

3-8 مخطط شغل الأرض:

نظرا للنقائص الكثيرة التي عرفتھا المدن على مستوى التحكم في التهيئة الحضرية من خلال إقرار آلية تنظيمية تسمح بربط توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة التعمير و قرارات على المستوى المحلي ؛ تمثلت هذه الآلية في مخطط شغل الأرض الذي يعد وسيلة تنظيمية التي تهدف إلى تحديد قواعد خاصة لتعمير كامل إقليمها أو أجزاء منه و تشكيل إطارها المبني. و إذا اعتبرنا المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير مخططا توجيهيا فان مخطط شغل الأرض يعد مخططا تفصيليا آخر باعتباره آخر مستوى لمسار التخطيط العمراني ، يتبع في إعدادة لوثائق وطنية جهوية و حضرية.

1-3-8 تعريفه:

هو مخطط يحدد بالتفصيل و في إطار توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير حقوق استخدام الأرض و قواعد البناء عليها. يتضح من خلال هذا التعريف أن :

- مخطط شغل الأرض هو أداة من أدوات التعمير تحدد فيه و بصفة مفصلة قواعد و حقوق استخدام الأرض وقواعد البناء في إطار احترام القواعد التي تضمنها المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير.
- يجب انجاز على صعيد البلدية من اجل توجيه و تنظيم استعمال الأرض طبقا لإحكام القانون 29/90.
- تمنح قرارات التعمير على أساسه.
- يكتسب قوة القانون.
- قابل للمعارضة أمام الغير.
- يشكل المرجع الأول تنظيميا للسلطات العمومية المحلية في التخصيص الأرض و التوتيد المشاريع و منح شهادات التعمير.

2-3-8 أهدافه :

حسب القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة و التعمير المعدل و المتمم على أهداف مخطط شغل الأرض طبقا لما يلي :

- تحديد بصفة مفصلة الشكل الحضري بالنسبة للقطاع أو القطاعات المعنية ، حقوق البناء و استعمال الأرض.
- تعيين الكمية القصوى و الدنيا المسموح بها في البناء المعبر عنها بالمتر المربع من الأرضية المبنية خارج البناء أو بالمتر المكعب من الأحجام ، و أنماط البناءات المسموح بها و استعمالاتها.
- يضبط المظهر الخارجي للبناءات.
- تحديد المساحات العمومية و المساحات الخضراء و المواقع المخصصة للمنشآت العمومية و المنشآت ذات المصلحة العامة و كذا تخطيط و ميزات طرق المرور.
- تحديد الارتفاقات.
- تحديد الإحياء و الشوارع و النصب التذكارية و المناطق الواجب حمايتها و تجديدها و إصلاحها.
- تعيين مواقع الأراضي الفلاحية الواجب وقايتها و حمايتها.
- بيان خصائص القطع الرضية.
- بيان موقع المباني بالنسبة إلى الطرق العمومية وما يتصل بها و موقع المباني بالنسبة إلى الحدود الفاصلة.

- تحديد ارتفاع المباني و المظهر الخارجي.
- بيان موقف السيارات أو المساحات الفارغة و المغارس.
- تحديد نوع المنشآت و التجهيزات العمومية و موقعها و تحديد الطرق و الشبكات المختلفة التي تتحملها الدولة ، كما هو محدد في المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و كذلك آجال انجازها.
- أضاف القانون بعض الأهداف الأخرى التي لابد أن يسعى إلى تحقيقها من خلال إعداد مخطط شغل الأرض نذكر أهمها:

- تحديد الأراضي المعرضة للإخطار الناتجة عن الكوارث الطبيعية أو تلك المعرضة للانزلاق و التي تخضع لإجراءات تحديد أو منع البناء.
- بيان المنافذ و الطرق و كيفية وصول الشبكات إليها.
- يهدف أيضا إلى جعل مختلف شهادات التعمير الفردية موافقة لأهداف و توجيهات المشروع البلدي المحتوى في المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و فيه تتلقى مصالح الأفراد و إرادة الجماعات المحلية فيرشد الأفراد الى ما هو مرخص به وما هو ممنوع و يدلهم على الشروط الأساسية و خصائص التعمير و البناء لهذا فهو يحدد بالتفصيل و كما يدل عليه اسمه صعوبات شغل الأرض.

3-3-8 محتوياته:

يعتمد قوام مخطط شغل الأرض على لائحة التنظيم و الوثائق و المستندات البيانية فهو يتكون من جزء تنظيمي مكتوب و جزء بياني (مخططات).

أولا: لائحة التنظيم:

تشتمل لائحة التنظيم على ما يأتي :

- مذكرة تقديم يثبت فيها تلاؤم أحكام مخطط شغل الأرض مع أحكام المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و كذلك البرنامج المعتمد للبلدية او البلديات المعنية تبعا لأفاق تنميتها.
- جانب القواعد التي تحدد لكل منطقة متجانسة مع مراعاة الأحكام الخاصة المطبقة على بعض أجزاء التراب كما هو محدد في الفصل الرابع من قانون التهيئة و التعمير:
- نوع المباني المرخص بها أو المحظورة و وجهتها.
- حقوق البناء.

- نوع المنشآت و التجهيزات العمومية و موقعها و تحدد الطرق و الشبكات المختلفة التي تتحملها الدولة كما هو محدد في المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و التي تتحملها الجماعات المحلية ، و كذلك آجال انجازها.

ثانيا : الوثائق و المستندات البيانية :

نذكر أهمها :

- مخطط بيان الموقع (بمقياس 1/2000 أو 1/5000).
- مخطط طوبوغرافي (بمقياس 1/500 او 1/1000).

- مخطط (5/1000 أو 1/500) يبين القوام الجيوتقني للأرض مجال الدراسة ، الطرق و الشبكات المختلفة و الارتفاقات الموجودة.
- مخطط (1/500 أو 1/1000) يحدد المناطق و الأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية و التكنولوجية مصحوبة بالتقارير المتصلة و كذا الأخطار الكبرى المبنية في المخطط العام للوقاية.
- مخطط تهيئة عامة (1/500 أو 1/1000) يحدد ما يلي:
*المناطق القانونية المتجانسة.
*موقع إقامة التجهيزات والمشاءات ذات المصلحة العامة والمنفعة العمومية
*خط مرور الطرق والشبكات المختلفة مع إبراز ما تتحمله الدولة منها كما هو محدد في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وما تتحمله الجماعات المحلية.
*المساحات الواجب الحفاظ عليها نظرا لخصوصيتها.
- مخطط التركيب العمراني (بمقياس 1/500 أو 1/1000) يتضمن على الخصوص عناصر لائحة التنظيم كما هي محددة في البند 1(ب) من هذه المادة مصحوبا باستحوار يجسد الأشكال التعميرية والمعمارية المنشودة بالنسبة إلى القطاع المقصود أو القطاعات المقصودة.
- عدا مخطط الموقع، فإن جميع المخططات المذكورة تعد وجوبا بمقياس 1/500 إذا كان مخطط شغل الأرض يعني القطاعات الحضرية.

8-3-4- إجراءات إنشاء مخطط شغل الأرض وتعديله.

- بنفس الصيغة أي بمبادرة رئيس البلدية و تحت إشرافه و نفس إجراءات اختيار مكتب الدراسات و تمويل الدراسة . تخضع مراحل الإنشاء و المصادقة واعتماد مخطط شغل الأرض إلى مجموعة من الإجراءات التي حددها المرسوم التنفيذي رقم 91-178 المؤرخ في 28 ماي 1991 المعدل والمتمم والمتمثلة فيما يأتي :
- **أولا: مداولة الإنشاء:** المداولة من قبل المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية المعنية تتضمن ما يلي:
-الحدود المرجعية لمخطط شغل الأرض وفقا للتوجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.
-بيان كيفية مشاركة الإدارات العمومية، والهيئات، المصالح العمومية و الجمعيات في إعداد هذا المخطط.
تبلغ هذه المداولة إلى الوالي المختص إقليميا وتنشر لمدة شهر كامل بمقر المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية المعنية.
- **ثانيا: إصدار قرار إداري تحدد بموجبه الحدود الجغرافية التي سوق يتدخل فيها المخطط.**
يصدر القرار عن الجهة المخول حسب الحالة:
الوالي: إذا كان تراب البلدية المعني بإعداد المخطط تابع لولاية واحدة.
الوزير المكلف بالتهيئة و التعمير مع الوزير المكلف بالجماعات المحلية (قرار وزاري مشترك): إذا كان التراب المعني بإعداد مخطط شغل الأرض واقع ضمن ولايات مختلفة.
- **ثالثا: إصدار قرار إداري يحدد الهيئات المشاركة في المناقشة من طرف رئيس البلدية**

يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء الشعبوية البلدية المعنية أو المؤسسات العمومية المشتركة مابين البلديات بإبلاغ كل من رؤساء غرف التجارة ،الفلاحة،المنظمات المهنية والجمعيات المحلية كتابيا بالقرار القاضي بإعداد المخطط لهذا الهيئات مهلة 15يوما ابتداء من تاريخ استلامها الرسالة للإفصاح عن نيتها في المشاركة .بنص القانون أيضا على وجوب استشارة نقابة المهندسين المعماريين التي أنشأت بموجب نص المادة 35من المرسوم التشريعي 94- 07في كل مسألة تتعلق بالبناء والتعمير وتسليم رخص البناء في إطار أدوات التعمير والمشاركة في وضعها من قبل الجماعات المحلية .

عند انقضاء مهلة 15يوما يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية المعنية بإصدار قرار إداري آخر يحدد بموجبه قائمة الإدارات العمومية والهيئات والمصالح العمومية التي تطلب استشارتها ووافقت على ذلك. ينشر هذا القرار بمقر المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية المعنية لمدة شهر كامل.

يتعين على كل مالك أن يستغل ملكيته طبقا لنوعية الاستعمال الذي تسطره أدوات التهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي باستمرار كما يحق لأي شخص طبيعي أو معنوي أن يطلع في عين المكان على محاضر مداوات المجلس والقرارات ، وان يأخذ منها نسخة على نفقته إضافة إلى إتاحة إمكانية حضور الجلسات العلنية للمجلس الشعبي البلدي للمواطنين الراغبين في ذلك .
***ملاحظة: الهيئة المكلفة بالإشراف على مراحل انجاز المخطط تقوم بمتابعة كل مراحل الدراسة و تحرير محاضر و قراراتها ملزمة و هي بمثابة وثيقة مالية .**

- رابعا :تبليغ مشروع مخطط شغل الأرض للادرات والهيئات العمومية.
يبلغ مشروع مخطط شغل الأرض للادرات ، الهيئات والمصالح الموافقة على إعداد هذا المخطط ،تمنح لها مهلة 60 يوما لتقديم آرائها وملاحظاتها ،وإذا انقضت هذه المهلة ولم تجب اعتبار رأيها موافقا.

- خامسا :عرض المخطط لتحقيق العمومي :

يعرض مخطط شغل الأرض للتحقيق العمومي لمدة 60 يوما على ان ينشر القرار الذي يعرض المخطط للتحقيق بمقر المجلس الشعبي البلدي طيلة هذه المدة مع ضرورة تبليغ نسخة منه إلى الوالي المختص إقليميا ، ويفتح سجل خاص بالتحقيق ليتمكن المواطنون القاطنون بالمناطق المعنية من إبداء آرائهم وملاحظاتهم واعتراضاتهم إن وجدت ، على أن تعدل مشاريع المخططات عند الاقتضاء لكي تؤخذ بعين الاعتبار هذه التحقيقات قفل سجل الاستقصاء إلى الوالي المختص إقليميا.

- سادسا :يداول المجلس البلدي على مشروع المخطط طبعا بعد رفع التحفظات

- سابعا :يرسل الملف كامل للوالي قصد إبداء الرأي في مدة أقصاها شهر.

- ثامنا :يداول المجلس البلدي على مخطط شغل الأرض .

- تاسعا:يصدر رئيس المجلس البلدي قرار المصادقة على المخطط و يعلم الجمهور من خلال تعليق

القرار في الأماكن المخصصة

يبلغ إلى الوالي المختص والمصالح التابعة للدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية ، الغرفة التجارية والفلاحة .

إذا لم يكن هناك اي اعتراض ،فإن مخطط شغل الاراضي بصفة فعلية وقانونية ويصبح نافذا .

4-4-8 مرحلة المراجعة والتعديل :

يمكن مراجعته مراجعة جزئية أو كلية بعد المصادقة عليه في الحالات التالية:

- عدم انجاز مخطط شغل الأراضي في الأجال المقررة سوى الثلث من البناء المسموح به من المشروع به من المشروع الحضري أو البنايات المتوقعة من التقدير الأولي
- إذا كان الإطار المبني في حالة خراب أو في حالة من القدم تدعو إلى تجديده .
- إذا كان الإطار المبني قد تعرض لتدهور ناتجة عن ظواهر طبيعية .
- إذا طلب ذلك وبعد مرور 5 سنوات من المصادقة عليه، أغلبية ملاك البنايات البالغين على الأقل نصف حقوق البناء التي يحددها مخطط شغل الأرض الساري المفعول.
- إذا إستدعت ذلك حاجة إنشاء مشروع ذا مصلحة وطنية .