الجمهورية التونسية
مجلس نواب الشعب
الدورة العادية الثانية

محضر اجتماع
لجنة التخطيط الاستراتيجي والتنمية المستدامة والنقل والبنية التحتية والتهيئة العمرانية
عدد 14

*** تاريخ الاجتماع:** الأربعاء 28 فيفري 2024

*** جدول الأعمال:**

- الاستماع الى ممثلين عن كل من "جمعية صيانة مدينة تونس" و "اللجنة الوطنية التونسية للمجلس الدولي للمعالم والمواقع" و "جمعية ذاكرات ومباني" حول مشروع القانون المتعلق بالبنايات المتداعية للسقوط عدد 38/ 2023.

*** الحضور:**

- الحاضرون: 07
- المعتذرون: 03
- الغـائبون: 00
- الحاضرون من غير أعضاء اللجنة: 03

*** افتتاح الجلسة:** الساعة 10 و10دق

*** رفع الجلسة:** الساعة 12 و40دق

I. مداولات اللجنة:

عقدت لجنة التخطيط الاستراتيجي والتنمية المستدامة والنقل والبنية التحتية والتهيئة العمرانية جلسة يوم الأربعاء 28 فيفري 2024 خصّصتها للاستماع إلى ممثلين عن جمعية صيانة مدينة تونس (ASM)، واللجنة الوطنية التونسية للمجلس الدولي للمعالم والمواقع (ICOMOS Tunisie)، وجمعية "ذاكرات ومباني" (Edifices et Mémoires)، وذلك حول مشروع القانون المتعلق بالبنايات المتداعية للسقوط.

وفي بداية الجلسة، قدّمت الممثلة عن جمعية صيانة مدينة تونس بعض المقترحات المتعلقة بهذا المشروع والتي تمثّلت أساسا في ضرورة أن تتم المعاينة الميدانية لتشخيص حالة البناية من قبل لجنة فنّية تتركب من أشخاص ذوي خبرة على غرار مهندسين معمارين ممثلين عن الوزارة المكلفة بالتجهيز، ومعهد التراث، وجمعية صيانة مدينة تونس، إضافة إلى مهندس مختص في الهندسة المدنية ممثلا عن بلدية تونس، ومهندس مختص في الهندسة المدنية ممثّلا عن الحماية المدنية، وإطارا ممثّلا عن الوزارة المكلفة بالثقافة. وأكّدت ضرورة تشريك السلط المحلية في هذه اللجنة بغاية تسهيل عملية المعاينة.

كما أكّدت على ضرورة التمديد في الآجال المتعلقة بعملية المعاينة لضمان تدقيق نتائج التشخيص معتبرة أن الآجال المنصوص عليها ضمن نص مشروع القانون غير كافية لبلوغ الهدف المنشود. وتعرّضت كذلك إلى ضعف إمكانيات البلديات الذي قد يحول دون تمكنها من تنفيذ ما هو مناط بعهدتها وفق هذا المشروع.

وقدّمت المتدخلة بالمناسبة وثيقة تضمّنت مقترحات التعديل التي ارتأتها جمعية صيانة مدينة تونس حول عدد من فصول هذا المشروع.

من جهته، أفاد ممثل اللجنة الوطنية التونسية للمجلس الدولي للمعالم والمواقع أنّ النسخة الأولى من مشروع هذا القانون كانت تُعتبر خطرا كبيرا على المراكز والمعالم التاريخية التونسية ولا تُعِير اهتماما لمسألة صيانة الشواهد التاريخية الحافظة للذاكرة الجماعية بل تحثّ على الهدم عوض التهذيب والترميم والادماج في الدورة الاقتصادية.

وفي هذا السياق، قدّم المتدخل عددا من الملاحظات ومقترحات التعديل تمثلت أساسا في المحاور التالية:

✓مجالات تدخّل هذا القانون:

استحسن ممثل اللجنة الوطنية التونسية للمجلس الدولي للمعالم والمواقع عدم انسحاب مشروع هذا القانون على البنايات العسكرية والأمنية والبنايات المشمولة بمجلة حماية التراث الأثري والتاريخي والفنون التقليدية التي تخضع إلى القوانين الخاصة بها، مشيرا إلى أنّ مجلة التراث تَعْتَبِر منطقة مُصانة تلك التي أُعدّ لها مثال صيانة وإحياء غير أنّه منذ صدور مجلة التراث سنة 1994 إلى حدّ الآن لم يتم إعداد أيّ مثال صيانة أو إحياء لأي مدينة أو بلدة أو قرية تاريخية أو حتى شارع مُهمّ من الناحية التراثية في كل أنحاء الجمهورية التونسية. واعتبر أنه بالرغم من أهميّة هذه المجلة وما تمثله من ريادة في العالم العربي، فإنها لم توفّر الحماية اللاّزمة للمناطق التاريخية لا من حيث تحديد المناطق المصانة ولا من حيث إعداد أمثلة الصيانة والإحياء.

وفي هذا الصدد وعلى سبيل المثال، تساءل عن وضعية المناطق المحيطة بمدينة تونس التي تشمل منطقة باب بحر وتصل إلى الباساج والبلفيدير ولافايات وهل أن هذه المناطق وأحياء عمارة القرنين 19 و20 ستكون مناطق مُستثناة بصفة كلية ورسمية من مشروع هذا القانون. وعلى هذا الأساس، وباعتبار أن هذه العمارة تشتمل على كنوز من التراث الحديث، اقترح المتدخل تعديل الفصل الثالث ليصبح كالتالي:

الفصل 3: "تخضع البناءات العسكرية والأمنية والبناءات المشمولة بمجلة حماية التراث الأثري والتاريخي والفنون التقليدية إلى النصوص القانونية الخاصة بها.

وإذا تعلّق الأمر ببناءات ذات قيمة معمارية أو تاريخية من القرنين التاسع عشر والعشرين فلا ينسحب عليها هذا القانون إلا بهدف إنقاذها وتهذيبها أو ترميمها دون اللجوء إلى الهدم".

✓مشكل التعريفات:

أكد ممثّل اللجنة الوطنية التونسية للمجلس الدولي للمعالم والمواقع على وجوب تطابق المفاهيم والمصطلحات المستعملة في مشروع هذا القانون مع التشريعات والنصوص والاستعمالات ذات العلاقة.

1. فبخصوص عبارة "**الترميم الثقيل**" في الفصل الثاني من الباب الأول: أفاد أنّ المختصين في الميدان المحلي والعالمي قد فصلوا بين التهذيب والترميم، حيث أنّ الترميم هو الأشغال الخاصّة بإعادة المبنى إلى هيئة أصلية أو يُعتقد أنها أصلية بإصلاح الهياكل وإرجاع الزخارف الأصلية والأمثلة الأولى للمبنى بعد

دراسات فنية تاريخية وتراثية وأثرية ومعمارية معمّقة وبعد موافقة وترخيص الهيئات المختصة، وحسب ما يشير إليه مشروع هذا القانون فإنّ **الترميم الثقيل** المقصود به هو "**التهذيب الثقيل**".

2.وبخصوص عبارة "**القديمة**" في عنوان الباب الخامس: اعتبر أنّ عبارة "**الأحياء القديمة**" يُطلق خاصّة على الأحياء التقليدية أو التاريخية وفي هذه الحالة يصبح مُبْهَما وقابلا للتأويلات وبالتالي يمثّل خطرا لو يتم تأويله على أنّه معمار القرنين 19 و20 والقرى والمجموعات السكنية القديمة التاريخية وغير المحمية. لذلك اقترح ضرورة تعويضه بلفظ "**الأحياء المتداعية**".

✓**مسألة تداخل المصالح:**

بخصوص الفصول 8 و18 و20 من مشروع هذا القانون، اعتبر أنها في صيغتها الحالية تُقصي المهندسين المعماريين الذين هم الأجدر في معاينة اشكاليات البناء والفحص الفني وإعداد الملفات الهندسية ومتابعة أشغال التنفيذ وغيرها.

وأفاد أنّ هناك تداخلا للمصالح في كون الخبير الذي قام بمعاينة البناية وتقرير مصيرها هو الذي يُشرف بنفسه على أشغال التهذيب وهو الذي يمدّ بنفسه شهادة حسن الإنجاز إلى جانب شهادة المراقب الفني.

وفي ذات السياق، أثار إشكالية إمكانية تعارض اختبار المهندسين العدليين مع اختبار اللجنة المكلفة بالقيام بالمعاينة الميدانية لتشخيص حالة البناية، متسائلا عن الإجراءات التي يجب اتخاذها في هذه الحالة.

وبناء على هذه الأسباب، اقترح تنقيح هذه الفصول لتصبح كالتالي:

- **الفصل 8**: "**يجب على رئيس البلدية في أجل أقصاه سبعة أيام من تاريخ تحرير محضر المعاينة الميدانية، استصدار إذن على عريضة من المحكمة المختصة لتعيين مهندس أو معماري بقائمة الخبراء العدليين اختصاص هياكل حاملة أو هندسة معمارية...**".
- **الفصل 18**: "**يتعين على المالك أو المالكين الشروع في إنجاز الأشغال على نفقتهم في أجل لا يتعدى ثلاثة أشهر من تاريخ الإعلام بقرار التهذيب الثقيل وذلك بعد تكليف مكتب دراسات معمارية للقيام بالدراسات الفنية حسب التراتيب القانونية والحصول على رخصة من البلدية.**

وتعطي لجان رخص البناء بالبلديات الأولية لهذه الملفات حتى لا يتجاوز البتّ فيها مدة الثلاثة أشهر".

- **الفصل 20: "لا يمكن إعادة إشغال البناية المعنية إلا بعد إنجاز الإصلاحات اللازمة والتأكد من سلامة البناية وفقا لشهادة في حسن إنجاز الاشغال معدّة من قبل مكتب الدراسات المعمارية المكلف وشهادة في إنجاز الاشغال طبقا للمواصفات الفنية المطلوبة مسلمة من قبل مراقب فني مصادق عليه".**

✓ **حقوق الطعن والتقاضي:**

أفاد ممثّل اللجنة الوطنية التونسية للمجلس الدولي للمعالم والمواقع أنّ مشروع هذا القانون لا يتضمن إجراءات الطعن وإمكانية معارضة القرارات الخاصّة بنتائج الاحصائيات ووجوب الاخلاء والهدم أو التهذيب الثقيل.

واقترح في هذا الشأن اضافة فقرة في آخر الفصل 11 خاصّة بإجراءات الإخلاء والهدم أو الادراج في قائمة المباني المتداعية للسقوط أو إفراد باب خاص بالطعن وحقوق المالك أو المتسوّغ في الطعن وكيفية القيام بذلك إجرائيا.

وتساءل فيما يخصّ الفصل 14 لماذا يمكن للبلدية أن تحلّ محلّ المالك لإخلاء البناية وهدمها وإعادة بنائها أو تهذيبها ولا يمكن أن تحلّ محلّ المالك للإخلاء والهدم فقط، ومن ثمّة يتولى المالك إعادة البناء أو التهذيب بنفسه مع احترام التراتيب العمرانية والحصول على رخصة لملفه الفني من البلدية.

أما بالنسبة إلى الفصل 15، استفسر المتدخل عن كيفية تمكّن البلدية من القيام محلّ المالك أو المالكين وعلى نفقتهم بالإخلاء في صورة عدم التعرف عليهم.

وبصفة عامة وضمانا لحقوق الشاغلين للمحلات التي تقرّر فيها الإخلاء الفوري، شدّد على أنّه يجب التنصيص على أن يكون الاخلاء متبوعا بالإيواء المؤقت للمتضررين.

✓**ملاحظات مختلفة:**

اقترح ممثل اللجنة الوطنية التونسية للمجلس الدولي للمعالم والمواقع إضافة العبارة التالية في اخر فقرة من الفصل 32:".... **وذلك مع احترام مواصفات النمط المعماري وخصوصيات المنطقة والقوانين العمرانية الخاصة بها.**"

وفيما يتعلق بالعقوبات، استفسر المتدخل عن كيفية التعرف على المالكين المنصوص عليهم بالفصل 39 الذين يتعمّدون الإضرار بممتلكاتهم قصد الإسراع بهدمها وعن كيفية متابعتهم، مشيرا إلى أنّ بعض الأضرار المرصودة بالبنايات يمكن أن تنجرّ عن إهمال من الداخل أو عدم إصلاح القنوات مثلا.

وفي ختام تدخله، نبّه إلى ضرورة ألا يرتكز مشروع هذا القانون على التعجيل بالهدم بل على الأسباب التي قد تؤدي إلى تدهور المباني التي تنذر بالسقوط ووضع الآليات الناجعة للتدخل الوقائي لتداركها حسب أطر قانونية ملائمة. كما أشاروا إلى ضرورة التنصيص على كيفية تمويل عملية التهذيب والإجراءات المتصلة بها وذلك لصيانة الشواهد التاريخية الحافظة للذاكرة الجماعية وإدماجها في الدورة الاقتصادية للبلاد .

من جهتهم، أشار ممثلو جمعية "مباني وذاكرات" إلى ضرورة مزيد توضيح الرؤية العامة لمشروع هذا القانون والتي تتمثّل في المحافظة على البنايات المتداعية للسقوط ذات القيمة التاريخية أو المعمارية.

واعتبروا أنّ أغلب هذه البنايات تتطلّب ترميما خفيفا، حيث أنّ هنالك بنايات يمكن أن يتسبّب جزء منها، على غرار شرفاتها أو الزخارف المعدّة لتزويق واجهاتها، في خطر محدق على الشاغلين والمارّة وهي لا تتطلّب إلا ترميما خفيفا. وأكّدوا على هذا الأساس ضرورة أن يتم تخصيص باب كامل في مشروع هذا القانون يتعلّق بالترميم الخفيف.

وشدّدوا في سياق آخر، على أهمية أن يتم تعديل كل من أمثلة التهيئة العمرانية وكراس شروط المهندس المعماري لضمان تناسقها مع طبيعة هذه المباني موضوع مشروع القانون.

وفيما يتعلق بالفصول، قدّم ممثلو جمعية "مباني وذاكرات" جملة من التعديلات حول بعض الفصول تمثلت أساسا في:

- **الفصل الأول**: اقترحوا ضرورة التنصيص على الهدف من هذا المشروع وذلك بإضافة العبارة التالية: "**قصد المحافظة عليها في حدود الإمكان إذا كانت ذات قيمة تاريخية أو معمارية** ".

- **الفصل 7**: أكدوا على ضرورة أن يتولى ممثل الوزارة المكلفة بالتراث التنصيص وجوبا على الخصوصية التاريخية أو التراثية أو المعمارية للبناية ضمن محضر المعاينة، هذا إلى جانب ضرورة التمديد في الآجال المنصوص عليها لتكون متلائمة مع طبيعة الإجراءات المزمع اتخاذها وبذلك تصبح الفقرة الأولى من هذا الفصل على النحو التالي: "**يتعين على ممثل الوزارة المكلفة بالتراث وجوبا ضمن محضر المعاينة المذكور أعلاه التنصيص فيما إذا كانت البناية ذات خصوصية تاريخية أو تراثية أو معمارية، وفي تلك الحالة، فإنه لا يمكن لرئيس البلدية اتخاذ أي قرار بشأنها باستثناء قرارات الإخلاء الفوري والقيام بالإجراءات الوقائية الاستعجالية، إلا بناء على الرأي المطابق للوزير المكلف بالتراث وذلك في أجل أقصاه ثلاثة أشهر من تاريخ إحالة محضر معاينة البناية المتداعية للسقوط.**"
- **الفصل 08**: أكدوا على أن يكون الخبير العدلي مهندسا معماريا باعتبار أنه الأدرى بإشكاليات البناء والفحص الفني واعداد الملفات الهندسية ومتابعة أشغال التنفيذ وغيرها، موضحين أنّه لا يمكن للخبير العدلي أن يتولى بنفسه القيام بمعاينة البناية ثمّ الاشراف على متابعة أشغال الترميم لتجنب تداخل المصالح وتضاربها. واقترحوا إضافة فقرة جديدة قبل الفقرة الأخيرة من هذا الفصل تنص على: **"لا يتم اللجوء إلى الهدم بالنسبة إلى البنايات ذات خصوصية تاريخية أو تراثية أو معمارية إلا إذا ثبت عدم امكانية ترميمها ترميما ثقيلا من الناحية الفنية."**

وبالنسبة إلى الباب المتعلق بالعقوبات، أكدّ ممثلو جمعية "مباني وذاكرات" أهمية الترفيع في الخطايا المالية التي يجب أن تكون بين مبلغ أدنى ومبلغ أقصى حتى تكون رادعة وتحد قدر الإمكان من التقاعس عن القيام بالإشعار وعدم الامتثال لقرارات الإخلاء والترميم أو الهدم.

- **الفصل 39**: لتجنب المضاربة العقارية، اقترحوا تنقيح الفصل كالآتي:

" مع مراعاة العقوبات الجزائية الأخرى يعاقب بخطية مالية تتراوح بين عشرة آلاف دينار (10000د) وعشرين ألف دينار (20000) كل متسوغ أو شاغل يتعمد الإضرار بالبناية التي يملكها أو يشغلها لتصبح متداعية للسقوط وفقا لما هو مبين بالفصل 2 من هذا القانون .

كما يعاقب مع مراعاة العقوبات الجزائية الأخرى بخطية مالية تساوي 25 % من قيمة العقار كل مالك يتعمد الإضرار بالبناية التي يملكها أو يشغلها لتصبح متداعية للسقوط وفقا لما هو مبيّن بالفصل 2 من

هذا القانون وإذا كانت البناية ذات خصوصية تاريخية أو تراثية او معمارية تساوي الخطية المالية 50 % من قيمة العقار.

يتم تحديد قيمة العقار من طرف خبير تعينه المحكمة المختصة."

- **الفصل 41**: اعتبر ممثلو الجمعية أنّ هذا الفصل هو الأخطر في مشروع هذا القانون باعتبار وأنّ المصادقة عليه في صيغته الحالية سيعطي الإمكانية لرئيس البلدية تطبيق قرارات الهدم والإخلاء مباشرة دون التثبت من قيمة البنايات المتداعية للسقوط والصادر في شأنها قرارات إخلاء وهدم عند دخول هذا القانون حيز التنفيذ، وبالتالي ستتم خسارة العديد من المباني ذات الأهمية التاريخية أو التراثية أو المعمارية.

وبناء على ما سبق، أكدوا على ضرورة التنصيص على ضمانات في هذا الفصل والتي من شأنها المساهمة في حماية هذه المباني من خلال القيام بجرد لهذه البنايات وضبط قائمة في البنايات التي لها قيمة تاريخية أو معمارية ومن ثمة إعادة النظر فيها حسب مقتضيات هذا القانون.

واقترحوا إضافة فقرة أولى جديدة تنص على: **"يتم اجراء تقرير من طرف ممثل الوزارة المكلفة بالتراث على جميع البنايات المتداعية للسقوط والصادر في شأنها قرارات إخلاء وهدم في تاريخ دخول هذا القانون حيز التنفيذ والتنصيص في ما إذا كانت البناية ذات خصوصية تاريخية أو تراثية أو معمارية."**

كما اقترحوا إضافة فقرة ثالثة جديدة تنص على ما يلي: **"بالنسبة إلى البنايات التي تم التنصيص في تقرير ممثل الوزارة المكلفة بالتراث على أنّها ذات خصوصية تاريخية أو تراثية أو معمارية يتم إعادة النظر في الملف حسب أحكام هذا القانون."**

وفي تفاعلهم مع المقترحات التي تقدمت بها الجمعيات خلال الجلسة، أبدى النواب مجموعة من الملاحظات تمحورت أساسا حول ضرورة أن يكون الهدف الأساسي من هذا المشروع هو الحفاظ على سلامة المواطن من جهة وحماية القيمة المعمارية والجمالية والقيمة التاريخية لعدد هام من البنايات المتداعية للسقوط التي تمثل الذاكرة الوطنية. كما أكدوا على ضرورة القيام بجرد تفصيلي للبنايات المتداعية للسقوط وتجنب اتخاذ قرارات هدم قدر الإمكان والاقتصار على الترميم مع التأكيد على وضع الضمانات الكفيلة بحماية المباني ذات الطابع التاريخي والتراثي وغير المصنفة في إطار مجلة التراث.

من جهة أخرى، أكد عدد من النواب على ضرورة العمل على الحد من ارتفاع عدد البنايات العشوائية وإعداد أمثلة تهيئة عمرانية مواكبة لآخر التطوّرات في صناعة المدن مع احترام خصوصيّة الطابع المعماري الفنيّ التونسي، إضافة إلى حماية المعالم القديمة وتهذيبها لتكون وجهة سياحية تساهم في انتعاشة الدورة الاقتصادية.

وأشار أحد النواب إلى أنّ وثيقة شرح الأسباب غير مبوبة بطريقة منهجية، حيث يتم سرد الأسباب دون تجميعها أو تبويبها ضمن محاور وبالتالي فإنّ التوجه أو الأهداف التي يرمي إليها المشرّع تظل غير واضحة وهذا من شأنه أن يضّر بجودة العملية التشريعية.

وفي ختام الجلسة، وعلى إثر سلسلة الاستماعات التي تم عقدها حول مشروع هذا القانون، تبيّن لأعضاء اللجنة أهمية عدد البنايات المتداعية للسقوط والتي لها خصوصية تاريخية أو تراثية من جهة، وعدم اصدار أغلب الأوامر الترتيبية لمجلة حماية التراث الأثري والتاريخي والفنون التقليدية الصادرة منذ سنة 1994 والتي تهدف إلى توفير الحماية اللازمة للمناطق التاريخية من جهة أخرى. وبناء على ذلك، قررت اللجنة طلب الاستماع إلى السيدة وزيرة الشؤون الثقافية حول هذا المشروع.

من ناحية أخرى، وبعد التشاور حول مواصلة النظر في مقترحات القوانين المعروضة عليها، قررت اللجنة طلب الاستماع إلى السيد وزير التشغيل والتكوين المهني بخصوص مقترح القانون المتعلق بسن قانون استثنائي لإدماج بصفة خاصة خريجي التعليم العالي ممن طالت بطالتهم وتجاوز سنهم 40 سنة في سوق الشغل بالقطاع العام والوظيفة العمومية.

II. قرار اللجنة:

قرّرت لجنة التخطيط الاستراتيجي والتنمية المستدامة والنقل والبنية التحتية والتهيئة العمرانية:

- الاستماع إلى السيدة وزيرة الشؤون الثقافية حول مشروع القانون المتعلق بالبنايات المتداعية للسقوط (عدد 38-2023)،

- الاستماع إلى السيد وزير التشغيل والتكوين المهني بخصوص مقترح القانون المتعلق بسن قانون استثنائي لإدماج بصفة خاصة خريجي التعليم العالي ممن طالت بطالتهم وتجاوز سنهم 40 سنة في سوق الشغل بالقطاع العام والوظيفة العمومية (عدد 23-2023).

رئيس اللجنة	**مقرر اللجنة**
شفيق الزعفوري	**صالح السالمي**