

من خلال ما تم تدارسه في هذا الموضوع نخلص أن التشريع الخاص بوسائل التعمير لم يصدر إلا بعد تعاقب عدة تشريعات و تجارب أخرى في هذا المجال ، ليستقر الأمر حين صدور القانون 29/90 المعدل و المتمم ، الذي أتى من أجل تصحيح سلبيات الماضي ، و إنشاء وسائل تطبيقية يتم بواسطتها التدخل في المجال الحضري بطريقة مباشرة (المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير، و مخطط شغل الأراضي) ، و توازيا مع ذلك سن المشرع الجزائري وسائل قانونية فردية لضبط مجال التعمير (رخص و شهادات التعمير) و بالتالي تم تحقيق قفزة هائلة من الجانب النظري حيث تبدو هذه الوسائل المعمول بها متوافقة مع المعايير النظامية المثالية نظريا ، و في كل مرة يتم تعديلها تماشيا مع الأوضاع المستجدة .

و رغم الترسانة القانونية في مجال التعمير ، و صرامة الإجراءات و التقييدات التي وضعت من أجل ضبط و تنظيم هذا المجال الحيوي تكونت لدينا فكرة تتعلق بمحور الإشكالية ، وهو أن هناك حلقة مفقودة بين الجانب النظري و التطبيق الميداني . حيث ما نراه من مظاهر و صور العمران المشوه ، و انتشار البناءات الفوضوية والاستيلاء غير الشرعي على الأراضي يشكل دليلا قاطعا على أن التطبيق الميداني لا يزال محدودا ، حيث يتزايد يوميا و على مرأى المصالح المختصة و على رأسها الجماعات المحلية عدد المباني المخالفة للقانون و تجاوزات المخالفين للضوابط العمرانية دون أي تدخل ، فالإحصائيات و المعطيات تبين أن عدد قليلا من المباني المخالفة للتشريعات و التي أحصتها المصالح المختصة تم هدمها ، و ربما السبب الحقيقي أن الجماعات المحلية تغض الطرف نتيجة اعتبارات سياسية ومصالح انتخابية ، أو انتماء فئوي ، أو لأوامر فوقية ، أو لعجزها عن توفير مأوى لأصحاب المباني المهدمة بعد الإخلاء القسري.

و قد يتم أحيانا إعداد المخططات العمرانية دون الاعتماد على الخصائص و المقومات المعمارية سواء المحلية منها أو الجهوية أو الوطنية ، مما يجعل من الصعب تبنيتها و تطبيقها على أرض الواقع ، و أحيانا أخرى لا يتم تفعيل آليات التشاور مع الجهات المعنية و منها أصحاب الأراضي المشمولة ، وأيضا نقص التغطية الاشهارية اللازمة من اجل إعلام المواطنين و تحفيزهم من أجل المشاركة و إبداء آرائهم عند إعداد المخططات العمرانية .

و بناءا على ما تم ذكره يمكن القول أن الحلقة المفقودة هي إشكالية تطبيق القانون و مكن الخل يتمثل في عدم تطبيقه على المخالفين و الدور الغائب للجهات المختصة بهذا الجانب و هو ماساهم في تفاقم الوضع الحالي للتعمير في البلاد .

و عليه يقودنا هذا البحث إلى مجموعة نتائج و اقتراحات نوجزها تباعا :

أولا : النتائج المتوصل إليها

1 - إن منح انجاز مخططات التهيئة والتعمير للسلطات المحلية يبرهن على تفعيل دور الهيئات المنتخبة كجهة مسؤولة على محتوى المخطط من خلال المصادقة عليه بموجب مداولة بما يسمح لبحث و طرح آفاق التنمية المحلية بما يتوافق و طموحات المواطن بالمناطق المعنية، إلا أن نقص الموارد المالية والبشرية المتخصصة الأمر الذي يقلص من دورها في هذا الشأن .

2 - على الرغم من أن القانون يلزم تغطية كل بلدية بمخطط شغل الأراضي ومخطط توجيهي للتهيئة والتعمير، إلا أنه يمنح للإدارة المختصة سلطة منح الرخص المتعلقة بالبناء رغم غياب هاته الوسائل، وهذا ما سمح بالتهاون والتماطل في إعداد المخططات، كما سمح بإنجاز المباني في مناطق غير آمنة بتراخيص قانونية، و رغم ذلك فإن للقواعد العامة للتهيئة والتعمير دور معتبر في تنظيم و ضبط مجال البناء والتعمير في غياب أدوات التعمير عند تجسيدها بإتقان، وهذا لا يعني أنها ستقوم بوظيفة أدوات التهيئة والتعمير، وإنما تبقى هذه الأخيرة هي الأساسية و الأولى استثناء عن القاعدة.

3 - تعتبر رخص وشهادات التعمير ضمانات أساسية لفرض التطبيق السليم لما هو وارد بمخططات التهيئة والتعمير، كما أنها آليات للرقابة القبلية و البعدية على النشاط العمراني .على الرغم من أن إجراءات الحصول عليها يسودها نوع من التعقيد .

4 - إن المخالفات المرتكبة و التي لازالت ترتكب من قبل المواطنين لهو تأكيد على نقص الثقافة العمرانية لدى الأفراد .

5 - إن غياب التعاون بين المواطنين والجهات الإدارية المختصة للعمل على تطبيق قوانين البناء والتعمير خاصة عند إدراج تعديلات بهاته القوانين، يجعل من الأوضاع تزداد سوءا وتعقيدا.

ثانيا : الاقتراحات

- 1 - التطبيق الصارم للقانون ، وعدم التساهل و المصالحة مع المخالفين لقوانين التهيئة و التعمير ، حتى لا يفتح المجال واسعا أمام المزيد من مظاهر العمران المشوه و البناء الفوضوي . و ذلك من خلال وجود إرادة جادة و عقليات نزيهة قادرة على تطبيق الجانب النظري على أرض الواقع .
- 2 - التخلص من السياسات العرجاء التي امتدت آثارها إلى العمران و شوهت صورته و مثال ذلك مشروع 100 محل عبر كل بلدية، حيث تم وضع معظمها بصورة ارتجالية و النتيجة تسر الناظرين
- 3 - ضرورة تكثيف الجانب التحسيسي والتوعوي لدى المواطنين بخطر المخالفات العمرانية، و بأهمية الرقابة التقنية على البناء، والعمل على نشر الثقافة العمرانية عموما، و ذلك بتفعيل دور الإعلام سواء الخاص أو العام ، كما يجب تفعيل مشاركة كلا من المواطن و المجتمع المدني من خلال دعم الجمعيات المهمة في هذا المجال .
- 4 - إن أهمية المصلحة العمرانية تقتضي صرامة تنفيذية قوية وعلى المشرع أن يزود المصالح المختصة بكل الوسائل وعلى الخصوص البلدية لأنها تتحمل الشق الأكبر من المسؤولية في مكافحة البناء الفوضوي و مظاهر التشوه العمراني ولذلك نقترح على الدولة تخصيص مساعدات مالية لها و العمل على تكوين الإطارات النزيهة المكلفة بتطبيق القانون للقيام بهذا الدور الفعال.
- 5 - من الضروري تسهيل إجراءات الحصول على مختلف رخص التعمير .
- 6 - ضرورة خلق آلية رقابة عليا على المكلفين بتنفيذ القوانين و تحميلهم المسؤولية في حالة تقصيرهم عن أداء دورهم في كشف و متابعة المخالفين لتشريعات التعمير و أن لا تكون هذه الآليات شكلية مثل ما هو عليه الحال في الكثير من المجالات .
- 7 - تفعيل دور شرطة العمران و الأعوان المكلفون بكشف المخالفات العمرانية و تدعيمها بالإمكانات المادية و البشرية، و توفير الحماية الفعلية لهم من مختلف التهديدات ، لا أن تظل مجرد نصوص قانونية على ورق .