لقد عمل الإنسان عبر مختلف العصور على تعمير الأرض وجعلها أكثر توافقا وتناغما مع حاجاته تحقيقا لغاياته، غير إن إقامة المنشآت الملبية لحاجاته المتنوعة، لا يمكن إن تكون عبثا و بطريقة غير منظمة بل ينبغي إن تكون وفق دراسات علمية تراعي الشروط والمتطلبات الصحية و الخدمات الاجتماعية ليظهر في بداية القرن 20 قانون العمران وتوسع ليشمل كافة الدراسات المتعلقة بتدخل الأشخاص العامة في استعمال الأراضي وتنظيم المجالات في المحيط العمراني للتجمعات السكنية الريفية و المدينة، لذا فإن قانون العمران بعد إطارا مرجعيا للقواعد المنظمة الحركة التهيئة وإشغال البناء، مما يجعل له مفهوما مستقلا و متميزا عن باقي فروع القوانين الأخرى، سواء في محتواه أو في خصائصه أو مصادره أو في أهدافه، المعرفة ذلك ينبغي التفصيل في:

**أولا: التعريف بقانون العمران وبيان خصائصه**:

 إن فهم التعمير كأسلوب لتنظيم المدن وكأداة لبلوغ أهداف التخطيط الحضري، يقتضي منا تحديد معنى التعمير، ومن ثم استنباط خصائصه.

1. **تعريف التعمير**: تعتبر كلمة التعمير حديثة العهد، فهي تحيلنا إلى كلمة أخرى من نفس أسرتها هي العمران، الذي حسب تعريف كلود ميتشل (جان) هو: " واقع الاستقرار في المدينة، هذه الظاهرة اتسعت كثيرا خلال القرن 20، وأصبحت تشغل اهتمام معظم الدول، و ذلك بالنظر لما ينجم عنها من العمليات والإجراءات تشكل في مجموعها ما يصطلح عليه بالتعمير، والأمر يتعلق حسب ميثاق أثينا لسنة 1933 بـ مجموع الإجراءات لغاية ضمان تنمية منسجمة و رشيدة و إنسانية للمدن ، وفي إطار هذا التعريف نجد كل من تعريف " لويس جاك ينون و جان ماري أوبي" و "جون بول لكاز" يدور حول اعتبار التعمير علما وفنا وقانونا ( إجراءات) و سياسة توظفها الدولة وإدارتها المحلية قصد التدخل في عدة ميادين اجتماعية و اقتصادية ... الخ، غير إن هذا حسب بعض الباحثين يصلح بالأساس للتجارب الغربية نظرا لاعتمادها على التخطيط والرؤية المستقبلية عكس تجارب الدول النامية التي تفتقر إلى الترقب والمخططات التقديرية، لذلك فإن أفضل تعريف حسب هؤلاء يمكن أن ينطبق عليها هو تعريف (فورد) الذي يعتبر أن التعمير هو علم أو فن التطبيق العملي للوقاية في وضع ومراقبة كل ما يدخل في إطار التنظيم المادي للتجمع البشري وما يحيط به وهذا يتضمن تصحيح أخطاء الماضي بواسطة إعادة البناء والتهيئة المناسبة كما يتضمن أيضا استغلال تجارب الماضي لوضع مشاريع توسعية جديدة و على هذا الاساس، فإن التعمير باختصار هو عمل إرادي له علاقة بالزمن والقضاء) المجال، فعلاقته بالمجال من حيث إن التعمير يسعى إلى ترشيد هذا المجال باعتباره شيئا نادرا بالمعنى الاقتصادي، إما علاقته بالزمن فإن التعمير يأخذ بعين الاعتبار، الإرث الثقافي والاجتماعي للمدن والتجمعات السكنية عموما بالنسبة للماضي، كما أن عليه استشراف المستقبل بتصوره للتوسع العمراني.
2. **تعريف قانون التهيئة والتعمير**: يجمع قانون التهيئة والتعمير بين علم القانون وعلم العمران، فهو علم قانون كونه مجموعة من القواعد القانونية التي تهدف إلى تنظيم المجال العمراني وهو يندرج نسبيا في القانون العام، كما يهدف إلى تنظيم الأراضي والمجال العمراني أما اعتباره علم عمران، فهو يعين مجالا متعدد الاختصاصات يستجيب للحاجيات الخاصة بالمجتمع الصناعي و ينمي طرق التفكير حول المدينة.

 إن اعتبار قانون التهيئة والتعمير، قانونا وعلما ينظمان مجالا حساسا له علاقة بكل مجالات الحياة المتشعبة، جعل الفقه يختلف في إعطائه تعريف جامع مانع له، الأمر الذي أدى إلى تعدد هذه التعريفات، تبعا لتعدد الزوايا التي ينظر منها كل باحث، فهناك من يعرفه على أنه الوسيلة التي تمكن الدولة وهيأتها العمومية التوجيه والتحكم العمراني، وذلك بوضع وثائق وإجراءات خاصة للعمران والمترجمة بواسطة مخططات شغل الأراضي وقواعد استعمالها، إلى جانب ذلك، فقد عرفه الفقه الفرنسي، على أنه مجموعة القواعد والمؤسسات التي يتم إحداثها لضمان تهيئة فضاء متطابق وأهداف التهيئة للجماعات العمومية، وأن له نزعة لتنظيم التطور المادي للمدن".

 يستخلص من كل ما سبق، أنه ومن خلال التطور الذي يعرفه هذا القانون نفسه، أن الوظيفة الأساسية له هي تنظيم إمكانيات استعمال الأراضي وأن وظائفه ومحتواه، قد تم إثراؤها بفضل المتدخلين والتيارات السياسية التي ترى في قانون التهيئة والتعمير، سندا لكل السياسات التي يمكن إسقاطها على أرض الواقع، وعليه فإن قانون العمران هو فرع من فروع القانون العام، لأنه يضفي مجموعة من امتيازات السلطة العامة للهيئات الإدارية التي تسمح لها بترجيح المنفعة العامة على المنفعة الخاصة للملاك العقاريين وتنظيم المجالات في المحيط العمراني للتجمعات السكنية الريفية منها والحضرية.

**خصائص قانون التهيئة والتعمير**: يتميز قانون التهيئة والتعمير بمجموعة من الخصائص تميزه عن باقي فروع القانون الأخرى، وتؤهله بأن بعد تخصصا مستقلا بذاته، نظرا الاعتباره نقطة تلاقي أحكام القانون الخاص والعام و من ثمة تلاقي المصلحة العامة مع المصلحة الخاصة وتضاربها بشأن تنفيذ أحكامه، لذا فهو قانون متطور يرتبط قانون التعمير ارتباطا وثيقا بالمشاكل المطروحة لتهيئة المدن، نذكر بالخصوص، أحياء الحدائق سنة 1898، مشاريع الأحياء الصناعية 1904، و التي كانت من بين أهم انعكاساتها السلبية على نظام العمران وتهيئة الإقليم النزوح الريفي نحو المدن، النمو الديموغرافي وتضخم المدن إلى جانب العديد من الضغوطات الاقتصادية والاجتماعية.

ب -**من حيث الشمولية وتجزئة أو توحيد أحكامه**: فالمشرع الجزائري قد جمع كل من موضوع التهيئة والتعمير والبناء والتجزيء في موضوع لقانون واحد، وبالنتيجة كل من قانون تنظيم العمراني وقانون البناء و قانون التجزئة العقارية في قانون واحد هو القانون رقم 29/90 المعدل بموجب القانون 05/04 المتعلق بالتهيئة والتعمير و هو المرجع الأساسي بالإضافة المراسيم التطبيقية له والقوانين ذات الصلة به.

ج -**قانون متعلق بالذمة المالية:** إن نجاح قانون التهيئة والتعمير في تجسيد سياسة التعمير رهين بعنصر أساسي جوهري هو الملكية العقارية أي وجود قانون عقاري فاعل لخدمته، وهما يرتكزان معا على اعتمادات مالية دائمة ومجندة من طرف الدولة.
د **- قانون يتميز بتعدد أطرافه**: أشرنا إلى أن قانون العمران يشكل نقطة تقاطع المصلحتين العامة و الخاصة، و بالتالي تضاربها في بعض الأحيان و حدوث نزاع، ففي هذه الحالة يتطلب الأمر وجود كل من مصالح أملاك الدولة، رئيس المجلس الشعبي البلدي باعتباره العنصر البارز في ميدان التعمير ملاك الأراضي أصحاب مشاريع البناء، أصحاب حقوق الجوار، جمعيات حقوق الدفاع المشرف على البناء، الخبير المهندس المعماري الموثق المؤسسات المالية، والبنوك المانحة للقروض و المؤسسات العمومية الاقتصادية المختلفة للتهيئة الإقليمية وغيرها.

هـ- **قانون العمران** **مرتبط بالطبيعة الايكولوجية والجغرافية**: يظهر ذلك في كيفية استخدام الحيز العمراني وطريقة البناء، والنمط العمراني المتبع ( الاتساع الأفقي والعمودي للبنايات وطريقة استغلال المكان من الناحية الاقتصادية بتطبيق معامل شغل الأراضي ومعامل الاستيلاء على الأرض، احترام الارتفاعات المقررة لصالح المنفعة العامة كارتفاق العلو وارتفاق الرؤية لعدم حجب المناظر الطبيعية ... الخ.

**و- قانون ذو طبيعة تنظيمية وقائية أكثر منها عقابية**: صحيح ان حق الملكية، خاصة العقارية حق مضمون دستورا و من أوسع الحقوق العينية من حيث السلطات التي يمنحها للمالك، إلا أن القانون الذي يضمن هذا الحق، قد يضع حدودا لنطاقه استثناء، فقانون التهيئة و التعمير رقم 29/90 المعدل والمتمم، الذي يعد آلية أساسية لضمان حق المواطنين في السكن الصحي اللائق، يشترط الكثير من الرخص و الشهادات في هذا المجال، قبل البدء في عملية البناء أو الهدم أو التقسيم .... الخ، وهذا كرقابة سابقة ووقائية حد من حق مالك العقار في البناء بشكل مؤقت أو مطلق لتحقيق المصلحة العامة أو حماية الأملاك العمومية، هذا ونلمس الطبيعة العقابية الخفيفة القانون التهيئة والتعمير، من خلال استقرائنا لنص المادة 77 من ذات القانون الذي جاء عاما ودون تفصيل المخالفات التعمير، كما تقرر فيه عقوبة الغرامة (3.000 دج 300.000 دج) كأصل والعقوبة الحبسية ) من شهر إلى 06 أشهر في حالة العود.

**ثانيا : تحديد مصادر قانون التهيئة و التعمير وعلاقته بفروع القانون الأخرى.**

 إن مصادر قانون التهيئة والتعمير الجزائري لا تختلف عن مصادر مختلف فروع القانون الأخرى، وذلك بالنظر إلى خاصيته الشمولية التي يمتاز بها ، إلى أنه يشكل موضوعا متعدد الأبعاد و متداخل الجوانب، من حيث أنه يغطي مختلف فروع المعرفة ومجالا للربط بين مختلف الفروع القانونية الأخرى، بناء على ذلك، سوف نتولى بالدراسة ما يأتي:
01- **مصادر قانون التهيئة و التعمير:** تستمد القاعدة القانونية في مادة التعمير مرجعيتها من عدة مصادر خاصة وعامة لكن بما أن قانون التعمير يخص بالأساس كيفية ممارسة حق الملكية العقارية، فإن له قوة التأثير المباشر وغير المباشر، على عكس القوانين الأخرى بالنسبة لضبط التأطير القانوني لموضوع تنظيم أشغال البناء والتعمير، وعموما فإن مصادر هذا القانون هي:

**المصادر الوطنية:** إن أحكام قانون التهيئة و التعمير في المقام الأول تشريعية في إطار المبادئ الدستورية، لكن على اعتبار الخاصية الديناميكية لأعمال البناء و التعمير و أثر تطورها على كافة الأصعدة، يمكن أن نجد مادية هذه الأحكام في مصادر أخرى.
1-1-**المصادر الرسمية وهي**:

**المصدر الدستوري ( التشريع الأساسي):** يجد قانون التهيئة والتعمير مصدره الأساسي في أغلب الدساتير الجزائرية المكرسة لحماية الملكية العقارية الخاصة، مثل ما نصت عليه المادة 20 من دستور 1989، بقولها لا يتم نزع الملكية الخاصة إلا في إطار القانون، ويترتب عليه تعويض قبلي وعادل، كما تشير المادة 122 من ذات الدستور، على صلاحية البرلمان بالتشريع في مجال التهيئة والتعمير وبخصوص دستور 1996، المعدل، فإننا نجد نص المادة 24 منه يؤكد على مسؤولية الدولة عن أمن الأشخاص وممتلكاتهم، كما تضمن الدولة عدم انتهاك حرمة المسكن وحماية الملكية الخاصة، هذا وتنص المادة 122 منه في فقرتيها 19 و 5 بقولها : يشرع البرلمان في الميادين التي يخصصها له الدستور وكذلك في المجالات الآتية: القواعد العامة المتعلقة بالبيئة وإطار المعيشة والتهيئة العمرانية - النظام العقاري".

**المصدر التشريعي العادي**: يعد قانون التهيئة والتعمير رقم 29/90 المعدل والمتمم المصدر الشكلي المباشر لقانون البناءة التعمير في الجزائر، حيث نص في الفصل الأول على مبادئ عامة، ترمي في مجملها على تنظيم إنتاج الأراضي القابلة للتعمير وتشييد المباني و تحقيق معادلة التوازن بين السكن والصناعة والفلاحة وقلة المحيط والأوساط الطبيعية، والمنظر والتراث، أما الفصل الثاني فإنه يتضمن القواعد العامة للتهيئة والتعمير كقواعد شكل البناية موقعها و حجمها ... الخ، كما نص على أحكام خاصة حددها الفصل الرابع تخص بعض الأجزاء ذي الطبيعة المميزة من التراب الوطني ( الساحل الأقاليم ذات الميزة الطبيعية والثقافية البارزة وأراضي الفلاحة ذات المردود العالي أو الجيد، إلى جانب نصه وبشكل عام في الفصل الخامس على التعمير العملياتي أي نظام الرخص والشهادات العمرانية ، كما تضمن الفصل الثامن من هذا المصدر التشريعي المباشر أنواع العقوبات لأنواع المخالفات التي ما فتئ يرتكبها الأفراد في ميدان 22 البناء و التعمير، غير أن ما تجب الإشارة إليه، هو أن قانون التهيئة و التعمير رقم 29/90، لا يمكن بمفرده ضمان وتغطية وتأطير كل ما يمكن أن يستوعبه المجال و العقار من استشراف و تنظيم و تجسيده على ارض الواقع، ذلك لأنه يشكل - كما سبق الذكر نقطة تقاطع بين عدة قوانين وبالتالي اعتبار هذه القوانين كمصادر تشريعية تنظيمية لقانون التهيئة والتعمير.

**المصدر التشريعي الفرعي**: هو التشريع التفصيلي الذي تضعه السلطة التنفيذية بهدف تسهيل تنفيذ القوانين الصادرة من السلطة التشريعية ، هذا ويطلق على التشريع الفرعي اسم اللائحة في مصر، والمراسيم التنظيمية أو الأنظمة الإدارية أو المراسيم العامة في لبنان ويسمى بالقرارات والمناشير في الجزائر، ومن أمثلة هذه التشريعات الفرعية:

- القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 1992/02/19، الذي يحدد شروط التنازل عن العقارات المبينة أو غير مبنية التي تملكها الدولة و المخصصة لانجاز عمليات تعمير أو بناء ومضمون دفتر الشروط النموذجين 01 و 02 القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2015/07/25، يحدد كيفية معالجة الطعون المتعلقة بعقود التعمير.

- التعليمة الوزارية رقم 004 المؤرخة في 2017/09/07، الصادرة عن وزارة السكن والعمران والمدينة، تحدد التدابير الخاصة لإعداد ملف رخصة البناء ورخصة الهدم للمشاريع التي تشكل أشغال التسطيح أو الحفر أو الهدم خطرا على محيطها المباشر.

- **مبادئ الشريعة الإسلامية**: يعتبر الدين مصدر أصلي خاص للقواعد القانونية المتعلقة بالأحوال الشخصية غير أنه لم يقتصر دوره على تنظيم ما يتعلق بالعقيدة والعبادات، بل تناول كذلك بيان قواعد التي تحكم علاقات الإفراد بعضهم البعض، فتضمن كثيرا من القواعد المتعلقة بنظافة المحيط التخطيط العمراني موقع و حجم البنايات، نظرية حسن الجوار، وعدم التعدي على أملاك الغير ... الخ، ولنا في هذا شواهد قرآنية كثيرة، تشير إلى الرفاهية العمرانية وعن العلاقة بين أماكن اختيار القصور والبيوت من طرف الأمم السابقة، كحضارة ثمود، قوم سيدنا صالح، في قوله: «وَاذْكُرُوا إِذْ جَعَلَكُمْ خُلَفَاءَ مِن بَعْدِ عَادٍ وَيَوْأَكُمْ فِي الْأَرْضِ تَتَّخِذُونَ مِن سُهُولِهَا قُصُورًا وَتَنْحِتُونَ الْجِبَالَ بُيُوتًا فَاذْكُرُوا آلاء الله ولا تعلوا في الأرْضِ مُفْسِدِينَ»، أما السنة النبوية الشريفة، المصدر الثاني للتشريع الإسلامي، فقد رغبت في عمارة الأرض وتعميرها في العديد من الأحاديث النبوية الشريفة مثل قوله صلى الله عليه وسلم: من بني بنيانا من غير ظلم ولا اعتداء أو غرس غرسا في غير ظلم ولا اعتداء كان له أجر جار ما انتفع به من خلق الله تبارك و تعالى".

1-2**- المصادر الاحتياطية**: تختلف هذه المصادر من تشريع إلى آخر في طبيعتها، كما تختلف من حيث ترتيبها في الرجوع و الأخذ بها من طرف القاضي و هو يفصل في النزاع المطروح عليه، فهذه المصادر حسب التشريع المصري العرف مبادئ الشريعة الإسلامية مبادئ القانون الطبيعي و قواعد العدالة، في حين نجد التشريع الجزائري يرتبها كالآتي: العرف، مبادئ القانون الطبيعي و قواعد العدالة.

**- العرف:** يعرف العرف بأنه تواتر العمل بقاعدة معينة تواترا تمليه العقيدة في ضرورة إتباع هذه القاعدة، هذا وبعد العرف أول مصدر للقاعدة القانونية من الناحية التاريخية، حيث يعد ميدان التعمير البيئة الخصبة لتطبيق أحكام العرف قبل ظهور التخطيط الحديث للعمران، ومن أمثلة قواعد العرف العمراني بالجزائر، قواعد العرف العمراني المحلي لمنطقة وادي ميزاب ( غارداية) و التي هي قواعد عامة وموانع في الفن العمراني الميزابي، التي أصدرها مجلس الأعيان ولا زالت ملزمة لكافة السكان منها:

- علو الدار لا يفوق 07 أمتار - لا يسمح بإقامة الجدار على حدود السطوح من الناحية الشرقية أو الغربية، كي لا يحرم الجار من ضوء الشمس ضحى و عشية... الخ.

**- مبادئ القانون الطبيعي وقواعد العدالة**: تتمثل في مجموعة من المبادئ التي يلجأ إليها القاضي عند اجتهاده في حل النزاع المعروض عليه، وهذا في حالة عدم إيجاده للحل في المصادر الرسمية الأخرى، غير انه تشير الدراسات أن القاضي الجزائري لم يجتهد في النزاع حول دستورية ومشروعية التأميم من عدمه بمناسبة تطبيق قانون الثورة الزراعية، باعتبار إن مشروع التأميم، حسب رأي البعض كان من بين الأسباب التي أدت إلى فشل عملية التطهير العقاري، بل وشكلت صنف من أصناف التعدي على الملكية العقارية الخاصة من نواحي عدة أهمها:

- عدم البت النهائي في مشروعية التأميم - إجراءات التأميم لم نراع ضمانات الملكية الخاصة إجراءات التأميم قيدت المعاملات العقارية في الوسط الفلاحي

**- آراء الفقهاء وأحكام القضاء**: يعتبر الفقه العمراني كل ما يصدر عن الفقهاء من آراء أو إبداء الفتاوى المتعلقة بتفسير المبادئ والقواعد القانونية من الناحية النظرية في مادة البناء والتعمير أما الاجتهاد القضائي هو كل ما توصل إليه القاضي من حلول لقضايا معروضة أمامه للفصل فيها ، وفي هذا الشأن قضى مجلس الدولة في ملف رقم 698 بتاريخ 2007/01/19، بأحقية جار المستفيد من رخصة البناء في رفع دعوى إلغائها لأن أشغال البناء قد ألحقت أضرارا بعقاراتهم، وفي قرار آخر رقم 179545 الصادر بتاريخ 2000/06/17 ، أكد أن رخصة الرصيف التي منحت من قبل مديرية المنشآت والتجهيز لولاية قسنطينة و التي خولت للمستأنف بأن يدمج بنايته مع الطريق الوطني رقم 05 أن هذا القرار لا يعتبر بمثابة رخصة بناء.

**ب- المصادر الدولية**: علاوة على ما تم بيانه، فإن قانون العمران يجد مصدره أيضا في الاتفاقيات و المعاهدات التي تبرمها الجزائر في المجال العمراني، وطبقا للمادة 11 من العهد الدول الخاص بالحقوق الاقتصادية والاجتماعية لعام 1966، التي تعد مرجعية لتأصيل مسؤولية الدولة في ضمان حق المواطن في السكن اللائق، أبرمت الجزائر الاتفاقية رقم 167 الخاصة بالسلامة والصحة في البناء المعتمدة بجنيف في 20 يونيو 1988، المصادق عليها بموجب المرسوم الرئاسي رقم 60/06، المؤرخ في 2006/02/11

**02 - علاقة قانون التهيئة والتعمير ببعض فروع القوانين الأخرى:** طبقا لنص المادة الأولى من قانون التهيئة و التعمير، فإنه يهتم بحماية المجالات الطبيعية التي لم تصبح مقتصرة على قانون البيئة والتنمية المستدامة كما أنه يهتم بالأراضي الفلاحية والزراعية التي هي من صميم اهتمام قانون التوجيه الفلاحي، إلى جانب ذلك فإن قانون التعمير يهتم بتحديد ضوابط ومقاييس البناء والتي هي من اختصاص قانون البناء الذي هو في الأصل متضمن داخل قانون العمران، على عكس بعض الدول التي خصت رخصة البناء بقانون مستقل، بناء على ذلك فإن سياسة التهيئة العمرانية تشكل علاقة تكاملية مع كل من السياسة الفلاحية والبيئية و العقارية وهو ما ستوضحه من خلال:

 **أ- علاقة قانون التهيئة والتعمير بقانون التوجيه الفلاحي**: يعتبر الفضاء الريفي حسب القانون رقم 16/08 المتعلق بالتوجيه الفلاحي جزء من الإقليم الوطني الأقل بناء ويتكون من مساحات مخصصة للنشاط الفلاحي كنشاط اقتصادي أساسي وكذا المناطق الطبيعية و الغابات و القرى أما قانون التعمير فإنه يهدف إلى الحفاظ على الأراضي الزراعية والبحث عن مناطق ملائمة للتطور العمراني بهذا يتجلى التكامل بين القانونيين لاسيما من خلال تنظيم الأول للمناطق الصناعية في المدن والثاني بالمنتجات الفلاحية بالمناطق الريفية والعمل على توفير السكن الريفي، لتثبيت السكان في الريف وتخفيف الضغط على المدن
**ب علاقة قانون التهيئة والتعمير بالقانون العقاري حضاريا كان أم ريفيا:** تشكل آليات التهيئة والتعمير أدوات الربط بين التعمير والعقار حيث:

تتدخل هذه الأدوات لتحديد التوجيهات الأساسية لتهيئة الأراضي.

تحديد المعايير والمؤشرات التي تسمح بترشيد استعمال المساحات ووقاية النشاطات الفلاحية - اعتمادها التقسيم الوظيفي للأراضي (صناعية، فلاحية، سياحية طبيعية...) - تحديد الارتفاعات العمرانية والفلاحية الواجب احترامها وباعتبار العقار هو الوعاء الذي يحوى جميع العمليات العمرانية من بناء و هدم وتقسيم وتخصيص... الخ، فإن تنظيمه وكيفية استغلاله مرتبط بتشريع التهيئة و التعمير والتشريعات المتصلة به بشكل مباشر كتشريع الأملاك الوطنية وتشريع التوجيه العقاري

**ج-علاقة قانون التهيئة والتعمير بقانون البناء لقانون البناء:** علاقة بالقانون الخاص ( القانون المدني)، لأنه مرتبط بملكية الأرض المنصوص عليها في المادة 674 من القانون المدني وما بعدها، أما قانون العمران فهو فرع من فروع القانون الإداري باعتباره يتناول بالتنظيم دور ومجال تدخل الهيئات الإدارية في مجال العمران ومع ذلك فإن هذا الاختلاف لا يمنع من وجود علاقة متداخلة بين القانونين، إذ الحق في البناء يلزم باحترام الأحكام القانونية والتنظيمية الخاصة باستعمال الأراضي، كإلزامية الحصول على رخصة البناء، إلى جانب مختلف الرخص والشهادات العمرانية، وعليه فإن قانون البناء جزء من قانون العمران، لاسيما وأنهما يشتركان في المصدر و المصير، فلا يمكن تصور وجود قانون البناء منفصلا عن قانون العمران، بل هو متضمن داخله.

**د- علاقة التهيئة والتعمير بقانون حماية البيئة في إطار التنمية المستدامة:** من المفيد جدا، أن تذكر أن موضوعي قانوني العمران والبيئة في بداية الأمر، دفعا بالكثير إلى الحيرة، لأنهما يجمعان بين موضوعين يبدوان متناقضين كون قانون العمران سيطرت عليه طويلا في الدول المتقدمة فكرة استغلال المجالات الطبيعية، بينما ظهر قانون البيئة في بداية نشأته في الدول المتقدمة مضادا له هادفا إلى حماية الوسط الطبيعي من تعسف الهيئات العمومية والخواص، إلا أن قوة جمعيات الدفاع عن البيئة وانتشارا الأفكار الايكولوجية وظهور قوانين متعددة لحماية البيئة في أمريكا والدول الغربية، جعلت قانون العمران يتراجع ليستوعب هذه الأفكار الجديدة ويتبناها ، هذا ما جعل قانون العمران يتقاطع مع قانون البيئة في أكثر من نقطة ويتكامل معه ، حيث نجد أن من بين أهم مظاهر هذا التلاقي في قانون العمران أن أدرج المشرع فيه، مبدأ الإدماج الذي يعتبر من المبادئ الأساسية لقانون حماية البيئة عند إعداد المخططات والبرامج القطاعية وتطبيقها، وبذاك فإن قانون البيئة قد قيد قانون العمران، كما تم اعتماد مبدأ دراسة الخطر ومبدأ دراسة مدى التأثير على البيئة، ضمن إجراءات إعداد رخصة البناء ورخصة التجزئة.
**ثالثا: أهداف قانون التهيئة والتعمير.**

 لقانون العمران جملة من الأهداف التي يسعى إلى تحقيقها، خاصة أمام المشاكل التنظيمية والقانونية التي أضحت تعيق المدينة، وذلك في ظل تعدد الوظائف الاقتصادية و الاجتماعية لها وتتعلق أساسا بالانفجار العمراني والنمو الديموغرافي ولتفادي ذلك ، حدد المشرع في هذا القانون، مجموعة من الأهداف التعميرية، ينبغي استحضارها عند البدء في أشغال البناء والتعمير وهي باختصار:

1. **الأهداف الصحية والبيئية**: من المسؤوليات الملقاة على واضعي مخططات التعمير التي نص عليها قانون التهيئة والتعمير رقم 29/90 ومختلف المخططات القطاعية، مراعاة الجانب البيئي، إذ ينبغي أن لا تكون على حساب البيئة خصوصا و أن الجزائر بلد فلاحي، ومن هذا المنطلق أن تتجنب هذه المخططات المس بالبيئة الطبيعية وذلك من خلال توفير مختلف الشبكات ( توفير الماء الصالح للشرب، تصريف المياه المستعملة معالجة النفايات وتحديد مجالات رميها.
2. **الأهداف المعمارية:** يهدف قانون العمران إلى تحديد القطع الأرضية القابلة للتعمير في نوعيتها و موقعها و تنظيم كيفية استغلالها، وكذا تحديد القواعد العامة التي يجب أن يستجيب لها مشيدو المباني ، للوصول إلى بنايات منظمة ومنسجمة تتفق مع المخطط العمراني والسياسة الوطنية للبناء كذا المقاييس الدولية في مجال البناء. وإنعاشا لجودة الهندسة المعمارية وتحسين نوعية الإطار المبني جاء قانون ممارسة مهنة الهندسة رقم 06/04، ليعزز ويكمل مقتضيات قانون التهيئة و التعمير في إطار ضمان تناسق أبنية الهندسة المعمارية حسب خصوصيات المناطق والأقاليم ومميزات أصالة العمران الجزائري
3. **الأهداف الاجتماعية**: يهدف قانون العمران إلى تمكين الدولة بأسلوب وتقنيات علمية من ضمان تنظيم و تحسين استعمال الأراضي والمجالات لأجل الوصول إلى تأطير وضبط النمو الحضري والريفي للبلاد وتنمية الشبكة العمرانية، وذلك تنفيذا لسياسة التوازن التي
يحددها القانون رقم 20/01 المتعلق بتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة من حيث النمو الديموغرافي، و في حاجيات السكان وتوزيع الخيرات والأنشطة بين الجهات الاقتصادية، وداخل كل جهة على حدة.
4. **الأهداف الأمنية**: لقد استطاع الفقيه " جورج هوسمان أن يحدد البعد الأمني في سياسة التعمير، باعتباره من رواد التعمير التنظيمي، ركز على تدعيم الأمن والنظام العام، ولقد اعتبر المدينة عبارة عن نسق شمولي أو إطار عام تلعب فيه شبكات الطرق والمواصلات و الماء الصالح للشرب دورا أمنيا، وعلى سبيل ذلك فإن بناء الطرق والجسور الواسعة والطويلة تسهل عملية المرور، كما أنه في حالة الكوارث أو الاستعجال تسهل عمليات تدخل السلطات العمومية في أقرب وقت ممكن.