

# إعداد ومراجعة أمثلة التهيئة العمرانية مراحل الدراسة وإجراءات المصادقة

(85)



## اعداد ومراجعة امثلة التهيئة العمرانية مراحل الدراسة وإجراءات المصادقة

مراحل وإجراءات إعداد أو مراجعة مثال التهيئة العمرانية، وإجراءات المصادقة لمساعدة المسؤول البلدي على التحكم في الأعمال وتحسين القدرة على إحكام وتقليص آجال المصادقة، من أجل وضع التصورات وتحديد الاختيارات الكبرى للحصول على وثيقة تخطيط عمراني تعبر عن تصور عمراني متناسق ومستدام

### الإطار القانوني:

- مجلة الجماعات المحلية الصادرة بالقانون الأساسي عدد 29 لسنة 2018 المؤرخ في 09 ماي 2018،
- مجلة التهيئة الترابية والتعمير الصادرة بمقتضى القانون عدد 122 لسنة 1994 والنصوص التي نقحته وخاصة بالقانون عدد 29 لسنة 2009 المؤرخ في 09 جوان 2009،
- الأمر الحكومي عدد 926 لسنة 2020 المؤرخ في 25 نوفمبر 2020 والمتعلق بضبط إجراءات تنسيق الإدارات المركزية ومصالحها الخارجية والمؤسسات والمنشآت العمومية مع البلديات في مجال إعداد أو مراجعة أمثلة التهيئة العمرانية والمصادقة عليها،
- قرار من وزير التجهيز والإسكان المؤرخ في 03 أكتوبر 1995 والمتعلق بضبط الوثائق المكونة لمثال التهيئة العمرانية والمنقح بالقرار المؤرخ في 19 فيفري 2018،

- **قرار من وزير التجهيز والإسكان والتهيئة الترابية المؤرخ في 02 أكتوبر 2009** والمتعلق بضبط عناصر ومحتوى تقرير مبررات إعداد أو مراجعة مثال التهيئة العمرانية.

## **1. مراحل إعداد أو مراجعة مثال التهيئة العمرانية وإجراءات المصادقة:**

تعتمد دراسة إعداد أو مراجعة مثال التهيئة العمرانية منهجية التشارك والتشاور بين الإدارة والمتساكنين ومنظمات المجتمع المدني ذات العلاقة بمجال التهيئة العمرانية. فما هي مراحل هذه الدراسة؟ بعد اختيار مكتب الدراسات وإصدار البلدية للإذن الإداري تنطلق الدراسة وفق المراحل التالية:

### **1.1. المرحلة الأولى: تحليل الوضع الراهن وإعداد فرضيات التهيئة:**

أ- تجميع المعطيات والبيانات الضرورية لتشخيص الوضع الراهن بالتنسيق مع البلدية والمصالح المعنية مع الاستئناس بتقرير المبررات الأولي المعد من قبل المصالح الفنية للبلدية التي ستمكن من:

- إعداد تقرير في فحص وتشخيص الوضع الراهن يتم من خلاله إبراز إشكاليات النمو العمراني وتحديد الأهداف المستقبلية والاختيارات الكبرى للتهيئة،

- إعداد فرضيات التهيئة (فرضيتان على الأقل) التي تجسم الأهداف المستقبلية للتهيئة وتبرز صبغة المناطق وكلفة البرامج الجديدة وربط التوسعات العمرانية بالشبكات العمومية.

ب- المصادقة على تقرير المرحلة الأولى واختيار فرضية التهيئة:

- مناقشة محتوى تقرير تحليل الوضع الراهن وفرضيات التهيئة في مستوى لجنة مع المصالح الفنية التابعة للبلدية وبمساعدة المصالح الخارجية للوزارة المكلفة بالتعمير،

- اعتماد المقاربة التشاركية وذلك بتشريك المواطنين ومكونات المجتمع المدني وتنظيم جلسات وورشات في الغرض،

- عرض تقرير المرحلة الأولى وفرضيات التهيئة على مصادقة المجلس البلدي واختيار فرضية لاعتمادها كمشروع مثال تهيئة في المرحلة الثانية.

### **2.1. المرحلة الثانية: إعداد مشروع مثال التهيئة العمرانية وتعديله بعد استشارة المصالح العمومية:**

#### **1.1.2.1. إعداد الملف الفني:**

على ضوء الفرضية التي تم اختيارها من طرف المجلس البلدي، يتولى مكتب الدراسات إعداد الملف الفني الذي يحتوي على ما يلي:

▪ تقرير تقديمي،

▪ مشروع المثال الذي تم اختياره بالاعتماد على فرضية التهيئة،

▪ ملف حول مناطق التوسعات العمرانية المقترحة على الأراضي الفلاحية لتلبية حاجياتها الفعلية مع مراعاة المدّخرات العقارية المصادق عليها والتابعة للوكالات العقارية،

▪ جذاذة فنية بيانية لمساحات مختلف المناطق المدرجة بفرضية التهيئة التي تم اختيارها ومقارنتها بما هو مبرمج بمثال التهيئة الجاري به العمل،

▪ دعوة اللجنة الفنية الوطنية لحصر التجمعات السكنية والتوسعات العمرانية بالأراضي الفلاحية لمعالجة التوسعات العمرانية المقترحة بالملف الفني،

▪ تحرير محضر من طرف اللجنة يرفق بوثيقة خرائطية مرتبطة بالإحداثيات الجغرافية تبين حدود مناطق التوسع التي تم إقرارها.

#### **2.2.1. إعداد ملف مشروع قرار تحديد المناطق التي تقتضي إعداد أو مراجعة مثال التهيئة العمرانية:**

تتولى البلدية إحالة ملف مشروع قرار تحديد المناطق التي تقتضي الإعداد المعد أو المراجعة من طرف مكتب الدراسات إلى المؤسسات والمنشآت العمومية والمصالح الخارجية الآتي ذكرها:

▪ المستلزمون العموميون،

▪ المصالح الخارجية للوزارة المكلفة بالتعمير،

- المصالح الخارجية للوزارة المكلفة بالدفاع الوطني،
- المصالح الخارجية للوزارة المكلفة بالفلاحة،
- المصالح الخارجية للوزارة المكلفة بالبيئة،
- المصالح الخارجية للوزارة المكلفة بأملاك الدولة والشؤون العقارية،
- المصالح المركزية أو الخارجية لساكنات الوزارات المعنية،
- الوكالات العقارية المحدثة بالقانون عدد 21 لسنة 1973 المتعلق بتهيئة المناطق السياحية والصناعية والسكنية.

وذلك لإبداء الرأي ويعتبر عدم الرد في أجل أقصاه شهران موافقة ضمنية على قرار التحديد.

### 1.2.3. الوثائق المكونة لمشروع قرار التحديد:

- تقرير المبررات،
- التحديد المقترح مجسما على وثيقة خرائطية مرتبطة بالإحداثيات بـسـم مناسب،
- ردود المصالح،
- محضر اللجنة الفنية الوطنية لحصر التجمعات السكنية والتوسعات العمرانية بالأراضي الفلاحية.

✦ يعرض ملف مشروع قرار التحديد على مصادقة المجلس البلدي لإصدار قرار في شأنه،

✦ ينشر قرار التحديد بالجريدة الرسمية للجماعات المحلية وعلى الموقع الإلكتروني للبلدية ويعلق بمقرها.

### 1.2.4. إعداد مشروع مثال التهيئة العمرانية:

يتولى مكتب الدراسات إعداد مشروع المثال بالاعتماد على قرار التحديد وفرضية التهيئة التي تم اختيارها.

والوثائق المكونة لمشروع المثال، هي:

- الوثائق الخرائطية،

- الترتيب العمرانية،

- التقرير التقدمي لمثال التهيئة العمرانية،

- جاذبة فنية بيانية في المساحات.

وتتم مناقشة مشروع المثال من طرف لجنة مع المصالح الفنية للبلدية وبمساعدة المصالح الخارجية للوزارة المكلفة بالتعمير. كما تتولى البلدية إحالة مشروع المثال على المؤسسات والمنشآت العمومية المعنية وعلى المصالح المركزية أو الخارجية للسلطة المركزية لإبداء الرأي فيه كتابيا مع التعليل في أجل أقصاه شهر من تاريخ توصلها به. ويعتبر عدم الرد في هذا الأجل موافقة ضمنية.

### 1.2.5. تعديل مشروع مثال التهيئة العمرانية بعد استشارة المصالح العمومية:

- مناقشة الملاحظات الواردة بعد انتهاء فترة الاستشارة وتعديل مشروع المثال وفقا لما تم الاتفاق عليه مع الهياكل المعنية،

- يحال مشروع المثال إلى الوزارة المكلفة بالتعمير مرفقا بملف يتضمن مراسلات وردود الهياكل المعنية لإبداء الرأي في أجل أقصاه شهر من تاريخ توصلها به،

- عرض مشروع المثال معدلا على المجلس البلدي للمداولة والإذن بالتعليق للعموم.

### 1.2.6. الاستقصاء العمومي:

- نشر إعلان الاستقصاء بالجريدة الرسمية للجماعات المحلية وبالموقع الإلكتروني للبلدية وبالوسائل المتاحة،

- تعليق مشروع المثال لمدة شهرين بمقر البلدية وبمكان بارز للعيان ليطالع عليه العموم،

- فتح دفتر الاستقصاء العمومي لتدوين ملاحظات واعتراضات كل من يعنيه الأمر إما مباشرة أو

عن طريق مذكرة اعتراض بواسطة مكتوب مضمون الوصول أو على البريد الإلكتروني للبلدية،

- إحالة مشروع المثال على المصالح المركزية أو الخارجية للسلطة المركزية والمؤسسات والمنشآت العمومية المعنية بالاعتراضات أو الملاحظات التي يسفر عنها الاستقصاء العمومي

لإبداء الرأي فيها كتابيا إثر انقضاء آجال الاستقصاء وذلك في أجل أقصاه شهر من تاريخ توصلها بالمشروع، وإحالة في كل الحالات إلى المصالح الخارجية للوزارة المكلفة بالتعمير لإبداء الرأي واقتراح إدخال التعديلات الضرورية عند الاقتضاء وذلك لضمان تناسقه مع بقية أمثلة تهيئة البلديات المجاورة وملاءمته مع الترتيب العمرانية الجاري بها العمل،  
• تدوين مذكرة تحوصل كل البيانات الواردة بكل اعتراض والناتج والقرارات المنبثقة عن المصالح المعنية بالاعتراضات.

### 3.1. المرحلة الثالثة: إعداد وطباعة الملف النهائي لمشروع مثال التهيئة العمرانية:

- تتولى البلدية إحالة مشروع المثال معدلاً وفقاً للقرارات المنبثقة عن دراسة الاعتراضات مرفقاً بنسخة من إعلان الاستقصاء العمومي والاعتراضات وردود المصالح المعنية ومداولات المجلس البلدي إلى الوزارة المكلفة بالتعمير للنظر وإبداء الرأي فيه خلال شهر من تاريخ توصلها به:
- يعرض مشروع المثال معدلاً مرفقاً بالملاحظات والاعتراضات التي أسفر عنها الاستقصاء العمومي على المجلس البلدي للمصادقة،
  - نشر قرار المصادقة على مثال التهيئة العمرانية بالجريدة الرسمية للجماعات المحلية وبالموقع الإلكتروني للبلدية ويعلق بمقرها،
  - تحيل البلدية نسخة من المثال المصادق عليه إلى المصالح الخارجية للوزارة المكلفة بالتعمير للإعلام والنشر بالموقع الإلكتروني للوزارة.

