



RÉPUBLIQUE ALGÉRIENNE DÉMOCRATIQUE ET POPULAIRE
UNIVERSITE ECHAHID CHEIKH LARBI TEBESSI DE TÉBESSA
FACULTÉ DES SCIENCES ET DE LA TECHNOLOGIE



DOMAINE DE FORMATION : **Architecture, Urbanisme et Métiers
de la ville (AUMV)**

Outils et Instruments d'Aménagement et d'Urbanisme en Algérie

Matière : Outils et Instruments d'Aménagement et
d'Urbanisme en Algérie.

Spécialité : Architecture.

Niveau : Troisième année Architecture – L3.

Réalisé par : **Dr. GHERZOULI Lazhar**

Année universitaire 2022/2023

SOMMAIRE

Introduction.....	01
I. GENERALITES.....	02
II. LES FONDEMENTS DE LA LEGISLATION TERRITORIALE ET URBAINE.....	12
1- L'héritage de l'organisation spatiale et séquelles de la colonisation sur l'espace.....	12
2- La refonte de l'organisation territoriale postindépendance et les grandes mutations 1962-1990.....	19
3- Les nouveaux instruments et les nouveaux acteurs de l'organisation spatiale à partir de 1990.....	23
III. PROCESSUS DECISIONNELS.....	29
1- Les grandes orientations d'aménagement territoire du territoire.....	29
2- Les mécanismes de la planification territoriale et urbaine.....	31
3- Définition de la planification urbaine.....	32
4- Évolution et constats sur la planification urbaine en Algérie.....	32
5- Le droit de l'urbanisme.....	37
IV. POLITIQUE ET PROCEDURES.....	39
1- Les outils d'aménagement et d'urbanisme en Algérie.....	39

1-1 - Le plan directeur d'aménagement et d'urbanisme (PDAU).....	39
1-2 - Le plan d'occupation des sols (POS).....	44
2- Les actes d'urbanisme.....	49
2-1- Le certificat d'urbanisme.....	49
2-2- Le permis de lotir.....	49
2-3- Le certificat de morcellement.....	51
2-4- Le permis de construire.....	51
2-5- Le certificat de conformité.....	53
2-6- Le permis de démolir.....	53
Conclusion.....	57
Références bibliographiques.....	59

Introduction

L'urbanisme est un des aspects de l'évolution humaine. Ce que nous connaissons avec nos sens, c'est-à-dire ce qui se passe sous nos yeux, ne nous suffit pas pour prendre une vision claire à ce sujet. Nous allons, donc aborder ce document de cours, par une approche sur l'urbanisme et de ses outils d'aménagement et d'urbanisme. C'est dans cet ordre d'idée que les instruments d'aménagement et d'urbanisme sont venus pour constituer un cadre privilégié de concertation, permettant de mettre en œuvre des programmes cohérent de développement urbain. Cela impose une prise en conscience des pouvoirs publics, des collectivités locales et toutes les partenaires et la mobilisation effective de toutes les ressources et compétences y compris les étudiants, pour œuvrer à l'amélioration du cadre de vie de la population.

Dans ce cours, nous proposons un regard analytique sur les outils d'aménagement et d'urbanisme en Algérie. Nous commencerons par un aperçu sur la planification urbaine et le droit d'urbanisme en Algérie, suivi des instruments d'aménagement et d'urbanisme mis en œuvre jusqu'à ce jour. Nous déterminerons également quels sont les principaux facteurs d'explication de l'urbanisation par les outils mis en place à cet effet. Et de savoir comment on peut arriver à un résultat engageant les décideurs et concepteurs dans une réflexion commune afin de dégager les solutions les plus adéquates qui prennent en considération aussi bien les facteurs socioéconomiques, culturelles que politiques et environnementales.

Les outils d'aménagement et d'urbanisme concernant donc la ville ont une double finalité, d'un côté, ils définissent les grands principes d'actions destinées à guider les politiques publiques. De l'autre, ils contribuent à toutes les dérives urbaines. Comme ils peuvent être opposables à un certain nombre d'objectifs de développement durable, notamment en termes de freinage de l'étalement urbain et de croisement entre un environnement pluridisciplinaire et l'application des approches comme des méthodes diversifiées. C'est pourquoi que ce document soit utile aux étudiants de la filière d'urbanisme et d'architecture en termes d'acquisition du savoir d'une part, et pour leurs permettre comme support pédagogique pour approfondir leurs recherches scientifiques.

I - GENERALITES :

Glossaire : un outil pour :

- s'initier au sujet.
- visualiser et comprendre l'essentiel.

- **Accessibilité** : caractère de ce qui est accessible. Des règles particulières de construction sont contenues dans le règlement général de la construction pour favoriser l'accessibilité des personnes handicapées aux immeubles d'habitation à usage collectif, ainsi qu'aux établissements recevant du public.

- **Acteur** : personne qui prend une part déterminante dans une action.

- **Agglomération** : est constituée d'un ensemble d'immeubles habités ou fréquentés, jointifs ou très rapprochés, faisant masse par rapport à un ensemble d'habitat peu dense. On peut aussi utiliser le terme de ville ou d'espace urbain.

- **Aménagement** : c'est une action ou un ensemble d'actions entreprises pour l'exploitation d'un territoire donné, en ont assuré le maintien. Aménager, c'est transformer l'existant selon certaines conceptions politiques et / ou architecturales en s'efforçant d'améliorer le bien-être, la sécurité, d'intégrer les préoccupations environnementales. L'aménagement est donc une action volontaire et réfléchie d'une collectivité sur son territoire au niveau local, régional ou national.

- **Centre urbain** : au cœur d'une ville, est la partie fondamentale de l'organisation urbaine, celle qui en assure la vie et l'activité. Le centre urbain est aussi un ensemble construit caractérisé par son histoire, son architecture, sa civilisation, la densité de l'emprise au sol d'un bâti continu et la mixité des fonctions (habitat, commerces, services, divers...etc.)

On peut définir le centre-ville de deux façons :

- D'une manière scientifique et objective : physionomie, fonctions, niveaux de services tertiaires ;
- Et d'une manière subjective : le centre à des contours flous par le citoyen qui à une certaine image plus ou moins déformée du noyau.

- **Centralité** : degré de complexité fonctionnelle acquis par un centre, qui lui confère une puissance d'attraction sur une région. La centralité se mesure généralement par le nombre et par la

diversité des équipements du centre. La centralité dans un réseau est le degré d'accessibilité d'un nœud à partir de tous les autres nœuds du réseau. Elle se mesure par exemple par la distance topologique ou métrique, entre le nœud considéré et tous les autres du même réseau.

- **Concentration** : processus de changement qui, pour un ou plusieurs attributs quantitatifs, modifie le poids relatif des unités d'un même système spatial au bénéfice d'une minorité d'entre elles. Ce processus tend à accroître les disparités de taille, de poids ou d'intensité entre les unités.

- **Cohérence** : harmonie, logique entre les divers éléments d'un ensemble. La cohérence urbaine est l'idée de retrouver une organisation des différentes entités urbaines composant un certain territoire afin de lui redonner du sens et de la lisibilité.

- **Complexité** : désigne ce qui nous échappe, ce que nous avons du mal à maîtriser. La complexité s'avère synonyme de la réalité. Tout phénomène qui échappe à la compréhension et à la maîtrise de sa totalité s'inscrit dans la complexité. Trois points importants apparaissent dans la notion de la complexité :

- La réalité s'entend comme complexe ;
- C'est l'observateur qui perçoit le phénomène complexe ;
- Nos représentations construisent la complexité de la réalité. Nos comportements découlent de nos représentations de la réalité.

Notre inclination cartésienne nous conduit à la réduction du complexe dans une représentation simplifiant, ce qui souvent nous éloigne de la réalité des états et des faits. La réalité est perçue avec des degrés de complexité différents selon la représentation que s'en fait l'observateur. C'est de fait, la différence fondamentale entre deux modes de penser : l'analytique cartésien et le paradigme systémique.

- **Concertation** : elle a été introduite dans le domaine de l'urbanisme et de l'aménagement portant définition et mise en œuvre des principes d'aménagement, avec pour objectif d'associer les parties prenantes (habitants, associations, professionnels, ainsi que les représentations de la profession) aux opérations et actions d'aménagement locales. La concertation est obligatoire en cas d'élaboration des schémas d'aménagement du territoire, elle doit en outre se poursuivre pendant toute la durée d'élaboration des documents d'urbanisme, c'est-à-dire de sa prescription jusqu'à la décision qui l'arrête. Donc la concertation et la coordination sont selon lesquelles les différents secteurs et acteurs concernés œuvrent ensemble pour la réalisation d'une politique de la

ville organisée de manière cohérente et optimale, à partir des choix arrêtés par l'Etat et des arbitrages communs.

- **Croissance** : au cours du temps, le changement d'un élément se manifeste en général par une modification de l'un ou de plusieurs de ses attributs. Quand le changement affecte un attribut quantitatif on parlera de croissance ou de variation. La comparaison de deux états successifs d'un élément pour un caractère donné X s'appuie en général sur une mesure de la croissance absolue ou valeur algébrique de l'écart des valeurs enregistrées par X en T et en T+1 ($X_{t+1} - X_t$) ou sur celle d'une croissance relative qui est le rapport entre la croissance absolue et la valeur enregistrée à la date de départ ($(X_{t+1} - X_t) / X_t$).

- **Diagnostic** : dans le souci d'un urbanisme stratégique et de développement, prenant en compte tous les aspects fonciers, économiques, sociaux, démographiques, environnementaux, commerciaux, de circulation et de stationnement...etc. impose aux auteurs des documents d'aménagement et d'urbanisme, de faire précéder leur projet d'aménagement et de développement durable, d'une analyse des besoins et des potentialités de la ville ou de l'agglomération. Le diagnostic est réalisé aux regards des prévisions économiques et démographiques, des besoins de développement économique, de l'aménagement, de l'espace et l'environnement, de l'équilibre social de l'habitat, des transports, des équipements et des services.

Il préfigure donc le projet urbain et de développement durable qui fixe des objectifs.

- **Déplacement** : action de déplacer, de se déplacer. C'est aussi l'unité de mesure de la mobilité quotidienne. Un déplacement a une origine et une destination, un motif (école, achats, travail, etc...), un mode de transport. Un aller-retour vaut deux déplacements.

- **Développement durable** : selon laquelle la politique de la ville contribue au développement qui satisfait les besoins actuels, sans compromettre les besoins des générations futures. Cette notion postule la préservation des ressources naturelles en vue d'une croissance et d'un développement ultérieur.

- **Développement local** : processus de diffusion, à l'échelon local, des effets de la croissance, des innovations et des acquis culturels, accompagné d'une transformation, à partir des potentialités locales. Des structures économiques, sociales et culturelles.

- **Distance** : mesure de la séparation entre deux objets. Elle peut être évaluée en km, en cout, en temps. Elle intervient dans de nombreux modèles spatiaux comme un facteur déterminant pour

réduire la probabilité des interactions entre les lieux. Métaphoriquement, la notion de distance sociale correspond à l'inverse de la probabilité d'interaction entre deux individus ou deux groupes sociaux.

- **Diversification** : processus de changement qui accroît la diversité qualitative des unités d'un même système spatial.

- **Dynamique** : évolution des phénomènes sociaux et économiques

- **Enjeu** : préoccupation majeure qui peut faire pencher la balance en faveur ou en défaveur du projet (enjeux les plus courants : santé et sécurité publique ; développement économique qualité de vie ; exploitation ou protection de ressources et de territoires exceptionnels protégés ; exploités ou exploitables ; modes de vie traditionnels ; déplacements de population...).

- **Equipements collectifs** : ensemble des installations, des réseaux, des bâtiments qui permettent d'assurer à la population résidente et aux entreprises les services collectifs dont ils ont besoin.

- **Equité sociale** : selon laquelle la cohérence, la solidarité et la cohésion sociale constituent des éléments essentiels de la politique de la ville.

- **Espace public** : c'est la partie du domaine public non bâti, affectée à des usages publics. Il est donc formé par une propriété et par une affectation d'usage.

- **Etude de cas** : un cas est une situation problématique. L'étude de cas fait partie intégrante de toute stratégie de résolution de problèmes. Elle inclut l'analyse d'une situation problème, de diagnostic du problème de même que la recherche et l'évaluation des solutions possibles. Elle éclaire la décision quant à la solution optimale elle est donc un préalable à toute action pertinente et efficace.

- **Expertise** : elle constitue une mesure d'instruction qui s'inscrit plutôt dans le cadre des procédures accusatoires. Ce qui est rarement le cas en matière administrative, sauf pour des contentieux de pleine juridiction. Elle n'est donc utilisée qu'à titre exceptionnel dans le domaine de l'urbanisme.

- **Flux** : mesure d'interaction spatiale obtenue par l'addition de déplacements individuels ou d'entités échangées entre deux zones géographiques pour une durée donnée. Par exemple, flux de navetteurs entre une commune de résidence et une zone d'activités, flux de migrants entre une

région d'origine et une région de destination, flux de marchandises entre un pays exportateur et un pays importateur.

- **Gestion de proximité** : selon laquelle sont recherchés et mis en place les supports et procédés destinés à associer, directement ou par le biais du mouvement associatif, le citoyen à la gestion des programmes et actions concernant son cadre de vie et d'en apprécier et évaluer les effets engendrés.

- **Gouvernance** : se définit de manière générale comme un processus de coordination d'acteurs, des groupes sociaux d'institutions, pour atteindre des buts propres discutés et définit collectivement. Ou encore les nouvelles formes interactives de gouvernement dans lesquelles les acteurs privés, les différentes organisations publiques, les groupes ou communautés de citoyens ou d'autre type d'acteurs prennent part à la formulation de la politique. La gouvernance urbaine permettait d'assurer la cohésion d'un territoire avec une superposition d'acteurs qui conduit à un émiettement du pouvoir sur le plan horizontal mais aussi sur le plan vertical puisque interviennent sur un même territoire des autorités politiques de différents niveaux administratifs.

- **Homogénéisation** : processus de changement qui accroît les ressemblances entre les différentes unités d'un système spatial. L'homogénéisation s'appuie en général sur le rattrapage des unités qui étaient restées éloignées du stade atteint par l'ensemble des unités.

- **Hiérarchie** : organisation d'un système en niveaux de pouvoir emboîtés (exemple : hiérarchie administrative). Différentiation ordonnée d'un système en niveaux constitués chacun d'éléments d'autant moins nombreux qu'ils sont plus complexe (exemple : hiérarchie des villes). Dans les autres cas, l'organisation d'une hiérarchie peut se représenter par un réseau en forme d'arbre.

- **Hyper Centre** : se définit principalement par la continuité des façades commerciales, et la localisation en continuité immédiate de certains équipements les plus importants dans les différentes fonctions. Une place, un jardin, un édifice public peuvent constituer un élément de l'hyper centre ou au contraire une limite. On accoutume, notamment lorsqu'il s'agit de définition fonctionnelle, de délimiter à l'intérieure de l'aire urbaine centrale, une zone particulièrement dense de fréquentation que l'on appelle hyper centre.

- **Interaction spatiale** : ensemble des effets produits par l'échange, matériel ou immatériel, entre deux entités localisées.

- **Lisibilité** : conditions formelles de l'appréhension visuelle d'un ensemble urbain plus ou moins vaste, suivant l'importance relative attachée aux couleurs, aux volumes, aux valeurs, à l'éclairage, etc. Facilité avec laquelle les éléments perçus d'un espace urbain peuvent être organisés selon un tout cohérent, une signification claire.

- **Maître de l'ouvrage** : c'est la personne physique ou morale qui décide de réaliser l'opération, qui en fixe le programme, qui dispose du terrain, qui réunit le financement et qui paie, qui fixe le calendrier, qui choisit les professionnels chargés de la réalisation, qui signe les marches, les contrats d'études et de travaux. Il a une fonction essentielle ; il ne fait pas, mais il fait faire. Il arbitre les conflits éventuels.

- **Maîtrise d'ouvrage urbaine** : elle peut être définie comme l'ensemble des missions, portées par la collectivité publique, de pilotage stratégique et de management d'un projet urbain, depuis la conception jusqu'à la réalisation (la mise en œuvre). Elle est positionnée à l'amont de l'activité opérationnelle et constitue le cadre des interventions des différents acteurs du projet. Piloter un projet urbain, c'est conduire un processus d'aménagement, partir d'une volonté politique, mobiliser un travail continu de conception urbaine, tenir un cap dans la durée, gérer l'interactivité qui fait évoluer le projet dans la concertation et les partenariats, organiser la coproduction, coordonner les opérateurs et les maîtres d'ouvrages opérationnels, fédérer l'ensemble des partenaires qui concourent au partage et à la mise en œuvre du projet tout en assumant les risques politiques et financiers. Le maître d'ouvrage urbain est une sorte de chef d'orchestre.

- **Maître de l'œuvre** : est la personne physique ou morale à laquelle le maître d'ouvrage confie la responsabilité de la conception et du contrôle d'exécution de l'ouvrage. Il est donc chargé des études préalables, de l'avant-projet et des projets d'exécution, puis en phase de réalisation, du suivi des travaux et des règlements.

- **Mobilité** : facilité à se mouvoir, à être mis en mouvement, à changer, à se déplacer. La mobilité quotidienne désigne l'ensemble des déplacements réalisés au cours de la journée. A ne pas confondre avec « la mobilité résidentielle » qui désigne les changements de logements ni avec « la mobilité professionnelle » qui désigne les changements de situations dans le travail au cours de la vie.

- **Monument historique** : les immeubles dont la conservation présente, du point de vue de l'histoire ou de l'art, un intérêt public. Sont classés monuments historiques en totalité ou en partie par les soins du ministère chargé « ministère de la culture ».

- **Patrimoine national** : composantes du milieu culturel et naturel qui revêtent un grand intérêt pour la nation et doivent être préservées pour le bien de la collectivité. Parmi ces composantes qui revêtent une valeur esthétique, historique, scientifique, sociale, culturelle, écologique ou autre.

- **Patrimoine urbain** : ensemble des richesses acquises au cours du temps. Le patrimoine urbain est représenté par la diversité des constructions, des sites et monuments historiques et des milieux communs à l'humanité.

- **Périphérie** : zone polarisée par un centre, qui s'appauvrit tendanciuellement par rapport au centre dans un rapport de domination tout en bénéficiant de transformations impulsées ou diffusées par le centre.

- **Plan de déplacement urbain (PDU)** : il définit les principes de l'organisation des transports de personnes et de marchandises, de la circulation et du stationnement, dans le périmètre de transports urbains.

Son but est donc d'assurer un équilibre durable entre les besoins en matière de mobilité et de facilité d'accès, en même temps que la protection de l'environnement et de la santé. Son objectif est un usage coordonné de tous les modes de déplacements, en promouvant les usages les moins polluants et les moins consommateurs d'énergie « déplacement doux ».

Le PDU doit, également, préciser les mesures d'aménagement et d'exploitation à mettre en œuvre pour une plus grande cohésion sociale et urbaine, ainsi que le calendrier des décisions et des réalisations.

Les orientations du PDU portent sur six points : la diminution du trafic automobile ; le développement des transports collectifs et les moyens de déplacements économes et les moins polluants ; l'aménagement et l'exploitation du réseau principal de voirie ; l'organisation du stationnement ; le transport et la livraison de marchandises et l'encouragement des entreprises à favoriser le transport de leur personnel.

En ce qui concerne le contenu, le PDU doit intégrer les notions suivantes :

- La sécurité, avec un partage modal équilibré de la voirie aidée par un observatoire des accidents ;
- Le stationnement, en favorisant une politique de tarification de stationnement payant ;

- Le transport et la livraison des marchandises en rationalisant les conditions d’approvisionnement de l’agglomération, le maintien des activités commerciales et artisanales, la coordination des horaires, les livraisons, les accès... ;
 - La tarification et la billetterie intégrée. Le PDU peut prévoir la réduction des normes de stationnement pour les immeubles de bureaux. Pour ce qui est de la procédure d’élaboration, elle demeure sous la compétence des communes, mais en association avec les services déconcentrés de l’Etat.
- **Préservation** : selon laquelle le patrimoine matériel et immatériel de la ville doit être sauvegardé, préservé, protégé et valorisé.
- **Projet urbain** : Le projet urbain est une action globale (socioéconomique urbaine territoriale), négociée pour créer un environnement de qualité.

Sa conception passe par :

- La compréhension du territoire, sa morphologie, son évolution, son occupation et ses usages qui s’exercent ;
- La prise en charge des techniques et des références culturelles et formelles. Sa mise en œuvre exige ;
- L’existence d’une véritable maîtrise d’ouvrage urbaine ;
- L’utilisation des outils, des procédures, des règles adaptées et des financements adéquats.

Trois concepts clés pour le projet urbain :

- 1- l’espace : les différentes échelles du projet ;
- 2- les acteurs : le projet comme processus négocié ;
- 3- le temps : actif dans la mise en œuvre du projet.

- **Qualité de vie** : notion du bien-être de l’homme mesurée par des indicateurs sociaux plutôt que selon des critères quantitatifs de revenu et de production.

- **Ravalement** : opération consistant en des travaux de réfection de façades de constructions existantes.

- **Renouvellement urbain** : c’est un des principes fondateurs de l’urbanisme post-moderne qui poursuit essentiellement trois objectifs :

- Contre balancer la dévalorisation et la ségrégation urbaine en reconstituant des lieux de vie dotés d'équipements collectifs et publics ;
 - Lutter contre le développement anarchique des villes, en densifiant les parties urbanisées de façon à recréer des quartiers ayant une fonction de polarité ;
 - Permettre la réutilisation des sites industriels pollués et des friches industrielles et militaires.
- **Rénovation urbaine** : cette procédure s'inscrit dans le cadre d'un urbanisme opérationnel ayant pour effet de détruire des quartiers insalubres pour les réaménager, et souvent en changeant leur destination – la démolition des bâtiments, le relogement des habitants et la reconstruction – Elle portait en général sur de vastes secteurs d'habitat ancien dégradé ou de bâtiments désaffectés (casernes, anciens locaux d'activités ...etc.).

- **Revalorisation** : rendre son ancienne valeur ou une valeur plus grande.

- **Ségrégation** : appliquées aux populations résidentes, les sélections géographiques des lieux engendrent une spécialisation sociale, de plus en plus souvent appelée ségrégation sociale. Le terme de ségrégation désigne alors les oppositions géographiques entre répartition de groupes sociaux ou de groupes ethniques différents dans la ville. Cette généralisation pose un problème car le passage de spécialisation sociale à ségrégation s'accompagne d'une modification du contenu de la notion. Le mot ségrégation exprimant l'idée d'exclusion, c'est-à-dire de séparation volontaire.

- **Semi-aride** : désigne les zones dans lesquelles le rapport entre les précipitations annuelles et l'évapotranspiration possible se situe dans une fourchette allant de 0.05 à 0.065.

- **Situation géographique** : ensemble des caractéristiques de position d'une unité géographique relativement à d'autres unités avec lesquelles, elle est susceptible d'entrer en interaction.

- **Spécialisation** : la spécialisation d'une unité spatiale dans un ensemble correspond soit à l'exercice d'une fonction pacifique, soit à l'appartenance à un champ ou un domaine particulier. La spécialisation est à la fois ce qui individualise chaque unité dans l'ensemble géographique de référence et ce qui contribue à la complémentarité et à l'interdépendance des différents usages qui constituent cet ensemble. Cette acception générale de la notion de spécialisation, très ancienne en géographie, est retenue pour caractériser les formes d'appropriation, d'occupation, ou d'utilisation de l'espace dans un système géographique.

- **Territoire** : se caractérise par une histoire, une situation, une taille, une forme. Il présente des atouts et des contraintes physiques et / ou humaines, fait l'objet de choix d'aménagement variés

qui contribuent à créer le paysage, expression originale des actions qui ont été exercées sur l'espace support. Quelle qu'en soit l'échelle ou le mode d'occupation, un territoire se doit être aménagé et développé selon un certain nombre de principes directeurs.

- **Tissu urbain** : expression métaphorique assimilant les cellules construites et les vides d'un milieu urbain à l'entrelacement des fils d'un textile. On peut appeler tissu urbain l'ensemble des éléments du cadre urbain qui constituent un tout homogène. Le tissu urbain est l'expression physique de la forme urbaine. Il est constitué par l'ensemble des éléments physiques qui contribuent à celle-ci-le site, le réseau viaire, la division parcellaire, le rapport entre les espaces bâtis et non bâtis, la dimension, la forme et le style des bâtiments et par les rapports qui relient ces éléments.

- **Transports urbains** : ensemble des transports en communs permettant d'assurer les déplacements internes aux agglomérations. Ce sont le plus souvent, des services publics urbains de transport des passagers, accessibles contre paiement, opérant suivant des horaires établis, le long de trajets désignés (lignes), avec des arrêts déterminés. Les transports en commun sont classés selon la lourdeur de l'équipement : l'autobus, le trolleybus, le tramway, le métro léger, le métro lourd et le RER.

- **Urbain** : du latin urbanus (de la ville, citadin, poli, de bon ton). Ce vieux mot est utilisé pour caractériser ce qui concerne la ville par opposition au rural, et par extension la qualité policée du comportement et substantivement, pour désigner l'habitant des villes.

- **Ville** : est une portion de territoire, délimitée en vue d'y assembler un certain nombre d'individus et d'y consentir l'organisation et le déroulement de certaines activités autres que celles propre à l'espace rural, impliquant forcément l'application de principes d'organisations et de structuration spatiale et physique, soit sous le profil fonctionnel que de sa signification symbolique et homogène par rapport à la campagne. Donc la ville est toute agglomération urbaine ayant une taille de population et disposant de fonctions administratives, économiques, sociales et culturelles.

II- LES FONDEMENTS DE LA LEGISLATION TERRITORIALE ET URBAINE :

1- L'héritage de l'organisation spatiale et séquelles de la colonisation sur l'espace :

Dans ce titre, nous proposons un regard analytique sur le phénomène d'urbanisation en Algérie. Nous commencerons par un aperçu historique sur la question, suivi des différentes politiques urbaines appliquées ainsi que les instruments d'aménagement et d'urbanisme mis en œuvre jusqu'à ce jour. Nous déterminerons également quels sont les principaux facteurs d'explication de l'urbanisation par les outils mis en place à cet effet. Et de savoir comment on peut arriver à un résultat engageant les décideurs et concepteurs dans une réflexion commune afin de dégager les solutions les plus adéquates qui prennent en considération aussi bien les facteurs socio-économiques, culturelles que politiques et environnementales.

L'histoire urbaine en Algérie est assez originale, parce qu'elle ne se présente pas comme un processus uniforme qui s'est formé au fil du temps, bien au contraire, elle est faite par les successions et des ruptures correspondantes aux différentes occupations du pays depuis l'antiquité à nos jours. L'histoire a contribué à façonner profondément l'espace algérien et entre autres l'organisation sociale du pays.

En s'intéressant plus particulièrement aux théories naissantes de l'urbanisme à partir du XIX^{ème} siècle, on peut dire qu'à la veille du débarquement français, le système urbain algérien dépérissait lentement alors que dans la campagne, l'immense majorité de la population algérienne composée de communautés et de tribus vivait repliée sur elle-même. La colonisation française se retrouva face à un système urbain déclinant, dont elle ne tarda pas à assurer l'occupation et le contrôle, en effet la colonisation entreprit la récupération des villes, des terres agricoles, l'occupation et la création de nouveaux centres de colonisation.

L'Algérie a subi le plus fortement les effets de la colonisation, bien plus que le Maroc et à un degré moindre que la Tunisie. L'Algérie du nord de 1830 comptait environ 3 millions

d'habitants entre nationaux et étrangers y compris les turcs qui résidaient notamment dans les villes. La part de la population urbaine était de 150.000 habitants environ.

Les villes ou ce qui restait des villes précoloniales se transformèrent rapidement, sous l'afflux massif des colons européens qui en assurèrent le contrôle et la structuration. Certains d'entre elles déclinèrent : l'exemple de Taza -Tadmet, Boughar...d'autres perdirent une partie de leur population musulmane ; ainsi Alger ne retrouvera sa population que bien plus tard et Constantine seulement en 1911 soit près d'un siècle plus tard.

Parallèlement, la colonisation entreprit de développer d'autres villes sur la façade maritime et sur les terres riches pour en faire des centres de rayonnement administratif et économique et des points d'ancrage dans l'espace nouvellement colonisé. L'ouverture de plus de 700 villages de colonisation en 30 ans et le nombre des agglomérations créées qui était de 66 a augmenté pour atteindre 113 à la veille de l'indépendance. Il est à signaler que le nouvel aspect des villes se modifie sous l'influence du modèle urbain occidental (habitat vertical, vie extérieure...) et de l'introduction d'une économie de marché (privatisation des terres, spéculation immobilière et salarisation progressive des rapports de production).

A l'intérieure des villes, c'était l'opposition entre les deux populations, européennes et musulmanes. L'une occupait le centre structuré et moderne ; l'autre, refoulée à la périphérie ou regroupée dans les médinas augurait déjà de la " bidonvilisation " des villes algériennes et du développement de véritable " gourbi villes". Enfin on peut dire que l'armature urbaine telle qu'elle est créée au cours des décennies écoulées est le produit et le résultat d'une colonisation venue de la mer. L'étude de ce nouveau réseau permet de distinguer cinq types de villes dans l'Algérie coloniale :

- les grandes villes : Alger, et secondairement Oran et Constantine. Ces métropoles assurent un rayonnement économique et une fonction de commandement sur les trois régions du pays (Algérois, Oranais et Constantinois) ;

- les villes moyennes : ces agglomérations sont à prédominance de peuplement algérien (Meliana – Batna – Mascara – Tlemcen). Soit à majorité française (Blida – Bel abbés). Elles assurent l'activité agro-industrielle du pays sous la direction du colonat ;

- les petites villes agricoles et côtières du nord : Boufarik – Cherchell – Mohammedia. Elles constituent des points d'appui de l'espace colonial. Elles assurent également des fonctions d'échanges, d'administration et de lieux de résidence pour la population européenne ;

- les villes de garnisons et d'administration : elles constituent des antennes administratives et des relais unitaires. Elles assurent surtout la présence française dans l'arrière-pays : Mecheria – Saida – Djelfa – Tébessa ;

- les villes du grand sud : elles assurent des fonctions d'administration et de commerce pour de vastes régions désertes qu'elles polarisent.

De ce qui précède, on peut tirer les conclusions suivantes : l'organisation progressive d'une urbanisation de façade, orientée vers la mer, à l'intérieur de laquelle les échanges s'effectuent principalement dans le sens méridien (Sud – Nord). Économiquement, on constate une subordination de la campagne à la ville et que l'urbanisation française a effacé violemment le système urbain qui préexistait.

En terme strictement urbanistique, les effets de la colonisation ont fortement tendu vers un dualisme urbain. Les tissus anciens sont transformés en fonction des options de politique générale du colonisateur. Ces interventions sont motivées par des préoccupations d'ordre, d'hygiène et d'embellissement, en faveur de la confiscation des biens turcs et d'opérations d'expropriation. Des percées sont ouvertes dans les tissus anciens, des secteurs de vieilles villes sont réaménagés sur trame régulière et invariablement une place d'armes est établie, mordant sur la médina et servant d'éléments de liaisons vers les quartiers nouveaux de style européen.

Les quelques grandes villes existantes sont traitées de manière plus spécifique et à l'imitation des villes de la métropole, on y engage d'importants aménagements. De 1913 à 1923, c'est l'élaboration des plans de villes européennes, physiquement séparées des

médinas, et conformes aux conceptions de l'urbanisme de l'époque. L'extension périphérique des agglomérations est souvent hâtée par la destruction des murs de défense. Ces périphéries se sont trouvées confortées par la généralisation du statut privé de la propriété autorisant toutes les formes de lotissements. Comme en Europe, l'habitat pavillonnaire domine, plus ou moins agrémenté de plantations en alignement et d'espaces ouverts. L'opposition, quartiers anciens et modernes, ne résiste guère aux effets de clivages sociaux de plus en plus complexes dans un contexte d'internationalisation des flux d'hommes, de capitaux et d'information.

La colonisation, à la différence de la période ottomane, s'est accompagnée d'un important transfert de population étrangère. L'Algérie constitue toutefois un cas à part, du fait d'une colonisation précoce suivie d'une forte immigration européenne. La dynamisation des agglomérations existantes s'explique à la fois par l'arrivée d'européens et l'intensification de courants migratoires d'origine rurale. Mais cette dynamique est sélective et profite surtout aux villes littorales. Ainsi se mettent en place des systèmes urbains nouveaux, fragmentés selon les découpages coloniaux et incorporant dans de nouvelles organisations de l'espace, des éléments neufs et anciens, selon des dosages variables.

En Algérie donc, à l'époque précoloniale, les villes ne sont pas assez développées car elles étaient des villes historiques témoignant des époques remarquables de l'histoire de l'humanité (de l'antiquité au début du XX^{ème} siècle en passant par le moyen âge, la renaissance, l'époque arabo- musulmane...).

Durant la colonisation, elles connaissent les premiers règlements d'urbanisme mais inadaptés à la réalité du pays. La situation du territoire algérien hérité au lendemain de la fin de la colonisation était caractérisée par une armature urbaine qui avait été créée d'une part en fonction des relations économiques de dépendance qui liaient la colonie à la ville. D'autre part elle était la restitution physique et spatiale du système économique local basé essentiellement sur l'exploitation agricole des meilleures terres, sur des activités industrielles de soutien. D'où une urbanisation centrée sur les grandes villes de la bande littorale, lieux privilégiés d'exercice de pouvoir colonial. De ce fait, elles sont devenues un

point d'échange, de concentration des activités et nœuds de l'infrastructure du pays. Ce n'est qu'après l'indépendance, que l'espace algérien a subi de profondes mutations.

La croissance urbaine en Algérie durant la période de l'après indépendance est caractérisée par un réseau urbain qui s'est formé principalement à partir du réseau colonial imposé à partir de 1830, même s'il est construit dans certains cas, sur des sites urbains arabes, ottomans et médiévaux. La croissance urbaine en Algérie s'est développée de manière brutale, elle se poursuit à l'heure actuelle à un rythme élevé, plus élevé que celui que l'on constate dans les autres pays du Maghreb. Cette croissance rapide n'est pas uniforme pour tout le pays, elle reste territorialement différenciée, même si la structure du réseau urbain demeure à prédominance tellienne et principalement littorale. Elle peut être appréciée d'un double point de vue : à la faveur de l'augmentation quantitative de la population urbaine beaucoup plus rapide que la population rurale, et à travers le nombre croissant des agglomérations urbaines au détriment des agglomérations rurales.

On peut conclure pour cette période, en disant qu'en Algérie, le phénomène urbain est d'origine essentiellement démographique, s'il s'assimile principalement à une concentration plus ou moins rapide de population. L'urbanisation a précédé l'industrialisation à l'inverse de ce qui a été constaté ailleurs dans les pays du Nord. Il s'agit en réalité, d'une urbanisation particulière et de nature essentiellement démographique. Les infrastructures libérées par les départs en 1962 ont permis d'absorber l'exode rural et d'amortir le contrecoup de l'urbanisation démographique.

Donc, la priorité est donnée à l'industrialisation dans cette période, en portant gravement préjudice au secteur agricole.

Quant à la période actuelle, la croissance urbaine en Algérie est caractérisée par une urbanisation démo - économique, et par une politique volontariste du pouvoir. Le phénomène d'urbanisation est pris en charge par la limitation de l'exode rural, en développant une politique d'équilibre régional et en intensifiant l'industrialisation. Cette période a vu s'accroître le développement des grandes villes du Tell et l'expansion d'un certain nombre de petites villes et la renaissance des villes moyennes.

L'urbanisation en Algérie n'est pas chose faite, elle est en train de se faire, la preuve en est que le réseau urbain colonial est en voie de restructuration par l'effort de développement national. L'évolution de l'urbanisation n'est pas la même dans les régions constituant le territoire algérien :

- la région Centre : une urbanisation rapide, une urbanisation particulièrement forte en raison de l'attractivité des agglomérations de la couronne urbaine de l'Algérois ;

- la région Ouest : une urbanisation tardive, mais contrastée, plus faible dans le tell occidental, moyenne dans le tell oriental, rapide dans le bassin de Mascara et la région de Tlemcen ;

- la région Est : une urbanisation contrastée, plus forte sur la façade maritime que dans sa partie méridionale.

Au cours des dernières années, le développement urbain en Algérie a connu une expansion considérable, en effet le développement économique et social conjugué à un accroissement démographique important a engendré une urbanisation accélérée. C'est ainsi que toute l'urbanisation a été opérée sous forme d'urbanisation nouvelle, c'est-à-dire essentiellement sous forme d'extension urbaine en site vierge. Ces extensions urbaines démesurées ont pour effets négatifs : la non intégration de ces nouveaux sites d'urbanisation aux tissus urbains existants ; l'extension des villes qui se fait sur des terrains agricoles en périphérie urbaine ; l'occupation irrationnelle ou non conformé aux instruments d'urbanismes en vigueur et la création de la mono fonctionnalité des zones urbaines.

Cette dynamique d'urbanisation n'a pas été accompagnée malheureusement par une politique de prise en charge du patrimoine architectural et urbanistique ancien, en vue de sa mise en évidence et de sa préservation, parce qu'il constitue un potentiel immobilier très important. Les politiques urbaines cessent donc d'être reconnues comme des politiques de progrès, elles doivent désormais gérer simultanément les actions d'aménagement et l'intervention sur l'existant (le renouvellement urbain).

En plus du paysage urbain caractérisant les centres historiques patrimoniaux de quelques villes historiques, la lecture du paysage urbain actuel de nos villes, est marquée par les principales étapes qu'a connues le pays après l'indépendance : la période d'industrialisation, optée initialement comme facteur privilégié de la politique d'aménagement du territoire, mais qui n'a pas assuré le développement socio-économique pour la majorité des villes de façon harmonieuse ; la période de crise économique des années 80 caractérisée par l'implantation des grands ensembles d'habitat urbain et la consommation du foncier sans pour autant assurer la fonction d'habitat (logement, travail et loisirs.) et enfin la période des années 90 où la situation sécuritaire est venue accentuer le phénomène de l'exode rural et la prolifération des constructions illicites en l'absence totale des services de l'Etat chargés du contrôle. Donc les paysages urbains actuels sont le résultat d'une évolution imparfaite, à l'origine d'un étalement urbain sous forme de groupements d'habitations discontinues, avec une architecture hétéroclite, des constructions inachevées.

Ces trois étapes ont marqué nos villes et l'espace urbain, induisant une forte consommation de l'espace d'une manière anarchique et imprévue, rendant difficile une gestion urbaine cohérente de nos villes. A côté de cette évolution qui a concerné en particulier les territoires périurbains, le phénomène de vieillissement commence à apparaître dans les anciens centres villes posant un autre type de problématique liée au vieux bâti, à l'habitat insalubre, à la vétusté des réseaux et à la détérioration des voiries.

Aux dichotomies observées entre les différents territoires urbains, s'ajoutent tous les autres problèmes de mobilité sociale, se manifestant à travers les difficultés de circuler d'un point à un autre de la ville et les déséquilibres dans la répartition des fonctions d'habitat et d'emploi. La croissance démesurée parfois anarchique de nos villes a laissé des stigmates qui ne tarderont pas à devenir alarmantes, si l'on persiste dans la tendance de laisser faire en matière de gestion urbaine et spatiale. Elle a fatalement conduit à des difficultés de gestion de certains secteurs et portions de la ville, et par voie de conséquence à l'émergence et au développement des problèmes de gestion urbaine de tout ordre.

Les problèmes de la croissance urbaine en Algérie sont en effet posés en termes d'aménagement du territoire et de disparités régionales. Il persiste un grand écart entre le tell et le reste du pays, la fragilisation qui est due à l'hypertrophie des villes et l'incapacité économique. Cette situation a induit des problèmes de développement durable, de normalisation des villes, d'affaiblissement des repères sociaux, les compétences locales ont été dépassées, avec des interférences entre les acteurs de la ville.

En définitive, on peut dire également que les options prévues dans les instruments qui ont permis de concrétiser ces politiques d'urbanisation en Algérie ont été pris du modèle de la planification dite de macro : forme urbaine représentée par deux modèles (de Paris dont l'idée force est la continuité & de Londres où l'idée force est la discontinuité) comme on a précisé au premier chapitre : des schémas directeurs et plans d'urbanisme pour lesquelles les espaces naturels et agricoles devenaient une matière première indispensable, aux dépend de laquelle allait s'épanouir de nouvelles formes de la vie urbaine.

Dans ce contexte, les architectes et les autres professionnels ont exercé un rôle prépondérant, privilégiant ce genre de planification urbaine à réaliser à partir de quelques idées fortes, acceptées par les pouvoirs publics, souvent à un plus haut niveau. Mais souvent ces options n'ont pas été accompagnées d'outils juridiques, d'approches foncières appropriées, ni de financement à long terme et même sans établissements publics de gestion concrétisant l'engagement de l'Etat. De plus nous sommes devant l'absence de la concertation la plus large, la transdisciplinarité et le partenariat public/privée qui devient la formule opérationnelle la plus fréquente pour la concrétisation des projets urbains prévus dans le cadre des instruments de planification spatiale et de gestion urbaine ou par les outils spécifiques d'interventions sur les tissus urbains.

2 - La refonte de l'organisation territoriale post indépendance et les grandes mutations 1962-1990 :

Après l'indépendance et après le départ massif des étrangers, on a assisté à la reconduction de la législation française, par la loi du 31 décembre 1962, confirmée d'ailleurs en 1965, sous réserve de procéder à l'algérianisation progressive de la

matière avant 1975 « ...la question urbaine était évacuée des préoccupations du nouvel Etat algérien, même si Alger avait semblé , à un moment , susciter quelques velléités pour organiser sa croissance , par la constitution d'un comité interministériel permanent d'études d'aménagement et d'organisation de l'agglomération d'Alger (COMEDOR) qui impulsa une première étude d'aménagement mais dont les activités furent gelées, après un laps de temps très court, et sans que par la suite , sa dissolution ait été prononcée... »¹.

La promulgation par la suite de textes réglementent les aspects cruciaux et conjoncturels de la problématique de l'aménagement du territoire et ce afin que la politique urbanistique soit en synchronie avec les orientations et le rythme de développement. En fait, c'est la réappropriation de l'espace économique et physique, entre autres les conditions et les modalités d'usage du sol ; cette période a connu aussi l'introduction de plans d'urbanisme provisoires de principe (PUP) ayant pour but d'encadrer le développement et l'urbanisation des communes dont la population n'excède pas les 10000 habitants, qui n'étaient pas soumises aux PUD et la naissance de la politique des zones d'urbanisation prioritaire (ZUP). Ces instruments étant capables de stimuler des interventions sous forme d'opérations d'aménagement et de développement urbain.

Cependant, la programmation des 1000 villages socialistes de la révolution agraire et le début de leur réalisation font apparaître la complexité des problèmes liés à leur localisation dans l'espace rural eu égard aux relations qu'ils doivent établir avec l'armature urbaine existante et le rôle qu'ils sont appelés à jouer dans la réorganisation du territoire (la promotion sociale des populations, la transformation des structures agraires et la redéfinition des circuits et réseaux de production et d'écoulement de la production).

En matière de lotissement et des formes d'application du droit de préemption devenu applicable sur l'ensemble des terrains inclus dans le périmètre d'urbanisation et non plus sur des ZUP ou sur des zones de développement, l'ordonnance de 1974 sur la constitution de réserves foncières, au profit des communes, constituera une réforme importante de la

¹ S.BOUCHEMAL – *La production de l'urbain en Algérie* -. Communication, laboratoire RNAMS, Université Larbi Ben M'HIDI Algérie – page 01.

législation urbaine. La création de lotissements par des particuliers, alors, est proscrite. La commune devient l'agent principal de gestion et de production de l'espace urbain.

Cependant, les procédures ne seront renouvelées qu'en 1975, avec la promulgation de l'ordonnance du 26 septembre relative au permis de construire et permis de lotir. Elle reprend l'essentiel des dispositions antérieures avec quelques modifications partielles. L'exigence du permis de construire pour toute construction située dans des communes de plus de 2000 habitants était avant exigible dans toutes les communes de plus de 10 000 habitants. La demande de permis de construire est adressée au président de l'Assemblée Populaire Communale (APC). Le permis est délivré selon la compétence, par le wali ou le ministre. La notion de permis de lotir est substituée à « l'accord de lotissement ». Les comités de quartiers comme associations syndicales sont, pour la première fois, créés et concernent plus particulièrement les zones d'habitat illégal, désignées par « lotissements défectueux ».

Pour l'application du plan de développement urbain (PDU), et pour répondre au problème de logements qui commençait à se manifester sérieusement vers la moitié des années 1970, il était nécessaire de prévoir des instruments urbanistiques opérationnels afin d'organiser sur terrain les programmes urbains décidés par les collectivités locales prévus par cet instrument à court et à moyen terme. L'Etat à institué un nouvel instrument à partir de 1975 appelé zone d'habitat urbain nouvelle (ZHUN) qui est non seulement un outil technique et normatif d'aménagement de l'espace mais aussi de projection sur le terrain d'une action collective de tous les acteurs d'urbanisation : ministère, collectivités locales et organismes financières et techniques en l'absence des citoyens. « ...*mais parmi les programmes de développement ce n'est qu'avec le deuxième plan quadriennal (1974 – 1977) que l'Etat exprime sa grande préoccupation en matière d'urbanisme, en lançant une politique de production de masse de logements, par la création des zones d'habitat urbain nouvelles (ZHUN)...* »².

² S. BOUCHEMAL – *La production de l'urbain en Algérie* - op.cit - page 04.

L'application des principes de la ZHUN à comblait à un certain niveau le vide existant en matière de planification urbaine et d'actions qui étaient souvent en dehors des procédures, des dispositions réglementaires et de contrôles, bien que ces ensembles ne semblent pas disposer de schéma de structure clair.

De plus et pour des raisons et des préoccupations socio-économiques, en fin des années soixante-dix (1970) et les débuts des années quatre-vingt (1980), la création et l'aménagement des zones industrielles sont devenus plus que nécessaires pour les communes justifiant essentiellement l'importance du programme d'implantation d'activités industrielles ou à caractère industriel (stockage et distribution de produits industriels ou agricoles, bâtiments et travaux publics, transport, ...). Faut-il que ces activités de par leur nature soient incompatibles avec l'habitat et ne puissent être implantées dans les tissus urbains à proximité des lieux de résidences à cette époque, tel sera le cas des activités classées comme dangereuses, insalubres ou incommodes ou encore des activités nécessitant un trafic important ?

Les endroits de localisation de ces zones sont devenus actuellement en plein centre urbain pour des villes comme Tébessa. Pour d'autres villes elles sont situées à la limite des tissus anciens. Cette situation présente dans tous les cas des sources de nuisances, des limites urbaines et des friches qu'il faut reconvertir et renouveler dans le cadre d'une vision globale de projet urbain selon les spécificités de chaque ville algérienne.

L'utilisation et l'application de cette politique de développement était confrontée d'une part aux problèmes de réorganisation de la structure administrative du pays et la répartition et la spatialisation des investissements à l'intérieur de l'armature du territoire. D'autre part, elle a entraîné des contradictions, du tâtonnement et des ambiguïtés aggravés par l'intervention des groupes de pressions d'intérêts locaux.

Suite à un bilan négatif quant à l'application des textes jusqu'en 1975 en matière de programmation et de spatialisation des actions, un code de l'habitat était publié en 1977 faisant le point des réflexions, des orientations et des expériences acquises pour réaffirmer les interactions existantes entre l'urbanisme, le développement socio-économique et la nouvelle problématique de l'habitat. Un nouveau texte de 1982 (la loi n° 82/02 du 06 février

1982, relative au permis de construire et de lotir) a apporté les modifications suivantes : allègement des procédures, ainsi les dossiers sont réduits au minimum nécessaire ; confirmation du droit du pétitionnaire pour avoir recours à l'autorité judiciaire pour garantir ses droits ; élargissement de la compétence de viabilisation des lotissements, en plus de la commune, à tous les opérateurs économiques du secteur d'Etat ; attribution de pouvoirs accrus aux autorités locales en matière de lutte contre les constructions illicites et la reconnaissance de prérogatives en matière d'aménagement et de construction. Ceci a conduit par la suite à la promulgation de textes pour la régularisation des constructions illicites à partir de l'année 1985.

3 - Les nouveaux instruments et les nouveaux acteurs de l'organisation spatiale à partir de 1990 :

Après les événements qui ont ébranlé la société algérienne en octobre 1988 et l'adoption de la nouvelle constitution en 1989, des réformes politiques et socio-économiques sont introduites dans le pays. Dans ce cadre une nouvelle instrumentation législative et réglementaire est instaurée depuis l'année 1990, en rupture avec l'expérience nationale qui a persisté pendant les trois dernières décennies dans le domaine de l'aménagement et de l'urbanisme.

Dans un souci d'amélioration qualitative de l'espace urbain, cette nouvelle approche a pour référence la loi 90/25 du 18 novembre portant orientation foncière qui avait 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 organisation publiques, modifiée et complétée par l'ordonnance 95/26 du 25 septembre 1995.

La loi n° 90/29 du 1^{er} décembre 1990 relative à l'aménagement et à l'urbanisme, qui avait pour objet d'édicter les règles générales visant à : organiser la production du sol urbanisable, la formation et la transformation du bâti dans le cadre d'une gestion économe des sols, de l'équilibre entre la fonction d'habitat, d'agriculture et d'industrie, ainsi que de préservation de l'environnement, des milieux naturels, des paysages et du patrimoine culturel et historique sur la base du respect des principes et objectifs de la politique nationale d'aménagement du territoire.

L'utilisation et la gestion du sol urbanisable, la formation et la transformation du cadre bâti s'effectuent dans le cadre des règles générales d'aménagement et d'urbanisme, et des instruments d'aménagement et d'urbanisme définis par la présente loi. Ces instruments constitués par les plans directeurs d'aménagement et d'urbanisme (PDAU) et par les plans d'occupation des sols (POS) sont opposables aux tiers.

Les nouvelles dispositions apportées par la loi n° 90/29 sont plus contraignantes relativement à celles de la loi n° 82/02 et concernent essentiellement : l'obligation de justifier la propriété du sol pour toute demande de permis de construire, lotir ou démolir y compris celles introduites pour les projets d'habitat et d'équipement publics ; l'exigence du permis de construire pour toutes les opérations de construction, quel que soit la localisation et la taille ; l'obligation de recourir à un architecte pour établir les projets de construction, à l'exception de ceux de moindre importance situés dans des territoires (à promouvoir) désignés par arrêté du wali et l'introduction de deux nouveaux actes d'urbanisme, le certificat d'urbanisme et le certificat de morcellement.

L'application des dispositions de la loi relative à l'aménagement et l'urbanisme, sont régies par les décrets exécutifs : n° 91/176 du 28 mars 1991, fixant les modalités d'instruction et de délivrance du certificat d'urbanisme, du permis de lotir, du certificat de morcellement, du permis de construire, du certificat de conformité et du permis de démolir ; n° 91/177 du 28 mars 1991, fixant les procédures d'élaboration et d'approbation du plan directeur d'aménagement et d'urbanisme et le contenu des documents y afférant et n° 91/178 du 28 mars 1991, fixant les procédures d'élaboration et d'approbation du plan d'occupation des sols et le contenu des documents y afférents.

Dans le souci de fixer le cadre de la production architecturale et d'organiser la profession d'architecture, un texte a été institué à cet effet en mai 1994 (décret législatif n° 94/07). Ce texte avait pour objectifs : la promotion architecturale et la protection du patrimoine urbain et de l'environnement bâti. En application de son contenu, de nouvelles dispositions de recherche, de constat des infractions et de contrôles en matière d'architecture et d'urbanisme ont été mises en place.

Néanmoins cette politique de faillite n'a pas abouti à des résultats concrets et la situation de fait de l'environnement urbain dans nos villes algérienne a conduit et a obligé l'Etat de prendre de nouvelles mesures de régularisation pour la mise en conformité des constructions avec la législation existante et l'achèvement des chantiers éternels par la promulgation de la loi n° 08/15 du 20 juillet 2008.

L'application de ces dispositions reste jusque-là sans suite à défaut de textes d'applications d'une part et à cause de la situation très complexe des tissus urbains en matière de fonciers, de transactions illicites et de transgressions des règles d'urbanisme en vigueur.

En réaction au séisme de l'année 2003 et en prévention des risques naturels et technologiques, la loi 90/29 a été modifiée et complétée par la loi 04/05 du 14 aout 2004. Dans ce cadre, les terrains exposés aux risques résultants de catastrophes naturelles ou aux glissements de terrains sont identifiés au moment de l'élaboration des instruments d'aménagement et d'urbanisme. Ils font l'objet de mesures de limitation ou d'interdiction de construire. Les zones sismiques sont identifiées et classées selon leur degré de vulnérabilité au risques sismique et les zonés exposées aux risques technologiques sont identifiés par ces instruments qui leur déterminent des périmètres de protection en conformité avec les prescriptions de la législation algérienne en vigueur. Et par voie de conséquence les textes d'application relatifs à l'élaboration des instruments d'aménagement et d'urbanisme et ceux des actes sont aussi modifiés et complétés par les décrets exécutifs : n° 05/317 et n° 05/318 du 10 septembre 2005 concernant le PDAU et le POS ; n° 06/03 et n°09/307 respectivement du 07/12/2006 et du 22/09/2009, modifiant et complétant le décret exécutif n° 91/176 du 28/05/1991suscités.

En ce qui concerne la réglementation spécifique relative à la protection du patrimoine, la loi n° 98-04 du 15 juin 1998 relative à la protection du patrimoine culturel été présentée comme alternative à l'ordonnance de l'année 1967 relative aux fouilles et à la protection des sites et monuments historiques et naturels. Cette loi est suivie par : le décret exécutif n° 03-322 du 05 octobre portant maîtrise d'œuvre relative aux biens culturels immobiliers protégés ; le décret exécutif n° 03-323 du 05 octobre portant modalités

d'établissement du plan de protection et de mise en valeur des sites archéologiques et de leur zone de protection (PPMVSA) et le décret exécutif n° 03-324 du 05 octobre portant modalités d'établissement du plan permanent de sauvegarde et de mise en valeur des secteurs sauvegardés (PPSMVSS).

Cette réglementation opère un recadrage du patrimoine culturel, avec tout ce qui sera entraîné comme reformulation de concepts, de notions, et de représentations. Elle exige en même temps une certaine pédagogie et des méthodes d'approche appropriées pour réaliser les mutations nécessaires et recréer le réflexe de réappropriation du patrimoine culturel. *« ...Cette réglementation a introduit une nouvelle catégorie de définition du patrimoine culturel et a consacré de nouveaux principes d'approche, ceux de la réhabilitation, de la restitution et de l'intégration du patrimoine culturel dans la vie quotidienne et comme fondement à nos actions visant le développement. Il s'agit en fait d'un grand chantier, encore ouvert, qui se préoccupe avant tout du bien-être du citoyen par la restauration et la consolidation de l'identité algérienne... »³.*

Maintenant que nous disposons d'un arsenal réglementaire nouveau pour intervenir sur le terrain du patrimoine culturel, il ne nous reste qu'à adapter les différents instruments prévus à la nouvelle configuration du paysage patrimonial et aux nouvelles exigences économiques et sociales afin de nous permettre d'évaluer cette expérience et de tirer les conclusions nécessaires en la matière.

En définitive on peut dire qu'à partir de 1990, de profondes réformes ont été entreprises concernant la gestion du foncier urbanisable et la mise en place d'instruments d'aménagement et d'urbanisme (PDAU & POS) opposables aux tiers. La conjoncture qu'a connue le pays n'a pas permis une application rigoureuse des dispositions qu'ils préconisent. En effet, de nombreuses transgressions sont observées en matière d'usage des sols et de construction.

³ A.BADJADJA - *Conférence à l'occasion des assises du patrimoine culturel* - Editions Ministère de la culture - Alger 29.12.2003.

Il faut ajouter à cela l'aspect technique et réglementaire de ces instruments qui ont figé les espaces et négligé l'aspect opérationnel. Ce qui a engendré une mal vie due notamment à la mauvaise organisation des tissus urbains des villes. L'absence de couleur politique a donné un produit type. « *La mise en œuvre des instruments d'urbanisme d'une manière prototype, administrative et un fonctionnement bureaucraté et leur efficacité installe un malaise auprès des acteurs ...* »⁴.

De plus, il y a l'incapacité de ces instruments de produire la ville et d'intervenir sur la ville elle-même à défaut des interférences des acteurs (qui fait quoi ?) et surtout la problématique de l'approche et de processus. Le règlement ... jusqu'où ? Faire autrement ... Les expériences sont autant de leçons mais aussi d'interrogations. Elles doivent donner matière à la réflexion autour du devenir de cette réglementation en vigueur. Cette dernière est – elle adaptée à la réalité vécue ? Faut – il la revoir complètement ou peut être la compléter ? Comment sauvegarder ce patrimoine qui n'est pas protégé ?

Les préoccupations relatives aux traitements des tissus urbains existants devront être prises en charge dans ce cadre par l'institution des outils réglementaires d'interventions spécifiques comme ce qui se fait en France à titre d'exemple. Donc réfléchir sur la manière de faire, sur le pilotage de ces interventions et définir les sources de financement horizontales (locales) et verticales (centrales).

Les opérations de renouvellement urbain presque inexistantes jusque-là doivent se fonder sur une réglementation instituant de nouveaux outils qui sont à la fois une instance de décision pour la mise en œuvre des projets, mais aussi un outil financier pour agréger et mutualiser les crédits d'origine diverse. La démolition dans le cadre de l'opération de renouvellement reste toujours pour l'Etat une difficulté importante car les constructions pour les défavorisés ne sont globalement pas assurées. Pour les collectivités locales la situation nécessite des démarches plus radicales (textes) et les habitants doivent être associés dans le processus de renouvellement urbain. Aujourd'hui, devant la relative faillite

⁴ B.LABII - *Cours projet urbain et gouvernance* « débats sur les instruments d'urbanisme en vigueur PDAU & POS » Constantine le 28.11.2005.

des opérations de renouvellement urbain, l'Etat doit porter avec plus de détermination cette politique qui devient plus qu'indispensable et d'instituer de nouveaux outils de décisions et de mise en œuvre.

Depuis l'indépendance, les pratiques de l'urbanisme en Algérie qui manquaient d'une stratégie globale sont essouffées au bout de quelques années d'existence. La politique de planification spatiale et de gestion urbaine reste également en décalage avec la notion de développement durable notamment des villes et à ce qui se fait dans le monde dans ce domaine ; d'où une révolution qui viserait le renouvellement de ces pratiques dont nous étions l'un des acteurs locaux durant une vingtaine d'années (de la fin des années quatre-vingt jusqu'au début de ce siècle) , et le recours à la notion de projet urbain mais moins dans le contenu que dans la manière, avec ses principes qui s'adapteraient aux spécificités du pays et à la ville algérienne et notamment patrimonial, le cas de notre ville Tébessa.

Cet aperçu critique d'un urbaniste, pour être complet et significatif, il devrait comporter aussi d'autres lectures critiques de d'autres spécialistes, de ce qui a été matérialisé et construit dans l'Algérie en matière de production architecturale, du cadre bâti et de protection du patrimoine et leurs conséquences sur la société et sur l'environnement.

III - PROCESSUS DECISIONNELS :

1- Les grandes orientations d'aménagement du territoire :

La loi n° 01. 20 du 12 décembre 2001 relative à l'aménagement du territoire et du développement durable est venue pour introduire en Algérie la problématique du développement durable dans l'aménagement à l'échelle du territoire. Elle s'articule sur trois grandes orientations : la première traite les principes et fondements de la pratique nationale d'aménagement et de développement durable du territoire, à savoir ses finalités territoriales, économiques et sociales ainsi que ses objectifs essentiels. La deuxième concerne les orientations stratégiques de la politique nationale d'aménagement et de développement durable du territoire. Et enfin sa troisième partie fixe la mise en œuvre du schéma national d'aménagement du territoire. Les préoccupations de l'Etat en matière de protection des sites et de durabilité touristique ont donné lieu à la naissance d'un texte réglementaire sous forme de loi n° 03.01 du 08 Mai 2003 relative au développement durable du tourisme, pour la protection des zones et sites d'expansion touristique. Cette dernière prend en considération d'une manière générale cette thématique nationale.

Dans le même contexte, et pour des préoccupations environnementales, y a eu la promulgation de la loi n° 03.10 du 19/07/2003 relative à la protection de l'environnement dans le cadre du développement durable. Elle est suivie trois ans après par un décret exécutif n°06/198 du 31/05/2006 définissant la réglementation applicable aux établissements classés pour la protection de l'environnement et notamment, les régimes d'autorisation et de déclaration d'exploitation de ces établissements, leurs modalités de délivrance, de suspension et de retrait, ainsi que les conditions et modalités de leurs contrôles. Enfin La promulgation de la loi n° 04.20 du 25 décembre 2004 relative à la prévention des risques majeurs et à la gestion des catastrophes dans le cadre du développement durable, pour la délimitation des zones de servitudes a donné de l'importance à tous les risques et la manière de leur prise en charge.

Ces nouvelles dispositions théoriques en matière d'aménagement et du développement durable reste à l'échelle de l'aménagement du territoire.

La promulgation de la loi n°06-06 du 20 Février 2006 portant orientation de la ville avait pour objectifs de fixer les dispositions particulières visant à définir les éléments de la politique de la ville dans le cadre de l'aménagement du territoire et du développement durable ; les principes généraux de la politique de la ville ; des définitions et de la classification des villes, des acteurs et des compétences et enfin des instruments et des organes de la politique de la ville. Cette nouvelle vision pour appréhender et gérer la ville algérienne proposée par le ministère délégué à la ville qui a disparu de l'organigramme du gouvernement algérien au bout de quelque temps a connu en premier lieu le lancement des schémas de cohérence urbaines (SCU) à titre d'expérimentation pour les grandes villes comme Alger, Oran et Constantine, et en deuxième moment les autres villes dont Tébessa qui a bénéficié de trois études. Ces schémas ont un penchant beaucoup plus sur l'aménagement que sur l'urbanisme parce qu'ils sont gérés actuellement par le ministère de l'environnement et de l'aménagement du territoire.

Schéma n° 01 : les outils de la planification en Algérie.



- 1- **SNAT** : schéma national d'aménagement du territoire.
- 2- **SRAT** : schéma régional d'aménagement du territoire.
- 3- **PAW** : plan d'aménagement de Wilaya.
- 4- **PAC** : plan d'aménagement communal.
- 5- **PAU** : plan directeur d'aménagement et d'urbanisme.
- 6- **POS** : plan d'occupation des sols.

2- Les mécanismes de la planification territoriale et urbaine :

S.N.A.T

- Instrument à l'échelle nationale.
- Initié par l'Etat.
- L'établissement des schémas directeurs des secteurs.

S.R.A.T

- Instrument à l'échelle inter wilaya (régional).
- Initié par l'Etat.
- L'adoption des infrastructures et équipements réglant l'armature urbaine régional.

P.A.W & PAC

- Instrument à l'échelle de wilaya et groupement de communes.
- Initié par la wilaya.
- L'identification des hiérarchies urbaines dans la wilaya et ses zones intercommunales.

P.D.A.U

- Instrument à l'échelle communale et inter communal.
- Initié par la commune.
- Programme d'aménagement, d'équipements et d'infrastructures.
- Instrument de planification spatiale et de gestion urbaine à long terme.

P.O.S

- Instrument à l'échelle de la ville.
- Initié par la commune.
- La fixation de la forme urbaine.
- L'organisation des constructions et des droits d'utilisation des sols
- Le règlement .

3- Définition de la planification urbaine :

La planification urbaine est la partie de l'urbanisme qui définit les moyens en temps et en matériels nécessaires à la réalisation des projets urbains. L'objectif essentiel est de coordonner le développement et la fabrication des villes ; dans le respect du cadre de vie des habitants actuels ou futurs ainsi que de l'équilibre nécessaire entre des populations ; des activités et des équipements de la ville. Elle consiste à augmenter les capacités stratégiques de la ville et à les déployer consciemment.

La planification urbaine ne se laisse pas enfermer dans une définition simple, et la manière de la mettre en œuvre ne peut être décrite de manière systématique et méthodique sous la forme d'un traité. En tant que pratique, elle utilise des apports scientifiques et techniques mais elle fait aussi appel à des talents et des savoir-faire variés. Dans ce contexte, les démarches stratégiques et techniques avec l'intention d'améliorer l'efficacité ou mieux les performances, de l'action publique pour en signaler les dimensions symboliques et de mise en scène. Il s'agit de participer à la rationalisation de l'action urbaine publique décidée par ailleurs par les gouvernements centraux et locaux

4- Evolution et constats sur la planification urbaine en Algérie :

La période de l'après indépendance, est caractérisée par la gestion de la situation léguée par le départ des français de notre pays. Les responsables politiques ayant occupé par la mise en place des politiques de construction et du développement de l'Etat. *« L'Algérie, après son indépendance, avait accordé de la priorité plutôt à des secteurs tel que : l'emploi, le logement, la santé, l'éducation Le problème de l'aménagement des territoires ne faisait pas partie des préoccupations des décideurs »*⁵.

Ce n'est qu'à partir de 1967 que les décideurs à travers les différents plans de développement triennaux, quadriennaux et quinquennaux jusqu'à nos jours ont déployés des efforts dans tous les domaines de réflexion et d'action touchant à la planification urbaine : programme de recherche fondamentale, multiplication des équipes et logements

⁵ L. GHERZOULI, « *Pouvoirs et aménagement du territoire au Maghreb* », planification urbaine (mémoire), Constantine 2006, p27.

sur le terrain, lancement de grand programmes:(infrastructures, villes nouvelles, aménagements touristiques, équipements structurants...etc.). Néanmoins tous ces efforts ont été déployés dans l'absence d'une vision globale et transversale et dans l'ignorance de potentialités territoriales et de l'environnement au sens large du terme.

Par conséquent, les données et les différents recensements entrepris témoignent les défaillances et les lacunes en termes de planification urbaine. De ce fait, il n'existe aucune homogénéité dans la répartition de la population algérienne à travers les différentes régions du pays. D'une part, plus de la moitié 58,3 % des algériens vit en zone urbaine (RGPH de 1998). D'autre part, la concentration de la population, celles des zones du Nord du pays, est plus importante de très loin que dans les zones du Sud, avec une densité de 235 habitants/km²au Nord contre 1.35 habitants/km²au Sud. En outre 60 %des communes d'Algérie sont situées au Nord et sur 4,3 % du territoire (tableaux n° 01 ci-après).

De ce cadre, les efforts doivent être orientés vers les hauts plateaux et les régions du Sud et ce pour alléger les pressions sur le Nord et sur les grandes villes, afin d'arriver à l'équilibre territorial. « *La problématique urbaine en Algérie est compliqué par l'anarchie de l'urbanisation et par la gestion des villes. Elle est complexe parce qu'elle n'a pas pris naissance dans la problématique de l'aménagement du territoire : l'écart qui se creuse entre la zone tellienne et le reste du pays et l'avenir de cette zone qui est confronté à la saturation* »⁶.

Tableau n° 01 : La croissance urbaine en Algérie analysée et exprimée par des données chiffrées entre les trois R.G.P.H de 1977, 1987 et 1998.

N °	Résultat de l'analyse : données chiffrées.
01	La population urbaine est passée de 6,7 millions en 1977 à 11,5 millions en 1987 et à 17 millions en 1998.
02	La population urbaine en 1998 est de 58,30% de la population totale.
03	A la prépondérance des grandes villes littorales à succéder un rééquilibrage au

⁶ B.LABII, *op.cit.*

	profit de ville de l'intérieur et de sud.
04	Un ralentissement de la croissance des grands pôles littoraux avec des taux d'accroissement inférieur à la moyenne urbaine national. Alger : 0,36 - Oran : 1,03 - Constantine : 0,48 – Annaba : 1,28.
05	Le réseau urbain s'est développé avec 155 agglomérations nouvelles entre 1887 et 1998.
06	Développement considérable du réseau urbain : <ul style="list-style-type: none"> - en 1966 : 95 agglomérations urbaines ; - en 1977 : 211 agglomérations urbaines ; - en 1987 : 447 agglomérations urbaines ; - en 1998 : 579 agglomérations urbaines.
07	Les villes de 10.000 à 20.000 habitants sont passées de 92 en 1987 à 201 en 1998.
08	Classification des villes Algériennes : <ul style="list-style-type: none"> - L'urbain supérieur : 24 agglomérations ; - L'urbain : 121 agglomérations ; - Le suburbain : 340 agglomérations. avec le nombre de population de l'urbain supérieur qui est de 11,5 millions.
09	Le taux d'accroissement annuel urbain est de 3,57% alors qu'il était de 5,46 % en 1987.
10	La prépondérance d'Alger sur les trois autres métropoles : 2 fois Oran, 3 fois Constantine et 4 fois Annaba. avec 17% de la population urbaine totale.
11	28 agglomérations plus de 100.000 habitants dont 24 de l'urbain supérieur.

12	31 agglomérations de 50.000 à 100.000 habitants.
13	La concentration de la population au nord du pays est loin plus importante que dans les zones du sud avec 235 habitants/m ² au nord contre 1,35 habitants/m ² au sud.
14	10% de la population seulement vit sur près de 83% de l'espace national constitué de régions désertique.

Source : cours projet urbain et gouvernance du Pr, B. LABII. Constantine le 12.12.2005.

Enfin, l'urbanisation en Algérie, est faiblement liée à l'urbanisation économique, car cette dernière est fondée par l'industrialisation et par les activités induites. Donc, elles d'origine démographique et géographique. De plus, on a abouti à une urbanisation normative et autoritaire et surtout sans diffusion et répartition équitables des ressources et des activités et dans l'absence d'une logique socio, économique et environnemental.

La structure démographique de l'Algérie a considérablement évolué au cours des années de l'après indépendance, il faut en tenir le plus grand compte. La question est de savoir comment les répartir dans des ensembles urbains tout en protégeant l'environnement. Parallèlement à l'évolution démographique, la structure sociale des villes a subi des transformations radicales. On a pris de plus en plus conscience que la vitalité d'une ville doit beaucoup à la diversité des groupes sociaux, qu'ils soient définis en fonction des âges, des ethnies ou de la richesse. L'urbanisme à travers ses outils doit se préoccuper de la question pérennité ou durabilité de l'harmonie sociale, en mettant en œuvre des stratégies coordonnées de revitalisations qui facilitent et renforcent des effets sur la communauté.

Les questions économiques ont toujours eu une profonde influence sur la production de la ville. La structure économique de l'Algérie a connu une mutation rapide à partir des années quatre-vingt-dix du dernier siècle. Ce changement forcé par la mondialisation a eu des impacts négatifs sur les industries de production (bâtiment & travaux publics) surtout dans le secteur public. Le développement économique faisant appel au partenariat entre le secteur public et privé, mais ceci nécessite la mise en place de processus rigoureux,

auxquels prendront part les professionnels entre autres les urbanistes qui doivent poursuivre l'amélioration de leur compréhension des meilleurs usages possibles par le biais des instruments d'urbanisme. Dans ce domaine, les politiques visant à créer des villes durables doivent porter sur la création de l'emploi et d'activités dans les villes, car l'urbanisme a un rôle vital à jouer pour favoriser le développement économique et redynamiser les collectivités locales.

De la dynamique urbaine en Algérie à travers l'utilisation des instruments de planification spatiale et de gestion urbaine sus cités, il apparaît donc que ces instruments ont beaucoup d'influence sur l'orientation de l'urbanisation des villes et sur la consommation du foncier qui ne constituait guère un handicap pour l'urbanisation. Donc, L'application des instruments d'urbanisme à l'échelle communale a mis en évidence une inadéquation totale entre les missions importantes dévolues aux communes et à leurs incapacités organisationnelles, financières et humaines. Cette inadéquation a mis la commune dans l'incapacité d'assurer aussi bien ses missions économiques, culturelles et sociales d'une part et en tant qu'acteur essentiel dans le développement durable de la ville d'autre part. Cette situation qui reflète la réalité quotidienne de la cellule de base qui est la commune, influe négativement sur la structure territoriale à laquelle elle appartient. D'où la mobilisation du local dans ce cadre nécessite à la fois la cohérence dans les actions et des moyens non négligeables.

Il faut ajouter à cela l'aspect technique et réglementaire de ces instruments qui ont figé les espaces et négligé l'aspect opérationnel. Ce qui a engendré une mal vie due notamment à la mauvaise organisation des tissus urbains des villes. L'absence de couleur politique a donné un produit type. « *La mise en œuvre des instruments d'urbanisme d'une manière prototype, administrative et un fonctionnement bureaucraté et leur efficacité installe un malaise auprès des acteurs ...* »⁷.

De plus, il y a l'incapacité de ces instruments de produire la ville et d'intervenir sur la ville elle-même à défaut des interférences des acteurs (qui fait quoi ?) et surtout la

⁷B.LABII - *Cours projet urbain et gouvernance* « débats sur les instruments d'urbanisme en vigueur PDAU & POS », Constantine le 28.11.2005.

problématique de l'approche et de processus. Les pratiques de production et de gestion de la ville en Algérie sont essouffées au bout de quelques années d'existence, d'où une révolution qui viserait le renouvellement de ces pratiques, et le recours à la notion de projet urbain mais moins dans le contenu que dans la manière, avec ses principes qui s'adaptent aux spécificités du pays car le développement durable, les nouvelles intercommunalités et les démarches de renouvellement urbain constituent aujourd'hui les nouveaux défis de la planification territoriale.

Dans ce contexte le dynamisme urbain se traduit par une fragmentation des espaces, accompagnée d'une détérioration du cadre bâti et de l'environnement, ainsi que d'une vulnérabilité de plus en plus grande des infrastructures qui a des conséquences sur la durabilité des villes. L'échec des politiques urbaines ne s'explique pas seulement par des considérations techniques, et par le manque des compétences, mais aussi par le jeu complexe des rapports sociaux et politiques d'acteurs, jusque-là fait défaut et qui doit être instaurée. De ce fait, c'est le recours systématique à la planification urbaine qui fait problème. L'un des enjeux majeurs de la gestion urbaine consisterait à rapprocher la planification urbaine aux pratiques, à favoriser une plus grande participation dans la production de l'urbain et à développer des outils juridiques et institutionnels plus souple et intermédiaire entre les pratiques et les règles (normes). Pour qu'une telle production et gestion de l'urbain puisse avoir quelques chances de succès, il faut d'abord, une approche qui rappelle l'importance de la participation et par conséquent, de la mise en place d'un cadre institutionnel démocratique adéquat, pour que les villes de l'Algérie puissent répondre aux impératifs du développement urbain durable.

5- Le droit de l'urbanisme :

Depuis les époques les plus lointaines, l'homme vivait en groupe. Il avait senti le besoin d'établir les règles à même de garantir une vie harmonieuse dans la communauté qui soient aussi garantes de l'équilibre du groupe et de l'individu. L'homme avec le temps et les situations face aux quelles, il s'est trouvé à réussir à mettre en application un grand nombre de règles que le bon sens et la vie de groupe lui ont dictées. Ces règles et actes constituent le droit de l'urbanisme. Progressivement, les textes ont commencé à pendre de

l'ampleur pour toucher à tout acte de construire aussi bien en zones urbanisées, à urbaniser ou d'urbanisation futur.

Ils réglementent également les zones non aedificandi (non constructibles) « *En tant que science, le droit d'urbanisme relativement au phénomène très ancien de l'existence des villes, est nouveau. Il est né avec la croissance des villes amorcée après la révolution industrielle...* »⁸. Il est défini également par l'enseignant Alain TRABUC : « *le droit de l'urbanisme est la législation qui concerne l'utilisation de l'espace, différent du droit de construction. Il est constitué comme une police par ses techniques : la réglementation, les autorisations à travers les différents instruments, les sanctions, droit de préemption, droit de l'expropriation et les documents prospectifs, qui prévoit l'aménagement de l'espace au futur* »⁹.

⁸ L.GHERZOULI, R.HADF et S.SAFRI, « *Les autorisations d'occupations au sol* », Constantine 2006, conclusion

⁹ A. TRABUC, « *Cours de droit de l'urbanisme* ». Marseille 2004, p3.

IV - POLITIQUE ET PROCEDURES :

1- Les outils d'aménagement et d'urbanisme en Algérie :

1-1- Le plan directeur d'aménagement et d'urbanisme (PDAU) :

Avant la promulgation des textes réglementaires relatifs au foncier et à l'urbanisme en 1990, les instruments d'urbanismes tant planificateurs (plan d'urbanisme directeur et plan d'urbanisme provisoire) qu'opérationnels (zones d'habitat urbain nouvelles) ont été considérés comme préalable permettant de verser à l'urbanisation des terrains dans le cadre des réserves foncières et de concrétiser les programmes d'habitat et d'équipement publics deviennent obsolètes. La mise en place d'une nouvelle législation en matière d'urbanisme, de foncier et d'architecture a engendré dans les dernières années du dernier siècle une nouvelle vision dans les approches et les pratiques dans les domaines du développement, de la gestion des tissus urbains et d'intervention sur le cadre bâti.

La libération de la gestion du foncier urbanisable, la mise en place d'instruments d'aménagement et d'urbanisme constitués par les plans directeurs d'aménagement et d'urbanisme (PDAU) et par les plans d'occupation des sols (POS) contribuent grandement d'après les décideurs à ce changement en apportant un fait nouveau par la définition des droits de construire qui visent absolument l'équilibre entre l'intérêt public de la collectivité et l'intérêt privé des personnes morales ou physiques sur toute parcelle du territoire de la commune.

En matière d'aménagement et d'urbanisme, la loi 90/29 du 01 décembre 1990 modifiée et complétée par la loi 04/05 du 14 août 2004 relative à l'aménagement et à l'urbanisme est venue consacrer ce domaine par lequel se traduisent les pratiques de l'occupation de l'espace. Les instruments d'urbanisme fixent les orientations fondamentales d'aménagement des territoires intéressés et déterminent les prévisions et les réglés d'urbanisme. Ils définissent plus particulièrement, les conditions permettant d'une part, de rationaliser l'utilisation de l'espace, de préserver les activités agricoles, de protéger les périmètres sensibles, les sites, les paysages. D'autre part, de prévoir les

terrains réservés aux activités économiques et d'intérêt général et aux constructions pour la satisfaction des besoins présents et futurs en matière d'équipements collectifs de services, d'activités et de logements. Ils définissent également les conditions d'aménagement et de construction en prévision des risques naturels et technologiques.

Le PDAU est un instrument de planification spatiale et de gestion urbaine. Il fixe les orientations générales de la ou des communes concernées en tenant compte des schémas d'aménagement et plans de développement. Il définit les termes de référence des plans d'occupation des sols. Il se traduit par un règlement et un rapport d'orientation. Cet instrument détermine la destination générale des sols. Il définit l'extension des établissements humains, la localisation des services et des activités, la nature et l'implantation des grands équipements et infrastructures. Il détermine les zones d'interventions sur les tissus urbains et les zones à protéger et devise le territoire auquel il se rapporte en secteurs urbanisé, à urbaniser, d'urbanisation future et les secteurs non urbanisables frappés d'une servitude temporaire de non aedificandi jusqu'à l'achèvement des deux échéanciers le court et le moyen terme.

Le contenu du PDAU défini par le décret exécutif n° 91 - 177 du 28 mai 1991 fixant les procédures d'élaboration et d'approbation du plan directeur d'aménagement modifié et complété par celui n° 05 - 317 du 10 septembre 2005, permet de dégager un rapport d'orientation et un règlement. Néanmoins le rapport contient deux phases importantes. La première phase est le diagnostic de l'état actuel de l'aire d'étude et la perspective de son développement. La deuxième se résume en les propositions d'aménagement et la mise au point définitive. Donc le contenu du PDAU ne se diffère de celui du PUD que par la partie d'aménagement qui concerne le territoire de la commune en dehors des agglomérations urbaines. Son élaboration est prescrite dans le texte ci-dessus (tableau n° 02 ci-après).

Pour la première fois en Algérie, l'élaboration d'un outil d'aménagement et d'urbanisme a donné la possibilité de concertation plus ou moins large, néanmoins cette dernière est dictée par la loi en deux modes : le premier consiste en la consultation obligatoire des administrations publics (services déconcentrés de l'Etat) et les organismes et service publics au niveau local. Le deuxième à titre consultatif pour les chambres de

commerce et de l'agriculture et aux organisations professionnelles et associations locales d'usagers. « ...C'est la rupture avec l'Etat moralisateur et une société neutre et sans classe, un espace neutre et sans résistance. Le citoyen et le mouvement associatif dans la commission d'urbanisme veut dire que l'urbanisme consacre l'existence de classe sociale d'intérêts différenciés... »¹⁰.

Une nouveauté par rapport au PUD, c'est l'introduction de la dimension de l'aménagement. C'est-à-dire une confrontation obligatoire avec le foncier et l'apparition de la notion de l'intercommunalité, car le PDAU peut être élaboré pour deux ou plusieurs communes et ce pour atteindre l'objectif de l'équilibre territorial. Concernant la méthodologie d'élaboration, la loi instituant cet outil était très évasive et restait dans les généralités. Le contenu qui est sommairement édicté, présentent des insuffisances en matière d'approche méthodologique globale pour la fabrication et l'intervention sur la ville elle-même et le contenu des documents nécessaire en termes d'orientation et de pratique urbanistique. « ... Enfin, le PDAU consacre la rupture avec l'urbanisme bureaucratique et introduit l'urbanisme de participation et de concertation... »¹¹.

A travers les PDAU que nous avons vu se réaliser, notamment celui de la ville de Tébessa et d'autres à l'époque où nous étions l'un des acteurs de la ville, et en tenant compte des résultats et conclusions des rencontres d'évaluations locales, régionales et même nationales, on peut dire que ces nouveaux instruments n'apportaient rien de nouveau soit du point de vue de l'approche méthodologique qui se limitait aux phasages de l'élaboration au même titre que le PUD. Cette situation est aggravée par la lourdeur des procédures administratives d'élaboration et d'approbation et le manque d'encadrement des communes. En termes de contenu, on relève beaucoup d'insuffisances à savoir le non prise en charge du patrimoine urbain existant et sa durabilité par les opérations de renouvellements urbains contribuant au développement urbain durable de la ville ; c'est

¹⁰H.OUGOUADFEL. « Séminaire national : l'urbanisme en question - Méthodes d'élaboration des PDAU & POS » Alger le 25 & 26 janvier 1994.

¹¹H.OUGOUADFEL, *Idem*.

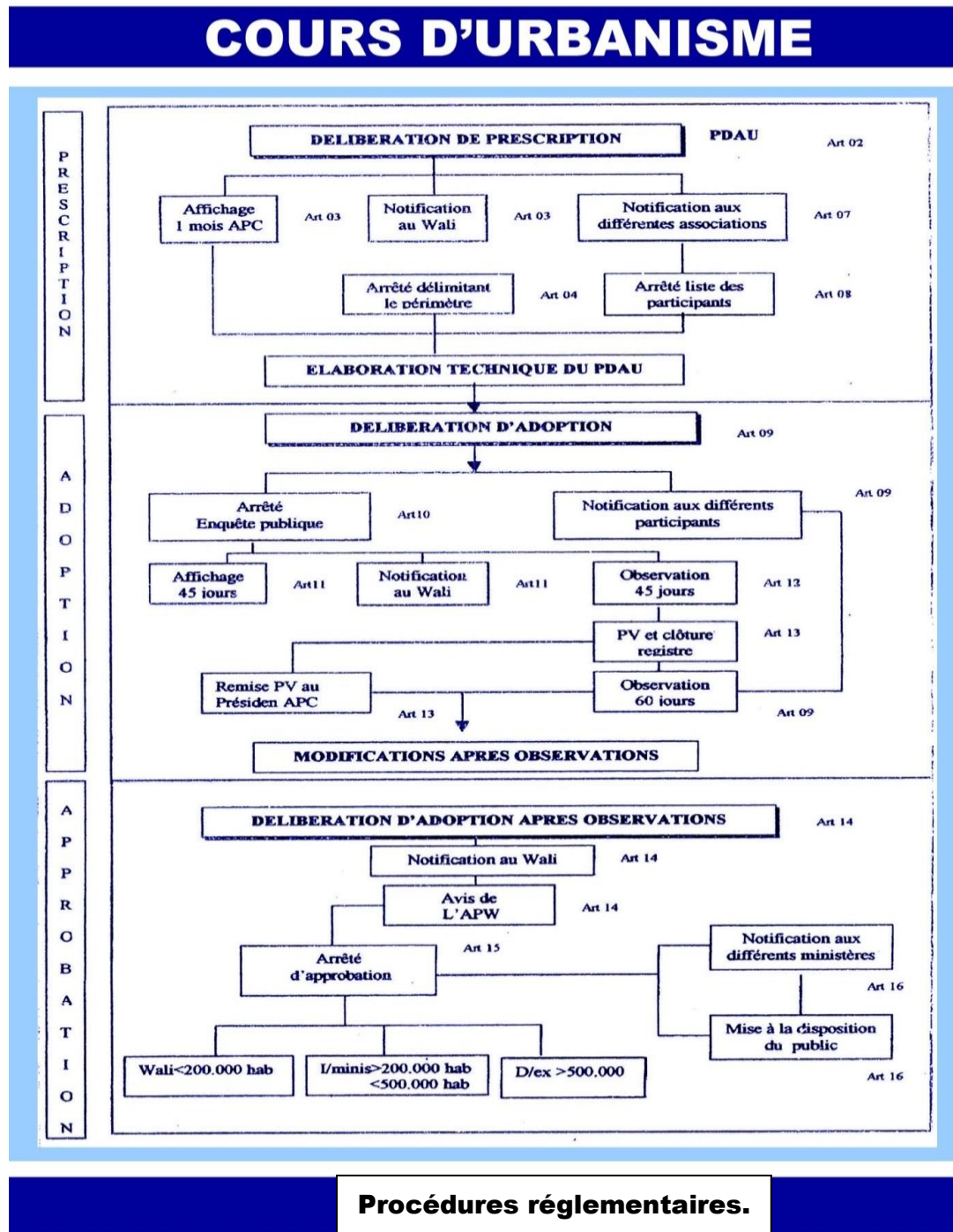
l'incohérence entre le contenu du PDAU qui est élaboré localement et les programmes de développement sectoriels centralisés et le non-respect des PDAU sur terrain à défaut d'inexistence du cadastre générale.

De plus les urgences dues aux programmes d'habitat, à la prolifération des constructions illicites et au décalage entre les prévisions du PDAU et des possibilités de réalisation à défaut de structures chargées d'exécutions n'ont pas permis à l'Etat de maîtriser la situation jusqu'à ce jour. Ajoutons à cela le désintéressement des élus et des associations d'une part et la faiblesse des moyens d'études d'autre part. Ce qui a obligé les bureaucrates à produire des plans types dans la forme et dans le contenu et d'avoir dans certains cas des études dépassées ou altérées avant leur approbation.

Donc, les instruments d'aménagement et d'urbanisme ont montré leurs limites quant à leur application, en amont par la rupture entre les instruments d'aménagement du territoire et en aval par l'inexistence des outils d'intervention sur les tissus urbains. Les limites de l'application du PDAU peuvent être déduites de l'examen qualitatif du contenu des études existantes. Elles sont dues essentiellement à la pertinence des options arrêtées en matière de croissance urbaine, à la nature juridique des terrains et aux conditions de leur mobilisation, ainsi qu'à la coordination intersectorielle, à la prise en charge de l'état de dysfonctionnement. Elles sont dues encore à la vétusté et la précarité des tissus urbains existants, et enfin à l'incohérence dans la programmation, à la définition des termes de références et à la délimitation des périmètres des plans d'occupation des sols.

En définitive, le fait fondamental que la nouvelle réglementation relative aux nouveaux instruments d'aménagement et d'urbanisme ne le prévoit pas, c'est qu'il faut définir le nouveau contexte de l'urbanisme de projet par des projets urbains qui devraient consacrer la rupture avec l'urbanisme de programmation et mettre fin à l'approche programmatrice et la remplacer par celle globale structurelle qui tient compte de l'environnement. Donc, il ne s'agit pas de faire des réformes qui prennent en considération des préoccupations au détriment d'autres, mais d'une révolution au niveau des mécanismes de planification juridique et institutionnels et au plan épistémologique.

Schéma n° 02 : prescription, adoption et approbation du PDAU.



Source : direction de l'urbanisme et de la construction de Tébessa, traité par l'auteur 2022.

1- 2 – Le plan d’occupation des sols (POS) :

Le plan d’occupation des sols est un document d’urbanisme établi conformément à la loi 90 -29 du 01 décembre 1990, relative à l’aménagement et l’urbanisme, modifiée et complétée. Il a pour enjeux la production et / ou la transformation du sol urbain et du cadre bâti. Il est établi conformément aux dispositions du plan directeur d’aménagement et d’urbanisme approuvé. Le POS développe des projets qui permettent la maîtrise formelle de l’espace urbain à créer ou transformer ainsi que la prévision des usages qu’ils sont susceptibles d’induire.

Le plan d’occupation des sols est un document essentiel pour construire, équiper et protéger son territoire. Il est entrepris pour des opérations sur le tissu existant et / ou des opérations visant à créer de nouveaux tissus qui peuvent cerner plusieurs zones de différentes fonctions, mais avec une approche globale et transversale. L’objectif essentiel est d’assurer la continuité avec le PDAU en détaillant les paramètres déjà définis par le PDAU pour le territoire considéré en termes de, densité générale, l’activité dominante, éventuellement, la localisation des équipements d’intérêt général et les servitudes qui greffent le territoire. La ville ne s’impose pas, ne se décide pas par quelques règles définies par des technocrates invisibles. Elle suppose un souci de concertation permanent ou chaque opinion doit avoir sa place.

Le plan d’occupation des sols est un document d’urbanisme institué par voie réglementaire en 1990 au même titre que le plan directeur d’aménagement et d’urbanisme sus cité. Il a pour objectifs et enjeux la production et / ou la transformation du sol urbain et du cadre bâti, conformément aux dispositions du PDAU auquel il se réfère. Le POS fixe d’une façon détaillée la forme urbaine, l’organisation, les droits de construction et d’utilisation des sols. Il définit également les types de constructions autorisées et leurs usages, les règles concernant l’aspect extérieur des constructions, les servitudes, l’espace public, les espaces verts, les emplacements réservés aux ouvrages publics et installations d’intérêt général ainsi que les tracés et les caractéristiques des voies de circulations. Le POS se traduit par un règlement accompagné de documents graphiques de références. Son contenu est prescrit par le décret exécutif n° 91/178 du 28 mars 1991, fixant les

procédures d'élaboration et d'approbation du plan d'occupation des sols et le contenu des documents y afférents, modifié et complété par celui n° 05/318 du 10 septembre 2005.

Le plan d'occupation se traduit par, un règlement qui contient une note de présentation dans laquelle sera justifiée la compatibilité des dispositions du plan d'occupation des sols avec celles du plan directeur d'aménagement et d'urbanisme. Elle expose également la situation actuelle du territoire concerné, en mettant en exergue les grandes orientations du plan d'occupation des sols et justifiant les dispositions adoptées. Il s'agit à ce niveau de recenser les différents problèmes de tout ordre affectant le territoire ou partie du territoire. De montrer quelles sont les dispositions à prendre en charge afin d'aboutir à la forme urbaine la plus appropriée qui s'intègre avec l'ensemble de la ville.

Concernant, les conditions de concertation mises en place, il ne s'agit plus de programmer selon une grille d'équipements préétabli. Il s'agit plutôt de faire un programme en coordination étroite avec la commune et tous les acteurs y compris les habitants. Il est nécessaire de préciser exactement les personnes tant physiques que morales (Etat, commune, organismes, etc.) qui prendront en charge les projets, et sur le plan financier et sur le plan de gestion. Toutes ces personnes s'engageront à réaliser et / ou à gérer le futur projet qui sera implanté sur le territoire (tableau n° 03 ci-après).

La partie de règles fixant pour chaque zone homogène : la nature et la destination des constructions autorisées ou celles interdites ; les droits de construire attachés à la propriété du sol ainsi que le coefficient d'emprise au sol ; le coefficient d'occupation du sol et toutes servitudes éventuelles. Le règlement précise en outre, les conditions de l'occupation de sols et les dispositions applicables aux terrains compris dans les diverses zones couvertes par le POS, notamment, les quartiers à renouveler, monuments et sites à protéger.

En plus de ce que nous avons évoqué comme insuffisances concernant le PDAU en termes d'approche méthodologique, de contenu de modes et moyens d'élaboration et d'approbation qui sont valable également pour le POS, nous en relevons d'autres : ce sont, en premier, le passage entre les échelles des deux instruments, caractérisé par une absence de lecture intermédiaire, entre la vision générale du PDAU et la prescription des

droits de construire de la parcelle pour une portion de la ville par le POS, que nous qualifions de vision réductrice et partielle de la ville. En deuxième lieu, l'absence d'établissement chargé de la mise en œuvre de cet instrument, notamment la réalisation des voies et réseaux divers (VRD) et la matérialisation des emprises des espaces publics ainsi que les terrains d'assiettes prévus pour l'implantation des équipements d'accompagnement d'une part et les terrains réservés pour les logements d'autre part.

La quasi-totalité des POS élaborés en Algérie concernait les sites vierges, car l'Etat et les responsables locaux sont préoccupés par le problème de logement pour pouvoir injecter les différents programmes dans les conditions d'urgences que tout le monde connaît, et faire face aux problèmes sociaux dans le domaine de la crise de logement. Tout cela se fait jusqu'à ce jour dans l'absence de la vision globale de la ville, dans la négligence de l'environnement, du moins l'écosystème urbain, et au détriment de l'approche du projet urbain qui permet la maîtrise formelle de l'espace urbain à créer ou à transformer ainsi que la prévision des usages qu'il est susceptible d'induire. « *...Dans le processus d'élaboration de POS dits d'aménagement ont eu pour premier objet de cerner et de réglementer l'entité urbaine, par suite il est entrepris des POS dits de restructuration... Par la même, les modalités de mise en œuvre des POS eux-mêmes fruit d'un découpage de l'espace urbain avec différents objets, sont confrontées à l'absence ou au manque d'un véritable 'projet urbain' qui eut déterminé au préalable leurs rôles dans ce dernier...* »¹².

Les règles qu'édicte le POS et qui encadrent la production urbaine actuelle ne reposent pas sur une volonté claire, consciente et explicite de l'autorité publique et sujette à diverses interprétations ou appréciations. Il n'est pas forcément nécessaire, ni légitime de vouloir tout réglementer car certains tissus urbains ou secteurs urbains nécessitent des approches et des outils spécifiques. Pour être utile et efficace, une règle peut être la

¹²B.LABII & S.BESTANDJI. « *Séminaire national : la gestion de la ville et le développement durable – Oum El Bouaghi* », Algérie le 04 & 05 mai 2004.

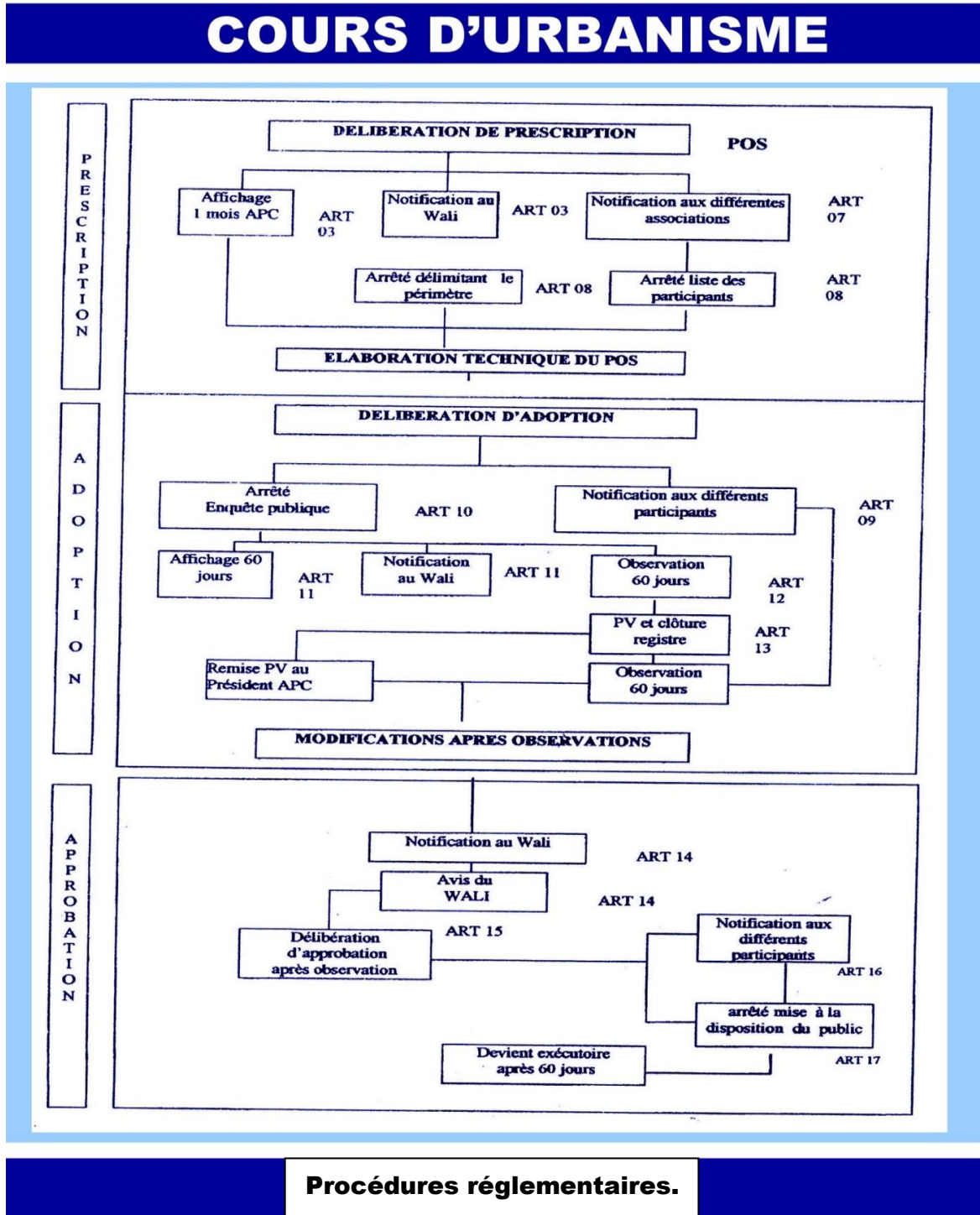
traduction d'un véritable projet urbain qui doit refléter les engagements de la commune à travers ses élus pris dans le temps par une action globale concertée.

Concernant les périmètres d'intervention des POS, qui divisent la ville en plusieurs secteurs, il est inconcevable d'approcher et d'intervenir sur la ville d'aujourd'hui et de concevoir la ville de demain par des visions limitées dans l'espace et dans le temps. « ...*quel est l'apport des POS en matière d'urbanisation, et en portant sur des espaces ou ' morceaux de la ville ' isolés ? Quel devrait être leur rôle en matière de composition localisée dans une vision de recomposition de l'entité urbaine ?...* »¹³. De ce fait une mal vie est due notamment à la mauvaise organisation de la ville, à la non préparation de terrains et aux insuffisances en matière de viabilisation et d'équipements communs, aux nuisances provoquées par certaines activités incompatibles avec les habitations, aux désagréments créés par les difficultés de traitement des réseaux du fait de leur méconnaissance et aux problèmes de déplacements. Ceci se traduit par des conséquences négatives sur le comportement des citoyens et son mal vie est souvent à l'origine d'exacerbations et de tensions de nature à contrarier le développement socio-économique et urbain durable de la ville.

Cette manière de faire et de concevoir la ville sans tenir compte du patrimoine, de la dimension symbolique de la ville qui prend appui sur des techniques et des références culturelles et formelles, des usages en fonction de l'environnement au sens large du terme, et des moyens à les mettre en place, implique-la non maîtrise de la qualité urbaine et architecturale de la ville. La conséquence sera négative sur le développement de la ville à la fois sur le plan de consommation de l'espace, de la forme d'urbanisation et de l'organisation des différentes fonctions dans le respect de la durabilité urbaine.

¹³B.LABII & S.BESTANDJI, *Op.cit.*

Schéma n° 03 : prescription, adoption et approbation des POS.



Source : direction de l'urbanisme et de la construction de Tébessa, traité par l'auteur 2022.

2 - Les actes d'urbanisme :

Sont définis par la loi n° 90/29 modifiée et complétée par celle n°04/05 du 14 aout 2004 par et son décret d'application n° 91/176 modifié et complété par celui n° 06/03 et n°09/307 respectivement du 07/12/2006 et du 22/09/2009 :

2-1- Le certificat d'urbanisme :

Le certificat d'urbanisme est le document délivré à la demande de toute personne physique ou morale intéressée, indiquant :

- Les droits à construire c'est-à-dire les règlements d'aménagement d'urbanisme applicables au terrain ;
- Les servitudes de toutes natures affectant le terrain ;
- La desserte du terrain par les réseaux d'infrastructures publics existants ou prévus.

Le dossier de demande de certificat d'urbanisme doit comporter les pièces suivantes :

1. Une demande précisant le nom du propriétaire, l'adresse, la superficie, et si elles existent, les références cadastrales du terrain ;
2. Un plan de situation ;
3. Un plan du terrain établi à l'échelle approprié.

Le certificat d'urbanisme est à notifier à l'intéressé dans les deux (2) mois qui suivent le dépôt de la demande. Sa validité est d'une (1) année à compter de la date de sa notification.

2-2 - Le permis de lotir :

Le permis de lotir est exigé pour toute opération de division en deux ou plusieurs lots d'une ou plusieurs propriétés foncières quel que soit, la localisation, si un ou plusieurs lots résultant de cette division doit servir à l'implantation d'une construction.

L'intéressé doit fournir le dossier de demande de permis de lotir suivant :

1. La demande formulée et signée par le propriétaire ou son mandataire ;
2. La copie de l'acte de propriété ;
3. Le mandat dument établi, le cas échéant ;
4. Le plan de situation à l'échelle 1/2000 ou 1/5000 ;
5. Les plans utiles établis l'échelle 1/200 ou 1/500 : plans topographique, parcellaire, multi réseaux, réglementaire et d'aménagement.
6. Une notice précisant les dispositifs relatifs au traitement des rejets industriels solides liquides et gazeux et à la limitation des nuisances sonores et parasites électromagnétiques ;
7. Une notice indiquant : la liste des lots et leur superficie respective, la nature des diverses occupations, ...le cas échéant l'étude d'impact sur l'environnement ;
8. Le programme des travaux des ouvrages et réseaux à réaliser, avec une estimation de leur coût et précisant les tranches de réalisation et leurs délais.
9. Un cahier des charges établi conformément au modèle arrêté par le ministre chargé de l'urbanisme, définissant les travaux éventuels d'équipement et de viabilisation que le ou les propriétaires s'engage à réaliser dans les délais impartis, ainsi que les conditions de cession des lots et les prescriptions urbanistiques, architecturales et autres auxquelles devront satisfaire les constructions à édifier.

Le permis de lotir porte obligation de la réalisation par le demandeur, des travaux de mise en état de viabilité du lotissement, par la création :

- Des réseaux de desserte et de distribution du lotissement en voirie, en eau, en assainissement, en éclairage public, en énergie et en téléphone ;
- D'aire de stationnement, d'espaces verts et de loisirs,

L'arrêté portant permis de lotir est périmé, si les travaux d'aménagement ne sont pas entrepris dans un délai de trois (3) ans à compter de la date de sa notification. Le permis de lotir est réputé caduc si les travaux d'aménagements prescrits ne sont pas achevés dans le délai fixé par l'arrêté qui ne peut excéder trois (3) années. La vente ou la location de terrain compris dans un lotissement est subordonnée à la remise par l'autorité

qui a délivré le permis de lotir, d'un certificat mentionnant l'exécution des travaux de viabilité imposés dans l'arrêté de permis de lotir.

2-3- Le certificat de morcellement :

Le certificat de morcellement est un document qui indique les conditions de possibilité de division d'une propriété foncière bâtie en deux ou plusieurs lots. Il ne vaut pas certificat d'urbanisme. L'intéressé doit fournir le dossier de demande de certificat de morcellement suivant :

1. La demande formulée et signée par le propriétaire ou son mandataire ;
2. La copie de l'acte de propriété ;
3. Le mandat dûment établi, le cas échéant ;
4. Le plan de situation à l'échelle 1/2000 ou 1/5000 ;
5. Les plans utiles établis l'échelle 1/200 ou 1/500 : plan de masse (état de fait) et une proposition de morcellement du terrain avec indication de la destination des lots projetés.

Le certificat de morcellement est à notifier à l'intéressé dans les deux (2) mois qui suivent le dépôt de la demande. Sa validité est d'une (1) année à compter de la date de sa notification.

2-4- Le permis de construire :

Le permis de construire est exigé pour :

- L'édification de nouvelle construction quel qu'en soit l'usage ;
- L'extension (horizontale ou verticale) de constructions existantes ;
- La modification de construction touchant aux gros œuvres ;
- La modification de construction touchant aux façades donnant sur l'espace public ;
- La réalisation de mur de soutènement et de clôture en dur.

Toutefois, ne sont pas soumises au permis de construire, les constructions couvertes par le secret de défense nationale, pour lesquelles le maître d'ouvrage doit veiller à leur conformité avec les dispositions législatives et réglementaires en matière

d'urbanisme et de construction. L'intéressé doit fournir le dossier de demande de permis de construire suivant :

1. La demande formulée et signée par le propriétaire ou son mandataire, ou par le locataire dument autorisé ou par l'organisme ou service affectataire du terrain ou de la construction ;
2. Une copie de l'acte de propriété ou celle du certificat de possession, ou une ampliation de l'acte administratif ayant prononcé l'affectation du terrain ou de la construction ;
3. Un mandat dument établi, le cas échéant ;
4. Le plan de situation à l'échelle 1/2000 ou 1/5000 ;
5. Le plan de masse à l'échelle 1/200 ou 1/500 ;
6. Les plans à l'échelle 1/50 : plans des différents niveaux de construction, façades y compris celles des clôtures et coupes utiles ;
7. Une notice comportant le devis descriptif des travaux, les délais de réalisation et éventuellement les références du permis de lotir ;
8. Une notice accompagnée de schémas utiles indiquant les caractéristiques techniques des constructions à usage industriel ou commercial et établissements destinés à recevoir du public.
9. L'arrêté du wali y autorisant la création ou l'extension d'établissements industriels et commerciaux classés dans les catégories d'établissements dangereux, insalubres et incommodes.
10. L'étude d'impact pour les projets qui y sont assujettis.

Le permis de construire est réputé caduc, si la construction n'est pas achevée dans les délais prescrits par l'arrêté portant permis de construire. Pour tout début ou reprise des travaux après les délais de validité précités, une nouvelle demande de permis de construire est obligatoire...sans nouvelle instruction, à condition que les dispositions et prescriptions d'aménagement et d'urbanisme n'aient pas évolué dans un sens défavorable à ce renouvellement. Durant toute la durée du chantier un panneau visible de l'extérieur

indiquant les références du permis de construire accordé et la nature de la construction, est apposé par le bénéficiaire des travaux.

2-5 - Le certificat de conformité :

Le bénéficiaire du permis de construire est tenu à l'achèvement des travaux de construction ainsi que s'il y a lieu des travaux d'aménagement à sa charge, de se faire délivrer un certificat de conformité des travaux effectués avec les dispositions du permis de construire. Le certificat de conformité vaut permis d'habiter, ou autorisation d'admission du public et du personnel, si la construction est destinée à des fonctions socio-éducatives, aux services, à l'industrie, ou au commerce.

Le bénéficiaire du permis de construire dépose dans un délai de trente (30) jours à compter de l'achèvement des travaux, une déclaration établie en deux exemplaires attestant cet achèvement au siège de l'APC du lieu de construction contre récépissé de dépôt. Un exemplaire de cette déclaration est adressé au service de l'Etat chargé de l'urbanisme au niveau de la wilaya (Direction de l'Urbanisme et de la Construction ou DUC).

La conformité des ouvrages achevés avec les dispositions du permis de construire, est vérifiée par une commission comprenant les représentants dûment habilités du président de l'APC et de la DUC, ainsi que ceux des autres services intéressés, notamment la protection civile.

Un PV de récolement est établi séance tenante à l'issue du contrôle de conformité. Ce PV fait ressortir l'avis de la commission sur le degré de conformité constaté, sur la base duquel l'autorité compétente statuera sur la demande de l'intéressé.

2-6- Le permis de démolir :

Aucune opération de démolition partielle ou totale d'un immeuble ne peut être entreprise sans l'obtention de permis de démolir :

- Lorsque ledit immeuble est situé sur un site classé ou en voie de classement sur la liste du patrimoine historique, architectural, touristique, culturel ou

naturel conformément aux dispositions législatives et réglementaires qui leur sont applicables ;

- Lorsque l'immeuble à démolir est solidaire de constructions mitoyennes.

L'intéressé doit fournir le dossier de demande de permis de démolir suivant :

1. La demande formulée et signée par le propriétaire ou son mandataire, ou par l'organisme ou service public affectataire de l'immeuble à démolir ;
2. Une copie de l'acte de propriété ou celle du certificat de possession, ou une ampliation de l'acte administratif ayant prononcé l'affectation de l'immeuble considéré ;
3. Un mandat dument établi, le cas échéant ;
4. Le plan de situation à l'échelle 1/2000 ou 1/5000 ;
5. Le plan de masse à l'échelle 1/200 ou 1/500 ;
6. Un exposé détaillé des motifs de l'opération projetée, indiquant l'utilisation et l'occupation actuelles, l'importance et la nature des travaux de démolition, l'affectation éventuelle du site libéré, et s'il y a lieu, une expertise technique précisant les conditions de la démolition envisagée.

Le dossier de demande de permis de démolir est adressé en cinq (5) exemplaires au président de l'APC au lieu d'implantation de la construction. La date de dépôt est constatée par le récépissé délivré par les services de la commune. La demande de permis de démolir est instruite par les services compétents de l'urbanisme de la commune au nom du président de l'APC. Un exemplaire de la demande est transmis dans les huit jours qui suivent son dépôt, à la DUC, qui dispose d'un délai d'un mois pour faire connaître son avis.

Le service chargé de l'instruction de la demande, recueille auprès des personnes publiques, services ou organismes intéressés par la démolition envisagée, les avis, les accords, ou décisions prévues par les lois et règlements en vigueur. Les personnes publiques, services ou organismes consultés font connaître leur avis dans un délai d'un mois à compter de la réception de la demande d'avis.

Le permis de démolir est notifié, par le président de l'APC au demandeur, dans un délai de trois (3) mois à compter de la date de dépôt du dossier de la demande. Le permis

de démolir ne peut être refusé lorsque la démolition est le seul moyen de mettre fin à la ruine de l'immeuble.

Le permis de démolir est périmé :

- Si la démolition n'est pas intervenue au bout de cinq (5) ans ;
- Si les travaux de démolitions sont suspendus durant trois (3) années consécutives ;
- S'il est annulé expressément par une décision de justice.

Les actes d'urbanisme sus cités édictés sont présentés dans le tableau n° 04 ci-après.

Tableau n° 02 : les actes d'urbanisme.

COURS D'URBANISME

ACTES	OBJET	DEPOT	DELAI DE NOTIFICATION	VALIDITE	RECOURS
PERMIS DE CONSTRUIRE Art 49-52-55/ loi Art 33/D/91-176	Toute construction ou transformation est subordonnée à la possession du permis de construire. (Art 49-52-55-/loi 90-29 relative à l'aménagement et à l'urbanisme art 33 du décret 91/176	APC 8 Jours	03 mois P/APC 04 Mois P/APC Etat-Wali-Ministre	Délai prescrit sur l'arrêté	Silence ou non satisfaction saisir Hiérarchie ou juridiction (art 63/loi/A.u)
PERMIS DE LOTIR Art 57 loi /A.U Art 07 D/91/176	Le P.L. est exigé pour toute opération de division en un ou plusieurs lots d'une ou de plusieurs propriétés foncières, quelque soit la localisation, si un ou plusieurs lots résultant de cette division doit servir à l'implantation d'une construction.	APC Durée : 8 jours	03 mois APC 04 Mois P/APC Etat-Wali-Ministre	3 Ans	Silence ou non satisfaction saisir Hiérarchie ou juridiction (art 63/loi/A.u)
PERMIS DE DEMOLIR Art 60 / loi 90-29 Art 61/D/91-176	Aucune Opération de démolition d'un Immeuble ne peut être entreprise sans l'obtention au préalable d'un permis de démolir. Art 60 : loi 90-29 Art 61 D/91/176	APC Durée 8 jours	03 mois	Périmé si : Travaux non entrepris après 5 ans -Travaux suspendus durant 3 ans	Requête au P/APC Silence 30 Jours Saisir Juridiction Art 72/D/176
CERTIFICAT DE CONFORMITE Art 54/D 91-176	C.C = Permis d'habiter =Autorisation d'admission du public : Le bénéficiaire du permis de construire est tenu à l'achèvement des travaux, de se faire délivrer un certificat de conformité	A.P.C. dans les 3 semaines consulter les services de l'état	3 mois	NEANT	Après 03 mois de silence : saisir Hiérarchie. 1 mois de silence le Certificat est réputé accordé art 60/ D / 176
CERTIFICAT D'URBANISME Art 51 loi/AU Art 02D/ 91/176	Ce document est délivré à la demande de toute personne intéressée Il indique les droits à construire et le servitudes affectant ce terrain	APC 8 Jours : Type P.C.	2 Mois	1 année	Non satisfait: Saisir Hiérarchie ou Juridiction Compétente (Art 06/D/176)
CERTIFICAT DE VIABILISATION Art 25 D/91/176	La transaction a l'intérieur d'un lotissement est subordonnée à ce document remis par l'autorité ayant délivré le permis de lotir. Il ne désengage pas le lotisseur, en ce qui concerne la bonne exécution des travaux	APC	03 mois	Néant	Même cas que le certificat de conformité.
CERTIFICAT DE MORCELLEMENT Art 59/loi/au Art 26 D/91/176	Document qui indique les conditions de division d'une propriété foncière bâtie en 2 ou plusieurs lots. Il ne vaut pas certificat	APC durée : 8JOURS.	2 Mois	1an	Même cas que le Permis de Lotir. art 59/loi A.0

Procédures réglementaires.

Source : direction de l'urbanisme et de la construction de Tébessa, traité par l'auteur 2022.

Conclusion :

En guise de conclusion, il nous paraît utile de tirer quelques éléments de réflexion de cette présentation des outils d'aménagement et d'urbanisme dans ce document de support de cours aux étudiants de licence en urbanisme et d'architecture. Ainsi que de la planification urbaine en Algérie qui suit à travers les différentes politiques urbaines ainsi que la législation y afférentes et leurs conséquences sur la ville algérienne. Même s'ils relèvent de phénomènes plus larges, l'urbanisme et les politiques urbaines d'aménagement et d'urbanisme en général doivent nettement contribuer à la maîtrise du développement urbain qui est intimement lié à l'évolution humaine comme l'on a soulevé au début.

L'ampleur des mutations urbaines qu'a connue l'Algérie au cours des six dernières décennies (de 1962 à 2022) est telle que les problèmes en matière planification, d'intervention et de gestion des tissus urbains anciens et la prolifération des constructions illicites sont appelées à devenir un souci clé dans la structuration future de la ville. Mais ces approches de la réalité mouvante de l'espace socio - physique sortent des limites et elles représentent une tâche délicate de longue haleine. Pour l'accomplir il faudra encourager l'investigation et la réflexion en démocratie.

Dans ce cadre, dès l'indépendance, les pouvoirs publics se sont attelés à produire des dispositions réglementaires pour organiser le secteur de l'aménagement et de l'urbanisme par les instruments dont on a cité ci-dessus. Malheureusement, les objectifs socio-économiques de ces instruments n'ont pas abouti pour plusieurs raisons déjà évoquées. Les instruments d'urbanisme en vigueur, ne prenaient pas en charge de manière efficiente les problématiques inhérentes au développement et à la gestion de la ville, notamment, les questions liées à l'habitat surtout informel, aux infrastructures, au vieux bâti, aux périphéries urbaines, à l'environnement et au développement durable. Les actes d'urbanismes sont délivrés en l'absence d'un code d'urbanisme prenant en charge la transversalité des différents textes sectoriels et sans aucun suivi sur le terrain.

De ce fait, il apparaît nécessaire, compte tenu de ce qui précède, de mettre en œuvre ou d'instituer de nouvelles dispositions concernant l'aménagement et l'urbanisme et de

relancer le débat sur la question, tant la complexité de la situation et la gravité des dégâts. Cela impose une prise en conscience des chercheurs, des pouvoirs publics, des collectivités locales et toutes les partenaires et acteurs et la mobilisation effective de toutes les ressources et compétences, pour œuvrer à l'amélioration du cadre de vie de la population du troisième millénaire.

REFERENCES BIBLIOGRAPHIQUES.

1. Ouvrages :

Ouvrages individuels :

- CHATEAUREYNAUD, Philippe - *Dictionnaire de l'Urbanisme « 800 mots, actes et procédures »* - 899pages. - Editions Jurisprudence - France 2002.
- DEVILLER Jacqueline - *Droit de l'urbanisme* - 218 pages - Editions DALLOZ – France 2001.
- ELEB HARIE Nicol - *Conception et coordination du projet urbain* - 223 pages - Editions Recherche - France 2000.
- GAUTHIEZ Bernard - *Espace urbain « vocabulaire et morphologie »* - 493 pages - Editions du patrimoine - France 2003.
- GERARD Patrick – *Pratique du droit de l'urbanisme* - 248 pages - Editions EYROLLES - France 2007.
- LASSUS Paul – *Harmonie et règles urbaine* - 368 pages. - Editions Economica - France 2002.
- LACAZE Jean Paul - *Les méthodes de l'urbanisme* -127 pages - Editions que sais – je - France 1990.
- LACAZE Jean Paul - *La ville et l'urbanisme* -127 pages - Editions DOMINOS Flammarion - France 1995.
- MUMFORD Levis – *La cité à travers l'histoire* - 791 pages - Editions du seuil - France 1964.
- PLESIAT Alain – *Mémento appliqué de l'urbanisme* – 246 pages -. Editions de la villette - France 1997.
- TETARD Jean Pierre - *La nécessaire Reconquête du Projet Urbain* -163 pages. - Editions ISBN - France 2003.
- WIECZOREC Daniel – *CAMILLO Sitte et le début de l'urbanisme moderne* -222 pages - Editions OPU – Alger 1984.

Ouvrages collectifs :

- BERDOULAY Vincent & SOUBEYRAN Olivier – *L'écologie urbaine et l'urbanisme* - 268 pages. - Editions La découverte - France 2002.
- DELFANTE Charles & PELLETIER Jean – *Villes et urbanisme dans le monde* – 199 pages - Editions Armand colin - France 2000.

- GROSSEAN Michel & THIBAND Jean Paul – *L'espace urbain en méthode* - 217 pages - Editions de la villette - France 2001.
- HAGEL Stein Roger & SERVAIS Paul – *Perception et organisation de l'espace urbain* - 332 pages - Editions ISPN - France 2001.
- JACQUOT Henri & PRIET François – *Droit de l'urbanisme 6eme éditions* - 978 pages - Editions DALLOZ - France 2008.
- LUSSAULT Michel & BDY – GENDROT Sophie – *La ville de l'urbain, l'état des savoirs* – 441 pages – Editions de la découverte – France 2000.
- MASBONGI Ariella & BOURDAIN Alain – *Un urbanisme des modes de vie* - 96 pages- Editions le moniteur- France 2004.
- MATEI Marie flore & PUMAIN Denise – *Données urbaines* – 441pages -- Editions Economica - France 2000.
- PICON – LEFEBRE Virgine (directeur d'ouvrage) –*Les espaces publics modernes* - 237 pages - Editions Le moniteur - France 1997.
- POLESA Mario &WOLFE Jesume – *l'urbanisme des pays en développement* - 529 pages - Editions économisa -- France 1995.

2. Travaux et études :

- Direction de l'urbanisme et de la construction de la wilaya de Tébessa – *Plan directeur d'aménagement et d'urbanisme (PDAU) de la commune de Tébessa* - URBA Constantine 1998.
- Direction de l'urbanisme et de la construction de la wilaya de Tébessa – *Plan directeur d'aménagement et d'urbanisme intercommunal (PDAU révision phase n°01) de la commune de Tébessa* - URBA Batna 2009.
- Direction de l'urbanisme et de la construction de la wilaya de Tébessa - *Plan d'occupation des sols n 01 de la ville de Tébessa (POS)* - URBA Batna 2000.
- URBANISME – *Le XX^{ème} siècle : de la ville à l'urbain* - 130 pages - press PRO – novembre - décembre - France 1999.

3. Mémoires et thèses :

- EPAU *cours d'urbanisme*.
- GHERZOULI Lazhar – *Les instruments d'urbanisme et le développement urbain durable de la ville algérienne. (cas d'une ville patrimoniale : Tébessa)* – Doctorat es sciences en urbanisme « option ville & projet urbain » – université Constantine 3 – Constantine 2014.
- GHERZOULI Lazhar, HADEF Rachid & SAFRI Saïd – *Les droits de construire* - mémoire 1^{ère} année magister - département d'architecture, université Montouri de Constantine - juin 2006.
- SAHRAOUI Badiaa – *l'urbanisation à l'urbanisme (cours)* - département d'architecture, université Mentouri Constantine 2006.
- TRABUC Alain, *cours de droit de l'urbanisme EUROMED* Marseille 2004.

4. Textes réglementaires :

Textes réglementaires (Lois & Décrets) concernant l'aménagement, l'urbanisme :

- **Loi n° 84-09** du 4 février 1984, relative à l'organisation territoriale du pays
- **Loi n°87-03** du 27 janvier 1987 relative à l'aménagement du territoire.
- **Loi n° 90-25** du 18 novembre 90 portant sur l'orientation foncière
- Loi n° 90 - 29 du 01 décembre 1990 modifiée et complétée par la loi 04 -05 du 14 août 2004 relative à l'aménagement et l'urbanisme.
- **Loi n° 01-20** du 12 décembre 2001 relative à l'aménagement et au développement durable du territoire
- Loi n° 06 - 06 du 20 Février 2006 portant loi d'orientation de la ville.
- **Décret n°63-189** du 16 mai 63, portant sur la réorganisation territoriale des communes.
- Le décret exécutif n° 05 - 317 du 10 septembre 2005 modifiant et complétant Le décret exécutif n° 91 - 177 du 28 mai 1991. Fixant les procédures

d'élaboration et d'approbation du plan directeur d'aménagement et d'urbanisme et le contenu des documents y afférents.

- Le décret exécutif n° 05 - 318 du 10 septembre 2005 modifiant et complétant Le décret exécutif n° 91 - 178 du 28 mai 1991. Fixant les procédures d'élaboration et d'approbation du plan d'occupation des sols ainsi que le contenu des documents y afférents.
- Le décret exécutif 91/176 du 28/05/1991, portant instruction et délivrance des actes d'urbanisme