

المحاضرة الثالثة

دور أدوات التهيئة والتعمير في التحكم في تنظيم المدن

يهدف قانون التعمير إلى تحقيق أهداف سامية ووسيلته في ذلك مخططات التعمير، والتي تهدف إلى تهيئة المدن والأحياء حسب طابعها الجمالي والإنساني من أجل تحقيق الغاية التي وجدت من أجلها، وإنشاء المرافق العامة الضرورية للسكان في مختلف المجالات، لذلك تعتبر المدينة المكان والمدى الأساسي الذي أنشئ من أجله قانون التعمير وهو الوسيلة المثلى لتجسيد ذلك، وكذلك إنشاء مدن جديدة.

وقد تطرّق المشرع الجزائري من خلال القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير إلى نوعين من أدوات التعمير في نص المادة 10 منه بقولها: "تشكل أدوات التعمير من المخططات التوجيهية للتهيئة والتعمير ومخططات شغل الأراضي وتكوّن أدوات التعمير وكذا التنظيمات التي هي جزء لا يتجزأ منها قابلة للمعارضة بها أمام الغير، لا يجوز استعمال الأراضي أو البناء عليها على نحو يتناقض مع تنظيمات التعمير دون تعريض صاحبه للعقوبة المنصوص عليها في القانون".

تهدف هذه الأدوات أساسًا إلى ضبط قوام الأراضي العامرة والقابلة للتعمير لإقليم بلدية من جهة، وشغل الأراضي شغلا راشداً وكثيفا في إطار المحافظة على الأراضي من كل ظواهر الاعتداء وترقيتها، وقد أكدت المادة 11 من القانون رقم 90-29 على أهمية هذه الأدوات بقولها: "تحدّد أدوات التهيئة والتعمير التوجهات الأساسية لتهيئة الأراضي المعينة، كما تضبط توقعات التعمير وقواعده وتحدّد على وجه الخصوص الشروط التي تسمح من جهة بترشيد استعمال المساحات والمحافظة على النشاطات الفلاحية وحماية المساحات الحساسة والمواقع والمناظر، ومن جهة أخرى تعيين الأراضي المخصّصة للنشاطات الاقتصادية وذات المنفعة العامة، والبنائيات الموجّهة للاحتياجات الحالية والمستقبلية في مجال التجهيزات الجماعية والخدمات والنشاطات والمساكن".

ولقد ألزم القانون كل بلدية بإعداد "مخطط توجيهي للتهيئة والتعمير" وتحت مسؤولية رئيس البلدية يشكل أداة للتخطيط المجالي والتسيير الحضري، يحدّد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية في البلدية ويضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي، ويبيّن القطاعات المعمّرة والقابلة للتعمير في المستقبل وغير القابلة للتعمير، كما ألزم القانون البلدية بوضع "مخطط شغل الأراضي" الذي يحدّد حقوق استخدام الأراضي لكل قطاع، الكمية الدنيا للبناء والقصى المسموح بها، قواعد المظهر الخارجي، المساحات العمومية الخضراء، الإتفاقات وأراضي الفلاحة.

فالتوجيهات العامة للتهيئة المتضمنة في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي، قواعد التوسع العمراني باحترام الشروط المتعلقة بإنشاء المدن الجديدة، باعتبارها معلم من معالم التغيير والتجديد في أنماط العمران الحضري، وواحدة من أفضل الخيارات لإعمار المناطق المحرومة والمعزولة، خدمة لأهداف التهيئة العمرانية في القضاء على التهميش والفوارق الاجتماعية وتحقيق التوازن بين السكان والأنشطة الاقتصادية والمرافق والتجهيزات وتطوير القاعدة الاقتصادية هذا من جهة، ومن جهة أخرى تمثل أفضل البدائل لتخفيف الضغط عن المدن الكبرى والتحكم في نموها.

أولاً: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير PDAU وسيلة للتحكم والتوجيه العقاري

عرّف المشرع الجزائري "المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير" في المادة 16 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدّل والمتمبّقولها: "المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير هو أداة للتخطيط المجالي والتسيير الحضري، يحدّد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلدية أو البلديات المعنية آخذاً بعين الاعتبار تصاميم التهيئة ومخططات التنمية ويضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي".

وهو الأمر الذي يوضّح رغبة المشرع في تنظيم المجال ومراقبة التوسع العمراني للمدن قصد إيجاد التوازن بين إشباع حاجات المواطن في مجال السكن، وبين حماية الأراضي الفلاحية وبين ممارسة الأفراد للنشاطات الصناعية.

ويندرج المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير 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 للتوجهات الأساسية لتهيئة الإقليم المستخلصة من آليات أعلى مثل المخطط الوطني (SNAT) والمخطط الجهوي لتهيئة الإقليم (SRAT) ومخطط تهيئة الولاية (PAW)، وفقا لمبدأ المطابقة الذي يقصد به القاعدة الدنيا تحترم القاعدة العليا.

وبعد تحديد المشرع للأهداف الكبرى لهذا المخطط وتحديد الخطوط العريضة له، جاء في نص المادة 19 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير ليُفصّل موضوعه بدقّة، ويوضّح القطاعات، ذلك أنّ هذا المخطط يقوم على أساس الاستعداد للمستقبل بإعداد المشروعات المناسبة له في البلدية أو البلديات المعنية، فهو يقوم على أساس جملة من الافتراضات يتوقع حدوثها مستقبلا، وهذا من خلال تقسيمه للمنطقة التي يتناولها إلى مجموعة من القطاعات محدّدة كما يلي:

أ/ القطاع المعمّر (SU) secteurs urbanisés، فإنّه يشمل كل الأراضي التي تشغلها بنايات مجتمعة ومساحات فاصلة ما بينها كالمساحات الخضراء والحدائق والغابات الحضرية الموجهة إلى خدمة هذه البنايات المتجمعة، كما تشمل هذه القطاعات كل الأجزاء الواجب تجديدها وإصلاحها وحمايتها

وتتميّز هذه القطاعات المعمّرة بحقوق بناء عالية جدًّا نتيجة كثافة النسيج العمراني من حيث البنايات والنشاطات القائمة، لذلك فإنّ المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لا يقترح في هذا النوع من قطاعات التعمير القائم على التوسع وإنجاز بنايات جديدة، فهي قطاعات مشبّعة، لكن وبحسب الظروف الخاصة والمعطيات التي يفرضها الواقع الميداني، وتبعًا للبرنامج البلدي المسطر، فإنّه قد يفرض المخطط إجراء تحويلات في خصائص النسيج العمراني في صورة تكثيف للمحيط أو تجديد أو إعادة هيكلة أو صيانة ترميم لبعض البنايات القائمة حتى يمكن أن تتكيّف مع المنتج الجديد لمواد البناء والأشكال الهندسية والمعمارية الحديثة.

كما تتميز هذه القطاعات بكونها أماكن مجهزة أو هي في طريق التجهيز، يجب أن تستجيب الإدارة البلدية لطالبي رخصة البناء بالإيجاب ودون تأخير لتفادي لجوء السكان أو أصحاب المحلات إلى القيام بتعديلات بطريقة فوضوية.

ب/ القطاع المبرمج للتعمير (SAU) Secteurs à urbanisés، فإنه يشمل الأراضي المخصصة للتعمير على الأمدين القصير والمتوسط في آفاق 10 سنوات حسب جدول من الأولويات المنصوص عليها في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وفقا لنص المادة 21 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير. تتميز هذه القطاعات بظاهرة المضاربة العقارية التي يقوم بها أصحاب أو ملاك الأراضي الواقعة داخل هذه القطاعات، وبالتالي تكون هذه الأخيرة عرضة لانتشار البناء الفوضوي الذي يخنق المدن ويمنعها من التوسع العمراني العادي، لذا كانت هذه القطاعات المبرمجة كقطاعات حساسة تتطلب العناية الكبيرة من الإدارة وبالأخص في مجال المراقبة الإدارية لأشغال البناء التي تسهر عليها شرطة العمران.

ج/ قطاعات التعمير المستقبلية (SUF) Secteurs d'urbanisation futur، فقد نصت عليها المادة 22 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، وهي تشمل الأراضي المخصصة للتعمير على المدى البعيد في آفاق 20 سنة، والهدف من وراء تخصيص هذه الأراضي هو الحفاظ على القدرات الكامنة للتوسع العمراني الصحيح لمستقبل المدينة والتجمعات السكنية، لذا يجب أن تخضع هذه القطاعات إلى اتفاقات مؤقتة بعدم البناء، إلا أنه يمكن الإذن أو الترخيص بالبناء وفقا لحقوق بناء ضعيفة جداً كاستثناء في الحالات التي نصت عليها المادة 22 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، وهذا نظرا لجملة من الاحتياجات مثل: البناءات للتنظيم الفلاحي والبناءات اللازمة للتجهيزات الجماعية والبناءات التي تبررها مصلحة البلدية والمرخص بها قانونا من قبل الوالي بناء على طلب رئيس المجلس الشعبي البلدي.

د/ القطاعات غير القابلة للتعمير (SNU) Secteurs non urbanisables، فهي تشمل وفقا للمادة 23 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، كل الأراضي التي تكون حقوق البناء فيها محددة بدقة وبنسب

تتلاءم مع الاقتصاد العام لمناطق هذه القطاعات، فهي قطاعات من الأقاليم العمرانية للبلدية غير مخصّصة للتعيمير بسبب معوّقات خاصة، والتي قد تكون مناطق محمية في صورة أراضي ذات خصوبة فلاحية عالية، أو محاجر ذات استعمال منجمي، أو غابات عمومية، أو أماكن ساحلية حساسة، أو قد تكون هذه القطاعات في صورة مناطق ذات خطورة بسبب تعرّضها للفيضانات، أو عدم استقرارها نتيجة لظاهرة انزلاق التربة أو انخفاضها.

ويتم اعتماد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بعد إتباع مجموعة من المراحل حدّدها المرسوم التنفيذي رقم 91-177 المحدّد لإجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به المعدّل والمتمم:

*** إجراء مداولة من قبل المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية المعنية: نصت المادة**

113 من قانون البلدية رقم 10-11 على أن تزود البلدية بكل أدوات التعمير المنصوص عليها في التشريع والتنظيم المعمول بهما بعد المصادقة عليها بموجب مداولة المجلس الشعبي البلدي، لذا يجب تغطية كل بلدية بمخطط توجيهي للتهيئة والتعمير، يتم إعداد مشروعه بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي، وتحت مسؤوليته طبقا لنص المادة 24 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم، وقد حددت المادة 02 و03 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177 ما يجب تبيانه في هذه المداولة وهي التوجيهات التي تحددها الصورة العامة للتهيئة أو لمخطط التنمية بالنسبة إلى التراب المقصود، وكيفية مشاركة الإدارات العمومية والهيئات الأخرى في إعدادة وقائمة التجهيزات ذات المنفعة العمومية، كما يجب أن تبلغ هذه المداولة إلى الوالي المختص إقليميا للمصادقة عليها.

الملاحظ من خلال نص المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177 المحدد لإجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به أنّ المشرّع وسّع من دائرة التشاور لإعداد

المخطط، وذلك من خلال جمع مختلف آراء الهيئات والإدارات والمصالح العمومية، وكذا إشراك المواطنين عن طريق الجمعيات في أخذ القرار.

***إصدار قرار إداري يحدد المحيط الذي سوف يدخل فيه المخطط:** يصدر الوالي هذا القرار إذا كان

التراب المعني تابع لولاية وولاية واحدة، أو الوزير المكلف بالتعمير مع الوزير المكلف بالجماعات المحلية إذا كان التراب تابعا لولايات مختلفة وهذا ما حددته المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177.

*** إعلام بعض المؤسسات والإدارات العمومية والجمعيات:** حددت المادة 07 من نفس المرسوم بعض

المؤسسات والهيئات والجمعيات التي يجب إطلاعها كتابيا بالمقرر القاضي بإعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومنها: رؤساء غرف التجارة، رؤساء غرف الفلاحة، رؤساء المنظمات المهنية، رؤساء الجمعيات المحلية، ولهؤلاء مهلة 15 يوما للإفصاح عن نيتهم في المشاركة في إعدادة.

*** إجراء تحقيق عمومي:** يعد التحقيق العمومي صورة من صور مشاركة الجمهور، حيث يتبنى رئيس

المجلس الشعبي البلدي المشروع التمهيدي للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير عن طريق مداولة الاعتماد، وإطلاع الرأي العام عليه، يعرض المشروع للتحقيق العمومي لمدة 45 يوماً، لتمكين السكان من إبداء آرائهم وملاحظاتهم حوله، ويكون ذلك بموجب قرار إداري يتخذ من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية، حسب المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177، يتضمن تحديد المكان أو الأماكن التي يمكن استشارة مشروع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير فيه أو فيها، وتعيين المفوض المحقق أو المفوضين المحققين، و تبيان تاريخ انطلاق مدة التحقيق وتاريخ انتهائها.

وينشر القرار الذي يعرض المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير على التحقيق العمومي بمقر المجلس

الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية المعنية طوال مدة التحقيق وتبلغ نسخة من القرار للوالي المختص

إقليميا حسب المادة 14 من القانون رقم 90-29.

وبعد انقضاء مهلة 45 يومًا، يقفل سجل التحقيق ويوقع عليه من قبل المفوض المحقق، يقوم هذا الأخير خلال 15 يومًا الموالية بإعداد محضر قفل التحقيق ويرسله إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية مصحوبًا بالملف الكامل للتحقيق مع استنتاجاته.

*** مرحلة المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير: حسب نص المادة 14 من المرسوم**

التنفيذي رقم 91-177، يرسل المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بعد المصادقة عليه بمداولة في المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية المعنية إلى الوالي المختص إقليميًا، وذلك من أجل تلقي رأي المجلس الشعبي الولائي المختص خلال 15 يومًا الموالية لتاريخ استلام الملف.

بعد تلقي رأي المجلس الشعبي الولائي تتم المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وفقا لما نصت عليه المادة 27 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، والمادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177 بقرار من الوالي، وذلك بالنسبة للبلديات أو مجموعة من البلديات التي يقل عدد سكانها عن 200.000 ساكن، أو بقرار مشترك بين الوزير المكلف بالتعمير والوزير المكلف بالجماعات المحلية بعد استشارة الوالي المعني أو الولاية المعنيين بالنسبة للبلديات أو مجموعة البلديات التي يفوق عدد سكانها 200.000 ساكن ويقل عن 500.000 ساكن، أو بمرسوم تنفيذي يصدر بعد استشارة الوالي المعني أو الولاية المعنيين وبناء على تقرير من الوزير المكلف بالتعمير بالنسبة للبلديات التي يفوق عدد سكانها 500.000 ساكن.

هذا المسار المتدرج لصناعة قرار المصادقة، يندرج في مسعى الدولة على ضمان تناسق أدوات التهيئة والتعمير وتصاميم التهيئة العمرانية، ومراقبتها لتكون منسجمة مع إستراتيجية التهيئة العمرانية الاقتصادية التي تحددها السلطات العمومية.

إنّ هذا النظام الخاص بالإعلام، يبدو ناقصا، لأن الإطلاع على محاضر المداولات لا يعتبر كافيا، وإتّما يحق للمواطن الإطلاع والحصول على معلومات متعلقة بمشاريع تعمرية بطريقة أكثر شفافية، فعملية الاستشارة لا تقتصر فقط عند إعداد المخططات العمرانية، وإتّما يجب أن تتوسع لتشمل ميادين أوسع في

مجال التعمير كاستشارة المواطن قبل تسليم بعض الرخص والشهادات، وعلى الخصوص رخصة البناء فقد يتم بناء مصانع بأكملها على مقربة من التجمعات السكانية مما يؤثر سلبا على صحتها وسلامتها.

ثانيا: مخطط شغل الأراضي POS وسيلة تفصيلية لحقوق استخدام الأراضي والبناء

نظم المشرع الجزائري "مخطط شغل الأراضي" في القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير في القسم الثاني بعنوان "أدوات التعمير" في المواد من 31 إلى المادة 38، وأما إجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي والمصادقة عليها فقد حددها المرسوم التنفيذي رقم 91-178 المؤرخ في 28 ماي 1991 المعدل والمتمم، فقد نصت المادة 31 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير على أنه: "يحدد مخطط شغل الأراضي بالتفصيل في إطار توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير حقوق واستخدام الأراضي والبناء"، أي أن "مخطط شغل الأراضي" هو عبارة عن أداة يمكن من خلالها تحديد الشكل الحضري لكل منطقة من خلال تنظيم حقوق البناء على الأراضي، وكذلك تبيان كيفية استخدامها وفقا للتوجيهات المحددة من طرف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

وبناء على المادة 34 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، يجب أن تغطي كل بلدية أو جزء منها بمخطط شغل الأراضي، يحضر مشروعه بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي وتحت مسؤوليته، وهو يحدد بالنسبة للقطاع الشكل الحضري وحقوق البناء واستعمال الأراضي، ويعين الكمية الدنيا والقصوى من البناء المسموح به، وأنماط البناء واستعمالاتها، كما يضبط المساحات العمومية والخضراء، والمواقع المخصصة للمنشآت العمومية والمنشآت ذات المصلحة العامة وكذلك مخططات ومميزات طرق المرور، يحدد الارتفاقات والأحياء والشوارع والنصب التذكارية والمناطق الواجب حمايتها ومواقع الأراضي الفلاحية، ويجب أن يتم هذا التحديد في إطار احترام القواعد التي تضمنها "المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير"، بمعنى أنه يجب أن يراعي الانسجام المطلق وعدم التضارب بين كل من "مخطط شغل الأراضي" و"المخطط التوجيهي للتهيئة

والتعمير" باعتبارهما وسيلتان مكملتان لبعضهما البعض في مجال التهيئة العمرانية ولا يمكن لأحدهما الاستغناء عن الآخر.

إن وظيفة "مخطط شغل الأراضي" تتمثل في تنظيم مختلف القرارات الفردية للتعمير، والتي تتشكل أساساً من رخص البناء والتجزئة والهدم، وجعلها مطابقة مع أهداف وتوجهات المشروع البلدي لتسيير إقليمها والمتمثل في "المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير"، حيث يجب أن تكون هذه القرارات الفردية العمرانية متطابقة وملائمة لأحكام مخططات شغل الأراضي كون هذه القرارات تمثل الإطار التنظيمي الذي يضبط عن قرب حركة البناء والتعمير على مستوى إقليم البلدية، فإذا كان الطلب يدور حول الحصول على رخصة البناء، فإنه يجب بالضرورة أن يرافق هذا الطلب ملف تقني يتضمّن مخططات تتعلّق بالهندسة المعمارية والهندسة المدنية، والتي يجب أن تتطابق كلياً مع أحكام وقواعد مخططات شغل الأراضي المصادق عليها، ونفس الشيء لطلبات الشهادات والرخص الأخرى.

وقد وضع المرسوم التنفيذي رقم 91-178 مجموعة من المراحل من أجل اعتماد "مخطط شغل الأراضي" تمثلت فيما يلي:

* إجراء المداولة: تجرى مداولة من طرف المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية المعنية، ويجب أن تتضمن المداولة وفقاً لنص المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 91-178 ما يلي:

- تذكير بالحدود المرجعية لـ "مخطط شغل الأراضي" الواجب إعداده وفقاً لما حدّده "المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير" المتعلّق به.

- بيان لكيفية مشاركة الإدارات العمومية والهيئات والمصالح العمومية والجمعيات في إعداد "مخطط شغل الأراضي"، وبهذا يظهر أن المشرّع وسّع من دائرة التشاور في إعداد هذا الأخير كما عمل في "المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير".

وتبَّغ المداولة إلى الوالي المختص إقليمياً حسب نص المادة 03 من المرسوم التنفيذي 91-178 مع نشرها لمدة شهر بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية.

* إصدار قرار إداري تحدد بموجبه الحدود الجغرافية التي سيدخل فيها المخطط

وفقاً لنص المادة 12 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، يصدر القرار الذي يرسم حدود المحيط الذي يتدخل فيه "مخطط شغل الأراضي" استناداً إلى ملف يتكوّن من مذكرة تقديم ومن المخطط الذي يعد على مقياس "المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير"، ويعيّن حدود التراب المطلوب الذي يشمل "مخطط شغل الأراضي" والجهة المخوّلة لها صلاحية إصدار هذا القرار هي الوالي إذا كان التراب المعني تابعاً لولاية واحدة، أو الوزير المكلف بالتعمير مع الوزير المكلف بالجماعات المحلية إذا كان التراب المعني تابعاً لولايات أخرى.

وإذا كان مخطط شغل الأراضي يشمل تراب بلديتين أو أكثر، يمكن لرؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية إسناد مهمة إعداد هذا المخطط إلى مؤسسة عمومية مشتركة بين البلديات، غير أن المقررات التي تتخذها المؤسسة العمومية المشتركة بين البلديات تدخل في إطار الإجراءات المحددة في القانون لا تكون قابلة للتنفيذ إلا بعد مداولة المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية المعنية.

*التشاور: يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية أو المؤسسة العمومية المشتركة وفقاً لنص المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 91-178 بإطلاع كل من رؤساء غرف التجارة ورؤساء غرف الفلاحة ورؤساء المنظمات المهنية ورؤساء الجمعيات المحلية كتابياً بالقرار القاضي بإعداد "مخطط شغل الأراضي" ولهؤلاء المرسل إليهم مهلة خمسة عشر (15) يوماً ابتداءً من تاريخ استلامهم الرسالة للإفصاح عمّا إذا كانوا يريدون أن يشاركوا في إعداد "مخطط شغل الأراضي".

يستشار وجوباً كل من الإدارات العمومية والمصالح التابعة للدولة المكلفة على مستوى الولاية ب: التعمير الفلاحة، التنظيم الاقتصادي، الري، النقل، الأشغال العمومية، المباني والمواقع الأثرية والطبيعية، البريد والمواصلات البيئية، التهيئة العمرانية، السياحة، بالإضافة إلى كل الهيئات والمصالح العمومية المكلفة على

المستوى المحلي بتوزيع الطاقة، النقل، توزيع المياه، ويجب على رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني أن يبعث بمشروع المخطط إلى الجهات التي قبلت المشاركة، لتعطى لها مهلة 60 يوماً لإبداء آراءها وملاحظاتها.

* إجراء تحقيق عمومي: يعرض مشروع المخطط للاستقصاء العمومي مدة 60 يوماً عكس "المخطط

التوجيهي للتهيئة والتعمير" الذي يدوم فيه الاستقصاء العمومي 45 يوماً، ويصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني ورؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية قراراً بهذا الصدد يتضمن ما يلي:

- تحديد المكان أو الأماكن التي مكن فيها استشارة مشروع "مخطط شغل الأراضي".

- تعيين المفوض المحقق أو المفوضين المحققين.

- بيان تاريخ انطلاق مدة التحقيق وتاريخ انتهاءها.

و يُنشر هذا القرار بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية طوال مدة الاستقصاء العمومي، وتبلغ نسخة من القرار للوالي المختص إقليمياً.

و بعد انتهاء مدة 60 يوماً يقفل سجل الاستقصاء ويوقع عليه من قبل المفوض المحقق طبقاً لنص المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 91-178، وخلال 15 يوماً يقوم المفوض المحقق بإعداد محضر قفل الاستقصاء، ويرسله إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية مصحوباً بالملف الكامل للاستقصاء.

ويرسل "مخطط شغل الأراضي" مصحوباً بسجل الاستقصاء، وبمحضر قفل الاستقصاء والنتائج التي استخلصها المفوض المحقق إلى الوالي المختص إقليمياً الذي يبدي رأيه وملاحظاته خلال 30 يوماً ابتداء من تاريخ استلام الملف، وإذا انتهت هذه المدة عدّ رأي الوالي موافقاً طبقاً لنص المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 91-178 المحدد لإجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به.

***مرحلة المصادقة:** يصادق المجلس الشعبي البلدي بمداولة على "مخطط شغل الأراضي" بعد أخذ رأي الوالي باعتباره أداة لامركزية في مراقبة أشغال التهيئة والتعمير حسب نص المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 178-91 المحدد لإجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به ، وعندما يبلغ إلى الوالي المختص والمصالح التابعة للدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية، الغرفة التجارية والغرفة الفلاحية، يوضع تحت تصرف المواطنين عن طريق قرار من رئيس المجلس الشعبي البلدي، إن لم يكن هناك أي اعتراض، فإن "مخطط شغل الأراضي" يثبت بصفة فعلية وقانونية ويصبح نافذا.