

الدرس الثالث : ادوات التهيئة والتعمير في القانون 29/90

ونقصد بها المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الاراضي

المطلب الأول : المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

الفرع الاول: تعريف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير : وفقا لما جاء في قانون التهيئة والتعمير 29/90 والمرسوم التنفيذي 177/91 المتضمن كيفية إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، فإنه يمكن تعريف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بأنه أداة للتخطيط المجالي والتسيير الحضري ويحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلدية المعنية أو البلديات المعنية ، يأخذ بعين الاعتبار تصاميم التهيئة ومخططات التنمية ويضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي المادة 16 من 29/90 .

وعلى اساس هذه التوجيهات يحدد التخصيص العام للأراضي على مجموع تراب البلدية أو مجموعة من البلديات حسب القطاع ، كما يبين طريقة توسع المباني السكنية وتمركز المصالح والنشاطات وطبيعة موقع التجهيزات الكبرى والهياكل الأساسية ، بالإضافة الى تحديد مناطق التدخل في الأنسجة الحضرية والمناطق الواجب حمايتها .

الفرع الثاني: قطاعات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير:

- القطاعات المعمرة نصت عليها المادة 20 من قانون 29/90
تشمل القطاعات المعمرة كل الأراضي وان كانت غير معمرة جميع التهيئات التي تشغلها بنايات مجتمعة ومساحات فاصلة بينها
- القطاعات المبرمجة للتعمير نصت عليها المادة 21 من قانون 29/90
هي القطاعات المخصصة للتعمير على الأمدين القصير والمتوسط في آفاق 10 سنوات حسب جدول من الأولويات .
- قطاعات التعمير المستقبلية نصت عليها المادة 22 من قانون 29/90
تشمل الأراضي المخصصة للتعمير على المدى البعيد في آفاق 20 سنة
- القطاعات الغير قابلة للتعمير نصت عليها المادة 23 من قانون 29/90.

هي القطاعات التي تكون حقوق البناء منصوص عليها ومحددة بدقة وبنسب تتلائم مع الاقتصاد العام لهذه القطاعات .

المطلب الثاني : مراحل إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

يتم إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بعد إتباع مجموعة من الإجراءات حددها المرسوم التنفيذي 177/91 وتتمثل هذه الإجراءات في مايلي:

الفرع الاول: مرحلة الاعداد والتحضير: وتتم عن طريق إجراء مداولة من المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية المعنية ولابد أن تتضمن هذه المداولة حسب المادة 02 من المرسوم التنفيذي 177/91 ما يلي :

- التوجيهات الأساسية التي تحددها الصورة الإجمالية للتهيئة ومخطط التنمية بالنسبة للتراب المقصود وكيفية مشاركة الإدارات العمومية والهيئات والمصالح العمومية والجمعيات المعنية بإعداد هذا المخطط .

- القائمة المعتمدة للتجهيزات ذات الفائدة العمومية في إطار تنفيذ المادة 13 من القانون 29/90 والتي تنص على ما يلي (يتكفل المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي ببرامج الدولة والجماعات الإقليمية والمؤسسات والمصالح العمومية وتفرض المشاريع ذات المصلحة الوطنية نفسها على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وعلى مخطط شغل الأراضي).

وحسب المادة 05 من المرسوم التنفيذي 177/91 إذا كان المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير يشمل تراب بلدين أو أكثر فانه يمكن لرؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية بإسناد مهمة إعدادة إلى مؤسسة عمومية مشتركة بين البلديات كما هو منصوص عليه في المادة 09 من قانون 08/90 المتعلق بالبلدية المعدل والمتمم .

وبعدها تبلغ المداولة إلى الوالي المختص إقليميا وتنتشر لمدة شهر واحد بمقر المجلس أو المجالس الشعبية البلدية المعنية المادة 03 من المرسوم التنفيذي 177/91 .

كما يقوم رئيس أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية أو المؤسسة العمومية المشتركة بين البلديات باطلاع رؤساء المنظمات المهنية ورؤساء الجمعيات المحلية كتابيا بقرار القاضي بإعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ولهؤلاء مهلة 15 يوما ابتداء من تاريخ استلامهم للقرار للإفصاح عما إذا كانوا يريدون أن يشاركوا في إعداد المخطط وتعيين ممثليهم في حالة ثبوت إرادتهم وحسب المادة 08 من المرسوم التنفيذي 177/91 فإنه تستشار وجوبا كل الإدارات العمومية والمصالح التابعة للدولة على مستوى الولاية المكلفة بالتعمير، الفلاحة، التنظيم الاقتصادي، الري، الأشغال العمومية المواقع الأثرية والطبيعية، البريد والمواصلات، التهيئة العمرانية والسياحية، بالإضافة إلى كل الهيئات والمصالح العمومية المكلفة على المستوى المحلي بتوزيع الطاقة، النقل الماء .

وتجدر الإشارة الى ان صدور قرار التحديد للمحيط الذي يدخل فيه المخطط والجهة المخولة لها صلاحية هذا القرار هي :

الوالي إذا كان التراب المعني تابع لولاية واحدة .

الوزير المكلف بالتعمير مع الوزير المكلف بالجماعات المحلية :إذا كان التراب المعني تابع لولايات مختلفة المادة 04 من المرسوم التنفيذي 177/91.

وبعد انقضاء مدة 15 يوما يقوم رئيس المجلس الشعبي أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية بإصدار قرار يبين قائمة الإدارات العمومية والهيئات والمصالح والجمعيات التي طلب استشارتها بشأن مشروع المخطط .

الفرع الثاني: مرحلة الاستقصاء العمومي: حسب المادة 10 من المرسوم التنفيذي 177/91 يخضع مشروع المخطط للاستقصاء العمومي لمدة 45 يوم ويصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني أو رؤساء المجالس العبية المعنية قرار بهذا الصدد يتضمن :

تحديد المكان أو الأماكن التي يمكن استشار مشروع المخطط فيه أو فيها

تعيين المفوض المحقق أو المفوضين المحققين.

تعيين تاريخ انطلاق مدة التحقيق وتاريخ انتهائه .

تحديد كيفية إجراء التحقيق العمومي .

وتنص المادة 11 من المرسوم التنفيذي 177/91 على انه يجب نشر القرار الذي يعرض المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير على الاستقصاء العمومي بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية طوال مدة الاستقصاء وتبلغ نسخة من القرار إلى الوالي المختص .

وبعد انقضاء مدة 45 يوم يقفل سجل الاستقصاء طبقا للمادة 13 من المرسوم التنفيذي 177/91 ولا بد أن يكون هذا السجل موقع عليه من قبل المفوض المحقق ويرسله إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية مصحوبا بملف الاستقصاء كاملا مع استنتاجاته .

الفرع الثالث: مرحلة المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

بعد كل الإجراءات السابقة تأتي مرحلة المصادقة النهائية فحسب المادة 15 من المرسوم التنفيذي 177/91 يتم تكوين ملف يسمى ملف المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ويحتوي الوثائق التالية:

مداولة المجلس الشعبي البلدي المعني او المجالس الشعبية البلدية المعنية

سجل الاستقصاء العمومي ومحضر قفله والنتائج المستخلصة من قبل المفوض

يرسل هذا الملف الى الوالي المختص اقليميا والذي يتلقى رأي المجلس الشعبي الولائي خلال 15 يوم التالية لتاريخ استلام الملف.

حسب المادة 27 من قانون 29/90 يصادق على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ويصدر بقرار من الوالي بالنسبة للبلديات التي يقل عدد سكانها عن 200 ألف ساكن.

بقرار مشترك بين الوزير المكلف بالتعمير ووزير الداخلية بالنسبة للبلديات التي يزيد عدد

سكانها عن 200 ألف ساكن ويقل عن 500 ألف ساكن.

بمرسوم تنفيذي بالنسبة للبلديات التي يكون عدد سكانها أكثر من 500 ألف ساكن.