مذكرة تتعلق بوثائق التعمير

يجمع كافة المتدخلين في مجال التعمير على إفلاس منظومة التخطيط الحضري الحالية. وفعلا، أظهرت مختلف التقييمات المنجزة والشهادات وكذا تحليل إنجاز توقعات وثائق التعمير عن نتائج سلبية حيث لم يتجاوز معدل إنجاز توقعات وثائق التعمير في أحسن الحالات 30%.

ومن تم، يقترح مشروع مدونة التعمير إعادة هيكلة وتبسيط وثائق التعمير من خلال التنصيص على نوعين من الوثائق. الأول ذو طبيعة استراتيجية والآخر خاص باستعمال الأرض :

- **مخطط المديري للتجمعات العمرانية** : ويشكل أساس تعاقدي للأعمال المبرمجة بين الشركاء المعنيين التوجهات الإستراتيجية. ولكونه حاملا لمشروع التجمع العمراني الذي سيطبق فيه، فإن النسخة المقترحة لهذا المشروع بتبنيها للتجمع العمراني الذي يعني مجموع الجماعات الحضرية والقروية المجاورة تأخذ بعين الاعتبار واقعا تم تجاهله إلى حد اليوم.

ومما لا شك فيه أن رهانات وتأثيرات التجمع العمراني تتجاوز حدوده الإدارية. فالمعطيات الواجب أخذها بعين الاعتبار في مجال التخطيط الحضري يجب التعامل معها وفق نظرة جد واضحة.

وللأخذ بعين الاعتبار خصوصيات بعض المناطق، فإن مشروع المدونة ينص على إمكانية وضع مخططات مديرية لمناطق ذات طبيعة خاصة.

إن وضع المخطط المديري للتجمعات العمرانية المقترح الذي يأخذ بعين الاعتبار توجيهات وثائق إعداد التراب ، يحدد توجيهات التنظيم العام للتنمية المجالية الترابية لمدة 20 سنة وكذا برمجة الاستثمارات العمومية لمدة 5 سنوات ويتم تقييمه وإعادة برمجته كل ما دعت الضرورة ومرة كل 10 سنوات على أبعد تقدير.

وباعتباره إطارا للتعاقد بين مختلف الشركاء المعنيين، فإن المخطط المديري للتجمعات العمرانية يشكل آلية لتنسيق أعمال التهيئة المنجزة من قبل كافة المتدخلين ولاسيما الدولة والجماعات المحلية والمؤسسات العامة والهيئات المستفيدة من المساهمة المالية من قبل أشخاص المعنوية للقانون العام.

وباعتباره ملزما للإدارة، فإن هذا المخطط يحدد بالإضافة إلى المناطق الواجب تغطيتها بوثائق استعمال الأرض، القطاعات التي ستكون موضوع برامج وكذا المناطق الواجب حمايتها بالإضافة إلى المشاريع الكبرى للبنيات التحتية ذات الطبيعة الاجتماعية.

ويتم وضع هذا المخطط من قبل وكالة التعمير لفائدة الجماعات المحلية، باقتراح من وكالة التعمير أو من قبل الإدارة (الوزارة المكلفة بالتعمير أو الوالي) أو من قبل الجماعات المحلية المعنية المشكلة لمجموعات الجماعات المحلية، ويعتبر بالتالي نتاج تفاوض وتشاور موسع بين الدولة والجماعات المحلية.

أما فيما يتعلق بوثائق استعمال الأرض، فإن مشروع المدونة ينص على وثيقتين لاستعمال الأرض :

-تصميم التهيئة : ويطبق على كل أو بعض جماعة من الجماعات دون تمييز بين المناطق الحضرية والقروية.

فحذف تصميم تنمية التجمعات العمرانية القروية من قبل مشروع المدونة وتعميم تصاميم التهيئة على مجموع الجماعات بغض النظر عن وضعها الإداري، لا يعني أن هذا التصميم سيعفى من الأخذ بعين الاعتبار خصوصيات المناطق المطبق عليها.

يحدد تصميم التهيئة قواعد استعمال الأرض وكذا ارتفاقات النفع العام والتجهيزات العمومية والجماعية وقطاعات التهيئة التشاورية وكذا القطاعات التي تكون موضوع نظام خاص وتلك التي يمكن للدولة والجماعات المحلية أن تكون فيها احتياطا عقاريا.

ولمزيد من التبسيط فإن تصميم التهيئة المقترح يخفف من اللجوء إلى التنطيق من خلال تحديد القطاعات انطلاقا من كثافتها ومعامل استعمال الأرض وتخصيصها ويشجع الاختلاط والمزج الوظيفي والاجتماعي لهذه القطاعات.

وفي حالة غياب المخطط المديري للتجمعات العمرانية، يحدد تصميم التهيئة إطارا للتنسيق بين أعمال التهيئة التي تنجز فوق المنطقة التي يطبق عليها سواء تم إنجازها من قبل الإدارات، المؤسسات العامة والجماعات المحلية والخواص.

فباستثناء الارتفاقات المتعلقة بالشبكات الطرقية والطرق غير الجماعية التي تنتج آثارا دائمة إلى حين تعديل تصميم التهيئة، فإن آثار إعلان المنفعة العامة تنتهي في أجل 10 سنوات .غير أنه يمكن للملاك وقبل انتهاء أجل خمس سنوات تبتدئ من نشر النص القاضي بالموافقة على تصميم التهيئة، تقديم طلبات ترخيص لإنجاز بعض التجهيزات العمومية عوض القطاع المخصص له العقار ولا سيما التجهيزات التعليمية والصحية وذلك وفق الشروط المحددة من قبل الإدارات المعنية.

وبإمكان الملاك كذلك وبعد مرور أجل 7 سنوات يبتدئ من تاريخ نشر النص القاضي بالموافقة على تصميم التهيئة في الجريدة الرسمية أن يطلبوا من هذه الإدارات اقتناء الأراضي المعنية.

وتتم المصادقة على تصميم التهيئة بقرار من الوالي في أجل لا يتعدى شهرا يبتدئ من تاريخ إحالة التصميم عليه بناء على شهادة المطابقة للمخطط المديري تمنح من طرف الجماعات المحلية المعنية. ويتم تعديله وفق نتائج التقييم أو تبعا لأسباب ظرفية.

- **تصميم المحافظة على التراث العمراني :** يطبق هذا التصميم على القطاعات ذات الأهمية التاريخية والإيكولوجية التي يتم تحديدها من قبل وثيقة التعمير أو بقرار إداري.

وبالنظر لأهمية المنطقة التي يطبق عليها (ذات قيمة تاريخية أو إيكولوجية)، فإن هذا التصميم يتضمن مختلف الإجراءات والتدابير الواجب اتخاذها في القطاع المعني وكذا إمكانيات التهيئة وتدابير الحماية والتثمين وكذلك تلك المتعلقة بالتنمية المستدامة لأنواع النباتات الموجودة.

ويتم وضع هذا التصميم من قبل وكالة التعمير بتعاون موسع مع مختلف القطاعات الوزارية والجماعات المحلية المعنية، من تلقاء نفسها أو بناء على طلب من أحد شركائها.

يشكل النص القاضي بالموافقة على هذا التصميم بمثابة إعلان عن المنفعة العامة تعين فيه الأراضي المراد نزع ملكيتها لكونها لازمة لإنجاز البنيات والتجهيزات العمومية والعمليات المبرمجة. وينتج إعلان المنفعة العامة آثاره بصفة دائمة إلى حين تعديل التصميم.

تتم المصادقة على هذه الوثيقة بقرار عاملي في أجل لا يتعدى شهرا واحدا يبتدئ من تاريخ إحالته عليه ويتم تقييم هذا التصميم مرة كل خمس سنوات من قبل وكالة التعمير بتنسيق مع الإدارة المختصة. ويمكن لهذا التقييم أن يؤدي إلى تعديل كلي أو جزئي للوثيقة. ويتم تعديل هذا التصميم وفق الأشكال والشروط المتعلقة بوضعه والمصادقة عليه.