

مشروع قانون

يتعلق بسن أحكام استثنائية لتسوية وضعية المباني المخالفة لرخص البناء

العنوان الأول أحكام عامة

الفصل الأول: يهدف هذا القانون إلى سن أحكام استثنائية تمكن من تسوية وضعية بعض المباني المخالفة لرخص البناء باستثناء تلك المقامة على مناطق أثرية.
الفصل 2 : تنسحب أحكام هذا القانون على جميع أصناف المباني أو أجزاء المباني المخالفة لرخص البناء والتي حررت في شأنها محاضر مخالفات خلال سنتي 2011 و 2012 .

العنوان الثاني في شروط التسوية وإجراءاتها

الفصل 3 : يمكن لكل مخالف يرغب في تسوية وضعية بنائه المخالف لرخصة البناء تقديم ملف في الغرض مقابل وصل إيداع لدى الجماعة المحلية المعنية في أجل أقصاه ثلاثة أشهر من تاريخ دخول هذا القانون حيز التنفيذ.
وتتولى الوزارة المكلفة بالجماعات المحلية إشهار تاريخ فتح أجل قبول الملفات وختمه مرتين في كل من جريدة يومية وجريدة أسبوعية.
الفصل 4 : يحتوي ملف التسوية وجوبا على الوثائق التالية في عشرة نظائر:

— مطلب التسوية،

— الوثائق المنصوص عليها بقرار وزيرة التجهيز والإسكان والتهيئة الترابية المؤرخ في 17 أبريل 2007 والمتعلق بضبط الوثائق المكونة لملف رخصة البناء وأجل صلوحيتها والتمديد فيها وشروط تجديدها،

— الموافقة الكتابية للأجوار المباشرين على التسوية في حال عدم احترام مسافات الارتداد المرخص فيها،

— الموافقة الكتابية لثلي المالكين لثلاثة أرباع مساحة التقسيم إذا كانت البناية المراد تسوية وضعيتها مركزة على عقار متأت من تقسيم مصادق عليه.

الفصل 5 : تتولى الجماعة المحلية المعنية في أجل أقصاه أربعة أشهر من تاريخ دخول هذا القانون حيز التنفيذ ضبط قائمة في طالبي التسوية تشتمل على البيانات التالية:

— موقع البناية مجسم على مستخرج من مثال التهيئة العمرانية أو مثال التهيئة التفصيلي الذي تم اعتماده في الترخيص في البناء عند توفر ذلك،

– صبغة المنطقة التي توجد فيها البناية والتراتب العمراية التي تم اعتمادها في الترخيص في البناء،

– المخالفات التي تم رفعها في شأن البناية،

– الصبغة الجديدة للبناية والتراتب العمراية المقترحة لتسوية وضعيتها.

كما تتولى آليا، بمجرد انقضاء الأجل المحدد، إحالة قائمة الملفات الواردة في الأجل المبين بالفصل الثالث مصحوبة بنسخ من ملفات التسوية إلى المؤسسات والمنشآت العمومية المعنية لإبداء الرأي فيها كتابيا مع التعليل في أجل أقصاه شهران من تاريخ اتصالها بها.

الفصل 6 : تتولى الجماعة المحلية المعنية وفي أجل أقصاه أربعة أشهر من تاريخ انقضاء الأجل المحدد بالفصل الثالث من هذا القانون عرض ملفات التسوية مصحوبة بأراء المؤسسات والمنشآت العمومية المعنية على اللجنة الفنية المنصوص عليها بالفقرة الثانية من الفصل 69 من مجلة التهيئة الترابية والتعمير لإبداء الرأي.

وفي هذه الحالة يتولى والي الجهة الإشراف على اللجنة المذكورة.

الفصل 7 : تبدي اللجنة الفنية رأيها في ملفات التسوية في أجل أقصاه شهرا من تاريخ اتصالها بها:

– إما بالرفض شكلا بالنسبة للملفات الواردة عليها بعد انقضاء الأجل المبين بالفصل الثالث من هذا القانون،

– أو برفض التسوية مع التعليل،

– أو بالموافقة على تسوية كل البناء المخالف أو أجزاء منه.

الفصل 8 : لا يمكن للجنة الفنية قبول التسوية إلا في صورة احترام الشروط التالية:

– المقاييس الفنية المتعلقة بسلامة البناية وشاغلها،

– حقوق الأجوار المكتسبة بموجب التشريع الجاري به العمل مع مراعاة مسافات الارتداد الدنيا لضمان تهوئة وتشمس المباني،

– طاقة استيعاب الشبكات العمومية،

– المحافظة على الأملاك العمومية وارتفاعات تحجير البناء،

– العرض الأدنى للطرق المرخص فيه بالنسبة لجميع أصناف المباني مع احترام قاعدة علو البناية الأقصى يساوي عرض الطريق يضاف إليه مسافة الارتداد بالنسبة لهذه الطريق،

– توفير العدد الإضافي المطلوب من أماكن وقوف وسائل النقل بمآوي السيارات وفقا للتشريع الجاري به العمل بما في ذلك المساهمات المستوجبة طبقا لأحكام الفصل 90 من مجلة الجباية المحلية.

– تناسق الأنسجة العمرانية.

الفصل 9 : تضمّن اللجنة الفنية رأيها بمحضر جلسة ويؤشر عليه من طرف والي الجهة.

يوجه محضر الجلسة المؤشر عليه في أجل خمسة عشر يوما إلى رئيس الجماعة المحلية المعنية الذي يؤشر عليه.

الفصل 10 : يتخذ رئيس الجماعة المحلية المعنية في أجل أقصاه خمسة عشر يوما من تاريخ توصله بمحضر الجلسة قرارات فردية في التسوية، مطابقة لرأي اللجنة الفنية المضمن بالمحضر، إما بمنح قرار تسوية أو باتخاذ قرارات هدم كلي أو جزئي.

إثر ذلك يتم إعداد قائمة في مطالب التسوية والقرارات الفردية المتخذة في شأنها تعلق بمقر البلدية أو بمقر المعتمدية المعنية ليطلع عليها العموم.

الفصل 11 : يتم إعلام طالب التسوية بالقرار المتخذ في شأنه بواسطة مكتوب مضمون الوصول في أجل لا يتعدى خمسة عشر يوما من تاريخ اتخاذ القرار، وتتم دعوته :
— إما لتسلم قرار تسوية في حالة قبول تسوية وضعية كامل البناء بعد استخلاص الغرامات المالية المنصوص عليه بالفصل 12 في أجل لا يتعدى شهرين من تاريخ إعلامه بهذا القرار،
— أو لهدم جميع أجزاء البناء المخالف على نفقته وذلك في أجل لا يتعدى شهرا من تاريخ إعلامه بهذا القرار،
— أو لهدم أجزاء البناء غير القابلة للتسوية على نفقته وذلك في أجل لا يتعدى شهرا من تاريخ إعلامه بهذا القرار بعد استخلاص الغرامات المالية المنصوص عليه بالفصل 12 قبل تمكنه من قرار تسوية في الأجزاء القابلة للتسوية.

العنوان الثالث الغرامات المالية

الفصل 12 : تتولى الجماعة المحلية قبل تسليم قرار تسوية، توظيف غرامة مالية على طالب التسوية تستخلص لدى محاسبها مقابل وصل وذلك علاوة على معلوم رخصة البناء المستوجب طبقا للتشريع الجاري به العمل.
وتحتسب هذه الغرامة بالنسبة للبناء الذي تمت الموافقة على تسوية وضعيته كليا أو جزئيا على أساس المساحة المبنية المغطاة الزائدة عن المساحة المرخص فيها كما يلي :

1 — المباني ذات الصبغة السكنية أو متعددة الوظائف :

* بالنسبة للمباني السكنية المخصصة للسكن الفردي :

— المساحة المغطاة الزائدة أقل من 100 م ² :	150 د
— المساحة المغطاة الزائدة من 101 إلى 200 م ² :	300 د
— المساحة المغطاة الزائدة من 201 إلى 300 م ² :	600 د
— المساحة المغطاة الزائدة من 301 إلى 400 م ² :	1200 د
— المساحة المغطاة الزائدة أكثر من 400 م ² :	2400 د.

* بالنسبة للمباني المخصصة للسكن الجماعي أو متعددة الوظائف والمنجزة من طرف
خواص أو باعثين عقاريين:

— المساحة المغطاة الزائدة أقل من 200 م ² :	100 د للمتر المربع الواحد
— المساحة المغطاة الزائدة من 201 إلى 400 م ² :	200 د للمتر المربع الواحد
— المساحة المغطاة الزائدة من 401 إلى 600 م ² :	300 د للمتر المربع الواحد
— المساحة المغطاة الزائدة أكثر من 600 م ² :	400 د للمتر المربع الواحد

2 — المباني المخصصة للاستعمال السياحي:

— المساحة المغطاة الزائدة أقل من 500 م ² :	60 د للمتر المربع الواحد
— المساحة المغطاة الزائدة من 501 إلى 1000 م ² :	120 د للمتر المربع الواحد
— المساحة المغطاة الزائدة من 1001 إلى 1500 م ² :	180 د للمتر المربع الواحد

— المساحة المغطاة الزائدة أكثر من 1500 م²: 240 د للمتر المربع الواحد

3 — المباني المخصصة للاستعمال الصناعي:

— المساحة المغطاة الزائدة أقل من 500 م²: 30 د للمتر المربع الواحد
— المساحة المغطاة الزائدة من 501 إلى 1000 م²: 60 د للمتر المربع الواحد
— المساحة المغطاة الزائدة من 1001 إلى 1500 م²: 90 د للمتر المربع الواحد
— المساحة المغطاة الزائدة أكثر من 1500 م²: 120 د للمتر المربع الواحد

الفصل 13 : بقطع النظر عن أحكام الفصول من 2 إلى 11 ومن 14 إلى 17، تتسحب الغرامات المالية المنصوص عليها بأحكام الفصل 12 من هذا القانون على كل مخالف لرخصة البناء يمكن تسوية وضعيته في إطار أمثلة التهيئة العمرانية أو أمثلة التهيئة التفصيلية الجاري بها العمل.

العنوان الرابع أحكام انتقالية

الفصل 14 : يعلق تنفيذ الإجراءات القانونية المنصوص عليها بمجلة التهيئة الترابية والتعمير وخاصة منها الفصل 83 وما بعده في شأن المباني المخالفة لرخص البناء وذلك عند تقدم أصحابها بمطالب تسوية على معنى أحكام هذا القانون.

الفصل 15 : كل مخالف لم يتقدم بمطلب تسوية في الآجال المنصوص عليها بالفصل الثالث من هذا القانون أو لم يستجب لما تمت دعوته إليه وفقا للفصل 11 أولم يقيم بخلاص الغرامات المالية وفقا للفصل 13 يتم مواصلة تنفيذ الإجراءات القانونية الجاري بها العمل في شأنه وخاصة منها الفصل 83 وما بعده من مجلة التهيئة الترابية والتعمير.

الفصل 16 : مع مراعاة التشريع الجاري به العمل تتولى الجماعات المحلية المعنية إدراج الترتيب العمرانية المعتمدة في تسوية وضعية المباني المشار إليها بالفصل الثاني من هذا القانون بأمثلة التهيئة العمرانية وأمثلة التهيئة التفصيلية الراجعة لها بالنظر. ولا يمكن أن تعوض الترتيب العمرانية المتبعة في تسوية وضعية هذه المباني آليا الترتيب العمرانية المنطبقة على كامل المنطقة التي توجد بها.

الفصل 17 : بقطع النظر عن أحكام هذا القانون، تبقى الأحكام التأديبية والجزائية المسلطة على جميع الأطراف المتدخلة في ارتكاب المخالفات موضوع التسوية والواردة بالنصوص الخاصة سارية المفعول.