

العنوان:	أدوات التهيئة والتعمير بالجزائر بين الأهداف والتوظيف : حالة المنطقة السكنية الحضرية الجديدة الوثام بقسنطينة
المصدر:	مجلة العلوم الانسانية
الناشر:	جامعة محمد خيضر بسكرة
المؤلف الرئيسي:	زرقة، يمينة
مؤلفين آخرين:	قماس، زينب(م. مشارك)
المجلد/العدد:	ع34,35
محكمة:	نعم
التاريخ الميلادي:	2014
الشهر:	مارس
الصفحات:	45 - 57
رقم MD:	826005
نوع المحتوى:	بحوث ومقالات
قواعد المعلومات:	HumanIndex
مواضيع:	الجزائر، التنمية الحضرية، التخطيط العمراني، المجمعات السكنية
رابط:	http://search.mandumah.com/Record/826005

أدوات التهيئة والتعمير بالجزائر بين الأهداف و التوظيف - حالة المنطقة السكنية الحضرية الجديدة "الوائم" بقسنطينة -

أ / زينب قماس
جامعة أم البواقي

د/ يمينة زرفة
جامعة قسنطينة

المخلص :

Résumé :

Parmi les divers types urbains conçus en Algérie depuis l'Indépendance, particulièrement à Constantine, les zones d'habitats urbaines nouvelles (ZHUN) ont été conçues pour atténuer les crises de logement et améliorer le cadre bâti et le cadre urbain. Les habitants des ZHUN sont insatisfaits à la fois de leur logement et de leur quartier. En effet, les zones d'habitat urbaines nouvelles se distinguent à la fois par des déficiences de structuration des logements et des quartiers des ZHUN elles-mêmes. Leur dégradation est liée à l'écart entre les dispositifs et règlements et leurs mises en œuvre. On est donc confronté à la nécessité de faire respecter les normes des outils d'aménagement urbain destinées à une production cohérente, à la fois dans le domaine de l'urbanisme et sur le plan architectural

تعد المناطق السكنية الحضرية الجديدة من أبرز الأنماط العمرانية المنتشرة بالجزائر منذ الاستقلال، فهي تهدف بالدرجة الأولى إلى التقليل من حدة أزمة السكن وكذلك السعي إلى تحقيق التطور الحضري والإبداع المعماري، إلا أن سكان المناطق السكنية الحضرية الجديدة غير راضون عن المساكن المقدمة لهم، ووضعية حيهم في آن واحد، إذ تعاني هذه المناطق من عدة نقائص وعيوب، سواء بالنسبة للمسكن في حد ذاته أو من ناحية المرافق بالحي ككل، وهذا راجع لعدم خضوع هذه الأخيرة إلى مجمل الاشتراطات القانونية والمواصفات التقنية، إذ أن نجاح أي مشروع سكني حضري مرتبط بمدى فعالية التحكم في تطبيق وتجسيد أدوات التهيئة و التعمير من أجل إنتاج عمراني ومعماري محكم.

مقدمة

تهدف المناطق السكنية الحضرية الجديدة (ZHUN) بالدرجة الأولى إلى التقليل من حدة أزمة السكن من جهة، والسعي إلى تحقيق التطور الحضري والإبداع المعماري من جهة أخرى، لكن في واقع الأمر معظم المناطق السكنية الحضرية الجديدة تعاني من عدة نقائص وعيوب، سواء بالنسبة للمسكن في حد ذاته أو من ناحية تجهيزات الأحياء، فنجاح أي مشروع سكني حضري مرتبط بمدى فعالية التحكم في تطبيق المقاييس العمرانية عن طريق التخطيط المحكم للمساكن وكذلك تنظيم مختلف المرافق والخدمات وفقا للاحتياجات الاجتماعية والاقتصادية للسكان.

وبناء على ما سبق تحاول هذه الدراسة تسليط الضوء على مختلف جوانب تخطيط هذه المناطق السكنية الحضرية الجديدة وكيفية إنجازها، إضافة إلى استكشاف ما هو موجود في الواقع من ممارسات لأشريعة داخل مجالات حضرية وعمرانية، وانعكاساتها وأثارها على السكان.

1- واقع تطبيق أدوات التهيئة والتعمير:

تعتبر المدن تجمع سكاني ضخم يتميز بعمران ذو نسق حضري، تتسم بالتخصص والارتباط. و يقول ورث أن المدينة: "هي المركز الذي منه تنتشر تأثيرات الحياة المتحضرة الحديثة إلى أقصى جهات في الأرض و التي منها ينفذ القانون الذي يطبق على كل الناس. و تعتبر المدينة ظاهرة اجتماعية، فهي أكثر من مجرد جزء من أجزاء المجتمع، فهي تمثل حقيقة اجتماعية، تعبر عن الممارسات الجماعية للسكان الذين يعيشون و يعملون معا، كما تعرف المدينة بأنها تجمعات سكانية كبيرة و غير متجانسة تعيش على قطعة ارض محدودة نسبيا، و تنتشر منها تأثيرات الحياة الحضرية المدنية."¹

فالمدينة هي المكان المركزي لتطبيق مبادئ و قواعد التخطيط بصفة عامة، و تخطيط المدينة يعني تنسيق النظام المدني الطبيعي لها، الذي تمثله كتلتها المبنية و ارتباطاتها بمجتمعها الحضري و مرافقها و خدماتها المختلفة في انسجام و توافق مع الحاجات الاجتماعية و الاقتصادية لسكانها من اجل مستقبل أفضل. بالإضافة إلى أن

التخطيط الحضري يهدف للارتفاع بمعظم الترتيبات المساحية لإجراء المدينة المترابطة و تحسين الظروف البيئية و الطبيعية في الموقع الذي بنيت عليه المدينة و المناطق المحيطة بها، في حدود ما يمكن جمعه من أموال و تشييد المباني و تخطيط الأحياء و الخدمات، و إقامة البيئات السكنية المدروسة و الملائمة صحيا و اجتماعيا و ثقافيا، لفئات مختلفة من الأفراد.

وقد عرفت المدينة الجزائرية عدة تطورات، إذ مرت سياسة التخطيط العمراني بالجزائر بتحويلات كبرى بجميع ولايات الوطن، مما دفع بالدولة إلى إنشاء واستخدام عدة مخططات عمرانية عرفت بأدوات التهيئة والتعمير، وهي وسيلة لتنظيم المجال، مع الأخذ بعين الاعتبار أهم حاجيات التوسع العمراني وضمان استمرار مختلف الأنشطة الزراعية والصناعية والخدماتية وكذا حماية المواقع الطبيعية. و طبقا للمادة 11 من القانون² رقم 90-25 المؤرخ في 01/12/1990، تحدد أدوات التهيئة و التعمير، التوجيهات الأساسية لتهيئة الأراضي المعنية، كما تضبط توقعات التعمير و قواعده و تحدد على وجه الخصوص الشروط التي تسمح، من جهة بترشيد استعمال المساحات و وقاية النشاطات الفلاحية و حماية المساحات الحساسة و المواقع و المناظر، و من جهة أخرى تعيين الأراضي المخصصة للنشاطات الاقتصادية ذات المنفعة العامة و البنايات المرصودة للاحتياجات الحالية و المستقبلية في مجال التجهيزات الجماعية المتعلقة بالخدمة و النشاطات و المساكن، و تحدد أيضا شروط التهيئة و البناء للوقاية من الأخطار الطبيعية.

ومن أهم هذه الأدوات :

- المخطط الوطني للتهيئة العمرانية SNAT،
- المخطط الإقليمي للتهيئة العمرانية SRAT،
- المخطط الولائي للتهيئة PAW،
- المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير PDAU، (*)
- مخطط شغل الأراضي POS. (*)

• مفهوم المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير (plan directeur d'aménagement urbain)³

وفقا للمادة 16 من نفس القانون المذكور سابقا، PDAU هو أداة للتخطيط المجالي و التسيير الحضري، يحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلدية أو البلديات المعنية، أخذا بعين الاعتبار تصاميم التهيئة و مخططات التنمية و يضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي.

• مخطط شغل الأراضي (POS (plan d'occupation des sols)⁴:

يحدد مخطط شغل الأراضي بالتفصيل، في إطار توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير، حقوق استخدام الأراضي و البناء.

لهذا فإن مخطط شغل الأراضي:

- يحدد بصفة مفصلة بالنسبة للقطاع أو القطاعات أو المناطق أو المناطق المعنية الشكل الحضري، و التنظيم و حقوق البناء و استعمال الأراضي.
 - يعين الكمية الدنيا و القصوى من البناء المسموح به المعبر عنها بالمتر المربع من الأرضية المبنية خارج البناء أو بالمتر المكعب من الأحجام، و أنماط البناء المسموح بها و استعمالاتها.
 - يضبط القواعد المتعلقة بالمظهر الخارجي للبناء.
- (* المخططان المذكوران آخر ما تم إنشائه بالجزائر في مجال التهيئة و التعمير، و هما المستعملان حاليا.
- يحدد المساحة العمومية و المساحات الخضراء و المواقع المخصصة للمنشآت العمومية و المنشآت ذات المصلحة العامة، و كذلك مخططات و مميزات طرق المرور.
 - يحدد الارتفاعات.
 - يحدد الحياء و الشوارع و النصب التذكارية، و المواقع و المناطق التي يجب حمايتها و تجديدها و إصلاحها.
 - يعين مواقع الأراضي الفلاحية الواجب وقايتها و حمايتها.

وقد مرت المدن الجزائرية في العشرين سنة الأخيرة بمراحل عدة في ميدان التنمية الحضرية، خاصة فيما يخص إنجاز المشاريع السكنية بمختلف مرافقها

وتجهيزاتها. إلا أن جهود هذه الأخيرة لم تصل إلى هدفها المنشود بسبب بطئ النمو العمراني مقابل سرعة النمو الديموغرافي الذي زاد من حدة أزمة السكن الخائقة. ولحل مثل هذه المشكلات انتهجت الجزائر سياسة عمرانية حاولت من خلالها توفير أكبر عدد من السكنات مهتمة من خلال هذا بالقضاء على النقص الكمي دون الاهتمام بالنقص النوعي، حيث ظهرت عدة تجمعات سكنية كبرى ومناطق سكنية حضرية جديدة وتحصيصات بعيدة كل البعد عما هو مجسد بمختلف القوانين والمقاييس العمرانية المعمول بها. وتعتبر مدينة قسنطينة من أهم وابرز المدن الجزائرية من حيث كبرها وعدد سكانها. فهي تعرف نموا سكانيا متسارعا بسبب الزيادة الطبيعية من جهة والهجرة والنزوح الريفي من جهة أخرى. وقد خلق هذا التزايد آثارا سلبية خاصة في المجال العمراني كظهور الأحياء القصديرية، والبنائيات الفوضوية، وقصد التخفيف من حدة الضغط على المنطقـة المركزية، ظهرت عدة محاولات للتغيير والتوسع والتطور العمراني، تجلت:

أولا/ في ظهور أشكال و أنماط سكنية عمرانية مختلفة وهي:

* **المجمعات السكنية الكبرى (Grands ensembles):** وهي نوع من عمليات البناء من الحجم الكبير، و التي تجمع 500 مسكنا على الأقل تحتوي على مجموعات إسمنتية (عمارات) متوسطة الإرتفاع لها شكل هندسي يكاد أن يكون موحدا، الشيء الذي أعطاه صفة الرتابة، و تتوفر على جميع الشبكات التقنية (ماء، كهرباء، غاز، هاتف، صرف صحي، مواقف السيارات)⁵. و توجد بمدينة قسنطينة 4 مجمعات تتمثل في: الزيادية، ساقية سيدي يوسف، 5 جويلية و بوجنانة.

* **المناطق السكنية الحضرية الجديدة (zones d'habitat urbane ZHUN nouvelles)** تبدأ دراستها من 1000 مسكن و ترفق بشبكات للتجهيزات، و من اهم أهدافها:

- استغلال أراضي الإحتياجات العقارية و مخطط التعمير PUD .
- تنمية طاقات استيعاب المدن.
- تلبية الطلبات المتزايدة على السكن.
- برمجة التجهيزات و إدخال الشبكات و أشغال التهيئة.⁶

و يبلغ عددها بمدينة قسنطينة 5: كمنطقة بالصوف، جبل الوحش، سركينة، المدينة الجديدة (عين الباي) وماسينيسا بالخروب.

* **التحصيلات (Lotissements):** كان لهذا النوع من المجموعات السكنية فضلا كبيرا في تشكيل المحيط الحضري و النسيج العمراني، وقد جاءت هاته التحصيلات أساسا لحل جملة من المشاكل إذ كان من أهم أهدافها:

- حل مشكلة السكن باستيعاب أكبر عدد ممكن من السكان.

- تمكين الأفراد من انجاز مساكنهم الخاصة.

و يبلغ عدد التحصيلات في مدينة قسنطينة 11 تحصيلات تنقسم إلى:

* **تحصيلات المخطط الرئيسي للتعوير PUD :** المنزه , الزهور , الحياة في منطقة سيدي مبروك.

* **تحصيلات المناطق الحضرية السكنية الجديدة:** بالصوف, جبل الوحش, سركينة.

* **تحصيلات أخرى:** سيدي مسيد, الجباس, المنية, المشجرة .

ثانيا/ في إعادة تجهيز وهيكلية الأحياء: بدأت أول التنفيذات بها في ديسمبر 2004، وفقا للمرسوم الرئاسي ل2003/06/29⁷، الذي يهدف إلى تحسين معيشة السكان بالأحياء وكذا إعادة تهيئة المناطق السكنية بجميع المرافق والتجهيزات الضرورية بما فيها: الأشغال العمومية، شبكات المياه، الكهرباء، الغاز، الإنارة العمومية وتهيئة الفضاءات العامة والخضراء؛ إلا أن معظم المجمعات السكنية الحضرية الجديدة بمدينة قسنطينة تشكو من نقص أو انعدام في التهيئة، بسبب غياب التخطيط السليم، وبالأخص تطبيق مقاييس ومعايير أدوات التهيئة والتعمير.

و بناء على ما تقدم، حاولت هذه الدراسة الإجابة على التساؤل التالي:

ما واقع تطبيق مخططات التهيئة والتعمير في إنجاز المناطق السكنية الحضرية الجديدة؟ وما علاقتها بالسكان؟

و قد تم من خلال هذا الطرح تحديد فرضيتين أساسيتين:

➤ يؤدي عدم تطبيق أدوات التهيئة والتعمير إلى سوء إنجاز وتهيئة المناطق

السكنية الحضرية الجديدة.

➤ لإنتاج المشاريع السكنية بعيدا عن متطلباتها التخطيطية انعكاسات سلبية على السكان.

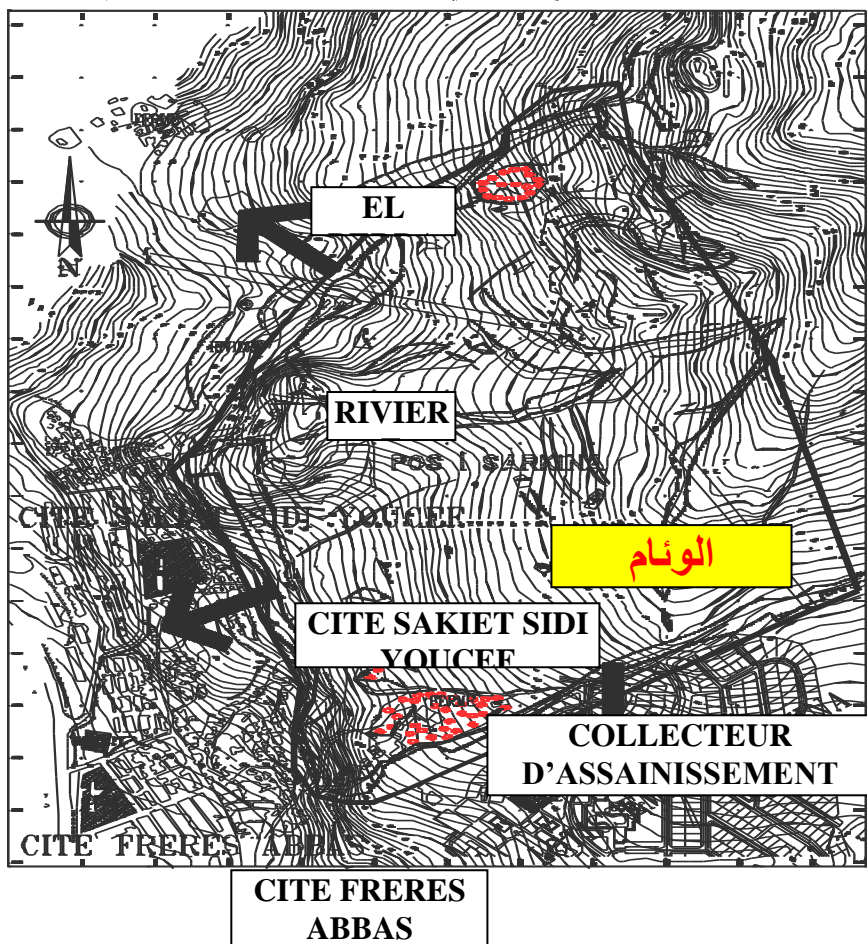
2- معطيات الدراسة الميدانية:

2-1- المنطقة السكنية الحضرية الجديدة "الوئام" نموذجا:

أجريت هذه الدراسة بالمنطقة السكنية الحضرية الجديدة "الوئام" بمدينة قسنطينة. تقع هذه المنطقة بالشمال الشرقي لمدينة قسنطينة، تمتد من القطاع الحضري الزيدانية إلى غاية القطاع الحضري القماص وتبلغ مساحتها 75 هكتار، يحدها شمالا منطقة الباردة، غربا ساقية سيدي يوسف، جنوبا حي الإخوة عباس وجزء من ساقية سيدي يوسف وشرقا منطقة جبل الوحش.

أما بالنسبة لعدد سكان المنطقة السكنية الحضرية الجديدة "الوئام"، حسب البيانات المقدمة من طرف مصالح ديوان الإحصاء لولاية قسنطينة⁹ ب 6894 ساكن عام 2008، في حين يبلغ عدد المساكن المنجزة بالمنطقة 1149 مسكنا، موزعين حسب النمط كالتالي: 340 مسكن جماعي، 100 مسكن نصف جماعي، 179 مسكن تطوري، 530 مسكنا فرديا.

شكل مبين للموقع الجغرافي للمنطقة السكنية الحضرية الوئام



المصدر⁸: مديرية التعمير والبناء والسكن، تقرير مخطط شغل الأراضي لمنطقة السكنية "الوئام"، 1998، ص 11.
 فيما يخص التجهيزات والمرافق، تم تدوينها بالجدول التالي، من خلال إحصاء ميداني للباحث.

التجهيزات والمرافق المتوفرة بالمنطقة السكنية الحضرية الجديدة "الوئام"

نوعية التجهيزات والمرافق	العدد	التجهيزات
- مدرستين ابتدائيتين - إكمالية	03	التعليمية
/	00	الصحية
فرع لديوان الترقية والتسيير العقاري	01	الإدارية
/	00	الروحية
/	00	الرياضية والثقافية
/	48	التجارية
حافلات	3	وسائل النقل

المصدر: إحصاء ميداني للباحث، 2009.

تجدر الإشارة إلى أن البيانات المذكورة بالجدول أعلاه، تعكس وجود نقص فيما تم إنجازه وتوزيعه من مرافق وتجهيزات أساسية بهذه المنطقة، مما يدفع بالسكان إلى اللجوء إلى المناطق السكنية المجاورة لقضاء معظم حاجياته. فأين الخلل؟ أهو في عملية تطبيق قواعد التخطيط؟ أو في عدم انسجام هذه الأدوات مع الاحتياجات الاجتماعية والاقتصادية للسكان؟

2-2- المنهج المستخدم للدراسة

استخدام الباحث لدراسة هذا الموضوع المنهج الوصفي التحليلي، لأنه يقوم على وصف الظاهرة مجال البحث، وكذلك جمع البيانات والمعلومات وتحليلها بهدف اكتشاف النتائج.

فالمنهج الوصفي هو طريقة منتظمة لدراسة حقائق راهنة، متعلقة بظاهرة أو موقف أو أفراد أو أحداث أو أوضاع معينة، بهدف اكتشاف حقائق جديدة، أو التحقق من صحة حقائق قديمة، و آثارها، والعلاقات التي تتصل بها، وكشف الجوانب التي تحكمها.¹⁰

2-3- العينة وكيفية اختيارها:

تم اختيار عينة طبقية بسيطة من مجال الدراسة بالمنطقة السكنية الحضرية الجديدة "الوئام"، بلغ عددها 115 شخص أي بمعنى (1 personne/habitat)، موزعين بالتساوي على الأنماط الأربعة للسكنات والممثلة ل 10% من مجموعها (السكنات) والتي يبلغ عددها كما ذكرنا سابقا 1105 مسكن.

2-4- نتائج الدراسة من خلال واقع المنطقة السكنية الحضرية الجديدة "الوئام":

- لعدم تطبيق أدوات التهيئة والتعمير علاقة بسوء إنجاز وتهيئة المناطق السكنية الحضرية الجديدة:

تعتبر المنطقة السكنية الحضرية الجديدة "الوئام" منطقة توسع سكاني سهلة التعمير، إذ أن هذه العملية في تواصل مستمر من خلال ما شاهدناه من مشاريع سكنية في طور الإنجاز، إلا أنه ومن خلال بحثنا الميداني تم اكتشاف أن هذه المنطقة هي عبارة عن تكديس لكثافة إسمنتية، تعاني من نقص وسوء في توزيع التجهيزات والخدمات، التي تعتبر من الأساسيات والضروريات في حياة السكان؛ وهذا من خلال الملاحظة المباشرة لميدان الدراسة وكذا المعطيات الإحصائية المحصل عليها في عملية تفرغ البيانات والتي بلغت في 87% من عينة البحث.

لقد أعطت الدولة الجزائرية الأولوية لإنجاز أكبر عدد ممكن من المساكن في أقصر فترة، وتأخير إنجاز التجهيزات المبرمجة وإهمالها بسبب العجز في التمويل، وهذا ما أدى إلى سوء إنجاز المساكن وردائها من حيث تقسيماتها الداخلية وما يحيط بها من الخارج. إن مثل هذه الظاهرة ما هي إلا دليل على عدم تطبيق ما جاء بالبرامج والمخططات العمرانية المبنية على معايير ومقاييس قانونية، أثناء عملية إنجاز المشاريع السكنية.

- لغياب تطبيق المعايير والمقاييس العمرانية في إنجاز المشاريع السكنية آثار سلبية على السكان:

تتميز المناطق السكنية الحضرية الجديدة بالنمطية في الشكل والمظهر الخارجي، غير أننا نلاحظ عكس ذلك بالمنطقة السكنية "الوئام" مجال الدراسة، إذ أن معظم السكنات وبنسبة 77% خضعت إلى تغييرات، مما يدل على عدم توافرها مع طبيعة حياة مستعملها ومتطلباتهم. فعلمية التغيير بالمسكن تعبر عن عدم رضا السكان بمساكنهم، إذ أن لطبيعة

المسكن علاقة وطيدة بثقافة المجتمع، والشكل الهندسي له يعكس مدى تماشيه مع عادات وتقاليد المجتمع الجزائري. ومن أهم التعديلات المقامة بالمساكن: تحويل شرفات إلى مطابخ والمطابخ إلى غرف قصد التوسيع، بالإضافة إلى غلق بعض النوافذ بدافع الحرمة أو إجراء عمليات صيانة للأسقف بسبب الترسبات الناتجة عن سوء مواد البناء المستخدمة، إلى جانب إعادة دهن المساكن من الداخل والتغليف بالبلاط والخزف. وبناء على ما سبق ذكره، نستنتج أن لغياب خطة عمرانية محكمة في عملية إنجاز المشاريع السكنية انعكاس سلبي على حياة الساكن مما يدفع به إلى القيام بتغييرات وتعديلات غير شرعية بمجاله الحيوي وهو المسكن.

خاتمة

تتلخص نتائج دراستنا بجانبها النظري والميداني في أن مضمون قانون التهيئة العمرانية و كذلك مسار التنمية الاجتماعية مسألتان تحدهما معطيات موضوعية وذاتية موجودة بالواقع. فعملية التخطيط العمراني هي دراسة لجميع أنواع الموارد والإمكانيات المتوفرة بالمدينة لتحديد كيفية استخدامها واستغلالها بطرق علمية في إطار منظم خالي من التبذير في العقارات والتشوهات في المناظر الجمالية.

و من خلال ما توصلنا إليه من نتائج بهذه الدراسة، تبين أنه لغياب التطبيق الفعلي لمختلف القوانين المعتمدة بأدوات التهيئة و التعمير، انعكاسات سلبية على المجال السكني من جهة، و السكان من جهة أخرى.

و وفقا لما سبق ذكره، تم اقتراح بعض التوصيات في 3 مجالات:

1- فيما يخص المجال السكني:

- من خلال ما قمنا به من تحقيق ميداني و إطلاع على ما هو موجود في الواقع نلاحظ بأن هذا الحي به نقائص في المرافق و الخدمات و بالتالي يمكن اقتراح:
- إنجاز عيادة متعددة الخدمات تضمن الخدمة لسكان الحي.
- إنشاء ملاحق إدارية مختلفة (كمركز لدفع و تسديد فواتير الكهرباء و الماء مثلا).
- استغلال المساحات الشاغرة بالحي لإنشاء سوق مغطاة مثلا بدلا من تنقل السكان للأحياء الأخرى.

- إعادة تعبيد الطرقات و القيام بصيانة الإنارة العمومية.
- تهيئة مواقف للسيارات و الحافلات بالحي.
- إنشاء قاعة متعددة الخدمات للشباب و استغلال مختلف المساحات الشاغرة في إنشاء فضاءات للعب و اماكن خضراء.
- وضع وحدات لرمي القمامات بالحي.
- الصيانة الدائمة و المستمرة للقنوات، مع تهيئة البالوعات و غلقها لخطورتها على الأطفال.
- العمل على إعطاء منظر جمالي و نسق موحد لمختلف العمارات بالحي، و هذا بالمحافظة على نظافته و عدم تلوثه.

2- فيما يخص الإسكان:

- مراعاة السياسة العمرانية للمكونات الثقافية للأسرة الجزائرية مع الأخذ بعين الاعتبار لمعظم عادات و تقاليد السكان خلال عملية التفكير في وضع الأسس النظرية في مختلف التصميمات الحضرية.
- تهيئة المنازل أو المساكن بصفة مناسبة و مريحة لشاغلها سواء بالتمليك أو الإيجار.
- توصيل الشبكات الضرورية بالمساكن.
- العمل على تقوية أو اصر الترابط الاجتماعي عن طريق إحداث و عي بالموقع و الجيرة مما يسهل التفاعل بين الحي و المدينة.
- خلق لجان بالأحياء للحفاظ عليها و تحسينها.

3- فيما يخص المخططات:

- محاولة تجسيد كل ما هو نظري في مجال التخطيط العمراني على أرض الواقع و هذا عن طريق التقيد بمختلف مقاييس التخطيط، و كذا تنفيذ كل الالتزامات المنصوص عليها في قانون التهيئة العمرانية.
- العمل على أن تكون الخطة العمرانية قائمة على منهج علمي سليم و محكم.
- تحلي أصحاب المشاريع و المقاولين بالحس الاجتماعي قبل التجاري في تخطيط و إنجاز مختلف المجمعات السكنية.

- التنسيق بين مختلف المصالح المعنية لتجسيد و مطابقة التصميم لما هو موجود في الواقع.
- التفكير في إنشاء مخطط يتكفل خصيصا بالمشاريع السكنية فقط (أي مختلف المجمعات السكنية).

الهوامش:

- 1- حسين عبد الحميد أحمد رشوان، المدينة دراسة في علم الاجتماع الحضري، المكتب الجامعي الحديث 1989، ص 59.
- 2- الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 50، 1990/12/02، ص 1654.
- 3- نفس المرجع السابق، ص 1654.
- 4- المرجع نفسه، ص 1656.
- 5- فعاليات الملتقى الوطني حول أزمة المدينة الجزائرية، جامعة منتوري (قسنطينة)، منشورات جامعة منتوري، 2004/2003، ص 227.
- 6- محمد الهادي لعروق، التوسع العمراني و إنتاج السكن بالجزائر، حالة مناطق السكن الحضري الجديد، حوليات جامعية، جامعة منتوري (قسنطينة)، 1999، ص 15.
- 7- Rapport PDAU, DUCH, p 3
- 8- مديرية التعمير والبناء والسكن، تقرير مخطط شغل الأراضي ل لمنطقة السكنية "الوثام"، 1998، ص 11.
- 9- الديوان الوطني للإحصاء، 2005.
- 10- بلقاسم سلاطونية و حسان الجيلالي، منهجية العلوم الإجتماعية، عين مليلة (أم البواقي)، دار الهدى، 2004، ص 168.