**المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير PDAU**.

**1- الإطار القانوني للمخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير :**

لقد أقرّ المشرع الجزائري المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير في القانون 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المعدل و المتمم بموجب القانون 04-05 المؤرخ في 14 أوت 2004 المتضمن قانون التهيئة و التعمير و النصوص التطبيقية له، لاسيما المرسوم التنفيذي رقم 91-177 المؤرخ في 28 ماي 1991 الذي يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و المصادقة عليه و محتوى الوثائق المتعلقة به المعدل و المتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 05-317 المؤرخ في 10 سبتمبر 2005.

**2- أهداف المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير :**

إن الأهداف المتوخاة من إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير لا تقتصر على تحديد المناطق التى يمكن تعميرها حسب ما يقتضيه النسيج العمراني، بل يهدف أيضا على تحديد المناطق الواجب حمايتها و من أمثلة هذه المناطق:

**1- الأراضي الفلاحية :**لقد اعتنى المشرع الجزائري بالأراضي الفلاحية نظرا للتزايد السكاني المستمر و تفشي ظاهرة على تلك الأراضي دون احترام المعايير و الشروط القانونية المحددة في هذا المجال **.**

**2- حماية البيئة و الموارد الطبيعية:**لقد أكد المشرع الجزائري في العديد من القوانين بما فيها قانون التهيئة و التعمير على ضرورة حماية البيئة و كل بما تتضمنه من موارد طبيعية، لأن التنمية الوطنية تقتضي تحقيق التوازن الضروري بين متطلبات النمو الاقتصادي من جهة و متطلبات حماية البيئة و المحافظة على إطار معيشة السكان و لا يكون هذا إلا من خلال التطبيق الصارم "لمبدأ الترخيص المسبق" أو "مبدأ دراسة التأثير على البيئة" في كل عمل تعلق ب التهيئة و التعمير **.**

**3- حماية المناطق ذات التراث الثقافي و التاريخي:**لقد تم التأكيد على هذه الحماية في قانون التهيئة و التعمير ذاته و النصوص التطبيقية له أو تلك النصوص القانونية المنظمة لهذا المجال، حيث منعت منعا باتا كل الأعمال المتعلقة بالبناء التي تقع في المناطق ذات التراث الثقافي و التاريخي كالحفريات و الآثار التاريخية لاعتبارها جزء لا يتجزأ من الثورة الوطنية .

**3- إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير :**لا يمكن اعتماد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير إلا بعد إتباع مجموعة من الإجراءات حددها المرسوم التنفيذي رقم 91-177 المؤرخ في 28 ماي 1991 المحدد لإجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير، المعدل و المتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 05-317 المؤرخ في 10 سبتمبر 2005 و هي على النحو التالي:

**1- إجراء مداولة من قبل المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية المعنية :**

يتم إقرار المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير بموجب مداولة من قبل المجلس الشعبي البلدي المعني، حيث تتضمن هذه المداولة النقاط التالية :

- التوجيهات التي تحدد الصورة الإجمالية للتهيئة أو مخطط التنمية بالنسبة إلى تراب البلدية المقصود.

- القائمة المحتملة للتجهيزات ذات الفائدة العمومية.

**2- تبليغ المداولة :**يتم تبليغ المداولة إلى الوالي المختص إقليميا للمصادقة عليها التي تنشر لمدة شهر كامل بمقر المجلس الشعبي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية.

**3- إصدار قرار إداري يحدد المحيط الذي سوف يدخل فيه المخطط :**

تختلف الجهة المخولة لها صلاحية إصدار هذا القرار باختلاف الملف الكامل المتضمن كل الوثائق بما فيها المخططات التقنية التي تبين توسع المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و ذلك حسب كل الحالات التالية :

\*- الوالي: إذا كان الإقليم المعني بإنجاز المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير يمس ولاية واحدة.

\*- الوزير المكلف بالتعمير مع الزير بالجماعات المحلية (وزير الداخلية): بموجب قرار وزاري مشترك إذا كان إنجاز المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير يمس أقاليم عدة بلديات لولايات مختلفة.

إذا كان المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير المراد إعادده يشمل تراب بلديتين أو عدة بلديات، يمكن لرؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية إسناد مهمة إنجاز هذا المخطط إلى مؤسسة عمومية مشتركة بين البلديات، و هذا ما أكده أيضا القانون النتعلق بالبلدية.

**4- إبلاغ بعض المؤسسات و الهيئات العمومية:**

كي يتسنى للمؤسسات و الهيئات العمومية الإطلاع على القرار القاضي بإعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير من أجل المشاركة، يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية بإبلاغ كل من رؤساء الغرف التجارية، الغرفة الفلاحية، رؤساء المنظمات المهنية، رؤساء الجمعيات المحلية كتابيا يالقرار القاضي بإعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير.

أكد قانون التعمير على ضرورة الاستشارة التوجيهية لكل الإدارات العمومية أو المصالح التابعة للدولة و المكلفة على مستوى الولاية بالتعمير، الفلاحة، التنظيم الاقتصادي، الري، النقل، الأشغال العمومية، المباني و المواقع الأثرية و الطبيعية، البريد و المواصلات و كل الهيئات و المصالح العمومية المكلفة على مستوى الولاية بتوزيع الطاقة، النقل، المياه . و لهؤلاء المرسل إليهم مهلة 15 يوما ابتداءا من تاريخ استلامهم الرسالة تعيين ممثليهم، و بعد انقضاء هذه المهلة يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بإصدار قرار إداري يبين فيه قائمة الإدارات العمومية و الهيئات و المصالح و الجمعيات التي طلب استشارتها بشأن مشروع المخطط و ينشر هذا القرار لمدة شهر بمقر المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية المعنية و يبلغ للإدارات العمومية و الهيئات و المصالح العمومية و للجمعيات و المصالح التابعة للدولة على المستوى المحلي و تمنح لها مهلة 60 يوما لإداع ملاحظاتها و أرائها حول مشروع هذا المخطط و ذلك بطريقة صحيحة و مكتوبة و إذا لم تجب خلال هذه المهلة عدى رأيها بالموافقة.

**5-قرار إجراء التحقيق العمومي:**يخضع مشروع المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير الى التحقيق العمومي و ذلك ابتداء من انقضاء مهلة 60 يوما، و يكون ذلك بموجب قرار إداري يتخذ من قبل رئيس المجاس الشعبي البلدي المعني أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية لبيان ما يلي:

\*- تحديد المكان أو الأماكن التي يمكن فيها إجراء الاستشارة

\*- تعيين المفوض المحقق

\*- تعيين تاريخ انطلاق مدة التحقيق و تاريخ انتهائه علما أن التحقيق يخضع لمدة 45 يوما

\*- تحديد كيفبات إجراء التحقيق العمومي

ينشر هذا القرار بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية المعنية طوال مدة هذا التحقيق العمومي و تبلغ نسخة منه للوالي المختص إقليميا.

يتعين على رئيس المجلس الشعبي البلدي أن يفتح سجلا خاصا مرقما من طرفه و موقعا من قبل المفوض المحقق يسجل فيه يوما بيوم الملاحظات و الاعتراضات المكتوبة المتعلقة بإعداد هذا المخطط، و بانقضاء مهلة 45 يوما يقفل محضر التحقيق بعد توقيعه من قبل المفوض المحقق، حيث يقوم هذا الأخير خلال مهلة 15 يوما الموالية بإعداد ملف كامل عن التحقيق و النتائج المتوصل إليها و يحوله مباشرة إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية.

**6- 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 الولائي خلال مهلة 15 يوما الموالية لاستلامه الملف، و بعد هذه الآجال 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 الولاة المعنيين

\*- بمرسوم تنفيذي يصدر بعد استشارة الوالي المعني أو الولاة 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

**4- محتوى المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير:**

يتضمن المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير طبقا للنصوص القانونية التي تحدد إطاره القانوني على المكونات التالية:

**1- تقرير توجيهي:**تحدد فيه التوجيهات العامة للسياسة العمرانية و ذلك بعد تقديم شرح للوضع الحالي و آفاق التنمية العمرانية و الوعاء العقاري الذي سوف يطبق في نطاقه، حيث يضبط فيه ما يلي:

\*- تحليل الوضع القائم و الاحتمالات الرئيسية للتنمية بالنظر إلى التطور الاقتصادي و الديموغرافي و الاجتماعي و الثقافي للتراب المعني

\*- قسم التهيئة المقترح بالنظر إلى التوجيهات في مجال التهيئة العمرانية و حماية الساحل و الحد من الأخطار الطبيعية و التكنولوجية.

**2-** تنظيم تضبط فيه القواعد العامة المطبقة على كل منطقة حسب تقسيم الأراضي و ذلك إلى مناطق يتم تعميرها حسب الأولوية على النحو التالي:

- القطاع المعمر: يشمل هذا القطاع على كل الأراضي التي تشغلها بنايات متجمعة و كذا المساحات الفاصلة بين هذه البنايات، كالمساحات الخضراء و الحدائق و الغابات الحضرية.

- القطاع المبرمج للتعمير: يشمل على الأراضي المبرمجة للتعمير على الأمدين القصير و المتوسط في آفاق عشر سنوات مع مراعاة جدول الأولويات.

**-** قطاعات التعمير المستقبلية: يشمل الأراضي المخصصة للتعمير على المدى البعيد في آفاق 20 سنة و الاستثناءات المتعلقة بالتعمير غير المتوقع خلال 20 سنة، و يتعلق الأمر ب:

- تجديد، تعويض و توسيع المباني المفيدة للاستعمال الفلاحي

- البناءات و المنشآت اللازمة للتجهيزات الجماعية و إنجاز العمليات ذات المصلحة الوطنية

- البناءات التي تبررها مصلحة البلدية و المرخص بها قانونيا من قبل الوالي بناء على طلب معلل من قبل رئيس المجلس

الشعبي البلدي بعد رأي الوالي.

- القطاعات الغير قابلة للتعمير: تشمل الأراضي الغير قابلة للتعمير مع إمكانية وجود حقوق البناء شريطة أن تكون محددة بدقة و بنسب تتلاءم مع الاقتصاد العام لهذه المناطق .

3- تنظيم يحدد القواعد المطبقة بالنسبة لكل منطقة مشمولة بإعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و في هذا الصدد لابد ان يحدد هذا التنظيم ما يأتي:

- التخصيص الغالب للأراضي و طبيعة النشاطات الممنوعة أو الخاضعة إلى إجراءات خاصة لاسيما تلك المقررة في مخطط تهيئة الساحل .

- الكثافة العامة الناتجة عن معامل شغل الأراضي .

- الارتفاقات المطلوب الإبقاء عليها أو تعديلها أو إنشاؤها .

- المساحات الني تدخل فيها مخططات شغل الأراضي مع الحدود العمرانية القائمة و مساحات المناطق المطلوب حمايتها .

**-** تحديد مزاقع التجهيزات الكبرى و المنشآت الأساسية و الخدمات و الأعمال و نوعها .

- المناطق و الأراضي المعرضة للأخطار لاسيما التصدعات الزلزالية أو الإنزلاقات أو الانهيارات و الفياضانات.

- مساحة حماية المناطق و الأراضي المعرضة للأخطار التكنولوجية المتمثلة في المؤسسات و المنشآت الأساسية، لاسيما منها المنشآت الكيماوية و البتروكيماوية و قنوات نقل المحروقات و الغاز و الخطوط الناقلة للطاقة .

- المناطق الزلزالية و تصنيفها حسب درجة قابليتها لخطر الزلزال

- الأخطار الكبرى المبينة في المخطط العام للوقاية و المخططات الخاصة للتدخل**.**

**4- وثائق بيانية :**

المستندات البيانية أو المخططات و هي تجسيد تقني لما جاء في التنظيم، حيث تشمل بالخصوص على المخططات الآتية :

- مخطط الواقع القائم يبرز فيه الإطار المشيد حاليا و أهم الطرق و الشبطات المختلفة

- مخطط تهيئة يبين حدود ما يأتي:

\* القطاعات المعمرة و القابلة للتعمير و المخصصة للتعمير في المستقبل و غير قابلة للتعمير

**\*** بعض أجزاء الأرض، الساحل، الأراضي الفلاحية ذات الإمكانيات الزراعية المرتفعة أو الجيدة و الأراضي ذات

الصبغة الطبيعية الثقافية البارزة.

\* مساحات تدخل مخططات شغل الأراضي

- مخطط الارتفاقات التي يحب الإبقاء عليها أو تعديلها أو إنشاؤها.

- مخطط تجهيز يبرز خطوط مرور الطرق و أهم سبل إيصال ماء الشرب و ماء التطهير و كذلك تحديد مواقع التجهيزات الجماعية و منشآت المنفعة العمومية.

- مخطط يحدد مساحات المناطق و الأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية و التكنولوجية و المخططات الخاصة للتدخل و تحدد المناطق و الأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية عن طريق الدراسات الخاصة بالزلزال و الدراسات الجيوتقنية أو الخاصة.

تحدد مساحات حماية المؤسسات أو المنشآت القانونية و التنظيمية المعمول بها بتسجيل المناطق و الأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية و التكنولوجية في المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير بناء على اقتراح من المصالح المكلفة بالتعمير المختصة إقليميا حسب نفس الأشكال لبتي أملت الموافقة على المخطط بالإضافة إلى هذه المكونات التي لابد أن يراعيها المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير .

**- مراجعة و تعديل المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير :**

تتم مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير أو تعديله بنفس الطريقة و الإجراءات التي تمت بها المصادقة عليه، إذ لا يمكن إجراء هذه المراجعة أو التعديل إلاّ لأسباب معينة و هي كالتالي:

- إذا كانت القطاعات المراد تعميرها في طريق الإشباع

- إذا كان تطور الأوضاع أو المحيط لا يستجيب لأهداف مشاريع التهيئة أو البنية الحضرية لإقليم بلدية **.**

**5- المناطق التي يتم التدخل عليها :**

يقسم المخطط المنطقة التي يتعلق بها الى قطاعات محددة كما يلي :

\_ القطاعات المعمرة .

\_ القطاعات المبرمجة للتعمير .

\_ قطاعات التعمير المستقبلية .

\_ القطاعات الغير قابلة للتعمير .

وذلك حسب المادة 16 من القانون 90/29 المؤرخ في 01\_12\_1990 م .

**6- التقنين:**

\_ يعطي التوجيهات الأساسية للأراضي .

\_ الأراضي الفلاحية الواجب حمايتها .

\_ مواقع التجهيزات الكبرى .

\_ معاملات شغل الأرض .

**مخطط شغل الارض**

**تعريف:**لقد عرف المشرع الجزائري مخطط شغل الأراضي على النحو التالي: "هو ذلك المخطط الذي يحدد بالتفصيل وفي إطار توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير قوام استخدام الأراضي و البناء عليها وفقا للتوجيهات المحددة المنظمة من طرف المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير".

يتضح لنا من خلال هذا التعريف أن مخطط شغل الأراضي هو أداة من أدوات التعمير يغطي في غالب الأحيان تراب بلدية كاملة تحدد فيه و بصفة مفصلة قواعد استخدام الأراضي والبناء من حيث الشكل الحضري للبنايات الكمية الدنيا و القصوى من البناء المسموح به والمعبر عنه بالمتر المربع أو بالمتر المكعب من الأحجام، و حقوق البناء المرتبطة بملكية الأراضي و الإرتفاقات المقررة عليها و كذا النشاطات المسموح بها، و المظهر الخارجي للبنايات، المساحات العمومية، الخضراء، الإرتفاقات، الشوارع.

**أهداف مخطط شغل الأراضي :**

\* تحديد المناطق العمرانية فهو وثيقة رسمية لتنظيم النمو الحضري على مدى متوسط .

\* تحديد استخدام الرئيسي لكل مجال ضمن ما توضحه القوانين .

\* وضع معادلة لاستعمال الأرض .

\* تحديد مخطط شبكة الطرق والمواصلات .

\* تحديد شبكات الهياكل الأساسية .

\* تحديد الأحياء المهيكلة والتي تخضع للتحديث .

\* تحديد الأماكن المخصصة للتجهيزات العمومية .

\* تحديد الأحياء والشوارع والمواقع التي يجب حمايتها و ترميمها او تجديدها .

\* تعيين الأراضي الفلاحية الغابات الواجب حمايتها .

\* تحديد مقياس العمران كالمساحات والعلو والأحجام وأنماط البناء .

\* تحديد الارتفاقات .

**إعداد مخطط شغل الأراضي :**يتم إعداد مخطط شغل الأراضي مداولة من المجلس الشعبي البلدي في حالة بلدية أو المجالس الشعبية البلدية في حالة عدة بلديات وبأغلبية الأصوات ، وهذا بمبادرة من رؤساء المجالس الشعبية البلدية وتحت مسؤوليته ، ويعهد بانجازه إلى مكاتب دراسات متخصصة ومعتمدة ، وهذا تحت إشراف ومراقبة المصالح البلدية التقنية ومديرية التعمير والبناء لوزارة التجهيز التهيئة .

نسخة من المداولة ترسل إلى الوالي المختص إقليميا للمصادقة على محيط تدخل مخطط شغل الأراضي استنادا إلى ملف من مذكرة التقديم ومخطط يعين تراب الذي يشمله المخطط ، وينشر قرار المصادقة لمدة شهر في مقر البلدية

يقرر اعداد مخطط شغل الاراضي عن طريق مداولة من المجلس الشعبي البلدي المعني (2 المادة من م ت 91-178) حيث تبلغ للوالي المختص اقليميا و تنشر لمدة شهر بمقر المجلس الشعبي البلدي

يبادر رئيس المجلس الشعبي البلدي او المؤسسة العمومية المشتركة بين البلديات باعداد مخطط شغل الاراضي لاسيما فيما يخص متابعة الدراسة و جمع اراء المصالح المختصة في اطار التشاور مع مختلف الهيئات و المصالح والادارات العمومية و الجمعيات المعتمدة و المعنية.

يحدد مخطط شغل الاراضي بالتفصيل حقوق استعمال و شغل الاراضي و البناء بصفة مفصلة فهو يتطرق الى:

• يحدد الشكل الحضري، التنظيم وحقوق البناء و استعمال الاراضي عن طريق معامل شغل الارض (COS) و معامل استغلال الارض ((CES

• يعين النسبة المسموح بها من البناء و المعبر عنها بالمتر المربع من الارض و المتر المكعب من الحجم

• يظبط نمط البناء و المظهر الخارجي و الرتفاع المسموح به

• يرسم المخطط الهيكلي و المتضمن مختلف الشبكات (الطرقات بمختلف اصنافها و القنوات النفعية المتواجدة و المبرمجة

• يضبط المساحات و تخيصصها من مرافق عمومية و سكن و اماكن الترفيه و مختلف المنشات القاعدية

• يحدد الارتفاقات

• يحدد المناطق الواجب حمايتها و صيانتها سواء كانت تذكارية ثقافية و اثرية

كما يحتوي على وثائق بيانية (مخطط موقع، مخطط طوبوغرافي، مخطط حالة المكان، مخطط تهيئة يظهر المشاريع المبرمجة للتعمير من سكن و مرافق و الفضاءات الواجب الحفاظ عليها و استعمال كل مساحة)

لا يمكن تعديل القواعد و الارتفاقات المحددة بموجب مخطط شغل الاراضي لاي ترخيص بالتعديل الا اذا تعلق الامر بالتكييفات الطفيفة التي تفرضها طبيعة الارض او شكل قطع الاراضي او طابع البنايات المجاورة (المادة 33)

يجب ان يغطي مخطط شغل الاراضي كل بلدية او جزء منها، يحضر مشروعه بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي و تحت مسؤوليته (المادة 34)

**اجراءات تحضير الملف:**تتم الموافقة على مشروع مخطط شغل الاراضي بعد مداولة المجلس الشعبي البلدي

يخضع مشروع مخطط شغل الاراضي بعد الموافقة للتحقيق العمومي لمدة يوما 60، ويصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي قرارا بهذا الصدد، حيث يحدد فيه المكان، المفوض المحقق، تاريخ بداية ونهاية التحقيق، وكيفيات اجراء التحقيق (10 المادة من م ت 91-178)

ينشر هذا القرار للاستقصاء العمومي بمقر المجلس الشعبي البلدي و تبلغ نسخة منه الى الوالي المختص اقليميا

تدون الملاحظات على السجل الخاص بالاستقصاء العمومي المرقم و الموقع من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني او ترسل كتابيا الى المفاوض المحقق (12 المادة من م ت 91-178)

ويقوم المفاوض المحقق باعداد محضر قفل السجل بعد انتهاء الاستقصاء العمومي و يودع لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي (13 المادة من م ت 91-178)

يرسل مخطط شغل الاراضي مصحوبا بسجل الاستقصاء و بمحضر قفل الاستقصاء الى الوالي المختص اقليميا الذي يبدي رأيه و ملاحظاته (14 المادة من م ت 91-178)

ثم يصادق عليه عن طريق مداولة المجلس الشعبي البلدي (36 المادة من القانون 90-29؟) و يوضع تحت تصرف الجمهور عن طريق قرار

الحالات التي يراجع فيها مخطط شغل الاراضي:

لا يمكن مراجعة مخطط شغل الاراضي الا في الحالات التالية:

• اذا لم ينجز سوي ثلث المشاريع المبرمجة في الاجل المحدد بالدراسة

• اذا كان الاطار المبني الموجود في حالة تدعو الى التجديد

• اذا كان الاطار المبني الموجود قد تشوه بفعل عوامل طبيعية

• اذا كان ذلك بطلب من اغلبية ملاك البنايات (اكثر من نصف) بعد مرور خمس سنوات

• لإنشاء مشروع ذو مصلحة وطنية

**ملف المداولة :**تتم المداولة من خلال مايلي :

\* تذكرة بالحدود المرجعية للمخطط وتذكرة بالتوجيهات العامة للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وتنشر لمدة شهر في البلدية .

\* مشاورة الإدارات العمومية والمصالح والهيئات بعد المداولة تبعث نسخة للوالي .

\* تحديد محيط التدخل إذا كان المخطط تابع داخل تراب :

ـ يعطي مجال تابع لبلدية واحدة فان التحديد يكون من طرف الوالي .

ـ يغطي مجال تابع لعدة بلديات أو ولايات فالتحديد يكون من طرف قرار مشترك بين وزير التعمير ووزير الداخلية والجماعات المحلية ، فالمخطط يندرج ضمن التهيئة العمرانية .

انه من اجل ضمان التنسيق بين الولايات وحتى لا يتنافى مع مشاريع التهيئة العمرانية المبرمجة في إطار المخطط الوطني للتهيئة .

**الدراسة** :تتم الدراسة عبر حالتين :

1 ـ إذا كان المخطط يغطي تراب بلدية واحدة فان الهيئة المكلفة بالدراسة هي مكاتب دراسات خاصة .

2 ـ إذا كان مخطط يغطي تراب أكثر من بلديتين فان الهيئة المكلفة بالدراسة هي مؤسسة عمومية مشتركة .

**المشاورة :**بعد اشتراك اكبر من المعنيين بالمخطط فان القانون يجبر ويلزم البلدية بالمشاورة بحيث يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي والمؤسسات المعنية بالمشاورة جميع الجمعيات والمصالح المعتمدة وهذا الإعلام يقوم به رئيس المجلس الشعبي البلدي الأشخاص المختصين عن طريق رسالة مضمونة بوصل استلام بمهلة 15 يوم فإذا لم ترسل المصالح بممثليها للمشاورة فان الرئيس يعين الأشخاص المعنيين بالمشاورة وفق قرار إجباري ، وتتمثل الهيئات المعنية بالمشاورة في :

مصالح التعمير ، مصالح الفلاحة ، مصالح الري ، مصالح النقل ، مصالح السكن ، مصالح المواقع الأثرية والطبيعية ، مصالح البريد والمواصلات مصالح التنظيم الاقتصادي .

ـ الجمعيات المحلية ورؤساء الغرف التجارية .

**التحقيق العمومي :**

ونقصد بها المشاورة الشعبية والتي تتم خلال 45 يوما ويعين مكان التحقيق والمحقق المفوض ومدة التحقيق وسجل التحقيق والذي يجب أن يكون مرقما من طرف رئيس البلدية .

**ملف المصادقة :**يتكون ملف المصادقة من الوثائق التالية :

\* مداولة المجلس الشعبي البلدي .

\* رأي المجلس الشعبي الولائي .

\* سجل الاستقصاء العمومي .

\* التقرير التوجيهي .

**المصادقة :**

إن المصادقة على مخطط شغل الأراضي تخضع تقريبا إلى نفس إجراءات التي خضع لها المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بداية من مجلس الشعبي البلدي إلى الوصاية على مستوى الولاية محليا فالوزارة أو عدة وزارات معنية بالأمر على المستوى المركزي وهذا تبعا لأهمية البلدية او مجموع البلديات التي يغطيها المخطط من الناحية العمرانية السكانية والاقتصادية وانه عادة مايتم المصادقة على مخطط شغل الأراضي ومخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في نفس الوقت .

**محتوى المخطط :**يتم انجاز المخطط على المدى القصير والمتوسط ويتضمن قانونيا جزأين احدهما :

1 الجزء المكتوب .

2 ـ الجزء الخرائطي .

**الخلاصة:**

إن أدوات التعمير قد استمرت العمل بها وهذا من أجل التخطيط وتنظيم المجال إضافة إلى ضبط التوسع وكذا المحا فضة على التراث العمراني ، لتأتي بعد ذلك أدوات التعمير الحديثة وتلعب الدور الموجه لها في مراعاة الانسجام والتناسق بين المراكز ، وكذا رسم أفاق التوسع ومحاولة إيجاد حل لازمة السكن وبالتالي محاولة التحكم في التوسع العمراني المنظم إلا أنها مازالت تعاني من نقائص ، و بالرغم من كل محاولات في إثبات مدى فعالية أدوات التعميروهذا في إطار التهيئة وإعادة الهيكلة للمجال والمراكز الحضرية إلا أنها في كل مرة تصطدم بواقع يحتم عليها إن تثبت في كل مرة فعالية الأدوات المتبعة .

لم تقم هذه الوسائل بدورها الأساسي ولعل قلة الوعي لدى الطرف المدني جعل أجهزة الدولة تتساهل في هذا الجانب والنتيجة لكل هذا التجاهل والتساهل مانراه على أرضية الواقع وصعوبة التحكم في التوسع حين قررت الدولة إيقاف العشوائية قد اصطدمت بواقع مرعب وخطير يحتم عليها إعادة النظر في مخططاتها وملائمتها مع الوقت الراهن .