



مجلة التهيئة والتنمية الترابية والتعمير

فيفري 2020

الفهرس

الصفحات	الفصول	الموضوع
5 - 4	من 1 إلى 5	الباب الأول : أحكام عامة
7- 6	من 6 إلى 10	الباب الثاني: في هياكل التهيئة والتنمية الترابية والتعمير
10 -8	من 11 إلى 26	العنوان الأول: في التهيئة والتنمية الترابية
8	من 12 إلى 14	الباب الأول: في المثال التوجيهي لتهيئة وتنمية التراب الوطني
9	من 15 إلى 18	الباب الثاني: في المثال التوجيهي لتهيئة وتنمية الإقليم
10- 9	من 19 إلى 22	الباب الثالث: في المثال التوجيهي لتهيئة وتنمية الجهة
10	من 23 إلى 26	الباب الرابع: في المثال التوجيهي للمناطق الحساسة
39-11	من 27 إلى 156	العنوان الثاني: في التعمير
16 - 11	من 27 إلى 49	الباب الأول: في المبادئ والتراتب العامة للتعمير
11	من 27 إلى 28	القسم الأول :في المبادئ العامة
16-11	من 29 إلى 49	القسم الثاني: في قواعد التعمير
12-11	من 29 إلى 30	- الفرع الأول : في التراتيب العامة للتعمير
13-12	من 31 إلى 34	- الفرع الثاني: في الارتفاقات
14-13	من 35 إلى 39	- الفرع الثالث: في التراتيب المتعلقة بالشريط الساحلي
15	من 40 إلى 43	- الفرع الرابع : في التراتيب المتعلقة بالملك العمومي للمياه
15	من 44 إلى 45	- الفرع الخامس: في التراتيب المتعلقة بالطرقات وأماكن وقوف السيارات
16	46	- الفرع السادس: في التراتيب المتعلقة بالكثافة والبنية الأساسية والتجهيزات
16	47	- الفرع السابع: في التراتيب العامة المتعلقة بالمنشآت القطاعية
16	48	- الفرع الثامن: في التراتيب المتعلقة بالمقابر
16	49	- الفرع التاسع: في المشاريع ذات المصلحة العامة
24-17	من 50 إلى 79	الباب الثاني: في التخطيط العمراني
18-17	من 52 إلى 56	القسم الأول : في المثال التنسيقي بين البلديات
19-18	من 57 إلى 73	القسم الثاني: في مثال التهيئة والتنمية العمرانية
21-19	من 59 إلى 68	- الفرع الأول: في إجراءات إعداد ومراجعة مثال التهيئة والتنمية العمرانية
23-22	من 69 إلى 73	- الفرع الثاني: في آثار المصادقة على مثال التهيئة والتنمية العمرانية
24-23	من 74 إلى 79	القسم الثالث : في مثال المحافظة والتنميين
31-25	من 80 إلى 115	الباب الثالث: في التحكم العقاري
26-25	من 80 إلى 89	القسم الأول: في المدخرات العقارية
29-26	من 90 إلى 105	القسم الثاني: في دائرة التدخل العقاري ومثال التهيئة التفصيلي
31-30	من 106 إلى 115	القسم الثالث: في نقابة المالكين
33-31	من 116 إلى 125	الباب الرابع : في عمليات التهيئة والتنمية العمرانية
32-31	من 116 إلى 120	القسم الأول: في المشاريع العمرانية الكبرى
33-32	من 121 إلى 122	القسم الثاني : في العمليات العمرانية الجماعية
33	من 123 إلى 125	القسم الثالث: في تهيئة التجمعات السكنية غير المنظمة

الصفحات	الفصول	الموضوع
38-33	من 126 إلى 150	الباب الخامس : في التقسيم
35-34	من 135 إلى 128	القسم الأول: في المصادقة على التقسيمات
36-35	من 142 إلى 136	القسم الثاني: في آثار المصادقة على التقسيمات
37-36	من 143 إلى 145	القسم الثالث: في أشغال التهيئة وطرق استلامها
38-37	من 146 إلى 150	القسم الرابع: في تعديل التقسيمات
39-38	من 153 إلى 151	الباب السادس: في الصندوق الوطني لتمويل التهيئة
44-39	من 154 إلى ...	العنوان الثالث : في البناء
39	من 154 إلى 155	الباب الأول: في الترتيب العامة للبناء
40	من 156 إلى 159	الباب الثاني: في الشهادة في صبغة عقار
40	من 160 إلى 175	الباب الثالث: في رخصة البناء
42-40	من 160 إلى 171	القسم الأول: في شروط رخصة البناء وإجراءاتها
43-42	من 172 إلى 175	القسم الثاني: في آثار رخصة البناء
43	من 176 إلى 178	الباب الرابع : في ترميم البنايات
44-43	من 179 إلى 183	الباب الخامس: في رخصة الهدم
48-45	من 184 إلى 201	العنوان الرابع: في العقوبات المتعلقة بالتعمير
45	من 184 إلى 186	الباب الأول: في مراقبة التهيئة العمرانية
45	من 187 إلى 189	الباب الثاني : في العقوبات المتعلقة بمخالفة الأحكام الخاصة بالتقسيمات
48-46	من 190 إلى 201	الباب الثالث: في العقوبات المتعلقة بمخالفة أحكام رخص البناء
49-48	من 202 إلى 206	العنوان الخامس: أحكام انتقالية

الباب الأول : أحكام عامة

الفصل الأول: تضبط هذه المجلة الأحكام الواجب إتباعها لتنظيم واستعمال أمثل للمجال الترابي والمجال العمراني في إطار وحدة الدولة بغية:

- تحقيق التنمية الشاملة والمندمجة والمستدامة وفقا لتخطيط ترابي إستراتيجي.
- ضمان التوازن بين الجهات وتدعيم التماسك الترابي والاجتماعي.
- التصرف الرشيد في المجال الترابي والعمراني.
- دعم جاهزية المدن للتأقلم مع التغيرات المناخية ومجابهة مخاطر الكوارث الطبيعية.
- حماية المواقع الطبيعية والمنظومات البيئية والثقافية والمجموعات العمرانية القائمة والمتميزة وتثمينها وتنميتها.
- حماية المناطق المصونة.
- ضمان استغلال محكم للموارد.
- الحد من التمدد العمراني على حساب الأراضي الفلاحية.
- الحفاظ على السلامة والصحة.

الفصل 2: يقصد بالمصطلحات التالية على معنى هذه المجلة:

- **التخطيط الترابي الإستراتيجي:** تنظيم المجال الترابي بما يمكن من بلورة رؤية إستراتيجية للتهيئة والتنمية ومن ضبط الخيارات والتوجهات على مختلف المستويات.
- **التنمية الترابية:** مسار يهدف إلى رفع القدرة التنافسية للمجال الترابي في إطار مقاربة تشاركية ووفقا لإستراتيجية استباقية.
- **التنمية المستدامة:** عملية تطوير الأرض والمدن والمجتمعات التي تنشأ من التفاعل المتوازن بين المكونات البيئية والاجتماعية والاقتصادية والتي تمكن من تلبية الحاجيات الآتية للمتساكنين دون المساس بقدرة الأجيال المقبلة على تلبية احتياجاتها.
- **المقاربة التشاركية:** مسار يركز على مشاركة المواطنين ومكونات المجتمع المدني ومختلف الفاعلين المعنيين في وضع التصورات وضبط خيارات التهيئة واستنباط الصيغ العملية لإعدادها ومتابعة تنفيذها وتقييمها.
- **التسويق الترابي:** الترفيع في جاذبية المجال الترابي للإستثمار وتثمين خصائصه وإبراز إمكاناته التنافسية في إطار تنمية مستدامة.
- **المزج الإجتماعي والوظيفي:** حركية المجال الترابي عبر تكامل وظائفه من خلال التوزيع المتنوع والمتوازن لمختلف الأنشطة والفئات الإجتماعية.
- **التجهيزات الجماعية:** المباني والمنشآت والفضاءات المهيأة المخصصة لتلبية حاجيات المتساكنين سواء كانت ملكا لأشخاص عموميين أو لخواص، تضبط وفقا لجدول المرافق المنصوص عليه بالفصل 48 من هذه المجلة.
- **الهوية العمرانية:** تميز المباني المكونة للنسيج العمراني والفراغات المحيطة به بأشكالها وتصاميمها وعناصرها المعمارية وطبيعة مواد البناء المستخدمة في تنفيذها.
- **المرونة العمرانية:** منهج تخطيط عمراني يهدف إلى تعزيز قدرة التجمعات العمرانية على التأقلم مع المتغيرات الاجتماعية والاقتصادية في إطار تنمية مستدامة.
- **سياسة المدينة:** منهج يهدف إلى تطوير مندمج ومستدام للمدينة في إطار التوزيع المتوازن للأدوار بين مختلف المتدخلين ضمن سياسة وطنية تعتمد المقاربة التشاركية.

الفصل 3: تخضع التهيئة والتنمية الترابية والتعمير لمبادئ التدبير الحر والتفريع والتنمية المستدامة وتنصهر أمثلتها في منظومة هرمية وفق مبدأ التناسق.

تتصرف السلطة المركزية والجماعات المحلية في مجال التهيئة الترابية والتعمير وفقا لصلاحيات كل واحدة منها، وتعمل بالتنسيق فيما بينها باعتماد آليات التخطيط الترابي والعمراني المنصوص عليها ضمن هذه المجلة والتشريع الجاري به العمل.

الفصل 4: تعتمد السلطة المركزية والجماعات المحلية والمتدخلون العموميون في إعداد وثائق التهيئة والتنمية الترابية ووثائق التخطيط العمراني، آليات الديمقراطية التشاركية بما يضمن المشاركة الفعلية في ضبط الخيارات ووضع التصورات من قبل مجالس الجماعات المحلية ومكونات المجتمع المدني والمتساكنين مع مراعاة مبادئ التنمية المستدامة.

الفصل 5: يبدي المجلس الأعلى للجماعات المحلية رأيه حول التقارير التي تعدّها الجماعات المحلية بخصوص المنجزات في ميدان التهيئة والتنمية الترابية والتعمير.

يحيل المجلس الأعلى للجماعات المحلية نسخة من هذه التقارير للوزارة المكلفة بالتهيئة الترابية والتعمير في إطار التنسيق بين السلطة المركزية والسلطة المحلية لاتخاذ التدابير اللازمة، عند الإقتضاء.

الباب الثاني: في هياكل التهيئة والتنمية الترابية والتعمير

الفصل 6: يحدث برئاسة الحكومة، "مجلس وطني للتهيئة والتنمية الترابية والتعمير"، يتولى ضبط السياسات والتوجهات الوطنية الكبرى للتهيئة والتنمية الترابية والتعمير لضمان التناسق الترابي في إطار وحدة الدولة، ويبيدي رأيه في كل المسائل ذات الصلة المعروضة عليه.

تضبط تركيب المجلس الوطني للتهيئة والتنمية الترابية والتعمير ومشمولاته وطرق سيره بأمر حكومي.

الفصل 7: تحدث لدى الوزير المكلف بالتهيئة الترابية والتعمير "لجنة التهيئة الترابية والتعمير والسكن والبناء"، وتتولى خاصة:

- المرافقة الفنية للمجلس الوطني للتهيئة والتنمية الترابية والتعمير وإعداد التقارير المتعلقة بمختلف المسائل والدراسات المعروضة عليه،
- إبداء الرأي بخصوص المسائل ذات الصلة بقطاع التهيئة الترابية والتعمير والسكن والبناء المعروضة عليها.

تضبط تركيب "لجنة التهيئة الترابية والتعمير والسكن والبناء" ومشمولاتها وطرق سيرها بأمر حكومي باقتراح من الوزير المكلف بالتعمير.

الفصل 8: يمكن لكل جماعة محلية أو أكثر إحداث لجنة استشارية تتولى إبداء الرأي في المسائل المتعلقة بمجال التهيئة والتنمية الترابية والتعمير وذلك في إطار تفعيل آليات الديمقراطية التشاركية بما يضمن المشاركة الفعلية في ضبط الخيارات ووضع التصورات من قبل مجالسها ومكونات المجتمع المدني والمتساكنين مع مراعاة مبادئ التنمية المستدامة.

تضبط تركيب هذه اللجنة ومشمولاتها وطرق سيرها بقرار من رئيس الجماعة المحلية أو بقرار مشترك من رؤساء الجماعات المحلية، حسب الحال، وتستعين هذه اللجنة بالمصالح المختصة ترابيا للوزارة المكلفة بالتهيئة الترابية والتعمير.

يمكن لجماعة محلية أو أكثر إحداث هيكل يكلف بمتابعة المسائل ذات الصلة بمجال التهيئة والتنمية الترابية والتعمير لضمان تناسق المخططات والعمليات والفضاءات العمرانية التي تمتد على ترابها ومتابعة إنجاز الأشغال، وتضبط تركيب هذا الهيكل ومشمولاته وتمويله وطرق سيره وبرنامج تدخله بقرار من رئيس الجماعة المحلية أو بقرار مشترك من رؤساء الجماعات المحلية، حسب الحال.

الفصل 9: تسيّر الوزارة المكلفة بالتعمير منظومة بيانات تتعلق بالرصد والتخطيط الترابي والعمراني وتستعين في إنشائها واستغلالها وتحيينها بالمصالح المركزية والجماعات المحلية والمؤسسات ومكونات المجتمع المدني ذات العلاقة.

تسيّر كل جماعة محلية أو أكثر منظومة بيانات تتعلق بالرصد والتخطيط الترابي والعمراني ولها أن تستعين في إنشائها واستغلالها وتحيينها بالمصالح المركزية والمؤسسات ومكونات المجتمع المدني ذات العلاقة.

تدرج بهذه المنظومات المعطيات المتعلقة بوثائق التهيئة والتنمية الترابية ووثائق التخطيط العمراني ورخص التقسيمات والبناء والهدم.

تضبط هذه المنظومات ومكوناتها وطرق تسييرها وتمويلها بأمر حكومي باقتراح من الوزير المكلف بالتعمير وبعد أخذ رأي الوزير المكلف بالجماعات المحلية.

الفصل 10: تتولى الوزارة المكلفة بالتهيئة الترابية والتعمير والجماعات المحلية، كل في مجال إختصاصه، إعداد تقارير تقييمية دورية لوثائق التهيئة والتنمية الترابية والتخطيط العمراني بالاستناد إلى منظومات البيانات المنصوص عليها بالفصل 9 من هذه المجلة.

العنوان الأول: في التهيئة والتنمية الترابية

الفصل 11: يقصد بالتهيئة والتنمية الترابية جملة الخيارات والتوجهات والإجراءات التي يتم ضبطها على المستوى الوطني أو الإقليمي أو الجهوي لتنظيم استعمال المجال الترابي وضمان تناسق التدخل العمومي في تركيز المشاريع الكبرى للبنية التحتية والتنمية الاقتصادية والتجهيزات العمومية والتجمعات السكنية، باعتماد رؤية تشاركية متوازنة للمجال الترابي.

الباب الأول: في المثال التوجيهي لتهيئة وتنمية التراب الوطني

الفصل 12: يعتبر المثال التوجيهي لتهيئة وتنمية التراب الوطني وثيقة تخطيط للمجال ترابي تعبّر عن رؤية إستراتيجية متناسقة ومستدامة لمدة لا تقل عن عشرين (20) سنة وتمثل مرجعا للسلط المركزية والجماعات المحلية.

يهدف المثال التوجيهي لتهيئة وتنمية التراب الوطني خاصة إلى:

- ضبط التوجهات الكبرى لتهيئة وتنمية التراب الوطني.
- التناسق بين السياسات العمومية القطاعية وتوجهات السياسة الوطنية للتهيئة والتنمية.
- تدعيم التهيئة والتنمية المستدامة والمتوازنة والمتضامنة لضمان الإدماج الإجتماعي والترابي.
- تحقيق التوازن الترابي مع دعم القدرة التنافسية للمجال.
- ضبط التوجهات العامة المتعلقة بالمحافظة على البيئة والتحكم في الطاقة.
- ضبط التوجهات الوطنية للحماية من المخاطر والكوارث الطبيعية والتغيرات المناخية.
- ضبط الخيارات المتعلقة بالمشاريع الكبرى والتجهيزات والمرافق المهيكلية.

تضبط الوثائق المكونة للمثال التوجيهي لتهيئة وتنمية التراب الوطني ومنهجيته وإجراءات إعداده والمصادقة عليه بأمر حكومي باقتراح من الوزير المكلف بالتهيئة الترابية.

الفصل 13: تعد الوزارة المكلفة بالتهيئة الترابية المثال التوجيهي لتهيئة وتنمية التراب الوطني وتمتد المصادقة عليه بأمر حكومي باقتراح من الوزير المكلف بالتهيئة الترابية.

الفصل 14: تعد الوزارة المكلفة بالتهيئة الترابية تقريرا تقييميا للمثال التوجيهي لتهيئة وتنمية التراب الوطني، في فترات أقصاها عشر سنوات (10)، وتحيل نسخة منه إلى المجلس الوطني للتهيئة والتنمية الترابية ومجلس نواب الشعب، عند الإقتضاء.

تتولى الوزارة المكلفة بالتهيئة الترابية مراجعة المثال التوجيهي لتهيئة وتنمية التراب الوطني فوق نفس إجراءات إعداده.

الباب الثاني: في المثال التوجيهي لتهيئة وتنمية الإقليم

الفصل 15: يعتبر المثال التوجيهي لتهيئة وتنمية الإقليم وثيقة تخطيط للتهيئة والتنمية الترابية تعبر عن رؤية استراتيجية متناسقة ومستدامة لمدة لا تقل عن خمسة عشر (15) سنة وتمثل مرجعا للسلط المركزية والجماعات المحلية مع مراعاة مبدأ التناسق مع مختلف وثائق التهيئة الترابية.

ويهدف المثال التوجيهي لتهيئة وتنمية الإقليم خاصة إلى:

- ضبط التوجيهات والأهداف العامة والقطاعية لتهيئة الإقليم وتنميته في مختلف المجالات.
- تصور آليات للتسويق الترابي للرفع من جاذبية الإقليم وقدرته التنافسية ومردوديته الاقتصادية.
- تدعيم الإقتصاد الإجتماعي والتضامني.
- تحقيق الاندماج الترابي للإقليم بالتكامل بين الجهات المكونة له.
- ضبط المشاريع المهيكلية المتعلقة بمختلف الشبكات والبنية الأساسية والنقل.
- تحقيق التوازن بين برامج التوسع العمراني وممارسة الأنشطة الفلاحية والاقتصادية والأنشطة الأخرى.

الفصل 16: يعد الإقليم المثال التوجيهي لتهيئة وتنمية الإقليم بالتشاور والتعاون مع الجماعات المحلية وبالتنسيق مع السلط المركزية والمؤسسات العمومية ومكونات المجتمع المدني.

يمكن لمجلس الإقليم تكليف الهيكل المنصوص عليه بالفصل 8 من هذه المجلة بمتابعة إعداد أو مراجعة المثال التوجيهي لتهيئة وتنمية الإقليم أو الاستعانة بالمصالح المختصة للوزارة المكلفة بالتهيئة الترابية وفقا لاتفاقية تبرم في الغرض.

الفصل 17: يصادق مجلس الإقليم على المثال التوجيهي لتهيئة وتنمية الإقليم بعد أخذ رأي الوزارة المكلفة بالتهيئة الترابية وينشر قرار المصادقة بالجريدة الرسمية للجماعات المحلية وعلى الموقع الإلكتروني للإقليم، كما يمكن نشره بوسائل الإعلام المسموعة والمكتوبة.

تضبط الوثائق المكونة للمثال التوجيهي لتهيئة وتنمية الإقليم ومنهجيته وإجراءات إعدادها والمصادقة عليه بأمر حكومي باقتراح من الوزير المكلف بالتهيئة الترابية بعد أخذ رأي الوزير المكلف بالجماعات المحلية.

الفصل 18: يعد مجلس الإقليم تقريرا تقييما للمثال التوجيهي لتهيئة وتنمية الإقليم، في فترات أقصاها خمس (05) سنوات، ويتولى مراجعة هذا المثال، عند الاقتضاء، وفق نفس إجراءات إعدادها.

الباب الثالث: في المثال التوجيهي لتهيئة وتنمية الجهة

الفصل 19: يعتبر المثال التوجيهي لتهيئة وتنمية الجهة وثيقة تخطيط للتهيئة والتنمية الترابية تعبر عن رؤية استراتيجية متناسقة ومستدامة لمدة لا تقل عن خمسة عشر (15) سنة وتمثل مرجعا للسلط المركزية والجماعات المحلية مع مراعاة مبدأ التناسق مع مختلف وثائق التهيئة الترابية.

يهدف المثال التوجيهي لتهيئة وتنمية الجهة خاصة إلى:

- تنظيم المجال الترابي الجهوي وتأهيله بتحديد خيارات التهيئة والتنمية الترابية الجهوية المستدامة والمتوازنة.
- تحقيق التناسق بين السياسات العامة والقطاعية عند تركيز الأنشطة الاقتصادية والإجتماعية والثقافية.

- وضع مخططات تهيئة البنية الأساسية والتجهيزات والمنشآت المهيكلة ذات البعد الجهوي.
- تصور آليات التسويق الترابي لدفع الاستثمار بالجهة وتأمين مجالها.
- تنظيم التنقل والنقل ذو البعد الجهوي ودعمه.
- المحافظة على المناطق الطبيعية والأثرية وتأمينها.

الفصل 20: تعد الجهة المثال التوجيهي لتهيئة وتنمية الجهة بالتشاور والتعاون مع الجماعات المحلية وبالتنسيق مع السلط المركزية المختصة ترابيا والمؤسسات العمومية ومكونات المجتمع المدني.

يمكن للمجلس الجهوي تكليف الهيكل المنصوص عليه بالفصل 8 من هذه المجلة بمتابعة إعداد أو مراجعة المثال التوجيهي لتهيئة وتنمية الجهة أو الاستعانة بالمصالح المختصة ترابيا للوزارة المكلفة بالتهيئة الترابية وفقا لاتفاقية تبرم في الغرض .

الفصل 21: يصادق المجلس الجهوي على المثال التوجيهي لتهيئة وتنمية الجهة، بعد أخذ رأي الوزارة المكلفة بالتهيئة الترابية، وينشر قرار المصادقة بالجريدة الرسمية للجماعات المحلية وعلى الموقع الإلكتروني للجهة، كما يمكن نشره بوسائل الإعلام لمسموعة والمكتوبة.

تضبط الوثائق المكونة للمثال التوجيهي لتهيئة وتنمية الجهة ومنهجيته وإجراءات إعداده والمصادقة عليه بأمر حكومي باقتراح من الوزير المكلف بالتهيئة الترابية.

الفصل 22: يعد المجلس الجهوي تقريرا تقييما للمثال التوجيهي لتهيئة وتنمية الجهة في فترات أقصاها خمس (05) سنوات، ويتولى مراجعة هذا المثال، عند الاقتضاء، وفق نفس إجراءات إعداده.

الباب الرابع: في المثال التوجيهي للمناطق الحساسة

الفصل 23: يعتبر المثال التوجيهي للمناطق الحساسة وثيقة تخطيط لتهيئة وتنمية كل منطقة تستوجب منظوماتها البيئية أو خصوصياتها الثقافية حماية خاصة.

تمثل هذه الوثيقة مرجعا للسلط المركزية والجماعات المحلية في إطار تنمية مستدامة تراعي التوجهات الواردة بمختلف وثائق التهيئة والتنمية الترابية.

الفصل 24: تعد الوزارة المكلفة بالتهيئة الترابية الأمثلة التوجيهية للمناطق الحساسة بالتنسيق مع الجماعات المحلية وفقا لأحكام هذه المجلة.

تضبط هذه المناطق بقرار مشترك بين الوزير المكلف بالتهيئة الترابية والتعمير والوزارات ذات العلاقة بعد استشارة الجماعات المحلية.

الفصل 25: تتم المصادقة على الأمثلة التوجيهية للمناطق الحساسة بأمر حكومي باقتراح من الوزير المكلف بالتهيئة الترابية بعد استشارة الجماعات المحلية.

تضبط الوثائق المكونة للمثال التوجيهي للمناطق الحساسة ومنهجيته وإجراءات إعداده والمصادقة عليه بأمر حكومي باقتراح من الوزير المكلف بالتهيئة الترابية.

الفصل 26: تعد الوزارة المكلفة بالتهيئة الترابية تقريراً تقييمياً للمثال التوجيهي للمناطق الحساسة، في فترات أقصاها خمس (05) سنوات، وتتولى مراجعة هذا المثال، عند الاقتضاء، وفق نفس إجراءات إعداده.

العنوان الثاني: في التعمير

الباب الأول: في المبادئ والتراتب العامة للتعمير

القسم الأول: في المبادئ العامة

الفصل 27: يقصد بالتعمير جملة التصورات المبنية على برامج للتدخل في المجال العمراني وفقاً لأدوات تقنية وقواعد وإجراءات قانونية تترجم سياسة المدينة، ويقوم على المبادئ العامة التالية:

- التشاركية.
- الحوكمة.
- الاستدامة.
- التناسق.
- الاندماج.
- الهوية العمرانية.
- الجودة العمرانية.
- المرونة العمرانية.
- التماسك الترابي الاجتماعي.
- المزج الوظيفي الاجتماعي.
- تبني نهج المشروع العمراني.
- الانفتاح على التكنولوجيات الحديثة.

الفصل 28: تلتزم البلديات والمتدخلون العموميون والخواص بالمبادئ والقواعد العامة المنصوص عليها بالفصل 27 من هذه المجلة في إعداد وثائق التخطيط العمراني وتصميمها والتصرف فيها وفقاً لأحكام هذه المجلة.

القسم الثاني: في قواعد التعمير

الفرع الأول: في التراتيب العامة للتعمير

الفصل 29: باستثناء المناطق التي تشملها أمثلة تهيئة مصادق عليها أو المناطق التي تشملها تراتيب خاصة، تخضع كل عمليات البناء إلى تراتيب عامة للتعمير تتم المصادقة عليها بأمر حكومي باقتراح من الوزير المكلف بالتعمير بعد أخذ رأي الوزير المكلف بالجماعات المحلية.

تنظم الترتيب العامة للتعمير مواقع تركيز البنايات وحجمها وطريقة تركيزها والنفاز إليها، وتراعي الوضعيات الخصوصية لمستعمليها ومقتضيات النوع الاجتماعي، والضوابط المتعلقة بالبيئة والنجاعة الطاقية والطاقات المتجددة وضوابط المحافظة على الموارد الطبيعية وحماية التجمعات السكنية من المخاطر والكوارث الطبيعية وحماية الأشخاص والممتلكات.

الفصل 30: تضبط المساحات الدنيا للمستغلات الفلاحية والمساحات القصوى للبنايات التي يمكن تركيزها بها بقرار مشترك بين الوزير المكلف بالفلاحة والوزير المكلف بالتعمير، بعد أخذ رأي الوزير المكلف بالجماعات المحلية.

الفرع الثاني: في الارتفاقات

الفصل 31: تخضع كل عملية تهيئة أو بناء للارتفاقات المنصوص عليها بالتشريع الجاري به العمل وخاصة منها:

- الارتفاقات المتعلقة بالدفاع الوطني والأمن العام والسلامة.
- الارتفاقات المتعلقة بالملك العمومي.
- الارتفاقات المتعلقة بحماية التراث الأثري والمعماري والطبيعي.
- الارتفاقات المتعلقة بالشبكات العمومية.
- الارتفاقات المتعلقة باستغلال وتعهد قنال وأنابيب مياه الشمال.
- الارتفاقات المتعلقة بالمقابر.
- ارتفاقات منشآت تربية الدواجن كما عرفها التشريع الجاري به العمل.

الفصل 32 : لا يمكن إجراء أي أشغال تهدف إلى تدعيم أو تقوية البنايات المنجزة قبل دخول هذه المجلة حيز التنفيذ والموجودة داخل المناطق الخاضعة لحق الإرتفاق، غير أنه يمكن بترخيص من رئيس البلدية القيام بأشغال صيانتها وترميمها شريطة أن لا تتم أية زيادة في حجمها أو تغيير في صبغتها.

تضبط أشغال التهيئة الخارجية وإقامة المنشآت الوقتية والقابلة للتفكيك التي يمكن إنجازها بمناطق الارتفاق بالقرار المنصوص عليه بالفصل 162 من هذه المجلة، ولا ينجر أي تعويض عن إزالة هذه الأشغال أو المنشآت.

الفصل 33: لا ينجر أي تعويض عن الارتفاقات المنصوص عليها بالفصل 31 من هذه المجلة وعن الترتيب العمرانية المتخذة لفائدتها والتي تتعلق خاصة باستعمال الأراضي وارتفاع المباني ونسبة المساحات المبنية والبيضاء لكل عقار وحظر البناء في مناطق معينة، باستثناء الحالات التي ينتج عنها ضرر مادي مباشر وثابت والمتمثلة فيما يلي:

- 1- المباني المرخص فيها بصفة قانونية.
- 2- العقارات التي بقي جزء منها غير قابل للاستعمال وفقا للترتيب العمرانية المنطبقة على المنطقة.
- 3- العقارات التي بقي جزء منها قابلا للاستغلال وفقا للترتيب العمرانية المنطبقة على المنطقة، يمكن لمالكها المطالبة بجبر الضرر فيما زاد عن ثلث (3/1) مساحتها الجمليّة باستثناء الارتفاقات الموظفة على الطرقات وفقا لأحكام الفصل 45 من هذه المجلة.

وفي هذه الحالات، يتعين على الإدارة الموظف لفائدتها الإرتفاق إعلام مالكي العقارات بوسائل التبليغ القانونية بما خضعت إليها عقاراتهم من ارتفاقات.

يتعين على المالك تقديم مطلب إلى الإدارة الموظف لفائدتها الإرتفاق قصد جبر الضرر في أجل أقصاه سنة واحدة (01) من تاريخ إعلامه من طرفها وإلا سقط حقه .

يتعين على الإدارة الموظف لفائدتها الإرتفاق إجابة المالك في أجل شهرين (02) من تاريخ اتصالها بمطلب جبر الضرر.

يمكن للمالك تقديم دعوى قضائية أمام المحكمة الإدارية المختصة في الحالات التالية:

- إذا لم يقبل ما تعرضه عليه الإدارة المختصة من تعويض لجبر الضرر،
- إذا لم تقع إجابته من طرف الإدارة المختصة في ظرف الشهرين (02) المشار إليهما بهذه الفقرة.

4- بالنسبة للعقارات التي أصبحت غير قابلة للاستغلال بأكملها، يمكن لمالكيها مطالبة الإدارة الموظف لفائدتها الإرتفاق باقتنائه وإذا عبر هؤلاء المالكون عن رغبتهم كتابيا في الاحتفاظ بعقاراتهم فإنه لا يحق لهم المطالبة بأية غرامة.

الفصل 34: يمكن لرئيس البلدية وللوزير المكلف بالتعمير ولكل مستفيد من برنامج تدخل عمراني، كل في مجال اختصاصه، ترسيم الارتفاقات للعقارات المسجلة طبقا لأحكام الفصول 31 و33 و45 من هذه المجلة كما يمكنهم طلب ترسيم حق الارتفاق كقيد احتياطي على هذه الرسوم.

يمكن للأشخاص المنصوص عليهم بالفقرة الأولى من هذا الفصل طلب تسجيل الأراضي غير المسجلة والكائنة داخل المناطق المغطاة بوثائق التخطيط العمراني، لترسيم كل ارتفاق.

الفرع الثالث: في الترتيب المتعلقة بالشريط الساحلي

الفصل 35: بقطع النظر عن الترتيب الخاصة التي يمكن إصدارها بخصوص بعض المناطق التي تتميز بخصوصيات معمارية أو جمالية أو أمنية أو أثرية أو طبيعية، يحجر البناء على مسافة تحدد ابتداء من حدود الملك العمومي البحري، على أن لا تقل عن :

- خمس وعشرين مترا (25 مترا) بالنسبة للمناطق المغطاة بوثائق تخطيط عمراني باستثناء المناطق الحساسة.

- خمسين مترا (50 مترا) بالنسبة للمناطق غير المغطاة بوثائق تخطيط عمراني باستثناء المناطق الحساسة.

- مائة متر (100 متر) بالمناطق الحساسة سواء داخل المناطق المغطاة بوثائق تخطيط عمراني أو خارجها.

الفصل 36: في حالة ثبوت وجود مخاطر متوقعة أو تقتضيها هشاشة الموقع خاصة بالمناطق المهتدة بالانجراف البحري وكلما دعت ضرورة حماية الشريط الساحلي، يمكن للوزير المكلف بالتعمير، بمبادرة منه أو من المجلس البلدي، الترفيع في مسافات الارتفاق بقرار مشترك مع الوزير المكلف بالبيئة وبعد موافقة المجلس البلدي.

الفصل 37: في حالة ما اقتضت الضرورة تسوية وضعية بناءات أو تقسيمات مرخص لها طبقا للترتيب الجاري بها العمل قبل صدور هذه المجلة يمكن للوزير المكلف بالتعمير، بمبادرة منه أو من المجلس البلدي، الحط في مسافة الارتفاق بقرار مشترك مع الوزير المكلف بالبيئة وبعد موافقة المجلس البلدي، على أن لا يطال الحط من هذه المسافة في كل الحالات حق ارتفاق المرور المنصوص عليه بالتشريع الجاري به العمل.

الفصل 38: لا تنطبق مسافات الارتفاق المنصوص عليها بالفصل 35 من هذه المجلة على التجهيزات العمومية والمنشآت الاقتصادية التي تستوجب تواجدا قرب شاطئ البحر، والتي يخضع تركيزها في هذه الحالة إلى ترخيص من الوزير المكلف بالملك العمومي البحري بعد أخذ رأي الوزير المكلف بالبيئة والمجلس البلدي، وتستثنى من هذا الترخيص كل المنشآت والمباني الضرورية لسلامة الملاحة والمواني البحرية والدفاع الوطني والأمن العام.

الفصل 39: يمكن الترخيص في إسناد لزمات داخل الملك العمومي البحري، شريطة حماية الوسط البحري والمنظومات الطبيعية والبيئية وطبقا للتراتب الجاري بها العمل.

يمكن الترخيص في إسناد لزمات بمنطقة محددة على الجزر الطبيعية والاصطناعية، لغاية تهيئتها حسب أصنافها القابلة للتفكيك والعائمة، طبقا للتراتب الجاري بها العمل وشريطة ضمان حماية الوسط البحري والمنظومات البيئية.

تضبط أصناف الأنشطة التي يمكن تركيزها على المناطق المنصوص عليها بالفقرة الثانية من هذا الفصل والضوابط الفنية المتعلقة بها وطرق المصادقة على إنجازها وكيفية استغلالها بأمر حكومي باقتراح من الوزير المكلف بالتعمير بعد أخذ رأي الوزير المكلف بالبيئة والوزير المكلف بالجماعات المحلية.

الفرع الرابع: في التراتيب المتعلقة بالملك العمومي للمياه

الفصل 40: بقطع النظر عن التراتيب الخاصة التي يمكن إصدارها بخصوص بعض المناطق التي تتميز بخصوصيات طبيعية أو معمارية أو جمالية أو أمنية أو أثرية، يحجر البناء على مسافة تحدّد حسب خصوصيات كل منطقة بداية من حدود الملك العمومي للمياه على أن لا تقل عن:

- خمس وعشرين مترا (25 مترا) داخل المناطق المغطاة بوثائق التخطيط العمراني.
- خمسين مترا (50 مترا) خارج المناطق المغطاة بوثائق التخطيط العمراني.
- مائة متر (100 متر) داخل المناطق المهدهة بالفيضانات سواء داخل المناطق المغطاة بوثائق التخطيط العمراني أو خارجها والمحددة بخريطة الحماية من مخاطر الفيضانات المصادق عليها بأمر حكومي باقتراح من الوزير المكلف بالفلاحة بعد أخذ رأي الوزير المكلف بالبيئة والوزير المكلف بالتعمير.

في غياب تحديد للملك العمومي للمياه، يمكن اعتماد الحدود الطبيعية لبعض مكوناته المضبوطة من قبل المصالح المعنية للوزارة المكلفة بالفلاحة كحدود مؤقتة لاعتمادها في تحديد المناطق الخاضعة لهذا الارتفاق.

الفصل 41: يمكن للوزير المكلف بالتعمير بمبادرة منه أو من الوزير المكلف بالفلاحة أو من المجلس البلدي، الترفيع في مسافة الارتفاق بالمناطق المهدهة بالفيضانات، وذلك بقرار مشترك مع الوزير المكلف بالفلاحة، وبعد موافقة المجلس البلدي.

الفصل 42: يمكن للوزير المكلف بالتعمير بمبادرة منه أو من الوزير المكلف بالفلاحة أو من المجلس البلدي، الحط من مسافة الارتفاق المنصوص عليها بالفصل 40 بالنسبة لمجاري المياه صغيرة الحجم والعبارة لمناطق العمران بقرار مشترك مع الوزير المكلف بالفلاحة وبعد موافقة المجلس البلدي، شريطة أن يشمل الحط كامل مسار مجرى المياه المذكور مع ضمان تناسق الواجهات وعلى أن يتم إنجاز الأشغال الضرورية لتهيئته وحمايته من الفيضانات قبل الحط من مسافة الارتفاق.

وفي كل الحالات، لا يمكن أن يطال الحط من هذه المسافات حق ارتفاق الضفة الحرة المنصوص عليه بالتشريع الجاري به العمل.

الفصل 43: لا تنطبق مسافات الارتفاق المنصوص عليها بالفصل 40 من هذه المجلة على التجهيزات العمومية التي تستوجب تواجدا بالقرب من مكونات الملك العمومي للمياه، والتي يخضع تركيزها في هذه الحالة إلى ترخيص من الوزير المكلف بالتعمير بعد أخذ رأي الوزير المكلف بالفلاحة والمجلس البلدي، وتستثنى من هذا الترخيص كل المنشآت والمباني الضرورية للسلامة والدفاع الوطني والأمن العام.

الفرع الخامس: في الترتيب المتعلقة بالطرقات وأماكن وقوف السيارات

الفصل 44: بقطع النظر عن الترتيب الخاصة ببعض المناطق التي تتميز بخصوصيات طبيعية أو معمارية أو جمالية أو أمنية أو أثرية، يراعي التعمير الحوزة الدنيا للطرقات وارتفاقاتها وفقا للأنشطة التي تفتح عليها وحوزة مفترقات الطرقات والمحولات ومواصفات المأوي المخصصة لوقوف السيارات وجميع الترتيب الخاصة بالسلامة وبسيولة حركة المرور وبالتنقل المستدام وبقالجدول طرقات يتم إصداره بقرار من الوزير المكلف بالتعمير.

الفصل 45: بقطع النظر عن أحكام الفصل 33 من هذه المجلة، لا يمكن لمالكي العقارات التي بقي جزء منها قابلا للاستغلال المطالبة بجبر الضرر إلا بالنسبة للجزء المدرج بارتفاقات الملك العمومي للطرقات الذي يزيد عن:

- ثلث (3/1) المساحة الجمالية للعقار كائن بمنطقة مغطاة بوثيقة تخطيط عمراني،
- ثمن (8/1) المساحة الجمالية للعقار كائن بمنطقة غير مغطاة بوثيقة تخطيط عمراني.

الفرع السادس: في الترتيب المتعلقة بالكثافة والبنية الأساسية وبالتجهيزات

الفصل 46: يخضع ضبط الكثافة والبنية الأساسية ومواقع التجهيزات إلى المعايير التالية :

- الكثافة العمرانية الخام الحالية والكثافة العمرانية الخام المتوقعة بالمناطق المعنية.
 - الطابع العمراني للمنطقة.
 - عامل القرب بين التجهيزات القائمة أو المبرمجة حسب خصوصيتها وجاهزيتها وإتاحتها للخدمات وتلبيتها للحاجيات الفعلية للمتساكنين.
 - طاقة استيعاب البنية الأساسية والتجهيزات الجماعية سواء منها المتوفرة أو المتوقع انجازها.
 - نوعية تربة تلك المناطق والمخاطر الطبيعية المحتملة والعوامل البيئية.
- يتم اعتماد نمط بناء قوامه طابق أرضي وطابقان علويان كقاعدة عامة لكثافة البناء المسموح بها في المناطق المهيأة لذلك وفق المعايير المبينة أعلاه والتي لا تخضع لترتيب أو ارتفاقات خاصة.

تضبط المنشآت والتجهيزات الجماعية والمساحات الخضراء والمساحات العمومية بجدول مرافق يصدر بأمر حكومي باقتراح من الوزير المكلف بالتعمير بعد أخذ رأي الوزير المكلف بالجماعات المحلية.

الفرع السابع: في الترتيب العامة المتعلقة بالمنشآت القطاعية

الفصل 47: يتم إحداث المنشآت القطاعية أو توسعتها داخل وثائق التخطيط العمراني أواخرها وعند توفر الشروط التالية:

- الموافقة المبدئية للمجلس البلدي.
- الملاءمة لوثائق التهيئة والتنمية الترابية.
- التناسق مع وثائق التخطيط العمراني.
- التناسق مع خرائط حماية الأراضي الفلاحية.
- الحماية من الفيضانات والمخاطر الطبيعية الأخرى.
- البنية الأساسية وامكانية الربط الشبكات المختلفة.
- ضوابط الأمن والسلامة وحماية المستعمل.
- احترام الخصوصيات المعمارية والجمالية.
- حماية المحيط.
- سيولة النفاذ العربات والأشخاص من وإلى المنشأة.
- الأماكن المخصصة لوقوف السيارات.
- استعمال الطاقات المتجددة والاقتصاد في المياه والتصرف الأمثل في النفايات.

تضبط الترتيب العمرانية الدنيا المنطبقة على هذه المنشآت والإجراءات والموافقات الإدارية الضرورية للترخيص في إحداثها بأوامر حكومية باقتراح من الوزارات المعنية، كل في مجال اختصاصه، بعد أخذ رأي الوزراء المكلفون بالتعمير والفلاحة والبيئة.

لا تعوض الترتيب العمرانية الدنيا المنصوص عليها بالفقرة الثانية من هذا الفصل آليا ترتيب وثائق التخطيط العمراني الجاري بها العمل ويتعين مراجعة هذه الوثائق وفقا لإجراءات هذه المجلة عند الإقتضاء.

لا يحل الترخيص في إحداث هذه المنشآت المذكور بالفقرة الثانية من هذا الفصل محل رخصة البناء.

الفرع الثامن: في الترتيب المتعلقة بالمقابر

الفصل 48: تضبط وثائق التهيئة والتنمية الترابية ووثائق التخطيط العمراني المواقع المخصصة للمقابر وتتولى البلديات تهيئتها والتصرف فيها وصيانتها.

يمكن للبلدية الحط من مسافة الارتفاق الموظف على المقابر المنصوص عليها بالتشريع الجاري به العمل بناء على دراسة المؤثرات على البيئة وعلى المائدة المائية الباطنية على أن لا تقل هذه المسافة في كل الحالات عن خمسين (50) م.

الفرع التاسع: المشاريع ذات المصلحة العامة

الفصل 49: يمكن للدولة أن تقر على كامل التراب الوطني أو على مناطق منه، مشاريع ذات مصلحة عامة، وتتولى التنسيق مع الجماعات المحلية المعنية والمتدخلين العموميين والخواص بخصوص التدخلات الضرورية لضمان حسن انجازها.

يتم تجسيم المشاريع ذات المصلحة العامة عند إعداد أو مراجعة وثائق التهيئة والتنمية الترابية ووثائق التخطيط العمراني وفقا لمقتضيات هذه المجلة.

الباب الثاني: في التخطيط العمراني

الفصل 50: يهدف التخطيط العمراني إلى:

- بلورة رؤية استراتيجية مندمجة للتنمية الحضرية.
- تحقيق التنمية الاقتصادية والاجتماعية والعمرانية المستدامة للتجمعات العمرانية.
- تامين المجال العمراني وتنمية قدرته التنافسية عبر مناهج وآليات التسويق الترابي.
- الحماية من الفيضانات والمخاطر الطبيعية الأخرى.
- حماية البيئة ودعم التنوع البيولوجي بالوسط الحضري ومحيطه.
- المحافظة على التراث الأثري والتاريخي.
- المحافظة على الأراضي الفلاحية.
- ضمان التنقل الحضري المستدام.
- تحسين النجاعة الطاقية واستغلال الطاقات المتجددة والتصرف المستدام في المياه والنفايات.

الفصل 51: يتم إعداد وثائق التخطيط العمراني وفقا لمنهج تشاركي وتشمل:

- المثال التنسيقي بين البلديات.
- مثال التهيئة والتنمية العمرانية.
- مثال المحافظة والتأمين.
- مثال التهيئة التفصيلي.
- مثال التقسيم.

القسم الأول: في المثال التنسيقي بين البلديات

الفصل 52: يعتبر المثال التنسيقي بين البلديات وثيقة تخطيط عمراني تعبر عن رؤية مشتركة تضمن تناسق خيار التهيئة وتنمية مجالها الترابي.

تهدف هذه الوثيقة إلى:

- ضمان التناسق بين المخططات والبرامج العمرانية للبلديات.
- تحديد مواقع الأنشطة الاقتصادية والتجهيزات الكبرى والبنية التحتية المشتركة.
- التصرف المشترك في النفايات وتأمينها.
- ضمان التوازن بين المجال العمراني والمجال الفلاحي بترشيد التوسعات العمرانية والمحافظة على الأراضي الفلاحية.
- ترابط شبكات الطرقات المهيكلية وضمان سهولة التنقل والنقل الحضري المستدام.
- ضمان تناسق الواجهات على مستوى التكتيف والوظائف والتصنيف والمظهر الجمالي.
- ضبط حدود الأملاك العمومية والشبكات الرئيسية المختلفة وارتفاقاتها.
- حماية المحيط الطبيعي والمناطق الحساسة.

الفصل 53: يمكن لبلديتين أو أكثر إعداد مثال تنسيقي لكامل مجالها الترابي أو لجزء منه في ضوء تقرير مبررات إعداد أو مراجعة المثال المذكور وذلك بعد مداولة المجالس البلدية المعنية.

تضبط عناصر تقرير مبررات إعداد أو مراجعة المثل التنسيقي بين البلديات والوثائق المكونة له ودليل إجراءات إعداده أو مراجعته بقرار من الوزير المكلف بالتعمير بعد أخذ رأي الوزير المكلف بالجماعات المحلية.

يمكن للمجالس البلدية المعنية تكليف الهيكل المنصوص عليه بالفصل 8 من هذه المجلة أو الاستعانة بالمصالح المختصة ترابيا للوزارة المكلفة بالتعمير لمتابعة دراسة إعداد أو مراجعة المثل التنسيقي بين البلديات وفقا لاتفاقية تبرم في الغرض.

يمكن للمجالس البلدية تكليف إحداها بمتابعة دراسة المثل وفقا لدليل الإجراءات المنصوص عليه بالفقرة الثانية من هذا الفصل.

الفصل 54: تحيل البلدية المكلفة بمتابعة الدراسة مشروع المثل على المؤسسات والمنشآت العمومية المعنية وعلى المصالح المختصة ترابيا للسلط المركزية لإبداء الرأي فيه كتابيا في أجل أقصاه شهرا (01) من تاريخ اتصالها به .

يمكن التمديد في هذا الأجل بمقرر من البلدية المكلفة بمتابعة الدراسة على أن لا تتجاوز الآجال الجمالية للاستشارة في كل الحالات شهرين (02)، ويعتبر عدم الرد في هذه الآجال موافقة ضمنية من قبل هذه المصالح.

الفصل 55: يعرض مشروع المثل على المجالس البلدية للمداولة والمصادقة عليه مصحوبا برأي ومقترحات المصالح الإدارية والمؤسسات والمنشآت العمومية التي وقعت استشارتها.

تحيل البلدية المكلفة بمتابعة الدراسة نسخة من المثل المصادق عليه إلى الوزارة المكلفة بالتعمير للإعلام.

الفصل 56: يصدر المثل التنسيقي بين البلديات بقرار مشترك بين رؤساء البلديات المعنية ويعلق بمقراتها وينشر بالجريدة الرسمية للجماعات المحلية وعلى المواقع الالكترونية للبلديات المعنية كما يمكن نشره بوسائل الإعلام المسموعة والمكتوبة.

تراعي أمثلة التهيئة والتنمية العمرانية للبلديات المعنية الخيارات والبرامج العمرانية التي يضبطها المثل التنسيقي.

لا يمكن مراجعة المثل التنسيقي إلا بموافقة البلديات التي صادقت عليه.

القسم الثاني: في مثال التهيئة والتنمية العمرانية

الفصل 57: يعتبر مثال التهيئة والتنمية العمرانية وثيقة تخطيط عمراني يعارض بها الغير.

يتعين على كل بلدية اعتماد مثال تهيئة وتنمية عمرانية لكامل مجالها الترابي أو لأجزاء منه.

تتم المصادقة على مثال التهيئة والتنمية العمرانية أو على مراجعته في أجل لا يتجاوز أربعة وعشرين (24) شهرا من تاريخ الإذن الإداري لانطلاق الدراسة.

يمكن التمديد في هذا الأجل بمقرر معطل من رئيس البلدية كلما اقتضت الضرورة ذلك، على أن لا تتجاوز الآجال الجمالية في كل الحالات ستة وثلاثين (36) شهرا.

في حالة تجاوز الأجل القصوى المنصوص عليها بالفقرة أعلاه من هذا الفصل، فإنه يتعين على البلدية إعادة إجراءات إعداد أو مراجعة مثال التهيئة والتنمية العمرانية.

الفصل 58: تضبط أمثلة التهيئة والتنمية العمرانية للبلديات ما يلي:

- المناطق الترابية حسب الاستعمال الرئيسي المحدد لها أو طبيعة الأنشطة السائدة الممكن مباشرتها وتلك الواجب تحجيرها،
- المناطق ذات الأولوية لتدخل البلدية على غرار تلك المخصصة لإنجاز برامج السكن الاجتماعي والتهديب والتجديد العمراني.
- تحديد مناطق التوسع العمراني بمراعاة الوضعية العقارية وخصوصيات المحيط الطبيعي.
- كثافة البناء المسموح بها وفقا لمقتضيات الفصل 46 من هذه المجلة.
- شروط البناء والقواعد الخاصة المتعلقة بالأمن والحماية من المخاطر والصحة العامة والمظهر الجمالي والطابع المعماري.
- رسم طرقات الجولان المزمع المحافظة عليها أو تغييرها أو إحداثها وضبط حاجياتها وقواعد تنظيم التنقل الحضري المستدام والنقل والوقوف والنفاز إلى المباني.
- مناطق حماية المعالم التاريخية والمعالم ذات القيمة التراثية والمجموعات التاريخية والتقليدية والمواقع الثقافية والأثرية وكذلك المناطق الواجب المحافظة عليها وتأمينها اعتبارا لخصوصياتها.
- الأراضي الفلاحية والمناطق الطبيعية التي تشملها تراتيب حماية أو صيانة أو إحياء وكذلك المناطق الواجب المحافظة عليها وتأمينها اعتبارا لخصوصياتها.
- المواقع المخصصة للمنشآت والتجهيزات الجماعية والتجهيزات العمومية والمساحات الخضراء والمساحات العمومية وذلك وفقا لجدول المرافق المنصوص عليه بالفصل 46 من هذه المجلة.
- قواعد التعمير المتعلقة بتركيز البناءات وبطبيعتها وتخصيصها بالمناطق العمرانية والمناطق القابلة للتعمير على أن تراعى فيها الإجراءات التي من شأنها تدعيم الاندماج الاجتماعي وسط التجمعات السكنية والاستعمال الأفضل للعقارات وأن تراعى كذلك فيها الحاجيات التي تملئها الوضعية الخاصة بذوي الاحتياجات الخصوصية.
- اتخاذ التدابير التي تمكن من استخدام الطاقات المتجددة وتقنيات النجاعة الطاقية في المباني الجديدة أو القائمة وكذلك التصرف الأمثل في النفايات والمياه وتحديد مواقع التجهيزات ذات العلاقة.
- تحديد مسار الشبكات الرئيسية المختلفة بما يضمن قابلية تنفيذ التوسعات العمرانية وبرامج التجهيزات والسكن والبنية الأساسية.
- برامج التنمية وبرنامج تنفيذها.

الفرع الأول: في إجراءات إعداد ومراجعة مثال التهيئة والتنمية العمرانية

الفصل 59: تتولى البلدية إعداد أو مراجعة مثال التهيئة والتنمية العمرانية لكامل مجالها الترابي أو لأجزاء منه في ضوء تقرير مبررات يعرض على مداولة المجلس البلدي.

يمكن للمجلس البلدي تكليف الهيكل المنصوص عليه بالفصل 8 من هذه المجلة إن وجد أو الاستعانة بالوزارة المكلفة بالتعمير وفقا لاتفاقية تبرم في الغرض لمتابعة دراسة إعداد أو مراجعة مثال التهيئة والتنمية العمرانية.

تضبط العناصر المكونة لتقرير مبررات إعداد أو مراجعة مثال التهيئة والتنمية العمرانية والوثائق المكونة له ودليل إجراءات إعداده أو مراجعته كليا أو جزئيا بقرار من الوزير المكلف بالتعمير بعد أخذ رأي الوزير المكلف بالجماعات المحلية.

الفصل 60: يحدث الوزير المكلف بالفلاحة، على مستوى كل ولاية، لجنة مكلفة بضبط حدود التجمعات السكنية ودوائر المدخرات العقارية ودوائر التدخل العقاري وأمثلة المحافظة والتنمين والتوسعات العمرانية لأمثلة التهيئة والتنمية العمرانية.

لا تبدي اللجنة المنصوص عليها بالفقرة الأولى من هذا الفصل رأيها في خصوص التوسعات العمرانية المقترحة على الأراضي التابعة للملك الغابي أو للملك العمومي للمياه أو الخاضعة لقانون الإصلاح الزراعي.

تضبط تركيب اللجنة المذكورة وطرق سيرها بقرار مشترك من الوزير المكلف بالتعمير والوزير المكلف بالفلاحة.

الفصل 61: تبدي اللجنة المنصوص عليها بالفصل 60 من هذه المجلة رأيها في الملفات المعروضة عليها في أجل أقصاه شهرا (01) من تاريخ توصلها بها ولها أن تطلب تعديلها في ضوء خرائط حماية الأراضي الفلاحية ومدى قابليتها للتعمير.

يحيل رئيس البلدية محضر أعمال اللجنة إلى الوزير المكلف بالفلاحة والوزير المكلف بالتعمير، لإبداء الرأي وإمضاه في صورة الموافقة في أجل لا يتجاوز الشهر (01) من تاريخ التوصل به.

يتم تغيير الصبغة الفلاحية للتجمعات السكنية والتوسعات العمرانية بمجرد المصادقة على مثال التهيئة.

الفصل 62: تحدد المناطق التي تقتضي إعداد أو مراجعة مثال التهيئة والتنمية العمرانية بقرار من رئيس البلدية بعد مداولة المجلس البلدي بناء على محضر أعمال اللجنة المنصوص عليه بالفصل 61 من هذه المجلة.

يعلق قرار التحديد بمقر البلدية المعنية وينشر بالجريدة الرسمية للجماعات المحلية وعلى الموقع الإلكتروني للبلدية.

يمكن للبلدية بداية من تاريخ تعليق قرار التحديد المنصوص عليه بالفقرة الأولى من هذا الفصل، أن ترجئ البت في مطالب رخص البناء والتقسيمات وكل العمليات التي من شأنها أن تعرقل تنفيذ مثال التهيئة والتنمية العمرانية المزمع إعداده أو مراجعته أو أن ترفع ف يتكاليف انجازه، لمدة لا تتجاوز تاريخ المصادقة على المثال.

ولا يمكن النظر في مطالب رخص البناء والتقسيمات بمناطق التوسع العمراني المنصوص عليها بالفصل 61 من هذه المجلة إلا بعد المصادقة على مثال التهيئة والتنمية العمرانية.

الفصل 63: تحيل البلدية مشروع المثال على المؤسسات والمنشآت العمومية وعلى المصالح المختصة تريبا للسلط المركزية المعنية لإبداء الرأي فيه كتابيا في أجل أقصاه شهر واحد (01) من تاريخ اتصالها به.

يمكن التمديد في هذا الأجل بمقرر من رئيس البلدية، إذا اقتضت الاستشارات من الناحية الفنية ذلك، على أن لا تتجاوز الأجل الجمالية للاستشارة في كل الحالات الشهرين (02).

يعتبر عدم الرد في هذه الأجل موافقة ضمنية من قبل هذه المصالح على مشروع المثال.

تبدى المصالح المختصة ترايبيا للوزارة المكلفة بالتعمير رأيها حول مشروع المثل المعدل على ضوء آراء مختلف المصالح، في أجل أقصاه شهران(02) من تاريخ اتصالها به ولها أن تطلب إدخال التعديلات الضرورية لضمان تطابق مشروع المثل مع أحكام هذه المجلة، وتستعين في ذلك بالمصالح المركزية الراجعة لها.

الفصل 64: يعرض مشروع المثل على المجلس البلدي الذي يتداول في شأنه ويأذن بتعليقه وينشر إعلان استقصاء عمومي بالجريدة الرسمية للجماعات المحلية وبالموقع الإلكتروني للبلدية ليطلع عليه العموم، كما يمكن نشره بوسائل الإعلام المسموعة والمكتوبة.

الفصل 65: خلال الشهرين (02) المواليين لنشر إعلان الاستقصاء العمومي بالجريدة الرسمية للجماعات المحلية، يمكن لكل من يهمله الأمر تدوين ملاحظاته أو اعتراضاته بدفتر الاستقصاء العمومي المفتوح للغرض بمقر البلدية أو توجيه مذكرة اعتراض بواسطة مكتوب مضمون الوصول أو بالبريد الإلكتروني للبلدية ويرفض الإعتراض وجوبا إذا قدم بعد الآجال المذكورة.

الفصل 66: إثر انقضاء أجل الاستقصاء العمومي، يتولى رئيس البلدية إحالة مشروع المثل مرفقا بالاعتراضات أو الملاحظات التي يسفر عنها الاستقصاء العمومي على المؤسسات والمنشآت العمومية وعلى المصالح المختصة ترايبيا للسلط المركزية المعنية بصفة مباشرة بهذه الاعتراضات، كل في مجال اختصاصه، لإبداء الرأي فيها في أجل أقصاه شهرا (01) من تاريخ اتصالها بها.

يعتبر عدم الرد في هذا الأجل موافقة ضمنية من قبل هذه المصالح على هذه الاعتراضات.

ينظر المجلس البلدي في مآل الاعتراضات الواردة خلال فترة الاستقصاء العمومي في ضوء آراء ومقترحات المؤسسات والمنشآت العمومية والمصالح المختصة ترايبيا للسلط المركزية المعنية التي وقعت استشارتها بشأنها ويستعين في ذلك بالمصالح المختصة ترايبيا للوزارة المكلفة بالتعمير، وعند الإقتضاء بالمصالح المركزية.

الفصل 67: يعرض مشروع المثل المعدل في ضوء نتائج دراسة الاعتراضات الواردة خلال فترة الاستقصاء العمومي على المجلس البلدي للمداولة والمصادقة عليه.

يحيل رئيس البلدية نسخة من المثل المصادق عليه من طرف المجلس البلدي إلى الوزارة المكلفة بالتعمير للإعلام في أجل أقصاه خمسة عشر (15) يوما من تاريخ انعقاده، والتي لها في حالة وجود ملاحظات جوهرية تتعارض مع أحكام هذه المجلة، أن تعلم الوالي المختص ترايبيا الذي يأذن، عند الإقتضاء، باتخاذ الإجراءات المنصوص عليها بمجلة الجماعات المحلية.

الفصل 68: يصدر مثال التهيئة والتنمية العمرانية بقرار من رئيس البلدية ويعلق بمقرها وينشر بالجريدة الرسمية للجماعات المحلية وعلى موقعها الإلكتروني كما يمكن نشره بوسائل الإعلام المسموعة والمكتوبة، ويمكن تأجيل دخول هذا المثل حيّز النفاذ لمدة أقصاها ستة أشهر (06) من هذا التاريخ.

الفرع الثاني: في آثار المصادقة على مثال التهيئة والتنمية العمرانية

الفصل 69: ينجر عن قرار المصادقة على مثال التهيئة والتنمية العمرانية التصريح بالمصلحة العامة للأشغال المقررة به.

تتولى البلدية بمجرد المصادقة على مثال التهيئة والتنمية العمرانية، القيام بكل الإجراءات العملية والميدانية لتحديد المناطق المخصصة للطرق والساحات والمساحات الخضراء ومناطق الارتفاق والمساحات المخصصة للتجهيزات الجماعية العمومية، بوضع علامات تحديد بارزة للعيان مع الحرص على ألا تعرقل هذه العلامات الاستغلال العادي للعقارات أو البناءات المعنية بعملية التحديد من طرف مالكيها.

الفصل 70: باستثناء العقارات المنصوص عليها بالفصل 142 من هذه المجلة، يمكن لكل مالك تم تخصيص عقاره لإحداث تجهيزات جماعية عمومية أو مناطق خضراء، بعد انقضاء أجل سنتين (02) من تاريخ المصادقة على مثال التهيئة والتنمية العمرانية، أن يعلم البلدية برغبته في بيع عقاره والسعر الذي يقترحه عن طريق مكتوب مضمون الوصول مع الإعلام بالبلوغ أو عن طريق عدل منفذوينص هذا الإعلام على جميع المستأجرين وغيرهم من ذوي الحقوق العينية أو الشخصية وعلى الارتفاقات الموظفة على العقار.

تبدي البلدية رأيها في خصوص اقتناء العقار في أجل أقصاه ستة (06) أشهر من تاريخ استلامها للإعلام.

الفصل 71: في حالة موافقة البلدية على اقتناء العقار والاتفاق على الثمن يبرم عقد بيع بين الطرفين في أجل أقصاه ستة (06) أشهر.

في حالة موافقة البلدية على اقتناء العقار وعدم الاتفاق على بنود عقد البيع بما في ذلك الثمن، فإنه يمكن لها مباشرة إجراءات الانتزاع وفقا للتشريع الجاري به العمل.

في حالة رفض البلدية اقتناء العقار أو عدم ردها في الأجل المنصوص عليه بالفصل 70 من هذه المجلة، فإنه يتعين عليها إعادة النظر في تخصيص العقار في إطار مراجعة جزئية أو كلية لمثال التهيئة تنطلق فيها في أجل أقصاه ستة (06) أشهر من تاريخ الرفض.

في حالة إذا تم الإبقاء على نفس التخصيص للعقار ضمن مراجعة المثال المنصوص عليها بالفقرة الثالثة من هذا الفصل، فإنه يتعين على البلدية اقتناؤه بالتراضي أو بالانتزاع من أجل المصلحة العامة وفقا للتشريع الجاري به العمل.

الفصل 72: يحجر البناء على العقارات الكائنة داخل المناطق المحددة طبقا لمقتضيات الفصل 69 من هذه المجلة، إن كانت بيضاء، أو إدخال تحويل على المرافق الموجودة.

يجوز تشجير الأراضي البيضاء الكائنة داخل هذه المناطق وكذلك ترميم البناءات الموجودة بها وتعهدها بترخيص من البلدية.

لا يمكن بأي حال اعتبار ما أقيم فوق الأراضي البيضاء من بنايات أو غراسات أو أشغال الترميم أو التحوير المنجزة خلافا لأحكام الفقرة الأولى من هذا الفصل، من تاريخ دخول المثال حيز النفاذ، عند تقدير ثمن اقتناء العقار أو مبلغ غرامة انتزاعه.

الفصل 73: تتولى البلدية إعداد تقرير سنوي حول المنجزات في ميدان التهيئة والتنمية العمرانية مع مراعاة مخطط التنمية المحلية بالاعتماد على المعطيات المتوفرة بمنظومة بيانات الرصد والتخطيط العمراني المنصوص عليها بالفصل 9 من هذه المجلة.

كما تتولى إعداد تقرير تقييمي لمآلاتها وبرامجها وانجازاتها في ميدان التهيئة العمرانية وصعوبات تنفيذها خلال فترة أقصاها خمس (05) سنوات والذي يعرض على أنظار مجلسها للتداول، وتتولى مراجعة هذا المثال، عند الاقتضاء، وفقا لنفس إجراءات إعداده.

القسم الثالث : في مثال المحافظة والتثمين

الفصل 74: يعتبر مثال المحافظة والتثمين وثيقة تخطيط عمراني يعارض بها الغير.

تتولى الوزارة المكلفة بالتعمير بالتعاون مع البلدية والوزارة المكلفة بالتراث والوزارة المكلفة بالبيئة، إعداد أو مراجعة أمثلة المحافظة والتثمين للمناطق التي تكتسي أهمية خاصة من الناحية التراثية أو الثقافية أو الطبيعية أو البيئية والكائنة داخل المناطق المغطاة بوثائق التخطيط العمراني أو خارجها، والتي لا تخضع إلى ترتيب أو نظام قانوني خاص.

يعوض مثال المحافظة والتثمين، مثال التهيئة والتنمية العمرانية بهذه المناطق، إن وجد.

الفصل 75: يضبط مثال المحافظة والتثمين تراتيب وارتفاقات استعمال الأراضي وبرنامج تدخل.

ويهدف مثال المحافظة والتثمين إلى:

- المحافظة على المناطق المعنية وتثمين مكوناتها في إطار تنمية مستدامة ومندمجة.
- دعم الأنشطة الاقتصادية والثقافية وإدراجها وفقا لمقاربة تشاركية.
- دعم التسويق الترابي للمناطق المشمولة بهذا المثال من خلال إدماجها في محيطها مع المحافظة على خصوصياتها وتثمينها.
- تنفيذ برنامج التدخل في إطار المساهمة العمومية أو في إطار الشراكة مع القطاع الخاص.

يتم ضبط مكونات ملف مثال المحافظة والتثمين بما في ذلك برنامج التدخل ودليل إجراءات المصادقة عليه بقرار من الوزير المكلف بالتعمير بعد أخذ رأي الوزير المكلف بالجماعات المحلية.

الفصل 76: تحدد المناطق التي تقتضي إعداد أو مراجعة مثال المحافظة والتثمين بقرار من الوزير المكلف بالتعمير بعد مداولة المجلس البلدي وبناء على رأي اللجنة المنصوص عليها بالفصلين 60 و61 من هذه المجلة، عند الاقتضاء.

يلحق قرار التحديد بمقر البلدية وينشر بموقعها الإلكتروني.

يمكن للبلدية بداية من تاريخ تعليق قرار التحديد المنصوص عليه بالفقرة الأولى من هذا الفصل، أن ترجئ البت في مطالب رخص البناء والتقسيمات وكل العمليات التي من شأنها أن تعرقل تنفيذ مثال المحافظة والتثمين المزمع إعداده أو مراجعته أو أن ترفع في تكاليف انجازه، لمدة لا تتجاوز تاريخ المصادقة على المثال.

الفصل 77: تحيل الوزارة المكلفة بالتعمير مشروع المثال ومشروع برنامج التدخل إلى البلدية للقيام بإجراءات استشارة المؤسسات والمنشآت العمومية والمصالح المختصة ترابيا للسلط المركزية المعنية وإبداء الرأي فيه

كتابيا في أجل أقصاه شهران (02) من تاريخ اتصالها به ويعتبر عدم الرد في هذه الأجال موافقة ضمنية من قبل هذه المصالح على مشروع المثال.

تحيل الوزارة المكلفة بالتعمير مشروع المثال وبرنامج التدخل المعدلين في ضوء ملاحظات المصالح التي تمت استشارتها إلى المجلس البلدي الذي يتداول في شأنه ويأذن بتعليقه لمدة شهرين (02) وينشر إعلان الاستقصاء العمومي بالجريدة الرسمية للجماعات المحلية وبالموقع الإلكتروني للبلدية ليطلع عليه العموم، كما يمكن نشره بوسائل الإعلام المسموعة والمكتوبة.

يمكن خلال هذا الأجل لكل من يهيمه الأمر تدوين ملاحظاته أو اعتراضاته بدفتر الاستقصاء العمومي المفتوح للغرض بمقر البلدية المعنية أو توجيه مذكرة اعتراض بواسطة مكتوب مضمون الوصول أو بالبريد الإلكتروني للبلدية.

الفصل 78: إثر انقضاء أجل الاستقصاء العمومي، تتولى البلدية إحالة مشروع المثال وبرنامج التدخل مرفقين بالاعتراضات أو الملاحظات التي يسفر عنها الاستقصاء العمومي على المؤسسات والمنشآت العمومية وعلى المصالح المختصة ترابيا للسلط المركزية المعنية بصفة مباشرة بهذه الاعتراضات، كل في مجال اختصاصه، لإبداء الرأي فيها في أجل أقصاه شهر (01) من تاريخ اتصالها بها.

يعتبر عدم الرد في هذا الأجل موافقة ضمنية من قبل هذه المصالح.

ينظر المجلس البلدي في مآل الاعتراضات الواردة خلال فترة الاستقصاء العمومي في ضوء آراء ومقترحات المؤسسات والمنشآت العمومية والمصالح المختصة ترابيا للسلط المركزية المعنية التي وقعت استشارتها بشأنها ويستعين في ذلك بالمصالح المختصة ترابيا للوزارة المكلفة بالتعمير.

تحيل البلدية الاعتراضات والملاحظات التي يسفر عنها الاستقصاء العمومي مرفقا بآراء المصالح التي تمت استشارتها وبرأي المجلس البلدي في خصوصها إلى الوزارة المكلفة بالتعمير لتعديل مشروع المثال وبرنامج التدخل عند الاقتضاء.

تحيل الوزارة المكلفة بالتعمير مشروع المثال وبرنامج التدخل النهائيين إلى البلدية لعرضه على أنظار المجلس البلدي للتداول في شأنه والمصادقة عليه.

الفصل 79: تتم المصادقة على مثال المحافظة والتمثين وبرنامج التدخل بقرار من الوزير المكلف بالتعمير، وينجر عندئذ التصريح بالمصلحة العامة للأشغال المقررة به.

تنجر عن المصادقة على مثال المحافظة والتمثين وبرنامج التدخل نفس الآثار المترتبة عن المصادقة على مثال التهيئة والتنمية العمرانية المنصوص عليها بهذه المجلة.

الباب الثالث: في التحكم العقاري

القسم الأول: في دائرة المدخر العقاري

الفصل 80: تحدث دائرة المدخر العقاري خارج حدود المناطق المغطاة بوثائق التخطيط العمراني لفائدة الدولة أو الوكالات العقارية المحدثة بالقانون عدد 21 لسنة 1973 المؤرخ في 14 أفريل 1973 أو وكالة التهذيب والتجديد العمراني أو البلديات، أو في إطار عقد شراكة فيما بينها.

تهدف دائرة المدخر العقاري إلى توفير مخزون عقاري يتم استغلاله لاحقا لإنجاز مشاريع ذات مصلحة عامة منها:

- برمجة عمليات عمرانية كالمناطق السكنية أو الصناعية أو السياحية أو المختلطة.
- حماية مناطق التوسع العمراني.
- حماية المناطق ذات الخصوصية والمحاذية للمناطق العمرانية.
- برمجة التجهيزات المهيكلية والبنية التحتية.

تراعى في إحداث هذه الدائرة توجهات الأمثلة التوجيهية للتهيئة والتنمية الترابية.

تضبط معايير إحداث دائرة المدخر العقاري والوثائق المكونة لملف إحداثها ودليل إجراءات المصادقة عليها بقرار من الوزير المكلف بالتعمير بعد أخذ رأي الوزير المكلف بالجماعات المحلية.

الفصل 81: يتم إحداث دائرة المدخر العقاري بأمر حكومي باقتراح من الوزير المكلف بالتعمير بعد مصادقة المجلس البلدي وبناء على رأي اللجنة المنصوص عليها بالفصلين 60 و61 من هذه المجلة.

يتم تعديل حدود دائرة المدخر العقاري وفقا لإجراءات إحداثها.

تلغى دائرة المدخر العقاري أليا بانقضاء فترة التمتع بحق الأولوية في الشراء.

الفصل 82: بصور أمر إحداث دائرة المدخر العقاري، يتولى المستفيد:

- تعليق أمر تحديد الدائرة المذكورة في أجل شهر (01) من تاريخ صدوره، بمقر البلدية وإدراجه بالموقعين الإلكترونيين للبلدية وللمستفيد لمدة ستة (06) أشهر.
- دعوة العموم للإطلاع على الأمر المذكور عن طريق وسائل الإعلام المكتوبة والمسموعة والإلكترونية.
- القيام بالإجراءات اللازمة لتحديد المناطق المشمولة بهذه الدائرة بتركيز علامات بارزة لا تعرقل الاستغلال العادي للعقارات المعنية بعملية التحديد المذكورة من قبل مالكيها.
- إعلام مالكي العقارات داخل الدائرة بتمتعه بحق الأولوية في الشراء عن طريق مكتوب مضمون الوصول مع الإعلام بالبلوغ ويدرج هذا الإعلام بالموقعين الإلكترونيين للبلدية وللمستفيد.

الفصل 83: يتم اقتناء العقارات الكائنة داخل دائرة المدخر العقاري بالتراضي أو بممارسة حق الأولوية في الشراء، وذلك لمدة عشر (10) سنوات ابتداء من تاريخ صدور أمر إحداثه ويمكن التمديد في حق الأولوية في الشراء مرة واحدة لمدة خمس (05) سنوات.

الفصل 84: من حق المستفيد من الأولوية في الشراء داخل حدود دائرة المدخر العقاري طلب تقييد حقه احتياطيا بالرسم العقاري بالنسبة للعقارات المسجلة.

يسقط القيد بعد مرور عشر (10) سنوات بداية من تاريخ ترسيمه إذا لم يتم تجديده قبل انتهاء الأجل المذكور وذلك في حدود فترة حق الأولوية في الشراء.

الفصل 85: يتعين على كل مالك عقار داخل دائرة المدخر العقاري أن يعلم المستفيد بحق الأولوية في الشراء، ابتداء من تاريخ صدور أمر التحديد، برغبته في بيع عقاره والسعر المقترح عن طريق مكتوب مضمون الوصول مع الإعلام بالبلوغ، وينص هذا الإعلام وجوبا على جميع المستأجرين وغيرهم من ذوي الحقوق العينية أو الشخصية وكذلك الارتفاقات الموظفة على العقار.

الفصل 86: يعلم المستفيد بدائرة المدخر العقاري مالك العقار برغبته من عدمها بخصوص ممارسة حق الأولوية في الشراء عن طريق مكتوب مضمون الوصول مع الإعلام بالبلوغ في أجل شهر (01) من تاريخ الإعلام ويعتبر الرفض أو عدم الرد في الأجل المذكور موافقة على بيع العقار للغير.

في صورة قبول العرض من طرف المستفيد بحق الأولوية في الشراء والاتفاق على الثمن في أجل أقصاه ستة (06) أشهر، من تاريخ إعلام المالك بذلك، يبرم عقد إحالة في الغرض بين الطرفين، ويقع تسديد الثمن المنفق عليه في أجل أقصاه ثلاثة (03) أشهر من تاريخ إبرام العقد.

في صورة قبول العرض من طرف المستفيد بحق الأولوية في الشراء وعدم الاتفاق على بنود عقد البيع بما في ذلك الثمن في الأجل المذكور أعلاه، يمكن تحديد قيمة العقار بناء على اختبار فني من ذوي الاختصاص يصادق عليه كلا الطرفين.

الفصل 87: لا يمكن للمستفيدين من حق الأولوية في الشراء المذكورين بالفصل 80 من هذه المجلة أن يتحوزوا بأي عقار داخل دائرة المدخر العقاري أو تملكه طبقا لما نصت عليه أحكام هذه المجلة إلا بعد تسديد ثمنه.

لا يمكن للمستفيد من دائرة المدخر العقاري التوقيت لفائدة الغير في ملكية العقارات المكتسبة قبل تهيئتها، باستثناء الأشخاص العموميين لإنجاز أحد المشاريع ذات المصلحة العامة.

الفصل 88: في صورة إلغاء دائرة المدخر العقاري يمكن للمالك الأصلي للعقار طلب استرجاعه وإعلام المستفيد من دائرة المدخر العقاري بذلك في أجل ستة (06) أشهر ويتم تحديد ثمن العقار بنفس الإجراءات المنصوص عليها بالتشريع الخاص بالانتزاع من أجل المصلحة العامة.

الفصل 89: يمكن للمستفيد من دائرة المدخر العقاري، خلال فترة التمتع بحق الأولوية في الشراء، أن يطلب من المحكمة المختصة الحكم ببطالان العقد المبرم خلافا لمقتضيات الفصولين 85 و86 من هذه المجلة وأن يحل المستفيد من دائرة المدخر العقاري محل المشتري مقابل الثمن الذي تحدده المحكمة المختصة ترابيا طبقا للتشريع الجاري به العمل في مادة الانتزاع للمصلحة العامة.

القسم الثاني: في دائرة التدخل العقاري ومثال التهيئة التفصيلي

الفصل 90: تحدث دائرة التدخل العقاري داخل حدود مثال التهيئة والتنمية العمرانية أو داخل حدود دائرة مدخر عقاري أو خارجهما، لفائدة الدولة أو البلديات أو الوكالات العقارية المحدثة بالقانون عدد 21 لسنة 1973 المؤرخ في 14 أبريل 1973 أو وكالة التهذيب والتجديد العمراني أو في إطار عقد شراكة فيما بينها.

تهدف دائرة التدخل العقاري إلى استغلال المخزون العقاري لانجاز مشاريع ذات مصلحة عامة منها:

- انجاز عمليات عمرانية كالمناطق السكنية أو الصناعية أو السياحية أو المختلطة.
- برمجة تهيئة مناطق التوسع العمراني.
- حماية المناطق ذات الخصوصية والمحاذية للمناطق العمرانية.
- التجهيزات المهيكلية والبنية التحتية.

تراعى في إحداث دائرة التدخل العقاري توجهات الأمثلة التوجيهية للتهيئة والتنمية الترابية ومقتضيات وثائق التخطيط العمراني.

تضبط معايير إحداث دائرة التدخل العقاري والوثائق المكونة لملف إحداثها ودليلاً لإجراءات المصادقة عليها بقرار من الوزير المكلف بالتعمير بعد أخذ رأي الوزير المكلف بالجماعات المحلية.

الفصل 91: يتم إحداث دائرة التدخل العقاري بأمر حكومي باقتراح من الوزير المكلف بالتعمير بعد مصادقة المجلس البلدي وبناء على رأي اللجنة المنصوص عليها بالفصلين 60 و 61 من هذه المجلة.

لا تنتظر اللجنة المنصوص عليها بالفصلين 60 و 61 من هذه المجلة في حدود دائرة التدخل العقاري المحدثة داخل دائرة مدخر عقاري.

يتم تعديل حدود دائرة التدخل العقاري وفقاً لإجراءات إحداثها.

تلغى دائرة التدخل العقاري ألياً إذا لم تتم تغطيتها بمثل تهيئة تفصيلي مصادق عليه قبل انقضاء فترة التمتع بحق الأولوية في الشراء.

الفصل 92: بصور أمر إحداث دائرة التدخل العقاري، يتولى المستفيد:

- تعليق أمر تحديد الدائرة المذكورة في أجل شهر من تاريخ صدوره، بمقر البلدية وإدراجه بالموقعين الإلكترونيين للبلدية وللمستفيد لمدة ستة (06) أشهر.
- دعوة العموم للإطلاع على هذا الأمر عن طريق وسائل الإعلام المكتوبة والمسموعة والإلكترونية.
- القيام بالإجراءات اللازمة لتحديد المناطق المشمولة بهذه الدائرة بتركيز علامات بارزة لا تعرقل الاستغلال العادي للعقارات المعنية بعملية التحديد المذكورة من قبل مالكيها.
- إعلام مالكي العقارات داخل الدائرة بتمتعهم بحق الأولوية في شراء عقاراتهم عن طريق مكتوب مضمون الوصول مع الإعلام بالبلوغ ويدرج هذا الإعلام بالموقعين الإلكترونيين للبلدية والمستفيد.

الفصل 93: يتم اقتناء العقارات الكائنة داخل دائرة التدخل العقاري من طرف المستفيد من إحداثها بالتراضي، أو بممارسة حق الأولوية في الشراء وذلك لمدة خمس (05) سنوات ابتداء من تاريخ صدور أمر إحداثها ويمكن التمديد في حق الأولوية في الشراء مرة واحدة لمدة خمس (05) سنوات.

يمكن للمستفيد إبرام عقد شراكة، بمبادرة منه أو من مالك العقار داخل دائرة التدخل العقاري، خلال فترة التمتع بحق الأولوية بالشراء، وفقاً لكراس شروط نمونجي يصدر بقرار من الوزير المكلف بالتعمير بعد أخذ رأي المستفيدين من دوائر التدخل العقاري والوزير المكلف بالمالية والوزير المكلف بالجماعات المحلية.

الفصل 94: من حق المستفيد من دائرة التدخل العقاري خلال فترة تمتعه بحق الأولوية في الشراء طلب تقييد حقه احتياطياً بالرسم العقاري بالنسبة للعقارات المسجلة.

يسقط القيد بعد مرور خمس (05) سنوات بداية من تاريخ ترسيمه إذا لم يتم تجديده قبل انتهاء الأجل المذكور وذلك في حدود فترة حق الأولوية في الشراء.

الفصل 95: يتعين على كل مالك عقار داخل دائرة التدخل العقاري أن يعلم المستفيد بحق الأولوية في الشراء، ابتداء من تاريخ صدور أمر التحديد، برغبته في بيع عقاره والسعر المقترح عن طريق مكتوب مضمون الوصول مع الإعلام بالبلوغ وينص هذا الإعلام وجوبا على جميع المستأجرين وغيرهم من ذوي الحقوق العينية أو الشخصية وكذلك الارتفاقات الموظفة على العقار.

الفصل 96: يعلم المستفيد بدائرة التدخل العقاري مالك العقار برغبته من عدمها بخصوص ممارسة حق الأولوية في الشراء عن طريق مكتوب مضمون الوصول مع الإعلام بالبلوغ في أجل شهر (01) من تاريخ إعلامه ويعتبر الرفض أو عدم الرد في الأجل المذكور موافقة منه على بيع العقار للغير.

في صورة قبول العرض من طرف المستفيد بحق الأولوية في الشراء والاتفاق على الثمن، يبرم عقد إحالة في الغرض بين الطرفين في أجل أقصاه ستة (06) أشهر من تاريخ إعلام المالك بذلك ويقع تسديد الثمن المتفق عليه في أجل أقصاه ثلاثة (03) أشهر من تاريخ إبرام العقد.

في صورة قبول العرض من طرف المستفيد بحق الأولوية في الشراء وعدم الاتفاق على بنود عقد البيع بما في ذلك الثمن في الأجل المذكور أعلاه، يمكن تحديد قيمة العقار بناء على اختبار فني من ذوي الاختصاص يصادق عليه كلا الطرفين.

الفصل 97: في كل الحالات وفي صورة استيفاء جميع الإجراءات المنصوص عليها بالفصول من 93 إلى 96 من هذه المجلة وتبين الحاجة الملحة لإقتناء العقار فإنه يمكن للمستفيد اللجوء للانتزاع للمصلحة العامة وفق التشريع الجاري به العمل .

الفصل 98: لا يمكن للمستفيد من حق الأولوية في الشراء أن يتحوز بأي عقار داخل دائرة التدخل العقاري أو تملكه طبقا لما نصت عليه هذه المجلة إلا بعد تسديد ثمنه.

لا يمكن للمستفيد من دائرة التدخل العقاري التفويت لفائدة الغير في ملكية العقارات المكتسبة قبل تهيئتها، باستثناء الأشخاص العموميين لانجاز أحد المشاريع ذات المصلحة العامة.

الفصل 99: في صورة إلغاء دائرة التدخل العقاري يمكن للمالك الأصلي للعقار طلب استرجاعه وإعلام المستفيد من دائرة التدخل العقاري بذلك في أجل ستة (06) أشهر ويتم تحديد ثمن العقار بنفس الإجراءات المنصوص عليها بالتشريع المتعلق بالانتزاع من أجل المصلحة العامة.

الفصل 100: يمكن للمستفيد من دائرة التدخل العقاري الذي يتمتع بحق الأولوية في الشراء، أن يطلب من المحكمة المختصة الحكم ببطان العقد المبرم خلافا لمقتضيات الفصول من 93 إلى 96 من هذه المجلة وأن يحل المستفيد من دائرة التدخل العقاري محل المشتري مقابل الثمن الذي تحدده المحكمة المختصة ترابيا طبقا للتشريع الجاري به العمل في مادة الانتزاع للمصلحة العامة وذلك وفقا للإجراءات والآجال المحددة بمجلة الحقوق العينية.

الفصل 101: يتولى المستفيد من إحداث دائرة التدخل العقاري وجوبا إعداد ملف يشتمل على برنامج تدخل ومثال تهيئة تفصيلي يضبط مواقع البناء والمنشآت والتجهيزات الجماعية العمومية أو الخاصة والمساحات الخضراء

وطبيعة ومآل البناءات وغيرها من طرق استعمال الأراضي، كما يضبط شبكة الطرقات والشبكات المختلفة والارتفاقات الواجب احترامها.

يتضمن مثال التهيئة التفصيلي وجوبا تصورا عمرانيا شاملا ومتناسقا ومستداما، يراعي مختلف وثائق التهيئة الترابية والتعمير.

تضبط مكونات ملف إعداد أو مراجعة مثال التهيئة التفصيلي وبرنامج تدخله كليا أو جزئيا ودليل إجراءات المصادقة عليه بقرار من الوزير المكلف بالتعمير.

يحل مثال التهيئة التفصيلي المصادق عليه محل مثال التهيئة والتنمية العمرانية الجاري به العمل، إن وجد، مع مراعاة الحقوق المكتسبة.

الفصل 102: يخضع مثال التهيئة التفصيلي إلى نفس إجراءات الإستشارة والتعليق والإستقصاء والمصادقة التي يخضع لها مثال التهيئة والتنمية العمرانية.

غير أنه وفي صورة التحكم التام في العقارات الكائنة داخل دائرة التدخل العقاري من طرف المستفيد من إحداثها، يمكن للمجلس البلدي المصادقة على مشروع مثال التهيئة التفصيلي دون إخضاعه لإجراءات التعليق والإستقصاء العمومي.

ينشر قرار المصادقة على مثال التهيئة التفصيلي وبرنامج تدخله بالجريدة الرسمية للجماعات المحلية وبالمواقع الإلكترونية للأطراف المعنية كما يمكن نشره بوسائل الإعلام المسموعة والمكتوبة.

تحيل البلدية المعنية نسخة من ملف المثال المصادق عليه إلى الوزارة المكلفة بالتعمير للإعلام.

ينجر عن قرار المصادقة على مثال التهيئة التفصيلي التصريح بالمصلحة العامة للأشغال المقررة به.

الفصل 103: في صورة تواجد كامل دائرة التدخل العقاري داخل مثال تهيئة مصادق عليه، يمكن للمستفيد من إحداثها إعداد ملف تقسيم مباشرة يحترم مقتضيات وتراتبية مثال التهيئة دون اللجوء إلى إعداد مثال تهيئة تفصيلي ويعوض كراس شروط التقسيم برنامج التدخل المنصوص عليه بالفصل 101 من هذه المجلة.

الفصل 104: في صورة ما إذا تضمن برنامج تدخل مثال التهيئة التفصيلي عمليات هدم أو تهذيب لبنانيات، فإنه يتعين على المستفيد من دائرة التدخل العقاري تمكين الشاغلين لتلك البنانيات من تعويض تحدد قيمته بالتراضي أو عن طريق القضاء وفقا للتشريع الجاري به العمل.

الفصل 105: يساهم وجوبا في تكلفة انجاز مشروع مثال التهيئة التفصيلي كل مالكي العقارات الكائنة داخل منطقة التدخل العقاري والتي لم يشارك بها أصحابها في المشروع في نطاق اتفاق الشراكة المنصوص بالفصل 93 من هذه المجلة، والتي لم تشملها عملية الانتزاع وكذلك أصحاب العقارات المحاذية لمنطقة التدخل والذين ينتفعون بالبنية الأساسية والتجهيزات الجماعية التي يتم تركيزها في إطار المشروع وكذلك الربط بالشبكات الخارجية المختلفة.

تضبط شروط هذه المساهمة وقيمتها وصيغ استخلاصها بأمر حكومي باقتراح من الوزير المكلف بالتعمير بعد أخذ رأي الوزير المكلف بالمالية والوزير المكلف بأموال الدولة.

القسم الثالث : في نقابة المالكين

الفصل 106: تحدث نقابة المالكين بالمناطق المغطاة بمثال التهيئة بقرار من رئيس البلدية بمبادرة منه أو بمبادرة من مالك أو أكثر.

ينشر هذا القرار بالجريدة الرسمية للجماعات المحلية بعد إتمام الإجراءات المنصوص عليها بالفصول من 109 إلى 111 من هذه المجلة.

الفصل 107: تتولى نقابة المالكين داخل حدود منطقة تدخلها:

- تطبيق مقتضيات وثائق التخطيط العمراني.
- القيام بعمليات ضم أو تقسيم العقارات.
- إعادة البناء.
- تهيئة الطرقات وتوابعها.
- إعداد برنامج تدخل وانجازه.
- تسوية الوضعية العقارية.
- تحديد قيمة العقارات.
- تجميع المساهمات المالية والتداول حول القروض اللازمة عند الاقتضاء.
- التصرف في موارد النقابة وفي ممتلكاتها طبق القواعد التي يقرها النظام الأساسي للنقابة.

تتمتع نقابة المالكين بالشخصية المدنية في حدود ممارستها للمهام المضبوطة بهذه المجلة.

الفصل 108: يصدر نظام أساسي نموذجي بقرار من الوزير المكلف بالتعمير بعد أخذ رأي الوزير المكلف بالجماعات المحلية، يحدد مهام نقابة المالكين وقواعد تنظيمها وسير أعمالها إضافة إلى مكونات ملف إحداثها.

الفصل 109: يقترح مالك أو أكثر على رئيس البلدية المعنية، مثال تحديد يضبط حدود منطقة تدخل النقابة وقائمة اسمية أولية في مالكي العقارات الكائنة بها وفيمن تنسب إليهم الملكية وفيمن ينوب القاصرين والغائبين منهم.

لا تقوم القائمة الاسمية المشار إليها بهذا الفصل مقام حجة الملكية .

الفصل 110: تتولى البلدية المعنية تعليق مثال تحديد منطقة تدخل النقابة والقائمة الاسمية الأولية المشار إليها بالفصل 109 من هذه المجلة، ونشر إعلان الاستقصاء العمومي بالجريدة الرسمية للجماعات المحلية وبالموقع الإلكتروني للبلدية ليطلع عليه العموم، كما يمكن نشره بوسائل الإعلام المسموعة والمكتوبة.

يمكن لكل من يعنيه الأمر، خلال الشهرين المواليين لهذا الإجراء، تدوين ملاحظاته أو اعتراضاته بدفتر الاستقصاء المفتوح للغرض بالبلدية أو توجيه مذكرة اعتراض بواسطة مكتوب مضمون الوصول.

بعد انقضاء هذا الأجل، يتم ضبط الحدود النهائية لمنطقة تدخل نقابة المالكين والقائمة الاسمية النهائية للمالكين.

الفصل 111: يتولى رئيس البلدية على إثر ذلك استدعاء المالكين المنصوص عليهم بالقائمة الاسمية النهائية بواسطة استدعاءات شخصية لجلسة عامة إخبارية يتم خلالها إمضاء النظام الأساسي للنقابة من قبلهم.

تحدث نقابة المالكين بقرار من رئيس البلدية في حدود العقارات الراجعة بالملكية لمنخرطيها. ينشر هذا القرار بالجريدة الرسمية للجماعات المحلية وبالموقع الإلكتروني للبلدية، كما يمكن نشره بوسائل الإعلام المسموعة والمكتوبة.

الفصل 112: يتم عقد أول جلسة عامة لنقابة المالكين بعد تكوينها بحضور رئيس البلدية، لانتخاب لجنة تتركب من أعضاء مكلفين بتمثيل النقابة وذلك لمدة سنتين قابلة للتجديد.

يتم انتخاب هذه اللجنة بحضور نصف المالكين المعنيين على الأقل أو من ينوبهم.

في صورة عدم اكتمال النصاب، يتم الدعوة لجلسة عامة انتخابية ثانية تنعقد في أجل أقصاه شهرا واحد من تاريخ انعقاد الجلسة الأولى وذلك مهما كان عدد الحاضرين.

الفصل 113: في صورة استقالة أحد أعضاء النقابة أو تعذر ممارسته لمهامه، يتم الدعوة لجلسة عامة خارقة للعادة في أجل أقصاه شهرا واحد لسد الشغور.

الفصل 114: يساهم وجوبا في تكلفة انجاز الأشغال المنجزة من قبل نقابة المالكين، أصحاب العقارات المحاذية لمنطقة تدخل النقابة والذين ينتفعون بالبنية الأساسية والربط بالشبكات الخارجية المختلفة والتجهيزات الجماعية التي يتم تركيزها. يضبط قرار من رئيس البلدية العقارات المعنية بهذه المساهمة وقيمتها وصيغ استخلاصها.

الفصل 115: يمكن حل نقابة المالكين بقرار من المحاكم المختصة بطلب من منخرط أو أكثر أو بطلب من رئيس البلدية المعنية لأحد الأسباب التالية:

- تجاوز المهام التي تكونت من أجلها نقابة المالكين، أو الانتهاء منها.
- خرق مقتضيات هذه المجلة.
- الإخلال الجسيم بنظامها الأساسي.

الباب الرابع : في عمليات التهيئة والتنمية العمرانية

القسم الأول: في المشاريع العمرانية الكبرى

الفصل 116: يقصد بالمشاريع العمرانية الكبرى كل عملية تهيئة وبناء لبرنامج عمراني ذو خصوصية من حيث:

- انجاز تجهيزات كبرى.
- حجم وتشعب الأشغال المزمع القيام بها.
- أهمية الاستثمارات المخصصة لهذه المشاريع.
- انتاج واستعمال الطاقات المتجددة.
- استعمال التكنولوجيات الحديثة في مجال الشبكات والمواصلات وتقنيات البناء والإستدامة،
- التصرف الأمثل في النفايات داخل المشروع.
- حجم الأشغال والشبكات.
- الابتكار الهندسي.
- انجاز المدن الجديدة والذكوية والمراكز العمرانية والتدخل في الحواضر.

الفصل 117 : تحدث المشاريع العمرانية الكبرى لفائدة :

- الدولة.
- البلدية.
- الخواص في صورة تملكهم بحوزة المشروع.
- في إطار الشراكة بين القطاع العام والخاص.

الفصل 118 : يضبط أمر حكومي باقتراح الوزير المكلف بالتعمير، بعد مداولة مجلس البلدية، حدود المشروع وبرنامج ومثال تهيئته وبرنامج انجازه وطرق تمويله وإجراءات المصادقة عليه ومتابعة انجازه وكيفية التصرف فيه.

تعوض مقتضيات هذا الأمر الحكومي أي تراتيب عمرانية خاصة منطبقة على حوزة المشروع.

يعد هذا الأمر الحكومي تصريحاً بالمصلحة العامة.

الفصل 119: يمكن التمديد في آجال انجاز المشروع العمراني مرة واحدة بأمر حكومي لنفس المدة المنصوص عليها ببرنامج الإنجاز المحددة بنص إحداثه.

في صورة انقضاء هذه الآجال أو إلغاء المشروع يمكن للمالكين الأصليين للعقارات المشمولة بحوزة المشروع طلب استرجاعها طبقاً للإجراءات المنصوص عليها بالتشريع المتعلق بالانتزاع من أجل المصلحة العامة.

الفصل 120: يساهم وجوباً في تكلفة انجاز المشاريع العمرانية الكبرى كل مالكي العقارات المحاذية لها والذين ينتفعون بالبنية الأساسية والتجهيزات الجماعية التي يتم تركيزها في إطارها والربط بالشبكات الخارجية المختلفة.

يضبط الأمر الحكومي المنصوص عليه بالفصل 118 من هذه المجلة العقارات المعنية بهذه المساهمة وقيمتها وصيغ استخلاصها.

القسم الثاني : في العمليات العمرانية الجماعية

الفصل 121: يقصد بالعمليات العمرانية الجماعية كل عملية تهيئة وبناء ذات طابع سكني داخل مثال تهيئة تهدف إلى الترفيع في كثافة البناء.

يتعين برمجة وإنجاز تجهيزات جماعية ومساحات خضراء وفضاءات ألعاب للأطفال مندمجة تتماشى مع الحاجيات الفعلية لمتساكني العملية العمرانية الجماعية.

تضبط التراتيب العمرانية المتعلقة بهذه العمليات بمثال التهيئة.

تراعى هذه التراتيب شروط السلامة والصحة والاستدامة والاندماج العمراني في النسيج المجاور وسيولة حركة المرور مع المحافظة على حقوق الأجوار.

تخضع كل عملية عمرانية جماعية إلى رخصة تقسيم ورخصة بناء وفقاً للتشريع الجاري به العمل.

الفصل 122: يتعين على مالكي العقارات الراغبين في انجاز عمليات جماعية تفوق مساحتها هكتارا واحدا (01) تخصيص نسبة لا تقل عن نسبة 15 % من المساكن التي سيتم انجازها للسكن الاجتماعي كما يعرفه قرار الوزير المكلف بالتعمير المنصوص عليه بالفصل 165 من هذه المجلة.

القسم الثالث: في تهيئة التجمعات السكنية غير المنظمة

الفصل 123 : يمكن لكل بلدية القيام ببرنامج تدخل لإنجاز عملية تهيئة تجمعات سكنية غير منظمة في إطار الشراكة مع المالكين، بعد إعداد ملف تقسيم في الغرض طبقا لمقتضيات الفصول من 130 إلى 136 من هذه المجلة.

الفصل 124: يمكن للمجلس البلدي المصادقة على إدخال بعض التحويلات على الترتيب العمرانية لمثال التهيئة المنطبقة على هذه العقارات دون أن تتعارض مع صبغتها المبرمجة بمثال التهيئة.

في حالة تعارض الصبغة الفعلية للتجمع مع الصبغة المبرمجة بمثال التهيئة أو تداخلها بارتفاقات الملك العمومي ، فإنه يتعين على البلدية النظر في إمكانية تحويل هذه الصبغة في إطار مراجعة جزئية لمثال التهيئة.

الفصل 125: تضبط مساهمة المالكين في إطار الشراكة المشار إليها بالفصل 123 من هذه المجلة بمقتضى :
- اتفاقية ترمم مع مالكي العقارات الموجودة داخل هذه التجمعات أو نقابة المالكين عند الإقتضاء.
- مساهمة وجوبية، عند الإقتضاء.

تضبط شروط ومقدار وطبيعة مساهمة المالكين في عملية التهيئة ضمن كراس الشروط الخاص بالتقسيم.

الباب الخامس: في التقسيم

الفصل 126 : يمثل التقسيم أداة للتجزئة وفق تصور عمراني متناسق ومستدام، يراعي مقتضيات وثائق التخطيط العمراني، ويقصد بالتقسيم على معنى هذه المجلة :

- كل عملية تجزئة لعقار غير مبني ينجر عنها على الأقل مقسم قابل، بعد التهيئة، لبناء محلات سكنية أو خدماتية أو صناعية أو سياحية أو تجارية أو لوجستية أو تجهيزات،
- كل عملية تجزئة تهدف لتسوية وضعية تجمعات سكنية غير منظمة داخل مثال التهيئة والتنمية العمرانية، بمبادرة من البلدية أو باقتراح من نقابة المالكين المنصوص عليها بالفصل 106 من هذه المجلة،
- كل عملية فرز منابات في عمارة مرخص في بنائها تشتمل على عدة طبقات أو شقق أو بناء مرخص فيه يشتمل على علو وسفل بعد الحصول على محضر معاينة مطابقة الأشغال المنصوص عليه بالفصل 148 من هذه المجلة.

الفصل 127: لا يمكن إحداث تقسيمات أو توسعتها أو تعديلها إلا داخل المناطق المشمولة بمثال تهيئة مصادق عليه.

لا تعد القسمة العقارية تقسيما على معنى أحكام هذه المجلة ويتعين على الخبراء المكلفين بإعداد مشاريعها داخل المناطق المشمولة بمثال تهيئة احترام مقتضياته وجوبا.

القسم الأول: في المصادقة على التقسيمات

الفصل 128: يعد ملف التقسيم مهندس معماري مرسوم بجدول المهندسين المعماريين للبلاد التونسية أو خبير في المساحة مرسوم بقائمة الخبراء في المساحة أو أي طرف مخول لهم ممارسة هذا النشاط.

تضبط الوثائق المكونة لملف التقسيم بقرار من الوزير المكلف بالتعمير بعد أخذ رأي الوزير المكلف بالجماعات المحلية.

الفصل 129: تحدث لجنة فنية بلدية للتقسيمات على معنى الفصل 258 من مجلة الجماعات المحلية بقرار من رئيس البلدية المعنية، تتولى دراسة ملفات التقسيمات المعروضة عليها.

علاوة على اللجنة المنصوص عليها بالفقرة الأولى من هذا الفصل، تحدث لجنة فنية للتقسيمات لدى المصالح المختصة ترابيا للوزارة المكلفة بالتعمير بكل ولاية بقرار من الوزير المكلف بالتعمير، تتولى دراسة ملفات التقسيمات التي تعرضها البلديات عليها، عند الاقتضاء.

تضبط تركيب اللجنة الفنية المحدثة لدى المصالح المختصة ترابيا للوزارة المكلفة بالتعمير وطرق سير اللجنتين المنصوص عليهما بهذا الفصل ومشمولاتهما بقرار مشترك من الوزير المكلف بالتعمير والوزير المكلف بالجماعات المحلية.

يتولى رئيس البلدية إسناد رخص التقسيم وفق رأي مطابق للجنة الفنية المختصة للتقسيمات.

الفصل 130: يمكن لرئيس البلدية بعد استشارة المجلس البلدي اقتراح تعديلات والمطالبة عند الاقتضاء بتحديد المساحات الخضراء والمساحات العمومية والمواقع المخصصة للتجهيزات الجماعية والارتفاقات الضرورية لضمان الصبغة الوظيفية للتقسيم وفقا للتراتب العمرانية الجاري بها العمل ولجدول المرافق والطرق المنصوص عليهما بالفصلين 44 و46 من هذه المجلة.

يمكن للمصالح المختصة ترابيا للوزارة المكلفة بالتعمير خلال أعمال اللجنة الفنية المختصة للتقسيمات إبداء الرأي حول مشروع التقسيم والمطالبة برفع الاخلالات ذات العلاقة بصلاحياتها وخاصة:

- مخالفة مقتضيات مثال التهيئة،
- عدم احترام جدول المرافق،
- عدم التناسق مع المحيط العمراني المجاور،
- عدم احترام الارتفاقات ذات المصلحة العامة والخاصة،
- وجود أسباب جدية وأضرار ممكنة يصعب تداركها،
- الإضرار بالمشاريع ذات المصلحة العامة.

تضمن هذه الملاحظات بمحضر اللجنة الفنية المختصة للتقسيمات.

الفصل 131: يتخذ رئيس البلدية قراره في أجل أقصاه شهرا (01) ابتداء من تاريخ توصله برأي اللجنة الفنية المختصة ويكون قرار الرفض معللا.

علاوة على نشر قرار التقسيم بالموقع الإلكتروني للبلدية، يتولى رئيس البلدية إعلام صاحب التقسيم بقرار المصادقة أو الرفض بمكتوب مضمون الوصول مع الإعلام بالبلوغ في أجل أقصاه شهرا (01) من تاريخ إمضاءه.

الفصل 132: تحيل البلدية نظيرا من ملف التقسيم المصادق عليه مصحوبا بقرار المصادقة إلى المصالح المختصة ترابيا للوزارة المكلفة بالتعمير للإعلام في أجل خمسة عشر (15) يوما من تاريخ المصادقة على التقسيم، والتي لها في حالة وجود إخلالات جوهرية تتعارض مع أحكام هذه المجلة إعلام الوالي المختص ترابيا كتابيا للقيام بالإجراءات القانونية الملائمة..

الفصل 133: يتم البت في ملف التقسيم من قبل اللجنة الفنية المختصة في أجل أقصاه ستون (60) يوما ابتداء من تاريخ إيداع الملف تاما لدى البلدية، ويرفع هذا الأجل إلى تسعين (90) يوما ابتداء من تاريخ إيداع الملف تاما لدى البلدية في صورة وجود العقار موضوع التقسيم في المناطق الحساسة المنصوص عليها بالفصل 24 من هذه المجلة، أو في منطقة معنية باتفاقات المواقع الثقافية والأثرية والمجموعات التاريخية والتقليدية والمعالم التاريخية والمناطق المجاورة لها والعسكرية والأمنية وفقا للتشريع الجاري به العمل.

الفصل 134: يتعين على صاحب التقسيم استلام قرار المصادقة في أجل أقصاه ثلاثة (03) أشهر من تاريخ إعلامه بعد دفع معلوم يضبط مقداره وطرق استخلاصه بقرار من الوزير المكلف بالجماعات المحلية.

في صورة مخالفة مقتضيات الفقرة الأولى من هذا الفصل، يلغى أليا قرار المصادقة على التقسيم.

الفصل 135: يتعين على كل متحصل على رخصة تقسيم تعليق لوحة بمدخل الحضيرة تنص بوضوح على عدد الرخصة وتاريخ تسليمها ومثال التقسيم مع التنصيص على البلدية مرجع النظر.

القسم الثاني: في آثار المصادقة على التقسيمات

الفصل 136: يدخل قرار المصادقة على التقسيم حيز التنفيذ بداية من تاريخ تسلمه ولا يمكن الشروع في أشغال تهيئته قبل تسلم قرار الترخيص.

تودع الوثائق المكونة لملف التقسيم بمقر البلدية وتوضع على ذمة العموم للإطلاع عليها، ويمكن تسليم نسخ من مثال التقسيم المصادق عليه وكراس شروطه لكل من له مصلحة بمقابل مبلغ يتم ضبطه بالقرار المنصوص عليه بالفصل 134 من هذه المجلة.

الفصل 137: لا يمكن التفويت في المقاسم أو تسويغها أو تشييد المباني فوقها أو الإشهار لها أو إبرام وعود بيع إلا بعد إنجاز أشغال التهيئة النهائية المنصوص عليها بكراس شروط التقسيم وتسديد الديون التي يمكن أن تكون تخلدت بذمة المقسم بعنوان مصاريف التسجيل المنصوص عليها بالفصل 34 من هذه المجلة.

الفصل 138: يمكن للدولة، والبلديات، والوكالات العقارية المحدثة بالقانون عدد 21 لسنة 1973 المؤرخ في 14 أفريل 1973 ووكالة التهذيب والتجديد العمراني، والباعثين العقاريين المعرفين بالتشريع الجاري به العمل، التفويت في المقاسم أو تسويغها أو تشييد المباني فوقها أو الإشهار لها أو إبرام وعود بيع، بعد استلام قرار المصادقة على التقسيم وفقا لأحكام الفصل 134 من هذه المجلة.

يمكن للمقسم الذي أنجز الأشغال الأولية للتهيئة وطلب الترخيص في تأجيل إنجاز الأشغال النهائية التفويت في المقاسم أو تسويغها أو تشييد المباني فوقها أو الإشهار لها أو إبرام وعود بيع وذلك بعد استلام الأشغال الأولية للتقسيم وفقا لأحكام الفصل 144 من هذه المجلة.

الفصل 139: تدمج بالملك العمومي أو بالملك الخاص للدولة أو للبلدية، الطرقات والمساحات الخضراء والمساحات العمومية وأماكن وقوف السيارات التي تفتح على الطريق العام والتجهيزات الجماعية العمومية المبرمجة بالتقسيم بمجرد الانطلاق في بيع المقاسم، ولا يترتب عن هذا الإدماج مقابل أو تعويض إلا بالنسبة للمساحة التي تزيد على ثلث (3/1) مساحة التقسيم وذلك على أساس معدل أثمان الأراضي في تاريخ المصادقة على التقسيم.

تدمج كذلك العقارات المنصوص عليها بالفقرة الأولى من هذا الفصل آليا بالملك العمومي أو بالملك الخاص للدولة أو للبلدية بالنسبة للمقسم الذي انطلق في انجاز الأشغال الأولية دون إتمامها بعد التنبيه عليه من طرف البلدية مع مراعاة أحكام الفصل 145 من هذه المجلة.

في حالة عدم الاتفاق على مبلغ التعويض المنصوص عليه بالفقرة الأولى من هذا الفصل، بالمرضاة، يتم تحديده من طرف المحاكم المختصة وفقا للتشريع الجاري به العمل في مادة الانتزاع من أجل المصلحة العامة.

الفصل 140: في صورة شمول التقسيم لعقار مسجل، فإنه يتعين على البلدية عن طريق ديوان قيس الأراضي والمسح العقاري، بمجرد إدماج القطع المنصوص عليها بالفصل 139 من هذه المجلة الشروع في إجراءات ترسيمها.

يتعين على ديوان قيس الأراضي والمسح العقاري أن يوجه لإدارة الملكية العقارية أمثلة القطع المدمجة بمجرد الانتهاء من عملية وضع علامات التحديد المتعلقة بها والتي تتولى بالاعتماد على هذه الأمثلة استخراج القطع المدمجة من رسمها الأم وإحداث رسوم جديدة لها بإسم الدولة أو البلدية.

الفصل 141: في صورة عدم استغلال العقارات المخصصة للتجهيزات الجماعية العمومية المنصوص عليها بالفصل 139 من هذه المجلة في أجل خمس (05) سنوات من تاريخ استلام الأشغال النهائية للتقسيم، يمكن للمجلس البلدي وبعد استشارة الأشخاص العموميين المخصصة لفائدتها التجهيزات المذكورة والمصالح المختصة ترايبا للوزارة المكلفة بالتعمير، إعادة توظيف هذه العقارات، مع المحافظة على صبغتها ومساحتها الأصلية كتجهيزات جماعية عمومية، ودون اللجوء إلى إجراءات تعديل التقسيم.

الفصل 142: باستثناء المقاسم المدمجة بالملك العام أو الخاص للدولة أو للبلدية المنصوص عليها بالفصل 139 من هذه المجلة، ينتهي العمل بالتراتب الملحقة بالتقسيمات المصادق عليها بعد صدور هذه المجلة، بعد عشر (10) سنوات من تاريخ استلام الأشغال النهائية للتقسيم وتعوض بالتراتب العمرانية لمثال التهيئة والتنمية العمرانية الجاري به العمل.

القسم الثالث: في أشغال التهيئة وطرق استلامها

الفصل 143: تخضع أشغال التهيئة الأولية والنهائية للتقسيمات إلى معاينة تقوم بها لجنة فنية تتركب من المصالح المختصة بالبلدية وممثل عن المصالح المختصة ترايبا للوزارة المكلفة بالتعمير وممثلين عن المتدخلين العموميين في أجل أقصاه شهران (02) من تاريخ إيداع مطلب في الغرض من قبل المقسم.

تضبط الأشغال الأولية والأشغال النهائية للتقسيمات ومكونات ملف استلامها وكذلك تركيب اللجنة المنصوص عليها بالفقرة الأولى من هذا الفصل وطرق سيرها بقرار من الوزير المكلف بالتعمير بعد أخذ رأي الوزير المكلف بالجماعات المحلية.

الفصل 144: تتولى البلدية إستلام أشغال تهيئة التقسيم بعد موافقة اللجنة الفنية المنصوص عليها بالفصل 143 من هذه المجلة ووفقا لما يلي:

- إستلام أشغال التهيئة النهائية للتقسيم في أجل أقصاه شهرا (01) من تاريخ موافقة اللجنة الفنية المعنية،
- إستلام أشغال التهيئة الأولية للتقسيم في أجل أقصاه شهرا (01) من تاريخ موافقة اللجنة الفنية المعنية، بالنسبة للمقسّمين المنصوص عليهم بالفقرة الأولى من الفصل 138 من هذه المجلة.
- إستلام أشغال التهيئة الأولية للتقسيم في أجل أقصاه شهرا (01) من تاريخ موافقة اللجنة الفنية المعنية في صورة طلب المقسم إرجاء انجاز الأشغال النهائية وفق رزنامة معينة تحضموافقة البلدية. يوفي هذه الحالة يقدم المقسم كفالة بنكية تلتزم بموجبها المؤسسة البنكية الضامنة بدفع المبالغ اللازمة لإنهاء الأشغال النهائية والتي تحدد قيمتها على أساس اختبار فني ينجز في الغرض تسترجع قيمتها بمجرد الإستلام النهائي والأشغال.

في صورة عدم إتمام الأشغال النهائية وبعد التنبيه على المقسم في الآجال المضبوطة بالرزنامة المذكورة، تتولى البلدية إنجاز الأشغال محله بمقتضى مبلغ الضمان المالي.

- في حالة شروع صاحب التقسيم في أشغال التهيئة دون إتمام الأشغال الأولية تتولى البلدية التنبيه عليه بواسطة رسالة مضمونة الوصول مع الإعلام بالبلوغ، ودعوته لإتمام بقية الأشغال بصفة كلية أو على أقساط وفق رزنامة معينة، وإن تعذر عليه ذلك، يمكن للبلدية إبرام إتفاقية معه في إتمامها.

الفصل 145: يتولى رئيس البلدية سحب رخصة التقسيم في الحالتين التاليتين:

- بطلب من صاحب التقسيم قبل الشروع في أشغال التهيئة الأولية.
- بعد إنقضاء سنتين من الآجال المضبوطة برزنامة التقسيم دون الشروع في أشغال التهيئة الأولية.

القسم الرابع: في تعديل التقسيمات

الفصل 146: يمكن إدخال تعديل جزئي أو كلي على تقسيم مصادق عليه بطلب من المقسم وذلك قبل التفويت في المقاسم المستخرجة منه، على أن تحترم التعديلات المقترحة الترتيب العمرانية لمثال التهيئة الجاري به العمل ولا تتعارض مع قواعد الصحة والسلامة العامة.

في هذه الحالة، يخضع ملف التعديل إلى نفس إجراءات المصادقة على التقسيم المنصوص عليها بالفصول من 128 إلى 134 من هذه المجلة.

يجوز للمستفيدين من إحداث دائرة التدخل العقاري المنصوص عليهم بالفصل 90 من هذه المجلة وللباعثين العقاريين المعرفين بالتشريع الجاري به العمل، إدخال تحويلات أو تعديلات على التقسيمات الصناعية والسياحية طبقا لمقتضيات مثال التهيئة مباشرة دون إلزامية المرور عبر إجراءات تعديل التقسيم المنصوص عليها بالفصول من 148 إلى 150 من هذه المجلة.

الفصل 147: يجوز إدخال تعديلات على تقسيم مصادق عليه، بعد التفويت في مقسم أو مقاسم مستخرجة منه، بطلب من مالك أو أكثر، باستثناء تلك المدمجة بالملك العمومي أو بالملك الخاص للدولة أو للبلدية المنصوص عليها بالفصل 139 من هذه المجلة، على أن تحترم التعديلات المقترحة الترتيب العمرانية لمثال التهيئة الجاري به العمل ولا تتعارض مع قواعد الصحة والسلامة العامة وأن لا تمس بحقوق بقية المالكين.

تخضع المصادقة على ملف تعديل التقسيم في هذه الحالة إلى الإجراءات المنصوص عليها بالفصول من 148 إلى 150 من هذه المجلة.

الفصل 148: تتولى البلدية، عند توصلها بطلب تعديل تقسيم، التثبت من ملاءمة التعديلات المطلوبة مع مثال التهيئة الجاري به العمل وإعداد قائمة اسمية أولية للمالكين المعنيين بتعديل التقسيم والمتواجدين داخل التقسيم على امتداد مسافة 50م من حدود المقسم موضوع التعديل.

يعلق إعلان تعديل التقسيم مصحوبا بالقائمة الإسمية الأولية بمقر البلدية ويتم إدراجها بموقعها الإلكتروني لمدة شهرين (02) والإعلان عنهما بالوسائل المسموعة والمكتوبة ويمكن لكل من يعنيه الأمر تدوين ملاحظاته أو اعتراضاته بدفتر الاستقصاء المفتوح للغرض بمقر البلدية.

الفصل 149: إثر إنقضاء أجل التعليق المنصوص عليه بالفصل 148 من هذه المجلة، تتولى البلدية تحديد القائمة الاسمية النهائية على ضوء الاعتراضات إن وجدت وتعليقها، وتدرج بموقعها الإلكتروني.

يتم إبلاغ المالكين المضبوطة أسماؤهم بالقائمة النهائية، بالتعديلات المدخلة على التقسيم عن طريق رسائل مضمونة الوصول مع الإعلام بالبلوغ من طرف البلدية.

يمكن للمالكين خلال شهرين (02) من تاريخ توصلهم بالإعلام، تضمين موافقتهم أو رفضهم للتعديلات المقترحة، بدفتر الاستقصاء المفتوح بمقر البلدية أو توجيه مذكرة في الغرض عن طريق رسالة مضمونة الوصول لرئيس البلدية.

لا يقبل أي اعتراض على تعديل التقسيم ما لم يكن معللا.

يعتبر عدم الرد في الأجل المنصوص عليه بالفقرة الثانية من هذا الفصل، موافقة ضمنية على التعديلات المقترحة.

الفصل 150: تتم المصادقة على مشروع تعديل التقسيم بعد أخذ رأي اللجنة الفنية المنصوص عليها بالفصل 129 من هذه المجلة، إذا لم يعترض عليه أغلبية المالكين المضمنة أسماؤهم بالقائمة الاسمية النهائية المنصوص عليها بهذا الفصل، مع وجوبية موافقة الأجوار الملاصقين مباشرة للمقسم موضوع التعديل.

تحمل جميع المصاريف على كاهل طالبي تعديل التقسيم.

الباب السادس: في الصندوق الوطني لتمويل التهيئة

الفصل 151 : تحدث الهيئة العليا للمالية المحلية المنصوص عليها بالفصل 61 من مجلة الجماعات المحلية صندوقا وطنيا لتمويل التهيئة في إطار مساندة البلديات في تنفيذ برامجها وفقا لوثائق التخطيط العمراني مع مراعاة مقتضيات التنمية المستدامة لـ :

- اقتناء العقارات الكائنة داخل دوائر التدخل العقاري.
- انجاز البنية التحتية.
- إقتناء وتهيئة العقارات المخصصة للتجهيزات الجماعية العمومية والمناطق الخضراء.
- انجاز برامج السكن الإجتماعي.

الفصل 152 : تشارك البلديات في تمويل الصندوق من خلال توظيف مساهمة مالية لتمويل عمليات التعمير على مالكي العقارات كما يلي :

- عند بيع عقار تم إدراجه لأول مرة بمثل التهيئة والتنمية العمرانية.

- عند تغيير صبغة عقار أو التراتيب العمرانية المنطبقة عليه بما يحقق قيمة مضافة له.
- عند إسناد ترخيص في التقسيم، أو البناء أو الهدم.
- عند توظيف الخطايا المالية المترتبة على مخالفة الأحكام المتعلقة بالتقسيمات، أو برخص البناء أو برخص الهدم.
- مساهمة مباشرة سنوية من ميزانية الدولة.

الفصل 153: تضبط موارد الصندوق بما فيها قيمة المساهمة المنصوص عليها بالفصل 152 من هذه المجلة وآليات تدخله بأمر حكومي باقتراح من الوزير المكلف بالجماعات المحلية بعد أخذ رأي الوزير المكلف بالتعمير والوزير المكلف بالمالية.

العنوان الثالث : في البناء

الباب الأول: في التراتيب العامة للبناء

الفصل 154 : تخضع البنايات إلى تراتيب عامة للبناء تحدد القواعد العامة الواجب احترامها لضمان شروط السلامة والصحة والجمالية والإستدامة وتشمل هذه التراتيب الجوانب التالية :

- طريقة الاندماج بالموقع مع مراعاة المحيط الطبيعي والعمراني ومكوناتهما.
- الربط بالطرق والشبكات وبرمجة مأوي السيارات.
- مواد وتقنيات البناء.
- استقرار ومتانة البناء.
- تقنيات الاقتصاد في الطاقة وفي الماء واستعمال الطاقات المتجددة والتصرف الأمثل في النفايات.
- الحماية من الضجيج والعزل الحراري.
- إصلاح وتعهد المباني وتوابعها.
- المقترضات الخاصة بالزلازل والكوارث الطبيعية.
- نفاذ الأشخاص ذوي الاحتياجات الخاصة.

وتضبط التراتيب العامة للبناء بأمر حكومي باقتراح من الوزير المكلف بالإسكان بعد أخذ رأي الوزير المكلف للجماعات المحلية.

الفصل 155 : يمكن للمجلس البلدي ضبط تراتيب خصوصية للبناء تحدد الطابع المعماري المميز للبنايات ومواد البناء الممكن استعمالها بهدف المحافظة على الهوية العمرانية للمنطقة وتراثها وخصوصياتها المعمارية، وتدرج هذه التراتيب بأمانة التهيئة.

الباب الثاني: في الشهادة في صبغة عقار

الفصل 156 : تعتبر الشهادة في صبغة عقار وثيقة إدارية تتضمن قواعد استعمال واستغلال العقار وارتفاقات المصلحة العامة الموظفة عليه، بالإستناد لمثال موقعي ووفقا لمقتضيات مثال التهيئة الجاري به العمل.

الفصل 157 : تسلم الشهادة المنصوص عليها بالفصل 156 من هذه المجلة لطالباها من قبل البلدية المعنية في أجل لا يتجاوز شهر (01) من تاريخ إيداع الطلب مقابل معلوم يتم ضبطه وفقا للتشريع والتراتب الجاري بها العمل وتكون هذه الشهادة صالحة لمدة سنة واحدة (01) ابتداء من تاريخ تسليمها.

الفصل 158 : لا تعوض الشهادة في صبغة عقار رخصة البناء ولا تعطي أي حق مكتسب خلال فترة مراجعة وثائق التخطيط العمراني أو عند توظيف ارتفاقات على العقار لم يتم بعد التصريح بها، ولا يمس منح هذه الشهادة بحقوق الغير.

الفصل 159 : تضبط شروط الحصول على الشهادة في صبغة عقار والبيانات التي يجب إدراجها بها بقرار مشترك من الوزير المكلف بالجماعات المحلية والوزير المكلف بالتعمير.

الباب الثالث: في رخصة البناء

القسم الأول : في شروط رخصة البناء وإجراءاتها

الفصل 160 : يتعين على كل من يرغب في البناء أو إجراء أشغال إعادة بناء جزئيا أو كليا أو تهذيب أو تجديد أو ترميم أو أشغال لتدعيم بناية موجودة أو إدخال تحويلات عليها، الحصول على ترخيص مسبق تسلمه البلدية بعد أخذ الرأي المطابق للجنة الفنية المختصة للبناء المنصوص عليها بالفصل 164 وطبقا لمقتضيات مثال التهيئة.

الفصل 161 : لا تخضع البنايات العسكرية والأمنية والسجنية ذات الصبغة السرية للترخيص في البناء ، وكذلك منشآت البنية التحتية البرية، والبحرية والمواني والمطارات، وكذلك التجهيزات أو المنشآت الفنية المتعلقة مباشرة باستغلالها أو تلك المتعلقة بالمحافظة على سلامة حركة النقل البري والبحري والجوي.

لا تخضع للترخيص في البناء الأشغال التي ترمي إلى إدخال إصلاحات عادية وضرورية على بناية مقامة والتي تضبط بقائمة تصدر بقرار من الوزير المكلف بالتعمير بعد أخذ رأي الوزير المكلف بالجماعات المحلية.

الفصل 162 : يخضع تركيز المنشآت المؤقتة والقابلة للتفكيك إلى ترخيص مسبق من البلدية مقابل معلوم يضبطه مجلسها، وتضبط مواصفات هذه المنشآت وشروط الترخيص فيها بقرار من الوزير المكلف بالتعمير بعد أخذ رأي الوزير المكلف بالجماعات المحلية والوزير المكلف بالبيئة والوزير المكلف بالفلاحة.

الفصل 163 : يعدّ ملف رخصة البناء مهندس معماري مسجل بجدول عمادة المهندسين المعماريين بالبلاد التونسية.

تضبط الوثائق المكونة لملف رخصة البناء وأجل صلوحيتها والتمديد فيها وشروط تجديدها بقرار من الوزير المكلف بالتعمير بعد أخذ رأي الوزير المكلف بالجماعات المحلية.

الفصل 164: تحدث لجنة فنية بلدية لرخص البناء على معنى الفصل 258 من مجلة الجماعات المحلية بقرار من رئيس البلدية المعنية، تتولى دراسة ملفات رخص البناء المعروضة عليها.

علاوة على اللجنة المنصوص عليها بالفقرة الأولى من هذا الفصل، تحدث لجنة فنية لرخص البناء لدى المصالح المختصة ترابيا للوزارة المكلفة بالتعمير بكل ولاية بقرار من الوزير المكلف بالتعمير، تتولى دراسة ملفات رخص البناء التي تعرضها عليها البلديات، عند الإقتضاء.

تضبط تركيب اللجنة الفنية المحدثة لدى المصالح المختصة ترابيا للوزارة المكلفة بالتعمير وطرق سير اللجنتين المنصوص عليهما بهذا الفصل ومشمولاتهما بقرار مشترك من الوزير المكلف بالتعمير والوزير المكلف بالجماعات المحلية.

يتولى رئيس البلدية إسناد رخص البناء وفق رأي مطابق للجنة الفنية المختصة لرخص البناء.

الفصل 165 : يمكن للمجلس البلدي، خلال أعمال اللجنة الفنية المختصة لرخص البناء، وبطلب من صاحب العقار، الزيادة في نسبة الاستعمال العقاري المضبوطة بمثال التهئية والتنمية العمرانية المصادق عليه بالنسبة لمشاريع السكن الاجتماعي وعمليات التهذيب العمراني والمشاريع التي تستجيب لمعايير النجاعة الطاقية والعمليات العمرانية الجماعية المنصوص عليها بالفصل 121 من هذه المجلة، علأن لا تتجاوز هذه الزيادة نسبة عشرين 20% ووفقا لتقرير معلل.

تضبط شروط تطبيق هذا الفصل بقرار من الوزير المكلف بالتعمير بعد أخذ رأي الوزير المكلف بالطاقة والوزير المكلف بالجماعات المحلية والوزير المكلف بالبيئة.

الفصل 166 : يمكن للبلدية وللمصالح المختصة ترابيا للوزارة المكلفة بالتعمير خلال أعمال اللجنة الفنية المختصة لرخص البناء إبداء الرأي حول المشروع والمطالبة برفع الاخلالات الصلة:

- بمخالفة التراتيب العمرانية المنطبقة على المنطقة.
- بعدم توفر الحلول الفنية وعدم اعتماد تقنيات البناء الضرورية لضمان استقرار ومتانة البناية.
- بعدم احترام الارتفاقات ذات المصلحة العامة وحقوق الغير.
- بوجود أسباب جدية وأضرار ممكنة يصعب تداركها.
- بالإضرار بالمشاريع ذات المصلحة العامة.

يتم تضمين هذه الملاحظات بمحضر اللجنة الفنية المختصة لرخص البناء.

الفصل 167: يتخذ رئيس البلدية قراره في أجل أقصاه شهرا (01) ابتداء من تاريخ توصله برأي اللجنة الفنية المختصة لرخص البناء والمنصوص عليها بالفصل 164 من هذه المجلة ويكون قرار الرفض معللا.

لا يمس منح رخصة البناء لطالبا بحقوق الغير.

علاوة على نشر قرار رخصة البناء بالموقع الالكتروني للبلدية، يتولى رئيس البلدية إعلام صاحب الرخصة بقرار المصادقة أو الرفض بمكتوب مضمون الوصول مع الإعلام بالبلوغ في أجل أقصاه شهرا من تاريخ إمضاءه.

الفصل 168: تحيل البلدية نظيرا من ملف رخصة البناء مصحوبا بقرار المصادقة إلى المصالح المختصة ترابيا للوزارة المكلفة بالتعمير للإعلام في أجل خمسة عشر (15) يوما من تاريخ صدور قرار رخصة البناء، والتي

لها في حالة وجود اخلالات جوهرية تتعارض مع أحكام هذه المجلة إعلام الوالي المختص ترابيا كتابيا للقيام بالإجراءات القانونية الملائمة، عند الاقتضاء.

الفصل 169 : تسند رخص البناء الخاصة بالمشاريع الكائنة داخل المواقع الثقافية والأثرية والمجموعات التاريخية التقليدية والمناطق المصونة وبالمعالم التاريخية وبالمناطق المجاورة لها بعد أخذ رأي الوزير المكلف بالتراث وفقا للتشريع الجاري به العمل.

تسند رخص البناء الخاصة بمشاريع مجاورة لمنشآت عسكرية أو أمنية أو سجنية في حدود 150م بعد أخذ رأي الوزير المختص .

تسند رخص بناء المساكن الوظيفية أو العائلية أو مساكن العمال بالمستغلات الفلاحية المضبوطة بالقرار المنصوص عليه بالفصل 30 من هذه المجلة بنفس الصيغ والأجال المنصوص عليها بالفصول من 163 إلى 171 من هذه المجلة وذلك بعد أخذ رأي المصالح المختصة ترابيا للوزارة المكلفة بالفلاحة.

الفصل 170 : يتمّ البت في مطلب رخصة البناء في أجل أقصاه ثلاثين(30) يوما ابتداء من تاريخ إيداع ملف تاما لدى البلدية ويرفع في هذا الأجل إلى أجل أقصاه :
- خمسة وأربعين(45) يوما إذا كان مثال التهيئة والتنمية العمرانية في طور الإعداد أو المراجعة.

- تسعين يوما (90) إذا كانت البناية المبرمجة لا تبعد أكثر من مائتي متر (200م) عن المواقع الطبيعية والمواقع الثقافية والمواقع الأثرية و المناطق المصونة أو المعالم التاريخية، أو مائة وخمسون متر (150م) عن المنشآت العسكرية والأمنية والسجنية .

الفصل 171: يتعين على صاحب رخصة البناء استلام قرار المصادقة على رخصة البناء في أجل أقصاه شهرا(01) من تاريخ إعلامه بعد دفع معلوم يضبط مقداره وطرق استخلاصه بقرار من الوزير المكلف بالجماعات المحلية.

في صورة مخالفة مقتضيات الفقرة الأولى من هذا الفصل، يلغى آليا قرار المصادقة على رخصة البناء.

القسم الثاني: في آثار رخصة البناء

الفصل 172: يتعين على كل متحصل على رخصة بناء تعليق لوحة بمدخل الحضيصة تنص بوضوح على عدد الرخصة وتاريخ تسليمها وموضوعها مع التنصيص على البلدية مرجع النظر والمهندس المعماري مصمم المشروع ومدة الانجاز.

الفصل 173 : يتولى رئيس البلدية وكذلك الأعوان المحلفون والمؤهلون لذلك المنصوص عليهم بالفصل 199 من هذه المجلة القيام بمعاینات ميدانية لحضيصة البناء للثبوت في مدى مطابقة الأشغال لأمتلثة رخصة البناء، ويحق لهم طلب أي وثائق ضرورية لإنجاز مهامهم سواء من قبل صاحب رخصة البناء أو من يمثله أو ممثل المقاول بالحضيصة.

ينجر عن تعطيل معاینة الحضيصة إيقاف الأشغال بقرار من رئيس البلدية.

الفصل 174: لا يمكن إشغال البنايات التي تم الترخيص فيها، إلا بعد معاينتها للتثبيت من مطابقة الأشغال المنجزة للأمتلة المرخص فيها.

تتولى البلدية، بعد معاينة البناية والتثبيت من مطابقة الأشغال المنجزة للأمتلة المرخص فيها، تسليم المالك شهادة في نهاية الأشغال والمطابقة في أجل شهر (01) من تاريخ توصلها بطلبه.

يرفق طلب المالك بشهادة مطابقة الأشغال المنجزة للأمتلة المرخص فيها مؤشرا عليها من قبل مهندس معماري مرسم بعمادة المهندسين المعماريين للبلاد التونسية.

يمكن للباعث العقاري المرخص له وفقا للتشريع الجاري به العمل طلب الحصول على شهادة نهاية الأشغال ومطابقتها والترخيص في الإشغال لقسط من عملية جماعية وفقا لنفس الإجراءات المنصوص عليها بالفقرة الأولى من هذا الفصل.

يمكن للمالك الذي أقام بناية غير مطابقة لرخصة البناء أن يقدم ملفا معدلا للترخيص في البناء لتسوية الأشغال المنجزة فعليا وفقا للإجراءات المنصوص عليها بهذه المجلة .

تضبط الوثائق المكونة لملف شهادة نهاية الأشغال ومطابقتها والترخيص في الإشغال ودليل إجراءات الحصول عليها بقرار من الوزير المكلف بالتعمير بعد أخذ رأي الوزير المكلف بالجماعات المحلية.

الفصل 175 : يجوز للمالك، أو للمتسوغ الذي تحصل على الموافقة الكتابية من المالك، طلب تغيير صبغة محل معد للسكنى أو جزء منه أو احد توابعه، إلى محل حرفة أو إدارة أو تجارة أو أي نشاط آخر مغاير لصبغته الأصلية، بعد الحصول على رخصة مسبقة من البلدية وفق نفس إجراءات الحصول على رخصة البناء.

الباب الرابع : في ترميم البنايات

الفصل 176 : تهدف عمليات ترميم البنايات إلى صيانتها وتحسين ظروف العيش فيها والمحافظة على طابعها المعماري أو التاريخي وتثمينها.

الفصل 177 : تتم عمليات ترميم البنايات بمبادرة من المالكين أو المتسوغين أو البلدية المعنية وفقا للتشريع الجاري به العمل.

الفصل 178 : تضبط مكونات ملف الترميم وصيغ المصادقة عليه وتنفيذه بقرار مشترك بين الوزير المكلف بالتعمير والوزير المكلف بالتراث بعد أخذ رأي الوزير المكلف بالجماعات المحلية.

الباب الخامس: في رخصة الهدم

الفصل 179: مع مراعاة البنايات ذات الأهمية التاريخية أو المعمارية، على كل من يرغب في هدم بناية أو جزء منها، بما في ذلك البنايات التي يتمتع شاغلها بحق البقاء على معنى القانون عدد 35 لسنة 1976 المؤرخ في 18 فيفري 1976 وجميع النصوص التي نقحته وتمتمته، الحصول على ترخيص مسبق في الهدم من رئيس البلدية مقابل معلوم يضبط مقداره وطرق استخلاصه بقرار من الوزير المكلف بالجماعات المحلية.

يتم الترخيص في الهدم وفق الرأىالمطابق للجنة الفنية البلدية للهدم والتأكد من عدم تسببه في مخاطر أو أضرار للعقارات المجاورة أو للغير واتخاذ جميع الإجراءات الوقائية اللازمة.

الفصل 180 : تحدث لجنة فنية للترخيص في الهدمبكل بلدية على معنى الفصل 258 من مجلة الجماعات المحلية بقرار من رئيسها ، تتولى دراسة ملفات الترخيص في الهدم المعروضة عليها.

تضبط مشمولات اللجنة الفنية البلدية للترخيص في الهدم وطرق سيرها بقرار من الوزير المكلف بالتعمير بعد أخذ رأي الوزير المكلفبالجماعات المحلية.

الفصل 181: تضبط الوثائق المكونة لملف رخصة الهدم وأجل صلوحيتها والتمديد فيها وشروط تجديدها بقرار من الوزير المكلف بالتعمير بعد أخذ رأي الوزير المكلفبالجماعات المحلية.

الفصل 182: يتخذ رئيس البلدية قراره في أجل أقصاه شهرا (01)ابتداءا من تاريخ توصله برأى اللجنة الفنية البلدية ويكون قرار الرفض معللا.

علاوة على نشر قرار رخصة الهدم بالموقع الالكتروني للبلدية، يتولى رئيس البلدية إعلام صاحب الرخصة بقرار المصادقة عليها أو بقرار رفض المصادقة عليها بمكتوب مضمون الوصول مع الإعلام بالبلوغ في أجل أقصاه شهرا(01) من تاريخ إمضاءه.

الفصل 183: يتعين على صاحب رخصة الهدم استلام قرار المصادقة في أجل أقصاه شهرا (01) من تاريخ إعلامه في صورة مخالفة مقتضيات الفقرة الأولى من هذا الفصل، يلغى أليا قرار المصادقة على رخصة الهدم.

العنوان الرابع: في العقوبات المتعلقة بالتعمير

الباب الأول: في مراقبة التهيئة العمرانية

الفصل 184: يتعين على كل بلدية إحداث هيكل يكلف بمعاينة المخالفات المتعلقة بـ:

- التقسيمات ورخص البناء ورخص الهدم وتغيير صبغة المحلات.
- قرارات التصفيف على الملك العمومي وارتفاقاته.
- الإرتفاقات المترتبة عن التراتيب الخاصة الواردة بوثائق التخطيط العمراني.

الفصل 185 : يتولى الهيكل المنصوص عليه بالفصل 184 من هذه المجلة خاصة ما يلي :

- تدوين محاضر المعاينة وإحالتها إلى الجهات المختصة،
- التتبع العدلي للمخالفين أمام القضاء،
- متابعة مآل المخالفات من خلال وضع برنامج في الغرض.

تضبط مهام هذا الهيكل وطرق سيره بأمر حكومي باقتراح من الوزير المكلف بالجماعات المحلية بعد أخذ رأي الوزير المكلف بالتعمير.

الفصل 186: يتولى الهيكل إعداد تقارير دورية حول نشاطه تعرض على انظار المجلس البلدي ويدرج هذا التقرير بالوقع الالكتروني للبلدية وبمنظومات البيانات المنصوص عليها بالفصل 9 من هذه المجلة.

الباب الثاني : في العقوبات المتعلقة بمخالفة الأحكام الخاصة بالتقسيمات

الفصل 187: يعاقب كل من يقوم بانجاز تقسيم غير مصادق عليه وفقا لأحكام هذه المجلة أو بيع مقاسم منه، بخطية مالية لا تقل عن أربعين بالمائة (40%) من قيمة العقار والسجن لمدة تتراوح بين ستة عشر (16) يوما وثلاثة (03) أشهر، وفي صورة العود تتضاعف الخطية المالية بالإضافة إلى السجن بنفس المدة.

الفصل 188: بقطع النظر عن العقوبات الإدارية والمدنية، يعاقب كل متحصل على رخصة تقسيم، شرع في البيع خلافا لأحكام هذه المجلة، بخطية مالية لا تقل عن نسبة خمسة وعشرين بالمائة (25 %) من الكلفة المحينة لأشغال التقسيم المضمنة بكراس شروطه، وفي صورة العود تتضاعف الخطية المالية.

الفصل 189: يخول للمتضررين من عدم احترام مقتضيات كراس شروط التقسيم المصادق عليه بناء على اختبار فني من ذوي الإختصاص، المطالبة ببطلان عقود البيع لدى المحاكم المختصة والتعويض عن الأضرار اللاحقة بهم جراء ذلك.

الباب الثالث: في العقوبات المتعلقة بمخالفة أحكام رخص البناء

الفصل 190: عند معاينة مخالفة لرخصة البناء، يصدر رئيس البلدية قرارا في:

- إيقاف الأشغال المخالفة لرخصة البناء المسلمة بعد القيام بإجراءات التنبيه بناء على محاضر قانونية.
- حجز مواد البناء ومعدات الحضيرة.
- وضع الأختام، عند الاقتضاء.

يتم تبليغ المخالف بقرار إيقاف الأشغال بأي وسيلة من وسائل التبليغ القانونية.

الفصل 191: يمكن للمخالف الذي يمتثل لقرار إيقاف الأشغال فوراً، تقديم ملف معدل إلى البلدية في أجل أقصاه شهرا (01) من تاريخ اتصاله بهذا القرار، والتي يمكن لها وبعد استشارة اللجنة الفنية المختصة لرخص البناء الإذن:

- بتسوية الوضعية طبقاً للتراتب العمرائية وللتشريع والإجراءات الجاري بها العمل، وفي هذه الحالة يتعين توظيف خطية مالية أداها خمسة (05) أضعاف المعلوم الإضافي الأقصى الموظف على المتر المربع المغطى في مادة المعاليم المستوجبة عند الترخيص في البناء ضارب المساحة المغطاة موضوع التسوية ويضاف إليه المعلوم القار الأقصى المستوجب في نفس المادة، ولا تعفي هذه الخطية من دفع المعاليم المستوجبة بعنوان رخصة البناء.
- بهدم ما أقام من بناء غير مطابق للرخصة، عند رفض مطلب التسوية، وذلك في أجل أسبوع من تاريخ إبلاغه بهذا القرار وإصدار قرار في الهدم، وفي حالة عدم امتثاله لذلك، تقوم الوحدة الأمنية المختصة ترابيا أو الهيكل المنصوص عليه بالفصل 184 من هذه المجلة بعملية الهدم على نفقة المخالف في أجل أقصاه شهرا (01)، ويمكن الاستعانة بالقوة العامة بطلب من رئيس البلدية، عند الاقتضاء.

الفصل 192: في حالة البناء بدون رخصة داخل المناطق القابلة للتزخيص وفقا للتراتب العمرائية، يمكن للمخالف الذي يمتثل لقرار إيقاف الأشغال فوراً، تقديم ملف تسوية إلى البلدية في أجل أقصاه شهرا (01) من تاريخ اتصاله بهذا القرار، والتي يمكن لها وبعد استشارة اللجنة الفنية المختصة لرخص البناء الإذن إما :

- بتسوية الوضعية طبقاً للتراتب العمرائية و للتشريع والإجراءات الجاري بها العمل ، وفي هذه الحالة يتعين توظيف خطية مالية أداها عشرة (10) أضعاف المعلوم الإضافي الأقصى الموظف على المتر المربع المغطى في مادة المعاليم المستوجبة عند الترخيص في البناء ضارب المساحة المغطاة موضوع التسوية ويضاف إليه المعلوم القار الأقصى المستوجب في نفس المادة، ولا تعفي هذه الخطية من دفع المعاليم المستوجبة بعنوان رخصة البناء.

- بهدم ما أقام من بناء غير مرخص فيه ، عند رفض مطلب التسوية، وذلك في أجل أسبوع من تاريخ إبلاغه بهذا القرار وإصدار قرار في الهدم، وفي حالة عدم امتثاله لذلك، تقوم الوحدة الأمنية المختصة ترابيا أو الهيكل المنصوص عليه بالفصل 184 من هذه المجلة بعملية الهدم على نفقة المخالف في اجل أقصاه شهرا، ويمكن الاستعانة بالقوة العامة بطلب من رئيس البلدية عند الاقتضاء.

الفصل 193: في حالة البناء بدون رخصة داخل المناطق المصنفة ذات مصلحة عامة كتلك المخصصة لإنجاز الطرقات ومختلف الشبكات والساحات والمآوي العمومية والمناطق الخضراء، أو في الملك العمومي أو بالمناطق الخاضعة لارتفاقات، يتعين على رئيس البلدية دعوة المخالف لسماعه في أجل أقصاه ثلاثة (03) أيام

من تاريخ توجيه استدعاء له بمقرّ حضيرة البناء واتخاذ قرار الهدم إثر ذلك، وتنفيذه بدون أجل، ويمكن الاستعانة بالقوة العامة بطلب من رئيس البلدية عند الاقتضاء والقيام بكل الأشغال الضرورية على نفقة المخالف.

الفصل 194: في حالة عدم امتثال المخالف لقرار إيقاف الأشغال، يعتبر المخالف متماذيا، وتتخذ البلدية قرارا في الهدم وتقوم الوحدة الأمنية المختصة ترابيا أو الهيكل المنصوص عليه بالفصل 184 من هذه المجلة بتنفيذه في أجل أقصاه شهرا (01) على نفقة المخالف ويمكن الاستعانة بالقوة العامة بطلب من رئيس البلدية، عند الاقتضاء.

يتعين في كل الحالات، على رئيس الوحدة الأمنية المختصة ترابيا أو الهيكل المنصوص عليه بالفصل 184 من هذه المجلة توجيه تقريراً إلى رئيس البلدية حول مآل تنفيذ قرارات الهدم في أجل شهر (01) من تاريخ توصله بالقرار المذكور.

الفصل 195: في حالة البناء على موقع أثري، تسلط على المخالف العقوبة المنصوص عليها بالتشريع الجاري به العمل في مادة المحافظة على التراث الأثري والتاريخي.

الفصل 196: في حالة البناء في الملك العمومي أو في ملك الغير، يعاقب المخالف بختية مالية تتناسب مع الأضرار المنجزة عن هذه المخالفة أذناها عشرة آلاف (10000) ديناراً، وبالسجن لمدة تتراوح بين سنتين (60) يوماً وستة (6) أشهر مع هدم البناء المخالف بدون أجل وعلى حساب المخالف ويمكن الاستعانة بالقوة العامة بطلب من رئيس البلدية عند الاقتضاء، وفي حالة العود، تتم مضاعفة الختية المالية وبالسجن لنفس المدة.

الفصل 197: في حالة بناء بدون ترخيص على أرض فلاحية وغير مغطاة بوثيقة تخطيط عمرانية تتضاعف الخطايا وتبقى سارية وإن تم إدماجها لاحقاً بإحدى هذه الوثائق.

الفصل 198: يعاقب بختية أذناها ألفا (2000) ديناراً كل شخص يقوم بإلحاق ضرر أو إتلاف علامات التحديد المنصوص عليها بالفصل 69 من هذه المجلة.

الفصل 199: يكلف مأمورو الضابطة العدلية المنصوص عليهم بمجلة الإجراءات الجزائية، بالبحث وبمعاينة كل المخالفات لأحكام هذه المجلة وتحرير محاضر في الغرض تحال إلى رئيس البلدية وإلى وكيل الجمهورية المختص ترابياً.

كما يكلف بالبحث في المخالفات لأحكام هذه المجلة ومعاينتها وتحرير محاضر في الغرض وإحالتها إلى البلدية:

- الأعدوان المكلفون بمراقبة الترتيب البلدية.
- الأعدوان الفنيون المكلفون والمكلفون بالرقابة صلب الوزارة المكلفة بالتجهيز والإسكان والتعمير.
- المهندسون المكلفون والمؤهلون التابعون للوزارة المكلفة بالفلاحة.
- الأعدوان المكلفون والمؤهلون التابعون للوزارة المكلفة بالتراث.
- الأعدوان المكلفون والمؤهلون التابعون للوزارة المكلفة بالبيئة.
- الخبراء المراقبون المكلفون والمؤهلون التابعون للوكالة الوطنية لحماية المحيط ولوكالة حماية وتهيئة الشريط الساحلي.
- الأعدوان المكلفون الراجعون بالنظر إلى الهيكل المنصوص عليه بالفصل 184 من هذه المجلة.

الفصل 200: بقطع النظر عن التتبعات الجزائية يتخذ رئيس البلدية قرارا في غلق المحل موضوع تغيير الصبغة بعد توجيه تنبيه إلى المخالف لأحكام الفصل 174 من هذه المجلة لدعوته لإرجاع المحل إلى صبغته الأصلية في أجل ثلاثين (30) يوما من تاريخ توصله بالتنبيه.

يتم إيقاف العمل بهذا القرار بعد قيام المخالف بإرجاع الحالة إلى ما كانت عليه قبل تغيير الصبغة وذلك بعد معاينة يتولاها الأعوان المشار إليهم بالفصل 199 من هذه المجلة.

الفصل 201: بقطع النظر عن العقوبات الإدارية والمدنية، يعاقب بخطية تتراوح بين ألف (1000) ديناراً وعشرة آلاف (10000) ديناراً المصممون الذين قاموا بمتابعة أشغال البناء والمقاولون وكل شخص مكلف بتنفيذ أشغال مخالفة للتراتب والارتفاقات المتعلقة بموقع البناية أو علوها أو مساحتها القابلة للبناء أو للتصنيف الواجب احترامه على معنى هذه المجلة.

العنوان الخامس: أحكام انتقالية

الفصل 202: تبقى مجلة التهيئة الترابية والتعمير المصادق عليها بالقانون عدد 122 لسنة 1994 المؤرخ في 28 نوفمبر 1994 ونصوصها التطبيقية الملحقة بها سارية المفعول إلى حين صدور النصوص التطبيقية الجديدة وفقا لأحكام هذه المجلة.

الفصل 203: تتولى البلدية التي انطلقت في إعداد أو مراجعة مثال تهيئتها العمرانية أو المستفيد بدائرة تدخل عقاري الذي انطلق في إعداد أو مراجعة مثال تهيئته التفصيلي مواصلة إجراءات المصادقة عليهما وفقا: - لأحكام مجلة التهيئة الترابية والتعمير المصادق عليها بالقانون عدد 122 لسنة 1994 المؤرخ في 28 نوفمبر 1994 إلى حين صدور النصوص التطبيقية الملحقة بمجلة التهيئة والتنمية الترابية والتعمير، - لأحكام هذه المجلة بصدور النصوص التطبيقية الملحقة بها وذلك انطلاقا من مرحلة المصادقة التي بلغتها هذه الأمثلة بما في ذلك الأمثلة التي أحييت للاستصدار ولم يصدر في شأنها بعد أمر حكومي.

الفصل 204 : باستثناء المقاسم المدمجة بالملك العام أو الخاص للدولة أو للبلدية المنصوص عليها بالفصل 139 من هذه المجلة، وبقطع النظر عن أي تنسيقات مخالفة لذلك بكراسات شروط التقسيمات، ينتهي العمل بالتراتب المنطبقة على التقسيمات المصادق عليها كما يلي :

- بالنسبة للتقسيمات المصادق عليها قبل تاريخ صدور هذه المجلة، والتي انقضى عليها أجل عشر (10) سنوات من تاريخ المصادقة الأولى على التقسيم، ينتهي العمل بالتراتب الملحقة بها وتعوض بالتراتب العمرانية لمثال التهيئة والتنمية العمرانية الجاري به العمل، إذا لم يعترض على ذلك ثلثا (3/2) المالكين خلال السنة الموالية لتاريخ صدور هذه المجلة،

- بالنسبة للتقسيمات المصادق عليها قبل تاريخ صدور هذه المجلة، والتي لم ينقضي عليها أجل عشر (10) سنوات من تاريخ المصادقة الأولى على التقسيم، ينتهي العمل بالتراتب الملحقة بها وتعوض بالتراتب العمرانية لمثال التهيئة والتنمية العمرانية للبلدية الجاري به العمل، بعد انقضاء هذا الأجل، إذا لم يعترض على ذلك ثلثا (3/2) المالكين قبل ثلاثة أشهر (03) من انقضاء هذا الأجل.

الفصل 205: تبقى أمثلة التهيئة العمرانية وأمثلة التهيئة التفصيلية المصادق عليها قبل دخول هذه المجلة حيز التنفيذ سارية المفعول إلى حين مراجعتها.

الفصل 206: تستثنى المناطق الخاضعة لأحكام القانون عدد 48 لسنة 2017 مؤرخ في 15 جوان 2017 المتعلق بتنقيح القانون عدد 47 لسنة 2013 المؤرخ في 1 نوفمبر 2013 والخاص بسن أحكام استثنائية تتعلق بإجراءات تغيير صلوحية الأراضي الفلاحية وتغيير وصف الأراضي التابعة لملك الدولة للغابات وتهيئة وتعمير الأراضي الكائنة خارج المناطق المغطاة بأمثلة تهيئة والمخصصة لتنفيذ البرنامج الخصوصي للسكن الاجتماعي وإحداث المناطق الصناعية ومواصلة العمل بالإجراءات الاستثنائية الواردة به، من تطبيق مقتضيات هذه المجلة عند دخولها حيز التنفيذ وذلك فيما يتعلق بإجراءات المصادقة على مشاريع أمثلة التهيئة التفصيلية والتقسيمات إلى حين نفاذ الأجل المحددة بالقانون عدد 48 لسنة 2017.