

#### 4-4- المرحلة بعد 1990:

وفي بداية التسعينيات وفي ظل الإصلاحات العامة التي شرع فيها تطبيقا لدستور 1989، كرسه دستور 1996، حيث شهدت الجزائر، تحولات سياسية واقتصادية واجتماعية جوهرية، بدخولها النظام الليبرالي واقتصاد السوق، والتعددية السياسية، والانفتاح على الاقتصاد العالمي، بالتالي التخلي عن النمط المركزي في التخطيط، فعرفت سياسة التعمير تحولا كبيرا وعميقا تجسد بصدور قانون الولاية والبلدية 90/08 و90/09 المؤرخين في 1990/04/07 واللذان حددا الصلاحيات ومجال تدخلهما في هذا المجال كهيئات إدارية لضمان الرقابة وصدور قانون 90-25 المؤرخ في 1990/11/18 المتعلق بالتوجيه العقاري، الذي صنف الأراضي من حيث طبيعتها ووضع الأحكام التي تنظم الإطار العام للتحكم في العقار الحضاري، ثم يليه القانون 90-29 المؤرخ في 1990/12/01 المتعلق بالتهيئة والتعمير والمراسيم التنفيذية المطبقة له والذي يعد بداية لمرحلة فعلية وحاسمة ولتطبيق توجه جديد يضبط قواعد التعمير بوضع قواعد وآليات للرقابة خاصة المتعلقة بالرقابة وتقنين أدوات التهيئة والتعمير .

غير أن الأوضاع التي عاشتها البلاد أفرزت تعقيدات كبيرة حالت دون الاستمرار في تطبيق السياسة العمرانية للبلاد أفرزت تعقيدات كبيرة حالت دون الاستمرار في تطبيق السياسة العمرانية الجديدة، مما جعل بعض القوانين الهامة لاسيما المتعلقة بالمدينة والرقابة البعدية تتأخر حتى بداية الألفية الثالثة، ويمكن ذكر أهم المراسيم النصوص التنظيمية الخاصة بالتعمير نذكر منها ما يلي :

- المرسوم التنفيذي رقم 91-175 يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء.
- المرسوم التنفيذي رقم 91-177 يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به، معدل والمتمم بالمرسوم تنفيذي رقم 2005-317 المؤرخ في 2005/09/10.
- المرسوم التنفيذي رقم 91-178 يحدد إجراءات إعداد مخطط تشغيل الارض والمصادقة ومحتوى الوثائق المتعلقة به، معدل بالمرسوم التنفيذي رقم 2005-318 المؤرخ في 2005/11/10.
- وفي سنة 1992 صدر قرار وزاري مشترك يتعلق بحقوق البناء المطبقة على الأراضي الواقعة خارج المناطق العمرانية للبلديات.
- المرسوم التنفيذي رقم 95-04 المؤرخ في 1998/06/05 يتعلق بحماية التراث الثقافي.
- القانون رقم 99-01 المؤرخ في 1999/12/06 محدد لقواعد الفندقية.
- القانون 02/01 المؤرخ في 2000/04/24 المتعلق بتهيئة الاقليم وتنميته المستدامة .
- القانون 0202 المؤرخ في 2002/02/05 المتعلق بحماية الساحل وتنميته.
- القانون رقم 02-08 المؤرخ في 2002/05/08 يتعلق بشروط إنشاء المدن الجديدة وتهيئتها.
- القانون 03-01 المتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة.
- القانون 03-02 المؤرخ في 2003/02/17 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية.
- المرسوم رقم 06-55 يحدد شروط تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها وكذا إجراءات المراقبة.

- التعليم الوزارية المؤرخة في 2004/04/24 المتعلق بالفاعلين المكلفين بمراقبة التعمير والبناء
- القانون 06-06 المؤرخ في 2006/02/20 المتضمن القانون التوجيهي للمدينة .
- القانون 15-08 المؤرخ في 2008/08/20 المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام انجازها .
- إضافة الى كل هذه القوانين فان ما يثير الانتباه في ميدان التعمير هو تعدد التعليمات والمذكرات المنظمة لقطاع التعمير و عادة ما يستند عليها بدل النصوص التشريعية والقوانين ، الامر الذي يطرح التساؤل حول القيمة القانونية لهذا التعليمات ومدى إلزاميتها بالنسبة للإدارات المعنية.
- إن هذه الترسانة والحجم الكبير من القوانين تعبر على أهمية مجال التعمير واحتلاله مكانة بارزة من حيث صدور القوانين والاهمية الكبرى التي توليها لهذا المجال.

#### 4-4-1 أدوات التخطيط:

أما بالنسبة إلى في هذه المرحلة نذكر أهمها:

- الخطط القطاعي للتنمية (PSD) : إعمادات مالية تغطيها الدولة للولايات حسب أهميتها لتلبية لحاجيات والمرافق المختلفة.
- إعمادات (الولاية) : إعمادات مالية تغطيها الولاية للبلديات حسب أهميتها لتلبية لحاجيات والمرافق المختلفة.
- الصناديق المختلفة: إعمادات مالية تغطيها الدولة للولايات حسب أهميتها لتلبية لحاجيات والمرافق المختلفة.
- المخطط البلدي للتنمية : (PCD) إعمادات مالية تغطيها الدولة للبلديات حسب أهميتها لتلبية لحاجيات والمرافق المختلفة.
- (ب) مخطط التحديث العمراني : (PMU) وهو مخطط ملحق باعتماد مالي يخصص للمدن الكبيرة والمتوسطة الحجم وبغرض ترقية وصيانة مكتسباتها العمرانية بالطرق والأرصعة والمساحات الخضراء والمتنزهات و الحدائق الأطفال وغيرها.

#### 4-4-2. أدوات التهيئة و التعمير و تهيئة الإقليم:

- أما بالنسبة لهذه المرحلة فشهدت صدور مخططات التخطيط على المستوى الوطني و الجهوي و الولائي و نوردهم كما يلي :
- (أ) **المخطط الوطني للتهيئة العمرانية : (SNAT)** وهو مخطط يرسم الخطوط العريضة للسياسة الوطنية للتهيئة من اجل المشاريع الكبرى ذات البعد الوطني و يحدد توجيهات أساسية في حال تنظيم التراب الوطني و تنمية و تحديد إستراتيجية العامة لعملية شغل تراب الوطني كتحديد الأماكن المناجم حقول البترولية و ترفض مشاريع على المخططات الأخرى جهوية كانت أو ولائية .
- (ب) **المخطط الجهوي للتهيئة العمرانية : (SRAT)** يعتبر أداة إستراتيجية للتنفيذ المخطط الوطني للتهيئة العمرانية يتولى بحدود مجاله شرح و توضيح التوجيهات و المبدئ للمخطط ، (SNAT) و يبين كل مخطط جهوي التفاصيل و الصور المستقبلية في الإقليم او الجهات و هذا حسب المعطيات الجهوية لكل منطقة ، حيث يجمع عدة ولايات ذات طابع اقتصادي و اجتماعي موحد لهدف تثمين الإقليم الجهوي و تفرض المضاريع نفسها ذات البعد الولائي و المحلي

**ج ) مخطط التهيئة الولائي (PAW):** للاعتباره الإطار المرجعي للتنمية المحلية و اعتبار المجالات الجهوية و حركيتها (الهياكل الأساسية الكبرى) فان الولايات تعتبر إطار التماسك الطبيعي الذي ساعد على تنمية الأقاليم و حسب التوجيهات و المبادئ المحددة في مخطط (SNAT) و المخطط الجهوي SRAT الذي يبادر بإعداد هذا المخطط PAW و يهدف الى توضيح التوجيهات المعدة في المخطط الجهوي للتهيئة العمرانية .

**د) مخطط تهيئة البلدية (POW):** باعتبار البلديات مجالات قاعدية فهي المجالات التي ينبغي ان تنفض إليها و تتجسد فيها الأساسيات التي تحملها إستراتيجية التهيئة العمرانية المختلفة

**هـ ) المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير (PDAU):** ظهر بموجب القانون رقم 90/29 المؤرخ في 1990/12/01 و هو وسيلة للتخطيط المجالي و التسيير الحضري ، يحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية لبلدية واحدة أو عدة بلديات متجاورة تجمعها عوامل مشتركة كانتشار النسيج العمراني كمستوطنة عمرانية عبر عدة بلديات ، و اشتراك عدة بلديات في شبكة الماء الشروب و وسائل النقل الحضري العمومية و غير من الهياكل و التجهيزات الأساسية ، كما يأخذ المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير بعين الاعتبار جميع تصاميم التهيئة و مخططات التنمية ، ويحافظ على توجيهات مخطط شغل الأراضي و يحترمها و يضبط صيغة المرجعية للتهيئة و التعمير من تقرير تقني وخرائط ورسوم بيانية وإحصائيات.

**و) مخطط شغل الأراضي (POS):** ظهر بموجب القانون رقم 90 /29 الصادر في 1990/12/01 هو عبارة عن وثيقة عمرانية قانونية ، ووسيلة لتخطيط المجال الحضري ، يهدف إلى تحديد القواعد العامة بالتفصيل ، وكذا حقوق إستخدام الأرض والبناء ، وذلك بمراعاة توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير ، كما أنه يحدد نوع التدخل في الأنسجة العمرانية .

#### **5- أهم الأنظمة القانونية المتحكمة في التعمير :**

#### **5-1 القانون 29\90 المؤرخ في 1990/12/01**

يعتبر القانون 29/90 أول قانون مختص و متكامل في مجال التشريع التعمير و التخطيط العمراني في الجزائر و هو يتكون من 08 فصول:

الفصل الأول: تناول المبادئ العامة للقانون.

الفصل الثاني: تطرق القواعد العامة للتهيئة و التعمير.

الفصل الثالث: تناول أدوات التهيئة و التعمير.

الفصل الرابع: نص على الأحكام خاصة تطبق على بعض الأجزاء من التراب الوطني.

الفصل الخامس: حدد فيه عقود التعمير.

الفصل السادس: وضح الحالات التي يقلم فيها السياج.

الفصل السابع: العقوبات التي نص عليها هذا القانون.

الفصل الثامن: أحكام خاصة و انتقالية.

وقد اهتم هذا القانون بالقواعد الرامية إلى تنظيم إنتاج الأراضي القابلة للتعمير و تكوين و تحوير المبنى في إطار التسيير الاقتصادي للأراضي و الموازية بين وظيفة السكن و الفلاحة و الصناعة ، وأيضا و قاية المحيط و الأوساط الطبيعية و المناظر و التراث الثقافي و التاريخي، على أساس احترام مبادئ و أهداف السياسة الوطنية للتهيئة العمرانية و برغم الوسائل الردعية، و صرامة التقييد التي وضعها القانون، فان

التطبيق الميداني لا يزال محدودا حيث يتزايد يوميا وعلى مرأى من السلطات البلدية, عدد المباني المخالفة للقانون أدى بالمشروع إلى تعديله لاحقا.  
كما نود ان نشير انه وفقا للنص العربي لقانون التهيئة والتعمير يشير إلى التعمير كعملية لإعداد الأراضي للتوسع والبناء في حين أن المصطلح باللغة الفرنسية تشير إلى كلمة عمران أي التنظيم المجالي الذي يهدف إلى إعطاء نظام معين للمدينة.

### **2-5 قانون 05/04 المؤرخ في 2005/08/14 المعدل والمتمم لقانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير:**

نظرا للكوارث الطبيعية والتكنولوجية (زلازل, فيضانات, انفجارات وحرائق في المناطق الصناعية) وكذا الاعتداء على المعالم التاريخية والثقافية والمواقع الطبيعية ذات التوازنات البيئية المحمية ونظرا لتدهور الإطار المبني من خلال تعدد المخالفات العمرانية, اصدر المشرع الجزائري قانون 05/04 المعدل والمتمم للقانون 29/90 وذلك بتعديل وإتمام بعض المواد إذ عدلت 14 مادة في القانون السابق وكان الهدف منها إعطاء حماية أكثر للنسيج العمراني من مختلف الكوارث الطبيعية والتكنولوجية وزيادة المراقبة والتحري لرصد المخالفات التي تشوه الإطار المبني وذلك بتحديد وتوضيح لدور كل من مفتشو التعمير وأعوان البلدية المكلفين بالتعمير.

### **3-5 قانون 06/06 المؤرخ في 2006/02/20 المتضمن القانون التوجيهي للمدينة:**

ان الفوضى الكبيرة السائدة في مجال التعمير, وكذلك حالة المدن في حد ذاتها وتسييرها من العوامل التي تزيد من تعقيد الإشكالية الحضرية وهو ما دفع بالجزائر إلى التأسيس لسياسة جديدة للمدينة في عام 2006, وذلك لأول مرة منذ الاستقلال, استوحت مبادئها وأسسها من المبادئ العالمية الحديثة والقائمة على أسس التنسيق والتشاور بين كل الفاعلين عموميين وخواص ومجتمع مدني, ضمن مبادئ اللامركزية واللامركز, وعملا بالتسيير الجوّاري والحق في الإعلام, وترقية الثقافة, والمحافظة والإنصاف الاجتماعي في منظور التنمية البشرية المستدامة والتمكين للحكم الراشد إلا أن تأخر صدور مراسيم هذا القانون وتغييب هيكل وزارة المدينة وإحاقها بوزارة البيئة, اجل تطبيق هذا القانون.

### **4-5 القانون 15/08 المؤرخ في 2008/07/20 يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام انجازها:**

نظرا الورشات الأبدية غير المنتهية والافتقاد الشبه الكلي للتناسق المعماري لمدننا, وغياب الجاذبية والمناظر الجمالية لها دفع بالقائمين على القطاع إلى إعادة صياغة وبلورة النصوص التشريعية فكان لصدور قانون 15/08 المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام انجازها, الذي تلى بالمراسيم التنفيذية المؤرخة في 2009/05/06 المحدد لإجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البناءات.

### **1-4-5- الهدف من القانون:**

- الحد من حالات عدم إنهاء البناءات.
- تحقيق مطابقة البناءات المنجزة والتي هي قيد الانجاز قبل صدور القانون.
- تحديد شروط شغل أو استغلال البناءات.
- ترقية الإطار المبني وإعطائه منظر جمالي اللائق .
- تقنين تدابير ردية لاحترام آجال البناء وقواعد التعمير.
- التسوية العقارية و التقنية للبناءات الغير "قانونية" الموجودة قبل صدور هذا القانون و التي لا تتنافى و المادة 16 منه.

#### 5-4-2 تأثيره على العقار:

ويتمثل هذا التأثير عن طريق تسوية وضعية الوعاء العقاري لمالكه، ويتجلى ذلك في حالة المالك حائزا على وثيقة إدارية سلمت من طرف جماعة إقليمية، ورخصة البناء وفي حالة ما إذا شيدت البناية في إطار تجزئة دون غيرها، تأمر لجنة الدائرة بتحقيق عقاري لتحديد الطبيعة القانونية للعقار على اثر التحقيق الذي تجريه المصالح المكلفة بالأمالك الوطنية، وما لم تكن هذه البنائيات ضمن الحالات المنصوص عليها في المادة 16، تقوم لجنة الدائرة بإخطار السلطات المعنية قصد تسوية وضعية الوعاء العقاري في أحكام المادة 38 أدناه.

وما يمكن الإشارة إليه أن هذا القانون محدد بمدة تقدر ب 5 سنوات لتطبيقه، ونظرا لتأخر صدور المراسيم التنفيذية لهذا القانون التي صدرت في 2009/05/06 بعد سنة من صدور القانون مما يجعل إمكانية تحقيق نتائج جيدة مرهونة بمدى توعية المواطن في هذا الجانب. (الجريدة الرسمية رقم 44 الصادرة بتاريخ 2008/08/30).

#### 6- أهم الأدوات القانونية المتحكمة في التعمير:

أما بالنسبة للأدوات القانونية المتحكمة في التعمير لهذه المرحلة فشهدت صدور مخططات التخطيط على المستوى الوطني و الجهوي و الولائي ونوردهم كما يلي:

#### 6-1 القرارات التنظيمية في مجال التهيئة والتعمير:

ان تطور قانون التعمير يتبع التطور العام للأفكار حول التخطيط المجالي ويعبر عنه من خلال التنظيم الفعلي بذهنية المنفعة العامة على المستوى المحلي، الجهوي والوطني. إذا فهو قانون تخطيطي له طابعا أمر توجيهيا يتحكم في المجالات ويحدد استعمالات الأرض وفقا لما جاءت بها التشريعات. تطرق المشرع الجزائري لمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي بموجب القانون 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المعدل والمتمم بموجب القانون 04-05 المؤرخ في 14 أوت 2004 المتضمن قانون التهيئة والتعمير.