

1-1- المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير:

1-1-1-6 تعريفه:

يندرج المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي في إطار التخطيط المحلي للتهيئة والتعمير ويرتكز على توزيع الصلاحيات ما بين الدولة، الولاية، البلدية وبين مختلف أجهزة الدولة والمؤسسات وفقا لمبادئ اللامركزية وعدم التركيز ووفقا للتوجيهات الأساسية لتهيئة الإقليم المستخلصة من آليات أعلى وفقا لمبدأ المطابقة الذي يقصد به أن القاعدة الدنيا تحترم القاعدة العليا وفق نص المادة 16 والمادة 31 من قانون 29-90 الذي نص على أن محتوى مخططات التهيئة يكون متوافقا مع التوجيهات الإقليمية للتهيئة ونقصد بذلك:

المخطط الوطني لتهيئة الإقليم (SNAT).

المخطط الجهوي لتهيئة الإقليم (SRAT).

مخطط تهيئة الولاية (PAW).

حسب المادة 10 من القانون 29-90: هو أداة للتخطيط

حسب المادة 10 من القانون 29/90 هو أداة للتخطيط المجالي والتسيير الحضري يحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلدية او البلديات المعنية اخذ بعين الاعتبار تصميم التهيئة ومخططات التنمية ويضبط الصيغ المرجعية للمخطط شغل الأرض إذا فهو ذو وجهين: قانوني و تقني

2-1-1-6 الجانب القانوني :

هو تجميع لعدة مفاهيم ذات طبيعة قانونية مثل :

* **مخطط أو تخطيط:** يعبر عن إرادة للتنظيم و التاطير و توجيه نشاط العمرانيين خلال تحديد المسار الذي يندرج عن طريقه تحت سلطة القواعد القانونية للتهيئة والتعمير

* **توجيهي:** يعبر عن خصائص المخطط و يعكس مستواه الهرمي مقارنة بأداة أخرى للتعمير فهو بموجب المادة 16 من القانون 29/90 المعدل و المتمم كقاعدة فوقية محلية فهو مرجعية للمخطط شغل الأراضي

* **التهيئة:** تحدد تطور منسجما لمجموع الإقليم مغطي بالمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير حسب خصوصيات ومكاسب كل إقليم

* **التعمير:** يدل على التنظيم المتعلق بالنشاط العمراني و البناء حسب قانون التعمير

3-1-1-6 الجانب التقني: المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير هو تنظيم يحدد القواعد المطبقة بالنسبة لكل منطقة مدمجة في القطاعات المعمرة القابلة للتعمير مستقبلية التعمير أو غير قابلة للتعمير إذن فهو يعد :

- الأداة القانونية الرئيسية للتخطيط الطويل المدى من 15 إلى 20 سنة

- أداة للتنمية الاقتصادية و الاجتماعية يحدد التوجيهات العامة في الجانب الفلاحي و الصناعي و السياحي

- و يشكل تحديثا للمخطط العمراني التوجيهي (DIRECTEUR PUD)PLAN D'URBANISME

4-1-1-6 - موضوعه:

حدد موضوعه بموجب المادة 16 و المادة 18 من القانون 29/90 المعدل و المتمم كما يأتي :

- تحديد التخصيص العام للراضي على مجموع تراب البلدية او مجموعة البلديات وهذا بتقسيم إقليمها إلى قطاعات هي :

- القطاع المعمر
- القطاع المبرمج للتعمر
- قطاع التعمر المستقبلي
- القطاع غير القابل للتعمر

- تحديد توسع المباني السكنية و تركز المصالح و النشاطات و طبيعة و موقع التجهيزات الكبرى و الهياكل الأساسية

- تحديد مناطق التدخل في الناسجة الحضرية و المناطق الواجب حمايتها

- جاء المشرع بالمواضيع المذكورة أعلاه التي تمثل مضمون المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمر بصفة و ترك أمر تحديدها للتنظيم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 177/91 المعدل و المتمم بالمرسوم 317/05.

5-1-1-6 أهدافه:

تتمثل فيما يأتي :

- تحديد التوجيهات الأساسية لتهيئة مجال البلدية أو البلديات المعنية انطلاقا من التوجيهات العامة التي تقمها أدوات التهيئة الإقليمية و اعتماد على مخططات التنمية
- يحدد شروط عقلنة استعمال الأرض و يهدف إلى الاستغلال العقلاني و الأمثل للموارد الاقتصادية
- يحدد أجال انجاز مخططات شغل الأراضي و مناطق التدخل على النسيج العمراني
- يقسم المجال المعني إلى قطاعات معمرة ، قطاعات قابلة للتعمر على المدى القريب و المتوسط ، و قطاعات مستقبلية التعمر و أخرى غير قابلة للتعمر
- الحفاظ على البيئة، الأوساط الطبيعية و التراث الثقافي و التاريخي
- الحفاظ على النشاط الفلاحي حتى داخل الحواضر و الأرياف
- تحديد المناطق التي تتطلب حماية خاصة كالمواقع و المناظر و المحيطات الحساسة
- يحدد توقعات التعمر و قواعده
- تحديد الاحتياجات العقارية كونه هو المقسم للعقارات على تراب البلدية لذلك فإنه يتطلب معرفة الأملاك العقارية ، طبيعتها و كذا معرفة طرق استعمالها تفاديا للنمو العمراني العشوائي و الاستغلال اللاعقلاني للأملك العقارية للبلدية بغرض توفير الاحتياطات الأساسية داخلها
- يوضع على مستوى البلدية أو البلديات من أجل التوجيه و التحكم في التنمية و يهدف إلى صياغة صور مجالية تسمح بتطبيق سياسة عامة على إقليمها

6-1-1-6 محتوياته:

يتضمن المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمر ما يلي:

أولاً: التقرير التوجيهي:

- تحدد فيه التوجيهات العامة للسياسة العمرانية ذلك بعد تقديم شرح مفصل للموضع الحالي و آفاق التنمية المستقبلية و الوعاء العقاري الذي سوف يطبق في نطاقه ، و ذلك من خلال :
- تحليل الموضع القائم، تقييمه و تشخيصه بجميع عناصره.
- وضع الاحتمالات الرئيسية للتنمية بالنظر إلى التطور الاقتصادي ، الاجتماعي و الثقافي للتراب المعني

- تحديد إمكانيات التنمية التي تتضمن الإطار الفيزيائي و الطبيعي للمجال.
 - التحليل الديمغرافي و السوسيو اقتصادي.
 - تعيين الشبكة العمرانية الحضرية و الريفية.
 - اقتراح آفاق التنمية في البلدية أو البلديات المعنية التي تشمل آفاق السكن و العمل و المرافق على المدى الطويل المتوسط و القصير
 - تقديم مقترحات التهيئة بالنظر إلى التوجيهات الخاصة في مجال التهيئة العمرانية ، حماية الساحل و تخفيف المخاطر الطبيعية و التكنولوجية .
- ثانيا: لائحة التنظيم:**

تعد هذه اللائحة بمثابة تقنين او تنظيم يحدد القواعد المطبقة بالنسبة لكل منطقة مشمولة في القطاعات كما هي محددة في المواد 20 إلى 23 من القانون 29/90 المعدل و المتمم ، بالإضافة إلى الترتيبات القانونية الإلزامية التي يمكن الاحتجاج بها لدى الغير بالنسبة لكل المناطق الواقعة داخل مختلف القطاعات و تشمل على ما يأتي :

- التخصص الغالب للأراضي و طبيعة النشاطات الممنوعة أو الخاضعة إلى إجراءات خاصة ، لاسيما تلك المقرر في مخطط تهيئة الساحل المنصوص عليه في القانون 02-02 المؤرخ في 05-02-2002 المتعلق بحماية الساحل و تثمينه
- الكثافة العامة الناتجة عن معامل شغل الأرض
- الارتفاعات المطلوب الإبقاء عليها أو تعديلها أو أنشاؤها
- المساحات التي تتدخل في الأنسجة العمرانية القائمة و مساحات المناطق المطلوب حمايتها
- تحديد مواقع التجهيزات الكبرى و المنشآت الأساسية و الخدمات و الأعمال و نوعها
- يحدد شروط البناء الخاصة داخل بعض إجراء التراب الوطني كما وردت في الفصل الرابع من القانون 29/90 المعدل و المتمم تتمثل في:

- الساحل
 - الأقاليم ذات الميزة الطبيعية و الثقافية البارزة
 - الأراضي الفلاحية ذات المردود الفلاحي العالي أو الجيد
 - المناطق و الأراضي المعرضة للأخطار التكنولوجية المتمثلة في المؤسسات و المنشآت الكيماوية و البتروكيماوية و قنوات نقل المحروقات و الغاز و الخطوط الناقلة للطاقة
 - الأخطار الكبرى المبنية في المخطط العام للوقاية و المخططات الخاصة للتدخل
- ثالثا : الوثائق و المستندات البيانية :**

نذكر أهمها:

- مخطط الوضع القائم: يبرز فيه الإطار المشيد حاليا و أهم الطرق و الشبكات المختلفة
- مخطط التهيئة: يبين ما يأتي:
- القطاعات المعمرة، القابلة للتعمير و تلك المخصصة للتعمير في المستقبل
- بعض أجزاء الأرض : الساحل ، الأراضي الفلاحية ذات الإمكانيات الزراعية المرتفعة أو الجيدة و المواقع ذات الصبغة الطبيعية و الثقافية البارزة "الطبيعية او المحدثه".
- مجالات التدخل العمراني "المعمرة أو الشاعرة" أي مخططات شغل الأرض التي تأتي تنفيذا له.

- مخطط الارتفاقات الواجب الإبقاء عليها أو إنشاؤها .
- مخطط التجهيز: يبرز الخطوط مرور الطرق و أهم سبل إيصال ماء الشرب و ماء التطهير و كذلك تحديد مواقع التجهيزات الجماعية و مشات المنفعة العمومية.
- مخطط يحدد مساحات المجالات المعرضة للإخطار الطبيعية و التكنولوجية و المخططات الخاصة للتدخل.

التعديلات التي جاءت في المرسوم التنفيذي 05-317 المعدل و المتمم للمرسوم التنفيذي 91-177, راجع لما عرفته الجزائر في السنوات الأخيرة من كوارث طبيعية و التكنولوجية كالزلازل و الفيضانات و مركبات تكرير البترول و تمبيع الغاز(بومرداس-العاصمة-سكيكدة...).

6-1-1-7 إجراءات إنشائه و تعديله.

لا يمكن اعتماد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير إلا بعد إتباع مجموعة من الإجراءات حددها المرسوم التنفيذي رقم 91-177 المؤرخ في 28 مايو 1991 المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 05-317 المؤرخ في 10 سبتمبر 2005 المحدد بإجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير , على النحو الآتي :

أولاً: إجراء مداولة إنشاء من قبل مجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية المعنية.
بموجب القانون 90-29 المعدل و المتمم , فانه يجب تغطيته كل بلدية بمخطط توجيهي للتهيئة و التعمير يتم إعداد مشروعه بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي و تحت إشرافه طبقاً لنص المادة 24 من نفس القانون , حيث تقوم البلدية بإجراءات الانطلاق أو المرحلة التحضيرية لإعداده و المتمثلة في الإعلان للجمهور و اختيار مكتب أو مكاتب الدراسات الذي/التي ي/تختار لانجاز الدراسات وفقاً لتنظيم الصفقات العمومية المعمول به (تقوم بهذا الإجراء الهيئة الممولة نظراً لعدم توفر الاعتماد المالي لدى معظم البلديات) . ل يتم بعد ذلك إقرار المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير بموجب المداولة من قبل المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية حيث تتضمن هذه المداولة النقاط التالية:

- التوجيهات التي تحدها الصورة الإجمالية للتهيئة المجال المدروس.
- تحديد اتجاه التوسع العمراني للمجال المدروس.
- إبراز الطابع الاقتصادي للمجال المدروس و العمل على ترقيته.
- الاحتياجات في جميع القطاعات للمجال المدروس.
- العوائق الواجبة أخذها بعين الاعتبار للمجال المدروس.
- كيفية مشاركة الإدارات العمومية، الهيئات، المصالح العمومية و الجمعيات في إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير للمجال المدروس.
- القائمة المحتملة للتجهيزات ذات الفائدة العمومية للمجال المدروس.

ثانياً : تبليغ المداولة إلى الوالي :

يتم تبليغ المداولة إلى الوالي المختص إقليمياً للمصادقة عليها و تنشر لمدة شهر كامل بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية

ثالثاً: إصدار قرار إداري للتحديد المحيط :

إصدار قرار إداري يحدد المحيط الذي سوف يدخل فيه المخطط يسمى بقرار ترسيم الحدود الذي يتخذ على أساس مذكرة تقديم ومخطط يرسم حدود البلدية التي يشملها المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير مصحوبا بالمداولة المتعلقة به حسب الحالة.

الجهة المخولة لها صلاحية إصدار هذا القرار حسب الحالة:

- الوالي: إذا كان الإقليم المعني بإنجاز المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و يمس ولاية واحدة
- الوزير المكلف بالتعمير مع الوزير المكلف بالجماعات المحلية : بموجب قرار وزاري مشترك إذا كان إنجاز المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير يمس أقاليم عدة بلديات لإبلاغ بعض المؤسسات و لولايات مختلفة .

رابعا: إبلاغ بعض المؤسسات و الهيئات العمومية:

حرصا من السلطات العمومية من مبدأ المشاركة , المشاورة والتنسيق نظرا لأهميته في الارتقاء بمستوي مردودية هذه الأدوات , فقد تم التأسيس لآليات التشاور الواسع و المشاركة المكثفة لكل الفاعلين بصورة منظمة من خلال التأكد علي وجوب استشارة كل الإدارات العمومية أو المصالح التابعة للدولة على مستوي الولاية (التعمير , الفلاحة, الري, النقل, الأشغال العمومية, المباني و المواقع الاثرية و الطبيعية , البريد و المواصلات....الخ) ووجب تقديم الرد خلال 15 يوما ابتداء من استلام الرسالة للإفصاح عن إرادتهم في المشاركة في إعداد هذا المخطط علي أن تحدد قائمة الإدارات العمومية و الهيئات و المصالح و الجمعيات التي طلب استشارتها بشأن مشروع المخطط بموجب قرار بلدي ينشر لمدة شهر.

-ملاحظة: تقوم الهيئة المشكّلة بموجب القرار البلدي متابعة كل مراحل الدراسة و الإعداد للمخطط تتوج كل مرحلة بمحضر ملزم لمكتب الدراسات و يعتبر وثيقة مالية ضرورية في نيل هذا الأخير لمستحققاته.

- سجل الاستقصاء العمومي و النتائج التي يستخلصها المفوض المحقق او المفوضون المحققون

تعرض الوثائق المكتوبة و البيانية لمشروع المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير المبينة في المادة 17 من

المرسوم التنفيذي 177/91 المعدل و المتمم للجمهور قصد تسجيل كل الملاحظات.

-بعد رفع الملاحظات التي دونت في السجل يداول المجلس أو المجالس على مشروع المخطط.

تتم المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير على ثلاث مستويات عملا بأحكام المادة 27 من

القانون 29/90 المعدل و المتمم حسب الحالة و تبعا لأهمية البلديات كما يأتي :

- بقرار من الوالي بعد اخذ رأي رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية

التي يقل عدد سكانها عن 200.000 ساكن.

- بقرار مشترك بين الوزير المكلف بالتعمير و الوزير المكلف بالجماعات المحلية بعد استشارة الوالي

المعني للبلديات التي يوفق عدد سكانها الـ 200.000 ساكن و يقل عن 500.000 ساكن.

- بمرسوم تنفيذي يتخذ بناء على تقرير من الوزير المكلف بالتعمير بالنسبة للبلدية أو البلديات المعنية و

التي يكون عدد سكانها 500.000 ساكن فأكثر.

يبلغ المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير المصادق عليه للجهات الآتية :

- الوزير المكلف بالتعمير.

- الوزير المكلف بالجماعات المحلية.

- مختلف الأقسام الوزارية المعنية.

- رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية.

- المصالح التابعة للدولة المعنية بالتعمير على مستوى الولاية.

- الغرفة التجارية.

- الغرفة الفلاحية.

كما توضع تحت تصرف الجمهور و ينشر باستمرار بالبلديات في الأمكنة المخصصة عادة للمنشورات الخاصة بالمواطنين ذلك طبقاً لمبدأ الإعلام و الإشهار.

سابعا : مرحلة مراجعة المخطط و تعديله :

لا يمكن مراجعة أو تعديل المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير إلا للأسباب المذكورة في المادة 28 من القانون 29/90 المعدل و المتمم و التي حددها فيما يأتي:

- إذا كانت القطاعات المزمع تعميمها المذكورة في المادة 19 مشبعة أو في طريق الإشباع.

- إذا كانت وتيرة مشاريع التهيئة للبلدية أو البنية الحضرية أضحت لا تتماشى و المخطط.

تم مراجعة و تعديل المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير بنفس الشروط المنصوص عليها للمصادقة عليه، فمراجعة لا تتم إلا بشروط معنية و باحترام قاعدة توازي الإشكال.

6-2-8 الآثار القانونية لمخطط (PDAU):

تتمثل الآثار القانونية للمخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير بالأساس في تقسيم المجال المدروس إلى قطاعات كما انه بمجرد المصادقة عليه يكتسب قوة القانون يعتد به عند التقاضي ملزم للأشخاص "الطبيعيين و المعنويين" و في غياب مخطط شغل الأرض يصيح مرجع للسلطات في منح كل شهادات التعمير.