

جامعة المسيلة
معهد تسيير التقنيات الحضرية
IGTU - Université de M'sila

قسم: المدينة والعمران. شعبة: العمران

مقياس: قانون البيئة والعمران 2

Unité d'enseignement transversale 5:

Matière 1: Droit de l'environnement et de l'urbanisme 2

Présenté par : AMMICHE ALLAOUA (Cours) (TD)



الدرس الرابع.....

محتوى مخطط شغل الأرض: Contenu d'un POS

مثل ما أوضحت المادة 31 من **قانون 90-29** مؤرخ في 14 جمادي الاول عام 1411 الموافق أول ديسمبر سنة 1990، المتعلق بالتهيئة والتعمير، والمادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم **91-178** المؤرخ في 14 ذي القعدة عام 1411 الموافق 28 مايو سنة 1991 الذي يحدد إجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي والمصادقة عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة بها فإن مخطط شغل الأرض يترجم في الواقع الى مكونين أساسيين، وهما: لائحة تنظيم ووثائق بيانية:

أولاً : لائحة تنظيم (un règlement): تتمثل في تحدد مجموعة من القواعد، لكل

منطقة متجانسة تتمثل فيما يلي:

- نوع المباني المرخص بها أو المحصورة ووجهتها. ()
- حقوق البناء المرتبطة بملكية (استعمال) الأرض الذي يعبر عنها بالمعاملين:
- معامل شغل الأرض (معادلة 1)
- معامل استغلال الأرض (ما يؤخذ من الأرض) (معادلة 2)
- الارتفاقات المحتملة

la nature et la destination des constructions autorisées ou celles interdites,
les droits de construire attachés à la propriété du sol
exprimés par le coefficient d'occupation du sol
ainsi que le coefficient d'emprise au sol
et toutes servitudes éventuelles.

- كما يبين التقنين كذلك شروط استغلال الأرض، المرتبطة بما يلي:

- 1 - المنافذ والطرق،
- 2 - وصول الشبكات اليها،
- 3 - خصائص القطع الارضية،
- 4 - موقع المباني بالنسبة إلى الطرق العمومية ومايتصل بها،
- 5 - موقع المباني بالنسبة الى الحدود الفاصلة،
- 6 - موقع المباني بعضها من بعض على ملكية واحدة،
- 7 - ارتفاع المباني،
- 8 - المظهر الخارجي،
- 9 - موقف السيارات،
- 10 - المساحات الفارغة والمغارس.

تبين لائحة التنظيم بالاضافة إلى ذلك مايلي:

- نوع المنشآت والتجهيزات العمومية ومواقعها
- تحدد الطرق والشبكات المختلفة التي تتحملها الدولة
- تحدد الطرق والشبكات المختلفة التي تتحملها تتحملها الجماعات المحلية،
- تحدد آجال انجازها.

كما يفرض المرسوم التنفيذي رقم 05-318 مؤرخ في 06 شعبان عام 1426 الموافق 10 سبتمبر سنة 2005 إضافة خرائط للأخطار ، تتلخص فيما يلي:

ج) خارطة (بمقياس $1/500$ ° أو $1/1000$ °) تحدد المناطق والأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية والتكنولوجية مصحوبة بالتقارير التقنية المتصلة بذلك، وكذا الأخطار الكبرى المبيّنة في المخطط العام للوقاية.

تحدد المناطق والأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية طبقا لوسائل الدراسات الجيوتقنية والدراسات الدقيقة للزلازل على مقياس مخطط شغل الأراضي.

تحدد مساحات الحماية أو الارتفاعات الخاصة بالمنشآت المختلفة والمنشآت الأساسية المنطوية على التجهيزات والأخطار التكنولوجية ، تطبيقا لإجراءات التشريعية والتنظيمية المعمول بها.

تحدّد المناطق والأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية و/أو التكنولوجية في مخطط شغل الأراضي المصنفة حسب درجة قابليتها للخطر بناء على اقتراح من المصالح المكلفة بالتعمير والمختصة إقليمياً حسب نفس الأشكال التي أملت الموافقة على المخطط".

Le règlement précise:

- la nature des ouvrages
- la nature des équipements publics
- implantation des équipements publics
- identifie les voiries et réseaux divers à la charge de l'Etat et ceux à la charge des collectivités locales ainsi que l'échéancier de leur réalisation.

Le règlement précise, en outre, les conditions de l'occupation de sols liées aux :

- 1 . accès et voiries
- 2 . dessertes par les réseaux
- 3 . caractéristiques des terrains
- 4 . implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- 5 . **implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**
- 6 . **implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**
- 7 . **hauteur des constructions**
- 8 . **aspect extérieur**
- 9 . **stationnement**
- 10 . **espaces libres et plantations.**

Le décret exécutif n°05-318 du 06 Shaaban 1426 correspondant au 10 septembre 2005 impose également l'ajout de cartes des risques, se résumant comme suit :

c) D'une carte (échelle 1/500° ou 1/1000°) délimitant les zones exposées aux risques naturels et technologiques, accompagnée de rapports techniques y afférents, ainsi que les risques majeurs découlant du plan général de prévention.

La délimitation des zones et des terrains exposés aux risques naturels est effectuée conformément aux moyens d'études géotechniques et de microzonation sismique, à l'échelle du plan d'occupation des sols.

La délimitation des périmètres de protection ou de servitude des installations de toute nature et des **Infrastructures présentant des risques technologiques**, est effectuée en application des prescriptions légales et réglementaires en vigueur.

Les zones et les terrains **exposés aux risques naturels et/ou technologiques, classés selon leur degré de vulnérabilité**, sont transcrits sur le plan d'occupation des sols sur proposition des services chargés de l'urbanisme, territorialement compétents, dans les mêmes formes qui ont prévalu à l'approbation du plan".

.....

ثانياً - وثائق بيانية " documents graphiques " (مجموعة من المخططات) المرسومة
بسلم محدد حسب الحالة ، أهمها:

أ) مخطط بيان الموقع (بمقياس 1/2000 أو 1/5000)،
a) d'un plan de situation (échelle 1/2000° ou 1/5000°),

ب) مخطط طوبوغرافي (بمقياس 1/500 أو 1/1000)
b) d'un plan topographique (échelle 1/500° ou 1/1000°)

ج) خارطة (بمقياس 1/500 أو 1/1000) تبين القواصر الجيوتقنية
لتعمير التراب المعنى، مصحوبة بتقرير تقني،
c) d'une carte (échelle 1/500° ou 1/1000°) précisant les contraintes
géotechniques d'urbanisation du territoire concerné accompagné
d'un rapport technique,

د) مخطط الواقع القائم (بمقياس 1/500 أو 1/1000)
يبرز الاطار المشيد حاليا وكذلك الطرق والشبكات المختلفة
والارتفاعات الموجودة،
d) d'un plan de l'état de fait (échelle 1/500° ou 1/1000°)
faisant ressortir le cadre bâti actuel ainsi que les voiries,
réseaux divers et servitudes existantes,

هـ) مخطط تهيئة عامة (بمقياس 1/500 أو 1/1000) يحدد ما يأتي :

- المناطق القانونية المتجانسة،
- موقع اقامة التجهيزات والمنشآت ذات المصلحة العامة والمنفعة العمومية،
- خط مرور الطرق والشبكات المختلفة مع ابراز ما تتحمله الدولة منها كما هو محدد في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وما تتحمله الجماعات المحلية،
- المساحات الواجب الحفاظ عليها نظرا لخصوصيتها.

e) d'un plan d'aménagement général (échelle 1/500° ou 1/1000°) déterminant :

- les zones réglementaires homogènes,
- l'implantation des équipements et ouvrages d'intérêt général et d'utilité publique,
- le tracé des voiries et réseaux divers en mettant en évidence ceux à la charge de l'Etat tels que définis par le plan directeur d'aménagement et d'urbanisme et ceux à la charge des collectivités locales,

و) مخطط التركيب العمراني (بمقياس 1/500 أو 1/1000) يتضمن على الخصوص عناصر لائحة التنظيم كما هي محددة في البند 1 (ب) من هذه المادة مصحوبا باستحوار يجسد الاشكال التعميرية والمعمارية المنشودة بالنسبة إلى القطاع المقصود أو القطاعات المقصودة.

f) d'un plan de composition urbaine (échelle 1/500° ou 1/1000°) contenant notamment les éléments du règlement tels que définis au point 1b du présent article, accompagné d'une ou d'axonométrie illustrant les formes urbaines et architecturales souhaitées pour le ou les secteurs considérés.

- وباستثناء مخطط بيان الموقع، فإن جميع المخططات المذكورة في البند 2 تعد وجوبا بمقياس 1/500 إذا كان مخطط شغل الاراضي يعني القطاعات الحضرية.

A l'exception du plan de situation, tous les plans cités au point 2 sont établis obligatoirement à l'échelle 1/500° lorsque le plan d'occupation des sols concerne des secteurs urbanisés.