جامعة أبي بكر بلقايد –تلمسان- **كلية الحقوق والعلوم السياسية**

السنة الجامعية:2024-2025.

الإجابة النموذجية لامتحان السداسي الأول في مقياس قانون التهيئة والتعمير

لطلبة السنة الأولى ماستر- القانون العام الاقتصادي-

تكون الإجابة النموذجية وفق الخطة التالية :

الإجابة عن السؤال الأول: (15ن)

* **تقديم:** (01 ن).

من الضروري تحديد **أهداف آلية التخطيط العمراني سلفا**، والذي يتصل **بتعمير المدن أو المناطق الجديدة وفق خطة مرسومة ومعدة مسبقا(استراتيجية وطنية عامة)** من قبل **جهات متخصصة تقنيا وقانونيا**، **لتأطير امتداد العمران** ونمو التعمير وتطور النمو الديمغرافي والحاجة إلى تحسينه.فإنجاز التجمعات السكنية العمرانية وتنظيم إنتاج الأراضي القابلة للتعمير، وإنجاز وتطوير المباني حسب التسيير العقلاني للأرض، وتحقيق التوازنات بين مختلف الأنشطة الاجتماعية، والمحافظة على المحيط والبيئة والمنظر العام الحضري، لا يمكن أن يتحقق **إلا بموجب إستراتيجية وطنية عامة يحدد على أساسها أهداف قانون العمران(قانون التهيئة و التعمير في النظام القانوني الجزائري)، وتنفذ عن طريق أدوات التهيئة والتعمير، خاصة ما يتصل بآلية التخطيط العمراني.**

فما مضمون أهداف قانون العمران(قانون التهيئة و التعمير في النظام القانوني الجزائري) عبر تفعيل آلية التخطيط العمراني.

أولا: واقع عملية إنشاء التجمعات السكنية ومعنى التخطيط العمراني:

(02 ن) **واقع عملية إنشاء التجمعات السكانية في المدن**، وفي الأرياف من باب أولى، كانت تتم سابقا بطريقة ارتجالية وفوضوية. وعموما بطريقة غير منظمة، إذ كانت تنفذ في أغلب المدن القديمة وفقا لعرف الناس وما يرونه مناسبا لحال كل منهم و بما يخدم مصلحتهم **لعدم وجود خطة موضوعة مسبقا** لتطبق على الجميع وعلى نحو ملزم ومراقب، **مما يعني عدم وجود خطة لتنظيم النمو العمراني** فيها، **أي عدم التحكم في نظام التجمعات السكانية كنتيجة منطقية، وبالتالي، استبعاد أسس ومقتضيات المدينة الحديثة** التي تحتاج في إعمارها و تنميتها و تطويرها إلى **وضع تنظيم عمراني مخطط لها.**

(02 ن) **ويقصد بالتخطيط العمراني تعمير** مكان أو تطويره، أو رفع مستوى العمران فيه، بما يتفق مع مقتضيات العمران الجديد التي تدرس فيها الاحتياجات المستقبلية في كافة نواحي العمران لمدد مناسبة، **ويجب أن يراعي فيها عامل الزمن** في تجسيد التوقعات التي يتضمنها مخطط التعمير.

ثانيا: مضمون أهداف قانون العمران(قانون التهيئة و التعمير في النظام القانوني الجزائري) عبر تفعيل آلية التخطيط العمراني:

يهدف قانون العمران عبر **آلية التخطيط العمراني المجسد تحديدا وضمن إطار قانوني** في **قانون البناء** (قانون التهيئة والتعمير في النظام القانوني الجزائري) إلى تحقيق **جملة من الأهداف ذات** المظاهر و الأبعاد الجغرافية و العقارية المحضة وأخرى ذات أبعاد اجتماعية وأخرى خدمية، **وتتمثل هذه الأهداف فيما يلي:**

1/-الهدف الأول: تسطير سياسة عمرانية متكاملة وترشيد استعمال الأراضي وصولا لتجسيد مفهوم حديث للمدينة: وتتضمن هذه السياسة العناصر التالية: (01 ن)

أ/- وضع إطار عام يمثل ما يصطلح عليه بـ" سياسية المدينة"، وذلك قصد الوصول إلى سياسة عمرانية متكاملة:

هذه السياسة التي ظهرت وتطورت في فرنسا خاصة منذ نهاية الثمانينيات من القرن الماضي، تلتها في ذات الاتجاه عدة دول **منها الجزائر**، وهي السياسة التي انطلقت من داخل المدينة ذاتها لفائدة الأحياء الفقيرة، حيث اعتمدت سياسة التنمية الاجتماعية الحضرية التي لها دون شق اجتماعي و عمراني واقتصادي، هذه السياسة التي تنفذ من قبل الوزارة المكلفة بالبناء و التعمير بالدرجة الأولى ، والتي تمثل الاختصاص القانوني الرئيسي المرجعي في تنفيذها وتجسيدها وتشاركها فيها عدة قطاعات وزارية، مما يعني أن قانون العمران لم يعد وحده هو الذي يؤطر هذه السياسات، بل صدرت لتدعيمه عدة قوانين متخصصة. (01 ن)

ب/- من الضروري التغيير في النظرة التقليدية للمدينة: (01 ن)

لم تعد المدينة مجرد تجمع للسكنات والشوارع مثلما كان الفهم في السابق،بل أصبح ينظر اليها على أنها **تجمع إنساني له متطلباته المتنوعة والمتنامية**(الحاضرة و المستقبلية)، سواء في مجال السكن أو العمل أوالنقل أو الاستراحة وغير ذلك. لتأتي بعد **ذلك الأهداف الاجتماعية** التي من شأنها القضاء على التميز والتفاوت الاجتماعيين بين الساكنة و التجمعات السكانية المتجاورة، لتليها بعد ذلك **الأهداف الاقتصادية . وأيضا تحديد الأهداف الجمالية للمدينة، وذلك قصد** توفير الراحة البصرية للساكنة و بخاصة بواسطة الانسجام الموجود بين الطبيعة و البنايات المشيدة في مساحة معينة أو فضاء جغرافي محدد.

ج/-تحديد وتأطير إمكانات استعمال الأرض،وعموما حسن استعمال الوعاء العقاري للدولة: (01 ن)

ويتم ذلك ن خلال توجيه **استعمال الوعاء العقاري** عن طريق التخصيص وحسب نوعية العقار و موقعه بين زراعي وصناعي وتجاري وسكني وخدمات. **وبالتالي يحدد قانون التعمير إمكانية تحويل** العقار و تصنيفه و إعادة تخصيصه.

2/- الهدف الثاني: ضرورة مراعاة ما تحويه أدوات التخطيط العمراني ومقتضيات الحياة اليومية للسكان:

يستدعي هذا الهدف **تدخل عناصر ومؤشرات تحقق هذا التوازن من خلال قواعد قانون التهيئة والتعمير في الجزائر، منها ما يلي:** (01 ن)

أ/- تطوير وتثمين العلاقة بين الإطار السكني والمناطق الصناعية والخدمات العامة، وضمن نسق منظم ومخطط ومنسجم يسمح بالتكامل بين هذه المجالات؛ (0.5 ن)

ب/- تحديث وتطوير المنتزهات العامة والمساحات المفتوحة في المناطق السكنية، وذلك للوصول إلى تحقيق مناظر طبيعية وفضاءات مريحة للسكان؛(0.5 ن)

ج/- **ضرورة خلق مساحات بين المناطق السكنية والمناطق الصناعية**، وهذا لخلق نوعا من الراحة ولحماية البيئة والمحيط السكني من الضوضاء؛(0.5 ن)

د/- إنشاء أماكن خاصة بالأسواق وتخصيص أماكن للمرائب ومواقف السيارات، وهذا ما سطره **المرسوم التنفيذي رقم 19/15** المتعلق بعقود التعمير، إذ ورد في المادة 9 منه، وكمثال على وثائق ملف رخصة التجزئة، ما يلي:" يرفق طلب رخصة التجزئة بملف يشتمل على الوثائق الآتية ...- تحديد موقع مساحات توقف السيارات والمساحات الحرة ومساحات الارتفاقات الخاصة...";(0.5 ن)

هـ/- ضرورة مراعاة المخطط العمراني للمدينة، ومن حيث الخدمات المنشأة من قبل مصالح التجهيز و البنايات الأساسية القاعدية على المستوى المحلي، مد الأحياء بالخدمات اللازمة، وفي مقدمتها التزويد بمياه الشرب والكهرباء للمنازل والإنارة العمومية وتجهيزات مجاري الصرف الصحي؛(0.5 ن)

و/- تنظيم خدمة النقل في المنطقة العمرانية(النقل العموي بتنوعه)؛ (0.5 ن)

ي/- تحسين ظروف المعيشة والعمل بجوانبها الاقتصادية والاجتماعية داخل المناطق العمرانية والتجمعات السكانية: فالعمل على زيادة الحركة التجارية للمناطق العمرانية من شأنه أن يبعد شبح تحول الأحياء السكنية إلى مجرد مراقد يستقر فيها في نهاية اليوم للنوم فقط. (0.5 ن)

وعليه، وبعد تحقق هذه العناصر، يمكننا الحديث عن إنشاء مدن ومناطق عمرانية جديدة تستجيب للمتطلبات العلمية والعملية للعيش، **عبر تفعيل آلية التخطيط العمراني الهادفة إلى وضع خطة مرسومة ومعدة مسبقا (استراتيجية وطنية عامة** من قبل **جهات متخصصة تقنيا وقانونيا)**، **لتأطير امتداد العمران ونمو التعمير. فالجزائر لا تخرج عن هذا النسق**، فمنذ الاستقلال **أصدرت السلطات العديد من النصوص القانونية بغرض تنظيم العمران ومنحه النسق الجمالي الذي يعبر عن الهوية الجزائرية العمرانية**، والتي تشكلت بمرور العصور والأزمنة. **فقد فرضت الحكومة الجزائرية جملة من القيود على تشييد البنايات**، فأي **بناء في محيط عمراني أو منطقة عمرانية جديدة**، يجب أن يستجيب **لمجموعة من المقاييس والقواعد التقنية المحددة مسبقا من قبل المشرع مضبوطة بقواعد تنظيمية.** (0.5 ن)

****الخاتمة:** (01 ن)

بعبارة أخرى، **يهدف قانون العمران**(قانون التهيئة و التعمير في النظام القانوني الجزائري)، واستناد لنص المادة الأولى من القانون رقم 29/90 المؤرخ في 1990/12/01، وكإطار مرجعي، إلى: " **تحديد القواعد العامة الرامية إلى إنتاج الأراضي القابلة للتعمير** و تكوين و تحويل المبنى في إطار التسيير الاقتصادي للأراضي و الموازنة بين وظيفة السكن و الفلاحة و الصناعة، **وأيضا قابلية المحيط والأوساط الطبيعية والمناظر والتراث الثقافي والتاريخي** على أساس احترام مبادئ وأهداف السياسة الوطنية للتهيئة العمرانية". **وتجسيد هذا الهدف الوطني المرجعي** يقتضي وضع وتفعيل آليات ونصوص قانونية مكملة لقانون العمران و ذات صلة و علاقة مباشرة به.

وهذا كله تحقيقا للغاية التي تستجيب للأبعاد الحضارية والتاريخية والثقافية والتراثية التي **قصدها القانون** رقم 25/90 المتضمن التوجيه العقاري من خلال مضمون **المادة** 11 التي جاء فيها:" تحدد أدوات التهيئة و التعمير التوجيهات الأساسية لتهيئة الأراضي المعنية، كما تضبط توقعات التعمير و قواعده و تحدد على وجه الخصوص الشروط التي تسمح، من جهة بترشيد استعمال المساحات ووقاية النشاطات الاقتصادية ذات المنفعة العامة والبنايات المرصودة للاحتياجات الحالية والمستقبلية في مجال التجهيزات الجماعية المتعلقة بالخدمة والنشاطات و المساكن و تحدد أيضا شروط التهيئة و البناء للوقاية من الأخطار الطبيعية".

الإجابة عن السؤال الثاني: (05ن)

محتوى مرحلة التحقيق العمومي ضمن المراحل المتعلقة بإنجاز مخطط شغل الأراضي :

(01 ن) يعتبر **مخطط شغل الأراضي** هو الآخر **الوسيلة الثانية الإلزامية التفصيلية في مجال تنظيم التعمير**، والذي **يتم إعداده ضمن توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في كل بلدية أوجزء منها**، إذ أنه يعمل **بالدرجة الأولى وبصفة مفصلة**، **وفي إطار القواعد العامة** التي **تضمها المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير على تحديد حقوق استخدام الأراضي والبناء.**

(1.5 ن) وطبقا **للفقرة** الأولى من **المادة** 36 من **قانون التهيئة والتعمير رقم 25/90** المعدل والمتمم، **والمادتين** 10 و11 **من المرسوم التنفيذي رقم 178/91 المتعلق بإجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي والمصادقة عليه** المعدل والمتمم، **يُطرح مشروع** مخطط شغل الأراضي الموافق عليه **لتحقيق عمومي** من **قبل** رئيس المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية المعنية **خلال مدة(60) يوما، وذلك بموجب قرار يحدد ما يلي:**

-المكان أو الأماكن التي يمكن استشارة مشروع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير فيه أو فيها؛

-المفوض المحقق أو المفوضين المحققين؛

-تاريخ انطلاق مدة التحقيق وتاريخ انتهائها؛

-كيفيات إجراء التحقيق العمومي.

***ويُنشر بعد ذلك القرار** الذي يعرض مخطط شغل الأراضي على الاستقصاء العمومي بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية **طوال مدة الاستقصاء العمومي وتبلغ نسخة من القرار للوالي المختص** إقليميا (انظر: **المادة** 11 من نفس **المرسوم**). **(0.5 ن)**

ويمكن أن **تدون الملاحظات الاستقصاء العمومي **في سجل مرقوم وموقع من** رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية، **أو يعبر عنها مباشرة أو ترسل كتابيا إلى المفوض المحقق أو المفوضين المحققين**(انظر: **المادة** 12 من نفس **المرسوم**). **(0.5 ن)**

** **ويقفل سجل الاستقصاء عند انقضاء المهلة القانونية ويوقعه المفوض المحقق أو المفوضون المحققون، ويقوم المفوض المحقق أو المفوضون المحققون خلال (15) يوما الموالية بإعداد محضر قفل الاستقصاء ويرسلونه** إلى المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية **مصحوبا بالملف الكامل للاستقصاء مع استنتاجاته**(انظر: **المادة** 13 من نفس **المرسوم**). **(0.5 ن)**

على أن يعدل مشروع هذا المخطط بعد التحقيق العمومي **آخذا في الحسبان عند الاقتضاء خلاصات التحقيق التي** تم التوصل لها ، لتتم **بعد ذلك عملية المصادقة عليه** (Approbation) عن طريق **مداولة** المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية. **(1 ن)**

أستاذ المقياس- بالتوفيق