المطلب الثاني

خصائص قانون التهيئة و التعمير وتحديد طبيعته القانونية:

الفرع الاول: خصائص قانون التهيئة و التعمير

يتميز قانون التهيئة و التعمير بالخصائص التالية:

اولا: المصدر الاول في العملية التشريعية: بالرغم من اعتباره المصدر الاول في العملية التشريعية إلا ان ذلك من نوع خاص حيث ان هذه العملية التشريعية تتم على اساس دفعات وبقوانين ذات نوعية إذ نجد على راس هذه العملية التشريعية الدستور وهو اسمى القوانين يليه القانون التوجيهي العقاري باعتباره المصدر الام ثم في الاخير يأتي قانون التهيئة و التعمير المدعم بالقوانين التطبيقية.

ثانيا:الاصل التشريعي: فالأصل التشريعي هو الذي يحصر ابعاده من حيث الهيئات و الوسائل المحددة قانوني.

ثالثا:فرع قانوني حديث: مقارنة بغيره من القوانين كونه ارتبط بظاهرة التصنيع التي تشهدها المجتمعات البشرية والتي تحمل عدة سلبيات اهمها:

- نظم العمران.

- إفراغ الارياف.

- الزيادة السريعة للكثافة السكانية في المدن.

ان هذه السلبيات تستدعي بالضرورة،إيجاد حلول ناجعة لضمان تهيئة إقليم الدولة.

رابعا:تداخل احكام قانون التهيئة والتعمير مع باقي فروع القانون العام.

من بين القوانين التي يتداخل معها قانون التهيئة و التعمير قانون البيئة بالرغم من العلاقة العكسية، بحيث نجد ان القانون 90-29، بالإضافة الى انه حدد التوجيهات الاساسية للتهيئة العمرانية للبلدية، جعل موضوع البيئة من اكثر الموضوعات الواردة فيه وكذلك النصوص القانونية 19-08 وجل القوانين المتعلقة بالتهيئة و التعمير من دون ان ننسى الاملاك الوطنية

حيث يتداخلان في مجال التراث العمراني ووجوب إفراغ الوعاء العقاري كذلك ما يتعلق بإقامة بنايات وإنشاءات على اراضي مملوكة للدولة او مجموعاتها(ولاية ، بلدية)سواء كانت سكنية او مهنية كما يوجد تداخل مع بعض فروع القانون الخاص كالقانون المدني و التجاري.

خامسا: اهداف قانون التهيئة و التعمير:

يهدف الى الحفاظ على النظام العام بالمفهوم التقليدي يضاف لها الهدف المخصص البيئي و العمراني. وبهذه الخصائص يمكن التحدث عن الطبيعة القانونية لقواعده.

الفرع الثاني: الطبيعة القانونية لقانون التهيئة و التعمير.

بعد عرض اهم الخصائص التي يتميز بها قانون التهيئة والتعمير يمكن من خلال ذلك التحدث عن الطبيعة القانونية لقواعده.

اولا: قواعد مزيج من الاحكام القانونية العامة والخاصة.

-لقانون التهيئة والتعمير خاصية تنظيم مسائل تتعلق بالملكية الخاصة، كالبناءات الفردية و الاستثمار في الملكية الخاصة...الخ

- كذلك فان قانون التهيئة والعمران من القوانين العامة باعتباره يتناول بالتنظيم دور الهيئات الادارية العامة في مجال العمران.

- قانون العمران له طرح خاص يهدف بصفة خاصة الى التوسع العمراني.

- من اهداف قانون البيئة حمايتها.

- قواعد مزيج من الاحكام التنظيمية ذات الصلة بالتهيئة والبيئة وهما متعاكسان.

ثانيا:قواعد قانون التهيئة والتعمير ذات طبيعة تنظيمية وقائية اكبر منها عقابية.

فالمالك حر في تشييد بنايته دون استصدار ترخيص لها ثم ان منعه من الانتفاع بأرضه يتضمن مصادرة لهذا الحق،الال ان الدولة ملزمة بالتدخل لتنظيم اعمال البناء و التعمير حفاظا على النظام العام والمصلحة العامة نظرا لخطورة اعمال البناء ومكوناتها وعناصره من الماحية المادية والتقنية كأعمال الحفر و الردم وإقامة الاساسات وأعمال التعلية والتعديل والتوسع وطبيعة المواد المستعملة في عملية البناء...الخ، وهو الامر الذي يستوجب في كل الاحوال حماية الافراد من اخطار الانهيار المحتملة والتي تتطلب وجوبا إتقان اعمال البناء ومطابقتها مع الاصول التقنية والمواصفات الفنية العامة والخاصة للأعمال البناء والمطابقة مع احكام الرقابة التي تمارس عليها من لدن سلطات الضبط ، وبالتالي انه:

- قانون تتعايش فيه المصالح العامة و الخاصة دون اصطدام ومن خلاله يمارس الافراد اشغالهم العقارية للإشباع حاجياتهم.

- العمل على تحقيق اهداف التعمير المسطرة من لدن الدولة.

- جعل قواعده كفيلة بتحقيق التوازن بين المصلحة الخاصة للأفراد التي تتجسد في مشاريع البناء والهدم وبين المصلحة العامة للمراقبة التي تقتضي تنظيم المجال العمراني والفلاحي... الخ.

ثالثا: قواعد التهيئة والتعمير امرة جوهرية من النظام العام.

حيث انه من الضروري على الادارة ان تفرض قيودا بواسطة مجموع القرارات الفردية والتنظيمية ، مثلا: (الطرق، الأزقة، اطراف المنشئات، معبر المشاة، منع فتح باب للإخراج السيارة بسبب وجود عوائق تساعد على المضايقة).

ان الاوامر التي تصدرها الادارة في مثل هذه الحالات تلزم السلطات المكلفة بالتنفيذ السهر على الاحترام الكامل للشروط الشكلية و الموضوعية في هذا المجال.

بالمقابل يقع على عاتق الافراد احترام كل الشروط وقواعد التعمير،مع الابقاء على حق الافراد في منازعة الادارة ومتابعتها قضائيا وطلب التعويض عن الاضرار المترتبة جراء ما تخلفه تصرفاتها القانونية وأعمالها المادية جراء تأدية النشاط العمراني وحماية الممتلكات، مثل اعمال التهيئة التي تقوم بها البلدية دون اتخاذ إجراءات معينة. ويقصد بالإجراءات هنا، الاجراءات الشكلية مثل، طلب الاستشارة طلب الخبرة، المعاينة، اما الاجراءات الموضوعية فتتعلق بمخاطبة الأشخاص