

دور سلطات البلدية في مجال الضبط العمراني

د/ العربي وردية - جامعة تلمسان

الملخص:

خول القانون للبلدية سلطات واسعة في مجال الضبط العمراني، فالبلدية باعتبارها هيئة رقابية إدارية للحفاظ على النظام العام، منحها القانون بموجب التعديلات المتعلقة بالتهيئة والتعمير، سلطة رقابية، وذلك إما بدورها بمنح الشهادات أو الرخص، وذلك بأن خولها سلطة منح شهادة التعمير، أو شهادة المطابقة، أو التقسيم. كما منح لها باعتبارها سلطة رقابية صلاحية إقرار بعض الرخص والمتمثلة أساسا في رخصة البناء، أو رخصة التجزئة، أو الهدم.

Summary:

The law gave the mayor broad powers in the field of urban setting, the municipality as an administrative oversight body to maintain public order, given the law under the amendments relating to configuration and reconstruction, supervisory authority, either turn the granting of certificates or licenses, so that the vested authority to grant reconstruction certificate, or a certificate of conformity or partition. Also it gave her as a regulatory authority the power to approve certain licenses mainly represented in the building permit, license or retail, or demolition.

مقدمة:

لما نتكلم عن الضبط، فإننا نتكلم عن تلك الإجراءات والتدابير التي تقوم بها الهيئات العامة حفاظا على النظام العام، أو النشاط الذي تقوم به السلطات العامة من أجل المحافظة على النظام العام¹.

ومن بين مجالات النظام العام الواجب حمايته من طرف السلطات العامة، النظام العام في مجال التهيئة والتعمير بكل أبعاده، وهذا بوضع قواعد قانونية موضوعية تضمن ذلك، ولا تكون عائقا أمام مبادرات الاستثمار، وكذا الاستجابة للتضخم السكاني الكبير.

ومن أجل ذلك، وحفاظا على النظام العام العمراني، فقد منح القانون الجزائري سلطات واسعة ومختلفة لرئيس المجلس الشعبي البلدي، وذلك باستخدام مختلف سلطات الضبط بنوعيه العام والخاص².

وعلى أساس ذلك فإن الإشكالية الرئيسية للبحث تتمحور حول: فيما تتمثل هذه السلطات الممنوحة لرئيس المجلس الشعبي البلدي للحفاظ على النظام العمراني؟ وماهي القيود الواردة عليها؟

¹ - عمار بوضياف، الوجيز في القانون الإداري، الطبعة 3، جسور للنشر والتوزيع، الجزائر، 2013، ص. 478.

² - صليلع سعد، سلطات الضبط الإداري لرئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران، مجلة البحوث والدراسات الإنسانية، العدد 06، جامعة سكيكدة، الجزائر، 2010، ص. 298.

إن التكلم على سلطات رئيس المجلس الشعبي البلدي في الحفاظ على النظام العام العمراني، يعني تحديد الوسائل القانونية، والصلاحيات المخولة له في إطار سلطات الضبط الإداري بنوعيه العام والخاص في مجال العمران، ومجالات الرقابة الإدارية الممنوحة له، سواء تعلق الأمر بالشهادات (المبحث الأول)، أو الرخص (المبحث الثاني).

المبحث الأول: الرقابة الإدارية للبلدية عن طريق الشهادات:

بالرجوع إلى المادة 02 من المرسوم التنفيذي 15-19 الذي يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها¹، التي تؤكد ما جاء في نص المادة 51 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير²، فإنه يجوز لكل شخص طبيعي، أو معنوي وقبل الشروع في الدراسات أن يطلب شهادة تعين حقوقه في البناء والارتقاقات، التي تخضع لها الأرض المعنية، والذي يكون عن طريق شهادة التعمير، إضافة إلى ذلك فقد ألزم القانون المعني عند انتهاء أشغال البناء إثبات مطابقة الأشغال مع رخصة البناء بشهادة المطابقة، هذا ويجب على المالك في حالة ما إذا أراد تقسيم ملكيته العقارية، أن يطلب الحصول على شهادة التقسيم.

وعلى أساس ذلك نجد أن المشرع قد أخذ بثلاث أنواع من الشهادات: شهادة شهادة التعمير (المطلب الأول)، وشهادتي المطابقة والتقسيم (المطلب الأول)

المطلب الأول: شهادة التعمير

تعرف شهادة التعمير على أنها الشهادة التي تحدد حقوق المالك في البناء والارتقاقات بجميع الأشكال، وتوضع فيها أيضا الطرقات والمنشآت المزمع إنشاؤها³.

أما القانون الجزائري فقد عرفها على أنها " تلك الوثيقة التي تسلم بناء على طلب كل شخص معني، تعين حقوقه في البناء والارتقاقات من جميع الأشكال، التي تخضع لها القطعة الأرضية المعنية"⁴.

وتعتبر هذه الشهادة ذات طابع اختياري، فالمعني غير ملزم باستصدار هذه الشهادة⁵.

وغير أنه إذا قرر استصدارها فإنه، وللحصول عليها لابد عليه أن يقدم طلبا إلى الجهة الإدارية المختصة، ليتم دراسته والتحقق فيه، حتى تسلم في الآجال المحددة، وذلك وفقا للمراحل التالية:

طبقا لما هو محدد قانونا، فإنه بإمكان أي شخص طبيعي، أو معنوي تقديم طلب للحصول على شهادة التعمير بمقر المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا، والذي يجب أن يتضمن مجموعة من البيانات، ومرقفا بمجموعة من الوثائق التي تبين حقوقه في البناء، والارتقاقات التي تخضع لها الأرض المعنية، ولقد أكدت المادة 01/03 من المرسوم التنفيذي 15/19 ذلك، والتي جاء فيها: "يعد طلب شهادة التعمير من طرف المالك أو من طرف موكله، أو أي شخص معني، ويجب أن يتضمن البيانات الآتية:

1- المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 04 ربيع الثاني 1436 الموافق ل 25 يناير 2015، الذي يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها، الجريدة الرسمية العدد 07، لسنة 2015.

2- القانون 90-29 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411، الموافق ل 01 ديسمبر 1990، المتعلق بالتهيئة والتعمير، المعدل والمتمم بالقانون رقم 04-05، المؤرخ في 27 جمادى الثانية عام 1425 الموافق 14 غشت سنة 2004، الجريدة الرسمية العدد 51، لسنة 2004.

3 - حمدي عمر باشا، حماية الملكية العقارية الخاصة، دار هومة للطباعة والنشر، الجزائر، دون سنة نشر، ص. 99.

4 - المادة 1/02 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 الذي يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها.

5- Henri JACQUOT et François PRIET, Droit de l'urbanisme, 6^{ème} édition, Dalloz, p.697.

- طلبا خطيا ممضيا من طرف صاحب الطلب،
- اسم المالك،
- تصميميا حول الوضعية، يسمح بتحديد القطعة الأرضية،
- تصميميا يوضح حدود القطعة الأرضية المتواجدة في حدود المحيط،..."

ويسلم للمعني وصل إيداع مقابل إيداعه لطلب شهادة التعمير بمقر المجلس الشعبي البلدي، مرفقة بالوثائق المطلوبة في نسختين، ويكون ذلك في نفس اليوم التي تم فيه الإيداع¹.

هنا تقوم مصالح التعمير للبلدية بدراسة الطلب، وتسلم وفقا لذلك شهادة التعمير وفقا للأشكال المقررة لرخصة البناء، من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي².

وهنا يظهر دور البلدية، وبالتحديد رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال الضبط العمراني، سواء باعتباره ممثلا للبلدية، أو باعتباره ممثلا للدولة.

إضافة إلى شهادة التعمير، التي تبين الدور الفعال للبلدية في مجال الضبط العمراني، نجد شهادة المطابقة، وشهادة التقسيم.

المطلب الثاني: شهادتي المطابقة والتقسيم

إضافة إلى الدور الفعال الذي تلعبه البلدية في إطار منح شهادة التعمير، فإنها لها دور كذلك في منح شهادتي المطابقة والتقسيم، وذلك على الشكل الآتي:

الفرع الأول: شهادة المطابقة

تعتبر شهادة المطابقة أهم وسيلة رقابة بعدية من طرف الهيئات الإدارية، والمتمثلة أساسا في البلدية، والتي يظهر دورها في إقرار أن المعني قد احترم مواصفات رخصة البناء.

وعلى أساس ذلك، فقد عرفت هذه الشهادة على أساس أنها تلك الوثيقة الإدارية التي تتوج بها العلاقة بين الجهة الإدارية المانحة برخصة البناء والمستفيد منها، بحيث تشهد فيها الإدارة بموجب سلطتها الرقابية، وتتأكد من خلاصتها من مدى احترام المرخص له بالبناء بأحكام قانون البناء، وكذا التزامه بالمواصفات التي تضمنها قرار الترخيص، بناء على التصميم المقدم لهذا الغرض، والمرفق بطلب الترخيص بالبناء، مدعما بالوثائق والمستندات الإدارية والتقنية اللازمة³.

وبالرجوع إلى القانون الجزائري، نجد أن هذا الأخير قد أوجب على المستفيد من رخصة البناء عند الانتهاء من أشغال البناء أن يقوم باستخراج شهادة مطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء⁴.

1- المادة 03/03 من المرسوم التنفيذي 19/15 الذي يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها.

2- المادة 03 من المرسوم التنفيذي 19/15 أعلاه.

3- عزاوي عبد الرحمن، الإجراءات والمواعيد في مادة منازل العمران (شهادة المطابقة)، مجلة العلوم القانونية والإدارية، العدد 04، جامعة سيدي بلعباس، الجزائر، 2008، ص. 18.

4- المادة 63 من المرسوم التنفيذي 19/15 الذي يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها.

وهنا يظهر دور البلدية، وبالتحديد الدور الرقابي لرئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا، إذ أن اختصاص تسليم شهادة المطابقة يؤول إليه باعتباره هو من قام بتسليم رخص البناء، أو أن الوالي أو الوزير المكلف بالعمران هو من قام بتسليمها¹.

وخلال أجل 30 يوما يقدم المستفيد من رخصة البناء تصريحًا مقابل وصل إيداع، يعد في نسختين، يشهد من خلاله بالانتهاء من هذه الأشغال، وذلك بمقر المجلس الشعبي البلدي لمكان البناء، ويتم إرسال نسخة من التصريح إلى رئيس القسم الفرعي للتعمير على مستوى الدائرة².

وتجتمع لجنة مراقبة المطابقة، بناء على استدعاء من رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني بعد استشارة مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية في موضوع المصالح التي يتم استدعاؤها، في أجل 15 يوما بعد إيداع التصريح بانتهاء الأشغال إن حصل ذلك.

ويقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بإرسال إشعارا بالمرور إلى المستفيد من رخصة البناء، يخطر فيه بتاريخ إجراء المراقبة، وذلك قبل 08 أيام على الأقل³.

وبعد الانتهاء من عملية مراقبة المطابقة، يعد محضر الجرد، وذلك بزيارة موقع البناء المنجزة، ويقوم أعضاء اللجنة المراقبة بتحرير محضرا بجرد الأعمال التي تمت معاينتها ومراقبتها، ويذكر فيه جميع الملاحظات، ويبرر رأي اللجنة حول مدى المطابقة التي تمت معاينتها، ويوقع أعضاء اللجنة على هذا المحضر⁴، ويتم إرساله إلى السلطة المختصة قصد تسليم شهادة المطابقة إذا أثبت المحضر مطابقة الأشغال المنجزة. وإلا فإنه سيتم إعلام المعني بعدم إمكانية تسليم هذه الشهادة كون أن عملية الجرد أثبتت عدم إنجاز الأشغال طبقا للتصاميم المصادق عليها، ويمنح له أجل 3 أشهر قصد القيام بإجراء المطابقة، وبعد ذلك يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي إما بتسليم شهادة المطابقة، أو رفضها عند الاقتضاء⁵.

وطبقا للمادة 69 فإنه، بإمكان المعني أن يتقدم بطعن سلمي إذا لم يرضيه الرد الذي تم تبليغه به.

هذا بالنسبة لشهادة المطابقة، لما لها من أهمية كبيرة في إقرار توافق أعمال البناء المنجزة مع أحكام رخصة البناء وقانون التهيئة والتعمير.

الفرع الثالث: شهادة التقسيم

تعرف المادة 33 من المرسوم التنفيذي 19/15 سالف الذكر على أنها: "...وثيقة تبين شروط إمكانية تقسيم ملكية عقارية مبنية إلى قسمين أو عدة أقسام".

1 - المادة 64 من المرسوم التنفيذي 19/15 أعلاه.

2 - المادة 66 من المرسوم التنفيذي 19/15 الذي يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها.

3 - المادة 67 من المرسوم التنفيذي 19/15 أعلاه.

4 - عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن، الطبعة الأولى، دار الفجر، الجزائر، 2005، ص.67.

5 - المادة 68 من المرسوم التنفيذي 19/15 أعلاه.

ومن ثم، فإن شهادة التقسيم تخص فقط العقارات المبنية دون العقارات غير المبنية (الشاغرة)¹، فالمشرع ألزم مالك البناية الراغب في إحداث حصص مستقلة، أن يشعر الإدارة بما ينوي الإقدام عليه مستجيبا للشروط الشكلية المقررة قانونا، حتى تضمن له عدم وقوع أضرار وأخطاء بالمعنى².

وللحصول على شهادة التقسيم، لا بد أن يتقدم المعني بطلب إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي، مرفقا بملف يشتمل على مجموعة من الوثائق، حددتها المادة 35 من المرسوم التنفيذي 19/15 سالف الذكر.

ويرسل طلب شهادة التقسيم مرفقا بالوثائق المحددة لذلك، في خمس نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي مقابل وصل إيداع، وبعد التحقق من الوثائق الضرورية التي ينبغي أن تكون مطابقة لتشكيل الملف، يسجل تاريخ إيداع الطلب³.

وتبلغ بعد ذلك شهادة التقسيم خلال الشهر الموالي من تاريخ إيداع الطلب، على أن مدة صلاحية هذه الشهادة ثلاث سنوات من تاريخ تبليغها⁴.

ولقد مكن القانون المعني الذي لم يرضيه الرد من الطعن السلمي، وفقا لما حددته المادة 40 من المرسوم التنفيذي 19/15 سالف الذكر.

هذا بالنسبة للشهادات التي يظهر فيها دور البلدية في مجال الضبط العمراني، إضافة إلى ذلك، فإن للبلدية دور فعال أيضا في مجال منح الرخص لضبط النظام العام العمراني، وذلك على الشكل التالي:

المبحث الثاني: الرقابة الإدارية للبلدية عن طريق الرخص

لقد خول المشرع للبلدية صلاحية الرقابة في أعمال البناء، فمكنها من اللجوء إلى نظام الرخص، وجسد وفقا لذلك ثلاث أنواع من الرخص: رخصة البناء، ورخصة الهدم، ورخصة التجزئة. وهو ما سنحاول التفصيل فيه وفقا للمطلبين التاليين:

المطلب الأول: رخصة البناء

تعرف رخصة البناء على أنها ترخيص ممنوح من طرف سلطة إدارية، لتشييد بناء جديد، أو تغيير بناء قائم، قبل تنفيذ الأشغال⁵.

ومن ثم، فهي ترتب أثرا قانونيا، يتمثل في حق المعني المستفيد من الرخصة القيام بأشغال البناء في العقار محل الرخصة⁶.

1 - عمر حمدي باشا، نقل الملكية العقارية، دار هومة للطباعة والنشر، الجزائر، 2001، ص. 93-94.

2 - منصوري نورة، قواعد التهيئة والتعمير وفق التشريع، دار الهدى، الجزائر، 2010، ص. 69.

3 - المادتين 35 و36 من المرسوم التنفيذي 19/15 الذي يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها.

4 - المادتين 38 و39 من المرسوم التنفيذي 19/15 الذي يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها.

5 - Henri JACQUOT et François PRIET, op.cit, p. 547.

- G. PEISR, Droit administratif, Dalloz, 1971, p.88.

6 - عمار بوضياف، منازعات التعمير في القانون الجزائري (رخصة البناء والهدم)، مجلة الفقه والقانون، العدد 03، المغرب، 2013، ص. 03.

لمزيد من التفاصيل حول معنى رخصة البناء، راجع أيضا: عمار عوابدي، القانون الإداري، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1990، ص. 407؛ أشرف توفيق شمس الدين، شرح قانون التوجيه وتنظيم أعمال البناء، دار الطبع، القاهرة، 1990، ص. 15.

وللحصول على رخصة البناء، فإنه يجب على المعني تقديم طلب لذلك، وفقا لما هو محدد في المادة 42 من المرسوم التنفيذي 19/15 سالف الذكر، مرفقا بملف إداري، وآخر متعلق بالهندسة المعمارية، وملف آخر تقني وفقا لما هو محدد في نص المادة 43 من المرسوم التنفيذي أعلاه.

وباستكمال طلب رخصة البناء للملف، بكل بياناته ووثائقه المذكورة، يقوم بتقديمه في 03 نسخ بالنسبة لمشاريع البناء الخاصة بالسكنات الفردية، وفي 08 نسخ بالنسبة لبقية المشاريع، إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المتواجد محل القطعة الأرضية، وهنا تظهر الرقابة الإدارية للبلدية سواء ظهر في ذلك رئيس المجلس الشعبي البلدي باعتباره ممثلا للبلدية، أو باعتباره ممثلا للدولة¹.

ويتم تبليغ صاحب الطلب بالمقرر المتضمن رخصة البناء، وذلك في أجل العشرين يوما الموالية لتاريخ إيداع الطلب.

ويوقف الأجل أعلاه، إذا كان ملف الطلب موضوع موضوع استكمال المعلومات أو الوثائق الناقصة، التي يجب على صاحب الطلب استكمالها، وذلك ابتداء من تاريخ التبليغ عن هذا النقص، ويسري مفعوله ابتداء من تاريخ استلام هذه الوثائق، أو المعلومات².

وبعد الانتهاء من دراسة الطلب، والتحقيق فيه على الوجه المحدد سابقا، تقوم الجهة المختصة بإصدار القرار المتعلق برخصة البناء، وذلك إما بمنح رخصة البناء، أو رفض طلب منح الرخصة، أو تأجيل منها، أو السكوت بعد فوات آجال الرد.

المطلب الثاني: رخصة التجزئة والهدم

إضافة إلى رخصة البناء، والذي يظهر من خلالها دور البلدية في حماية النظام العام العمراني، نجد أن لها دور كبير كذلك في مجال الضبط العمراني، ويظهر ذلك من خلال رخصتي التجزئة والهدم:

الفرع الأول: رخصة التجزئة:

تعرف رخصة التجزئة على أنها رخصة إدارية، تتم على أساسها بتجزئة قطعة أرضية أو أكثر غير مبنية إلى عدة حصص بغرض إقامة بناءات عليها³.

وعرفت المادة 07 من المرسوم التنفيذي 19/15 على أنها: " تشترط رخصة التجزئة لكل عملية تقسيم ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها، إلى قطعتين أو عدة قطع إذا كان يجب استعمال إحدى القطع الأرضية الناتجة عن هذا التقسيم أو عدة قطع أرضية لتشييد بناية".

ويجب للحصول على هذه الرخصة أن يقدم صاحب الملكية أو موكله طلبا لذلك، موقعا ومدعما بنسخة من عقد الملكية، أو بتوكيل¹، ومرفقا بمجموعة من الوثائق حددتها المادة 09 من المرسوم التنفيذي 19/15.

1 - المادة 45 من المرسوم التنفيذي 19/15.

2 - المادة 51 من المرسوم التنفيذي 19/15.

3 - عايدة ديرم، الرقابة الإدارية على أشغال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، الطبعة الأولى، دار قانة للنشر والتوزيع، الجزائر، 2011، ص.79.

ويتم إرسال الطلب مرفقا بالوثائق الضرورية في خمس نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي للبلدية التي يتم إقامة المشروع فيها، مقابل وصل إيداع².

وبعد دراسة الطلب من طرف الهيئات المختصة يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي، أو الهيئات الأخرى على حسب الحالة (الوالي أو الوزير المكلف بالعمران)، بتسليم قرار رخصة التجزئة، ويبلغ إلى صاحب الطلب، وإلى مصالح الدولة المكلفة بالعمران على مستوى الولاية³.

على أنه يجب على المستفيد من رخصة التجزئة استغلال قرار الموافقة في غضون 03 سنوات، وإلا اعتبرت الرخصة ملغاة، وهو ما أكدته المادة 30 من المرسوم 19/15.

الفرع الثاني: رخصة الهدم

تعرف رخصة الهدم على أنها القرار الإداري الصادر عن السلطة المختصة، والذي تمنح بموجبه للمستفيد حق إزالة البناء كلياً أو جزئياً، متى كان البناء واقعا ضمن مكان مصنف، أو في طريق التصنيف في قائمة الأملاك التاريخية، أو المعمارية، أو السياحية، أو الثقافية، أو المعمارية⁴.

ولقد أكدت المادة 70 من المرسوم التنفيذي 19/15 على ضرورة الحصول على رخصة هدم، قبل الشروع في هدم أي بناية، ف جاء فيها: "...لا يمكن القيام بأي عملية هدم، جزئية أو كلية، لبناية دون الحصول على رخصة الهدم..."

وللحصول على رخصة الهدم يجب تقديم ملف إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي مرفقا بالوثائق الضرورية كما حددته المادة 72 من المرسوم التنفيذي 19/15، في ثلاث نسخ مقابل وصل إيداع⁵.

وهنا يظهر دور البلدية، وبالتحديد رئيس المجلس الشعبي البلدي في التدخل للحفاظ على النظام العام العمراني، حيث أنه يمكنه التدخل بصفة مستعجلة إذا كانت البناية على وشك الانهيار، وهو ما أكدته المادة 76 من المرسوم التنفيذي أعلاه، والتي جاء فيها: "لا يمكن رفض رخصة الهدم عندما يكون الهدم الوسيلة الوحيدة لوضع حد لانهيار البناية".

وبمجرد صدور قرار رخصة الهدم، يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بتبليغ صاحب الطلب بذلك وفقا لما هو محدد في المادة 79 من المرسوم التنفيذي 19/15.

كما أن المشرع قد منح للمواطنين حقوق، و ضمانات لمواجهة القرار المتخذ، سواء بقبول أو رفض منح رخصة البناء، ومكنهم من الاعتراض على هذه الرخصة، بطلب يوجه لرئيس المجلس الشعبي البلدي، وفقا لما هو محدد بموجب المادة 81 من المرسوم التنفيذي أعلاه.

1 - المادة 08 من المرسوم التنفيذي 19/15.

2 - المادة 10 من المرسوم التنفيذي 19/15.

3 - المادة 22 من المرسوم التنفيذي 19/15.

4 - عزري الزين، إجراءات إصدار قرارات البناء والهدم في التشريع الجزائري، مجلة المفكر، العدد الثالث، جامعة بسكرة، ص. 22.

5 - المادة 73 من المرسوم التنفيذي 19/15.

الخاتمة:

من خلال هذه الدراسة يتبين لنا دور البلدية من مجال الحفاظ على النظام العام العمراني، حيث أن القانون قد منح للبلدية سلطات عديدة هدفها ضبط المجال العمراني. غير أنه لم يجعل هذه السلطات مطلقة، بل أنه قد حددها في العديد من المجالات، ويظهر ذلك من خلال المجال الرقابي الذي تتمتع به البلدية في كل ما يتعلق بالتهيئة والتعمير، سواء تعلق الأمر في إقرارها للشهادات، أو منحها للرخص متى كانت الشروط المطلوبة قانونا متوفرة. وفي ذات الوقت منح لطالب الشهادة أو الرخصة حق التظلم الرئاسي، بل وحتى حق اللجوء إلى القضاء في حالة وجود تعسف من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي. ليس هذا فحسب بل أنه مكن حتى الغير المتضرر من إصدار أو تسليم تلك الشهادة، أو الرخصة من التعرض لها بموجب طلب مقدم إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي.

قائمة المراجع والمصادر:

أولاً: المراجع باللغة العربية:

1. الكتب:

- أشرف توفيق شمس الدين، شرح قانون التوجيه وتنظيم أعمال البناء، دار الطبع، القاهرة، 1990.
- حمدي عمر باشا، حماية الملكية العقارية الخاصة، دار هومة للطباعة والنشر، الجزائر، دون سنة نشر.
- عايدة ديرم، الرقابة الإدارية على أشغال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، الطبعة الأولى، دار قانة للنشر والتوزيع، الجزائر، 2011.
- عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن، الطبعة الأولى، دار الفجر، الجزائر، 2005.
- عمار بوضياف، الوجيز في القانون الإداري، الطبعة 3، جسور للنشر والتوزيع، الجزائر، 2013.
- عمار عوابدي، القانون الإداري، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1990.
- عمر حمدي باشا، نقل الملكية العقارية، دار هومة للطباعة والنشر، الجزائر، 2001.
- منصور نور، قواعد التهيئة والتعمير وفق التشريع، دار الهدى، الجزائر، 2010.

2. المقالات:

- صليلع سعد، سلطات الضبط الإداري لرئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران، مجلة البحوث والدراسات الإنسانية، العدد 06، جامعة سكيكدة، الجزائر، 2010.
- عزوي عبد الرحمن، الإجراءات والمواعيد في مادة منازعات العمران (شهادة المطابقة)، مجلة العلوم القانونية والإدارية، العدد 04، جامعة سيدي بلعباس، الجزائر، 2008.
- عزري الزين، إجراءات إصدار قرارات البناء والهدم في التشريع الجزائري، مجلة المفكر، العدد الثالث، جامعة بسكرة.
- عمار بوضياف، منازعات التعمير في القانون الجزائري (رخصة البناء والهدم)، مجلة الفقه والقانون، العدد 03، المغرب، 2013.

ثانياً: المراجع باللغة الفرنسية:

- Henri JACQUOT et François PRIET, Droit de l'urbanisme, 6^{ème} édition, Dalloz.
- G. PEISR, Droit administratif, Dalloz, 1971.

ثالثاً: المصادر:

- القانون 90-29 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411، الموافق ل 01 ديسمبر 1990، المتعلق بالتهيئة والتعمير، المعدل والمتمم بالقانون رقم 04-05، المؤرخ في 27 جمادى الثانية عام 1425 الموافق 14 غشت سنة 2004، الجريدة الرسمية العدد 51، لسنة 2004.
- المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 04 ربيع الثاني 1436 الموافق ل 25 يناير 2015، الذي يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها، الجريدة الرسمية العدد 07، لسنة 2015.