

جامعة محمد بوضياف - المسيلة

معهد تسيير التقنيات الحضرية

السنة الثالثة ليسانس تخصص عمران

قسم: المدينة والعمران

أستاذة المقياس: عمروش تومية

الإجابة النموذجية لامتحان السداسي الثاني في مقياس قانون البيئة والعمران

ج1): (4ن)

- **كيفية المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير:** يرسل بعد تعديله عند الاقتضاء مصحوبا بسجل الاستقصاء ومحضر قفله والنتائج التي استخلصها المحافظ المحقق وبعد المصادقة عليه بمداولة المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية المعنية إلى الوالي المختص إقليمياً، الذي يتلقى رأي المجلس الشعبي الولائي حسب الحالة وتبعاً لأهمية البلدية: (1ن)

- بقرار من الوالي بالنسبة للبلديات التي لا يتعدى عدد سكانها 200 ألف ساكن. (0.5ن)

- بقرار من الوزير المكلف بالتعمير مشترك مع وزير أو عدة وزراء وبعد استشارة الوالي أو الولاية. بالنسبة للبلديات التي يتراوح سكانها من 200 ألف إلى 500 ألف ساكن. (0.5ن)

- بمرسوم تنفيذي يتخذ بناء على تقرير وزير التعمير واستشارة الولاية للبلديات التي يتجاوز عدد سكانها 500 ألف ساكن. (0.5ن)

- **مراجعة وتعديل المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير:** لا يمكن إجراء المراجعة أو التعديل للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير إلا إذا توفرت الشروط التالية:

• إذا كانت القطاعات المزعم تعميمها (التعمير، القابلة للتعمير، المستقبلية) في طريق الإشباع. (0.5ن)

• إذا كان تطور الأوضاع أو المحيط أصبحت معه مشاريع تهيئة البلدية والبنية الحضرية لا تستجيب أساساً للأهداف المعنية لها. (0.5ن)

ويصادق على مراجعات وتعديلات المخطط الساري المفعول في نفس الأشكال المنصوص عليها للمصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير. (0.5ن)

ج2): تتمثل أهداف مخطط شغل الأراضي والتي حددها القانون رقم 90/29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم فيما يلي: (3ن)

1. يحدد بصفة مفصلة بالنسبة للقطاع أو القطاعات أو المناطق أو المناطق المعنية الشكل الحضري، والتنظيم، وحقوق البناء واستعمال الأراضي. (0.5ن)
2. يعين الكمية الدنيا والقصى من البناء المسموح به المعبر عنه بالمتر مربع م2 أو م3 من أحجام وأنماط البناء المسموح بها. (0.5ن)
3. يضبط القواعد المتعلقة بالمظهر الخارجي للبنىات. (0.5ن)
4. يحدد المساحة العمومية والمساحات الخضراء والمواقع المخصصة للمنشآت العمومية والمنشآت ذات المصلحة العامة وكذا مميزات طرق المرور. (0.5ن)
5. يحدد الارتفاعات والأحياء والشوارع والنصب التذكارية والمناطق الواجب حمايتها أو تجديدها أو إصلاحها. (0.5ن)
6. تحديد الأراضي المعرضة للأخطار الناتجة عن الكوارث الطبيعية أو تلك المعرضة للانزلاق والتي تخضع لإجراءات تحديد أو منع البناء. (0.5ن)
7. يعين مواقع الأراضي الفلاحية الواجب وقايتها وحمايتها.

ج3): (3ن)

عقود التعمير: تعتبر عقود التعمير أدوات للرقابة القبلية أو البعدية لعملية البناء تهدف لضبط التوسع العمراني حسب مواصفات، معايير ومقاييس قانون التعمير ولكل شهادة أو رخصة أحكامها ومجالات تطبيقها. (0.75ن)

الفقاعة العقارية: هي وضع اقتصادي يتميز بارتفاع حاد وغير مبرر في أسعار العقارات، يتجاوز قيمتها الأساسية بناءً على عوامل اقتصادية حقيقية مثل العرض والطلب والدخل. هذا الارتفاع غالباً ما يكون مدفوعاً بالمضاربة والتوقعات المتفائلة غير الواقعية بأن الأسعار ستستمر في الارتفاع إلى الأبد، وتنتهي عادةً بانخفاض حاد في الأسعار يعرف باسم "انفجار الفقاعة"، والذي يمكن أن يكون له عواقب اقتصادية خطيرة. (0.75ن)

الكثافة الحضرية: هي مقياس لعدد السكان أو الوحدات السكنية أو الوظائف الاقتصادية الموجودة في منطقة حضرية معينة. ويمكن قياسها بطرق مختلفة، مثل عدد الأشخاص لكل هكتار أو عدد الوحدات السكنية لكل هكتار أو نسبة مساحة البناء إلى مساحة الأرض. (0.75ن)

مساحة الاسطح الصافية (SHON) (Surface de plancher hors œuvre nette): هي مجموع المساحات الأرضية لكل مستوى، بعد خصم المناطق غير الصالحة للسكن (الأقبية، والعلية، والاسطح، والشرفات، وما إلى ذلك). (0.75ن)

ج4): (2ن)

قرار الرفض بمنح رخصة البناء: تنص المادة 52 من المرسوم التنفيذي 15-19 "لا يمكن أن يرخص بالبناء إلا إذا كان المشروع المتعلق به موافقا لأحكام مخطط شغل الأراضي أو في طور المصادقة عليه والذي تجاوز مرحلة التحقيق العمومي، أو مطابقا لوثيقة تحل محل ذلك." (1ن)
ويكون الرفض بموجب قرار مسبب، ويتمحور التسبب عادة في عدم ملائمة موقع البناء المراد تشييده مع محيطه وكذلك: (1ن)

* المساس بالسلامة والأمن.

* المساس بالبيئة.

* المساس بالمناطق المحمية.

* مخالفة أحكام مخطط شغل الأراضي.

ج5): حساب ما يلي: (8ن)

- 1- الجواب: $0.65 \times 1800 = 1170$ متر مربع، هي المساحة الأرضية القصوى المسموح بها. (0.5ن)
- 2- الجواب: هي نتيجة المساحة الكلية في معامل شغل الأرض 0.45×1500 لنحصل على مساحة تبلغ 675 متراً مربعاً، هي المساحة القابلة للبناء من الناحية القانونية. (0.5ن)
- 3- الجواب: $ST = SHON / \cos$, $ST = 700 / 0.35 = 2000$ m² (0.5ن)
- 4- الجواب: $\cos = CES \times N = 0.6 \times 3 = 1.8$ (0.5ن)

5- حساب المساحة المشغولة (الاحتلال الأرضي) SBS:

$$SBS = ST \times \cos = 1200 \times 0.5 = 600 \text{ m}^2 \text{ (0.5ن)}$$

أي يُمكن بناء 600 م² كحد أقصى في الطابق الأول.

حساب معامل شغل الأرض (COS):

$$\cos = CES \times N = 0.5 \times 4 = 2 \text{ (0.5ن)}$$

المساحة السطحية (SP):

$$SP = ST \times \cos = 1200 \times 2 = 2400 \text{ m}^2 \text{ (0.5ن)}$$

أي يُمكن بناء 2400 م² موزعة على 4 طوابق، بحيث لا تتجاوز مساحة كل طابق 600 م².

6- حساب الكثافة السكانية:

الكثافة السكانية = عدد السكان ÷ المساحة الكلية

$$\text{الكثافة السكانية} = 9500000 \div 350000 = 27 \text{ نسمة/كم}^2 \text{ (ن0.5)}$$

حساب الكثافة الفيزيولوجية:

الكثافة الفيزيولوجية = عدد السكان ÷ مساحة الأراضي الصالحة للزراعة

بما أن الأراضي غير الزراعية تمثل 70000 كم²، فإن مساحة الأراضي الصالحة للزراعة هي:

مساحة الأراضي الصالحة للزراعة = المساحة الكلية - مساحة الأراضي غير الزراعية

$$\text{مساحة الأراضي الصالحة للزراعة} = 70000 - 350000 \text{ (ن0.5)}$$

$$\text{مساحة الأراضي الصالحة للزراعة} = 280000 \text{ كم}^2$$

$$\text{الكثافة الفيزيولوجية} = 9500000 \div 280000 = 34 \text{ نسمة/كم}^2 \text{ (ن0.5)}$$

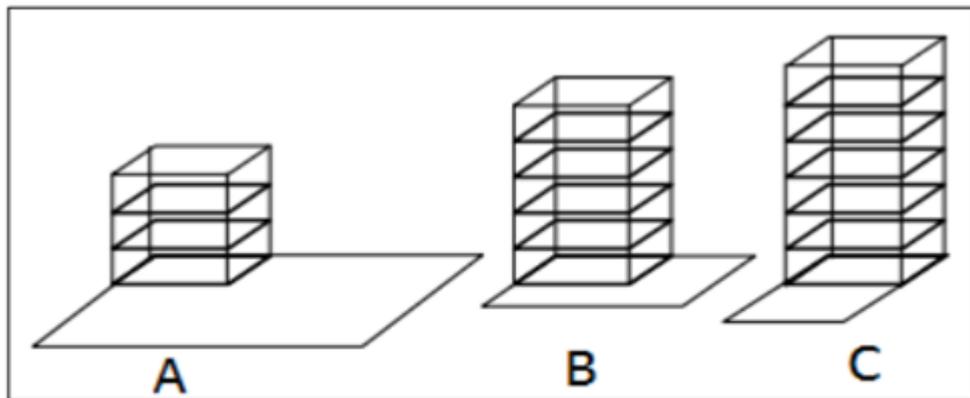
-7

A : CES=1, COS=1 (ن0.5)

B : CES=0.5, COS=1 (ن0.5)

C : CES=0.25, COS=1 (ن0.5)

8- (1.5ن)



Le cas A : CES = 0.16, COS = 0.48

Le cas B : CES = 0.25, COS = 1.25

Le cas C : CES = 0.50, COS = 3.00