الأستاذة: لرقط مليكة -مقياس التشريع الحضري
السنة أولى ليسانس
تخصص تسيير تقنيات حضرية
سداسي الأول
السنة الجامعية 2024-2025

المحاضرة: قانون العمران

مفهوم العمران:
يعتبر مصطلح العمران أي urbanisme إبتكارا حديثا فقد ظهر في اللغة الفرنسية خلال سنوات 1910 ليدل على حقل عملي جديد متعدد المجالات ناتج عن المقتضيات الخاصة بالمجتمع الصناعي كونه يطور فكرة "تطور المدينة"
لغويا: العمران من الناحية اللغوية مشتقة من الكلمة اللاتينية والتي تعني المدينة ويعد المهندس الإسباني IL DEFONS أول من إستعمل كلمة urbanisation
إصطلاحا: هو ذلك التنظيم المجالي الذي يهدف إلى إعطاء نظام معين للمدينة لكون هذه الأخير تعبر عن اللاتوازن من الناحية الوطنية المجالية
كما تعبر كلمة العمران عن ظاهرة التوسع الذي تشهده المدينة بشكل متواصل مع مرور الزمن
كما أن العمران هو دراسة الطرائق التي تسمح بتكيف السكن خاصة السكن الحضري مع متطلبات الإنسان وهو أيضا مجموعة التقنيات المختلفة التي تطبق هذه الطرائق.
وحسب الباحث JP-FOURD العمران هو علم وفن لتصحيح أخطاء المجال الي إرتكبت في الماضي بواسطة هيئات مناسبة للمجال كما أن مجال تدخل هذا الإختصاص في أن واحد

قانون العمران:
من التعريفات والأفكار التي قيلت في تعريف قانون التنظيم العمراني، قانون التهيئة والعمير وتحديد مفهومه نذكر:
عرف من زاوية تعلقه بأعمال البناء وما يتضمنه من قواعد وإجراءات الضبط الإداري المنظمة له، على أنه مجموعة القواعد والأحكام والقرارات المنفذة لها لتنظيم حركة المباني ذاتها، أيا كانت الأعمال المبرمج إقامتها ،إنشاء مباني أو إنجاز أعمال عمرانية أخرى كأعمال التعلية أو التوسيع أو التعديل أو التدعيم أو غيرها ، وتنظم إجراءات الحصول على ترخيص لتلك الأعمال وتحدد الشروط الموضوعية والشكلية اللازمة والمقررة ، كما تقرر نوع العقوبة المناسبة لمن يخالف تلك الأحكام بحسب نوع الجزاء إداري أم جنائي أم مدني.
قوانين المباني والعمران ماهي إلا فرع حديث من فروع القانون الإداري، يتضمن مجموعة القواعد القانونية المتصلة بتنظيم استخدام حيز المكان في أقاليم البلدان بما يحقق الصالح العام إلا أنها ذات طابع إداري لاعقابي أو أنها ذات طبيعة تنظيمية إدارية لكونها تنظم علاقة الإدارة بمالك العقار وتحدد الإجراءات الواجب إتخاذها لإتمام عملية البناء
إذن يعد قانون العمران أحد فروع القانون الإداري التي تم إدراجها حديثا فظهر في بداية القرن العشرين كمفهوم مستقل وتوسع ليشمل كل الدراسات المتعلقة بتدخل الأشخاص في إستعمال الأراضي وتنظيم الفضاءات في المحيط العمراني للتجمعات السكنية.

تعريف قانون العمران:

المعنى الإصطلاحي للعمران يقصد به: البيئة التي يغلب عليها ويميزها إضافات الإنسان في صراعه المستمر مع البيئة الطبيعية لتحقيق أهدافه وغاياته وتمتد من المسكن إلى المدينة

القانون هو عبارة عن مجموعة قواعد متعلقة بالتهيئة والتوسع العمراني

مجموعة القواعد القانونية والقنية المنظمة للنشاط العمراني

قانون العمران هو فرع من فروع القانون العام والمتعلق أساسا بالقانون الإداري ويقصد به " مجموعة القواعد المتعلقة بنظيم وتهيئة المجال" وهو أيضا القواعد التي تنظم الأهداف العامة وتراقب إستعمال المساحات أو الفضاءات لأجل البناء الضروري ومنه نستخلص أن قانون العمران هو مجموعة القواعد القانونية والتقنية المنظمة للنشاط العمراني

وبالتالي تحكم تصرفات الأفراد والجماعات في مجال العمران لتحقيق الأهداف التي تنشدها مشاريع التخطيط والتعمير وضمان إقامة المباني طبقا للمعايير والشروط التي تكفل أمن السكان وراحتهم مع توفير مستلزمات الصحة العامة بالإضافة إلى تحقيق جمال ورونق المكان.

خصائص قانون العمران:

- يطبق عن طريق وسائل وأدوات قانونية مثل الرخص (بناء،تجزئة وهدم) الشهادات (تعمير،تقسيم ومطابقة)، المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي.
- يلتقي بالعديد من فروع القانون سواء العام: الإداري والجنائي
  الخاص: المدني والعقاري والتجاري
- كما أن له علاقة بقوانين أخرى كقوانين البيئة والمياه
- تنفيذه يتطلب تدخل العديد من الجهات
- ذو طبيعة تنظيمية وقائية أكثر منها عقابية
  - تخصصا قانونيا حديثا إذا قورن بغيره من فروع القانون الأخرى.
  - ذو طبيعة تنظيمية وقائية أكثر منها عقابية

أهدافه:

تحديد القطعة الأرضية القابلة للتعمير في نوعيتها وموقعها وتنظيم كيفيات إستغلالها

تحديد القواعد العامة التي يجب أن يستجيب لها تشييد البنايات

وضع قواعد وإجراءات لتنظيم وحماية مجالات الإستعمال حيث يحدد مقاييس شغل الأراضي سواء بالمنع أو فرض أشكال معينة لإستغلال الأراضي كما أن مراقبة إحترام هذه المقاييس تضمنها اليات كالرخص والشهادات وهي وثائق إدارية تسلمها الإدارة المحلية.

تنظيم حركة التوسع العمراني للمدن والقضاء على البناء الفوضوي

تحقيق التوازن الجهوي والمحلي في التمركز العمراني في مناطق دون أخربوبالتالي القضاء على الإختلال العمراني ومحاربة إكتظاظ المدن على حساب الأرياف.

عموما هو يهدف إلى حفظ النظام العام العمراني والنظام العام الجمالي (جمال ورونق المدينة)

مصادر قانون العمران:

يجد قانون التهيئة والعمير مرجعياته في عدة مصادر خاصة وأخرى عامة والتي تتراوح بين المصادر الداخلية (دستورية، تشريعية، تنظيمية) والمصادر الخارجية ممثلة في المعاهدات الدولية التي تبرمها الجزائر في المجال العمراني .

1- المصادر الداخلية:

1-1- المصدر الدستوري:

يجد قانون التهيئة والتعمير مصدره الأساسي من النص الدستوري المكرس لحماية الملكية العقارية الخاصة مثلما نصت عليه المادة 64 من الدستور الجزائري لسنة 1996 المعدل والمتمم

1-2- المصدر التشريعي:

يعتبر القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم المصدر الشكلي المباشر لقانون البناء والعمير في الجزائر إحتوى في صيغته الأصلية 81 مادة ثم زاد عددها ونقص في أحيان أخرى بعد تعديله كما أضيفت مواد **أخرى** بأرقام مكررة

المواد من 1 إلى 49 خصصت للجانب المتعلق بالتنظيم والتخطيط والتهيئة العمرانية وهو القسم ذو الأبعاد الاقتصادية والإجماعية للوعاء العقاري

من 50-75 خصصت مواده لتحديد القواعد المطبقة على قواعد البناء ووضع الأطر والضوابط القانونية لإستعمال الأفراد لمتلكاتهم العقارية بالبناء عليها ومراقبة هذا الإستعمال من خلال تنظيم كيفية تحضير ومنح التراخيص والشهادات.

1-3- **المصدر التنظيمي:**

لدينا النصوص التنظيمية ممثلة في المراسيم التنفيذية في المجال العمراني بداية ب:

المرسوم 91-175 المتعلق بالقواعد العامة للتهيئة والتعمير

المرسوم 91-177 المؤرخ في 28 ماي 1991 المحدد لإجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به.

المرسوم التنفيذي 91-178 المؤرخ في 28 ماي 1991 المحدد لإجراءات إعداد مخططا شغل الأراضي والمصادقة عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة بها

المرسوم التنفيذي 15-19 المؤرخ في 25 جانفي 2015 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها

2- المصادر الخارجية:

تتمثل في الإتفاقيات والمعاهدات الدولية التي تبرمها الجزائر في المجال العمراني من بينها:

الإتفاقية رقم 167 بشأن السلامة والصحة في البناء المعتمدة بجنيف في 20 جوان 1988 المصادق عليها بموجب مرسوم رئاسي 06-60 المؤرخ في 11 فيفري سنة 2006.