



République Algérienne Démocratique et Populaire  
Ministère de l'Enseignement Supérieur  
Et de la Recherche Scientifique



Université Larbi Tébessi - Tébessa  
Faculté des Sciences et de la Technologie  
Département d'Architecture

Mémoire de fin d'études pour l'obtention du diplôme de master  
en Architecture

**Option : Architecture, ville et patrimoine**

**La dynamique d'extension urbaine et la  
consommation de foncier, rôle et impact  
des politiques urbaines**

Cas d'étude la ville de Tébessa

Elaboré par :

- Djaalali mehdi
- Boussida Seyf Eddin

Encadre par :

- M. Fares Ali

Année universitaire 2015/2016

# Remerciements :

**Avant tous**

**« Nous tenons à exprimer mes remerciements et profondes gratitude à dieu le tous puissant, qui nous éclairés le droit chemin qui mène vers la réussite et de nous avoir donnée la force et la patience pour achever ce modeste travail. »**

**Mille fois merci**

**Monsieur Farés Ali** pour la confiance qu'il nous faite, son disponibilité et son patience et pour les efforts qu'il a fourni pour nous orienter, guider, et pour ses précieux conseil.

Monsieur merci pour le soutien dans la réalisation de ce travail et ton relecture attentive.

# Dédicaces

*Tous les mots ne sauraient exprimer la gratitude, l'amour, le respect, la reconnaissance, c'est tout simplement que : Je dédie cette thèse de mestre à :*

*A Ma tendre Mère Khaira : Tu représentes pour moi la source de tendresse et l'exemple de dévouement qui n'a pas cessé de m'encourager. Tu as fait plus qu'une mère puisse faire pour que ses enfants suivent le bon chemin dans leur vie et leurs études.*

*A Mon très cher Père Amor : Aucune dédicace ne saurait exprimer l'amour, l'estime, le dévouement et le respect que j'ai toujours pour vous. Rien au monde ne vaut les efforts fournis jour et nuit pour mon éducation et mon bien être. Ce travail et le fruit de tes sacrifices que tu as consentis pour mon éducation et ma formation le long de ces années.*

*A mon frères "Achraf" et mes sœurs "Karima" "Hamida" "Bouthaina" qui n'ont cessé d'être pour moi des exemples de persévérance, de courage et de générosité, les mots ne suffisent guère pour exprimer l'attachement, l'amour et l'affection que je porte pour vous, Je vous dédie ce travail avec tous mes vœux de bonheur, de santé et de réussite.*

*A mon chère amie et binôme : Mehdi J'espère que cette expérience que nous avons passé ensemble garder un beau souvenir de notre amitié dans la mémoire.*

*A tous mes oncles et tantes sans exception et à mes cousins et cousines "Samir" "Brahim" "Mourad" "Saleh" "Saddek" "Loulou" "Hadi" ..... "Et la famille Boussida".*

*A mes amis : "Oubaida", "hichem<sup>2</sup>", "Oubaida", "Abd Moez", "Issam", "Sid ahmed", "Ahmed amin", "Oussama", "Khalil" "Lamine", " Nidhal" et les autres.*

*A mes amis : "Woliw" "Rasha" "Fatma" "Walida" et les autres.*

*A tous les membres de ma promotion.*

*A tous mes enseignants depuis mes premières années d'études.*

**Seyf Eddine**

# Dédicace

*Je tiens à dédier ce modeste travail à mes parents*

*"El Haffnaoui" et "Hadda" Qui ont toujours été là pour moi qui m'ont donné un magnifique modèle de labeur et de persévérance et pour leurs encouragements durant toute ma vie.*

*Ma mère rien au monde ne vaut ses efforts fournis jour et nuit pour mon étreinte travail pour ses souffrances endurées, et sa jeunesse sacrifiée pour me permettre parmi les meilleures.*

*Mon père qui m'a tout donné, pour son encouragement d'après mon enfance*

*Spécialement pour ma grande mère que Dieu "Djemaa" la garde pour nous*

*A la mémoire de mes grands-pères Que Dieu vous bénisse.*

*A mes chers frères "Aymen" & "Zakaria" et mes sœurs "Karima" "Soumia" "Saida" et "Aziza" qui n'ont cessé d'être pour moi des exemples de persévérance, de courage et de générosité, les mots ne suffisent guère pour exprimer l'attachement, l'amour et l'affection que je porte pour vous, Je vous dédie ce travail avec tous mes vœux de bonheur, de santé et de réussite.*

*A **Toufik** le mari de ma sœur.*

*Et je n'oublie pas le petit ange "Rayen Iselem" : votre naissance a apporté le bonheur à notre famille que Dieu rend ta vie pleine de succès et te protège pour tes parents.*

*A mon chère amie et binôme : **Seif Eddine** J'espère que cette expérience que nous avons passée ensemble gardera un beau souvenir de notre amitié dans la mémoire.*

*A tous mes oncles et tantes sans exception et à mes cousins et cousines "Et la famille Djaalali".*

*A mes copains : "Hichem" "Oubaida", "hichem", "Abd Moez", "Issam", "Sid ahmed", "Ahmed amin", "isselem" "Oussama" "Idriss" "Brahim" "Khalil" et les autres.*

*A mes copines : "Nounou" "Zouchi" "Ryma" et les autres.*

*A tous nos enseignants du département d'architecture qui ont contribué en notre formation*

*Spécialement à Monsieur : "Gharbi Mohamed", "Mansouri", "Ahriz", "Tadjin", "Garred", "Grib", "Bimimoun", "Fazai", "Hakimi" et à tous mes collègues de la promotion sans exception.*

**Mehdi**

---

## Sommaire :

---

### Chapitre Introductif :

I.	Introduction générale.....	1
II.	Problématique.....	2
III.	Hypothèses.....	3
IV.	Structure du mémoire.....	4

### Chapitre 01 : L'extension urbaine et les instruments d'urbanisme

	Introduction .....	5
I.	L'étalement urbain.....	5
	1. Définitions.....	5
II.	L'extension urbaine.....	6
	1. Définition. ....	6
	2. Les types d'extension urbaine.....	6
	3. Les formes de l'extension urbaine.....	8
	4. Les contraintes d'extension.....	8
	5. Les facteurs de l'extension urbaine.....	10
III.	Les instruments d'urbanisme.....	11
	1. La loi 90-29 de 1990 relative à l'aménagement et l'urbanisme.....	13
	2. Le plan directeur d'aménagement et d'urbanisme PDAU.....	13
	2.1 - Le contenu des études de plan directeur d'aménagement et d'urbanisme(PDAU) .....	14
	2.2. La révision du plan directeur d'aménagement et d'urbanisme.....	15
	2.3.Secteur de PDAU.....	16
	3. Le Plan d'Occupation du Sol (POS).....	16

<b>IV. Les autorisations d'urbanisme.....</b>	<b>17</b>
<b>1. Introduction.....</b>	<b>17</b>
<b>2. Les actes d'urbanisme .....</b>	<b>18</b>
<b>2.1. Définition.....</b>	<b>18</b>
<b>2.2. Le certificat d'urbanisme.....</b>	<b>19</b>
<b>1.3. Le permis de lotir.....</b>	<b>20</b>
<b>2.4. Certificat de morcellement.....</b>	<b>21</b>
<b>2.5. Permis de construire.....</b>	<b>22</b>
<b>2.6. Certificat de conformité .....</b>	<b>23</b>
<b>V. Conclusion.....</b>	<b>25</b>

## **Chapitre 02 : Le foncier urbain**

<b>I. Foncier.....</b>	<b>26</b>
<b>1. Définition.....</b>	<b>26</b>
<b>II. Historique de foncier en Algérie.....</b>	<b>26</b>
<b>1. Le foncier algérien précolonial.....</b>	<b>26</b>
<b>2. Le foncier algérien durant la colonisation française 1830-1962.....</b>	<b>28</b>
<b>3. De 1962 à 1990 : l'ère de l'étatisation comme modèle de 1ère Appropriation des terres.....</b>	<b>28</b>
<b>4. Etape 1974-1990.....</b>	<b>29</b>
<b>5. De 1990 à 2006 : 1 ère de libéralisation.....</b>	<b>30</b>
<b>III. Les instruments d'urbanisme et le foncier.....</b>	<b>32</b>
<b>IV. Les Lotissements.....</b>	<b>33</b>
<b>1. Définition.....</b>	<b>33</b>
<b>2. Documents réglementaires du lotissement.....</b>	<b>33</b>
<b>2.1. Cahier des charges.....</b>	<b>33</b>

2.2. Règlement d'urbanisme de détail.....	34
2.3. Certificat de viabilisation.....	34
3. Différents types de lotissements .....	35
3.6.1. Lotissement et zones d'habitations nouvelles.....	37
V. Acteurs de la gestion et de la régulation foncière.....	37
1. Les acteurs administratifs :.....	37
2. Les Opérateurs économique .....	37
2.1.L'agence foncière .....	38
2.2. Le cadastre.....	38
2.3. La police d'urbanisme et de protection de l'environnement (pour un rôle de contrôle).....	39
VI. Mode de gestion et de régulation foncière acteur et régimes.....	40
1. Statut juridique du foncier .....	40
2. Destination du foncier.....	41
VII. Conclusion.....	41

### **Chapitre 03 : Cas d'étude**

I. Présentation de la wilaya Tébessa.....	43
1. Situation.....	43
2. Situation administrative de la commune de Tébessa.....	47
3. Aperçu historique sur la ville de Tébessa.....	48
a) Les tissus informels.....	58
b) Les grands ensembles (ZHUN) .....	59
c) Extension nouvelle « RN10» .....	60
II. Cas d'étude.....	61
1. La situation.....	61

<b>2. Historique de site.....</b>	<b>62</b>
<b>3. Morphologie.....</b>	<b>63</b>
<b>4. Accessibilité.....</b>	<b>63</b>
<b>5. L'environnement.....</b>	<b>64</b>
<b>6. Le climat.....</b>	<b>64</b>
<b>7. Les vents.....</b>	<b>65</b>
<b>8. L'ensoleillement.....</b>	<b>65</b>
<b>9. L'état de lieu.....</b>	<b>66</b>
<b>III. Conclusion.....</b>	<b>77</b>
<b>IV. Recommandations.....</b>	<b>77</b>

**Conclusion Générale**

**Bibliographie**

**Annexes**

**Liste des Figures**

**Liste des Cartes**

**Liste des Tableaux**

**Table de matière**



# **CHAPITRE INTRODUCTIF**

## **I. Introduction :**

L'histoire récente de l'urbanisme et de ses instruments politiques et techniques en Algérie est une histoire aussi heurtée et riche d'enseignement que celle de la gestion du foncier, la complémentarité entre les deux histoires est forte.

Envisagées dans la longue durée, les politiques urbaines en Algérie sont fortement marquées, aussi bien, par l'héritage colonial et l'évolution universelle de l'urbanisme.

L'évolution de l'urbanisme en Algérie a été marquée et continue à l'être par les expériences et les modèles français, c'est pourquoi il est impossible d'écrire l'histoire de l'urbanisme et des villes en Algérie en ignorant le fait colonial.

En effet, l'Algérie n'a pas échappé aux mutations des instruments d'action sur l'espace urbain, en France et plus globalement à travers le monde, ces mutations furent marquées dans un premier temps, par une perte progressive de l'intérêt pour la qualité esthétique des espaces urbains et pour les détails de leur aménagement, au profit des techniques d'aménagement territorial et de la planification urbaine programmatique et globale.

Dans un second temps, les effets négatifs de la production de l'espace urbain, selon ces procédés, et une conjoncture économique difficile, faisant suite aux années de croissance engagent un retour.

Plus ou moins explicite et conscient, à des démarches soucieuses de la dimension spatiale, de la rationalité de l'occupation des sols, de la concertation, des compositions de détail, voire à la notion d'embellissement de l'environnement urbain, qui paraissait, il y a quelques années comme une notion démodée.

## **II. Problématique :**

La ville d'aujourd'hui apparait ainsi comme un conglomérat d'espaces ruraux et urbains, des Morceaux de villes et de villages, un « métissage » de l'urbain et du rural.

Conséquemment, Les disfonctionnements sont multiples, entre offre et demande de biens et services urbains, Entre consommation et production urbaine, entre richesses générées et pressions locales, entre l'esthétique et le rôle des villes...

La ville de Tébessa est très souvent « un peux éclater », le noyau urbain ancien avec une certaine centralité et la ville éclatée née de lotissements plus ou moins illicites ou greffées au village traditionnel apparaissent plus comme extension (des ex – croissances) de la ville primaire puisque dépendant à tout point de vue d'elle mais ayant du mal à s'y accrocher.

L'urbanisme à l'image de l'économie nationale et de toute la société est touché par l'informel, c'est-à-dire l'absence d'existence juridique et fiscale de tout contrôle ou encadrement des propriétés public.

Si la notion de ville doit puiser du terrain plus que d'un référentiel théorique donné, celle du village dépasse la conception traditionnelle pour épouser celle d'entité ou de creuset social et économique où existent de véritables forces, la dynamique économique de toute la wilaya N'est-elle pas la résultante de ces territoires (commerces, services, activités diverses).

Donc la question qui mérite d'être pose c'est :

- Comment gérer l'extension de la ville de Tébessa par l'utilisation de sol (foncier urbaine) ?
  - Comment le rythme de l'extension urbaine de la ville de Tébessa ?
  - Comment maitriser la répartition foncière en respectant les instruments d'urbanisme ?

## **III. Les hypothèses :**

- ✚ On peut gérer l'extension de la ville de Tébessa par le contrôle de propriété urbaine et la maitrise les instruments d'urbanisme.

- ✚ Trouve les conséquences réelles qui contrôlent l'extension au niveau de la ville de Tébessa.
- ✚ IL semble que l'échec de l'application des instruments d'urbanisme dans la ville de Tébessa pour le foncier.

#### **IV. Les objectifs :**

- ✚ Identifie la relation entre l'étalement urbaine et l'extension.
- ✚ Identifier l'extension urbaine selon : les formes, les types, et les facteurs qui contrôlent l'extension urbaine.
- ✚ Identifie les instruments d'urbanisme qui gérer l'extension urbaine :

Le PDAU et POS avec son rôle, contenu, et objectifs.

- ✚ Identifie le foncier selon : voir le développement de foncier en Algérie, leur régime, politique, les instruments qui contrôlent le foncier.
- ✚ Identifier les actes d'urbanisme.
- ✚ Identifier les lotissements.

## **II. Structure du mémoire :**

Le présent mémoire est structuré de la manière suivante :

**Le chapitre introductif :** Dans lequel nous exposons notre problématique et les éléments qui la composent à savoir : L'hypothèse de recherche, la démarche suivie et aussi la structure du mémoire.

**Le chapitre 01 :** intitulé : «extension et les instruments d'urbanisme»

Est consacré d'un côté au concept d'extension urbaine avec un ensemble des facteurs, formes et contraintes qui relient avec l'extension.

Avec les instruments de planification spatiale et urbaine qui jouent un rôle très important dans l'organisation de la ville, dont l'objectif est de fixer les orientations fondamentales d'aménagement des territoires et de déterminer les prévisions et les règles d'urbanisme avec les actes d'urbanisme.

**Le chapitre 02 :** intitulé : « le foncier »

On a présenté le concept de foncier avec sans histoire en Algérie, avec un ensemble des types, formes et contraintes qui relient avec l'extension et l'impact des instruments d'urbanisme qui jouent un rôle très important dans le contrôle de consommation de foncier dans la ville.

**Le chapitre 03 :** intitulé : « Analyse du cas d'étude »

Une partie importante de notre travail portera sur l'historique du site (extension de la ville de Tébessa) ses caractéristiques, et la connaissance des réalités historiques pour comprendre le rythme d'extension, et dans cette recherche qui va pencher sur la délimitation du périmètre de l'étude, ensuite analyser les éléments essentiels qui correspondent à ce sujet dans notre terrain afin de la limiter et d'avoir une idée profonde sur ces éléments (l'extension et le foncier), afin d'arriver à savoir comment traiter ce problème (le dynamique d'extension avec l'utilisation de foncier).

## **CHAPITRE 01 :**

# **L'EXTENSION URBAINE ET LES INSTRUMENTS D'URBANISME**

## **Introduction :**

On peut parler d'étalement urbain quand le rythme de cette extension se fait plus rapide que celui de la croissance démographique : la surface consommée par habitant s'accroît. Il y a découplage entre croissance démographique et artificialisation du sol.

Or, comme on le sait, l'un des principes fondamentaux du développement durable réside dans le découplage (mais dans l'autre sens) entre la croissance (économique, démographique) et l'utilisation des ressources et matières premières, au premier rang desquelles les ressources finies, dont le sol.

On parle donc d'étalement urbain quand le processus d'urbanisation conduit à une diminution de la densité des zones urbanisées, du fait du développement de zones d'urbanisation peu denses en périphérie des pôles urbains et/ou, parfois, d'une diminution de la population en centre-ville.

## **I. L'étalement urbain :**

### **1. Définitions :**

L'étalement urbain c'est un phénomène physique d'extension de la ville sur son pourtour, l'étalement décrit la croissance en surface au sol de l'emprise de la ville.

L'étalement urbain est un processus de transformation de l'espace conduisant à une diminution de la densité des espaces bâtis.<sup>1</sup>

- On a plusieurs éléments concourent à l'étalement urbain :

Le parcours résidentiel des ménages répond à des aspirations sociales et à des contraintes économiques.

Les besoins des ménages évoluent dans le temps et avec l'âge en termes de surface Habitable, d'accessibilité aux emplois et aux équipements (scolaires, de chalandise ou médicaux). Les conditions économiques nécessaires à la location ou l'acquisition d'un logement sont aussi un critère essentiel des choix effectués pour localiser sa résidence.

---

<sup>1</sup> <https://www.fne.asso.fr/.../etalement-urbain-reflexions-croisees-elements>

Enfin, l'aspiration à bénéficier d'un cadre de vie en adéquation avec les goûts des individus est un élément significatif du débat concernant la recherche de formes urbaines bien acceptées tout en renforçant la densité.<sup>2</sup>

## **II. L'extension urbaine :**

### **1. Définition :**

Ce signifie le phénomène qui né des besoins intenses de population locale, cela se justifie souvent par la croissance démographique élevée et l'exode rurale vers les milieux urbains, en cherchant la proximité des lieux de travail et d'équipements, donc les collectivités locales cherche à satisfaire les besoins accroissant des habitants en matière de logements et des équipements divers.

D'ailleurs, l'extension urbaine est une nécessité pour une ville, alors des réserves foncières sont essentiels pour la réalisation des différents programmes soulignés dans les plans d'aménagement et d'urbanisme (les PDAU et les POS), qui orientent l'extension future de la ville.<sup>3</sup>

### **2. Les types d'extension urbaine :**

Les extensions urbaines sont multiples, on trouve les extensions urbaines continues ou discontinues, ainsi rencontre la densification urbaine pour économiser l'espace et préserver le foncier urbain et le foncier agricole souvent, mais on aperçut l'étalement urbain sur les banlieues, les zones périurbaines, rurales près de la ville et parfois la conurbation entre le centre-ville initiale avec les zones satellites périphériques ou bien les agglomérations secondaires existantes à proximité du centre-ville.

Ainsi on rencontre les extensions programmées et planifiées que les collectivités locales peuvent la manipuler et la diriger et les extensions spontanées et illicites que les gestionnaires de la ville veulent éviter généralement on peut résumer les types de l'extension urbaine comme suit :

---

<sup>2</sup> <http://www.techno-science.net/?onglet=glossaire&definition=7061>.

<sup>3</sup> <https://rge.revues.org/1433>.



### **2.1. L'extension intérieure (la densification urbaine ou l'extension verticale) :**

Dans les ensembles quartiers notamment, les espaces densifiés successivement par des équipements publics, ou des habitations au fur et à mesure de l'accroissement population locale et de l'afflux venu des zones rurales.

L'extension intérieure comporte aussi une autre forme :

L'extension verticale ou bien en hauteur, lors de la disposition du terrain libre et fallait procurer de nouveaux logement pour répondre aux besoins de la population par l'augmentation du nombre d'étages, vu la rareté ou l'indisponibilité du foncier urbanisable.

**Figure 01 :** la ville de New York USA.



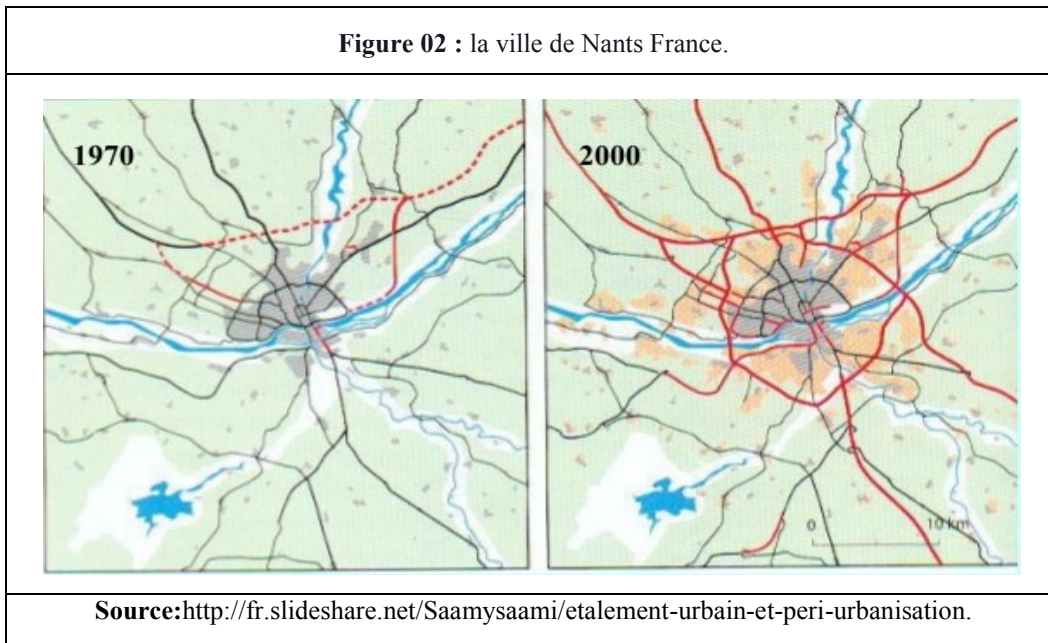
**Source :** [www.pinterest.com](http://www.pinterest.com).

### **2.2. L'extension extérieure (l'extension horizontale) :**

Elle prend forme en dehors des anciens tissus urbains, créant de nouveaux groupes d'habitations qui ont légitimes à la ville s'étendre dans divers directions généralement ce type d'extension est caractérisé par l'augmentation en surface et la diminution en hauteur des immeubles.<sup>4</sup>

<sup>4</sup> (Penerai P, Depaule J.C. Dernogon. M, 2002 :(P63-65)

L'extension horizontale favorise l'occupation des grands espaces, et la sur consommation du foncier urbain.



### **3. Les formes de l'extension urbaine :**

L'extension urbaine a plusieurs formes, selon la topographie, la morphologie sociale, la répartition spatiale de la population..., aussi les villes industrielles sont évoluées autour les usines, les villes marchandes près des voies, des chemins des fers et des ports, les villes musulmanes autour des mosquées, les autres des villes de culte autour de l'église ou la cathédrale. Elle affecte les l'extension urbaines se différencient d'une région à l'autre surtout selon la topographie.

### **4. Les contraintes d'extension :**

#### **4.1. Les contraintes naturelles :**

Les contraintes naturelles sont différent d'une ville à une autre les plus importantes sont :

- Les mers et les océans la nature du sol (les sols difficiles ou inaccessible à l'urbanisation)

- Le littoral et les zones d'eau, Les zones qui contiennent d'importance de quantité d'eau superficielle, ou d'eau sous terrainne.
- Les montagnes, servitudes oued.
- Les zones forestières car leur importance au niveau économique et environnementale.

Il faut protéger ces zones et éviter l'extension sur ces terrains sur les montagnes et sur les terrains agricoles, souvent les villes souffrent de ce grand problème et la protection des terrains, surtout ceux de Grand rendement agricole, il faut protégè ces zones et éviter l'extension dans ces terrains.

#### **4.2.Les contraintes physiques :**

Ils constituent des obstacles les plus alarmants que les contraintes naturelles tel que :

- Les zone industrielle : elles posent la plus importante contrainte devant extension urbaine, qui ce demande de la révision du sens de leur extension pour éviter les risques technologiques).
- Les zones de servitudes tel que celle des lignes d'électricité à hautes tensions, des voiries national...boulevards... (Grands flux mécanique) des chemins de fer...etc.
- Les zones de patrimoine protégé, les zones affectées aux rejets des déchets.

**Figure 03 : la zone industrielle de Rouïba Alger.**

Source : Google Earth.

#### **4.3. Les contraintes foncières :**

Le foncière est un véritable obstacle devant l'extension urbaine. Les propriétés la nature juridique des terrains qui sont notamment le problème discontinuité de tissu urbain.

Ils ont marqué par une différence de podologie entre deux territoires.<sup>5</sup>

### **5. Les facteurs de l'extension urbaine :**

Les facteurs de l'extension urbaine sont plusieurs et différent d'une ville à une autre, on peut les résumer comme suit :

#### **5.1. Facteurs politique :**

Les décisions politiques jouent un rôle très important en matière d'extensions planifiées, de la création de ville (le cas des villes nouvelles en Algérie), et de zoning tel que : zone de développement industriel, zone d'attraction, zone d'activité, zone touristique, .... etc.

<sup>5</sup> Depuis mémoire d'extension urbaine selon les directives de PDAU Bourroudj et Guioum. p10.

Ainsi les politiques ou bien les logiques de gestion suivies par les différents

Acteurs la ville ont des impacts de l'extension urbaine future.

En effet les municipalités compétentes dans l'attribution des permis de construire, ont le rôle principale pour ce qui de la dispersion des logements et des équipements publics.

### **5.2.Facteurs économique :**

Ces facteurs ont un rôle efficace qui influe sur le volume de la forme de l'extension urbaine.

De ce fait la création d'une zone industrielle pour une ville permet d'attirer la population rurale vers la ville pour améliorer leurs cadres de vie ....etc. la même chose dans le cas d'une zone d'activité ou de commerce de grande envergure, cela favorise l'extension de la ville, aux alentours de ces zone, à l'exemple des villes industrielles se structurent autour des usines, et les villes portuaires qui se densifient à proximité du port en s'étendant vers les zones périphériques.

### **5.3.Facteurs sociaux :**

Le facteur de croissance démographique, les revenus permanents et aisés, et le niveau social de la population et les changements sociaux sont liés directement à l'extension des villes (pole doukan, pole aanba).

### **5.4.Facteurs technologiques :**

Le développement technologie et le développement des outils informatiques et des moyens de télécommunication sont des éléments qui favorisent l'extension des villes et amplifie le changement sociale.

### **5.5.Facteurs sécuritaires :**

Le besoin de se sentir en sécurité demeure un facteur important qui favorisent les extensions urbaines à proximité des centres villes et près des zones sécurisées (prés des zones militaires sureté urbaines,...)<sup>6</sup>

---

<sup>6</sup> Depuis mémoire d'extension urbain et les directives de PDAU et POS Bourroudj et Guioum.p13.

### III. Les instruments d'urbanisme :

« L'urbanisme des instruments et la réglementation urbaine présentent des côtés positifs non négligeables, ils sont une garantie minimum et indispensable à la sauvegarde de l'intérêt général face à la multitude d'intérêt particulier. Ils sont utiles où les tissus urbains sont en voie de formation et de consolidation et qui présentent des besoins énormes en équipements collectifs et en infrastructures »<sup>7</sup>.

Les instruments d'urbanisme figurent parmi les principaux outils qui peuvent être mis en œuvre pour faire et concevoir la ville. Le développement urbain d'un pays ne peut être atteint qu'à travers la bonne application et la fiabilité de ses instruments sur le terrain.

Plusieurs lois importantes ont vu le jour en 1990, notamment celles concernant le foncier, l'aménagement et l'urbanisme. Cette année a vu la promulgation de 03 lois importantes :

- a. la loi 90/25 de la 18/11/1990 portant orientation foncière.
- b. la loi 90/29 du 01/12/1990 relative à l'aménagement et l'urbanisme qui institue.

-Le plan directeur d'aménagement et d'urbanisme(P.D.A.U) dont le rôle est prévisionnel (long terme).l'influence française est apparente le PDAU rappelle Le SDAU (schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme) qui apparaît en 1967 et devient en 1983 le S.D (schéma directeur).

- Le plan d'occupation des sols (P.O.S) dont le rôle est réglementaire.

La loi 90/30 de la 01/12/1990 portant loi domaniale La constitution du portefeuille foncier communal doit se faire en conformité avec les instruments d'urbanisme et d'aménagement qui déterminent le périmètre des réserves à constituer comme première condition.

En 1990, « la loi d'orientation foncière annule le dispositif des réserves foncières et libère les transactions foncières que l'on confie, à des agences spécialisées dans ce domaine. Une autre loi fut prise à l'égard de l'aménagement et de l'urbanisme, celle –ci institua deux outils, le plan

---

<sup>7</sup> Maouia Saidouni, élément d'introduction à l'urbanisme édition casbah 2001, p 88

directeur d'aménagement et d'urbanisme (PDAU), qui se substitue au PUD et au PUP, et le plan d'occupation des sols (POS) »<sup>8</sup>

### **1. La loi 90-29 de 1990 relative à l'aménagement et l'urbanisme :**

Promulguée le 1<sup>er</sup> Décembre 1990, elle a été rendue nécessaire par un ensemble de facteurs liés à l'harmonisation des règles d'administration de l'utilisation des sols et de la mise en adéquation des dispositions législatives en matière d'urbanisme avec les nouvelles données constitutionnelles. Elle a imposé la mise en place de deux instruments d'aménagement et d'urbanisme différenciés et complémentaires : le Plan Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme et le Plan d'Occupation des Sols. Ces instruments permettent, en outre, la réorganisation de l'espace et la maîtrise du développement anarchique et la consommation chaotique des terrains par le biais d'une gestion mieux adaptée et affectation rationnelle du patrimoine foncier.

Le premier a pour objectif de préciser et de développer les orientations arrêtées pour la commune concernée et les aires de planification, et d'en déduire pour le territoire communal les actions et les règles qui concernent l'utilisation du sol. Le deuxième, fixe de façon détaillée les droits d'usage des sols et de construction. De ce fait, toute implantation de lotissement doit être obligatoirement conforme aux dispositions du P.O.S et aux descriptions du P.D.A.U.

### **2. Le plan directeur d'aménagement et d'urbanisme PDAU :**

Il doit définir les intentions d'aménagement applicables aux diverses parties du territoire et le cadre normatif qui découlent des grandes orientations d'aménagement retenues.

Le PDAU joue également un rôle d'intégrateur des orientations gouvernementales en matière d'aménagement du territoire. Par un mécanisme d'approbation ministériel, le gouvernement s'assure que les PDAU sont conformes aux orientations qu'il poursuit. Le Plan Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme tient compte des plans de développement et

---

<sup>8</sup> Décrets Exécutifs 177/91 Et 118/91 Du 18/05/1991 Portant Procédure D'élaboration Et D'approbation Des PDAU et POS.

définit les termes de références des plans d'occupation des sols. Il prend en charge les programmes de l'Etat, des collectivités locales et ceux de leurs établissements et services publics.

Il répond aux soucis de prévision, de réalisme et d'efficacité :

- De prévision, en préfigurant sur la base de l'analyse d'une situation donnée et de ses tendances d'évolution, ce que doit devenir l'aire d'étude à court, moyen et long termes, en définissant les étapes qui permettent d'y parvenir.
- De réalisme, en dégagant à travers l'établissement d'un programme, l'importance et l'échelonnement des moyens à prévoir pour sa réalisation et sa mise en œuvre.
- D'efficacité, en constituant un engagement et un guide pour les collectivités locales et les établissements publics. Le PDAU, constitue aussi, le cadre de référence dans lequel s'inscrivent les POS à élaborer.

## **2.1 - Le contenu des études de plan directeur d'aménagement et d'urbanisme**

### **(PDAU) :**

Le plan directeur d'aménagement et d'urbanisme se traduit par un règlement accompagné de documents graphiques de référence et d'un rapport d'orientation. Il se compose ainsi :

#### **2.1.1. D'un rapport d'orientation qui présente :**

L'analyse de la situation existante et les principales perspectives de son développement compte tenu de l'évolution économique, démographique sociale et culturelle du territoire considéré. Le parti d'aménagement proposé compte tenu des orientations en matière d'aménagement du territoire.

#### **2.1.2. D'un règlement qui fixe les règles applicables pour chaque zone comprise dans les secteurs urbanisés, à urbaniser, d'urbanisation future et non urbanisables, en déterminant :**

- L'affectation dominante des sols et s'il y'a lieu la nature des activités qui peuvent être interdites ou soumises à des conditions particulières.
- La densité générale exprimée par le coefficient d'occupation des sols.
- Les servitudes à maintenir, à modifier ou à créer.



- Les périmètres des plans d'occupation des sols avec les termes de référence y afférents en faisant apparaître les zones d'intervention sur les tissus urbains existants et ceux des zones à protéger.
- La localisation et la nature des grands équipements, des infrastructures, des services et des activités.

Il définit en outre les conditions de construction particulières à l'intérieur de certaines parties du territoire tel que le littoral, les territoires à caractère naturel et culturel marqué, les terres agricoles...

### **2.1.3. De documents graphiques comprenant notamment :**

- Le plan de l'état de fait faisant ressortir le cadre bâti actuel, les voiries et les réseaux divers les plus importants :
- Le plan d'aménagement délimitant :
  1. les secteurs urbanisés, à urbaniser, d'urbanisation future et non urbanisables.
  2. certaines parties du territoire : le littoral, les terres agricoles à préserver, les territoires à caractère naturel et culturel marqués.
  3. Les périmètres des plans d'occupation des sols :
    - le plan des servitudes à maintenir, à modifier ou à créer.
    - Le plan d'équipement faisant ressortir le tracé des voiries, d'adduction en eau potable et d'assainissement les plus importants ainsi que la localisation des équipements collectifs et ouvrages d'intérêt public.

### **2.2. La révision du plan directeur d'aménagement et d'urbanisme :**

La révision porte sur des modifications et des changements ayant pour conséquence la correction du règlement et/ou du périmètre initialement approuvé, celle-ci, ne peut être envisagée que si l'évolution de la situation ou du contexte est telle que les projets d'aménagement de la commune, ou de structuration urbaine ne répondent plus fondamentalement aux objectifs qui leur sont assignés.

La révision ne peut également être envisagée que si les secteurs d'urbanisation sont en voie de saturation.

La révision du nouveau plan doit être approuvée dans les mêmes formes que celles relatives à l'élaboration et l'approbation du plan initial.<sup>9</sup>

### **2.3.Secteur de PDAU :**

- Secteurs Urbanisé.
- Secteurs à urbanise.
- Secteurs non urbanisable.
- Secteurs à urbanisme de futur.

### **3. Le Plan d'Occupation du Sol (POS) :**

Le POS est un instrument de l'aménagement du territoire et a pour objectif de fixer dans le cadre des orientations des schémas directeurs ou des schémas du secteur, les règles générales et les servitudes d'utilisation du sol.

#### **1.1.Objectifs :**

Deux objectifs fondamentaux sont distingués :

Objectifs de développement où il doit prévoir suffisamment d'espaces constructibles pour<sup>10</sup> :

- la satisfaction des besoins présents et futurs en matière d'habitat.
- les activités économiques.
- les installations d'intérêt général : sport, loisirs, espaces verts...
- Objectifs de protection où il doit protéger :
  - les espaces agricoles.
  - les espaces forestiers.
  - les sites et paysages naturels ou urbains.

<sup>9</sup> <http://montada.echoroukonline.com/showthread.php?t=130010>

<sup>10</sup> La loi 90-29 du 1<sup>er</sup> d2cembre1990.opus.cit.article 31

- les ressources naturelles du sol et du sous-sol.
- les espaces à risques naturels et technologiques.

En résumé, le POS doit organiser et maîtriser le développement de la commune. A cette fin, il fixe les règles d'utilisation des sols (foncier) dans le respect de l'intérêt général.

### **1.2.Contenue de pos :**

#### 1. Un règlement :

- Les règles de construction
- La nature et destination des constructions autorises ou interdits
- Droits de construction : COS et CES...
- Accès... voirie... hauteurs des constructions...

#### 2. Des documents graphiques :

- Plan de situation /topographie (1/2000...1/1000)
- Cartes établies :
  - a. Contraintes géographie
  - b. Etat de fait
  - c. Aménagements VRD...
  - d. Répartitions des formes urbaines

## **IV. Les autorisations d'urbanisme :**

### 1. Introduction :

L'organisation, la production, la formation et la transformation du bâti, la gestion économique et rationnelle du sol et la préservation de l'environnement, sont régis, par les dispositions législatives et réglementaires en vigueur, notamment, celles de la loi n°90.29 du 01.12.1990 relative à l'aménagement et à l'urbanisme, et les textes subséquents :

- Décret exécutif n° 91-175 du 28 mai 1991 portant règles générales d'aménagement et d'urbanisme.
- Décret exécutif n° 91-176 du 28 mai 1991 fixant les modalités d'instruction et de délivrance des actes d'urbanisme.

## 2. Les actes d'urbanisme :

Les actes d'urbanisme sont le permis de construire, le permis de lotir, le permis de démolir, le certificat d'urbanisme, le certificat de morcellement et le certificat de conformité

### 2.1.Définition :

Le permis est un acte administratif, délivré sous forme d'arrêté par une autorité publique :

Pour morceler un terrain, pour l'édification d'une construction nouvelle, l'extension, la modification ou la démolition d'une construction existante conformément à la réglementation en vigueur.

- le droit à construire est attaché à la propriété du sol, il s'exerce dans le strict respect des dispositions législatives et réglementaires relatives à l'utilisation du sol, il est soumis au permis de construire, de lotir ou de démolir.
- le certificat d'urbanisme et le certificat de morcellement constituent une formalité préalable à l'obtention d'une autorisation d'urbanisme (permis).<sup>11</sup>

-La loi 90/29 du 01/12/1990 et ses textes a instauré trois certificats et trois permis notamment :

#### Les certificats :

- Certificat d'urbanisme.
- Certificat de morcellement.
- Certificat de conformité.

#### Les permis :

- Permis de construire
- Permis de lotir
- Permis de démolir.

---

<sup>11</sup> <http://www.algerie-immobilier.com/info-utiles/actes-durbanisme.php>

## **2.2. Le certificat d'urbanisme :**

### **2.2.1. Définition :**

Le certificat d'urbanisme est un acte d'urbanisme exigé obligatoirement avant toute opération de lotir. Il indique les droits de construire et les servitudes affectant le ou les terrains considérés. Il s'agit d'une formalité préalable à l'acte de construire destinée à indiquer si le terrain sur lequel il se propose d'édifier sa construction peut être affecté à cet usage. Ce certificat est obligatoire avant toute session d'un terrain. C'est un moyen de contrôle qui permet à l'autorité qui le délivre de s'assurer que les règles des instruments d'urbanisme ont été respectées.<sup>12</sup>

### **2.2.2. Contenu :**

Le dossier doit être établi par un architecte agréé auprès de l'ordre national des architectes.

- **Dossier administratif :**

- acte de propriété enregistrée.
- Publié ou équivalent.
- Demande de certificat d'urbanisme.

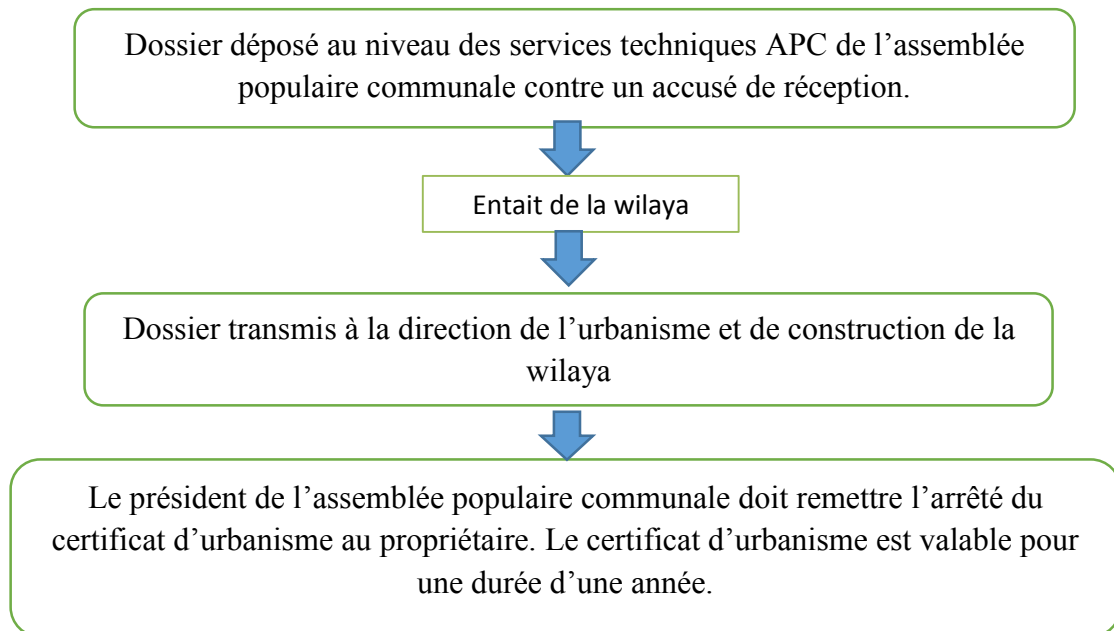
- **Documents graphiques :**

- plan de situation.
- plan cadastral .
- plan du terrain à l'échelle appropriée.<sup>13</sup>

---

<sup>12</sup>- loi 90/29 du 01/12/1990 -Décret exécutif 91-177 du 28-05-1991

<sup>13</sup> Journal officiel de la republique algerienne n° 07.22 rabie ethani 1436

**Pétitionnaire :****Figure04 : certificat d'urbanisme**

Le certificat d'urbanisme<sup>14</sup>

**2.3. Le permis de lotir :****2.3.1. Définition :**

C'est un acte d'urbanisme exigé pour toute opération de division d'une propriété foncière en deux ou plusieurs lots pour servir à l'implantation d'une construction, la demande du permis de lotir porte sur la conformité du projet de lotissement avec les orientations du POS, ou à défaut de celle du PDAU ou celles définies par les règles générales d'aménagement et d'urbanisme telles que définies par la réglementation en vigueur.<sup>15</sup>

**2.3.2. Contenu :**

- **Dossier administratif :**

-acte de propriété enregistré et publié ou équivalents -cahiers des charges.

-demande de permis de lotir -devis quantitatif, descriptif et estimatif

<sup>14</sup> Depuis l'auteur.

<sup>15</sup> Décret exécutif n° 15-19 du 4 Rabie Ethani 1436 correspondant au 25 janvier 2015.

-notice de calcul d'AEP et d'assainissement

- **Documents graphiques :**

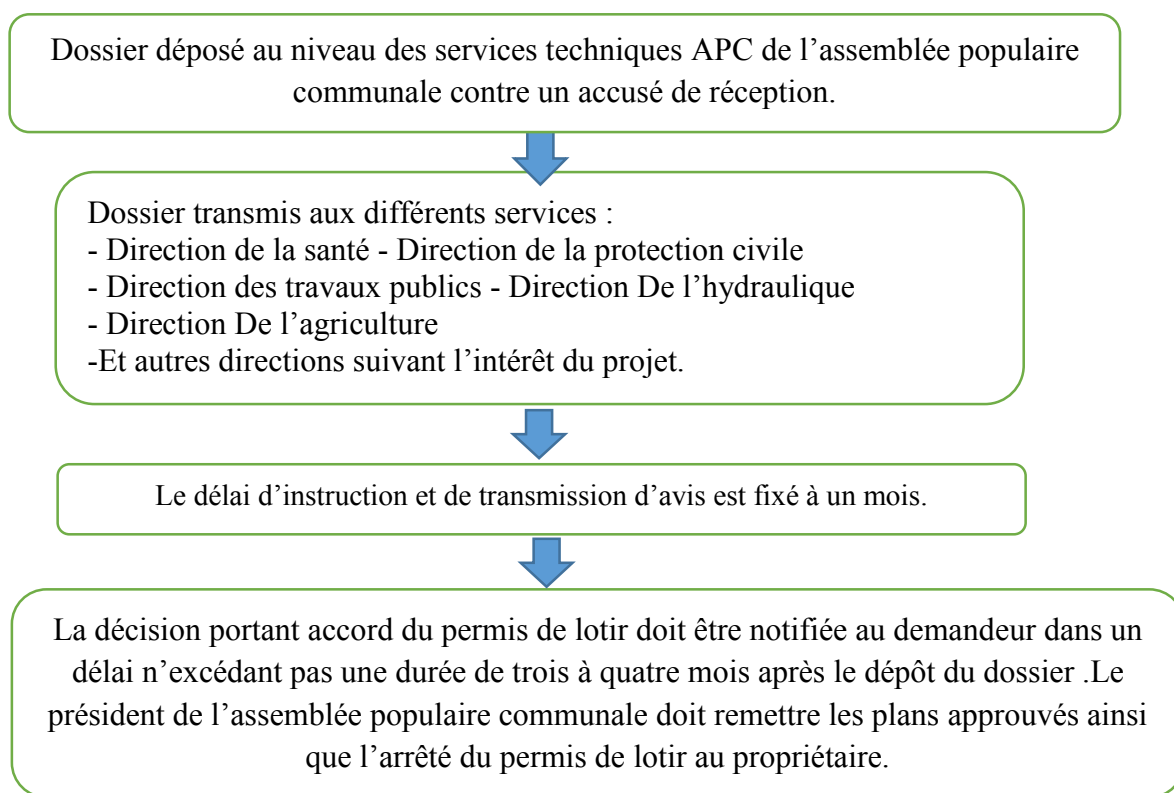
-plan de situation et masse. ech : 1/2000 ou 1/5000

-plans topographique et implantation. ech : 1/200 ou 1/500

-plan parcellaire -plan réglementaire -plan d'exécution de la voirie, aep, et d'assainissement.

**Pétitionnaire :**

**Figure05 :** Le permis de lotir



**Source :** l'auteur 2016.

## **2.4. Certificat de morcellement :**

### **2.4.1. Définition :**

C'est un acte d'urbanisme exigé pour toute opération de division d'une propriété foncière bâtie, en deux ou plusieurs lots séparés, en précisant la destination des lots projetés.<sup>16</sup>

<sup>16</sup> - loi 90/29 du 01/12/1990 -décret exécutif 91-177 du 28-05-1991

### **2.4.2. Contenu :**

- **Dossier administratif :**

- acte de propriété enregistré et publié ou équivalent.
- demande de certificat de morcellement.
- rapport explicatif.

- **Documents graphiques :**

- plans de masse et de situation.
- plan d'état des lieux existants.

### **2.5. Permis de construire :**

#### **2.5.1. Définition :**

C'est un acte exigé obligatoirement pour toute opération d'implantation de transformation ou de construction nouvelle.

Le permis de construire constitue l'instrument essentiel d'une politique d'aménagement du territoire et d'urbanisation ,l'exigence de son obtention préalable à toute opération de construction ou d'aménagement garantit le respect des dispositions des documents de planification et de gestion urbaine.la plus grande partie du code d'urbanisme est consacrée à assurer obligatoirement la compatibilité des permis de construire aux plans directeurs d'aménagement et d'urbanisme PDAU et aux plans d'occupation des sols POS .<sup>17</sup>

#### **2.5.2. Contenu :**

- **Dossier administratif :**

- acte de propriété enregistré et publié ou équivalent.
- demande de permis de construire
- devis descriptif et estimatif

---

<sup>17</sup> - loi 90/29 du 01/12/1990 -décret exécutif 91-177 du 28-05-1991



-attestation de besoins en matériaux de construction.

- **Documents graphiques :**

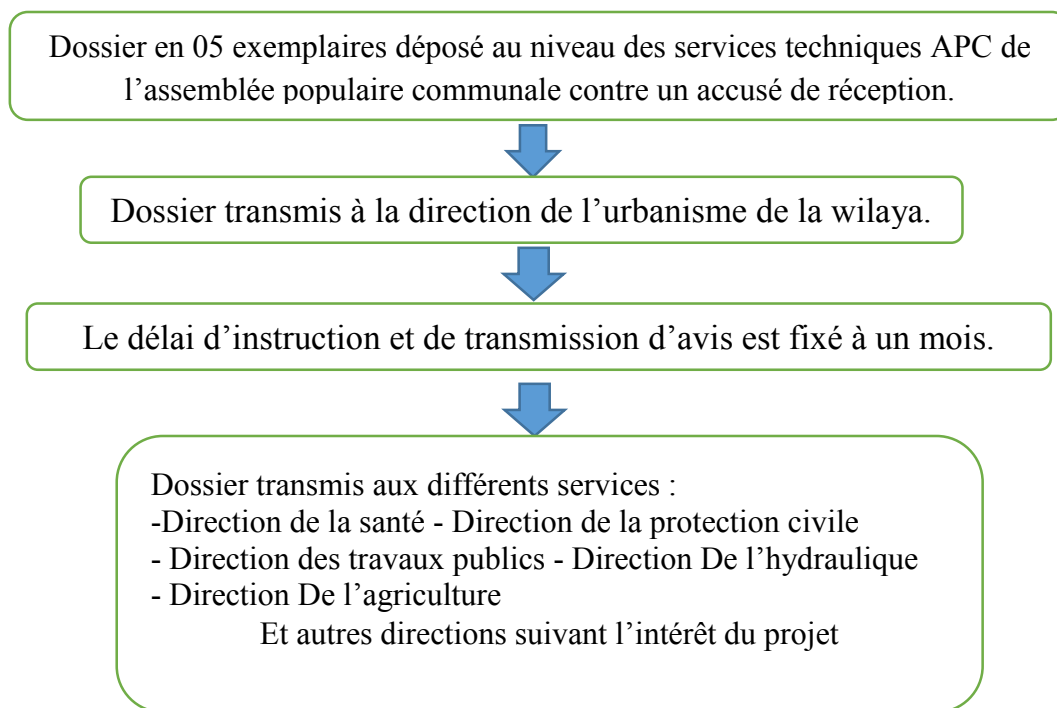
-Plans de masse et de situation.

-Plans d'architecture utile visé par un architecte agréé.

-Dossier béton armé visé par un ingénieur en génie civil.<sup>18</sup>

**Pétitionnaire :**

**Figure06 :** Le permis de construire



**Source :** l'auteur 2016.

## **2.6. Certificat de conformité :**

### **2.6.1. Définition :**

C'est un acte d'urbanisme exigé obligatoirement pour tout propriétaire ayant achevé les travaux de construction et ce conformément aux plans approuvés.

Quand il s'agit d'un équipement c'est le permis d'habiter ou autorisation d'admission du public.<sup>19</sup>

<sup>18</sup> La loi 04/05 du 14 août 2004.

<sup>19</sup> loi 90/29 du 01/12/1990 -Décret exécutif 91-177 du 28-05-1991

Le certificat de conformité reste une procédure ignorée par le citoyen bien qu'elle représente un besoin pour le titulaire du permis de construire dans les cas suivant :

- Demandée par le notaire en cas de transaction immobilière.
- Lorsque le logement a été construit avec l'aide de l'état.

### **2.6.2. Contenu du dossier administratif :**

-Demande de certificat de conformité indiquant :

\* Nom et prénom du pétitionnaire, référence du permis de construire, et lieu d'implantation.

### **Pétitionnaire :**

**Figure07 : Certificat de conformité.**

Demande auprès des services techniques APC de l'assemblée populaire communale contre un accusé de réception.



Dossier transmis à la direction de l'urbanisme de la wilaya.



Dossier transmis aux différents services pour procéder au recollement des travaux réalisés :

- Direction de la santé - Direction de la protection civile
- Direction des travaux publics - Direction De l'hydraulique
- Direction De l'agriculture Et autres directions suivant l'intérêt du projet.

**Source :** l'auteur 2016.

## V. Conclusion :

La croissance urbaine de ces dernières décennies est marquée par une extension importante des espaces urbanisés et par une modification profonde des structures urbaines.

Ce phénomène d'extension spatiale n'est pas nouveau, mais il revêt aujourd'hui une allure différente, il est la résultante principalement de deux facteurs étroitement mêlés, les transformations du système productif et l'émergence de nouveaux modes de vie.

La politique urbaine en Algérie est passée par plusieurs périodes, liées à situation urbaine héritée des étapes concernant la colonisation et les civilisations précédente, malgré cela on peut dire que, les instruments d'aménagement et d'urbanisme ont été très utiles et ont beaucoup servi par leur vision prospective et la prise en compte des réalités nationales, régionales et locales.

Donc la planification est une nécessité pour affecter les territoires à une utilisation meilleure et rationnelle, cette nécessité s'accroît dans la mesure où la planification permet d'éviter une urbanisation coûteuse en espace, une dégradation des sites et paysages et une déstabilisation du foncier.

## **CHAPITRE 02:**

### **LE FONCIER URBAIN**

## **I. Foncier :**

### **1. Définition :**

Il est défini comme l'ensemble constitué non seulement par la terre, mais aussi par les ressources qui lui sont directement attachées et l'ensemble des relations entre individus, groupes d'individus pour l'appropriation et l'utilisation de ces ressources.<sup>20</sup>

Le foncier est un bien immobilier, et un bien constitué de fonds de terre, qu'il soit naturel ou artificiel, il a une valeur vénale conséquente, une consistance une vocation et une configuration géométrique et spatiale.

Il est désigné par une référence cadastrale, des limites, une surface, une situation, une origine de propriété, le tout transcrit sur un titre de propriété authentique (enregistré et publié) par conséquent il peut faire l'objet de la rente et de la spéculation.

## **II. Historique de foncier en Algérie :**

### **1. Le foncier algérien précolonial :**

Avant 1830, l'Algérie était un pays très peu urbanisé à caractère rural sous la protection ottomane. La propriété foncière est perçue comme un cadre d'économie d'autosuffisance fermé, dont la terre était la seule source de richesse et la solidarité sociale constituait la condition même d'existence. Cinq systèmes d'appropriation des terres ont caractérisé cette période notamment :

#### **1.1. Les terre Melk :**

Sont très réduite pour des raisons purement stratégiques, pour éviter toute montée d'une puissance révolutionnaire locale. Le droit de la chefaa ou droit de préemption permettait à la famille de préserver son patrimoine foncier. D'après Maouia.S :c'est le seul type de propriété privée intégrée dans un marché foncier, morcelée et morcelable. Elle était minoritaire et se trouvait particulièrement à l'intérieur et autour des villes, ainsi que dans les espaces sédentaires.

<sup>20</sup> [www.on-mali.org/joomla/\\_GED/ousmane\\_foncierselingu](http://www.on-mali.org/joomla/_GED/ousmane_foncierselingu).

Elles sont définies aussi comme « Régime naturel des populations originaires qui donnent au titulaires du bien le droit de jouissance et de disposer de manière absolue malgré l'indivision, les copropriétaires conservent le droit de disposer de leur part indivise et peuvent demander le partage».

### **1.2. Les terre arche :**

A caractère tribal confié aux groupements de population (tribus). Le terme arche signifie tribu. Elles étaient exploitées par les familles constituant le groupe. Son indivision était garantie par l'autorité du groupe sur les individus et le droit de préemption.

C'est le régime foncier imposé par le conquérant turc. Les terres sont réputées appartenir au souverain qui abandonne la jouissance aux tribus sur les superficies mises en valeur.

### **1.3. Les terre houbous :**

Propriété Wakfs ou Habous : public dit Khairi ou privé appelé Ahli.

Il est à caractère religieux, destiné aux fins cultuelles et culturelles soumises aux doctrines malikite ou hanbalite ou autres, bien qu'il soit frappé d'un gel de transaction. Il a joué un rôle considérable dans la vie économique et sociale de la communauté, de par sa nature, le wakfs est exclu du marché foncier.

« C'est un acte juridique assez complexe, tenant à la donation entre vifs, de legs en se distinguant par son but pieux, mosquée, zaouïa, le bien houbous est inaliénable, imprescriptible et le dévolutaire n'en a que la jouissance».

### **1.4. Les terre makhzen :**

« Sont concédées par le DEY ou BEY à des colonies militaires qui en avaient en la jouissance, moyennant la prestation, d'un service militaire ».<sup>21</sup>

### **1.5. Les terre du beylik :**

« A caractère étatique confié au bey et /ou alliés du pouvoir. Le beylik (ETAT) possédait de vastes espaces cultivés par les khammès (moyennant un 1/5 du revenu de la récolte), comprenant le domaine de l'ETAT et le domaine privé du bey ».

---

<sup>21</sup> Alloum Mohend Tahar (le régime foncier en Algérie) impressions moderne 2005. p17/18/19.

## **2. Le foncier algérien durant la colonisation française 1830-1962 :**

L'Algérie malheureusement, a subi une colonisation de peuplement, basée sur l'implantation de la communauté européenne, cela a nécessité un besoin considérable des assiettes foncières au détriment des terrains de la population locale, tout le territoire national est soumis sous l'autorité coloniale française aux mesures.

La politique déclarée, était une francisation dépaysant basée sur l'expropriation des propriétés beylik et melk, la confiscation des biens habous et arch, et émiettement d'une société à l'origine rurale. L'algérien a été dépossédé de sa terre, les colons ont accaparée les terres les plus riches et les plus fertiles.

Ce transfert de propriété massif se fit par tous les outils légaux ou illégaux, la politique de cantonnement qui consistait au resserrement des tribus. Les algériens, victimes de cette politique, devenaient possesseurs de simples droits d'usage arch de terres qui étaient cédées aux domaines pour être en réalité redistribuées aux premières vagues de colons.

## **3. De 1962 à 1990 : l'ère de l'étatisation comme modèle de 1ère Appropriation des terres :**

La nationalisation et l'étatisation comme moyen de réappropriation de l'espace, Signifie la renaissance de l'Etat, qui a remis en cause les régimes fonciers coloniaux.

La première conviction déclarée, c'est que toute propriété privée symbolise un héritage colonial, dès fois synonyme de trahison récompensée par la France colonialiste. Une vision révolutionnaire soutenue par un régime politique volontariste totalitaire d'une tendance socialiste.

Le pouvoir a recouru à l'étatisation et à la municipalisation du foncier par la force publique, par le biais d'un arsenal juridique du à la force de la conjoncture, la main a été mise surtout le foncier mobilisable pour rattraper le retard senti en matière de développement, selon les différentes formes :

- la dévolution des biens vacants à l'Etat (ordonnance n° 66/102 du 06-05-1966).
- nationalisation du domaine rural (ordonnance n° 71/73 du 08-11-1971 portant révolution agraire).
- réserves foncières communales (l'ordonnance n° 74/26 du 20-02-1974).

Opter pour une telle politique foncière, le résultat est la production d'un urbanisme uniforme à grande échelle, exprimé par une série de grands ensembles sous équipés, la détérioration des terrains agricoles valorisés, la propagation des constructions illicites suite à un exode rural immaîtrisable. Voilà les conséquences néfastes d'une attitude qui ne considère pas l'urbanisme comme un acte volontaire pour mettre de l'ordre dans la ville et l'urbanisation comme phénomène, qui se manifeste sur l'espace et dans le temps.

Malgré les efforts déployés par l'Etat, la prise en charge exclusive de la promotion du secteur de l'habitat est devenue insoutenable, l'Etat par conséquent a opté pour la limitation de ses droits de propriétés excessifs, et ce avec la promulgation des lois sur le foncier relatif à l'environnement, au littoral, terres pastorales, au domaine forestier, ou bien ceux relatifs à la promotion immobilières.

Un arsenal juridique qui illustre du retrait progressif de l'Etat, qui commence à être senti, pour céder la place à tous les acteurs pour contribuer à la promotion du secteur de l'habitat, pour veiller à la mission de contrôle et de régulation. Un acte qui témoigne d'une prise de conscience et de raison.

#### **4. Etape 1974-1990 :**

##### **4.1. L'ordonnance 74-26 du 20-02-1974 :**

Portant constitution des réserve foncières au profit des communes ; ce textes qui a fait une révolution législatif dans la propriété, et cela qu'à partir de la décision de l'état algérienne de cession d'une grande parti du patrimoine nationale aux particuliers dans le cadre des biens privé de l'état. Ces réserves foncière communales visées à cette ordonnance, sont constituées par des terrains de toute nature, propriété de l'état, des collectivités locales ou de particuliers ; ces terrains doivent être inclus dans le périmètre urbain.

- La loi de cession des bien de l'état 81-01 du 07-02-1981

Cette loi qui a comme but de définir le patrimoine foncier cessible du secteur public mis en exploitation avant le 1er janvier 1981, ainsi de définir les conditions de la cession.

Ce texte législatif qui a montré clairement la certitude de l'état envers la régularisation des situations foncière et immobilière de certains biens non seulement les locaux à titre d'habitation mais aussi commercial, professionnel et artisanal.

La Lettre Politique Foncière que l'état algérien a lancée dans cette période est une étape préalable de la réforme foncière.



Ce phénomène précise les orientations du Gouvernement en matière domaniale et foncière. Produit d'une large concertation et offrant une vision d'ensemble pour l'amélioration de la gestion des droits sur le sol dans le cadre de la régularisation des situation foncière par la délivrance du titre de propriété, elle fonde une Politique Foncière, cadre stratégique veillant à la cohérence des interventions publiques. Ces actions porteront sur des programmes de sécurisation foncière en milieu urbain, sur la préparation de nouveaux textes adaptés au contexte économique, institutionnel et technologique actuel et sur un plan national de formation aux métiers du foncier.

- La loi des bien domaniaux 84-16 du 30-06-1984

C'est un texte fondamental, après la réforme foncière depuis l'indépendance ; il a

Classifié les biens domaniaux en cinq classes : les bien nationaux publics, naturels, artificiel, militaire.

Les impacts de cette loi est très claire sur le régime socialiste de cette époque ; néanmoins l'état algérienne n'a pas encore réalisé la grande partis de la réforme ci-dessus.<sup>22</sup>

### **5. De 1990 à 2006 : 1 ère de libéralisation :**

Le passage d'un régime volontariste à un autre libéral, a nécessité des mesures d'assouplissement dans la gestion des biens immobiliers, une chose concrétisée par le régime des forêts, du régime pastoral, de la protection de l'environnement, de même pour les textes qui limitent le droit d'usage et d'occupation des sols urbanisables, tels que la loi n° 82-02 du 26-02-1982 relative au permis de construire et de lotir.

La politique foncière instaurée après l'adoption de l'institution de 1989, consacre la rupture avec le régime socialiste.

Les trois (03) nouvelles lois, éléments majeurs de cette nouvelle politique sont :

- la loi n° 90/29 du 01-12-1990 relative à l'aménagement et l'urbanisme et ses textes d'application les décrets exécutifs n° 91/175, 91/176, 91/177, 91/178 du 28-05-1991.
- la loi n° 90/30 des 01-12-1990 portant lois domaniales.

<sup>22</sup> [http://www.vitamedz.org/conference-de-mr-hilal-achika-president-de-ccdi/Articles\\_122\\_374869\\_9\\_1.html](http://www.vitamedz.org/conference-de-mr-hilal-achika-president-de-ccdi/Articles_122_374869_9_1.html).

- la loi n° 90/25 du 18-11-1990 portant orientations foncières dont les principaux objectifs sont :
  - la fixation de la consistance technique des terrains, qu'elle soit agricole, pastorale, forestière, alfatière, saharienne et bien encore urbanisée ou urbanisables, à protéger ou à vocation équivalente
  - la fixation du régime juridique du patrimoine, notamment le domaine national public ou privé de l'état de la wilaya ou de la commune la propriété privé et le bien wakfs
  - définition des terrains urbanisés ou urbanisable, agglomérés et inclus dans un périmètre d'urbanisation et régis par des instruments d'urbanisme.
  - abrogation du régime des réserves foncières communales.
  - restitution des terres nationalisées non utilisées à leurs propriétaires d'origine.
  - toute propriété doit être notifiée par un acte de propriété authentique, enregistré.
  - Instauration de l'outil d'expropriation pour cause d'utilité public contre une indemnisation juste et équitable.
  - désengagement définitif des collectivités de toute transaction foncière, et la mission sera confiée aux organismes de gestion et de régulation foncière dites agences foncières.

### **5.1. La loi 90/25 de la 18/11/1990 portant orientation foncière :**

Cette loi a pour objet de fixer la consistance technique et le régime juridique du patrimoine foncier ainsi que les instruments d'intervention de l'Etat, des collectivités et des organismes publics.

Elle comprend 89 articles répartis en 3 titres, à savoir: Patrimoine foncier, indiquant la consistance technique de ce patrimoine (domaine public naturel, terres agricoles, terres pastorales, terres forestières, terres alfatières, terres sahariennes, terres urbanisées et urbanisables, périmètres et sites protégés) et son régime juridique (biens domaniaux, biens malks ou de propriété privée, bien wakfs) (I); Modes et instruments d'intervention de l'Etat et des collectivités locales, relativement aux terres agricoles (exploitations des sols non utilisés, mises en valeur nouvelles) et aux sols urbanisés et urbanisables (emploi d'instruments d'aménagement et d'urbanisme pour une occupation rationnelle et intensive des sols), dispositions finales.

### **5.2. La loi 08/15 est applicable à quatre types de constructions achevées ou non achevées :**

Il s'agit des constructions, à usage d'habitation ou professionnel, achevées sans permis de construire ou non conformes (ajout d'étage,...) au permis de construire délivré par l'APC, sont également concernées par la mise en conformité, les constructions non achevées avec ou sans permis de construire à la condition qu'elles aient existé à la date de publication de cette loi. Celles débutées après la promulgation de cette loi en sont donc exclues.<sup>23</sup>

### **III. Les instruments d'urbanisme et le foncier :**

La mise en place d'une véritable politique d'action foncière des collectivités doit leur permettre d'anticiper leur stratégie de territoire, mieux l'organiser au gré des besoins notamment en matière de terrains à bâtir et de constituer des réserves foncières en adéquation avec les dispositions du ou des projets d'aménagement et de développement durable applicables PDAU et POS.

L'importance du foncier s'explique aussi par le fait que le sol est un bien rare dans un contexte urbain.

Préalable à toute action d'urbanisme, la connaissance de la situation du foncier passe par l'identification de la propriété foncière.

Le foncier figure parmi les éléments constitutifs de l'espace urbain. Il est l'élément le plus permanent, en tant qu'élément physique, il est indispensable à toute construction ou localisation d'activité.

On distingue le domaine public qui englobe les biens fonciers publics et privés de l'état central et de ses collectivités locales (wilaya et commune) qui ne sont pas susceptibles d'une appropriation privée, sauf conjoncture exceptionnelle. Dans ce cas l'intervention de l'état est plus aisée que le domaine privé ou la réalisation des instruments d'urbanisme notamment de projets pour les besoins d'intérêt général et d'utilité publique implique le recours aux procédures d'expropriation ou de préemption. Notre idée consiste à introduire parallèlement à l'élaboration technique des instruments une étude portant sur le foncier.

<sup>23</sup> <http://www.djazairess.com/fr/elwatan/303973>.

#### **IV. Les Lotissements :**

##### **1. Définition :**

Le lotissement est généralement utilisé dans le secteur d'habitat d'individuel et par conséquent évoque inmanquablement l'habitat pavillonnaire (les statistiques le prouvent largement).

##### **2. Documents réglementaires du lotissement :**

En plus des instruments régissant l'opération de lotissement la production du cadre bâti dans ceux-ci est encadrée par deux principaux documents souvent confondus et par les profanes et par les spécialistes (urbanistes, architectes, topographes, techniciens).

- Le cahier des charges.
- Le règlement d'urbanisme de détail RUD.
- Certificat de viabilisation.

##### **2.1. Cahier des charges :**

###### **2.1.1. Définition :**

Le cahier des charges est un document juridique obligatoire. Présenté à l'appui de la demande, afin de permettre à la l'administration de vérifier la non existence de dispositions contraires au droit de l'urbanisme ou aux autres pièces du lotissement. Il est établi conformément au modèle arrêté par le ministre charge de l'urbanisme.

###### **2.1.2. Contenu du cahier des charges :**

Le cahier de charge comporte sous forme d'articles les points suivants :

- les droits et obligations du lotisseur et des futures acquéreurs en vue de la réalisation d'un cadre bâti qualifié: l'acquéreur et le lotisseur s'engagent à respecter les dispositions prévues dans le dossier du permis de lotir dans l'ensemble de ses documents constitutifs (plan d'aménagement, programme des travaux, règlement technique et de construction, servitudes) :
- la présentation du lotissement.

- le champ d'application du cahier des charges en question.
- la désignation de la propriété. - l'origine de propriété.
- le morcellement : la superficie totale des lots, des espaces verts, des voies, des parkings, des équipements, des trottoirs et des îlots.
- les dispositions relatives à la transmission du terrain lotisseur aux Co-lotis : la numération, la superficie et les limites séparatives des lots sous forme de tableau ;
- le nombre de tranches par lequel est envisagée la réalisation du lotissement.
- les conditions cession des lots.

## **2.2. Règlement d'urbanisme de détail :**

### **2.2.1. Définition et champ d'application :**

Le règlement d'urbanisme de détail est un ensemble de règles sous forme d'articles imposant la réalisation d'une forme urbaine choisie, il édicte les prescriptions à respecter en vue de préserver dans les lotissements collectifs et d'obtenir un tissu résidentiel. Il s'applique à l'ensemble du lotissement.<sup>24</sup>

### **2.2.2. Le contenu du règlement d'urbanisme de détail :**

Le dossier joint à la demande d'autorisation doit comporter un projet de règlement dans lequel doit figurer :

- les règles d'occupations du sol permises ou interdites. -les règles d'accès.
- les règles de prospect, de hauteur et d'aspect extérieur des constructions.
- les règles de stationnement de véhicules, et la plantation et d'espaces libres.
- les formes et caractéristiques des lots.

## **2.3. Certificat de viabilisation :**

### **2.3.1. Définition :**

Le certificat de viabilisation mentionne l'exécution des travaux ainsi que les prescriptions imposés dans l'arrêté. Donc toute transaction a l'intérieur du lotissement est subordonné à la remise d'un certificat de viabilisation par l'autorité ayant délivré le permis de lotir.<sup>25</sup>

<sup>24</sup> Voir circulaire n°5BCC, 11-08-1987 journal officiel. Article 25, juin 1991

<sup>25</sup> Article 35 du décret n°91-176 du 28-5-1991

### **2.3.2. Obligation du lotisseur :**

L'obtention du certificat de viabilisation ne désengage en aucune manière le lotisseur vis-à-vis des acquéreurs de la bonne exécution des travaux.

Théoriquement à ce stade le lotissement doit être doté de tous les points essentiels à savoir : toutes les viabilités (eau potable, assainissement, gaz, électricité, téléphone) et tous les aménagements extérieurs (bitumage des rues, trottoirs, espaces verts espace de jeux et espaces de stationnement) donc prêt à recevoir la construction des différents lots.

### **3. Différents types de lotissements :**

Les lotissements se distinguent de par leur nature juridique et de par leur fonction

Différence fonctionnelle<sup>26</sup> :

#### **3.1. Lotissement résidentiel :**

Le lotissement résidentiels est comme son nom l'indique, un lotissement réservé à la fonction résidentielle, il comporte donc des logements et seulement des activités nécessaires à la vie quotidienne de la population qui y réside : commerce quotidien, écoles, services administratifs et privés courants tel que poste, médecins...etc.).

#### **3.2. Lotissement jardin :**

C'est un lotissement réservé à un espace vert. Les lotissements jardin peuvent être transformés en lotissements à usage d'habitation dans le cas où ils se trouvent à l'intérieur d'une zone affectée à l'habitation par un plan d'occupation des sols rendu public ou par un document d'urbanisme en tenant lieu.

---

<sup>26</sup> [www.urbalyon.org/.../La\\_procedure\\_de\\_lotissement\\_dans\\_l-aire\\_urbain](http://www.urbalyon.org/.../La_procedure_de_lotissement_dans_l-aire_urbain).

### **3.3. Lotissement industrielle :**

C'est un lotissement réservé à une zone industrielle « la division en lots rarement connue à l'avance par l'aménageur, il assure en traçant la voirie, une division soit en modules regroupés pour une même entreprise, soit en blocs qui seront ensuite divisés en lots selon la demande des industriels. Le cahier des charges fixe les obligations respectives de l'aménageur et des entreprises industrielles.

En Algérie le lotissement est soit étatique donc social ou promotionnel, soit privé

Lotissement étatique :

A actuellement deux organismes se divisent la création des opérations de lotissements, l'agence foncier. Et l'agence nationale d'amélioration et de développement du logement. Avant la création des agences foncières.

Avant 1990 le lotissement était du ressort de l'A.P.C c'est ce qu'on appelait le lotissement communal.

### **3.4. Lotissement social :**

Le lotissement social est un lotissement fait principalement par l'agence foncière ; son terrain d'assiette appartient soit à la commune soit au domaine. Il est transféré à l'agence foncière à un prix symbolique et revendu au particulier aussi à un prix symbolique sans aucun bénéfice, sa viabilisation est à la charge de l'état (la DUC). La liste des bénéficiaires est transmise à l'agence foncière de l'APC.

### **3.5. Lotissement promotionnel :**

Le lotissement promotionnel est créé soit par un particulier, soit par l'agence nationale d'amélioration et de développement du logement (AADL) et l'agence foncière donc dans ce cas il est essentiellement privé et peut être étatique. S'il est étatique son terrain d'assiette appartient principalement au domaine. Il est vendu à l'agence foncière au prix du marché et revendu au particulier à un prix spéculatif qui dépend de la position du lot par rapport aux voies, ainsi que de sa superficie. Sa viabilisation est à la charge du lotisseur.

### **3.6. Le lotissement privé :**

C'est un lotissement dont le terrain appartient à un particulier qui est chargé d'exécuter les travaux de viabilisations avant tout acte de vente ou de promesse de vente. Les études d'aménagements doivent être faites par un bureau d'étude.

#### **3.6.1. Lotissement et zones d'habitations nouvelles :**

Les zones d'habitations nouvelles (ZHUN) sont des procédures d'urbanisme opérationnel d'infinitive étatique se sont des implantations urbaines dépassant les 1 0 000 logements, Elles se situent en marge ou dans les tissus urbains existant. Elles permettent la création simultanée de logements, d'équipements et d'infrastructures

Les zones d'habitations nouvelles (ZHUN), diffère du lotissement de par leur nature, leur procédure de réalisation et de création et de par leur taille.<sup>27</sup>

## **V. Acteurs de la gestion et de la régulation foncière :**

### **1. Les acteurs administratifs :**

Sont ceux qui ont un caractère purement administratif qui joue le rôle de gestion et régulation, ils n'ont aucun profit à tirer des transactions immobilières, au contraire ils jouent un rôle social lors de l'acquisition et de la cession des biens immobiliers. Tels que : la wilaya La commune, la conservation foncière, le cadastre, la direction d'urbanisme et de construction.

### **2. Les Opérateurs économique :**

Qui ont le statut d'une SPA EPIC SARL EURL SNC publique, privé, ou autre comme : Les agences foncières, l'AADL, URBACO Ex : CADAT, la CNEP IMMO, les lotisseurs les promoteurs ou bien des coopératives immobilières, qui ont tous la mission d'acquérir, de viabiliser et de vendre les terrains pour tirer bénéfices tout en se soumettant au régime d'imposition et de fiscalité.

---

<sup>27</sup> Depuis mémoire de Farida NACEUR \*, Abdellah FARHI.



### **2.1.L'agence foncière :**

De ce qui précède, la collectivité locale ne peut plus, en principe, assurer directement des activités de gestion foncière. Elle est tenue, de par la loi d'orientation foncière, de créer, seule ou en association avec d'autres collectivités locales, une agence locale de gestion et de régulation foncière urbaine chargée de gérer le portefeuille foncier communal, existant ou à venir, conformément à un cahier des charges.<sup>28</sup>

Les agences locales de gestion et de régulation foncière urbaine ont pour rôle et mission Générale :

- Acquérir pour le compte de la collectivité locale tout immeuble ou droit immobilier destiné à l'urbanisation.
- Mettre en œuvre les opérations de régulation foncières et de promotion des lotissements.

Assister les organismes de la collectivité locale dans la préparation, l'élaboration et la mise en œuvre des instruments d'urbanisme.

- D'acquérir, pour le compte de la collectivité locale tout immeuble ou droits immobilier destiné à l'urbanisation et de réaliser les aliénations des dits immeubles ou droits immobilier, suivant les clauses et conditions définies par un cahier des charges.
- Elle met en œuvre les opérations de régulation foncière conformément à la réglementation en vigueur.

### **2.2. Le cadastre :**

Le cadastre est une source d'informations foncières et économiques d'une richesse exceptionnelle pour la maîtrise foncière et la gestion urbaine. Durant les dernières décennies, la propriété foncière a connu des mutations importantes.

Est donc un instrument de base pour stimuler un développement économique et social. Les grandes orientations des actes d'aménagement et d'urbanisation futurs dépendront de la gestion et de la maîtrise foncière. C'est pour cela que nous pensons qu'élever la couverture cadastrale au

---

<sup>28</sup> Ministère des finances « rapport sur la problématique foncière, état des lieux et perspectives ».

rang de priorité nationale en donnant tous les moyens nécessaires avec fixation d'échéances d'achèvement précises est une nécessité capitale.

### **2.3. La police d'urbanisme et de protection de l'environnement (pour un rôle de contrôle) :**

Elle a été créée par décision n°5078 du 09 mai 1983, en premier à Alger pour s'étendre à d'autres wilayas. Son activité a été gelée au début de l'année 1991 par décision n°4135 du 21 juillet 1991 en raison de la situation politique et sécuritaire du pays (l'apparition du fléau du terrorisme). L'expansion du phénomène des constructions illicites et la violation des règles d'urbanisme et des principes réglementaire de la construction ont conduit les autorités à repenser la réactivation de cette dernière.

### **La police d'urbanisme et de protection de l'environnement a pour rôle :**

- Lutter contre l'extension de l'urbanisme anarchique et illégal.
- Suspendre les travaux illégaux, non autorisés administrativement en usant de la force publique (les tribunaux).
- De s'assurer dans la pratique des travaux en cours et de la conformité de mise en œuvre avec les spécifications et les conditions d'autorisations.
- De mener des enquêtes et de contrôler les titres administratifs et techniques (acte de propriété, permis de construire...etc.).
- De contrôler les opérations de terrassement et de démolition ainsi que les travaux préjudiciables à la santé et l'habitat ou à effet néfastes sur l'environnement.

La police d'urbanisme et la protection de l'environnement à deux missions essentielles :

#### ➤ **Mission préventive :**

Qui a pour rôle de sensibiliser et d'informer les citoyens avec les services concernés.

➤ **Mission répressive :**

Qui a pour rôle l'information des autorités de prendre les mesures utiles et nécessaire, l'aide et l'assistance des services techniques en matière de démolition, les avertissements ainsi que la rédaction des procès-verbaux à l'intention de la justice.<sup>29</sup>

## **VI. Mode de gestion et de régulation foncière acteur et régimes :**

### **1. Statut juridique du foncier :**

L'Algérie comme tous les pays du monde moderne, contrairement à d'autre qui ont imposé un régime volontariste totalitaire voir stalinien, elle reconnaît les modes de propriété élémentaire qui sont :

**1.1. Bien domanial :** Propriété de l'Etat qu'il soit un domaine public ou privé national, de wilaya ou de la commune.

#### **1.1.1. Régime public :**

Les droits de propriété sont attribués à une entité du secteur public. Par exemple, dans certains pays, les terres forestières peuvent être régies par l'État, qu'il s'agisse du gouvernement central ou d'un niveau décentralisé de celui-ci.

Le domaine public comprend les droits et les biens meubles et immeubles qui servent à l'usage de tous et qui sont à la disposition du public usager, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un service public pourvu qu'en ce cas, ils soient par nature ou par des aménagements spéciaux, adaptés exclusivement ou essentiellement au but particulier de ce service, ainsi que les biens considérés comme propriété publique au sens de l'article 17 de la Constitution.<sup>30</sup>

**1.2. Bien Melk :** Droit de propriété privé

**1.3. Biens wakfs :** Destiné à la bienfaisance culturelle/ culturelle, publique ou privée.

<sup>29</sup> [www.ladocumentationfrancaise.fr/var/storage/rapports.../154000068.pdf](http://www.ladocumentationfrancaise.fr/var/storage/rapports.../154000068.pdf)

<sup>30</sup> <http://www.interieur.gov.dz/dynamics/frmitem.aspx?html=317&s=1>

## **2. Destination du foncier :**

L'affectation du sol est la zone d'intersection de l'urbanisme et du foncier, ils répondent aux besoins élémentaires de l'homme, d'où ils sont les raisons de son existence : le logement et l'activité.

### **2.1. Le Résidentiel :**

Il englobe le logement qui est classé dans la catégorie sociale tel que le LSL, LSP LV ou bien le logement promotionnel de haut standing, il est de type collectif et semi collectif (ZHUN), Individuel Recasement, Evolutif, Aide, Lotissement ou bien rural Individuel, Groupe

### **2.2. Economique :**

Destiné à la promotion de l'investissement et la création de l'emploi moteur de toute relance économique, il peut avoir la forme d'une ZET, ZI, ZAC, ZAM.

### **2.3. Socio-éducatif :**

Il regroupe tous les équipements à caractère social et éducatif ils obéissent à une grille théorique des équipements.

## **VII. Conclusion :**

Le foncier En Algérie a connu des bouleversements politiques et sociétaux importants et des rapports au sol contradictoires en effet d'une gestion monopolistique du foncier par l'Etat pendant plus de deux décennies, l'Algérie est passée à une libéralisation totale du marché et une implication d'acteurs privés à partir de 1990 (Loi n°90/25, Loi n°90/30, Loi n°90/29).

L'organisation matérielle et juridique, jugée trop limitée, du marché foncier en Algérie ne permettait pas une prise en charge efficace de la ressource foncière existante en référence à l'objectif c'est de pouvoir lancer un mode de gestion efficace en matière de foncier à l'instar des pays qui nous ont devancé dans ce domaine.

La nécessité de remettre de l'ordre dans le domaine des transactions foncières est plus qu'indispensable en absence d'un véritable marché foncier, coordination entre les différents intervenants Dans le domaine de foncier a favorisé l'effritement de la décision précise de stratégie Claire.

# **CHAPITRE 03 :**

**CAS D'ETUDE LA VILLE DE TEBESSA**

**POS 03**

## I. Présentation de la wilaya Tébessa :

Tébessa, ou Tbessa, une des 48 wilayas d'Algérie, situé à la frontière Algéro-Tunisienne, et a pour coordonnées 8.7 en longitude et 35.24 en latitude.

La Wilaya de Tébessa est issue du découpage administratif de 1974, s'étend sur une superficie de 13.878 km<sup>2</sup> et compte une population estimée à (648.703)<sup>32</sup> habitants, soit une densité moyenne de 47 habitants par (km<sup>2</sup>), avec taux de croissance de 1,7%.<sup>33</sup>

Elle s'élève à 960 m d'altitude de la ville de Tébessa, foyer artisanal elle est aussi un important centre commercial et agricole et possède un grand nombre de ressources minières (phosphate et fer) et forestières, les vestiges romains situés au chef-lieu Tébessa, sont aujourd'hui le principal attrait de la wilaya.

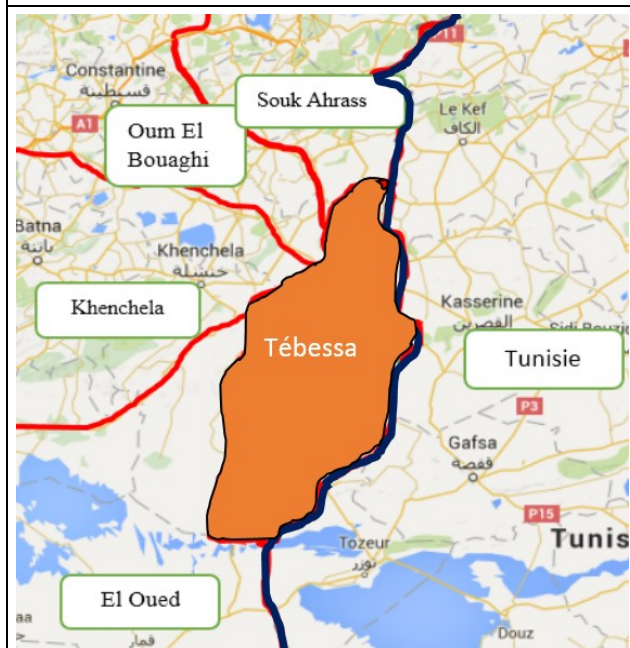
### 1. Situation :

#### 1.1. La wilaya de Tébessa se Situe à l'est de l'Algérie :

Elle est Limitée administrativement :

- ✚ **Au nord** : par la wilaya de Souk Ahrass.
- ✚ **Au sud** : par la wilaya d'el oued.
- ✚ **A l'est** : par la Tunisie (sur 300 Km de frontières).
- ✚ **Au Nord-Ouest** : les wilayas d'Oum El Bouaghi et de Khenchela. (voir cf 01).

Carte 01 : La situation de la wilaya de Tébessa/Région.



Source : Google maps 2016.

<sup>32</sup> Depuis journal officiel 16 septembre 2012.

<sup>33</sup> <http://decoupageadministratifalgerie.blogspot.com/2014/09/monographie-de-la-wilaya-de-tebessa.html>

## 1.2. Organisation Administrative :

La Wilaya de Tébessa compte actuellement 28 communes regroupées en 12 Daïras réparties comme suit (voir cf 02) :

**Carte 02 : Organisation administrative de la wilaya de Tébessa.**

DAIRA	COMMUNE	Superficie (KM²)
TEBESSA	TEBESSA	184
	EL KOUIF	257
EL KOUIF	BEKARAYA	152
	BOULHAF DIR	188
MORSOTT	MORSOTT	296
	BIR - DHEB	279
EL MA LABIOD	EL-MALABIOD	316
	HOUIDJEBET	286
EL AOUNET	EL AOUNET	411
	BOUKHADRA	213
OUENZA	OUENZA	124
	AIN ZERGA	296
EL EMRIDJ	EL EMRIDJ	297
	BIR MOKADEM	426
BIR-MOKADEM	HAMMAMET	88
	GOURIGUEUR	328
BIR EL ATER	BIR EL ATER	1.522
	EL OGLA EL MALHA	1.030
EL OGLA	EL OGLA	255
	EL MAZRAA	430
EL OGLA	BEDJENE	132
	STAH- QUENTIS	1.124
OUM- ALI	OUM- ALI	188
	SAF-SAF EL OUSRA	477
NEGRINE	NEGRINE	1.604
	FERKANE	903
CHERIA	CHERIA	267
	THIUDJENE	1.825

**Source : ANIREF/monographie de la wilaya de Tébessa.**

## 2. Milieu physique :

### 2.1. Le Relief :

Par sa situation géographique, la Wilaya de Tébessa chevauche Sur des domaines physiques différents.

#### -Au Nord :

Le domaine Atlasique à structure plissée constitué par : Les Monts de Tébessa dont les sommets culminent au-dessus de 1500 m (Djebel Azmor), 1472 m (Djebel-Dyr), 1277 m (Djebel-kmakem) et 1358 m (Djebel-Onk).



\*Les Hauts plateaux qui offrent des paysages couverts d'une végétation steppique à base d'Alfa et d'Armoise (Plateau de Dermoun-Saf-Saf-El-Ouesra – Berzguen).

\*Les Hautes plaines encaissées et encadrées par les reliefs décrits Précédemment, ce sont les plaines de Tébessa, Morsott, Mchentel, Bhiret-Larneb.

### **-Au Sud :**

Le domaine saharien à structure tabulaire constitué par le Plateau saharien qui prend naissance au-delà de la fléxure méridionale de L'Atlas saharien (Sud du Djebel –Onk, Djebel-Abiod).

## **2.2. Hydrographie :**

La Wilaya de Tébessa, chevauche aussi sur deux grands systèmes hydrographiques :

\* Le Bassin versant de l'Oued Medjerda, lui-même subdivisé en 04 sous Bassins couvrant la partie Nord de la Wilaya l'écoulement y est exoréique assuré par une multitude de cours d'eau dont les plus importants sont : Oued Mellague, Oued Chabro, Oued Serdies, Oued Kebir.

\* Le Bassin versant d'Oued Melghir, qui couvre la partie sud de la Wilaya. L'écoulement y est endereique, il est drainé par Oued Cheria, Oued Helail, Oued Mechra, Oued Saf-Saf, Oued Gheznet, Oued Djarech, Oued sendess, qui aboutissent et alimentent les zones d'épandage situées au sud. Aucun ouvrage de mobilisation des eaux superficielles n'existe à l'heure actuelle.

## **2.3. Le Climat :**

Cette région étant une zone de transition météorologique est considérée comme une zone agro-pastorale avec une présence d'un nombre important de phénomènes (gelée, grele crue, vent violent).

La Wilaya de Tébessa se distingue par quatre (04) étages bioclimatiques :

\* Le Sub- humide (400 à 500 mm/an) :

Très peu étendu il couvre que quelques Ilots limités aux sommets de quelques reliefs (Djebel-Serdies et Djebel-Bouroumane).

\* Le Semi-aride (300 à 400 mm/an) :

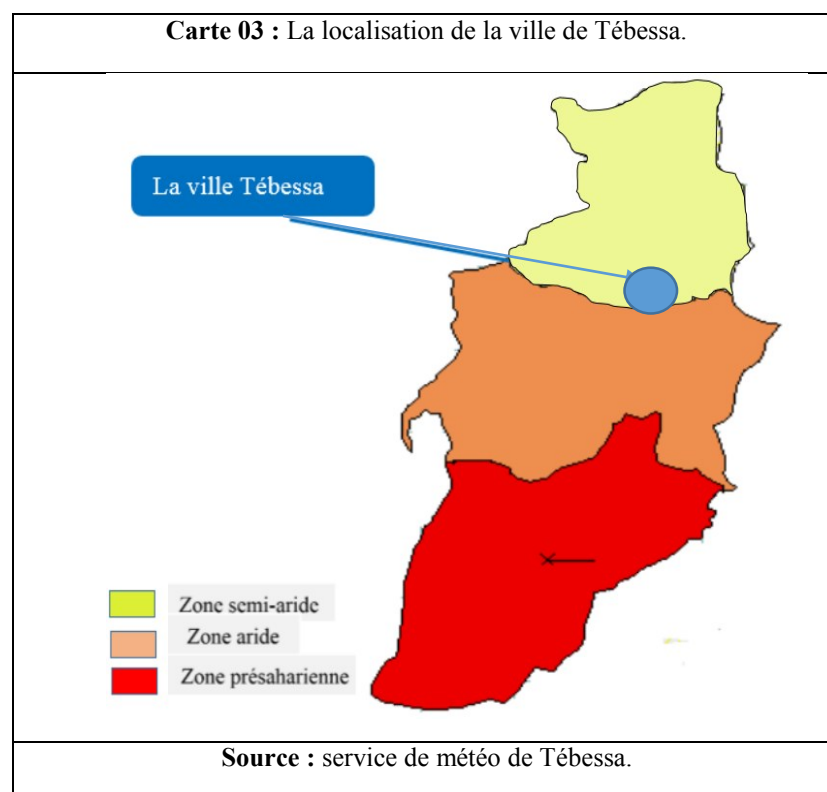
Représenté par les sous étages frais et Frois couvre toute la partie Nord de la Wilaya.

\* Le Sub-Aride (200 à 300 mm/an) :

Couvre les plateaux steppiques d'Oum-Ali – Saf-Saf-El-Ouesra – Thlidjene et Bir El-Ater.

\* L'Aride ou saharien doux (-200 mm/an) :

Commence et s'étend au-delà de L'Atlas saharien et couvre les plateaux de Negrine et Ferkane. (Voir cf 03)



**Tableau 01** : Les données climatiques la ville de Tébessa l'année 2015<sup>34</sup>

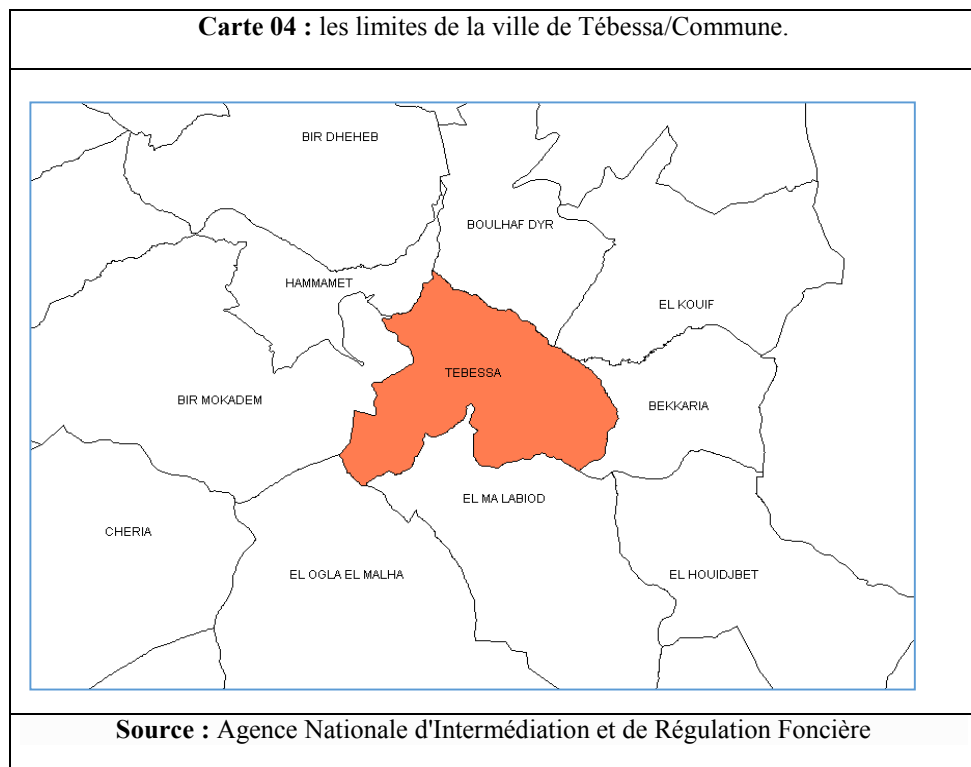
Mois d'années	S	O	N	D	J	F	M	A	M	J	J	A
NOMBRE JOURS DE PLUIE	5	5	6	7	8	7	7	6	6	4	3	3
TEMPERATURE MOYENNE - °C	23	16	11	7	6	7	10	14	18	23	27	26
NOMBRE JOURS DE GELEE	0	0	1	6	6	0	4	2	0	0	0	0
HUMIDITE RELATIVE %	50	57	66	67	67	63	55	46	48	41	36	39
NEBULOSITE EN DIXIEME	3.9	4.1	4.6	4.9	5.0	4.9	4.9	4.0	4.0	3.5	1.9	2.2
INTENSITE DES VENTS	1.8	1.9	1.9	2.80	2.0	2.3	2.1	2.1	2.1	2.0	2.1	1.7
NOMBRE JOURS DE SIROCCO	1	1	0	0	0	0	1	1	2	3	5	2

### **3. Situation administrative de la commune de Tébessa :**

La commune de Tébessa est située dans la partie nord par rapport au territoire de la wilaya, elle s'étale sur une surface totale de 184 km<sup>2</sup>. Ayant pour limites :

- - Au Nord : les communes de boulhaf dyr et de hammamet.
- - Au sud : la commune de el ma labiod.
- - A l'ouest la commune de Bir mokadem.
- - A l'est les communes de Bekkaria et d'El kouif
- Administrativement la commune de Tébessa est le chef-lieu de commune, de daïra et de la wilaya, elle est la ville la plus importante dont le rayonnement et l'influence dépasse même le territoire de la wilaya. (Voir cf 04)

<sup>34</sup>Depuis service de météo de Tébessa.



#### **4. Aperçu historique sur la ville de Tébessa :**

Les différentes séquences historiques qui ont structuré l'évolution historique de Tébessa sont :

1. l'époque punique vers 140 A.J.C.
2. l'époque romaine vers l'an 25 A.J.C
3. l'époque vandale en l'an 439 parés J.C.
4. l'époque byzantine à partir de l'an 533 parés J.C.
5. l'époque turque a la fin du 16 siècle.
6. l'époque française à partir de 1842.
7. Après l'indépendance.

## **1. Epoque punique :**

### **Les Carthaginois :**

Selon l'historien E. Mercier, à la fin de la première guerre punique (240 - 237 avant J-C), dans l'objectif d'achever la guerre, Carthage a envoyé une colonne à la région sud-est de Carthage, jusqu'à Théveste.

Cela a été prouvé par l'historien allemand Mommsen lorsqu'il a écrit qu'une grande ville est conquise par Carthage ; dans la période de la première guerre punique, et il a mentionné l'appellation "Théveste".

La prise de possession de cette dernière ne dura que cinquante ans, jusqu'à la chute du Carthage en 146 avant J-C.

## **2. Les Romains :**

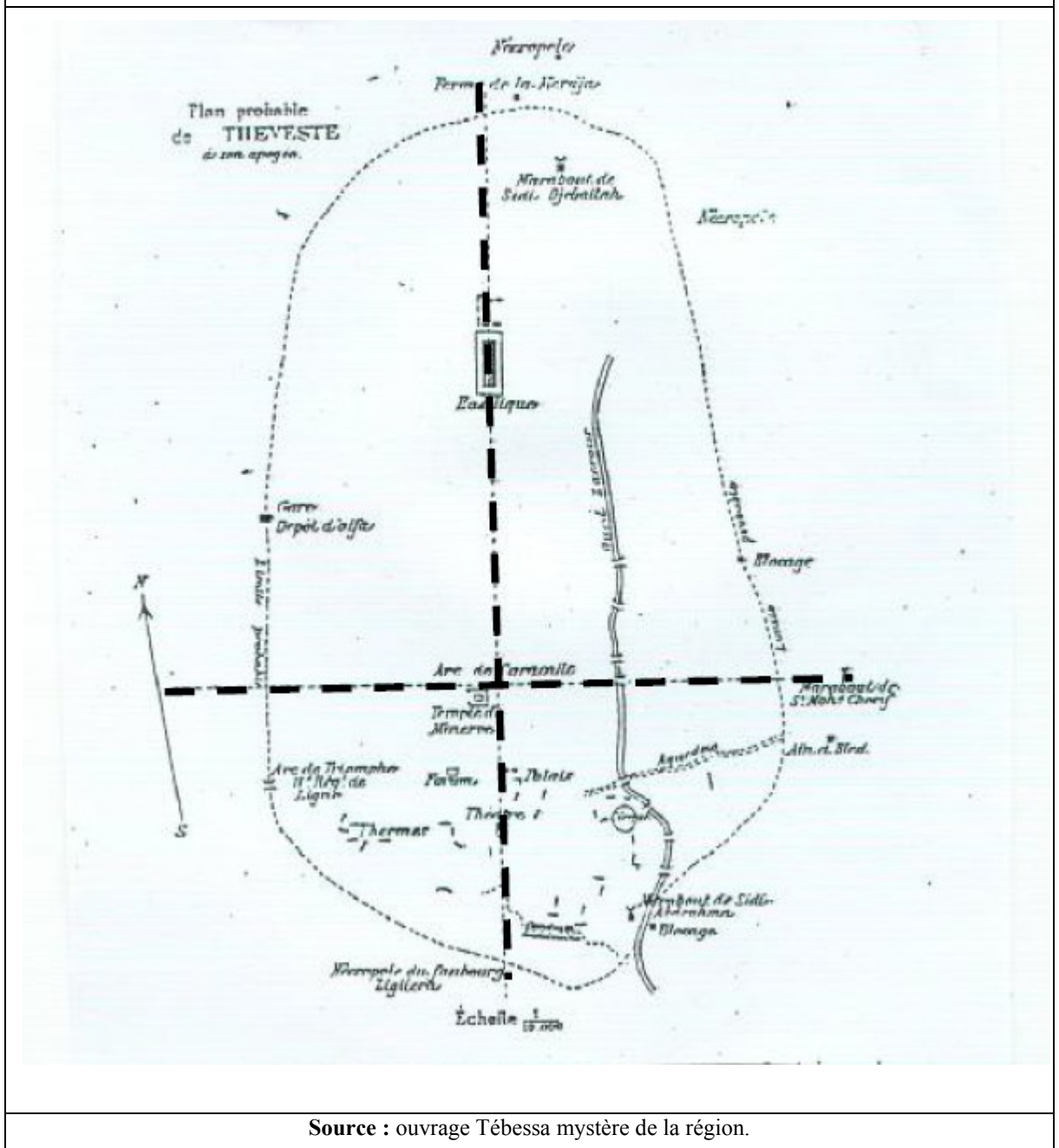
L'occupation romaine de la ville a été débutée l'an 25 avant J-C, lorsqu'Auguste organise une légion permanente pour défendre le sud contre les tribus de la région, donc il a placé son quartier général à Thevest.

La ville a connu plusieurs successeurs qui ont laissé leurs empreintes dans l'histoire.

Au stade du règne du successeur Vespasien (69 - 79 Après J-C), la population de la ville a connu un essor important, ce qui a été prouvé par l'apparition du forum et d'amphithéâtre d'après une manuscrit trouvée dans l'épave de ce dernier, lorsque Trajan a pris le pouvoir une grande partie de la légion "Augusta" est parti de Théveste pour occuper la ville de Timgad.

Vers l'an 117 après J-C, la ville a connu un développement important des activités agricoles et industrielles sous le successeur Hadrien, jusqu'à ce qu'elle devient une colonie sous Septime Sévère et elle a continué sa prospérité sous son fils Caracalla ; ce qui a été montré par la construction de monuments importants tels que l'arc de triomphe (arc quadrifrons) et le temple de Minerve et plusieurs aqueducs dans le côté Est de la ville. (Voir fig 08).

Figure 08 : la ville de Tébéssa à l'époque romaine.

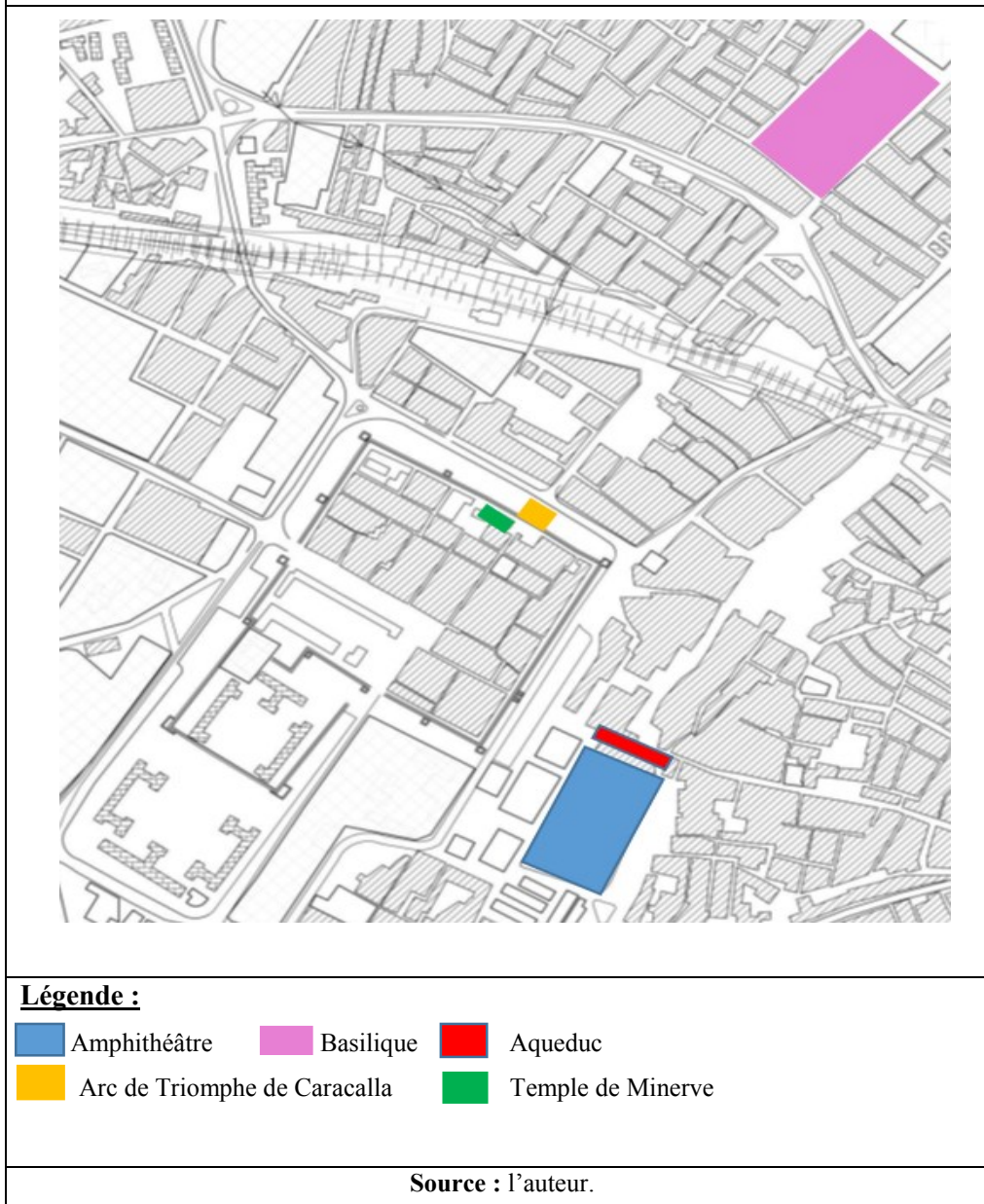


Source : ouvrage Tébessa mystère de la région.

D'après l'étude de cette époque, on distingue qu'il y a plusieurs monuments qui ont marqué l'histoire.<sup>35</sup>

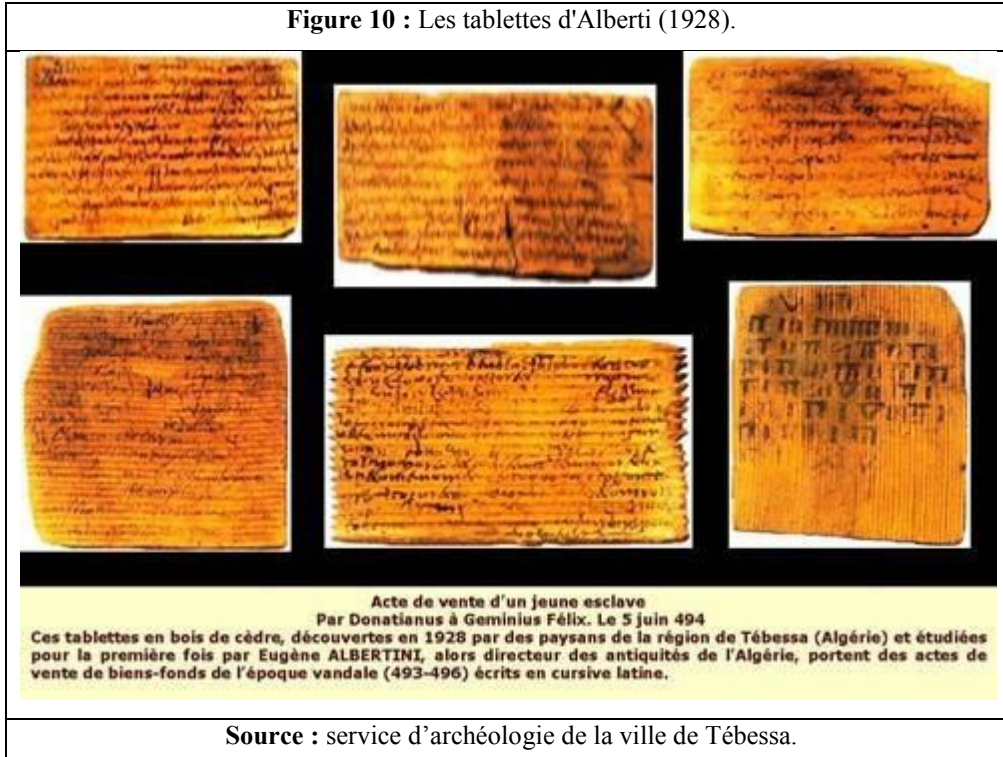
Afin de mieux comprendre leurs situations actuelles on a établi la carte suivante (Voir fig 09) :

<sup>35</sup> Mémoire de renouvellement urbain de l'ancien de la ville de Tébessa.

**Figure 09** : Plan de situation actuelle des monuments romains de la ville de Tébéssa.

### **3. L'époque vandale :**

Vers l'an 429 après J-C, Théveste a été occupé par les Vandales (selon Les tablettes d'Albertini qui furent découverte en 1928 dans une zone montagneuse à environ 100 km de Tébéssa, près de la frontière Algéro-tunisienne), ils ont détruit son enceinte primitive, les statues de marbre du forum et le cirque, ainsi que la basilique. (Voir fig 10)

**Figure 10** : Les tablettes d'Alberti (1928).

#### 4. Occupation vandale et byzantine :

La communauté chrétienne subsistera sous la domination des vandales qui s'installent en Numidie au 5ème siècle, certains aspects de la vie romaine sont conservés mais la ville dépérit lentement, mutilée fréquemment par des incursions maures qui incitent les habitants à se fortifier. De cette période datent les nombreuses tours éparses que l'on trouve à Tébessa.

Sous Helderic la cité est saccagée, les vandales désunis sont chassés par un général Dejustinian Bélisaire, qui réorganise l'Afrique ainsi que son successeur Solomon arrivé en 538 et qui relève les ruines accumulées par les berbères.

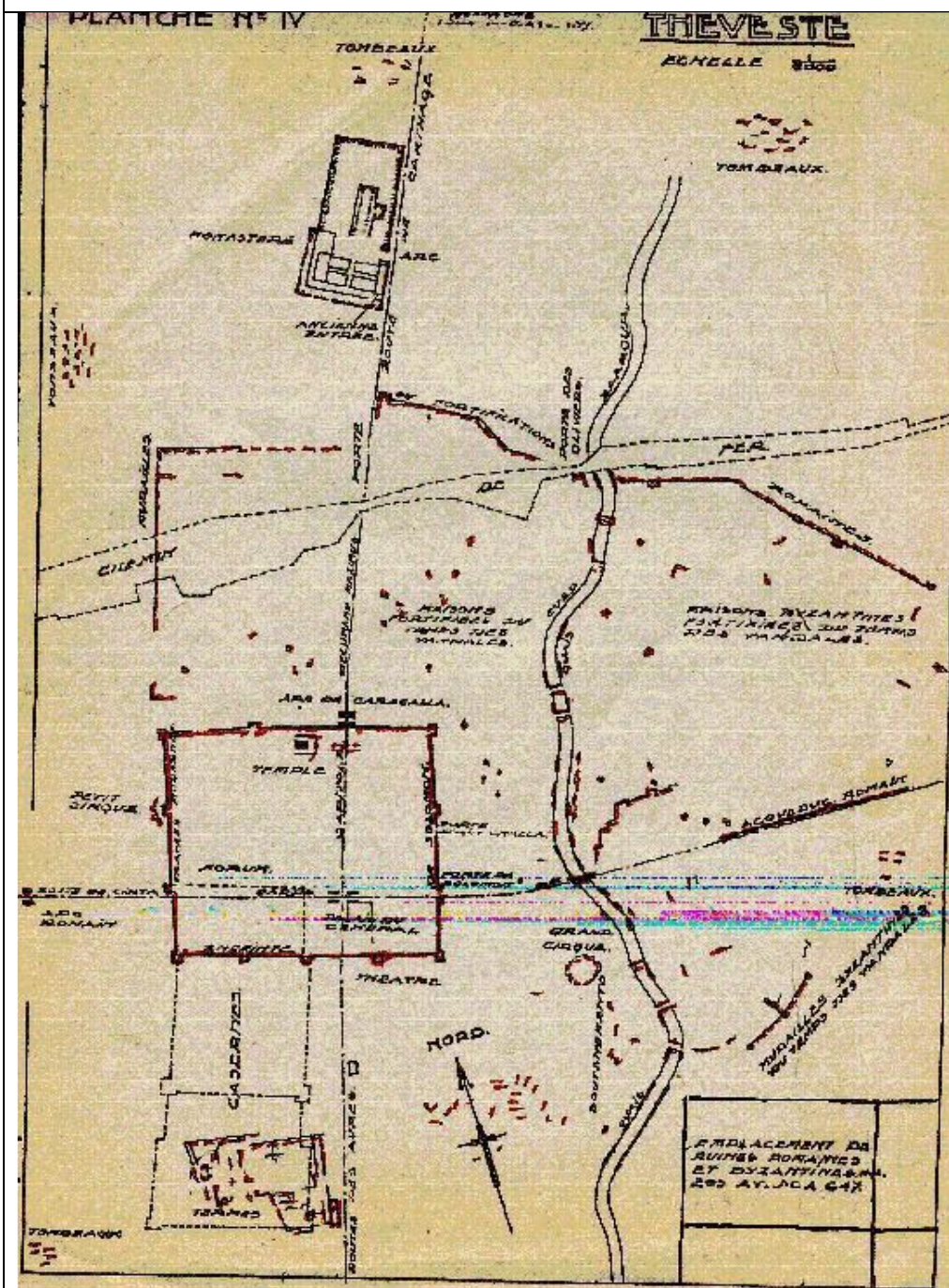
Ce second fondateur de Thevest fait construire une citadelle byzantine qui formera le noyau de la ville contemporaine, mais les maures commencent à se soulever, la ville s'entoure d'une deuxième enceinte,

L'histoire de Tébessa devient confuse jusqu'à l'invasion arabe en 647 et le pays ne se relèvera plus. (Voir fig 11) <sup>36</sup>

<sup>36</sup> Mémoire de circuit touristique douib et mebankia (page 40).



Figure 11 : la citadelle byzantine.



Source : Mémoire de renouvellement urbain de l'ancien de la ville de Tébessa.

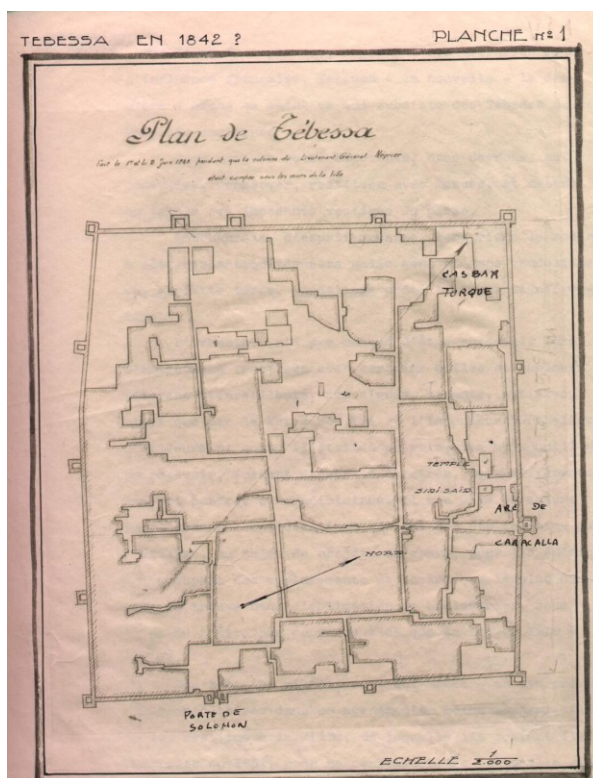
### 5. Présence turque : 515-1830 :

L'occupation musulmane a été débutée quand les arabes musulmans ont battu les berbères, sous la prophétesse **Kahina** au début du 8e siècle. Tébéssa fait partie donc de l'empire des Khalifes puis l'Etat des **Aghlabides**, ensuite les **Fatimides**, avec la chute de ces derniers, les berbères reprennent leur autonomie.

En 1573, Tébéssa a été occupé par les Ottomans jusqu'à l'arrivée des français en 1842. A cette époque on remarque que les Ottomans ont respecté l'ancienne trame, ils ont construit la mosquée El Atiq, ainsi qu'une autre mosquée ; celui de Sidi Ben-Saïd qui est trouvée aussi à l'intra-muros et qui date du même période.

Selon un plan de levé de Tébéssa en 1842 signé par le capitaine d'Etat-major "Dieu", une petite agglomération est apparue à l'extérieur de la citadelle dans le Sud-est, qui est connue par Zaouya Sidi Abderrahman (voir fig 12et 13).

**Figure 12 :** Plan de la ville de Tébéssa avant colonisation (1842).



**Source :** service d'archéologie de la ville de Tébéssa.



**Figure 13 :** La mosquée d'atik.





**Source :** service d'archéologie de la ville de Tébéssa.

**6. Période coloniale :**

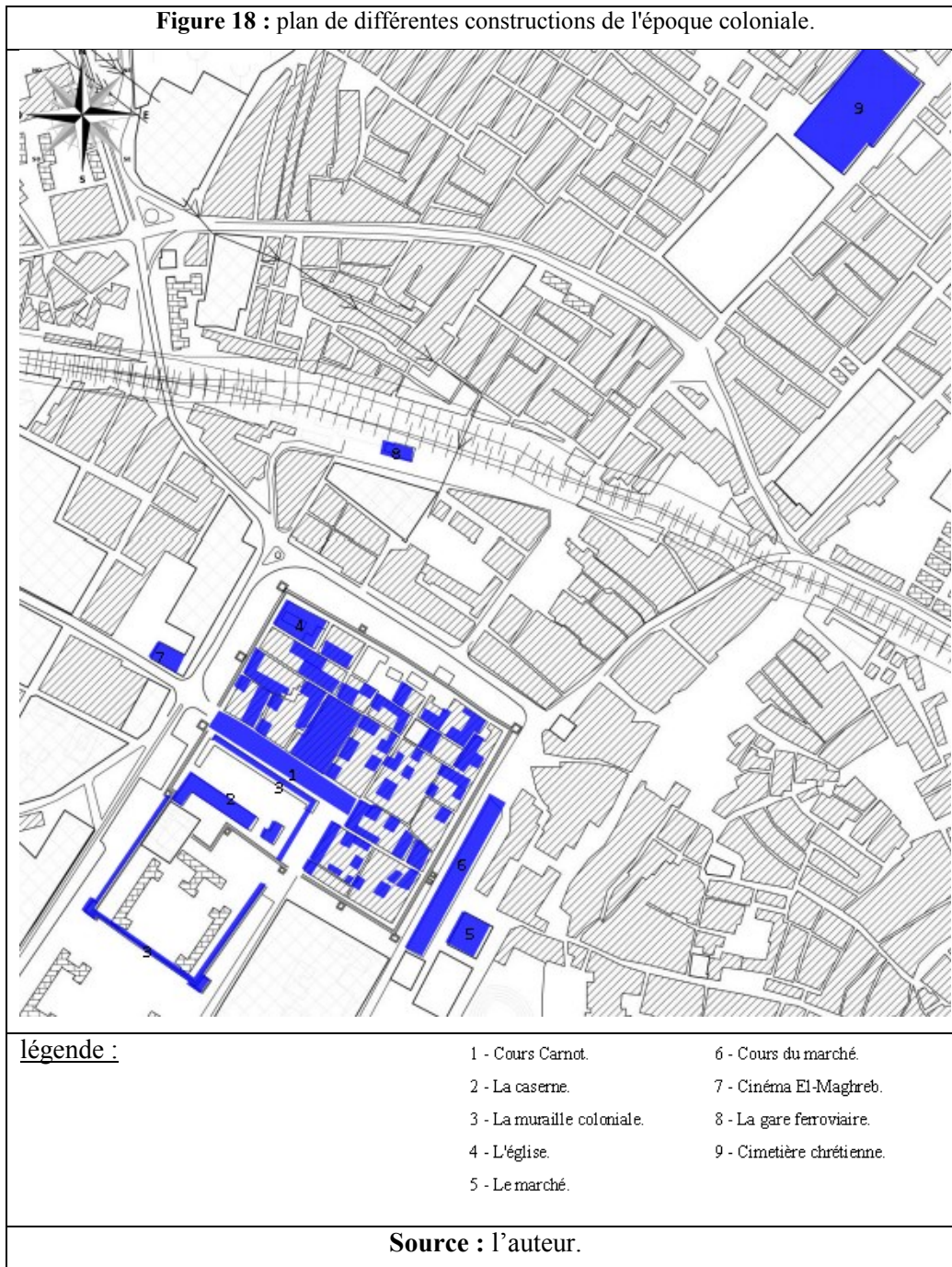
Après 1842 les français avaient essayé de prendre la ville, mais l'occupation ne devient définitive qu'en 1851 et après une période d'organisation. (Voir fig 14 et 15)

<p><b>Figure 14 :</b> La cour Carnot à l'époque coloniale.</p>	<p><b>Figure 15 :</b> Le marché et sa cours.</p>
	
<p><b>Source :</b> service d'archéologie de la ville de Tébessa.</p>	<p><b>Source :</b> service d'archéologie de la ville de Tébessa.</p>

Durant l'époque française, la ville s'est beaucoup agrandie, le centre à l'intérieur des remparts Est réorganisé, le Cours est une route autour du centre et la trame ancienne des rues est respectée en grande partie, bien que la plupart des maisons sont remplacées par des constructions coloniales mélangées partiellement avec des maisons de type traditionnel arabo – musulman avec cours à l'intérieur. (Voir fig 16 et 17)

<p><b>Figure 16 :</b>L'église.</p>	<p><b>Figure17 :</b> Des constructions coloniales à l'intra-muros.</p>
	
<p><b>Source :</b> service d'archéologie de la ville de Tébessa.</p>	<p><b>Source :</b> service d'archéologie de la ville de Tébessa.</p>

Jusqu'à nos jours, les constructions de cette époque représentent la majorité du centre historique vivant de Tébéssa (voir fig18).<sup>37</sup>



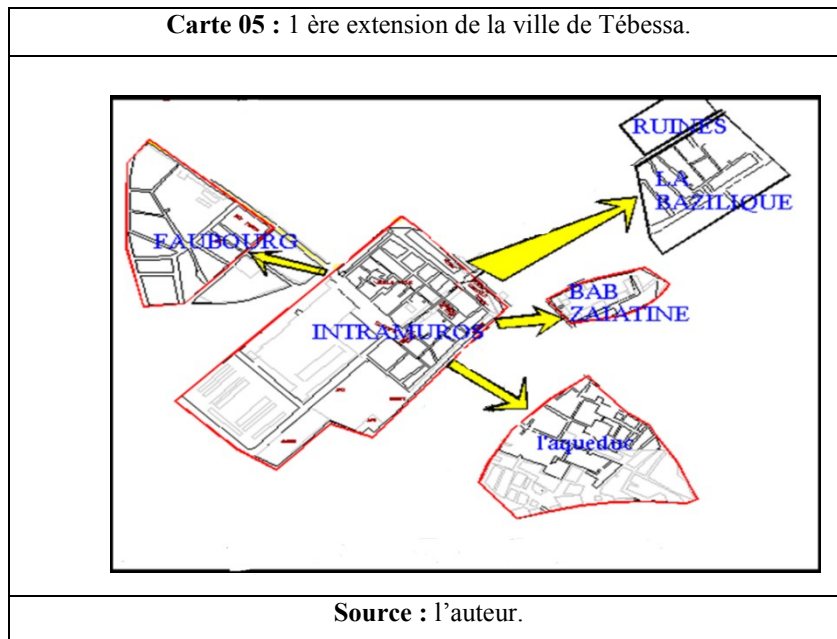
<sup>37</sup> Depuis mémoire de circuit touristique comme un facteur de mise en valeur de patrimoine culturel Mebarkia et douib (page 47).

## 7. Après l'Indépendance :

- Tébessa a connu une urbanisation accélérée d'une part et une croissance de la population (exode rurale) d'autre part.
- Création des équipements structurants l'aéroport et la zone industrielle à l'échelle de la wilaya.
- La construction du (ZHUN zones d'habitats urbains nouveaux).
- L'apparition de l'habitat illégal populaire (Zaouïa – Zitoune – El Djorf et El Merdja).
- L'introduction de quartiers spontanés influés négativement sur l'urbanisme de la ville et surtout sur l'image de la ville.
- L'absence de la gestion politique crée une trame irrégulière sans respecter la trame déjà existante des quartiers spontanés et l'habitat illégal.
- L'application de la planification urbaine après quelques années de l'indépendance crée une structure urbaine organisée par rapport au cas précédent en tenant compte du niveau de la trame et des unités de bâti.

Durant cette période, l'extension urbaine de la ville s'est faite dans plusieurs directions :

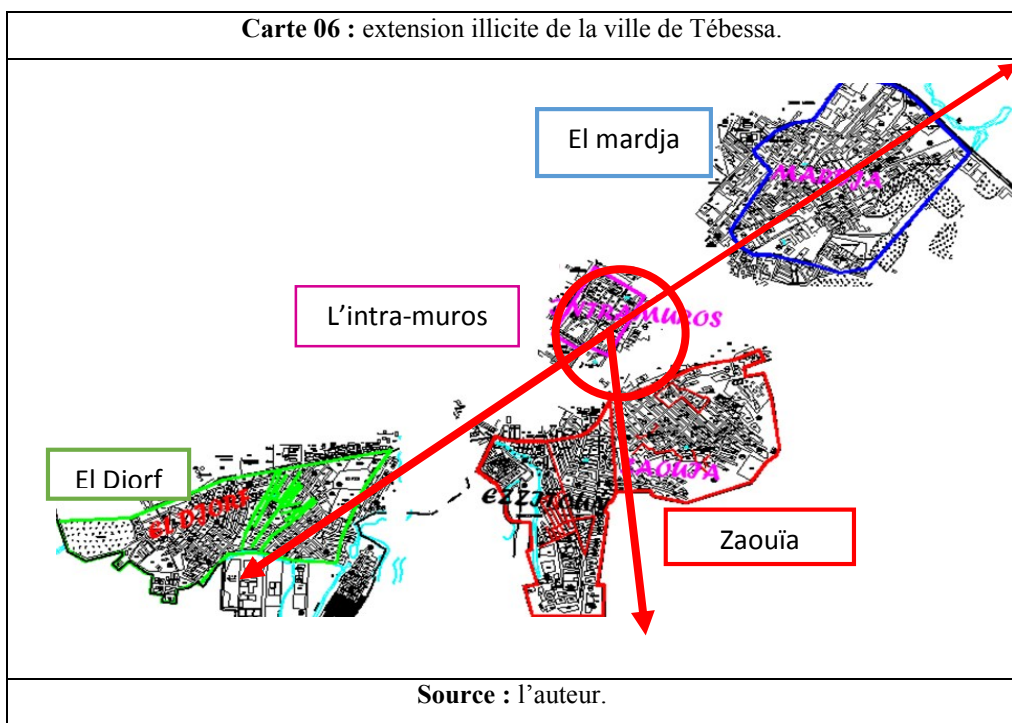
- Au nord : par l'implantation de l'aéroport, de la zone industrielle et de la zone d'activité.
- Au sud : par la réalisation de l'habitat et des équipements :
- A l'Ouest : par la localisation de programmes de l'habitat et des équipements structurants. Pôle universitaire et la gare. (Voir cf 05)



a) **Les tissus informels :**

- « tous qui n'est pas officiel » c'est du tissu illicite populaire (Zaouïa – Zitoune – El Djorf et El Merdja).

\*Le tissu urbain hétérogène caractérise ses cités. (Voir cf 06)



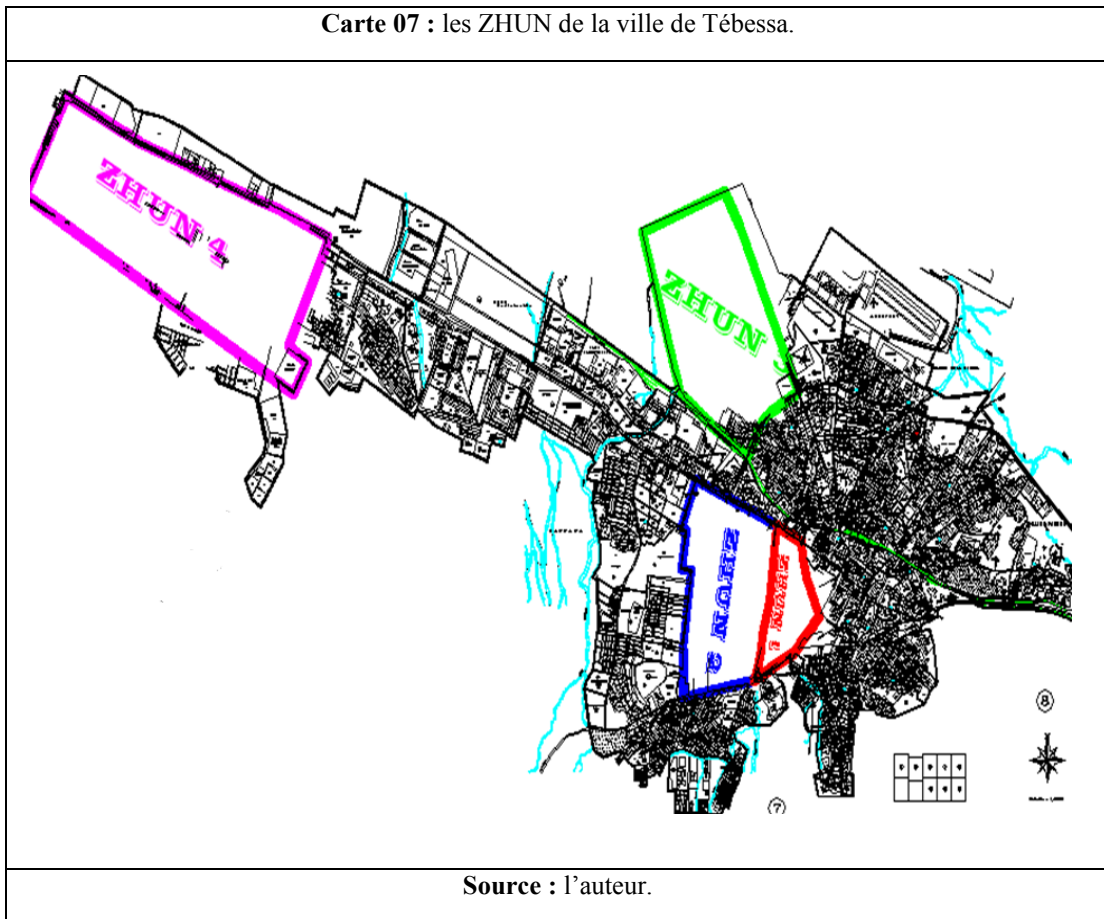
**b) Les grands ensembles (ZHUN) :**

❖ (Zone d'Habitat Urbaine Nouvelle) après les années 80, dans le cadre des instruments d'urbanisme à savoir le PUD (urbanisme dirigé) comme un résultat de cette politique, elle engendre des problèmes tel que :

- Anarchie de développement
- Consommation excessif de l'espace
- Pas de trame urbaine il s'agit d'organisation des bâtiments en barre

Donc l'état vise à une autre vision (PDAU) et POS pour une Consommation régulière de l'espace. (Voir cf 07)

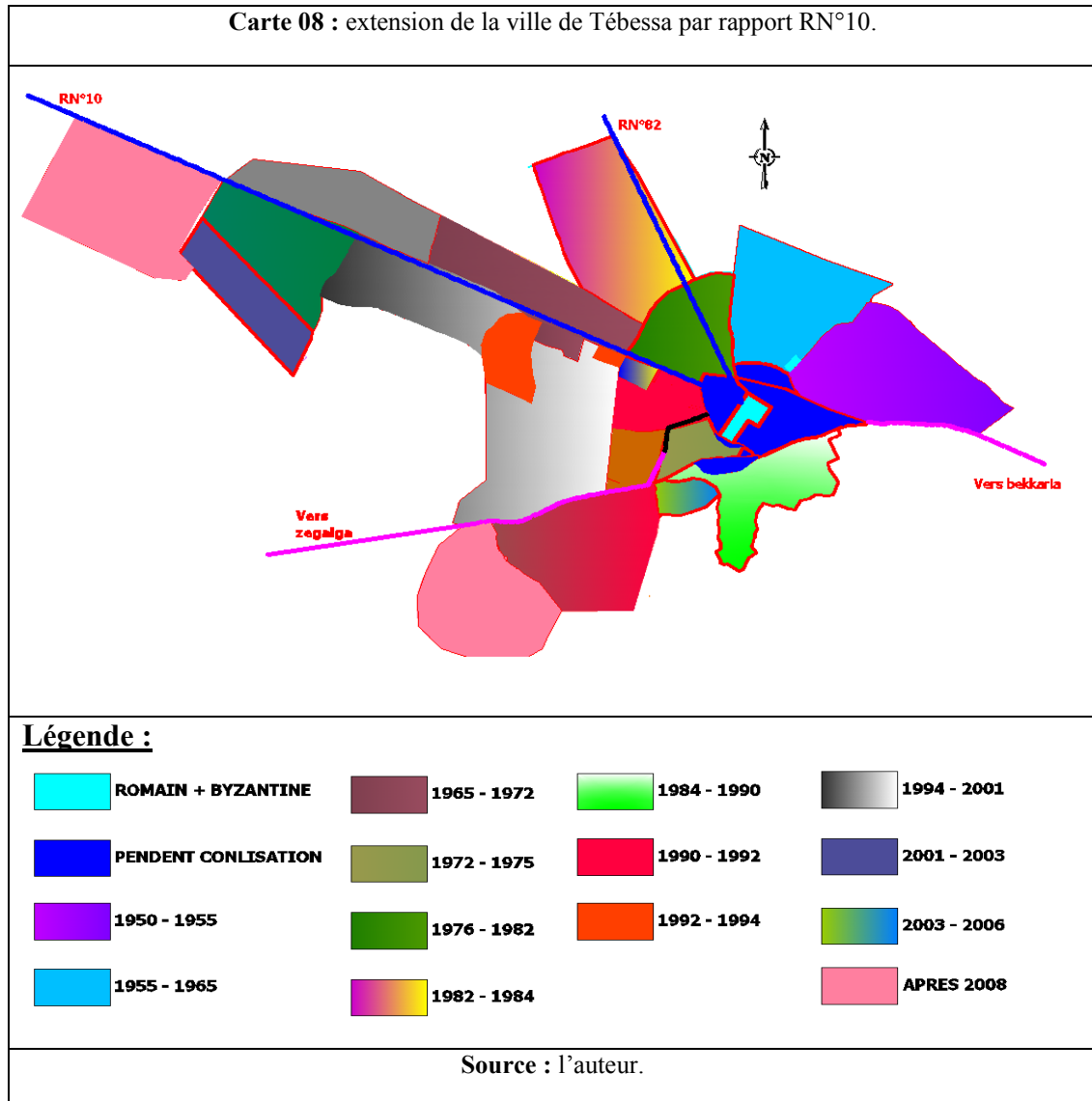
Carte 07 : les ZHUN de la ville de Tébéssa.



Source : l'auteur.

c) Extension nouvelle « RN10 » :

Cette extension est conditionnée par la nature de Tébéssa (les montagnes qui l'entoure et l'existence de la RN°10. (Voir cf 08)

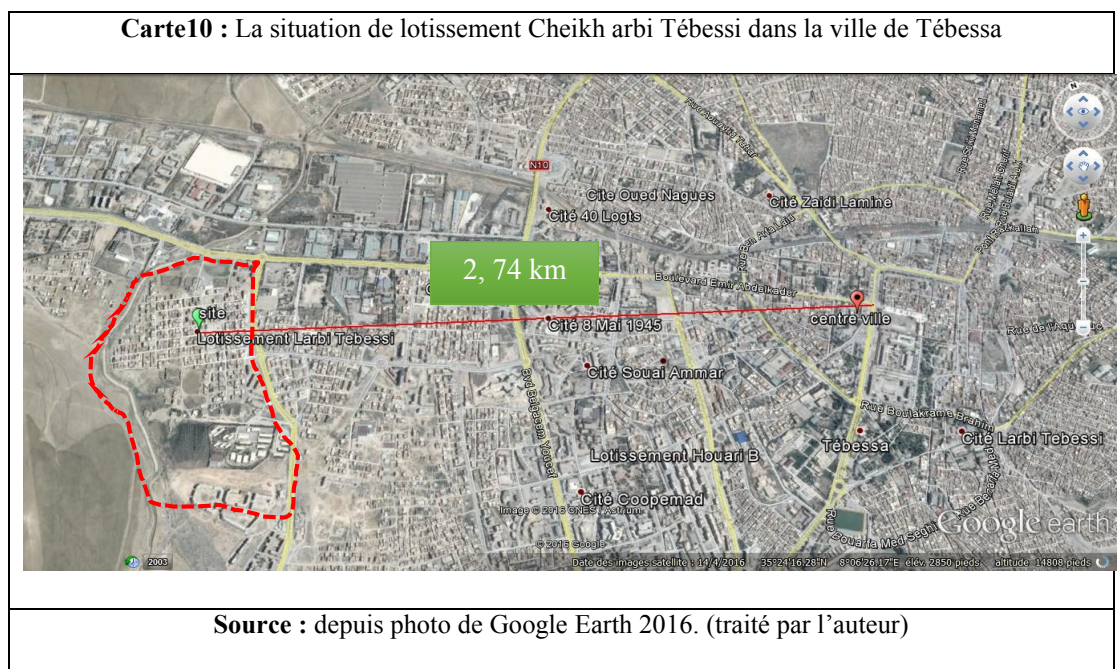
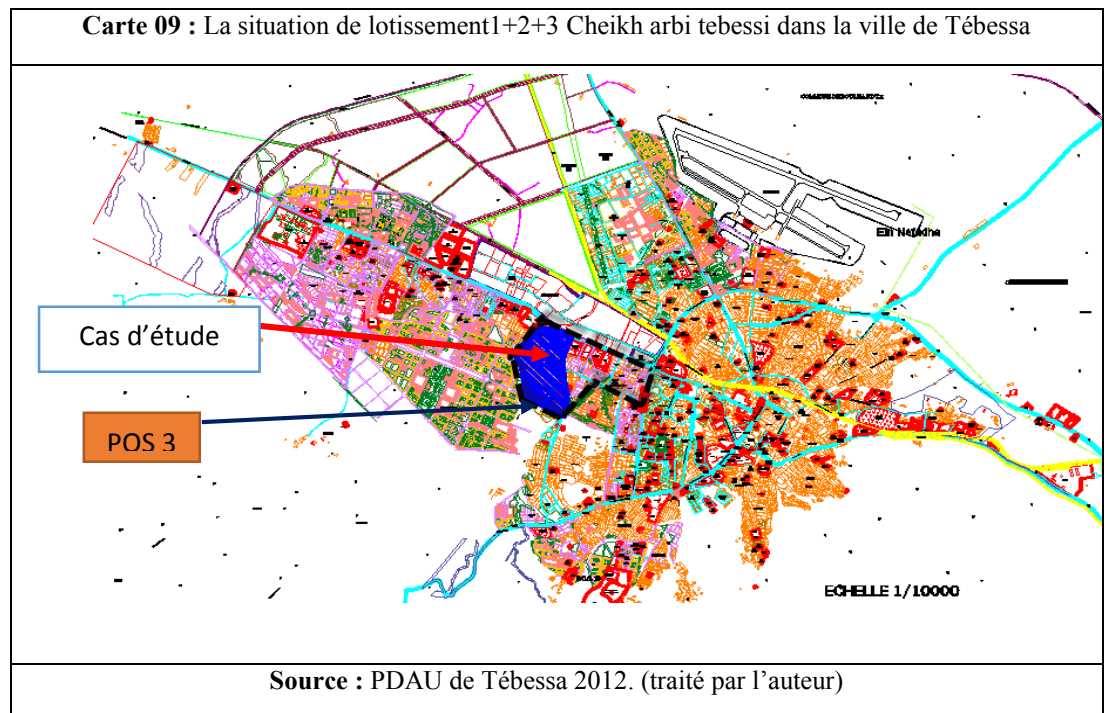




## II. Cas d'étude :

### 1. La situation :

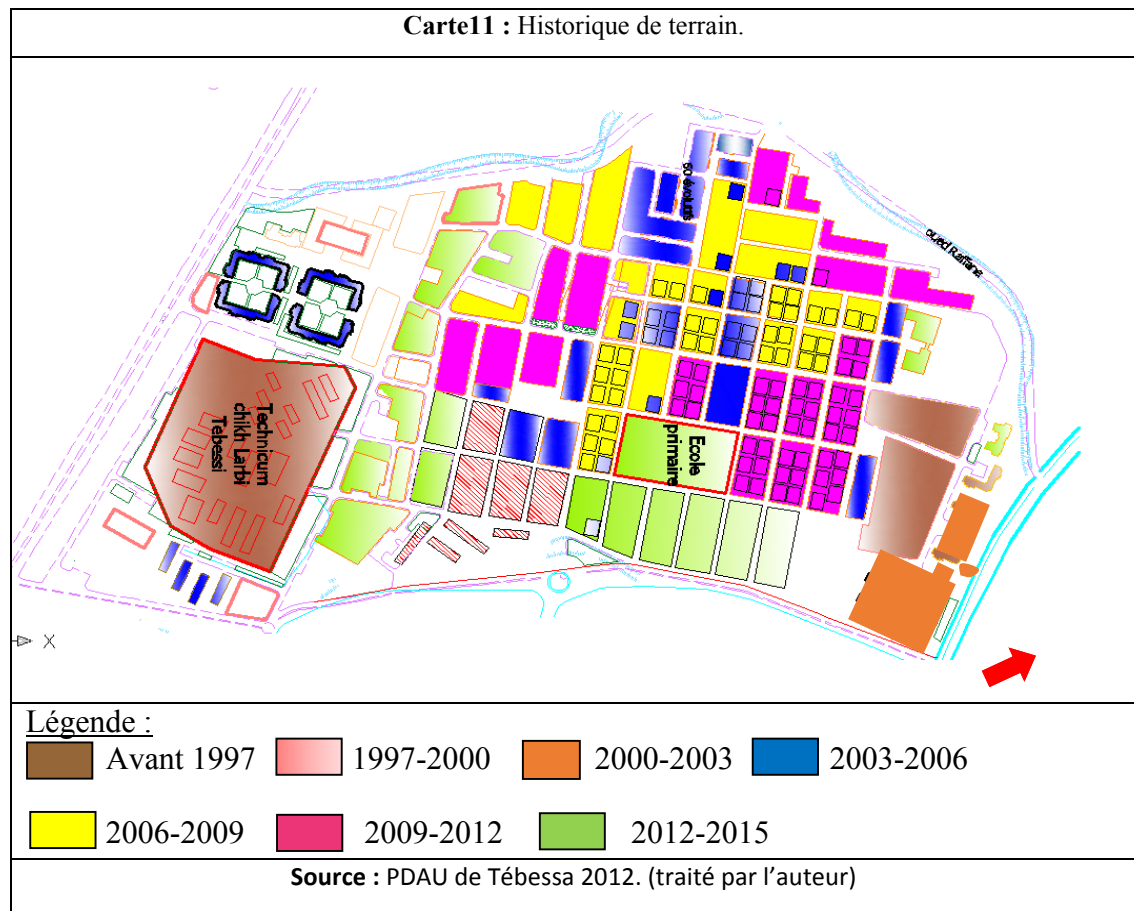
Ce sites dans Ouest de la ville de Tébéssa à 2,74 km au centre-ville dans POS 3.  
(Voir cf 09 et 10)



## 2. Historique de site :

Historique de terrain passe par plusieurs étapes :

- 1- Création de lycée de Chikh arbi Tébessi avant 1997.
- 2- Habitat collectif au prêt de l'urgence.
- 3- Création des lotissements. (Voir cf 11)



### Commentaire :

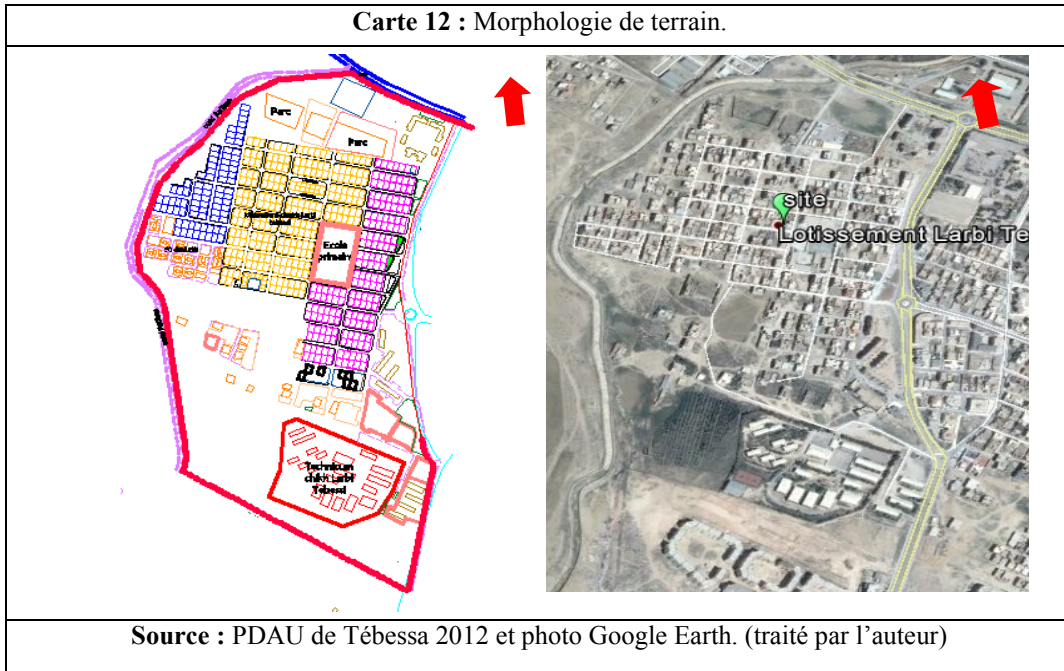
- Notre terrain passe par plusieurs étapes essentielles, qui ont le rôle pour cette croissance.
- Il y a des ilots programmé et en cours de réalisation.

### Synthèse :

- L'extension de terrain : extension régulier (avec le temps).

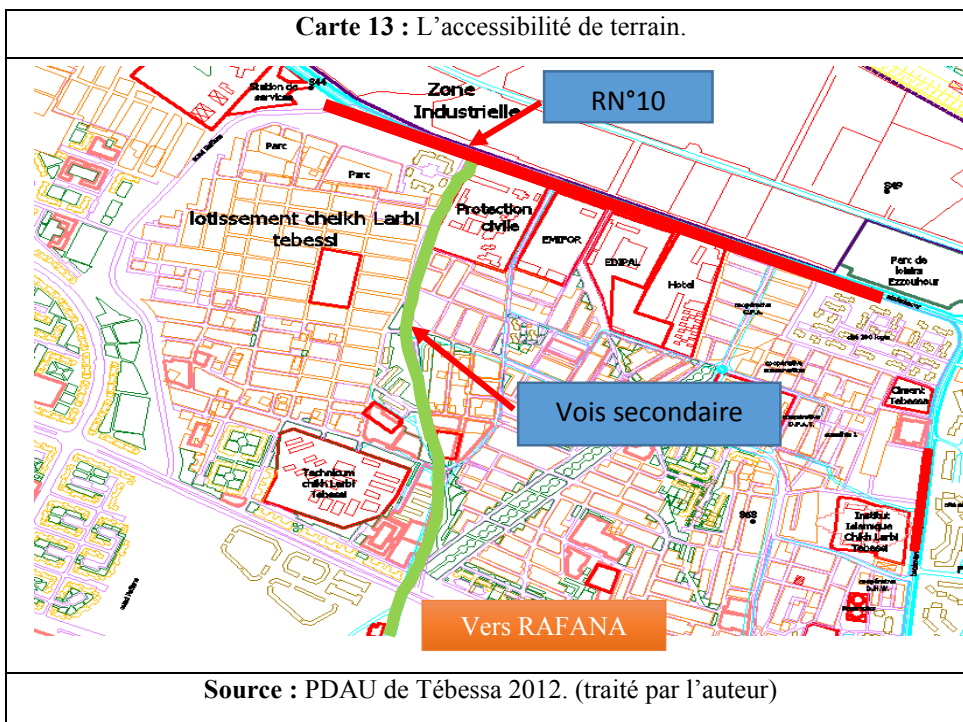
**3. Morphologie :**

La forme de terrain est irrégulière avec une surface de 50 ha, il est situé à la zone nord-ouest de commune de Tébéssa. (voir cf 12)



**4. Accessibilité :**

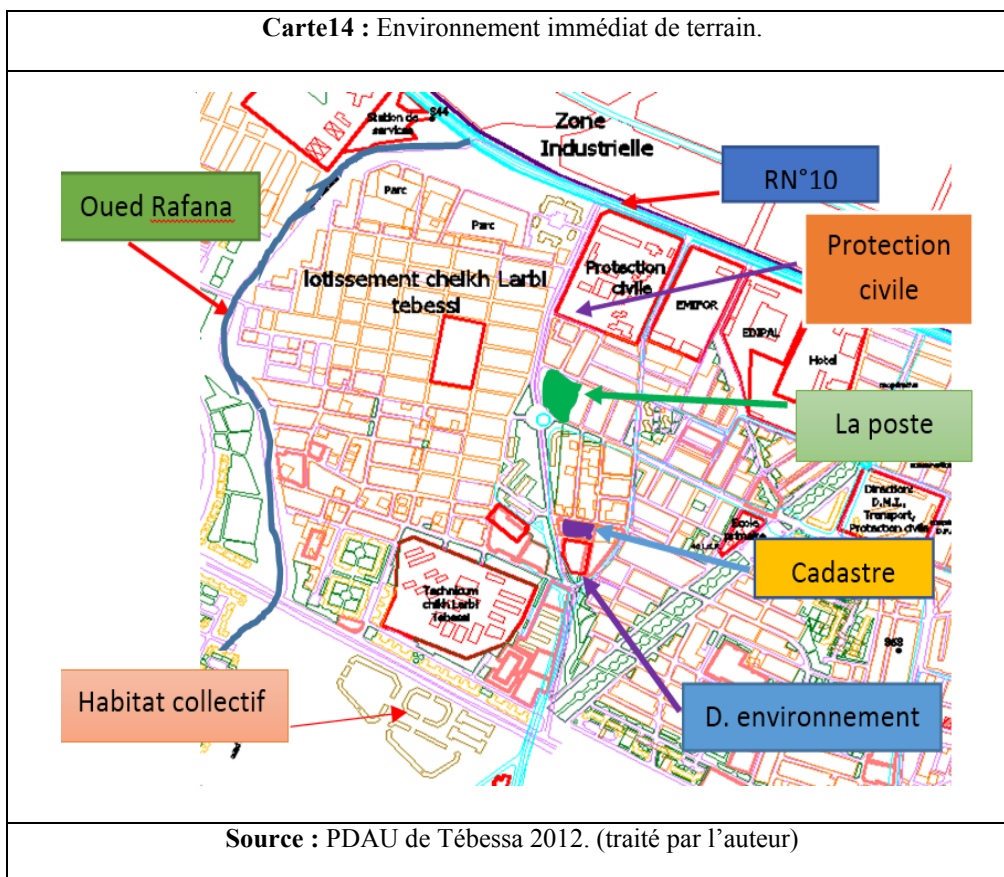
Le terrain est bien accessible, vu sa localisation sur le chemin de wilaya RN 10, l'accès de site sera facile soit : du RN 10 directement ou de l'autre voie secondaire. (Voir cf 13)



## 5. L'environnement :

Le Terrain est limitée par :

- **Nord** : par la RN10 et la zone industrielle.
- **Sud** : habitat.
- **L'Est** : Protection civile.
- **L'Ouest** : Oued Rafana. (voir cf 14)



## Commentaire :

- Notre terrain est entouré par plusieurs équipements, qui ont facilité de repéré.

## 6. Le climat :

- un climat du commun de Tébéssa semi-aride.
- froid en hiver et chaud en été.

### 7. Les vents :

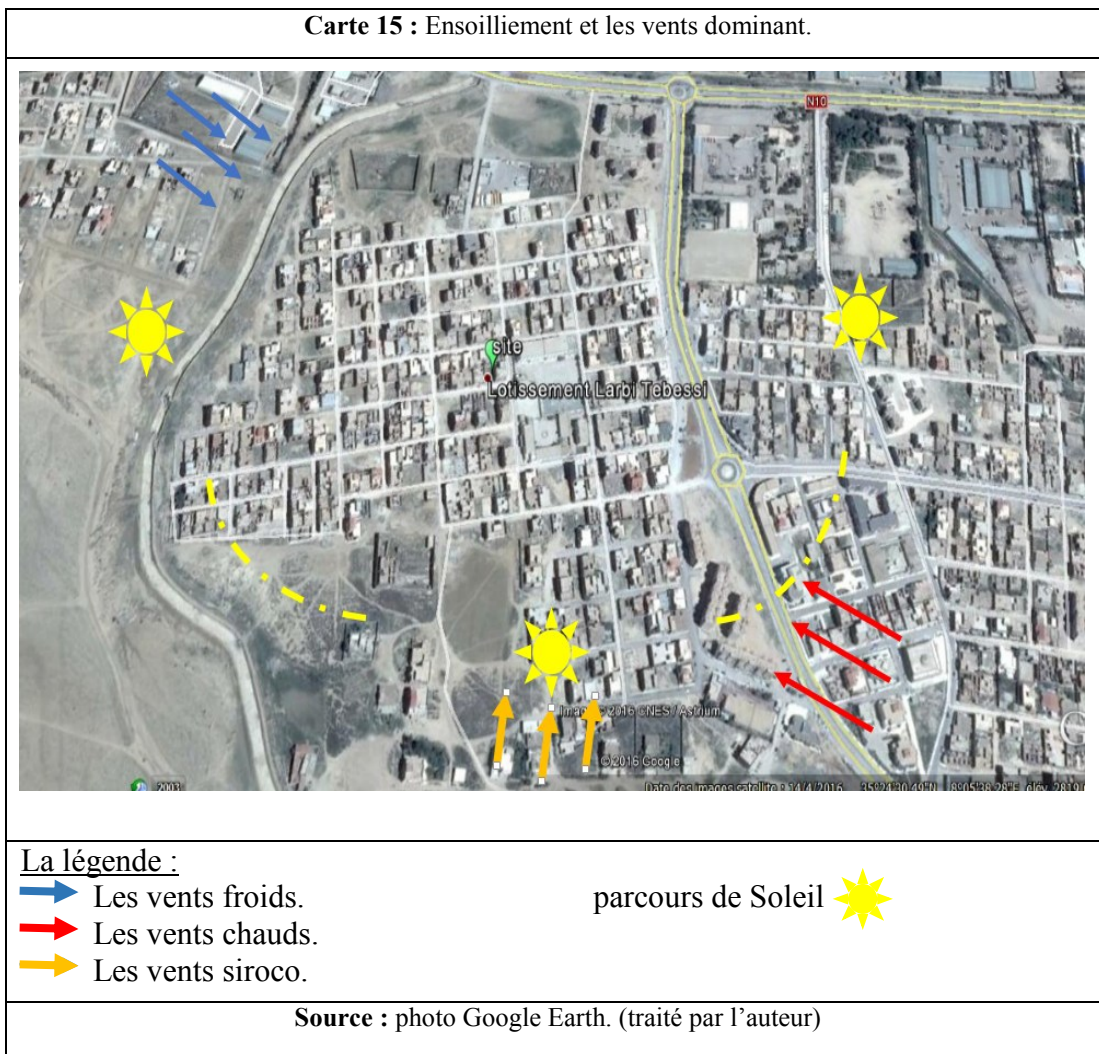
Le terrain est exposé complètement au vent froid à nord-ouest, partiellement au vent chaud à sud-est, et au siroco au sud. (voir cf 15)

Donc on peut protéger notre terrain contre les vents chauds et froids par un écran végétale.

### 8. L'ensoleillement :

Le terrain profite d'un très bon ensoleillement toute au long de l'année  
À cause des plaines qui lui entourent et l'absence des obstacles. (voir cf 15)

**Carte 15 : Ensoleillement et les vents dominant.**

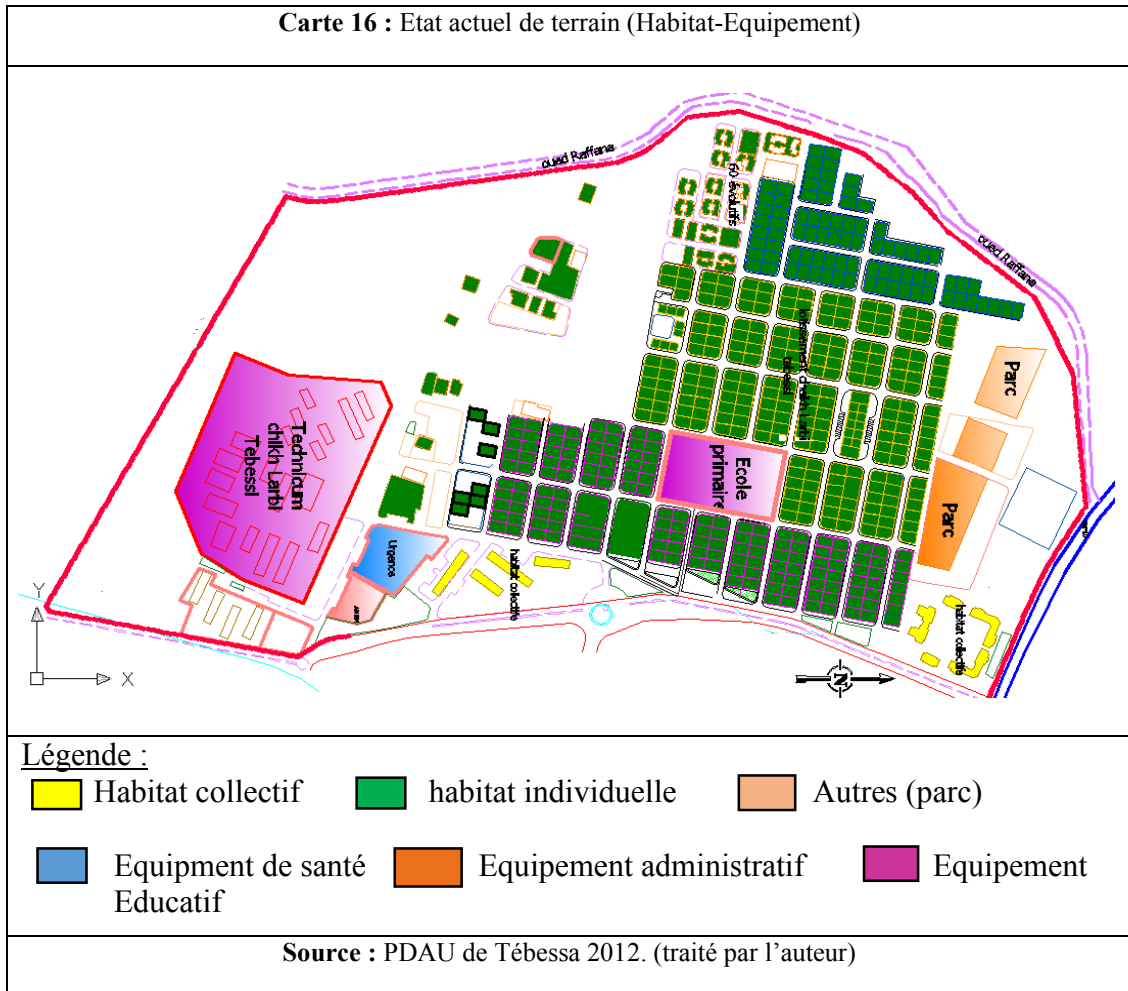


**9. L'état de lieu :**

**9.1. Habitat-équipement :**

Le terrain est bien en général car il y a une opération d'aménagement dans le terrain.

(Voir cf 16)



Nombre des habitants : 5816.

Nombre des logements : 693.<sup>38</sup>

**Tableau 02 : Les surfaces d'habitat**

Types habitat	Surface (m <sup>2</sup> )
individuelle	120674
collectif	12404
Totale	133078

<sup>38</sup> Depuis service de statistique.

**Tableau 03 :** Les surfaces des Equipements existantes.

Equipement	Surface (m <sup>2</sup> )
Lycée	41006
Ecole primaire (12 classes)	9731
Urgence médicale	4576
ANEM	2003
Autres (parc)	29200
Totale	86516

**Tableau 04 :** D'après la grille des équipements (les équipements manqués)

Equipement	Surface m <sup>2</sup>
Jardin d'enfants	1700
Salle de sport (20 x 74)	2000
Maison de jeunes 250	575
Ecole primaire	3878
Terrain de football (1) piste	7800
Mosquée	6000

**Commentaire :**

- 1- Manque des Equipements telle que salle de sport, aire de jeux, école primaire, CEM.
- 2- L'habitat individuelle ce présent frottement.

**Synthés :**

- 1- Le terrain est résidentiel et un manque des équipements nécessaires.

**Figure 19 :** l'habitat individuel.

Source : l'auteur le 27-03-2016

## **9.2. Les lotissements :**

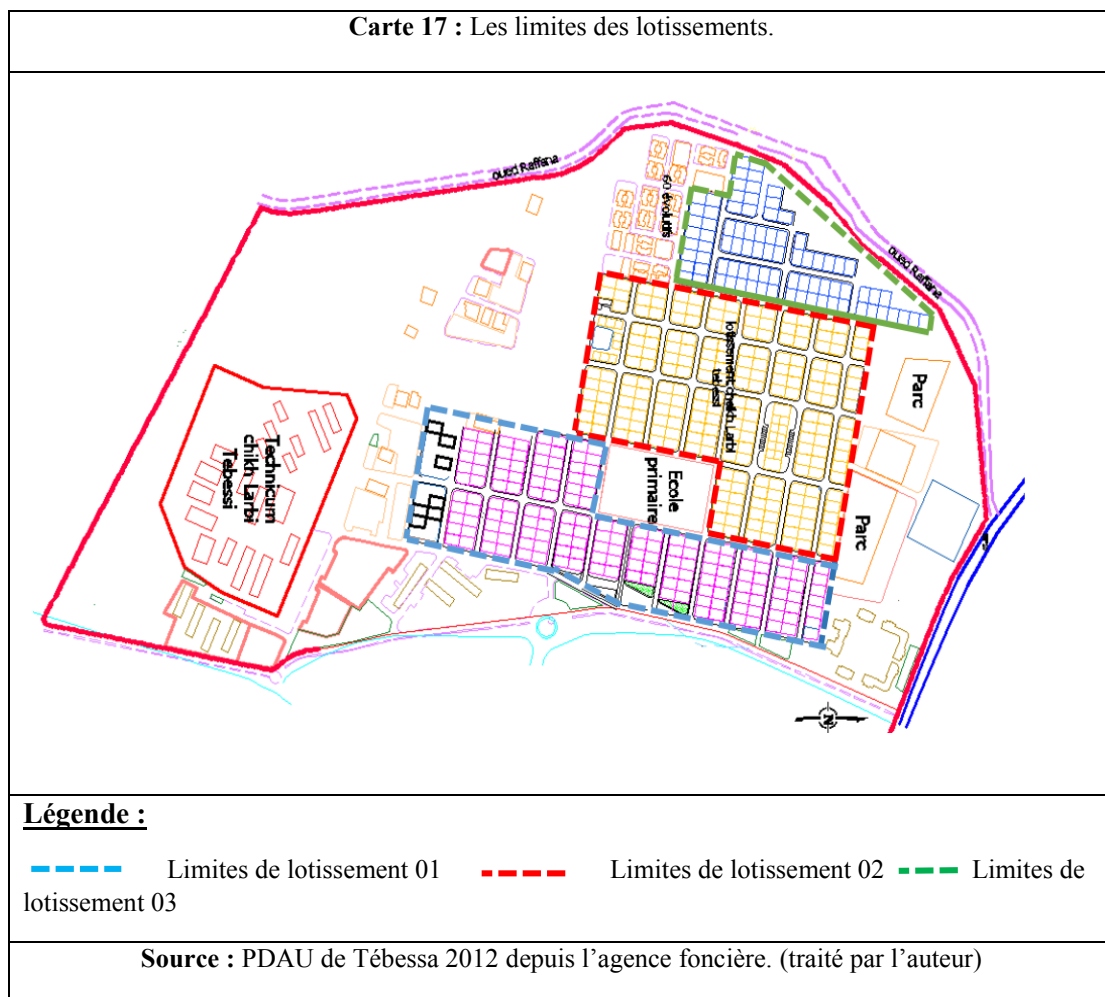
On a trois lotissements :

Surface :

Lotissement 01 : 34326 m<sup>2</sup>.

Lotissement 02 : 19465 m<sup>2</sup>.

Lotissement 03 : 53555 m<sup>2</sup>. (Voir cf 17)



### **Commentaire :**

- La forme de chaque lotissement est régulée.
- Tissue damier.

### **Synthés :**

- Manque de tissu informelle (habitat illicites).



**Tableau 05 :** Lotissement 01

Type	N-DE LOTS	DIM (En m)	Surface unitaire (En m <sup>2</sup> )	Nombre	S- TOTALE (En m <sup>2</sup> )
A	1-2-3-4-5-6-7-8-9-10- 11-12-13-14-15-16- 17-18-19-20-21-22- 23-24-25-26-27-28- 29-31-30-32-33-34- 35-36-37-38-39-40- 41-42-43-46-47-48- 49-50-51-52-53-54- 55-58-59-60-61-62- 63-64-65-68-69-70- 71-72-73-74-75-78- 79-80-81-82-83-88- 89-90-91-92-93-94- 95-96-97-98-99-104- 105-106-107-108- 109-110-111-  112-116-117-118- 119-120-121-122- 123-124  -125-126-127-128- 129-130-131-132- 133-134  -135-136-137-138- 140-141-142-143- 144-145  -146-147-148-149- 150-151	18X12.50	225	131	29475
B	152-153-44-45-56- 57-66-67-76-77-84- 85-86-87-100-101- 102-103-113-114- 115-139-152-153	18X12.25	220.50	22	4831
Total				153	34326

**Tableau 06 :** Lotissement 02

Type	N-DE LOTS	DIM	Surface unitaire	Nombre	S-TOTALE
A	19-20-21-22-23- 24-25-26-27-28- 29-30- .....- 93-94  107-108-109- .....-212  221-222-223- ...273	18X12.5	225	235	52875
B	96-97-98-99-100- 101-102-103- 104-105-213- 214-215-216- 217-218-219-220	10X10	100	18	180
C	95-106	20X12.50	250	2	500
Total				255	53555

**Tableau 07 :** Lotissement 03

N-DE LOTS	DIM	Surface unitaire	Nombre	S-TOTALE
1-2-17-19-26-18-29-31-38-40-41-42-51-55-57-67-74-76	18X12,80	232	18	4176
13-14-15.	18X14	252	03	756
16	18X13,80	250	01	250
3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-18-20-21-22-23-24-25-27-30-32-33-34-35-36-37-39-43-44-45-46-47-48-49-50-52-53-54-56-58-59-60-61-62-63-64-65-66-68-69-70-71-72-73-75-77-78-79-80-81-82-83.	18X14	234	61	14274
Total			83	19456

Le lotissement se compose de 491 part de la superficie totale de 10,74 Hectare qui appartient à la municipalité de Tébessa par la conversion à la propriété municipale dans le cadre d'une précautions immobilières de la commune par une décision de la province de M. Wally Tébessa en date 2/11/1992 sous le numéro 92/55 et modifié en date 18/07/1993 sous le numéro 93/147 et déclaré en date 15/8/1993 sous le volume 45 et le numéro 74.

Le lotissement motionné a été modifié sous la décision du gouverneur de l'état de Tébessa en date 29/11/1993 sous le numéro 93/431 qui contenant la permission de la partition de lotissement municipal al arbi Tébessi et aussi l'attestation des travaux donnant par le gouverneur de l'état de Tébessa en date 6/12/1993 sous le numéro 93/365 qui est déclaré en date 12/12/1993 volume 49 numéro 30. <sup>39</sup>

<sup>39</sup> Depuis service du duc.

**9.3. Nature juridique :**

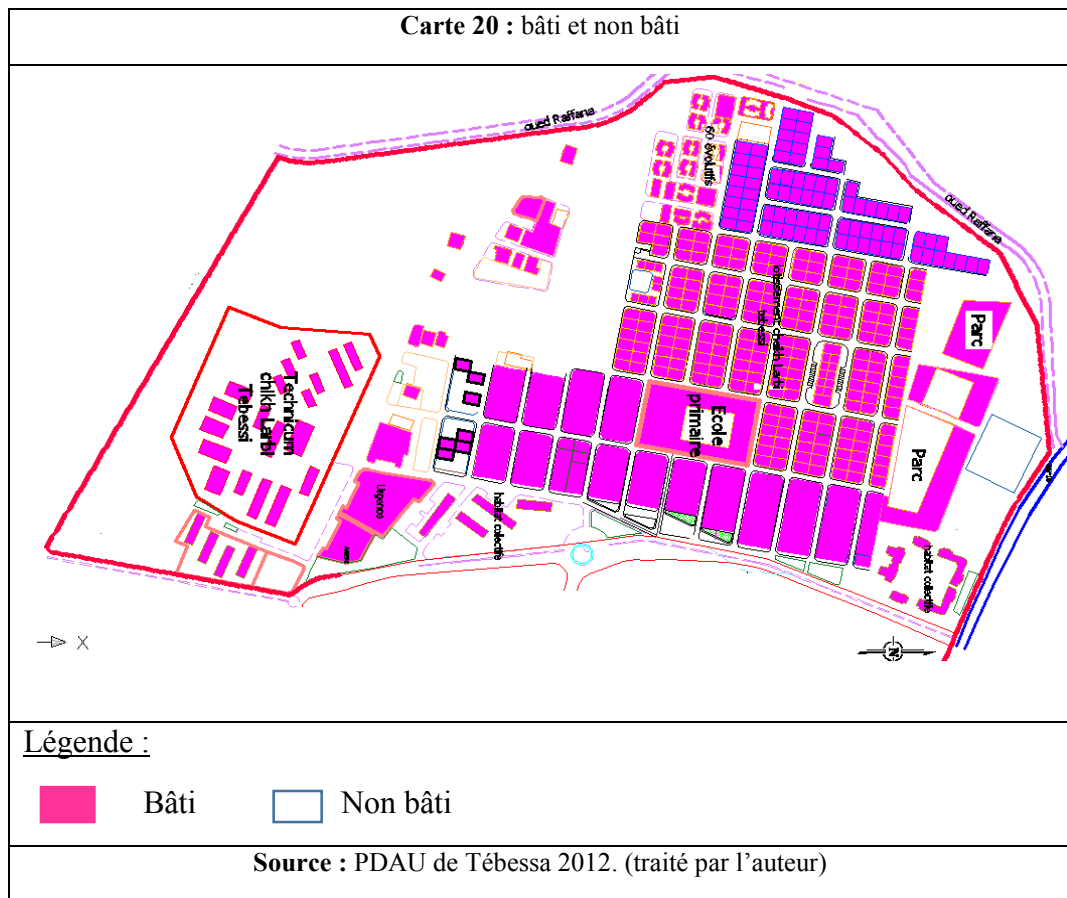
Les terrain d'assiette du POS 03 sekenseka (tranche 02) appartient :

L'état ancien de la nature juridique (avant 1974) :

- Lot 28 au domaine de l'état CAPAM Derisse elhadi a l'est.
- Lot 13 au privé consort Laghouati a l'ouest. (voir cf 18 et 19)

<p><b>Carte 18 :</b> d'ancien état de la nature juridique avant 1974.</p>	<p><b>Carte 19 :</b> la nature juridique actuelle après 1974.</p>
<p><b>Legend :</b></p> <p> <span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; background-color: blue; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Lot N°13                 <span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; background-color: green; border: 1px solid black; margin-left: 100px; margin-right: 5px;"></span> Lot N° 28         </p>	<p><b>Légende :</b></p> <p> <span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; background-color: green; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Groupe domanial  <span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; background-color: magenta; border: 1px solid black; margin-left: 100px; margin-right: 5px;"></span> Groupe privé         </p>
<p><b>Source :</b> service de cadastre de Tébéssa.</p>	<p><b>Source :</b> service de cadastre de Tébéssa.</p>

**9.4. Bâti et non bâti :**



**Synthèse :**

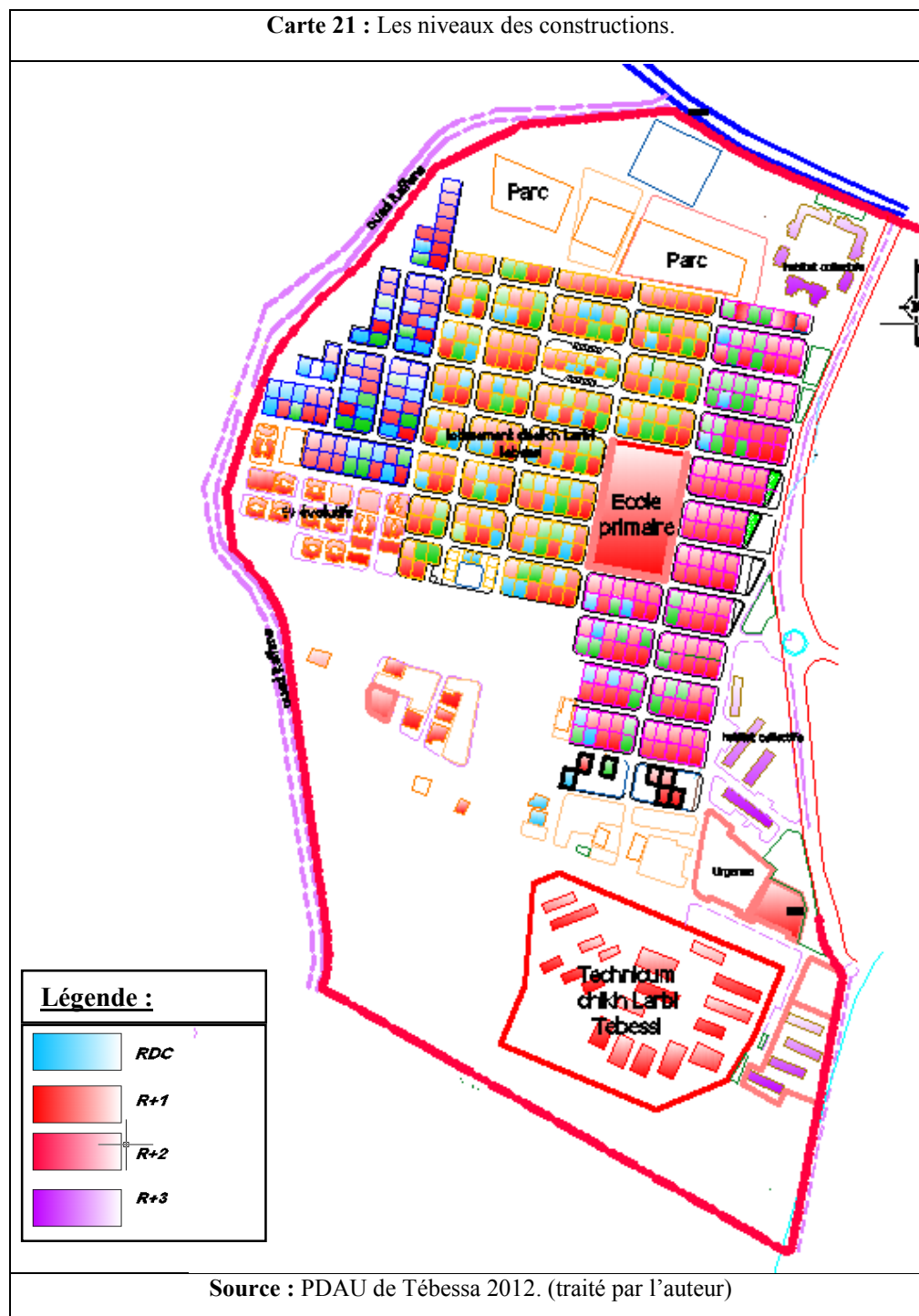
- La plupart de terrain est bâti.
- Pour les îlots bâtis on ne trouve pas respect des normes d'habitation (60-40, 50-50, ou 70-30).

**Figure 20 :** l'habitat individuel (les façades).



**Source :** l'auteur le 14-04-2016.

### 9.5. Les niveaux :



### Commentaire :

- insuffisance d'éclairage.
- Problème de Visa à vis.

### Synthèse :

- La hauteur la plus dominante et R+1 ( $3,06 \times 2 = 6,12\text{m}$ ).

**9.6. Espaces accessoires :**



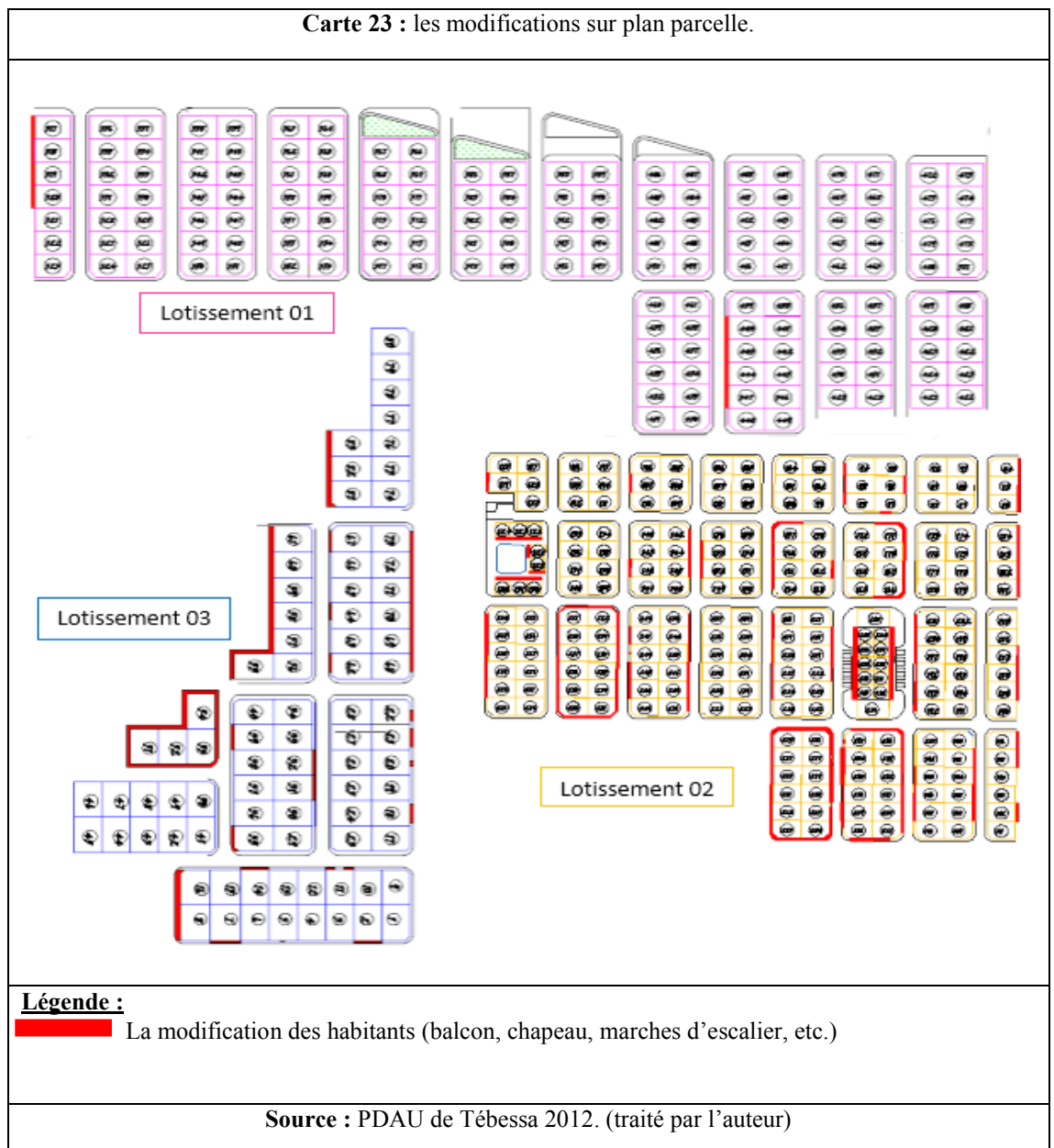
**Commentaires :**

Selon ce qui est programme et ce qui est réel on trouve que :

- Il y a un manque dans les parkings, les espaces verts, placettes, et les aires de jeux.

**Synthèse :**

- Absence des espaces accessoires, malgré ils ont programmée ➡ mauvaise utilisation de foncier (il y a un manque de contrôle).

**9.7. Espaces Modifiable :****Commentaire :**

- L'emprise au sol des constructions dépasse en général le type d'occupation admis dans les parcelles de lotissements.
- Déséquilibre entre la surface bâtie — surface non bâtie
- Problème de fonctionnement
- Le promoteur intéressé à vendre seulement.
- 

**Synthèse :**

- Manque de contrôle et l'absence de coordination entre les différents intervenants dans le domaine du foncier a favorisé l'effritement des décisions non précisés d'unicité de commandement avec une stratégie n'est pas claire.



**9.8. La consommation de foncier :****Tableau 08 :** Surfaces bâties

Espace	Surface (en hectare)
des lotissements	10,74
Habitat collectifs	1,3
Habitat évolutif	0,12
Surface des équipements	5,68
Autres	2,92
totale	22,95

Surface consommée = surface non bâties-surface totale.

Surface bâtie = 20,94 h = 60 % de surface totale.

- 50-20,94 = 29,06 h = 40 % de surface totale.

**Taux de croissance :**

Dans un période de 26 ans (1990-2016) On trouve que :

Surface consommée/durée= taux de croissance de consommation de foncier.

$20,94/26 = 0,888\text{h/par ans.}$

La surface annuel utilise c'est : 0,888 h.

**III. Conclusion :**

D'après notre analyse en trouve :

 La consommation de foncier au niveau de notre terrain est irrégulier car :

1. Il y a forte d'utilisation de foncier dans le domaine d'habitation.
2. Il y a un manque au niveau de quelque équipements de 1 ère nécessité, des équipements complémentaire des activités des habitants exemple : Cem, école (pour éviter cambrement au niveau des élevés nombre)...etc.
3. Il y a un manque des espaces extérieur comme suite : espaces vert, airs de jeux, les parkings, les placettes...etc.

✚ On ne trouve pas respect des règlements d'urbanisme :

- 1- les règles d'accès (alignement, surface bâti et non bâti).
- 2- les règles de prospect, de hauteur et d'aspect extérieur des constructions en trouvent plusieurs aspects et plusieurs façades.
- 3- les règles de stationnement de véhicules, d'espaces libres.  
(Manque des documentations au niveau des services)

✚ Gestion male de foncier.

#### **IV. Recommandations :**

- Assurer la coordination entre les services (apc, la direction des domaines, cadastre, agence foncier, le duc, OPGI) pour une meilleur gestion.
- Vérifie et contrôle chaque permis de construire.
- Fait des études spécialisé sur les nouvelles extensions (PDAU-POS) basé sur les besoin sociaux, relie avec les activités et respect les normes de développement durable.
- Contrôle le foncier au niveau de propriété (la nature juridique) pour améliore l'utilisation de foncier et gérer l'extension régulier.
- L'encadrement de la sur consommation et du gaspillage, qui exercent une pression inutile sur les terres.
- La régulation des marchés agricoles et fonciers pour limiter le trafic.
- Il faut déléguer la gouvernance foncière de manière transparente et participative, utiliser des procédures claires, accessibles et compréhensibles à toutes et à tous, coupler l'attribution (de l'usage de la propriété) de terres publiques au respect de critères sociaux et environnementaux.
- Mieux savoir pour mieux agir.
- Consultation et participation du public.
- Aménagement réglementé du territoire.
- L'étude d'impact qui consiste en une étude scientifique ayant pour objet l'étude des impacts d'extension urbain éventuels sur l'environnement d'un projet de travaux, d'ouvrage ou d'aménagement, ainsi que les mesures prises pour réduire ces impacts.

- Renforcer le suivi.
- Créer un cadre d'échanges entre les différents acteurs (services techniques, collectivités locales, propriétaires coutumiers, secteur privé et les populations)
- Respect des documents de planification urbaine (application) élaborés de façon participative.
- Recherche d'autres sources de financement pour l'élaboration et la mise en œuvre des programmes urbains.
- Vérifie et contrôle l'impact, et dynamiques démographiques.
- Programmer et mettre en œuvre les opérations d'aménagement urbain.
- Acquérir et exercer les compétences de la décentralisation.
- Diffusion et organisation de façon régulière, de campagnes de sensibilisation et d'appropriation par les acteurs de la gestion urbaine et par les usagers des villes, des divers textes juridiques accompagnant la planification urbaine.

## **Conclusion général :**

L'extension urbaine est une nécessité pour affecter les territoires à une utilisation meilleure et rationnelle, cette nécessité s'accroît dans la mesure où la planification permet d'éviter une urbanisation coûteuse en espace, une dégradation des sites et paysages et une déstabilisation du foncier.

Toutefois on peut dire que, les schémas et autres instruments d'aménagement et d'urbanisme ont été très utiles et ont beaucoup servi par leur vision prospective et la prise en compte des réalités nationales, régionales et locales pour une meilleure extension et d'éviter l'habitat illicites.

Donc la consommation de foncier en milieu urbain dans la ville algérienne a commencé à connaître une hausse croissante ces dernières années, en particulier dans les villes en raison de la multiplicité des processus de reconstruction de programmes résidentiels et de l'investissement.

La gestion foncière En Algérie a connu des bouleversements politiques et sociétaux importants et des rapports au sol contradictoires.

En effet, d'une gestion monopolistique du foncier par l'Etat, pendant plus, l'Algérie est passé à une libéralisation totale du marché et une implication d'acteurs privés à partir de 1990.

On déduit d'après ce que la problématique du foncier a des racines dans l'histoire et Quand on parle de la structure foncière en Algérie, on parle évidemment de la succession de plusieurs périodes notamment :

La propriété indivise des populations autochtones, l'installation d'une propriété individuelle par l'administration coloniale, et les réserves foncières communales après l'indépendance.

Enfin la recherche d'autres sources de financement pour l'élaboration et la mise en œuvre des programmes urbains, et contrôle l'impact, et dynamiques démographiques, pour programmer et mettre en œuvre les opérations d'aménagement urbain, pour un but de corriger les manques et atteindre organisation de façon régulière, de campagnes de sensibilisation et d'appropriation par les acteurs de la gestion urbaine et par les usagers des villes.

---

## **Tableaux des abréviations :**

---

**PDAU** : Plan Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme.

**POS** : Plan d'Occupation de Sol.

**SDAU** : Schéma Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme.

**SD** : Schéma Directeur.

**PUD** : Plan d'Urbanisme Directeur.

**PUP** : Projet Urbain Partenarial.

**COS** : Coefficient d'Occupation des Sols.

**CES** : Coefficient d'Emprise des Sols.

**VRD** : Voiries et Réseaux Divers.

**AEP** : Alimentation en Eau Potable.

**RUD** : Règlement d'Urbanisme de Détail.

**APC** : L'Assemblée Populaire Communale.

**DUC** : Direction de l'Urbanisme et de la Construction.

**AADL** : Agence nationale d'Amélioration et de Développement du Logement.

**ZHUN** : zones d'habitations nouvelles.

**URBACO** : Centre d'études & de réalisation en urbanisme de construction.

**CNEP** : Caisse Nationale d'Epargne et de Prévoyance.

## **BIBLIOGRAPHIE :**

---

## Bibliographies:

---

### Les livres:

- Alloum Mohend Tahar (le régime foncier en Algérie) impressions moderne 2005. p17/18/19 DATE : 2004
- Eléments d'introduction à l'urbanisme auteur : (Maouia Saidouni) 271 p. date 2001. Page 88 ----chapitre 3 : La ville et sa composition
- Analyse urbain en 2002 :

Editeur : Parenthèses Editions (12 juin 1999) 8 chapitre.

(Penerai P, Depaule J.C. Dernogon. M, 2002 :(P63-65)

Chapitre3 : La reconstruction de la ville.

### Mémoires :

- Mémoire de magistère : Un centre historique enquête de valorisation : le cas de la ville de Tébessa, MEKIOUI TATAR Nadia en : 2003.
- Mémoire de magistère : renouvellement urbain de l'ancien de la ville de Tébessa. Page 48 n pages 246 monsieur « gharzouli lazher » 2007.
- Mémoire de master : circuit touristique comme un facteur de mise en valeur de patrimoine culturel « douib et mebarkia » N des pages : 93. Publie en : 2014-2015.
- Mémoire de master : L'extension urbaine selon les directives de PDAU « Bourroudj et Guioum » n page : 98 .publie en : 2014-2015.
- Les instruments d'urbanisme entre propriétaire foncier et application cas d'étude : la ville de Batna. publie en : 2010.

### **Les sites internet :**

- <https://www.fne.asso.fr/.../etalement-urbain-reflexions-croisees-elements>
- <http://www.techno-science.net/?onglet=glossaire&definition=7061>
- <http://montada.echoroukonline.com/showthread.php?t=130010>  
Les instruments d'Aménagement - PDAU \* POS date : 28-12-2011
- <http://www.algerie-immobilier.com/>
- <https://www.dissertationsenligne.com/Philosophie/Cours-Foncier/17420.html>
- <https://www.ladocumentationfrancaise.fr/var/storage/rapports.../154000068>
- <http://www.interieur.gov.dz/dynamics/frmitem.aspx?html=317&s=1>
- <https://www.dissertationsenligne.com/Philosophie/Cours-Foncier/17420.html>
- <https://www.ladocumentationfrancaise.fr/var/storage/rapports.../154000068>
- <http://www.algerie-monde.com/histoire>
- (RGPH) du 16 avril 2008 publiés au cours du mois de juin 2008, par l'Office National des Statistiques in Site WEB : [www.ons.dz](http://www.ons.dz).
- <http://www.cnes.dz>
- <http://www.djazairss.com/fr/elwatan/303973>  
Kamel Medjdoub Publié dans El Watan le 22 - 12 - 2010
- [http://www.vitamedz.org/conference-de-mr-hilal-achika-president-deccdi/Articles\\_122\\_374869\\_9\\_1.html](http://www.vitamedz.org/conference-de-mr-hilal-achika-president-deccdi/Articles_122_374869_9_1.html)
- <http://decoupageadministratifalgerie.blogspot.com/2014/09/monographie-de-la-wilaya-de-tebessa.html>

### **Textes législatifs et règlementaires :**

- Loi 90-25 du 18-11-1990, modifiée et complétée, portant loi d'orientation Foncière.



- Loi 90-29 du 1-12-1990, modifiée et complétée, relative à l'aménagement et l'urbanisme.
- Loi 90-30 du 01-12-1990, modifiée et complétée, portant loi domaniale.
- Loi 91-11 du 27-4-1991, modifiée et complétée, fixant les règles relatives à l'expropriation pour cause d'utilité publique.
- Décret exécutif n°90-175 du 28 mai 1991 définissant les règles Générales d'aménagement, d'urbanisme et de construction.
- Le décret exécutif n°90-176 du 28-05-1990 fixant les modalités d'instruction et de délivrance des actes d'urbanisme JO n° 26.
- Journal officiel de la république algérienne n° 07.22 rabie ethani 1436
- La loi 90-29 du 1er décembre 1990. opus.cit. article 31
- Décret exécutif n° 15-19 du 4 Rabie Ethani 1436 correspondant au 25 janvier 2015 fixant les modalités d'instruction et de délivrance des actes d'urbanisme.
- Le décret n°76-29 du 07-02-1976 fixant les modalités financières d'acquisition des terrains constituant les réserves foncières des communes.
- Article 35 du décret n°91-176 du 28-5-1991 (les pièces écrites et graphiques indiquant la construction par tranche s'il y a lieu. le certificat de viabilité et d'aménagement délivré et conformément aux dispositions.
- Décrets Exécutifs 177/91 Et 118/91 Du 18/05/1991 Portant Procédure D'élaboration Et D'approbation Des PDAU et POS.

---

## LISTE DES FIGURES

---

### Chapitre 01 :

<b>Figure01</b> : La ville de New York.....	7
<b>Figure02</b> : La ville de Nants France .....	8
<b>Figure03</b> : La zone industrielle de Rouïba Alger.....	10
<b>Figure04</b> : Certificat d'urbanisme.....	20
<b>Figure05</b> : Permis de lotir.....	21
<b>Figure06</b> : Permis de construire.....	23
<b>Figure07</b> : Certificat de conformité.....	24

### Chapitre 03 :

<b>Figure 08</b> : la ville de Tébessa à l'époque romaine.....	50
<b>Figure 09</b> : Plan de situation actuelle des monuments romains de la ville de Tébessa.....	51
<b>Figure 10</b> : Les tablettes d'Alberti (1928).....	52
<b>Figure 11</b> : la citadelle byzantine.....	53
<b>Figure 12</b> : Plan de la ville de Tébessa avant colonisation (1842).....	54
<b>Figure 13</b> : La mosquée d'atik.....	54
<b>Figure 14</b> : La cour Carnot à l'époque coloniale.....	55
<b>Figure 15</b> : Le marché et sa cours.....	55
<b>Figure 16</b> :L'église.....	55
<b>Figure 17</b> : Des constructions coloniales à l'intra-muros.....	55
<b>Figure 18</b> : plan de différentes constructions de l'époque coloniale.....	56
<b>Figure 19</b> :l'habitat individuel.....	67
<b>Figure 20</b> :l'habitat individuel(les façades).....	73

---

## LISTE DES CARTES

---

### Chapitre 03 :

<b>Carte 01</b> : La situation de la willaya de Tébessa/Région.....	43
<b>Carte 02</b> : Organisation administrative de la willaya de Tébessa.....	44
<b>Carte 03</b> : La localisation de la ville de Tébessa.....	46
<b>Carte 04</b> : les limites de la ville de Tébessa/Commune.....	48
<b>Carte 05</b> : 1 ère extension de la ville de Tébessa.....	58
<b>Carte 06</b> : extension illicite de la ville de Tébessa.....	58
<b>Carte 07</b> : les ZHUN de la ville de Tébessa.....	59
<b>Carte 08</b> : extension de la ville de Tébessa par rapport RN°10.....	60
<b>Carte 09</b> : La situation de lotissement1+2+3 Cheikh arbi tebessi dans la ville de Tébessa.....	61
<b>Carte10</b> : La situation de lotissement cheikh arbi Tébessi dans la ville de Tébessa.....	61
<b>Carte11</b> : Historique de terrain.....	62
<b>Carte 12</b> : Morphologie de terrain.....	63
<b>Carte 13</b> : L'accessibilité de terrain.....	63
<b>Carte14</b> : Environnement immédiat de terrain.....	65
<b>Carte 15</b> : Ensoilement et les vents dominant.....	65
<b>Carte 16</b> : Etat actuel de terrain (Habitat-Equipement).....	66
<b>Carte 17</b> : Les limites des lotissements.....	68
<b>Carte 18</b> : d'ancien état de la nature juridique avant 1974.....	72
<b>Carte 19</b> : la nature juridique actuelle.....	72
<b>Carte 20</b> : bâti et non bâti.....	73
<b>Carte 21</b> : Les niveaux des constructions.....	74
<b>Carte 22</b> : Les espaces accessoires dans le terrain.....	75
<b>Carte 23</b> : les modifications sur plan parcelle.....	76

---

## LISTE DES TABLEUX

---

### **Chapitre 03 :**

<b>Tableau 01 :</b> Les données climatiques la ville de Tébessa l'année 2015.....	47
<b>Tableau 02 :</b> Les surfaces d'habitat.....	66
<b>Tableau 03 :</b> Les surfaces des Equipements existantes.....	67
<b>Tableau 04 :</b> les équipements manques .....	67
<b>Tableau 05 :</b> Lotissement 01.....	69
<b>Tableau 06 :</b> Lotissement 02 .....	70
<b>Tableau 07 :</b> Lotissement 03.....	71
<b>Tableau 08 :</b> Surfaces bâtis.....	77

## **LES ANNEXES :**

---

## Annexes :

---

### Rapport de POS 03 :

#### Nature juridique :

- Les terrains d'assiette du POS appartiennent :
- Au domaine de l'Etat à l'est
  - Aux privés (consorts LAGHOUATI) à l'ouest.

#### Les servitudes

Les servitudes qui greffent le périmètre du POS sont d'ordre naturel et crée.

##### 1)- Les servitudes naturelles :

- L'Oued Raffana qui longe le périmètre du POS du sud au nord du cote ouest constitue un obstacle naturel qui est pris en charge par une étude générale de la protection des zones inondables des bassins ouest de la ville de Tebessa ( oued Raffana) élaborée par l'Entreprise Nationale des Etudes Hydrauliques d'Alger(décembre 1997) qui prévoit la construction d'un canal le long de l'oued.
- Une chaaba peu profonde et peu large traverse du sud au nord le terrain dans sa partie est.



### 3. REPARTITION DES AGGLOMERATIONS URBAINES A TRAVERS LA COMMUNE

Nous observons à travers cette carte que la majorité des agglomérations urbaines, suburbaines et semi- urbaines se concentrant au Nord du territoire de la commune, alors qu'au Sud, nous enregistrons une seule agglomération de Bir-El-Atar avec une population urbaine de 33.364 Habitants.

Ce déséquilibre spatial reflète en réalité l'image de tout le territoire Algérien où 75 % de la population occupe le Nord du pays alors que le Sud semble moins occupé par défaut d'urbanisation adéquate en terme d'habitat, d'équipements d'accompagnement et d'infrastructures nécessaires.

Cette concentration des agglomérations petites ou moyennes nécessite un aménagement urbain rationnel et cohérent par un schéma d'armature élaboré dans une vision intersectorielle étendue dans l'espace et dans le temps permettant de regrouper harmonieusement les différents pôles aux différents niveaux spatiaux, ceci permettra de fixer les taux de croissance urbaines et d'équilibrer le développement du territoire afin de mieux maîtriser le phénomène des extensions successives avec le moins de problèmes et de contraintes pour le présent et l'avenir.

## L'URBANISATION GENERALE (EN ALGERIE)

Le phénomène d'urbanisation constitue à présent un sujet très complexe, d'ailleurs qui n'a cessé de hanter non seulement les professionnels mais aussi les populations et les autorités.

En Algérie, la population urbaine est passée de 3.541.000 en 1966 à 6.585.000 en 1977 à 11.200.000 en 1987, soit à des taux d'urbanisation respectifs de 30 %, 40,1 %, 48 % ; et selon les tendances actuelles étayées par les nouvelles visions politico-économiques, ces taux atteindraient 59 % en l'an 2000 et 74 % en l'an 2025 qui correspondraient aux nombres de populations urbaines de 19.642.000 et 42.180.000 dans l'ensemble du territoire répartis comme suit :

- 39 % dans les villes de plus de 100.000 habitants
- 45 % dans les villes de 50.000 habitants.

ANNEE	1966	1977	1987	2000	2025
P.O.P TOTALE (x 10 <sup>3</sup> )	11.802	16.948	22.972	33.294	57.000
P.O.P URBAINE	3.541	6.585	11.200	19.642	42.180
TAUX	30 %	40,1 %	48,8 %	59 %	74 %

Donc, plus que la moitié de la population Algérienne sera concentrée dans des villes avec un taux d'accroissement annuel moyen estimé à 5,5 %.

Cette croissance urbaine démesurée est due principalement à l'accroissement rapide démographique, à l'exode rural et à des migrations des petites agglomérations vers des villes moyennes et grandes et qui a fini par engendrer des problèmes conséquents étant donné la grande difficulté de maîtrise par une planification spatiale, économique et sociale.

Ces problèmes se résument comme suit :

- Une extension urbaine anarchique à la périphérie des centres avec tous les aléas qui en découlent.
- Le remodelage de l'espace sans études approfondies qui a eu pour conséquence des résultats néfastes notamment en matière de ruissellement des eaux
- Une sur-densification des centres urbains anciens dont les réseaux deviennent impuissants devant les capacités réelles ; actuellement ils se traduisent par une saturation puis dégradation et pour l'assainissement un écoulement surfacique avec toutes les nuances qu'il peut engendrer.

Cette situation constitue à présent un défi à relever au plan de la maîtrise du phénomène, de l'aménagement de l'espace urbain, de la gestion des villes et des agglomérations et de la protection de l'environnement.

Ceci, nous amène à dire aujourd'hui que par le biais des instruments d'urbanisme P.D.A.U et P.O.S. nous allons trouver des solutions techniques qui permettent à la ville de s'accroître harmonieusement pour le présent et l'avenir vers un objectif visant en plus de l'équilibre naturel, les équilibres spatiaux et intersectoriels.

## CHAPITRE II

### Aspect démographique :

L'enquête sur terrain nous a donné les résultats suivants :

S'agissant d'un site partiellement occupé, l'aspect démographique n'a pas été abordé avec détail dans la première phase du P.O.S. Il n'a pas d'incidence sur la programmation des projets d'habitat, d'équipements et d'infrastructures. Nous l'aborderons dans le Chapitre aménagement qui indiquera la capacité au site en matière de logements et par conséquent le nombre d'habitat attendu sur le site. Toutefois nous donnerons les résultats de notre enquête menée sur site au mois de février 2001.

TRC 19/07/1998

Population	CONSTRUCTION	LOGEMENTS				mène ge	Population			Occupés		
		occupés	Inoccupés	U.S.P	TOTA		M	F	T	Agr cultu re	autres	Tot
A.C.L	22788	22649	4394	1895	28938	25060	16605	76626	163131	274	23043	233
A.S 1/11/54	871	629	779	011	1719	908	2664	2659	5313	02	900	902
Z.E. P.A.P	329	329	062	04	328	263	852	819	1792	93	152	248
TOTAL	23688	23820	5255	1910	30985	26261	80421	80013	160434	369	24095	244

Le tableau récapitulatif communal (RGPH) nous indique la composition de la commune d'une agglomération chef-lieu d'une agglomération secondaire quoique cette dernière est incluse dans le périmètre urbain et d'une zone rurale.

## VI. PROGRAMMATION :

P.O.S DE TERESSA

Les études générales PDAU préconisent la densification et la restructuration du site concerné par ce plan d'occupation des sols. Il ne demeure aucun programme (habitat, équipements) pour cette zone. D'après l'analyse du site et les concertations avec les services techniques de l'A.P.C et de la D.U.C. Il apparaît que la zone entière est dépourvue du minimum d'équipement nécessaire à la vie courante des habitants du quartier. L'ensemble du site est occupé par de l'habitat individuel, les seuls terrains disponibles, dans le site seront occupés par des équipements de premières nécessités.

La programmation du P.O.S de TERESSA est élaborée sur la base de la grille des équipements type 100 000 habitants valables de 50 000 à 150 000 habitants.

UNITE DE BASE : 1900 habitants / 253 logements

Equipements	Surface unitaire	RATIO		Emploi induit
		M <sup>2</sup> /habits	M <sup>2</sup> /logts	
A.F.E. (9 classes)	5400	2,842	21,341	13
Commerces de 1 <sup>re</sup> nécessité		3 x 63 m <sup>2</sup>		
Terrain de sports En plein air	3218	1,693	12,719	02
total	8618	4,535	34,062	17

UNITE DE VOISINAGE : 5700 habitants / 760 logements

Equipements	Surface unitaire M <sup>2</sup>	Ratio		Emploi induit
		M <sup>2</sup> /habits	M <sup>2</sup> /logts	
E.F.E. 360 AVEC EXTENSION	5000	0,877	6,578	10
Commerces de 1 <sup>re</sup> nécessité				
Salle de Sport Spécialisée	3218	0,564	4,234	10
Salle de Sport 20x15	1000	0,175	1,315	05
Maison de jeunes 230	575	0,100	0,750	02
TOTAL	97993	1,716	12,883	27



**P.O.S DE TEBESSA**

Localité	Pop 2014	Tot retenu	Logis estimés 2005	Logis estimés 2015	Besoins en logis
Commune TEBESSA	103908	6,5	11077	46755	15678

• En plus des surfaces affectées aux différents programmes (7911 logis) une somme de 300 ha est libérée pour recevoir des P.O.S dans le but est de réaliser 9000 logis.

**III-A. Activité :**

Il est prévu à moyen terme une baisse relative de la population active par rapport à la population en âge d'activité théorique, et pour la population occupée il est prévu une baisse de taux de chômage.

Localité	Pop en âge de travail	Pop Active	Pop en chômage	Pop Occupée	Emploi existant	Besoins
Commune TEBESSA	117101	63972	9368	54604	36667	17937

Avant même titre que le BTP et l'industrie, le secteur tertiaire connaît un essor en raison de la proximité administrative de la commune. Le domaine de l'agriculture est complémentaire aux secteurs précités.

A long terme les prévisions pour l'activité se résument dans le tableau suivant :

Localité	Pop en âge de travail	Pop Active	Pop en chômage	Pop Occupée 2005	Pop occupée 2015	Emploi à créer
Commune TEBESSA	174656	96660	1684	54604	89074	34470

L'ensemble de l'emploi à créer à long terme contribuera à la relance de l'économie de la commune par la mise en œuvre de toutes les potentialités naturelles et humaines.

**IV. QUANTIFICATION DES BESOINS EN EQUIPEMENTS :**

**IV-1. Equipements scolaires :**

Dans le domaine scolaire il s'agit de créer 303 classes pour l'enseignement primaire qui comportera d'ici 2005 : 36000 élèves, pour l'enseignement moyen il manque 06 EE et pour l'enseignement secondaire, les établissements existants sont suffisants. Pour la formation professionnelle il s'agit de rajouter 01 CFP pour compléter les 03 Déjà existants.

**IV-2. Equipements sanitaires :**

Dans le domaine sanitaire, l'hôpital suffira jusqu'au moyen terme, 03 maternités devront être rajoutées pour combler les besoins, il est nécessaire de créer 03 polycliniques avec une surface de 1500m<sup>2</sup>/unité, et 06 centres de santé avec une surface foncière de 800m<sup>2</sup>/unité. Des crèches jardins d'enfants sont nécessaires dans la ville nouvelle de TEBESSA vu le nombre important de femmes actives. Un centre psychopédagogique est déjà implanté, il est prévu aussi la construction d'une école de jeunes aveugles avec une surface de 5800m<sup>2</sup>, 07 SOEMO sur 700 m<sup>2</sup> /unité, 02 centres de rééducation de la vision sur 16000 m<sup>2</sup>/centre.

## Cahier de charge de lotissement 01 :

**دفتر الشروط التقنية التعديلي الخاص بتحصيص الشيخ العربي التبسي - الشطر الأول - بلدية تبسة**

**دفتر الشروط التقنية التعديلي الخاص بالتحصيل**

**الترقوي المسمى الشيخ العربي التبسي - الشطر الأول - بلدية تبسة**

**مقدمة :**

إن إنجاز دفتر الشروط هذا جاء تطبيقاً للترتيبات التشريعية والقوانين المتعلقة بالتهيئة والتعمير لا سيما المادة الخامسة ( 05 ) من القانون 29/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 05/04 المؤرخ في 14/08/2004 المتعلق بالتهيئة والتعمير وكذا المادة التاسعة ( 09 ) من المرسوم رقم 176/91 المؤرخ في 28 ماي 1991 المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 307-09 المؤرخ في 22/09/2009 والذي يحدد كفايات تحضير شهادة التعمير ، رخصة التجزئة ، شهادة التقسيم ، رخصة البناء ، شهادة المطابقة ورخصة الهدم.

إن دفتر الشروط التقنية خاص بكل أنواع التحاصيل: (السكنية، التجارية، الصناعية، ومناطق النشاطات والتخزين ... الخ).

ويهدف إلى تحديد واجبات الشخص الذي يقوم بالتحصيل (طبيعي أو معنوي) ويحفظ حقوق المستفيدين من التحصيل وهذا بغرض إنجاز إطار مني ذو مواصفات تقنية وجودية عمرانية وهندسية ، وهو لا يهدف بأية حال من الأحوال إلى تقييد طريقة تصميم وتنفيذ التحاصيل سواء من الناحية العمرانية أو المعمارية .

إن المواد التي تلي يجب أن تؤخذ بعين الاعتبار وتعديل وتكمل حسب الحالات الخاصة غير أنه يجب مراعاة تسلسل ومضمون كل المواد التي تلي في هذا الدفتر.

**وقد تم هذا التعديل في دفتر الشروط وفقا لما يلي :**

- للتقديم مجموعة من المستفيدين ملفات تسوية عقارية في إطار قانون 15/08 المؤرخ في 2008/07/20 من أجل تغيير النشاط و تسوية عقاراتهم .

---

## Tableau de matière :

---

### Chapitre Introductif :

I.	Introduction générale.....	1
II.	Problématique.....	2
III.	Hypothèses et Obejectifs.....	3
IV.	Structure de la memoire.....	4

### Chapitre 01 : L'extension urbaine et les instruments d'urbanisme

	Introduction .....	5
I.	L'étalement urbain.....	5
	1. Définitions.....	5
II.	L'extension urbaine.....	6
	1. Définition. ....	6
	2. Les types d'extension urbaine.....	6
	2.1. L'extension intérieure. ....	7
	2.2. L'extension extérieure. ....	7
	3. Les formes de l'extension urbaine.....	8
	4. Les contraintes d'extension.....	8
	4.1. Les contraintes naturelles.....	8
	4.2. Les contraintes physiques.....	9
	4.3. Les contraintes foncières.....	10
	5. Les facteurs de l'extension urbaine.....	10
	5.1. Facteurs politique.....	10
	5.2. Facteurs économique.....	11
	5.3. Facteurs sociaux.....	11
	5.4. Facteurs technologique.....	11
	5.5. Facteurs sécuritaires. ....	11

<b>III.</b>	<b>Les instruments d'urbanisme.....</b>	<b>11</b>
1.	La loi 90-29 de 1990 relative à l'aménagement et l'urbanisme.....	13
2.	Le plan directeur d'aménagement et d'urbanisme PDAU.....	13
2.1	- Le contenu des études de plan directeur d'aménagement et d'urbanisme(PDAU) .....	14
2.1.1.	D'un rapport d'orientation qui présente.....	14
2.1.2.	D'un règlement qui fixe les règles applicables pour chaque zone comprise dans les secteurs urbanisés, à urbaniser, d'urbanisation future et non urbanisables.....	14
2.1.3.	De documents graphiques comprenant notamment.....	15
1.	Les secteurs urbanisés, à urbaniser, d'urbanisation future et non urbanisables.....	15
2.	Certaines parties du territoire : le littoral, les terres agricoles à préserver, les territoires à caractère naturel et culturel marqués.....	15
2.2.	La révision du plan directeur d'aménagement et d'urbanisme.....	15
2.3.	Secteur de PDAU.....	16
3.	Le Plan d'Occupation du Sol (POS).....	16
1.1.	Objectifs.....	16
1.2.	Contenu de pos.....	17
	<b>Les autorisations d'urbanisme.....</b>	<b>17</b>
1.	Introduction.....	17
2.	Les actes d'urbanisme .....	18
2.1.	Définition.....	18
2.2.	Le certificat d'urbanisme.....	19
2.2.1.	Définition.....	19
2.2.2.	Contenu.....	19
1.3.	Le permis de lotir.....	20
2.3.1.	Définition.....	20
2.3.2.	Contenu.....	20

2.4. Certificat de morcellement.....	21
2.4.1. Définition.....	21
2.4.2. Contenu.....	22
2.5. Permis de construire.....	22
2.5.1. Définition. ....	22
2.5.2. Contenu.....	22
2.6. Certificat de conformité .....	23
2.6.1. Définition. ....	23
2.6.2. Contenu du dossier administratif. ....	24
<b>IV. Conclusion.....</b>	<b>25</b>

## **Chapitre 02 : Le foncier urbain**

<b>I. Foncier</b>	
1. Définition.....	26
<b>II. Historique de foncier en Algérie.....</b>	<b>26</b>
<b>1. Le foncier algérien précolonial.....</b>	<b>26</b>
1.1. Les terre Melk.....	26
1.2. Les terre arche.....	27
1.3. Les terre houbous.....	27
1.4. Les terre makhzen.....	27
1.5. Les terre du beylik.....	27
<b>2. Le foncier algérien durant la colonisation française 1830-1962.....</b>	<b>28</b>
<b>3. De 1962 à 1990 : l'ère de l'étatisation comme modèle de 1ère Appropriation des terres.....</b>	<b>28</b>
<b>4. Etape 1974-1990.....</b>	<b>29</b>
4.1. L'ordonnance 74-26 du 20-02-1974.....	29
<b>5. De 1990 à 2006 : 1 ère de libéralisation.....</b>	<b>30</b>
5.1. La loi 90/25 de la 18/11/1990 portant orientation foncière.....	31

5.2. La loi 08/15 est applicable à quatre types de constructions achevées ou non achevées.....	32
III. Les instruments d'urbanisme et le foncier.....	32
IV. Les Lotissements.....	33
1. Définition.....	33
2. Documents réglementaires du lotissement.....	33
2.1. Cahier des charges.....	33
2.1.1. Définition.....	33
2.1.2. Contenu du cahier des charges.....	33
2.2. Règlement d'urbanisme de détail.....	34
2.2.1. Définition et champ d'application .....	34
2.2.2. Le contenu du règlement d'urbanisme de détail.....	34
2.3. Certificat de viabilisation.....	34
2.3.1. Définition.....	34
2.3.2. Obligation du lotisseur .....	35
3. Différents types de lotissements .....	35
3.1. Lotissement résidentiel .....	35
3.2. Lotissement jardin.....	35
3.3. Lotissement industrielle .....	36
3.4. Lotissement social.....	36
3.5. Lotissement promotionnel.....	36
3.6. Le lotissement privé .....	37
3.6.1. Lotissement et zones d'habitations nouvelles.....	37
V. Acteurs de la gestion et de la régulation foncière.....	37
1. Les acteurs administratifs :.....	37
2. Les Opérateurs économique .....	37
2.1.L'agence foncière .....	38
2.2. Le cadastre.....	38

2.3. La police d'urbanisme et de protection de l'environnement (pour un rôle de contrôle).....	39
<b>VI. Mode de gestion et de régulation foncière acteur et régimes.....</b>	<b>40</b>
<b>1. Statut juridique du foncier .....</b>	<b>40</b>
<b>1.1. Bien domanial.....</b>	<b>40</b>
<b>1.1.1. Régime public.....</b>	<b>40</b>
<b>1.2. Bien Melk.....</b>	<b>40</b>
<b>1.3. Biens wakfs.....</b>	<b>40</b>
<b>2. Destination du foncier.....</b>	<b>41</b>
<b>2.1. Le Résidentiel .....</b>	<b>41</b>
<b>2.2. Economique .....</b>	<b>41</b>
<b>2.3. Socio-éducatif .....</b>	<b>41</b>
<b>VII. Conclusion.....</b>	<b>41</b>

### **Chapitre 03 : Cas d'étude**

<b>I. Présentation de la wilaya Tébessa.....</b>	<b>43</b>
<b>1. Situation.....</b>	<b>43</b>
<b>1.1. La wilaya de Tébessa se Situe à l'est de l'Algérie.....</b>	<b>44</b>
<b>1.2. Organisation Administrative.....</b>	<b>44</b>
<b>2. Milieu physique.....</b>	<b>44</b>
<b>2.1. Le Relief.....</b>	<b>44</b>
<b>2.2. Hydrographie .....</b>	<b>45</b>
<b>2.3. Le Climat.....</b>	<b>45</b>
<b>3. Situation administrative de la commune de Tébessa.....</b>	<b>47</b>

4. Aperçu historique sur la ville de Tébessa.....	48
1. Epoque punique.....	49
Les Carthaginois.....	49
2. Les Romains.....	49
3. L'époque vandale.....	51
4. Occupation vandale et byzantine.....	52
5. Présence turque : 515-1830.....	54
6. Période coloniale..... ;;	55
7. Après l'Indépendance.....	57
a) Les tissus informels.....	58
b) Les grands ensembles (ZHUN) .....	59
c) Extension nouvelle « RN10» .....	60
II. Cas d'étude.....	61
1. La situation.....	61
2. Historique de site.....	62
3. Morphologie.....	63
4. Accessibilité.....	63
5. L'environnement.....	64
6. Le climat.....	64
7. Les vents.....	65
8. L'ensoleillement.....	65
9. L'état de lieu.....	66
9.1. Habitat-équipement.....	66
9.2. Les lotissements.....	68

9.3. Nature juridique.....	72
9.4. Bâti et non bâti .....	73
9.5. Les niveaux .....	74
9.6. Espaces accessoires.....	75
9.7. Espaces Modifiable .....	76
<b>III. Conclusion.....</b>	<b>77</b>
<b>IV. Recommandations.....</b>	<b>77</b>

**Conclusion Générale.**

**Bibliographie.**

**Annexes.**

**Liste des Figures.**

**Liste des Cartes.**

**Liste des Tableaux.**

**Table de matière.**



## **Résumé :**

L'extension urbaine et le foncier (immobilier) restent formant les agresseurs, en dépit de toutes les législations et les lois et décrets état adoptée pour contrôler en eux et les diriger, et de la reconstruction urbaine et de l'immobilier affecté par des changements politiques et la planification qui est venu sur eux, et qui a produit une loi modifiant affectant le niveau de performance et la capacité de communautés locales afin de servir les intérêts de la ville, les collectivités locales et l'Etat, et en l'absence complète, la pratique des groupes étatiques et locaux pour le rôle de la propriété urbaine souffert du chaos et une grande vidange a été sur la charge de l'intérêt national, et en faveur des groupes spéculatifs qui ont bénéficié de l'incertitude qui a marqué la dernière décennie dans les pouvoirs qui se chevauchent de l'ancien et le nouveau domaine du droit, et non pas à la capacité des municipalités à répondre aux exigences imposées par la nouvelle législation, en particulier concernant la création du portefeuille immobilier pour des raisons divers.

**Les mots clé :** extension urbain, foncier urbain, l'état, planification, textes législatifs.

## **خلاصة:**

يبقى التعمير والعقار الحضري مشكلين معقدين بالرغم من كل التشريعات والقوانين والمراسيم التي سنتها الدولة للتحكم فيهما وتوجيههما، وقد تأثر التعمير والعقار الحضري بالتحويلات السياسية والتخطيطية التي تعاقبت عليهما والتي أفرزت تشريعات متغيرة أثرت على مستوى أداء وعلى قدرة الجماعات المحلية في تامينهما بما يخدم مصالح المدينة، والجماعات المحلية والدولة، وفي غياب تام لممارسة الدولة والجماعات المحلية لدورها عانى العقار الحضري من فوضى عارمة واستنزاف كبير تم على حساب المصلحة الوطنية، ولصالح فئات مضاربة التي استفادت من الغموض الذي ميز العشرية الأخيرة في ميدان تداخل صلاحيات القوانين القديمة والجديدة، والى عدم قدرة البلديات على الوفاء بالمتطلبات التي فرضتها التشريعات الجديدة، خاصة فيما يتعلق بإنشاء الحافطة العقارية لأسباب مختلفة.

**الكلمات المفتاحية:** التوسع العمراني، العقار الحضري، التخطيط، القوانين، سياسة