

التهيئة العمرانية بلديتي سكرة وروّاد

تمسح بلديتا سكرة وروّاد على التوالي 2754 هكتارا و7500 هكتار منها تباعا 35 % و22,7 % تمثّل مناطق قابلة للتعمير وخاضعة لمقتضيات مثال التهيئة المعتمد بمقتضى الأمر عدد 906 لسنة 1994 المؤرخ في 12 أفريل 1994 والمتعلّق بضبط مثال التهيئة العمرانية لبلدية أريانة. ويندرج إحداث البلديتين سنة 2003 في إطار الملاءمة بين التقسيم الترابي ومتطلبات التهيئة بالمنطقة والمساعدة على مجابهة إشكاليات ضعف التحكم في نسق النمو العمراني لبلدية أريانة وزحف البناء الفوضوي بها.

وتتمثّل أهم الخصائص العمرانية لبلدية سكرة في طابعها الفلاحي حيث تمثّل مساحة الأراضي الفلاحية حوالي 30 % من المساحة الجمالية للمنطقة وتم الاختيار على أن تكون تهيئتها على نمط المدينة الحديثة، في حين تتميز العديد من التجمّعات السكانية ببلدية روّاد بطابعها الريفي. كما شهدت المنطقتان باعتبار موقعهما بين بلديات شمال العاصمة وساحلها الشرقي تطورا ديمغرافيا هاما بلغت نسبته ببلدية روّاد 6,1 % مقابل 1,1 % على المستوى الوطني. وانعكس ذلك سلبا على واقع التعمير بالمنطقتين وأدى إلى بروز إشكاليات تمثلت خاصة في الاستغلال العشوائي للأراضي الفلاحية وتفاقم ظاهرة البناء الفوضوي.

ولمجابة هذا الوضع شرعت البلديتان منذ إحداثهما في مراجعة مثال التهيئة في إطار التوجّهات العامة للمثال التوجيهي لتونس الكبرى والمثال التوجيهي للنقل اللذين شرعت وزارة التجهيز والإسكان والتهيئة الترابية ووزارة النقل في إعدادهما منذ سنة 2001 مع مراعاة خرائط حماية الأراضي الفلاحية لولايات تونس الكبرى والتي انطلقت وزارة الفلاحة والموارد المائية في مراجعتها خلال نفس الفترة.

وقد تولّت الدائرة إنجاز مهمة رقابية بلديتي سكرة وروّاد للتّظر في الجوانب المتعلقة بالتهيئة العمرانية ولتقييم مدى توافق البلديتين في عملية التخطيط العمراني بمنطقتيهما في ضوء مراجعة مثال التهيئة ومدى حرصهما على تنفيذ التراتيب العمرانية ومراقبتها.

وبينت الأعمال الرقابية التي شملت أساسا الفترة من 2003 إلى غاية جوان 2008 أنّ البلديتين تواجهان صعوبات لفرض احترام الترتيب العمرانية نتيجة وجود العديد من الوضعيات القائمة قبل إحداثهما . كما تبين أنّ نقائص تشوب مراجعة أمثلة التهيئة وتطبيق آليات التعمير ومراقبة المجال العمراني والتحكم في البناء الفوضوي وتهيئة الأحياء العشوائية .

I- مراجعة أمثلة التهيئة العمرانية

تمّ الوقوف على نقائص تتعلق بالخصوص بآجال مراجعة مثال التهيئة العمرانية وبالتنسيق بين الأطراف المتدخلة وبالتخطيط العمراني .

أ- آجال مراجعة مثال التهيئة

عملا بأحكام مجلة التهيئة الترابية والتعمير تمّ على إثر إحداث بلديتي سكرة ورواد عرض الملف المتعلق بمراجعة مثال التهيئة على أنظار المجلسين البلديين اللذين صادقا على مبدأ المراجعة مع التنصيص على تغيير عديد التوجّهات العمرانية التي سبق أن أقرتها بلدية أريانة دون أن تُمضي البلديتان ملحقا للاتفاقية المبرمة بين بلدية أريانة ووكالة التعمير تونس الكبرى منذ سنة 2001 بهدف تنقيح الفصل الأول الذي ينصّ على أن تقدّم الوكالة المساعدة الفنية لفائدة بلدية أريانة .

ولوحظ تأخير في إجراءات مراجعة مثالي التهيئة يعزى بالخصوص إلى التأخير المسجل في تحيين خارطة حماية الأراضي الفلاحية وإعادة المرحلة الثانية لدراسة المراجعة المتعلقة بفرضيات التهيئة . فقد حدّدت الاتفاقية المذكورة الأجل الأقصى لإعداد دراسة المراجعة بعشرة أشهر دون اعتبار الآجال القانونية اللازمة لإتمام عمليات التشاور الإداري والعمومي . إلا أنّ إنجاز هذه الدراسة استغرق بالنسبة إلى البلديتين حوالي 4 سنوات . من ذلك أنّ إعداد الجزء الثالث من الدراسة المخصّص لاختيار الفرضية النهائية لمراجعة مثال التهيئة برواد استغرق حوالي 3 سنوات مقابل آجال تعاقدية لا تتعدّى ثلاثة أشهر .

ولئن تمّ التأكيد على ضرورة أن لا تتجاوز مجمل آجال إعداد أمثلة التهيئة والمصادقة عليها سنتين في كل الحالات⁽¹⁾ ابتداء من تاريخ صدور القرار المتعلق بتحديد المناطق التي تقتضي المراجعة، فإنّ البلديتين لم تستوفيا إجراءات المراجعة إلى غاية شهر جوان 2008 علما بأنّ قراري والي أريانة المتعلقين بتحديد المناطق التي تقتضي مراجعة مثال التهيئة العمرانية ببلديتي سكرة وروّاد قد صدرا منذ سنة 2004.

كما تجاوزت البلديتان أجل 10 أشهر الذي ضبطه الأمر عد 451 لسنة 2007 لاستكمال إجراءات المصادقة على مراجعة أمثلة التهيئة.

ب- التنسيق مع المصالح المعنية بمراجعة مثال التهيئة العمرانية

لوحظ أنّ البلديتين لم تستوفيا الإجراءات والمراحل المتصلة بالتشاور الإداري مما ساهم في التأخير في مراجعة مثال التهيئة. من ذلك أنّ بلدية سكرة تولّت سنة 2004 إدراج أراض فلاحية أقيمت عليها أحياء سكنية فوضوية ضمن مناطق التوسع العمراني على غرار مناطق موجودة بشطرانة 2 مع إجراء استشارات على سبيل التسوية مع المصالح المختصة لوزارة الفلاحة والموارد المائية ووزارة التجهيز والإسكان والهيئة الترابية. كما صادق المجلس البلدي بروّاد في سنة 2007 في قراءة أولى على مشروع مثال التهيئة وأذن بتعليقه للعموم والانطلاق في مرحلة الاستقصاء العمومي دون الأخذ بعين الاعتبار للعديد من ملاحظات الإدارة الجهوية للتجهيز والإسكان والهيئة الترابية بأريانة وذلك خلافا للتراتب الجاري بها العمل⁽²⁾.

وأوضح أنّ عدد الاعتراضات المسجلة كان مرتفعا حيث بلغ 481 عريضة بالنسبة إلى بلدية سكرة و378 عريضة فيما يخص بلدية روّاد. وقد تعلّقت جل الاعتراضات بالطرق وتغيير صبغة الأراضي من فلاحية إلى سكنية حيث تجاوزت نسبتها 85 % من جملة العرائض ببلدية سكرة. وتعزى هذه النسبة المرتفعة بالأساس إلى عدم تحيين الخرائط الجوية المعتمدة من قبل وكالة التعمير لتونس الكبرى عند إعداد مشروع مثال التهيئة والتي تعود إلى سنة 1997 وكذلك إلى عدم الانتهاء من تحيين خارطة حماية الأراضي الفلاحية لولاية أريانة.

⁽¹⁾ المنشور المشترك عدد 15 الصادر بتاريخ 25 مارس 1999 عن وزيري الداخلية والتنمية المحلية والتجهيز والإسكان والهيئة الترابية.

⁽²⁾ - الفصل 16 من مجلة التهيئة الترابية والتعمير ومنشور وزير التجهيز والإسكان والهيئة الترابية المؤرخ في 14 نوفمبر 2007.

ولم تقم البلديتان بالتنسيق اللازم مع بعض المتدخلين العموميين المعنيين بمراجعة مثال التهيئة مثل ديوان الطيران المدني والمطارات والوكالة العقارية الصناعية والوكالة الوطنية لحماية المحيط. وقد تولت بلدية سكرة، على إثر تدخل دائرة المحاسبات، مراسلة الهياكل التي لم تسبق استشارتها خلال مرحلة التشاور الإداري الأولى وأخذت ملاحظاتها في الاعتبار عند ضبط النسخة النهائية لمثال التهيئة في حين أفادت بلدية رواد بأنها ستولي تدارك ذلك قبل المصادقة النهائية على مشروع المثال.

ج- التخطيط العمراني

تهدف التهيئة العمرانية إلى ضمان التخطيط العمراني المحكم من خلال ضبط التوجهات والإجراءات لحسن استعمال المجال الترابي. إلا أنه تم الوقوف على نقائص تتعلق أساسا بالتحكم في التوسع العمراني وبرمجة التجهيزات العمومية.

1- التحكم في التوسع العمراني

سعت بلدية سكرة ورواد إلى تأمين التوازن بين التوسع العمراني ومتطلبات ممارسة الأنشطة الاقتصادية والفلاحية وحماية المواقع الطبيعية من خلال تخصيص مساحات من المناطق القابلة للتعمير لإنجاز التجهيزات الجماعية والمناطق الصناعية ومناطق المهن الصغرى والأنشطة المتنوعة وتركيز مناطق خضراء ومنزهات بالإضافة إلى المناطق المخصصة للسكن ولممارسة النشاط الفلاحي.

فبخصوص إحداث دوائر للتدخل العقاري لإنجاز السكن الاجتماعي قصد المساهمة في التحكم في كلفة شراء الأراضي الصالحة للبناء لوحظ أن مساحة الأراضي التي تعتزم بلدية سكرة ورواد تخصيصها لإنجاز هذا الصنف من السكن لا تتجاوز على التوالي 1 % و 3 % من المساحة الجمالية للمناطق القابلة للتعمير مما لا يمكن من تغطية الطلبات المتزايدة في هذا المجال خاصة بمنطقة رواد.

وفيما يتعلق بدعم القطاع الصناعي، فبالرغم من إقرار مثالي التهيئة إحداث مناطق صناعية جديدة ومناطق للمهن الصغرى والأنشطة المتنوعة، فقد تمت برمجة هذه الإحداثيات دون التنسيق مع الوكالة العقارية الصناعية.

من جهة أخرى، لم تحصل البلديتان على رأي وزارة النقل حول مشروع ميثالي التهيئة وتم اعتبار عدم إجابة الوزارة موافقة ضمنية على ما ورد بميثالي التهيئة. إلا أن ذلك لا يضمن الانسجام اللازم بين المخطط المديرى للنقل بتونس الكبرى والتوجهات المتعلقة بتخطيط وبرمجة مجالات التوسع العمراني والطرق الرئيسية. ويُذكر أن الوضع الحالي لحركة المرور⁽¹⁾ بالطرق الرئيسية والفرعية بالمنطقتين البلديتين يشكو قلة السيولة ونقص في تنظيم الوقوف والتوقف مما أدى بلدية سكرة إلى إبرام اتفاقية في ماي 2008 مع وكالة التعمير لتونس الكبرى لإنجاز المثل المروري وإعداده بالتوازي مع استكمال مراجعة ميثال التهيئة العمرانية.

2- برمجة التجهيزات الجماعية

تمثل التجهيزات الجماعية أحد أهم العناصر المكونة والمهيكلية للتسيج العمراني والمكملة لوظيفة السكن إلا أنه تبين أن البلديتين تشكوان ضغطا عمرايا على الشبكة المتوفرة ترتب خاصة عن عدم إنجاز عديد التجهيزات التي تمت برمجتها منذ سنة 1994.

ولوحظ نقص في برمجة بعض التجهيزات ضمن مشروع ميثال التهيئة بالنظر إلى حاجيات المنطقة بالاستناد على الشبكة التي تم إعدادها من قبل وزارة التجهيز والإسكان والهيئة الترابية وذلك خاصة على مستوى ملاعب الأحياء ومراكز الصحة العمومية والمكتبات. ولئن أشارت بلدية سكرة إلى أنها ستسعى إلى برمجة تجهيزات إضافية عند المصادقة على التقسيمات فإن تشتت الملكية بالأراضي الفلاحية التي تم إدماجها ضمن المنطقة العمرانية قد يعيق تطبيق هذا الإجراء مستقبلا علما بأن البرمجة المسبقة للتجهيزات من شأنها أن تضمن حسن توزيعها بين المناطق البلدية وإيجاد مناطق حضرية مجهزة ومتكاملة.

أما بلدية رواد ولئن قامت ببرمجة تجهيزات بمشروع ميثال التهيئة الجديد تأخذ في الاعتبار التوسع العمراني للمنطقة فإنها مدعوة إلى إيجاد الآليات الضرورية لضمان تمويل التهيئة الترابية وبرمجة اقتناء مدخرات عقارية لإنجاز هذه التجهيزات بهدف تنشيط الدورة الاقتصادية بالمدينة.

(1) مداولات المجلسين البلديين والمعائنات الميدانية.

II- آليات التعمير

تمثل آليات التعمير في إسناد التراخيص العمرانية المتعلقة بإنجاز التقسيمات وفي إنجاز التجهيزات المبرجة بمثل الهيئة وفي إقامة البناءات.

أ- تراخيص التقسيمات

شملت ملاحظات الدائرة في هذا المجال خاصة إجراءات المصادقة على التقسيمات وإنجاز أشغال تهيئة التقسيمات والتقسيمات القضائية.

1- المصادقة على التقسيمات

لوحظ عدم تقيّد البلديتين أحيانا بتقديم ملفات تقسيمات مستوفاة الشروط لعرضها على اللجنة الجهوية للتقسيمات. من ذلك أنّ عديد الملفات بالبلديتين لم تتضمن بعض الوثائق⁽¹⁾ وخاصة منها المذكرة التقديمية التي تبين التدابير الترتيبية والمنهج العمراني المتبع في عملية التقسيم ومدى انسجامه مع المحيط المجاور وكذلك الروزنامة التقديرية لإنجاز الأشغال وكيفية تنفيذها في صورة القيام بها على مراحل. وساهم ذلك في تعطيل إجراءات المصادقة حيث يتم إرجاء النظر في الملفات إلى حين استكمال الوثائق.

كما لم تبادر البلديتان بعد المصادقة على التقسيمات باستيفاء الإجراءات القانونية لدمج الطرقات والمساحات الخضراء والمساحات المخصصة للتجهيزات الجماعية في الملك العمومي البلدي بالتنسيق مع ديوان قياس الأراضي ورسم الخرائط وإدارة الملكية العقارية⁽²⁾.

(1) قرار وزير التجهيز والإسكان المؤرخ في 19 أكتوبر 1995 والمتعلق بضبط الوثائق المكونة لملف التقسيم.

(2) الفصل 67 من مجلة الهيئة الترابية والتعمير.

2- إنجاز أشغال تهيئة التقسيمات

لم يتقيد بعض أصحاب التقسيمات المصادق عليها قبل إحداث بلديتي سكرة ورواد بكراسات الشروط مما أفضى إلى عدم استلام البلديتين لأشغال التهيئة. ويذكر في هذا الشأن تقسيم على ملك الوكالة العقارية للسكنى وآخر تابع للشركة الوطنية العقارية للبلاد التونسية ببلدية سكرة وثالث على ملك الخواص ببلدية رواد حيث أن عدم إنجاز عديد أشغال التهيئة كتبليط الأرصفة وتهيئة المساحات الخضراء أدى إلى تحويلها إلى نقاط سوداء لإلقاء الفضلات.

كما لم يتول أصحاب تقسيمين ببلدية سكرة إنجاز أشغال التهيئة طبقا لكراس الشروط رغم رفع دعاوى قضائية ضدهم منذ سنة 2004. ذلك أنه لم يتم إنجاز شبكة صرف المياه المستعملة وتركيز حافات الطرقات في مستوى الارتفاع المناسب مع مجاري مياه الأمطار وإنجاز الفرشة الأولى من الإسفلت ببعض الأجزاء من الطرقات. وقدّر تقرير الاختبار العدلي قيمة الأشغال المنقوصة بحوالي 140 أ.د.

أما بلدية رواد فإنها لم تتخذ إجراءات عملية لحمل المتلذدين من أصحاب التقسيمات على احترام التزاماتهم المنصوص عليها بكراس شروط التقسيم حيث لم تولّ التنبيه عليهم بالطرق القانونية أو رفع قضايا عدلية ضدهم.

ولم يتم التأكد من احترام مقتضيات الفصل 63 من مجلة التهيئة الترابية والتعمير الذي لا يُجيز بيع الأراضي أو تسويقها أو تشييد المباني فوقها إلا بعد إنجاز أشغال التهيئة المنصوص عليها بكراس شروط التقسيم حيث لم يتم بعد استلام أشغال تهيئة بعض التقسيمات المصادق عليها قبل إحداث البلديتين.

3- التقسيمات بموجب الأحكام القضائية

لوحظ غياب الملاءمة بين التقسيمات القضائية ببلدية سكرة وتوجهات مثال التهيئة العمرانية مما أدى إلى تجريد مساحات قابلة للتعمير حيث لم تتمكن البلدية من الاستجابة لمطالب رخص البناء التي تمّ التقدم بها من قبل مالكي الأراضي بهذه التقسيمات. من ذلك أن بلدية سكرة لم تتمكن من إسناد تراخيص بناء بأحد التقسيمات

القضائية لعدم برجة حوزة الطريق الحزامية "X 20" وارتفاعات الملك العمومي للطرق المرقمة وبتقسيم آخر لافتقار الطرق المبرجة به للمواصفات الفنية الضرورية على مستوى العرض والشكل ولغياب التناسق مع العقارات المجاورة.

ولئن أفادت هذه البلدية بأن "التقسيمات القضائية تمثل عائقا كبيرا أمام تطبيق مقتضيات مجلة التهيئة الترابية والتعمير واقترحت مزيدا من التنسيق مع المصالح الفنية واحترام مقتضيات أمثلة التهيئة العمرانية عند إصدار هذه الأحكام" فإنها مدعوة إلى الحرص على الاطلاع على الاستقصاءات المنشورة بالحكمة العقارية قبل إصدار الأحكام وذلك بهدف العمل على إيجاد الصيغ الكفيلة بالملاءمة مع متطلبات التهيئة العمرانية وتقادي انتشار البناء الفوضوي.

ب- إنجاز التجهيزات الجماعية المبرجة بمثل التهيئة

لوحظ بالنسبة إلى بلديتي سكرة ورواد على حد سواء عدم تنفيذ عديد الجوانب من مثال التهيئة المصادق عليه في سنة 1994 حيث لم يتم إنجاز بعض الطرق والتجهيزات والشبكات.

1- إنجاز الطرق والتجهيزات

خلافًا لأحكام الفصل 20 من مجلة التهيئة الترابية والتعمير لم تقم بلديتا سكرة ورواد منذ إحداثهما بالإجراءات العملية لتحديد المناطق المخصصة للتجهيزات الجماعية والمساحات الخضراء والطرق والمساحات العمومية وذلك بوضع علامات تحديد بارزة لتقادي الاستيلاء عليها. وقد ترتب عن التأخير في فتح وتهيئة الطرق المبرجة في مثال التهيئة اكتساح حوزة هذه الطرق أحيانا بالبناء الفوضوي وتقلص عرضها وعدم احترام التصنيف مما أدى إلى إنجاز طرق غير منتظمة وأعاق حركة المرور.

كما لوحظ عدم إنجاز عدد من المناطق الخضراء والتجهيزات المبرجة بمثل التهيئة لسنة 1994 والتي تم إقرار المحافظة عليها ضمن مشروع مثالي التهيئة الجاري إعدادهما. من ذلك أن المناطق الخضراء التي لم تتم تهيئتها من طرف بلدية سكرة إلى غاية شهر جوان 2008 تمسح حوالي 16 هكتارا.

وما زالت عدة تجهيزات عمومية مبرجة بالبلديتين دون إنجاز وهي تتمثل خاصة في تجهيزات تربية وثقافية اجتاحت البناء الفوضوي الأراضي المخصصة للبعض منها واكتسحت النقاط السوداء لإلقاء الفضلات البعض الآخر خاصة على مستوى بلدية رواد. وقد أفادت بلدية سكرة بأن السبب الرئيسي لعدم إنجاز العديد من المناطق الخضراء والتجهيزات العمومية يعود أساسا للوضع العقارية المعقدة لبعض الأراضي التابعة للخواص والتي لم يتسن إدماجها ضمن تقسيمات مرخص فيها.

2- إنجاز الشبكات

في غياب التراخيص العمرانية وفي ظل البناء العشوائي أدى التوسع العمراني غير المنظم إلى ضعف نسب إنجاز الشبكات خاصة على مستوى بلدية رواد حيث أنّ شبكة التنوير العمومي على سبيل المثال لا تغطي عديد الأحياء العشوائية. أما على مستوى بلدية سكرة فإن نسبة الربط بهذه الشبكة بلغت 70 % بدائرة برج الوزير وبالمنطقة العمرانية لدائرة سكرة.

كما حال ضغط التوسع العمراني على المحيط البيئي والطبيعي من مناطق فلاحية ومجاري أودية دون إنجاز شبكات تصريف مياه الأمطار والصرف الصحي. وتفتقر البلديتان عموما إلى شبكة تصريف مياه الأمطار التي قلما يتم إنجازها بالتقسيمات القديمة وتندم كليا بالمناطق التي اكتسحها البناء الفوضوي مما أدى إلى تراكم مياه الأمطار بعديد أحياء بلدية سكرة التي شرعت منذ شهر سبتمبر 2008 في إعادة تهيئة شبكة تصريف المياه لتفادي النقائص المسجلة.

ويشكل نظام التطهير عدة مظاهر سلبية مثل المجاري المفتوحة الملوثة بشئ أنواع الفضلات الملقاة بها. كما أنه يحمل مخاطر تسرب المياه المستعملة إلى المائدة المائية نتيجة عدم ربط عديد المساكن بشبكة التطهير حيث لم تتجاوز نسبة الربط ببلديتي سكرة ورواد على التوالي 55 % و 61,8 % في موفى 2007 وبقيت دون الهدف الذي تم رسمه بالمخطط العاشر والمتمثل في تعميم خدمات التطهير بالوسط الحضري وبلوغ نسبة ربط تناهز 87 % بالبلديات المتبناة من قبل الديوان الوطني للتطهير.

ج- تراخيص البناء

يتمّ إسناد رخص البناء من قبل لجنة فنية محلية تتوفر لديها الإمكانيات المادية والبشرية اللازمة أو من قبل لجنة جهوية. وقد سجلت نقائص تعلقت خاصة بإسناد تراخيص البناء وبتوظيف المعاليم واستخلاصها.

فقد لوحظ تأخير في بتّ اللجان في مطالب رخص البناء بلغ أحيانا ستة أشهر بلدية رواد بسبب عرض ملفات دون استيفاء إجراءات المعاينة أو لعدم تقديم كل الوثائق الضرورية. ولم تولّ البلديتان إصدار قرارات تضبط الخصوصيات العمرانية⁽¹⁾ حيث أكفت بلدية رواد بإصدار قرار في 15 أكتوبر 2007 يشير إلى العناصر المرجعية لدراسة الخصوصيات العمرانية للمنطقة البلدية دون ضبطها.

كما تبين أنّ بلدية سكرة أسندت عن طريق "لجنة تعبئة الفراغات" المصادق على إحداثها من قبل سلطة الإشراف 120 رخصة بناء للسكن الفردي داخل منطقة فلاحية حسب مثال التهيئة الجاري به العمل طيلة الفترة الممتدة منذ إحداثها إلى غاية منتصف أبريل 2008 وذلك خلافا لمقتضيات مجلة التهيئة الترابية والتعمير. وأفادت البلدية بأنّه تمّ الاقتصار على إسناد هذه التراخيص بخصوص العقارات المحاطة بمساكن قديمة من عدة واجهات وبعد التأكّد من خلال المعاينات الميدانية والمسح الطبوغرافي من توفر مختلف الشبكات وخاصة الطرقات وإن كانت غير معبّدة. غير أنّه لوحظ أنّه تمّ أحيانا الترخيص في إقامة بناءات دون توفر هذه الشروط.

وأوضح أنّ اللجنة الفنية لا تتقيّد في بعض الحالات بالتراتب العمرانية حيث تمّ الترخيص في إقامة بناءات تجاوزت ضاربي استعمال الأرض والاستغلال العقاري المسموح بهما. وقد برّرت البلديتان ذلك بالاضطرار أحيانا لاعتماد ضوارب تماشى مع الطبيعة الفعلية للمنطقة ونوعية البناء المجاور وتراخيص الأجوار وكذلك بعدم اعتماد مساحة الطابق تحت أرضي عند احتساب ضارب الاستغلال العقاري.

وتمّ بلديتي سكرة ورواد إسناد على التوالي 85 % و 43 % من جملة تراخيص سنة 2007 خارج تقسيمات مصادق عليها وهو ما يؤدي إلى البناء في غياب أشغال التهيئة. وقد شمل إسناد التراخيص على هذا

(1) - المنشور المشترك الصادر عن الوزيرين المكلفين بالداخلية والتجهيز عدد 4 بتاريخ 7 جانفي 2004 والمتعلق بضبط الأشكال الهندسية المعتمدة والزخارف والألوان والمواد المستعملة وقرار وزير التجهيز والإسكان والتهيئة الترابية المؤرخ في 17 أبريل 2007.

النحو إقامة بناءات عمودية بلدية سكرة التي برّرت ذلك بعدم الحاجة إلى تقسيم باعتبار أنّ العقارات المعنية تتوفر في شأنها شهادات ملكية فردية علاوة على أنها تقع على واجهة طرقات.

وتمّ بالبلديتين إسناد تراخيص مشروطة تمّ التنصيص بها على ضرورة احترام الارتداد عن الطريق العام دون الحرص على التأكّد من تقيّد أصحابها بتنفيذها حيث بينت المعاينات الميدانية عدم احترام التعديلات المنصوص عليها في كثير من الحالات.

وخلافاً لمقتضيات الأمر عدد 1428 لسنة 1998 المؤرخ في 13 جويلية 1998 والمتعلّق بضبط تعريفية المعالم المرخّص للجماعات المحلية في استخلاصها، تمّ اعتماد عدد الواجهات عند الترخيص لبناء الأسيجة عوضاً عن المعلوم القار، والمساحة المغطاة للعقار عند توظيف المعلوم بعنوان إشغال الطريق العام بمناسبة تركيز حضيرة بناء عوضاً عن ضبط التعريفية بحساب المتر المربع المستغل في الطريق العام وحسب المدة الفعلية لتنفيذ الأشغال، وهو ما أدّى إلى الترفيع في المعالم المستوجبة. كما تبين أنّه يتمّ توظيف معلوم قارّ إضافي قدره 3 دنانير وديناران من قبل بلديتي رواد وسكرة دون سند قانوني في الغرض.

III- مراقبة المجال العمراني

تعلّق النقائص التي تمّ الوقوف عليها بمراقبة التقسيمات الفوضوية وتطبيق التراتيب العمرانية في مجال تراخيص البناء.

أ- مراقبة التقسيمات الفوضوية

تبلغ مساحة الأراضي القابلة للتعمير وغير المقسّمة ببلديتي سكرة ورواد على التوالي 615 هكتارا و1700 هكتار وهو ما يمثل مجالا هاماً للتوسّع العمراني يستوجب المحافظة عليه من خلال الحرص على تطبيق التراتيب العمرانية وتفاذي انتشار التقسيمات الفوضوية التي تكاثرت في السابق والتي تثقل كاهل المجموعة عند التدخّل لتهذيبها.

وقد أدى اختلال التوازن بين العرض والطلب لاقتناء المساكن والأراضي الصالحة للبناء بالإضافة إلى ضعف المراقبة خاصة قبل إحداث البلديتين سنة 2003 إلى تراكم التجاوزات المتعلقة بمختلف مجالات تراتيب البناء وإلى انتشار ظاهرة التقسيمات العشوائية. فقد لوحظ ضغط التوسع العمراني العشوائي على الأراضي الفلاحية وشروع بعض مالكي أراض فلاحية بالمنطقة السقوية لبلدية سكرة في تقسيمها وبنائها دون أن يتم اتخاذ إجراءات ردعية ضدهم رغم أن هذه التقسيمات تمت خلافاً لأحكام القانون عدد 63 لسنة 1958 المؤرخ في 11 جوان 1958 والمتعلق بالإصلاح الزراعي.

وابتداء من سنة 2005 سعت بلدية سكرة إلى التصدي لظاهرة انتشار التقسيمات الفوضوية من خلال تكثيف عمليات المراقبة وقامت برفع 36 قضية جزائية ضد أصحاب هذه التقسيمات⁽¹⁾. أما بلدية رواد فإنها لم تتول إلى غاية جوان 2008 تحرير سوى 3 محاضر معانية ضد مقسمين فوضويين وإحالة محضرين فقط إلى مصالح وكالة الجمهورية بأريانة بتاريخ 14 فيفري و7 مارس 2008.

ويذكر أن البلديتين تواجهان صعوبات لمتابعة القضايا التي يتم رفعها ضد أصحاب التقسيمات العشوائية وذلك إما لعدم امتلاكهما لمعلومات دقيقة حول هوية أصحاب هذه التقسيمات وعناوينهم أو لعدم توفر أعوان مختصين بمصلحة الشؤون القانونية والنزاعات خاصة بالنسبة إلى بلدية رواد.

ب- مراقبة تطبيق التراتيب العمرانية في مجال البناء

تمثل مراقبة تطبيق التراتيب البلدية في مجال تراخيص البناء إحدى أهم الضمانات الضرورية لفرض احترام مقتضيات أمثلة التهيئة العمرانية وكذا شروط التقسيمات. ويتطلب أداء هذه المهمة بالخصوص حرص البلدية على معانية المخالفات وضمان تدخلها في الإبان.

1- معانية المخالفات في مجال تراتيب البناء

لا يتم إيلاء مراقبة احترام مقتضيات تراخيص البناء الأهمية اللازمة حيث لم تتجاوز نسبة المخالفات في هذا المجال 5,65 % بلدية رواد و 2,7 % بلدية سكرة من جملة المخالفات المرفوعة خلال الفترة من

(1) - الفصل 76 من مجلة التهيئة الترابية والتعمير.

2004 إلى 2007. كما لم تحرص البلديتان خلال الفترة المذكورة على رفع المخالفات المتعلقة بتغيير صبغة المحلات بالرغم من تعددها وذلك خلافاً لمقتضيات الفصل 75 من مجلة التهيئة الترابية والتعمير.

وقامت بلدية رواد في عديد الحالات بهدم أسيجة وردم أسس بصفة فورية دون إصدار قرارات في الغرض معللة ذلك باستفحال ظاهرة البناء الفوضوي وضرورة الإسراع في إزالة المخالفات. وعلى إثر إشكال تعرضت له البلدية بسبب تنفيذ عملية هدم بمنطقة رواد الشاطئ دون إعداد قرار بلدي، أصدرت البلدية سبع قرارات هدم ضد مجاهدين ولم تحصل على مصادقة الولاية بخصوصها إلى موفى جوان 2008 رغم إحالتها منذ 8 ماي 2008.

2- تنفيذ القرارات ومتابعتها

حث منشور وزير الداخلية والتنمية الحلية عدد 33 المؤرخ في 15 سبتمبر 2003 على ضرورة إحداث مرصد ولجنة لدى كل بلدية لمراقبة تنفيذ قرارات الهدم والإزالة. إلا أنه لوحظ فتور في نشاط هذه الهيكل ولم تتجاوز نسبة تنفيذ قرارات الهدم بخصوص البناءات غير المرخص فيها بلديتي رواد وسكرة على التوالي 48,91 % و 50 % من جملة القرارات الصادرة منذ إحداثهما إلى موفى سنة 2007. كما لم يتم حث المخالفين على تسوية وضعيتهم بنياتهم غير المطابقة للتراخيص، من ذلك أن حالات التسوية لم تشمل سوى 10 % من جملة البناءات التي شملتها قرارات إيقاف الأشغال برواد.

وتواجه البلديتان صعوبات بخصوص تنفيذ بعض قرارات الهدم حيث يتم التصدي لعمليات التنفيذ من قبل المخالفين بالإضافة إلى صعوبة توفير المعدات الضرورية لتطبيق هذه القرارات وتواجد البناءات غير المرخص فيها فوق بناءات أخرى أهلة بالسكان.

وخلافاً لمقتضيات الفصل 84 من مجلة التهيئة الترابية والتعمير لم تتول البلديتان رفع دعاوى قضائية ضد كافة المعنيين بقرارات الهدم علماً بأن عدد قرارات الهدم غير المنفذة بالبلديتين خلال الفترة من 2004 إلى 2006 بلغ 602 قراراً.

IV- البناء الفوضوي وتهيئة الأحياء العشوائية

يتمثل البناء الفوضوي في جميع الإحداثيات العمرانية المنجزة دون الحصول على ترخيص طبق الفصل 68 من مجلة التهيئة الترابية والتعمير. ومن شأن تفاقم هذه الظاهرة أن يؤثر سلباً في تنظيم المجال العمراني علاوة على ما يتطلبه ذلك من رصد اعتمادات هامة لتهديب الأحياء العشوائية.

أ- البناء الفوضوي

يتواجد البناء الفوضوي ببلدية سكرة بالمنطقة الفلاحية وبأحياء أخرى داخل المنطقة العمرانية في حين ينتشر بجوالي 65 % من المنطقة البلدية برواد⁽¹⁾. ولئن تقتصر البلديتان إلى إحصائيات دقيقة حول تطور البناء الفوضوي فإن تفاقم هذه الظاهرة يبرز من خلال ارتفاع عدد مطالب ربط البناءات المنجزة دون ترخيص بمختلف الشبكات والتي بلغت 2550 مطلباً بسكرة و1962 مطلباً برواد خلال الفترة من 2004 إلى 2007، علماً بأن بعض البناءات المعنية تم إنجازها قبل إحداث البلديتين.

وبينت معاينات ميدانية قام بها الفريق الرقابي ومصالح وزارة النقل إقامة تجمعات سكنية فوضوية محاذية لسور مطار تونس قرطاج الدولي تم تشييد جلها قبل إحداث بلدية سكرة وكذلك وجود عدة بنايات تتجاوز الارتفاعات المسموح بها والحال أن هذه المناطق موظفة عليها حقوق ارتفاع جوية للإخلاء⁽²⁾. وإن البلدية مدعوة إلى تنظيم عمليات تفقد ميدانية منتظمة حتى يمكن التصدي في الإبان للتجاوزات المحتملة في هذا المجال.

كما لوحظ اكتساح البناء الفوضوي لمناطق التحجير الخاصة بالخطوط الكهربائية ذات الضغط المتوسط والمرتفع والمحددة على التوالي بـ 10 أمتار و25 متراً وذلك بالعديد من مناطق البلديتين. ولئن يتعلق الأمر في عديد الحالات ببناءات قديمة فقد تبين أنه تم تشييد بعض البناءات الحديثة بطريق رواد دون احترام المسافة القانونية بالنسبة إلى خطوط الضغط المتوسط ودون أن تصدي البلدية لذلك.

(1) - المصدر : دراسة تم إعدادها سنة 2005 من قبل مكتب دراسات خاص لفائدة وكالة التهذيب والتجديد العمراني.

(2) - القانون عدد 58 لسنة 1999 المؤرخ في 2 جوان 1999 المتعلق بإصدار مجلة الطيران المدني.

وتبيّن إنجاز عديد البناءات بأحياء من بلدية سكرة داخل حدود منطقة الارتفاق المخصصة لاستغلال وحماية وصيانة معدّات أنبوب نقل الغاز الخاص بشركة النقل بواسطة الأنابيب⁽¹⁾ وأحيانا فوق مساره وذلك رغم المخاطر التي يمكن أن تنجرّ عن ذلك في حالة نشوب حريق أو وقوع انفجار.

وتمّ بناء منشآت يؤمّمها العموم دون رخصة رغم ما تستوجبه إقامتها من ضرورة توفير ظروف السلامة حيث يقتضي قرار وزير التجهيز والإسكان المؤرّخ في 17 أفريل 2007 تقديم مثال في الهيكل الحامل للمبنى وملف سلامة مصادق عليه من قبل مصالح الحماية المدنية. ويتعلّق الأمر على سبيل المثال بمقرّات بعض المصالح الإدارية والمؤسّسات العمومية والخاصة وكذلك بمحلات تجارية.

وفي إطار الحدّ من ظاهرة البناء الفوضوي ومزيد إحكام السيطرة عليها، أكّد منشور وزير الداخلية والتنمية المحلية عدد 13 بتاريخ 11 فيفري 2004 على مبدأ عدم إسناد تراخيص ربط البناءات بمختلف الشبكات بالنسبة إلى المساكن التي يتمّ بناؤها دون رخصة. كما أشار مكتوب وزير الداخلية عدد 3965 بتاريخ 26 أفريل 2004 إلى ضرورة النظر في المطالب من قبل لجنة تحدث للغرض شريطة أن تكون البناءات المعنية كائنة بمناطق سكنية أو قابلة للسكن طبقا لمثال التهيئة العمرانية. وقد تبين أنّ البلديتين رخصّتا في الربط بالشبكات لعدد البناءات خارج المنطقة العمرانية. من ذلك أنّ حوالي 85 % من جملة التراخيص المسندة سنة 2007 ببلدية رواد تعلّقت بمناطق فلاحيّة أو مهدّدة بالفيضانات.

ب- تهيئة الأحياء الفوضويّة

أدّى انتشار البناء الفوضوي على أراض غير مهيأة إلى ظهور أحياء عشوائيّة تفتقر إلى شبكات تصريف المياه وإلى الطرقات المعبّدة والأرصّة والتنوير العمومي. وقد بلغت كلفة التدخلات المنجزة في الغرض من قبل وكالة التهذيب والتجديد العمراني في نطاق البرنامج الوطني لتهذيب الأحياء الشعبيّة خلال المخطط الاستثماري العاشر ببلديتي سكرة ورواد على التوالي 3,072 م.د و 0,290 م.د.

⁽¹⁾ القانون عدد 60 لسنة 1982 المؤرّخ في 30 جوان 1982 والمتعلّق ببناء ومدّ واستغلال القنوات ذات المصلحة العامّة المعدّة لنقل سوائل الوقود الغازيّة والمائيّة أو المميعة بالضغط.

وأمام الحاجة المتواصلة لتهديب الأحياء الفوضوية، برجت بلديتا سكرة ورواد خلال المخطط الاستثماري 2007-2011 إنجاز مشاريع تهديب بقيمة 1,877 م.د و 1,370 م.د. ويُذكر أنّ صندوق القروض ومساعدة الجماعات المحلية يتحمل كامل كلفة هذه المشاريع بالنسبة إلى بلدية رواد باعتبارها من البلديات المدعّمة كلياً.

وبخصوص الجهود البلدي في مجال تعبيد الطرقات بلغت الاعتمادات التي تم صرفها خلال الفترة من 2004 إلى 2007 لتعبيد الطرقات الترابية خارج التقسيمات المصادق عليها بلديتي رواد وسكرة على التوالي 0,793 م.د و 0,342 م.د. ويذكر أنه مازال نحو 237 ألف متر خطّي أي ما يمثل حوالي 61 % من جملة الطرقات البلدية بسكرة تصنّف ضمن الطرقات الترابية التي تفقر إلى التعبيد وتستوجب التدخل لتهيئتها منها 144 ألف متر خطّي كائنة داخل المنطقة الفلاحية حيث انتشر البناء غير المرخص فيه أو الذي تمّ الترخيص فيه من قبل لجنة أحدثت للغرض من قبل المجلس البلدي في أكتوبر 2006 أطلق عليها "لجنة تعبئة الفراغات" عهد إليها بالسماح للجنة رخص البناء البلدية بتمكين أصحاب الأراضي البيضاء الواقعة ضمن أحياء سكنية من رخص بناء استثنائية.

*

*

*

يمثل التخطيط العمراني أحد أهمّ التحديات التي تواجه بلديتي سكرة ورواد خلال السنوات القادمة بالنظر إلى التوسّع العمراني الكبير الذي تشهده المناطق البلدية والضغط المتواصل على رصيدها العقاري مما أدى إلى بروز إشكاليات تتمثل في ضعف التحكم في نسق النمو العمراني على مستوى التجهيزات الأساسية والاستغلال العشوائي للأراضي الفلاحية وتفاقم ظاهرة البناء الفوضوي.

ولجابهة هذا الوضع يتأكّد الإسراع بمراجعة أمثلة التهيئة العمرانية وعرضها للمصادقة طبقاً للتراتبية الجاري بها العمل وبالتنسيق مع مختلف الأطراف المتدخلة في هذا المجال حتى تكون هذه الأمثلة أداة ناجعة في

ضبط قواعد وارتفاعات استعمال الأراضي وكثافة البناء المسموح بها وتحديد المناطق الترابية حسب الاستعمال الرئيسي لها .

كما يتأكد التصدي لظاهرة انتشار البناء الفوضوي وفرض احترام مقتضيات أمثلة التهيئة العمرانية وكراسات شروط التقسيمات ومراقبة حسن تنفيذ التراتيب البلدية في مجال تراخيص البناء خاصة أنه ينتظر أن تشهد المنطقة دفعا هاما في المجال العمراني مع بداية تنفيذ الدراسات الفنية ومختلف الإجراءات المتعلقة بإنجاز المشروع السياحي والسكني المندمج "بلاد الورد" بسبخة أريانة.

وتدعى البلديتان إلى إيجاد التوازن بين نمو النسيج العمراني ومتطلبات ممارسة الأنشطة الاقتصادية والفلاحية وحماية المواقع الطبيعية وبرمجة المساحات المخصصة لإنجاز التجهيزات الجماعية والحفاظة عليها حتى تكون أمثلة التهيئة العمرانية أداة فعالة للاستشراف والتخطيط العمراني المحكم وليس مجرد آلية قانونية لتسوية وضعيات سكنية وعقارية قائمة.

رد وزارة الداخلية والتنمية المحلية

I- مراجعة أمثلة التهيئة العمرانية

تحرص الوزارة على استحداث نسق إنجاز إعداد أمثلة التهيئة العمرانية أو مراجعتها والتأكيد على البلديات من خلال المناشير والمراسلات بضرورة احترام الآجال القانونية المنصوص عليها بجملة التهيئة الترابية والتعمير. ولمزيد استحداث نسق إعداد أو مراجعة أمثلة التهيئة العمرانية بالبلديات صدر المنشور المشترك بين وزارتي الداخلية والتنمية المحلية ووزارة التجهيز والإسكان والتهيئة الترابية عدد 43 بتاريخ 2006/12/11 حيث تمّ التقليل في الآجال المخصصة لإعداد أو مراجعة أمثلة التهيئة العمرانية من 10 أشهر إلى 5 أشهر ونصف.

ويذكر أنه تم مع موفى سنة 2008 استكمال كافة إجراءات المصادقة على مثال التهيئة العمرانية لبلدية سكرة في مستوى البلدية وتمت إحالة الملف النهائي إلى مصالح وزارة التجهيز والإسكان والتهيئة الترابية وحاليا في طور استصدار أمر المصادقة فيما تمت كافة الإجراءات الخاصة بمراجعة مثال التهيئة العمرانية لبلدية رواد وحاليا الملف النهائي المتعلق بالغرض بصدد الإعداد استعدادا لإحالاته إلى وزارة التجهيز والإسكان والتهيئة الترابية لاستكمال إجراءات المصادقة بمقتضى أمر.

وتجدر الإشارة في هذا الخصوص إلى أنه في إطار متابعة مراجعة أمثلة التهيئة العمرانية تم عقد جلسات مع البلديات المعنية ومصالح وزارة التجهيز والإسكان والتهيئة الترابية آخرها كان مع بلدية رواد بتاريخ 18 أفريل 2009 حيث تم استحداث البلدية على عرض الملف على مصادقة المجلس البلدي نهائيا قبل موفى شهر أفريل 2009 علما بأنه تمت المصادقة على هذا المثال في دورة استثنائية في 25 أفريل 2009 والبلدية بصدد إعداد الملف النهائي لإحالاته إلى وزارة التجهيز والإسكان والتهيئة الترابية لاستصدار أمر المصادقة.

وبخصوص التنسيق مع المصالح المعنية بمراجعة أمثلة التهيئة العمرانية ونظرا لما يكتسبه مثال التهيئة من أهمية في تحديد التوجهات المستقبلية للمنطقة المعنية وحرصا على أن تؤخذ بعين الاعتبار عند إعداداته أو

مراجعته المعطيات الواقعية والفنية لتلك المنطقة، تم بمقتضى المنشور المشترك بين وزيري الداخلية والتجهيز والإسكان عدد 15 بتاريخ 1999/3/25 حول توضيح بعض أحكام مجلة التهيئة الترابية والتعمير، التأكيد على ضرورة التنسيق بين المتدخلين من خلال تشريكهم في مختلف مراحل الدراسة المتمثلة في التشخيص واقتراح خيارات التهيئة وإعداد مشروع المثل وملفه النهائي طبقا لمقتضيات منشور وزير التجهيز والإسكان عدد 15 المؤرخ في 18 أفريل 1996 وذلك علاوة على الاستشارة الفنية المنصوص عليها بالفصلين 16 و17 من مجلة التهيئة الترابية والتعمير.

وتجدر الإشارة إلى أنه يتم خلال جلسات المتابعة التي تعقد مع البلديات حول أمثلة التهيئة العمرانية سواء بالإدارة العامة للجماعات العمومية المحلية بوزارة الداخلية أو بإدارة التعمير بوزارة التجهيز والإسكان والتهيئة الترابية لفت نظر البلديات لهذه المسألة وغيرها من المسائل المتصلة بمراجعة أمثلة التهيئة العمرانية.

وفي ما يتعلق بالتجهيزات الجماعية شمل تحيين مثال التهيئة العمرانية لبلدية سكرة تخصيص المساحات الضرورية للتجهيزات الاقتصادية والثقافية والشبابية والاجتماعية بما في ذلك التقاسيم الاجتماعية والسكنية حسب حاجيات المنطقة. وقد تم بمقتضى المنشور المشترك لوزيري الداخلية والتجهيز والإسكان عدد 15 بتاريخ 1999/3/25 حول توضيح بعض أحكام مجلة التهيئة الترابية والتعمير دعوة السادة الولاة إلى ضرورة التثبت عند إنشاء التقسيمات أو تنميتها أو تحويلها من وجود التجهيزات الضرورية سواء منها المتوفرة أو المتوقع إنجازها بهذه المناطق.

II- آليات التعمير

وبخصوص عدم تقيد البلديتين أحيانا بتقديم ملفات تقسيمات مستوفاة الشروط لعرضها على اللجنة الجهوية للتقسيمات وتجنب مثل هذه الإشكاليات تولت بلدية سكرة تعيين عون فني قار بإدارة التهيئة العمرانية والأشغال لقبول الملفات والتثبت من الوثائق المكونة لها. علما بأنه تم بمقتضى المنشور عدد 15 بتاريخ 1999/3/25 التأكيد على ضرورة التقيد بمحتوى قرار وزارة التجهيز والإسكان والتهيئة الترابية المؤرخ في 19/10/1995 المتعلق بالوثائق المكونة لملف التقسيم واحترام الإجراءات التي نص عليها.

وفي ما يتعلق باستيفاء الإجراءات القانونية لدمج الطرقات والمساحات الخضراء والمساحات المخصصة للتجهيزات الجماعية في الملك العمومي البلدي يُذكر أنّ التقسيمات المصادق عليها من قبل بلدية سكرة منذ إحداثها محدودة العدد (تقسيمين 2 في الجملة) باعتبار الصبغة الفلاحية لجل الأراضي وقد بادرت البلدية في الحالتين وبمجرد المصادقة على التقسيمات باتخاذ الإجراءات القانونية اللازمة لترسيم المساحات لفائدتها كما تولت تعيين فريق عمل لتسوية الوضعيات السابقة لإحداثها .

وباعتبار أنّ إدماج الطرقات والمساحات الخضراء والمساحات المخصصة للتجهيزات الجماعية في الملك العمومي البلدي مرتبط بتدخل ديوان قيس الأراضي ورسم الخرائط (إعداد الأمثلة) وإدارة الملكية العقارية (استخراج الرسوم من الرسم الأم)، فقد تم بمقتضى المنشور عدد 15 بتاريخ 1999/3/25 التأكيد على البلديات بضرورة ربط الصلة بهذين الهيكلين لإتمام الإجراءات الموكولة لكل منهما، كما تم التأكيد على ضرورة إدراج العقارات المعنية بدفاتر ممتلكاتها العقارية .

وتجدر الإشارة إلى أنه تطبيقا لمقتضيات القانون الأساسي للبلديات وخاصة الفصل 113 منه، صدر قرار وزير الداخلية والتنمية المحلية ووزير أملاك الدولة والشؤون العقارية المؤرخ في 6 فيفري 2007 المتعلق بضبط نموذج دفتر الأملاك الراجعة لملك العمومي وللملك الخاص للبلدية ، وتم بالتنسيق مع المطبعة الرسمية للجمهورية التونسية طبع هذين الدفترين ووضعها على ذمة البلديات لاقتنائهما واستغلالهما لإدراج ممتلكاتها العقارية العمومية والخاصة بهما .

ومن جهة أخرى واعتبارا لأهمية رخص البناء في دفع الحركة الاقتصادية والاجتماعية فقد تمّ تنفيذاً لتوصيات جلستي العمل الوزاريين المنعقدتين بتاريخ 10 و15 مارس 2003 حول رخص البناء إصدار المنشور عدد 5 بتاريخ 14 مارس 2003 حول تقليص آجال تسليم رخص البناء حيث تمّ في هذا الخصوص دعوة الجماعات المحلية إلى التقليص في هذه الآجال إلى 21 يوما عوضا عن 45 يوما من تاريخ إيداع الملف تأمّ الموجب وإلى 45 يوما عوضا عن 60 يوما (إذ كان مثال التهيئة بصدد الإعداد) وإلى 60 يوما عوضا عن 90 يوما (في صورة وجود البناية في حدود 200 م حول : المواقع الطبيعية ، المواقع الثقافية والمواقع الأثرية، المناطق المصانة ، المعالم التاريخية) .

كما تم بمقتضى هذا المنشور التأكيد على المحاور التالية :

- تكليف عون مختص في الميدان للتعقق في درس مكونات الملفات وإرشاد أصحابها بخصوص الوثائق الناقصة تفاديا لإضاعة الوقت ، وبمجرد قبول الملف وتضمينه ، يسلم وصل لصاحبه مبين به تاريخ الإيداع والأجل الأقصى للبت في شأنه بما يمكنه من التظلم عند الاقتضاء .
- مزيد إحكام عمل اللجان الفنية الجهوية والبلدية لرخص البناء بما يمكنها من احترام الآجال المشار إليها وذلك خاصة من خلال تكثيف دورية اجتماعاتها والحرص على توجيه الملفات لأعضائها لدرسها والاطلاع عليها بصفة مسبقة بما يساعد على سرعة البت فيها عند التأم اللجان المذكورة .
- الحرص على إعلام المواطنين والباعثين العقاريين بالآجال المذكورة وبالوثائق المطلوبة منهم بكل دقة للحصول على رخصة البناء بكل سرعة، وذلك بتركيز معلقات في الغرض بيهو مقرات الولايات والمعتمديات والبلديات والدوائر البلدية والإدارات الجهوية للتجهيز والإسكان، بالإضافة إلى إعداد مطبوعات إرشاد في كيفية إعداد ملفات الترخيص في البناء تسلم للراغبين في ذلك .

III- مراقبة المجال العمراني

في ما يتعلق بمعاينة المخالفات في مجال البناء تم بمقتضى المنشور عدد 27 المؤرخ في 28 جوان 2005 حول ظاهرة تغيير صبغة المحلات الدعوة إلى التصدي بكل حزم لهذه الظاهرة والحرص على تطبيق التشريع الجاري به العمل في هذا الميدان وذلك خاصة بتكثيف المعاينات الميدانية لتأمين التدخل الفوري لردع المخالفين .

كما تم بمقتضى المنشور عدد 13 المؤرخ في 11 فيفري 2004 حول مزيد إحكام السيطرة على ظاهرة البناء الفوضوي دعوة السادة الولاة إلى عدم ربط البناءات المذكورة بشبكات الكهرباء والغاز والماء الصالح للشرب إلا بعد الاستظهار برخص البناء مع إعلام المصالح الجهوية التابعة للشركة التونسية للكهرباء والغاز والشركة الوطنية لاستغلال وتوزيع المياه والديوان الوطني للتطهير للعمل بهذا الإجراء .

وتنفيذا لذلك تولت بلدية سكرة إحداث لجنة للنظر في المطالب المقدمة للربط بمختلف الشبكات وقد تم منح التراخيص الضرورية للبناءات القديمة والمقامة قبل إحداث البلدية اعتمادا على معاينات ميدانية تم إجراؤها للغرض .

ردّ بلدية سكرة

وبعد، يشرفني إفادتكم ببعض المعطيات التوضيحية لمزيد بيان حالات ووضعيات سبقت إحداث بلدية سكرة الفنية، التي انطلقت فعليا في عملها بتاريخ 02 جوان 2003 ضمن نيابة خصوصية لفترة خمسة أشهر تلاها تنصيب مجلس بلدي استثنائي لمدة عام ونصف اعتنى خلالها بتركيز الإدارة وهيكلتها وتنفيذ ما أحيل من بقايا المخطط الاستثماري العاشر للتنمية 2002-2006 لبلدية أريانة. وقد بادر المجلس البلدي الحالي إثر تنصيبه في ماي 2005 بإيلاء أهمية قصوى لمراجعة مثال التهيئة العمرانية نظرا لعدم استجابته لمتطلبات النمو العمراني والاقتصادي والاجتماعي للمنطقة وحرصا على تنفيذ البرنامج الانتخابي لسيادة رئيس الجمهورية الداعي لإتمام مراجعة أمثلة التهيئة العمرانية قبل موفى سنة 2009.

وفي هذا الصدد أولى المجلس البلدي حرصا كبيرا لاحترام الآجال لمراجعة المثال إلا أنه تم تسجيل بعض التأخير الناتج أساسا عن إجراءات مراجعة الخارطة الفلاحية وانتظار البت في بعض الإشكاليات العالقة بإذن من سلطة الإشراف، علاوة على ما تطلبته عمليات التنسيق مع مختلف الإدارات والمصالح الجهوية المعنية بهذه المراجعة من مساحات زمنية للدرس والإجابة. هذا ونفيدكم أنه تم استيفاء جميع مراحل مراجعة المثال في انتظار استصدار أمر المصادقة، وقد شمل تحيين مثال التهيئة العمرانية تخصيص المساحات الضرورية للتجهيزات الاقتصادية والثقافية والشبابية والاجتماعية بما في ذلك التقاسيم الاجتماعية والسكنية حسب حاجيات المنطقة.

كما أولى المجلس أهمية بالغة لإتمام تنفيذ المشاريع المبوبة بالمخطط الاستثماري العاشر وإعداد وتنفيذ جزء هام من المخطط الاستثماري الحادي عشر وذلك بإنجاز مشاريع تتعلق خاصة بالبنية الأساسية وإحداث مناطق خضراء بكلفة قدرها 5.2 م.د، و 4.2 م.د لتهديب الأحياء الشعبية وإنجاز تجهيزات إدارية وشبابية ورياضية وثقافية لاقتدار المنطقة لمثل هذه التجهيزات إضافة إلى تعزيز وتحديد أسطول النظافة والطرق بامتدادات جمالية قدرها 2.9 م.د. كما حظيت منطقة سكرة بمشروع رئاسي يمثّل في إحداث مركب رياضي ببرج الوزير بكلفة 1.8 م.د. وقد برزت تدخلات المجلس في شتى ميادين الحياة اليومية للمواطن بمنطقة سكرة في فترة وجيزة لم تتعدّ الخمس سنوات على إحداث هذه البلدية.

هذا وإنّ السعي متواصل من طرف البلدية بجميع هيكلها لتسوية وضعيات موروثية من جهة والعمل على استحداث آليات جديدة للعمل البلدي تماشى وطموح المجلس البلدي ومتساكني المنطقة .

أما في ما يخص النقاط المثارة بتقرير الدائرة يشرفني إفادتكم بما يلي :

I- مراجعة مثال التهيئة

أ- آجال مراجعة مثال التهيئة

على إثر إحداث بلدية سكرة بتاريخ 24 فيفري 2003 تطلبت دراسة مراجعة مثال التهيئة العمرانية لإعادة كلية للدراسة التي كانت قد انطلقت سنة 2001 مع بلدية أريانة . وهذه المراجعة التامة أملتها خاصّة الوضعية الجديدة للبلدية والمتعلقة بالمعطيات الجغرافية والاجتماعية والديموغرافية . أما عن التأخير الحاصل في احترام الآجال فإنه راجع بالأساس لأسباب جوهرية أهمّها :

- 1- تحيين الخارطة الفلاحية كمنطلق أولي لمراجعة مثال التهيئة،
- 2- إتمام الدراسة المتعلقة بالطريق الحزامية 20 X وتغيير مسارها لتفادي البناءات الموجودة بجوزتها،
- 3- التعمق في التفاوض في شأن إحداث الدراسة المعدة من طرف وكالة التعمير لتونس الكبرى حيث تبين أنها منقوصة لاعتماد الوكالة على خرائط قديمة،
- 4- الطريق الدائرية المحاذية للمطار وذلك لتسهيل حركة المرور بالمنطقة،
- 5- إنّ العدد المرتفع للعرائض الواردة خلال فترة الاستقصاء العمومي (481 عريضة) مقارنة بأمثلة أخرى وما يتطلب ذلك من معانيات ميدانية وإصلاحات فنية ساهم في التأخير الحاصل علما وأنه لم يقع تجاوز المدة المحددة للمراجعة أي موفى 2009 .

ب- التنسيق مع المصالح المعنية

بادرت البلدية بمباشرة واستشارة جميع الإدارات المركزية والمصالح الجهوية ذات النظر خاصة وزارة الفلاحة والموارد المائية ووزارة التجهيز والإسكان والتهيئة الترابية. كما قامت بمراسلة جميع المتدخلين العموميين والوكالات المختصة عن طريق وزارات الإشراف. ولئن قامت بلدية سكرة بإدماج أراض فلاحية بمنطقة شطرانة ضمن مناطق التوسع العمراني فذلك راجع للصبغة السكنية التي أصبحت عليها المنطقة قبل إحداث بلدية سكرة وقد تم ذلك بالتنسيق الكلي بين البلدية ومصالح وزارة الفلاحة والموارد المائية.

ج - التخطيط العمراني

1- التحكم في التوسع العمراني

تقد حظي القطاع الصناعي من خلال دراسة مراجعة التهيئة العمرانية بأهمية بالغة وذلك بالتأكيد على المحافظة على القطب الصناعي الشرقية 2 والذي له نسبة استغلال تقدر بـ 80 % من مجمل العقارات، هذا بالإضافة إلى برجة منطقة تكنولوجيا عالية بمساحة تقدر بـ 35 هكتار بمنطقة سيدي سليمان.

أما في خصوص دوائر للتدخل العقاري لإنجاز السكن الاجتماعي فإنه اعتبارا لما تعرف به المنطقة من خصوصية اجتماعية خاصة بمنطقة برج الوزير وكذلك بسبب العديد من المشاريع المركزة بنفس المنطقة من النوع الاقتصادي (FOPROLOS) على غرار مشاريع تقسيم الخليل والباهي الأدغم وتقسيم النرجس والغزيلة والتي وظفت لما لا يقل عن 3000 مسكن إلى حد الآن علاوة على مساكن 26-26 وعديد المشاريع الأخرى بصدد الإنجاز إضافة إلى منطقة دار فضال وحي بن كيلاني، لم تقع إدراج دوائر تدخل عقاري بل إن البلدية ساعية حاليا مع مصالح وزارة أملاك الدولة والشؤون العقارية لإحالة بعض القطع الراجعة لها لإنجاز تقاسيم اجتماعية بكل من دار فضال وشرطانة 2.

وبخصوص الوضع الحالي لحركة المرور فقد أبرمت البلدية اتفاقية مع وكالة التعمير لتونس الكبرى لإنجاز دراسة لتسهيل حركة المرور وذلك بالتوازي مع مشروع مثال التهيئة العمرانية للبلدية. هذا علاوة على الطريق

الحزامية الجديدة المبرجة بمثال التهيئة العمرانية والتي تم الاتفاق في شأنها مع مصالح ديوان الطيران المدني والمطارات وبالإضافة إلى مشروع توسعة وتهيئة الطريق عدد 543 المحلية والطرق الرئيسية المتفرعة عنها . وفي نفس السياق تمت برجة الطريق السريعة X20 التي ستؤمن الربط بين الضاحية الشمالية وطريق رواد مع إحداث مفترقات دائرية نحو منطقة سكرة .

2- برجة التجهيزات الجماعية

سعت البلدية إلى توفير التجهيزات العمومية الضرورية بالاعتماد على مقتضيات مثال التهيئة العمرانية المصادق عليه سنة 1994 إلا أن العائق الأساسي في عدم إنجاز بعضها هو الوضع العقاري لهذه الأراضي باعتبارها ملكا للخواص ولم يتم تهيئتها إلى حد الآن أو إدماجها في إطار تقاسيم مصادق عليها وبقيت أراضي مجمدة لذلك تم اعتماد برجة التجهيزات الجماعية ضمن التقاسيم أو المشاريع السكنية الجماعية حرصا على سرعة استغلالها لتلبية حاجيات المنطقة، نذكر على سبيل المثال :

- 1- تقسيم البستان : مساحة جمالية قدرها 5647 م² مدرسة ابتدائية وقاعة صلاة وفضاء ألعاب وملعب حي وتجهيزات بلدية وروضة أطفال ومنطقة خضراء مساحتها 1524 م²،
- 2- تقسيم الصنوبر (مقسم للبلدية ومساحة خضراء 3426 م²،
- 3- عقارية النسيم بوريشة : (معهد موسيقى 200 م² ونادي أطفال)،
- 4- عقارية إكرام (ملعب حي ومركز ثقافي 200 م² ومبنى 300 م² أرض بيضاء،
- 5- تقسيم الأميرة فاطمة (نادي للأنترنت ومبنى)،
- 6- عقارية التعمير (نادي للأنترنت 65 م²،

هذا علاوة على ما يتوفر بالمنطقة حاليا :

- 1- مركب رياضي ببرج الوزير،
- 2- ملعب بلدي بسكرة،
- 3- ملعب حي بجي النسيم (ضمن مشروع تهيئة هذا الحي)،

- 4- ملعب حي مبرمج ضمن مشروع تهيئة حي المنصورة،
5- دار للجمعيات تنطلق أشغالها قريبا ممولة من طرف البلدية.

أما عن مراكز الصحة الأساسية فإنها تتوفر بالعدد المعقول حاليا علاوة على أن مستشفيات جامعية توجد بمحيط حدود البلدية على غرار مستشفى المنجي سليم ومستشفى عبد الرحمان مامي ومستشفى محمود المطاطي والتي جميعها تستقطب أهالي منطقة سكرة.

II-آليات التعمير

أ- تراخيص التقسيمات

1- المصادقة على التقسيمات

تم تعيين عون فني قار بإدارة التهيئة العمرانية والأشغال لقبول الملفات والتثبت من الوثائق المكونة لها . وتتضمن الملفات وجوبا المذكرة التقديمية للمشروع والتي تكون مصاحبة لكراس شروط التقاسيم في حين يتم موافاة الإدارة بالروزنامة التقديرية لإنجاز الأشغال عند المصادقة على التقسيم وذلك لاحتساب الآجال انطلاقا من صدور قرار المصادقة على التقسيم.

أما عن استيفاء الإجراءات القانونية لدمج الطرقات والمساحات الخضراء وغيرها في الملك العمومي البلدي فإن التقسيمات المصادق عليها منذ إحداث بلدية سكرة محدودة العدد باعتبار الصبغة الفلاحية لجل الأراضي بالمنطقة البلدية علما بأن مصالح البلدية تبادر بمجرد المصادقة على التقسيمات باتخاذ الإجراءات القانونية اللازمة لترسيم المساحات المذكورة لفائدة البلدية. إضافة إلى ذلك فقد تم تعيين فريق عمل لتسوية الوضعيات السابقة لإحداث البلدية.

2- إنجاز أشغال تهيئة التقسيمات

إنّ تقسيم "الرفاهية (53)" المشار إليه بالتقرير وتقسيم "نورة" مصادق عليهما ومنجزين قبل إحداث بلدية سكرة، وقد تمت معاينتهما من طرف مصالح البلدية في اتجاه تسوية وضعيتهما واستلامهما نهائيا . وفي خصوص إسناد رخص في تقاسيم لم يتم بعد استلام أشغال تهيئتها خلافا للفصل 63 من مجلة التهيئة الترابية والتعمير، فقد تم ذلك من طرف مصالح بلدية أريانة قبل إحداث بلدية سكرة التي لم تسند إلا عددا قليلا من الرخص تماشيا مع ما تم سابقا .

أما فيما يخص التقسيمات موضوع القضايا المرفوعة منذ سنة 2004 فإنّ البلدية ساعية بمعية محاميها لاستيفاء إجراءات التقاضي في شأنها وذلك رغم التأخير الكبير الذي تشهده جل القضايا المتعلقة بمخالفة أحكام مجلة التهيئة العمرانية في مستوى الدوائر القضائية .

3- التقسيمات القضائية

لئن وجدت بعض التقسيمات القضائية التي من شأنها تسوية وضعيات عقارية وتجزئة العقار للخروج من حالة الشياخ فإن هذا الإجراء غير كاف ولا يبرر ضرورة إسناد رخص بناء حيث أن البلدية تشترط إتمام عمليات التهيئة قبل الترخيص في البناء .

ب- إنجاز التجهيزات الجماعية المبرمجة بمثال التهيئة

1- إنجاز الطرقات والتجهيزات

كان يتعين على بلدية أريانة منذ صدور مثال التهيئة العمرانية لسنة 1994 تحديد المناطق المخصصة للتجهيزات والمساحات الخضراء والطرقات إلا أن ذلك لم يحصل بصفة كلية . مما أدى فعلا في بعض الأحيان إلى الاستيلاء على أجزاء من هذه المقاسم .

وقد قامت بلدية سكرة بعد إحدائها بإعداد كشف للطرق المبرمجة بالمثال المذكور والتي تم تحديدها ورسمها بصفة مبدئية في انتظار تهيئتها علما بأن مثال التهيئة الذي هو بصدد المصادقة حافظ على مجمل الطرق والساحات والتي سيتم تحديدها مع صدور أمر المصادقة. ويُذكر أن البلدية بصدد استغلال البعض منها من ذلك تنفيذ مشروع منطقة خضراء ببرج الوزير مبرمجة بمثال التهيئة لسنة 1994 (تقسيم جبيرة). أما في خصوص مساحة 16 هكتارا المذكورة بالتقرير فهي تمثل أساسا في المنتزه الحضري بشطرانة 2 حيث يستغل جزء منها منبت تابع لوزارة الفلاحة وبقية المساحة لم يتم استغلالها بعد، علما بأنه وقع تعويضه بإنجاز منتزه حضري يسمح حوالي 30 هكتارا بمنطقة سكرة.

أما فيما يخص التجهيزات التربوية والثقافية فقد بقيت بدون استغلال من طرف الوزارات المعنية وذلك على الرغم من أن البلدية تولت مراسلتها وكذلك مراسلة سلطة الإشراف لتحسيسها بوضعية هذه الأراضي.

2- إنجاز الشبكات

لم تسن تنفيذ مشاريع صرف مياه الأمطار ببعض التقاسيم نظرا لعدم وجود نقطة لفظ المياه، هذا وعلى إثر تنفيذ المشروع الرئاسي لحماية مدينة أريانة من الفيضانات وبعد مد القنوات الرئيسية بالعديد من المناطق ضمن المشروع المذكور فقد تم إنجاز قنوات الصرف بشوارع عبد الرحمان مامي وبرمجة شبكات للصرف بشوارع شطرانة. علما وأنه يتم إدراج عنصر صرف مياه الأمطار بجميع المشاريع البلدية، نذكر منها سنة 2004 : 1200 متر خطي - سنة 2006 : 1600 متر خطي - سنة 2008 : 1400 متر خطي.

توجد العديد من مجاري المياه المفتوحة والراجعة بالنظر إلى مختلف الإدارات الجهوية (الفلاحة- الديوان الوطني للتطهير...) وتحصر البلدية على التنسيق بين مختلف هذه المؤسسات للعناية بهذه المجاري من حيث النظافة. وتعتبر هذه المجاري المتنفس الطبيعي عند حدوث فيضانات. هذا وقد قامت البلدية بتكليف فريق ضمن الآلية 32 للنظافة والعناية بالبيئة بهذه المجاري إضافة إلى التدخل لدى الديوان الوطني للتطهير لمد الشبكات الرئيسية لتصريف المياه المستعملة بالطرق الرئيسية (مشروع تطهير نهج ياقوت الحموي- نهج مدينة الأنبار ونهج المسعودي...).

ج - تراخيص البناء

تم تكليف مكتب الدراسات في إطار مراجعة مثال التهيئة ضمن كراس تراتيب البناء بضبط الخصوصيات المعمارية والعمرانية للمنطقة. كما سيعرض نفس الموضوع على أنظار المجلس البلدي في دورته العادية لشهر فيفري 2009.

وأحدثت لجنة التعبئة بمقتضى مداولة المجلس البلدي في دورته الاستثنائية المنعقدة بتاريخ 27 أكتوبر 2006 والمصادق عليها من طرف سلطة الإشراف والتي أشرفت عليها السيدة وزيرة التجهيز والإسكان والتهيئة الترابية ، وذلك لتسوية بعض الوضعيات في مناطق أكسحها البناء نظرا لطول المدة الفاصلة بين صدور مثال التهيئة لسنة 1994 والمراجعة الحالية .

وفي خصوص عدم احترام ضاربي استعمال الأرض والاستغلال العقاري المسموح بهما، تجدر الإشارة إلى أنه يسمح بذلك في بعض الأحيان وفي حالات ضئيلة جدًا تتعلق ببناءات متلاصقة ومجموعة أو في إطار تواجد أنسجة عمرانية قديمة مع ضمان حقوق الأجوار .

وفي باب تراخيص البناء ولئن تبادر لجنة رخص البناء إلى إسناد تراخيص خارج إطار التقسيم فإن ذلك تم للحالات التي توجد داخل أحياء سكنية مهيكلت تم تهذيبها سابقا من طرف وكالة التهذيب والتجديد العمراني أو من طرف بلدية أريانة سابقا وسكرة حاليا وفي إطار سدّ الثغرات للقطع التي أصبحت تقاط سوداء لتجميع الفضلات بجميع أنواعها .

علاوة على التراخيص المسلمة للبناءات العمودية في إطار تقاسيم مصادق عليها مثل تقسيم الحليل، المسكن، الكوثر... فإنه تم إسناد تراخيص في إطار عمليات جماعية ذات كتلة واحدة ومستقلة برسم عقاري منفرد مع مراعاة قانون البناء بالمنطقة الذي يسمح بالتراخيص للبناء الشبه الجماعي في حال تجاوز مساحة العقار 750 م² مع إلزامية خضوع هذه المشاريع إلى تقاسيم الطبقات والشقق (Lotissement par local) مع انتهاء أشغال البناء .

وفي باب تسليم رخص مشروطة سابقا فإن البلدية التزمت على نفسها بعدم الموافقة على أي مشروع بناء مشروط مستقبلا وذلك لعدم إيفاء المواطنين بتعهداتهم في هذا المجال.

أما فيما يتعلق بتوظيف المعاليم المستوجبة بعنوان تراخيص البناء فإنه تم مراجعتها واعتماد المعاليم المضبوطة بالأمر عدد 1428 لسنة 1998 والمتعلق بضبط تعريفية المعاليم المرخص للجماعات العمومية المحلية في استخلاصها.

د - مراقبة التراتيب العمرانية في مجال البناء

1- معانة المخالفات في مجال تراتيب البناء

تم صلب إدارة الأشغال البلدية تكوين فريق لمعانة المخالفات المتعلقة بالبناء بمعية أعوان التراتيب ويتجه الاهتمام أكثر إلى السيطرة على البناء الفوضوي واكتساح الأراضي الشاغرة وإيقاف ظاهرة التوسع العمراني على حساب الأراضي الفلاحية. وفي ما يتعلق بتغيير صبغة المحلات فقد صدرت التعليمات بضرورة اتخاذ الإجراءات اللازمة في هذا المجال.

2- تنفيذ القرارات ومتابعتها

أدركت بلدية سكرة نسبة تنفيذ بـ 70 % للقرارات الصادرة عنها وذلك إلى موفى ديسمبر 2008 ويعود ذلك إلى حرصها على تنفيذ القرارات وتوفير كل ما يلزم لذلك من آليات. وتواجد المباني المخالفة داخل محلات سكنى أو مباني فوقية ولا يمكن الدخول إلى هذه المساكن الآهلة بالسكان نظرا للتصدي العنيف الذي يتوخاه أصحاب هذه المساكن عند محاولة التنفيذ. وتم إحالة الملفات غير المنفذة إلى مصالح وكالة الجمهورية إلا التي تكون هوية أصحابها غير كاملة وفي هذا المجال فقد تمت دعوة أقسام الدوائر البلدية إلى إحالة جميع الملفات إلى مصالح وكالة الجمهورية مستقبلا، المنفذ منها وكذلك غير المنفذ.

وبخصوص اللجنة المكلفة بمتابعة تنفيذ القرارات، الحادثة في 14 أفريل 2004، فإنها تجتمع بصفة منتظمة. أما اللجنة المحدثة بالقرار 3227 بتاريخ 30 أوت 2006 فإنها لم تجتمع إلا نادرا وقد تم تفعيلها مجدداً على إثر ملاحظات الفريق الرقابي مع العلم أنّ هذه اللجنة وقتية وغير قارة.

– البناء الفوضوي

في خصوص التجمعات المتواجدة ومحاذية لسياج مطار تونس قرطاج فإن التصدي لهذه البناءات هو على أشده وإن تم في مراحل سابقة تنفيذ أكثر من 30 قرار هدم فإنه تم في شهر ديسمبر 2008 تنفيذ عدد 10 قرارات هدم من أصل 11 قرارا، مع العلم أن الدوريات المشتركة مع مصالح ديوان الطيران المدني والمطارات تقع إجراؤها عند الضرورة في حين تقوم البلدية بالمراقبة اللازمة لحدود المطار بصفة آلية ومنتظمة. وفي ما يخص الأنبوب الناقل للمحروقات فيبقى محل مراقبة دائمة لحمايته ويمكن أن تحدث بعض التجاوزات لتواجد أجزاء منه داخل أراضي فلاحية خاصة ومسيجة من الخارج ومع ذلك تبقى المحافظة على حرمة من الأولويات علما بأنّ الوضعيات سابقة لإحداث بلدية سكرة.

إنّ المنشآت والمؤسسات المفتوحة للعموم أحدثت في ظروف اقتصادية وسياسية معينة وإنّ أغلبها تابع لهيكل الدولة ولا يخفى عليكم ما تفرزه هذه التبعية من عمليات مراقبة خاصة بأشكال الهياكل الحاملة للخرسانة وملاحظات الحماية المدنية علاوة على ما تبذله البلدية من جهود إضافية لتحسين محيط هذه المؤسسات.

وفي إطار تنفيذ منشور السيد وزير الداخلية والتنمية المحلية عدد 13 المؤرخ في 11/02/2004 واعتمادا على مكنوبه عدد 3965 بتاريخ 26 أفريل 2004 فقد تم إحداث لجنة للنظر في المطالب المقدمة في غرض الربط بمختلف الشبكات وقد تم منح التراخيص الضرورية للبناءات القديمة والمقامة قبل إحداث بلدية سكرة وذلك بالاعتماد على المعايير الميدانية.

– تهيئة الأحياء الفوضوية

إن بروز الأحياء العشوائية وما يتطلبه من اعتمادات هامة لتهديتها علاوة على ما تخلفه من انعكاسات سلبية على نفسية المتساكنين بها من الدوافع الأساسية للحرص على استصدار مثال التهيئة العمرانية الذي من شأنه في ظل ما تم ذكره أن يكون أداة لحماية الأراضي التي لم تقع استغلالها بعد، وأيضاً للحد من استنزاف أموال المجموعة الوطنية في تسوية وضعيات مفروضة .

أما بالنسبة إلى الأحياء المذكورة بالتقرير، فإن تهيئتها تعتبر من أولويات العمل البلدي وذلك للنهوض بظروف الحياة للمواطن وتوفير المناخ السليم لكامل أفراد المجتمع وذلك تماشياً وتنفيذاً لما أذن به سيادة رئيس الجمهورية "زين العابدين بن علي" في إطار رعايته الدائمة للفئات الضعيفة من ذلك أن المشاريع الرئاسية بمنطقة سكرة شملت :

- إنجاز حي النسيم بكلفة تقدر بـ 3.5 م.د،
- برمجة حي الزوايدية بكلفة قدرها 470 أ.د (انطلاق الأشغال في 2009)،
- حي الفاتح بكلفة قدرها 930 أ.د (انطلاق الأشغال في 2009)،
- انطلاق دراسة تهيئة حي المنصورة بكلفة قدرها 8.6 م.د تقريباً .

ردّ بلدية رّواد

I- مراجعة أمثلة التهيئة العمرانية

أ- آجال مراجعة مثال تهيئة بلدية رّواد

لئن صدر قرار عن والي أريانة منذ سنة 2004 يقتضي مراجعة مثال التهيئة، فإنّ التنقيح المدخل على مجلة التهيئة الترابية والتعمير بمقتضى القانون عدد 71 لسنة 2005 المؤرخ في 4 أوت 2005 قد فتح الفصل 19 من المجلة المذكورة وأصبح قرار المراجعة من اختصاص الوزير المكلف بالتعمير. وتبعاً لذلك، صدر قرار وزير التجهيز والإسكان والتهيئة الترابية المؤرخ في 22 أوت 2007 والمتعلق بتحديد المناطق التي تقتضي مراجعة مثال التهيئة العمرانية لبلدية رّواد من ولاية أريانة.

هذا وتجدر الإشارة إلى أنّ مراجعة أي مثال تهيئة تعتبر عملية معقدة جداً لا يمكن حصرها من حيث المبدأ بآجال معينة لكثرة المتدخلين وتضارب المصالح أحيانا.

ب- التنسيق مع المصالح المعنية بمراجعة مثال التهيئة العمرانية

عادة ما يتمّ التنسيق بين البلدية والمصالح الجهوية للتعمير عن طريق الاتصالات المباشرة وعقد الاجتماعات الثنائية حسب ما تقتضيه الضرورة وتقتصر المكاتبات الرسمية على الأطراف التي تراجع مرة واحدة أو مرتين مثل ديوان الطيران المدني والمطارات والوكالة الوطنية لحماية المحيط اللذين تمت مراجعتهما تباعاً بتاريخ 23 جويلية 2007 وبتاريخ 11 جويلية 2007. كذلك واقتداء بتوصيات الدائرة المضمنة بتقريرها الأولي، فقد تمت مكاتبة الوكالة العقارية الصناعية تحت عدد 3420 بتاريخ 3 سبتمبر 2008 لنفس الغرض.

ج - التخطيط العمراني

1- التحكم في التوسع العمراني

انبنى مشروع مثال تهيئة بلدية رواد على محاور كبرى تراعي حسن استعمال المجال الترابي، من ذلك :

- برمجة شارع "قحي زهير" كشریان حيوي للمدينة وتكثيف البناء العمودي والأنشطة الاقتصادية على حافته،
- برمجة مناطق طبيعية ومنتزهات على طول ساحل البحر وسلسلة جبال عمار،
- برمجة مناطق سياحية على طول الشريط الساحلي كواصل بجهة قمرت المرسى،
- برمجة التجهيزات الكبرى بمختلف أنواعها شمال الطريق المؤدية من سيدي عمر إلى شاطئ رواد لتدني كثافة البناء بها،
- برمجة سبخة أريانة لاحتضان المشاريع الوطنية الكبرى.

غير أن ذلك لم يمنع من تواصل ظاهرة البناء الفوضوي الذي تدنت حدته.

2- برمجة التجهيزات الجماعية

كما أشار تقرير الدائرة وبالنظر للضغط البشري المسّط على جهة رواد إذ يفوق النمو العمراني بها 6,1 % سنوياً مقابل معدل وطني لا يتعدى 1,1 %، برجت بلدية رواد عديد التجهيزات الجماعية وهي ساعية إلى الحصول على إحالة العقارات الدولية لتخصيصها لهذه الأغراض وإلى برمجة المشاريع الكبرى على ميزانيات الوزارات المعنية لأن المشاريع المقترحة تتعدى قدرة البلدية المادية والبشرية وهي ذات طابع وطني بالأساس.

II- آليات التعمير

أ- تراخيص التقسيمات

1- المصادقة على التقسيمات

لا تنكر بلدية رواد حصول بعض النقص عند تقديم ملفات المصادقة على التقسيمات وذلك بالنظر للإمكانيات البشرية المتوفرة وليس من منطلق التقصير في العمل.

أما فيما يتعلق بدمج الطرقات وغيرها بالملك العمومي البلدي فتجدر الإشارة إلى أن هذه النقطة يكمنها بعض الغموض وشيء من عدم التنسيق بين القواعد القانونية السارية وذلك وفقا لما يلي :

- ينص الفصل 105 من القانون الأساسي للبلديات على مكونات الملك العمومي البلدي ومنها المكونات التي أشار إليها التقرير. وينص نفس الفصل على أنه "يكفي مثال التهيئة أو التصريح بالمصلحة العمومية... لتخصيص تلك القطع لما أعدت له"

- ينص الفصل 67 من مجلة التهيئة الترابية والتعمير على أن "تدمج الطرقات والمساحات الخضراء والمساحات العمومية والمساحات المخصصة للتجهيزات الجماعية، بمجرد المصادقة على التقسيم، في الملك العمومي أو في الملك الخاص التابع للدولة أو للجماعة العمومية المحلية .

وفي صورة شمول التقسيم لعقار مسجل، فإنه يتعين على ديوان قيس الأراضي ورسم الخرائط أن يوجه لإدارة الملكية العقارية أمثلة القطع المدجة بالملك العمومي أو الخاص للدولة أو الجماعات العمومية المحلية وذلك بمجرد الانتهاء من عملية وضع علامات التحديد المتعلقة بها .

ويتعين على إدارة الملكية العقارية، بالاعتماد على الأمثلة الموجهة لها من طرف الديوان المذكور، استخراج القطع المدجة من رسمها الأم وإحداث رسوم جديدة لها باسم الدولة أو الجماعة العمومية المحلية المعنية .

- ينص الفصل 356 من مجلة الحقوق العينية على أن "أجزاء الملك العام المشمولة في عقار مسجل لا يتسلط عليها التسجيل والحقوق المتعلقة بها تبقى رغما عن كل ترسيم" .

وبالتالي، ترى بلدية رواد أنّ التقيد بالإنجاز الفعلي للتقسيمات خير وسيلة للمحافظة على الملك العام البلدي لأنّ الاقتصار على وضع علامات التحديد قد لا يكون كافياً لحماية هذا الملك من التعدي.

2- إنجاز أشغال تهيئة التقسيمات

لقد تمت المصادقة على معظم التقسيمات الكائنة بدائرة بلدية رواد من طرف بلدية أريانة لما كانت الدائرة المعنية تابعة لها. وقد تميّزت فترة نقل الصلاحيات إلى البلدية الجديدة بنقص في المتابعة مع التزام بلدية رواد بما نتج عن ذلك. وقد قامت بتتبع مقسمين (جنات بالنخيلات وبن يحيى بالغزالة) لعدم استجابتهم لمقتضيات كراس الشروط.

إلا أنه وبالنظر إلى طول الإجراءات الخاصة بتجاوز الإخلالات المسجلة بالتقاسيم القديمة وأمام الضغط المتزايد على السكن، اضطرت البلدية إلى إسناد رخص بناء في إطار نظرية ملء الفراغات المعمول بها في جل البلديات ضرورة أن التشييت بالرفض قد نتج عنه تفاقم البناء الفوضوي.

هذا وتجدر الإشارة إلى أنّ بلدية رواد قد رفضت تسليم رخص بناء في التقاسيم الحديثة نسبياً مثل تقسيم "سلامة" وتقسيم "الحزامي" علاوة على أنّها رفعت 11 قضية ضدّ بعض المقسمين خلال سنة 2008 أساساً لازالت في طور البحث.

أمّا فيما يتعلق بتطبيق أحكام الفصل 63 من مجلة التهيئة الترابية والتعمير، فتجدر الإشارة إلى تعمد المقسمين الفوضويين بيع المقاسم خفية وفي شكل منابات على الشيايح من مجموع التقسيم متجاوزين بذلك المنع الذي يفرضه الفصل 63 المذكور ومعتمدين على أحكام الفصل 71 من مجلة الحقوق العينية الذي تقول أحكامه بأنه "لا يجبر أحد على البقاء في الشيوخ. فلكل شريك الحق في طلب القسمة وكل شرط يخالف ذلك يعدّ لاغياً".

ب- إنجاز التجهيزات الجماعية المبرجة بمثال التهيئة

تلاحظ بلدية رواد تماماً مثل الدائرة، عدم تنفيذ بعض مكونات مثال التهيئة العمرانية المصادق عليه سنة 1994 لعدم قابلية بعض هذه المكونات للإنجاز الفعلي مثل المناطق الخضراء ونتيجة للمظاهر السلبية التي

أفرزها انتشار البناء الفوضوي ولبرمجة وإنجاز بعض المشاريع الوطنية مثل حماية المدينة من الفيضانات والتي طوّرت
عديد المفاهيم وقضت على بعض الوضعيات مثل المناطق التي كانت مهددة بالفيضانات والتي أصبحت قابلة
للتعمير بفعل هذه المشاريع.

ج- تراخيص البناء

تجد البلدية نفسها أحيانا مجبرة على دعم عديد مطالب رخص البناء التي لا تتوفر فيها كلّ الشروط
المطلوبة بل أغلبها حتى لا يتم البناء بطريقة فوضوية وحتى لا تفوت البلدية على نفسها فرصة استخلاص المعاليم
الراجعة لها بهذا العنوان .

III- مراقبة البناء الفوضوي

أ- مراقبة التقسيمات الفوضوية

تجدر الإشارة في هذا المجال إلى ما تمت إثارته بمناسبة الإجابة عن النقطة 2 الواردة تحت عنوان آليات
التعمير والمتعلقة بإنجاز أشغال تهيئة التقسيمات. كما تجدر الإشارة إلى أنّ عدد المخالفات المرفوعة في هذا
الصدد قد بلغ 11 مخالفة منذ تاريخ تسجيل 3 مخالفات.

ب- مراقبة التراتيب العمرانية في مجال البناء

1- معاناة المخالفات في مجال تراتيب البناء

تجدر الملاحظة في هذا المجال إلى توسع الأنشطة الحرفية ببلدية رواد وإلى أنه بعد صدور القانون عدد
15 لسنة 2005 المؤرخ في 16 فيفري 2005 والمتعلق بتنظيم قطاع الحرف والذي نصّ الفصل 3 منه على أن
"تمارس الأنشطة الحرفية بكل حرية وذلك مع مراعاة التشريع الجاري به العمل وخاصة في ميادين المنافسة
والأسعار وحماية المستهلك والصحة والسلامة المهنية والتغطية الاجتماعية والتهيئة الترابية والتعمير"، فإنه في ما

تتعلق بالميدان الأخير، تم حذف رخصة صلاحية المحل التي كانت تسندها البلدية وتراقب من خلالها مدى ملاءمة النشاط والمحل مع الترتيب البلدية وتعويضها بمجرد تصريح فتح المحل (الباتيندة).

أما في ما يتعلق بمصادقة سلطة الإشراف على إصدار قرارات الهدم الفورية واعتبارا لعدم إشعار البلدية بما يخالف هذا الإجراء، فقد تم الاستئناس بأحكام الفصل 89 من القانون الأساسي للبلديات وواصلت البلدية بناء على ذلك استصدار مثل هذه القرارات وتنفيذها مما ساهم وبشكل هام في الحد من ظاهرة البناء الفوضوي ودون تسجيل صعوبات تذكر لأن أصحاب هذه البناءات يعلمون يقينا بأنهم مخالفون وبأنه لا مجال لتسوية أوضاعهم خاصة وأن أغلبهم يعتمد البناء بملك الغير أو بأماكن غير مخصصة إطلاقا للتعمير.

2- تنفيذ القرارات ومتابعتها

يعود عدم الحزم في تنفيذ قرارات الهدم إلى الصعوبات التي أتى عليها تقرير دائرة المحاسبات. أما في ما يتعلق برفع دعاوى في هذا الشأن، فستتم محاسبة المسؤولين عن الدائرة القانونية بالبلدية على هذا التقصير.

IV- البناء الفوضوي وتهيئة الأحياء العشوائية

تشير بلدية رواد إلى أن المناطق المهيأة عمرانيا حسب مثال التهيئة العمرانية لسنة 1994 لا تتعدى دائرة الغزالة وأريانة الصغرى وبعض التقاسيم المصادق عليها علاوة على منطقة النخيلات التي تمثل في منطقة عمرانية قديمة أساسها فوضوي. وبالتالي فإن أغلب المساحات البلدية كانت فلاحية أو طبيعية وزحف عليها العمران على مر السنين مما يفسر النسب الهامة لهذا النمط من البناء.

وقد تجاوز مشروع مثال التهيئة الجديد هذا المعطى مما سيساهم في إعادة تهيئة أغلب مناطق المدينة. والأحياء المشار إليها بأخر هذه الفقرة مبرجة كمناطق عمرانية بعد أن كانت فلاحية أو طبيعية نتيجة المشاريع العمومية التي أنجزت لحمايتها أولا ثم لتبديل صبغتها ثانيا.