الجمهورية التونسية وزارة التجهيز والإسكان والتهيئة الترابية

مجلة التعمير

الفهرس

الصفحة	الفصول	الموضوع
3		أحكام تمهيدية
3	1-3	الباب الأول: أحكام عامة
3	8-4	الباب الثاني: في هياكل التنمية والتهيئة الترابية والتعمير
6		الكتاب الأول: في التنمية والتهيئة الترابية
7	14-10	الباب الأول: في الأمثلة التوجيهية الوطنية للتنمية الترابية
7	16-15	الباب الثاني : في الأمثلة التوجيهية للتنمية الترابية للأقاليم
8	21-17	الباب الثالث : في الأمثلة التوجيهية للتنمية الترابية للجهات
9		الكتاب الثاني: في التعمير
10		العنوان الاول: في المبادئ والتراتيب العامة للتعمير
10	22	الباب الاول: في القواعد العامة للتعمير
10	43-23	الباب الثاني في القواعد العامة للتعمير والقواعد الخصوصية
10	23	القسم الأول: في التراتيب العامة والخاصة للتعمير
11	26-24	القسم الثاني: في التراتيب العامة والارتفاقات
12	28- 27	القسم الثالث: في التراتيب العامة المتعلقة بحماية الشريط الساحلي
13	29	القسم الرابع: في التراتيب العامة المتعلقة بارتفاقات الملك العمومي للمياه
14	34-30	القسم الخامس: في التراتيب العامة المتعلقة بالطرقات والطرقات المرقمة وأماكن وقوف السيارات
14	35	القسم السادس: في التراتيب العامة المتعلقة بالتجهيزات وبالكثافة
15	36	القسم السابع: في التراتيب العامة المتعلقة بالتعمير السياحي والتجاري والصناعي واللوجستي
15	38-37	القسم الثامن : في التراتيب العامة المتعلقة بالتعمير التجاري
16	40	القسم التاسع: في التراتيب العامة المتعلقة بالمقابر
16	41	القسم العاشر: في التراتيب العامة المتعلقة بالمناطق الحدودية
16	43- 42	القسم الحادي عشر: في المشاريع والعمليات ذات المصلحة العامة
17		العنوان الثاني: في التخطيط العمراني
17	51-44	الباب الأول: في الأحكام المشتركة المنطبقة على وثائق التخطيط العمراني
18	71 -52	الباب الثاني: في أمثلة التنمية العمرانية بين البلديات
20	100 - 72	الباب الثالث: في الأمثلة البلدية للتنمية العمرانية
25	116 - 101	الباب الرابع: في أمثلة التنمية العمرانية المبسطة
27	122 -117	الباب الخامس: في أمثلة المحافظة
28		العنوان الثالث: في أدوات السيطرة العقارية
28	123	الباب الأول: في وكالة التصرف والسيطرة العقارية
28	129 - 124	الباب الثاني : في دائرة التنمية العمرانية المؤجلة
29	136 - 130	الباب الثالث: في المدخرات العقارية
30	144- 137	الباب الرابع: في ممارسة حق الأولوية في الشراء وفي الانتزاع للمصلحة العامة

الصفحة	الفصول	الموضوع
		داخل حدود دوائر التنمية العمرانية المؤجلة أو دوائر المدخرات العقارية
31	146 - 145	الباب الخامس: في حق التخلي
32	160 - 147	الباب السادس: في جمعيات مالكي العقارات العمرانية
34		العنوان الرابع: في عمليات التنمية العمرانية
34	178 - 161	الباب الاول: في المدن الجديدة
36	193 - 179	الباب الثاني: في مشاريع التنمية العمرانية التشاورية
38	197 - 194	الباب الثالث: في العمليات العمرانية الجماعية
39	210 -198	الباب الرابع: في المشاريع العمرانية الكبرى
40	235 - 211	الباب الخامس: في التقسيمات
44	240 - 236	الباب السادس: في التدخل في التقسيمات غير المنظمة
44	249 -241	الباب السابع: في الملك العمومي البلدي للطرقات
44	246-241	القسم الأول: في قرارات التصفيف
45	249 -247	القسم الثاني: في المساهمة في انجاز الطرقات البلدية
46		العنوان الخامس: في تمويل عمليات التعمير
46	251 - 250	الباب الاول: في صندوق السيطرة العقارية
46	256 - 252	الباب الثاني: في المساهمة المالية في التعمير
48	<u> </u>	الكتاب الثالث: في البناء
49	259 - 257	العنوان الاول: في تراتيب البناء
49	266 - 260	العنوان الثاني: في شهادة في الصبغة
50	293 - 267	العنوان الثالث: في رخصة البناء
53	296 - 294	العنوان الرابع: في الترميم العقاري
53	305 - 297	العنوان الخامس: في الترخيص في الهدم
55	<u> </u>	الكتاب الرابع: في العقوبات والنزاعات المتعلقة بالتعمير
56	306	العنوان الأول: في وكالة مراقبة التهيئة العمرانية
56	310 - 307	العنوان الثاني: في العقوبات المتعلقة بمخالفة الأحكام الخاصة بالتقسيمات
57	322- 311	العنوان الثالث: في العقوبات المتعلقة بمخالفة أحكام رخص البناء
59	327 -323	العنوان الرابع: في القواعد الخاصة بالنزاعات المتعلقة بالتعمير

مجلة التعمير

أحكام تمهيدية

الباب الأول: أحكام عامة

الفصل الأول: تصدر بمقتضى هذا القانون النصوص التشريعية التي تضبط القواعد الواجب تطبيقها لضمان التنظيم الافضل والاستغلال الأمثل للمجال الترابي الوطني والجهوي والمحلي ولبرمجة البنية التحتية والتجهيزات وتوزيع الانشطة الاقتصادية ولإحداث المدن وتخطيطها وتنميتها ، وذلك قصد:

- التشجيع على خلق دينامية جديدة للتنمية الشاملة والمندمجة والمستدامة والتي تضمن التوازن بين الجهات وتدعّم التماسك الاجتماعي والترابي من خلال إرساء سياسة جديدة للمدينة،
- المحافظة على التراث ومناطق الصيانة وحماية المواقع الطبيعية والثقافية والتجمعات العمرانية القائمة والمتميزة،
- تأمين الاستغلال الأمثل للموارد الطبيعية والحد من تأثير التمدد العمراني على البيئة للحفاظ على السلامة والصحة العامة،
- ضمان التوزيع المتوازن للمناطق العمرانية والريفية ضمن إطار يجانس بين التنمية الاقتصادية والاجتماعية والتوازن البيئي من أجل تحقيق التنمية المستدامة وضمان حق المواطن في بيئة سليمة. الفصل 2: تعمل الدولة والجماعات المحلية على التنسيق فيما بينها بخصوص التوجهات والقرارات المتعلقة باستعمال المجال الترابي في إطار الاحترام المتبادل لاستقلالية كل طرف وذلك لغاية تحقيق الأهداف المشار إليها في الفصل الأول من هذه المجلة، والتوفيق بين التطور الاجتماعي والاقتصادي وجودة الحياة وتوفير التنمية الترابية والعمرانية المتناغمة والمستدامة للسكان.

الفصل 3: تحيل الجماعات المحلية إلى الوزارة المكلفة بالتهيئة الترابية والتعمير تقريرا سنويا حول الوضعية الحالية والتوقعات المستقبلية المتعلقة بالتنمية والتخطيط الاستراتيجي الترابي والعمراني . يتضمن هذا التقرير متابعة الإنجازات والتأثيرات المترتبة عن التهيئة الترابية والعمرانية على البيئة ومدى فاعلية تطبيق وثائق التعمير ، ويتم نشره سنويا ووضعه على ذمة العموم، خاصة على موقع واب الجماعات المحلية إن وجد .

الباب الثاني: في هياكل التنمية والتهيئة الترابية والتعمير

الفصل 4: تحدث برئاسة الحكومة، "لجنة وزارية للتنمية الترابية والتعمير"، مهمتها ضبط الخيارات الكبرى للتنمية الترابي والعمراني بين مختلف الكبرى للتنمية والتجيئة والتجهيزات وتقييم الانجازات، وإبداء الرأي في إطار صلاحياتها حول:

- سياسات التنمية الترابية والتعمير،
- المثال التوجيهي الوطني للتنمية الترابية ،
- الدراسات الإستراتيجية للتنمية الترابية وخيارات التهيئة ذات الأولوية ،
- البرامج الكبرى لتنمية التجمعات العمرانية، وإحداث المدن الجديدة والمشاريع العمرانية،
- الإجراءات التي من شأنها أن تساهم في تنظيم استعمال المجال الترابي وحماية البيئة وذلك على الصعيد الوطنى والجهوى والمحلى.

كما تقدم اللجنة الوزارية توصيات ومقترحات حول جميع المسائل المطروحة عليها والتي من شأنها ضمان التناسق بين الخيارات المتخذة أو التي بإمكانها المساهمة في تحقيق وتنفيذ هذه الخيارات ومدى تأثيراتها على المحيط.

تضبط تركيبة اللجنة الوزارية للتنمية الترابية والتعمير ومشمو لاتها وطرق سيرها بمقتضى أمر حكومي. الفصل 5: يحدث لدى الوزير المكلف بالتعمير "مجلس وطني للتعمير والإسكان والبناء"، يتولى أساسا:

- مساندة اللجنة الوزارية في ضبط التوجهات الكبرى لسياسة التنمية الترابية والتعمير
 - إعداد تقرير يتعلق بمختلف المسائل والدراسات المعروضة عليه لإبداء الرأي،
 - التنسيق في تطبيق قرارات اللجنة الوزارية.

يتولى المجلس الوطنى للتعمير والإسكان والبناء أساسا إبداء الرأى بخصوص:

- السياسة العمر انية بالمدن الكبرى وذلك بهدف تحسين جاذبيتها وقدرتها التنافسية ،
- التناسق العمر اني للمشاريع العمر انية فيما يتعلق بالتكامل الوظيفي وتنظيم الفضاء،
- استراتيجية تنمية التعمير والإسكان والأنشطة الاقتصادية وإطار العيش وكذلك الوسائل الكفيلة لتحقيق هذا الهدف
- تنمية قطاع البناء والإجراءات الرامية إلى تحسين تقنيات البناء أساليبه بالتنسيق مع الوزارات المعنية والجماعات المحلية ،
- ملاءمة القواعد العمرانية والمعمارية للمتطلبات الاجتماعية والثقافية أخذا بعين الاعتبار التناسق العمراني والطابع المعماري،
- المشاريع العمر آنية الكبرى والإجراءات والوسائل التي يتعين توفيرها لضمان اندماجها في المحيط العمراني .

تحدث لدى الوزير المكلف بالتعمير ثلاث لجان فرعية خاصة بالتعمير والإسكان و بإطار العيش وبالبناء وتتولى دراسة الملفات قبل إحالتها على أنظار المجلس الوطني للتعمير والإسكان والبناء وإعداد جدول أعماله.

تضبط مشمو لات وتركيبة وطرق سير هذا المجلس واللجان التابعة له بمقتضى أمر حكومي. الفصل 6: يحدث بكل إقليم "لجنة إقليمية للتنمية الترابية والتعمير " توكل لها مهام إبداء الرأي وتقديم مقترحات بخصوص:

- الدراسات المتعلقة بالتنمية والتهيئة الترابية على مستوى الإقليم والتخطيط العمراني والبنية التحتية والمشاريع العمرانية ،
 - برامج التنمية الترابية،
 - برامج التخطيط في مجال الإسكان،
- التدابير المتعلقة بالتطهير وبحماية الملك العمومي البحري أو للمياه وبتحسين النقل وحماية المواقع الطبيعية والسياحية

تضبط تركيبة هذه اللجنة ومشمو لاتها وطرق سيرها بمقتضى أمر حكومي.

الفصل 7: تحدث بكل ولاية "لجنة جهوية للتنمية الترابية والتعمير" تتولى أساسا على مستوى الجهة، إبداء الرأي وتقديم مقترحات بخصوص:

- الدراسات المتعلقة بالتنمية الترابية ووثائق التخطيط العمراني ومشاريع البنية التحتية الكبرى،
 - برامج التنمية والتهيئة الترابية،
 - برامج التخطيط في مجال الإسكان،
- التدابير المتعلقة بالتطهير وبحماية الملك العمومي البحري إن وجد أو الملك العمومي للمياه وبتحسين النقل وحماية المواقع الطبيعية والسياحية وتثمينها،
 - جميع المسائل ذات العلاقة بتنمية الجهة.

تحدث لدى هذه اللجنة لجنتان فرعيتين تختص الأولى في المشاريع الاقتصادية والاستثمار وتخصص الثانية في مشاريع التهيئة والتخطيط العمراني وبرامج السكن وتتولى دراسة الملفات قبل إحالتها على أنظار الجنة الجهوية للتتنمية الترابية والتعمير وإعداد جدول أعمالها.

تضبط تركيبة اللجنة الجهوية للتنمية الترابية والتعمير ومشمو لاتها وطرق سيرها بمقتضى أمر حكومي.

- الفصل 8: تحدث بكل إقليم منشآت تدعى "وكالات التنمية الترابية والتعمير". وتعنى هذه الوكالات بتقديم المساندة الفنية للجماعات المحلية فيما يتعلق بمجال التنمية الترابية والعمر انية وتعمل أساسا على:
- إنجاز أو تقديم رأيها حول الدراسات أو البرامج أو المشاريع العمرانية المتعلقة بقطاعات التعمير والإسكان والتنمية الترابية،
 - تقديم مقترحات ورؤى استراتيجية وعملية،
- تطوير مهمة متابعة وتقييم التوسع العمراني والترابي من خلال التشجيع على استعمال الوسائل التقنية
 الحديثة على غرار المراصد العمرانية وبنوك المعطيات العمرانية،
- مساندة مجلس الإقليم في مجال المراقبة الفنية والتقييم ومتابعة الدراسات والمشاريع المهيكلة على المستويين الترابي والعمراني ووضع القواعد الخاصة بالتطهير وحماية الملك العمومي وتحسين النقل وحماية المواقع االسياحية والطبيعية،
 - ضمان التماسك الترابي والتنسيق بين مختلف برامج التهيئة والتجهيز بالإقليم،
 - مرافقة التعاون الخارجي والتعاون اللامركزي المرتبط بالاستراتيجيات العمرانية.

الكتاب الأول في التنمية الترابية

الكتاب الأول: في التنمية الترابية

الفصل 9: يقصد بالتنمية الترابية مجموعة الخيارات والتوجهات والإجراءات التي يتم ضبطها على المستوى الوطني أو الجهوي لتنظيم استعمال المجال الترابي وتنسيق التدخل العمومي مع ضمان التجانس في تركيز المشاريع الكبرى للبنية التحتية والتنمية الاقتصادية والتجهيزات العامة والتجمعات السكنية، وذلك في إطار رؤية مشتركة مستقبلية للمجال الترابي.

الباب الأول: في الأمثلة التوجيهية الوطنية للتنمية الترابية

الفصل 10: المثال التوجيهي الوطني للتنمية الترابية وثيقة تخطيط ترابية تمكّن خياراتها مختلف أجهزة الدولة والجماعات المحلية من التدخل بصورة متناسقة وفقا للسياسة العامة لتنظيم وتنمية المجال الترابي الوطنى، ويهدف خاصة إلى:

- ضبط التوجهات العامة لتنمية التراب الوطني،
- تدعيم الجاذبية والقدرة التنافسية الوطنية في إطار التكامل الجهوى،
- اقتراح نمط تنمية متعدد القطاعات يضمن شروط التنمية المستدامة والعادلة والمتضامنة،
 - وضع إطار مرجعي لإعداد الأمثلة التوجيهية للتنمية الترابية للأقاليم والجهات،
- ضمان التناسق بين السياسات العمومية والتدخلات القطاعية وفق مبادئ وتوجهات السياسة الوطنية للتنمية والتهيئة ،
 - ضبط الخيارات المتعلقة بالمشاريع الكبرى والتجهيزات المهيكلة والمرفق العام،
 - ضمان إطار للتعاقد والشراكة مع الدولة والجماعات المحلية والمؤسسات العمومية .

تضبط الوثائق المكونة للمثال التوجيهي الوطني للتنمية الترابية بمقتضى أمر حكومي.

الفصل 11: يتم إعداد المثال التوجيهي الوطني للتنمية الترابية من قبل الوزارة المكلفة بالتهيئة الترابية وبمشاركة الوزارات والجماعات المحلية والمؤسسات العمومية والمتدخلين في المجالين الاقتصادي والاجتماعي المعنيين، وذلك بمبادرة من اللجنة الوزارية للتنمية الترابية والتعمير.

الفصل 12: تتم المصادقة على المثال التوجيهي الوطني للتنمية الترابية بمقتضى أمر حكومي بعد أخذ رأي اللجنة الوزارية للتنمية الاقتصادية والاجتماعية مراعاة مقتضياته.

الفصل 13: تتولى اللجنة الوزارية للتنمية الترابية والتعمير، كل خمس سنوات، تقييم المثال التوجيهي الوطني للتنمية الترابية، وعند الاقتضاء، مراجعته وفقا لنفس إجراءات إعداده والمصادقة عليه.

الفصل 14: تلتزم السلطات المركزية والجهوية والمحلية باحترام توجهات المثال التوجيهي الوطني للتنمية الترابية.

تراعي الأمثلة التوجيهية للتنمية الترابية للأقاليم أو للجهات وجوبا الخيارات الواردة بالمثال التوجيهي الوطني للتنمية الترابية لضمان التطابق بينها.

الباب الثاني: في الأمثلة التوجيهية للتنمية الترابية للإقاليم

الفصل 15: تعتبر الأمثلة التوجيهية للتنمية الترابية للأقاليم أداة تخطيط شاملة للتنمية الترابية للإقليم في إطار تنمية مستدامة، وتضبط هذه الأمثلة ما يلى:

- الأهداف العامة والقطاعية للتنمية والتهيئة في المجالات الاقتصادية والاجتماعية والثقافية والتنقل والبيئة،
 - تضبط التوجهات وخيارات التنمية المعدة من قبل الدولة والجهات المعنية،

- إرساء الإطار العام لتصور التنمية المستدامة والمتناسقة للمناطق العمر انية والريفية إن وجدت،
- تحديد الخيارات المتعلقة بتركيز التجهيزات الكبرى المهيكلة والمرافق على مستوى الإقليم وبرمجة آليات التقييم،
- الوسائل التي يتعين وضعها بطريقة أفقية وقطاعية لتحقيق الأهداف والأولويات المضبوطة،
 وتجسيمها على وثائق خرائطية،
 - مناطق التدخل ذات الأولوية في الإقليم،
- تأسيس منهجية توافقية حول الإجراءات التنظيمية للإقليم والرفع من مستواه وتأهيله في إطار إستراتيجية على المدى الطويل.

الفصل 16: تضبط الأمثلة التوجيهية للتنمية الترابية للأقاليم الخيارات الأساسية لتهيئة مجال الأقاليم المعنية، وذلك في إطار توجهات المثال التوجيهي الوطني للتنمية الترابية.

يتم إعداد الأمثلة التوجيهية للتنمية الترابية للأقاليم من طرف المصالح المركزية المكلفة بالتهيئة الترابية بالتنسيق مع وكالات التنمية الترابية والتعمير وبالتشاور مع المصالح المعنية والجماعات المحلية المعنية تتم المصادقة على الأمثلة التوجيهية للتنمية الترابية للأقاليم بقرار من رئيس الإقليم بعد أخذ رأي مجلس الإقليم، وعلى المخططات الخماسية للتنمية الاقتصادية والإجتماعية مراعاة مقتضياته.

تضبط الوثائق المكونة للمثال التوجيهي للتنمية الترابية للأقليم بمقتضى أمر حكومي.

الباب الثالث: في الأمثلة التوجيهية للتنمية الترابية للجهات

الفصل 17: تضبط الأمثلة التوجيهية للتنمية الترابية للجهات الخيارات الأساسية لتهيئة مجال الجهات المعنية وذلك في إطار توجهات المثال التوجيهي الوطني للتنمية الترابية والمثال التوجيهي للتنمية الترابية للأقاليم، وذلك بهدف:

- التأسيس للتوافقي حول تدابير تنظيم المجال الجهوي وتأهيله وفقا لإستراتيجية على المدى الطويل،
 - تحديد توجهات وخيارات التنمية الجهوية المستدامة والمتوازنة ،
- تحدید مواقع ترکیز المشاریع الوطنیة والجهویة وإعادة تأهیل المشاریع المهیکلة وبرمجة تدابیر تنفیذها و تقییمها،
 - إرساء إطار استراتيجي لسياسة تعاقدية بين الدولة والجماعات المحلية،
 - تحديد الخيارات المتعلقة بالتجهيزات الكبرى المهيكلة والمرافق ،
 - ضبط التحديات وأولويات التراب الجهوي التي تسمح بتحقيق التنمية الاقتصادية والاجتماعية للجهة،
 - ضمان التناسق بين تدخلات الدولة والجماعات المحلية في مجالات الخدمات والتجهيزات ،
- تسهيل نفاذ المواطنين إلى المرافق الضرورية وتأهيلها و إدماجها في منظومة التنمية الوطنية المستدامة على أسس التضامن والمساواة الاجتماعية،
 - تمكين الجهة من وضع برنامج تدخل استراتيجي ومندمج.

الفصل 18: يتم إعداد الأمثلة التوجيهية للتنمية الترابية الجهات من طرف المصالح المركزية المكلفة بالتهيئة الترابية بالتعاون مع مصالح الدولة والمجلس الجهوي المعني وتحت الإشراف الفني لوكالات التنمية الترابية والتعمير.

الفصل 19: تتم المصادقة على الأمثلة التوجيهية للتنمية الترابية للجهات بقرار من رئيس المجلس الجهوي بعد أخذ رأي المجلس الجهوي وعلى المخطط الخماسي للتنمية الاقتصادية والاجتماعية مراعاة مقتضياتها.

تضبط الوثائق المكونة للمثال التوجيهي للتنمية الترابية للجهة بمقتضى أمر حكومي.

الفصل 20: يتعين ضمان مطابقة وثائق التخطيط العمراني وعمليات التهيئة وجميع مشاريع البنية الأساسية والتجهيزات مع توجهات مختلف الأمثلة التوجيهية للتنمية الترابية.

الفصل 21: تتولّى الوزارة المكلفة بالتهيئة الترابية، والأقاليم والجهات، إعداد الوثائق اللازمة على المستوى الوطني أو الإقليمي أو الجهوي والتي تحوصل جميع الخيارات المتعلقة بتنظيم استغلال المجال الترابي، وكذلك إعداد وتحيين الوثائق الضرورية لأخذها بعين الاعتبار عند إعداد الأمثلة التوجيهية للتنمية الترابية.

الكتاب الثاني في التعمير

الكتاب الثاني: في التعمير

العنوان الأول: في المبادئ و التراتيب العامة للتعمير

الباب الأول: في المبادئ العامة

الفصل 22: يرمي التخطيط العمراني إلى التهيئة والتصرف المستقبلي للمدن في إطار سياسة التنمية الاقتصادية والاجتماعية و الترابية وكذاك حماية المحيط والتراث والمحافظة على الأراضي الفلاحية. ويهدف أساسا الى تحقيق تنظيم عادل ومسؤول للمجال الترابي للمدن والمجال العمراني أوالريفي على جميع المستويات الجغرافية والزمنية وذلك في إطار احترام المصلحة العامة وآفاق التنمية المتجانسة والمتوازنة والمستدامة للمجالات الترابية. ويرتكز التخطيط العمراني على المبادئ العامة التالية:

- تبنّي المقاربة التشاركية لإعداد سياسة التعمير وتنفيذها بالتشاور مع مختلف المتدخلين وذلك وفقا للشروط المنصوص عليها في هذه المجلة.
- المحافظة على الاراضي الفلاحية وبالخصوص حماية مناطق التحجير والصيانة كما حددتها النصوص القانونية الجارى العمل بها،
- تحقيق التنمية المستدامة من خلال تصور وتنفيذ التخطيط العمراني والتصرف في المجال الترابي وفق التوجه الداعم للتنمية والتي من شأنها أن تحقق التوازن الجهوي والتطور الاجتماعي والاقتصادي والبيئي وذلك عن طريق التصرف في المخاطر وحماية المحيط،
- ضمان التجانس العمراني عبر تنوع الوظائف العمرانية بوثائق التخطيط العمراني، إدماج مختلف الشرائح الاجتماعية قصد توفير حياة اجتماعية متوازنة وخلق ديناميكية اقتصادية
- المحافظة على الهوية الترابية حسب الخصوصيات الطبيعية والمعمارية والاجتماعية والثقافية وتجسيمها في الفضاء العمراني وتوظيف الفضاء عبر تنويع النسيج العمراني والمعماري وتحسين المشاهد العمرانية ،
- التنقل الحضري والتصرف في مختلف وسائل النقل بالمجال الترابي من خلال إدماجه في التخطيط العمراني عبر إدراك تعقد منظومة التنقل على المستوى الاجتماعي والاقتصادي والبيئي وفي علاقة مع التحولات العمرانية،
- النَّجاعة الطاقية وتقليص استهلاك الموارد وذلك بهدف الحد من انعكاسات التغيرات المناخية و التأثيرات الإيكولوجية على المدن والمراكز العمرانية الجديدة،
- التصرف المستدام في المياه الذي يهدف إلى التصرف المحكم في المياه الطبيعية والمستعملة والتي تضمن الاقتصاد في استهلاك المياه وتقليص التأثيرات البيئية،
 - القدرة التنافسية للمدينة وجاذبيتها و الترفيع من مردوديتها الاقتصادية ،
- سياسة المدينة تهدف إلى تجسيم خيارات التهيئة والتنمية والتجديد العمراني في إطار نظرة شاملة للمدينة. وتمثل هذه السياسة عقدا اجتماعيا بين المدينة والحكومة والشركاء الخواص والعموميين والمواطنين.

الباب الثاني: في القواعد العامة للتعمير والقواعد الخصوصية

القسم الأول: في التراتيب العامة والخاصة للتعمير

الفصل 23: تخضع كلّ عمليات التهيئة والبناء إلى التراتيب العامّة للتعمير التي تتم المصادقة عليها بمقتضى أمر حكومي باستثناء المناطق أو أجزاء المناطق المغطاة بوثائق تعمير أو التي تشملها تراتيب خاصّة.

تضبط التراتيب العامة للبناء مواقع تركيز البنايات وحجمها وشكلها المعماري وطريقة تركيزها والنفاذ اليها، كما تأخذ بعين الاعتبار الحاجيات التي تمليها وضعيّة الأشخاص ذوي الاحتياجات الخاصة، وتراتيب حماية الأشخاص والممتلكات وتلك المتعلقة بالبيئة والاقتصاد في الطاقة والمحافظة على الموارد الطبيعية.

تحدد المساحات الدنيا للمستغلات الفلاحية والمساحات القصوى للبنايات التي يمكن تركيزها بها بمقتضى قرار مشترك من الوزير المكلف بالفلاحة والوزير المكلف بالتعمير.

القسم الثاني: في التراتيب العامّة و الارتفاقات

الفصل 24: تخضع لتراخيص في التعمير، كل الارتفاقات الناتجة عن التشريعات الخاصة التي تمس مباشرة من استعمال الأراضي أو العقارات القابلة للبناء والتي تتعارض مع الترخيص في البناء. وتهم هذه الارتفاقات خاصة:

-الارتفاقات المتعلقة بالدفاع الوطنى

-الارتفاقات المتعلقة بالمحافظة على التراث،

-الارتفاقات المتعلقة بالملك العمومي للدولة: البحري، الجوي، للمياه، للطرقات، للسكك الحديدية، للغابات...

-الارتفاقات المتعلقة بالمقابر، المسالخ، مراكز فرز النفايات والمصبات العمومية

- الارتفاقات المتعلقة بالسلامة والأمن العام

- الارتفاقات المتعلقة بحماية وأمن التجهيزات العمومية وتلك المتعلقة بحوزة الشبكات المختلفة

- كل الارتفاقات الأخرى

يتم ضبط الارتفاقات في التقرير التقديمي لوثائق التعمير

يتم ضبط قائمة الإرتفاقات المتعلقة بالمصلحة العاممة بمقتضى قرار من الوزير المكلف بالتعمير.

الفصل 25: لا يمكن إسناد أي تعويض عن الارتفاقات الناتجة عن التراتيب الخاصة المتخذة لفائدة الأمن العام وحماية المنشآت العسكرية والمرور والمحافظة على التراث التاريخي والأثري والتقليدي والمصلحة العامة والتي تتعلق باستعمال الأراضي وارتفاع البنايات ونسبة المساحات المبنية والبيضاء لكل عقار وبتحجير البناء في مناطق معينة باستثناء الحالات التي ينتج عنها من جراء تلك الارتفاقات ضرر مادي مباشر و مؤكد والتي تمس بحق مكتسب أو تغيير وضع قائم لـ:

مباني مرخص فيها بصفة قانونية،

العقارات الغير قابلة للاستغلال كليا او جزئيا.

ويتعين في هاتين الحالتين على مالك العقار تقديم مطلب إلى السلطة الإدارية المعنية قصد جبر الضرر الحاصل له وذلك في أجل الستّة أشهر الموالية لتاريخ إعلامه من طرف هذه السلطة بطريقة قانونية بما يخضع إليه عقاره من ارتفاقات.

يتعين على السلطة الإدارية المعنية الإجابة في أجل ثلاثة أشهر من تاريخ توصلها بمطلب جبر الضرر. وفي حالة التعويض، يقع تحديد قيمة المبلغ الواجب دفعه لفائدة المالك من طرف خبير يتم تعيينه من طرف الوزارة المكلفة بأملاك الدولة والشؤون العقارية.

ويمكن لمالك العقار في حالة رفض عرض الإدارة أو إذا لم يتلقى جوابا في غضون الثلاثة أشهر المذكورة بالفقرة السابقة أن يرفع دعوى قضائية إلى المحكمة المختصة والتي تأخذ بعين الاعتبار للقيمة المضافة للعقارات الناتجة عن انجاز مشاريع ذات المصلحة العامة أو عمليات عمرانية أو عند تغطيتها بوثيقة تعمير.

غير أنّه لا يمكن لمالكي العقارات التي بقي جزء منها قابلا للاستغلال المطالبة بجبر الضرر إلاّ بالنسبة لما زاد عن ثلث مساحتها الجمليّة.

ويمكن لمالك العقار الموظفة عليه ارتفاقات، إشعار البلدية أو المصلحة المعنية رسميا وفقا للحالة، ومطالبتها باقتناء العقار وفقا للشروط المنصوص عليها بهذا الفصل.

الفصل 26: يمكن لرئيس الجماعات المحلية المعنية أو الوزير المكلف بالتعمير وكل مستفيد من برنامج تدخل، يندرج ضمن المشاريع العمرانية ، كل في مجال اختصاصه، ترسيم ارتفاقات المصلحة العامة

للعقارات المسجلة كشريك في الملكية وذلك في حدود ثلث الملكية طبقا لأحكام الفصل 25 و 31 من هذه المجلة.

يمكن لرئيس البلدية المعنية، أو للوزير المكلف بالتعمير أو المستفيد من برنامج التدخل لانجاز المشاريع العمرانية، حسب الحال، أن يطلب تسجيل الأراضي غير المسجلة والكائنة داخل المناطق المغطاة جزئيا أو كليا بوثائق التعمير المنصوص عليها بهذه المجلة وذلك حتى يتمكن من ترسيم الارتفاقات وبعد إعلام المالكين وفقا للتشريع الجارى به العمل.

ويخول للسلطات المختصة بموجب هذه المجلة حق الحصول على التسجيل باسم المالكين، الذين لا يمكنهم الاعتراض على ذلك، والذي يتعين عليهم توفير كل الوثائق والحجج المثبتة لملكيتهم والإدلاء بالبيانات والملاحظات المؤيدة لتلك الملكية.

ويتحمّل طالب التسجيل، سواء كان الدولة أو البلدية المعنية أو المستفيد من برنامج التدخل في إطار المشاريع العمرانية، المصاريف الناتجة عن عملية التسجيل المنصوص عليها في حكم التسجيل والتي يقع إدراجها بالسجل العقاري كدين ممتاز لفائدته.

وتسترجع هذه المصاريّف من المالك عند بيع كامل العقار أو جزء منه أو عند طلب تقسيمه أو طلب الترخيص له في البناء.

وتضبط طرق السترجاع هذه الديون بمقتضى أمر حكومي باقتراح من الوزير المكلف بالتعمير بعد أخذ رأى وزير المالية والوزير المكلف بأملاك الدولة.

ويجب على المستفيد من حق الارتفاق للمصلحة العامة المضبوط بهذه المجلة طلب تقييد هذا الحق على الرسوم العقارية بالنسبة للعقارات المسجلة والشروع في ترسيم العقارات غير المسجلة والتي تصبح خاضعة لكل من يطلب اقتناءها وفقا لمقتضيات الفقرة الثانية من هذا الفصل.

ويحول هذا التقييد دون إدراج أية إحالة بمعلوم أو مجاني للرسم أو الرسوم العقارية المعنية به وذلك ابتداء من تاريخ تسجيله. ويسقط هذا القيد بانقضاء أجل قدره 5 سنوات بداية من يوم تسجيله إلا في حالة تجديده قبل الأجل المذكور وذلك في حدود فترة عشرة سنوات ابتداء من تاريخ إصدار هذه المجلة.

القسم 3: في التراتيب العامة المتعلقة بحماية الشريط الساحلي

الفصل 27: بقطع النظر عن التراتيب الخاصة التي يمكن إصدار ها لبعض المناطق، يحجّر إقامة بناءات على مسافة تحدد وفقا لخصوصية كل منطقة ، ابتداء من حدود الملك العمومي البحري، دون أن تقل في أي حال من الحالات عن:

- مائة متر (100 متر) بالمناطق الحساسة كما يتم ضبطها بخريطة حماية الشريط الساحلي سواء كانت محلية أو جهوية أو بأمثلة التصرف المندمج في الشريط الساحلي المصادق عليهما بأمر حكومي،
- خمسون مترا (50 مترا) خارج المناطق المغطاة بوثائق تخطيط عمراني والخريطة المذكورة بالفقرة السابقة،
- خمس وعشرون مترا (25 مترا) بالمناطق المغطاة بوثائق تخطيط عمراني وخارج المناطق المغطاة بالخريطة المذكورة بالفقرة السابقة.

تضبط أشغال التهيئة الخارجية وإقامة المنشآت الوقتية والقابلة للتفكيك المزمع انجازها بمناطق الارتفاقات المنصوص عليها بهذا الفصل بقرار من الوزير المكلف بالتعمير بعد أخذ رأي الوزير المكلف بالبيئة واللجنة الفنية للدراسات المائية الخاصة بمشاريع البنية الأساسية والعمرانية واللجنة الجهوية للتنمية الترابية والتعمير.

ويمكن الترفيع في المسافة الارتفاقات في حالة ثبوت وجود مخاطر متوقعة أو هشاشة الموقع وخاصة بالمناطق المهددة بالانجراف البحري وكلما دعت ضرورة حماية الشريط الساحلي ذلك، بمقتضى قرار مشترك من الوزير المكلف بالتعمير والوزير المكلف بالبيئة بعد أخذ رأي الوزير المكلف بالشؤون المحلية والوزير المكلف بأملاك الدولة واللجنة الجهوية للتنمية الترابية والتعمير.

غير أنه يمكن الحط من هذه المسافة عند الاقتضاء ولضرورة إدخال تناسق على الواجهة البحرية للنسيج العمراني وتسوية وضعية البناءات والتقسيمات المرخص لها طبقا للتراتيب جاري بها العمل، وذلك بمقتضى قرار مشترك من الوزير المكلّف بالتعمير والوزير المكلف بالبيئة بعد أخذ رأي الوزير

المكلّف بالشؤون المحلية والوزير المكلف بأملاك الدولة واللجنة الجهوية للتنمية الترابية والتعمير، على أن لا يطال الحط من هذه المسافة في كل الحالات حق ارتفاق المرور المنصوص عليه بالتشريع الجاري به العمل.

لا تنطبق مسافة الارتفاقات المنصوص عليها بالفقرة السابقة على التجهيزات والمؤسسات الاقتصادية التي يقتضي نشاطها القرب من البحر، والتي يخضع تركيزها في هذه الحالة إلى ترخيص من الوزير المكلف بالتعمير بعد أخذ رأي الوزير المكلف بأملاك الدولة والوزير المكلف بالبيئة والمجلس الجهوي للتنمية الترابية والتعمير.

وتستثنى كذلك من هذا الترخيص كل المنشآت والمباني الضرورية لسلامة الملاحة البحرية والجوية والدفاع الوطني والأمن العمومي.

تأخذ وتائق التعمير بعين الاعتبار مقتضيات أمثلة التصرف المندمج للشريط الساحلي.

الفصل 28: يمكن الترخيص في إسناد لزمات داخل الملك العمومي البحري، شريطة حماية الوسط البحري ووالمنظومات الطبيعية والبيئة بصفة عامة.

كما يمكن الترخيص في إسناد لزمات على الجزر الطبيعية والاصطناعية بمنطقة محددة بخط وهمي موازي لحدود الملك العمومي البحري على مسافة أقصاها خمسمائة متر، لغاية تهيئة الجزر أو شبه الجزر الاصطناعية حسب أصنافها القابلة للتفكيك والعائمة، طبقا للتراتيب الجاري بها العمل وشريطة ضمان حماية الوسط البحرى والنظم الإيكولوجية والبيئية بصفة عامة.

القسم الرابع: في التراتيب العامة المتعلقة بارتفاقات الملك العمومي للمياه

الفصل 29: بقطع النظر عن التراتيب الخاصة التي يمكن إصدار ها بخصوص بعض المناطق، يمنع البناء على مسافة تحدّد حسب خصوصيات كل منطقة بداية من حدود مكونات الملك العمومي للمياه كالبحيرات والسباخ غير المتصلة طبيعيا وسطحيا بالبحر ومجاري المياه والمياه المحصورة بالأودية والقنوات والمنشات المرتبطة بها وشبكات وقنوات مياه الري والماء الصالح للشرب المحاذيه للمناطق العمرانية ومجموعة الارتفاقات الادارية المتعلقة بها ، دون أن تقل في أي حال من الحالات عن:

- مائة متر (100 متر) داخل الأماكن المهددة بالفيضانات كما هي محددة بخريطة جهوية أو محلية للحماية من مخاطر الفيضانات مصادق عليها بأمر حكومي باقتراح من الوزير المكلف بالمياه بعد أخذ رأي الوزير المكلف بالبيئة والوزير المكلف بالتعمير والتجهيز بالمياه واللجنة الجهوية للتنمية الترابية والتعمير،
- خمسون مترا (50 مترا) خارج المناطق المغطاة بوثائق تخطيط عمراني وبالخريطة المشار إليها بالفقرة السابقة ،
- خمسة عشر مترا (15 مترا) داخل المناطق المغطاة بوثائق تخطيط عمراني وخارج الخريطة المشار إليها بالفقرة السابقة،

تضبط بقرار من الوزير المكلف بالتعمير بعد أخذ رأي الوزير المكلف بالمياه واللجنة الجهوية للتنمية الترابية والتعمير أشغال التهيئة الخارجية وتركيز التجهيزات الخفيفة والوقتية التي يتم بناءها داخل حدود مناطق الارتفاق المشار إليها أعلاه.

غير أنه في صورة ما إذا اقتضت الضرورة، يمكن التوسيع في هذه المسافة بالمناطق المهددة بالفيضانات أو الحط منها لإدخال تناسق على النسيج العمراني المتواجد على واجهة الملك العمومي للمياه وذلك بمقتضى قرار مشترك من الوزير المكلف بالمياه والوزير المكلف بالتعمير وبناءا على رأي اللجنة الجهوية للتنمية الترابية والتعمير، على أن لا يطال الحط من هذه المسافة في كل الحالات حق ارتفاق الضفة الحرة المنصوص عليه بالتشريع الجاري به العمل.

يمكن اعتماد الحدود الكبرى للضفاف الطبيعيّة المكوّنة للملك العمومي للمياه المضبوطة من قبل المصالح المعنية للوزارة المكلفة بالفلاحة كحدود وقتية للملك العمومي للمياه، بالنسبة للملك العمومي للمياه الذي لم يتم بعد تحديده بأمر حكومي، واعتمادها كمرجع لتحديد المناطق الخاضعة لهذا الارتفاق.

لا تنطبق مسافة الارتفاقات المنصوص عليها بهذا الفصل على التجهيزات والمؤسسات الاقتصادية التي يقتضي نشاطها القرب من مكونات الملك العمومي للمياه المضبوط بأمر حكومي، والتي يخضع تركيزها في هذه الحالة إلى ترخيص من الوزير المكلف بالتعمير بعد أخذ رأي الوزير المكلف بالفلاحة والوزير المكلف بالمكلف بأملاك الدولة والوزير المكلف بالبيئة والوزير المكلف بالشؤون المحلية والبلدية المعنية. وتستثنى من هذا الترخيص كل المنشآت والمباني الضرورية لسلامة الملاحة البحرية والجوية والدفاع الوطنى و الأمن العام.

القسم الخامس: في التراتيب العامة المتعلقة بالطرقات والطرقات المرقمة وأماكن وقوف السيارات

الفصل 30: بقطع النظر عن التراتيب الخاصة التي يمكن إصدارها بخصوص مناطق معينة ، يتعين على وثائق التعمير الأخذ بعين الاعتبار جدول الطرقات الصادر بأمر حكومي والذي يضبط الحوزة الدنيا للطرقات وفقا للأنشطة التي تفتح عليها. ويمكن لهذه الوثائق توسعة حوزة الطرقات وارتفاقاتها المنصوص عليها بالتشريع الجاري به العمل كلما اقتضت الضرورة المعللة.

كما يتم ضبط حوزة الدوارات ومفارق الطرق والتقاطعات وارتفاقاتها أخذا بعين الاعتبار حوزة الطرقات وجميع التراتيب الخاصة بالسلامة وبسيولة المرور في الطرقات المهيكلة والمرقمة.

الفصل 31: لا يمكن لمالكي العقارات التي بقي جزء منها قابلا للاستغلال، المطالبة بجبر الضرر إلا بالنسبة للجزء المدرج بالملك العمومي للطرقات أو بارتفاقاته والذي يفوق ما يلي:

- ربع المساحة الجملية للعقار الكائن بمنطقة عمرانية،
- ثمن المساحة الجملية للعقار الكائن خارج منطقة عمر إنية.

الفصل 32: يحجر القيام بأي أشغال تهدف إلى تدعيم أو تقوية البنايات المنجزة قبل دخول هذه المجلة حيز التنفيذ والموجودة داخل المناطق الخاضعة لحق ارتفاق التصفيف، غير أنه يمكن بترخيص من الوزير المكلف بالتجهيز والتعمير القيام بأشغال صيانة وترميم لتلك البنايات شريطة أن لا تتم أي زيادة في حجمها أو تغيير في صبغتها ودون طلب التعويض على أشغال الصيانة.

الفصل 33: بقطع النظر عن الأحكام المخالفة لوثائق التعمير، لا يمكن أن تفوق في جميع الحالات مساحات أماكن وقوف السيارات الملحقة بنشاط تجاري أو بسكن جماعي أو بنشاط خدماتي أو أي تجهيز يتطلب عدد كاف من أماكن وقوف السيارات ملائمة لطبيعة النشاط، ضعف المساحة الصافية المغطاة للبنايات المتعلقة بالأنشطة المذكورة دون احتساب الجدران.

تضبط شروط تطبيق هذا الفصل بمقتضى أمر حكومي.

الفصل 34: لا يمكن إحداث طريق بلدية، أو تعديل مسارها أو حذفها، إلا بقرار من رئيس البلدية المعنية بعد التداول بخصوصها ووفقا للوثائق العمرانية الجاري بها العمل إن وجدت وطبقا للباب المتعلق بالملك العمومي للطرقات البلدية.

يتم تعليق قرار رئيس البلدية بمقر البلدية و على موقع الواب الخاص بها بالرائد الرسمي للجماعات المحلية ان وجد وبموقع واب البلدية.

القسم السادس: في التراتيب العامة المتعلقة بالتجهيزات وبالكثافة

الفصل 35: تخضع وثائق التعمير للتقييم خاصة فيما يتعلق:

- بمستوى التجهيزات والبنية الأساسية المنجزة بالمقارنة مع جدول المرافق المصادق عليه بأمر
 حكومي ،
- تكثافة البنايات بالقياس مع قدرة البنية الأساسية والتجهيزات الجماعية القائمة أو المزمع انجازها، وطبيعة الأرض بهذه المناطق ، والأخطار الطبيعية المحتملة والعوامل البيئية, واختيار تعميم تكثيف البناء مع نمط بناء قوامه ثلاث طوابق بالمناطق المهيأة للغرض وغير الخاضعة لارتفاقات أو تراتيب خاصة

القسم السابع: في التراتيب العامة المتعلقة بالتعمير السياحي والصناعي واللوجستي

الفصل 36: تخضع المنشآت السياحية والصناعية واللوجستية، سواء كانت بناءات جديدة أو بناءات قائمة اعيدت تهيئتها ، إلى ترخيص مسبق في الاستغلال وذلك قبل الحصول على الترخيص في البناء من قبل الجماعة المحلية المعنية وبعد أخذ رأى اللجنة الجهوية للتنمية الترابية والتعمير.

علاوة على مقتضيات التراتيب المنظمة لمختلف القطاعات الاقتصادية، وبهدف دفع الاستثمار في والتشغيل بالمناطق الداخلية للبلاد ذات الأولوية، وتجسيما لمبدإ التمييز الإيجابي، يمكن بمقتضى أمر حكومي يقترحه الوزير المكلف بالسياحة أو الصناعة أو النقل، بعد أخذ رأي الوزيرين المكلفين بالتعمير وبالتنمية، ضبط الحالات الخاضعة لاستثناء العمل بالقواعد وبالتراتيب الخصوصية الجاري بها العمل الخاصة ببعض المناطق، وذلك لتشجسع التنمية الاقتصادية والاجتماعية في مجال ترابي محدد، ولتشجيع مختلف اصناف الانشطة السياحية واللوجستية بجميع أنواعها.

في صورة احداث مناطق سياحية أو صناعية أو لوجستية على مسافة لا تقل عن 5 كلم من حدود التجمعات العمرانية يتم وجوبا تخصيص 15 بالمائة على الاقل من المساحة الجملية القابلة للبناء داخل المناطق او المحاذية لها لفائدة السكن الاجتماعي.

ويتم التنسيق بين برامج الأنشطة السياحية والصناعية أو اللوجستية وبرامج السكن الاجتماعي المقترح من قبل الجماعات المحلية المعنية بهدف تلبية الحاجيات الناتجة عن تركيز هذه المشاريع طبقا لدراسات تعد للغرض.

القسم الثامن: في التراتيب العامة المتعلقة بالتعمير التجاري

الفصل 37: يخضع بناء المراكز التجارية التي تفوق مساحتها المعدة للبيع 1000 م² او اعادة تهيئتها، لترخيص في الاستغلال التجاري من قبل اللجنة الجهوية المختصة.

وتخضع المساحات والمراكز التجارية التي تفوق مساحتها المعدة للبيع 3000 م 2 ، لترخيص في الاستغلال التجاري بعد أخذ رأي اللجنة الوطنية للتعمير التجاري.

تضبط تركيبة وطرق عمل اللجنتين الوطنية والجهوية بمفتضى أمرحكومي.

تضبط شروط إدماج المساحات أو المراكز التجارية التي تفوق مساحتها $5000م^2$ بالمناطق العمرانية بمقتضى قرار مشترك بين الوزير المكلف بالتعمير والوزير المكلف بالتجارة.

يتعين عند تركيز هذه المشاريع الأخذ بعين الاعتبار التطور الاجتماعي والاقتصادي للبلدية والبنية التحتية القائمة. كما يتعين مراعاة سيولة الجولان والتنظيم المجالي لموقع المشروع كما هو منصوص عليه بالتراتيب العامة للتعمير أو وثائق التعمير.

وفي كل الحالات، يسند الترخيص في تركيز هذه المشاريع بمقتضى قرار من الوزير المكلف بالتجارة وذلك بعد أخذ رأي الوزير المكلف بالتعمير اللجنة الوطنية أو الجهوية للتعمير التجاري حسب الحال. وفي صورة نزاع مع اللجنة الجهوية للتعمير التجاري، يمكن للبلدية المعنية أو المستثمر المعني رفع الأمر إلى أنظار اللجنة الوطنية للتعمير التجاري.

الفصل 38: يتم إسناد الترخيص المشار إليه بالفصل 37 من هذه المجلة وفقا لدراسة المؤثرات على المحيط وعلى دراسة للانعكاسات المحتملة لتركيز تلك المساحات على محيطها الاقتصادي والاجتماعي التي تشمله دائرة الاستقطاب التجاري المتوقع لها وكذلك مدى استجابتها لشروط وإجراءات الترخيص التي تضبط بقرار مشترك من الوزير المكلف بالتجارة والوزير المكلف بالتعمير، بعد أخذ رأي الوزير المكلف بالجماعات المحلية.

يضبط الترخيص المذكور أعلاه الشروط الخاصة بإنجاز مآوي السيارات التابعة للمساحات التجارية وبأشغال التهيئة التي يتعين على المستثمر إنجازها على نفقته لجعل الطرقات المؤدية إليها تستجيب لمتطلبات الحركة المرورية التي تفرزها هذه المشاريع.

يتم بمقتضى اتفاقية ممضّاء بين من الوزير المكلف بالتعمير والمستثمر تحديد طرق إنجاز أشغال التهيئة التهيئة التي يتعين على المستثمر إنجازها بالتوازي مع مشروعه وتلك التي يمكن تأجيلها في إطار التهيئة العامة لطرقات المنطقة المعنية بالمشروع.

يتعبن على كل مستثمر يرغب في إحداث مساحة تجارية كبرى تفوق مساحتها المغطاة 10000م ، إنجاز فضاء ثقافي لا تقل مساحته عن 500 م خارج المناطق العمرانية وعن 1000 م بالمناطق العمرانية، وفي حالة تعذّر ذلك، يتعين تقديم مساهمة مالية بنفس قيمة أشغال إنجاز الفضاء الثقافي إلى البلدية المعنية بالمشروع.

الفصل 39: تتولى السلطات المختصة بحكم هذه المجلة أخذ الانعكاسات المترتبة على تركيز المساحات التجارية الكبرى بعين الاعتبار عند إسناد رخصة البناء خاصة فيما يتعلق بحماية المستهلك والحفاظ على الأمن ونظافة الفضاءات ومحيطها واحترام قواعد الجولان والنفاذ وتوفير مواقف السيارات وحسن اندماج هذه المشاريع مع محيطها الحضري.

القسم التاسع: في التراتيب العامة المتعلقة بالمقابر

الفصل 40: يمكن لوثائق التعمير أن تضبط المناطق المخصصة للمقابر ولتوسعتها.

يتعن إعداد أمثلة مشهدية للأراضى المخصصة للمقابر الجديدة.

ويمكن الحط من مسافة المحيط الذي يحجر فيه البناء حول سياج المقابر المبرمج إحداثها المنصوص عليها بالتشريع الجاري به العمل، وذلك بمقتضى قرار من الوزير المكلف بالشؤون المحلية بعد أخذ رأي اللجنة الجهوية المذكورة بالفصل 7 من هذه المجلة، على أن لا تقل هذه المسافة عن 50م، وبالاعتماد على تقرير معلل يبين عدم تضرر المائدة المائية التحتية والتي لا يمكن استغلالها وعدم تعرض المياه الجوفية والسطحية لأي خطر.

القسم العاشر: في التراتيب العامة المتعلقة بالمناطق الحدودية

الفصل 41: تخضع المناطق الحدودية المتاخمة لحدود بلد مجاور لتراتيب خاصة تهدف للحفاظ على الدفاع والأمن الوطني والتنمية الاقتصادية والاجتماعية أخذا بعين الاعتبار خصوصيات مختلف أنواع المجالات الحدودية مثل الخط الحدودي والمعبر الحدودي والمدينة الحدودية والجهة الحدودية...

تهدف التراتيب الخاصة بهذه المناطق إلى:

- ضمان التصرف المندمج والفعال لهذه المجالات،
 - تنظيم التنمية العمر انية وتجهيز هذا المجال،
- تشجيع التعاون ما بين الحدود على المستوى الجهوي والوطني والدولي ،
 - تسهيل الاندماج الاجتماعي والاقتصادي في المجال المعني وتنميته،
- جعل هذه المناطق الحدودية آلية للتنمية الإستراتجية للاستثمار الخارجي القائم على التبادل التجاري.

يتم ضبط تراتيب خاصة تتضمن الضوابط الفنية لتهيئة واستغلال هذه المناطق بمقتضى أمر حكومي. يتم إعداد قائمة في الجهات والبلديات الحدودية التي تخضع لهذه التراتيب الخاصة ويتم إصدار ها بمقتضى أمر حكومي بعد أخذ رأي الوزراء المكلفين بالشؤون المحلية والدفاع والتجهيز والفلاحة وبالنقل

القسم الحادي عشر: المشاريع والعمليات ذات المصلحة العامة

الفصل 42: في إطار التوازنات التي ترتكز عليها اللامركزية في ميدان التعمير، تحتكر الدولة حق تحديد المناطق المخصصة لإنجاز العمليات ذات المصلحة أو المشاريع ذات المصلحة العامة أو دوائر العمليات ذات المصلحة العامة وذلك بمقتضى أمر حكومي.

يقصد بالعمليات ذات المصلحة العامة، العمليات ذات الأولوية والتي تخضع لتراتيب خاصة ملائمة لطبيعة المشروع وذلك نظرا لأهميته الكبرى. وتحدد الدولة في هذه المناطق سياسة التعمير.

يقصد بالمشاريع ذات المصلحة العامة، إحدى آليات الدولة لضمان تنفيذ المشاريع ذات المصلحة العمومية داخل دوائر العمليات ذات المصلحة العامة.

يتعين على الجماعات المحلية والمؤسسات بين البلديات وكل المتدخلين العموميين والخواص أخذ هذه المشاريع والعمليات ذات المصلحة العامة بعين الاعتبار وضمان حسن انجازها والمحافظة على موضوعها.

بقصد بالمشاريع ذات المصلحة العامة، مشاريع المنشآت أو الأشغال أو التجهيزات أو البنية الأساسية أو الحماية والتي من شأنها التأثير على المدينة وعلى المجال الترابي المعني لفائدة المصلحة العامة والسكن الاجتماعي ولحماية التراث الطبيعي والثقافي وللتوقي من المخاطر وتثمين الموارد الطبيعية والمحافظة عليها وإعادة توازن المنظومة الإيكولوجية.

وتعد أيضا مشاريع ذات مصلحة وطنية الأشغال التي تهدف إلى تهيئة التجمعات السكنية أو المواقع أو تهذيبها أو ترميمها والتي يتم ضبطها بمقتضى بأمر حكومي.

يتم ضبط الوطنية أو وطنية على كافة تراب البلاد ويتم ضبطهما بأمر حكومي.

تخضع العمليات والمشاريع ذات المصلحة العامة لرأي الجماعات المحلية المعنية ويتم تجسيمها على وثائق التعمير المصادق عليها ونشرها وفقا لمثتضيات هذه المجلة.

الفصل 43: يمكن وبصفة استثنائية مخالفة بعض أحكام هذه المجلة لمصلحة وطنية مبررة. يتم بمقتضى أمر حكومي، ضبط أحكام بديلة ،تحافظ على المصلحة العامة وتحدد مدة صلوحية نفاذها.

العنوان الثاني: في التخطيط العمراني

الباب الأول: في الأحكام المشتركة المنطبقة على وثائق التخطيط العمراني

الفصل 44: يحرص كل من الوزير المكلف بالتعمير والوزير المكلف بالجماعات المحلية والوالي المختص ترابيا على احترام الجماعات المحلية للأحكام العامة المدرجة بهذه المجلة والنصوص الجارية بها العمل خاصة تلك المتعلقة بإعداد مختلف وثائق التهيئة العمرانية وبالمصادقة عليها بالاعتماد على المقاربة التشاركية وأخذها بعين الاعتبار المشاريع والعمليات ذات المصلحة الوطنية.

الفصل 45: يضع الوالي المختص ترابيا على ذمة البلديات والمؤسسات بين البلديات جميع المعطيات المتعلقة ببرامج ومشاريع الدولة وبقية الجماعات المحلية في المجال الترابي المعني بمختلف وثائق التعمير وكذلك الدراسات المتوفرة ذات العلاقة ببرامج السكن وحماية البيئة والتراث الثقافي. كما يوجههم نحو القطاعات ذات الأولوية أو الإستراتيجية لأخذها بعين الاعتبار خلال إعداد الأمثلة.

الفصل 46: يحرص الوالي على تشريك مصالح الدولة والأقاليم والجهات والمتدخلين العموميين عند إعداد أمثلة التعمير.

يتم استشارة الجمعيات والمنظمات المهنية المعنية خلال إعداد الأمثلة المذكورة وذلك بطلب منهم. الفصل 47: يتم إصدار أمثلة التعمير بالرائد الرسمي للجماعات المحلية إن وجد وعند الاقتضاء بالرائد الرسمي التونسي وإشهارها بكل الوسائل المتاحة.

ولكل شخص الدق في طلب نسخة منها مقابل مبلغ يتم ضبطه وفقا للتشريع الجاري به العمل.

الفصل 48: إذا تم إلغاء مثال التنمية العمرانية بين البلديات أو المثال البلدي للتنمية العمرانية أو مثال التنمية العمرانية أو مثال التنمية العمرانية المبسط أو وثيقة تعمير معتمدة، يتم اعتماد أحدث وثيقة مصادق عليها.

الفصل 49: تخضع وثائق التخطيط العمراني باستثناء مثال التنمية العمرانية المبسط، لدراسة تقييمية بيئية تبين الانعكاسات السلبية المترتبة على تطبيق الوثيقة المعنية على البيئة والإجراءات التي يتعين اتخاذها للتوقى من هذه الأضرار أو للتقليص منها إلى حد محتمل.

تحيل البلديات أو المؤسسات بين البلديات المعنية هذه الدراسة التقييمية إلى السلطة المختصة بالدراسة التقييمية لتتمكن من متابعتها.

يتم تحديد شروط تطبيق هذا الفصل بمقتضى أمر حكومي.

الفصل 50: يجوز للسلطة الإدارية المختصة أن ترجئ البت في مطالب الترخيص في التقسيمات والبناء أو الطلبات المتعلقة بالتجهيزات أو العمليات التي من شأنها أن تعرقل تنفيذ المثال البلدي للتنمية العمرانية أو مثال التنمية العمرانية المبسط أو أن ترفع في تكاليف إنجازها، لمدة أقصاها عامان بالنسبة للمثال

البلدي للتنمية العمرانية وعام واحد بالنسبة لمثال التنمية العمرانية المبسط وذلك بداية من تاريخ تعليق قرار تحديد محيط أحد المثالين بداية من تاريخ تعليق قرارات تحديد هذه الأمثلة.

الفصل 51: تخضع مشاريع التهيئة والتجهيز ومشاريع تركيز المنشآت التي لها تأثيرات محتملة على المحيط وخاصة على التنوع البيئي والاستمرارية الإيكولوجية واستهلاك الفضاءات، لدراسة أوّلية للمؤثرات على المحيط.

لا تسند الإدارات المعنية الموافقة النهائية على المشاريع المشار إليها بالفقرة الأولى من هذا الفصل إلا بعد المصادقة على دراسة المؤثرات على المحيط من طرف المصالح المختصة للوزارة المكلفة بالبيئة والتي يمكن لها اقتراح إجراء كل تحوير أو تعديل على المشروع من شأنه أن يجنب أو يحد من مخلفاته السلبية على المحبط.

وفي صورة عدم اتفاق كل من الوزير المكلف بالبيئة والوزير الراجع له المشروع بالنظر على هذه التعديلات والتحويرات المطلوبة ، يتولى الوزير الراجع له المشروع بالنظر وفي إطار صلاحياته عرض المشروع على المجلس الوطني للتعمير والإسكان والبناء المنصوص عليه بالفصل 5 من هذه المجلة. يتم ضبط شروط تطبيق هذا الفصل بمقتضى أمر حكومى.

الباب الثانى: في أمثلة التنمية العمرانية بين البلديات

الفصل 52: يعتبر مثال التنمية العمرانية بين البلديات أداة التصميم والتخطيط الاستراتيجي بين بلديتين أو أكثر

يضمن مثال التنمية العمرانية بين البلديات تطابق وتنفيذ توجهات الأمثلة التوجيهية للتنمية الترابية على المدى القريب والمتوسط والبعيد حسب الأولوية وذلك سواء عن طريق متدخلين عموميين أو عن طريق شراكة بين المتدخلين العموميين والخواص. كما ينسق مثال التنمية العمرانية بين البلديات مشاريع التنمية العمرانية التشاورية ضمن حدوده ويمكن اعتماده كمرجع لاتخاذ القرارات القطاعبة فيما يتعلق بالمناطق القابلة للتعمير على المدى القريب والمتوسط وتحديد المناطق العمرانية المبرمج تهذيبها أو إعادة هيكلتها أو تثمينها أو حماستها أو تجديدها، والنقل والتنقل وتركيز الأنشطة الاقتصادية والتجهيزات المهيكلية وحماية وتثمين المحيط الطبيعي والتصرف في النفايات وترشيد التصرف في استغلال الأراضي الفلاحية وتركيز دوائر المدخرات العقارية الهامة وذلك لضمان تنمية مستدامة ومتجانسة ومتطورة ومتوازنة للبلدبات المعنبة.

الفصل 53: يضمن مثال التنمية العمر انية بين البلديات:

- ـ تناسق وتطابق وثائق التوجهات الإستراتيجية لتهيئة المجال الترابي وأمثلة التعمير لمختلف البلديات،
 - تناسق البرامج القطاعية بين البلديات،
 - تكامل التخطيط الترابي والتنظيم الوظيفي بين البلديات المعنية،
 - تبادل الإمكانيات لمواجهة التحديات المرتبطة بتطور المدن والتمدد العمراني،
 - برمجة مدخرات عقارية ،
- ـ الترابط بين التجمعات الريفية والعمر انية وامتداد البناءات والتوسعات المحتملة المشتركة فيما بينها،
- البرمجة المشتركة للتجهيزات الجماعية والبنية التحتية والتنسيق لإنجاز هذه المشاريع مع الإدارات المعنية،
 - وضع إطار مرجعي لمختلف سياسات المدن وتسيير إنجازها،
 - تجسيم مبادئ التنمية الاقتصادية والاجتماعية،
- اتخاذ التدابير الوقائية المتعلقة بحماية الملك العمومي البحري و الملك العمومي للمياه إن وجدا وذلك في غياب أمثلة التصرف المندمجة للشريط الساحلي أو الملك العمومي للمياه والخرائط الجهوية أو المحلية الخاصة بحماية الشريط الساحلي و مخاطر الفيضانات،
 - ـ تحسين النقل و التطهير.

تضبط الوثائق المكونة لملف إعداد أو مراجعة مثال التنمية العمرانية بين البلديات ومحيط دراسته بمقتضى أمر حكومي.

الفصل 54: يتم ضبط حدود دراسة مثال التنمية العمر انية بين البلديات من طرف مجالس البلدية المعنية أو بقرار من مؤسسة بين البلديات المحدثة في الغرض وذلك بعد أخذ رأي اللجنة الجهوية للتنمية الترابية والتعمير المعنية مع الأخذ بعين الاعتبار حدود التجمعات البلدية المنصوص عليها بمجلة الجماعات المحلية ومبادئ التكامل بين مختلف الأنشطة داخل هذه الحدود ومع مراعاة ملاءمته مع حدود مختلف الفضاءات المحمية.

يتم إصدار حدود الدراسة بمقتضى قرار من الوالي المعني ونشره بالرائد الرسمي للجماعات المحلية إن وجد وعند الاقتضاء الرائد الرسمي التونسي في أجل شهرين من تاريخ التوصل بالملف وبعد أخذ رأي اللجنة الجهوية للتنمية الترابية والتعمير.

وفي حالة وجود تحفظات مبررة بخصوص الملف، يمكن للوالي المعني التدخل في أجل لا يتعدى شهر وطلب تأجيل النشر إلى حين تعديل محيط الدراسة.

يتم تعليق مثال التحديد بمقرات البلديات أو بالمؤسسة العمومية بين البلديات المعنية حسب الحال. ويتم إعلام العموم بوسائل الإعلام المسموعة والمكتوبة ومواقع الإنترنت للبلديات إن وجدت.

الفصل 55: تتولى البلديات المعنية أو المؤسسة العمومية بين البلديات، منذ المصادقة على حدود دراسة مثال التنمية العمرانية بين البلديات، إعداد وثائق خرائطية محينة للمجال الترابي المعني على سلم 25000/1 و 1/ 10000 حسب الحال.

الفصل 56: يتولى رئيس المؤسسة العمومية بين البلديات أو رؤساء البلديات حسب الحال، مساندة مصالح الدولة في إعداد مثال التنمية العمر انية بين البلديات وجمع آراء المؤسسات والباعثين العموميين والجمعيات المعنية.

الفصل 57: يخضع المشروع المعد من طرف البلديات المعنية أو المؤسسة العمومية بين البلديات لمداولة ومصادقة المجالس البلدية أو مجلس المؤسسة العمومية بين البلديات المذكورة، حسب الحال، وذلك في أجل لا يتعدى شهرين.

وإذا أقرت البلدية أن المشروع يمس بمصالحها بصفة مفرطة ،فإنها تتولى تقديم مداولة معللة إلى الوالي تقترح ضمنها التعديلات الممكن إدخالها على المشروع. ويتولى، بعد استشارة اللجنة أو اللجان الجهوية للتنمية الترابية والتعمير، الإجابة في أجل شهر من تاريخ التوصل بالطلب وذلك بمقتضى قرار معلل يمكن اعتماده لدى المحاكم المختصة.

الفصل 58: حددت مدة إعداد مثال التنمية العمرانية بين البلديات بثمانية عشر شهرا على أقصى تقدير، وذلك باحتساب آجال المصادقة بداية من تاريخ صدور قرار تحديد المثال المذكور.

يتم ضبط الوثائق الضرورية لإعداد مثال التنمية العمرانية بين البلديات بمقتضى أمر حكومي،

الفصل 59: يخضع مثال التنمية العمرانية بين البلديات لعملية تشاور حول الخيارات العامة ، يتم إجراؤها صلب المجالس البلدية أو مجلس المؤسسة العمومية بين البلديات، مع المجتمع المدني والمتدخلين المحليين والمؤسسات العمومية المعنية والمهنيين والمتساكنين وكل الأشخاص المعنية وذلك على امتداد فترة إعداد مشروع المثال المذكور.

ويتم فتح دفتر في الغرض لتدوين آراء مختلف الأطراف المعنية.

الفصل 60: يرفق مشروع مثال التنمية العمرانية بين البلديات بتقرير معد من طرف البلديات المعنية أو المؤسسة العمومية بين البلديات الحهوية والمؤسسات العمومية المعنية للمؤسسة العمومية المعنية والمؤسسة الرأي في شأنه خلال جلسة عمل اللجنة الجهوية للتنمية الترابية والتعمير المعنية والتي تتعقد في أجل أقصاه شهر من تاريخ التوصل بالملف.

الفصل 61: يعتبر عدم ورود إجابة الجماعة المحلية أو المصلحة الإدارية التي تم استشارتها بعد الأجال المحددة موافقة ضمنية من قبلها.

الفصل 62: تبدي اللجنة أو اللجان الجهوية للتنمية الترابية والتعمير رأيها في أجل أقصاه واحد وعشرون يوما من تاريخ توصلها بمشروع المثال مرفقا بآراء جميع المصالح التي تمت استشارتها، ويعتبر عدم الرد في هذا الأجل موافقة ضمنية من قبلها.

وفي حال عدم الموافقة، تتولى اللجنة الجهوية للتنمية الترابية والتعمير صياغة الملاحظات والتدابير الواجب اتخاذها من قبل البلديات المعنية أو المنشأة بين البلديات، حسب الحال، لتعديل المشروع.

الفصل 63: إثر مداولة المجالس البلدية أو المؤسسة العمومية بين البلديات المعنية، يتم نشر إعلان استقصاء بخصوص مشروع مثال التنمية العمرانية بين البلديات بوسائل الإعلام المكتوبة والمسموعة وبمواقع الانترنت للبلديات المعنية وبالرائد الرسمي للجماعات المحلية إن وجد وعند الاقتضاء الرائد الرسمي التونسي.

الفصل 64: حددت مدة تعليق مشروع مثال التنمية العمر انية بين البلديات بخمسة وأربعين يوما.

ويمكن لكل شخص او مؤسسة معنية خلال هذه المدة تدوين ملاحظاته أو اعتراضاته بدفتر الاستقصاء المفتوح للغرض بمقر البلديات المعنية أو المؤسسة العمومية بين البلديات أو توجيه مذكرة اعتراض بواسطة مكتوب مضمون الوصول إلى السلطة الإدارية المعنية.

الصل 65: إثر انقضاء أجل الاستقصاء المحدد بالفصل 64 من هذه المجلة، يتولى رؤساء البلديات المعنية أو رئيس المؤسسة العمومية بين البلديات، حسب الحال، إحالة مشروع المثال مرفقا بتقرير الاستقصاء إلى اللجنة الجهوية للتنمية الترابية والتعمير للدرس و إبداء الرأي فيه خلال جلسة عمل تعقد في أجل أقصاه شهر من تاريخ التوصل بالملف.

تتولى اللجنة الجهوية للتنمية الترابية والتعمير موافاة البلديات أو المؤسسة العمومية بين البلديات المعنية برأيها في أجل لا يتجاوز عشرة أيام من تاريخ انعقاد الجلسة.

يتعين على البلديات أو المؤسسة العمومية بين البلديات المعنية، حسب الحال، أخذ الملاحظات المعللة المحالة من قبل اللجنة الجهوية للتنمية الترابية والتعمير بعين الاعتبار.

الفصل 66: تتولى المجالس البلدية المعنية أو مجلس المؤسسة العمومية بين البلديات التداول بخصوص مشروع مثال التنمية العمرانية بين البلديات والمصادقة عليه نهائيا في أجل أقصاه شهر من استلام المثال. الفصل 67: يتم إحالة مثال التنمية العمرانية بين البلديات المصادق عليه إلى الوالي لإبداء الرأي قبل إحالته للاستصدار إلى الرائد الرسمي المحايات المحلية إن وجد و عند الاقتضاء الرائد الرسمي التونسي، وبتولى الوالي في أجل شهر الاعتراض المعلل على المثال وطلب تأجيل إصداره إلى حين تعديله.

يدخل مثال التنمية العمرانية بين البلديات المصادق عليه حيّز التنفيذ بعد 3 أشهر من تاريخ إصداره بالرائد الرسمي التونسي إلا في حالة اتخاذ قرار بالإلغاء أو بالتأجيل من المحكمة المختصة وذلك بطلب من الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير.

الفصل 68: يتم مراجعة مثال التنمية العمرانية بين البلديات بنفس شروط وإجراءات إعداده والمصادقة عليه.

ويمكن تعديله بمداولة مجلس المؤسسة العمومية بين البلديات بعد إجراء الاستقصاء العمومي المشار إليه بالفصول من 59 إلى 62 من هذه المجلة في حالة عدم المساس بالتوجهات الإستراتيجية للمثال وتصميمه العام.

الفصل 69: ينجر عن المصادقة على مثال التنمية العمرانية بين البلديات التصريح بالمصلحة العامة لبرامج التجهيزات الجماعية وتهيئة البنية التحتية المبرمجة.

الفصل 70: يضمن مثال التنمية العمر انية بين البلديات الملاءمة مع التوجهات التي تحددها وثائق التنمية الترابية والعمر انية المصادق عليها ومختلف أمثلة الحماية علاوة على العمليات العقارية ومختلف العمليات العمر انية المبرمجة.

يجب أن تتلاءم أحكام مثال التنمية العمرانية بين البلديات مع التوجهات الإستراتيجية المتعلقة بقطاع الإسكان و بالمشاريع ذات المصلحة العامة و بالتجهيزات.

الفُصل 71: تفيم البلديات أو المؤسسة العمومية بين البلديات المعنية كل خمس سنوات مدى تنفيذ كل من توجهات مثال التنمية العمرانية بين البلديات وانجاز المشاريع المبرمجة ضمنه واتخاذ قرار بشأن إمكانية المراجعة الشاملة أو الجزئية للمثال.

الباب الثالث: في الأمثلة البلدية للتنمية العمرانية

الفصل 72: يتعين على كل بلدية اعتماد مثال بلدي للتنمية العمر انية يتم تطبيقه على كامل حدودها الترابية أو على جزء منها. كما يمكن أن تعتمد البلديات المتجاورة أو تلك التي تشهد تداخلا في حدودها الترابية مثال بلدي واحد للتنمية العمر انية يتم تطبيقه على كامل محيطها.

الفصل 73: يتعين على المثال البلدي للتنمية العمر انية تنفيذ توجهات وثائق التنمية الترابية ومثال التنمية العمر انية بين البلديات إن وجدت.

الفصل 74: بضبط المثال البادي للتنمية العمر انية التنظيم المجالي للبادية ويحدد خاصة:

- الأهداف العامة والقطاعية و أولويات التنمية على المدى الفريب والمتوسط والبعيد
- الوسائل الواجب اتخاذها بطريقة أفقية وقطاعية لتنفيذ الأهداف والأولويات المحددة،
 - التراتيب العمر انية الذي تحدد القواعد العامة وارتفاقات
 - المناطق ذات الأولوية للتدخل لبلدية
 - الصبغة الرئيسية لمختلف المناطق الترابية والتراتيب الراجعة لها
 - الطرق الرئيسية وقواعد تهيئتها
- المناطق الواجب المحافظة عليها لخصوصيات ثقافية واجتماعية وتاريخية واقتصادية أو لحماية المحيط. كما يجب أن يضمن المثال البلدي للتنمية العمرانية وفقا لمنهجية متجانسة ومستدامة وتشاركية وعادلة ودامجة ما يلي:
- تنفيذ التوجهات الرئيسية لسياسة المدينة خاصة فيما يتعلق بخيارات التهيئة لمناطق التوسع الجديدة القابلة للتعمير و للمناطق العمرانية القائمة.
- تحديد مناطق التوسع العمراني وتلك المخصصة للمشاريع العمرانية أو المهيكلة اخذا بعين الاعتبار تأثيرها على المحيط الطبيعي والاجتماعي،
- تحديد المناطق العمرانية المبرمج تهذيبها و إعادة هيكلتها أو تجديدها أو تثمينها أو حمايتها مع الأخذ بعين الاعتبار وضعية المباني ومستوى التجهيزات أو بشكل عام أهميتها في المشروع العمراني للمدينة،
 - ضبط الشبكات العمومية الرئيسية وفواعد تنظيم التنقل العمراني والنقل والتوقف،
 - وتحديد مسار الشبكات الرئيسية لمختلف الشبكات.
- ضبط المواقع المخصصة للمنشآت والتجهيزات الجماعية ذات المصلحة العامة والمساحات الخضراء، والساحات العمومية ، وذلك طبقا لجدول المرافق،
- ضبط مناطق المعالم التاريخية ومناطق الصيانة والمواقع الثقافية والأثرية والفلاحية والطبيعية التي تشملها تراتيب حماية أو صيانة أو إحياء وكذلك المناطق الواجب المحافظة عليها اعتبارا لخصوصياتها.
- ضبط قواعد التعمير المتعلقة بحق تركيز البنايات و حجمها وتصنيفها وصبغتها بالنسبة للمناطق العمرانية علاوة على المناطق القابلة للتعمير على أن تراعى فيها الإجراءات التي من شانها تدعيم الاستعمال الأفضل للأراضي والحاجيات التي تمليها الوضعية الخاصة بذوي الاحتياجات الخصوصية.
- انجاز برنامج السكن عند الاقتضاء، على المدى القصير والمتوسط كتدعيم لسياسة السكن الاجتماعي التي تهدف إلى ضمان التنوع الاجتماعي وضمان التوزيع المتوازن للسكن الاجتماعي على كامل التراب الوطنى،
- ضبط مناطق التكثيف العمراني داخل المناطق التي تم نعميرها مع الأخذ بعين الاعتبار البنية التحتية ومختلف الشبكات القائمة أو المزمع تهيئتها وتطويرها.
 - تحديد حوزة الارتفاقات للمصلحة العامة والمناطق الغير قابلة للتعمير والمناطق المعرضة للمخاطر.
 - التصرف في النفايات وتحديد مواقع التجهيزات ذات العلاقة،
 - التصرف في المياه داخل المناطق العمر انية
- تقييم تأثيرات المثال على المحيط وتقدير تكلفة البنية التحتية المهيكلة والتجهيزات المبرمجة والتدخل على النسيج العمراني االقائم وانتزاع العقارات الضرورية.
- الفصل 75: تضبط بأمر حكومي مكونات ملف إعداد ومراجعة وتعديل المثال البلدي للتنمية العمرانية وخاصة منه التراتيب العمرانية التي تحدد القواعد العامة وارتفاقات الاستغلال الترابي، والتي تمكّن من:
 - 1- تحديد المناطق التي يمنع بها تركيز كافة أنواع البنايات لتعرضها لأخطار طبيعية محتملة
- 2- توضيح الصبغة الرئيسية لمختلف المناطق والأماكن المخصصة للمساحات الخضراء والمنشآت العمومية والمشاريع ذات المصلحة العامة وكذلك صنف المباني التي سيتم تركيزها وعلوها الأقصى المسموح به
- 3- تحديد شروط البناء والقواعد الخاصة المتعلقة بالأمن وبالمظهر الجمالي وبالطابع المعماري في المناطق المحمية على غرار

- المناطق التاريخية والأثرية ومناطق الصيانة والمنتزهات الوطنية وذلك طبقا للقوانين والتشريع الجارى به العمل.
- 4- تحديد قواعد النفاذ للبنايات من خلال الطرقات العامة أو الخاصة مع الأخذ بعين الاعتبار الاحتياجات الناشئة عن الوضع الخاص لذوي الاحتياجات الخصوصية
 - 5- تحديد شروط التزود بمختلف الشبكات
- 6- تحديد القواعد الخاصة بالمظهر الخارجي للبنايات وتهيئة محيطها لضمان جودة المعمار وحسن اندماج البناية في محيطها.
 - 7- ضبط القواعد المتعلقة بأماكن وقوف السيارات اعتمادا على الأنشطة التي سيتم ممارستها
 - 8- تحديد القواعد المتعلقة بتهيئة الفضاء الخضراء والفضاءات البيضاء
- 9- تحديد قواعد تركيز البنايات حسب الطرقات والحوزات العمومية وكذلك قواعد تركيز البنايات بالنسبة للحدود الفاصلة بين الفطع وتركيز البنايات على نفس القطعة.
- 10- تحديد أحجام وكتل المباني وتحديد نسبة إشغال الأرض القصوى ونسبة الاستعمال العقاري القصوى حسب أصناف البناء التي تبين كثافة المساكن المقبولة
- 11- تحديد المناطق التي سيتم داخلها انجاز عمليات سكن اجتماعي أو الأحياء التي سيتم إعادة البناء أو تهيئتها والمناطق المخصصة لانجاز المشاريع العمرانية ،
- 12- اتخاذ التدابير التي تمكن من استخدام الطاقة المتجددة واستخدام طرق النجاعة في استعمال الطاقة لتزويد المباني الجديدة او القائمة
 - 13- ضبط تدابير للتصرف في النفايات والاقتصاد في المياه و الصرف في النفايات.
- الفصل 76: يمكن للمجالس البلدية تحديد المناطق التي سيتم ضمنها انجاز برامج السكن الاجتماعي والتهذيب واعادة الهيكلة والتجديد والعمليات والمشاريع ذات المصلحة العامة والتي يمكن أن تتمتع بزيادة في نسبة الاستغلال العقاري أو في نسبة إشغال الأرض كما هو مبين بالفصل 74 من هذه المجلة غدر أنه يتعين أن يكون قد إد تحديد هذه المناطق معالا وأن لا يؤثر في أي حال من الأحوال على عالم المناطق على المناطق معالا وأن لا يؤثر في أي حال من الأحوال على على المناطق المعالدة ا
- غير أنه يتعين أن يكون قرار تحديد هذه المناطق معللا وأن لا يؤثر في أي حال من الأحوال على التصميم العام للمثال.
 - يجب أن لا تتجاوز نسبة الزيادة المذكورة نسبة 30 %.

الزيادة المذكورة أعلاه.

- تُضبط شروط تطبيق هذا الفصل خاصة بالنسبة لتعريف السكن الاجتماعي والشروط الفنية لتحديد الزيادة المذكورة بأمر حكومي.
- الفصل 77: يمكن للمجلس البلدي أيضا السماح بزيادة في نسبة إشغال الأرض أو في نسبة الاستغلال العقاري للأرض حسب ما هو مبين ب بالفصل 75 من هذه المجلة على أن لا تتجاوز الزيادة نسبة 20 % بالنسبة للبنايات التي تستجيب لمعايير النجاعة الطاقية أو تحتوي على تجهيزات لإنتاج الطاقة المتجددة. تضبط بأمر حكومي شروط تطبيق هذا الفصل خاصة بالنسبة لمعايير النجاعة والشروط الفنية لتحديد
- الفصل 78: تتولى البلدية إنجاز دراسة إعداد أو مراجعة المثال البلدي للتنمية العمرانية على كامل أراضيها أو على جزء منها، وذلك بمبادرة منها أو باقتراح من الوالي عند انجاز عملية أو مشروع عمراني ذو مصلحة عامة وذلك بعد مداولة المجلس البلدي المعني وبعد موافقة اللجنة الجهوية للتنمية الترابية والتعمير وفي ضوء تقرير مبررات إعداد أو مراجعة أو تعديل المثال المذكور.
- يتضمن تقرير المبررات علاوة على العناصر المستوجبة للدراسة ، ضبط حدود محيط دراسة المنطقة المعنية، والكلفة التقديرية للمشروع ورزنامة المصادقة عليه وانجازه.
- يضبط محتوى تقرير مبررات دراسة إعداد أو مراجعة المثال البلدي للتنمية العمرانية بمقتضى قرار من الوزير المكلف بالتعمير.
- الفصل 79: على اثر مصادقة المجلس البلدي للجماعة المحلية المعنية على التقرير المشار إليه بالفصل السابق، تحيل اللجنة الجهوية للتنمية الترابية والتعمير كل الوثائق اللازمة لإعداد أو مراجعة مشروع المثال إلى رئيس الجماعة المحلية في اجل أقصاه ثلاثون يوما.
- الفصل 80: يتم دراسة إعداد أو مراجعة المثال البلدي للتنمية العمرانية على كامل محيطه أو على جزء منه من قبل البلدية المعنية ترابيا .

الفصل 81: يتم انجاز دراسات إعداد أو مراجعة المثال البلدي للتنمية العمرانية باعتماد وثائق خرائطية محينة على سلم 5000/1 أو 2000/1. حسب الحال .

تتكفل البلدية المعنية على اثر المصادقة على التقرير المنصوص عليه بالفصل 78 من هذه المجلة بإعداد الوثائق الخرائطية اللازمة لدراسة إعداد أو مراجعة المثال البلدي للتنمية العمرانية.

الفصل 82: تحدد المناطق التي تقتضي إعداد المثال البلدي للتنمية العمرانية من قبل المجلس البلدي بعد أخذ رأي اللجنة الجهوية للتنمية الترابية والتعمير التي يمكن لها تعديل محيط الدراسة أخذا بالاعتبار الخصوصيات الجغرافية والبيئية والاجتماعية والاقتصادية للمناطق الترابية المعنية.

الفصل 83: تتم المصادقة على محيط دراسة المثال البلدي للتنمية العمرانية من قبل المجلس البلدي المعني بقرار من رئيس البلدية المعنية بعد اخذ رأي اللجنة الجهوية للتنمية الترابية والتعمير، و يدخل حيز التنفيذ شهرين بعد إعلام الوالي.

ينشر هذا القرار بالرائد الرسمي للجماعات المحلية إن وجد وعند الاقتضاء بالرائد الرسمي التونسي وعلى موقع الأنترنت للبلدية إن وجد، وبوسائل الإعلام المسموعة والمكتوبة.

الفصل 84: يمكن للبلدية المعنية إرجاء البت في مطالب الترخيص في التقسيمات أو بالبناء أو التجهيزات وكل العمليات العمرانية التي من شأنها أن تعرقل تنفيذ مثال التنمية العمرانية المزمع إعداده أو أن ترفع في تكاليف انجازه وذلك بداية من تاريخ تداول المجلس البلدي بخصوص إعداد هذا المثال.

ويجب أن يكون إرجاء النظر في هذه الطلبات معللا وأن لا تتجاوز مدتة ثمانية عشر شهرا بداية من تاريخ نشر قرار تحديد محيط الدراسة. ويمكن تمديد الفترة المتعلقة بتأجيل النظر في هذه الطلبات لمدة ستة أشهر لمرة واحدة.

بمكن لمالك العقار الذي لا يتحصل على أحد التراخيص المذكورة بالفقرة الأولى تنبيه البلدية أو المصلحة المعنية حسب الحال والشروع في إجراءات تطبيق وثيقة التعمير الجاري بها العمل.

الفصل 85: تحدث دوائر مدخرات عقارية لفائدة البلدية المعنية أو الدولة التي يمكن لها التفويت فيها لفائدة الوكالات العقارية على مسافة تعادل على الأقل ألف متر من محيط دراسة المثال البلدي للتنمية العمرانية المصادق عليه.

الفصل 86: يتم تغيير الصبغة الفلاحية للأراضي القابلة للتعمير والكائنة داخل حدود المثال البلدي للتنمية العمرانية بقرار مشترك من الوزير المكلف بالفلاحة والوزير المكلف بالبيئة وبعد اخذ رأي اللجنة الجهوية للتنمية الترابية والتعمير وبعد معاينة الموقع وإعداد تقرير في الغرض.

الفصل 87: يتم عرض مشروع المثال البلدي للتنمية العمرانية على المجلس البلدي والمجتمع المدني والمصالح المعنية والمهنيين والمتساكنين وكل الأطراف المعنية لمناقشة التوجهات العامة لمشروع المثال وذلك خلال كامل فترة إعداده، على أن لا تعرقل هذه الاستشارة رزنامة انجاز المشروع.

الفصل 88: يحال مشروع المثال بعد المصادقة عليه من قبل المجلس أو المجالس البلدية على المؤسسات والمنشآت المعنية وعلى المصالح الإدارية الجهوية لإبداء الرأي فيه كتابيا أثناء اجتماع اللجنة الجهوية للتعمير والذي يتعين انعقاده في أجل أقصاه شهر واحد من تاريخ التوصل بالملف. ويعتبر عدم الرد في هذا الأجل موافقة ضمنية من قبلها على مشروع المثال.

ويرسل رأي اللجنة الجهوية للتعمير مرفوقا باقتراحاتها في غضون عشرة أيام من تاريخ الاجتماع إلى الوالي الذي يحيله إلى المجلس أو المجالس البلدية لأخذ ملاحظات اللجنة بعين الاعتبار وللتداول بشأنه خلال مدة لا تتجاوز واحد وعشرين يوما.

الفصل 89: يحال مشروع المثال بعد إدخال كل التعديلات الضرورية الواردة بالفصول 2 و 44 و 88 من هذه المجلة إلى الوالي الذي يأذن بتعليقه للعموم والشروع في إجراءات الاستقصاء العمومي. ويتم نشر إعلان الاستقصاء العمومي بوسائل الإعلام المسموعة والمكتوبة وموقع الإنترنت للبلدية إن وجد و بالرائد الرسمي التونسي. وفي صورة رفض الوالي إعطاء الإذن بتعليق المثال ، يمكن للبلدية الطعن في قرار الوالي امام القضاء المختص.

الفصل 90: حددت آجال تعليق المثال البادي للتنمية العمر انية للعموم بشهرين. ويمكن لكل شخص خلال هذه الفترة تسجيل ملاحظاته أو اعتراضاته على دفتر الاستقصاء المفتوح للغرض بمقر البلدية المعنية. الفصل 91: إثر انقضاء أجل الاستقصاء المحدد بالفصل 90 من هذه المجلة، يتولى رئيس البلدية إحالة مشروع المثال على المصالح الجهوية المعنية مرفقا بالاعتراضات أو الملاحظات التي يسفر عنها الاستقصاء لإبداء الرأي فيها خلال اجتماع اللجنة الجهوية للتعمير الذي ينعقد في أجل أقصاه خمسة عشر يوما من تاريخ استلام الاعتراضات المعنية من قبل أعضائها.

يتم إعلام البلدية المعنية برأي اللجنة الجهوية للتنمية الترابية والتعمير في أجل لا يتجاوز عشرة أيام من تاريخ انعقاد الجلسة.

إثر انتهاء الإجراءات المشار إليها بالفقرات السابقة، يرسل مشروع المثال صحبة آراء ومقترحات اللجنة الجهوية للتعمير والملاحظات والاعتراضات الناتجة عن الاستقصاء العمومي إلى المجلس البلدي أو المجالس البلدية للتداول في شأنه نهائيا وذلك في أجل أقصاه واحد وعشرين يوما من تاريخ استلام المثال المذكور.

الفصل 92: يتم إحالة المثال للتنمية العمرانية البلدي المصادق عليه إلى الوالي لإبداء الرأي، قبل إحالته للاستصدار إلى الرائد الرسمي المجماعات المحلية إن وجد وعند الاقتضاء الرائد الرسمي التونسي، وبتولى الوالى في أجل شهر الاعتراض المعلل على المثال وطلب تأجيل إصداره إلى حين تعديله.

يدخل مثال التنمية العمرانية البلدي المصادق عليه حيّز النفاذ بعد 3 أشهر من تاريخ إصداره بالرائد الرسمي للجماعات المحلية إن وجد وعند الاقتضاء الرائد الرسمي التونسي إلا في حالة اتخاذ قرار بالإلغاء أو بالتأجيل من المحكمة المختصة وذلك بطلب من الوالى أو الوزير المكلف بالتعمير.

الفصل 93: يعلق مثال للتنمية العمرانية البلدي المصادق عليه بقرار بمقر البلدية المعنية وينشر بوسائل الإعلام المسموعة والمكتوبة وعلى موقع الانترنت للبلدية المعنية إن وجد وبالرائد الرسمي للجماعات المحلية إن وجد وعند الاقتضاء الرائد الرسمي التونسي.

الفصل 94: ينجر عن قرار المصادقة على المثال البلدي التنمية العمرانية التصريح بالمصلحة العامة للأشغال المقررة به.

الفصل 95: تتولى البلدية أو البلديات المعنية بعد المصادقة على المثال البلدي التنمية العمرانية ، القيام بكل الإجراءات العملية والميدانية لتحديد المناطق المخصصة للطرقات والساحات والمساحات الخضراء ومناطق الارتفاقات والمساحات المخصصة للتجهيزات الجماعية التابعة للسلط الإدارية العمومية وذلك بوضع علامات تحديد بارزة للعيان مع الحرص على أن لا تعرقل هذه العلامات الاستغلال العادي للعقارات أو البنايات المعنية بعملية التحديد من طرف مالكيها.

الفصل 96: لا يجوز البناء على العقارات البيضاء الكائنة داخل المناطق المحددة طبقا لمقتضيات الفصل 95 من هذه المجلة ، ولا يجوز كذلك تحوير العقارات المبنية لإدخال تحسينات على مرافقها.

غير أنه يجوز بترخيص خاص من السلطة الإدارية المختصة تشجير الأراضي البيضاء الكائنة داخل هذه المناطق وكذلك ترميم البنايات الموجودة بها وتعهدها.

ولا يمكن بأي حال الأخذ بعين الاعتبار أشغال البناء أو الترميم أو التحوير المنجزة والمخالفة لأحكام الفقرة الأولى من هذا الفصل، عند تقدير خطية انتزاع الأراضي التي أقيمت عليها هذه البنايات أو انتزاع البنايات موضوع أشغال الترميم أو التحوير.

الفصل 97: عند رفض الترخيص في إجراء أشغال الترميم المشار إليه بالفصل 96 من هذه المجلة لعقار وقع التصريح من طرف السلطة المختصة بأنه مهدد للسقوط، تصبح الإدارة ملزمة باقتنائه أو بانتزاعه إذا رفض مالكه التفويت فيه بالمراضاة. وفي هذه الحالة يتعين على السلطة المختصة اتخاذ التدابير اللازمة لدفع الأخطار والأضرار التي يمكن أن تنجر عن حالة العقار.

الفصل 98: تقيم البلدية أو البلديات المعنية كل ثلاث سنوات تنفيذ توجهات المثال البلدي للتنمية العمرانية ومشاريع الاستثمار والإنجازات العمومية والعمل عند الاقتضاء على مراجعة هذا المثال بصفة كلية أو جزئية.

وتبرم كل بلدية عند الاقتضاء كل ثلاث سنوات ، بالتنسيق مع الإدارات المعنية، مشروع عقد برنامج خماسي يتم عرضه للمصادقة من طرف المجلس البلدي المعني والتوقيع عليه من قبل الأطراف المتعاقدة. الفصل 99: تخضع مراجعة المثال البلدي للتنمية العمرانية لنفس إجراءات إعداده والمصادقة عليه. ويكون المثال الذي تمت مراجعته مرفوقا بتقرير معد من الجماعة المحلية المعنية، يحدد النقاط التي يقترح مراجعتها وبالمثال المصادق عليه الجارى به العمل.

يمكن للوالي طلب مراجعة المثال البلدي للتنمية العمرانية لضمان مطابقته مع مثال التنمية العمرانية بين اللديات الجارى به العمل

غير أنّه يمكن إجراء مراجعة جزئية للمثال البلدي للتنمية العمرانية لإدخال بعض التعديلات الطفيفة أو إصلاح خطأ مادي وذلك وفقا لإجراءات مبسطة تتمثل في:

- تعليقَ مشروع المراجعة أو إدخال التعديلات مرقوقا بتقرير المبررات ووفقا للإجراءات المنصوص عليها بالفصول من 89 إلى 91 من هذه المجلة،
- إحالة قرار رئيس البلدية المعنية مصحوبا بمداولة تبريرية للمجلس البلدي أو المجالس البلدية توافق على المراجعة الجزئية أو تعديل المثال مرفوقا بالملاحظات أو اعتراضات الأشخاص المعنية إلى والي الجهة لنشره بالرائد الرسمي التونسي.

ويدخل قرار رئيس البلدية المعنية حيز التنفيذ بعد شهرين من تسلمه من قبل الوالي طبقا للفصول 92 و 93 من المجلة .

وتحدد شروط تطبيق هذا الفصل بأمر حكومي يضبط خاصة العناصر التي تستوجب ادخال تعديلات طفيفة او اصلاح خطأ مادي

غير أنه لا يمكن اللجوء إلى الإجراءات المبسطة عند تغيير صبغة مناطق أو عند المس بالتصميم العام للمثال البلدي للتنمية العمر إنية.

الفصل 100: يتم إعداد أو مراجعة المثال البلدي للتنمية العمرانية خلال مدة أقصاها ثمانية عشر شهرا وفي حالة إجراء مراجعة جزئية تقدر هذه المدة بتسعة أشهر، وبستة أشهر في حالة إدخال اصلاحات عليها، بما في ذلك آجال المصادقة، بداية من صدور قرار تحديد المثال.

الباب الرابع: في أمثلة التنمية العمرانية المبسطة

الفصل 101: يعتبر مثال التنمية العمرانية المبسط، وثيقة تعمير خاضعة لأحكام التراتيب العامة للتعمير وموجهة للتجمعات العمرانية أو الريفية المتكونة من حوالي 500 مسكن والتي لا يتجاوز عدد سكانها 2000 ساكن، وتقع على مسافة لا تقل على 2كم من مثال التنمية العمرانية لمركز البلدية ومن التجمعات العمرانية المماثلة.

الفصل 102: يحدد مثال التنمية العمرانية المبسط قواعد استعمال ألأراض طبقا لمقتضيات التراتيب العامة للتعمير المنصوص عليها بالفصل 23من هذه المجلة ويأخذ بعين الاعتبار بصفة خاصة أمثلة التنمية العمرانية بين البلديات.

الفصل 103: يضبط مثال التنمية العمرانية المبسط للمجال المعني ،الأهداف العامة وأولويات التنمية المطلوبة لتلبية الحاجيات الاقتصادية، والاجتماعية،والثقافية والبيئية، ويحدد:

- الطرقات الرئيسية والمسالك الفلاحية المزمع تهيئتها وحمايتها لضمان هيكلة أفضل للمجال وتحقيق الترابط بين النواة المركزية والتجمعات المجاورة،
 - المناطق غير القابلة للبناء،
 - التجهيزات الأساسية التي يتعين إنجازها،
 - الحلول التقنية الأكثر نجاعة للتطهير والتصرف في النفايات،
 - أليات التصرف الرشيد في الماء والموارد الطبيعية الأخرى،
 - مناطق الأنشطة ذات العلاقة بالنشاط الفلاحي أو الحرفي،
 - خيارات التوسعات الممكنة.

الفصل 104: يتم إعداد مثال التنمية العمرانية المبسط بمبادرة من المجلس البلدي أو بطلب من الوالي. الفصل 105: تضبط حدود مثال التنمية العمرانية المبسط بقرار من رئيس البلدية بعد التداول في شأنه من قبل المجلس البلدي وبعد أخذ رأي اللجنة الجهوية للتهيئة الترابية والتعمير، ويصدر هذا القرار بالرائد الرسمي للجماعات المحلية، إن وجد وعند الاقتضاء الرائد الرسمي التونسي ويعلق بمقر البلدية المعنية وبمقر الدائرة البلدية عند الاقتضاء وبالفضاءات العامة المناسبة طيلة فترة الدراسة.

الفصل 106: إثر مصادقة مجلس البلدية المعنية على مذكرة شرح الأسباب ومبررات إعداد مثال التنمية العمرانية المبسط، تحيل اللجنة الجهوية للتهيئة الترابية والتعمير لرئيس البلدية وفي أجل أقصاه خمسة عشر يوما كل الوثائق اللازمة لإعداد المثال.

الفصل 107: يتولى المجلس البلدي استشارة الفاعلين المحليين ، المؤسسات العمومية المعنية والسكان حول التوجهات العامة لمشروع مثال التنمية العمرانية المبسط خلال كامل فترة إعداد المثال المذكور ودون أن تأثر هذه الاستشارة على رزنامة إعداده.

الفصل 108: بعد إعداد مشروع المثال والمصادقة عليه من قبل المجلس البلدي، يحال هذا المشروع إلى اللجنة الجهوية للتهيئة الترابية والتعمير للدرس وإبداء الرأي في شأنه في أجل 15 يوما بداية من تاريخ توصلها بالملف وبعد الحصول على آراء الإدارات والمصالح الجهوية والمصالح العمومية المعنية. ويعتبر عدم الرد في هذا الأجل موافقة ضمنية من قبلها على مشروع المثال.

ويحال رأي اللجنة المذكورة مصحوبا بملاحظاتها واقتراحاتها في أجل أقصاه عشرة أيام بداية من تاريخ انعقاد الجلسة إلى الوالي الذي يحيله إلى المجلس البلدي المعني للتداول في شأنه وذلك في أجل لا يتجاوز خمسة عشر بوما.

الفصل 109: يحال مشروع المثال بعد تعديله عند الاقتضاء، إلى الوالي الذي يأذن بتعليقه للعموم وإجراء الاستقصاء العمومي من قبل البلدية المعنية طبقا للملاحظات المدونة وفقا بلفصول 2 و44 و 108من هذه المجلة.

ينشر إعلان الاستقصاء بالصحف ووسائل الإعلام المسموعة ومواقع الانترنت للبلديات المعنية إن وجدت، وبالرائد الرسمي التونسي.

في حالة الرفض المعلل للوالي طبقا لمقتضيات الفصل 108 من هذه المجلة، يمكن للبلدية اللجوء إلى القضاء.

بالنسبة للتجمعات العمرانية أو الريفية القائمة والتي يقطنها اقل من 1000ساكن، يمكن للمجلس أن يقرر عدم اللجوء للاستقصاء العمومي والشروع في إجراءات المصادقة النهائية وفقا لأحكام الفصل 112.

الفصل 110: حددت آجال تعليق مثال التنمية العمر انية المبسط بشهر واحد.

وخلال فترة التعليق، يمكن لكل شخص أو مؤسسة معنية تدوين ملاحظاته أو اعتراضاته على دفتر الإستقصاء المفتوح للغرض بمقر البلدية المعنية أو بمقر الدائرة البلدية.

الفصل 111: إثر أنقضاء أجل الاستقصاء العمومي المحدد بالفصل 110 من هذه المجلة، يتولى رئيس البلدية المعنية إحالة مشروع المثال مرفقا بالاعتراضات والملاحظات التي أسفر عنها الاستقصاء للدرس وإبداء الرأي فيها إلى اللجنة الجهوية للتهيئة الترابية والتعمير الذي ينعقد في أجل أقصاه خمسة عشر يوما من تاريخ التوصل بملف المشروع.

وبحال رأي اللجنة الجهوية للتهيئة الترابية والتعمير إلى البلدية المعنية في أجل لا يتجاوز أسبوعا من تاريخ انعقاد الجلسة.

إثر انتهاء الإجراءات المشار إليها بالفقرات السابقة، يرسل مشروع المثال مرفوقا بآراء ومقترحات اللجنة الجهوية للتهيئة الترابية والتعمير والملاحظات والاعتراضات الناتجة عن الاستقصاء العمومي إلى المجلس البلدي للتداول في شأنه نهائيا وذلك في أجل أقصاه عشرة أيام من تاريخ استلام المثال المذكور. الفصل 112: يحال مثال التنمية العمرانية المبسط المصادق عليه مرفوقا بمداولة المجلس البلدي المعني بخصوص المصادقة عليه إلى الوالي لإبداء الرأي قبل إحالته للاستصدار إلى الرائد الرسمي للجماعات المحلية إن وجد وعند الاقتضاء الرائد الرسمي التونسي لإصداره وذلك طبقا لمقتضيات مجلة الجماعات المحلية. وبتولى الوالي في أجل شهر الاعتراض المعلل على المثال وطلب تأجيل إصداره إلى حين تعديله.

يدخل مثال التنمية العمرانية المبسط المصادق عليه حيز التنفيذ بعد 3 أشهر من تاريخ إصداره بالرائد الرسمي للجماعات المحلية إن وجد وعند الاقتضاء الرائد الرسمي التونسي إلا في حالة اتخاذ قرار بالإلغاء أو بالتأجيل من المحكمة المختصة وذلك بطلب من الوالى أو الوزير المكلف بالتعمير.

الفصل 113: يعلق مثال التنمية العمر انية المبسط المصادق عليه بقر ار بمقر البلدية وينشر بوسائل الإعلام المسموعة والمكتوبة وعلى موقع الانترنت للبلدية المعنية إن وجدت وبالرائد الرسمي للجماعات المحلية إن وجد وعند الاقتضاء بالرائد الرسمي التونسي وفقا لمقتضيات الفصل 112 من هذه المجلة.

الفصل 114: تتولى البلدية المعنية بعد المصادقة على مثال التنمية العمرانية المبسط ، القيام بكل الإجراءات العملية والميدانية لتحديد المناطق المخصصة للطرقات والساحات العمومية والمساحات الخضراء ومناطق الارتفاقات والمساحات المخصصة للتجهيزات الجماعية التابعة للمؤسسات العمومية وذلك بوضع علامات تحديد بارزة للعيان. ويجب أن لا يعرقل هذا الإجراء الاستغلال العادي للعقارات أو البنايات المعنية بعملية التحديد، من طرف مالكيها.

تطبق نفس الإجراءات المنصوص عليها بالفصول 96 و97 و98 من هذه المجلة على مثال التنمية العمر انية المبسط.

الفصل 115: يتم إعداد مثال التنمية العمرانية المبسط خلال مدة أقصاها ستة أشهر بتم احتسابها بداية من صدور قرار تحديد دراسة المثال ، بما في ذلك آجال المصادقة.

تضبط الوثائق المكونة لمثال التنمية العمر انية المبسط بأمر حكومي.

الفصل 116: يتم اعتماد وثائق خرائطية محيّنة عند إعداد دراسة مثال التنمية العمرانية المبسط بسلم 1/5000 أو 1/2000 حسب الحال.

الباب الخامس: في أمثلة المحافظة

الفصل 117: يمكن إحداث "أمثلة المحافظة"بالمناطق ذات الأهمية التراثية أوالثقافية أو البيئية أو الطبيعية أو الطبيعية أو تلك التي تستوجب المحافظة والترميم والتثمين على كامل المنطقة أو على جزء منها. تحدث مناطق التهيئة المحمية بطلب من الجماعات المحلية، أو باقتراح من الوزارة المكلفة بالتعمير بعد استشارة المصالح المعنية بالمنطقة المحمية.

الفصل 118: يطبق مثال المحافظة بمناطق التهيئة المحمية المحددة بأي وثيقة تعنى بالتنمية الترابية أو بالتعمير.

تمثل أمثلة المحافظة برنامج تهيئة يتم من خلالها دعوة جميع الأطراف للتدخل في إطار الشراكة بين الدولة والجماعات المحلية والشراكة بين القطاع العام والقطاع الخاص بهدف حماية التراث العمراني والمعماري والطبيعي وتعزيز الموقع وذلك لتأمين حركية إقتصادية، ثقافية وإجتماعية أفضل عبر تهيئة المناطق المعنية طبقا لتراتيب خاصة يتم إعدادها للغرض.

يعنى مثال الحماية ب:

- البناءات داخل المدينة أو المدن العتيقة غير المصنفة ضمن التراث
- المواقع الحساسة بالقرب من التجمعات العمرانية الكبرى التي تشهد نمو عمراني سريع والتي لها انعكاسات سلبية على الطبيعة وعلى الأنشطة الفلاحية.
- المواقع ذات أهمية الطبيعية أو البيئية وبالخصوص تلك التي توجد في المناطق الحساسة على طول السواحل و على ضفاف البحيرات وبالغابات والواحات والصحراء.

الفصل 119: يهدف مثال المحافظة بالنسبة للمناطق ذات الاهمية التراثية والثقافية الى:

- تصنيف صبغة الأراضي وضبط القواعد العامة للتعمير والمعمار في البناء والارتفاقات المرتبطة بها والتي تسمح بتركيز البناءات أو تحجيرها.
- التنصيص على مختلف أنواع التدخل كالتهذيب والتجديد والهيكلة والتسوية التي يتعين اتخاذها بالاعتماد على الأنسجة القائمة والأنشطة الممنوعة بها وذلك لتعارضها مع مقتضيات التدخل المذكور.
- تحديد حوزة الطرقات والمواقع المخصصة للتجهيزات العمومية والمرافق ذات المصلحة العامة، بالإضافة إلى المساحات الخضراء ومآوي السيارات.
- تحديد مسار وخصائص الطرقات المزمع الحفاظ عليها أو تعديلها أو إنشاءها، بما في ذلك الأنهج أو ممرات المترجلين والمسالك الخاصة بالدراجات والممرات والفضاءات المخصصة للنقل العمومي.
- حصر المباني والمواقع المزمع ترتيبها أو تصنيفها ذات أهمية أثرية بالإضافة إلى التنصيص على
 مختلف عمليات التهيئة والترميم والتثمين اللازمة لها.
- التنصيص على مناطق الارتفاقات لحماية المباني التاريخية والمواقع الأثرية المحددة بنص قانوني برتبها أو المقترحة للترتيب.

يهدف مثال المحافظة بالنسبة للمناطق ذات الاهمية الطبيعية او البيئية الى:

- التعريف بعناصر المشاهد الطبيعية وتحديد مواقعها والأراضي الزراعية والمغروسة المزمع حمايتها والمناطق المحجر فيها البناء فيها لأسباب مرتبطة بالمشهد الطبيعي أو البيئي.
- تبين إمكانيات التهيئة وشروط الحماية والتثمين و خاصة تلك المتعلقة بالمحافظة على التنوع البيولوجي والتنمية المستدامة.

الفصل 120: يتم تحديد مثال المحافظة وإعداده ومراجعته ودراسته ومتابعته والمصادقة عليه بنفس الشروط والإجراءات المعتمدة في مثال التنمية العمرانية.

يمكن إعداد أمثلة المحافظة على كامل التراب الراجع لجماعة محلية أو أكثر، أو جزء منه .

يتم ضبط مكونات ملف مثال المحافظة بقرار من الوزير المكلف بالتعمير.

الفصل 121:ينجر عن المصادقة على مثال المحافظة التصريح بالمصلحة العامة للعمليات اللازمة الانجاز الأشغال المبرمجة.

التصريح بالمصلحة العامة للعمليات اللازمة لإنجاز الأشغال المبرمجة يبقى ساري المفعول الى حين تعديل مثال المحافظة.

الفصل 122: يتعين على الجماعة المحلية المعنية أن تتخذ جميع التدابير اللازمة بالتنسيق مع الوالي ومصالح الوزارات المعنية لتنفيذ المشاريع المبرمجة في مثال المحافظة.

العنوان الثالث: في أدوات السيطرة العقارية

الباب الأول: في وكالة التصرف والسيطرة العقارية

الفصل 123: تحدث وكالة للتصرف والسيطرة العقارية تهدف أساسا للتحكم في العقار بالمناطق المبرمجة للغرض لإنجاز:

- مختلف برامج التنمية العمر انية التشاورية والمؤجلة،
- مدخرات عقارية مخصصة للمشاريع العمرانية الكبرى وللمدن الجديدة ولمشاريع السكن الاجتماعي وخاصة لمشاريع التنمية العمرانية للبلديات،
 - مشاريع الصيانة بالمناطق العمر انية أو الطبيعية،
 - مشاريع البنية التحتية والتجهيزات الوطنية والجهوية والمحلية.

تحال المدخرات العقارية التي تم اقتناؤها من طرف الوكالة المذكورة او التي سيتم اقتناؤها لاحقا، أو تمنح لصالح المنتفعين بالبرامج والمشاريع المنصوص عليها أعلاه.

كما تعد الوكالة استراتيجيات عقارية لغرض توظيف المخزون العقاري والحد من التوسع العمراني العشوائي والمضاربة العقارية،

وتضبط مشمو لات الوكالة وتركيبتها الإدارية والمالية بمقتضى أمر حكومي.

الباب الثانى: في دائرة التنمية العمرانية المؤجلة

الفصل 124: تهدف المشاريع العمرانية المؤجلة إلى تكوين مدخرات عقارية على المدى المتوسط والبعيد طبقا للأمثلة التوجيهية للتنمية الترابية وذلك داخل المناطق المغطاة بمثال التنمية العمرانية بين البلديات او المثال البلدي للتنمية العمرانية او خارجها قصد برمجة مناطق التوسع العمراني و إحداث المدن الجديدة و تهيئة المناطق الطبيعية المحاذية للمناطق العمرانية ولانجاز التجهيزات الكبرى حسب قابلية المنطقة للمشروع المبرمج.

الفصل 125: تتمتع الدولة والجماعات المحلية ووكالة التصرف والسيطرة العقارية بحق الأولوية في الشراء داخل حدود دوائر التنمية العمرانية المؤجلة وذلك طبقا لمقتضيات الفصول من 137 إلى 144 من هذه المجلة وذلك لمدة خمس سنوات قابلة للتجديد مرتين ابتداءا من تاريخ المصادقة على قرار تحديد المنطقة المعنية.

يضبط القرار المحدث لدوائر التنمية العمرانية المؤجلة نوعية المشاريع المبرمجة وينص على المستفيد من حق الأولوية في الشراء.

الفصل 126: تضبط حدود دائرة التنمية العمرانية المؤجلة بقرار من الوالي وذلك بعد أخذ رأي الجماعات المحلية المعنية و مجلس المؤسسة العمومية بين البلديات إن وجد، واللجنة الجهوية للتنمية الترابية والتعمير.

يتم تعديل حدود دائرة التنمية العمر انية المؤجلة بنفس شروط إحداثها.

الفصل 127: يمكن للدولة أو للبلديات المعنية أو لوكالة التصرف والسيطرة العقارية أن تنتزع كل عقار موجود داخل حدود دائرة التنمية العمرانية المؤجلة.

الفصل 128: على إثر المصادقة على حدود دائرة التنمية العمرانية المؤجلة، يتولى المستفيد القيام بالإجراءات اللازمة لتحديد المناطق المشمولة بهذا المثال وذلك بتركيز علامات بارزة لا تعرقل الاستغلال العادى للعقارات المعنية بعملية التحديد المذكورة من قبل مالكيها.

يتولى المستفيد من حق الأولوية في الشراء داخل حدود دائرة التنمية العمرانية المؤجلة تعليق قرار تحديد الدائرة المذكورة في أجل ثلاثة أشهر من تاريخ صدور قرار التحديد بالرائد الرسمي للجماعات المحلية (إن وجد والرائد الرسمي التونسي)، بمقر الولاية والبلديات المعنية لمدة سنة وكذلك دعوة العموم للإطلاع عليه عن طريق وسائل الإعلام المكتوبة والمسموعة.

الفصل 129: يمكن لكل مالك عقار كائن داخل حدود الدائرة المذكورة أن يقترح على المستقيد من حق الأولوية في الشراء، ابتدءا من تاريخ المصادقة على قرار تحديد دائرة التنمية العمرانية المؤجلة، اقتناء عقاره وذلك طبقا للشروط والصيغ المنصوص عليها بالفصول من 137 إلى 144 من هذه المجلة وطبقا لمقتضيات هذا الفصل.

لا يمكن للمستفيد من حق الأولوية في الشراء التفاوض إلا مع مالك أو مالكي العقارات المجاورة التي لا تقل مساحتها عن 5 بالمائة من المساحة الجملية لدائرة المشروع المذكور وعن عشرة هكتارات.

الباب الثالث: في المدخرات العقارية

الفصل 130: يمكن إحداث دوائر مدخرات عقارية خارج حدود المناطق المغطاة بوثائق التعمير لفائدة الدولة او الجماعات المحلية او الوكالات العقارية او وكالة التهذيب والتجديد العمرانيأو أي مؤسسة عمومية تتوفر لديها الاختصاصات والخبرة في مجال التهيئة والسيطرة العقارية، وذلك قصد استغلالها خاصة في:

- عمليات ذات مصلحة وطنية أو مشاريع ذات مصلحة عامة،
- عمليات عمر انية على غرار المشاريع العمر انية الكبرى والمدن الجديدة،
- تركيز التجهيزات المهيكلة والبنية التحتية المبرمجة أو التي سيتم برمجتها على غرار الشبكة الرئيسية للطرقات وتركيز المطارات والموانى والسكك الحديدية و المناطق اللوجستية ،
- المشاريع المخصصة للتعليم، للصحة والرياضة وغيرها وفق ما تم برمجته بوثائق التنمية الترابية أو العمر انية المنصوص عليها بهذه المجلة.
 - كما يمكن إحداث مدخرات عقارية داخل المناطق المغطاة بوثيقة تعمير، وذلك إذا:
 - اقتضت المصلحة العامة ذلك مع الأخذ بعين الاعتبار التطور العمراني المتوقع،
 - نتج عن التحضر إخلال أو عدم توازن في التهيئة المستقبلية للمجال الترابي المعني،
- قررت الجماعة المحلية بالتشاور مع الوزارات المعنية التحكم في الأماكن المخصصة للمناطق الخضراء والتجهيزات الجماعية العمومية والطرقات الرئيسية في إطار عقد البرنامج المنصوص عليه بالفصل 98 من هذه المجلة،

- استوجبت الوضعية الاجتماعية انجاز برنامج للسكن الاجتماعي.

الفصل 131: تحدد دوائر المدخرات العقارية بمقتضى قرار من الوالي وذلك بالتشاور مع الجماعات المحلية المعنية وبعد أخذ رأي اللجنة الجهوية للتنمية الترابية والتعمير والوزارة المكلفة بالتعمير والوزارة المكلفة بالفلاحة. المكلفة بالملك الدولة والشؤون العقارية والوزارة المكلفة بالفلاحة.

الفصل 132: تتولى البلديات أو المؤسسات بين البلديات تحديد المدخرات العقارية التي سيتم تخصيصها لمختلف الوزارات أو الهياكل العمومية المعنية على وثائق التعمير وذلك أخذا بعين الاعتبار وثائق التخطيط القطاعية المخصصة للمؤسسات الجامعية والمدرسية والصحية والثقافية وغيرها.

وتضبط شروط تطبيق هذا الفصل بأمر حكومي.

الفصل 133: لا يمكن للمستفيد من دائرة المدخرات العقارية التفويت في ملكية العقارات المكتسبة داخلها لفائدة الغير، باستثناء الوزارات والهياكل المؤهلة لانجاز أحد المشاريع المنصوص عليها بالفصل 130 من هذه المجلة.

الفصل 134: يتم اقتناء المدخرات العقارية بالتراضي أو عن طريق الانتزاع أو ممارسة حق الأولوية في الشراء من طرف الدولة أو الجماعات المحلية أو المؤسسات التي تتوفر لديها الاختصاصات والخبرة في مجال التهيئة والسيطرة العقارية، وذلك لمدة عشر سنوات ابتدءا من تاريخ صدور قرار تحديد المدخرات العقارية بالرائد الرسمي للجماعات المحلية (إن وجد وعند الاقتضاء بالرائد الرسمي التونسي) وطبقا للشروط المنصوص عليها بالفصل 128 من هذه المجلة.

يمكن التمديد في حق الأولوية في الشراء مرتين لمدة خمس سنوات.

الفصل 135: يمكن لمالكي العقارات الكائنة داخل حدود المدخر العقاري، إشعار الدولة أو البلدية أو المصلحة المعنية بإمكانية اقتناء العقار وفقا للشروط المضبوطة بالفصل 139 من هذه المجلة. الفصل 136: يتم إجراء تعديل أو إلغاء لحدود المدخر العقاري بنفس شروط إحداثه.

الباب الرابع: في ممارسة حق الأولوية في الشراء وفي الانتزاع للمصلحة العامة داخل حدود دوائر التنمية العمرانية المؤجلة أو دوائر المدخرات العقارية.

الفصل 137: إذا لم يوافق مالك العقار الموجود داخل حدود دائرة التنمية العمر انية المؤجلة أو حدود دائرة المدخر العقاري على بيع هذا العقار يمكن اللجوء لانتزاعه للمصلحة العامة.

الفصل 138: ينتفع المستفيدون من حق الأولوية في الشراء المنصوص عليهم بالفصلين 125 و130 من هذه المجلة على العقارات الكائنة داخل حدود المدخرات العقارية ابتدءا من تاريخ صدور قرار إحداث هذه الحدود طبقا لمقتضيات الفصلين 128 و 134 من هذه المجلة.

الفصل 139: في صورة العدول عن التصرف في عقار موجود داخل حدود الدوائر المشار اليها بالفصل 137 اعلاه يتوجب على كل مالك إشعار السلطة المنتفعة بحق الأولوية في الشراء عن طريق عدل منفذ مع الإشعار بالوصول برغبته في بيع هذا العقار والسعر المقترح.

يجب أن ينص هذا الإشعار على المستأجرين وغيرهم من ذوي الحقوق العينية أو الشخصية على العقار وكذلك الارتفاقات الموظفة عليه.

و على المستفيدين من دائرة التدخل العقاري نشر قرار اقتناء العقار وفقا للإجراءات المنصوص عليها بالفصل 128 من هذه المجلة.

ويتعين على الأشخاص المعنبين مطالبة المستفيدين بحقهم خلال شهرين من تاريخ نشر القرار، وبعد انقضاء الأجل يفقد الأشخاص المعنيون حق التعويض إلا إذا تمت مقاضاة المالك.

في حالة الرفض أو عدم رد السلطة المنتفعة بحق الأولوية في الشراء في أجل سنة واحدة من تاريخ استلام الإشعار، يسقط الحق في أولوية الشراء عن العقار ويمكن انتزاع المبنى لفائدة المستفيد من حق الأولوية في الشراء أو لفائدة الدولة.

الفصل 140: في حالة قبول مالك العقار الثمن المقترح وفقا للإجراءات الجاري بها العمل، على المستفيد تسديد الثمن خلال سنتين ابتداء من تاريخ قبول مطلب الشراء.

في حالة عدم الاتفاق على ثمن العقار، يتم ضبطه وخلاصه وفقا لما هو معمول به في مادة الانتزاع من أجل المصلحة العامة.

الفصل 141: لا يمكن للمستفيد من حق الأولوية في الشراء تملك العقار طبقا لما نصت عليه هذه المجلة إلا بعد تسديد ثمنه.

الفصل 142: للمالك السابق حق استرجاع عقاره بالمقتنى بنفس شروط الانتزاع للمصلحة العامة.

وفي حالة تنازل صاحب حق الأولوية في الشراء عن الاحتفاظ على الأولوية في العقار المكتسب، يتمتع المالك أو للمالكين السابقين حق الأولوية في استرجاعه وذلك خلال الستة الأشهر التي تلي إشعارهم من قبل صاحب حق الأولوية في الشراء بإمكانية استعادة العقار.

يتم تحديد ثمن العقار طبقا لأحكام التشريع الخاص بالانتزاع من اجل المصلحة العمومية.

الفصل 143: من حق المستفيد من الأولوية في الشراء داخل حدود دائرة التنمية العمر انية المؤجلة ودائرة المدخر العقاري طلب تقييد حقه احتياطيا بالرسم العقاري بالنسبة للعقارات المسجلة.

يحول هذا التقييد دون إدراج أي إحالة بعوض أو بدونه بالرسم أو بالرسوم العقارية المعنية به ابتداء من تاريخ ترسيمه.

ويسقط القيد وينتهي مفعوله بعد مرور خمس سنوات بداية من تاريخ ترسيمه إذا لم يتم تجديده قبل انتهاء الأجل المذكور وذلك في حدود فترة حق الأولوية كما هو منصوص عليه بالفصلين 125 و134 من هذه المجلة.

الفصل 144: يمكن للدولة والبلديات المعنية ووكالة التصرف والسيطرة العقارية التي تتمتع بحق الأولوية في الشراء، أن تطلب من المحكمة المختصة وذلك في الآجال المحددة بمجلة الحقوق العينية و وطبقا للإجراءات المنصوص عليها بها، الحكم ببطلان العقد المبرم خلافا لمقتضيات هذا الباب وان تحل الدولة والبلديات المعنية ووكالة التصرف والسيطرة العقاري محل المشتري مقابل الثمن الذي تحدده المحكمة المختصة ترابيا طبقا للتشريع الجاري به العمل في مادة الانتزاع للمصلحة العامة.

الباب الخامس: في حق التخلي

الفصل 145: يمكن لكل مالك عقار يخضع لارتفاقات من شأنها أن تحد من حقه في التمتع به و الانتفاع به طبقا للشروط المنصوص عليها بالتشريع الجاري به العمل، أن يطالب الدولة أو البلدية أو المصلحة العمومية المعنية باقتنائه.

يعرف هذا الحق بحق التخلي كما هو منصوص عليه بالفصلين 125 و134 من هذه المجلة ويتم ممارسته وفقا للشروط التالية:

- يتم إعلام رئيس البلدية المعنية بواسطة عدل منفذ أو رسالة مضمونة الوصول مع الإعلام بالبلوغ تتضمن ذكر جميع المستأجرين و من لهم حقوق على العقار مع تحديد السعر المطلوب،
- تتولى البلدية أو المؤسسة العمومية بين البلديات أو المصلحة العمومية المعنية إعلام بقية الأشخاص الذين يهمهم الأمر للمطالبة بحقوقهم بواسطة إشهار عمومي في أجل ثلاثة أشهر وعند انقضاءه، يفقد هؤلاء الحق في التعويض.
- يجب على البلدية أو المؤسسة العمومية بين البلديات أو المصلحة العمومية المعنية التي تم إعلامها لاقتناء العقار أن تتخذ قرار في الغرض في أجل سنة من تاريخ استلامها للإشعار من طرف المالكين. ويعتبر عدم الرد في هذا الأجل، تنازلا من المستفيد على ممارسة حق الأولوية في الشراء.
- إذا تم تحديد سعر الاقتناء بالتراضي، يتم إبرام عقد في التفويت بين الطرفين ويتم دفع السعر المتفق عليه أو إيداعه بالخزينة العامة للبلاد التونسية في أجل سنتين ابتدءا من تاريخ استلام طلب الاقتناء من طرف البلدية أو المؤسسة بين البلديات.
- وفي صورة عدم الاتفاق، تتولى المحكمة المختصة تحديد المبلغ طبقا للتشريع الجاري به العمل في مادة الانتزاع للمصلحة العامة على أن يتم دفعه في أجل لا يتجاوز السنتين ابتداء من تاريخ الإعلام بالحكم النهائي.

الفصل 146: يلغي قرار اقتناء العقار من طرف البلدية أو المؤسسة بين البلديات أو المصلحة العمومية المعنية جميع الحقوق العينية والخاصة المكتسبة على العقار، ويأخذ بعين الاعتبار المديونية المسجلة عليه عند احتساب ثمن نقل ملكيته.

الباب السادس: في جمعيات مالكي العقارات العمرانية

الفصل 147: تحدث جمعية مالكي العقارات العمرانية المتكونة وجوبا من جميع المالكين المعنيين بالأراضي والعقارات الموجودة في منطقة محددة بمقتضى قرار من رئيس البلدية بمبادرة منه أو باقتراح من المالكين المعنيين صادر بالرائد الرسمي للجماعات المحلية (إن وجد وعند الافتضاء بالرائد الرسمي التونسي) ، قصد تطبيق مقتضيات وثائق التعمير والقيام بعمليات ضم أو تقسيم العقارات وتهيئة الطرقات الخاصة وتوابعها وتطبيق جميع الإجراءات القانونية والإدارية لتسوية الوضعية العقارية بالمنطقة.

وتتمتع جمعيات مالكي العقارات العمرانية بالشخصية المدنية في حدود ممارستهم للمهام المضبوطة بهذه المجلة.

الفصل 148: يتولى رئيس البلدية إعداد مثال لتحديد المنطقة المعنية بإحداث جمعية مالكي العقارات العمرانية ويتم إعلام العموم به بواسطة التعليق ونشر إعلان بالرائد الرسمي للجماعات المحلية إن وجد وعند الاقتضاء بالرائد الرسمي التونسي)

يتضمّن قرار إحداث جمعية مالكي العقارات العمرانية المصادقة على تحديد منطقة التدخل وبرنامج تدخلها طبقا للمثال المشار إليه بالفقرة السابقة من هذا الفصل.

الفصل 149: تخضع جمعية مالكي العقارات العمرانية إلى نظام أساسي نموذجي يحدد مهام الجمعية وقواعد تنظيمها وسيرها يتم إصداره بمقتضى أمر حكومي.

الفصل 150: تتولى جمعية مالكي العقارات العمرانية ضبط قائمة اسمية في مالكي العقارات الكائنة بالمنطقة المعنية بالتحديد وفي من تنسب إليهم الملكية وفي من ينوب القاصرين والغائبين منهم وذلك بالاعتماد على الرسوم والوثائق والمعطيات التي يمكن استخراجها من سندات الملكية ومن الوثائق الموجودة لدى مختلف الإدارات والمصالح العمومية.

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

الفصل 151: يتولى رئيس البلدية المعنية، وقبل اقتراح تكوين جمعية مالكي العقارات العمرانية، استدعاء المالكين المعنيين إلى جلسة عامّة إخبارية بواسطة استدعاءات شخصية ونشر إعلان بالرائد الرسمي وبالجرائد يتم تعليقه بمقر البلدية دعوة مالكي العقارات أو البناءات الكائنة داخل حدود منطقة الجمعية أو من تنسب إليهم الملكية أو من ينوب عن القاصرين والغائبين لحضور جلسة عامة إعلامية ويتولى بعد تكوين الجمعية دعوتهم بنفس الوسائل.

الفصل 152: يتم تحت رئاسة رئيس البلدية أو من يمثله عقد أول جلسة عامة لجمعية مالكي العقارات العمرانية بعد تكوينها، وانتخاب لجنة تتركب من ثمانية أعضاء مكلفين بتمثيل الجمعية وذلك لمدة سنتين قابلة للتجديد.

ويتم انتخاب هذه اللجنة بحضور أغلبية المالكين المعنيين.

وفي صورة غياب أغلبية المالكين، يتم تعيين أعضاء لجنة الجمعية بالأغلبية من طرف المالكين الحاضرين وذلك بعد إعادة الإستدعاء لجلسة عامة لاحقة يضبط تاريخها بعد خمسة عشر يوما على الأقل وشهر واحد على أقصى تقدير من تاريخ انعقاد الجلسة الأولى.

الفصل 153: تدون المناقشات ونتائج اقتراع الجلسة العامة في محضر يمضيه رئيس الجلسة وثلاثة على الأقل من بين المالكين الحاضرين المنخرطين في جمعية مالكي العقارات العمرانية وذلك بعد المصادقة القانونية للجلسة العامة وتحت إشراف رئيس الجماعة المحلية المعنية.

الفصل 154: تتولى لجنة الجمعية مالكي العقارات العمرانية القيام بالمهام التالية تحت إشراف رئيس البلدية المعنية الذي يصادق على قراراتها:

- الشروع لدى مُختلف الإدارات والسلط المعنية في الإجراءات الضرورية لتسوية الوضعية العقارية للعقارات طبقا لقانون التسجيل العقاري.

- إعداد برنامج تهيئة في إطار المثال البلدي للتنمية المصادق عليه وعرضه على مناقشة ومصادقة الجاسة العامة للمالكين.
- تجميع المساهمات المالية من المالكين والتداول حول القروض اللازمة عند الاقتضاء، والتصرف في موارد الجمعية وفي ممتلكاتها طبق القواعد التي يقرها النظام الأساسي النموذجي لجمعية مالكي العقارات العمرانية.

ويمكن لجنة جمعية مالكي العقارات العمرانية بالتشاور مع جميع المالكين أن تدخل في مادة التحوير العقاري التعديلات الضرورية على حدود العقارات وان تقوم بعمليات المعاوضة بين المالكين المنخرطين في الجمعية، مع اعتبار قيمة قطع الأرض في تاريخ نشر وثيقة التعمير ودون اعتبار القيمة المضافة الناتجة عن المضاربة أو الأشغال المهيكلة المنجزة أو المقررة.

وعند الاقتضاء يمكن للجنة جمعية مالكي العقارات العمرانية إعلام رئيس البلدية المعنية حتى يتولى التصريح بالمصلحة العامة لهذه العملية وفقا للتشريع الجاري به العمل في مادة الانتزاع من أجل المصلحة العامة.

الفصل 155: تقدر قيمة قطع الأرض والعقارات المعنية بعملية التحوير والمعاوضة من قبل لجنة يرأسها قاضي يعينه رئيس المحكمة الابتدائية المختصة ترابيا التي يوجد العقار بدائرتها وتضم ثلاثة خبراء عقاريين يتم تعيين أولهم من قبل رئيس المحكمة الإبتدائية وثانيهم من قبل رئيس الجماعة المحلية المعنية وثالثهم من قبل المالك الذي يهمه الأمر أو وليه الشرعي أو من ينوب عنه قانونا.

ويتم إعلام المالكين المعنيين بقيمة التعويضات التي تسفر عنها عمليات المعاوضة برسالة مضمونة الوصول مع إعلام بالبلوغ يوجهها رئيس اللجنة النقابية إلى المالك أو المالكين المعنيين أو إلى من ينوبهم أن كانوا قاصرين أو غائبين.

الفصل 156: تتم المصادقة على ضم القطع أو العقارات المقررة في نطاق عملية التحوير العقاري وفقا لمثال مسح طوبو غرافي يتولى إعداده ديوان قيس الأراضي والمسح العقاري، أو مهندس مساح مرخص له طبقا للتشريع والتراتيب الجاري بها العمل وذلك بقرار من رئيس الجماعة المحلية المعنية.

ويتم وجوبا اعتماد مثال الرفع الطوبو غرافي والقرار المشار إليه بهذا الفصل في التسجيل العقاري وكذلك عند تحيين الرسوم العقارية بالنسبة للعقارات المسجلة.

ويتعين تسجيل القطع والعقارات غير المسجلة عند ضمّها إلى قطع أو عقارات مسجلة.

الفصل 157: في صورة التمسك بعدم كفاية التعويض الذي ضبطة الاختبار المشار إليه بالفقرة الأولى من الفصل 188 من هذه المجلة، يمكن للمالك المعني اللجوء إلى القضاء وطلب مراجعة قيمة التعويض لدى المحكمة الابتدائية المختصة ترابيا التي يوجد العقار بدائرتها والتي لها القرار الأخير.

يجب تقديم الدعوى في اجل شهرين ابتداء من تاريخ إعلام المعني بمقدار التعويض طبقا للإجراءات المنصوص عليها بالفقرة الثانية من الفصل 188 من هذه المجلة.

الفصل 158: تسحب التحملات والحقوق العينية والارتفاقات الموظفة على العقارات المسجلة على القطع والعقارات التي ضمت إليها نتيجة عملية الضم العقاري.

الفصل 159: يمكن حل جمعية مالكي العقارات العمر انية بقرار من رئيس البلدية المعنية وبعد سماع أراء المنخر طين بالجمعية وذلك في الحالات التالية:

- تجاوز المهام التي تكونت من أجلها الجمعية أو انتهاؤها.
- عدم احترام الجمعية للمقتضيات المنصوص عليها بهذه المجلة .
 - إخلالها بالنظام الأساسي النموذجي.

الفصل 160: تنظر محاكم الحق العام المختصة ترابيا وطبقا لقواعد اختصاصها في النزاعات المتعلقة بالأعمال التي تنجزها جمعية مالكي العقارات العمرانية، ما عدى القرارات الإدارية التي تبقى من أنظار المحكمة الإدارية.

العنوان الرابع: في عمليات التنمية العمرانية

الباب الأول: في المدن الجديدة

الفصل 161: تعتبر المدينة الجديدة وحدة عمرانية متجانسة ومتعددة الوظائف ومتحركة، وتمثل أداة للتخطيط العمراني ولإحداث المراكز العمرانية الكبرى ذات الأنشطة المتعددة والمتوازنة التي تسمح بأنماط تهيئة جديدة وذلك في إطار اجتماعي و اقتصادي وثقافي ومجالي محدّد سلفا بكل أشكاله الهندسية والوظيفية والبيئية.

تستجيب المدينة الجديدة لمتطلبات السكان من خلال مكوناتها المختلفة والمتكاملة وتتميز بتنوع تركيبتها الاجتماعية والوظيفية، كما توفر المناطق الخضراء ووسائل الاتصال والطرقات المهيكلة والتجهيزات الكبرى والمختلفة.

الفصل 162: يتعين تخطيط المدن الجديدة وتهيئتها وبناؤها بالتنسيق بين الدولة والبلديات والباعثين العقاريين العموميين والخواص ومقاولات البناء وذلك في إطار الشراكة بين القطاع العام والخاص. يتم إحداث المدن الجديدة خارج حدود الأمثلة البلدية للتنمية العمرانية.

تضبط شروط الشراكة بين "المؤسسة العمومية للتصرف في المدينة الجديدة" وشركاء التهيئة وإنشاء المدن بمقتضى أمر حكومي.

الفصل 163 :يتم إحداث المدينة الجديدة بمقتضى أمر حكومي بعد أخذ رأي اللجنة الوزارية المشار إليها بالفصل 4 من هذه المجلة وطبقا لدراسة جدوى يتم انجازها للغرض وبعد أخذ رأي الجماعات المحلية المعنية.

يمكن أن تشمل المدينة الجديدة بلدية واحدة أو مجموعة من البلديات.

تنعقد جلسة خارقة للعادة للمجلس أو المجالس البلدية للتداول حول المدينة الجديدة في أجل أقصاه شهر من تاريخ استلام مشروع المدينة.

يضمن المجلس الوطني للتعمير والسكن والبناء متابعة إحداث المدن الجديدة بالشراكة مع ممثلي الجماعات المحلية المعنية. ويكلف المجلس ب:

- النظر في مشاريع المدن الجديدة من حيث الفاعلية واختيار الموقع والجدوى الاقتصادية وكذلك المصادقة على التخطيط والتصميم العام للمدينة الجديدة.
- دراسة التركيبة المالية للمشروع واقتراح التدابير الضرورية لتوفير التمويل اللازم لانجاز برنامج المدن الجديدة.
 - ضمان متابعة تقدم المشروع والتنسيق مع مختلف المتدخلين عبر تقييم مراحل الانجاز.
- اتخاذ التدابير اللازمة لإحداث المؤسسة العمومية للتصرف في المدينة الجديدة المكلفة بالتصرف وانجاز المشروع.

يتولى المجلس الوطني للتعمير والسكن والبناء تقديم تقرير يتعلق بإحداث ومتابعة وإنجاز المدينة الجديدة يتم عرضه على اللجنة الوزارية لإبداء الرأي فيه.

الفصل 164: احدثت "مؤسسة عمومية للتصرف في المدينة الجديدة" كمؤسسة عمومية تتمتع بالشخصية المعنوية الشخصية المعنوية المعنوية والاستقلالية المالية أو شركة خاضعة للقانون الخاص والتي يرجع رأس مالها يرجع بصفة كلية أو في أغلبه للدولة أو الجماعات المحلية

يضبط التنظيم الإداري والمالي للمؤسسة العمومية للمدينة الجديدة بمقتضى أمر حكومي .

الفصل 165: يتم ضبط حدود المدينة الجديدة وفقا لتوجهات الأمثلة التوجيهية للتنمية الترابية أومثال التنمية العمرانية بين البلديات أو المثال البلدي للتنمية العمرانية للبلدية المعنية أو الدراسات الخصوصية المنجزة في الغرض ويتم المصادقة على هذه الحدود بأمر حكومي.

الفصل 166: يمكن إحداث دوائر للتنمية العمرانية المؤجلة أو دوائر المدخرات العقارية الضرورية لتوسعة المدن الجديدة على مسافة لا تقل عن 1000متر من حدود المحيط المصادق عليه.

في صورة الاستحالة الفنية أو القرب من مناطق مرتبة أو ارتفاقات لمشاريع بنية تحتية، يمكن الحط أو الترفيع من هذه المسافة لأسباب معللة باقتراح من المؤسسة العمومية للتصرف في المدينة الجديدة وبعد أخذ على رأي الجماعات المحلية المعنية واللجنة الجهوية للتنمية الترابية والتعمير.

الفصل 167: ينجز داخل محيط المدينة الجديدة برنامج تدخل يضبط مختلف مكونات هذه المدينة، بضبط على إثر مناظرة وطنية أو دولية تصدر في الغرض.

يتم ضبط الوثائق المكونة لمشروع المدينة الجديدة بمقتضى أمر حكومى.

الفصل 168 :ينجر عن إصدار الأمر الحكومي المتعلق بإحداث المدينة الجديدة:

- التصريح بالمصلحة العامة لانتزاع جميع العقارات والأراضي والمباني الضرورية لإحداث هذه المدينة وحق الأولوية في الشراء.
 - تُغيير الصبغة الفلاحية للأراضي المعدة للتعمير والتي تقع داخل حدود المنطقة المعنية.
- المصادقة على دوائر للتنمية العمرانية المؤجلة و/أو دوائر المدخرات العقارية الضرورية لتوسعة المدينة الجديدة وإخضاعها لحق الأولوية للشراء أو الانتزاع للمصلحة العمومية وفقا لما تم التنصيص عليه بالفصول من 137 إلى 144 من هذه المجلة.

يمكن استثناء العقارات والأراضي موضوع اتفاق الشراكة مع المؤسسة العمومية للمدينة المعنية من الانتزاع، في أجل ستة أشهر قابلة للتجديد مرة واحدة منذ تاريخ إصدار أمر حكومي للمصادقة على إحداث المدينة الجديدة بالرائد الرسمي للجمهورية التونسية.

لا يمكن تطبيق الاستثناء المشار إليه بالفقرة السابقة من هذا الفصل إلا مع مالك أو مالكي العقارات التي لا تقل مساحتها عن 5 ٪ من المساحة الجملية للمدينة الجديدة وعن 5هكتارات.

يتم انتزاع العقارات والحقوق العينية للبناءات الكائنة داخل حدود المدينة الجديدة في أجل خمسة سنوات وذلك قصد تحقيق السيطرة العقارية.

يمكن للمالكين تطبيق حق التخلي وفقا للشروط المنصوص عليها بالفصل 145 من هذه المجلة ويتم تطبيق إجراءات التعويض بالاعتماد على سعر العقار المحدد بتاريخ صدور أمر حكومي لإحداث المدينة الجديدة وتوسعتها ويتم ضبطه وفقا لإجراءات الانتزاع لفائدة المصلحة العمومية دون الأخذ بعين الاعتبار للقيمة المضافة.

الفصل 169: يتم تأجيل البت في مطالب الرخص المتعلقة بالتقسيمات والتجزئة والبناءات والعمليات العمرانية الجماعية داخل حدود المدينة الجديدة بداية من تاريخ صدور الأمر الحكومي المتعلق بالمصادقة عليها أو على المدخر العقاري المخصص لها وذلك في اجل يتم تحديده من طرف المؤسسة العمومية للتصرف في المدينة الجديدة بالاعتماد على التصرف وإنجاز المشروع ووفقا لمقتضيات الفصل 175 من هذه المجلة.

يتم كذلك التفويت في أملاك الدولة الكائنة داخل محيط المدينة الجديدة بالشراكة مع المؤسسة العمومية للمدينة الجديدة.

يمكن للجماعات المحلية الدخول في شراكة مع المؤسسة العمومية للمدينة الجديدة بالأملاك التي على ملكهم.

تضبط قائمة الممتلكات والعقارات المنصوص عليها بهذا الفصل بالأمر الحكومي المتعلق بالمصادقة على محيط المدينة الجديدة.

الفصل 170 : يتم إعداد مشروع المدينة الجديدة من طرف المؤسسة العمومية للتصرف في المدينة الجديدة وذلك بالتشاور بين الوزارات والبلديات المعنية.

يتم استشارة اللجنة الجهوية للتنمية الترابية والتعمير حول المشروع والتي تقدم مقترحات في أجل شهر من تاريخ تسلمها له ويعتبر عدم الرد في هذا الأجل موافقة ضمنية من قبلها.

الفصل 171: تتولى المجالس البلدية المعنية التداول في شأن مشروع المدينة الجديدة في أجل شهر من تاريخ تسلمها للمشروع.

الفصل 172: تتم المصادقة على مشروع المدينة الجديدة بمقتضى أمر حكومي بعد أخذ رأي اللجنة الوزارية المنصوص عليه بالفصل 4 من هذه المجلة وتعليقه للعموم بمقرات الجماعات المحلية المعنية. و يتم تعديله حسب نفس إجراءات إعداده والمصادقة عليه.

الفصل 173:ينجر عن الأمر الحكومي المتعلق باللمصادقة على مشروع المدينة الجديدة التصريح بالمصلحة العامة للعمليات الضرورية لانجاز منشآت البنية التحتية والتجهيزات العمومية المبرمجة. باستثناء الأراضي المخصصة لانجاز شبكة الطرقات والبنية التحتية والتجهيزات العمومية التي يتم إدماجها مجانا بالملك العمومي للدولة أو للبلدية، حسب الاقتضاء، و بصفة آنية، ينتهى التصريح

بالمصلحة العمومية بانقضاء أجل 15سنة من تاريخ صدور الأمر الحكومي المتعلق بالمصادقة على مثال المدينة الجديدة بالرائد الرسمي للجمهورية التونسية.

الفصل 174 : يتم اعتماد أحكام المشروع المذكور، بقطع النظر عن كل التراتيب المخالفة له وذلك منذ تاريخ صدور أمر حكومي للمصادقة على مشروع المدينة الجديدة.

في حالة التضارب مع وثانق التعمير الجاري بها العمل، يتم اعتماد تراتيب المشروع وعند الاقتضاء تلك الخاصة بالأمثلة المتعلقة بالقطاع المعمول بها داخل حدود مشروع المدينة الجديدة.

الفصل 175: ابتداء من تاريخ صدور الأمر الحكومي المتعلق بالمصادقة على مشروع المدينة الجديدة، لا يمكن إسناد التراخيص المتعلقة بالتقسيمات والتجزئة والبناءات والعمليات الجماعية إلا إذا تطابقت مع ضوابط مشروع المدينة الجديدة.

الفصل 176: تتخذ المؤسسة العمومية للتصرف في المدينة الجديدة بالتشاور مع البلديات المعنية كل الإجراءات اللازمة لانجاز و احترام ضوابط مشروع المدينة الجديدة.

الفصل 177: مع مراعاة التراتيب العامة للبناء، يضبط الهيكل المكلف بتهيئة المدينة الجديدة تراتيب بناء يقع تطبيقها داخل محيط المدينة الجديدة بعد أخذ رأى المجلس الوطني للتعمير والإسكان والبناء.

كما تضبط هذه التراتيب قواعد السلامة الواجب احترامها والشروط التي يجب توفرها لمصلحة حماية البيئة والاقتصاد في الطاقة والاستخدام الرشيد للموارد الطبيعية والتوظيف الأسلم لحركة المرور والناحية الحمالية

الفصل 178: يتم تسليم المدينة الجديدة بأكملها للجماعة المحلية المعنية، إذا تم انجاز مكوناتها والمرافق اللازمة لديمومتها في أجل لا يتجاوز 30 سنة ابتداءا من صدور الأمر الحكومي المتعلق بالمدينة الجديدة. يصادق على هذا الاستلام بأمر حكومي بعد استشارة اللجنة الوزارية للتنمية الترابية والتعمير ويتم بمقتضى هذا الأمر ضبط حقوق وواجبات المؤسسة العمومية للتصرف في المدينة الجديدة. وينفذ الاستلام بمقتضى اتفاقية تبرم بين البلدية أو البلديات المعنية أو عند الاقتضاء، بين المؤسسة بين البلديات ومؤسسة المدينة الجديدة.

الباب الثاني: في مشاريع التنمية العمرانية التشاورية

الفصل 179: مشروع التنمية العمرانية التشاورية آلية تسمح لكل من الدولة و المؤسسة العمومية المكلفة بالتنسيق بين البلديات أو المتدخلين العموميين من ذوي الكفاءة وبالشراكة مع الخواص بالتدخل لانجاز برامج التهيئة والتجهيزات والتجديد والتهذيب العمراني والحماية والصيانة داخل المناطق المغطاة بمثال التنمية العمرانية وذلك بالتشاور مع مالكي العقارات الكائنة داخل محيط المشروع والتي لا تقل مساحتها عن 5% من المساحة الجملية للبرنامج وعن 5 هك.

الفصل 180: تضبط حدود مشروع التنمية العمرانية التشاورية من طرف رئيس البلدية أو رؤساء البلديات المعنية بعد التداول في شأنه من طرف المجلس البلدي أو مجلس المؤسسة المكلفة بالتنسيق بين البلديات حسب الحال، وبعد أخذ رأي اللجنة الجهوية للتنمية الترابية والتعمير عندما يهم المشروع بلدية واحدة أو عدة بلديات وخارج محيط عملية ذات مصلحة وطنية أو مشروع ذو مصلحة عامة.

وفي الحالات الأخرى يتم صبط الحدود من طرف الوالي بعد أخذ رأي البلدية أو البلديات المعنية واللجنة الجهوية للتنمية الترابية والتعمير المذكورة.

الفصل 181: ترتكز معايير اختيار موقع مشروع التنمية العمرانية التشاورية على كيفية النفاذ، إمكانية الربط بالشبكات العمومية المختلفة وشروط الحماية من المخاطر المتصلة بالمنطقة والسيطرة العقارية التي لا يمكن أن تقل عن 50% من مساحة منطقة التدخل المقترحة في مناطق التوسع وعن 25% من مساحة مناطق التجديد العمراني أو إعادة البناء.

يتعين تخصيص نسبة V تقل عن 10 % من المساحات القابلة للبناء من مشروع التنمية العمرانية التشاورية لفائدة السكن الاجتماعي داخل المنطقة المبرمجة أو بجوارها على أن تقل هذه المساحة عن 10هكتارات.

الفصل 182: يتكفل المستفيد من مشروع التنمية العمرانية التشاورية بإعداد ملف يحتوي على البرنامج المنصوص عليه بالفصل 179من هذه المجلة ومثال يحدد:

- طرق استعمال الأراضى.
- مواقع وصبغة وطبيعة المباني.
- المنشأت والتجهيزات الجماعية.
- شبكة الطرقات والشبكات العمومية المختلفة.
 - الأر تفاقات.

في حالة السيطرة العقارية ، يقدم المستفيد من حدود مشروع التنمية العمر انية التشاورية:

- ملف تقسيم إذا كانت مساحة حدود المثال المذكور تساوي أو تقل عن 50 هكتار.
- أو مثال تنسيقي وتقسيم إذا كانت مساحة حدود المثال المذكور تفوق 50 هكتار.

يخضع المثال التنسيقي لنفس إجراءات الاستشارة والمصادقة من طرف المجلس البلدي المعني المنوص عليها بالفصول 88 و92 من هذه المجلة.

تضبط مكونات ملف مشروع التنمية العمرانية التشاورية والمثال التنسيقي بأمر حكومي.

الفصل 183: يتولى المجلس أو المجالس البلدية المعنية أو مجلس المؤسسة المكلفة بالتنسيق بين البلديات حسب الحال المصادقة على مشروع التنمية العمرانية التشاورية أو إبداء الرأي فيه وذلك بعد إتمام إجراءات الاستشارة والتعليق والاستقصاء.

الفصل 184: يصادق رئيس البلدية او رئيس مجلس المؤسسة المكلفة بالتنسيق بين البلديات بقرار تطبيقي على مشروع التنمية العمرانية التشاورية بعد استكمال الإجراءات المنصوص عليها بالفصول 86 إلى 91 من هذه المجلة، ذلك إذا كان المشروع يهم بلدية واحدة.

وفي الحالات الأخرى، تتم المصادقة من طرف الوالي بعد اخذ رأي رئيس البلدية أو البلديات المعنية واللجنة الجهوية للتنمية الترابية والتعمير.

ينجر عن قرار المصادقة على مشروع البرنامج، التصريح بالمصلحة العامة للأشغال المقررة.

تعوض أو تعدل التراتيب العمرانية المنصوص عليها بمشروع التنمية العمرانية التشاورية ، التراتيب العمرانية المصادقة على المشروع.

الفصل 185: يرسل مشروع التنمية العمرانية التشاورية ومداولة المصادقة عليه من طرف المجلس أو المجالس البلدية أو مجلس المؤسسة المكلفة بالتنسيق بين البلديات المعنية، إلى الوالي ليقوم بنشره بالرائد الرسمي للجماعات المحلية إن وجد وعند الاقتضاء بالرائد الرسمي التونسي.

يتم تطبيق مشروع التنمية العمرانية التشاورية المصادق عليه بعد انقضاء شهرين من تاريخ إرساله للوالي وعند نشره بالرائد الرسمي للجماعات المحلية ماعدى في حالة إلغاءه أو إرجائه من طرف المحاكم المختصة

تخضع دراسة مراجعة مشروع التنمية العمرانية التشاورية إلى نفس الإجراءات المتبعة للمصادقة عليه. الفصل 186: يتم انجاز العمليات المنصوص عليها بالفصل 179 من هذه المجلة من طرف احد المتدخلين المذكورين بنفس الفصل.

ويمكن تكليف الأشخاص من ذوي الكفاءة حسب التشريع الجاري به العمل والتي تضمن خاصة إشهار العملية، إتباع إجراءات المنافسة بين للمشاركين والمراقبة الناجعة للمصالح العمومية حسب كراس شروط معدة في الغرض طبقا للتشريع الجاري به العمل.

الفصل 187: يمكن انتزاع كل العقارات الموجودة داخل حدود مشروع التنمية العمرانية التشاورية لفائدة الدولة أو البلدية أو المعنية أو وكالة التصرف والسيطرة العقارية، أو المتدخلين المذكورين بالفصل 179من هذه المجلة.

الفصل 188: تتمتع الدولة، البلدية أو البلديات المعنية أو وكالة التصرف والسيطرة العقارية أو المتدخلين المذكورين بالفصل 179 من هذه المجلة، بحق الأولوية في شراء العقارات الموجودة داخل حدود مشروع التنمية العمرانية التشاورية والذي تمارسه لمدة 5 سنوات ابتداء من تاريخ نشر هذا القرار المتعلق بإحداث حدود المشروع المذكور بنفس الشروط المضبوطة بالفصول 118و11و11من هذه المجلة. يمكن التمديد في حق الأولوية في الشراء:

- مرة واحدة لنفس المدة المحددة بخمس سنوات إذا كانت حدود المشروع المنصوص عليها توجد داخل منطقة عمرانية.
- مرتين بنفس المدة كل واحدة بخمس سنوات إذا كانت حدود المشروع المنصوص عليها توجد خارج منطقة عمرانية.

الفصل 189 :يمكن لمالكي العقارات الموجودة داخل حدود مشروع التنمية العمرانية التشاورية بعد نشر قرار المصادقة عليه، التنبيه على المستفيدين بحق الأولوية في الشراء قصد الشروع في اقتناء عقاراتهم طبقاً للشروط والضوابط المنصوص عليها بالفصول 145و 146من هذه المجلة.

الفصل 190: بعد المصادقة على حدود مشروع التنمية العمرانية التشاورية، يتكفل المستفيد بالشروع في الإجراءات العملية لتحديد المناطق المدرجة في محيط المشروع المذكور بوضع علامات بارزة، لا تعيق الاستغلال العادي من قبل مالكي العقارات المعنية بعملية التحديد.

يتولى المستفيد من حق الأولوية في الشراء داخل حدود مشروع التنمية العمرانية التشاورية، في أجل أقصاه 15 يوما ابتداء من تاريخ صدور قرار تحديد المناطق التي تقتضي إعداد المشروع، تعليق هذا القرار والمثال الملحق به لمدة سنة كاملة بمقر الولاية أو البلدية حسب الحالة، ودعوة العموم للاطلاع عليه عبر وسائل الإعلام المسموعة والمكتوبة وكل وسائل الاتصال الممكنة.

الفصل 191: يمكن لمالكي الأراضي أو العقارات الموجودة داخل حدود مشروع التنمية العمرانية التشاورية المساهمة في انجاز المشروع داخل الحدود المذكورة وذلك بمقتضى اتفاقية تبرم بين المتدخل العمومي ومالك العقار طبقا لمقتضيات الفصل 179 من هذه المجلة ووفقا لكراس شروط مصادق عليها بأمر حكومي.

الفصل 192: يتمتع التجار الشاغلين للبنايات التي تم اقتنائها من طرف المتدخل، بالتراضي أو بالانتزاع، قصد هدمها أو تهذيبها، في إطار مشروع التنمية العمرانية التشاورية، بحق الأولوية في إسنادهم محلات لها نفس الصبغة في البنايات التي سيتم انجازها وذلك طبقا للتراتيب الجاري بها العمل والمنظمة للعلاقات بين المسوغين والمتسوغين فيما بتعلق بتجديد تسويغ العقارات أو المحلات ذات الصبغة التجارية ولصناعية أو الحرفية.

الفصل 193: يساهم وجوبا في تكلفة انجاز مشروع التنمية العمرانية التشاورية كل مالكي العقارات الكائنة داخل منطقة التدخل التي لم تشملها عملية الانتزاع أو التي لم يشارك بها أصحابها في المشروع في نطاق الاتفاقية المذكورة بالفصل 191 من هذه المجلة، وكذلك مالكي العقارات المحاذية لمنطقة التدخل والذين ينتفعون بالبنية الأساسية والتجهيزات الجماعية التي سيتم انجازها في إطار المشروع.

تضبط شروط وصيغ وقيمة المساهمة بمقتضى أمر حكومي.

الباب الثالث: في العمليات العمرانية الجماعية

الفصل 194: تهدف العمليات العمر انية الجماعية إلى انجاز برنامج سكني، سياحي ، صناعي أو غيره من المشاريع عن طريق متدخل عمومي أو خاص أو في إطار شراكة .

يجب أن ترتكز العمليات العمرانية الجماعية على برنامج تهيئة يضمن التناسق العام ووحدة المشروع المحدث لمشروع عمراني كبير حتى يستجيب لشروط إدماجه في المحيط الحضري، وللجودة المعمارية والتناسق مع مختلف الأنشطة الموجودة.

الفصل 195: يتكون ملف العملية الجماعية من مثال تنسيقي، ملف تقسيم يتضمن التراتيب العمرانية الخاصة بالمنطقة المعنية وملف رخصة بناء وبتصميم عام ثلاثي الإبعاد للمشروع ومثال مشهدي يخضع إعداد ومراجعة مثال تنسيقي في إطار عملية عمرانية جماعية لنفس إجراءات المصادقة عليه وفقا لمقتضيات الفصل 182 من هذه المجلة.

الفصل 196: بعد المصادقة على العملية العمرانية الجماعية من قبل البلدية أو المؤسسة المكلفة بالتنسيق بين البلديات المعنية حسب الحال، و بعد أخد رأي اللجنة الجهوية للتنمية الترابية والتعمير، يصبح المتدخل مطالبا بإتمام الأشغال الاولية للتهيئة قبل الشروع في البناء واستلامها من البلدية المعنية.

يجب أن تكون التراتيب العمرانية للعملية العمرانية الجماعية مطابقة للتراتيب العمرانية لمثال التنمية العمرانية بين البلديات أو المثال البلدي للتنمية العمرانية لمنطقة المشروع.

تخضع مراجعة التراتيب العمرانية الخاصة بالعملية العمرانية الجماعية لنفس إجراءات المصادقة على المثال التنسيقي المذكور بالفصل 195 من هذه المجلة.

الفصل 197: إذا كان محيط التهيئة الذي سيخضع إلى عملية جماعية مساحته تساوي أو تقل عن 50 هكتارا، يجب تخصيص ربع هذه المساحة لانجاز برنامج السكن الاجتماعي. والثلث اذا كانت المساحة أكثر من 50 هكتارا.

تضبط بأمر حكومي شروط تطبيق هذا الفصل وخاصة محتوى المثال التنسيقي ومكونات ملف العمليات العمرانية الجماعية.

الباب الرابع: في المشاريع العمرانية الكبرى

الفصل 198: يعتبر المشروع العمراني الكبير بوصفه مشروعا مجاليا يأخذ بعين الاعتبار تحديات المدينة في مستوى مجالها الترابي ويمكن من تفعيل قواعد التهيئة لتحقيق التربط بين مختلف مكونات "المشروع العمراني الكبير" الاستراتيجيات الاجتماعية والاقتصادية لإضفاء قيمة مضافة على المدينة، آلية للتخطيط العمراني تمكن من التحكم في تطور ونمو المدينة عبر تعمير قائم على المشاريع وليس على المناطق. الفصل 199: تتمثّل أهداف المشاريع العمرانية الكبرى فيما يلى:

- إدخال ديناميكية عمرانيّة لأجزاء من المدينة وإدماجهم ضمن حركيّة التنمية الشاملة؛
 - إحداث مركزيّة عمرانيّة جديدة وإدخال التقنيات الجديدة؛
 - حثّ السكّان الناشطين على الاستقرار بجهاتهم الأصلية ؟
 - تنويع وتحسين المشهد العمراني وتجديد التراث العقاري؛
- تنمية التجهيزات والأنشطة الاقتصادية والتجاريّة والبنيّة التحتيّة والتجهيزات الهامّة والمختلفة.
 - بعث التنمية المحلية، الجهوية والوطنية.

الفصل 200 :يمكن إحداث مشروع عمراني الكبير بمقتضى أمر حكومي بعد أخذ رأي لجنة وزارية للتنمية الترابية والتعمير والمنصوص عليها بالفصل 4من هذه المجلة ، في ضوء دراسة جدوى إنجاز المشروع يتمّ إعدادها للغرض وبعد اخذ رأي الجماعات المحلية المعنية .

الفصل 201 : يتم تحديد محيط المشروع وضبط تركيبته الماليّة والمؤسساتية بمقتضى الأمر الحكومي المحدث المشروع العمراني الكبير.

الفصل 202: يعد الأمر الحكومي المحدث لمشروع عمراني كبير:

- التصريح بالمصلحة العامة للمشروع العمراني ؛
- تغيير صبغة الأراضي التي يشملها حدود المشروع.

الفصل 203: تبرم اتفاقية شراكة مع المستفيدين من المشروع العمراني المالكين للعقارات الموجودة في محيط المشروع والتي لا تقل مساحتها عن 5 هكتارات وعن 5٪ من المساحة الجملية للمشروع العمراني وبالاتفاق مع المستفيد من المشروع العمراني ،في أجل ستة أشهر بداية من تاريخ إصدار أمر حكومي المحدث للمشروع العمراني الكبير ويجدد مرة واحدة. بناءا على طلب من

الفصل 204 : تتصرف في المشروع العمراني الكبرى وحدة قيادة ومتابعة تعين بمقتضى قرار من الوزير المعنى بالمشروع العمراني الكبير.

الفصل 205: يتم إعداد مثال إجمالي في حدود محيط المشاريع العمرانية الكبرى يحدد مختلف مكوناتها . الفصل 206: تعد الوزارة المعنية بالمشروع العمراني الكبير مثاله الإجمالي بالتنسيق مع الوزارة المكلفة بالتعمير.

يخضع مثال المشروع لإجراءات الاستشارة الإدارية وللمصادقة عملا بمقتضيات الفصلين 170 و171 من هذه المجلة.

الفصل 207: يعرض مثال المشروع العمراني الكبير من باقتراح من المنتفع بالمشروع على الإدارات المختصة وعلى المجلس أو المجالس الجهوية أو البلدية المعنية.

يمكن للإدارات والمجالس تقديم اقتراحات بشأن المشروع في غضون شهر من تاريخ استلامهم له، و في خلاف ذلك يعتبر عدم الرد مصادقة ضمنية على المشروع.

يتم تعديل ملفات المشاريع العمر انية الكبرى بنفس طريقة وشروط إحداثها والمصادقة عليها.

الفصل 208 : تتم المصادقة على المثال الجملي للمشروع العمر اني الكبير بأمر حكومي.

على إثر المصادقة على المثال الجملي للمشروع العمراني يتم تعليقه في مقر الجماعة أو الجماعات المحلية المعنية ليطلع عليه العموم،

يتم تنقيح وتغيير مثال المشروع العمراني بإتباع نفس إجراءات إعداده.

الفصل 209: بغض النظر عن التراتيب المخالفة وبداية من تاريخ صدور الأمر الحكومي المتعلق بالمصادقة على المشروع العمراني الكبير، وفي حالة التضارب مع وثائق التعمير الجاري بها العمل وعند الاقتضاء، مع كل مخطط قطاعي معمول به داخل محيط مثال المشروع العمراني الكبير تعتمد تراتيب المشروع العمراني الكبير

الفصل 210: مع مراعاة التراتيب العامة للبناء، يضبط مثال المشروع العمراني الكبير تراتيب بناء يقع تطبيقها داخل محيطه.

تضبط هذه التراتيب خاصة نسبة إشغال الأرض ونسبة الاستعمال العقاري، والطابع المعماري للبناءات، وقواعد السلامة لحماية البيئة والاقتصاد في الطاقة والاستخدام الرشيد للموارد الطبيعية والنقل وحركة المرور والراحة العامة.

الباب الخامس: في التقسيمات

الفصل 211: يقصد بالتقسيم كل عملية تجزئة لقطعة أرض إلى مقاسم يساوي عددها ثلاثة أو أكثر، معدة، بعد التهيئة، لبناء محلات سكنية أو خدماتية أو صناعية أو سياحية أو تجارية أو لوجستية أو تجهيزات مشتركة اجتماعية وثقافية حسب مقتضيات هذه المجلة.

ويعد تقسيما كل عقد إيجار أو بيع يهدف إلى إعادة تجزئة قطعة إلى جزئين بعدفترة تقل عن عشر سنوات من تاريخ تجزئتها الأولى إن لم تكن متأتية من تقسيم.

ويعد تقسيما بيع جزء أو أجزاء مشاعة من عقار معد للبناء طبقا للتراتيب الجاري بها العمل. ولا تخضع لمقتضيات هذا الباب العمليات المتعلقة:

- بانتقال الملكية بالإرث.
- ببيع منابات على الشياع من عقار من شأنه عدم الترفيع في عدد المالكين.
- وفي صورة ما إذا تعلق الأمر بتجزئة قطعة أرض إلى مقسمين اثنين، فإن هذه العملية تخضع إلى المصادقة المسبقة من قبل رئيس البلدية وذلك بعد أخذ رأي اللجنة الفنية المنصوص عليها بالفصل 213 من هذه المجلة.
- تقسيم عقار يرجع بالملكية للدولة أو للجماعات المحلية قصد انجاز خدمات عامة أو مشاريع للسكن الاجتماعي أو للاستثمار. ولا يمكن لهذه التقسيمات، في أي حال من الأحوال، مخالفة وثائق التعمير المنطبقة على المنطقة موضوع التقسيم.

في صور تقسيم قطعة ارض إلى مقسمين اثنين تعد هذه العملية تجزئة

القصل 212: يعد مثال مشروع تقسيم من قبل مختص في المجال مرخص له في ممارسة نشاطه وفقا للتراتيب الجاري بها العمل.

تضبط الوثائق المكونة لملف التقسيم والتجزئة بما في ذلك كراس الشروط بمقتضى قرار من الوزير المكلف بالتعمير.

الفصل 213: يعرض كل مشروع تقسيم أو تجزئة على المصادقة من رئيس البلدية المعنية. يعرض كل ملف تقسيم، قبل المصادقة عليه، على اللجنة الفنية المعنية وفقا لطبيعة المشروع. تضبط تركيبة وطرق سير اللجان الفنية المذكورة بقرار من الوزير المكلف بالتعمير.

عندما تكون لرئيس البلدية أو أعضاء المجلس البلدي، مصلحة شخصية مرتبطة برخصة تقسيم، تطبق مقتضيات مجلة الجماعات المحلية في هذا الشأن.

الفصل 214: لا يمكن إحداث أو توسعة أو تعديل تقسيم إلا داخل المناطق العمر انية القابلة للتقسيم طبقا لمختلف وثائق التخطيط العمر اني المصادق عليها و العمليات العمر انية المعرفة بهذه المجلة إن وجدت، أو داخل محيط در اسة إعدادها أو توسعتها و ذلك بعد التأكد من وجود التجهيزات الأساسية الضرورية بهذه المناطق سوى القائمة أو المبرمجة.

الفصل 215: يعلق إعلان طلب التقسيم بمقر البلدية المعنية منذ إيداعه وذلك خلال مدة الدرس.

الفصل 216: يمكن لرئيس البلدية بمبادرته الخاصة أو بطلب من الممثل الجهوي للوزير المكلف بالتعمير إدخال التعديلات اللازمة والمطالبة بتحديد الارتفاقات الضرورية لضمان وظيفية التقسيم والحي وفقا للتراتيب العمر انية المجاري بها العمل ولجدول المرافق والطرقات العمر انية المنطبقة على التقسيمات. يبرم رئيس البلدية مع المقسم اتفاقية تحدد عناصر الاتفاق المتعلق بالمساهمة أو التعويض المصرح بها من طرف المقسم طبقا للفصل 228 من هذه المجلة وعند الاقتضاء، يشرع المقسم ، بمبادرة خاصة منه أو بمبادرة من رئيس البلدية، ، في تعديل مشروع التقسيم في حدود الجزء من العقار المزمع التقويت فيه بدون مقبل كما هو مبين بالفصل 232 من هذه المجلة إذا ما مكنته التراتيب الجاري بها العمل في التقسيم من ذلك.

ويمكن لرئيس البلدية أن يفرض على المقسم تسوية حدود تقسيمه وفي حالة اعتراض الاجوار المالكين على هذه التسوية، يمكن للسلطة الإدارية المختصة أن تلتجأ لانتزاع القطع الضرورية في إطار التشريع الجاري به العمل.

الفصل 217: لا يمكن إنجاز أي مشروع تقسيم قبل المصادقة عليه مسبقا وإسناده رخصة تقسيم من طرف رئيس البلدية المعنية.

يتم الترخيص في التقسيم في أجل ثلاثين يوما (30 يوما) إبتداء من تاريخ إيداع الملف تام الموجب لدى البلدية المعنية.

ويتم تبليغ طالب التقسيم برأي اللجنة في ظرف عشرة أيام ابتداء من تاريخ اتخاذه، مع وجوب التعليل في حالة الرفض.

تسلم رخصة التقسيم بعد دفع معلوم تحدد قيمته وفقا للتشريع و التراتيب الجاري بها العمل.

الفصل 218: ويتم إحالة نسخة من الوثائق المكونة لملف التقسيم المصادق عليه إلى الوالي و ممثل الوزارة المكلفة بالتعمير.

يمكن للوالي أن يطلب من رئيس البلدية المعنية في أجل 15يوما من تاريخ توصله بنسخة من الملف إعادة النظر في المشروع لجعله يتلاءم والتشريع الجاري به العمل.

الفصل 219: يدخل قرار التقسيم حيز التنفيذ بداية من استلامه من طرف الوالي.

يمكن للوالي نشر دعوى في قرار التقسيم أمام المحكمة الإدارية في الحالات والآجال المحددة طبقا التشريع الجاري به العمل.

كما يمكن لوالي الجهة إرفاق الدعوى بطلب إيقاف قرار التقسيم في حالة وجود اسباب جدية تؤدي الى عدم شرعيته.

الفصل 220: تودع الوثائق المكونة لملف التقسيم المصادق عليه بمقر البلدية المعنية وتوضع على ذمة العموم للإطلاع عليها.

كما يمكن تسليم نسخ منها لكل من له مصلحة في ذلك بمقابل مالي تحدد قيمته وفقا للتراتيب الجاري بها العمل.

الفصل 221: يمنع الإشهار لبيع أو الوعد بالبيع أو تسويغ العقار أو البناء بتقسيم غير مصادق عليه. تتضمن لوحة الإشهار لتقسيم مصادق عليه عدد قرار المصادقة عليه وتاريخه، وإمكانية الإطلاع عليه. بمقر البلدية المعنية '

الفصل 222: تمنع كل عملية وعد بالبيع، أو بيع أو تسويغ لكل عقار يوجد داخل تقسيم أو قبول تسبقة بعنوان هذا الوعد قبل تسلم رخصة التقسيم.

الفصل 223: لا يمكن بيع الأراضي أو تسويغها أو تشييد المباني فوقها إلا بعد إنجاز أشغال التهيئة المنصوص عليها بكراس شروط التقسيم وتسديد الديون التي يمكن أن تكون تخلدت بذمة المقسم بعنوان مصاريف التسجيل المنصوص عليها بالفصل 26 من هذه المجلة.

الفصل 224: لا يمكن القيام بعمليات التفويت أو الكراء لأراض في إطار إحدى العمليات المنصوص عليها بالفصل 211 من هذه المجلة، إلا بإبرام عقد ينص على تاريخ ورقم رخصة التقسيم لدى المؤهلين لذلك والمذكورين بمجلة الحقوق العينية.

لا يمكن في جميع الحالات، لرؤساء البلديات أو مساعديهم ،القيام بالتعريف بالإمضاء لعمليات التفويت أو الكراء المذكورة آنفا.

يمنع على الأشخاص المؤهلين و الآنف ذكرهم أو قابض المالية إعداد أو تسجيل عقد البيع أو الكراء، إلا إذا ما وفر احد أطراف العقد شهادة مسلمة من طرف رئيس البلدية المعنية، تثبت أن العقد المعروض قانوني بالنسبة لمقتضيات هذه المجلة عندما لا يتعلق الأمر بعملية التقسيم.

الفصل 225: لا تنطبق أحكام الفصل 223 من هذه المجلة على الدولة، والوكالات العقارية، والجماعات المحلية، والباعثين العقاريين في إطار التشريع الجاري به العمل وخاصة القانون عدد 17 لسنة 1990 المؤرخ في 26 فيفري 1990 المتعلق بالبعث العقاري.

لا تنطبق هذه الأحكام أيضا على:

- المقسّم الذي يقوم بالأشغال الأولية للتهيئة ويطلب الترخيص له في تأجيل إنجاز الأشغال النهائية قصد تفادى تدهور الطرقات وحواشيها أثناء عملية البناءات.
 - العمليات الجماعية ومشاريع التعمير التي تمكن من إنجاز أشغال التهيئة التقسيم والبناء في آن واحد
- التقسيمات المدرجة ضمن البرنامج البلدي للسكن الاجتماعي والخاضعة للحد الأدنى التهيئة والتي تم تأجيل أشغالها النهائية من طرف البلدية لفترة لا تتجاوز ثلاث سنوات بموجب اتفاقية تعد في الغرض على أن يتم انجازها على كاهل المقتنين.
- غير أن الاستجابة إلى مطلب الترخيص في تأجيل انجاز الأشغال النهائية تبقى مشروطة بتعهد المقسم بإنهاء هذه الأشغال في الأجال المحددة بقرار التقسيم وبتقديم ضمان في انجازها يتمثل:
- إما في كفالة بنكية تلتزم بموجبها المؤسسة الضامنة بدفع المبالغ اللازمة لإنهاء الأشغال مع إضافة المبالغ المترتبة بعنوان المصاريف المنصوص عليها بالفصل 26 من هذه المجلة.
 - أو في رهن مقاسم لفائدة البلدية المعنية تساوي قيمتها المبالغ المنصوص عليها بالفقرة السابقة.

ولا تنطبق أحكام الفصل 12 من القانون المؤرخ في 26 فيفري 1990 المشار إليه أعلاه على الباعثين العقاربين العموميين وعلى الجماعات العمومية المحلية.

الفصل 226: يتم ضبط نوعية الاشغال الاولية ، والأشغال الوقتية والأشغال النهائية المذكورة بالفقرة الثانية من هذا الفصل وطريقة استلامها من طرف مصالح البلدية المعنية بمقتضى قرار من الوزير المكلف بالتعمير.

تحدد قيمة الأشغال موضوع الكفالة أو الرهن المتفق عليها والمنصوص عليها بالفقرة الثانية من الفصل 255 من هذه المجلة بقرار من رئيس البلدية المعنية على ضوء على اختبار تصادق عليه المصالح المختصة للدولة.

الفصل 227: يمكن للمقسم إبرام وعد بيع مقسم تابع لتقسيم مصادق عليه و يمكن للمشتري أن يتراجع في أجل أقصاه 15 يوما. وبعد انقضاء هذا الأجل يستوجب على المنتفع من الوعد بالبيع دفع تعويض لصاحب التقسيم لا تتجاوز 5 % من قيمة مبلغ وعد البيع.

في حالة تراجع المقسم، يستوجب عليه إرجاع التسبقة المدفوعة للمقسم في أجل أقصاه شهر.

يتولى المقسم بمد المشتري بنسخة من قرار المصادقة على التقسيم، نسخة من مثال التقسيم ومن كراس شروطه قبل إمضاء وعد البيع أو إتمام عملية البيع.

الفصل 228 : يمكن لكل المشترين لمقاسم تابعة لتقسيم مصادق عليه تكوين نقابة المالكين تكتسب شخصية قانونية توكل لها مهمة متابعة إتمام عملية التقسيم إلى جانب الدفاع على مصالح أعضائها.

الفُصل 229: تخصع كل أشغال التهيئة المذكورة بالفصل 223 من هذه المجلة بعد تنفيذها لمعاينة تقوم بها المصالح المحالح المعتبة وممثلين عن المصالح العمومية المتدخلة.

كما يستطيع ممثل النقابة حضور المعاينة بناء على طلبه.

يحرر على إثر المعاينة محضر إنهاء كلي أو جزئي يتم عليه دعوة المقسّم لإنهاء الأشغال في أجل يحدد من طرف البلدية المعنية ولا يتجاوز ستة أشهر.

تضبط طرق استلام أشغال تهيئة التقسيم بقرار من الوزير المكلف بالتعمير.

الفصل 230: يمكن المصادقة على إدخال تعديل جزئي أو كلي على تقسيم مصادق عليه بطلب من المقسم وذلك قبل بيع أو تسويغ المقاسم المستخرجة منه، على أن تكون التعديلات المقترحة متطابقة مع التراتيب العمرانية المصادق عليها والمنطبقة على المنطقة الكائن داخل حدودها التقسيم ولا تتعارض مع القواعد الصحية العامة.

كما يجوز المصادقة على مطالب التعديل الصادرة عن مالك أو أكثر لمقاسم مستخرجة من تقسيم مصادق عليه شريطة أن تكون ملائمة للشروط المنصوص عليها بالفقرة السابقة وأن لا تمس بالمصالح المباشرة لبقية المالكين.

تتم هذه المصادقة بعد قيام البلدية المعنية بتعليق مشروع المثال بمقر البلدية والدائرة البلدية المعنية، وبعد نشر إعلان استقصاء عن طريق التعليق ووسائل الإعلام المسموعة والمكتوبة.

يتم إبلاغ المالكين الأجوار ذوي مصلحة مباشرة ، والمتواجدين في شعاع 100م حول المقسم أو المقاسم المعنية، بالتعديلات المدخلة على التقسيم وذلك عن طريق رسائل مضمونة الوصول من طرف البلدية المعنية، وتحمل المصاريف على كاهل طالبي تعديل التقسيم.

يمكن خلال الشهر الموالي لتاريخ نشر الاستقصاء لكل من يهمه الأمر تضمين ملاحظاته بدفتر الاستقصاء المفتوح للغرض بمقر البلدية والدائرة البلدية المعنية، أو توجيه مذكرة اعتراض على مشروع التعديل برسالة مضمونة الوصول لرئيس البلدية.

تتم المصادقة على مشاريع التعديل بعد أخذ رأي اللجنة الفنية المنصوص عليها بالفصل 213 من هذه المجلة، إذا لم يعترض عليها ثلث المالكين الأجوار ذوي مصلحة مباشرة ، المستغلين لنصف مساحة المقاسم التابعة للتقسيم المعنية، وذلك دون عليها بالفصل اعتبار المساحات المدمجة بالملك العام أو الخاص للدولة أو الجماعة المحلية المنصوص عليها بالفصل 232 من هذه المجلة.

الفصل 231: لا يمكن اعتبار تعديل جزئي للتقسيم على معنى هذه المجلة ما يلي:

- التصريح بالمصلحة العامة للمشروع من طرف الجماعة المحلية لغاية تجديد الطرقات المهيكلة الرئيسية والثانوية الموجودة والمبرمجة أو إحيائها أو تنشيطها
- تعديل الأحكام الترتيبية المنطبقة على المناطق السياحية والصناعية واللوجستية والتجارية وعلى المقاسم المخصصة للأنشطة الفندقية وشبه الفندقية، والصناعية والحرفية.
- تجزئة المقاسم المستخرجة من تقسيم تمثل تعديلا للتقسيم إلا في حالة ضم جزء من مقسم لمقسم آخر مجاور بنفس الصبغة العمرانية وذلك مع موافقة المالكين المعنيين والبلدية.

الفصل 232: تدمج الطرقات و المساحات الخضراء والساحات العمومية ومآوي السيارات والمساحات المخصصة للتجهيزات جماعية العمومية الراجعة بالنظر لسلطة إدارية بمجرد المصادقة على التقسيم، في الملك العمومي أو في الملك الخاص للدولة أو البلدية.

ولا يترتب عن ذلك مقابل أو تعويض إلا بالنسبة للمساحة التي تزيد على ثلث مساحة التقسيم والمخصصة للأملاك العامة للدولة أو البلدية المعنية وفقا لوثيقة التخطيط العمراني أو عمليات المشاريع العمرانية المنطبقة على التقسيم وذلك على أساس معدل أثمان الأراضي المدمجة بتاريخ المصادقة على الوثيقة العمرانية المنطبقة على التقسيم.

في حالة عدم الاتفاق على مبلغ الخطية بالمراضاة، يتم تحديدها من طرف المحاكم المختصة وفقا للتشريع الجارى به العمل في مادة الانتزاع من أجل المصلحة العامة.

الفصل 233: في صورة شمول التقسيم لعقار مسجل، فإنه يتعين على ديوان قيس الأراضي والمسح العقاري أن يوجه لإدارة الملكية العقارية أمثلة القطع المدمجة بالملك العمومي أو الخاص للدولة أو الجماعات العمومية المحلية وذلك بمجرد الانتهاء من عملية وضع علامات التحديد المتعلقة بها.

ويتعين على إدارة الملكية العقارية، بالاعتماد على الأمثلة الموجهة لها من طرف الديوان المذكور، استخراج القطع المدمجة من رسمها الأم وإحداث رسوم جديدة لها بإسم الدولة أو البلدية المعنية.

الفصل 234 يمكن لنقابة المالكين أن تتصرف في التقسيمات السكنية الجديد المتكونة من أكثر من 25 مقسم وذلك طبقا لمقتضيات الوثائق العمرانية. تبقى هذه النقابة اختيارية بالنسبة للتقسيمات المصادق عليها قبل دخول هذه المجلة حيز التنفيذ.

يتم تحديد التراتيب النموذجية للتقسيم ومشمولات النقابة وطرق تكوينها بقرار مشترك من الوزير المكلف بأملاك الدولة و الوزير المكلف بالتعمير

الفصل 235: باستثناء المقاسم المدمجة بالملك العام أو الخاص للدولة أو للجماعة المحلية المنصوص عليها بالفصلين 230 و232 من هذه المجلة، ينتهي العمل بالتراتيب المنطبقة على بقية المقاسم بعد انقضاءالآجال التالية إلا إذا اعترض على ذلك ثلثي مالكي التقسيم لثلاثة أرباع مساحته أو نقابة المالكين وذلك قبل ثلاثة أشهر:

- 10 سنوات من تاريخ المصادقة على التقسيم طبقا لمقتضيات هذه المجلة،
- طبقا لأحكام كراسات شروط التقسيمات المصادق عليها وفقا للفصل 66 من مجلة التهيئة الترابية والتعمير.
- سنة واحدة للتقسيمات المصادق عليها قبل صدور مجلة التهيئة الترابية والتعمير و التي لم تنص كراسات الشروط الخاصة بها على آجال انتهاء العمل بالتراتيب المنطبقة على هذه التقسيمات.

الباب السادس: في التدخل في التقسيمات غير المنظمة

الفصل 236: يمكن للبلدية المعنية، بعد موافقة مجلسها البلدي، إنجاز عملية التدخل في إطار الشراكة لتهذيب منطقة سكنية متأتية من تقسيم غير منظم طبقا للتدابير المنصوص عليها بالفصول من 307 و310 من هذه المجلة، وبموجب اتفاق يبرم مع مالكي المباني والأراضي الموجودة داخل هذه المنطقة، شريطة أن يكون التقسيم غير المنظم غير مدرج بمناطق الحماية الطبيعية، أو الأثرية، أو التاريخية، أو المعمارية أو الجمالية وكما هو منصوص عليه بالتشريع الجاري به العمل.

يمكن للبلدية تكليف وكالة مختصة لإنجاز هذه العملية.

الفصل 237: يتم إبرام الاتفاقية المذكورة بالفصل 236 من هذه المجلة وفقا لكراس شروط نموذجي مصادق عليه بأمر حكومي وتتضمن خاصة:

- الهدف من اتفاقية الشراكة،
 - شروط الشراكة،
- الشروط والمعايير التي تحدد مساهمة كل مالك لإنجاز عملية التهذيب.
 - الآثار القانونية لاتفاقية الشراكة.

الفصل 238: تكون مساهمات المالكين في العملية بوسيلتين:

- مساهمة عقارية تمثل نصيب كل مالك في المساحات المخصصة لشبكة الطرقات، للمساحات الخضراء، وللتجهيزات المبرمجة بوثيقة التعمير الجاري بها العمل.
- مساهمة مالية تمثل نصيب كل مالك في تمويل الدراسات والأشغال الضرورية لإنجاز العملية، يتم ضبطها حسب مساحة عقار كل مالك وأخذا بعين الاعتبار نسبة إشغال الأرض المنطبقة على المنطقة وفقا لوثيقة التعمير الجاري بها العمل.

في غياب ذلك، يتم تطبيق أحكام مجلة الجباية المحلية.

الفصل 239: يمكن للبلدية انجاز عملية ضم المقاسم إما بالتراضي أو عند الاقتضاء بالانتزاع لفائدة المصلحة العامة لبعض أجزاء قطعة الأرض أو كلها وذلك لضمان إنجاز المشروع على أن يتم تعويض المتضررين طبقا للتشريع الجاري به العمل.

الفصل 240: تضبط شروط تطبيق هذا الفصل بمقتضى أمر حكومي.

الباب السابع: في الملك العمومي البلدي للطرقات

القسم الأول: في قرارات التصفيف

الفصل 241: يتم ضبط حدود الملك العمومي البلدي للطرقات على غرار الطرقات والساحات و المآوي العمومية الراجعة بالنظر للجماعة المحلية المعنية، وكل تغيير لمسارها أو حوزتها أو إلغائها كليا أو

جزئيا، طبقا لقرارات تصفيف صادرة عن الجماعات المحلية المعنية بعد مداولة المجلس البلدي في شأنها. وترفق هذه المداولات بمثال ببن حدود الطرقات والساحات ومآوي السيارات.

كما تمكن هذه القرارات من نقل ملكية الأراضي اللازمة لانجاز العمليات التي تحددها في المجال الترابي للجماعة المحلية. و في هذه الحالة، تضبط هذه القرارات الأملاك المزمع نقل ملكيتها وتنص على مساحة هذه الأجزاء وأسماء المالكين المحتملين.

الفصل 242: يتم الأخذ بعين الاعتبار لقرارات التصفيف و قرارات التصفيف الناقلة للملكية ، في إطار وثائق التعمير والمثال التنسيقي للطرقات الذي يتم إعداده على أساس استقصاء عقاري لضمان مساهمة عادلة بين الأجوار في الطرقات والساحات والمآوي العمومية والنفاذ لها سوى للعربات أو المترجلين.

الفصل 243: تخضع قرارات التصفيف و قرارات التصفيف الناقلة للملكية والأمثلة التنسيقية للطرقات، التي تدخل تعديلات على وثائق التخطيط العمراني، لنفس إجراءات المصادقة على المثال البلدي للتنمية العمرانية.

تحدد فترة الاستقصاء العمومي بشهر واحد بالنسبة لقرارات التصفيف و بشهرين بالنسبة لقرارات التصفيف الناقلة للملكية و ذلك انطلاقا من تاريخ نشرها بالرائد الرسمي ن طرف البلدية.

يمنع إسناد أي ترخيص في التقسيم أو البناء على العقارات المعنية بالتصفيف أو التصفيف الناقل للملكية خلال كامل فترة الاستقصاء وإلى حدود صدور القرار، باستثناء الحالات المبررة والطارئة والمرخص فيها من طرف الجماعة المحلية المعنية.

لا يمكن أن تتجاوز هذه الفترة أكثر من ستة أشهر، و يمكن التمديد فيها إلى تسعة أشهر في حالة حدوث قوة قاهرة.

الفصل 244: ينجر عن قرارات التصفيف التصريح بالمصلحة العامة.

وتنطبق النصوص المنظمة لعملية الانتزاع لفائدة المصلحة العامة على قرارات التصفيف الناقلة للملكية. الفصل 245: تتولى الجماعة المحلية المعنية منذ نشر قرار التصفيف والمثال الخاص به، وضع العلامات الدالة على حدود المناطق المخصصة للطرقات، الساحات و المآوي العمومية على العقارات المعنية بالتصفيف.

تتكفل الجماعة المحلية المعنية بمصاريف وضع العلامات.

الفصل 246: يتم تعديل قرارات التصفيف و قرارات التصفيف الناقلة للملكية بنفس إجراءات إعدادها. تدوم صلوحية قرار التصفيف ثلاثة سنوات ، وسنتين بالنسبة لقرارات التصفيف الناقلة للملكية.

القسم الثاني: في المساهمة في انجاز الطرقات البلدية

الفصل247: تتولى الجماعة المحلية المعنية اقتناء المباني المتواجدة في حوزة الطرقات، الساحات و المآوي العمومية إما بالتراضي أو بالانتزاع ووفقا للقواعد الخاصة التالية:

- على كل مالك عقار كائن داخل حوزة طريق مبرمجة راجعة بالنظر للجماعة المحلية المعنية أو مجاور لها، المساهمة مجانا في إحداث هذه الطريق في حدود قيمة الجزء من عقاره الذي يساوي عرضه نصف حوزة الطريق وطوله واجهة العقار التي تفتح على الطريق المعنية، على أن لا تتجاوز هذه المساهمة في كل الحالات قيمة ربع العقار.
- بناءا على طلب من المالك، تتولى الجماعة المحلية المعنية اقتناء كل جزء من عقار بقي خارج حوزة الطريق البلدي وغير قابل للبناء حسب التراتيب الجاري بها العمل،
- يصبح كل مالك عقار، بعد حذف حوزة الطريق والأجزاء غير القابلة للبناء إن وجدت، دائنا أو مدينا بتعويض الفارق بعد تحديد قيمة المساحات المحذوفة التي تفوق أو تقلّ عن قيمة المساهمة المذكورة أعلاه والمفروضة عليه.

الفصل 248: يتم ضبط التعويض المناسب للأجوار المشار إليهم أعلاه وفقا للأحكام المتعلقة بالانتزاع لفائدة المصلحة العامة، أخذا بعين الاعتبار لحدود المبنى عند الإعلان على الاستقصاء بالتصريح بالمصلحة العامة. ويتم احتساب قيمة التعويض على أساس معدل أسعار العقارات المدمجة.

الفصل 249: لا يتمتع مالكي العقارات المتاخمة لممرات المترجلين غير المفتوحة للعموم ، بحق النفاذ وحق الوقوف والتوقف في الطرقات المخصصة للمالكين الأجوار في الطرقات المهيأة.

تضبط الأحكام المنطبقة على هذه الطرقات و خاصة شروط ممارسة حقوق معينة يمكن إسنادها للأجوار، سواء بإعلان فتح الطريق للمصلحة العامة أو بقرار من الجماعة المحلية المعنية.

العنوان الخامس: في تمويل عمليات التعمير

الباب الأول: في صندوق السيطرة العقارية

الفصل 250: يتم إحداث صندوق السيطرة العقارية لغاية اقتناء أراضي عن طريق الشراء أو المعاوضة وتخصيصها لإنجاز البنية التحتيّة، أو الطرقات أو التجهيزات الجماعيّة العمومية أو عمليات التنمية العمرانية أو المساكن الاجتماعية وذلك من طرف الدولة أو الجماعات المحلية.

تحدّد موارد هذا الصندوق سنويا ضمن قانون الماليّة الذي يضبط:

- النسبة الإضافية الموظفة على رسوم جميع المعاملات العقارية
 - مساهمة الصندوق الوطنى لتحسين السكن
 - منحة سنوية من الدولة

تتولى وكالة التصرف والسيطرة العقارية المنصوص عليها بالفصل 116من هذه المجلة التصرف في هذا الصندوق.

الفصل 251: تضبط طرق تسيير صندوق السيطرة العقارية بأمر حكومي.

الباب الثاني: في المساهمة المالية في التعمير

الفصل 252: يتم توظيف مساهمة مالية في التعمير متأتية من طرف مالك البناية لفائدة البلديات وذلك:

- نتيجة لبيع عقاره الذي تم إدراجه لأول مرة بمثال التنمية العمرانية بين البلديات أوالمثال البلدي للتنمية العمرانية أو الذي يمثل جزء من عمليات تنمية عمرانية وليس خاضعا لإرتفاقات يحجر فيها النناء
- نتيجة لتعديلات لاحقة لدخول هذه المجلة حيز التنفيذ ينجر عنها تغيير صبغة البناية أو التراتيب العمر انية المنطبقة عليها وينتج عليها تحقيق قيمة مضافة جلية للعقار.
- نتيجة إجراء إداري للرفع في مستوى البنية التحتية والتجهيزات الضرورية ناتج عن ارتفاع نسبة إشغال الأرض أو نسبة الاستغلال العقاري للبناية كما هو منصوص عليه بالفصل 35 من هذه المجلة.
- الخطايا المالية المنصوص عليها بهذه المجلة ضمن عقوبات مخالفة الأحكام المتعلقة بالتقسيمات، أو رخص الهدم.
 - نتيجة منح البلدية ترخيص في التقسيم، أو البناء أو الهدم.

الفصل 253: تعفى من دفع المساهمة المالية في التعمير البنايات المعفاة من الضريبة على الأراضي غير المبنية في الحالات المذكورة بالفصل 32من مجلة الضرائب المحلية باستثناء التقسيمات المذكورة بالفصل السابق.

الفصل 254: يحدد مبلغ الإشتراك باعتماد القاعدة 25 % من القيمة المضافة للقيمة الحالية للعقار وذلك في حالة تغيير صبغة البناية وثلث القيمة المالية من مساحة الطوابق المبرمج بناؤها الناتج عن تكثيف المنطقة باستثناء المساحات المخصصة للتجهيزات العمومية و شبكة الطرقات وفقا لمقتضيات الفصل 236 من هذه المجلة،

الفصل 255: يضبط أمر حكومي طرق احتساب مبلغ هذه المساهمة بالنسبة لكل حالة من الحالات المنصوص عليها بالفصل 252 من هذه المجلة وكيفية إحالتها من طرف المحاسب العام للدولة لفائدة المحاسب العام للبلدية ي أجل أقصاه ستة أشهر من تاريخ استخلاصها.

الفصل 256: تمثل مبالغ المساهمة المالية في التعمير موارد حصرية للبلدية وتدرج ضمن العنوان الثاني من ميزانية البلدية و اليمكن استغلالها إلا لتمويل المشاريع البلدية الخاصة بالتنمية والتهيئة العمرانية وللبنية التحتية، وللتجهيزات العمومية ولمشاريع السكن الاجتماعي.

الكتاب الثالث في البناء

الكتاب الثالث: في البناء

الباب الأول: في تراتيب البناء

الفصل 257: تخضع جميع البنايات إلى تراتيب عامّة للبناء مصادق عليها بمقتضى أمر حكومي. تضبط "التراتيب العامّة للبناء"القواعد الواجب احترامها والشروط الواجب الاستجابة لها من طرف كل من يرغب في البناء لضمان النظافة وشروط السلامة والجماليّة والنفاذ وخاصة تلك المتعلقة بـ:

- طريقة الاندماج بالموقع ،
 - استقرار ومتانة البناء،
- الربط بالطرقات وبمختلف الشبكات،
- نفاذ الأشخاص ذوى الاحتياجات الخاصة،
 - النظافة،
 - مواد وتقنيات البناء،
- تقنيات الاقتصاد في الطاقة وفي الماء وخاصة استعمال الطاقات المتجددة،
- الإزعاج السمعي أو غيره باستخدام عازل للحماية من الضجيج الخارجي والداخلي،
 - العزل الحراري في مستوى الجدران وأسقف البناية،
 - مآوي السيارات مع مراعاة مشهد الطبيعي ومكوناته.
 - إصلاح وتعهد المبانى وتوابعها.

تضبط بعض أصناف البنايات والتراتيب الخاصة بها بمقتضى أمر حكومي.

الفصل 258: يمكن لرئيس البلدية بمقتضى قرار ضبط تراتيب بلدية خاصة للبناء تحدد خاصة الطابع المعماري للبنايات ومواد البناء الممكن استعمالها في إطار المحافظة على هويّة المنطقة وخصوصيّاتها المعمارية.

يبدأ العمل بهذه التراتيب الخاصة بعد تداول المجلس البلدي المعنى في شأنها ومصادقته عليها.

يُجب أن تكون التراتيب الخاصة مطابقة لأحكام التراتيب العامة للبناء وللتراتيب العمرانية ولدراسة يتم إعدادها في الغرض بعد أخذ رأى اللجنة الجهوية للتنمية الترابية والتعمير في شأنها.

الفصل 259: تتم المحافظة على المواصفات الخاصة للبناء المضبوطة من طرف الهياكل المختصة المنطبقة خاصة:

- ـ على المؤسسات الصحية (مستشفيات، مصحّات، المراكز المستمرة، مؤسسات للأمراض المزمنة)؛
- على المؤسسات ذات الطابع الاجتماعي الخاصة باستقبال وإقامة المسنين أو ذوي الاحتياجات الخصوصية؛
 - على المؤسسات ذات الأنشطة الاقتصادية وخاصة السياحية والتجارية والصناعيّة واللّوجستية،
 - على المؤسسات المدرسية والجامعيّة.

الباب الثاني: في الشهادة في الصبغة

الفصل 260: تحدث وثيقة إدارية تدعى "الشهادة في الصبغة" تحدد قواعد استعمال واستغلال العقار وفقا لمقتضيات مثال التنمية العمرانية بين البلديات أو مثال البلدي للتنمية العمرانية ، أو مثال التنمية العمرانية المبسط، أو أي وثيقة عمرانية أخرى خاصة بالبلدية المعنية.

تسلم هذه الشهادة مقابل دفع معلوم يتم تحديده وفقا للتشريع والتراتيب الجاري بها العمل.

الفصل 261: تحدد الشهادة في الصبغة القواعد العمرانية والارتفاقات ذات المصلحة العامة، وكذلك صبغة وقواعد استعمال واستغلال العقار موضوع الطلب وذلك في صورة توفر مثال موقعي.

الفصل 262: تتولى مصالح البلدية المعنية إعداد الشهادة في الصبغة، وتسليمها في اجل لا يتجاوز شهرا من تاريخ إيداع الطلب.

الفصل 263: الشهادة في الصبغة صالحة لمدة سنة واحدة ابتداء من تاريخ تسليمها.

الفصل 264: لا تعوض الشهادة في الصبغة رخصة البناء ولا تعطي أي حق مكتسب خلال فترة مراجعة وثائق التعمير ذات العلاقة أو عند توظيف ارتفاقات على العقار لم يتم بعد التصريح بها.

الفصل 265: لا يمس منح الشهادة في صبغة العقار لطالبها بحقوق الغير.

الفصل 266: تضبط شروط الحصول على الشهادة في الصبغة و البيانات التي يجب إدراجها بها بمقتضى أمر حكومي

الباب الثالث: في رخصة البناء

الفصل 267: يتعين على كل من يرغب في البناء أو إجراء أشغال إعادة بناء أو تهذيب أو تجديد أو ترميم أو أشغال لتدعيم بناية موجودة أو إدخال تحويرات عليها، الحصول على الترخيص المسبق في البناء يتم تسليمه من رئيس البلدية المعنية مقابل دفع معلوم يحدد حسب التشريع والتراتيب الجاري بها العمل. الفصل 268: تعفى من الإجراءات التي نصبت عليها هذه المجلّة بموجب طبيعتها أو تلك الخاضعة إلى أحكام تشريعية أو ترتيبيّة سواء خاصة أو خصوصية:

- البناءات المنضوية تحت لواء سريّة الدفاع والأمن الوطني.
- البناءات الواقعة داخل حوزة فضاءات الموسسات السّجنية.
- منشآت البنية التحتية البرية ، والبحرية والمواني والمطارات، وكذلك التجهيزات أو المنشآت فنية المتعلقة مباشرة باستغلالها أو بالمحافظة على سلامة حركة النقل البحري والبري أو الجوي؛

الفصل 269: يخضع تركيز المنشآت المؤقتة والقابلة للتفكيك إلى الترخيص المسبق من الجماعة العمومية المحلية المعنية مقابل دفع معلوم يحدد وفق التشريع والتراتيب الجاري بها العمل.

تضبط بأمر حكومي شروط تطبيق هذا الفصل.

الفصل 270: لا تخضع للترخيص في البناء الأشغال الرامية إلى إدخال تغييرات أو إصلاحات عادية وضرورية على بناية قائمة والتي سيتم ضبطها ضمن قائمة تصدر بقرار من الوزير المكلف بالتعمير وذلك باستثناء البنايات الخاضعة إلى أحكام تشريعية أو ترتيبيّة خاصة.

الفصل 271: يتعين على البناءات المتحصلة على رخصة بناء أن تكون مطابقة لمختلف الأحكام التشريعية والترتيبيّة وخاصة تلك المتعلقة منها بصبغة العقار واستغلال الأرض وتركيز البناية وحجمها وكيفية ربطها بكل الشبكات وشكلها المعماري.

الفصل 272: يعد ملف فني لمشروع البناء من طرف مهندس معماري مرخّص له في ممارسة المهنة حسب التراتيب الجاري بها العمل. ويتكون الملف الفني من أمثلة ووثائق أخرى تحدد كيفية تركيز البناية ومقاساتها ومكوناتها وتنظيمها الداخلي والخارجي ومواد البناء المستعملة وذلك وفقا للتشريع والتراتيب العمرانية والتراتيب العامة للبناء وللتراتيب البلدية الخاصة بالبناء الجاري بها البعمل.

الفصل 273 : تضبط الوثائق المكونة لملف رخصة البناء وأجل صلوحيتها والتمديد فيها وشروط تجديدها بقرار من الوزير المكلف بالتعمير.

ويتضمن القرار المذكور أعلاه جذاذة نموذجيّة تستعمل لإيداع ملفّات رخص البناء وجذاذة نموذجيّة لتدوين ملاحظات اللجنة الفنية.

الفصل 274: عند تقديم طلب في الترخيص في البناء لانجاز أشغال خاضعة لترخيص أو رأي أو استشارة عمومية، فإنه لا يمكن إسناد رخصة البناء إلا بعد الحصول على هذا الترخيص أو الرأي أو انتهاء الاستشارة العمومية.

تسند رخص البناء الخاصة بمشاريع كائنة بمواقع ثقافية بعد أخذ رأي الوزير المكلف بالثقافة.

تسند رخص البناء الخاصة بمشاريع مجاورة لمنشآت عسكرية في حدود 100م بعد أخذ رأي وزير الدفاع الوطني.

تسند رخص بناء المساكن الوظيفية أو العائلية أو مساكن العمال بالمستغلات الفلاحية بنفس الصيغ والآجال المنصوص عليها أعلاه وذلك بعد أخذ رأي المندوب الجهوي للتنمية الفلاحية.

الفصل 275: يتم تعليق إعلان إيداع طلب الترخيص في البناء من طرف رئيس البلدية أو المؤسسة العمومية بين البلديات بمقر البلدية أو المؤسسة حسب الحال خلال الأسبوع الذي يلي إيداع طلب الترخيص في البناء وحتى تاريخ البت فيه.

يجب على الإعلان أن يحدد موضوع طلب الترخيص وخصائص مشروع البناية.

الفصل 276: تخضع ملفات طلبات الترخيص في البناء إلى رأي لجنة فنية بلدية للترخيص في البناء. تحدث لجنة جهوية للترخيص في البناء لدراسة ملفات رخص البناء بالنسبة للمشاريع المزمع إحداثها بين البلديات أو في صورة عدم توفر إطار فني يتولى دراسة هذه الملفات لدى البلدية ولإبداء الرأي في خصوصها وذلك بطلب من رئيس البلدية المعنية.

يتعين التنصيص بصفة واضحة على رأي ممثل الوزير المكلف بالتعمير باللجنتين المذكورتين ضمن محضري جلستهما والذي يمكنه طلب تعديل مشروع ملف رخصة البناء لجعله مطابقا لوثائق التعمير ذات العلاقة على أن توجه المصلحة الجهوية التي تمثل الوزارة المكلفة بالتعمير مكتوب معلل في الغرض لرئيس البلدية.

تضبط تركيبة ومشمولات وطرق سير اللجنتين الفنيتين البلدية والجهوية لرخص البناء بقرار من الوزير المكلف بالتعمير.

يتعسن التنصيص بصفة واضحة على رأي ممثل الوزارة المكلفة بالتعمير بصفة واضحة في محضر جلسة لجنة رخص البناء

يمكن أن تنقسم اللجنة الفنية البلدية أو الجهوية لرخص البناء للجنتين مختصتين، تخصص الأولى للمشاريع الاقتصادية والاستثمارية والثانية لمشاريع وبرامج السكن.

الفصل 277: يتمّ البت في مطلب الترخيص في البناء في أجل لا يتعدّى الثلاثين(30) يوما ابتداء من تاريخ إيداع ملف تام الموجب في الغرض، ويرفع هذا الأجل إلى:

- خمسة وأربعين (45) يوماً إذا كان المثال البلدي للتنمية العمرانية أو مثال التنمية العمرانية المبسط في طور الإعداد أو المراجعة،

- تسعين يوما أو إذا كانت البناية المبرمجة كائنة في حدود مائتي متر (200م) حول المواقع الطبيعية، المواقع الأثرية، مناطق الصيانة، أو المعالم التاريخية.

الفصل 278: تمنح رخصة البناء من طرف رئيس البلدية المعنية في شكل قرار بعد أخذ رأي اللجنة الفنية البلديّة أو الجهويّة لرخص البناء .

إلا أنه وعند الاقتضاء، يمكن للسلطة المختصة للدولة البت في مطالب رخص البناء المتعلقة بأشغال بناء أو تركيز منشآت تابعة لدولة أجنبية أو لمنظمة دولية وذلك طبقا لشروط تضبط بأمر حكومي.

الفصل 279: إذا كان موقع مشروع البناء موضوع طلب الترخيص يوجد بمجال ترابي بلدي غير مغطى بوثيقة عمرانية، يتعين على رئيس البلدية المعنية احترام رأي الوالي.

الفصل 280:يمكن لرئيس البلدية تفويض المهام الموكولة إليه بخصوص اسناد رخص البناء لأحد مساعديه طبقا لمقتضيات مجلة الجماعات المحلية ووفقا للفصل 278 من هذه المجلة.

الفصل 281: في صورة انتماء بلدية إلى مؤسسة عمومية بين البلديات ، يمكن لمجلسها البلدي الترخيص لرئيسها قصد التقويض في صلاحية إسناد تراخيص بناء المشاريع ذات المصلحة العامة لرئيس المؤسسة العمومية باسم هذه المؤسسة وذلك بعد موافقة مجلسها،

تتم استشارة رئيس البلدية من طرف رئيس المؤسسة العمومية بين البلديات بخصوص كل طلبات الترخيص في البناء الكائنة داخل المجال الترابي للبلدية.

الفصل 282: عندما تكون لرئيس البلدية أو لرئيس المؤسسة العمومية بين البلديات، حسب الحال، مصلحة شخصية مرتبطة برخصة بناء، تطبق مقتضيات مجلة الجماعات المحلية في هذا الخصوص.

الفصل 283: لا يمس منح رخصة البناء لطالبها بحقوق الغير.

الفصل 284: على رئيس البلدية أو مساعده المفوض له، تعليل رفض طلب رخصة البناء أو تأجيل منحها.

يمكن تأجيل منح التراخيص في البناء لمدة لا تتجاوز السنتين على أقصى تقدير بداية من تاريخ تعليق القرار المتعلق بتحديد محيط مثال التنمية العمرانية بين البلديات أو مثال البلدي للتنمية العمرانية أو مثال التنمية العمرانية المبسط.

الفصل 285: لا يمكن سحب الترخيص في البناء إلا في الحالتين التاليتين:

- إذا كان غير قانوني وذلك خلال الثلاثة أشهر التي تلي تاريخ إسناده عن طريق مطلب استعجالي إلى البلدية،

بطلب من صاحب الترخيص.

الفصل 286: يعلق قرار الترخيص في البناء بمقر البلدية لمدة ثلاثة أشهر بداية من تاريخ إسناده ويتم إحالة نسخة أولى من هذا القرار إلى الوالي وفقا لمقتضيات مجلة الجماعات المحلية ونسخة ثانية إلى المصالح الجهوية للوزارة المكلفة بالتعمير.

يمكن للوالي أن يطلب من رئيس البلدية في أجل 15يوما من تاريخ توصله بنسخة من الملف إعادة النظر في المشروع لجعله يتلاءم والتشريع الجاري به العمل.

القُصل 287: يدخل قرار الترخيص في البناء حيز التنفيذ في أجل 15 يوما من تاريخ توصل الوالي بنسخة منه.

يمكن للوالي الاعتراض على قرار الترخيص في البناء لدى المحكمة الإدارية طبقا للشروط والآجال المنصوص عليها بالتشريع الجارى به العمل.

ويمكن للوالي أن يرفق اعتراضه بطلب تعليق قرار الترخيص في البناء عند وجود مؤيدات معللة حول عدم قانونية القرار المذكور.

الفصل 288: يتعين على كل متحصل على رخصة بناء تعليق لوحة بمدخل الحظيرة تنص بوضوح على عدد الرخصة وتاريخ تسليمها مع التنصيص على البلدية المعنية التي أسندتها.

الفصل 289: يمكن لرئيس البلدية أو مساعده المفوض له وكذلك الأعوان المحلفون والمؤهلون لذلك القيام بمعاينات ميدانية لحظيرة البناء للتثبت في الأشغال. ويحق لهم طلب أي وثائق ضرورية لإنجاز مهامهم سواء من طرف صاحب رخصة البناء أو من يمثله أو ممثل المقاول بالحظيرة.

كل اعتراض على حق معاينة الحظيرة يمكن أن ينجر عنه إيقاف الأشغال.

الفصل 290: تخضع كل البنايات التي تستوجب الترخيص في البناء، بعد انجازها إلى معاينة تجريها المصالح المختصة التابعة للبلدية المعنية قصد التثبت من مدى مطابقتها للأمثلة الملحقة برخصة البناء. ويتم إجراء معاينة مطابقة الأشغال بطلب من المعني بالأمر أو بمبادرة من البلدية وتشفع بمحضر في انتهاء الأشغال.

يسلم محضر معاينة مطابقة الأشغال في أجل شهر ابتداء من تاريخ إيداع مطلب في الغرض بالنسبة للمساكن الفردية وفي ظرف شهرين بالنسبة للحالات الأخرى.

تسند شهادة مطابقة لصاحب الترخيص، في أجل سبعة أيام من تاريخ محضر المعاينة لكل بناية متطابقة مع رخصة البناء،

يمكن للمالك الذي أقام بناية غير مطابقة لرخصة البناء تراعي التراتيب العمر انية للمنطقة أن يعدل الأمثلة المصاحبة لرخصة البناء لجعلها مطابقة للأشغال المنجزة فعليا مقابل دفع خطية مالية طبقا لمقتضيات هذه المجلة.

تضبط شروط تطبيق هذا الفصل بأمر حكومي.

الفصل 291 : يتعين برمجة فضاءات مشتركة بالبنايات الجماعيّة المعدة للسكن والأنشطة متعددة الوظائف تخصص لنقابة المالكين وللحراسة والصيانة.

تدمج هذه المرافق ضمن الملك العمومي للجماعة المحلية المعنيّة ويتم استغلالها من نقابات المالكين بالمباني المذكورة الذين يتمتعون بحق الاستغلال فقط.

تسند مآوي السيّارات المبرمجة بالمشروع لمالكي للبناية كملكية مشتركة و لا يمكن التفويت فيها لسواهم في أي حال من الأحوال.

القُصلُ 292 : يمكن للمالك طلب رخصة تقسيم البنايات الخاضعة لنظام الاشتراك في الملكية وذلك بعد الحصول على محضر معاينة مطابقة الأشغال ورخصة إشغال.

يتم تحديد الوثائق المكوّنة للملف بما في ذلك كرّاس رخصة تقسيم ملكيّة مشتركة للبناءات الخاضعة لنظام الاشتراك في الملكية وصيغ المصادقة عليها بمقتضى قرار من الوزير المكلّف بالتعمير.

الفصل 293: مع مراعاة مقتضيات الأحكام الخاصة المخالفة، لا يمكن للمالك أو المتسوغ الذي تحصل على الموافقة الكتابية من المالك، تغيير صبغة محل أو جزء منه أو احد توابعه إلى محل ذي صبغة مهنية أو إدارية أو تجارية أو أي نشاط آخر مغاير لصبغته الأصلية إلا برخصة مسبقة من نفس السلطة الإدارية المؤهلة لتسليم رخصة البناء ووفق نفس الإجراءات المتبعة للحصول عليها.

الباب الرابع: في الترميم العقّاري

الفصل 294: تهدف عمليات الترميم العقّاري لتغيير ظروف العيش ببناية أو بمجموعة من المباني السكنية أو ذات الأهمية التراثية.

تتم عمليات الترميم العقّاري بمبادرة من المالكين أو المتسوغين أو الجماعة المحلية المعنية ويمكن أن تكون هذه المباني موضوع انتزاع لفائدة المصلحة العامة.

الفصل 295 : لا تخضع لرخصة بناء أو هدم الأشغال المنجزة على المباني التي تم التصريح بالمصلحة العامة لترميمها إلّا إذا تلاءم ذلك مع تصريح المصلحة العامّة.

الفصل296: في حالة التفويتفي ملكية منتزعة بعد ترميمها يتمتع المالك أو المالكين السابقين بحق الأولوية في الشراء.

يتم تحديد مكونات ملف الترميم العقّاري وصيغ المصادقة عليه وتنفيذه بمقتضى قرار من الوزير المكلّف بالتعمير.

الباب الخامس: في الترخيص في الهدم

الفصل 297: على كل من يرغب في هدم بناية أو جزء منها الحصول على ترخيص مسبق في الهدم من رئيس البلدية المعنية مقابل دفع معلوم محدد وفقا التراتيب والتشريع الجاري بها العمل.

الفصل 298: لا يمكن إسناد الترخيص في هدم بناية إلا بعد احترام التشريعات الخصوصية وخاصة تلك المتعلقة بحماية التراث المبني والمعالم الثقافية ولحق بقاء المتسوغين، أو في إطار ممارسة رئيس البلدية لصلاحياته في مادة المراقبة الإدارية.

كما لا يمكن الترخيص في الهدم إلا بعد التأكد أن هذه العملية لا تتسبب في مخاطر أو أضرار على البنايات المجاورة أو على العموم ، وأنه تم أخذ الاحتياطات الوقائية لضمان السلامة عن طريق توفير شهادة مسلمة من طرف مهندس مختص في هياكل البناء.

الفصل 299: يتم تقديم طلب للحصول على ترخيص في الهدم ويسند هذا الترخيص من طرف رئيس البلدية المعنية وذلك وفقا لنفس الشروط والإجراءات المعتمدة في الحصول على رخصة البناء. يتم تعليق طلب الترخيص في الهدم لمدة شهر بمقر البلدية المعنية.

لا تتجاوز آجال الحصول على الترخيص في الهدم شهرين من تاريخ إيداع الطلب لدى البلدية.

الفصل 300: يجب على طالب الترخيص في الهدم إشعار المتسوغيين المعنيين والمنتفعين بحق البقاء بواسطة عدل منفذ أو بمكتوب مضمون الوصول مع الإعلام بالإبلاغ، ويتم إيداع نسخ من الإعلام المذكور ومن هذه المراسلات ضمن مكونات ملف طلب الحصول على الترخيص في الهدم.

الفصلُ 301 :يتمّ تحديد الوثائق المكونة لملف رخصة الهدم وأجلَ صلوحيتها والتمديد فيها وشروط تجديدها ومؤيدات الطلب بمقتضى قرار من الوزير المكلف بالتعمير.

وتضبط الجذاذة النموذجية لإيداع الطلب والجذاذة النموذجية لرأي اللجنة الفنية بالقرار المذكور آنفا.

الفصل 302: لا يمس إسناد رخصة الهدم بحقوق الغير.

الفصل 303: يدخل قرار الترخيص في الهدم حيز التنفيذ من تاريخ توصل الوالي بنسخة منه وفقا لمقتضيات مجلة الجماعات المحلية.

يمكن للوالي أن يعترض على قرار الترخيص في الهدم لدى المحكمة الإدارية في الآجال وحسب الشروط المحددة بالتشريع الجارى به العمل.

يمكن للوالي أن يرفق اعتراضه بمطلب تأجيل قرار الترخيص في الهدم عند وجود أسباب جدية تؤدي الله عدم شر عيته.

الفصل 304: يتم تعليق قرار الترخيص في الهدم بمقر البلدية المعنية لمدة ثلاثة أشهر من تاريخ الحصول على الترخيص المذكور. ويتم إحالة نسخة أولى من هذا القرار إلى الوالي وفقا لمقتضيات مجلة الجماعات المحلية ونسخة ثانية إلى المصالح الجهوية للوزارة المكلفة بالتعمير.

يمكن للوالي أن يطلب من رئيس الجماعة المحلية المعنية في أجل 15يوما من تاريخ توصله بنسخة من الملف إعادة النظر في المشروع لجعله يتلاءم والتشريع الجاري به العمل.

الفصل 305: يتم تنفيذ قرار الهدم في أجل 15يوما من تاريخ توصل الوالي بنسخة منه.

يمكن للوالي الأعتراض على قرار الهدم لدى المحكمة الإدارية بالشروط والأجال المنصوص عليها بالتشريع الجاري به العمل.

ويمكن للوالي أن يرفق اعتراضه بطلب تعليق قرار الترخيص في الهدم عند وجود مؤيدات معللة حول عدم قانونية القرار المذكور.

تسند رخصة الهدم لصاحب الطلب مقابل معلوم مالي يتم ضبط قيمته وفقا للتراتيب والتشريع الجاري به العمل.

الكتاب الرابع: في العقوبات والنزاعات المتعلقة بالتعمير

الكتاب الرابع: في العقوبات والنزاعات المتعلقة بالتعمير والأحكام الانتقالية

الباب الأول: في وكالة مراقبة التهيئة العمرانية

الفصل 306: تحدث لدى الوزارة المكلفة بالتعمير مؤسسة عمومية يطلق عليها اسم " وكالة مراقبة التهيئة العمر انية " لها تمثيليات بكل جهة. وتوكل لها مهمة مساندة الجماعات المحلية فيما تعلق بمراقبة مدى تطبيق تنفيذ المشاريع العمر انية وتعمل على:

- معاينة جميع المخالفات التي تتعارض مع مقتضيات هذه المجلة والمتعلقة ب:
- التقسيمات والبناءات التي هي بصدد الإنجاز مع مقتضيات التراخيص المسندة من طرف المصالح المعنية في التقسيم والبناء والهدم وتغيير استعمال المحلات ،
 - قرارات التصفيف على الملك العمومي للطرقات البلدية والملك العمومي للدولة وارتفاقاتها،
 - قرارات تصفيف على الملك العمومي البحري والملك العمومي للمياه وارتفاقاتهما،
 - الإرتفاقات المترتبة عن التراتيب الخاصة الواردة بوثائق التعمير.
- تدوين محاضر المعاينة وإحالتها على الوالي ورئيس الجماعة المحلية المعنية والمؤسسات بين البلديات والوزارات المعنية ووكيل الجمهورية المختص ترابيا،
 - التتبع العدلي للمخالفين أمام القضاء،
 - التصرف في المخالفات من خلال وضع برنامج لمتابعتها بالتنسيق مع البلديات المعنية. تضبط بأمر حكومي مهام وطرق تنظيم وسير هذه الوكالة.

الباب الثاني: في العقوبات المتعلقة بمخالفة الأحكام الخاصة بالتقسيمات

الفصل 307: يعاقب بالسجن لمدة تتراوح بين 16 يوما و3 أشهر وبخطية مالية تتراوح بين 10.000 دينارا و10.000 دينارا و10000 دينارا وتتناسب مع المساحة موضوع المخالفة باحتساب 10000 دينارا لكل هكتار او جزء من الهكتار أو بإحدى العقوبتين فقط، كل مالك أو باعث عقاري يقوم بانجاز تقسيم غير مصادق عليه أو بيع مقاسم ضمن هذا التقسيم و ذلك بقطع النظر عن العقوبات الإدارية أو المدنية.

وفي صورة العود يصبح العقاب بالسجن وجوبيا وتتم مضاعفة الخطية الماليّة.

الفصل 308: يعاقب بخطية مالية تتراوح بين 5000 دينار و 50.000 دينار تتناسب وكلفة الأشغال الواجب إنجازها وفي حدود نسبة 25 % من المبلغ المذكور، كل مالك أو باعث عقاري لا ينجز أشغال التهيئة بصفة كلية أو جزئية أو الذي لم ينجزها حسب المواصفات الفنية المصادق عليها من طرف الهياكل المختصة والمنصوص عليها ضمن كراس الشروط، وذلك بقطع النظر عن العقوبات الإدارية أو المدنية. وفي صورة العود تضاعف الخطية المالية.

الفصل 309: يمكن للمشترين أو للمتسوغين المتضررين أو البلدية بمبادرة منها أو بطلب من الوالي، المطالبة ببطلان عقود البيع أو التسويغ بسبب عدم احترام الأحكام المتعلقة بالتقسيم أو بكراس الشروط ويكون ذلك على نفقة البائع أو المسوغ بقطع النظر عن التعويضات المدنية.

كما يجوز للبلدية ، عند الاقتضاء، وبعد التنبيه على المعني بالأمر بواسطة رسالة مضمونة الوصول، انجاز أو الإذن بانجاز الأشغال اللازمة لجعل التقسيم مطابقا لكراس الشروط المصادق عليه وذلك في ظرف ثلاثة (3) أشهر. وتحمّل المصاريف قانونا على كاهل المالك.

كما يمكن للبلدية القيام بانتزاع التقسيم وذلك لتهيئته وفق مقتضيات هذه المجلة ثم إعادة بيعه.

الفصل 310: يصبح صاحب التقسيم المدين بمبالغ مالية تجاه المشترين أو بكلفة الأشغال أو بكلفة الأشغال التي أنجزت مباشرة من طرف البلدية المعنية بالأمر، عند إعلان إفلاسه بعد قبض ثمن المقاسم التي تم بيعها، عرضة للعقوبات المنصوص عليها بالمجلة الجزائية الخاصة بجرائم التحيّل.

الباب الثالث: في العقوبات المتعلقة بمخالفة أحكام رخص البناء

الفصل 311: يمكن لرئيس البلدية بمبادرة منه أو بطلب من الوالي، أن يأذن مباشرة وبمقتضى قرار بـ:

- إيقاف الأشغال المنجزة والمخالفة لمقتضيات رخصة البناء.
 - حجز مواد البناء ومعدات الحظيرة.
 - وضع الأختام عند الاقتضاء.

يتم تبليغ المعنى بالأمر بهذا القرار وفقا لمقتضيات الفصل 322 من هذه المجلة.

يعاقب المخالف بخطية مالية تتراوح بين 1000 دينار و 10000 دينار حسب المساحة المغطاة المخالفة مقارنة بالمساحة المغطاة الممكن الترخيص فيها استنادا للتراتيب العمرانية المنطبقة على المنطقة المعنية. الفصل 312: يمكن للمخالف الذي يمتثل لقرار إيقاف الأشغال، في أجل شهر من تاريخ تسلمه هذا القرار، تقديم اعتراض إلى السلطة الإدارية المعنية والتي يمكن لها وبعد استشارة اللجنة الفنية المختصة الإذن:

- بتسوية الوضعية طبقا لمقتضيات التشريع والإجراءات الجاري بها العمل،
- أو بهدم البناية، وفي هذه الحالة يتعين على المخالف إزالة ما قام ببنائه دون احترام رخصة البناء وذلك في اجل أسبوع من تاريخ إبلاغه قرار رفض الاعتراض، وفي حالة عدم امتثاله بذلك، تقوم مصالح البلدية المعنية أو الوالي بعملية الهدم على نفقة المخالف في اجل أقصاه شهر، ويمكن عند الاقتضاء الاستعانة بالقوة العامة.

الفصل 313: في حالة عدم امتثال المخالف لقرار إيقاف الأشغال، تتخذ السلطة الإدارية المعنية قرارا في الهدم وتقوم بتنفيذه على نفقة المخالف في اجل أقصاه شهر ويمكن عند الاقتضاء، الاستعانة بالقوة العامة. الفصل 314: في كل الحالات التي يتم فيها إقامة بناء دون الحصول على رخصة بناء أو على أرض متأتية من تقسيم لم يعرض للمصادقة عليه أو داخل المناطق المصنفة ذات مصلحة عامة وخاصة تلك المخصصة لإنجاز الطرقات ومختلف الشبكات و الساحات والمآوي العمومية والمناطق الخضراء، أو في الملك العمومي، يتعين على رئيس البلدية دعوة المخالف لسماعه في أجل أقصاه ثلاثة أيام من تاريخ توجيه استدعاء له بمقر حظيرة البناء عن طريق الأعوان المذكورين بالفصل 316 من هذه المجلة ، واتخاذ قرار الهدم إثر ذلك، وتنفيذه بدون أجل، وعند الاقتضاء يمكن الاستعانة بالقوة العامة والقيام بكل الأشغال الضرورية على نفقة المخالف.

ويعاقب المخالف لأحكام الفقرة الأولى من هذا الفصل بخطية مالية تتراوح بين خمسة آلاف دينار (000 5) وخمسين ألف دينار (50.000) دينار حسب المساحة المغطاة المخالفة مقارنة بالمساحة المغطاة الممكن الترخيص فيها استنادا للتراتيب العمرانية المنطبقة على المنطقة المعنية.

في حالة البناء على موقع اثري، تسلط على المخالف العقوبة المنصوص عليها بالفصل 83 من مجلة التراث الأثري والتاريخي والفنون التقليدية.

في حالة البناء في الملك العمومي، يعاقب المخالف بالسجن لمدة تتراوح بين 60 يوما و 6 أشهر وبخطية مالية تتراوح بين 60 يوما و 6 أشهر وبخطية مالية تتراوح بين 10000 و 10000 دينار تتناسب مع الأضرار المنجرة عن هذه المخالفة ، أو بإحدى العقوبتين فقط مع تنفيذ الهدم بدون اجل و على حساب المخالف و عند الاقتضاء الاستعانة بالقوة العامة.

وفي حالة بناء في ملك الغير، يتم الهدم بدون اجل و على حساب المخالف، ويمكن عند الاقتضاء الاستعانة بالقوة العامة.

وفي حالة العود ، يعاقب المخالف بالسجن وتتم مضاعفة الخطية المالية.

في حالة بناء بدون ترخيص على ارض فلاحية وغير مغطاة بوثيقة تعمير تتضاعف الخطايا وتبقى سارية حتى بعد إدماجها بعد ذلك بإحدى وثائق التعمير.

الفصل 315: يعاقب المخالف لمقتضيات الفصل 314 من هذه المجلة بخطية مالية تتراوح بين خمسة آلاف دينار (000 5 د) وخمسين ألف دينار (50.000 د) وذلك بحساب خمسة آلاف دينار (000 5 د) لكل 10 متر مربع من المساحة المخالفة وفقا للمساحة المغطاة المرخص فيها بقطع النظر على العقوبات المدنية والإدارية.

وفي حالة العود تتضاعف الخطية الماليّة.

الفصل 316: يتولى الأعوان المنصوص عليهم بالفصل 320 من هذه المجلّة معاينة المخالفات المذكورة بالفصول 312 و314 من هذه المجلة وتحرير محاضر في الغرض وإحالتها إلى السلط المكلفة بإسناد رخص البناء.

يتولى رئيس البلدية المعنية توجيه قرار تنبيه إلى المخالف عن طريق إعلام شخصي وفقا لمقتضيات مجلة الجماعات المحلية قصد دعوته لإرجاع المحل إلى صبغته الأصلية في أجل ثلاثين يوما من تاريخ إعلامه بقرار التنبيه. وإذا لم يلتزم المخالف بعد انقضاء هذه الأجال ، يتم إرسال المحضر المحرر في الغرض طبقا لأحكام هذا الفصل دون أجل إلى وكيل الجمهورية بالمحكمة الابتدائية المختصة ترابيا مرجع نظر العقار وبقطع النظر على التتبعات الجنائية، يصدر رئيس البلدية قرار بالغلق المؤقت للمبنى موضوع تغيير الصبغة و لا يلغى مفعول هذا القرار إلا عند قيام المخالف بإرجاع المحل إلى صبغته الأصلية و بعد معاينته من طرف الأعوان المنصوص عليهم بالفقرة الثانية من هذا الفصل.

وفي حالة العود تتم مضاعفة العقوبة والخطية الماليّة.

الفصل 317: يعاقب بخطية تتراوح بين الفي (2000)دينار وعشرة آلاف (10000) دينار كل شخص يقوم بالحاق ضرر او إتلاف علامات التحديد المنصوص عليها بالفصول 95 و 114 و 128 و190 من هذه المجلة.

الفصل 318: يعاقب بخطية تتراوح بين خمسة ألاف (5000) دينار وعشرون ألف (20000) دينار المصاريع والمصممون والمقاولين وكل شخص مكاف بتنفيذ أشغال مخالفة للتراتيب والارتفاقات المتعلقة بموقع البناية أو علوها أو مساحتها القابلة للبناء او للتصفيف الواجب احترامه.

لا تمنع المسوَّولية الجزائية للشخص الطبيعي من مساءلة الشخص المعنوي كفاعل اصلي أو كمشارك في نفس الأفعال

ويكون الشخص المعنوي مسؤولا جزئيا عن المخالفات التي ترتكب لحسابه أو لمصلحته من طرف هياكله أو ممثليه القانونيين.

يتم التتبع العدلي لدى المحاكم المختصة لأصحاب المشاريع والمهندسين المعماريين والمقاولين وكل شخص مكاف بتنفيذ أشغال مخالفة للتراتيب والارتفاقات المتعلقة بموقع البناية أو علوها أو مساحتها القابلة للبناء او للتصفيف الواجب احترامه بالنسبة للبنايات المحاذية للطرقات والتجهيزات العمومية.

الفصل 319: لا تحول الدعوى الجزائية من القيام بالإجراءات التأديبية ضد المهندسين المعماريين والمهندسين المعماريين والمهندسين المرسمين بالجدول المعدّ من المرسمين بالجدول المعدّ من طرف وزارة التجهيز و الباعثين العقاريين و المقاولين، كما أنها لا تمنع الإدارة من سحب التراخيص المسلمة لهم من طرفها.

الفصل 320: يكلف مأمورو الضابطة العدلية المنصوص عليهم بالفقرات الأولى والثانية والثالثة والرابعة من الفصل العاشر من مجلة الإجراءات الجزائية، بالبحث وبمعاينة كل المخالفات لأحكام هذه المجلة وتحرير محاضر في الغرض تحال على رئيس البلدية وعلى الوزير المعني وعلى وكيل الجمهورية المختص ترابيا.

كما يكلف بالبحث في المخالفات لأحكام هذه المجلة ومعاينتها وبتحرير محاضر في الغرض وإحالتها على السلط المذكورة بالفقرة السابقة:

- الأعوان المكلفون بمراقبة التراتيب البلدية.
- الأعوان الفنيون المحلّفون والمكلّفون بالرقابة صلب الوزارة المكلفة بالتعمير.
 - المهندسون التابعون لوزارة الفلاحة المحلفون والمؤهلون للغرض.
 - الأعوان المحلفون والمؤهلون التابعون للوزارة المكلفة بالتراث.
 - الأعوان المحلفون والمؤهلون التابعون للوزارة المكلفة بالبيئة.
- الخبراء المراقبون المحلفون والمؤهلون التابعون للوكالة الوطنية لحماية المحيط ولوكالة حماية وتهيئة الشريط الساحلي .

الفصل 321: لا تحول أحكام هذه المجلة وكل النصوص الخصوصية المتعلقة بحماية الملك العمومي أو باحترام الارتفاقات من ممارسة أي شخص له مصلحة في ذلك، لحقه في الالتجاء للمحكمة المختصة طبقا للتشريع الجاري به العمل وذلك لحماية حقوقه.

الفصل 322: يقع تبليغ الاستدعاء أو التنبيه أو الإعلام المتعلق بمختلف المخالفات المسجلة حسب مقتضيات الفصل 200 من هذه المجلة إلى المخالف بالوسائل التالية:

- برسالة مضمونة الوصول أو عن طريق عدل منفذ بالنسبة لحالات مخالفة قرار رخصة البناء،
- عن طريق عون مؤهل من البلدية المعنية بمقر الحظيرة بالنسبة لحلات البناء دون رخصة بناء،
- بإيداع وتعليق الاستدعاء أو التنبيه أو الإعلام بمقر البلدية في حالة تعذر تبليغه إلى المخالف، ويعوض هذا الإجراء تسلمه للوثيقة المعنية.

الباب الرابع: في القواعد الخاصة بالنزاعات المتعلقة بالتعمير

الفصل 323: لا يمكن بعد انقضاء أجل ستة أشهر من تاريخ نشر قرار المصادقة على إحدى وثائق التعمير أو العمليات العمرانية المنصوص عليها بهذه المجلة، الطعن في قانونيتها لعيب في الشكل أو في الإجراءات باستثناء تلك المتعلقة بالاستقصاء العمومي.

الفصل 324: لا يمكن للسلطة التي اتخذت قرارا برفض منح إحدى التراخيص المنصوص عليها في هذه المجلة والذي ألغي لاحقا من قبل المحكمة المختصة بحكم نهائي وبات، أن ترفض مجددا منح الرخصة المذكورة، وذلك إذا تم تأكيد طلب الترخيص خلال ثلاثة أشهر من تاريخ إعلام صاحبه بهذا الحكم وبقطع النظر عن أي تغييرات في التشريعات أو التراتيب المعمول بها.

الفصل 325: يجب البت، في أجل شهر، في مطالب تأجيل تنفيذ أحد التراخيص المنصوص عليها في هذه المجلة وذلك إذا كانت هذه المطالب مصاحبة لدعوى قضائية في إلغاء هذا الترخيص.

الفصل 326: يمكن للمحكمة المختصة أن تحكم ببطلان جزّئي لرخصة البناء عندما تتعلق المخالفة بجزء من المشروع.

يمكن لرئيس البلدية بناء على طلب صاحب رخصة البناء، أن يتخذ قرارا تعديليا مطابقا للحكم القضائي النهائي الصادر في شأنه.

ويجب تعليق قرار الترخيص المعدل والممضى من طرف رئيس البلدية بمقر البلدية لمدة ثلاثة أشهر. الفصل 327: يتعين على رئيس البلدية بمبادرة منه أو بطلب من الوالي أن يتّخذ قرارا في هدم كل بناية غير قابلة للتسوية تم بنائها وفقا لرخصة بناء ملغاة تبعا لحكم بات صادر عن المحكمة المختصة وأن بنقذه.