

قانون تسوية البنايات السكنية (08/15) كألية لمعالجة ظاهرة البناء غير الشرعي في الجزائر

دراسة حالة مدينة حمام الضلعة - المسيلة-

Residential Buildings Settlement Law (15/08) as a mechanism to address the
phenomenon of illegal construction in Algeria

A case study of the city of Hammam Al-Dhala - M'sila -

بوعوييرة سعيدي، طالب دكتوراه
جامعة محمد بوضياف - الجزائر
seidibouaouira@yahoo.fr

*عراب وليد، استاذ محاضر -ب-
جامعة محمد بوضياف - الجزائر
walid.arab@univ-msila.dz

تاريخ النشر: 2024/01/07	تاريخ القبول: 2024/01/06	تاريخ الارسال: 2023/08/17
-------------------------	--------------------------	---------------------------

الملخص :

أتاحت إصلاحات سياسة الإسكان وترسالة النصوص التشريعية الصادرة في جميع البلدان إلى إضفاء الشرعية على بناء المجمعات السكنية الكبيرة في الخمسينيات والتي عالجت الامر من الناحية الكمية في ذلك الوقت، ولكنها أثارت أيضًا انتقادات عديدة من ناحية النوعية والاختلالات الوظيفية، وهذا ما كان وراء ما نادت به المنظمة الدولية لحقوق الإنسان في مؤتمرها الثاني سنة 1976 " أين طالبت بالحق في السكن اللائق لكل انسان " هذا الأمر الذي أصبح قضية سياسية لجميع حكومات الدول ورهان من الرهانات الكبرى نحو الهدف الشامل المتمثل في تحسين الظروف المعيشية للسكان من خلال الجودة الحضرية. وجاء أيضا في إعلان منظمة الأمم المتحدة (1977) أن "المسكن ليس فقط المبنى الذي يأوي إليه الإنسان ولكن أيضًا ما يحيط بهذا المبنى وعلى وجه الخصوص جميع المساحات الخارجية والخدمات والمنشآت التي لا بد من وجودها لضمان الرفاه الاجتماعي للأطفال والأسرة." وفي هذا الاطار ورغم المجهودات الكبيرة التي بذلتها الدولة الجزائرية لتوفير هذا العنصر الحيوي الا انه وبالموازاة مع ذلك مازالت ظاهرة البناء غير الشرعي في تنامي على الرغم من ازالة ما يقارب حوالي 80% منها في الحاضرة الكبرى. تأتي هذه الدراسة لتركز على السياسة المتبعة من السلطات العمومية لمعالجة

هذه الظاهرة في مدينة حمام الضلعة بولاية المسيلة من خلال قانون تسوية البنايات السكنية (08/15).

الكلمات المفتاحية: السكن، السكن غير الشرعي، القانون (08/15) لتسوية البنايات السكنية، مدينة حمام الضلعة
***المؤلف المرسل:** عراب وليد

Abstract:

The reforms in housing policy and legislative texts in all countries enabled legitimizing large residential complexes in the 1950s, primarily addressing the quantitative aspect. However, they also sparked numerous criticisms regarding quality and functional imbalances. This was the basis for what the International Human Rights Organization called for during its second conference in 1976 when they demanded "the right to adequate housing for every individual." This matter has become a political issue for all governments and a major challenge toward improving living conditions for the population through urban quality. Also, in the United Nations declaration (1977), it was stated that "housing is not just the building where a person resides, but also includes everything surrounding that building, especially all outdoor spaces, services, and facilities essential to ensure the social well-being of children and families. In this context, despite significant efforts by the Algerian government to provide this vital element, the phenomenon of unauthorized construction continues to grow, even as approximately 80% of it has been removed in the capital city. This study aims to focus on the policy pursued by public authorities to address this phenomenon in Hammam Dhala city, M'Sila, primarily through the Residential Buildings Settlement Law (15/08).

Keywords: housing, illegal housing, law (15/08) for the settlement of residential buildings, the city of Hammam Al-Dhala

مقدمة:

لعل من أهم التحديات التي واجهتها الدولة الجزائرية بعد الاستقلال هو النمو الديموغرافي السريع والهجرة الريفية نحو المدن حيث قُدر عدد سكان الحضر في الجزائر

بحوالي 70٪ سنة 2016 من مجموع السكان ويتمركزون في 751 تجمع عمراني منها 91٪ تقع شمال البلاد حيث يتمركز 63٪ من عدد السكان على مساحة 4٪ من المساحة الكلية للجزائر، بينما يسكن 28٪ من السكان في الهضاب العليا على مساحة 9٪، ويتمركز 9٪ من السكان في الجنوب على مساحة 87٪ من المساحة الكلية للجزائر وبكثافة كلية 16.65 ساكن/ كلم²¹

هذا النمو الكبير كان عاملا مهما للدفع بالقيام بعمليات تعميرية بطريقة غير شرعية ادت الى تشوه في البيئية العمرانية ومست بالمظهر الجمالي للمدينة بسبب تزايدها ومخالفتها لقواعد التعمير

ان البناء غير الشرعي ظاهرة قديمة ومتشعبة في الجزائر من حيث أسباب النشأة فمن أزمة السكن الحادة المتراكمة مع الزمن، الى مشكلة ضبط سندات الملكية العقارية، مروراً بفوضى السوق العقارية دون أن ننسى أسباب الفقر في المجتمع و أيضا غياب التنمية الشاملة المتوازنة المستدامة

ولظاهرة البناء غير الشرعي جذور عميقة تعود إلى أيام الاستعمار، بقيت موجودة بعد الاستقلال، اختفت بعض الشيء في أواخر السبعينات والثمانينات نظرا لبرامج السكن الواسعة التي أنجزت آنذاك واستفاد منها الكثير من المواطنين، لكن الظاهرة عادت واستفحلت في العشرية الأخيرة التي عرفت بها البلاد وأخذت أبعاد أكبر.²

وامام انتشار ظاهرة البنايات غير الشرعية ورغبة من الهيئات العمومية في تسوية هذه الوضعية عمد المشرع الجزائري إلى إيجاد استراتيجية للحد منها وذلك من خلال محاولة إدماجها في المحيط العمراني بتسوية وضعيتها و سن مجموعة من القوانين من أهمها القانون 08-15 المتعلق بقواعد مطابقة البنايات واتمام انجازها والهادف إلى القضاء على البنايات الغير شرعية وتحسين المظهر الجمالي للمدينة

ونظرا لأهمية هذه الالية جاءت هذه الورقة البحثية لتسلط الضوء على ما مدى نجاعتها في تسوية البنايات السكنية الغير شرعية في مدينة حمام الضلعة .

1- الإشكالية:

شهدت المدن الجزائرية عددا كبيرا من البنايات غير الشرعية وغير المنتهية والتي أثرت سلبا وادت الى اختلالات في النسيج العمراني نظرا لعدم احترام معايير التعمير والبناء ورغم أن التشريع منع إقامة بنايات غير شرعية إلا أنه وخاصة في الآونة الأخيرة وضع استثناءات أوجبت حالات تتم فيها التسوية وفقا لشروط ومقاييس عمرانية معينة.³

ونظرا لاقتصار قوانين التسوية الجزئية السابقة على تصحيح سندات الملكية ، هذا الاجراء لم يكن كافيا فقد بادرت الدولة الى سن إجراء جديد يعرف بـ (تحقيق مطابقة البنايات) بموجب القانون 15/08 المؤرخ في 20/07/2008⁴ الذي يحدد قواعد مطابقة البنايات وإتمام إنجازها وهو عبارة عن تسوية شاملة للبنايات غير الشرعية سواء من حيث هيكل البناية أو الأرضية المقامة عليها ، حتى ولو كانت الطبيعة القانونية لهذه الأرضية مختلفة خاصة التابعة للأمالك الوطنية العمومية حيث وبعد الموافقة على تسوية البناية يتم الاتصال بإدارة أملاك الدولة لإعادة تصنيف العقار ، وهنا يظهر مشكل استهلاك العقار ومدى تطابقه مع التشريعات المعمول بها .

كما ان هذا التشريع حدد مجموعة من الاستثناءات لبعض البنايات غير الشرعية التي لا يمكن تسويتها منها تلك المشيدة في مناطق لا تتماشى مع توجهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (PDAU) وغير القابلة للتعمير مثل (المناطق السياحية، الغابية... إلخ) أو تلك التي خرقت قواعد الأمن أو التي تعيق أو تضرر بتشييد منشآت عمومية ، ولم يستثنى هذا القانون تلك التي لم تراعى الجوانب الشكلية والجمالية والتي تشوه الصورة العمرانية والمعمارية وتؤثر على المجال العمراني بصفة عامة .

من هنا يأتي سؤال اشكاليتنا الجوهرى ليطرح ما مدى نجاعة القانون 15/08 المؤرخ في 20/07/2008 الذي يحدد قواعد مطابقة البنايات وإتمام إنجازها في الحد من ظاهرة البناء غير الشرعي

2- أهمية الدراسة ومبرراتها:

تتمثل أهمية هذه الدراسة في الوقوف على الاشكالات التي تعترض تطبيق قانون القانون 15/08 المؤرخ في 20/07/2008 الذي يحدد قواعد مطابقة البنايات وإتمام إنجازها والتي كان من بينها عزوف المواطنين على القيام بالإجراءات اللازمة لتسوية بناياتهم والتي أدت إلى عدم تحقيق الاهداف المرجوة منه .

3- تحديد المفاهيم والمصطلحات المتعلقة بموضوع الدراسة :

سنحاول هنا التطرق الى بعض المصطلحات والمفاهيم والتي لها بموضوع دراستنا والتي تناولها الكثير من الخبراء واهل الاختصاص .

3-1 مفهوم البناء غير الشرعي: توجد العديد من المصطلحات والمفاهيم للبناء غير الشرعي والاكثر استعمالا منها البناء الفوضوي، الأحياء القصديرية، الأحياء المتخلفة

والفقيرة، السكن غير اللائق، الأحياء السرطانية، البناء الغير الشرعي ، التوسع العمراني غير المنظم ... إلخ ولان بحثنا يتناول البناء غير الشرعي سنحاول تعريفه باختصار.

يتطور هذا النوع من السكن بسرعة خارج المحيط العمراني الحضري وعلى ضواحي المدن ويستوطن على الأراضي العمومية، و الأراضي الصعبة التعمير أو البناء عليها، وذات وضعية قانونية غير محددة، مثل ضفاف الاودية، أو المحاجر القديمة وغيرها، مما جعل الساكن في صراع دائم مع السلطات المعنية، خاصة مع مصالح البلدية لتسوية وضعيتها

5

2-3- أسباب ظهور البناء غير الشرعي

وهي جملة الأسباب والعوامل المتداخلة فيما بينها التي تفاعلت مع حاجة وطبيعة الأفراد بالخصوص فحملتهم على القيام بسلوك مخالف لقانون التعمير وتشديد البناءات غير الشرعية وأصبحت كمناخ عام سمح بزيادة هذه البناءات وساعد على انتشارها حتى تحولت إلى ظاهرة أو أزمة وهناك العديد من هذه الأسباب نذكر منها ما يلي: ⁶

3-2-1- الأسباب السياسية والقانونية:

وتتمثل في عدم وجود أجهزة كافية تتوفر على الوسائل الكفيلة بتحسين طرق تسيير ومراقبة التوجه والنمو العمراني ، وكذا التأخيرات المسجلة على مستوى تسيير المجال الذي لا يتماشى مع الحركة العمرانية والحركة الاقتصادية وكذلك عجز التحكم في العقار وضبط توجهات استغلاله وذلك بتطبيق قوانين التعمير تطبيقا محكما واحترام معاييرها.

وإذا تطرقنا الى قوانين التعمير المتبعة في الجزائر فإننا نلمس عدم فاعليتها وذلك لما يشوب هذه القوانين من عيوب وعدم الإحاطة الشاملة بظاهرة البناء غير الشرعي التي هي موضوع بحثنا بشكل يسمح بانسياب هذا البناء بين ثنايا القانون دون أن ننسى قوانين تقييد الملكية العقارية قبل التسعين واختلال الرقابة العمرانية لما يحتاجه جهازها من إمكانيات ضخمة بسبب ديناميكية ظاهرة البناء غير الشرعي، وفي الجزائر يجسدها شخص واحد وهو رئيس المجلس الشعبي البلدي باعتباره ممثلا عن البلدية .

3-2-2- الأسباب الاقتصادية والاجتماعية :

إن اتساع الأعمال التجارية وتنوعها وظهور الصناعة والمصانع داخل المناطق السكنية والضغط الهائل للسكان في المدن، أدى إلى ارتفاع قيمة الأرض التي تحتاجها الأنشطة الصناعية الجديدة من جهة، مع بقاء الأجور التي يتقاضاها العمال البسطاء

منخفضة من جهة أخرى، هذا ما دفع بالفئة الأخيرة بالإقامة في المناطق السكنية المهمشة مجبرين بالعيش فيها، أما بخصوص العوامل الاجتماعية نستطيع حصر عامل حساس في الجزائر خاصة، وهو تكتل العائلات الموسعة أو العرش في جهات معينة وهكذا نجد عدة أحياء تسمى باسم عائلة معينة وهذا راجع إلى ملكية الأراضي.

3-2-3- أزمة السكن :

لعبت حركة السكان والكثافة السكنية وكذا الهجرة وسرعة النمو السكاني دورا كبيرا في إخلال التوازن بين الطلب على مختلف الحاجيات والعرض المتوفر عليها، وبالتالي إلى زيادة الحاجة لطلب السكن الذي يعتبر الحاجة الأكثر حساسية بعد الأكل والملبس والأكثر تأثيرا على حياة الفرد والتي يؤدي عدم إشباعها إلى ظهور عدة مشاكل في جميع الميادين ومنها القيام ببناء مساكن غير شرعية من أجل هذا تولى دول العالم هذا القطاع أهمية بالغة بالخصوص السكن الموجه للفئات الاجتماعية ذات الدخل المحدود باعتبارها الشريحة الأكثر تضررا والجزائر تعاني من أزمة سكنية حادة قديمة ومتراكمة .

4- آثار البناء غير الشرعي على البيئة الحضرية :

إن افتقار مناطق البناء غير الشرعي لعدة مقومات تفتقد إلى المقياس الإنساني على عملية التخطيط العمراني يتسبب في كثير من الآثار السلبية على عدة مستويات منها

4-1- الآثار المترتبة على موقع تشييد البنايات غير الشرعية :

ويظهر ذلك في تداخل استعمالات الأرض في مناطق البناء غير الشرعي ،كما أن البناءات غير الشرعية وبفعل موقعها تمس بالصحة والأمن العموميين وإحداث شبكة طرق لا تعتمد أسلوب تخطيطي منظم ومشكل النفوذ إليها مع تدهور مستوى تجهيز الأراضي، و التوسع هذه البنايات على حساب الأراضي الزراعية والمواقع الحساسة.

4-2- الآثار على الصحة والأمن العمومي:

إن غالبية مناطق البناء غير الشرعي تتصف بمستوى صحي منخفض جدا لانعدام الوقاية الصحية، وبسبب قلة الوسائل الفعالة للتخلص من النفايات في تلك المناطق غير المخططة ، في حين تفتقد البناءات غير الشرعية الموجهة للنشاط الصناعي إلى دراسة التأثير على البيئة كما حددها المرسوم التنفيذي 145-07 المؤرخ في 19-05-2007 المتعلق بدراسة التأثير على البيئة، بحيث أن تشييد البنايات ضمن الأراضي المجاورة للأنشطة الصناعية والصحية الخطرة سيعرضها إلى أخطار الانفجار أو انبعاث الغازات السامة و الحريق وكذا أخطار التلوث، وتشير الدراسات المنجزة في 2003 في الجزائر إلى

تشيد أكثر من 7500 بناية غير شرعية على أنابيب نقل الغاز، و 8000 أخرى متصلة مباشرة بمناطق النشاط الصناعي وقد تم تشييد العديد من هذه البنايات في المناطق المعرضة لتهديد محتمل على الإنسان و بيئته يمكن حدوثه بفعل مخاطر طبيعية أو صناعية ، على غرار ما حدث في انفجار مركب الغاز بسكيكدة بتاريخ (19-01-2004) وما تشكو منه منطقة حاسي مسعود و حاسي الرمل من وجود العديد من الأحياء غير الشرعية على شبكة كثيفة من خطوط أنابيب المنشآت البترولية.

ولقد بنيت الكثير من البنايات غير الشرعية في أراضي معرضة لخطر الفيضانات فقد كشفت دراسة معدة في سنة 2003 لوحدها أن أكثر من 100.000 بناية في الجزائر مشيدة على الأراضي المعرضة لخطر الفيضانات وقد ترتب عنها العديد من الخسائر المادية والبشرية وتبعات مختلفة أخرى على غرار ما حدث في فيضان باب الواد بتاريخ (10-11-2001) حيث تسبب في عدة خسائر بشرية ومادية وأرجعت الأسباب إلى سقوط الأمطار بصفة متواصلة والإخلال بقواعد البناء والتعمير من عمليات بناء في مجرى الوادي بطريقة غير مخططة وغير شرعية وعدم كفاية تجهيزات شبكة مياه الصرف، وحتى فشل قواعد التهيئة والتعمير وأدوات التعمير في توقع الأخطار الطبيعية، وفيضان غرداية في أكتوبر 2008 الذي تسبب كذلك في عدة خسائر والذي أرجعت الأسباب فيه إلى البنايات الطينية المشيدة في مجرى الوادي مع انعدام تجهيزات صرف المياه و عدم احترام مخططات التعمير وكذلك هو الحال بالنسبة للبنايات غير الشرعية المشيدة على الأراضي المعرضة لخطر الانزلاق واشتهرت هذه الظاهرة بمدينة قسنطينة خاصة بعد الاستقلال مع التوسع الحضري السريع والعفوي في مناطق ارتفاق عدم البناء التي حددتها سلطات الاحتلال سابقا بموجب مخطط التعمير الرئيسي آنذاك.

كما تعرف مناطق أخرى من الجزائر العاصمة هذه الظاهرة بسبب البناء على المنحدرات الخطرة ،وكذلك بالنسبة للبنايات غير الشرعية المشيدة على الأراضي المعرضة للخطر الزلزالي وكان للجزائر تجربة كبيرة في هذا المجال ورغم تعهدها بأخذ الاحتياطات اللازمة عند البناء ورقابة حركة التعمير على إثر زلزال الأصنام بتاريخ 10-10-1980 إلا أن الزلازل التي حدثت بعدها أكدت هشاشة البنايات والانتشار الكبير للبناء غير الشرعي في هذه المواقع من خلال ما لوحظ من تضرر للبنايات وانهار العديد منها لضعف مواد البناء المستعملة وعدم مقاومتها وموقعها على شكل مجموعات سكنية لاشترعية مشيدة على أراضي طينية غير صالحة للبناء كما أنها لم تحترم قواعد التعمير.

3-4- اختلال في شبكة الطرق والمنافذ وتدهور الخدمات ومستوى التجهيز

إن غياب قواعد التخطيط العمراني في مناطق البناء غير الشرعي وعدم عقلانية التوزيع على الأراضي المشيد عليها، جعل من الصعوبة تزويد هذه المناطق بالمرافق والخدمات العمومية إن لم نقل غيابها تماما، وفي حالة وجودها فإنها لا تكفي، فهي تتميز بنقص المياه الشروب، والضعف في الإمداد بالطاقة الكهربائية و الغاز. وهكذا يلجأ سكانها في الغالب إلى عملية الربط العشوائي بالشبكات من أجل تلبية حاجياتهم، كما أن هذه المناطق وبمخالفة بنائها لقواعد البناء والتعمير وأدواته نجد صعوبة في الوصول والنفاز اليها لضيق شوارعها وانعدامها احيانا وغير معروفة في المخطط العام للطرق خاصة عند حدوث الكوارث والحوادث.

4-4- آثار البنايات غير الشرعية على المشهد العمراني

إن أهمية الصورة البصرية تكمن "في أنها تعبر عن رؤية المجتمع وتطلعاته، وتستند إلى فكرة شاملة مرجعيتها كنمط اجتماعي وثقافي وعمراني مألوف، في نفس الوقت تعتبر المباني هي التعبير المرئي للأهمية السببية المرتبطة بالمظاهر المختلفة للحياة والطرق المتنوعة للتعامل مع مشكلاتها"

وللبناء عناصر يصنعها الإنسان خاصة ما يخص الواجهة الرئيسية التي تؤثر على المشاهد فإذا شعره بالإحساس بالقيم الجمالية والتشكيلية وإما تفقده ذلك كما تؤثر على المظهر العمراني، وفي الجزائر تسبب العدد الهائل للبنايات غير الشرعية وشكلها في المساس بعنصر الجمال المعماري كأحد عناصر النظام العام كما حددته المادة 02 من المرسوم التشريعي 94-07 المتعلق بالإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري بنصها: "وتعد نوعية البنايات وإدماجها في المحيط واحترام المناظر الطبيعية والحضرية وحماية التراث والمحيط المبني ذات منفعة عامة".

وتسببت البنايات غير الشرعية في تشويه مظهر الإطار المبني الذي ابتعد عن مهارات فن البناء المعبرة عن ثقافة المجتمع الجزائري، لعدة أسباب أهمها عدم الاهتمام بإتمام انجاز البناء لا سيما الواجهة، و تهميش دور التشكيل المعماري الذي يشرع فيه المصمم باستخدام المفردات البصرية الشكلية كعناصر أساسية والمبادئ و الأسس التصميمية ليحولها إلى كتل و فضاءات بنظام معين، فصاحب البناء غير الشرعي لا يعير اهتماما بالذوق العام و ادماج البناية في المجال المشترك مع المحيط، حيث يهتم بالأجزاء الداخلية فقط لتتكون بذلك أشكالا معمارية يسودها عدم الوحدة والتماسك ما بين

البنايات و اتحاد النمط المكون للمشهد الحضري لتحقيق مبدأ الاستمرارية، و غياب النظام في هذه البناءات مما يتعذر تشكيل حي وبالتالي التأثير في الإطار الحضري الأوسع ألا وهو المدينة." وهذا راجع أساسا إلى الرغبة الجامحة لصاحب البناء غير الشرعي في التعمير على حساب الوسط واستغلال الفراغات الخصوصية والخاصة بالترفيه وبالتالي تدهور الفضاءات العمومية⁷ ونظرا للتشوه الذي شاب المشهد العمراني تحتم على الجزائر وضع حد لهذه الفوضى بالتدخل بالقانون 08-15 المتعلق بتحقيق مطابقة البنايات و إتمام إنجازها لمعالجة الوضع القائم.⁸

4-5- الآثار الثقافية والاجتماعية المترتبة على البناءات غير الشرعية

وتشكل دراسة هذه الآثار مجال بحث علم الاجتماع الحضري الذي يختص بدراسة أنماط تحركات السكان و استيطانهم بمنطقة ما وكيفية استغلالها و تأثيرهم ببيئتهم الطبيعية و الاجتماعية و الثقافية فيدرسها ضمن إطار نشأتها ويحدد طرق تفاعلها وتأثيرها، وسنركز في هذا الجانب على البعض من هذه الآثار التي قسمناها إلى:

4-5-1- الآثار الثقافية:

إن الحديث على مناطق السكن غير الشرعي المتخلفة يقودنا إلى تلك المناطق التي لم يسبق تخطيطها أو السوء تخطيطها، ولا يشترط فيها أن تكون مناطق قديمة، لأنه من الممكن تواجدها في مناطق حديثة العمران إلا أنها سيئة التخطيط كما تعتبر أمكنة لاستقبال الوافدين الجدد من الريف الفقراء بحثا عن العمل وتحسين أوضاعهم المادية، إلا أنهم يصطدمون في الأمكنة الجديدة بصعوبة العيش في المدينة وتعقيدات الحياة الحضرية بشكل يدفعهم إلى التكتل في شكل تجمعات وأحزمة عمرانية حول المدينة باعتبارها الأمكنة البعيدة عن أعين الرقابة، التي تحتل منطقة العبور الحضري الريف، التي تسهل لشاغلها الاتصال الدائم بموطنهم الأصلي والرجوع إلى مناطق السكن غير الشرعي، ويتخذ سكان هذه المناطق أسلوبا لمقاومة تأثير المدينة عن طريق إعادة بناء الوسط المعيشي واستحداث شبكة من العلاقات تتجاوز الفضاء الفيزيقي الذي يقطنون فيه، لحماية هويتهم الثقافية و ضمان استمرار تقاليدهم الدينية والعائلية. فالهجرة ليست عملية حركة سكانية مكانية فقط بل هي نقل حقيقي لأساليب حياة ، لترتد فيما بعد آثار ذلك على حياة المدينة فتظهر على شكل سلوكيات تفتقر إلى الوعي و الحس الحضري كترية الحيوانات بالمساكن وتجميع الخردوات بجانبها ، وبالتالي تحدث صعوبة في التكيف الحضري لسكان مناطق البناء غير الشرعي المتخلفة⁹، ومن جانب آخر نلمس تدني

المستوى التعليمي لسكان هذه المناطق وذلك كون التعليم يتأثر مباشرة بمستوى الدخل وأرباب الأسر التي تسكن مناطق البناء غير الشرعي، وبالنظر الى تدني الحالة الصحية والوضع السكني والحرمان وكل متطلبات الحياة المختلفة، حيث يفضلون العمل لأبنائهم للمساهمة في دخل الأسرة بدلا من الدراسة والتعليم

4-5-2- الآثار الاجتماعية:

إن الزيادة في البناءات غير الشرعية أدى إلى تسارع النمو العمراني بعيدا عن الضوابط الواضحة وأدى إلى خلق أسباب الاستعمال غير السليم لمساحات الأرض في المدن مما أثر في تغيير العلاقات المكانية خارج حدود النطاق الحضري، والذي يشهد حاليا نموا عشوائيا ويشكل مصدر قلق دائم لسكان المدن وهيئاتها. "وأصبحت إمكانية التحكم فيه، مشكلة اجتماعية خاصة بعد أن شهد النمو الحالي للمدن استمرارا في تدفق المهاجرين وتوسعا في البناء الفوضوي والأحياء الفقيرة ، وما يترتب عن ذلك من مشكلات اجتماعية خطيرة"

وما يلاحظ في مناطق البناء غير الشرعي كثرة المشاكل الاسرية بسبب طبيعة الفضاء العام الذي غابت خصائصه إلى فقدان الإحساس بالخصوصية وبالوجدان، إذ أن الحدود الفاصلة بين الفرد وبين الدوائر الاجتماعية المحيطة به شبه معدومة، وتدفع هذه البيئة غير الصحية أفراد الأسرة إلى تعقيدات قد تكون مأساوية في بعض الأحيان في علاقاتهم مع أنفسهم ومع المجتمع الخارجي، وتغرس في أعماقهم الشعور بالإحباط و العدوانية، كما أنها تساهم في خلق شخصية غير سوية للإنسان، وبما أن مناطق البناء غير الشرعي معرضة للتهميش والإقصاء التي تلقى على فئة الشباب بصفة خاصة باعتبارهم واقعا اجتماعيا يحدده المجتمع لجيل يضم فئات متقاربة في السن ومختلفة في الجنس والانتماء الاجتماعي لابد من إعدادهم ومرورهم بمؤسسات تنشئة ومع عجز هذه المؤسسات بدمجهم اجتماعيا واقتصاديا هذا ما يؤدي بطبيعة الحال إلى ممارسة العنف واستخدام القوة مع الآخرين ، خاصة وأن مناخ الإقامة في مناطق البناء غير الشرعي غير المخططة بشوارعها الملتوية والمظلمة والتي تنعدم فيها الحياة الصحية والأمنية السليمة جعل منها مكانا مناسباً لزيادة الجرائم ، وهذا ما نستطيع القول عنه بانحراف سلوك الأفراد داخل هذه المناطق.

4-6- تسوية وضعية البناءات غير الشرعية في الجزائر وأدواتها القانونية

قامت هذه الاستراتيجية على صعيدين الأول وقائي وذلك بمحاولة القضاء على الاسباب التي سمحت بالبناء غير الشرعي والثانية علاجية وهي موضوع الورقة البحثية بالتدخل لإيجاد حل للأوضاع القائمة للبنايات غير الشرعية ويكون هذا إما بالهدم والإزالة وهو حل أثبت فشله في العديد من الدول التي طبقتة أو إدماج هذه البنايات غير الشرعية ضمن الإطار العمراني المنظم .

ونظرا لان الاجراءات التي تمت في هذا المستوى للقضاء على السكن غير الشرعي والتي كانت في شقين لا يسمح المجال لذكرها بالتفصيل سنحاول طرحها بشكل مختصر.

4-7- التسوية الجزئية أو المحدودة للبنايات غير الشرعية:

وفي هذه الحالة يكون التدخل على مستوى القاعدة العقارية للبناء غير الشرعي وذلك عن طريق منح صاحب هذا البناء سند الملكية العقارية للبناء وهو ما يبرر أن البناء منبثق عن ملكية الأرض دون أن تتعدى آثار التسوية إلى الوضعية العمرانية للبناء اتجاه قانون التعمير، وتمس هذه الطريقة بعض الحالات التي تحصلت على رخص البناء دون أن تكون لها ملكية الأرض وهذا ما يسمح لها بتسوية وضعيتها طبقا للمادة 50 من قانون التهيئة والتعمير

4-8- التسوية الشاملة للبنايات غير الشرعية عن طريق تحقيق مطابقتها:

يتولى هذا الأسلوب التسوية الشاملة لوضعية البناء غير الشرعي سواء من منظور سند الملكية العقارية للوعاء و السند الذي يثبت الوضعية العمرانية للبناء، ولقد ضبط القانون (08-15) عملية التسوية فوضع معايير للبنايات التي يمكن معالجتها، وحدد لذلك الإجراءات الواجبة اتباعها والسلطة المكلفة بالبت في تحقيق المطابقة وأجال ذلك ، وذلك من خلال النصوص التنظيمية الموالية له كالمرسوم التنفيذي 154/09 المؤرخ في 02/05/2009 والذي يحدد إجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البنايات ، أضيف الى ذلك القوانين المتعلقة بالتهيئة والتعمير خصوصا القانون رقم 90-29 المعدل بالقانون 04-05 والمراسيم التنفيذية له.¹⁰

الشكل رقم (01): التسوية الجزئية و الشاملة للبنايات غير الشرعية

التسوية الجزئية أو المحدودة للبنايات غير الشرعية



- المرسوم التنفيذي 254-91 المؤرخ في 1991/07/27 و المواد 39-40 ، المادة 86 من قانون التوجيه العقاري وللتعليمتين الوزاريتين رقم (01) و (02) المؤرختين في 1993/01/02 و 1993/07/31 و المادة 95 من قانون المالية لسنة 1999 كما خصت هذه العملية تسوية وضعية أراضي البناء الموزعة دون سندات رسمية مشهورة التي اكتمل إدماجها ضمن الاحتياطات العقارية البلدية.
- القانون 02-07 المؤرخ في 27 فبراير 2007 والمتضمن تأسيس إجراء لمعينة حق الملكية العقارية، وتسليم سندات الملكية عن طريق إجراء تحقيق عقاري.
- المادة 11 من المرسوم 63-76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بعملية المسح وتأسيس السجل العقاري
- تسوية الوضعية التخطيطية للأنسجة الحضرية غير الشرعية بأسلوب التطوير الحضري المرسوم 684-83 المؤرخ في 1983/11/26 الذي يحدد كيفية التدخل في المساحات الحضرية الموجودة حيث بين بشكل واضح عمليات التدخل والإجراءات المتبعة
- القانون التوجيهي للمدينة رقم 06-06 المؤرخ في 2006/02/20 حيث تهتم سياسة المدينة بالتجمعات الحضرية غير الشرعية بسبب افتقارها الشديد إلى الخدمات والمرافق



التسوية الشاملة للبنايات غير الشرعية عن طريق تحقيق مطابقتها



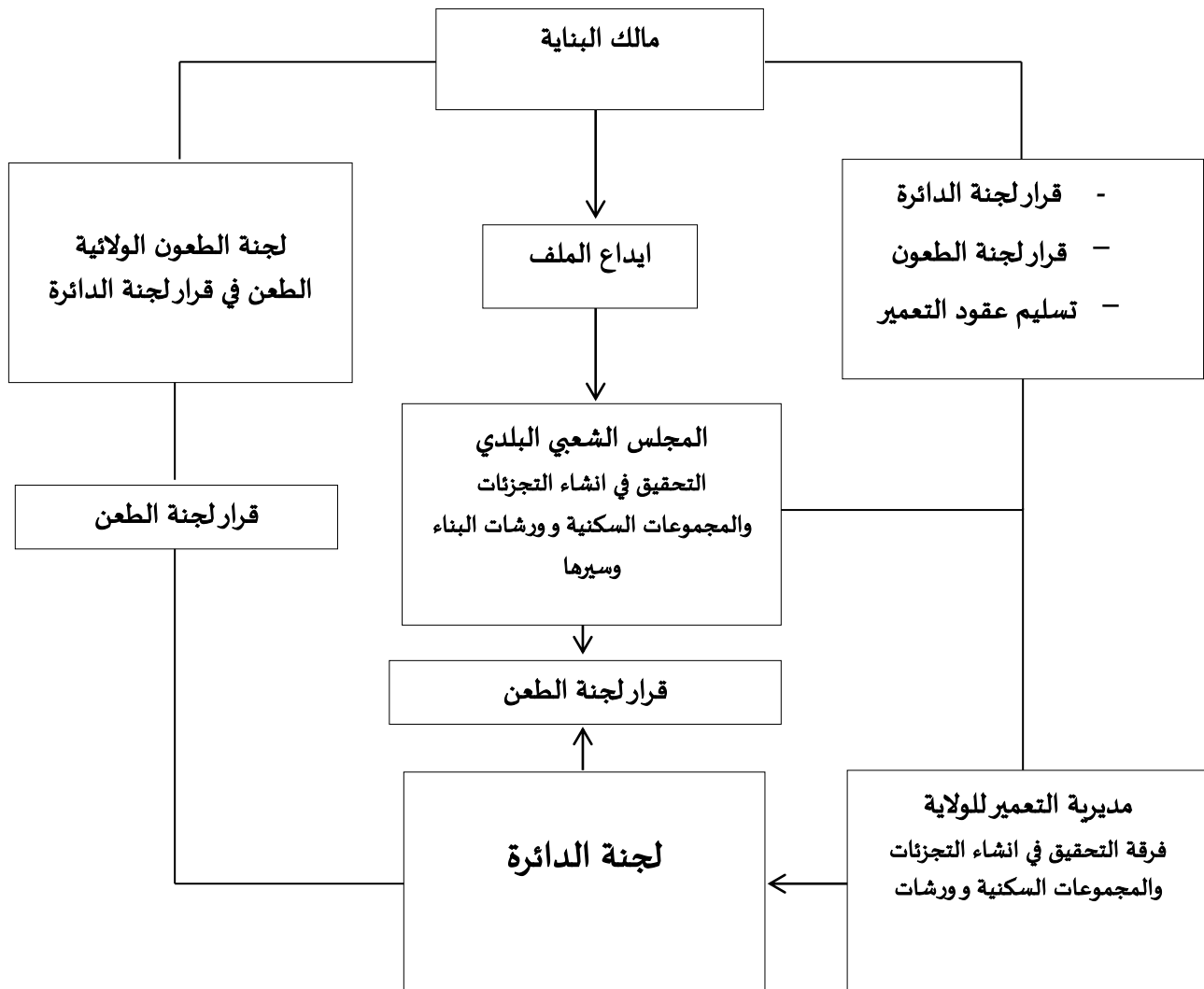
- تحقيق مطابقة البنايات بموجب القانون 15-08 المؤرخ في 2008-07-20 المتعلق بقواعد مطابقة البنايات و إتمام إنجازها لتسوية وضعية البناءات غير الشرعية
- المرسوم التنفيذي 154/09 المؤرخ في 2009/05/02 والذي يحدد إجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البنايات ، أضيف الى ذلك القوانين المتعلقة بالتهيئة والتعمير خصوصا القانون رقم 90-29 المعدل بالقانون 04-05 والمراسيم التنفيذية له .
- التعليمات الوزارية المشتركة رقم 04 المؤرخة في 2012/09/06 تضمنت تبسيط مطابقة البنايات وإتمام إنجازها والتعليمات الصادرة عن المدير العام للأماكن الوطنية بتاريخ 2013/04/08 تتعلق بمجال تدخل إدارة أملاك الدولة في إطار مطابقة البنايات وإتمام إنجازها.
- التعليمات وزارية لوزير السكن والعمران رقم 1000/أ.خ.و.و.س.ع/2009 مؤرخة في 2009/09/10 المتضمنة تطبيق أحكام القانون 15-08.

المصدر: الباحثان 2023

5- مراحل مطابقة البنايات:

الشكل الموالي يوضح المراحل التي تمر بها مطابقة البنايات غير الشرعية وفق القانون 15-08 المؤرخ في 20-07-2008 المتعلق بقواعد مطابقة البنايات وإتمام إنجازها لتسوية وضعية البناءات غير الشرعية¹¹

الشكل رقم (02): مراحل مطابقة البنايات



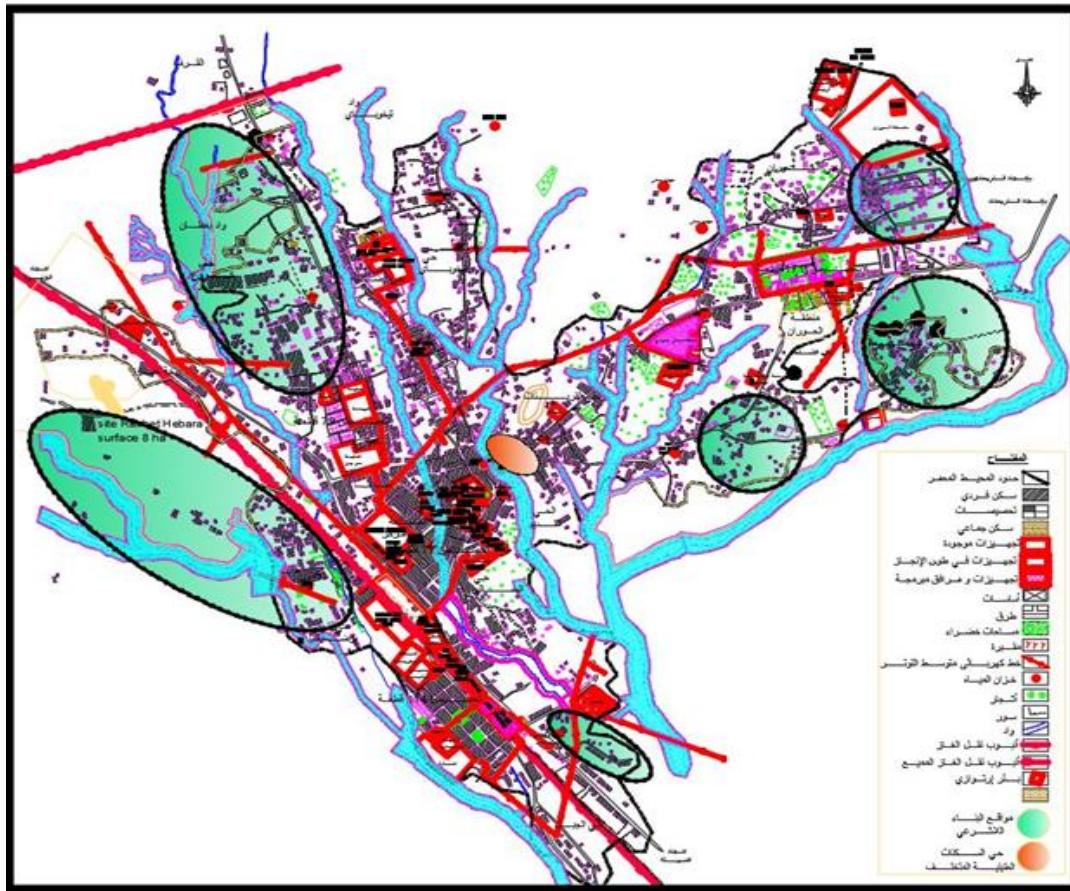
المصدر: الباحثان 2022

6- تقديم حالة الدراسة (مدينة حمام الضلعة):

أنشأت مدينة حمام الضلعة كمقر للبلدية بعد الاستقلال وهي من بلديات الشمال الغربي لولاية المسيلة و كمقر للدائرة منذ 1974، وتبعد على مقر الولاية بـ 30 كلم مما جعلها تتميز بموقع استراتيجي لأنها تمثل المدخل الرئيسي للولاية على الطريق

البنايات غير الشرعية بالمدينة منتشرة على كامل النسيج العمراني وبدرجات متفاوتة كما يبينه الشكل رقم: (04)

الشكل رقم 04 : مواقع البناء غير الشرعي بمدينة حمام الضلعة



المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير 2008

1-7- حجم وكثافة البنايات غير الشرعية:

يختلف حجم وكثافة البناء غير الشرعي مقارنة بالبناءات المكونة للنسيج العمراني بمدينة حمام الضلعة يختلف باختلاف الأحياء، حيث أنه كلما ابتعدنا عن مركز المدينة إلى الضواحي يزداد حجم وكثافة البناءات غير الشرعية فنجدها قليلة نوعا ما في الأحياء المكونة لمركز المدينة، كحي أول نوفمبر وحي الفاتح ماي باستثناء ما ذكرنا عن البناءات الهشة للحي القديم ، بينما تكثرت وأخذت مساحات كبيرة بأحياء الضواحي كحي كروغ، وحي

الملز والجوران، وهذا ما لاحظناه خلال دراستنا لمحاضر المخالفات العمرانية التي اطلعنا عليها منذ سنة 1994 إلى يومنا هذا ، والتي ظهر أنها تزداد سنة بعد أخرى رغم محاولات التحكم التي قامت بها السلطات البلدية.

8- عملية التسوية القانونية للبناء غير الشرعي بمدينة حمام الضلعة وانعكاساتها على المجال العمراني

8-1- التسوية الجزئية للسكن قبل سنة (2008) بمدينة حمام الضلعة:

سعت السلطات المحلية لمدينة حمام الضلعة في هذا الإطار إلى العمل بالقوانين السارية المفعول آنذاك، كما قامت بتسهيل الإجراءات لكل المواطنين، وكانت الحصيلة وبمختلف أشكال التسوية الجزئية كما يلي:

الجدول رقم 01 : حصيلة التسوية لقانون 15/08 ببلديات الولاية

عدد الشهادات المسلمة	التسوية الجزئية للسكن قبل سنة (2008) بمدينة حمام الضلعة
37	تسوية القاعدة العقارية للبناء بتسليم شهادة الحيازة
41	لتسوية القاعدة العقارية للبناء بتسليم عقد شهرة
مسح 31 قسم ثم توقفت العملية	لعملية المسح العام للأراضي كانت بدايتها ببلدية حمام الضلعة بتاريخ 1995/11/20 بقرار ولائي تحت رقم 953 بتاريخ 1995/11/06

المصدر: مصلحة التعمير – بلدية حمام الضلعة - 2022

وفي قراءة لنتائج الجدول اعلاه نجد ان التسوية الجزئية للسكنات غير الشرعية كانت ضعيفة خاصة ما تعلق بشهادة الحيازة وعقود الشهرة وهذا راجع إلى تاريخ بداية عملية المسح التي تزامنت مع السنوات الأولى للعمل بإجراءات هذه الشهادات، حيث توقفت إجراءات تسليم شهادات الحيازة وعقود الشهرة بحجة المنطقة في إطار المسح، فضلا على وجود الكثير من الأراضي التي تم مسحها مسجلة مجهولة.

8-2- عملية التسوية الشاملة في إطار القانون 15/08 بمدينة حمام الضلعة

ارتأينا تسليط الضوء على سير عملية التسوية في إطار القانون 15/08 بمدينة حمام الضلعة، من خلال مقارنتها ببلديات ولاية المسيلة كإقليم واسع، ثم ببلديات الدائرة لنصل في الأخير إلى أحياء النسيج العمراني لمدينة حمام الضلعة، وذلك وفقا للمعلومات المتحصل عليها من الهيئات الإدارية.

3-8- عملية التسوية في بلدية حمام الضلعة مقارنة بالولاية:

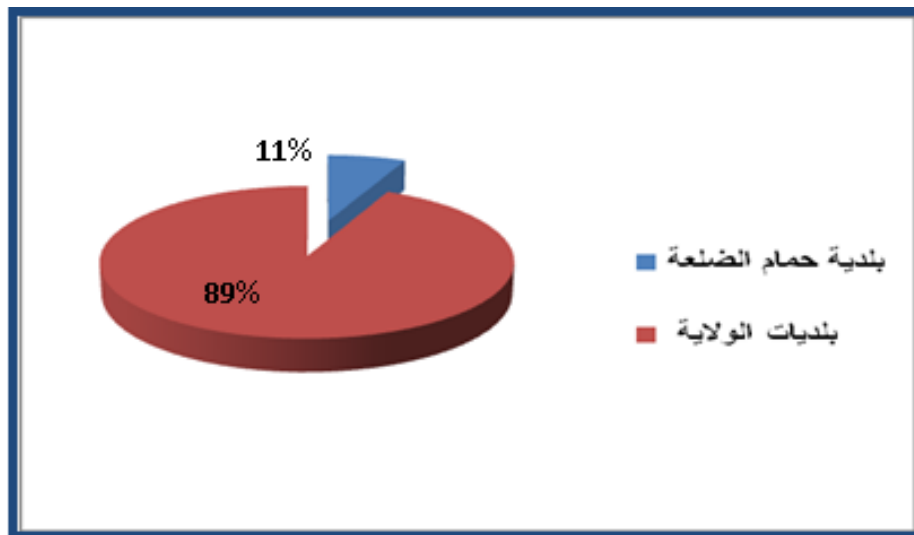
يوضح الجدول الموالي عملية التسوية في بلدية حمام الضلعة وفق القانون 08/15 مقارنة بباقي بلديات الولاية .

الجدول رقم 02 : حصيلة التسوية لقانون 15/08 ببلديات الولاية

البلدية	الملفات المودعة على مستوى البلديات	الملفات المحولة إلى لجنة الدائرة	الملفات المدروسة	ملفات في انتظار الدراسة
ولاية المسيلة	12063	9455	5604	2605
بلدية حمام الضلعة	820	693	601	92

المصدر: مديرية التعمير والهندسة المعمارية والبناء 2023

الشكل رقم 05 : حصيلة التسوية لبلدية حمام الضلعة مقارنة ببلديات الولاية



المصدر: الباحثين 2023

يلاحظ من النتائج المسجلة في الجدول رقم (02) أن حصيلة عملية التسوية بمدينة حمام الضلعة مرتفعة مقارنة ببلديات الولاية حيث تمثل نسبة تقدر بـ 11 % وهذا ما يفسر أن أغلبية البنايات المكونة للنسيج العمراني غير مكتملة ومعظمها غير شرعية.

4-8- عملية التسوية في بلدية حمام الضلعة مقارنة ببلديات الدائرة :

الجدول ادناه يلخص سير عملية التسوية في بلدية حمام الضلعة مقارنة ببلديات

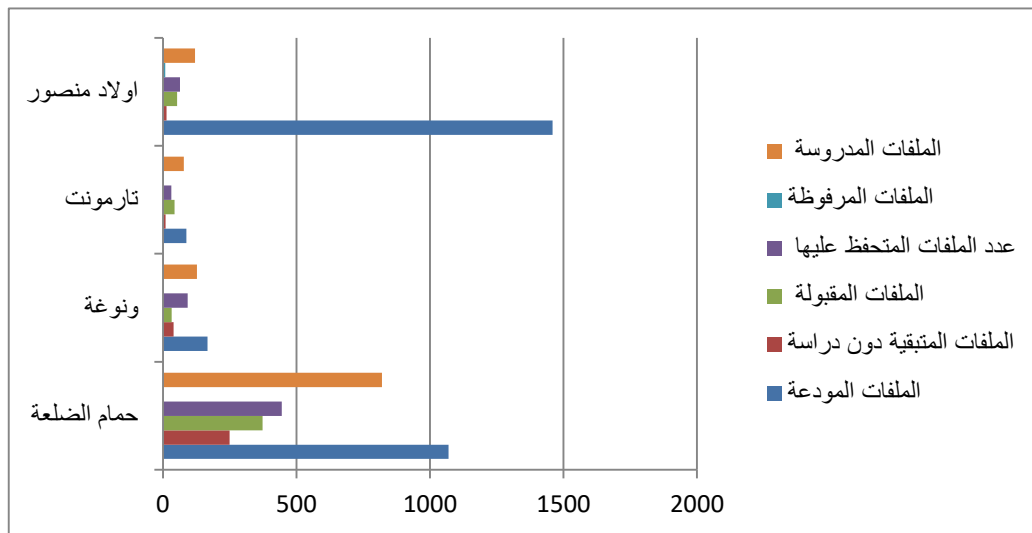
الدائرة الأربعة

الجدول رقم 03 : حصيلة التسوية لقانون 15/08 بدائرة حمام الضلعة

البلدية	الملفات المودعة	الملفات المتبقية دون دراسة	الملفات المدروسة من طرف لجنة الدائرة	الملفات المقبولة	عدد الملفات المتحفظ عليها	عدد الملفات المرفوضة
حمام الضلعة	1070	250	820	373	445	02
ونوغة	167	40	127	33	92	02
تارمونت	88	10	78	44	32	02
أولاد منصور	134	14	120	53	64	03
المجموع	1459	314	1145	503	633	09

المصدر: دائرة وبلدية حمام الضلعة 2023

الشكل رقم 06 : حصيلة التسوية لبلدية حمام الضلعة مقارنة ببلديات الدائرة



المصدر: الباحثان 2022

في قراءة للنتائج المتحصل عليها في الجدول رقم (03)، نجد أن حصيلة التسوية ببلدية حمام الضلعة مرتفعة جدا مقارنة بالبلديات الأخرى التابعة للدائرة، حيث سجلنا قبول 373 ملف من إجمالي 1070 ملف مودع وهذا ما يفسر أن هناك إقبال نوعا ما على

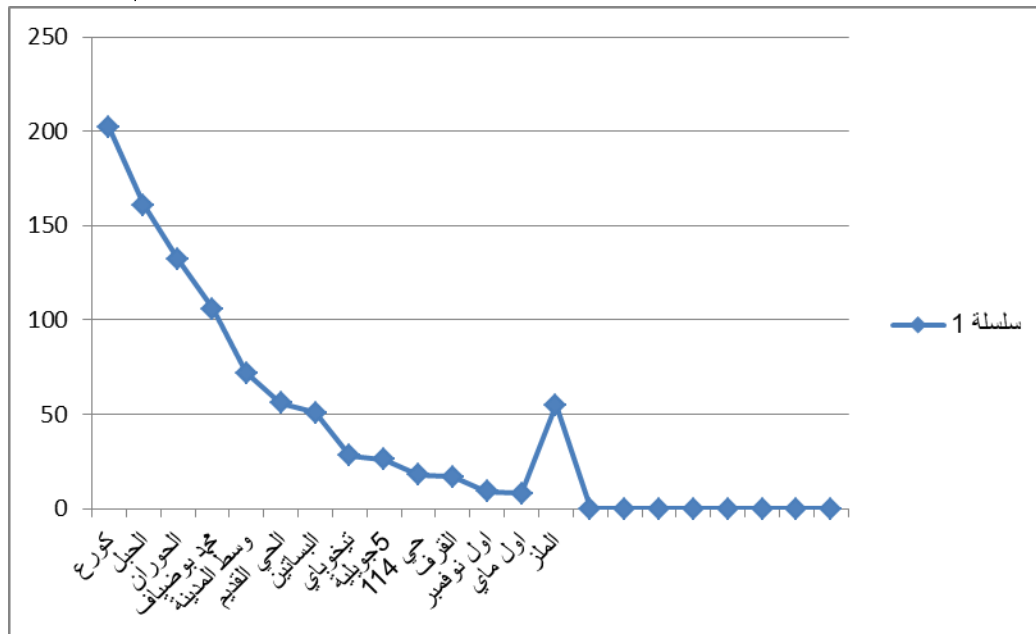
التسوية بمدينة حمام الضلعة، في حين هناك عزوف كبير بباقي بلديات الولاية خاصة بلديات دائرة حمام الضلعة.

الجدول رقم 04: الحصيلة النهائية لقانون 15/ 08 عبر أحياء مدينة حمام الضلعة

الأحياء	كروع	الحبل	الهوران	محمد بوضياف	وسط المدينة	الحي القديم	البساتين
عدد الملفات المودعة	202	161	132	106	72	56	51
الأحياء	تيخوباي	05 جويلية	حي 114	القرف	أول نوفمبر	أول ماي	الملز
عدد الملفات المودعة	28	26	18	17	09	08	55

المصدر: بلدية حمام الضلعة

الشكل رقم 07: الحصيلة النهائية لقانون 15/ 08 عبر أحياء مدينة حمام الضلعة



المصدر: الباحثان 2022

يلاحظ من خلال الإحصائيات المتحصل عليها من بلدية حمام الضلعة والتي يترجمها الشكل رقم 07 أن هناك تباين كبير في عدد الملفات المودعة لدى مصالح البلدية من حي لآخر والملفت للانتباه أن الأحياء التي سجل فيها عدد كبير من الملفات هي الأحياء

التي تقع في ضواحي المدينة مثل (كروع، الحبل، الحوران...الخ) اما باقي الاحياء فكانت بنسب متفاوتة .

5-8- انعكاسات عملية التسوية على المجال العمراني لمدينة حمام الضلعة

بعد الاطلاع على ملفات التسوية للبنايات عبر مختلف أحياء مدينة حمام الضلعة، وعند القيام بجولات متكررة الى الأحياء التي تكثر فيها البنايات المعنية بالتسوية، أين وجدنا العديد من هذه البنايات هي في طور الانجاز، ومنها ما هو منجز، كما قمنا بزيارة بعض البنايات التي قامت لجنة الدائرة بوضع تحفظات بملفاتها، خاصة ما تعلق بتحفظات من ممثل مديرية التعمير والهندسة المعمارية والبناء، وذلك من أجل معرفة انعكاسات عملية التسوية على المجال العمراني والتي قسمناها كالتالي:

6-8- عملية التسوية وانعكاساتها على الإطار المبنى لمدينة حمام الضلعة

من خلال المعاينة الميدانية والملاحظة في عين المكان لعملية التسوية لبعض البنايات غير الشرعية التي تم استكمال انجازها من طرف أصحابها وفقا للوثائق المسلمة في إطار التسوية لاحظنا اندماج هذه السكنات في المحيط الحضري للمدينة من خلال الواجهات المكتملة لهذه البنايات وهذا ما زاد من جمالية المظهر العمراني وهذه بعض الصور للعملية.

الشكل رقم 08: تشكيل واجهة عمرانية لبنايات متممة بعد عملية تسويتها بحي كروع



المصدر: الباحثان 2023

7-8- عملية التسوية وانعكاساتها على أدوات التهيئة والتعمير لمدينة حمام الضلعة:

يحتوي المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لبلدية حمام الضلعة و الذي تم تهيئته سنة 2011 على 16 مخطط شغل ارض، إلا أنه تم إنجاز 05 مخططات فقط مست أحياء

(محمد بوضياف، جزء من حي كروع، الفضالة ، تيخوباي، جزء من حي الحبل، الحوران)، وتعتبر هذه النسبة ضعيفة جدا لما لها من أهمية بالغة في تنظيم عملية البناء. إن إنجاز مخططات شغل الأراضي مستقبلا يجب ان يتمشى وفقا لتوجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومع المعطيات الموجودة في أرض الواقع بالنسبة للبنائيات التي تم تسويتها من حيث ارتفاع هذه المباني وتراصفها، وشكل واجهاتها، وحتى نسبة الإطار المبني فيها، وذلك لكون العديد من هذه البنايات تحصل أصحابها على شهادة مطابقة أو رخصة أشغال بناء على التسهيلات والاستثناءات التي جاءت في إطار التعليلة الوزارية لوزير السكن رقم 100/أ.خ.و.و.س.ع/2009 مؤرخة في 2009/09/10 والتي أضافت اعتبارات منها ما يتضمن حقوق البناء، واستثناءات كحالات عدم احترام معاملي شغل وأخذ الأرض (COS,CES)، و الفتحات وغيرها.

8-8- عملية التسوية وانعكاساتها على الإطار غير المبني لمدينة حمام الضلعة :

بالنسبة للسكنات غير الشرعية التي مست بالإطار غير المبني كارتفاع الطرق والمرفق العام فان عملية التسوية مرتبط برفع التحفظات المسجلة في ملفات أصحابها من طرف لجنة الدائرة، حيث أن تسليم وثائق التسوية لأصحاب هذه البنايات مرهون برفع هذه التحفظات.

الشكل رقم 09: بناية متحفظ عليها من طرف لجنة الدائرة بحي 114 و بحي مزطواة



المصدر:الباحثان 2023

الخاتمة

ان مما لا شك فيه ان وجود وانتشار البناء غير الشرعي الذي اصبح امرا واقعا في اغلب المدن الجزائرية غير مبرر من الناحية القانونية ، الامر الذي دفع بالسلطات

العمومية الى ايجاد بعض الحلول للقضاء على هذه الظاهرة حيث كان في البداية أسلوب التسوية الجزئية من حيث وضعية الملكية العقارية لوعاء البناية غير الشرعية مما يترتب عليها منح صاحب البناية أو المستفيد سند الملكية أو شهادة الحيازة وكذا شهادة الترقيم المؤقت بالنسبة للخواص، أو تسوية بفعل التدخل في الأنسجة الحضرية وتأهيلها تمهيدا لإدماجها ضمن المحيط العمراني، ويبدو ان هذه المعالجة لم تؤتي اكلها بسبب طبيعة البرامج التي ترتبط بفترة زمنية محددة لتحقيق أهدافها وايضا ثقل و حجم الميزانيات المخصصة عند التدخل مثلما حدث مع برنامج امتصاص السكنات الهشة أو برنامج التحسين الحضري .

وجاء القانون 15-08 وهو محور هذه الدراسة كآلية للقضاء على السكن غير الشرعي كمزيج بين تسوية الملكية العقارية والتسوية العمرانية للبناء غير الشرعي، الذي كان فرصة كبيرة لأصحاب البنايات غير الشرعية لتسوية بناياتهم التي تعتبر مكون أساسي للمجال العمراني لمدننا، استمر تطبيقه لمدة خمسة سنوات من تاريخ 03-08-2008 وتم تمديده لمدة ثلاثة سنوات كأسلوب للتسوية الشاملة لأنها تأخذ بعين الاعتبار الوضعية العقارية و العمرانية للبنية دون تحديد مناطق التدخل كما فعلت أساليب التسوية الجزئية.

وقد حاولنا في هذه الدراسة محاكاة القانون 15-08 المؤرخ في 20-07-2008 المتعلق بقواعد مطابقة البنايات و إتمام إنجازها لتسوية وضعية البناءات غير الشرعية في مدينة حمام الضلعة بولاية المسيلة كدراسة حالة يمكن تعميمها على باقي المدن الجزائرية ومعرفة إجراءاته و انعكاساته على المجال العمراني من عدة وجهات نظر مختلف المتدخلين المباشرين.

التوصيات والاقتراحات

انطلاقا مما سبق في هذه الورقة البحثية التي اردنا من خلالها تسليط الضوء على ظاهرة البناء غير الشرعي والآثار السلبية الناجمة عنها في كثير من المستويات وعلى الرغم من الجهود الحثيثة المبذولة والإجراءات المستحدثة لمعالجتها الا ان هذا لا يكفي فيجب :

- تفعيل أدوات التهيئة والتعمير على المستوى المحلي (المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الارض) وتحديد التخصيصات العقارية بالمدن والمراكز الحضرية الكبرى.

- إعادة النظر جذريا في السياسة السكنية المتبعة وايجاد اليات جديدة اخرى بحث تكون الدولة الفاعل الرئيسي لهذا القطاع
 - تعزيز دور شرطة العمران و تزويد أفرادها بالوسائل اللازمة و التكوين القانوني المناسب، مع منحها سلطة الأمر بوقف الأشغال غير المطابقة و هدم الأشغال غير المرخصة مباشرة دون اللجوء إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي
 - العمل على تمديد العمل بالقانون من خلال إضافة فترة إضافية لتعويض التأخر في انطلاق العمل بالقانون، مع مواكبتها بتسهيلات و توضيحات فيما يخص النقاط العالقة و تبسيط الإجراءات.
 - تقييم عملية التسوية دوريا وفق رزنامة زمنية محددة تأخذ بعين الاعتبار فترة التمديد والاهداف المسطرة لها.
 - العمل وفق مقاربة التخطيط التشاركي واشراك وتحسيس المواطن بخطورة الظاهرة .
- قائمة المراجع:**

- ¹ سعودي هجيرة ، الاستدامة والمدينة: الممارسات في العمران المعاصر ، حلة الجزائر ، اطروحة دكتوراه ، قسم الهندسة المعمارية ، جامعة بسكرة ، 2019
- ² عباس ليلى جمعة مليكة ، اثار امتداد السكن الفوضوي على المجال العمراني ، الملتقى الدولي الثاني حول تسير المدن ، معهد تسيير التقنيات الحضرية ، جامعة المسيلة ، 1999
- ³ بن عطية محمد ، البحث عن اسس اختيار نوع التدخل العمراني في السكن العشوائي بمدينة المسيلة ، رسالة ماجستير ، معهد تسيير التقنيات الحضرية ، جامعة المسيلة ، 2010
- ⁴ الجريدة الرسمية ، القانون 08/15 ، رئاسة الحكومة الجزائرية ، 2008
- ⁵ مشنان فوزي ، البناء الفوضوي ومشكلة التنمية العمرانية ، رسالة ماجستير ، جامعة قسنطينة ، 2009
- ⁶ بوعويبة السعيد ، تسوية البنايات السكنية وانعكاساتها على المجال العمراني ، دراسة حالة مدينة حمام الضلعة ، معهد تسيير التقنيات الحضرية ، جامعة المسيلة ، 2017
- ⁷ الديب بلقاسم ، البيئة المشيدة بين مطرقة القانون وسندان المستعمل ، مجلة العمران ، مخبر التقنيات العمرانية والمحيط ، جامعة المسيلة ، 2009
- ⁸ عطوي و داد ، حداد عيسى ، تسوية البناء الفوضوي في ظل القانون رقم: 08-15 ، مجلة الاستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية ، جامعة محمد بوضياف بالمسيلة ، المجلد 5 ، العدد ، 02 ، 2021
- ⁹ مزبان محمد أمين ، طرق تسوية البناء غير الشرعي في التشريع الجزائري ، <https://www.asjp.cerist.dz/en/downArticle/537/3/1/76533> جامعة عبد الحميد بن باديس بمستغانم ، بدون سنة
- ¹⁰ بالجيلالي خالد ، بالجيلالي محمد ، الآليات القانونية لتسوية البنايات غير الشرعية وفقا لاحكام القانون رقم 09-11 ، مجلة تشريعات التعمير والبناء ، العدد الرابع ، جامعة ابن خلدون تيارت ، 2017
- ¹¹ فايزة جروني ، مليكة بطينة ، التدابير المتبعة لتسوية البنايات غير المطابقة في إطار القانون 08/15 ، مجلة العلوم القانونية والسياسية ، المجلد 09 ، العدد 03 ، 2018