

الفصل الثاني

الرقابة الإدارية والقضائية لقواعد التهيئة و التعمير.

لقد تناول قانون التهيئة والتعمير المعدل بموجب القانون 15-04، جملة من ادوات النسيج العمراني¹ وهي وسائل قانونية تهدف الى تنظيم حق البناء، كما انها تجسد الرقابة الإدارية لقواعد البناء والتعمير في تضمين العديد من الاليات الرقابية على أعمال البناء والتي تعتبر في الوقت ذاته ضمانات الحفاظ على العمران و تقسم هذه الرقابة الى رقابة قبلية باستخدامها لأدوات التهيئة و التعمير اي الرخص والشهادات الإدارية، اما الرقابة الثانية فتشمل الرقابة اللاحقة على أعمال البناء .

المبحث الأول

الرقابة الإدارية لقواعد التهيئة و التعمير.

تناول قانون التهيئة والتعمير السالف ذكره ادوات وهي مخططات توجيهية للتهيئة و التعمير وأخرى لشغل الاراضي وسنتناول كل منها في مطلب مستقل:

المطلب الأول

المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

يمكن الاجتهاد في إيجاد مرادفا للمخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير كمصطلح بالقول إنه بطاقة هوية لمنطقة عمرانية.

اولا: تعريفه.

جاء في نص المادة : 16 من قانون التهيئة و التعمير "المخطط التوجيهي هو اداة للتخطيط المجالي و

¹قانون التهيئة والتعمير المعدل بموجب القانون 15-04، جملة من ادوات النسيج العمراني

التسيير الحضري يحدد التوجيهات الاساسية للتهيئة العمرانية للبلدية او البلديات المعنية اخذا بعين الاعتبار تصاميم التهيئة ومخططات التنمية ويضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الاراضي"

لذا فالمخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير يتجسد في نظام يصحبه تقرير توجيهي ومستندات بيانية

مرجعية² مما يعني ان هذا المخطط يكون على مستوى بلدية واحدة كما يمكن ان يمتد الى اكثر من ذلك.

ثانيا: اهداف المخطط التوجيهي.

يهدف المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير الى:

-تحديد التحصيل العام للأراضي على مجموع تراب بلدية او مجموع بلديات حسب القطاع.

-تحديد توسع المباني السكنية وتمركز المصالح والنشاطات وطبيعة موقع التجهيزات الكبرى و الهياكل الاساسية.

-تحديد مناطق التدخل في الانسجة الحضرية والمناطق الواجب حمايتها.

ثالثا: اقسام المخطط التوجيهي.

يقسم المخطط التوجيهي المنطقة التي يتعلق بها الى قطاعات محددة وهي:

القطاعات المعمرة، القطاعات المبرمجة للتعمير، قطاعات التعمير المستقبلية، قطاعات غير قابلة للتعمير.

² نص المادة 16 من قانون التهيئة و التعمير

1. القطاع: هو جزء يمتد من تراب بلدية يتوقع تخصيص اراضيهِ للاستعمالات عامة واجال محددة للتعمير بالنسبة للأصناف الثلاث الأولى تسمى قطاعات التعمير:

أ-القطاعات المعمرة: تشمل كل الاراضي حتى وان كانت غير مجهزة بصيغ التهيئات التي تشملها بنايات مجتمعة ومساحات فاصلة ما بينها و مستحوزات التجهيزات و النشاطات ولو غير مبنية كالمساحات الخضراء والحدائق والفسحات والغابات الحضرية الموجهة الى خدمة هذه البنائات المجتمعة، كما تشمل ايضا الاجزاء من المنطقة المعمرة الواجب تحديدها وإصلاحها وحمايتها (راجع نص المادة 20 من قانون التهيئة و التعمير).

ب-القطاعات المبرمجة للتعمير: هي قطاعات مبرمجة للتعمير على الامدين القصير و المتوسط اي في افاق 10 سنوات حسب جدول الاولويات المنصوص عليه في المخطط التوجيهي للتهيئة العمرانية.

ج-قطاعات التعمير المستقبلية: هي الاراضي المخصصة للتعمير على المدى البعيد اي في افاق 20 سنة حسب الآجال المنصوص عليها في المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير.

د- القطاعات غير القابلة للتعمير: هي القطاعات التي يمكن ان تكون حقوق البناء المنصوص عليها محددة بدقة و التوجهات المتعلقة بها تتناسب وتتلاءم مع توجهات الاقتصاد العام.

اما عن نطاق هذه القطاعات نتصوره كما يلي:

-يجب تغطية كل بلدية بمخطط توجيهي للتهيئة و التعمير

1.لائحة التنظيم : يجب ان يتضمن المخطط التوجيهي مذكرة تقديم تثبت تلاءم احكام مخطط شغل الاراضي مع احكام المخطط التوجيهي والبرامج المعتمدة في البلدية او البلديات الى جانب القواعد التي تحدد كل منطقة متجانسة مع مراعاة الاحكام الخاصة المطبقة على بعض أجزاء التراب الوطني.

كما تبين لائحة التنظيم نوع المنشآت و التجهيزات العمومية ومواقعها وتحدد الطرق والشبكات المختلفة التي تتحملها الدولة كما هي محددة في المخطط التوجيهي وتلك التي تتحملها الجماعات المحلية وكذا اجل إنجازها.

أ.مخطط بيان الموقع.

ب.مخطط طوبوغرافي.

ج.الخريطة : تحدد هذه الخريطة المناطق والأراضي المعرضة للأضرار الطبيعية والتكنولوجية مصحوبة بالتجارب التقنية المتعلقة بذلك وكذا الاخطار الكبرى المبنية على المخطط العام للوقاية.

د.مخطط الواقع القائم: هو الاطار المشيد حاليا موضحا للطرق والشبكات المختلفة والارتفاعات الموجودة.

هـ.مخطط التهيئة العامة : يوضح المناطق المتجانسة ومواقع المنشآت العمومية وخطوط الشبكات و الطرق والمساحات الواجب الحفاظ عليها وخصوصياتها.

و.مخطط التركيبة العمرانية: ومعنى التركيبة العمرانية ان التجمع العمراني يجب ان يتضمن كل المرافق الضرورية للعيش الكريم من طرق ونشاطات وفضاءات ترفيهية، خزان مائي ،محطة التوليد الكهربائي وكل الخدمات الضرورية

يمر هذا المخطط بثلاث مراحل هي: الإعداد، الاستقصاء والمصادقة.