

# إشكاليّات تركيبة اللجان الفنيّة لرخص البناء بمجلة الجماعات المحليّة

## فهرس التقرير

03.....	I – المقدمّة
04.....	II – المنهجية المتبعة
04.....	III – تطوّر القوانين المنظمة لرخص البناء
05.....	IV – تحليل النظام المعمول به لمنح رخص البناء قبل صدور مجلة الجماعات المحلية
09.....	V – تحليل الفصل 258 من مجلة الجماعات المحلية ومدى تطابق مشروع مراجعة
20.....	VI – مقارنة الأحكام الواردة بمشروع تحويل مجلة التهيئة الترابية والتعمير
32.....	VII – حوصلة الإشكاليات المطروحة
35.....	VIII – الحلول المقترحة
42.....	IX – خاتمة
43.....	الملحقات

## I – المقدمة :

يتولى المركز الدولي للتنمية المحلية والحكم الرشيد (CILG-VNG International) خلال الفترة 2019 – 2022 إنجاز برنامج "مبادرة من أجل لامركزية فعالة وبلديات جذابة: Initiative pour une "décentralisation Efficace et des Municipalités Attractives (IDEMA) وذلك بدعم مالي من حكومة المملكة الهولندية. ويتضمن هذا البرنامج مكونات استراتيجية تهدف بالخصوص إلى تدعيم قدرات المتدخلين المركزيين والمحليين في إدارة وتنفيذ مسار اللامركزية واستدامتها ومرافقة اثنتي عشرة (12) بلدية من خلال مساعدة فنية تهدف إلى دعم تنميتها الاقتصادية وتحسين جودة خدماتها ومساعدتها على فهم وأداء صلاحياتها الجديدة مع التركيز على النهج التشاركي ومراعاة خصوصيات وأدوار المرأة والشباب والفئات الهشة.

ويتطلب إرساء مبدأ اللامركزية الذي أقره دستور 2014 إجراء التغييرات الضرورية لملاءمة أطر التدخل العمومي مع متطلبات إدارة الشأن المحلي وفق تقاسم الصلاحيات بين السلطتين المركزية والمحلية، الذي حدده القانون الأساسي عدد 29 لسنة 2018 المؤرخ في 9 ماي 2018 المتعلق بمجلة الجماعات المحلية. ومن جملة النصوص القانونية التي تتم مراجعتها في هذا السياق، تعتبر مجلة التهيئة الترابية والتعمير إحدى أهم الأطر القانونية التي يركز عليها تكريس مبدأ اللامركزية في مجال التعمير الذي أضحي من الصلاحيات الذاتية للبلديات، وفي مجال التهيئة الترابية الذي يدخل ضمن الصلاحيات المشتركة بين السلطة المركزية والجماعات المحلية.

وفي انتظار إتمام مراجعتها بهدف ملاءمتها مع الخيارات الدستورية بخصوص اللامركزية ومع أحكام مجلة الجماعات المحلية، تبقى مجلة التهيئة الترابية والتعمير الصادرة بالقانون عدد 122 لسنة 1994 المؤرخ في 28 نوفمبر 1994 كما هي منقحة ومنتمة بالنصوص اللاحقة، سارية المفعول فيما لا يتعارض مع أحكام مجلة الجماعات المحلية، ولا يمكن الاستغناء عنها ولا الاستعاضة عنها بأحكام أخرى في مسائل فنية تختص بها. وإن تم تجاوز الإشكاليات التي طرحت بخصوص إجراءات إعداد أمثلة التهيئة العمرانية وأمثلة التهيئة التفصيلية ومراجعتها في ضل أحكام مجلة الجماعات المحلية التي خلت من أحكام انتقالية، وأحكام مجلة التهيئة الترابية والتعمير الجاري بها العمل، عبر إصدار الأمر الحكومي عدد 926 لسنة 2020 المؤرخ في 25 نوفمبر 2020 الذي أكد على الإبقاء على كل إجراءات الاستشارة والتعليق المنصوص عليها بمجلة التهيئة الترابية والتعمير إلى جانب ما اقتضته مجلة الجماعات المحلية بخصوص المصادقة على تلك الأمثلة وتحديد المناطق التي تقتضي إعدادها أو مراجعتها من قبل المجالس البلدية المعنية، فإن إجراءات الترخيص في التقسيم والبناء والهدم وخاصة منها ما يتعلق بتكوين وطرق سير اللجان الفنية تطرح العديد من الإشكاليات نظرا للتداخل والتناقض بين أحكام مجلة الجماعات المحلية وهي بدرجة قانون أساسي غير أنها تضمنت أحكاما تفصيلية لمسائل فنية موقعها الصحيح نصوص ترتيبية خاصة بها من ناحية، وأحكام مجلة التهيئة الترابية والتعمير ونصوصها التطبيقية المتعلقة بالموضوع من ناحية ثانية.

وفي هذا الإطار تهدف هذه المهمة إلى تحديد الإشكاليات المتعلقة بمسألة الترخيص في البناء وسير اللجان الفنية البلدية، وتحليل أحكام الفصل 258 من مجلة الجماعات المحلية الذي يضبط تركيب اللجنة الفنية البلدية لرخص البناء، والتحقق من مدى مطابقة مشروع مراجعة مجلة التهيئة الترابية والتعمير لتلك الأحكام، واقتراح الحلول العملية للإشكاليات التي يتم تحديدها.

## II - المنهجية المتبعة :

- لغاية الإحاطة بمختلف جوانب الإشكاليات المطروحة اعتمدنا مقاربة تركز على العناصر التالية:
- مراجعة وثائقية شملت عددا من النصوص القانونية التونسية وبعض المراجع التي تشرح نصوصا تشريعية وترتيبية مقارنة تتعلق برخصة البناء؛
- إجراء استبيان حول تركيب وطرق سير اللجان الفنية لرخص البناء تضمن جزء مشترك يتعلق بمعطيات عامة حول مساحة البلدية وأمثلة التهيئة العمرانية والتفصيلية الجاري بها العمل ومساحة البلدية المشمولة بتلك الأمثلة، وجزء خاص بالبلديات التي أحدثت بها لجان فنية بلدية، وجزء آخر خاص بالبلديات التي لم تحدث بها لجان فنية بلدية. واشتملت العينة التي شملها الاستبيان بلديات قائمة قبل تعميم النظام البلدي وأخرى مستحدثة، وبلديات صغرى وأخرى من ضمن البلديات الكبرى، وبلديات من تونس الكبرى وبلديات داخلية، وبلديات أحدثت بها لجان فنية بلدية وأخرى تواصل الاعتماد على اللجان الفنية الجهوية؛
- إجراء محادثات مع ممثلي بعض البلديات بصفة فردية لاستكمال البيانات التي لم ترد بالاستبيان؛
- عقد جلسات عمل لغاية مناقشة الإشكاليات المطروحة واستطلاع آراء الأطراف المتدخلة بشأنها مع ممثلين عن كل من الهيئة العامة للاستشراف ومرافقة المسار اللامركزي بوزارة الشؤون المحلية والبيئة، والإدارة العامة للإسكان والإدارة العامة للشؤون العقارية والقانونية والنزاعات وإدارة التعمير بوزارة التجهيز والإسكان والبنية التحتية، وعدد من البلديات من مختلف الأصناف، ومجلس هيئة المهندسين المعماريين.

## III - تطوّر القوانين المنظمة لرخص البناء :

حق الملكية مضمون بمقتضى نصّ الدستور ولا يمكن النيل منه إلا في الحالات والضمانات التي يضبطها القانون. وتندرج ضمن هذه الحالات ما تمّ سنّه من قوانين وتراتيب تتعلق بضرورات السلامة والصحة العامة، وحماية البيئة والمواقع والمناظر الطبيعية، وحقوق الارتفاق ذات المصلحة العامة. لذا فإنّه على الرغم من أنّ الحق في البناء يعتبر جزءا من حق الملكية، فإنّ ممارسته محدودة بتدابير الضبط الإداري فيما يتعلق بتلك الضرورات وفقا لقواعد قابلية بناء الأراضي من حيث الاستخدام وخصائص التربة، ولقواعد البناء من حيث الارتفاع ونسبة اشغال الأرض والتركيز إلخ... وذلك بالإضافة إلى أنّه ينبغي ألاّ ينتهك حقوق الغير.

وبناء على ذلك فإنّ رخصة البناء تشكّل حجر الزاوية في تخطيط المدن وتنظيمها، من حيث أنّها الأداة التي تتيح للإدارة فرصة التحكم في مطابقة عملية البناء قبل انطلاقتها لجميع أحكام التخطيط العمراني وقواعد المنظمة لاستعمال المجال الترابي.

وقد ظهرت أوّل الأحكام المنظمة لرخصة البناء في تونس في الأمر العلي المؤرّخ في 30 أوت 1858 الذي أحدث بلدية الحاضرة (بلدية تونس) ونص على بعض الأحكام التي لها علاقة بأشغال تهيئة المدينة والعناية بالطرق والانتزاع لفائدة المصلحة العامة عند الاقتضاء والتي تمكّن المجلس البلدي من حق إلزام كل راغب في البناء بالتنازل عن جزء من العقار لتوسيع الطريق.

وتتالت الأوامر المحدثّة للبلديات سنة 1884 المتضمنة لنفس هذه الأحكام حيث أحدثت بلدية حلق الوادي في 10 جوان، وبلدية الكاف في 8 جويلية، وبلديات سوسة و صفاقس وبنزرت في 16 جويلية، وصدر في السنة

المالية الأمر العليّ المؤرّخ في غرة أبريل 1885 المتعلّق بتنظيم البلديات، الذي أقرّ لأول مرة إلزاميّة الاسترخاص في البناء.

وحتى تتمكن البلديات من تدعيم صلاحياتها صدر أمران عليّان سنة 1943 ارتكزا على أمثلة التهيئة وقرارات هندسية صدر الأول منهما في 22 جويلية 1943 يتعلّق برخص البناء والثاني في 10 سبتمبر 1943 يتعلّق بالهندسة المعمارية والتعمير وتحسين المدن. وبقي الأمران المذكوران ساريا المفعول إلى غاية إلغاء الأوّل منهما وتعويضه بالقانون عدد 34 لسنة 1976 المؤرّخ في 4 فيفري 1976 المتعلّق برخص البناء وإلغاء الثاني وتعويضه بالمجلة العمرانيّة الصادرة بالقانون عدد 43 لسنة 1979 المؤرّخ في 15 أوت 1979. وبالموازاة صدر خلال نفس الفترة أي النصف الثاني من السبعينات القانون الأساسي للبلديات عدد 33 لسنة 1975 المؤرّخ في 14 ماي 1975. وقد وسّع القانون عدد 34 لسنة 1976 مجال إلزاميّة الاسترخاص في البناء كي يشمل علاوة على المناطق البلديّة تلك المحيطة بها في شعاع خمس كيلومترات (5 كلم) وكذلك المجموعات السكنيّة التي يساوي عدد سكّانها خمسمائة (500) ساكن على الأقلّ.

وتأكيدا لارتباط الترخيص في البناء بالتهيئة العمرانيّة وتخطيط المدن واعتبارا لكونها حجر الزاوية في عمليّة تطبيق مقتضياتهما، فقد تمّ تبويب الأحكام المتعلّقة برخص البناء ضمن الباب الخامس من العنوان الثالث المتعلّق بعمليّات التهيئة العمرانيّة من مجلة التهيئة الترابيّة والتعمير الصادرة بالقانون عدد 122 لسنة 1994 المؤرّخ في 28 نوفمبر 1994 التي ألغت وحوّضت كلا القانونين عدد 34 لسنة 1976 وعدد 43 لسنة 1979 المشار إليهما أعلاه. وقد عمّت أحكام الفصل 68 من هذه المجلة إلزاميّة الاسترخاص في البناء داخل المناطق البلديّة وخارجها.

وأسندت كلّ هذه النصوص لرئيس البلديّة صلاحية إسناد رخص البناء داخل منطقتة البلديّة وأقرّت النصوص الفنيّة منها ضرورة أخذ رأي فنيّ قبل إسناد تلك الرّخص وحدّدت الجهة المؤهّلة لإبداء ذلك الرّأي.

وفي مرحلة ما بعد دستور 27 جانفي 2014 الذي أقرّ مبدأ اللامركزيّة عبر تخصيص بابيه السابع للسلطة المحليّة، تمّ إصدار القانون الأساسي عدد 29 لسنة 2018 المؤرّخ في 9 ماي 2018 المتعلّق بمجلة الجماعات المحليّة التي جسّدت هذا المبدأ وضبطت أصناف الجماعات المحليّة وصلاحيّات كلّ منها سواء كانت ذاتيّة أو المشتركة أو المحالة كما ضبطت علاقة هذه الجماعات فيما بينها وكذلك علاقتها بالسلطة المركزيّة. وبخصوص الترخيص في البناء أضافت هذه المجلة إلى الجوانب المؤسّساتيّة التي اختصّت بها النصوص المتعلّقة بالبلديات، التي سبقتها، جوانب فنيّة في وصلت حدّ ضبط تركيب اللجان الفنيّة صلب أحكام الفصل 258 منها.

#### IV - تحليل النظام المعمول به لمنح رخص البناء قبل صدور مجلة الجماعات المحليّة :

يعتمد النظام المعمول به لمنح رخص البناء قبل صدور مجلة الجماعات المحليّة على أحكام تشريعيّة متكاملة لا تتداخل وبالتالي تخلو من التناقضات. فقد نصّ القانون الأساسي للبلديات عدد 33 لسنة 1975 في الفقرة الأخيرة من الفصل 127 على أن "يسلم رئيس البلديّة طبقا للنصوص الجاري بها العمل رخصا في البناء وتغيير البناءات أو إصلاحها بالمنطقة البلديّة". أمّا مجلة التهيئة الترابيّة والتعمير الصادرة بالقانون عدد 122 لسنة 1994، التي أكّدت في الفصل 68 منها على اختصاص رئيس البلديّة بالترخيص في البناء داخل المناطق البلديّة وأسندت هذا الاختصاص للوالي خارج تلك المناطق، فقد خصّصت الباب الخامس من عنوانها الثالث المتعلّق بعمليّات التهيئة العمرانيّة، لرخص البناء ليتمّ بمقتضى أحكام الفصول من 68 إلى 75 منها ضبط نظام منحها من حيث ضرورة الحصول المسبق عليها ومعاينة أشغالها وتغيير صبغة العقارات. وخصّصت المجلة

كذلك الباب الثاني من عنوانها الرابع المتعلق بالعقوبات لتحديد المترتبة منها عن مخالفة الأحكام المتعلقة برخص البناء واجراءات اتخاذها، وذلك بمقتضى أحكام الفصول من 80 إلى 88 مكرّر منها.

أمّا بخصوص إجراءات منح رخص البناء فقد اقتضت أحكام المجلّة إصدار خمس قرارات تطبيقية فيما يلي مواضيعها وتواريخ إصدارها وتحيين البعض منها:

- قرار يتعلّق بضبط الوثائق المكوّنة لملف رخصة البناء وأجل صلوحيتها والتمديد فيها وشروط تجديدها. وقد صدر بهذا الخصوص قرار من وزير التجهيز والإسكان مؤرّخ في 19 أكتوبر 1995 تمّ إلغاؤه وتعويضه بقرار من وزيرة التجهيز والإسكان والتهيئة الترابية مؤرّخ في 17 أبريل 2007 الذي تمّ إتمامه بقرار مؤرّخ في 19 فيفري 2018 ثمّ تنقيحه بقرار مؤرّخ في 19 ديسمبر 2019.

- قرار يتعلّق بضبط تركيب وطرق سير اللجان الفنية لرخص البناء. وقد صدر بهذا الخصوص قرار من وزير التجهيز والإسكان مؤرّخ في 19 أكتوبر 1995 تمّ إلغاؤه وتعويضه بقرار من وزيرة التجهيز والإسكان والتهيئة الترابية مؤرّخ في 17 أبريل 2007 الذي تمّ إتمامه بقرار مؤرّخ في 17 أبريل 2018.

- قرار يتعلّق بضبط الحالات الاستثنائية التي لا تقتضي اللجوء إلى مهندس معماري لإعداد رسوم مشاريع البناء. وقد صدر بهذا الخصوص قرار من وزير التجهيز والإسكان مؤرّخ في 10 أوت 1995.

- قرار يتعلّق بضبط المساحات الدنيا للمستغلات الفلاحية والمساحات القصوى التي يمكن تقام عليها. وقد صدر بهذا الخصوص قرار من وزير الفلاحة والتجهيز والإسكان مؤرّخ في 31 أكتوبر 1995.

- قرار يتعلّق بضبط قائمة الأشغال الرامية إلى إدخال تغييرات أو إصلاحات عادية وضرورية على بناية مقامة والتي لا تخضع للترخيص في البناء. وقد صدر بهذا الخصوص قرار من وزير التجهيز والإسكان مؤرّخ في 10 أوت 1995.

وبخصوص اللجان الفنية التي اقتضت أحكام الفصل 69 من مجلّة التهيئة الترابية والتعمير أن يأخذ رأيها قبل البتّ في مطالب الترخيص، فمثلما نصّ قرار وزير التجهيز والإسكان المؤرّخ في 19 أكتوبر 1995، فإنّ قرار وزيرة التجهيز والإسكان والتهيئة الترابية المؤرّخ في 17 أبريل 2007 كما هو منقّح ومتمّم بالقرار المؤرّخ في 17 أبريل 2018 ينصّ في فصله الأوّل على أن تحدث بقرار من وزير التجهيز والإسكان والتهيئة الترابية لجنة فنية جهوية على مستوى كلّ ولاية باقتراح من الوالي المعني، ولجنة فنية بلدية على مستوى كلّ بلدية تتوفّر لديها إمكانيّات مادية وبشرية تضمّ وجوبا مهندسا معماريا باقتراح من رئيس البلدية المعنية. وأحدثت تبعا لذلك 24 لجنة فنية جهوية و72 لجنة فنية بلدية منها 19 تمّ إحداثها فيما بين سنتي 2008 و2016 أي بعد تاريخ إصدار قرار وزيرة التجهيز والإسكان والتهيئة الترابية المشار إليه أعلاه الذي اقتضت أحكام الفصل 13 منه "أنّ على كلّ بلدية تتوفّر لديها إمكانيّات مادية وبشرية تضمّ مهندسا معماريا اقتراح إحداث لجنة فنية تابعة لها في أجل سنة من تاريخ دخول القرار حيّز التنفيذ".

وتتركّب اللجنة الفنية الجهوية لرخص البناء وفق أحكام الفصل 8 من قرار وزيرة التجهيز والإسكان والتهيئة الترابية المشار إليه أعلاه على النحو التالي:

- المدير الجهوي للتجهيز والإسكان والتهيئة الترابية أو من يمثّله: رئيس،
- رئيس المصلحة الفنية بالبلدية المعنية: عضو،
- رئيس مصلحة الإسكان بالإدارة الجهوية للتجهيز والإسكان والتهيئة الترابية أو من يمثّله: عضو،

- رئيس مصلحة التهيئة العمرانية بالإدارة الجهوية للتجهيز والإسكان والتهيئة الترابية أو من يمثله: عضو،
  - رئيس مصلحة الجسور والطرق بالإدارة الجهوية للتجهيز والإسكان والتهيئة الترابية أو من يمثله: عضو،
  - المدير الجهوي لأملاك الدولة والشؤون العقارية أو من يمثله: عضو،
  - المندوب الجهوي للتنمية الفلاحية أو من يمثله: عضو،
  - المدير الجهوي للحماية المدنية أو من يمثله: عضو،
  - المدير الجهوي للبيئة والتنمية المستدامة أو من يمثله: عضو،
- وبالإضافة إلى هؤلاء الأعضاء القارين واعتباراً لخصوصيات الملفات المعروضة، يمكن لرئيس اللجنة استدعاء كل شخص يرى فائدة في حضوره.

وتتركب اللجنة الفنية البلدية وفق أحكام الفصل 3 من نفس القرار على النحو التالي:

- رئيس البلدية أو من يمثله: رئيس،
  - رئيس المصلحة الفنية بالبلدية المعنية: عضو،
  - مهندس معماري ممثل للبلدية: عضو،
  - رئيس مصلحة الإسكان بالإدارة الجهوية للتجهيز والإسكان والتهيئة الترابية أو من يمثله: عضو،
  - رئيس مصلحة التهيئة العمرانية بالإدارة الجهوية للتجهيز والإسكان والتهيئة الترابية أو من يمثله: عضو،
  - رئيس مصلحة الجسور والطرق بالإدارة الجهوية للتجهيز والإسكان والتهيئة الترابية أو من يمثله: عضو،
  - المدير الجهوي لأملاك الدولة والشؤون العقارية أو من يمثله: عضو،
  - المندوب الجهوي للتنمية الفلاحية أو من يمثله: عضو،
  - المدير الجهوي للحماية المدنية أو من يمثله: عضو،
  - المدير الجهوي للبيئة والتنمية المستدامة أو من يمثله: عضو،
- بالإضافة إلى هؤلاء الأعضاء القارين واعتباراً لخصوصيات الملفات المعروضة، يمكن لرئيس اللجنة استدعاء كل شخص يرى فائدة في حضوره.

وتتولى المصالح المختصة التابعة للبلدية المعنية القيام بالمعاينات الميدانية اللازمة قبل انعقاد اللجنة جهوية كانت أم بلدية. ويتم كذلك قبل انعقاد اللجان درس الملفات وأخذ رأي وزير الدفاع الوطني إذا تعلق الأمر بمشروع بناء مجاور لمنشآت عسكرية، ورأي الوزير المكلف بالتراث إذا تعلق الأمر بمشروع بناء أو ترميم عقارات محمية أو مرتبة أو مجاورة للمعالم التاريخية أو كائنة داخل مجموعة تاريخية أو تقليدية أو موقع ثقافي، والمندوب الجهوي للتنمية الفلاحية إذا تعلق الأمر بمشروع بناء مساكن شخصية أو عائلية أو مساكن عملة في المستغلات الفلاحية، وذلك من قبل المصالح المختصة التابعة للإدارة الجهوية للتجهيز والإسكان والتهيئة الترابية، إن كانت اللجنة جهوية، ومن قبل المصالح المختصة التابعة للبلدية المعنية، إن كانت اللجنة بلدية.

وتكلف بكتابة اللجنة الفنية مصلحة الإسكان بالإدارة الجهوية للتجهيز والإسكان والتهيئة الترابية، إن كانت اللجنة جهوية، والمصلحة الفنية بالبلدية المعنية، إن كانت اللجنة بلدية.

ويستنتج مما سبق تقديمه حول نظام الترخيص في البناء قبل صدور مجلة الجماعات المحلية بالخصوص ما يلي:

**1.** إقرار إسناد صلاحية تسليم رخصة البناء لرئيس البلدية داخل المناطق البلدية وذلك بمقتضى أحكام القانون الأساسي للبلديات الصادر سنة 1975 وكذلك بمقتضى أحكام مجلة التهيئة الترابية والتعمير

الصادرة سنة 1994 ونصوصها التطبيقية المتعلقة برخص البناء. وقد أصبحت هذه الصلاحية لرئيس البلدية مطلقة بصفة فعلية بعد صدور الأوامر عدد 600 و601 و602 المؤرخة في 26 ماي 2016 المتعلقة بإحداث بلديات جديدة وتحويل حدود بعض البلديات والتي كانت نتيجتها تعميم النظام البلدي على كامل تراب الجمهورية.

2. إقرار أحقية كل بلدية تتوفر لديها الإمكانيات المادية وبالخصوص البشرية في اقتراح إحداث لجنة فنية بلدية تابعة لها بل أن قرار وزيرة التجهيز والإسكان المؤرخ في 17 أبريل 2007 كما هو منقح ومتمم بالقرار المؤرخ في 17 أبريل 2018 حث كل البلديات التي تتوفر لديها تلك الإمكانيات على اقتراح إحداث لجانها الفنية.

3. إسناد صلاحية إحداث اللجان الفنية لرخص البناء بما فيها البلدية إلى الوزير المكلف بالتعمير. ويتعارض هذا الاختيار مع مبدأ التدبير الحر المنصوص عليه بمجلة الجماعات المحلية، وهو ما يقتضي التعديل بإسناد هذه الصلاحية لرئيس البلدية في مستوى الفصل 69 من مجلة التهيئة الترابية والتعمير، وكذلك في مستوى الفصل الأول من قرار وزيرة التجهيز والإسكان والتهيئة الترابية المؤرخ في 17 أبريل 2007.

4. توفير الحل البديل للبلديات التي لا تتوفر لديها الإمكانيات البشرية والمادية اللازمة لإحداث لجان فنية بها من خلال إحداث لجان فنية جهوية تتكفل فيها المصالح الخارجية التابعة للوزارة المكلفة بالتعمير بالمهام الفنية المتعلقة خاصة بدراسة الملفات قبل عرضها على اللجان وإجراء الاستشارات الضرورية مع الوزارات المعنية وبكتابة تلك اللجان.

5. التنصيب صلب مجلة التهيئة الترابية والتعمير (الفصل 69) وبالقرار المتعلق بضبط تركيب وطرق سير اللجان الفنية لرخص البناء (الفصلين 7 و10) على حق الاعتراض لممثل الوزارة المكلفة بالتعمير على تسليم رخصة البناء. ويعتبر هذا التنصيب نوعا من أنواع الرقابة القبلية على قرارات البلدية التي تتعارض مع أحكام مجلة الجماعات المحلية. ويتطلب الأمر تحيينا في اتجاه إرساء رقابة بعيدة على شرعية قرارات البلدية ومدى مطابقتها للقوانين والتراتب الجاري بها العمل والمتعلقة بالتهيئة والتعمير، وفق أحكام الفصل 278 من هذه المجلة.

6. إحالة ضبط بعض الإجراءات التفصيلية إلى نصوص تطبيقية في شكل قرارات وزارية وقر المرونة اللازمة لتحيينها كلما دعت الضرورة ذلك. ويتجلى ذلك بالخصوص في القرار المتعلق بضبط تركيب وطرق سير اللجان الفنية لرخص البناء حيث تم إصدار قرار أول مباشرة بعد صدور مجلة التهيئة الترابية والتعمير، مؤرخ في 19 أكتوبر 1995 وتم تعويضه بقرار مؤرخ في 17 أبريل 2007 لإضافة أعضاء جدد وتعديل طرق سير اللجان، ثم تنقيح وإتمام هذا القرار بقرار مؤرخ في 17 أبريل 2018 بهدف تحسين ترتيب تونس حسب مؤشر سهولة ممارسة الأعمال (Indice Doing Business) عبر الرفع من المستوى الفتي المطلوب في أعضاء اللجان الفنية.

7. التركيز في ضبط تركيب اللجان الفنية سواء منها الجهوية أو البلدية على تمثيل المصالح الفنية المعنية بكل الملفات التي تعرض على تلك اللجان أو جلها دون أن تثقلها بممثلي بعض المصالح التي لا تكون معنية إلا بملفات معينة من ناحية والتي لا يسهل حضورها نظرا لمحدودية تمثيليتها على المستوى الجهوي ناهيك عن المستوى المحلي، من ناحية ثانية. وعوضا عن ذلك اقتضت أحكام كل من الفصلين 4 و9 من قرار وزيرة التجهيز والإسكان والتهيئة الترابية، أن يتم وجوبا أخذ رأي وزير الدفاع الوطني والوزير المكلف بالتراث كل بخصوص الملفات التي تهتم مصالحه، وذلك تطبيقا



لأحكام الفصل 69 من مجلة التهيئة الترابية والتعمير. كما يمكن استشارة مصالح أخرى كلما دعت الضرورة ذلك على غرار مصالح حماية المدن من الفيضانات وديوان الطيران المدني والمطارات والشركة الوطنية للسكك الحديدية، وغيرها.

8. تراعي الأحكام التشريعية (الفصل 69 من مجلة التهيئة الترابية والتعمير) وكذلك الترتيبية (الفصل 9 من القرار المتعلق بضبط تركيب وطرق سير اللجان الفنية لرخص البناء) في تحديد آجال البت في مطالب الترخيص في البناء الحالات التي تتطلب استشارات تتعلق بالارتفاقات الخاصة بالدفاع الوطني وبالتراث. غير أنها لا تفرق في تحديد تلك الآجال ولا في إجراءات الدراسة والمصادقة بين المشاريع العادية كالمساكن والمستودعات الفردية والأسيجة، والمشاريع الكبرى أو المهيكلة كالمساحات التجارية الكبرى أو المركبات الجامعية أو الاستشفائية أو الرياضية وغيرها.

## V - تحليل الفصل 258 من مجلة الجماعات المحلية ومدى تطابق مشروع مجلة التهيئة الترابية والتعمير مع محتواه :

تضمنت مجلة الجماعات المحلية أحكاما تتعلق بالبناء والتقسيم والهدم وردت بالفصول 258 و259 و260 ضمن القسم الخامس المتعلق بصلاحيات رئيس البلدية من الباب الأول المتعلق بالبلدية من الكتاب الثاني المتعلق بالأحكام الخصوصية. وإن كانت الأحكام الواردة بالفصل 259 المتعلقة بإصدار قرارات هدم البناء التي أقيمت دون رخصة أو المخالفة للرخصة، والأحكام الواردة بالفصل 260 المتعلقة بشهادة نهاية الأشغال ومطابقتها لم يكن لها تأثير ظاهر على المنظومة القائمة، فإن أحكام الفصل 258 كان لها تأثير بالغ الأهمية على نظام وإجراءات منح رخص البناء، سنتناوله بمقارنة تلك الأحكام مفصلة مع أحكام مجلة التهيئة الترابية والتعمير الجاري بها العمل ومع الأحكام الواردة بمشروع مراجعتها.

### 1. اختصاص إسناد رخصة البناء:

جاء بالفقرة الأولى من الفصل 258 من مجلة الجماعات المحلية أن "رئيس البلدية يختص بإسناد التراخيص المتعلقة بالاستعمال العقاري وخاصة قرارات التقسيم ورخص البناء ورخص الهدم وفقا للإجراءات المنصوص عليها بالتشريع الجاري به العمل." ولا تدخل أحكام هذه الفقرة أي تغيير عمّا هو معمول به إلى حين صدورها إذ تأكد اختصاص رئيس البلدية بإسناد رخص البناء والتقسيم والهدم الذي تشترك فيه مع الأحكام الواردة بمجلة التهيئة الترابية والتعمير المعمول بها بالفصل 68 ومشروع مراجعتها بالفصل 166. وقد بقي هذا المبدأ ثابتا في مختلف النصوص التشريعية ذات العلاقة برخص البناء حيث نصّ على ذلك القانون الأساسي للبلديات الصادر سنة 1975 بفصله عدد 127 والقانون عدد 34 لسنة 1976 المؤرخ في 4 فيفري 1976 المتعلق برخص البناء وكذلك النصوص الصادرة في عهد الحماية على غرار الأمرين العلين المؤرخين على التوالي في غرة أفريل 1885 وفي 22 جويلية 1943. وما يميّز الأحكام الواردة بمجلة الجماعات المحلية عن بقية النصوص المذكورة بهذا الخصوص، هو تفرد رئيس البلدية بصلاحيّة واختصاص إسناد رخصة البناء، وذلك في ظلّ تعميم النظام البلدي سنة 2016 بعدما كان الوالي إلى ذلك التاريخ صاحب اختصاص في تسليم رخص البناء خارج المناطق البلدية.

## 2. ضرورة أخذ رأي اللجان الفنية:

اقتضت أحكام الفقرة الثانية من الفصل 258 من مجلة الجماعات المحلية أن "يتولى رئيس البلدية إسناد رخص البناء والتقسيم والهدم طبقاً للتشريع المتعلق بالتهيئة والتعمير في حدود ما لا يتعارض مع مبدأ التدبير الحر وبناء على رأي اللجان الفنية المختصة".

تلقتي مجلة الجماعات المحلية مع مجلة التهيئة الترابية والتعمير ومشروع مراجعتها في ضرورة عرض ملفات رخص البناء على اللجنة الفنية لرخص البناء قبل تسليم الرخص. غير أن التصوص الثلاثة تختلف في مدى إلزامية رأي اللجنة المذكورة.

- ففي حين يكفي الفصل 69 من مجلة التهيئة الترابية والتعمير الجاري بها العمل بأخذ رأي اللجنة وهو ما يفهم منه أن هذا الرأي استشاري ويمكن بالتالي الأخذ به كما يمكن مخالفته بعد الاطلاع عليه،
- استعمل الفصل 258 من مجلة الجماعات المحلية عبارة "بناء على رأي اللجان الفنية المختصة" وهو ما يفهم منه ميل للتأكيد على ضرورة الأخذ به عند تسليم الرخصة أو رفضها،
- واستعمل الفصل 166 من مشروع تحويل مجلة التهيئة الترابية والتعمير عبارة "وفق رأي مطابق للجنة الفنية المختصة لرخص البناء". وهي عبارة تلزم رئيس البلدية باعتماد رأي هذه اللجنة في اتخاذ قراره إما بالترخيص في البناء أو برفضه.

ويلاحظ من ناحية ثانية تأكيد أحكام الفصل 258 من مجلة الجماعات المحلية على أن يكون الترخيص في البناء طبقاً للتشريع المتعلق بالتهيئة والتعمير وهو تأكيد مهم، غير أن إضافة عبارة "في حدود ما لا يتعارض مع مبدأ التدبير الحر" يفهم منها أن التشريع الجاري به العمل يحتوي ما يتعارض مع هذا المبدأ. ويجدر التوضيح بهذا الخصوص أن تعارض أحكام مجلة التهيئة الترابية والتعمير الجاري بها العمل مع هذا المبدأ في بابها المتعلق بالترخيص في البناء، ينحصر في الأحكام الآتي ذكرها:

- ما نصت عليه أحكام الفقرة الثانية من الفصل 69 من أن إحداث اللجان الفنية يتم بقرارات من الوزير المكلف بالتعمير. ويتجه تعديل هذه الأحكام في اتجاه منح هذه الصلاحية لرؤساء البلديات المعنيين.
- ما نصت عليه أحكام الفقرة الثالثة من نفس الفصل 69 من حق الاعتراض لممثل الوزارة المكلفة بالتعمير على تسليم رخصة البناء. وهو يعد نوعاً من أنواع الرقابة القبلية على قرارات البلدية. ومع أن ممارسة هذا الحق مقيدة بصيغ وأجال مضبوطة بمقتضى القرار المتعلق بضبط تركيب وطرق سير اللجان الفنية لرخص البناء، وأنها تنحصر في حالة مخالفة الترتيب العمرانية المعمول بها، فالمنتهج تعديل هذه الأحكام في اتجاه إرساء رقابة بعدية على شرعية قرارات البلدية ومدى مطابقتها للقوانين والتراتب المتعلّقة بالتهيئة والتعمير الجاري بها العمل وذلك وفقاً لما ورد بالفصل 278 من مجلة الجماعات المحلية.

وفي المقابل، يجدر التوضيح أنه لا يمكن اعتبار الأحكام الواردة على التوالي بالفقرات السادسة والسابعة والثامنة من الفصل 69 المذكور والمتعلقة بضرورة أخذ رأي المندوب الجهوي للتنمية الفلاحية بالنسبة للمباني الكائنة داخل المستغلات الفلاحية ولا ضرورة أخذ رأي وزير الدفاع الوطني بالنسبة للمباني المجاورة للعقارات العسكرية، ولا أخذ رأي الوزير المكلف بالثقافة بالنسبة للمعالم التاريخية والمباني الكائنة داخل المواقع الثقافية والمواقع الأثرية والمجموعات التاريخية، تعارضاً مع مبدأ التدبير الحر، بل أن إمكانية اعتراض كل من هذه

الأطراف يتنزّل في إطار السّهر على مراعاة قوانين الدولة واحترام التراتيب العمرانيّة المعمول بها والارتفاقات ذات المصلحة العامّة واجتناب الوقوع في مخالفتها.

### 3. إطار ضبط تركيب اللجان الفنيّة:

يلاحظ بهذا الخصوص أنّ كلاً من مجلّة التهيئة الترابيّة والتعمير ومشروع تحويلها أحياناً ضبط تركيب اللجان الفنيّة وطرق سيرها إلى نصّ ترتيبيّ من درجة القرار الوزاري، قرار من الوزير المكلف بالتعمير بالنسبة للمجلّة وقرار مشترك من الوزير المكلف بالتعمير والوزير المكلف بالجماعات المحليّة بالنسبة لمشروع تحويلها. ويوافق هذا الخيار المبدأ العام المعتمد في جلّ النصوص التشريعيّة إن لم تكن كلّها عندما يتعلّق الأمر بضبط تركيب وطرق سير لجنة ما، حيث يقتصر دور النصّ التشريعي على إحداث اللّجنة وتتمّ الإحالة بخصوص التركيب وطرق السير إلى نصّ ترتيبيّ. ويخوّل ذلك مرونة أكبر فيما يتعلّق بمراجعة وتعيين التركيب أو طرق السير كلّما دعت الحاجة إلى ذلك. وهو ما تمّ بالفعل بالنسبة لتركيب وطرق سير اللجان الفنيّة لرخص البناء حيث تمّ إصدار قرار أوّل مباشرة بعد صدور مجلّة التهيئة الترابيّة والتعمير، مؤرّخ في 19 أكتوبر 1995 وتمّ تعويضه بقرار مؤرّخ في 17 أبريل 2007 لإضافة أعضاء جدد وتعديل طرق سير اللجان، ثمّ تنقيح وإتمام هذا القرار بقرار مؤرّخ في 17 أبريل 2018 للرّفع من المستوى الفنّي المطلوب في أعضاء اللجان الفنيّة بغاية تحسين ترتيب تونس حسب مؤشر سهولة ممارسة الأعمال (Indice Doing Business).

أمّا القانون الأساسي المتعلّق بمجلّة الجماعات المحليّة وهو أعلى درجة من القانون العادي، فقد اتجه بمقتضى أحكام الفقرة الثالثة من الفصل 258، إلى ضبط تركيب اللجان الفنيّة المكلفة بدراسة ملفّات رخص التقسيم والبناء والهدم في تمشّ غير موفّق في تقديرنا، لثلاثة أسباب على الأقلّ:

- يتعلّق السبب الأوّل بمخالفة المبدأ العام المتمثّل في إحالة ضبط تركيب مختلف اللجان وطرق سيرها إلى نصوص ترتيبيّة، وذلك مهما كانت قيمة اللّجنة ورتبة أعضائها ولا أدلّ على ذلك من اللّجنة الوزاريّة للتهيئة الترابيّة المحدثة بمقتضى أحكام الفصل 3 من مجلّة التهيئة الترابيّة والتعمير والتي يرأسها الوزير الأوّل (رئيس الحكومة في التنظيم الحالي للسلط) وتتركّب من وزراء بصفتهم لا من قبل من يمثّلهم والتي تمّ ضبط تركيبها وطرق سيرها بالأمر عدد 1655 لسنة 1996 المؤرّخ في 18 سبتمبر 1996 الذي تمّ إلغاؤه وتعويضه بالأمر عدد 1688 لسنة 2003 المؤرّخ في 11 أوت 2003 لتغيير التركيبة بإضافة وزراء أحدثت وزاراتهم بعد سنة 1996 وإحداث لجنة فنّيّة لدى اللّجنة الوزاريّة، ويستدعي الأمر اليوم تعويض هذا الأمر بنصّ جديد في ضوء التغييرات الكبيرة التي عرفتها هيكله الحكومة من ناحية ولملاءمة تسمية وتركيب اللّجنة مع ما أسند للجماعات المحليّة، الجهات والأقاليم بالخصوص من صلاحيّات مشتركة مع السلّطة المركزيّة في مجال التهيئة الترابيّة.

- ويتعلّق السبب الثاني بخرق مبدأ كان نفس الفصل 258 من مجلّة الجماعات المحليّة أقرّه في فقرته الثانية، يقضي بأن " يتولّى رئيس البلدية إسناد رخص البناء والتقسيم والهدم طبقاً للتشريع المتعلّق بالتهيئة والتعمير " الذي تبقى من مضمولاته إحداث اللجان الفنيّة المختصّة في هذا المجال وتحديد كفيّة ضبط تركيبها وطرق سيرها.

- ويتعلّق السبب الثالث وهو الأخطر، بإنهاء الوجود القانوني للجان الفنيّة الجهويّة لرخص البناء واللجان الجهويّة للتقسيمات منذ صدور مجلّة الجماعات المحليّة في 9 ماي 2018 في الوقت الذي تواصل أكثر من 270 بلدية أي ما يناهز 80 % من البلديات اللّجوء إلى اللجان الجهويّة لرخص البناء و346 بلدية أي 99 % من البلديات تواصل اللّجوء إلى اللجان الجهويّة للتقسيمات. وبما أنّ هذه اللجان تعتبر في

مقام المعدوم، فإن آراءها لا يعتد بها قانونا ولا تعدو أن تعتبر أعمالها سوى مساعدة فنية تقدمها للبلديات، أي أن كل القرارات المستندة على تلك الآراء تدخل تحت طائلة عدم الشرعية بما أنها لم تكن "بناء على رأي اللجان الفنية المختصة" وفق ما ينص عليه الفصل 258 من القانون الأساسي المتعلق بالجماعات المحلية. لذلك نرى من الواجب الإسراع بإيجاد الحل المناسب لتجاوز هذه الوضعية.

#### 4. تركيب اللجان الفنية:

ورد بالفقرة الثالثة من الفصل 258 من مجلة الجماعات المحلية أن اللجان الفنية المكلفة بدراسة ملفات رخص التقسيم والبناء والهدم تتركب من:

- رئيس البلدية أو من ينوبه، رئيسا.
  - خمسة أعضاء يعينهم المجلس البلدي يكون من بينهم مهندس معماري أو مختص في التعمير.
  - خمسة أعضاء ممثلين عن الوزارات المكلفة بالتجهيز والبيئة وأملاك الدولة والنقل والثقافة وممثل عن الحماية المدنية يعينهم الوالي المختص ترابيا على أن يكون من بينهم مختص في التعمير.
  - مهندس معماري ممثل عن الهيئة المهنية للمهندسين المعماريين.
- تتم دعوة ممثل عن كل وزارة أو منشأة عمومية معنية بالترخيص.
- تشير هذه التركيبة لدينا جملة من الملاحظات نوردها فيما يلي:

#### أ- بخصوص الأعضاء الذين يعينهم المجلس:

- يتبين من خلال أحكام مجلة الجماعات المحلية أن الفصل 237 الذي يضبط اختصاصات المجلس البلدي لا يحتوي على ما يفيد اختصاصه بما يتعلق بالترخيص في البناء أو الهدم أو التقسيم بينما نص على اختصاصه في ترتيب أجزاء الملك العمومي للبلدية من أنهج وساحات عمومية ومساحات خضراء وغيرها. وفي المقابل نص الفصل 239 على أن المجلس يعد أمثلة التخطيط العمراني ويقر ما يتحتم القيام به من عمليات عمرانية تتعلق بالتهيئة أو التهذيب أو التجديد العمراني. ويتولى كذلك إعداد الترتيب المحلية للبناء والترتيب المتعلقة بالمحافظة على الخصوصيات المعمارية بالبلدية. واقتضى الفصل 240 من المجلة أن المجلس يتولى اتخاذ الترتيب العامة في شأن الوقاية الصحية والنظافة وحماية البيئة. في المقابل، ورد الفصل 258 بالقسم المتعلق بصلاحيات رئيس البلدية. كما أن أحكام الفقرة الأولى من هذا الفصل اقتضت أن رئيس البلدية يختص بإسناد التراخيص المتعلقة بالاستعمال العقاري وخاصة قرارات التقسيم وخص البناء وخص الهدم. وعلاوة على كل ذلك فإن التراخيص المذكورة هي تراخيص إدارية تتولى كل ما يتعلق بها الإدارة البلدية التي يرأسها رئيس البلدية. وبناء على ذلك يستنتج أن صلاحية تعيين ممثلي البلدية باللجان الفنية للترخيص في البناء والتقسيم والهدم تعود منطقيا لرئيس البلدية لا للمجلس البلدي مثلما ورد بالفقرة الثالثة من الفصل 258 في تناقض مع أحكام فقرته الأولى.

- يتبين من الاستبيانات والحوارات المجرى مع العديد من البلديات والمتعاملين معها في اللجان الفنية، وبالاطلاع على بعض قرارات إحداث وضبط تركيب تلك اللجان، أن جل المجالس البلدية يعينون أعضاء منهم لتمثيل البلدية بل يذهب البعض لاعتبار أن من يعينهم المجلس هم من أعضائه وحتى إن دعت الحاجة لحضور أفراد من المصالح الفنية بالبلدية، فيكون ذلك بالإضافة للأعضاء المنتخبين. في مقابل ذلك قدر المشرع أن البت في مطالب الترخيص في البناء والهدم والتقسيم ينبغي أن يكون بناء على رأي اللجان الفنية المختصة بما يعني أن أعضاءها من المفترض أن يمثلون مصالح وهيكل فنية لا هيئات

منتخبة حتى لو كان من يمثلها من الفنيين. والمقصود إذا بالأعضاء الذين تعيّنهم البلدية حتى وإن كان من يعيّنهم المجلس البلدي، أعضاء من الفنيين يمثلون مختلف المصالح الفنية بالبلدية.

#### ب- بخصوص الأعضاء الذين يعيّنهم الوالي:

- يلاحظ أولاً استعمال عبارة "ممثلين عن الوزارات المكلفة.." بينما يتعلّق الأمر بلجان محلية أي أنّ أعضاءها سيكونون ممثلين عن المصالح الخارجية التابعة للوزارات وليس عن الإدارات المركزية. لذا فقد كان من الأجدر تسمية الهياكل الجهوية التابعة لتلك الوزارات.

- نعتقد أنّ اختيار القطاعات التي ذكرت بها الوزارات لم يكن موفّقاً بالنسبة للتجهيز وأملاك الدولة والثقافة والنقل. فبالنسبة لعبارة "الوزارة المكلفة بالتجهيز" فإنّها لا يمكن أن تحيل لا إلى التهيئة العمرانية ولا إلى الإسكان وهما القطاعان الأقرب لعمل اللجان الفنية، بل تحيل إلى مصالح أخرى كالبنائيات المدنية والمصالح الجوية والبحرية وهي أبعد ما تكون على عمل لجان التقسيم والهدم ورخص البناء وفي أحسن الحالات يمكن أن تحيل إلى مصالح الجسور والطرق أو حماية المدن من الفيضانات. وبالنسبة لعبارة "الوزارة المكلفة بأموال الدولة"، فإنّ الأقرب لعمل اللجان المذكورة هم مصالح الشؤون العقارية الذين يمكن أن يفيدوا بمعرفتهم للوضعيات العقارية بمناطقهم. وبالنسبة لعبارة "الوزارة المكلفة بالثقافة" فإنّها لا تحيل إلى مصالح المعهد الوطني للتراث المعنية قبل غيرها من قطاعات الثقافة بعمل لجان الترخيص في البناء والتقسيم والهدم. أمّا بالنسبة لعبارة "الوزارة المكلفة بالنقل" فإنّها تحيل في المستوى الجهوي مباشرة إلى الإدارة الجهوية للنقل التي ليس لديها ما يمكن أن تفيد به عمل اللجان التي يمكن أن تكون في حاجة لرأي مصالح سلامة الطيران المدني والمطارات والارتفاقات المتعلقة بها أو إلى رأي الشركة التونسية للسكك الحديدية أو شركات النقل الحديدي الحضري.

- يلاحظ وجود وزارات لا موجب لوجودها بصفة قارة في اللجنة ويمكن أخذ رأيها في إطار الاستشارات التي تتكفّل بها المصالح الفنية المكلفة بكتابة اللجنة، وذلك كلّما دعت الحاجة إلى ذلك كالوزارة المكلفة بالثقافة، والوزارة المكلفة بالنقل.

- يلاحظ غياب ممثل عن الوزارة المكلفة بالفلاحة في حين أنّ غالبية المناطق غير مغطّاة بوثائق عمرانية حيث تمثّل المناطق العمرانية أقلّ من 10 % من التراب الوطني. ثم إنّ دور مصالح الوزارة المذكورة قائم حتى داخل المناطق العمرانية باعتبار أنها الوزارة المكلفة بالملك العمومي للمياه بما فيها الأودية ومجاري المياه.

- ويلاحظ اختصار تمثيل وزارة التجهيز والإسكان والتهيئة الترابية على ممثل وحيد بينما لا يمكن في اعتقادنا الاستغناء على ممثل لمصالح التهيئة العمرانية المكلفة بمتابعة إعداد ومراجعة أمثلة التهيئة العمرانية وأمثلة التهيئة التفصيلية، واحترام مقتضياتها خلال الترخيص في البناء وفي التقسيم والخبرة بمجال التهيئة والتعمير. ولا يمكن الاستغناء كذلك عن ممثل لمصالح الإسكان في حين أنّ أغلبية الملفات المعروضة على اللجان تتعلّق ببناء المساكن الفردية والجماعية وهذه المصالح هي المصالح المشرفة على قطاع البعث العقاري وهي أدري من غيرها بقواعد ومواصفات السكن الصحي. كما لا يمكن أيضاً الاستغناء عن ممثل لمصالح الجسور والطرق وهي الساهرة على المحافظة على ملك الدولة العمومي للطرق وارتفاقاته والخبرة بمواصفات الطرق والمسالك، خاصّة بالنسبة للبلديات التي لا تتوفّر على مصالح طرق خاصة بها.

## ت- بخصوص الفقرة المتعلقة بدعوة ممثلي الوزارات المعنية بالترخيص:

إن صياغة الفقرة الأخيرة من الفصل 258 " تتم دعوة ممثل عن كل وزارة أو منشأة عمومية معنية بالترخيص " تحمل قراءة وحيدة تفيد بضرورة دعوة ممثل عن كل وزارة أو منشأة لها ملف ترخيص لها في البناء أو في الهدم أو في التقسيم، ولا يمكن الاعتماد على هذه الفقرة لدعوة أعضاء آخرين يرى رئيس اللجنة فائدة في حضورهم أو لدعوة من سهي النص عن ذكرهم في حين أنّ حضورهم ضروري. وقد دأبت النصوص المتعلقة بضبط تركيب أعضاء اللجان على إدراج فقرة تخصص لغرض تمكين رؤساء اللجان من دعوة كل من يرون فائدة في حضورهم من ممثلين لهياكل ومؤسسات ومن خبراء بصياغة تمكّن من مراعاة الخصوصيات التي تتطلبها بعض الملفات وتمكّن كذلك من تلافي كل سهو يمكن أن يكون وقع فيه النص. أمّا الصياغة التي وردت بالفقرة الأخيرة من الفصل 258 فقد جاءت موجّهة إلى تمكين مصالح الدولة المركزية ومنشأتها العمومية من حضور أشغال اللجنة لتقديم الملفات التي توجّهها إلى السلطة المحلية بغرض الترخّص لها في التقسيم أو البناء أو الهدم، وتوضيح مكونات مشاريعها ومؤيدات احترام الترتيب المعمول بها قبل إبداء اللجنة رأيها. ولا تحتل هذه الفقرة على الأغلب تأويلا آخر.

## ث- بخصوص ضبط نفس التركيبة للجان باختصاصات مختلفة:

إن ضبط تركيب موحد للجان المكلفة بدراسة ملفات رخص التقسيم والبناء والهدم وفق منطوق الفصل 258 من مجلة الجماعات المحلية، يقتضي بأن يكون لكل بلدية لجنة واحدة تكلف بدراسة الملفات بأنواعها الثلاث حتى وإن عقدت جلسات منفصلة خاصة بكل صنف من الأصناف.

ويبدو هذا الخيار غير مناسب خاصة وأن إجراءات الترخيص تختلف بحسب ما إذا تعلّق الأمر بالبناء أو الهدم أو التقسيم وأن طبيعة الملفات ومتطلبات وأدوات دراستها مختلفة. ومن المعمول به تنظيمياً التفريق بين اللجنة الفنية لرخص البناء التي من الممكن أن تتولّى كذلك دراسة ملفات الهدم واللجنة الفنية للتقسيمات التي تكون تركيبها مختلفة عن تركيبة اللجنة الفنية لرخص البناء، وتضمّ ممثلين عن وزارات ومنشآت ومؤسسات إضافية لها علاقة بالتهيئة والتجهيز والشبكات الحضريّة من ماء صالح للشرب وكهرباء واتصالات وتطهير وتصريف مياه أمطار ونقل عمومي إلخ...

## ج- مقارنة تركيب اللجان الفنية لرخص البناء والتقسيمات:

### 1. اللجان الفنية لرخص البناء

الفصل 258 من مجلة الجماعات المحلية		قرار وزيرة التجهيز والإسكان والتهيئة الترابية المورخ في 17 أبريل 2007
اللجنة الفنية للتقسيم والبناء والهدم	اللجنة الفنية البلدية	اللجنة الفنية الجهوية
رئيس اللجنة : رئيس البلدية أو من يمثله	رئيس اللجنة : رئيس البلدية أو من يمثله	رئيس اللجنة : المدير الجهوي للتجهيز أو من يمثله
الأعضاء القارين الذين يمثلون البلدية: خمسة أعضاء يعيّنهم المجلس البلدي من بينهم مهندس معماري أو مختص في التعمير	الأعضاء القارين الذين يمثلون البلدية: - رئيس المصلحة الفنية بالبلدية - مهندس معماري لا تقل خبرته عن سنتين ممثل للبلدية	الأعضاء القارين الذين يمثلون البلدية: رئيس المصلحة الفنية بالبلدية

الأعضاء القارّين الذين يمثلون وزارة التجهيز والإسكان والتهيئة الترابية: - رئيس مصلحة الإسكان أو من يمثّله - رئيس مصلحة التهيئة العمرانية أو من يمثّله - رئيس مصلحة الجسور والطرق أو من يمثّله		الأعضاء القارّين الذين يمثلون وزارة التجهيز والإسكان والتهيئة الترابية: ممثل عن الوزارة المكلفة بالتجهيز (مختصّ في التعمير)
الأعضاء القارّين الذين يمثلون بقية الوزارات: - المدير الجهوي للبيئة والتنمية المستدامة أو من يمثّله - المدير الجهوي لأماك الدولة والشؤون العقارية أو من يمثّله - المنسوب الجهوي للتنمية الفلاحية أو من يمثّله  - المدير الجهوي للحماية المدنية أو من يمثّله		الأعضاء القارّين الذين يمثلون بقية الوزارات: - ممثل عن الوزارة المكلفة بالبيئة - ممثل عن الوزارة المكلفة بأماك الدولة  - ممثل عن الوزارة المكلفة بالنقل - ممثل عن الوزارة المكلفة بالثقافة - ممثل عن الحماية المدنية
أعضاء قارّين يمثلون هيئات مهنية: - مهندس معماري لا تقلّ خبرته عن سنتين	أعضاء قارّين يمثلون هيئات مهنية: - لا أحد	أعضاء قارّين يمثلون هيئات مهنية: - مهندس معماري ممثل عن الهيئة المهنية للمهندسين المعماريين
الأعضاء غير القارّين: - عند الاقتضاء يؤخذ رأي وزير الدفاع والوزير المكلف بالتراث - اعتبارا لخصوصيات الملفات المعروضة، يمكن استدعاء كل شخص يرى رئيس اللجنة فائدة في حضوره		الأعضاء غير القارّين: - تتم دعوة ممثل عن كلّ وزارة أو منشأة عمومية معنية بالترخيص.
المعاينات الميدانية: المصالح المختصة بالبلدية		المعاينات الميدانية: غير محدّد
دراسة الملفات : المصالح المختصة بالإدارة الجهوية للتجهيز والإسكان والتهيئة الترابية	دراسة الملفات: المصالح المختصة بالبلدية	دراسة الملفات: غير محدّد
كتابة اللجنة : مصلحة الإسكان	كتابة اللجنة : المصلحة الفنية للبلدية	كتابة اللجنة : غير محددة

## 2. اللجان الفنية للتقسيمات

قرار وزير التجهيز والإسكان المؤرخ في 19 أكتوبر 1995 كما هو منقّح بالقرار المؤرخ في 8 مارس 2004		الفصل 258 من مجلة الجماعات المحلية
اللجنة الفنية الجهوية للتقسيمات	اللجنة الفنية البلدية للتقسيمات	اللجنة الفنية للترخيص في التقسيم والبناء والهدم
رئيس اللجنة: المدير الجهوي للتجهيز أو من يمثّله	رئيس اللجنة: رئيس البلدية أو من يمثّله	رئيس اللجنة: رئيس البلدية أو من يمثّله
الأعضاء القارّين الذين يمثلون البلدية: - رئيس المصلحة الفنية بالبلدية		الأعضاء القارّين الذين يمثلون البلدية: خمسة أعضاء يعيّنهم المجلس البلدي من بينهم مهندس معماري أو مختصّ في التعمير
الأعضاء القارّين الذين يمثلون وزارة التجهيز والإسكان والتهيئة الترابية: - رئيس مصلحة الإسكان أو من يمثّله - رئيس مصلحة التهيئة العمرانية أو من يمثّله - رئيس مصلحة الجسور والطرق أو من يمثّله		الأعضاء القارّين الذين يمثلون وزارة التجهيز والإسكان والتهيئة الترابية: ممثل عن الوزارة المكلفة بالتجهيز (مختصّ في التعمير)

<p><b>الأعضاء القارين الذين يمثلون بقية الوزارات:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ممثل عن وزارة الفلاحة والبيئة والموارد المائية</li> <li>- المدير الجهوي لأملاك الدولة والشؤون العقارية أو من يمثله</li> <li>- ممثل وزارة تكنولوجيات الاتصال والنقل</li> </ul> <p>- رئيس مصلحة ديوان قيس الأراضي أو من يمثله</p> <p>- رئيس إقليم شركة الكهرباء والغاز أو من يمثله</p> <p>- رئيس إقليم شركة استغلال وتوزيع المياه أو من يمثله</p> <p>- رئيس إقليم الديوان الوطني للتطهير أو من يمثله</p> <p>- رئيس إقليم الديوان الوطني للاتصالات أو من يمثله</p> <p>- ممثل عن الوكالة الوطنية لحماية المحيط</p>	<p><b>الأعضاء القارين الذين يمثلون بقية الوزارات:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ممثل عن الوزارة المكلفة بالبيئة</li> <li>- ممثل عن الوزارة المكلفة بأملاك الدولة</li> <li>- ممثل عن الوزارة المكلفة بالنقل</li> <li>- ممثل عن الوزارة المكلفة بالثقافة</li> <li>- ممثل عن الحماية المدنية</li> </ul>
<p><b>أعضاء قارين يمثلون هيئات مهنية:</b></p> <p>- لا أحد</p>	<p><b>أعضاء قارين يمثلون هيئات مهنية:</b></p> <p>مهندس معماري ممثل عن الهيئة المهنية للمهندسين المعماريين</p>
<p><b>الأعضاء غير القارين:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- عند الاقتضاء يؤخذ رأي الوزير المكلف بالتراث</li> <li>- اعتبارا لخصوصيات الملفات المعروضة، يمكن استدعاء كل شخص يرى رئيس اللجنة فائدة في حضوره وخاصة:</li> <li>- ممثل عن وزارة الثقافة والشباب والترفيه</li> <li>- ممثلين عن الوكالات العقارية السياحية والصناعية والسكنى والتهديب والتجديد العمراني</li> <li>- ممثل عن الحماية المدنية</li> <li>- ممثل عن وكالة حماية وتهيئة الشريط الساحلي</li> </ul>	<p><b>الأعضاء غير القارين:</b></p> <p>تتم دعوة ممثل عن كل وزارة أو منشأة عمومية معنية بالترخيص.</p>
<p><b>المعاينات الميدانية ودراسة الملفات:</b></p> <p>بالإدارة الجهوية للتجهيز والإسكان والتهيئة الترابية</p>	<p><b>المعاينات الميدانية ودراسة الملفات:</b></p> <p>المصالح المختصة بالبلدية</p>
<p><b>كتابة اللجنة:</b> مصلحة الإسكان</p>	<p><b>كتابة اللجنة:</b> المصلحة الفنية للبلدية</p>
<p><b>المعاينات الميدانية ودراسة الملفات:</b></p> <p>غير محدد</p>	<p><b>المعاينات الميدانية ودراسة الملفات:</b></p> <p>غير محدد</p>
<p><b>كتابة اللجنة:</b> غير محددة</p>	<p><b>كتابة اللجنة:</b> غير محددة</p>

## 5. مثال لجنة فنية محدثة بناء على أحكام الفصل 258 من مجلة الجماعات المحلية: اللجنة الفنية المحدثة ببلدية تونس:

أحدثت بلدية تونس لجنة فنية بلدية لرخص البناء ولجنة فنية بلدية للتقسيمات منذ أمد بعيد يرجع لما قبل صدور مجلة التهيئة الترابية والتعمير في سنة 1994. وبعد إصدار هذه المجلة وقراري وزير التجهيز والإسكان المؤرخين في 19 أكتوبر 1995 والمتعلقين بضبط تركيب وطرق سير اللجان الفنية لرخص البناء واللجان الفنية للتقسيمات، استصدرت البلدية قرارين من وزير التجهيز والإسكان يتعلّقان بإعادة إحداث تلك اللجنتين بتاريخ 2 ديسمبر 1996. وعلى إثر إصدار مجلة السلامة والوقاية من أخطار الحريق والانفجار والفرع بالبنابات بتاريخ 2 مارس 2009، أصدرت النيابة الخصوصية بتاريخ 9 جويلية 2015 قرارا يتعلّق بإعادة تشكيل اللجان الفنية البلدية لرخص البناء وتشكيل اللجنة الفنية لأمن المؤسسات المفتوحة للعموم وتسيير أعمالها.



وأخيرا وتبعا لإصدار القانون الأساسي المتعلق بالجماعات المحليّة أصدرت رئيسة بلدية تونس بتاريخ 10 سبتمبر 2018 قرارا جديدا يتعلّق بإحداث لجنة فنيّة بلدية لرخص البناء والهدم الذي يمكن من خلاله باعتباره نموذجا، تسجيل الملاحظات التّالية:

- إلى جانب مجلّة الجماعات المحليّة، اشتملت اطلاعات القرار بالخصوص على مجلّة التهيئة الترابيّة والتعمير، ومجلّة حماية التراث الأثري والتاريخي والفنون التقليديّة، ومجلّة السلامة والوقاية من أخطار الحريق والانفجار والفرع بالبنائات، وقرار وزيرة التجهيز والإسكان والتهيئة الترابيّة المتعلّق بضبط تركيب وطرق سير اللجان الفنيّة لرخص البناء.
- لا ينصّ فصله الأوّل إلاّ على إحداث لجنة فنيّة بلدية لرخص البناء والهدم دون رخص التقسيم التي أفردت بقرار مستقلّ وبلجنة مستقلّة.
- تضمّ تركيبة اللّجنة إلى جانب رئيسة البلديّة أو من يمثّلها كرئيس للّجنة، تسعة عشرة (19) عضوا قارّا يتوزّعون على النحو التّالي:

- أربعة (04) مستشارين بلديّين منهم مهندسان معماريّان (02)،
- ستّة (06) إطارات من المصالح الفنيّة بالبلديّة منهم ثلاثة (03) مهندسين معماريّين ومهندسين مدنيّين اثنين (02) ومعماري واحد (01).
- ستّة (06) أعضاء معيّنين من قبل الوالي يمثّلون الإدارات الجهويّة للتجهيز والإسكان والتهيئة الترابيّة، ولأملاك الدّولة والشؤون العقاريّة، والبيئة، والنقل، والثقافة، وللحماية المدنيّة،
- ممثّل لهيئة المهندسين المعماريين،
- ثلاثة (03) أضاء آخرين يمثّلون كلّ من مصلحة التهيئة العمرانيّة، ومصلحة الجسور والطّرق وكلاهما من الإدارة الجهويّة للتجهيز والإسكان والتهيئة الترابيّة، والمندوبيّة الجهويّة للتنمية الفلاحيّة.

- ختم الفصل الثّاني من القرار بفقرتين:

- "تتمّ دعوة ممثّل عن كلّ وزارة أو منشأة عموميّة معنيّة بالترخيص": وهي الفقرة المنصوص عليها بالفصل 258 من مجلّة الجماعات المحليّة،
- "وبالإضافة إلى هؤلاء الأعضاء القارين، واعتبارا لخصوصيّات الملفّات المعروضة، يمكن لرئيسة اللّجنة استدعاء كلّ شخص ترى فائدة في حضوره": وإضافة هذه الفقرة يدلّ على بلدية تونس اعتبرت أنّ الفقرة التي سبقها لا تعني سوى الوزارات والمنشآت العموميّة التي لها ملفّات معروضة على اللّجنة ولا تفي بالحاجة بخصوص استدعاء من ترى رئيسة اللّجنة فائدة في حضورهم.

- تعيين مقرّرة للّجنة من بين المستشارين البلديّين.

- التنصيص بالفقرة الثانية من الفصل الرّابع على أنّ "لممثّل وزير التجهيز والإسكان والتهيئة الترابيّة أن يعترض عند الاقتضاء على تسليم رخصة البناء... وذلك وفق ما هو منصوص عليه بالفصل 69 من مجلّة التهيئة الترابيّة والتعمير وبالفصل 5 من قرار وزيرة التجهيز والإسكان والتهيئة الترابيّة المؤرّخ في 17 أفريل 2007.

- ضبط طرق سير اللّجنة وفق ما هو محدّد بقرار وزيرة التجهيز والإسكان والتهيئة الترابيّة المذكور،

- إحداث لجنة فنية بلدية لأمن المؤسسات المفتوحة للعموم تجتمع مواصلة لأعمال اللجنة الفنية لرخص البناء والهدم، وتضم:

- رئيس مصلحة مراقبة استغلال البناءات بالبلدية: رئيس،
- ستة (06) أعضاء قارين يمثلون كل من الإدارة الجهوية للحماية المدنية، والشركة التونسية للكهرباء والغاز، وإدارة حفظ الصحة بالبلدية، والديوان الوطني للسياحة، ووزارة الثقافة،
- كل شخص ترى اللجنة فائدة في حضوره.

الفصل 258 من مجلة الجماعات المحلية	قرار رئيسة بلدية تونس المؤرخ في 10 سبتمبر 2018
اللجنة الفنية للترخيص في التقسيم والبناء والهدم	اللجنة الفنية البلدية لرخص البناء والهدم
الرئيس: رئيس البلدية أو من يمثله	الرئيس: رئيسة البلدية أو من يمثله
الأعضاء القارين من البلدية المعنية: خمسة (5) أعضاء يعينهم المجلس البلدي يكون من بينهم مهندس معماري أو مختص في التعمير.	الأعضاء القارين من البلدية: - أربعة (04) مستشارين بلديين منهم مهندسان معماريان (02)، - ستة (06) إطارات من المصالح الفنية بالبلدية منهم ثلاثة (03) مهندسين معماريين ومعماري واحد (01) ومهندسين مدنيين اثنين (02).
الأعضاء القارين من الإدارة الجهوية للتجهيز: - ممثل عن الوزارة المكلفة بالتجهيز مختص في التعمير	الأعضاء القارين من الإدارة الجهوية للتجهيز: - رئيس مصلحة الإسكان أو من يمثله - رئيس مصلحة التهيئة العمرانية أو من يمثله - رئيس مصلحة الجسور والطرق أو من يمثله
الأعضاء القارين من بقية الوزارات: - ممثل عن الوزارة المكلفة بأماك الدولة - ممثل عن الحماية المدنية - ممثل عن الوزارة المكلفة بالبيئة - ممثل عن الوزارة المكلفة بالثقافة - ممثل عن الوزارة المكلفة بالنقل - المندوب الجهوي للتنمية الفلاحية أو من يمثله	الأعضاء القارين من بقية الوزارات: - ممثل عن الوزارة المكلفة بأماك الدولة - ممثل عن الحماية المدنية - ممثل عن الوزارة المكلفة بالبيئة - ممثل عن الوزارة المكلفة بالثقافة - ممثل عن الوزارة المكلفة بالنقل - المندوب الجهوي للتنمية الفلاحية أو من يمثله
عضو قار ممثل عن الهيئة المهنية للمهندسين المعماريين	عضو قار ممثل عن الهيئة المهنية للمهندسين المعماريين
الأعضاء غير القارين: - تتم دعوة ممثل عن كل وزارة أو منشأة عمومية معنية بالترخيص	الأعضاء غير القارين: - تتم دعوة ممثل عن كل وزارة أو منشأة عمومية معنية بالترخيص
إجراء المعايينات الميدانية ودرس الملفات: - غير محدد	إجراء المعايينات الميدانية ودرس الملفات: - المصالح المختصة التابعة للبلدية المعنية
كتابة اللجنة: غير محدد	كتابة اللجنة: أحد أعضاء اللجنة من بين أعضاء المجلس البلدي

ويتبين من خلال هذا المثال أنّ اللجان الفنية ينبغي أن تراعي خصوصيات البلديات التي تختلف من حيث الحجم السكاني والمساحة والأنشطة الاقتصادية، وهي عوامل تنعكس على عدد الملفات التي ترد عليها وعلى نوعيتها وحجم وأهمية البناءات المزمع الترخيص فيها، وكذلك من حيث موقعها بالمناطق الساحلية أو بالمناطق الجبلية

أو الصحرأوية أو بالوأاحاء؁ وكذلك من حيث آراثها العمراني والمعماري؁ وهي عوامل تؤثر على اختيار أعضاء اللآنة والمصالح والهياكل التي يمثلونها.

وما يمكن اسآخلاصه أيضا أنه لا يسآحسن ضبط تركيبه للآجان الفنية يصعب إدراج كلّ الحالات الممكنة في قلبها خاصة إذا تمّ الضبط في إطار نصّ تشريعي ليس من اليسير الدآول في إطاره في الجزئيات والخصوصيات ولا من اليسير تنقيحه أو مراجعته؁ فما بالك إذا ورد في إطار قانون أساسي.

**VI - مقارنة الأحكام الواردة بمشروع تحويل مجلة التهيئة الترابية والتعمير بأحكام مجلة الجماعات المحلية بخصوص الترخيص في البناء**

ملاحظات	أحكام مشروع تحويل مجلة التهيئة الترابية والتعمير	أحكام مجلة التهيئة الترابية والتعمير	أحكام مجلة الجماعات المحلية
<p>ملاحظات</p> <p>على خلاف م.ت.ت.ت. وم.ت.ت.ت. وم.ت.ت.ت. مراجعتها، لم تشر م.ج.م إلى إجبارية الحصول على رخصة البناء واكتفت بالتنصيص على اختصاص رئيس البلدية بإسناد تلك الرخصة ضمن أحكام الفصل 258 كما كان الشأن بالنسبة لأحكام الفصل 127 من القانون الأساسي للبلديات. ويبدو هذا منطقياً ضرورة أنّ م.ج.م نصّ مؤسساتي وظيفته ضبط الصلاحيات ولا يعنى بالجوانب الفنية التي لها نصوصها الخاصة بها والتي يحيل عليها باعتماد عبارة "وفقاً للإجراءات المنصوص عليها بالتشريع الجاري به العمل".</p>	<p>الباب الثالث في رخصة البناء القسم الأول في شروط رخصة البناء وإجراءاتها</p> <p><b>الفصل 162:</b> يتعين على كل من يرغب في البناء أو إجراء أشغال إعادة بناء جزئياً أو كلياً 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 166 وطبقاً لمقتضيات مثال التهيئة.</p>	<p>الباب الخامس في رخص البناء القسم الأول في ضرورة الحصول المسبق على رخصة البناء</p> <p><b>الفصل 68 (الفقرة الأولى):</b> على كل من يروم البناء أو إجراء أشغال ترميم لتدعيم بناية موجودة أو إدخال تغييرات عليها، الحصول على ترخيص في ذلك من رئيس البلدية داخل المناطق البلدية ومن والي الجهة بالنسبة لبقية المناطق.</p>	
<p>ما ينبغي أن يعدّ من قبل "المهندس المعماري"، هو رسوم مشروع البناء وما يتعلّق بها، إذ أنّ بقية وثائق الملف لا تكتسي الصبغة الفنية وهي الأساس ووثائق إدارية شخصية يوقرها صاحب الرخصة. كما أنّ الهيئة المهنية للمهندسين المعماريين تسمّى "هيئة المهندسين المعماريين" وذلك وفق أحكام القانون عدد 46 لسنة 1974 المؤرّخ في 22 ماي 1974 المتعلّق بتنظيم مهنة المهندس المعماري، وخاصة العنوان الثاني منه وكذلك أحكام المجلة المهنية للمهندسين المعماريين الصادرة بالأمر عدد 1033 لسنة 1983 المؤرّخ في 4 فيفري 1983. ويستعمل كلا هذان النصّان عبارة "مرسّم بجدول الهيئة" لا "مسجّل بجدول العمادة". ويشار من ناحية أخرى إلى أنّ عبارة "مهندس مرسّم بجدول هيئة المهندسين</p>	<p><b>الفصل 165 (فقرة ثانية):</b> يعد ملف رخصة البناء مهندس معماري مسجّل بجدول عمادة المهندسين المعماريين بالبلاد التونسية.</p>	<p><b>الفصل 68 (الفقرة الثانية):</b> ويقع إعداد رسم مشروع البناء من طرف مهندس مرسّم بجدول هيئة المهندسين المعماريين للبلاد التونسية إلا بالنسبة للحالات التي يقع استثناءؤها بقرار من الوزير المكلف بالتعمير.</p>	

<p>المعماريين" الواردة بالفصل 68 من م.ت.ت.ت الجاري بها العمل غير دقيقة حيث يرسم بجدول هيئة المهندسين المعماريين المهندسون المعماريون دون غيرهم من المهندسين ذوي الاختصاصات الأخرى.</p>			
<p>لا نرى فائدة في هذا الفصل ضرورة أن الفصل 162 من مشروع المجلة الجديدة كما الفصل 68 من المجلة الجاري بها العمل ينصان على إجبارية الحصول على ترخيص بالنسبة لكل أنواع المباني وأشغال الترميم والتدعيم وإدخال التغييرات، وذلك فيما عدا ما تم استثنائه صلب نفس المجنتين (المباني العسكرية التي تكتسي الصيغة السرية) أو بالقرار المشار إليه بكليهما والمتعلق بضبط قائمة الأشغال التي ترمي لإدخال تغييرات أو إصلاحات عادية وضرورية على بناية مقامة. وبخصوص شروط الترخيص في المنشآت الوقتية والقابلة للتفكيك فينبغي أن تضمن بالترتيب العمرانية في إطار أمثلة التهيئة العمرانية وبالترتيب العامة للتعمير بالنسبة للمناطق غير المشمولة بتلك الأمثلة. أما بخصوص المعلوم فلا أعتقد أن مجلة التهيئة الترابية والتعمير هي النص الملائم للتصحيح عليه.</p>	<p><b>الفصل 164:</b> يخضع تركيز المنشآت المؤقتة والقابلة للتفكيك إلى ترخيص مسبق من البلدية مقابل معلوم يضبطه المجلس البلدي 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.</p>		
<p>تشارك الأحكام الواردة بالنصوص الثلاثة في اختصاص رئيس البلدية بإسناد رخص البناء. ويعتبر هذا المبدأ ثابتا في مختلف النصوص التشريعية ذات العلاقة برخص البناء حيث نص على ذلك القانون الأساسي للبلديات الصادر سنة 1975 بفصله عدد 127 والقانون عدد 34 لسنة 1976 المؤرخ في 4 فيفري 1976 المتعلق برخص البناء وكذلك النصوص الصادرة في عهد الحماية على غرار الأمرين العليين المؤرخين على التوالي في غرة أفريل 1885 وفي 22 جويلية 1943. وما يميز الأحكام الواردة بمجلة الجماعات المحلية عن بقية النصوص المذكورة بهذا الخصوص، هو تفرد رئيس البلدية بصلاحيته واختصاص اسناد رخصة البناء،</p>	<p><b>الفصل 166 (الفقرة الرابعة):</b> يتولى رئيس البلدية إسناد رخص البناء وفق رأي مطابق للجنة الفنية المختصة لرخص البناء.</p>	<p><b>الفصل 69 (الفقرة الأولى)</b> 1: تسلم التراخيص المشار إليها بالفصل 68 من هذه المجلة من طرف رئيس البلدية أو الوالي، حسب الحال، في شكل قرار بعد أخذ رأي لجنة فنية ...</p>	<p><b>الفصل 258 (الفقرة الأولى):</b> يختص رئيس البلدية بإسناد التراخيص المتعلقة بالاستعمال العقاري وخاصة قرارات التقسيم ورخص البناء ورخص الهدم وفقا للإجراءات المنصوص عليها بالتشريع الجاري به العمل.</p> <p><b>الفصل 258 (الفقرة الثانية):</b> يتولى رئيس البلدية إسناد رخص البناء والتقسيم والهدم طبقا للتشريع المتعلق بالتهيئة والتعمير</p>



<p>- ما نصت عليه أحكام الفقرة الثالثة من نفس الفصل 69 من حق الاعتراض لممثل الوزارة المكلفة بالتعمير على تسليم رخصة البناء. وهو لا يعدّ تعارضاً مع مبدأ التدبير الحرّ وإنما نوعاً من أنواع الرقابة القبليّة على قرارات البلديّة. ومع أنّ ممارسة هذا الحق مقيدة بصيغ وأجال مضبوطة بمقتضى القرار المتعلّق بضبط تركيب وطرق سير اللجان الفنيّة لرخص البناء، وأنها تنحصر في حالة مخالفة الترتيب العمرانيّة المعمول بها، فالمتّجه تعديل هذه الأحكام في اتجاه إرساء رقابة بعديّة على شرعيّة قرارات البلديّة ومدى مطابقتها للقوانين والتراتب المتعلّقة بالتهيئة والتعمير الجاري بها العمل وذلك وفقاً لما ورد بالفصل 278 من مجلّة الجماعات المحليّة.</p> <p>ولا يمكن من ناحية أخرى اعتبار الأحكام الواردة على التوالي بالفقرات السادسة والسابعة والثامنة من الفصل 69 والمتعلّقة بضرورة أخذ رأي المندوب الجهوي للتنمية الفلاحيّة بالنسبة للمباني الكائنة داخل المستغلات الفلاحيّة ولا ضرورة أخذ رأي وزير الدفاع الوطني بالنسبة للمباني المجاورة للعقارات العسكريّة، ولا أخذ رأي الوزير المكلف بالتراث بالنسبة للمعالم التاريخيّة والمباني الكائنة داخل المواقع الثقافيّة والمواقع الأثريّة والمجموعات التاريخيّة، تعارضاً مع مبدأ التدبير الحرّ، بل أنّ إمكانية اعتراض كل من هذه الأطراف يتنزّل في إطار السهر على مراعاة قوانين الدوّلة واحترام الترتيب العمرانيّة المعمول بها والارتفاقات ذات المصلحة العامّة واجتناب الوقوع في مخالفتها.</p>			
<p>يلاحظ بخصوص ضبط تركيب اللّجنة وطرق سيرها أنّ كلّاً من م.ت.ب.ت. ومشروع تحويلها أحوالاً إلى نصّ ترتيبي من درجة القرار الوزاري، قرار من الوزير المكلف بالتعمير بالنسبة للمجلّة وقرار مشترك من الوزير المكلف بالتعمير</p>	<p><b>الفصل 166</b> (الفقرة الثالثة): تضبط تركيب اللّجنة الفنيّة المحدثة لدى المصالح المختصة ترابياً للوزارة المكلفة بالتعمير وطرق سير اللّجنتين المنصوص عليهما بهذا الفصل ومشمولاتهما بقرار مشترك من</p>	<p><b>الفصل 69</b> (الفقرة الأولى) (2): ... لجنة فنيّة يضبط تركيبها وطرق سيرها بقرار من الوزير المكلف بالتعمير.</p>	<p><b>الفصل 258</b> (الفقرة الثالثة): تتركب اللجان الفنيّة المكلفة بدراسة ملفات رخص التقسيم والبناء والهدم من: - رئيس البلدية أو من ينوبه، رئيساً.</p>

<p>والوزير المكلف بالجماعات المحلية بالنسبة لمشروع تحويلها. ويوافق هذا الخيار المبدأ العام المعتمد في جلّ النصوص التشريعية إن لم تكن كلّها عندما يتعلّق الأمر بضبط تركيب وطرق سير لجنة ما، حيث يقتصر دور النصّ التشريعي على إحداث اللّجنة وتتمّ الإحالة بخصوص التركيب وطرق السير إلى نصّ ترتيبي. ويخوّل ذلك مرونة أكبر فيما يتعلّق بمراجعة وتحيين التركيب أو طرق السير كلّما دعت الحاجة إلى ذلك. وهو ما تمّ بالفعل بالنسبة لتركيب وطرق سير اللّجنة الفنية لرخص البناء حيث تمّ منذ إصدار م.ت.ت.ب.ت في 1994 إلى حدّ الآن إصدار قرار أول سنة 1995 تمّ تنقيحه بقرار ثان سنة 2007 تمّ إتمامه أيضا بقرار ثالث سنة 2018.</p> <p>أما القانون الأساسي المتعلّق بمجلة الجماعات المحلية وهو أعلى درجة من القانون العادي، فقد اتجه إلى ضبط تركيب اللجان الفنية المكلفة بدراسة ملفات رخص التقسيم والبناء والهدم في تمشّ غير موفق في تقديرنا لثلاثة أسباب على الأقل:</p> <p>- يتعلّق السبب الأول بمخالفة المبدأ العام المتمثّل في إحالة ضبط تركيب مختلف اللجان وطرق سيرها إلى نصوص ترتيبيّة، وذلك مهما كانت قيمة اللّجنة ودرجة أعضائها ولا أدلّ على ذلك من اللّجنة الوزارية للتهيئة الترابية المحدثة بمقتضى أحكام الفصل 3 من م.ت.ت.ب.ت والتي يرأسها الوزير الأول (رئيس الحكومة في التنظيم الحالي للسلط) وتتركّب من وزراء بصفتهم لا من قبل من يمثلهم والتي تمّ ضبط تركيبها وطرق سيرها بأمر أول صدر سنة 1996 تمّ إلغاؤه وتعويضه بأمر ثان صدر سنة 2003 ويستدعي الأمر اليوم تعويض هذا الأمر بنصّ جديد في ضوء التغييرات الكبيرة التي عرفتتها هيكلّة الحكومة.</p> <p>- ويتعلّق السبب الثاني بخرق مبدأ كان نفس الفصل 258 من م.ج.م.أقرّه في فقرته الثانية، يقضي بأن " يتولّى رئيس البلدية إسناد رخص البناء والتقسيم والهدم طبقا للتشريع المتعلّق بالتهيئة والتعمير " الذي من مشمولاته إحداث اللجان الفنية المختصة في هذا المجال وتحديد كيفية ضبط تركيبها وطرق سيرها.</p>	<p>الوزير المكلف بالتعمير والوزير المكلف بالجماعات المحلية.</p>		<p>- خمسة أعضاء يعينهم المجلس البلدي يكون من بينهم مهندس معماري أو مختص في التعمير.</p> <p>- خمسة أعضاء ممثلين عن الوزارات المكلفة بالتجهيز والبيئة وأملاك الدولة والنقل والثقافة وممثل عن الحماية المدنية يعينهم الوالي المختص ترابيا على أن يكون من بينهم مختص في التعمير.</p> <p>- مهندس معماري ممثّل عن الهيئة المهنية للمهندسين المعماريين.</p> <p>تتم دعوة ممثّل عن كلّ وزارة أو منشأة عمومية معنية بالترخيص.</p>
--	---	--	---



<p>- ويتعلق السبب الثالث وهو الأخطر بإنهاء الوجود القانوني للجان الفنية الجهوية لرخص البناء واللجان الجهوية للتقسيمات منذ صدور مجلة الجماعات المحلية في 9 ماي 2018 في الوقت الذي تواصل أكثر من 270 بلدية أي ما يناهز 80 % من البلديات اللجوء إلى اللجان الجهوية لرخص البناء و346 بلدية أي 99 % من البلديات تواصل اللجوء إلى اللجان الجهوية للتقسيمات. وبما أن هذه اللجان تعتبر في مقام المعدم، فإن آراءها لا يعتد بها قانونا ولا تعدو أن تعتبر أعمالها سوى مساعدة فنية تقدمها للبلديات، أي أن كل القرارات المستندة على تلك الآراء تدخل تحت طائلة عدم الشرعية بما أنها لم تكن "بناء على رأي اللجان الفنية المختصة" وفق ما ينص عليه الفصل 258 من القانون الأساسي المتعلق بالجماعات المحلية. لذلك نرى من الواجب الإسراع بإيجاد الحل المناسب لتجاوز هذه الوضعية.</p>			
<p>أوكل المشرع في م ت ت إلى الوزير المكلف بالتعمير صلاحية إحداث اللجان الفنية سواء كانت الجهوية أو البلدية. ولم تنص م ج م لا على إحداث لجنة بكل بلدية بمقتضى أحكامها ولا إلى من يتولى اتخاذ قرار الإحداث، غير أنه يبدو من المنطقي أن يتولى كل رئيس بلدية إحداث لجنة بلديته وهو ما يتم بصفة فعلية بعد أن تعذر على الوزير المكلف بالتعمير مواصلة تطبيق أحكام الفصل 69 من م ت ت بهذا الخصوص بعد صدور م ج م. وأبقى مشروع مراجعة م ت ت هذا التمشي بالنسبة للجان الفنية الجهوية وأوكلت الصلاحية لرئيس البلدية بالنسبة للجان الفنية البلدية. وإن كان هذا التمشي منطقي بالنسبة لإحداث اللجان الفنية البلدية، فالسؤال يطرح بشأن إمكانية إحداث لجان جهوية في ضل ما اقتضته أحكام الفصل 258 من م ج م.</p>	<p><b>الفصل 166</b> (الفقرة الأولى): 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.</p> <p><b>الفصل 166</b> (الفقرة الثانية): علاوة على اللجنة المنصوص عليها بالفقرة الأولى من هذا الفصل، تحدث بكل ولاية لجنة فنية لرخص البناء لدى المصالح المختصة ترابيا للوزارة المكلفة بالتعمير بقرار من الوزير المكلف بالتعمير، تتولى دراسة ملفات رخص البناء التي تعرضها عليها البلديات، إذا تعذر على اللجنة البلدية المنصوص عليها بالفقرة الأولى من هذا الفصل القيام بأعمالها.</p>	<p><b>الفصل 69</b> (الفقرة الثانية): ويتم إحداث لجنة فنية في كل ولاية أو بلدية بمقتضى قرار من الوزير المكلف بالتعمير وباقتراح من الوالي أو رئيس البلدية المختص ترابيا.</p>	
<p>خولت أحكام الفقرة 3 من الفصل 69 من م ت ت لتمثل الوزير المكلف بالتعمير حق الاعتراض على تسليم الرخصة حسب الصيغ والأجال التي يضبطها القرار المشار إليه بالفقرة الأولى أعلاه.</p>	<p><b>الفصل 168</b> : يمكن للبلدية وللمصالح المختصة ترابيا للوزارة المكلفة بالتعمير خلال أعمال اللجنة الفنية المختصة لرخص البناء إبداء ملاحظات حول المشروع والمطالبة برفع الاخلاصات خاصة منها المتعلقة:</p>	<p><b>الفصل 69</b> (الفقرة الثالثة): ولممثل الوزير المكلف بالتعمير حق الاعتراض على تسليم الرخصة حسب الصيغ والأجال التي يضبطها القرار المشار إليه بالفقرة الأولى أعلاه.</p>	

<p>والتقسيم والهدم يتم طبقاً للتشريع المتعلق بالتهيئة والتعمير في حدود ما لا يتعارض مع مبدأ التدبير الحر وبناء على رأي اللجان الفنية المختصة. وقد كنا أشرنا أعلاه ما قد يستنتج من إضافة عبارة "في حدود ما لا يتعارض مع مبدأ التدبير الحر" وما قد ينبجّر عن تأويل خاطئ لذلك من انحرافات واسناد رخص لمبان مخالفة للتشريع والتراتب المتعلّقة بالتهيئة والتعمير أو لارتفاقات ذات مصلحة عموميّة.</p> <p>وفي المقابل وردت أحكام الفصل 168 من مشروع مراجعة م ت ت ت في صياغة لا تضيف شيئاً للسير العادي لعمل اللجان الفنية بل أنّها اعتبرت ما هو واجب على كلّ عضو باللجنة الفنيّة من ضرورة إبداء كلّ ملاحظاته والتوصية برفع كل الإخلالات، مجرد إمكانية للبعض فقط من أعضاء اللجنة دون غيرهم، مع حصر الملاحظات التي يمكن ابدالها والإخلالات المطلوب رفعها في أصناف معيّنة.</p>	<p>- بمخالفة التراتيب العمرانية المنطبقة على المنطقة.</p> <p>- بعدم توفر الحلول الفنية وبعدم اعتماد تقنيات البناء الضرورية لضمان استقرار ومثانة البناية.</p> <p>- بعدم احترام الارتفاقات ذات المصلحة العامة وحقوق الغير.</p> <p>- بوجود أسباب جدية وأضرار ممكنة يصعب تداركها.</p> <p>- بالإضرار بالمشاريع ذات المصلحة العامة.</p> <p>يتم تضمين هذه الملاحظات بمحضر اللجنة الفنية المختصة لرخص البناء.</p>		
<p>حتى وإن كان القصد من هذه الأحكام سنّ امتيازات خاصة بنوعيات معيّنة من المشاريع العمرانية وهو ما لا يحبّد نظراً لما سينبجّر عن تطبيقها من انحرافات وانزلاقات، فإنّ موقعها في كلّ الحالات وثائق التهيئة والتعمير المتعلّقة بتلك المشاريع، التي تخضع للاستشارة والإشهار والتعليق وليس النصّ التشريعي الذي يفترض أخذه على إطلاقه.</p> <p>كما أنّ توجّهات المجلس البلدي واختياراته تجسّم في إطار وثائق التهيئة والتعمير التي يعدّها ويصادق عليها لا في إطار عمل لجنة فنيّة لا علاقة مباشرة له معها إلا عبر رئيسه الذي يرأس أيضاً الإدارة البلديّة واللجنة بصفته تلك.</p> <p>ثمّ إنّ دور اللجنة ينحصر في مراقبة مطابقة المباني المطلوب الترخيص فيها لمقتضيات وثائق التهيئة والتعمير وللتراتب العمرانية المعمول بها ولا يمكن لها منح استثناءات أو امتيازات ولا أن تتولّى سنّ تراتب جديدة لمشاريع بعينها.</p>	<p><b>الفصل 167 (الفقرة الأولى):</b> يمكن للمجلس البلدي، خلال أعمال اللجنة الفنية المختصة لرخص البناء، وبطلب من صاحب العقار، الزيادة في نسبة الاستعمال العقاري المضبوطة بمثل التهيئة والتنمية العمرانية المصادق عليه بالنسبة لمشاريع السكن الاجتماعي وعمليات التهذيب العمراني والمشاريع التي تستجيب لمعايير النجاعة الطاقية والعمليات العمرانية الجماعية المنصوص عليها بالفصل 123 من هذه المجلة، على أن لا تتجاوز هذه الزيادة نسبة عشرين %20 ووفقاً لتقرير معلل.</p> <p><b>الفصل 167 (الفقرة الثانية):</b> تضبط شروط تطبيق هذا الفصل بقرار من الوزير المكلف بالتعمير بعد أخذ رأي الوزير المكلف بالطاقة والوزير المكلف بالجماعات المحلية والوزير المكلف بالبيئة</p>		
<p>يلاحظ أنّ م ت ت ت ت ضببت بمقتضى أحكام الفقرتين 4 و5 الأجل الجملي للبتّ في مطلب الترخيص من تاريخ إيداع ملف</p>	<p><b>الفصل 169 (الفقرة الأولى):</b> يتخذ رئيس البلدية قراره في أجل أقصاه شهراً (01) ابتداء من تاريخ توصله</p>	<p><b>الفصل 69 (الفقرة الرابعة):</b> يقع البتّ في مطلب الترخيص في أجل لا يتعدّى</p>	<p><b>الفصل 258 (الفقرة الرابعة):</b></p>

<p>تام الموجب بمراعاة الحالات التي تتطلب استشارات خاصة. ويتراوح ذلك الأجل بين 45 و90 يوما حسب الحالة.</p> <p>وفصل مشروع مراجعة م ت ت ت الأجل الجملي للبت في مطلب الترخيص إلى أجل لرئيس البلدية ابتداء من توصله برأي اللجنة ضمن الفقرة 1 من الفصل 169، وأجل يمكن لرئيس البلدية التمديد فيه، للجنة كي تبدي رأيها ابتداء من تاريخ إيداع ملف تام الموجب، وذلك بمقتضى أحكام الفصل 172. ويتراوح الأجل الجملي بين 45 و60 يوما باعتبار التمديد.</p> <p>في حين لم تضبط أحكام م ج م في الفقرة 4 من الفصل 258، سوى أجل البت من تاريخ توصل رئيس البلدية برأي اللجنة الفنية وهو ما قد يمدد في آجال البت بصفة غير محددة إذا ما تأخرت اللجنة في إبداء رأيها وهي غير ملزمة بأجل محدد في هذا المستوى. وينبغي بالتالي تلافى ذلك في مستوى النص الترتيبي المتعلق بطرق سير تلك اللجنة.</p> <p>ويمكن الإشارة في هذا الخصوص أنّ ما يهّم المشرع هو ما يهّم طالب الترخيص أي الأجل الجملي ابتداء من تاريخ إيداع ملف تام الموجب إلى حين البت فيه من قبل رئيس البلدية بالقبول أو الرّفص المعلل. أما الأجل المخولة للجنة الفنية لإبداء رأيها فيبقى تنظيما داخليا للإدارة ولا دخل لطالب الترخيص فيه لذا فإنّ تحديده يتم في إطار النص الترتيبي المتعلق بضبط طرق سير اللجنة. وبالتالي لا داعي إلى ضبط هذا الأجل صلب النص التشريعي.</p>	<p>برأي اللجنة الفنية المختصة لرخص البناء والمنصوص عليها بالفصل 166 من هذه المجلة ويكون قرار الرّفص معللا.</p> <p><b>الفصل 172:</b> يتم البت في ملف رخصة البناء من قبل اللجنة الفنية المختصة في أجل أقصاه خمسة عشرة (15) يوما ابتداء من تاريخ إيداع ملف تام الموجب لدى البلدية.</p> <p>يمكن لرئيس البلدية الترفيع في هذا الأجل بقرار على أن لا يتجاوز في كل الحالات الشهر (01) ابتداء من تاريخ إيداع الملف تام الموجب لدى البلدية.</p>	<p>خمسة وأربعين يوما (45) من تاريخ إيداع ملفت في الغرض تام الموجبات.</p> <p><b>الفصل 69</b> (الفقرة الخامسة): ويرفّع في هذا الأجل إلى:</p> <p>1) ستنين يوما (60) إذا كان مثال التهيئة بصدد الإعداد.</p> <p>2) تسعين يوما (90) في صورة وجود البناية المزمع إنجازها في حدود مائتي متر (200) حول:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- المواقع الطبيعية</li> <li>- المواقع الثقافية والمواقع الأثرية</li> <li>- المناطق المصانة</li> <li>- المعالم التاريخية.</li> </ul>	<p>ويتخذ رئيس البلدية قراره في أجل أقصاه شهر من تاريخ توصله برأي اللجنة، ويكون قرار الرّفص معللا.</p>
<p>وفق الفصل 169 الفقرة 3 من مشروع مراجعة م ت ت ت، اقتصر النشر بالموقع الإلكتروني للبلدية على قرار رخصة البناء دون الإشارة إلى رأي اللجنة الفنية على خلاف أحكام الفقرة 5 من الفصل 258 من م ج م التي اقتضت أن ينشر القرار مصحوبا برأي اللجنة.</p> <p>وأضاف الفصل 169 المذكور شهرا إضافيا للأجل الممنوح لرئيس البلدية للبت في مطلب الترخيص بعنوان أجل لتبليغ قراره، وهو ما يتعارض مع منطوق الفقرة 4 من الفصل 258 من م ج م الذي ينص</p>	<p><b>الفصل 169</b> (الفقرة الثالثة): علاوة على نشر قرار رخصة البناء بالموقع الإلكتروني للبلدية، يتولى رئيس البلدية إعلام صاحب الرخصة بقراره بمكتوب مضمون الوصول مع الإعلام بالبلوغ في أجل أقصاه شهرا (01) من تاريخ إمضاءه.</p>	<p><b>الفصل 258</b> (الفقرة الخامسة): يتم نشر قرارات التقسيم ورخص البناء والهدم مصحوبة برأي اللجنة الفنية على الموقع الإلكتروني للبلدية.</p>	

<p>فقط على أجل للبت في المطلوب بما يعني بما في ذلك التبليغ.</p>			
<p>يتجه تصحيح الصياغة بتعويض عبارة "تحيل البلدية" بعبارة "يحيل رئيس البلدية".</p>	<p><b>الفصل 170:</b> تحيل البلدية نظيرا من ملف رخصة البناء مصحوبا بالقرار المنصوص عليه بالفصل 169 من هذه المجلة إلى المصالح المختصة ترابيا للوزارة المكلفة بالتعمير للإعلام في أجل أقصاه خمسة عشر (15) يوما من تاريخ صدور قراره، والتي لها في حالة وجود اخلالات جوهرية تتعارض مع أحكام هذه المجلة إعلام الوالي المختص ترابيا كتابيا للقيام بالإجراءات القانونية الملائمة.</p>		
<p>يتجه المحافظة على عبارة المساكن الشخصية عوضا عن المساكن الوظيفية ضرورة أن المقصود هنا المساكن الشخصية لأصحاب المستغلات الفلاحية.</p>	<p><b>الفصل 171</b> (الفقرة الثالثة): 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 165 إلى 173 من هذه المجلة وذلك بعد أخذ رأي المصالح المختصة ترابيا للوزارة المكلفة بالفلاحة.</p>	<p><b>الفصل 69</b> (الفقرة السادسة): وتمنح رخص البناء المتعلقة بإقامة المساكن الشخصية أو العائلية أو مساكن العملة في المستغلات الفلاحية حسب نفس الصيغ والأجال المنصوص عليها أعلاه بعد أخذ رأي المندوب الجهوي للتنمية الفلاحية.</p>	
	<p><b>الفصل 171</b> (الفقرة الثانية): تسند رخص البناء الخاصة بمشاريع مجاورة لمنشآت عسكرية أو أمنية أو سجنية في حدود مسافة 150 م بعد أخذ رأي الوزير المختص.</p>	<p><b>الفصل 69</b> (الفقرة السابعة): كما تمنح رخص البناء المتعلقة بمشاريع بنايات مجاورة لعقارات عسكرية في حدود مائة وخمسين مترا (150) بعد أخذ رأي وزير الدفاع الوطني.</p>	
<p>المناطق المجاورة الخاضعة لأخذ رأي الوزير المكلف بالتراث مرتبطة فقط بالمعالم التاريخية وفق أحكام الفصول 30 و45 و46 من مجلة حماية التراث الأثري والتاريخي والفنون التقليدية. أما بالنسبة للمواقع الثقافية والمجموعات التاريخية فإن الأحكام الخاصة تقتصر على ما هو داخلها دون المناطق المجاورة لها إلا إذا كانت مجاورة لمعلم تاريخي مرتب. (أنظر العنوان الثاني المتعلق بالمواقع الثقافية والعنوان الثالث المتعلق بالمجموعات التاريخية والتقليدية من المجلة المذكورة.</p>	<p><b>الفصل 171</b> (الفقرة الأولى): تسند رخص البناء الخاصة بالمشاريع الكائنة داخل المعالم التاريخية وبالمواقع الثقافية والأثرية والمجموعات التاريخية التقليدية والمناطق المصونة والمشاريع الكائنة على مسافة لا تتجاوز مائتي متر (200 م) من حدود هذه المواقع، بعد أخذ رأي الوزير المكلف بالتراث وفقا للتشريع الجاري به العمل</p>	<p><b>الفصل 69</b> (الفقرة الثامنة): كما تمنح أيضا رخص البناء المتعلقة بمشاريع البناء والترميم داخل المواقع الثقافية بعد أخذ رأي الوزير المكلف بالتراث.</p>	

	<b>الفصل 69 (الفقرة التاسعة):</b> منح الرخصة لطالبيها لا يتمنّ بحقوق الغير.	<b>الفصل 169 (الفقرة الثانية):</b> لا يمس منح رخصة البناء لطالبيها بحقوق الغير.
	<b>الفصل 70 (الجزء الأول):</b> لا تخضع للترخيص البناءات العسكرية ذات الصبغة السرية،	<b>الفصل 163 (الفقرة الأولى):</b> لا تخضع البناءات العسكرية والأمنية والسجنية ذات الصبغة السرية للترخيص في البناء وكذلك منشآت البنية التحتية البرية والبحرية والموانئ والمطارات وكذلك التجهيزات أو المنشآت الفنية المتعلقة مباشرة باستغلالها أو تلك المتعلقة بالمحافظة على سلامة حركة النقل البري والبحري والجوي.
	<b>الفصل 70 (الجزء الثاني):</b> كما لا تخضع للترخيص الأشغال التي ترمي لإدخال تغييرات أو إصلاحات عادية وضرورية على بناية مقامة والتي تضبط قائمة فيها بمقتضى قرار من الوزير المكلف بالتعمير باستثناء ما خضع منها إلى أحكام تشريعية أو ترتيبية خاصة.	<b>الفصل 163 (الفقرة الثانية):</b> 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.
	<b>الفصل 71:</b> يضبط قرار من الوزير المكلف بالتعمير الوثائق اللازمة لتكوين ملف رخصة البناء وأجل صلوحيتها والتمديد فيها وشروط تجديدها.	<b>الفصل 165 (فقرة أولى):</b> تضبط الوثائق المكونة لملف رخصة البناء وأجل صلوحيتها والتمديد فيها وشروط تجديدها بقرار من الوزير المكلف بالتعمير بعد أخذ رأي الوزير المكلف بالجماعات المحلية.
		<b>الفصل 171 (الفقرة الرابعة):</b> تسند رخصة البناء بعقار واحد انجر عنها إدماج جزء منها بالملك العمومي للطرق دون المرور بإجراءات المصادقة على التقسيم المنصوص عليها بالفصول من 129 إلى 136 من هذه المجلة، ويتم إحالة هذا الجزء بدون مقابل أو تعويض بمقتضى عقد يبرم في الغرض بين الأطراف المعنية.
		لا مناص من إعداد ملف تجزئة والمصادقة عليه من قبل رئيس البلدية ليتسنى اخراج الجزء الذي سيدمج بالملك العمومي للطرق من رسمه الأم إن كان العقار مسجلاً أو من القطعة الأصلية في خلاف ذلك. أما التعويض عن هذا الجزء فتنتطبق عليه نفس الأحكام المنطبقة على التقسيمات وعمليات التجزئة بهذا الخصوص. لذا يتّجه حذف هذا الفصل.

<p>لا فائدة في إجبار صاحب الرخصة على استلامها في أجل محدد إذ أنّ كل تأخير ينقضي من أجل صلوحيتها. ثم إنّ مجلّة التهيئة الترابية والتعمير ليست النصّ المناسب للتطرّق لمعلوم الرخصة ولا لطرق استخلاصه. لذا يتّجه حذف هذه الأحكام.</p>	<p><b>الفصل 173 (الفقرة الأولى):</b> يتعين على صاحب رخصة البناء استلام قرار المصادقة عليها في أجل شهر (01) من تاريخ إعلانه به وبعد دفع معلوم يضبط مقداره وطرق استخلاصه بقرار من الوزير المكلف بالجماعات المحلية ويمكن لرئيس البلدية الترفيع في هذا الأجل بقرار على أن يتجاوز في كل الحالات ثلاثة (03) أشهر.</p>		
<p>لا حاجة لإلغاء الرخصة بما أنّ لها أجل صلوحية ينطلق ابتداء من اسنادها لا من تسليمها لصاحبها. وبانقضاء ذلك الأجل تصبح منتهية. لذا يتّجه حذف هذه الأحكام أيضا وبالتالي حذف الفصل برّمته.</p>	<p><b>الفصل 173 (الفقرة الثانية):</b> في حالة مخالفة مقتضيات الفقرة الأولى من هذا الفصل، يلغى أليا قرار المصادقة على رخصة البناء.</p>		
<p>المقصود بالزام تعليق اللوحة تسهيل مهمة مراقبي الترابية البلدية، لذا فيكفي التنصيص على عدد الرخصة وتاريخ تسليمها للتأكد من أنّ الأشغال الجارية مرخص فيها أم لا ومن صلوحية الرخصة إن وجدت. لذا يتّجه الإبقاء على الصياغة الواردة بالفصل 72 من م ت ت ت.</p>	<p><b>الفصل 174:</b> يتعين على كل متحصل على رخصة بناء تعليق لوحة بمدخل الحضيرة تنص بوضوح على عدد الرخصة وتاريخ تسليمها والأشغال المقررة فيها مع التنصيص على البلدية مرجع النظر والمهندس المعماري مصمم المشروع ومدة الانجاز .</p>	<p><b>الفصل 72:</b> يتولّى، وجوبا، كلّ متحصل على رخصة بناء تعليق لوحة بمدخل الحضيرة يرسم عليها، بعنوان بارز، عدد الرخصة وتاريخ تسليمها مع التنصيص على الجماعة العمومية المحلية التي سلّمتها.</p>	
<p>- إجباريّة خضوع الأشغال للمعاينة من طرف مصالح الولاية أو البلدية حسب الفقرة 1 من الفصل 73 من م.ت.ت.ت. - في حين ربطت أحكام كلّ من م.ج.م ومشروع مراجعة م.ت.ت.ت.ت للمعاينة بطلب صاحب الأشغال.</p>		<p>القسم الثاني في محضر المعاينة والإشغال <b>الفصل 73 (الفقرة الأولى):</b> تخضع كلّ الأشغال التي تستلزم ترخيصا طبقا لمقتضيات هذه المجلّة، بعد إنجازها، إلى معاينة تقوم بها المصالح المختصة للولاية أو للبلدية، حسب الحال، قصد التثبّت من مدى مطابقتها للأمتلة الملحقة برخصة البناء.</p>	
<p>- تتمّ المعاينة بطلب من المعني بالأمر أو بمبادرة من البلدية أو الولاية أو الوزارة المكلفة بالتعمير حسب الفصل 73 الفقرة 2 من م ت ت ت. - تتمّ المعاينة بطلب من المعني بالأمر + شهادة مطابقة يسلمها مهندس معماري</p>	<p><b>الفصل 176 (الفقرة الثالثة):</b> يرفق طلب المالك بشهادة مطابقة الأشغال المنجزة للأمتلة المرخص فيه مؤشرا عليها من قبل مهندس معماري مرسم بعمادة المهندسين المعماريين للبلاد التونسية.</p>	<p><b>الفصل 73 (الفقرة الثانية):</b> وتتمّ المعاينة بطلب من المعني بالأمر أو بمبادرة من البلدية أو الولاية أو من مصالح الوزارة المكلفة بالتعمير، عند الاقتضاء،</p>	<p><b>الفصل 260 (الفقرة الأولى):</b> يقدم مطلب الحصول على شهادة نهاية الأشغال ومطابقتها إلى رئيس البلدية. ولصاحب المطلب إرفاق مطلبه</p>

<p>وفق الفقرة 1 من م ج م والفقرة 3 من مشروع مراجعة م ت ت</p>		<p>وتشفع بمحضر في انتهاء الأشغال على الوجه المطلوب من عدمه.</p>	<p>بشهادة في مطابقة الأشغال المنجزة للأمتلة المرخص فيها يسلمها مهندس معماري.</p>
<p>- يسلم محضر المعاينة في ظرف شهر من تاريخ إيداع المطلب أو من تاريخ إجراء المعاينة إن كانت بمبادرة من الإدارة حسب الفقرة 3 من م ت ت ت. - البلدية تتولى المعاينة وتسلم شهادة في نهاية الأشغال في أجل 15 يوما يمكن أن يمدد إلى شهر حسب الفقرة 2 من الفصل 176 من مشروع مراجعة م ت ت ت. - تتم المعاينة من طرف البلدية أو الإدارة الجهوية للتجهيز في أجل شهر 1 من تقديم المطلب دون التنصيص على أجل التسليم ويعتبر سكوت البلدية رفضا حسب الفقرتين 2 و3 من الفصل 260 من م ج م. - عدم تطابق بين أحكام م ج م ومشروع مراجعة م ت ت ت.</p>	<p><b>الفصل 176 (الفقرة الثانية):</b> تتولى البلدية، بعد معاينة البناء والتثبت من مطابقة الأشغال المنجزة للأمتلة المرخص فيها، تسليم المالك شهادة في نهاية الأشغال والمطابقة في أجل خمسة عشرة (15) يوما من تاريخ توصلها بطلبه ويمكن لرئيس البلدية الترفيع في هذا الأجل بقرار على أن لا يتجاوز هذا الأجل في كل الحالات شهرا (01).</p>	<p><b>الفصل 73 (الفقرة الثالثة):</b> يسلم محضر المعاينة لطالبه في ظرف شهرين ابتداء من تاريخ إيداع مطلب في الغرض أو من تاريخ إجراء المعاينة إذا تمت بمبادرة من السلطة المعنية.</p>	<p><b>الفصل 260 (الفقرة الثانية):</b> يأذن رئيس البلدية للأعوان المختصين بالبلدية أو يطلب من إدارة التجهيز المختصة ترابيا تكليف أعوان تابعين لمصالح الدولة بمراقبة مطابقة الأشغال للأمتلة المرخص في إنجازها في أجل شهر من تاريخ تقديم مطلب الحصول على شهادة نهاية ومطابقة الأشغال.</p> <p><b>الفصل 260 (الفقرة الثالثة):</b> ويعتبر سكوت البلدية مدة شهرين من تاريخ تقديم مطلب الحصول على شهادة نهاية ومطابقة الأشغال رفضا.</p>
<p>- توضيح جديد بمشروع مراجعة م ت ت ت.</p>	<p><b>الفصل 176 (الفقرة الرابعة):</b> يمكن للباعث العقاري المرخص له وفقا للتشريع الجاري به العمل طلب الحصول على شهادة نهاية الأشغال ومطابقتها والترخيص في الأشغال لقسط وظيفي من عملية عمرانية جماعية وفقا لنفس الإجراءات المنصوص عليها بالفقرة الأولى من هذا الفصل.</p>		
<p>- إجراء توضيحي جديد</p>	<p><b>الفصل 176 (الفقرة السادسة):</b> تضبط الوثائق المكونة لملف الحصول على شهادة نهاية الأشغال ومطابقتها وملف شهادة في الترخيص في الأشغال وملف انتقال الملكية ودليل إجراءات إسنادها بقرار من الوزير المكلف بالتعمير بعد أخذ رأي الوزير المكلف بالجماعات المحلية والوزير المكلف بالشؤون العقارية.</p>		
<p>- إسناد رخصة الأشغال عند وجود محضر معاينة تطابق حسب الفقرة 1 من الفصل 74 من م ت ت ت. - منع الأشغال قبل المعاينة.</p>	<p><b>الفصل 176 (الفقرة الأولى):</b> لا يمكن إشغال البناءات التي تم الترخيص فيها إلا بعد معاينتها للتثبت من مطابقة الأشغال المنجزة للأمتلة المرخص فيها.</p>	<p><b>الفصل 74 (الفقرة الأولى):</b> تسند رخصة في الأشغال لكل مالك بناءة يستظهر بمحضر معاينة تطابق الأشغال</p>	

<p>- صياغة م ت ت ت أوضح وأدق من صياغة مشروع مراجعة م ت ت ت.</p>		<p>المنصوص عليه بالفصل 73 من هذه المجلة.</p>	
<p>- إمكانية اسناد رخصة الإشغال رغم مخالفة رخصة البناء في صورة احترام الترتيب العمرانية ومراجعة الأمثلة لمطابقتها مع ما أنجز حسب الفقرة 2 من الفصل 74.</p> <p>- يمكن تقديم ملف تسوية الأشغال المنجزة حسب الفقرة 5 من مشروع مراجعة م ت ت ت.</p> <p>- صياغة م ت ت ت أوضح وأدق</p>	<p><b>الفصل 176</b> (الفقرة الخامسة): 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.</p>	<p><b>الفصل 74</b> (الفقرة الثانية): غير أنه يمكن إسناد هذه الرخصة للمالك الذي أقام بناية ولم يحترم فيها مقتضيات رخصة البناء الممنوحة إليه، ولكنه يحترم في المقابل الترتيب العمرانية الجاري بها العمل. وفي هذه الحال، وقبل تسليمه رخصة الإشغال، فإنه مطالب بمراجعة الأمثلة المصاحبة لرخصة البناء لجعلها مطابقة لما أنجزه فعليا.</p>	
<p>- لا يجوز تغيير الصبغة إلا برخصة مسبقة حسب م ت ت ت.</p> <p>- يمكن تغيير صبغة محلّ معد للسكنى بعد الحصول على رخصة مسبقة، حسب مشروع مراجعة م ت ت ت.</p> <p>- صياغة م ت ت ت أفضل وأدق.</p>	<p><b>الفصل 177:</b> يمكن لكل مالك تغيير صبغة محلّ معد للسكنى أو جزء منه أو أحد توابعه إلى محلّ حرفة أو إدارة أو تجارة أو أي نشاط آخر مغاير لصبغته الأصلية بعد الحصول على رخصة مسبقة في تغيير الصبغة من البلدية وفق نفس إجراءات الحصول على رخصة البناء.</p>	<p>القسم الثالث <b>في تغيير صبغة عقار</b></p> <p><b>الفصل 75:</b> لا يجوز للمالك أو للمكتري الذي تحصل على الموافقة الكتابية من المالك تغيير صبغة محلّ معد للسكنى أو جزء منه أو أحد توابعه إلى محلّ حرفة أو إدارة أو تجارة أو أي نشاط آخر مغاير لصبغته الأصلية إلا برخصة مسبقة من نفس السلطة الإدارية المؤهلة لتسليم رخصة البناء ووفق نفس الإجراءات المتبعة للحصول عليها.</p>	

## VII – حوصلة الإشكاليات المطروحة :

يستخلص من تحليل أحكام الفصل 258 من مجلة الجماعات المحلية ومقارنتها بأحكام كلّ من مجلة التهيئة الترابية والتعمير الجاري بها العمل ومشروع مراجعتها، أنّ البلديات تواجه في مجال الترخيص في البناء والترخيص في التقسيم عدّة صعوبات وإشكاليات نستعرض فيما يلي أهمّها:

1. إنهاء الوجود القانوني للجان الفنية الجهوية لرخص البناء المحدثه عملا بأحكام الفصل 69 من مجلة التهيئة الترابية والتعمير وطبقا لأحكام قرار وزيرة التجهيز والإسكان والتهيئة الترابية المؤرخ في 17 أفريل 2007 كما هو منقح ومنتم بالقرار المؤرخ في 17 أفريل 2018 في الوقت الذي لا تزال أكثر من 270 بلدية أي ما يناهز 80% من العدد الجملي للبلديات في حاجة ماسة لتلك اللجان، حيث لم يتسنى لها إحداث لجان فنية تتولّى إبداء الرأى في ملفّات رخص البناء وفق ما اقتضته أحكام الفصل 258 من القانون الأساسي المتعلّق بمجلة الجماعات المحلية.



2. مواصلة لجوء هذه البلديات إلى اللجان الفنية الجهوية لرخص البناء المشار إليها بالفقرة السابقة التي أنهى وجودها قانونا بمفعول أحكام الفصل 258 من القانون الأساسي المتعلق بالجماعات المحلية، الذي حدّد اللجان المؤهلة لدراسة ملفات الترخيص في البناء وضبط تركيبها ولم يعد مجال لوجود لجان أخرى غيرها. وتبعاً لذلك، فإنّ آراء اللجنة الفنية الجهوية المذكورة لا يعتدّ بها قانوناً ولا تعدو أن تعتبر أعمالها سوى مساعدة فنية تقدّمها للبلديات، أي أنّ كلّ القرارات المستندة على تلك الآراء تدخل تحت طائلة عدم الشرعية بما أنّها لم تكن "بناء على رأي اللجان الفنية المختصة" وفق ما ينصّ عليه الفصل 258 المذكور.

3. إنهاء الوجود القانوني للجان الفنية الجهوية للتقسيمات المحدثة عملاً بأحكام الفصل 60 من مجلة التهيئة الترابية والتعمير وطبقاً لأحكام قرار وزير التجهيز والإسكان المؤرخ في 19 أكتوبر 1995 كما هو منقح بالقرار المؤرخ في 8 مارس 2004 في الوقت الذي لا تزال أكثر من 340 بلدية أي ما يفوق 97 % من العدد الجملي للبلديات في حاجة ماسة لتلك اللجان، حيث لم يتسنّى لها إحداث لجان فنية تتولّى إبداء الرأى في ملفات التقسيمات وفق ما اقتضته أحكام الفصل 258 من القانون الأساسي المتعلق بمجلة الجماعات المحلية.

4. مواصلة لجوء هذه البلديات إلى اللجان الفنية الجهوية للتقسيمات المشار إليها أعلاه، والتي أنهى وجودها قانوناً بمفعول أحكام الفصل 258 المذكور، الذي حدّد أيضاً اللجان المؤهلة لدراسة ملفات الترخيص في التقسيم وضبط تركيبها ولم يعد مجال لوجود لجان أخرى غيرها. وتبعاً لذلك، فإنّ آراء اللجان الفنية الجهوية المذكورة لا يعتدّ بها كذلك، أي أنّ كلّ القرارات المستندة على تلك الآراء تدخل أيضاً تحت طائلة عدم الشرعية.

5. تناقض أحكام الفقرة الثالثة من الفصل 258 من مجلة الجماعات المحلية، التي تضبط تركيب اللجان الفنية للترخيص في التقسيم والبناء والهدم مع أحكام الفقرة الثانية من نفس الفصل 258 التي تنصّ على أن "يتولّى رئيس البلدية إسناد رخص البناء والتقسيم والهدم طبقاً للتشريع المتعلق بالتهيئة والتعمير" الذي يبقى من مسمولاته ضبط تركيب تلك اللجان.

6. تناقض أحكام الفقرة الثالثة من الفصل 258 التي أسندت للمجلس البلدي صلاحية تعيين ممثلي البلدية باللجان الفنية للترخيص في التقسيم والبناء والهدم، مع أحكام الفقرة الأولى من نفس الفصل التي اقتضت أنّ "رئيس البلدية يختصّ بإسناد التراخيص المتعلقة بالاستعمال العقاري وخاصة قرارات التقسيم ورخص البناء ورخص الهدم.

7. الجمع بين دراسة ملفات الترخيص في التقسيم والترخيص في البناء والهدم في لجنة واحدة. وقد فرّقت البلديات الأربعة أحدثت بها لجان فنية بلدية للتقسيمات سواء كان ذلك قبل صدور مجلة الجماعات المحلية أو بعدها، بين الترخيص في البناء والهدم من جهة والترخيص في التقسيم من جهة ثانية وأحدثت كلّ منها لجتين فنيّتين منفصلتين.

8. عدم ملاءمة تركيبية اللجان كما ضبطها الفصل 258 لمهامّها المختلفة. وقد أضافت عدّة بلديات أحدثت لجان فنية لرخص البناء أعضاء آخرين من غير المنصوص عليهم بالفصل 258 وبالخصوص ممثلين

عن المندوبيات الجهوية للتنمية الفلاحية ومصالح التهيئة العمرانية ومصالح الجسور والطرق، الذين هم أعضاء قارين في اللجان الفنية البلدية المحدثة قبل صدور مجلة الجماعات المحلية.

**9.** إقبال تركيبة اللجان الفنية وفق أحكام الفصل 258 بأعضاء قارين لا يعتبر حضورهم ضروري بالنسبة لكل الملفات المعروضة على غرار ممثلي الوزارة المكلفة بالنقل والوزارة المكلفة بالثقافة والتي يمكن استشارتها أو دعوتها فقط عند الاقتضاء.

**10.** صعوبة جمع أعضاء اللجان الفنية في بعض البلديات الصغرى بالخصوص، وذلك نظرا لتعدد اللجان بالولاية الواحدة مقابل محدودية الإمكانيات البشرية ووسائل النقل بالإدارات الجهوية للوزارات وخاصة منها الوزارات غير المعنية بكل الملفات المعروضة وإنما بالبعض القليل منها والتي لا ترد في كل الجلسات.

**11.** طول المدّة التي تستغرقها استشارة بعض المصالح التابعة للدولة ونذكر بالخصوص المصالح المكلفة بالتراث فيما يتعلّق بالمجموعات والمعالم التاريخية والمناطق المجاورة لها، والمصالح المكلفة بالنقل بخصوص الارتفاقات المتعلقة بسلامة الطيران المدني وخطوط السكك الحديدية، والمصالح المكلفة بحماية المدن من الفيضانات والمصالح المكلفة بالشرط الساحلي، وذلك لعدم توقّر التمثيل الجهوي لتلك المصالح أو لعدم تفويضها إن وجدت، من قبل المصالح المركزية لإبداء الرأى بدلا عنها.

**12.** عدم ضبط آجال محدّدة للبتّ في مطالب الترخيص في التقسيم والبناء والهدم ابتداء من تاريخ إيداعها، واقتصار أحكام الفصل 258 من مجلة الجماعات المحلية بهذا الخصوص على ضبط أجل لرئيس البلدية كي يتخذ قراره، أقصاه شهر ابتداء من توصله برأى اللجنة التي يرأسها.

**13.** افتقار اللجان المحدثة تطبيقا للفصل 258 من مجلة الجماعات المحلية لإطار قانوني ولا ترتيبي يضبط طرق سيرها. وقد اجتهدت بعض البلديات الكبرى بالخصوص في تضمين قرارات إحداث لجانها لطرق سير مستوحاة من قرار وزيرية التجهيز والإسكان والتهيئة الترابية المؤرّخ في 17 أفريل 2007.

**14.** إضعاف الدور الفنّي للجان الفنية المكلفة بدراسة ملفات رخص التقسيم والبناء والهدم، وذلك بنزوع المجالس البلدية نحو تعيين ممثلين من بين أعضائها المنتخبين لتمثيل البلديات بتلك اللجان، بينما قدر المشرّع أنّ البتّ في مطالب الترخيص في البناء والهدم والتقسيم ينبغي أن يكون بناء على رأي لجان فنية مختصة بما يعني أنّ أعضاءها من المفترض أن يمثلون مصالح وهيكل فنية لا هيئات منتخبة حتّى لو كان من يمثلها من الفنيين. والمقصود إذا بالأعضاء الذين تعيّنهم البلدية حتّى وإن كان من يعيّنهم المجلس البلدي، أعضاء من الفنيين يمثلون مختلف المصالح الفنية بالبلدية.

**15.** اتجاه المستوى الفنّي للجان نحو التدنّي بسبب تعدّد اللجان في مقابل محدودية الموارد البشرية المتخصصة لدى البلديات من جهة، وكذلك وبالخصوص لدى الإدارات الجهوية لمختلف الوزارات في الوقت الذي سعت فيه تونس سنة 2018 إلى تحسين ترتيبها حسب مؤشر Doing Business عبر تنقيح أدخل على تركيبة اللجان الفنية لرخص البناء. فبتعميم النظام البلدي وبلوغ العدد الجملي للبلديات 350 بلدية، وعدد البلديات بالولاية بين 6 في ولاية توزر و31 في ولاية المنستير أي بمعدّل 14,5 بلدية في الولاية الواحدة، تصبح الاحتياجات من الموارد البشرية المتخصصة كبيرة. فبالإضافة للحاجة

لدعم الموارد البشرية للبلديات والرّفْع من مستوى التأطير بها، يرفع كذلك تحديّ تدعيم الرّصيد البشري المتخصّص بالمصالح الخارجيّة لمختلف الوزارات بما يناسب احتياجات كلّ البلديات للمساعدة الفنيّة وحضور جلسات لجانها الفنيّة.

## VIII – الحلول المقترحة :

في ضوء الوضعية التي سبق تحليلها وحوصلة الإشكاليات التي تتسم بها مسألة سير اللجان الفنيّة للترخيص في التقسيم والبناء والهدم، وفي إطار الخيار الثابت لاعتماد اللامركزية في تسيير الشان المحلي والانخراط في مسار إرسائه وتدعيمه وفق مبدأ التدرّج الذي يأخذ بعين الاعتبار حجم التغييرات وكلفتها، نقترح للخروج من هذه الوضعية، وضع برنامج عمل متكامل يحتوي بالخصوص على العناصر الآتي ذكرها:

- 1. تنقيح القانون الأساسي عدد 29 لسنة 2018 المؤرّخ في 9 ماي 2018 المتعلّق بالجماعات المحليّة**  
بالغاء الفقرة الثالثة من الفصل 258 المتعلّقة بتركيب اللجان الفنيّة مع الإبقاء على بقية الفقرات. حيث أنّ إلغاء هذه الفقرة أمرا لا يحتمل التأخير ضرورة أنّ بقاءها يطرح إشكالا حقيقيا يتعلّق بوضع كلّ قرارات الترخيص المبنية على رأي لجان تركيبها مغايرة لما هو منصوص عليه بهذه الفقرة، سواء كانت لجانا جهويّة (تهمّ ما يزيد عن 270 بلدية) أو لجانا بلدية، في موضع عدم الشرعيّة وموجب للإبطال. ولا يمكن لأيّ إجراء آخر قبل هذا الإلغاء، أن يوفّر الغطاء القانوني لعمل اللجان الفنيّة الجهويّة المحدثة عملا بأحكام مجلة التهيئة الترابيّة والتعمير ووفقا لقرار وزير التجهيز والإسكان المؤرّخ في 19 أكتوبر 1995 بالنسبة للتقسيمات، ولقرار وزيرة التجهيز والإسكان والتهيئة الترابيّة المؤرّخ في 17 أبريل 2007 بالنسبة لرخص البناء. وفي المقابل لا يمكن وقف مصالح المواطنين المتعلّقة بالترخيص في التقسيم والبناء ولا وقف حركة البناء إلى حين تمكّن كلّ البلديات من إحداث لجانها الفنيّة وفق ما تقتضيه أحكام الفقرة المذكورة حتّى وإن كانت التركيبة المضبوطة وفقها مثاليّة. وهي في حقيقة الأمر تطرح عدّة إشكاليات سبق تناولها بالتفصيل.
- 2. تنقيح وإتمام قرار وزيرة التجهيز والإسكان والتهيئة الترابيّة المؤرّخ في 17 أبريل 2007 المتعلّق بضبط وتركيب اللجان الفنيّة لرخص البناء.**

يهدف هذا التنقيح بالأساس إلى تلافي كلّ أشكال التعارض مع أحكام مجلة الجماعات المحليّة فيما يتعلّق باحترام مبدأ التدبير الحرّ واجتناب الرقابة المسبّقة على قرارات البلديات وتعويضها برقابة لاحقة على شرعيّتها وعلى مدى احترامها لقوانين الدولة والتراتبية المعمول بها، وبتدعيم حضور ممثلي المصالح الفنيّة للبلديات في اللجان الفنيّة سواء منها البلدية أو الجهويّة.

ويتضمّن التنقيح بالخصوص ما يلي:

- إتمام اطلاعات القرار بإضافة الاطلاع "على القانون الأساسي عدد 29 لسنة 2018 المؤرّخ في 9 ماي 2018 المتعلّق بالجماعات المحليّة"،
- إلغاء الفقرة الثّانية من الفصل الأوّل التي تنصّ على "وتحدث اللّجنة الفنيّة المذكورة بقرار من وزير التجهيز والإسكان والتهيئة الترابيّة باقتراح من الوالي المختصّ ترابيا أو من رئيس البلدية المعنيّة

حسب الحال" وتعويضها بفقرة ثانية جديدة تقتضي أن "تحدث اللجنة الفنية المذكورة بقرار من الوالي أو رئيس البلدية حسب الحال".

- إلغاء الفقرة الثامنة من الفصل 5 التي تنصّ على "ولممثل وزير التجهيز والإسكان والتهيئة الترابية أن يعترض عند الاقتضاء على تسليم رخصة البناء. ويضمّن الاعتراض وجوبا بمحضر جلسة اللجنة" وتعويضها بفقرة ثامنة جديدة كما يلي نصّها: "وتسجّل وجوبا احترازا ممثّل الوزارة المكلفة بالتعمير في محضر جلسة اللجنة".

- إلغاء الفقرة الأخيرة من الفصل 5 التي تنصّ على "ويبلغ الاعتراض المذكور إلى الجماعة المحلية من قبل المدير الجهوي للتجهيز والإسكان والتهيئة الترابية في أجل أسبوع من تاريخ انعقاد الجلسة." وتعويضها بفقرة أخيرة جديدة كما يلي نصّها: "وتبلغ الاحترازا المذكورة عند الاقتضاء إلى الوالي ليأذن باتخاذ الإجراءات المنصوص عليها بالفصل 278 من القانون الأساسي عدد 29 لسنة 2018 المشار إليه أعلاه".

- إعادة ضبط تركيب اللجنة الفنية البلدية بما يخوّل علاوة على رئاسة اللجنة، تمثيل البلدية بثلاثة أعضاء آخرين يمثلون المصالح الفنية بالبلدية من بينهم مهندس معماري (مصالح التهيئة والتراخيص العمرانية والطرق البلدية)، عوضا عن عضوين اثنين.

- إعادة ضبط تركيب اللجنة الفنية الجهوية بما يخوّل تمثيل البلدية بعضوين اثنين يمثلان المصالح الفنية بالبلدية (مصلحتي التهيئة والتراخيص العمرانية)، عوضا عن عضو واحد.

- تعويض عبارة "الجماعة المحلية المعنية" الواردة بالفصلين 2 و 11 بعبارة "البلدية المعنية".

### 3. تنقيح وإتمام قرار وزير التجهيز والإسكان والتجهيز المؤرخ في 19 أكتوبر 1995 المتعلق بضبط وتركيب اللجان الفنية للتقسيمات:

يهدف هذا التنقيح بالأساس إلى تلافي كلّ أشكال التعارض مع أحكام مجلة الجماعات المحلية فيما يتعلّق باحترام مبدأ التدبير الحرّ واجتناب الرقابة المسبقة على قرارات البلديات وتعويضها برقابة لاحقة على شرعيّتها وعلى مدى احترامها لقوانين الدولة والتراتب المعمول بها، وبتدعيم حضور ممثلي المصالح الفنية للبلديات في اللجان الفنية سواء منها البلدية أو الجهوية.

ويتضمّن التنقيح بالخصوص ما يلي:

- إتمام اطلاعات القرار بإضافة الاطلاع "على القانون الأساسي عدد 29 لسنة 2018 المؤرخ في 9 ماي 2018 المتعلّق بالجماعات المحلية"،

- إلغاء الفقرة الثانية من الفصل الأوّل التي تنصّ على أن "يتمّ إحداث اللجنة الفنية بمقتضى قرار من وزير التجهيز والإسكان، باقتراح من الوالي أو رئيس البلدية حسب الحال". وتعويضها بفقرة ثانية جديدة تقتضي أن "تحدث اللجنة الفنية المذكورة بقرار من الوالي أو رئيس البلدية حسب الحال".

- إضافة فقرة خامسة جديدة للفصل 5 تنصّ على أن " تسجّل وجوبا احترازا ممثّل الوزارة المكلفة بالتعمير في محضر جلسة اللجنة".

- إضافة فقرة أخيرة جديدة للفصل 5 تقضي بأن " تبلغ الاحترازات المذكورة عند الاقتضاء إلى الوالي ليأذن باتخاذ الإجراءات المنصوص عليها بالفصل 278 من القانون الأساسي عدد 29 لسنة 2018 المشار إليه أعلاه".

- إعادة ضبط تركيب اللجنة الفنية البلدية بما يخول علاوة على رئاسة اللجنة، تمثيل البلدية بثلاثة أعضاء آخرين يمثلون المصالح الفنية بالبلدية من بينهم مهندس معماري أو مختص في التعمير (مصالح التهيئة والتراخيص العمرانية والطرق البلدية)، عوضا عن عضو واحد، وتعويض الوزارات المعنية بالتمثيل بمصالحها الخارجية أي إدارتها الجهوية مع تحيين تسميات تلك المصالح.
- إعادة ضبط تركيب اللجنة الفنية الجهوية بما يخول تمثيل البلدية بعضوين اثنين يمثلان المصالح الفنية بالبلدية (مصلحتي التهيئة والتراخيص العمرانية)، عوضا عن عضو واحد، وتعويض الوزارات المعنية بالتمثيل بمصالحها الخارجية أي إدارتها الجهوية مع تحيين تسميات تلك المصالح.
- تعويض عبارة "الجماعة المحلية المعنية" الواردة بالفصلين 2 و 11 بعبارة "البلدية المعنية".

4. إصدار منشور أو مذكرة عمل مشتركة بين وزير التجهيز والإسكان والبنية التحتية ووزير الشؤون المحلية والبيئة يتعلّق بتطبيق الأحكام المتعلقة بالترخيص في التقسيم والبناء في كل من مجلة الجماعات المحلية ومجلة التهيئة الترابية والتعمير ونصوصها التطبيقية: وينهي حالة الارتباك والتردد التي تشهدها البلديات والمصالح الخارجية لمختلف الوزارات وبالأخص التابعة منها لوزارة التجهيز والإسكان والبنية التحتية إزاء مواصلة عرض ملفات التقسيم والبناء على اللجان الفنية الجهوية المحدثة وفق مقتضيات قرار وزير التجهيز والإسكان المؤرخ في 19 أكتوبر 1995 بالنسبة للتقسيمات، وقرار وزيرة التجهيز والإسكان والتهيئة الترابية المؤرخ في 17 أبريل 2007 بالنسبة لرخص البناء.

ويتعلّق هذا المنشور أو مذكرة العمل بشرح أحكام الفقرتين الأولى والثانية من الفصل 258 التي تنصّ على اختصاص رئيس البلدية بإسناد رخص التقسيم والبناء والهدم طبقا للتشريع المتعلّق بالتهيئة والتعمير في حدود ما لا يتعارض مع مبدأ التدبير الحرّ وبناء على رأي اللجان الفنية المختصة. ويشرح المنشور علاقة هذه الأحكام بأحكام الفقرة الثانية من الفصل 60 من مجلة التهيئة الترابية والتعمير بخصوص التقسيمات، وبالفقرتين الأولى والثانية من الفصل 69 بخصوص رخص البناء. ويشرح كذلك العلاقة بين أحكام المجلتين المذكورتين بقرار وزير التجهيز والإسكان وقرار وزيرة التجهيز والإسكان المشار إليهما أعلاه. ويشرح بالأخص كيف أنّ تطبيق كلّ هذه النصوص لا يتعارض مع مبدأ التدبير الحرّ.

ويشرح أيضا أحكام القرارات المذكورين بالصيغة المنقحة التي سنتناولها في النقطة 3 أسفله. ويتناول المنشور دعوة البلديات التي لم تحدث بها لجان فنية بلدية لمواصلة عرض ملفاتها على أنظار اللجان الفنية الجهوية، ودعوة البلديات التي أحدثت بها لجان وفق أحكام الفصل 258 من مجلة الجماعات المحلية إلى اعتماد طرق سير اللجان الفنية البلدية وفق ما ضبطه القراران المشار إليهما أعلاه والاستئناس بتركيب تلك اللجان لاستكمال تركيبة اللجان المحدثة لديها، وإلى مواصلة عرض ملفاتها المتعلّقة بالتقسيمات على اللجان الفنية الجهوية للتقسيمات إن تعدّد عليها دراستها. ويحثّ المنشور في الأخير البلديات على وضع مخططات مضبوطة قصد تدعيم مواردها البشرية وإحداث لجانها الفنية الخاصة بها في أفق يتفق عليه بين الوزيرين.

5. **التعجيل بإتمام مراجعة مجلة التهيئة الترابية والتعمير بالتوجه نحو تنقيح فصولها التي تتعارض مع القانون الأساسي للجماعات المحلية، وخاصة المتعلقة منها بأمانة التهيئة العمرانية وبأمانة التهيئة التفصيلية وبالتقسيمات وبرخص البناء، وترك مسألة التحويل الشامل لوقت آخر، خاصة أن مشروع المجلة الجديدة في صيغتها الأخيرة (فيفري 2020) لا يزال لا يحظى بالقبول من طرف المصالح والمؤسسات والهيئات المهنية المعنية ويثير لديها عديد الاحترازاات. كما أن مثل هذا التحويل الشامل مازال يستدعي من الوقت ما لا تحتمله مصالح البلديات والمستثمرين وعموم المواطنين.**

6. **الإبقاء على الباب المتعلق برخص البناء بمجلة التهيئة الترابية والتعمير بهيكلته الحالية وعلى مبدأ الإحالة إلى نصوص تطبيقية من درجة القرار الوزاري سواء كان ذلك من الوزير المكلف بالتعمير أو من الوزيرين المكلفين بالتعمير وبالجماعات المحلية، بخصوص الجوانب التالية:**

- ضبط الوثائق المكونة لملف رخصة البناء وأجل صلوحيتها والتمديد فيها وشروط تجديدها،
- ضبط تركيب وطرق سير اللجان الفنية لرخص البناء،
- ضبط الحالات الاستثنائية التي لا تقتضي اللجوء إلى مهندس معماري لإعداد رسوم مشاريع البناء،
- ضبط المساحات الدنيا للمستغلات الفلاحية والمساحات القصوى التي يمكن أن تقام عليها،
- ضبط قائمة الأشغال الرامية إلى إدخال تغييرات أو إصلاحات عادية وضرورية على بناية مقامة والتي لا تخضع للترخيص في البناء.

7. **تنقيح الفصل 68 في اتجاه تأكيد الاختصاص الحصري لرئيس البلدية بإسناد رخص البناء، وذلك بإلغاء فقرته الأولى التي تقتضي أن " على كل من يروم البناء أو إجراء أشغال ترميم لتدعيم بناية موجودة أو إدخال تغييرات عليها، الحصول على ترخيص في ذلك من رئيس البلدية داخل المناطق البلدية ومن والي الجهة بالنسبة لبقية المناطق" وتعويضها بفقرة أولى جديدة كما يلي نصها: "على كل من يروم البناء أو إجراء أشغال ترميم لتدعيم بناية موجودة أو إدخال تغييرات عليها، الحصول على ترخيص في ذلك من رئيس البلدية المختص ترابيا.**

8. **تنقيح الفصل 69 من مجلة التهيئة الترابية والتعمير في اتجاه اجتناب الاخلال بمبدأ التدبير الحر للجماعات المحلية وتعويض الرقابة القبلية على قراراتها برقابة بعدية على تطبيق القوانين والتراتب العمراية المعمول بها، وذلك وفق أحكام الفصل 278 من مجلة الجماعات المحلية، وكذلك الأخذ بعين الاعتبار عند تحديد آجال البت في مطالب الترخيص، لأهمية البنايات من حيث المساحة والضرورة استشارة مصالح أو سلطات أخرى غير تابعة للوزارة المكلفة بالتعمير.**

ويقترح أن يشمل التنقيح ما يلي:

- إلغاء الفقرة الثانية التي تنص على أن "يتم إحداث لجنة فنية في كل ولاية أو بلدية بمقتضى قرار من الوزير المكلف بالتعمير وباقتراح من الوالي أو رئيس البلدية المختص ترابيا" وتعويضها بفقرة ثانية جديدة كما يلي نصها "ويتم إحداث لجنة فنية في كل ولاية أو بلدية بمقتضى قرار من الوالي أو رئيس البلدية المختص ترابيا حسب الحال."

- إلغاء الفقرة الثالثة التي تنص على أن " لممثل الوزير المكلف بالتعمير حق الاعتراض على تسليم الرخصة حسب الصيغ والآجال التي يضبطها القرار المشار إليه بالفقرة الأولى أعلاه" بفقرة ثالثة

جديدة كما يلي نصّها "وللوالى المختصّ ترابيا بمبادرة منه أو بطلب ممن له مصلحة، الاعتراض على القرارات التي تتخذها البلدية وفقا لأحكام الفصل 278 من مجلة الجماعات المحلية".

- إتمام النقطة 2 من الفقرة الخامسة بما يلي: "تسعين يوما (90) في صورة تجاوز المساحة المغطاة للبناء المزمع إنجازها ألف وخمسمائة متر مربع (1500 م2) أو وجود تلك البناءة في حدود مائة وخمسين مترا (150) من عقارات عسكرية أو مائتي متر (200) حول:

- المواقع الطبيعية،

- المواقع الثقافية والمواقع الأثرية،

- المناطق المصانة،

- المعالم التاريخية".

9. تنقيح الفصل 72 في اتجاه إعلام العموم بقرارات الترخيص في البناء والهدم طبقا لأحكام الفقرة الأخيرة من الفصل 258 من مجلة الجماعات المحلية، وذلك بإتمامه بفقرة ثانية جديدة كما يلي نصّها: " ويتم نشر قرارات رخص البناء والهدم مصحوبة برأي اللجنة الفنية على الموقع الإلكتروني للبلدية."

10. وضع برنامج زمني مفصّل يتّسم بالواقعية لتدعيم البلديات كلّ حسب احتياجاتها بالموارد البشرية المتخصصة التي ستمكّنها من الاضطلاع بمشمولاتها وبالخصوص إحداث لجانها الفنية وتسييرها بالشكل المطلوب، ويأخذ بعين الاعتبار الامكانيات الذاتية للبلديات وما يمكن أن توفره لها الدولة من دعم ماديّ أو بإعادة توظيف الأعوان والإطارات. وعلى البلديات توفير مناخ العمل الملائم للمحافظة على رصيدها البشري ولتشجيع الوافدين إليها من الوظيفة العمومية.

11. وضع برنامج زمني مفصّل يتّسم بالواقعية لتدعيم الإدارات الجهوية للوزارات وبالخصوص الإدارات الجهوية التابعة للوزارة المكلفة بالإسكان وبالتهيئة الترابية والتعمير كلّ حسب احتياجاتها بالموارد البشرية المتخصصة التي ستمكّنها من الاضطلاع بمشمولاتها في مجال دعم ومساندة البلديات وبالخصوص لتمكينها من مواكبة نسق إحداث لجان فنية بلدية للتقسيمات وأخرى لرخص البناء.

12. المبادرة من قبل الدولة بإحداث وكالات تهيئة وتعمير تساعد البلديات والجهات والأقاليم بعد إحداثها، على "ضمان تناسق المخططات والعمليات والفضاءات العمرانية التي تمتدّ على ترابها" وفق منطوق الفقرة الرابعة من الفصل 283 من مجلة الجماعات المحلية، والتي يمكن للبلديات أن تفوض لها من صلاحياتها الذاتية ما ترغب في تفويضه بإرادتها، بما في ذلك الصلاحيات المتعلقة بدراسة ملفات الترخيص في التقسيم والبناء والهدم.

وقد أعدت بهذا الخصوص، وفي إطار مشروع دعم سياسة المدينة (PROVILLE) الممول من طرف الحكومة التونسية والاتحاد الأوروبي والبنك الأوروبي للاستثمار والوكالة الفرنسية للتنمية، دراسة شاملة أشرفت عليها وكالة التعمير لتونس الكبرى على امتداد سنوات 2015 إلى 2020، وتوجت بوضع برنامج مفصّل لإعادة هيكلة وكالة التعمير لتونس الكبرى وإحداث وكالات تهيئة وتعمير تغطّي كامل جهات البلاد على مراحل ويتطوّر ارتباطها المؤسساتي مع تقدّم مسار اللامركزية، من هياكل تابعة للدولة في مرحلة أولى، على غرار ما هو الحال في المملكة المغربية، إلى هياكل مرتبطة بالجماعات المحلية.

وتنقسم هذه الوكالات إلى صنفين رئيسيين:

- ثلاث (3) وكالات بالمجموعات العمرانية الكبرى بكلّ من حاضرة تونس الكبرى التي تشمل بالإضافة لولايات تونس واريانة وبن عروس ومنوبة ولايات بنزرت ونابل وزغوان، ومنطقة الساحل التي تضمّ ولايات سوسة والمنستير والمهدية، وبحاضرة صفاقس التي تشمل كامل الولاية.
  - أربعة (4) وكالات إقليمية للتهيئة والتنمية بكلّ من الجهات الاقتصادية بالشمال الغربي الذي يضمّ ولايات باجة وجندوبة والكاف وسليانة، والوسط الغربي الذي يغطّي ولايات القيروان وسيدي بوزيد والقصرين، والجنوب الشرقي الذي يشمل ولايات قابس ومدنين وتطاوين، والجنوب الغربي الذي يضمّ ولايات قفصة وتوزر وقبلي.
  - ويمكن في إطار الوكالات الإقليمية إحداث صنف ثالث من الوكالات تتولّى التعمير والتهيئة الخصوصية في بعض المناطق ذات الخصوصية على غرار المجموعة العمرانية بقابس الكبرى، وجزيرة جربة، ومنطقة الواحات بالجريد، والحوض المنجمي، وربما غيرها من المناطق.
- والمطلوب في هذه المرحلة، تبني مخرجات هذه الدراسة من قبل الحكومة وان اقتضى الحال إدخال التعديلات الضرورية عليها والشروع في تنفيذها كأداة تدعم بها مسار اللامركزية.



## خارطة وكالات التهيئة والتعمير المقترح إحداثها\*



\* دراسة حول إحداث وكالات التهيئة والتعمير بالبلاد التونسية – وزارة التجهيز والإسكان والتهيئة الترابية – وكالة التعمير لتونس الكبرى – فيفري 2020.

## IX- خاتمة :

إلى جانب هذه الإشكاليات التي تسنى تشخيصها واقتراح بعض الحلول لها في إطار المحاور المحددة للمهمة الحالية والتي تعلقت بالخصوص بالإشكاليات المرتبطة بالجانب المؤسسي للجان الفنية لرخص البناء، فإن البلديات تعترضها العديد من الإشكاليات الأخرى ذات الطابع الفني والعملي أثير البعض منها خلال اللقاءات والاتصالات المجراة معها في إطار المهمة، تتطلب هي الأخرى تشخيصها وتناولها بالتحليل بغرض تصوّر حلول وإجراءات تساعد على تطوير قدرات البلديات في مجال التصرف في فضائها العمراني خاصة ومجالها الترابي عامة.

ومن بين الإشكاليات المثارة من طرف البلديات التي تقترح تناولها هي الأخرى، بالدرس ووضع تصوّرات الحلول لها، نذكر بالخصوص ما يلي:

- إشكالية التصرف في المجال البلدي غير المشمول بأمتلة التهيئة العمرانية،
- إشكالية التصرف العمراني بالمجموعات التاريخية والتقليدية أي المدن العتيقة في ضلّ غياب أمثلة الصيانة والإحياء الخاصة بها،
- إشكالية البناء بالتقسيمات المصادق عليها والتي لم تنجز أشغال تهيئتها،
- إشكالية دراسة ملقات رخص بناء المشاريع الكبرى والمعقدة على غرار المساحات التجارية الكبرى والمركبات الجامعية والرياضية والاستشفائية وغيرها،
- إشكالية الترخيص في المباني الخاضعة لأحكام مجلة السلامة والوقاية من أخطار الحريق والانفجار والفرع،
- إشكالية اللجوء الإجباري للمهندس المعماري لإعداد رسوم مشاريع البناء في علاقة بالمساحات المغطاة المعلنة والمساحات الحقيقية التي يتم إنجازها أو التي من الممكن إنجازها،
- الإشكاليات المتعلقة بمراقبة البناء المرخص فيه وغير المرخص فيه وإجراءات تنفيذ العقوبات المترتبة عن المخالفات،
- الإشكاليات المتعلقة بالتعاون بين البلديات في مجال التصرف العمراني.

## الملحة

### 1. الجلسات التي تمّ عقدها:

1. جلسة افتراضية عن طريق الاتصال عن بعد بتاريخ 24 نوفمبر 2020 من مقر المركز الدولي للتنمية المحلية والحكم الرشيد المشاركون:

- السيدة شاذلية عدواني الكاتبة العامة لبلدية دوار هيشر،
- السيد شكري الجبري رئيس مصلحة التهيئة والتعمير ببلدية دوار هيشر،
- السيد مكي ..... المكلف بالمصلحة الفنية ببلدية الكريب،
- السيد ..... المكلف بالمصلحة الفنية ببلدية بن قردان،
- السيد ..... المكلف بالمصلحة الفنية ببلدية جمنة،
- السيدة أمل الفرجاني منسقة مشروع بالمركز الدولي للتنمية المحلية والحكم الرشيد (-CILG VNG International).
- السيد فتحي حسين خبير مستشار لدى المركز الدولي للتنمية المحلية والحكم الرشيد (-CILG VNG International)

2. جلسة بتاريخ 27 نوفمبر 2020 بمقر وزارة الشؤون المحلية والبيئة الحاضرون:

- السيد منذر بوسنينة، المدير العام للهيئة العامة للاستشارات ومرافقة المسار المركزي
- السيد كمال الوحيشي، كاتب عام بلدية بن عروس.
- السيد سامي ياسين التركي، المدير الفني للمركز الدولي للتنمية المحلية والحكم الرشيد (-CILG VNG International).
- السيدة أمل الفرجاني، منسقة مشروع بالمركز الدولي للتنمية المحلية والحكم الرشيد (-CILG VNG International).
- السيد فتحي حسين، خبير مستشار لدى المركز الدولي للتنمية المحلية والحكم الرشيد (-CILG VNG International)

3. جلسة بتاريخ 07 ديسمبر 2020 بمقر وزارة التجهيز والإسكان والبنية التحتية الحاضرون:

- السيد نجيب السنوسي المدير العام للإسكان،
- السيدة فخر الشابي مديرة بالإدارة العامة للإسكان،
- السيد محمد علي الوليزي كاهية مدير بالإدارة العامة للإسكان،
- السيد فتحي حسين، خبير مستشار لدى المركز الدولي للتنمية المحلية والحكم الرشيد (-CILG VNG International)

4. جلسة بتاريخ 09 ديسمبر 2020 بمقرّ وزارة التجهيز والإسكان والبنية التحتية الحاضرون:

- السيّد نجيب السنوسي المدير العام للإسكان،
- السيّد محمّد علي الوليزي كاهية مدير الإدارة العامة للإسكان،
- السيّدة أمينة جغام كاهية مديرة إدارة التعمير،
- السيّدة عائشة بيّار كاهية مديرة الإدارة العامة للشؤون العقارية والقانونية والنزاعات،
- السيّدة غادة الغول رئيسة مصلحة الإدارة العامة للشؤون العقارية والقانونية والنزاعات،
- السيّد فتحي حسين، خبير مستشار لدى المركز الدولي للتنمية المحلية والحكم الرّشيد (CILG-VNG International)

5. جلسة بتاريخ 09 ديسمبر 2020 بمقرّ هيئة المهندسين المعماريين الحاضرون:

- السيّد الصّحبي القرّجي رئيس هيئة المهندسين المعماريين،
- السيّدة ريم زعبار الكاتبة العامة لهيئة المهندسين المعماريين،
- السيّد جمال المبروكي الكاتب العام المساعد لهيئة المهندسين المعماريين،
- السيّد فتحي بنعيسى مهندس معماري مستشار لدى هيئة المهندسين المعماريين،
- السيّد فتحي حسين خبير مستشار لدى المركز الدولي للتنمية المحلية والحكم الرّشيد (CILG-VNG International).

## II. الاتصالات الثنائية عن بعد:

مع كلّ من:

- السيّد منذر بوسنينة، المدير العام للهيئة العامة للاستشارات ومرافقة المسار اللامركزي
- السيّدة أمينة جغام كاهية مديرة إدارة التعمير،
- السيّد محمّد علي الوليزي كاهية مدير الإدارة العامة للإسكان،
- السيّد شكري الجبري رئيس مصلحة التهيئة والتعمير ببلدية دّوار هيشر،
- السيّد سعيد ثابت المكّلف بالمصلحة الفنية ببلدية بوغرارة.

## III. ورشات التشاور:

1. ورشة تشاور حول محتوى مسودة التقرير بتاريخ 10 فيفري 2021 بمقرّ وزارة الشؤون المحلية والبيئة.

الحاضرون:

- السيّد منذر بوسنينة، المدير العام للهيئة العامة للاستشارات ومرافقة المسار اللامركزي،
- السيّد منير اللّومي، نائب رئيس الجامعة الوطنية للبلديات التونسية ورئيس بلدية صفاقس،
- السيّد محمود قدورة، رئيس لجنة التهيئة والتراخيص العمرانية التابعة لمجلس بلدية صفاقس،
- السيّد سامي ياسين التركي، المدير الفني للمركز الدولي للتنمية المحلية والحكم الرّشيد (CILG-VNG International).

- السيدة أمل الفرجاني، منسقة مشروع بالمركز الدولي للتنمية المحلية والحكم الرشيد (CILG-VNG International).
- السيد فتحي حسين، خبير مستشار لدى المركز الدولي للتنمية المحلية والحكم الرشيد (CILG-VNG International)
- وتعذر الحضور على كل من ممثلي وزارة التجهيز والإسكان والبنية التحتية (الإدارة العامة للإسكان وإدارة التعمير) والكاتب العام لبلدية بن عروس.

#### IV. قائمة المراجع:

- القانون الأساسي عدد 29 لسنة 2018 المؤرخ في 9 ماي 2018 المتعلق بمجلة الجماعات المحلية؛
- القانون الأساسي للبلديات عدد 33 لسنة 1975 المؤرخ في 14 ماي 1975 كما هو منقح ومتمم بالنصوص اللاحقة؛
- مجلة التهيئة الترابية والتعمير الصادرة بالقانون عدد 122 لسنة 1994 المؤرخ في 28 نوفمبر 1994 كما هي منقحة ومتممة بالنصوص اللاحقة؛
- القانون عدد 34 لسنة 1976 المؤرخ في 4 فيفري 1976 المتعلق برخص البناء؛
- مشروع مراجعة مجلة التهيئة الترابية والتعمير نسخة نوفمبر 2020؛
- تقرير مهمة تتعلق بتحديد مقترحات حلول لمسألة المصادقة على رخص البناء، أعدت لفائدة وزارة الشؤون المحلية والبيئة في جوان 2019؛

Mémento de l'urbanisme De Philippe Château Reynaud –  
Collection Mémento – Edition Le Moniteur 1995

**IDEMA**

INITIATIVE POUR UNE DÉCENTRALISATION  
EFFICIENTE ET DES MUNICIPALITÉS ATTRACTIVES

Immeuble IRIS, 3ème étage rue du Lac Malären, Tunis, Tunisie  
Tel : +216 71 860 245 / +216 71 860 243 / Fax : +216 71 860 242  
Email : [cilg@cilg-international.org](mailto:cilg@cilg-international.org) - Site web : [www.cilg-international.org](http://www.cilg-international.org)