور، تحديد الإرتقاقات

- تحديد الأحياء والشوارع والنصب التذكارية والمواقع والمناطق الواجب وقايتها 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 المنشأ 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 لا بد 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 04/05)