

الأستاذة: لرقط مليكة - مقياس التشريع الحضري  
السنة أولى ليسانس  
تخصص تسيير تقييات حضرية  
سداسي الأول  
السنة الجامعية 2025-2026  
التطور التشريعي لقوانين العمران في الجزائر  
بعد الاستقلال

شهدت الجزائر بعد الاستقلال تحولات عميقة في بنيتها السياسية، الاجتماعية والاقتصادية، ورغم الاستقلال السياسي إلا أن المجال العراني ظل لسنوات يسير على وقع التشريعات الموروثة من المستعمر الفرنسي المتمثلة في القانون العام للتعهير لسنة 1960.

بدأت تظهر ملامح تشريع عراني جزائري مستقل بعيداً عن القوانين الموروثة من الإستعمار بداية السبعينيات ، متمثلة في قوانين وأدوات جديدة بحيث تمثلت في:

❖ قانون تهيئة الأوساط الحضرية وذلك وفق الأمر رقم 24-67 المؤرخ في 18 جانفي 1967 المتعلق بإعداد مخطط العمران الرئيسي.

❖ قانون السيطرة على العقار الحضري الذي سمي بقانون الاحتياطات العقارية 26-74 الصادر في 20-02-1974 والذي يهدف إلى تمكين البلديات من توجيه نمو المدن والتحكم في مساراتها أمام قلة الأرضي المتاحة للتعهير وتزايد حدة المضاربة حولها خاصة في المدن الكبرى وبذلك يمكن للأدوات العرانية الجديدة تنفيذ برامجها ومشاريعها المستقبلية على أراضي مشروعة تقوم في مبدئها على توجيه النمو الحضري وتجنب الفوضى العرانية

❖ **مخطط العمران الرئيسي : PUD**

هو أداة للتخطيط والتسيير المجالي تخص مركز التجمع الرئيسي للبلدية ACL فقط ولا يتم إدراج المحيط القريب منه المكون للبلدية والمتمثل في التجمعات الثانوية AS والمناطق المبعثرة ZE . وهو مخطط للمدن الكبرى والمتوسطة يحدد فيه استخدامات الأرض بهذه المدن مستقبلاً على المدى الطويل وذلك حسب الاحتياجات الضرورية للتجمع السكاني من سكن ومرافق وتجهيزات ومباني إقتصادية وغيرها يتميز هذا النوع من المخططات إضافة إلى كونه مخططاً عرانياً فإنه أداة قانونية تنظم استخدام المجال داخل التسيير العراني.

❖ **مخطط العمران المؤقت: PUP**

يشبه المخطط العراني الموجه من حيث أبعاد التهيئة العرانية وأهدافها إلا أن هذا الأخير خاص بالمرأكز الحضرية الصغيرة أو شبه الحضرية، كما أن المخطط يكون على المدى القصير ولا يحتاج لمصادقة وزارية كما هو الحال بالنسبة للمخطط الموجه

❖ **مخطط التفصيل: PDD**

ينجز من طرف البلديات على أساس مرجعي لمخطط العمران الرئيسي يهدف إلى تجهيز وتنظيم القطاعات المعمرة والقطاعات التي هي في طريق التعهير.

❖ **مخططات إعادة الهيكلة: Plan de Restructure**

تستخدم من أجل تحديث مراكز المدن، والمرأكز الحضرية وأيضاً تجديد الأحياء القديمة الهشة.

## ❖ برنامج التجهيز الحضري ومخطط التحديث: PMU

### **Le Programme d'Equipement Urbain Et Le Plan De Modernisation**

هو مخطط ملحق خاص بتمويل برامج التهيئة، التجهيز الحضري والتنمية الاقتصادية، باعتماد مالي مخصص للمدن الكبيرة والمتوسطة الحجم بغرض ترقية وصيانة مكتسباتها العمرانية العمومية كالطرق والأرصفة والمساحات الخضراء والحدائق وغيرها، أنجز بالنسبة للمدن التي تعرف حركة نمو متسرعة.

## ❖ برامح التعمير ومناطق التعمير حسب الأولوية

### **les programmes d'urbanisme et les zones a urbaniser par priorité ZUP**

لضبط التوسيع العمراني حسب الحاجة.

في الثمانينات ونتيجة للظروف الأمنية التي عرفتها البلاد لم تحظى عملية التهيئة العمرانية بالأهمية الالزامـة فرغم صدور عدة قوانين أهمها قانون التهيئة العمرانية سنة 1987 الذي لم يتيح بالنصوص التطبيقية وقوانين التنظيم العقاري ولا يشكل أية مرجعية في التخطيط حيث استمر التعمير العشوائي وارتفعت درجة التهميش والفقر في الأقاليم الداخلية وحتى في المدن نفسها وتدهور مستوى المعيشة ونقصت الاستثمارات الموجهة للتنمية.

وقد إستمر العمل بهذه المخططات إلى غاية 1990 حيث صدر قانون التهيئة والتعمير 90-29 الذي نص على مخططات جديدة.

وقد تميزت سياسة التهيئة الحضرية من 1962 إلى 1990 بالاحتياج الشامل من طرف السلطة لأدوات التهيئة والتعمير خاصة وإن الإمكانيات المالية كانت متوفرة وكان مصدرها العائدات البترولية التي كانت تحت تصرف سياسة اشتراكية للدولة، وكانت سياسة التعمير بعد الاستقلال وحتى نهاية سنة 1970 موجهة من طرف الدولة بانتهاجها القوانين الموروثة من الفترة الاستعمارية والمستمدـة من العـمران الوظيفي الذي يعتمد على البرمجة وشبكة التجهيزات النظرية.

في هذه الفترة حاولت الدولة تدعيم التنمية الاقتصادية التي كان لها اثر مباشر على تسارع النمو الحضري للعديد من المدن الجزائرية خاصة منها تلك التي سوف تستقبل المركبات الإنتاجية الكبرى (مركبات الحديد والصلب ، المركبات البتروكيميائية ،....الخ) والتي نتج عنها نزوح ريفي معتبر ولد مشاكل حضرية واجتماعية داخل المجالات الحضرية لأنها لم تحظى بالاهتمام فال الأولوية كانت موجهة للتنمية الاقتصادية والصناعية لمدن الشمال وبالأخص المدن التي كانت مسيطرة في المخططات الاقتصادية : المخطط الثلاثي الأول عام 1967-1969 والمخطط الرباعي الأول عام 1970-1973 ثم المخطط الرباعي الثاني 1974-1979 والمخطط الخماسي الأول عام 1980 للتخفيف من الاختلالات المجالية والاستثمارية الوطنية، كما حضيت العديد من المدن الداخلية بالبرامج الخاصة لغرض تقليص مساحات كبريات المدن كي لا تؤثر بهميتها على المدن الداخلية .

- التطور التشريعي لقوانين العمران بعد الاستقلال: "من الاستمرارية إلى الاستقلالية التشريعية"

جدول تلخيصي لقوانين والأدوات العمرانية خلال فترة السبعينيات والثمانينيات

الأهداف	النص التشريعي	السنة
إرساء مفهوم مخطط شغل الأرض PUD للمدن الكبرى والمتوسطة، يغطي من 10 إلى 15 سنة.	الأمر 67-24 المؤرخ في 18 جانفي 1967 المتعلق بالقانون البلدي	1967
منح البلديات صلاحية التحكم في العقار لمواجهة المضاربة العقارية	الأمر 74-26 المؤرخ في 20 فيفري 1974 المتعلق بالاحتياطات العقارية	1974
تنظيم مختلف التدخلات على النسيج الحضري.	الأمر 67-75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأرض من أجل البناء.	1975
احترام التنظيمات المعمول بها في إطار مخطط التعمير المصادق عليه.	القانون 02-82 المؤرخ في 06 فيفري 1982 المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي.	1982
تحقيق التوازن بين النمو الاقتصادي وحماية البيئة والمحافظة على إطار المعيشة في ظل احترام التهيئة العمرانية.	القانون 03-83 المؤرخ في 05 فيفري 1983 المتعلق بحماية البيئة	1983
ويحدد شروط استعمال الأرض والذي لا يكون الا برخصة بناء أو رخصة تجزئة مصادق عليهما كما يضبط التعاملات على الاراضي العقارية من بيع أو استغلال.	الأمر 01-85 المؤرخ في 13 أوت 1985 الذي يحدد قواعد شغل الاراضي قصد المحافظة عليها وحمايتها.	1985
يحدد الإطار التطبيقي للسياسة الوطنية في مجال التهيئة العمرانية للحفاظ على المجال الجغرافي وحمايته.	القانون 03-87 المؤرخ في 27 جانفي 1987 والمتعلق بالتهيئة العمرانية	1987