

البناء العشوائي وقرارات الهدم والإزالة المترتبة عنه

(89)



الإجراءات الواجب على أصحاب القرار بالبلدية اتخاذها للتحكم في التوسع العمراني غير المنظم والبناء الفوضوي

الإطار القانوني:

- دستور البلاد التونسية 2014،
- قانون أساسي عدد 29 لسنة 2018 مؤرخ في 09 ماي 2018 يتعلق بمجلة الجماعات المحلية،
- القانون عدد 122 لسنة 1994 المؤرخ في 28 نوفمبر 1994 يتعلق بإصدار مجلة التهيئة الترابية والتعمير،
- القانون عدد 11 لسنة 2015 المؤرخ في 27 أبريل 2015 يتعلق بتسوية وضعية المباني المنجزة والمخالفة لرخص البناء،
- القانون عدد 30 لسنة 2016 المؤرخ في 05 أبريل 2016 يتعلق بتنقيح وإتمام القانون عدد 59 لسنة 2006 المؤرخ في 14 أوت 2006 المتعلق بمخالفة تراتيب حفظ الصحة بالمناطق الراجعة للجماعات المحلية،
- الأمر عدد 2253 المؤرخ في 11 أكتوبر 1999 المتعلق بالمصادقة على التراتيب العامة للتعمير،
- منشور وزير التجهيز والإسكان عدد 10 بتاريخ 25 أوت 1994 المتعلق بمقاومة البناء الفوضوي.

تمهيد:

البناءات الفوضوية هي مجموعة من أعمال التعمير التي تتم من دون الحصول على ترخيص مسبق من الجهات الإدارية المختصة أو من دون احترام مقتضيات تلك التراخيص. وتقام غالباً هذه البناءات على عقارات خاصة لكن دون احترام الترتيب العمرانية أو على ملك عام مثل الطرقات أو الغابات أو الملك العمومي البحري وغيرها. وتكون إما قابلة للتسوية أو غير قابلة وتستوجب الإزالة. تهدف هذه الجذاذة إلى مساعدة أصحاب القرار بالبلدية على التحكم في التوسع العمراني غير المنظم والبناء الفوضوي وتحدد التعريف والأسباب والحلول الممكنة للقضاء على البناء الفوضوي. سوف تكون هذه الجذاذة وثيقة توجيهية لأصحاب القرار وأداة عمل بالنسبة إلى مكتب العلاقة بين البلدية والشرطة البلدية والشرطة البيئية.

1. أسباب البناء العشوائي:

من أهم أسباب البناء الفوضوي:

- غياب التخطيط العمراني: الأمثلة التوجيهية - أمثلة التهئية - دوائر التدخل العقاري - التقسيمات... وبالتالي صعوبة الحصول على الترخيص.
- صيغة العقار: ملك عمومي بحري - منطقة خضراء - التراجعات القانونية على الطرقات والأودية وغيرها وبالتالي استحالة الترخيص.
- ارتفاع سعر الأراضي، إلى جانب قلة الأراضي المخصصة للإسكان ومحدودية القدرة الشرائية للمواطن.
- عدم وضوح سند الملكية: ملك على الشياح - عدم وضوح انجرار الملكية...
- مساحة العقار غير كافية للبناء: البناء بثخوم المدن (المستغلات الفلاحية التي تتطلب إجراءات خاصة من حيث المساحة).
- اللامبالاة وعدم احترام الترتيب الإداري للبناء رغم إمكانية الترخيص.
- الظروف الاقتصادية والظواهر الاجتماعية وتمثل أساساً في حركة النزوح نحو المدن وفي غلاء المقاسم السكنية المهيأة: بروز ظاهرة الأحياء الشعبية الفوضوية - الأكشاك - الأكواخ...

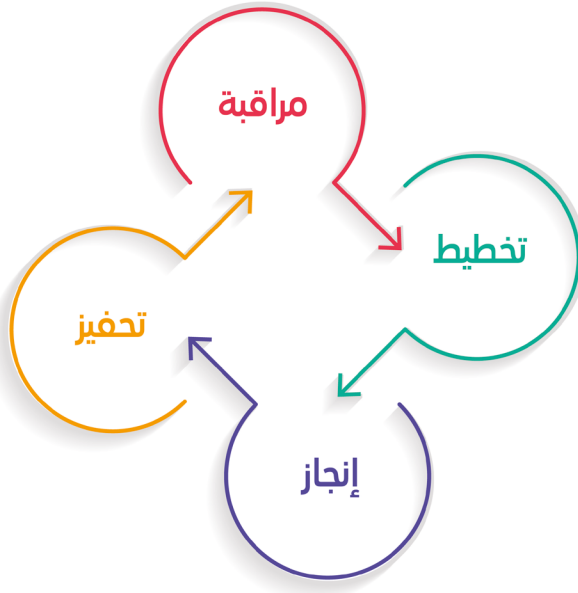
2. الحلول الممكنة:

تتمثل أهم الحلول في:

- تطوير منظومة مراقبة عمرانية للتفطن المبكر للمناطق التي تشهد دينامية عقارية من شأنها تغيير الصيغة القانونية.
- تحيين الأمثلة العمرانية في الإبان وإنجازها بمقاربات تضمن ملاءمتها لحاجات المواطنين من حيث الكم والنوع.
- القيام بكل الأعمال التي من شأنها الحفاظ على الملك العمومي: وضع علامات، تسجيل، إنجاز الأشغال...
- الربط بين التخطيط العمراني والتخطيط المالي.
- تحفيز الإنتاج العمراني والعقاري المنظم.

3. قرارات الهدم والإزالة المترتبة على البناء العشوائي:

ينص الفصل 259 من [مجلة الجماعات المحلية](#) على أنه «يتعين على رئيس البلدية إصدار قرارات هدم البناءات غير المرخص فيها أو المخالفة للرخصة المسلمة بعد القيام بإجراءات التنبيه وبناء على محاضر قانونية». قرار الهدم هو الحل الأخير بعد استيفاء جميع وسائل التواصل وانهاء المهلة القانونية التي تمنحها البلدية للمخالف. وفي صورة وجود تعنت في مخالفة القانون رغم التنبيه «يتعين على رئيس الوحدة الأمنية المختصة تالياً توجيه تقرير لرئيس البلدية حول مآل تنفيذ قرارات الهدم المشار إليها بالفقرة الأولى في أجل شهرين من تاريخ توصله بالقرار المذكور» على معنى نفس الفصل 259 من [مجلة الجماعات المحلية](#) التي تنص كذلك على أنه «لا يمكن تسوية المخالفات المتعلقة بالتعمير إلا وفق شروط وإجراءات يضبطها التشريع المتعلق بالتعمير والبناء».



1.3. إجراءات اتخاذ قرار الهدم:

يكون إصدار قرار الهدم عبر جملة من الإجراءات الدقيقة، مما يجعله ملزماً للإدارة عند تطبيقه، وكل إخلال بهذه الإجراءات يجعل القرار قابلاً للطعن فيه.

1.1.3. الإجراءات السابقة لقرار الهدم الذي يهدف إلى منع صاحب الأشغال من مواصلة البناء، يكون حسب الترتيب التالي:

- إيقاف الأشغال التي تنجز بدون احترام مقتضيات الرخصة،
- حجز مواد البناء ومعدات الحضيرة،
- وضع الأختام عند الاقتضاء.

يكون قرار إيقاف الأشغال حسب م. ج. م معطلاً وساري المفعول منذ تبليغ المعني بالأمر.

بعد استيفاء هذه الإجراءات تكون الحالات التالية:

▪ الحالة الأولى، الامتثال لقرار إيقاف الأشغال:

يمكن للمخالف تقديم مطلب التماس في تسوية وضعيته عن طريق المصلحة الفنية المعنية وبنفس الصيغ والإجراءات الجاري بها العمل لإصدار القرار النهائي بالموافقة أو الرفض.

▪ الحالة الثانية، عدم الامتثال والتمادي في البناء:

تتخذ السلطة المعنية قراراً في الهدم وتسعى لتنفيذه بالاستعانة بالقوة العامة في أجل أقصاه شهر واحد.

1.3.2. إجراءات إصدار قرار الهدم:

▪ استدعاء المخالف عن طريق تبليغه بمكان الأشغال (البنية موضوع محضر المخالفة)،

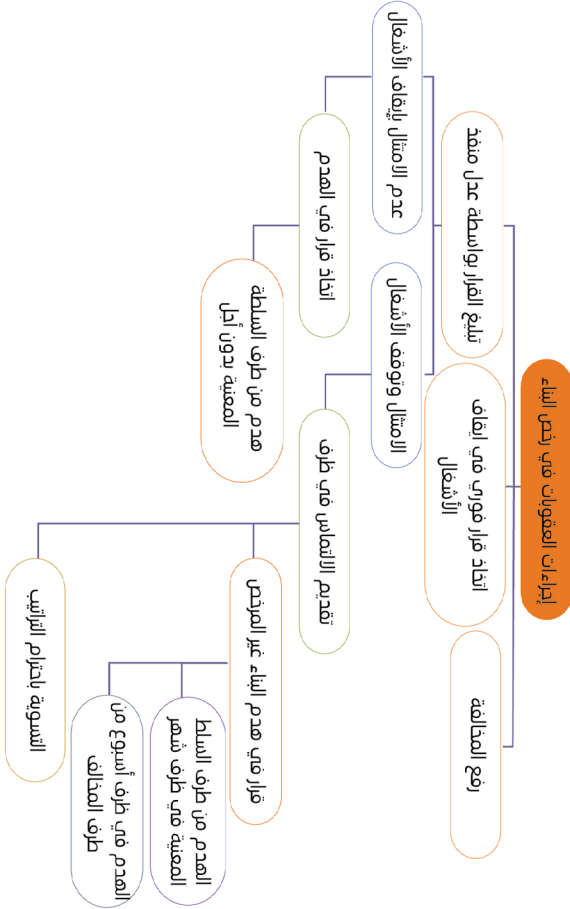
▪ تحرير محضر سماع (يعتبر هذا الإجراء وجوباً قبل مواصلة بقية الإجراءات لإصدار وتنفيذ قرار الهدم)،

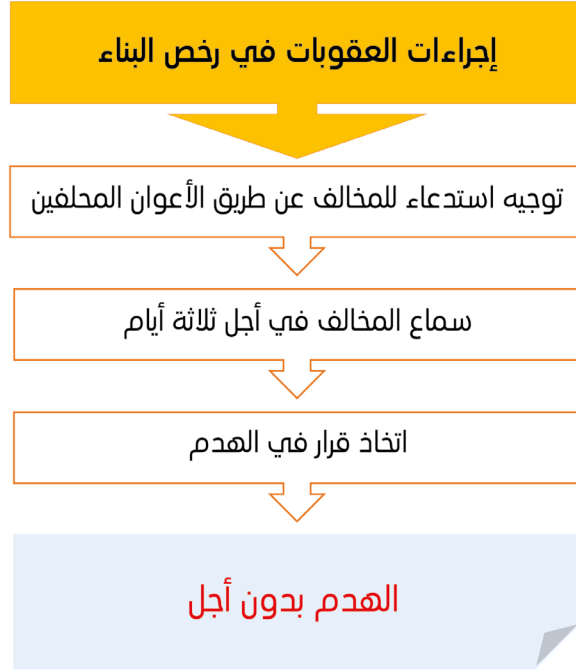
▪ إصدار قرار الهدم،

▪ إعلام المخالف بقرار الهدم،

■ تنفيذ عملية الهدم من قبل الأعوان المكلفين بتنفيذ القرار.
يكون رئيس البلدية هو المسؤول الأول على تنفيذ القرارات ويكلف الكاتب العام للبلدية والشرطة البلدية، كل في اختصاصه، بتوفير جميع الضمانات المادية والبشرية لحسن التنفيذ.

2.3. رسم بياني:
1.2.3. الحالة الأولى: البناء بدون احترام الرخصة المسلّمة:





4. نصائح عملية:

- نصيحة يمكن الاستئناس بها بعد إكسابها الصبغة القانونية هي الرجوع إلى رخصة البناء الوقتية التي تسلم من طرف البلدية قبل الحصول على الرخصة الرسمية إلى حين تركيز البناية وبعد المعاينة من الإطارات الفنية المختصة.
- تقنين الخطايا التي يمكن أن تكون هامة لردع المخالفين.
- اعتماد الصور الجوية المجانية عن طريق الإنترنت أو مدفوعة الثمن التي تنجزها الإدارة لمتابعة تطور البناء ومقارنته بالملفات المتوفرة لدى الإدارة.
- العمل على تركيز منظومة الجغرافية الرقمية SIG لتسهيل متابعة ملفات رخص البناء والتقسيمات وبالتالي التحكم في التوسع العمراني.