

خاتمة:

من خلال هذه الدراسة حاولنا البحث عن الآليات القانونية للوقاية من ظاهرة البناءات الفوضوية وآليات تسوية البناءات غير مطابقة في ظل كثرة تدخلات المشرع في هذا المجال منذ الاستقلال من خلال محاولة فهم نظرة المشرع و كيف حاول التحكم فيه و مدى تأثره بالتغيرات السياسية والاقتصادية والاجتماعية ومواكبة التطورات الحاصلة و الحد من التجاوزات التي تقضي على حاجيات الأجيال المستقبلية.

حيث أن المشرع الجزائري يعتمد إستراتيجية متدرجة في تنظيم العمران بدءا بمحاولة القضاء على تلك التدخلات العفوية و الاستعمالات العشوائية للملكية العقارية التي نتج عنها ظهور الأحياء الفوضوية وبالتالي تفكيك النسيج الحضري و صعوبة التحكم في إستعمال الأراضي.

فقد حدد المشرع عدة ضوابط وآليات للتحكم في شغل المجال بما يفرض احترامها، فأصدر القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير الذي يُعتبر اللبنة الأساسية لتنظيم هذا المجال، و تبعه عدة مراسيم تنظيمية حاول المشرع من خلالها فرض أدوات التعمير على المستوى المحلي، إنطلاقا من التوجهات السياسة الوطنية للتهيئة و التعمير المحددة في المخطط الوطني لتهيئة الإقليم و في نفس الوقت وضع عدة أحكام لضبط شغل المجال المتمثلة في المخططات العمرانية في شكل قواعد رديعية كفيلة بأن تحقق التوازن بين المصلحة الخاصة للأفراد من خلال مشاريع أعمال البناء، وبين المصلحة العامة العمرانية بجميع مقتضياتها، ولم يبق إلا أن تتدخل الإدارة لضمان تحقيق ذلك.

و رغم ضبط المشرع الجزائري لمحتويات هذه المخططات و تنظيمها على المستوى اللامركزي و رغم أنها تعتبر وسيلة فعالة للتدخل في المجال الحضري، إلا أنها في الواقع تصطدم بعدة معوقات، بداية بالتعديلات القانونية التي تُضعف فعاليتها و خير دليل على ذلك صدور القانون رقم 08-15 الذي جاء للتأكيد على فشل هذه المخططات بسبب التعدي الممارس على توجهاتها سواء من قبل السلطات العامة أو المواطنين، مما يُفقد قيمتها القانونية المتمثلة في قابلية المعارضة أمام الغير .

إن إستراتيجية المشرع الجزائري في الاستمرار للقضاء على البناءات الفوضوية يتجسد ذلك من خلال صدور المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدل و المتمم للمرسوم التنفيذي رقم 91-176 حيث تم فرض رخصة البناء على غرار الرخص و الشهادات و تقييدها بمجموعة من الإجراءات بهدف ضمان احترام قواعد التهيئة و التعمير من خلال المراقبة قبلية و البعدية لأعمال البناء لضمان التوفيق بين ضرورة تنظيم العمران و متطلبات حماية البيئة للوصول إلى تسيير مستدام .

غير أن تعقيد الإجراءات و طول مدة الحصول على هذه الشهادات و الرخص تعتبر من أسباب عزوف المواطنين على طلبها ، وبالتالي يتم اللجوء إلى البناء الغير مراقب في غيابها ، خاصة أمام عجز توفير سندات الملكية التي تتم باستصدار هذه الرخص و في ظل الفوضى التي تعرفها السوق العقارية و بالتالي المساهمة في وجود البناءات الفوضوية .

إن المشرع الجزائري و إن كان يهدف من خلال سياسة التهيئة و التعمير التي اعتمدها إلى بناء مدينة وفق مقاييس و معايير التهيئة و التعمير لقانون رقم 90-29 و المراسيم التنفيذية التي تبعته ، لكنه أمام الفوضى العمرانية والاستيلاء الغير مشروع على الأراضي ، أخذ منحى جديد في السياسة العمرانية من خلال التحول إلى التنمية المستدامة لحل مشاكل العمران و البيئة معاً ، حيث إضطر إلى البحث لإيجاد آليات قانونية كفيلة بسد الثغرات وتجاوز النقائص المسجلة في تطبيق القانون رقم 90-29 و منها القانون 04-05 المعدل و المتمم لقانون التعمير و القانون رقم 06-06 المتضمن القانون التوجيهي للمدينة الذي يعتبر قفزة نوعية من أجل تسيير النسيج العمراني للمدينة ، و المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المتعلق بكيفيات تحضير العقود و تسليمها ، بالإضافة إلى القانون رقم 07-02 يتضمن تأسيس إجراء لمعينة حق الملكية العقارية و تسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري ، و آخرها القانون رقم 08-15 الذي جاء خصيصاً لإعادة تنظيم عملية البناء الغير مطابق وبث روح الشرعية فيه من خلال تحقيق مطابقتها .

إن القانون رقم 08-15 رغم أنه جاء بخدمة كبيرة للمواطن و للحفاظ على النظام العام الاقتصادي والعمراني ، إلا أنه لم يحقق أهدافه المرجوة منه بدليل عزوف المواطن منه من جهة و تأجيل سريانه في كل مرة من طرف السلطة المختصة من جهة أخرى .

في الأخير يمكن القول أنه رغم وجود هذه الترسنة القانونية التي يتميز بها التشريع الجزائري إلا أن الواقع العمراني يشهد استفحالا كبير للبناءات الفوضوية المشيدة من دون رخصة بناء ، أو تلك التي لم تحترم حدود التراخيص بعد تسليمها ، وذلك نتيجة لوجود عدة نقائص تعتري تنظيم و تسيير المجال الذي لا يعتمد على إستراتيجية واضحة و مكتملة ، باعتبار أن النظرة لهذا المجال هي نظرة علاجية أكثر منها وقائية ، حيث عادة ما يعتمد على تسوية الأوضاع القائمة على خلاف الدول المتقدمة التي تعتمد على التعمير كعامل منظم و مهيكّل وفي إطار مشروع عمراني ذو نظرة مستقبلية تعتمد على الوقاية مع وضع قواعد ردعية ورقابية لفرض إحترام قواعده.

و لهذا يمكن تقديم الاقتراحات التالية:

- إعداد قانون موحد للتعمير و البناء يكون بمثابة منظومة متكاملة تظم القوانين ذات الصلة بالعمران من خلال التنسيق بين جميع الفاعلين بدءاً من المواطن و الإدارة و الوزارات المكلفة بالتهيئة و التعمير و السكن و البيئة لأنه حان الوقت لبناء مدن على أساس مشاركة الجميع في اتخاذ القرارات التي يتم تجسيدها وعدم خرقها ، بحيث تأخذ هذه القوانين خصوصيات كل منطقة بعين الاعتبار فلكل مدينة خصوصياتها فلها ماضيها و موقعها

وحجمها المساحي ، كما أن لسكان كل مدينة سلوكيات و تصرفات مختلفة ، إضافة إلى التفاوت في الإمكانيات المادية ، وكنتيجة لهذه المعطيات لا نستطيع أن نضع قاعدة ثابتة للتخطيط العمراني نطبقها على كل المدن ، و إنما قواعد وجب تأطيرها في شكل قوانين و معايير متغيرة بتغيير العوامل الفاعلة في المدينة تتميز بالمرونة و التكامل والمضمون التقني المتناسق وبالتالي القضاء على التعميم و البرمجة الاستهلاكية .

- إعطاء صلاحيات أكثر للبلديات في ميدان التهيئة والتعمير والتقليص من ضغط الوصاية عليها، ودعمها باستخدام التقنيات الحديثة في التسيير ومراقبة العمران حتى تكون طرفا فاعلا أو على الأقل شريكا قويا في صناعة القرار المحلي المعنية به بالدرجة الأولى .

- وجوب توفير آليات صارمة من أجل الوقوف على مبادئ قانونية لاتخاذ الاحتياطات اللازمة عند مخالفتها كحل نهائي لأنه لا يمكن مواجهة أو الحد من البناءات الفوضوية إلا بوجود رقابة صارمة و تطبيق للقانون.

في الأخير ندعوا الله عز وجل أن نكون قد وفقنا إلى حد ما في مناقشة هذا الموضوع والله الموفق للصواب.