

المحاضرة رقم 2: أدوات التهيئة والتعمير في الجزائر

مقدمة:

بدأ تاريخ الإنسان في الجزائر منذ آلاف السنين، أين ظهرت حضارة الطوارق في الصحراء وظهرت معها الكتابة البربرية، أما تاريخ المدن فقد بدأ منذ العهد اليوناني والروماني ثم الإسلامي، حيث كان لكل فترة مميزاتها وتأثيراتها على تخطيط، تسيير وتنظيم الفترة التي تليها، وهذا ما أنتج مدن تتمازج فيها المبادئ والنظريات، ثم بدء العهد الاستعماري الذي بدأت معه أولى السياسات التخطيطية التي خلقت مدن أوروبية بجوار المدن الإسلامية أضافت تنوع إلى المدينة الجزائرية.

ومنذ الاستقلال والجزائر تحاول وضع سياسة عمرانية واضحة لتسيير وتوجيه هذه المدن، التي يبدو أنها تعاني من مشاكل على كل الأصعدة، أما الأدوات التي تترجم هذه السياسات على أرض الواقع فهي المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير PDAU ومخطط شغل الأرض POS.

1- مراحل تطور أدوات التهيئة والتعمير في الجزائر:

1-1 الفترة الاستعمارية في الجزائر من سنة 1830 إلى 1962:

إثناء الاستعمار تم التعامل مع المجال الحضري بالاعتماد على مبادئ الاستعمار الكلاسيكية والتمثلة في السيطرة على الأرض، استغلال الثروات وتوفير الطرق والهيكل لنقلها إلى فرنسا، وهذا ما خلق مناطق أكثر تهيئة من مناطق أخرى، حيث مر تخطيط المدن في هذه الفترة بمرحلتين:

- **مرحلة الإهمال العمراني:** التي امتدت من سنة 1830 إلى 1958 تميزت بالإهمال العمراني والاهتمام بالسيطرة، حيث لم توضع سياسة تخطيطية واضحة خلال هذه الفترة، بل كانت محاولات لتهيئة المجال بغرض السيطرة على الأرض.

- **مرحلة التفطن:** التي امتدت من سنة 1958 إلى 1962 التي جاءت بعد اندلاع الثورة، حيث حاول الفرنسيون دمج الجزائري بالمجتمع الفرنسي، فجاءوا بسياسات تخطيطية أهمها **مخطط قسنطينة** ظنا منهم أن تحسين مستوى المعيشة يلغي الهوية، حيث أعلن عن المخطط رسميا في قسنطينة في 1958/10/03 من طرف شارل ديغول واختيرت قسنطينة لتمرير الرسالة إلى الشرق الأكثر تمردا، رسالة التنمية مقابل الاستسلام، الثروة مقابل عدم التمرد والرفاهية مقابل الاندماج، حيث عمل هذا المخطط على القضاء على عدم المساواة في كل الميادين.

ومنه فان اندلاع الثورة أدى إلى التفكير الجدي في تحسين مستوى الحياة للفرد الجزائري من طرف المستعمر فتم وضع مخطط قسنطينة الذي يعتبر مخطط للتهيئة العمرانية استمر العمل به حتى بعد الاستقلال إلا أنه لم ينجح بسبب انعدام الاستقرار السياسي، وعدم تقبل المستعمر لفكرة المساواة مع

الجزائري الذي لم يغيره هذا المخطط، وأخيرا الثورة أفضلته وأفضلت كل الكيان الاستعماري وجاءت بالاستقلال.

1-2 الجزائر بعد الاستقلال من سنة 1962 إلى 2016:

بعد الاستقلال خرجت فرنسا ومعها كل الوثائق والمخططات، ما وضع الدولة في مأزق كبير، أدى بها إلى وضع سياسة إستراتيجية مستعجلة تهدف إلى الخروج بالبلاد من التخلف، بالمرور على المراحل التالية:

1-2-1 فترة الإهمال العمراني والاهتمام بالجانب الاقتصادي (1962-1974):

حيث تم الاهتمام بالتنمية الاقتصادية (مثل تأمين المحروقات سنة 1971)، على حساب قضايا التهيئة العمرانية نظرا للأولويات المطروحة، بالإضافة الى توفر الهياكل التي تركها المعمرون والتي جعلت الدولة تفكر في أنها ليست بحاجة الى التدخل الى المدن، حيث لم تتوفر سياسة ترميم واضحة واستمر العمل ضمن القوانين والمخططات الفرنسية الموروثة، و المتمثلة في القانون العام للتعمير الذي طبق في الجزائر سنة 1960 تحت رقم 966/90 المؤرخ في 06/09/1960، والذي مثل المصدر الأساسي لسياسة التعمير في الجزائر إلى غاية سنة 1973، ومخطط قسنطينة .

1-2-2 فترة التخطيط الحضري المركزي (1974-1990):

حيث تكفلت الدولة لوحدها في هذه الفترة ورسميا بحل مشاكل التخطيط العمراني والتنمية الحضرية، في ظل الأزمة الاقتصادية العالمية لسنة 1973 نتيجة توقف الدول العربية عن تصدير النفط الى الدول الغربية تضامنا مع القضية الفلسطينية، وذلك من خلال:

- أولا: سن مجموعة من القوانين الجديدة التي تعوض القانون العام للتعمير الموروث عن فرنسا أهمها: قانون الاحتياطات العقارية رقم 74-26 المؤرخ في 20-02-1974 والذي أصبحت بموجبه البلدية مالكة لمجمل الأراضي الواقعة داخل محيط التعمير، والمنشور رقم 355 المؤرخ في 19-12-1975 المتعلق بإنشاء المناطق السكنية الحضرية الجديدة ZHUN.
- ثانيا: وضع أدوات للتخطيط والتهيئة العمرانية سنة 1974 وهي:

- مخطط التعمير الموجه (plan d'aménagement directeur) (PUD)
- المخطط البلدي للتنمية (plan communale de développement) (PCD)،
- مخطط التحديث الحضري (plan de modernisation) (PMU(urbaine)،

هذه المخططات التي فشلت لعدة أسباب منها عدم تناولها لكل إقليم البلدية بل اقتصرها على التجمع الرئيسي فقط ACL، وعدم وجود قانون خاص بها يجعل تطبيقها إلزامي، هذا القانون الذي غاب الى غاية سنة 1990.

1-2-3 تأثير التحولات الاقتصادية والسياسية على المجال الحضري (1990-2006):

بعد سنة 1989 تعرضت الجزائر إلى مشاكل في كل الميادين، كادت أن تؤدي إلى انهيار الدولة وتفكك الوحدة الوطنية، حيث تحولت سياستها إلى التعددية الحزبية واقتصادها إلى اقتصاد السوق والاعتراف بحق الملكية الفردية مما أدى إلى إعادة النظر في القوانين والتشريعات ومن بينها القوانين المهمة بتسيير المجال الحضري، وإصدار أخرى جديدة كرسها دستور 1989، من أهمها:

- قانون التوجيه العقاري رقم 90 - 25 المؤرخ في 18/11/1990 الذي ألغى قانون الاحتياطات العقارية وعاد بحق الملكية الفردية في إطار اقتصاد السوق.

- قانون التهيئة والتعمير رقم 90 - 29 المؤرخ في 1/12/1990 كأول قانون في تاريخ الجزائر يضم الأحكام الخاصة بتخطيط المدن في إطار العمران الوظيفي، هذا القانون الذي رافقه العديد من المراسيم التنفيذية، كما جاء بأداتي التهيئة والتعمير وهما المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (PDAU) ومخطط شغل الأراضي (POS)، التي تعمل ضمن توجهات SNAT وSRAT، وهي الأدوات المعمول بها في الجزائر الى غاية اليوم، رغم تغير المعطيات في المراحل التالية.

1-2-4 العمل على دمج مبدأ التنمية المستدامة في السياسات العمرانية (2006-2016):

بما أن المدينة هي فضاء تبلور كل المتغيرات السياسية، الاقتصادية والثقافية وهي المرآة العاكسة للقرارات التي تتخذها الدولة في كل الميادين، ونظرا إلى التطورات العالمية التي شهدتها الألفية الجديدة في ميدان التنمية المستدامة، كان لا بد على الجزائر أن تعمل على دمج هذا المفهوم الجديد بالنسبة إليها في سياساتها العمرانية، وذلك من خلال وضع إطار قانوني يكرس هذا المبدأ، من أهم القوانين المؤطرة لهذا الاتجاه الجديد القانون التوجيهي للمدينة رقم 06-06 المؤرخ في 20-02-2006، إلا أن هذا القانون والذي يمثل أول خطوة نحو تطبيق الاستدامة العمرانية، لم يرفق بعد بمراسيم تنفيذية لتطبيقه، رغم مرور 10 سنوات من صدوره، وهذا ما يحتجز التنمية الحضرية المستدامة في الجزائر في الإطار النظري، إلا أنه وبالرغم من ذلك فهو يعتبر من الخطوات الإيجابية التي تؤكد تفتن الدولة إلى ضرورة التخلي عن العمران الوظيفي وأدواته، و ضرورة التقييم الشامل للتشريعات العمرانية المعمول بها حاليا و التي مر على صدورها أكثر من 26 سنة، بهدف تحيينها مع المستجدات العالمية وسد الثغرات و النقائص التي برزت أثناء الممارسة.

حيث تم إصدار **مخطط التناسق الحضري SCU** في اطار القانون التوجيهي للمدينة كأداة تحاول تجسيد مبدا التنمية المستدامة على مستوى المدينة ، إلا أن هذا المخطط و بعد تطبيقه على ارض الواقع (حيث تم تطبيقه في المدن التي يتجاوز عدد سكانها 100000 نسمة) اتضح انه لم يأتي بأي جديد، مقارنة مع المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير PDAU، فهما تقريبا متطابقان و ذلك راجع إلى أن SCU كان من المفروض أن يكون مجال دراسته يشمل كل إقليم المدينة (المدينة مع الضاحية مع الريف المجاور لها) ، إلا انه على ارض الواقع مجال الدراسة الخاص به لا يتجاوز المجال الحضري (مجال دراسة PDAU)، بالإضافة إلى أن احد أهم أسباب فشله هو عدم إتباعه بمخططات تفصيلية، وهذا ما جعله غير قادر على تعويض PDAU الذي يعمل بالموازاة مع POS .

2- أدوات التهيئة والتعمير المعمول بها حاليا في الجزائر:

على عكسمخططات التهيئة العمرانية التي وضعت سنة 1974 والتي لم ترق بقانون يجعل تطبيقها الزامي ، فان المادة رقم 90 من قانون البلدية رقم 90-08 المؤرخ في 07-04-1990 تجبر كل البلديات على إعداد أدوات التهيئة التعمير المعرفة في قانون التهيئة والتعمير رقم 90-29 المؤرخ في 01-12-1990، وعلى عكس القانون التوجيهي للمدينة رقم 06-06 الذي لم يتبع بمراسيم تنفيذية فان قانون التهيئة والتعمير اتبع بالعديد من المراسيم التنفيذية التي توضح مراحل وكيفية إعداد هذه المخططات، كما توضح جملة القواعد العامة للتهيئة و التعمير و التي يتم العمل بها في حالة غياب أدوات التهيئة و التعمير.

1-2 المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (PDAU): لقد أقرّ المشرع الجزائري المخطط

التوجيهي للتهيئة والتعمير في:

- القانون رقم 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المعدل والمتمم بموجب القانون 04-05 المؤرخ في 14-08-2004 الذي جاء بعد زلزال بومرداس 2003،
- المرسوم التنفيذي رقم 91-177 المؤرخ في 28 ماي 1991 الذي يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به، المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 05-317 المؤرخ في 10/09/2005.

1-2-1 تعريفه: حسب المادة رقم 16 من قانون التهيئة والتعمير المخطط التوجيهي للتهيئة

والتعمير هو أداة للتخطيط المجالي والتسيير الحضري، يحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلدية أو مجموعة البلديات المعنية، أخذا بعين الاعتبار تصاميم التهيئة ومخططات التنمية، ويضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي.

2-1-2 محتواه: يتكون PDAU من 3 أجزاء:

أ- تقرير توجيهي: يتم فيه:

- تحليل الوضع القائم بالنسبة للجزء المعمر من البلدية.
- تحديد توجهات التنمية بالنظر الى الوضع الديمغرافي والاقتصادي والاجتماعي للبلدية.
- تحديد نمط التهيئة المقترح بالنسبة للأجزاء التي سوف تعمر من البلدية، وذلك بأخذ بعين الاعتبار توجهات التهيئة المقترحة في أدوات التهيئة الإقليمية (خاصة PAW)، حماية الساحل، والحماية من الأخطار الطبيعية والتكنولوجية.
- ب- **تقنين (نظام):** والذي يحدد القواعد المطبقة بالنسبة الى كل قطاع من قطاعات البلدية، فحسب المادة 19 من القانون 90 -29 يوجد 4 قطاعات: القطاع المعمر، القطاع القابل أو المبرمج للتعمر وهي القطاعات المخصصة للتعمر على المدى القصير والمتوسط أي على مدى 5 و 10 سنوات، قطاع التعمر المستقبلي وهو القطاع المخصص للتعمر على المدى البعيد أي على مدى 20 سنة، والقطاع الغير قابل للتعمر مثل مناطق التوسع السياحي Les zones (d'extension touristique ZET)، حيث تحدد هذه القواعد:
 - حدود محيط التعمر الذي يقسم الى مناطق كل منطقة لها مخطط شغل الأرض الخاص بها.
 - الارتفاقات الموجودة في كل قطاع، أما الارتفاقات Les servitudes فهي المناطق الموجودة داخل محيط التعمر الغير معمرة والغير قابلة للتعمر ولها عدة أنواع منها المقابر، الغابات، مناطق مرور خطوط الكهرباء للتيار العالي، ضفاف الأودية كما أن الأراضي الموجهة للتعمر المستقبلي تعتبر أيضا ارتفاق في الوقت الحالي (حسب المادة 22 من القانون 90 -29)
 - مواقع التجهيزات الكبرى.
 - الكثافة العامة بتحديد معامل شغل الأرض COS (le coefficient d'occupation du sol) وهو مساحة الأرض المبنية في عدد الطوابق على المساحة الإجمالية للقطعة الأرضية (حيث تحسب مساحة السطح إذا كانت المساحة المبنية منه أكثر من 3/2).
 - ت- **وثائق بيانية:** وهي عبارة عن المخططات التالية:
 - مخطط الوضع القائم يبرز فيه الإطار المبني حاليا واهم الطرق والشبكات.
 - مخطط التهيئة والذي يتم فيه تحديد القطاعات الأربعة، المناطق ذات الصبغة الطبيعية أو الثقافية البارزة إذا وجدت مثل الأراضي الزراعية ذات المردودية العالية والتراث العمراني، ومساحات تدخل مخطط شغل الأرض.
 - مخطط الارتفاقات.

- مخطط التجهيزات الذي يضم اهم الشبكات (طرق، ماء الشرب، تصريف المياه) والتجهيزات العمومية.

2-1-3 مراحل إعداده: يتم إعداد PDAU خاص بكل بلدية أو يمكن أن يضم مجموعة من البلديات

تجمع بينها مصالح اقتصادية أو اجتماعية، ويتم إعداده وفق المراحل الستة التالية:

1- مداولة المجلس الشعبي البلدي: تعود سلطة قرار إعداد PDAU الى المجلس الشعبي البلدي،

حيث يقرر إعداد PDAU عن طريق مداولة (يقصد بالمداولة اجتماع) تحدد:

- التوجيهات العامة لتهيئة وتنمية المجال المقصود.

- كيفية مشاركة الإدارات والهيئات العمومية والجمعيات في إعداده.

- القائمة المحتملة للتجهيزات ذات المنفعة العامة المقترحة.

ثم تبلغ هذه المداولة للوالي المعني، ويتم نشرها لمدة شهر بمقر المجلس الشعبي البلدي (مقر البلدية).

2- تعيين حدود محيط التدخل: بعد مرور هذا الشهر يتم تعيين حدود تدخل PDAU من طرف

الوالي وباقتراح من رئيس المجلس الشعبي البلدي (المير) بعد المداولة، هذا إذا كانت بلدية واحدة أو عدة

بلديات تابعة لولاية واحدة، أما إذا كانت البلديات تابعة الى ولايات مختلفة فيتم تحديد محيط التدخل بقرار

مشترك بين الوزير المكلف بالتعمير والوزير المكلف بالجماعات الإقليمية.

3- إعلام الإدارات والهيئات العمومية : يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي باطلاع رئيس الغرفة

التجارية والغرفة الفلاحية والمنظمات المهنية والجمعيات المحلية ، كتابيا بمقرر إعداد PDAU ، ولهم

مهلة 15 يوم للإفصاح عن الرغبة في المشاركة وتعيين ممثلهم في ذلك، وبعد مرور هذه المهلة يقوم

رئيس المجلس الشعبي البلدي بإصدار قرار يضم قائمة الإدارات والهيئات العمومية التي طلبت

المشاركة، بالإضافة الى الإدارات و الهيئات العمومية التي تتم استشارتها وجوبا وليس اختياريا مثل

مديرية التعمير والبناء ومؤسسات توزيع الطاقة و الماء، هذا القرار الذي ينشر لمدة شهر في مقر البلدية.

4- إعداد مشروع PDAU: بعد مرور هذه المدة يتم إعداد مشروع PDAU من طرف المصالح

التقنية للبلدية أو مؤسسة عمومية مثل URBACO ' أو خاصة (مكتب دراسات)، ثم تتم المصادق عليه

بمداولة المجلس الشعبي البلدي ثم يبلغ للإدارات والهيئات العمومية المعنية وتمنح مدة 60 يوم

لإبداء آرائها، وإذا لم تجب خلال هذه المدة فهذا يعني أنها موافقة على ما جاء به مشروع PDAU.

5- الاستقصاء العمومي: وهو نشر القرار الذي يعرض PDAU على الاستقصاء العمومي بمقر

المجلس الشعبي البلدي لمدة 45 يوم، يضم هذا القرار الذي يقوم بإعداده رئيس المجلس الشعبي البلدي

والذي تبلغ نسخة منه إلى الوالي: المكان الذي يتم فيه مناقشة PDAU يعين المفوض المحقق ويحدد تاريخ انطلاق وانتهاء الاستقصاء العمومي.

والغاية من هذا الاستقصاء هو تقديم المشروع لعامة الشعب ولكل من يريد التدخل يمكن له تسجيل ملاحظاته في سجل الاستقصاء، هذا السجل الذي يوقع من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي ويقفل بعد انتهاء المدة القانونية، يقوم بإعداد محضر قفل الاستقصاء خلال 15 يوم الموالية من طرف المفوض المحقق، ويرسله إلى المجلس الشعبي البلدي مرفقا بالملف الكامل للاستقصاء مع استنتاجاته.

6- المصادقة على PDAU: بعد انتهاء مدة 60 يوم (الاستقصاء واستنتاجاته) يرسل مشروع PDAU بعد تعديله عند الضرورة والمصادقة عليه من طرف المجلس الشعبي البلدي، مرفقا بسجل الاستقصاء ومحضر قفل الاستقصاء واستنتاجات المفوض المحقق الى الوالي الذي يقوم بمشاوره المجلس الشعبي الولائي خلال مدة 15 يوم من تاريخ استلام الملف، ثم تتم المصادقة عليه:

- بقرار من الوالي بالنسبة للبلديات التي يقل عدد سكانها عن 200 ألف نسمة.
- بقرار مشترك بين الوزير المكلف بالتعمير والوزير المكلف بالجماعات المحلية، بعد استشارة الوالي المعني، بالنسبة للبلديات التي يتراوح عدد سكانها بين 200 ألف و500 ألف نسمة.
- بمرسوم تنفيذي يصدر بناء على تقرير من الوزير المكلف بالتعمير، وبعد استشارة الوالي المعني بالنسبة للبلديات التي يتعدى عدد سكانها 500 ألف نسمة.

بعد المصادقة على مشروع PDAU يصبح المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ساري المفعول وتحت تصرف الجمهور ويبلغ الى: الوزير المكلف بالتعمير، الوزير المكلف بالجماعات العمومية، مختلف الوزارات المعنية، رئيس المجلس الشعبي البلدي، المصالح التابعة للدولة المعنية بالتعمير على مستوى الولاية، والغرفة التجارية والفلاحية.

4-1-2 حالات المراجعة: حسب المادة 28 من القانون التوجيهي للتهيئة والتعمير، تتم مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في الحالات التالية:

- إذا كان القطاع القابل للتعمير في حالة تشعب.
- تطور الأوضاع والمحيط ومشاريع التهيئة للبلدية والهياكل الحضرية لا تستجيب للأهداف التي يحددها.

لأن طول فترات الإنجاز التي يمر بها هذا المخطط(في أحسن الحالات تدوم هذه المراحل 411 يوم) مقارنة مع النمو الحضري السريع، تجعله تفقد كفاءة الاستجابة للأهداف، حيث قررت وزارة السكن والتعمير مراجعة 50% من PDAU بين سنة 2007 و2009 قبل انتهاء المدة المخصصة لها.

2-2 مخطط شغل الأراضي (POS): لقد أقرّ المشرع الجزائري مخطط شغل الأراضي:

- القانون رقم 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المعدل والمتمم بموجب القانون 04-05 المؤرخ في 14 أوت 2004 الذي جاء بعد زلزال بومرداس 2003،
- المرسوم التنفيذي رقم 91-178 المؤرخ في 28 ماي 1991 الذي يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به، المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 05-318 المؤرخ في 10/09/2005.

2-2-1 تعريفه: حسب المادة رقم 31 من قانون التهيئة والتعمير، في إطار توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير يحدد مخطط شغل الأراضي بالتفصيل حقوق استخدام الأراضي والبنائيات، حيث يحدد بصفة دقيقة لكل قطاع:

- حقوق البناء واستعمال الأرض بتحديد قيمة COS و CES أما معامل الاستلاء على الأرض CES (le coefficient d'emprise du sol) فهو معامل الاستحواذ على الأرض من طرف بناية معينة وهو مساحة الطابق الأرضي على المساحة الإجمالية للقطعة الأرضية، ويتراوح في الجزائر بين 60 و 65 %.
- الكمية الدنيا والقصى من البناء المسموح به بالمتر المربع والمكعب وأنواع البنائيات واستعمالاتها.
- يضبط القواعد المتعلقة بالمظهر الخارجي للبنائيات
- يحدد المساحات العمومية والمساحات الخضراء والارتفاعات
- يعين المعالم والمواقع الأثرية الواجب وقايتها وحمايتها.
- يعين الأحياء ومخططات المرور.

2-2-2 محتوى مخطط شغل الأرض: يضم مخطط شغل الأرض ما يلي:

1- لائحة تنظيم تتضمن:

- مذكرة تقديم يشار فيها أن POS يتطابق مع توجهات PDAU ويندرج ضمنه، كما يتم فيها تحليل الوضع القائم للمنطقة (دراسة فيزيائية وسوسيواقتصادية) ،
- التقنين الذي يضم القواعد المطبقة في كل منطقة متجانسة، وهي 15 قاعدة:

• نوع المباني المرخص بها والممنوعة

• البنائيات الخاضعة لشروط

• تموقع المباني بالنسبة للطرق والأماكن العامة

• تموقع المباني بالنسبة للحدود الفاصلة

- تموقع المباني بالنسبة لبعضها البعض على ملكية واحدة
- علو البناءات المسموح به
- المظهر الخارجي للبناءات.
- مواقف السيارات
- المساحات الحرة والمساحات الخضراء
- معامل شغل الأرض (COS)
- معامل استغلال الأرض (CES)
- مداخل البناءات بالنسبة للطرق
- مختلف الشبكات (الطرق بمختلف أصنافها والقنوات النفعية المتواجدة والمبرمجة) وتحديد الشبكات التي يقع إنجازها على عاتق الدولة أو البلدية
- خصائص الأراضي التي يضبط المساحات وتخصيصها من مرافق عمومية وسكن وأماكن الترفيه ومختلف المنشآت القاعدية
- الارتفاقات

2- وثائق بيانية: تتكون من:

- مخطط الموقع 1/2000 أو 1/5000
- مجموعة من المخططات 1/500 بالنسبة للقطاع المعمر أو 1/1000 لبقية القطاعات هي:
- مخطط طبوغرافيا
- خارطة جيوتقنية
- مخطط الوضعية الحالية
- مخطط التهيئة العامة.
- مخطط التراكيب العمرانية يوضح القواعد المحددة في التقنين واستحوار (axonométrie) و إسقاطات للواجهات و الأشكال العمرانية و المعمارية.

2-2-3 مراحل إعدادة: وهي تقريبا نفس مراحل إعداد PDAU.

1- مداولة المجلس الشعبي البلدي: التي تضم:

- التذكير بحدود مخطط شغل الأرض الذي سيتم إعدادة، حسب ما نص عليه المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.
- كيفية مشاركة الهيئات والإدارات العمومية في إعداد هذا المخطط.
- حيث تبلغ هذه المداولة للوالي ويتم نشرها لمدة شهر بمقر البلدية.

- 2- **ترسيم حدود محيط التدخل:** بعد مداولة المجلس الشعبي البلدي، وبالاستناد الى ملف يتكون من مذكرة تقديم ومخطط يعين حدود المجال الذي سيشمله POS، ترسم الحدود بقرار من الوالي أو بقرار مشترك من الوزير المكلف بالتعمير والوزير المكلف بالجماعات المحلية،
- 3- **إعلام الإدارات والهيئات العمومية:** وفق نفس المراحل التي يمر بها PDAU.
- 4- بعد مرور هذه المدة يتم إعداد مشروع POS وفق نفس المراحل التي مر بها PDAU.
- 5- **الاستقصاء العمومي:** وهي نفس المراحل التي يمر بها PDAU باستثناء مدة الاستقصاء التي تكون 60 يوم بدل 45 يوم.
- 6- **المصادقة على POS:** بعد انتهاء مدة 75 يوم (الاستقصاء واستنتاجاته) يرسل مشروع مخطط شغل الأرض بعد تعديله عند الضرورة، مصحوبا بسجل الاستقصاء وبمحضر قفل الاستقصاء ونتائج المفوض المحقق الى الوالي الذي يبدي رايه خلال مدة 30 يوم من تاريخ استلام الملف، وإذا انقضت هذه المدة اعتبر موافقا، يصادق المجلس الشعبي البلدي على POS بالمداولة بعد اخذ راي الوالي بالحسبان، ثم يبلغ المخطط الى: الوالي، المصالح التابعة للدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية، الغرفة التجارية والفلاحية، ثم يوضع تحت تصرف الجمهور بقرار من رئيس المجلس الشعبي البلدي لمدة 60 يوم بعدها يدخل مخطط شغل الأرض حيز التنفيذ.

2-2-4 حالات المراجعة: لا يمكن مراجعة مخطط شغل الأراضي إلا في الحالات التالية:

- إذا انتهت مدته ولم ينجز سوى 30 % من المشاريع المبرمجة خلال هذه المدة
 - إذا كان الإطار المبنى الموجود يعاني من مشاكل مثل تهدم المياني أي ظهور معطيات جديدة
 - إذا تعرضت منطقة الدراسة الى كوارث طبيعية
 - إذا طالب أكثر من نصف السكان بمشاريع لاحظوا عدم إدراجها بعد مرور 5 سنوات.
 - في حالة ظهور مشاريع ذات أولوية وطنية
- 3- **القواعد العامة للتهيئة والتعمير:** لقد أقرّ المشرع الجزائري القواعد العامة للتهيئة والتعمير في:
- القانون رقم 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المعدل والمتمم بموجب القانون 04-05 المؤرخ في 14 أوت 2004 الذي جاء بعد زلزال بومرداس 2003،
 - المرسوم التنفيذي رقم 91-175 المؤرخ في 28-05-1991.

1-3-2 تعريفها:حسب المادة رقم 3 من القانون رقم 29-90 هي مجموعة من القواعد التي يتم العمل بها في حالة غياب أدوات التهيئة والتعمير، وهي قواعد موحدة لا تأخذ بعين الاعتبار الخصائص المحلية للبلديات.