

تنفيذ مثال التهيئة العمرانية

(86)



مثال التهيئة العمرانية هو وثيقة تخطيط عمراني يعارض بها الغير. ولإحكام تنفيذ البرامج والخيارات الكبرى للتهيئة والمشاريع التنموية المدرجة بها، يشترط انخراط الفاعلين في المجال الترابي لمعاوضة مجهود البلدية في هذا المجال. وقد تناولت هذه الجذاذة مجمل الفصول القانونية والنصوص التطبيقية المتعلقة بتنفيذ وتقييم أمثلة التهيئة العمرانية

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،
- 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.

1. آثار المصادقة على مثال التهيئة العمرانية:

تتطلب مراحل تنفيذ مثال التهيئة العمرانية ومتابعة تطبيقه من طرف البلدية بمجرد الإعلان عن قرار المصادقة.

- ينجر عن قرار المصادقة على مثال التهيئة العمرانية:
 - التصريح بالمصلحة العمومية للأشغال المقررة بالمثال،
 - تغيير صبغة المساحات الخضراء،

■ تغيير صبغة الأراضي الفلاحية المدرجة كتوسعات عمرانية في إطار إعداد أو مراجعة مثال التهيئة العمرانية التي أقرتها الوزارة المكلفة بالفلاحة واللجنة الفنية الوطنية لحصر التجمعات السكنية والتوسعات العمرانية بالأراضي الفلاحية،

- يصبح مثال التهيئة العمرانية بمجرد المصادقة عليه بقرار ملزم للغير وللبلدية،
- تتولى البلدية القيام على الميدان بكل الإجراءات العملية لتحديد المناطق المخصصة للطرق والساحات العمومية والمساحات الخضراء والمساحات المخصصة للتجهيزات الجماعية، وذلك بوضع علامات تحديد بارزة للعيان مع الحرص على ألا تعرقل هذه العلامات الاستغلال العادي للعقارات المعنية بعملية التحديد من طرف مالكيها،
- تسلم رخص البناء والتقسيمات طبقا لمقتضيات مثال التهيئة العمرانية،
- تقوم البلدية باتخاذ القرارات المتعلقة بجزر المخالفات وإزالة أعمال الأنشطة غير المرخص فيها أو المخالفة للتراخيص وطلب تنفيذها بعد قيام السلطة المركزية أو من يمثلها بتسخير القوة العامة.

2. الرقابة اللاحقة على أمثلة التهيئة العمرانية:

- تقوم الوزارة المكلفة بالتعمير بإشعار البلديات عند معاينة الإخلالات التالية:
- مخالفة التشريع الوطني والتراتب المتعلق بالمجال الترابي والعمراني بما في ذلك عدم استشارة المصالح المركزية أو الخارجية للسلطة المركزية التي أوجبت الأحكام المذكورة استشارتها،
 - عدم احترام الارتفاقات ذات المصلحة العمومية،
 - عدم تناسق مثالها مع أمثلة بلديات مجاورة،
 - الإضرار بالمشاريع ذات الصبغة العامة.

3. المحافظة على البرامج التي تم إقرارها (الفصلان 20 و 21 من م ت ت):

- لا يجوز البناء على العقارات المخصصة للطرق والساحات العمومية والمساحات الخضراء والمساحات المخصصة للتجهيزات الجماعية إن كانت بيضاء، أو تحويلها لغاية تحسين مرافقها إذا كانت مبنية، غير أنه يجوز تشجير الأراضي البيضاء الكائنة داخل هذه المناطق وكذلك ترميم البنايات الموجودة بها وتعهدها بعد الحصول على ترخيص في الغرض من البلدية.
- لا يمكن بأي حال اعتبار البنايات وأشغال الترميم أو التحويل المنجزة بدون ترخيص من تاريخ دخول المثال حيز التنفيذ عند تقدير غرامة انتزاع الأراضي التي أقيمت عليها هذه البنايات أو انتزاع البنايات موضوع أشغال الترميم أو التحويل.

4. الحالات التي يمكن فيها لمالكي العقارات المطالبة بجبر الضرر:

- في حالة ثبوت ضرر مادي ومباشر من جراء الارتفاقات الناتجة عن التراتيب العمرانية المتخذة لفائدة الأمن العمومي وأمن المنشآت العسكرية والمرور والمحافظة على التراث التاريخي والأثري والتقليدي، لا يمكن لمالك عقار المطالبة بجبر الضرر إلا في الحالات التالية:
- مبان مرخص فيها،
 - عقارات بقي جزء منها غير قابل للاستغلال، غير أنه لا يمكن لمالكي العقارات التي بقي جزء منها قابلا للاستغلال المطالبة بجبر الضرر إلا لما زاد عن ربع مساحتها الجمالية،
 - عقارات أصبحت غير قابلة للاستغلال بأكملها وفي هذه الحالة يمكن لمالكيها مطالبة الإدارة باقتنائها.

5. تنفيذ البرامج التي تم إقرارها:

- تتولى البلدية البحث عن التمويل لإنجاز برامج التهيئة وتنفيذها تدريجيا كما تعمل الدولة على دعم الرصيد العقاري للبلدية لمساعدتها على إنجاز هذه البرامج:
- فتح وتهيئة الطرق تدريجيا وكذلك الساحات العمومية بعد اقتناء حوزاتها من أصحابها،
 - السعي لاقتناء العقارات التي تم تخصيصها لإحداث التجهيزات الجماعية العمومية لفائدة المؤسسات العمومية،

- السعي لاقتناء الأراضي المخصصة للمناطق الخضراء إن كانت على ملك خواص وهيئتها وصيانتها.

6. تقييم تنفيذ برامج التهيئة (الفصلان 124 و 125 من مجلة الجماعات المحلية):

تتولى البلدية إعداد تقرير سنوي حول المنجزات في ميدان التهيئة الترابية والتعمير والتنمية المستدامة ونشره بكل الوسائل المتاحة ولتقييم تنفيذ مثال التهيئة العمرانية تتولى البلدية متابعة النمو العمراني للمنطقة والقيام بالأعمال التالية:

- تجميع المعطيات بخصوص تسليم رخص البناء والتقسيمات،
- تقييم حجم التعمير المنظم والتعمير غير المنظم،
- مقارنة بين البرامج المنجزة ومقتضيات مثال التهيئة،
- القيام بجرد للطرق والساحات والمناطق الخضراء والتجهيزات المبرمجة والتي لم تنجز بعد ومدى خلو حوزاتها،

- تحديد صعوبات تنفيذ مثال التهيئة ونسبة تقدم الإنجاز.
يمكن للبلدية اعتماد أنظمة وتطبيقات معلوماتية تيسر جمع المعطيات واستنباط المؤشرات المناسبة لمتابعة النمو العمراني ومدى تطبيق مثال التهيئة العمرانية ونسبة الإنجاز. كما يمكن للبلدية أن تستعين بخبراء في التهيئة والتعمير والتنمية المستدامة لتقييم برامجها وإنجازاتها وأمثلتها ولمعالجة ما يمكن أن يطرأ من صعوبات في تنفيذها.