الأستاذة: لرقط مليكة –مقياس التشريع الحضري
السنة أولى ليسانس
تخصص تسيير تقنيات حضرية
سداسي الأول
السنة الجامعية 2023-2024

قانون العمران

I – 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 الخاص 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: فهو 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

II – 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 المزمع إقامتها ،إنشاء مباني أو إقامة أعمال عمرانية أخرى كأعمال التعلية أو التوسيع أو التعديل أو التدعيم أو غيرها مما نصت عليه المادة 4 من قانون المباني، وتنظم إجراءات الحصول على تترخيص لتلك الأعمال وتحدد الشروط الموضوعية والشكلية الازمة والإشتراطية البنائية المقررة ، كما تقرر توقيع الجزاء المناسب 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 وإن كانت قوانين حديثة

النشأة في فرنسا 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

1- تعريف قانون العمران:

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

- عبارة عن مجموعة قواعد متعلقة بالتهيئة والتوسع العمراني
- مجموعة القواعد القانونية والقنية المنظمة للنشاط العمراني
- فرع من فروع القانون العام والمتعلق أساسا بالقانون الإداري فيقصد به " مجموعة القواعد المتعلقة بنظيم وتهيئة المجال"
- القواعد التي تنظم الأهداف العامة وتراقب إستعمال المساحات أو الفضاءات لأجل البناء الضروري شغله

يمكن من خلال التعاريف السابقة أن ندرج التعريف الاتي:

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 والاشتراطات التي تكفل أمن السكان وراحتهم وتوفير مستلزمات الصحة العامة بالإضافة إلى تحقيق جمال الرونق.

2- 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
- من حيث الشمولية وتجزئة أو توحيد أحكامه تجدر الإشارة إلى أن المشرع الجزائري قد جمع سنة 1990 كلا من موضوع التهيئة والتعمير والبناء في موضوع لقانون واحد وبالنتيجة تجميع

موضوعات كل من قانون النظيم العمراني وقانون البناء في قانون واحد سماه " قانون التهيئة والتعمير" الصادر بموجب القانون رقم 29-90 لسنة 1990.

3- أهداف قانون العمران:

- 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 ضمنها 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)

4- مصادر قانون العمران:

يجد قانون التهيئة والتعمير 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 .

4-1- المصادر الداخلية:

- **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
- **المصدر التشريعي:** يعتبر القانون 90-29 المتعلق بالهيئة 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 خصص للجانب المتعلق بالنظيم والتخطيط والتهيئة العمرانية وهو القسم ذو الأبعاد الاقتصادية والإجتماعية 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.

- **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 لكيفيا تحضير عقود التعمير وتسليمها

4-2-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.

5- وظيفة قانون العمران:

- **الحماية:** بضمان الأهداف التي تسطرها مخططات التهيئة وأدوات التعمير.
- **الردع:** بوضع عقوبات المخالفات المرتكبة في المجال العمراني خاصة تلك المتعلقة برخص البناء، التجزئة والتي يمكن أن تصل إلى الهدم أو المتابعات القضائية
- **التحسين:** القانون يعطي وسائل لتحسين الأحياء العتيقة وتحسين ظروف الحياة، الترميم.....