

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

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

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

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

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

❖ 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 إستخدامات الأرض بهذه المدن مستقبلا على المدى الطويل وذلك حسب الإحتياجات الضرورية للتجمع السكاني من سكن ومرافق وتجهيزات ومنشآت إقتصادية وغيرها يتميز هذا النوع من المخططات إضافة إلى كونه **مخططا عمرانيا** فإنه أداة قانونية تنظم استخدام المجال داخل النسيج العمراني.

❖ مخطط العمران المؤقت: PUP

يشبه المخطط العمراني الموجه من حيث أبعاد التهيئة العمرانية وأهدافها إلا أن هذا الأخير خاص بالمراكز 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 التعمير.

❖ مخططات إعادة الهيكلة: Plan de Restruction

تستخدم من أجل تحديث مراكز المدن، والمراكز الحضرية وأيضا 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 متسارعة.

❖ برامج التعمير ومناطق التعمير حسب الأولوية

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

لضبط التوسع العمراني حسب الحاجة.

في الثمانينات ونتيجة للظروف الأمنية التي عرفت البلاد لم تحظى عملية التهيئة العمرانية بالأهمية اللازمة فرغم صدور عدة قوانين أهمها قانون التهيئة العمرانية سنة 1987 الذي لم يتبع 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 29-90 الذي نص على مخططات جديدة.

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

في هاته 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 البتروكيمياوية ,....الخ) والتي نتج عنها نزوح ريفي معتبر ولد مشاكل حضرية واجتماعية داخل المجالات الحضرية لأنها لم تحضى بالاهتمام بالأولوية كانت موجهة للتنمية الاقتصادية والصناعية لمدن الشمال وبالأخص المدن التي كانت مسطرة 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 بهيمتها على المدن الداخلية .

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

جدول تلخيصي للقوانين والأدوات العمرانية خلال فترة السبعينيات والثمانينيات

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