

التهيئة والتعمير على مستوى البلدية *Town urbanism and planning*



حمادي آمال،¹

¹كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة البلدية 02، h.amel.blida2@gmail. com



تاريخ النشر: 2022/10/15

تاريخ القبول: 2020/08/20

تاريخ الإرسال: 2020/07/13

ملخص

حدد المشرع الجزائري مجال تدخل البلدية في ميدان التهيئة والتعمير بمجموعة من الآليات القانونية المنصوص عليها في قانون التهيئة والتعمير، ويظهر ذلك من خلال مخططات التهيئة والتعمير التي تعدها البلدية (المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، مخطط شغل الأراضي). بالإضافة إلى مجموعة هذه النشاطات والرخص والتي نص عليها المشرع من خلال المرسوم التنفيذي رقم 15-19 (عقود التعمير).

كلمات مفتاحية: مخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، مخطط شغل الأراضي، عقود التعمير

Abstract

The Algerian project has stated the Field of municipal intervention in the field of planning, and reconstruction with a set of legal mechanism provided for in the development and reconstruction act, and this is shown through the planning and reconstruction plans prepared by the municipality, (The configuration and amplification guideline) plan of land tenure in addition to a set of certificat and licenses that werer identified, by the executive plass N° 19- 15.

Keywords: land use plan, plan of planning and development, Construction contracts

1- احمادي آمال،: h.amel.blida2@gmail. com

مقدمة

يعتبر مجال التهيئة والتعمير من أهم المجالات سواء على المستوى الاجتماعي أو الاقتصادي أو القانوني إذ يكتسي هذا المجال مكانة في المنظومة التشريعية الجزائرية وتظهر هذه المكانة من خلال النصوص القانونية التي خص بها المشرع، حيث يتدخل في مجال التهيئة والتعمير كل من الدولة والولاية والبلدية كل حسب الاختصاص الذي خوله لها القانون وذلك نظرا للأهمية التي يكتسبها هذا القطاع، وقد نص القانون 10-11 على صلاحيات البلدية في مجال التهيئة والتعمير.

وباعتبار البلدية هي الجماعة الإقليمية القاعدية للدولة والتي أقر لها القانون مجموعة من الصلاحيات في مختلف المجالات ومنها التهيئة و التعمير و من خلال النصوص القانونية المنظمة لهذا المجال ماهو الدور الذي تقوم به البلدية على هذا المستوى ؟ و للإجابة على هذا التسأل نقوم بتحديد القوانين التي وضعها المشرع في مجال تدخل البلدية في ميدان التهيئة والتعمير سنحاول أن نتطرق له من خلال مخططات التهيئة والتعمير التي تعدها البلدية (أولا)، بالإضافة إلى مجموعة من الشهادات والرخص التي تصدرها (ثانيا).

1- مخططات التهيئة والتعمير

يعتبر قانون البلدية هو الإطار العام الذي يحدد اختصاصات البلدية، حيث أن المشرع قد حدد الإطار العام لتدخل البلدية دون تحديد صلاحياتها على سبيل الحصر¹

وعليه فالإطار العام لتحديد صلاحيات البلدية في مجال التهيئة والتعمير نجده في قانون البلدية 10-11 تنص المادة 113 منه: تتزود البلدية بكل أدوات التعمير المنصوص عليها في التشريع والتنظيم المعمول بهما بعد المصادقة عليها بموجب مداولة المجلس الشعبي البلدي.

نص قانون التهيئة والتعمير على نوعين من المخططات، المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (1) ومخطط شغل الأراضي (2).

1-1- المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير: الذي يعتبر كدليل للتسيير و الإعداد من أجل القرارات المحلية و هو برنامج التجهيزات المدنية و تنظيمه و اداة تقسيم الإقليم المحلي² نظم المشرع هذا المخطط بموجب المواد من 01 إلى 30 من القانون 29-90 والمرسوم التنفيذي رقم 91-177، يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، حيث بينت هذه النصوص القانونية مشتملات هذا المخطط وكذا إجراءات إعداده والمصادقة عليه.

(أ)- مضمون المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير: عرفت المادة من القانون 29-90 المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير على أنه أداة للتخطيط والتسيير المجالي والحضري، تحدد فيه التوجيهات الأساسية للسياسة العمرانية، وضبط التوقعات المستقبلية للتعمير أخذا بعين الاعتبار تصاميم التهيئة ومخططات التهيئة فضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي³.

*** تقرير توجيهي:** يحدد فيه التوجيهات العامة للسياسة العمرانية بعد تقديم شرح للوضع العام وآفاق التنمية العمرانية والمناطق التي سوف يطبق فيها، يمكن أن يضم بلدية أو مجموعة من البلديات تجمع بينهما مصالح اقتصادية واجتماعية باقتراح من رؤساء المجالس الشعبية للبلديات المعنية وبقرار من الوالي المختص إقليميا⁴.

*** نظام تضبط فيه القواعد المطبقة حسب كل منطقة وحسب الأولويات عليه:**

- تحدد التخصيص العام للأراضي على تراب البلدية أو مجموعة من البلديات حسب القطاع⁵.

- يحدد توسيع المباني السكنية وتمركز المصالح والنشاطات وطبيعة وموضع التجهيزات الكبرى والهياكل الأساسية.

- يحدد مناطق التدخل في الأنسجة الحضرية والمناطق الواجب حمايتها⁶.

كما تقسم المنطقة التي تتعلق بها إلى قطاعات محددة كمايلي:

- القطاعات المعمرة.

- القطاعات المبرمجة للتعمير على الأمدين القصير والمتوسط في أفق 10 سنوات⁷.
- قطاعات التعمير المستقبلية على المدى البعيد في أفق 20 سنة⁸.
- القطاعات غير القابلة للتعمير⁹
- كما تحدد أيضا الارتفاقات والبناءات الممنوعة ، كثافة التعمير، والمساحات التي يتسلمها مخطط شغل الأراضي، مناطق إنجاز المنشآت الكبيرة والمرافق العامة.
- (ب)- إجراءات الإعداد والمصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير:**
الأصل أنه يجب تغطية كل بلدية بمخطط توجيهي للتهيئة والتعمير ويتم إعداده بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدية، وتتم الموافقة على مشروع المخطط بعد مداولة المجلس الشعبي للبلدية أو البلديات المعنية¹⁰.
- يتم إجراء تحقيق عمومي من قبل رئيس المجلس الشعبي المعني خلال مدة 45 يوم¹¹. يعرض المشروع للإطلاع عليه على كل من:
 - رؤساء غرف الفلاحة.
 - رؤساء المنظمات المهنية.
 - رؤساء الجمعيات المحلية.
- وكذا طلب الاستشارة وجوبا من الهيئات التي تشكل المصالح الخارجية للوزارات والمبينة في المرسوم التنفيذي رقم 91-177، ثم يصادق عليه بموجب مداولة من المجلس الشعبي البلدي¹².
- يصادق على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وحسب الحالة وتبعا لأهمية البلديات بموجب قرار من:
- الوالي بعد أخذ رأي المجلس الشعبي الولائي للبلديات المعنية التي يقل عدد سكانها عن 200,000 ساكن.

- قرار وزاري مشترك من الوزير المكلف بالتعمير مع وزير أو وزراء آخرون بعد استشارة الوالي المعني للبلديات التي يكون عدد سكانها 200,000 ويقل عن 500,000 ساكن.

مرسوم تنفيذي يتخذ بناء على تقرير من الوزير المكلف بالتعمير بالنسبة للبلدية أو البلديات المعنية التي يفوق عدد سكانها 500,000 ساكن¹³.

يبلغ المخطط المصادق عليه للوزير المكلف بالجماعات المحلية، الوزير المكلف بالتعمير ومختلف الأقسام الوزارية ورؤساء المجالس الشعبية، المجالس الشعبية الولائية والبلدية¹⁴.

يوضع تحت تصرف الجمهور وينشر باستمرار في الأمكنة المخصصة للمنشورات الخاصة بالمواطنين بالبلديات¹⁵.

2-1- مخطط شغل الأراضي: ذلك المخطط بالتفصيل و في إطار توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و قوام إستخدام الأراضي و البناء عليها¹⁶ و قد نظم المشرع الجزائري مخطط شغل الأراضي بموجب المواد 31 إلى 38 من القانون رقم 29-90 والمرسوم التنفيذي رقم 91-178 الذي يحدد إجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي والمصادقة عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة إذ تم تحديد مضمونه وكذا إجراءات إعداده والمصادقة عليه بموجب هذه النصوص القانونية.

(أ)- مضمون مخطط شغل الأراضي: يعتبر مخطط شغل الأراضي أداة من أدوات التعمير يغطي في غالب الأحيان تراب بلدية كاملة، تحدد فيه بصفة مفصلة قواعد وحقوق استخدام الأراضي للبناء من حيث:

- الشكل الحضري للبنىات.
- الكمية الدنيا والقصوى من البناء المسموح به والمعبر عنه بالمترب المربع أو المترب المكعب للأحجام.

- المظهر الخارجي للبنىات المساحات العمومية، الخضراء وارتفاعات النصب التذكارية مواقع الأراضي الفلاحية الواجب حمايتها.
وفي إطار احترام القواعد التي تضمنها المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير¹، ويشمل الوثائق التالية:

*** مذكرة إيضاحية وتقديم:** تبرز فيها مطابقة ما يتضمنه مخطط شغل الأراضي مع الضوابط التي حددها المخطط التوجيهي وبرنامج التنمية للبلدية أو البلديات المطبق فيها في شكل لائحة تنظيم¹⁷.

*** نظام:** يحدد بالتفصيل حقوق البناء وكيفية استخدام الأرض بالنسبة لكل منطقة ويضبط فيه الشكل الحضري أو العمراني وتحدد الشوارع والارتفاعات والأحياء والحد الأدنى والأقصى للبناء المسموح به في المتر المربع والمتر المكعب الحجمي والقواعد المتعلقة بالمظهر الخارجي إلى غير ذلك.

المستندات البيانية والمخططات الطبوغرافية والخرائط تبين المنافذ، الطرق وصول الشيكات إليها، موقع المباني، ارتفاعها مواقع السيارات، وهي تجسيد تقني لما تضمنه النظام من قواعد وأحكام بمختلف المقاييس.

(ب)- إجراءات الإعداد والمصادقة على مخطط شغل الأراضي: يجب أن تغطي كل بلدية أو جزء منها بمخطط شغل الأراضي ويحضر مشروعه بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي وتحت مسؤوليته.

يقرر إعداده بموجب مداولة من المجلس الشعبي البلدي المعنى وقرار من الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير وزير الجماعات المحلية حسب الحالات يطرح مشروع مخطط شغل الأراضي لتحقيق عمومي خلال 60 يوم¹⁸.

بعد ذلك يعرض المشروع للاطلاع عليه من طرف كل من رؤساء غرف التجارة ورؤساء غرف الفلاحة ورؤساء المنظمة المهنية ورؤساء الجهات المحلية والمجتمع المدني وكذا طلب الاستشارة وجوبا من الهيئات الإدارية التي

تشكل المصالح الخارجية للوزارات والمبينة في المرسوم التنفيذي رقم 91-178، وكذا خضوعه للاستقصاء العمومية 60 يوم.

تتم المصادقة عليه بموجب مداولة من المجلس الشعبي البلدي بعد أخذ رأي الوالي على أساس نتائج الاستقصاء العمومي¹⁹.

يبلغ مخطط شغل الأراضي المصادق عليها إلى الوالي المختص وكذا مديرية الغرفة التجارية والفلاحية على مستوى الولائي، يوضع مخطط شغل الأراضي عليه تحت الجمهوري مع قائمة الوثائق والبيانات التي يتكون منها.²⁰

2- عقود التعمير

خول القانون البلدية من أجل ممارسة صلاحياتها في مجال التعمير مجموعة من الوسائل القانونية التي تتمثل في الشهادات (أولا) والرخص التي تصدرها في مجال التعمير (ثانيا).

2-1- الشهادات المرتبطة بمجال التعمير: نص المشرع الجزائري في قانون التهيئة والتعمير وكذا المرسوم التنفيذي 15-19²¹ على هذه الشهادات المتمثلة في شهادة التعمير، أنها شهادة التقسيم وشهادة المطابقة.

(أ) **شهادة التعمير:** شهادة التعمير هي تلك الوثيقة الإدارية التي تبين حقوق البناء والارتفاقات التي تخضع لها الأراض المعنية²².

حيث تبين أنظمة التهيئة والتعمير المطبقة على القطعة الأرضية:

- الارتفاقات المدحلة على القطعة الأرضية، الارتفاقات الإدارية الأخرى لاسيما منع البناء أو تحديده.

- خدمة القطعة الأرضية بشبكات من الهياكل القاعدية العمومية الموجودة أو المتوقعة.

تسلم شهادة التعمير من رئيس بناء على طلب من كل شخص معني، ويشتمل الطلب: موضوع الطلب، اسم مالك الأرض، العنوان التعميم، المراجع المساحية².

يودع طلب شهادة التعمير والوثائق المرفقة به في نسختين بمقر المجلس الشعبي البلدي، مقابل وصل استلام يسلم في اليوم ذاته، تبلغ شهادة التعمير خلال الخمشة عشر (15) يوم الموالية لتاريخ إيداع الطلب²³.
يمكن لصاحب الطلب عند عدم اقتناعه بالرد الذي تم تبليغه أو في حالة تكون السلطة المختصة في الآجال المطلوبة أن يودع طعنا مقابل وصل إيداع لدى الولاية²⁴.

وفي هذه الحالة يحد أجل التسليم أو الرفض بـ 15 يوم، ويمكن لصاحب الطلب أن يودع طعنا ثانيا لدى الوزارة المكلفة بالعمران مقابل وصل إيداع في حالة عدم الرد على الطعن أو في حالة سكوت السلطة خلال الآجال المطلوبة التقدم بطعن ثاني أو رفع دعوى أمام الجهات القضائية المختصة²⁵.
تتمثل أهمية شهادة التعمير في إحاطة الجمهور والغير وإعلامه بالوضعية القانونية للقطعة الأرضية المعنية.

(ب)- شهادة التقسيم: هي شهادة التقسيم هي الوثيقة الإدارية التي تبين شروط إمكانية تقسيم ملكية عقارية مبنية إلى قسمين أو عدة أقسام، ودون تغيير في حق البناء أو الارتفاقات المفروضة عليها ولا تصلح لشهادة التعمير²⁶.

ويتم تقديم طلب الحصول على شهادة التقسيم من طرف المالك وحده أو موكله²⁷، يحضر الطلب في 05 نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي، يتم تحضير طلب شهادة التقسيم على مستوى الشباك الوحيد للبلدي²⁸. وتبلغ شهادة التقسيم خلال الشهر الموالي لتاريخ إيداع الطلب²⁹.

(د)- شهادة المطابقة: شهادة المطابقة هي وسيلة من وسائل الرقابة البعيدة تثبت إنجاز الأشغال طبقا للتصاميم المصادق عليها أو وفقا لأحكام رخصة البناء ويرخص بموجبها فتح الأماكن للجمهور أو المسكن حسب نوعية البناء³⁰.
وألزم القانون المستفيدين من رخصة البناء بعد الانتهاء من الأشغال وخلال 30 يوم التالية إيداع تصريح يعد في نسختين يتضمن الإخطار بانتهاء

وهذا بمقر المجلس الشعبي البلدي، وترسل نسخة منه إلى رئيس القسم الفرعي للتعمير على مستوى الدائرة.

وتجرى عملية مطابقة الأشغال وجوبا وبمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي عندما لا يتم التصريح بانتهاء الأشغال في الآجال المطلوبة والمتوقعة في رخصة البناء³¹.

تحقق في مطابقة الأشغال المنجزة لجنة تضم ممثلين مؤهلين قانونا عن رئيس المجلس الشعبي البلدي، تجتمع لجنة مراقبة المطابقة بناء على استدعاء من رئيس المجلس الشعبي البلدي، لدراسة الطلبات المطابقة في أجل 15 يوم بعد إيداع التصريح بالمطابقة.

يرسل رئيس المجلس الشعبي إشعارا بالمرور يخطر فيه المعني بتاريخ إجراء عملية المراقبة قبل 08 أيام على الأقل³².

تجري عملية مراقبة المطابقة يحر محضر الجرد الذي يكون فيه جميع الملاحظات وأداء اللجنة حول صدور المطابقة التي تمت معاينتها. يوقع أعضاء اللجنة على هذا المحضر في نفس اليوم³³.

يسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي شهادة المطابقة على أساس محضر اللجنة الذي يرسل له يوم خروجه عن طريق ممثله في اللجنة في أجل 08 أيام من تاريخ الخروج إذ بين محضر الجرد مطابقة المنشآت التي تم الانتهاء من أشغالها³⁴.

يمكن أن يتم تسليم شهادة المطابقة على مراحل وذلك إذا كانت الأشغال المتبقية لا تعرقل سير الجزء الذي تم الانتهاء من أشغالها³⁵.

2-2- الرخص المرتبطة بمجال التعمير: نص القانون على ثلاث رخص، رخصة التجزئة ورخصة البناء ورخصة الهدم.

أ)- رخصة التجزئة: رخصة التجزئة هي تلك الوثيقة الإدارية التي تشترط لكل عملية تقسيم لقطعتين أو عدة قطع أرضيته غير مبنية من ملكية عقارية واحدة أو

عدة ملكيات مهما كان موقعها والتي من شأنها أن تستعمل في تشييد بناءات جديدة وتنشئ بالنسبة لكل قطعة حقوق بناء جديدة³⁶.

ويقدم طلب الحصول على رخصة التجزئة من المالك أو من طرف موكله³⁷، ويودع الطلب في 05 نسخ لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي للبلدية التي يتم إقامة المشروع فيها³⁸، وتتم دراسة الملف على مستوى الشباك الوحيد³⁹.

يبلغ قرار المتضمن رخصة التجزئة إلى صاحب الطلب في غضون الشهرين (02) المواليين لتاريخ إيداع طلب، وذلك عندما يكون تسليم رخصة التجزئة من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي باعتباره ممثلاً للبلدية⁴⁰.

وتسلم رخصة التجزئة في شكل قرار بإصدار عن رئيس المجلس الشعبي البلدي، كما تشهر السلطة التي وافقت على تجزئة الأرض على نفقة صاحب الطلب القرار المتضمن رخصة التجزئة، يمكن مكتب المحافظة العقارية خلال الشهر الذي يلي تاريخ تبليغه وذلك طبقاً للتشريع المتعلق بالإشهار العقاري⁴¹. تحدد مدة صلاحية رخصة التجزئة³ بـ 03 سنوات تحت طائلة الإلغاء.

(ب)- رخصة البناء: عرف الفقه رخصة البناء على أنها رخصة تمنح من طرف الإدارة لتشييد بناية بعد التأكد من مطابقة المشروع للتنظيم العمراني⁴²، أما عن المشرع الجزائري لم يعرف رخصة البناء في قانون التعمير، بل اكتفى في المادة 52 من القانون رقم 90-29 على أنها رخصة تشترط في حالة تشييد البنايات الجديدة مهما يكن استعمالها ولتشييد البنايات الموجودة ولتغيير البناء الذي يمس الحيطان الضخمة منه والوجهات المطلة على الساحة العمومية وإنجاز جدار صلب للدعم أو التسييج وهو المحتوى الذي نصت عليه المادة 41 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، وعليه فإن المشرع لم يعرف الرخصة

وإنما حدد الأعمال التي تدخل في عملية البناء، بهدف المحافظة على الجانب الجمالي والفني للبنية، وكذا سلامة الأبنية من الانهيار.

يتم تقديم طلب الحصول على رخصة البناء والوثائق المرفقة به في جميع الحالات إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي مرفقا برأي مصالح التعمير التابعة للبلدية في سبع نسخ إلى مصلحة البلدية في سبع نسخ إلى مصلحة الدولة المكلفة بالعمارة قصد إبداء رأي مطابق وذلك في أجل 08 أيام الموالية لتاريخ إيداع الطلب.

يتم تحضير الملف من طرف الشباك الوحيد للولاية، كما يجب له أن يفصل في الطلبات في أجل 15 يوم الموالية لتاريخ إيداع الطلب⁴³.

يجب تبليغ القرار المتضمن رخصة البناء إلى صاحب الطلب بصفة إلزامية في جميع الحالات خلال 20 يوم الموالية لتاريخ إيداع الطلب⁴⁴. لا يمكن أن يرخص بالبناء إلا إذا كان المشروع المتعلق به موافقا لأحكام مخطط شغل الأراضي المصادق عليه أو في طور المصادق عليه.

كما يمنع الترخيص لبناء إذا كان مشروع البناء غير مطابق لتوجيهات مخطط التهيئة والتعمير والتوجيهات المنصوص عليها في القواعد العامة للتهيئة والتعمير⁴، كما يجب أن تشمل رخصة البناء على الالتزامات والاتفاقات التي ينبغي على الباني أن يحترمها عندما تقتضي البناية تهيئة وخدمات خاصة بالموقع أو اتفاقات خاصة⁴⁵.

يبلغ صاحب الطلب بالقرار المتضمن رخصة البناء مرفقا بنسخة من الملف المتضمن التأشيرة على التصاميم المعمارية، توضع نسخة مؤشر عليها تحت تصرف الجمهور بمقر المجلس الشعبي البلدي⁴⁶.

تعد رخصة البناء ملغاة إذا لم تستكمل للبناء في الأجل المحدد في القرار المتضمن رخصة البناء، ويتم تحديد الأجل بعد تقييم السلطة المختصة اقتراح صاحب الدراسات الاستشارية حسب حجم المشروع⁴⁷.

ويقدم طلب جديد لرخصة البناء إجباريا لكل مشروع أو استئناف الأشغال بعد انتهاء أجل الصلاحية المحدد، ويتوج هذا الطلب بالحصول على رخصة البناء تعد دون إجراء دراسة جديدة شرط أن لا تتطور إجراءات التهينة والتعمير وتوجيهاتها باتجاه مخالف لهذا التجديد، وأن تكون الأشغال المنجزة مطابقة لرخصة البناء الأولى التي تم تسليمها، وفي حالة ما إذا تم تسليم رخصة البناء بغرض تشييد بناية أو مجموعة من البنايات في مرحلة أو عدة مراحل تعد رخصة البناء ملغاة في حالة عدم إتمام المرحلة في الأجل المحدد في القرار المتضمن رخصة البناء⁴⁸.

(ج)- رخصة الهدم: هي الوثيقة الإدارية التي تشترط في كل عملية هدم لضمان تنفيذها في الظروف الأمنية والتقنية المطلوبة⁵، م وسواء كان هدم كلياً أو جزئياً وذلك عندما تكون هذه البناية واقعة في مكان مصنف أو في طريق التصنيف في قائمة الأملاك التاريخية أو المعمارية أو السياحية أو الثقافية أو الطبيعية طبقاً لأحكام القواعد القانونية المعمول بها، وكذا عندما تكون البناية موضوع الهدم سنداً لبنايات مجاورة⁴⁹.

وينبغي أن يقدم الطلب من مالك البناية الآيلة للهدم أو موكله أو الهيئة العمومية المختصة مرفقاً بتصميم الموقع والكتلة والأسباب إجراء العملية وحجم أشغال البناء، التخصيص المحتمل للبناء بعد شغوره وخبرة تقنية⁵⁰.

يرسل طلب رخصة الهدم والملفات المرفقة به في ثلاث نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً، ويحضر الشباك الوحيد على مستوى البلدية طلب رخصة الهدم في أجل شهر ابتداء من تاريخ إيداع الملف⁵¹، يمكن للمواطنين الاعتراض كتابياً على مشروع الهدم لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي مدعين بوثائق قانونية، وطبقاً للأحكام القانونية لا يمكن رفض منح رخصة الهدم عندما يكون الهدم الوسيلة الوحيدة لوضع لانهاية البناية، وتسلم رخصة الهدم في شكل قرار صادر من رئيس المجلس الشعبي البلدي بعد رأي

الشباك الوحيد⁵²، ولا يمكن لصاحب الرخصة القيام بالهدم إلا بعد إعداد تصريح بفتح الورشة⁵³.

تصبح رخصة الهدم منقضية إذا لم تحدث عملية الهدم خلال أجل خمس (05) سنوات:

- إذا توقفت أشغال الهدم خلال سنة.
- إذا ألغيت الرخصة صراحة بموجب قرار من العدالة⁵⁴.
- الخاتمة

وفي الأخير توصلنا إلى أن البلدية تقوم بدور فعال في الموازنة بين المصلحة العامة في احترام قانون العمران والمصلحة الخاصة في تلبية حاجات الأفراد في مجال السكن وتشديد البناءات الجديدة. كما لها دور فعال في الرقابة القبلية و البعدية لعملية البناء من خلال عقود التعمير غير أنه من خلال دراستنا للنصوص القانونية المنظمة للتعمير لاحظنا بعض النقائص التي يجب على المشرع تدركها و ذلك من خلال الإستجداد بالخبراء في مجال التهيئة و التعمير لإعداد المخططات وفقا للطابع المعمري للمدن و التخطيط المسبق لها مع مراعاة مصلحة الأجيال القادمة.

قائمة الهوامش

- 1 - المادة 31 من القانون رقم 90-29 مرجع سابق.
- 2 - المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، مرجع سابق.
- 3 - المادة 30 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، مرجع سابق.
- 4 - المادة 52 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، مرجع سابق.
- 5 - عزري الزين، إجراءات إصدار قرارات البناء والهدم في التشريع الجزائري، مجلة المفكر، العدد الثالث، ص 22.

قائمة المراجع

• المؤلفات:

- (1)- نور الهدى روجي، 2013، إصلاح نظام الجماعات الإقليمية البلدية في إطار قانون 10-11، مذكرة لنيل شهادة ماجستير، تخصص دولة ومؤسسات، جامعة الجزائر 01
- (2)- عزري الزين، إجراءات إصدار قرارات البناء والهدم في التشريع الجزائري، مجلة المفكر، جامعة محمد خيضر، بسكرة، العدد الثالث.
- (3)- بشير التيجاني، التحضر و التهيئة العمرانية في الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية الجزائر. 2000
- (4)- إقلولي ولد رابح صافية قانون العمران الجزائري أهداف حضارية وسائل قانونية، دار هومة طبعة 2015.
- 5)- Jacqueline Morand dévriller, 19983, droit de l'environnement, 4^e éditions Dalloz.
- 6)- Maouia Saidouni element d introduction a l urbanisme casbah edition Alger 2000.

• القوانين والمراسم

- (1)- القانون رقم 10-11 المؤرخ في 22 يونيو سنة 2011 المتعلق بالبلدية.
- (2)- المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المؤرخ في 28 ماي 1991، الذي يحدد كيفية تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة، شهادة التقسيم، رخصة البناء، وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك، ج ر العدد. 26
- (3)- المرسوم التنفيذي رقم 91-177 مؤرخ في 28 ماي 1991 الذي يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به، ج ر عدد 26 سنة 1991.
- (4)- المرسوم التنفيذي رقم 91-178 المؤرخ في 28 ماي 1991 الذي يحدد إجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي والمصادقة عليها، محتوى الوثائق المتعلقة بها، ج ر العدد 26.
- (5)- المرسوم التنفيذي رقم 15-19 الذي يحدد كيفية تحضير عقود التعمير، المؤرخ في 05 يناير 2015، ج ر عدد 17.