

اختصاص القاضي الإداري في منازعات التعمير

دراسة خاصة لدعوى الإلغاء لمواجهة أدوات التعمير المحلية استنادا الى الاعتبارات البيئية

الدكتور بودريوة عبد الكريم

جامعة عبد الرحمن ميرة – بجاية

تقديم عام

يتولد عن تطبيق قواعد قانون التعمير منازعات مختلفة الأنواع و المضمون و الآثار تتميز كل واحدة منها بالنظر إلى طبيعتها المتصلة ذاتها بأطراف المنازعة و موضوعها، فالمنازعة الإدارية تنشأ من الأعمال الصادرة من الفاعلين و القائمين على شؤون التعمير و المخاطبين بها و تتعلق بالمنازعات الطارئة حول أدوات التعمير (مخططات التعمير) أو ميدان الرخص (رخصة البناء، الهدم...) مع أيلولة الاختصاص للقضاء الإداري، أما المنازعات المتصلة بتسليط عقوبات جزائية فينفرد بها القضاء الجزائي وفق المبادئ و الإجراءات المطبقة في هذا المجال، أما المنازعات ذات الطابع المدني الموكل للفصل فيها للقضاء العادي فهي تلك التي تنشأ بين أشخاص القانون الخاص أصلا و لكنها مرتبطة بتطبيق بعض مظاهر قانون التعمير.¹

تتناول هذه الدراسة إحدى هذه الأنواع و هي المنازعة الإدارية في مجال التعمير و أكثر تحديدا منازعات الموضوع تاركين الأنواع الأخرى (الجزائي و المدني) و منازعات الاستعجال الإداري للدراسات المكتملة لها في إطار هذا الملحق.

مقدمة

جاءت نصوص قانون التعمير الواردة خاصة في القانون 90-29² و النصوص التنفيذية المكتملة و المفصلة له بما يُحقق أهداف التنظيم العمراني مُحددة الشروط الواجب توافرها، فمخططات التعمير المحلية و نظام الرخص تضع ضوابط للفاعلين في مجال التعمير و المخاطبين بها حتى تنسجم الجهودات قصد اجتناب كل مساوئ التعمير العفوي و العشوائي ناهيك عن أعمال مقتضيات المشروعية و سيادة القانون أين تتجسد هذه الأخيرة بالتطبيق الصارم للنصوص القانونية و إنزال العقاب على كل مخالفة لها.

إلا أنّ الأمر ليس بهذه السهولة والبساطة ، نظرا لتصادم المصالح بين مختلف الأطراف و محاولة كل جانب فرض موقفه مؤكدا على صحته و مشروعيته مما ينشأ عنه منازعات تُعرض على القضاء غالبا من أجل إحكام لغة القانون رغم الصعوبات التي تحول دون تحقيق هذا الهدف و المُتمثلة في أنّ المشرع الجزائري في مجال المنازعات الإدارية المتولدة عن تطبيق قانون التعمير لم يكلف نفسه عناء تفصيل مسائل هامة مُكتفيا بمواد قليلة جدا لا تصلح مرجعا لحل هذه المنازعات.

فقد جاءت المواد 61، 62، 63 من قانون التعمير 90-29 في مجال رفض رخصة البناء أو الهدم أو التجزئة مقتضبة ، بحيث تمنح للمرفوض طلبه حق اللجوء أمام الجهة القضائية المختصة فقط بدون أي تحديد أو تفصيل بما يحيل طبعا على القواعد العامة الإجرائية ، بينما تحتاج منازعات التعمير نظرا لخصوصيتها إطارا إجرائيا لمعالجتها نظرا لطبيعتها و آثارها المُتميزة.

¹ JACQUOT Henri et PRIET François, droit de l'urbanisme , 3^{ème} édition , Dalloz , 2000 , p 663.

² القانون رقم 90-29، مؤرخ في أول ديسمبر 1990 يتعلق بالتهيئة و التعمير، ج ر ج ج عدد 52، بتاريخ 2 ديسمبر 1990، المعدل و المتمم.

أما في فيما يخص بعض مظاهر ممارسة قانون التعمير الهامة و المتمثلة في مخططات التعمير المحلية (أدوات التعمير) فلم يرد أي نص بشأن إمكانية عرض المنازعات التي تنتجها أمام القضاء مما يفتح المجال أمام محاولة البحث عن كل ما يثور بشأن هذه المنازعات بدءا بنوع الدعاوى التي يمكن رفعها و إجراءات و شروط صحتها و سلطات القاضي الإداري و الآثار المترتبة عن الأحكام القضائية.

يُمكن بداية التسليم بأن الطابع الإداري للأعمال الصادرة في مجال التعمير تجعل الاختصاص آيلا للقضاء الإداري بامتياز، فهذه الأعمال التي تصدر في صورة قرارات إدارية بمعناها الفني تخضع لرقابة القضاء بواسطة الدعاوى المقررة في المادة 801 من قانون الإجراءات القانونية و الإدارية¹ و هي دعوى الإلغاء(دعوى تجاوز السلطة أو الإبطال) و دعوى المسؤولية أو التعويض و دعوى فحص المشروعية.

أولا:الجهة القضائية المختصة بالنظر في دعوى الإلغاء في مجال منازعات التعمير

سبقت الإشارة إلى أن غياب نصوص في قانون التعمير و النصوص التنفيذية له بخصوص قواعد و كفيات معالجة المنازعات الناشئة عن تطبيق قانون التعمير استوجب العودة إلى القواعد العامة في قانون الإجراءات المدنية و الإدارية لكشف مختلف الإجراءات و الشروط الشكلية و الموضوعية الواجب توافرها لصحة الدعوى، و أول مسألة تُطرح في هذا المجال تتعلق بقواعد الاختصاص النوعي و المحلي لمعرفة الجهة القضائية المختصة التي ترفع أمامها الدعوى علما أن هذه القواعد من النظام العام عملا بالمادة 807 من ق.إ.م².

عن الاختصاص النوعي

إنّ تبنيّ المشرع الجزائري للمعيار العضوي من توزيع الاختصاص بين القضاء العادي و القضاء الإداري من جانب و بين جهات القضاء الإداري من جانب أخر يُؤفّر مشقة البحث عن الجهة القضائية المختصة للفصل في دعوى الإلغاء التي تنصب علما لقرارات الإدارية ، فقد حددت المادة 800 الهيئات التي يؤول الاختصاص في دعاوى الإلغاء المرفوعة ضدها أمام القضاء الإداري و فصلت المواد 801 و 901 في توزيع الاختصاص بين المحاكم الإدارية و مجلس الدولة بالنظر دائما إلى مصدر القرار محل الطعن.

إنّ القرارات الإدارية التي تكون محل دعوى إلغاء من مجال قانون التعمير تتمثل في رفض الجهة الإدارية المختصة منح رخصة البناء أو الهدم أو المطابقة و التي يستند فيها الطالب أنّ الإدارة قد جانببت الصواب و لم تحترم مقتضيات المشروعية³.

نظرا لأن هذا النوع من الأعمال القانونية (القرارات الإدارية) لا يصدر إلا من جهة إدارية فإن أولولة الاختصاص للقضاء الإداري ليس محل أي شك و يكون الرفض لعدم الاختصاص النوعي مأل أية دعوى ترفع أمام غير هذه الجهة.

عن الاختصاص المحلي

على اعتبار أن أغلب القرارات في مجال التعمير صادرة من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي فإن المحكمة الإدارية التي تتبعها البلدية أو الولاية إقليميا هي المختصة بالنظر في دعوى الإلغاء ولا يخفي ما لهذا الشرط من أهمية في مجال المنازعات الإدارية أين جعلها المشرع من النظام العام (المادة 807 من ق.إ.م.إ) عكس ما هو متعارف عليه في إطار الإجراءات المتبعة أمام القضاء العادي.

ثانيا: الأعمال القابلة للطعن بالإلغاء

¹ قانون 09-08 المؤرخ في 25 فيفري 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية ، ج ر عدد 21 بتاريخ 23 أفريل 2008.

²- LOMBARD Martine, Droit administratif , 3^{ème} édition , Dalloz 1999 , p 382 , CHAPUS René , Droit du contentieux administratif, 5^{ème} édition , Monchrestien , 1995 , p195 et suiv

³ JACQUOT Henri .PRIET François, op.cit , PP 669 , GERARD Patrick, pratique du droit de l'urbanisme, 4^{ème} édition, EYROLLES, 2004, p132.

عملا بالقواعد العامة ، تكون القرارات الإدارية القابلة للطعن بالإلغاء نهائية ونافاذة بحيث لا تكون الأعمال التحضيرية والاستشارات أو الأعمال الخاضعة للموافقة اللاحقة .

محل دعوى الإلغاء كما أنه من المعروف أنّ التعليمات والمنشورات الداخلية للإدارة غير قابلة للطعن بالإلغاء.

ففي مجال تطبيق قواعد قانون التعمير يسري وصف القرارات التي تتضمن ترخيصا أو تمنعه كرخصة البناء والهدم والتجزئة والتقسيم والتي تضرّ بمصلحة المخاطب بالقرار شخصيا أو قد تضرّ بالغير.¹

ثالثا: الشروط الشكلية لرفع دعوى الإلغاء

إنّ أول شرط شكلي يستوجب توفره يتمثل في اللجوء إلى الجهة القضائية المختصة نوعيا ومحليا ونظرا لأهميته فقد تم إفراد دراسة خاصة له ، بينما تمثل الشروط الشكلية الأخرى في ضرورة رفع الدعوى من ذي مصلحة وأن تُرفع في الأجل المحددة.

شرط الصفة والمصلحة

عملا بمقتضيات المادة 13 من ق إ م إ ، لا تكون الدعوى مقبولة ما لم ترفع من صاحب الصفة والمصلحة ، بالتالي فالمخاطب بقرار رفض منح رخصة من الرخص هو صاحب الصفة والمصلحة برفع دعوى الإلغاء كما أنّ هذا الشرط يتحقق في الغير غير المخاطب بالقرار مع تقديم الأدلة طبقا لتوفر هذا الشرط .

ميعاد رفع دعوى الإلغاء

جاءت نصوص ق إ م إ "الجديد" مبسّطة لبعض الإجراءات منها مواعيد رفع دعوى الإلغاء وهذا بتوحيدها على مستوى المحكمة الإدارية ومجلس الدولة مع توحيد إمكانية اللجوء إلى الطعن الإداري (التظلم الإداري) قبل اللجوء أمام القضاء مثلما فصلته المواد 829 إلى 832 من ق إ م إ .²

رابعا : أسباب الطعن بالإلغاء

إنّ وُزود ردّ الإدارة على طلبات استصدار الرخص (البناء والهدم والتجزئة والتقسيم) في صورة قرار إداري تعني وجوب توفر أوصاف المشروعية فيه بحيث تكون أركانه موجودة وصحيحة قانونا ، فالقرار المشروع المُنتج للآثار قانونية يصدر من الجهة المختصة (الاختصاص) ووفق الشكليات المقررة قانونا (الشكل) وقائما على سبب موجود ماديا وصحيح قانونا (السبب) ومتوافق مع القانون (المحل) ويكون الغرض منه تحقيق المصلحة العامة (الغاية).³

بالتالي فالقرارات الصادرة في مجال التعمير والرخص بالتحديد تكون محل دعوى الإلغاء إذا اختلفت أو غابت إحدى هذه الأركان.⁴

خامسا: سلطات القاضي الإداري للفصل عن الدعوى

¹ GERARD Patrick , op.cit , P132 , JACQUOT Henri .PRIET François, op.cit, p 671, ADJA Djilali, DROBENKO Bernard, Droit de l'urbanisme, Berti édition, 2007, pp 264- 274 , GERARD Patrick , op.cit, PP132-133, JACQUOT Henri , PRIET François, op.cit , p 672-682

² للتفصيل أنظر بودريوه عبد الكريم ، "أجل رفع دعوى الإلغاء " ، المجلة الأكاديمية للبحث القانوني، عدد 1 -2010 ، ص ص 23-27 .

³ JACQUOT Henri .PRIET François, op.cit, pp , 689-693 , TURPIN Dominique, Contentieux administratif, Hachette , pp 68 – 74

⁴ بزغيش بوبكر ، رخصة البناء: آلية رقابة في مجال التعمير ، مذكرة ماجستير كلية الحقوق جامعة تيزي وزو ، 2007، ص ص 88-93.

بعد التأكد من توفر الشروط الشكلية لصحة الدعوى يتصدى القاضي الإداري للموضوع من خلال النظر في مدى مشروعية القرار الإداري محل الطعن و بالذات الدفع الذي أشار إليه المدعي لتأسيس دعواه و المرتبطة بعدم صحة و شرعية إحدى أركان القرار الإداري مثلما سبق شرحه حين الحديث عن أسباب الطعن بالإلغاء أو ما يسمى بأوجه الطعن الموضوعية¹.

إنّ نتائج فحص المشروعية يحدد مصير القرار و الدعوى برمتها ، فإذا ثبتت عدم مشروعيته أبطل القاضي مفعوله، لهذا سميت بدعوى الإلغاء، مع كل ما يتضمنه ذلك من آثار، أما إذا ثبتت مشروعيته فإنه يرفض دعوى المدعي لعدم التأسيس².

سادسا: آثار الحكم بالإلغاء

إنّ ثبوت عدم مشروعية القرار الإداري الصادر تطبيقا لقواعد قانون التعمير محل الطعن القضائي يؤدي إلى الحكم بإلغائه مع كل ما تتضمنه هذه الكلمة من آثار تتلخص في إبطال مفعول القرار الإداري من تاريخ صدوره من طرف الإدارة صاحبة الاختصاص وكأنه لم يصدر³.

إلا أن المسألة من الناحية العملية تثير إشكالات عديدة تتمثل في إحجام الإدارة عن تنفيذ الحكم القضائي بإصدار قرار " جديد " بعد تصحيح وجه اللامشروعية خاصة مع عدم إمكانية القاضي توجيه أوامر للإدارة (كقاعدة عامة) وتتعقد الأمور في المجالات المتصلة بالتعمير أين لم يعالج المشرع خصوصيات منازعاتها فتطبق عليها القواعد العامة التي لا تتناسب إطلاقا مع طبيعتها وأهدافها.

دراسة خاصة لدعوى الإلغاء في مواجهة أدوات التعمير المحلية استنادا إلى الإعتبارات البيئية:

من أهمّ المجالات المرتبطة والمؤثرة في البيئة يحتل التعمير الصدارة ، بحكم تقاسم نفس نطاق التدخل ، فإذا كانت مهمة قواعد التعمير هي ضبط وتنظيم عمليات شغل الأراضي – بمختلف مظاهرها – فإن البيئة هي الوعاء الذي يحتوي هذه العمليات ويتأثر بها، مما يستوجب وضع اختيارات عمرانية تلتزم بالضوابط البيئية بمراعاة استعمال الفضاءات الطبيعية والحضرية بشكل متوازن والحفاظ على الأنظمة البيئية والمساحات المخصصة للنشاطات الزراعية والغابية والوقاية من التلوث...

عمليا، تتولى مخططات التعمير المحلية (وثائق التعمير) هذه المهمة باعتبارها الأدوات القانونية التي تُجسّد الاستراتيجية العمرانية المتبناة ميدانيا وتأخذ على عاتقها إلزام إدراج الانشغالات البيئية حين إعدادها وتنفيذها⁴.

إذا كانت دعوى الإلغاء في مواجهة القرارات الإدارية المانحة للرخص أو المانعة لها (البناء، التجزئة، التقسيم، الهدم، شهادة التعمير، شهادة المطابقة) أمرا مألولا بالعودة إلى القواعد العامة في مجال خضوع القرارات الإدارية

¹ بزغيش بوبكر، المرجع السابق ، ص ص93-97 .

² و للمزيد (في القواعد العامة) أنظر : CHAPUS René , Droit du contentieux administratif , 5^{ème} édition , Montchrestien ,1995, pp 777 – 850

³ بزغيش بوبكر، بزغيش بوبكر ، رخصة البناء: آلية رقابة في مجال التعمير ، مذكرة ماجستير كلية الحقوق جامعة تيزي وزو ، 2007 ، ص ص 93-97 . للمزيد أنظر :

TURPIN Dominique, Contentieux administratif , Hachette , pp 152 - 153 , GERARD Patrick, pratique du droit de l'urbanisme, 4^{ème} édition, EYROLLES, 2004, P137 , JACQUOT Henri et PRIET François, droit de l'urbanisme ,3^{ème} édition , Dalloz ,2000, P 693 .

⁴ د. بودريوه عبد الكريم ، " الإعتبارات البيئية في مخططات التعمير المحلية " ، الملتقى الوطني بعنوان " إشكالات العقار الحضري و أثرها على التنمية في الجزائر " ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة محمد خيضر بسكرة ، يومي 17 و 18 فيفري 2013 ، (غير منشور).

للرقابة القضائية فإن إخضاع أدوات التعمير المحلية التي تصدر في صورة قرارات إدارية بالمفهوم الفني للقرار الإداري للرقابة القضائية تثير تساؤلات عديدة في النظام الجزائري وهذا لأسباب عديدة:

- حداثة النصوص القانونية المنظمة لهذه الوثائق الإدارية ، فلم يتم تغطية كثير من البلديات مثلا بالمخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير عملا بالمادة 24 من القانون 90 - 29 أو بمخطط شغل الأراضي مثلما استوجبه المادة 34 من القانون 90-29.

- انعدام الوعي لدى المواطنين بأهمية هذه الوثائق وقد لا يعلمون بوجودها أصلا مما يجعل إمكانية الطعن فيها منعدا ، ذلك أنّ عمليات وضع هذه الوثائق تتم عادة في سرية شبه تامة - قد تكون غير مقصودة - ولا يصل إلى علم المواطنين إلا الشيء القليل منها.

إنّ أدوات التعمير المحلية ذات أهمية خاصة باعتبارها أدوات تنفيذ السياسة العامة في مجال التعمير وبرامج التنمية المحلية في كل القطاعات ، إلا أنها قد تكون محل معارضة من الذين تضرّ هذه الوثائق بمصالحهم وممتلكاتهم فتتشب نزاعات حولها تستدعي اللجوء أمام القضاء للطعن في مشروعيتها.

عن الطبيعة القانونية لأدوات التعمير المحلية

استقراء لنصوص القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير والمرسوم التنفيذي 91-177 المحدد لإجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمرسوم التنفيذي 91-178 المحدد لإجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي يتبين أنّ هذه الوثائق وتسمى بالأدوات تصدر في صورة " قرار " من طرف الهيئات الإدارية المختصة ، و قد تكون من الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير أو بمرسوم رئاسي بالنسبة للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير عملا بالمادة 27 من القانون 90-29 و بموجب مداولة من المجلس الشعبي البلدي عملا بالمادة 15 من المرسوم التنفيذي 91-178.

إنّ تكييف هذه الأدوات بالقرارات الإدارية بمعناها الفنيّ يعنى إمكانية خضوعها للرقابة القضائية باعتبارها صادرة من السلطة التنظيمية عملا بالمادة 143 من الدستور، بالتالي فلا يوجد أيّ مانع من الناحية القانونية أن تكون هذه الأدوات محل طعن قضائيّ بموجب دعوى الإلغاء.

عن صفة رافع الدعوى

إذا كان مضمون أدوات التعمير لا يُخاطب شخصا معينا بذاته نظرا لعمومية مجاله فإنّه قد يصطدم بشرط الصفة والمصلحة المستوجبة من رافع الدعوى (المادة 13 من ق إ م إ) إلا أنّ الأمر يعود إلى تقدير القاضي الإداري للتأكد من المصلحة التي تربط رافع الدعوى بأدوات التعمير (مخطط شغل الأراضي مثلا) والضرر الناتج عن تطبيقه عليه!

عن الجهة القضائية المختصة

لا شك أنّ الطبيعة الإدارية الخالصة لأدوات التعمير المحلية تجعل من اختصاص القضاء الإداري من المنازعات الناشئة عنها واردة بامتياز ، كما يتم توجيه الدعوى ورفعها أمام جهة القضاء الإداري المحددة في المواد 801-901 من ق إ م إ .

عن ميعاد رفع الدعوى

تخضع مواعيد رفع دعوى الإلغاء لمقتضيات المادة 829 من ق إ م إ بالمضمون والأمر الذي سبق شرحه حين الحديث عن دعوى الإلغاء المرفوعة في مواجهة الرخص بمنحها أو منعها.

عن القرارات القابلة للطعن بالإلغاء

تتمثل أدوات التعمير المحلية في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي ، فقرارات وضعها تكون بالتالي قابلة للطعن بالإلغاء ، كما تكون كذلك القرارات المتّوجة للمراحل التي تمرّ بها عملية إعداد مخطط شغل

¹ ADJA Djilali, DROBENKO Bernard, Droit de l'urbanisme, Berti édition, 2007, p 259 .

الأراضي¹ مثلا كقرار ترسيم الحدود (المادة 4 من المرسوم التنفيذي 91-178) أو القرار المحدد لقائمة الإدارات العمومية التي طلبت استشارتها (المادة 8 من المرسوم التنفيذي 91-178) محلا لدعوى الإلغاء.

إذا كانت الممارسة القضائية في هذا المجال في الجزائر منعدمة تقريبا فإن القضاء الفرنسي غنيّ بنماذج تُؤكّد ما سبق الحديث عنه من قابلية وثائق التعمير باعتبارها أعمالا إدارية من تسليط الرقابة القضائية عليها .

فقد نتج عن عدم استشارة المحافظ حول التقويم البيئي المدرج في تقرير تقديم مخطط التعمير المحلي عدم شرعية هذا الأخير² ، و أنّه يستوجب على مخططات التعمير المحلية احترام مبدأ التوازن³ بين التوسع الحضري و المحافظة على الأوساط

و المواقع الطبيعية ، و ضرورة أخذ الأخطار التكنولوجية⁴ أو الأخطار الطبيعية⁵ بعين الاعتبار في وثائق التعمير ، و إعمال التسيير الرشيد للأراضي حين إعداد هذه الوثائق⁶ .

عن سلطات القاضي وأثر الحكم بالإلغاء

تخضع القرارات الإدارية المتضمنة أدوات التعمير لشروط الصحة الواجب توافرها أين يُراقب القاضي مشروعيتها القرار بحضور كافة أركانه وصحتها بحيث يحكم بعدم المشروعية في حالة تخلف أو وجود عيب في إحدى هذه الأركان⁷.

أما عن أثر الحكم بالإلغاء فإنه يتمثل في إبطال مفعول القرار وإعادة الأمر إلى ما كان عليه، وعلى الإدارة اتّخاذ قرار جديد بتصحيح الخطأ.

خاتمة

رغم المجهودات الكبيرة المُوجّهة لتحسين و تطوير و ترقية وسائل و آليات حماية البيئة سواء في قانون التعمير أو القوانين المُتّصلة به و المُؤثّرة فيه و تكريس أنواع كثيرة من الرقابة وقائيا و ردعيا ، تبقى النتائج في الواقع بعيدة عن المقاصد و الأهداف المُسطّرة نظرا لغياب التجانس و الإنسجام بين كثير من النصوص القانونية و انفصامها عن الواقع ، كما أنّ بعض أنواع الرقابة على الأعمال الإدارية الصادرة في مجال التعمير (الرخص و وثائق التعمير) ومنها رقابة القضاء الإداري خصوصا تحتاج إلى رؤية جديدة تتناغم مع نظام الإزدواجية القضائية المُتبنّي في الجزائر من جانب و الدور المحوري المنوط بالقضاء الإداري في ممارسة الرقابة على أعمال الإدارة و ضمان التطبيق السليم لمقتضيات المشروعية من جانب آخر.

ذلك أنّ دور القضاء الإداري في مجال حماية البيئة أثناء مباشرة اختصاصه و بسط رقابته على أعمال الإدارة في مجال التعمير منعدم تقريبا ، تعود أسباب ذلك إلى :

¹ ibid , pp 258.

²TA PAU , 1^{er} décembre 2009, n°0700387, Chevassus , Environnement , n° 4 , avril 2010, www.LexisNexis.com/fr

³CAA Nancy , 11 février 2010, n°09NC00452, Cne Berentzwiller et a , Environnement , n° 4 , avril 2010, www.LexisNexis.com/fr

⁴ CAA Bordeaux , 23 novembre 2010 , n° 10BX00156 , M. X , Environnement , n° 2, Février 2011 , www.LexisNexis.com/fr

⁵ CAA Nancy , 4 novembre 2010 , n°09NC01703, Cne Epeugney , Environnement , n° 2, Février 2011 , www.LexisNexis.com/fr

⁶ CAA Bordeaux, 28 octobre 2010 , n°10BX00005, assoc.pour le développement harmonieux de Cagnac, Environnement , n° 2, Février 2011 , www.LexisNexis.com/fr

⁷ LOMBARD Martine , Droit administratif , 3^{ème} édition , Dalloz , 1999, pp 418 – 422 .

عدم وجود محيط اجتماعي مُتفهم و مُدرك لأهمية قواعد التنظيم العمراني و خطورة الأوضاع و آثارها على البيئة و التجانس العمراني و ما تحمله من عواقب سلبية في الجوانب الإجتماعية و الإقتصادية و حتى السياسية.

انعدام الإنضباط و الردع اللازم و المتابعة الجدية لكل ما يتعلّق بالعمران ، أين تبقى النصوص القانونية رغم كثرتها غير مُطبّقة و يطغى على المعاملات في هذا المجال اعتبارات أخرى شخصية و مصلحة أنتجت فوضى العمران الذي يعيشه المجتمع الجزائري

