المحاضرات المقررة للسداسي الثاني مادة التهيئة 2

نحاول الإجابة على مجموعة من الأسئلة التي تطرح و التي تساعدنا على فهم عملية التهيئة، مستويات تدخلها، مراحلها،المؤسسات و الهيئات المعنية بهاو أدواتها إلى غير ذلك ....

السؤال الأول ماذا تعني كلمة التهيئة و التهيئة الإقليمية؟

السؤال الثاني من المختص من الهيئات و المؤسسات بتهيئة الاقليم؟

السؤال الثالث ما علاقة التهيئة العمرانية بالاستصلاح الاقليمي؟

التهيئة الإقليمية في الجزائر

إن مصطلح التهيئة يعادل مصطلح الاستصلاح، هيئ الشيء يعني أعده وتعني كذلك تدخل الإنسان على المجال من أجل تهيئته، والتهيئة كما جاء في معجم المصطلحات الجغرافية للدكتور يوسف التوني "بأن التهيئة هو تنظيم خاص تسترشد به الدولة في تنظيم العلاقة بين أقاليمها المتباينة لتحقيق تكافئ الفرص لكل إقليم وإبراز مواهبه وإمكانياته الجغرافية الكامنة ودعم شخصيته المحلية أو إعادة التوازن بين الأقاليم المختلفة داخل الدولة .

أما الدكتور Pierre George في قاموسه الجغرافي يعرف التهيئة الإقليمية بأنها عبارة عن عمل مخطط لتنظيم الإقليم.

المؤسسات والهيئات المعنية بالتهيئة الإقليمية

لقد أصبحت سياسة التعمير وتهيئة المجال في الآونة الأخيرة ينظر إليها كأحد الركائز الأساسية التي تقوم عليها التنمية البشرية باعتبارها الرهان الكبرى التي اتخذتها الدولة على عاتقها. ولتطبيق وتجسيد هذه الرهائن لابد من توفير مؤسسات وهيئات مختصة بتهيئة الإقليم.

1-الوزارة المختصة:

حاليا لدينا وزارة تهيئة الإقليم والبيئة وتمثل الجهاز المركزي والمسؤول الأول على كل برامج التهيئة العمرانية سواء تعلق الأمر بالجانب التشريعي أو البرامج والمخططات.

2-المديريات والوكالات:

-لدينا 48مديرية مختصة بالتهيئة العمرانية بمعني لكل ولاية مديرية "مديرية التخطيط والتهيئة العمرانية **D.P.A.T** Direction de Planification et de l'Aménagement du Territoire وهي تشرف على تحديد مجال الولاية والقيام بمختلف الدراسات الطبيعية البشرية و الاقتصادية لمجالها الإقليمي ومن منجزاتها المنوغرافيات الخاصة بكل ولاية

-أما فيما يخص الوكالات فلدينا "**الوكالة الوطنية للتهيئة الإقليمية** "من مهامها تتبع الأدوار التي تضطلع بها الوكالة في مجال التعمير والتهيئة العمرانية يجعلنا نميز بين نوعين من تلك الأدوار أو الوظائف:

الأول :شامل يتمحور حول المساهمة إلى جانب فاعلين آخرين في وضع التوجهات العامة للسياسة الحكومية في تهيئة الإقليم، ومراقبة تنفيذها داخل نفوذها الترابي كأداة لضبط ترشيد استعمال المجال الحضري والحد من الاستغلال العشوائي له، بالإضافة إلى التنسيق بين مختلف المتدخلين على المستوى المحلي.

و**الثاني** :تقوم به كجهاز فني يتولى تقديم المساعدة والاستشارة التقنية لصاحب القرار (الجماعات المحلية.(

-3الجماعات المحلية:

وعلى رأسها الولايات والبلديات المسئولة على تجسيد وتطبيق والحرص على تنفيذ كل البرامج التخطيطية وتجسدها عن طريق تطبيق أدوات التهيئة والتعمير والمتمثلة في المخطط الولائي للتهيئة والتعمير PAWالمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير PDAU ومخطط شغل الأراضي POSوكل من الأدوات السابقة تستمد شرعيتها من المخطط الوطني للتهيئة والتعمير SNAT والمخطط الجهوي للتهيئة والتعمير .SRAT

ومما سبق يمكن إعتبار الولايات في الجزائر كوحدات للتهيئة العمرانية والتخطيط الإقليمي للأسباب التالية

-توفر الإحصائيات حسب التقسيمات الإدارية.

-وجود المديريات المختصة على مستوى الولاية.

التهيئة العمرانية وعلاقتها بالاستصلاح الإقليمي

يعتبر **الإقليم** موضوع مشترك بين **التهيئة** و **الاستصلاح** فكلاهما يدرس نفس الإقليم غير أن مهمة الاستصلاح الإقليمي الدراسات الشاملة للموارد الطبيعية الاقتصادية والبشرية في الإقليم الحالي مع وضع خطة شاملة لمستقبل الإقليم وبالتالي فإن الاستصلاح الإقليمي يصمم مستقبل الإقليم على ضوء حاضره **والتهيئة العمرانية** تناقش توازن الشبكة العمرانية، وتخفيف الضغط عن الأقاليم العمرانية والمدن الكبرى، ومدى انعكاس ذلك على نمو وتوازن، الشبكة العمرانية بصفة عامة وشبكة المدن بصفة خاصة، وعلى توزيع السكان والأنشطة والخدمات، وإلى أي حد تمكنت الدولة من الترجمة الفعلية للتخطيط الإقليمي والتوزيع العادل للاستثمارات على مختلف أقاليم البلاد، ومدى تحقيق التنمية العمرانيةوالاقتصادية المتوازنة على المستويين الإقليمي والوطني.

تهدف التهيئة العمرانية على مستوى المدينة أو الإقليم أو الوطن إلى تحقيق الآتي:

-توزيع مشاريع التعمير والتنمية بما يتلاءم وخصائص المواضع.

-عدالة التوزيع بين مناطق وأقاليم الوطن.

-تحقيق الجدوى الاقتصادية .

-التنمية العمرانية والاقتصادية- الاجتماعية بكل إقليم وفي مجموعة أقاليم البلاد.

-تحقيق التنمية المستدامة، والمحافظة على البيئة والموارد النادرة وضمان الحاجات المستقبلية للسكان.

السؤال الرابع: ما هي المراحل التي مرت بها التهيئة في الجزائر؟

التهيئة العمرانية في الجزائر:

بدأ اهتمام الدولة الجزائرية بقضايا التهيئة العمرانية مبكرا نوعا ما، حيث تعود المرجعية النظرية لفلسفة وإستراتيجية التهيئةالعمرانية إلى مرحلة الحرب التحريرية وبداية الاستقلال، حيث أشارت كل مواثيق الثورة والدولة الجزائرية إلى حساسية هذا الموضوع، إبتداء من برنامج طرابلس 1962إلى ميثاق الجزائر عام 1964إلى الميثاق الوطني عام 1976و1986، والتي أشارت جميعها إلى الأسس والمبادئ العامة لفلسفة التهيئة العمرانية ودور الدولة والمتعاملين الإجتماعيين، وحددت الأهداف المسطرة لعملية البناء الوطني.

وقد ركزت هذه البرامج والمواثيق على مفهوم عدم التوازن الجهوي وأبعاده الإقتصادية والإجتماعية، وتحلله عل أساس أولويات التنمية وما ترتب عنها من فروقات وإختلالات ولدت مناطق محرمة تعيش على هامش (التنمية، خاصة في المناطق الداخلية والأرياف والمناطق الجبلية، وكانت الحلول المطلوبة تتمثل في تغيير الظروف الموروثة عن الإستعمار، والتي أدت إلى التخلف والحرمان، للنهوض بالمناطق المتخلفة وإدماجها في التنمية الوطنية.

أولا- المراحل :مرت التهيئة العمرانية في الجزائر بمراحل نوجزها في الآتي :

المرحلة الأولى :

ورثت الجزائر أوضاعا سيئة عن العهد الاستعماري، تميزت بفقدان العدالة في توزيع المكاسب والمواد على أنحاء البلاد، حيث ركز الاستعمار اهتمامه بإقليم الساحل ومناطق إقامة المستوطنين في توطين الأنشطة والخدمات، خاصة حول الموانئ التي كانت تشكل حلقة اتصاله بفرنسا، تاركا باقي أنحاء الوطن تعيش حياة تقليدية زراعية، يسود فيها الفقر والحرمان

وبعد الاستقلال مباشرة ازدادت هذه الفوارق مدة، بفعل الهجرة الكبيرة للسكان الجزائريين صوب المدن والمناطق الشمالية، لأنها كانت تشكل أكثر المناطق تجهيزا في البلاد حيث تضخمت المدن وبرزت العديد من المشكلات الاجتماعية كالبطالة والأنشطة الطفيلية.

ولمواجهة هذا الوضع، اتخذت الدولة سلسلة من الإجراءات الإصلاحية، كان أهمها تنفيذ عدد من البرامج الخاصة لتنمية المناطق المحرومة، التي عانت ويلات الحرب والفقر حيث استفادت ثمان ولايات من برامج تنموية واسعة في الفترة من 1966 إلى 1973.

كما حاولت الدولة توظيف عوائد البترول والثروات المعدنية في إقامة اقتصاد وطني قوي، حيث أولت الأهمية للقطاع الإنتاجي عن طريق إقامة العديد من المستعمرات الصناعية على شكل أقطاب كبرى للصناعة الأول حول محور عنابة قسنطينة سكيكدة والثاني حول محور العاصمة، رويبة، رغاية، والثالث حول محور آرزيو، وهران، مستغانم

وكان هدف هذه الأقطاب الصناعية، تطوير وتحديث منطقتي الشرق والغرب الجزائرية ومنطقة العاصمة، والقضاء على البطالة، وخلق نوع من التوازن بين جهات الوطن.

لكن هذا التوجه الذي تركز على إقليمي الساحل والتل، دعم بصورة غير مباشرة التوجه الإقتصادي والعمراني الموروث عن فترة الإستعمار، حيث رفع من قدرة وكفاءة هذين الإقليمين على صعاب المناطق الداخلية، وزاد بالتالي في تعميق الفجوة

وأهم ما يلاحظ على هذه الفترة، هو غياب إستراتيجية رسمية للتهيئة العمرانية في الجزائر، حيث أن كل الإجراءات التي إتخذت كانت تتم في غياب خطة شاملة ومتكاملة للتنمية العمرانية. ومن سلبيات هذه الإجراءات أيضا، أنها إستهلكت الأراضي الزراعية الجيدة في شمال الجزائر، مثل سهول متيجة وعنابة وسكيكدة ووهران.

وهكذا فشلت هذه الأقطاب في أن تلعب الدور الذي خطط لها، والمتمثل في إنعاش إقتصاديات المناطق التي وطنت بها، تحولت إلى مراكز إستقطاب، إستحوذت على كل الموارد، وإستنزفت إمكانيات محيطها.

ويعود السبب المباشر في فشل هذه الإجراءات، إلى أنها لم تتم ضمن منظور شامل للتنمية العمرانية المتوازية، حيث لم تأخذ في الحسبان العلاقات القائمة بين الوسط الريفي والحضري، والإختلافات القائمة بيم المناطق الشمالية والداخلية، ولم تعتمد على إمكانيات وحقائق كل إقليم وعلاقاته بالأقاليم الأخرى.

المرحلة الثانية :

تتميز هذه المرحلة التي بدأت في منتصف السبعينات، بظهور سياسة واضحة المعالم للتهيئة العمرانية، على المستوى الإقليمي والوطني، ضمن تصور شامل وإستراتيجية متكاملة. تحصر إتجاهات محددة، تسير من خلالها عملية التهيئة لعمرانية والتخطيط للتنمية.

وقد جاءت هذه السياسة الجديدة، كأولى الإستجابات السياسية لمشكلة المفروقات الإقليمية، وتخلف بعض الأقاليم، وذلك بعد تصاعد الوعي بأخطار هذه العملية، وإفرازاتها السلبية العديدة، على الصعيد السياسي والشعبي، وقد تبلور هذا الوعي بصورة واضحة، في المناقشات الواسعة، لمشروع الميثاق الوطني عامي 1976 و1985، والتي تحولت إلى مطالبة شعبية، لتجاوز الإختلافات الخطيرة، التي ترتبت على عملية التنمية غير المتوازنة.

وكان من بين النتائج المباشرة لهذه المطالب، إنشاء أول وزارة للتخطيط والتهيئة العمرانية في الجزائر عام 1979، والتي أسندت لها

مهمة وضع الخطط الإقليمية والوطنية للنهوض بكافة أرجاء الوطن، وتحقيق التنمية الشاملة، في إطار التوزيع العادل المجهود النمو على أقاليم البلاد.

وفي عام 1981، إستحدثت مديريات التخطيط والتهيئة العمرانية، على مستوى كل ولايات الوطن، لمباشرة مشاكل التهيئة العمرانية، وتخطيط النمو على مستوى هذه الوحدات الإدارية، وتوصلت كل هذه الإجراءات الحكومية، بالمصادقة عام 1987على قانون التهيئة العمرانية، من طرف المجلس الشعبي الوطني.

وقد شكلت هذه الإجراءات السياسية، دفعة قوية وحاسمة، لإرساء قواعد واضحة للتخطيط العمراني والإقليمي في الجزائر، في إطار توجه جديد للتخطيط الإقتصادي، يستهدف تخفيف الضغط على المعمور في إقليم الساحل، ونقل محور النقل الإقتصادي والسكاني، إلى إقليم الهضاب لعليا، لتحقيق التوازن والتكامل المطلوب بين أقاليم البلاد، وإدماجها في إطار منسجم للتنمية الشاملة، ريفا وحضرا، شمالا وجنوبا.

السؤال الخامس : ما هي المخططات التي حددت حسب القانون 87-03 المتعلق بالتهيئة العمرانية؟

و ما هي اهداف كل منها

أدوات التهيئة العمرانية و التعمير.

كانت سياسة التهيئة العمرانية في بداية الثمانينات مجرّد تصوّرات محدّدة في المخطّطات الوطنية، و لم يكن في الحسبان أنّها ستدخل حيّز التطبيق إلاّ بعد صدور نصوص قانونية تضفي عليها الطّابع التنظيمي، و بالفعل فقد عرف شغل المجال صدور أهمّ قانونين يحدِّدان أدوات التهيئة العمرانية، نتعرّض لهما في المطلبين التاليين:

حسب القانون 87-03 المتعلق بالتهيئة العمرانية.

يهدف هذا القانون إلى تحديد القواعد العامة الرامية إلى تنظيم إنتاج الأراضي، و الموازنة بين وظائف السكن و الفلاحة و الصناعة و وقاية المحيط و الأوساط الطبيعية و مجالات أخرى أدرجها القانون، و ذلك على أساس إحترام مبادئ و أهداف السياسة الوطنية للتهيئة العمرانية؛ و حسب ما جاء فيه فهناك ثلاثة (3) أنواع من المخطّطات:

1- المخطّط الوطني للتهيئة العمرانية(SNAT) :

يُعتبر المخطّط الوطني للتهيئة العمرانية المادّة الأساسية و الخام المشكّلة لهذا القانون، حيث يجسّد الاختيارات المحددة بخصوص تهيئة المجال الوطني و تنظيمه على المدى الطويل و ذلك في آفاق 2010 2025، فطُرحت من خلاله ملفات متعلّقة بالديمغرافية، الموارد الطبيعية، النشاطات الإنتاجية، المنشآت القاعديّة و البيئة؛ و يشكّل الإطار الاستدلالي لتوزيع الأعمال التنموية و توزيع أماكنها، فهو إذن بمثابة أداة إستراتيجية لتطبيق مبادئ التهيئة العمرانية، و بهذا فهو يدمج بصفة إلزامية الأهداف المحدّدة للتنمية الاقتصادية و الاجتماعية.

إنّ هذا المخطّط يحدّد المقاييس التالية و ذلك اعتمادا على الأهداف الأساسية الموكلة إليه:

- الشغل العقلاني للمجال الوطني.
- وضع قنوات للهياكل القاعدية بصفة منسّقة و تعيين التجهيزات الكبرى.
- توزيع المخطّطات المعدّة للسكان، و الأنشطة الاقتصادية و الاجتماعية و الثقافية.
- تقييم الإستغلال العقلاني للموارد البشرية.
- حماية التراث الإيكولوجي و الثقافي و التاريخي الوطني.

و في هذا الصدد فإنه يحدد البرامج و النشاطات الكبرى بفترات زمنية تتناسب و المجال التخطيطي الوطني، و يحدد سلّم الأولويات و تخصيص الموارد النادرة و غير القابلة للتّجديد، كما يحدّد توجيهات التنمية و التهيئة على المستوى الجهوي.

2- المخطّط الجهوي للتهيئة العمرانية (SRAT) :

هو أداة التطبيق المباشرة لتجسيد توجيهات المخطّط الوطني، حيث يتولّى في حدود مجاله شرح و توضيح التوجيهات و المبادئ المقرّرة في الوطني، و يُحدّد بنفس الإجراءات التي يحدد بها SNAT ، و يتكفّل بالتنمية الجهوية عاملا على تبسيط و تكييف أعمال التهيئة العمرانية الواردة ضمن الخطّة الوطنية قصد القضاء التدريجي على الفوارق الجهوية، و تشجيع التنمية و التكامل ما بين الجهات.

و يعمل المخطّط الجهوي على تنمية المجالات التالية:

- قواعد التنسيق الزمنية للتنمية.
- تحديد مساحات التعمير لمختلف التجمّعات الحضرية و تلك المتواجدة في الأراضي الخصبة.
- الصبغات المجالية الرئيسية و ذلك حسب القيود الطبيعية، و كذا المحاور الإنمائية كالهياكل القاعدية و مناطق الأنشطة الاقتصادية و مخطّطات استعمال الموارد الطبيعية.
- الأنشطة الواجب تنميتها لإعادة توازن الجهات.

3- مخطّطات التهيئة المحلّية: هي على نوعين

أ \ مخطّط تهيئة الولاية (PAW) : حسب توجيهات و مبادئ كل من المخططين الوطني و الجهوي تقوم كل ولاية بإعداد مخطط تهيئتها. حيث تبادر بذلك الإدارة بالتشاور مع الأعوان الاقتصاديين و الاجتماعيين للولاية و مجالس المداولة بالولاية و البلديات و ممثلي الجمعيات المهنية.

يهدف المخطط الولائي للتهيئة إلى توضيح التوجهات المعدّة في المخطط الجهوي و شرحها فيما يخصّ الإقليم الذي تشغله، بإدخال التوجهات الخصوصية لكل مساحة من التخطيط بين البلديات التي تهيكل الولاية، فهو يوضح و يضبط:

- التوجهات البلدية الرئيسية.
- توجيهات التنمية و الأعمال الواجب القيام بها من أجل إعادة التوازن لتوزيع الأنشطة و توطين السكان.
- تنظيم الهياكل الأساسية و مناطق الأنشطة الاقتصادية أو الخاصة بالاستصلاح.
- قواعد التماسك القطاعي و الزمني لتطوير الولاية من خلال علاقتها مع المخطط الجهوي.

هذا علاوة على لزوم احتواء المخططات الولائية للانسجام بين البلديات و ذلك لفائدة التنمية المنسقة و المتكاملة للولاية من خلال تحديد التوجهات التنموية و الديمغرافية لمختلف البلديات، ويعتبر إقليم كل ولاية أيضا، مجالا لتثمين نَوْعِي لهذا الانسجام على مستوى الخدمات العمومية خاصة التي تهمّ السكان مباشرة و التي ينبغي تكييفها ابتداء من هذا الصعيد مع التوزيع و مع خصوصيات هؤلاء السكان.

ب \ مخطّط تهيئة البلدية (PAC) : إن البلديات باعتبارها جماعات قاعدية هي المجالات التي ينبغي أن تفضي إليها و تتجسد فيها السياسات التي تحملها التهيئة العمرانية بمختلف أشكالها، و التي من بينها نوعية إطار الحياة، و العدالة الاجتماعية، و انخراط المواطنين باعتبارهم الصانعين للتنمية و المستفيدين منها.

و عليه كان مخطط تهيئة البلدية الخلية الأساسية لتطبيق السياسة الوطنية ل لتهيئة العمرانية بالمخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و مخطط شغل الأراضي المحدّدان بموجب القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير.

حسب القانون 90-29 المتعلّق بالتهيئة و التعمير.

نصّ هذا القانون في فصل خاص من المادة العاشرة (10) إلى المادة الثانية و الأربعين (42) و المعنون بأدوات التهيئة و التعمير، على إيجاد أداتين رئيسيّتين في سبيل تحقيق ذلك هما المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير، و مخطط شغل الأراضي، و تفصّل كل هذه المواد فيها على النحو الذي نجمله فيما يلي:

1- المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير (PDAU) : هو وثيقة تعرّف بأهداف التهيئة، و يهدف إلى صياغة صورة مجالية تسمح بتطبيق سياسة عامة على إقليم البلدية، و كذلك تشمل تقدير الاحتياطات في شتى المجالات الاقتصادية و الاجتماعية لفترة تتراوح مدّتها في 20 سنة بعد إعداده، فهو بذلك وثيقة مستقبلية للتنبّؤ و توجيه التهيئة، و توسّع التجمعات السكانية، كما يحدّد التوجيهات العامة للأراضي، فهو يقسم المنطقة إلى قطاعات محددة كما يلي:

أ- القطاعات المعمّرة: و تشمل كل الأراضي المبرمجة للتعمير على الأمدين القصير و المتوسّط.

ب- قطاعات التعمير المستقبلية: و هي الأراضي المخصّصة للتعمير على الأمد البعيد.

ج- القطاعات غير القابلة للتعمير: كالمواقع الأثرية، المناطق الفلاحية، حماية الثروات الطبيعية و الغابات.

و تكمن أهمية المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير كونه الوثيقة المرجعية الملزمة لكل الهيئات المتواجدة في إقليم البلدية و حتى الجهة المعدّة له و هي البلدية؛ فهو المقسّم للعقارات على تراب البلدية و بذلك فإنّ إنشاء المخطط بمثابة تعريف للأملاك العقارية و طبيعتها، و كذا تعريف بطرق استعمالها تفاديًا للنمو العشوائي، و الاستغلال اللاعقلاني للأملاك العقارية داخل حيّز البلدية، و توفيرا لاحتياطات المواطنين الأساسية داخلها.

إنّ المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير هو تحديث لمخطّط العمراني التوجيهي (PUD) و يتوجّب عند إعداده مراعاة المخطط الوطني و الجهوي للتهيئة العمرانية.

2- مخطط شغل الأراضي (POS) : يجب أن تكون كل بلدية مغطاة بمخطط شغل الأراضي، فهو الذي يحدّد حقوق استعمال الراضي و البناء عليها، و يبيّن الشكل العمراني و حقوق البناء و كذلك استعمال عند الأراضي يحدد طبيعة و أهمية البناءات، كما يحدد القواعد المتعلقة بالمظهر الخارجي للبناءات، و يبين كذلك هذا المخطط الأراضي الفلاحية، و الارتفاقات و الطرقات و المناطق الأثرية الواجب حمايتها.

يحتوي المخطط على لائحة تنظيم و المتضمّنة لما يلي:

- مذكّرة تقديم يثبت فيها تلاؤم أحكام المخطط التوجيهي كذلك المعتمدة للبلدية المعنية تبعا لآفاق تنميتها.

- جانب القواعد التي تحدد لكل منطقة متجانسة و مع مراعاة الأحكام الخاصة المطبقة على بعض أجزاء التراب (1)؛ من حيث نوع المباني المرخّص بها، و حقوق البناء المرتبطة بملكية الأرض التي يعبر عنها معامل شغل

(1) الفصل الرابع من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة العمرانية و التعمير، المؤرخ في 01مبر 1990، ج ر 52

الأراضي و معامل مساحة ما يؤخذ من الأرض مع جميع الارتفاقات المحتملة.

يحدد معامل شغل الأراضي في هذه الحالة العلاقة بين مساحة أرضية مع خالص ما يتصل من البناء و مساحة قطعة الأرض.

و يحتوي مخطط شغل الأراضي على دقائق بيانية تتضمّن مخطط بياني للموقع؛ مخطط طوبغرافي؛ خريطة تبين الكواسر التقنية لتعمير التراب المعني مصحوبة بتقرير تقني؛ مخطّطُ الواقعِ القائمُ الذي يبرز الإطار المشيّد حاليا و كذلك الطرق و الشبكات المختلفة و الارتفاقات الموجودة؛ مخطط تهيئة عامة (يحدد المناطق المتجانسة و موقع إقامة التجهيزات، المساحات الواجب الحفاظ عليها نظرا لأهميتها)؛ و مخطط التركيب العمراني.

و للإشارة فإنه لا يمكن مخطط شغل الأراضي مراجعة جزئية أو كلّية بعد المصادقة عليه إلاّ للأسباب التالية (1):

– عدم إنجاز مخطط شغل الأراضي في الأجل المقرّر لإتمامه، سوى 3/1 من البناء المسموح به من المشروع الحضري، أو البنايات المتوقعة في التقدير الأولي.

– إذا كان الإطار المبني في حالة خراب أو في حالة من القدم تدعو إلى تجديده.

– إذا كان الإطار المبني قد تعرض لتدهورات ناتجة عن ظواهر طبيعية.

– إذا طلب ذلك و بعد مرور 5 سنوات من المصادقة، أغلبية أملاك البنايات البالغين على القل نصف حقوق البناء التي يحددها مخطط شغل الأراضي الساري المفعول.

(1) المادة 37 من القانون 90-29 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990 و المتعلق بالتهيئة العمرانية و التعمير.