جامعة أبي بكر بلقايد –تلمسان- كلية الحقوق والعلوم السياسية

السنة الجامعية:2025-2026.

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: (13ن)

* 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:

(01 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.**

(01 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 التمييز 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 من 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 العمومي 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)، واستنادا 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: (07ن)

1/- أهم خصائص(مميزات) الضبط الضبط الإداري الخاص ومحتوى مساهمته في حماية النظام العام الجمالي للمدينة:

***تقديم:** لم يعد حفظ النظام العام محصورا في العناصر التقليدية، بل إن تطور المجتمعات أدى إلى ظهور عناصر جديدة بحاجة إلى حفظ وحماية من الإخلال بها، فتطور الظروف الاجتماعية وازدياد تدخل الدولة في مختلف مجالات الحياة أدى إلى تغير مفهوم النظام العام بالمدلول التقليدي، والذي كان يقتصر على المحافظة على الأمن والسكينة والصحة العامة، فلم يعد هذا المضمون والذي تحميه سلطات الضبط الإداري كافيا لتغطية كافة غايات وأغراض الضبط الإداري.ومن تم فقد ظهرت **عناصر(أبعاد) جديدة** في إطار فكرة النظام العام تسمح **بتحقيق هذه أغراض هذا النظام أو تلك الغايات**، والتي تندرج ضمن **الضبط الإداري الخاص ومجالات تدخله الحديثة.** (01 ن)

1/- تحديد أهم خصائص(مميزات) هذا الضبط الإداري الخاص:

إن نطاق الضبط الإداري الخاص أضيق حدودا من نطاق الضبط الإداري العام، لكنه يخول **هيئاته سلطات أقوى وأعمق من تلك التي يخولها الضبط الإداري العام لهيئاته**، ولقد **تعددت مظاهر الضبط الإداري الخاص في الوقت الحاضر** بسبب **انتشار مبدأ تدخل الدولة الحديثة واتساع نشاطاتها واختصاصاتها.**

وعليه، إن *الضبط* الإداري الخاص **جملة من الخصائص(المميزات)**، هي:

أ/- لا يوجد ضبط إداري خاص إلا بناء على قانون. (0.5 ن)

ب ا- الضبط الإداري الخاص مقيد بهدف معين: فقد يواجه عنصرا واحدا فحسب من عناصر النظام العام، ومن هنا يكون مقيدا بنظام قانوني خاص يستهدف حماية عنصر محدد، كأن يواجه الضبط الإداري الخاص مكافحة التلوث وحماية البيئة، فنطلق عليه في هذه الحالة مصطلح" الضبط الإداري البيئي". (0.5 ن)

ج/- للضبط الإداري الخاص موضوع معين: فأيا كانت الجهة الإدارية التي تباشره، مثل قوانين الضبط الخاصة بتنظيم المباني، كما أنه قد يتخصص بمكان معين أو أماكن محددة فتمارسه سلطة إدارية ضبطية معينة. (0.5 ن)

د/- يحدد القانون السلطة الإدارية الخاصة بممارسة هذا الضبط: وهذا لا يمنع من أن تكون هيئة من هيئات الضبط الإداري العام، ولا يمارس إلا من خلال هذه الهيئة فقط. (0.5 ن)

هـ/- تضبط النصوص القانونية المنشئة للضبط الإداري الخاص العقوبات التي يمكن توقيعها على مخالفة تلك النصوص والجزاءات الإدارية: مثل سحب التراخيص. (0.5 ن)

2/– محتوى مساهمة الضبط الإداري الخاص في حماية النظام العام الجمالي للمدينة:

النظام العام الجمالي **يهتم بجمال المدينة من خلال تنظيم نسيجها العمراني بالتحكم في أعمال التعمير والتشييد ذات الاستعمالات المختلفة التي يتولاه كل من الأفراد والدولة، وخاصة الوحدات السكنية بالإضافة إلى المنشآت ذات الطابع الصناعي والتجاري** التي من شأنها **التسبب في إقلاق الراحة والإضرار بالبيئة والمحيط إذا لم يتحكم فيها**، وهذا ما يشكل الموضوع والمجال لاختصاصات سلطات الضبط الإداري كموضوع من موضوعات القانون الإداري، والذي تمارس فيه **السلطة الإدارية سلطة قانونية إدارية تنظيمية وتقنية تنفيذية وقائية وردعية في الوقت ذاته، وحسب الحالة في مادة البناء والتعمير.** (01 ن)

والأدوات والوسائل القانونية المباشرة وغير المباشرة لتحقيق ذلك عديدة ومتنوعة تتمثل خاصة في ***مخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي***، ثم رخصة البناء ونظامها القانوني، **بالإضافة إلى وثائق وتراخيص ومستندات وإجراءات وترتيبات تقنية وقانونية قد تسبقها أوتتزامن معها أو تلي منحها وتنفيذها**، كرخصة التجزئة وشهادة التعمير وشهادة المطابقة. (01 ن)

وقد أكدت المادة 12 من القانون رقم 15/08 المؤرخ في 20 /70/ 2008 المحدد لقواعد مطابقة البنايات وإتمام إنجازها، بأن:"يعتبر المظهر الجمالي للإطار المبني من الصالح العام، ولهذا الغرض يستلزم المحافظة عليه وترقيته. تحدد كيفيات تطبيق هذه المادة عن طريق التنظيم". وعرفت **المادة** 2 من نفس القانون، المظهر الجمالي بأنه:"انسجام الأشكال ونوعية واجهات البناية بما فيها تلك المتعلقة بالمساحات الخارجية". **وضمن هذا الإطار، عمل المشرع الجزائري على تنظيم وتخصيص مواقع للمساحات الخضراء داخل المناطق الحضرية عند إعداد أو مراجعة أدوات العمران** (مخطط شغل الأراضي، والمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير)، **فجاء القانون رقم 06/07** المؤرخ في 13 /2007/05 المتعلق بتسيير المساحات الخضراء وحمايتها وتنميتها، وانسجاما معه **أطرت السلطة التنفيذية هذا المجال من خلال كل من المرسوم التنفيذي رقم 67/09** المؤرخ في 2009/02/07 المحدد للقائمة الاسمية للأشجار الحضرية وأشجار الصف، **والمرسوم التنفيذي رقم 147/09** المؤرخ في 02 /2009/05، المحدد لمحتوى مخطط تسيير المساحات الخضراء وكيفيات إعداده والمصادقة عليه وتنفيذه. (0.5 ن)

فهذه النصوص القانونية إلى جانب نصوص أخري **تؤسس لجوانب جمالية للمدينة ورونقها**، وهذا كله بعد أن وضع المشرع الجزائري بيد السلطة الإدارية آليات تستعملها في إطار الرقابة القبلية والرقابة البعدية على الأنشطة العمرانية، بغرض المحافظة على تناسق وانسجام المباني وظهورها بمظهر جمالي لائق، وذلك في إطار ما يعرف بالنظام العام الجمالي"جمال الرونق والرواء". (01 ن)

أستاذ المقياس- بالتوفيق