

## جامعة العربي بن امهيدى أم البواقي

### معهد تسيير التقنيات الحضرية

الأستاذة : عبدة آسيا

مقياس: مدخل في علم العمران -2- سنة أولى ليسانس

### محورا لسياسات الحضرية وأدوات التعمير في الجزائر

#### المحاضرة السادسة والسابعة

#### أدوات التهيئة والتعمير في الجزائر

رأينا في المحاضرات السابقة أن السياسات العمرانية في الجزائر مرت بمراحل مختلفة وقد ركزنا عن المرحلة الاستعمارية والمراحل ما بعد الاستقلال حيث :

- الفترة الاستعمارية خاصة الأربع سنوات الأخيرة من الاستعمار ظهرت أدوات السياسة العمرانية ( أدوات التهيئة والتعمير ) والتي كان لها الأثر الكبير في خلق وهيكلية كل أدوات التهيئة والتي كان لها الأثر الكبير في خلق وهيكلية كل أدوات التهيئة التي جاءت بعد الاستقلال وحتى يومنا هذا . كما كان لها الدور الفعال في إحداث تغييرات على الأنسجة الحضرية القديمة أما مرحلة الاستقلال التي تم تلخيصها في فترتين الفترة الأولى من 1962-1990 وهي فترة الحلول الاستعجالية عملت بها الجزائر بمخططات تعمير موروثه عن الاستعمار والتي لم تكن فعالة بشكل كبير بسبب العيوب التي برزت فيها لاسيما منها المخطط العمراني الموجه (PUD) وما أنتجه من تعمير فوضوي بسبب نظرتة الضيقة والمحدودة للمدينة، أما الفترة ما بعد 1990 ظهرت فيها أدوات تعمير أكثر شمولية أكدت بان المجال الحضري يدرس في إطار قانوني واسع يشمل الإقليم والوطن ككل إذن سنتطرق من خلال هذه المحاضرة إلى أدوات التهيئة والتعمير المعمول بها في الجزائر حاليا

#### I-أدوات التهيئة والتعمير المعمول بها في الجزائر:

يعرف القانون أدوات التهيئة والتعمير على أنها الأدوات التي تحدد التوجيهات الأساسية لتهيئة الأراضي المعنية كما تضبط توقعات التعمير وقواعده وهي الإطار القانوني للتخطيط الحضري وأداة أساسية لاستغلال الأراضي وضمان استعمالها على المدى القريب والبعيد ، وعلى على عكس أدوات التهيئة العمرانية التي وضعت سنة 1974 التي لم ترق بقانون يجعل تطبيقها إلزامي فان المادة رقم 90 من قانون البلدية رقم 90-08 المؤرخ في 07-04-1990 تجبر كل البلديات على إعداد أدوات التهيئة والتعمير المعرفة في قانون التهيئة والتعمير رقم 90-29 المؤرخ في 01-12-1990 ، وعلى عكس القانون التوجيهي للمدينة رقم 06-0 الذي لم يتبع بمراسيم تنفيذية فان قانون التهيئة والتعمير اتبع بالعديد من المراسيم التنفيذية التي توضح مراحل وكيفية إعداد هذه المخططات ، كما توضح جملة القواعد العامة للتهيئة والتعمير والتي يتم العمل بها في حالة غياب أدوات التهيئة والتعمير

#### 1-المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (PDAU) :

لقد اقر المشرع الجزائري المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في :

- القانون رقم 90-29 المؤرخ في 01-12-1990 المعدل والمتمم بموجب القانون 04-05 المؤرخ في 14-08-2004 – المرسوم التنفيذي رقم 91-177 المؤرخ في 28-05-1991 الذي يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به ، المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 05-317 المؤرخ في 10-09-2005

### 1-1 تعريفه :

حسب المادة رقم 16 من قانون التهيئة والتعمير تعرف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير على انه أداة للتخطيط ألمجالي والتسيير الحضري ، يحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلدية أو مجموعة البلديات المعنية ، أخذا بعين الاعتبار تصاميم التهيئة ومخططات التنمية ، ويضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي

### 1-2 محتواه : يتكون PDAU من 03 أجزاء :

\* تقرير توجيهي : يتم فيه :

- تحليل الوضع القائم بالنسبة للجزء المعمر من البلدية

- تحديد توجهات التنمية بالنظر إلى الوضع الديموغرافي والاقتصادي والاجتماعي للبلدية – تحديد نمط التهيئة المقترح بالنسبة للأجزاء التي سوف تعمر من البلدية وذلك بالأخذ بعين الاعتبار توجهات التهيئة المقترحة في أدوات التهيئة الإقليمية خاصة PAW ، حماية الساحل والحماية من الأخطار الطبيعية والتكنولوجية

### \* التقنين :

والذي يحدد القواعد المطبقة بالنسبة إلى كل قطاع من قطاعات البلدية ، فحسب المادة 19 من قانون 90-29 يوجد أربع قطاعات : القطاع المعمر ، القطاع القابل أو المبرمج للتعمير وهي القطاعات المخصصة للتعمير على المدى القصير والمتوسط أي على مدى 5 أو 10 سنوات ، قطاع التعمير المستقبلي وهو القطاع المخصص وهو القطاع المخ للتعمير على المدى البعيد أي على مدى 20 سنة ، والقطاع الغير قابل للتعمير مثل مناطق التوسع السياحي ZET حيث تحدد هذه القواعد :

- حدود محيط التعمير الذي يقسم إلى مناطق كل منطقة لها مخطط شغل الأرض الخاصة بها .

- الارتفاقات الموجودة في كل قطاع وهي المناطق التي لا يجب التعمير فيها وهي أنواع المقابر . الغابات . مناطق مرور خطوط الكهرباء للتيار العالي . ضفاف الأودية كما تعد الأراضي الموجهة للتعمير المستقبلي ارتفاق في الوقت الحالي (حسب المادة 22 من القانون 90-29)

- مواقع التجهيزات الكبرى

- الكثافة العامة بتحديد معامل شغل الأرض COS وهو مساحة الأرض المبنية في عدد الطوابق على المساحة الإجمالية للقطعة الأرضية

\* وثائق بيانية : وهي عبارة عن مخططات التالية

- مخطط الوضع القائم يبرز فيه تحديد الإطار المبني حالياً وأهم الطرق والشبكات

- مخطط التهيئة والذي يتم فيه تحديد القطاعات الأربعة ، الأراضي الزراعية ذات المر دودية العالية والتراث العمراني ، ومساحات تدخل مخطط شغل الأراضي

- مخطط الارتفاقات

- مخطط التجهيزات الذي يضم أهم الشبكات (طرق، شبكة المياه الصالحة للشرب، شبكة تصريف المياه) والتجهيزات العمومية.

### 1.3 مراحل إعداده :

يتم إعداد PDAU خاص بكل بلدية أو يمكن أن يضم مجموعة من البلديات تجمع بينها مصالح اقتصادية أو اجتماعية ويتم إعداده وفق المراحل الست التالية:

#### • مداولة المجلس الشعبي البلدي :

- تعود سلطة قرار إعداد PDAU إلى المجلس الشعبي البلدي حيث يقرر إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير عن طريق مداولة أي اجتماع تحدد فيه :

التوجيهات التي تحدد الصورة الإجمالية للتهيئة ومخطط التنمية للمجال المقصود

كيفية مشاركة الإدارات والهيئات العمومية والجمعيات في إعداده -

القائمة المحتملة للتجهيزات ذات المنفعة العامة المقترحة - -

ثم تبلغ هذه المداولة للوالي المعني ويتم نشرها لمدة شهر بمقر المجلس الشعبي البلدي -

#### • تعيين حدود محيط التدخل :

- بعد مرور الشهر يتم تعيين حدود تدخل PDAU من طرف الوالي وباقتراح من رئيس المجلس الشعبي البلدي بعد المداولة هذا إذا كانت بلدية واحدة أو عدة بلديات تابعة للولاية واحدة أما إذا كانت البلديات تابعة إلى ولايات مختلفة فيتم تحديد محيط التدخل بقرار مشترك بين الوزير المكلف بالتعمير والوزير المكلف بالجماعات الإقليمية

#### • إعلام الإدارات والهيئات العمومية : يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بإطلاع

رئيس الغرفة التجارية والغرفة الفلاحية والمنظمات المهنية والجمعيات المحلية ، كتابيا بمقرر إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ولهم مهلة 15 يوماً للإفصاح عن الرغبة في المشاركة وتعيين ممثليهم في ذلك ، وبعد مرور هذه المهلة يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بإصدار قرار يضم قائمة الإدارات والهيئات العمومية التي طلبت المشاركة ، بالإضافة إلى الإدارات والهيئات العمومية التي تتم استشارتها

- وجوبا وليس اختياريا مثل مديرية التعمير والبناء ومؤسسات توزيع الطاقة والماء ، هذا القرار الذي ينشر لمدة شهر في مقر البلدية
- **إعداد مشروع ال PDAU** : بعد مرور المدة يتم إعداد مشروع ال PDAU من طرف المصالح التقنية للبلدية أو مؤسسة عمومية مثل URBACO أو خاصة – مكتب دراسات – ثم تتم المصادقة عليه بمداولة المجلس لشعبي البلدي ثم يبلغ للإدارات والهيئات العمومية المعنية وتمنح مدة 60 يوم لإبداء أرائها ، وإذا لم تبدي رأيا خلال هذه المدة فهذا يعني أنها موافقة على ما جاء به مشروع ال PDAU
- **الاستقصاء العمومي** :

على الاستقصاء العمومي بمقر المجلس الشعبي البلدي PDAU وهو نشر القرار الذي يعرض لمدة 45 يوما يضم هذا القرار الذي يقوم بإعداده رئيس المجلس الشعبي البلدي والذي تبلغ نسخة منه إلى الوالي وبعدها يحدد تاريخ وانتهاء الاستقصاء العمومي

#### المصادقة النهائية على المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير

- يرسل المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير بعد تعديله عند الاقتضاء مصحوبا بملف كامل، سجل الاستقصاء و محضر قفل الاستقصاء و النتائج المتوصل إليها من قبل المفوض المحقق و ذلك بعد المصادقة عليه بمداولة من المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية إلى الوالي المختص إقليميا الذي بدوره يجمع آراء المجلس الشعبي ألولائي خلال مهلة 15 يوما الموالية لاستلامه الملف، و بعد هذه الأجال يعرض المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير للمصادقة النهائية و ذلك حسب الحالات التالية:
- \*- بقرار من قبل الوالي
- \*- بقرار و زاري مشترك بين الوزير المكلف بالتهيئة و التعمير و الوزير المكلف بالجماعات المحلية بعد استشارة الوالي المعني أو الولاية المعنيين
- \*- بمرسوم تنفيذي يصدر بعد استشارة الوالي المعني أو الولاية المعنيين و بناء على تقرير من الوزير المكلف بالتعمير .

و بعد المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير يتم تبليغه إلى كل

من:

- \*- الوزير المكلف بالتعمير
- \*- الوزير المكلف بالجماعات المحلية
- \*- مختلف المصالح الوزارية المعنية
- \*- مصالح الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية
- \*- الغرف التجارية
- \*- الغرف الفلاحية