Bounoua Abdelkader/droit des administrations et gestion des communautés locales/Semestre 1/Droit de l'aménagement du territoire/Section1						
Matricule	Nom	Prénom	Note	Absent	Absence Justifiée	Observation
171732073777	ABDESSELAM/عبد السلام	Serine Farouk/سرين فاروق	0.0	OUI		
23112055006	AGGOUN/عقون	Abdrrahim/عبد الرحيم	7.0			
2499262637	AMRANI/عمراني	Samiha/سميحة	18.5			
212132066019	BAKDI/بكدي	Bochra/بشرى	3.0			
24032081581	BELKACEM/بلقاسم	Samir/سمير	0.0	OUI		
212132074185	BELKADI/بلقاضي	Ikram/إكرام	10.0			
21112062283	BELMEBARKI/بلمباركي	Mohamed/محمد	7.0			
212132074451	BENHALIMA/بن حليمة	Riyadh/رياض	1.0			
19072094175	BENOTSMANE/بن عتصمان	Mohamed/محمد	0.0	OUI		
212132076484	BESSAM/بسام	Karima/كريمة	10.0			
24038035807	BOUZIANE ERRAHMANI/ن الرحماني	Abdelghafour/عبد الغفور	10.0			
24042086614	Benamar/بن عمر	Benyoucef/بن يوسف	2.0			
201432074776	DJELLOUKH/جلوخ	Billel/بلال	0.0	OUI		
1897243550	DJENNADI/جنادي	Karim/كريم	17.0			
212132076325	DOUBA/دوبة	Bilal /بلال	0.0	OUI		
181332066274	HABABELA/هبابلة	Redhouane/رضوان	3.0			
171732074466	HABET/هابت	Hamdane/حمدان	0.0	OUI		
2400265023	HADJ BEN FTEMA/حاج بن فطيمة	Fatiha/فتيحة	0.0	OUI		
212132065971	HAMDANI/حمداني	Aymen/أيمن	10.0			
202032060560	KADI/قاضي	MOHAMMED/محمد	16.5			
181832072457	KASTALI/قسطالي	Abderrahmane /عبد الرحمان	0.0	OUI		
181532091409	KELLACI/كلاسي	Abdelhafidh/عبد الحفيظ	5.0			
212132072416	KERROUCHE/كروش	Yassine/ياسين	7.0			
171732075215	KOUIDER DJELLOUL/قويدر جلول	Ouathik/وثيق	0.0	OUI		
24082069666	MAKHLOUF/مخلوف	Aicha/عائشة	17.5			
191932068710	MAZOUZ/معزوز	ABDALLAH/عبد الله	0.0	OUI		
241432080598	MEHALLEL/مهلل	Khalid/خالد	0.0	OUI		
212132077632	MELLOUK/ملوك	SAHRAOUI/صحراوي	0.0	OUI		
19032081658	MILOUDI/ميلودي	Noura/نورة	0.0	OUI		
171732070118	MODERRESS/مدرس	Tawfiq/توفيق	0.0	OUI		
212132070378	OUZOUGZOU/أوزوقزو	Boualam/بوعلام	7.0			

24122070551	REBOUH/ربوح	Meriem/مريم	6.0			
21072081928	TIABINE/طيابين	Ahmed/أحمد	10.0			

Section	Groupe	
	Section1/Groupe1	
	Section1/Groupe1	
	Section1/Groupe1	
	Section1/Groupe1	
	Section1/Groupe1	
	Section1/Groupe1	
	Section1/Groupe1	
	Section1/Groupe1	
	Section1/Groupe1	
	Section1/Groupe1	
	Section1/Groupe1	
	Section1/Groupe1	
	Section1/Groupe1	
	Section1/Groupe1	
	Section1/Groupe1	
	Section1/Groupe1	
	Section1/Groupe1	
	Section1/Groupe1	
	Section1/Groupe1	
	Section1/Groupe1	
	Section1/Groupe1	
	Section1/Groupe1	
	Section1/Groupe1	
	Section1/Groupe1	
	Section1/Groupe1	
	Section1/Groupe1	
	Section1/Groupe1	
	Section1/Groupe1	
	Section1/Groupe1	
	Section1/Groupe1	
	Section1/Groupe1	
	Section1/Groupe1	

	Section1/Groupe1	
	Section1/Groupe1	

جامعة الجيلالي بونعامة خميس مليانة

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم الحقوق ماستر 01 جماعات محلية

الإجابة النموذجية في مقياس قانون التهيئة والتعمير.

الإجابة:

المطلب الأول، التعريف والخصائص: 08 نقاط

لقد حدد المشرع الجزائري القواعد العامة للتهيئة والتعمير في خلال الفصل الثاني من القانون 29/09 المتعلق بالتهيئة والتعمير في المواد 03 الى 09 منه، كما نص عليها المرسوم التنفيذي رقم 175/91.

الفرع الأول: تعريف القواعد العامة للتهيئة والتعمير

نصت المادة 03 من القانون 29/90 على انه (مع مراعاة الاحكام القانونية والتنظيمية الخاصة بشغل الأراضي وفي حالة غياب أدوات التهيئة والتعمير تخضع البنايات للقواعد العامة للتهيئة والتعمير المحددة في المواد 04 الى 09 من هذا القانون).

تعرف بانها "مجموعة القواعد العامة والوطنية التي تطبق عند غياب أدوات التهيئة والتعمير المتضمنة للشروط الواجب توفرها في مشاريع البناء، من اجل تحقيق توسع عمراني يسمح بإبراز قيمة المناطق التي تتوفر على منجزات طبيعية او ثقافية او تاريخية، وحماية الأراضي الفلاحية والغابات والمساحات الخضراء وغيرها من المناطق ذات المميزات البارزة لاسيما فيما يخص البناء والاعمال المتعلق به وموقعه والهندسة المعتمدة في تشييده وتهيئة هذه المناطق على نحو يسمح بحمايتها وتنظيمها" .

الفرع الفرع الثاني: الخصائص: تتميز بمايلي:

– أنها قواعد آمرة – أنها قواعد بديلة – قواعد وطنية – أنها قواعد حمائية (مع الشرح المختصر).

المطلب الثاني: محاور القواعد العامة للتهيئة والتعمير 12 ن

تتمثل هاته المحاور في جملة من القواعد العامة التي لا بد من مراعاتها عند غياب مخططات التعمير:

الفرع الاول: القواعد المتعلقة بالصحة والامن العمومي:

يتم تنظيم عملية البناء والتعمير عن طريق ضوابط وقيود تفرض على صاحب طلب رخصة البناء بحيث يشترط لمنح رخصة البناء في المناطق التي لا تغطيها أدوات التهيئة والتعمير او في حالة غياب مخططات التعمير، التأكد من ان البناية المراد إنجازها لا تمس بالصحة والامن العموميين، وهذا الإطار نجد العديد من المواد القانونية تؤكد على مراعاة ذلك حيث نصت المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 175/91 على انه" اذا كانت البنايات من طبيعتها ان تمس بالسلامة او الامن العمومي من جراء موقعها او حجمها او استعمالها، يمكن رفض منح رخصة البناء او رخصة تجزئة الأرض من اجل البناء او منحها شريطة احترام الاحكام الخاصة الواردة في القوانين والتنظيمات المعمول بها".

وكذلك الامر اذا كانت هذه البناية مقررة على أرضية معرضة للأخطار الطبيعية التي تشمل الفيضانات او الانجرافات او انخفاض التربة او انزلاقها او الجرف، وبالتالي لا يمكن في هذه الحالات منح رخصة البناء الا بعد التأكد من احترام قواعد البناء المطبقة على هذه المناط، وهو ما نصت عليه المادة الثالثة من المرسوم التنفيذي رقم 175/91التي جاء فيها" اذا كان البناء او التهيئة مقررا في أرضية معرضة للأخطار الطبيعية مثل الفيضانات والانجراف وانخفاض التربة وانزلاقها والزلازل والجرف، يمكن رفض منح رخصة البناء او رخصة التجزئة او منحها بالشروط الخاصة الواردة في القوانين والتنظيمات المعمول بها".

اما القواعد المتعلقة بمقتضيات الصحة العمومية فنصت عليها المادة 05 من نفس المرسوم والتي اشترطت ضرورة ارفاق طلب رخصة البناء بدراسة مدى التأثير على البيئة بالنسبة

لجميع اعمال البناء والتهيئة التي من شانها ان تلحق اضرارا مباشرة او غير مباشرة بالبيئة في الحاضر او المستقبل.

الفرع الثاني: القواعد المتعلقة باحترام مكان البناء والطرق المؤدية اليه.

نص المرسوم التنفيذي رقم 175/91 على عدة حالات يمكن فيها رفض منح رخصة البناء او رخصة التجزئة وذلك في حالة عدم احترام القواعد المتعلقة بمكان البناء والطرق المؤدية اليه وذلك في حالة عدم وجود طرق ومنافذ تصل بين البناء وغيره شريطة الا تشكل هذه المنافذ خطرا على امن مستعمليها مع ضرورة تهيئات للدخول وتجهيزات جماعية بالنسبة للعمارات والمؤسسات كالمواقف والمساحات المخصصة للسيارات وكذا ضرورة وجود شبكات المياه والكهرباء، وبناء على هذا القيد يمكن رفض منح رخصة البناء إذا كانت البناية المراد تشييدها لا تصل اليها الطرق العمومية او الخاصة من اجل ضمان النفوذ اليها في حالة وقوع حريق او مخاطر أخرى او إذا كانت المنافذ المؤدية اليها تشكل خطرا على امن مستعملي الطرق العمومية.

الفرع الثالث: القواعد المتعلقة بمظهر البنايات

تتعلق هذه القواعد بمجموعة من المحاور الخاصة بضبط استغلال الملكيات العقارية في الأنشطة العمرانية و الضوابط المتعلقة بمظهر البنايات، فضلا عن كيفيات تسيير الفضاء العمراني الوطني في حال غياب المخطط التوجيهي أو مخطط لشغل الأراضي، حيث نصت عليها المواد 27 إلى 31 من المرسوم التنفيذي رقم 175/91 ، اولت أهمية كبيرة للمظهر العمراني سواء للبنايات وشكلها أومن حيث التهيئة الخارجية، وذلك لما لها من اثر على المظهر الخارجي للبنايات وجمال العمارة وتناسق المباني حتى تنسجم مع البيئة المحيطة بموقعها، ولذلك يشترط ان لا تمس البنايات والمنشئات المراد اجازها بحكم موقعها او مظهرها الخارجي بأهمية الأماكن المجاورة، وبالخصوص المناظر الطبيعة، ومثال ذلك ان تؤدي اعمال البناء الى اتلاف المناظر الحضرية او تغيير المعالم الاثرية والتاريخية، كما

تقضي القواعد العامة للتهيئة والتعمير برفض منح رخصة البناء او تقيد منحها بأحكام خاصة اذا كانت المساحات الخضراء الموجودة تمثل أهمية كبيرة ولم يتم ضمانها، او اذا انجاز المشروع ينجر عنه قطع عدد مهم من الأشجار، وكذلك الامر بالنسبة للأراضي الفلاحية لا يمكن انجاز بنايات فيها الا بعد الحصول على رخصة صريحة من الجهات المختصة، كما يشترط ان تكون البنايات في شكل بسيط من حيث الحجم ووحدة المظهر، وحسب المادة 28 من نفس المرسوم يشترط في اشغال البناء التي تقع في المناطق العامرة ان تحترم الحد الأدنى من القواعد العامة للتهيئة والتعمير، حيث يشترط ان لا يفوق البناء المنجز علو البنايات المجاورة، كما يجب في البنايات التي تقع خارج المناطق العامرة ان يكون علوها منسجما مع المحيط .

الفرع الرابع: القواعد المتعلقة بالبنايات ذات الاستعمال السكني

نصت عليها المواد من 32 الى 45 من المرسوم التنفيذي 175/91، وفي هذا الإطار عرفت المادة 32 منه البنايات ذات الاستعمال السكني بانها المحلات والعمارات التي تستعمل للسكن ليلا ونهارا والتي يشترط ان تشمل غرفا رئيسية مخصصة للاستراحة وغرفا ثانوية معدة لحفظ الصحة كقاعات المياه والمغاسل ومساحات المرور ...الخ. كما اشترطت المادة 33 من نفس المرسوم ان تكون جدران الغرف الرئيسية واراضيها والغرف الثانوية وملحقاتها سهلة الصيانة، وحسب المادة 34 منه يجب ان يكون الحد الادني لمساحة الغرف الرئيسية 10 متر مربع، ولا يقل اصغر مقياس عن مترين وسبعين سنتيمتر، كما يجب ان لا يقل علو السقف عن مترين وستين سنتيمتر، اما بخصوص مساحة المطبخ فيجب ان لا تقل عن مساحة ستة امتار مربعة كحد ادني، وبالإضافة الى ذلك يجب ان تتوفر البنايات المخصصة للاستعمال السكني على فتحات للتهوية والاضاءة المناسبة.