



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



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

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

**Option : Architecture, ville et patrimoine**

Etude Critique des Instruments  
d'Urbanisme et d'Aménagement  
Cas de la ville de Souk-Ahras

Elabore par :

Guellati Asma

Rafaa Imen

Encadre par :

**BIBIMOUNE WALID**

Année universitaire 2014/2015

## *Remerciement*

*Notre premier remerciement va à Allah soubhanou Wata  
ala*

*Mes remerciements les plus sincères à notre encadreur  
monsieur **BIBI MOUË WALID** d'avoir accepté  
d'encadrer ce travail. Nous le remercions pour sa  
compréhension, ses encouragements Et ses orientations accordés  
tout au long de ce travail. Qu'il trouve ici l'expression de ma  
profonde gratitude.*

*Nous souhaiterons également remercier nos professeurs de  
la faculté d'architecture.*

*Nos profonds remerciement pour les membres de jury qui  
aimablement ont acceptés à évaluer ce travaille*

## Dédicaces

Je dédie ce mémoire à très chère parents qui m'ont encouragé à aller de Pavant et qui m'ont donné tout son amour pour reprendre mes études.

Aucune dédicace ne saurait exprimer l'amour, l'estime, le dévouement et le respect que j'ai toujours eu pour vous.

Ce travail est le fruit de tes sacrifices que vous avez consentis pour mon éducation et ma formation.

A mes très cher frères Imed,chawki ,et mes cousins Mahdi,Mouhamed et Abd nour, les mots ne suffisent guère pour exprimer l'attachement, l'amour et l'affection que je porte pour vous.

A ma très chère sœur Roumaissa , et mes cousine Khawla et Rawia En témoignage de l'attachement, de l'amour et de l'affection que je porte pour vous.

A mon très cher oncle Rhida , Veuillez trouver dans ce modeste travail ma reconnaissance pour tous vos efforts.

A ma grand-mère et père paternelle

A tous les membres de ma famille, petits et grands

A mes chères amies

**Imen**

## Dédicaces

Je dédie ce mémoire à très chère parents qui m'ont encouragé à aller de Pavant et qui m'ont donné tout son amour pour reprendre mes études..

Aucune dédicace ne saurait exprimer l'amour, l'estime, le dévouement et le respect que j'ai toujours eu pour vous.

Ce travail est le fruit de tes sacrifices que vous avez consentis pour mon éducation et ma formation.

A mes très cher frères Zakaria,Ilyes , les mots ne suffisent guère pour exprimer l'attachement, l'amour et l'affection que je porte pour vous.

A mes très chère sœurs Khawla,Amél , En témoignage de l'attachement, de l'amour et de l'affection que je porte pour vous.

A ma grand-mère et père paternelle

A tous les membres de ma famille, petits et grands

A mes chères amies

**Asma**

# Sommaire

## CHAPITRE INTRODUCTIF

<b>Introduction</b> .....	A
<b>PROBLEMATIQUE</b> .....	B
<b>HYPOTHESES DE RECHERCHE</b> .....	C
<b>OBJECTIFS ET DEMARCHE</b> .....	D
<b>L'APPROCHE DE RECHERCHE</b> .....	D
<b>STRUCTURE DU MEMOIRE</b> .....	E
<b>Le chapitre introductif</b> .....	E
<b>Le chapitre I</b> .....	E
<b>Le chapitre II</b> .....	E
<b>Le chapitre III</b> .....	E
<b>Le chapitre IV</b> .....	F
<b>Le chapitre V</b> .....	F
<b>Le chapitre VI</b> .....	F
<b>Introduction</b> .....	1
<b>LES POLITIQUES URBAINES APRES L'INDEPENDANCE</b> .....	2
<b>1. LA PERIODE 1962-1970</b> .....	2
<b>2. LE PREMIER PLAN QUADRIENNAL (1970-1973)</b> .....	3
<b>3. LE DEUXIEME PLAN QUADRIENNAL (1974-1977)</b> .....	3
<b>3.1. LE (PLAN COMMUNAL DE DEVELOPPEMENT) P.C.D :</b> .....	4
<b>3.2. LE (PLAN DE MODERNISATION URBAINE) P.M.U</b> .....	4
<b>3.3. LE PLAN D'URBANISME DIRECTEUR (P.U.D) COMME INSTRUMENT DE PLANIFICATION URBAINE</b> .....	5
<b>3.4. LE PLAN D'URBANISME PROVISoire (P.U.P)</b> .....	6
<b>3.5. LES INSTRUMENTS D'URBANISME OPERATIONNEL</b> .....	6
<b>4. LA PERIODE 1978 - 1988 : LE DEBUT DE L'APPARITION DE L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE</b> .....	7
<b>4.1. Les Différents Instruments D'aménagements Du Territoire</b> .....	10
<b>4.1.1. Le Schéma Régional d'aménagement Du Territoire (SRAT)</b> .....	10
.....	14
<b>5. LA PERIODE 1990 A NOS JOURS : LES NOUVEAUX INSTRUMENTS D'URBANISME</b> .....	14
<b>Synthèse Générale</b> .....	16
<b>Introduction</b> .....	17
<b>1. LE PLAN DIRECTEUR D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME (P.D.A.U)</b> .....	18

1.1.	DEFINITION DU PLAN DIRECTEUR D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME .....	18
1.2.	LES OBJECTIFS .....	18
1.3.	LE REGLEMENT .....	19
1.4.	LES DIFFERENTS SECTEURS DU PLAN DIRECTEUR D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME	19
1.4.1.	LE SECTEUR URBAIN .....	19
1.5.	LE PHASAGE ADMINISTRATIF D'ELABORATION DU PLAN DIRECTEUR D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME .....	21
1.6.	. PRESCRIPTION DE L'ETUDE : ART : 2,3 .....	21
1.7.	ETABLISSEMENT DU PDAU .....	22
1.8.	CONTENU DU P.D.A.U. ....	23
1.9.	REVISIONS ET MODIFICATIONS .....	24
2.	LE PLAN D'OCCUPATION DES SOLS (POS) .....	26
2.1.	DEFINITION D'UN PLAN D'OCCUPATION DU SOL (P.O.S) .....	26
2.2.	OBJECTIFS .....	26
2.3.	LE REGLEMENT DU P.O.S.....	27
3.	PDAU ET POS SONT DES REGLEMENTS .....	29
	SYNTHESE : .....	30
	<b>Introduction</b> .....	31
1.	LES POINTS POSITIFS.....	32
2.	ECHEC OU NIVEAU DE LEGISLATION .....	32
3.	LA GRANDE DUPERIE DE LA MAITRISE DE L'URBANISATION .....	33
	SYNTHESE : .....	37
	<b>Introduction</b> .....	38
1.	CROISSANCE URBAINE DE L'A.C.L DE SOUK-AHRAS AVANT ET APRES L'INDEPENDANCE ...	39
1.1.	PENDANT LA PERIODE COLONIALE.....	39
1.2.	APRES L'INDEPENDANCE.....	39
1.3.	PERIODE DE CROISSANCE 1970-1985-1 L'URBANISME DE CONQUETE : .....	39
1.4.	11-3/- LA PERIODE DE CRISE 1985 A 1995 .....	40
1.5.	D'URBANISME P.D.A.U ET POS DE 1995 A 2005.....	41
2.	LA REVISION DU PLAN DIRECTEUR D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME .....	43
3.	LES POS.....	44
3.1.	POS PROJETES DANS LE CADRE DE LA REVISION DU P.D.A.U .....	44
3.2.	LES OBJECTIFS DU P.O.S .....	45
3.3.	L'ECHEC .....	46
	Synthèse.....	47
	<b>Introduction:</b> .....	48

<b>1. PRESENTATION DE POS 10</b> .....	49
<b>1.2. SITUATION</b> .....	49
<b>1.3. ANALYSE DE POS 10</b> .....	51
<b>1.3.1. LA STRUCTURE URBAINE :</b> .....	51
<b>1.3.2. LEVE TOPOGRAPHIQUE+ CARTE DES PONTES :</b> .....	52
<b>1.3.3. CONTRAINTES ET SERVITUDES :</b> .....	53
<b>1.3.4. LES RISQUES NATURELS :</b> .....	53
<b>1.3.5. LA SYNTHESE :</b> .....	54
<b>1.4. CRITIQUE DE POS :</b> .....	54
<b>1.4.1. LES EQUIPEMENTS AFFECTES AU P.O.S. N°10 EN 2010</b> .....	54
<b>1.4.2. LES EQUIPEMENTS AFFECTES AU P.O.S. N°10 EN 2010</b> .....	56
<b>PROPOSITION DE POS 10 EN 2010</b> .....	57
<b>1.4.3. PROPOSITION DE POS 10 EN 2010</b> .....	58
<b>1.5. LES RECOMMANDATION :</b> .....	63
<b>1.6. LA NOTION DE PROJET URBAIN</b> .....	63
<b>1.6.1. LES CARACTERISTIQUES DU PROJET URBAIN :</b> .....	63
<b>Synthèse</b> .....	64
<b>Conclusion générale :</b> .....	65
<b>Résumé</b> .....	64

# **CHAPITRE INTRODUCTIF**

## Introduction

Après l'indépendance, l'Algérie a adopté une politique urbaine marquée par des mutations qui ont entretenu une crise urbaine manifeste, l'état algérien a écarté la question urbaine de ces préoccupations. Toutes l'attention était portée sur le secteur industriel.

C'est cette industrialisation qui était à l'origine d'une forte migration que connurent les villes qui se traduit par une très forte urbanisation. Cette période est marquée par la croissance urbaine qui atteint des taux très importants, généré par la mise en œuvre des unités de liquéfaction du gaz à Arzew et Skikda et du complexe sidérurgique d'El-Hadjar à Annaba. Mais c'est qu'avec le deuxième plan quadriennal 1974-1977 que l'état se manifeste en matière d'urbanisme, en lançant une politique de production de masse des logements qui se révèlent très anonymes.

Les années quatre-vingt l'accélération de la production de logement et son essor considérable sont très vite estompées par la stratégie de la nouvelle équipe au pouvoir, mais qui ne retranche pas les maux les plus odieux. C'est en 1982, que des programmes sociaux ont été transférés du social au promotionnel.

En 1990, la loi d'orientation foncière abroge le dispositif des réserves foncières et libère les transactions foncières que l'on confie, désormais, à des agences spécialisées dans ce domaine. Une autre loi fut prise à l'égard de l'aménagement et de l'urbanisme, celle-ci institua deux outils : le Plan directeur d'aménagement et d'urbanisme (PDAU), qui se substitue au PUD et au PUP, et le Plan d'occupation des sols (POS).

PDAU et POS sont deux instruments qui ont certes le mérite de combler un vide juridique patent, parce qu'ils constituent un moyen de maîtrise du développement urbain, mais les études ont montré que leur apport, potentiellement efficace, est entaché de lacunes entamant ainsi leur efficacité. Celles-ci résident, d'une part, dans la manière qui a présidé la réalisation des PDAU, où l'on relève l'absence réelle d'une véritable philosophie d'un projet urbain qui devrait déterminer au préalable le rôle des POS dans ces derniers, et d'autre part dans les contraintes, comme nous le verrons, de mise en œuvre des POS eux-mêmes.

## PROBLEMATIQUE

malgré les efforts considérables de gestion courante consentis jusqu'à présent par les autorités locales, malgré l'existence d'une batterie des outils législatifs et règlementaires, malgré l'élaboration des instruments d'urbanisme censés apporter des solutions aux problèmes urbains (PDAU et POS), la ville continue son développement sans une réelle amélioration de la qualité de vie ou de la qualité du cadre bâti, sans assise économique, en perdant progressivement ses repères identitaires et en consommant de manière irréfléchie son potentiel foncier

Plus qu'au cours des années quatre-vingt ou quatre-vingt-dix, la qualité urbaine ne cesse de se dégrader, au point d'un renoncement public à la protection de la nature et des ressources naturelles, La production du cadre bâti ne cesse, outre sa laideur, d'être la source de drames sociaux et humains inacceptables, les couches les plus fragiles de la population en souffrent, en particulier en ces temps de crise

La ville d'aujourd'hui apparaît ainsi comme un conglomérat d'espaces ruraux et urbains, des morceaux de villes et de villages, un métissage de l'urbain et du rural. Conséquemment, les dysfonctionnements sont multiples, entre offre et demande de biens et services urbains, entre consommation et production urbaine, entre richesses générées et pressions locales, entre l'esthétique et le rôle des villes...

La ville de Souk-Ahras ne fait pas l'exception à la règle, elle a traversé la même période dictée par le pouvoir en place. L'expérience a pris fin avec le lancement du P.D.A.U (Le plan directeur d'aménagement et d'urbanisme) en 1997 et il a été passé par la phase de révision en 2010 cette dernière et cours de réalisation, et avec la création des POS Il n'y a pas eu une étude bien détaillée qui dégage véritablement la problématique. Malgré le PDAU et le POS la qualité urbaine de la ville de Souk-Ahras ne cesse de se dégrader.

Face à cette situation, la problématique de notre recherche s'articule autour :

- **Est-ce que La défaillance des instruments d'aménagement et d'urbanisme se situe au niveau du contenu des documents, ou dans leur application stricte et rigoureuse ?**
- Comment expliquer cette urbanisation envahissante au moment de la mise en place de nouveaux instruments de planification urbaine (les PDAU)?
- Qu'elle est le rôle des instruments dans l'organisation de territoire ?
- Quels sont les facteurs causant la rupture entre l'étude et sa concrétisation sur le terrain ?

## **HYPOTHESES DE RECHERCHE**

- Absence de coordinations et d'anticipations des acteurs urbains dans le temps et l'espace, ce qui provoque un déphasage entre l'objectif tracé et sa concrétisation sur le terrain.
- les instruments resteront insuffisants s'ils ne sont pas accompagnés d'une véritable rigueur concernant leur application en matière de contrôle de l'utilisation du sol.
- Par manque d'étude technique faite au préalable mentionnant la nature des terrains choisis dans le cadre d'une future urbanisation de la commune, etc.) , des projets ont été réalisés sur des terrains non constructibles.
- la procédure d'élaboration du Plan d'occupation des sols n'inclue pas les propriétaires fonciers qui détiennent «le sol » la clé de la mise en œuvre de tout projet de développement urbain.

## **OBJECTIFS ET DEMARCHE**

Les principaux objectifs de recherche tendent à :

- Identifier les origines et les fondements de la planification urbaine en Algérie, et évaluer l'influence de la planification urbaine française, hier et aujourd'hui, sur le système de planification urbaine.
- L'identification théorique des instruments d'urbanisme et poursuivre leurs progression historique, ainsi que l'identification du processus de leurs élaboration.
- identifier les objectifs de chacun de ces instruments, selon son échelle et son objet.
- L'identification les problèmes de la ville auxquels seront confrontés les praticiens de l'urbanisme

## **L'APPROCHE DE RECHERCHE**

Dans le chapitre I et chapitre II portent sur une étude théorique visant d'abord à définir et clarifier un Certain nombre de concept pour se familiariser avec le thème de recherche, notamment la planification et les instruments d'aménagement d'urbanismes . En se basant sur : Le dépouillement des fonds bibliographiques.

Dans le chapitre III, La critique des instruments d'aménagements et d'urbanismes au niveau législation et au niveau application.

Dans le chapitre IV et chapitre V, on montre le cas de la ville de Souk-Ahras au niveau d'application des instruments.

Dans le chapitre VI, on montre quelques recommandations et solutions qui résolvent par le projet urbain.

## **STRUCTURE DU MEMOIRE**

Le présent mémoire est structuré de la manière suivante :

### **Le chapitre introductif**

Dans lequel nous exposons notre problématique et les éléments qui la composent à savoir :

L'hypothèse de recherche, les objectifs de la recherche, la démarche suivie et aussi la structure du mémoire.

### **Le chapitre I**

Identifier les origines et les fondements de la planification urbaine en Algérie, et évaluer l'influence de la planification urbaine française, hier et aujourd'hui, sur le système de planification urbaine.

Montrer les bouleversements des politiques urbaines en Algérie et les relier aux mutations politiques et socioéconomiques, les tendances actuelles de la planification et de l'aménagement urbains en Algérie et aussi en montrer les aspects positifs de l'évolution actuelle et les difficultés et les inerties qui s'y opposent.

### **Le chapitre II**

est consacré à une lecture approfondie des instruments d'aménagement et d'urbanisme (PDAU et POS) depuis leurs inscriptions jusqu'à leurs approbations afin de déceler toutes les défaillances entravant l'application de ces instruments qui sont opposable aux tiers.

Ce chapitre nous permettra aussi de connaître la méthodologie d'élaboration des instruments d'urbanisme en algérie, d'identifier aussi les objectifs de chacun de ces instruments selon son échelle d'intervention. Il nous permet aussi d'entrevoir le décalage existant entre les objectifs théoriques de ces instruments et la réalité de la pratique urbanistique. Il est consacré aussi aux instruments de contrôle de la réglementation de l'urbanisme.

### **Le chapitre III**

Ce chapitre présente le problème de l'application des instruments d'urbanisme, les nouveaux instruments sont-ils censés apporter par rapport à la situation antécédente sur le plan de la maîtrise de la croissance urbaine de la ville algérienne et aussi dans ce chapitre on montre l'échec eu niveau des législations et l'étude des POS et PDAU.

#### **Le chapitre IV**

Traitera la présentation de la ville de Souk-Ahras sous ses différents aspects et d'évolution de la ville, Ce chapitre aussi est consacré aux outils de planification urbaine dans la ville de Souk-Ahras. Jusqu'à la promulgation des deux instruments d'aménagement et d'urbanisme PDAU et POS. Et on a aussi étudié l'application de ce dernier.

#### **Le chapitre V**

Ce chapitre présente l'exemple étudié, le POS 10 qui situé a Souk-Ahras. OÙ on a montré l'échec.

#### **Le chapitre VI**

Dans Ce chapitre on donne des recommandations qui servent à l'amélioration au niveau d'application des instruments d'aménagement et d'urbanisme

# **CHAPITRE I :**

**Evolution des politiques urbaines**

## Introduction

La planification est une nécessité pour affecter les territoires à une utilisation meilleure et rationnelle, cette nécessité s'accroît dans la mesure où la planification permet d'éviter une urbanisation coûteuse en espace, L'existence des villes et de la trame urbaine a toujours traduit la politique du pouvoir en place.

La politique urbaine en Algérie est passée par plusieurs périodes, liées à situation urbaine héritée des étapes concernant la colonisation et les civilisations précédente. Cependant, on a commencé par la période précoloniale depuis les phéniciens et les romains ensuite Wanda et après les byzantin jusqu'à l'arrivé de la conquête musulmane.

En premier c'était la période ottomane avec le principe du découpage territorial. En second la période coloniale et le grand intérêt qu'elle a donné à l'espace urbain. L'urbanisme en Algérie est lié à la colonisation française. L'évolution de l'urbanisme en Algérie a été marquée et continue à l'être par les expériences et les modèles français.

Après l'indépendance il était primordial de relancer l'économie du pays et trouver une politique et en urgence pour relancer ce secteur en l'absence d'une planification ou de législation urbaine qui peuvent mettre en ordre toute intervention urbaine pour structurer la planification future de la ville algérienne.

## **LES POLITIQUES URBAINES APRES L'INDEPENDANCE**

Après l'indépendance l'Algérie s'est trouvé en face d'un déséquilibre régional. Cette période de l'indépendance a vu un exode massif des villes intérieures du pays, Des zones montagneuses et des hauts plateaux vers le nord.

### **1. LA PERIODE 1962-1970**

Au cours des années 1960 et la majeure partie des années 1970, l'intérêt quasi exclusif pour les activités productives, l'application du Plan de Constantine et l'option des industries Industrialisâtes qui l'inspire ont eu des retombées directes et radicales sur l'aménagement de l'espace national, particulièrement les parties du territoire appelées à accueillir les activités de production massive (hydrocarbures, sidérurgie, industrie mécanique lourde...), sans qu'en contrepartie la ville algérienne se développe sur le plan qualitatif et quantitatif (production faible de l'habitat urbain)<sup>1</sup>

Après l'indépendance, notre pays a opté pour la reconduction de la législation française et ce par la loi du 31/12/1962. Cette situation en matière d'application de la législation française qui se poursuivra jusqu'en 1973, sera caractérisée par le gel des transactions foncière, entraînant ainsi une urbanisation modérée et une stagnation de la construction privée.<sup>2</sup>

En 1965 ils on crée Les zones industrielles. L'aménagement de ces zones s'inscrit dans le cadre de l'urbanisme opérationnel et doit être conforme aux documents d'urbanisme. et Pour qu'il y est une zone industrielle il faut qu'il y est cinq unités industrielle au minimum et peut offrir au moins 1000 postes de travail et une surface de 50 à 2000 hectares.

La majorité des zones industrielles ont été réalisées durant la période de la planification économique en Algérie entre 1966 et 1977. le nombre de ces zones atteint en 1990. 120 zones industrielles.<sup>3</sup>

Partir de 1967 jusqu'à 1970, les regards étaient portés essentiellement sur le secteur industriel.

---

<sup>1</sup> Mouia Saidouni, élément d'introduction à l'urbanisme - Histoire, méthodologie, réglementation .Edition casbah 2001. Page : 205-206

<sup>2</sup> Autour : Nedjai Fatiha Mémoire Magister : LES INSTRUMENTS D'URBANISME ENTRE PROPRIETAIRE FONCIER ET APPLICATION CAS D'ETUDE : LA VILLE DE BATNA2012 page : 36

<sup>3</sup> Autour : Nedjai Fatiha Mémoire Magister : LES INSTRUMENTS D'URBANISME ENTRE PROPRIETAIRE FONCIER ET APPLICATION CAS D'ETUDE : LA VILLE DE BATNA2012 page : 37

Les premiers plans de développement (1er plan triennal et le 1er plan quadriennal institués, respectivement, en 1967 et en 1970) ont instauré une polarisation des investissements à caractère industriel et économique.

Jusqu'au mois de juin 1975, date limitant la validité des textes d'origine coloniale<sup>1</sup>

**Synthèse :** Le « tout planifié » qui marquait l'urbanisme de 1962 jusqu'à la fin de 1970.

En 1967 l'Algérie a repris un certain équilibre régional par l'application d'un nouveau rythme de planification central.

## **2. LE PREMIER PLAN QUADRIENNAL (1970-1973)**

La croissance urbaine atteint des taux très importants, et ce dans ce contexte que sont lancés les études de plans d'urbanisme. Ce plan visé la décentralisation dans la politique d'aménagement urbain. Il s'est intéressé à l'élaboration « travaux de programmation urbaine des grandes villes » en plus de la création de plusieurs zones industrielles après la nationalisation des hydrocarbures en 1971.

La mise en œuvre des plans communaux de développement et pour les grandes villes des plans de modernisation urbaine.

**Synthèse :** L'urbanisation monofonctionnelle des années 1970 a été remplacée par une urbanisation polyfonctionnelle avec l'intégration des diverses fonctions urbaines (habitat, commerce, agriculture, industrie) tout en préservant l'environnement et les richesses naturelles particulièrement les terres agricoles menacées par l'urbanisation.

## **3. LE DEUXIEME PLAN QUADRIENNAL (1974-1977)**

Dans ce plan, l'état s'est intéressé à l'établissement d'instruments d'urbanisme opérationnel et de détail par la création des grands ensembles qui ont contenu

L'espace de vie d'une grande partie des citoyens algériens c'est la Z.H.U.N. La Z.H.U.N remplaçait un instrument français qui est la zone à urbaniser par priorité (Z.U.P) (1958).

---

<sup>1</sup> Autour : Nedjai Fatiha Mémoire Magister : LES INSTRUMENTS D'URBANISME ENTRE PROPRIETAIRE FONCIER ET APPLICATION CAS D'ETUDE : LA VILLE DE BATNA 2012 page : 37

« La Z.H.U.N n'est pas réellement un instrument d'urbanisme, c'est plutôt une procédure technique et administrative, impliquant le ministère de l'habitat ou les collectivités locales, comme maîtres d'ouvrage, un bureau d'étude étatique (C.A.D.A.T), comme maître d'œuvre et des entreprises de réalisation »<sup>1</sup>

Cette période aussi a vu la promulgation de plusieurs lois dans le domaine d'urbanisme notamment :

la réalisation d'un nombre important de village agricole dans le milieu rural pour le développement du secteur agricole.

- La promulgation de la loi des réserves foncières (ordonnance N°74-26 d u 20/02/1974 portant la constitution des réserves foncières au profit des APC. Ce qui a facilité la réalisation des grands projets d'intérêt public, les lotissements et les ZHUN. ...
- La promulgation de la loi N°76/48 du 25/05/1976 qui détermine l'expropriation de la propriété pour intérêt public.<sup>2</sup>

Cette période a vu la création de plusieurs instruments notamment :

### **3.1. LE (PLAN COMMUNAL DE DEVELOPPEMENT) P.C.D :**

Pour toutes les communes et le plan de modernisation urbain C'est durant la période du deuxième plan quadriennal (1974-1977) qu'est apparue et mise-en œuvre la notion de plan communal de développement (PCD) en tant qu'instrument de la planification décentralisée. Il incarne la possibilité accordée aux assemblées populaires communales pour œuvrer à l'édification de l'économie nationale par une participation active à la conception des plans de développement locaux et régionaux

Le PCD avait comme objectifs :

- ✓ L'amélioration des équipements sociaux.
- ✓ Le développement de l'agriculture
- ✓ Le développement de l'industrie

### **3.2. LE (PLAN DE MODERNISATION URBAINE) P.M.U**

Sont élaborées depuis 1974 au niveau des principales agglomérations sur instruction du Secrétariat d'État au Plan qui définit les principes et la méthodologie d'élaboration de ces Plans.

---

<sup>1</sup> Mouia Saidouni, élément d'introduction à l'urbanisme -Histoire, méthodologie, réglementation .Edition casbah 2001. P211

<sup>2</sup> Autour : Nedjai Fatiha Mémoire Magister : LES INSTRUMENTS D'URBANISME ENTRE PROPRIETAIRE FONCIER ET APPLICATION CAS D'ETUDE : LA VILLE DE BATNA 2012 page : 39

Le Plan de Modernisation Urbaine, conçu pour répondre à la spécificité des problèmes d'aménagement de chaque agglomération se présente comme un document de planification urbaine ; il est à la fois global et opérationnel, et se caractérise par un champ d'application restreint, car il ne concerne que les agglomérations principales du pays dont son rôle est de maîtriser le développement de ces agglomérations par la programmation des équipements urbains.

### **3.3. LE PLAN D'URBANISME DIRECTEUR (P.U.D) COMME INSTRUMENT DE PLANIFICATION URBAINE.**

L'instrument de programmation spatiale est le Plan d'urbanisme directeur (P.U.D.), qui s'inscrit dans la droite ligne du P.U.D. français. Son caractère est tout aussi programmatique et général et il tient peu compte la spécificité locale. La lenteur des études et l'arbitraire des décisions sectorielles imprévues ont fait en sorte que le P.U.D. n'a jamais pu accompagner le rythme de l'urbanisation et de la planification sectorielle.

La création du plan d'urbanisme directeur est venue après la promulgation du décret n°73/29 du 08/07/1973 .Après l'apparition de l'ordonnance ministérielle n°1181/PU/2174 du 16/10/1974 celle-ci a initié officiellement le plan d'urbanisme directeur en délimitant les procédures de son élaboration et son approbation.<sup>1</sup>

Le P.U.D. établit, pour une période de 10 à 15 ans, une corrélation enlie les besoins démographiques et socioéconomiques et l'occupation du sol, selon les activités principales de la ville : industrielle, résidentielle, services et réseaux. En réalité, le P.U.D. est l'instniment de spatialisation, mais les programmes de développement et d'investissement et leur enveloppe budget taire, à court terme, étaient définis.<sup>2</sup>

La méthodologie d'élaboration du P.U.D. est en elle-même simplificatrice de la nature et de la dynamique de l'espace urbain, puisqu'elle repose sur quatre phases linéaires : la première phase fixe les objectifs de population et d'emploi et les capacité de l'aire d'étude ; la deuxième définit les hypothèses d'urbanisation à la lumière de la première phase ; la troisième est une concertation avec les autorités compétentes (concertation exclusive) pour l'adoption d'une hypothèse ; la quatrième est une mise au point de l'hypothèse choisie pour en faire un instrument d'urbanisme précis.

---

<sup>1</sup> Autour : Nedjai Fatiha Mémoire Magister : LES INSTRUMENTS D'URBANISME ENTRE PROPRIETAIRE FONCIER ET APPLICATION CAS D'ETUDE : LA VILLE DE BATNA 2012page : 41

<sup>2</sup> Mouia Saidouni, élément d'introduction à l'urbanisme -Histoire, méthodologie, réglementation .Edition casbah 2001. P210

### **3.3.1. CARACTERISTIQUES DU PLAN D'URBANISME DIRECTEUR**

Du point de vue opérationnel, le PUD a joué un rôle prééminent dans la production de l'urbain. Il a servi, en effet, à la création des zones d'habitat urbaines nouvelles pour la réalisation des grands programmes de logements sociaux initiés de 1974 à 1985. Il a pu également faciliter l'accès pour les constructions individuelles à travers l'application de l'ordonnance et des décrets concernant la cession des réserves foncières. Le PUD a aidé, en outre, à la réalisation des investissements publics, de toutes sortes. C'est dire que Cet instrument a été fondamental dans l'application des politiques du logement social ,mais il a surtout permis de procéder à un transfert de (rente urbaine foncière)aux profit de certaines couches sociales. <sup>1</sup>

### **3.4. LE PLAN D'URBANISME PROVISOIRE (P.U.P)**

C'est un plan d'urbanisme qui concerne les groupements qui n'ont pas bénéficié du plan d'urbanisme directeur .Ce plan a été promulgué à travers la loi communal. Il concerne les petits groupements urbains. Le PUP aux même perspectives et objectifs du PUD et la différence qui existe entre les deux plans réside dans la durée réduite pour l'élaboration du PUP ainsi que son approbation qui est à l'échelle locale loin de l'approbation ministérielle.

### **3.5. LES INSTRUMENTS D'URBANISME OPERATIONNEL**

#### **3.5.1. LA ZONE D'HABITAT URBAIN NOUVELLE(ZHUN)**

En plus des programmes de développement (P.M.U. et P.C.D.), la mise entre parenthèses du P.U.D. était rendue plus criante par l'établissement d'instruments d'urbanisme opérationnel et de détail, pour des zones spécifiques : Zone d'habitat urbain nouvelle (Z.H.U.N.) et Zone industrielle (Z.I.). Nous insisterons, dans ce qui suit, sur l'instrument qui a engendré l'espace

La Z.H.U.N. n'est pas réellement un instrument d'urbanisme, c'est plutôt une procédure technique et administrative, impliquant le Ministère de l'habitat ou les collectivités locales, comme maîtres d'ouvrage, un bureau d'étude étatique (C.A.D.A.T.), comme maître d'œuvre et des entreprises de réalisation.

Instituée par une simple circulaire ministérielle (n° 00 355/PU. 2/75, du 19-02-1975), ce qui est révélateur en soi, pour rattraper le retard en matière d'habitat urbain et d'équipement des villes, l'objectif de la Z.H.U.N. est la réalisation de logements collectifs et de leurs équipements

---

<sup>1</sup> Autour : Nedjai Fatiha Mémoire Magister : LES INSTRUMENTS D'URBANISME ENTRE PROPRIETAIRE FONCIER ET APPLICATION CAS D'ETUDE : LA VILLE DE BATNA 2012 page : 42-43

et services, rapidement, sur des assiettes foncières importantes et selon des procédés constructifs industriels.<sup>1</sup>

### **3.5.2. LE LOTISSEMENT**

Contrairement aux zones d'habitat urbaines nouvelles, le lotissement est Caractérisé par un étalement horizontal avec une occupation totale des sols. Institués par la loi n°82.02du 06/02/82 relative au permis de construire et au permis de lotir.

Cependant ces lotissements ont été confrontés à la consommation des terrains agricole, la consommation abusive du foncier par l'extension horizontale et l'absence totale des équipements. Le nombre importants des lotissements réalisés souffrent de l'absence des réseaux divers.<sup>2</sup>

### **3.5.3. LA ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTEE (Z.A.C)**

C'est un programme Chargé de la réalisation des aménagements, viabilisation et équipement des terrains urbanisables dans le but de les vendre après pour l'état ou les privés. la ZAC est un moyen de production du foncier équipé. La ZAC a été abandonnée suite à l'ordonnance 74.26 du 20.02.1974 portant la création des réserves foncières communales (RFC).<sup>3</sup>

**Synthèse :** En 1974 il y'avait l'apparition de plusieurs outils de planification qui n'ont pas joué leurs rôle convenablement à cause du déficit législatif. L'instrument de programmation était le plan d'urbanisme directeur PUD. En plus des programmes de développement (PMU et PCD et PUP et PUD) y'a eu l'établissement d'instrument d'urbanisme opérationnel et de détail (ZHUN et ZI).

L'Algérie est passée de la période des projets urgents aux tentatives de trouver une législation urbaine en parallèle au développement urbain.

## **4. LA PERIODE 1978 - 1988 : LE DEBUT DE L'APPARITION DE L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE**

<sup>1</sup> Mouia Saidouni, élément d'introduction à l'urbanisme -Histoire, méthodologie, réglementation .Edition casbah 2001. P211

<sup>2</sup> Autour : Nedjai Fatiha Mémoire Magister : LES INSTRUMENTS D'URBANISME ENTRE PROPRIETAIRE FONCIER ET APPLICATION CAS D'ETUDE : LA VILLE DE BATNA 2012 page : 45-46

<sup>3</sup> Autour : Nedjai Fatiha Mémoire Magister : LES INSTRUMENTS D'URBANISME ENTRE PROPRIETAIRE FONCIER ET APPLICATION CAS D'ETUDE : LA VILLE DE BATNA 2012 page : 46

La période 1977/1987 est considérée comme étant la période ayant connu une accélération de l'urbanisation. Durant la décennie 80 et les deux plans quinquennaux (80-84 et 85-89) on parle plus de politique de l'habitat que de politique urbaine. C'est un contexte de crise et de restructurations, avec la volonté de restructurer les grandes unités industrielles une remise en cause de la centralisation. Les communes se chargent de la gestion de sols.

C'est une période charnière entre une ère socialisante et tumultueuse et un lendemain qui allait annoncer de grandes ouvertures. C'est aussi durant cette décennie que le maillage de base devient plus serré avec le nouveau découpage administratif de 1984. On passe de 31 wilayas en 1974 à 48 en 1984. C'est aussi le début d'un recul de l'État dans la gestion des collectivités territoriales. Un désengagement qui n'a pas été relayé par une maturation des élites locales ni par la mise en place d'appuis financiers et managériaux à même d'assurer la relève. La ville va déjà mal et on pare au plus pressé. La production de logements est certes accélérée mais le désengagement de l'État se fait sentir de manière progressive.<sup>1</sup>

Les incohérences du tout planifié et de l'état (contrôleur, programmeur, investisseur, financier et réalisateur) étaient un signe de changement par la création d'un important ministère de la planification et de l'aménagement du territoire en 1980. Ainsi que la création du centre national des études et de la recherche urbaine selon le décret N°80/276 du 12/11/1980.<sup>2</sup>

La création au début des années 1980 de l'Agence nationale pour l'aménagement du territoire (A.N.A.T.) et la loi sur l'aménagement du territoire introduisent une approche globale où sont distinguées les différentes échelles d'aménagement, du territoire national à la ville. L'A.N.A.T. est chargée d'abord d'établir les monographies des wilayas du pays.

Au même temps, sont définis des schémas d'aménagement, par le biais d'une loi sur l'aménagement du territoire (Loi n° 87-03 du 27-01-1987). Le S.N.A.T. (Schéma national d'aménagement du territoire), le S.R. A.T. (Schéma régional d'aménagement du territoire), le P.A.W. (Schéma d'aménagement de wilaya) représentent les principaux instruments de la politique d'aménagement du territoire. Dans les années 1990, on opte pour des instruments

---

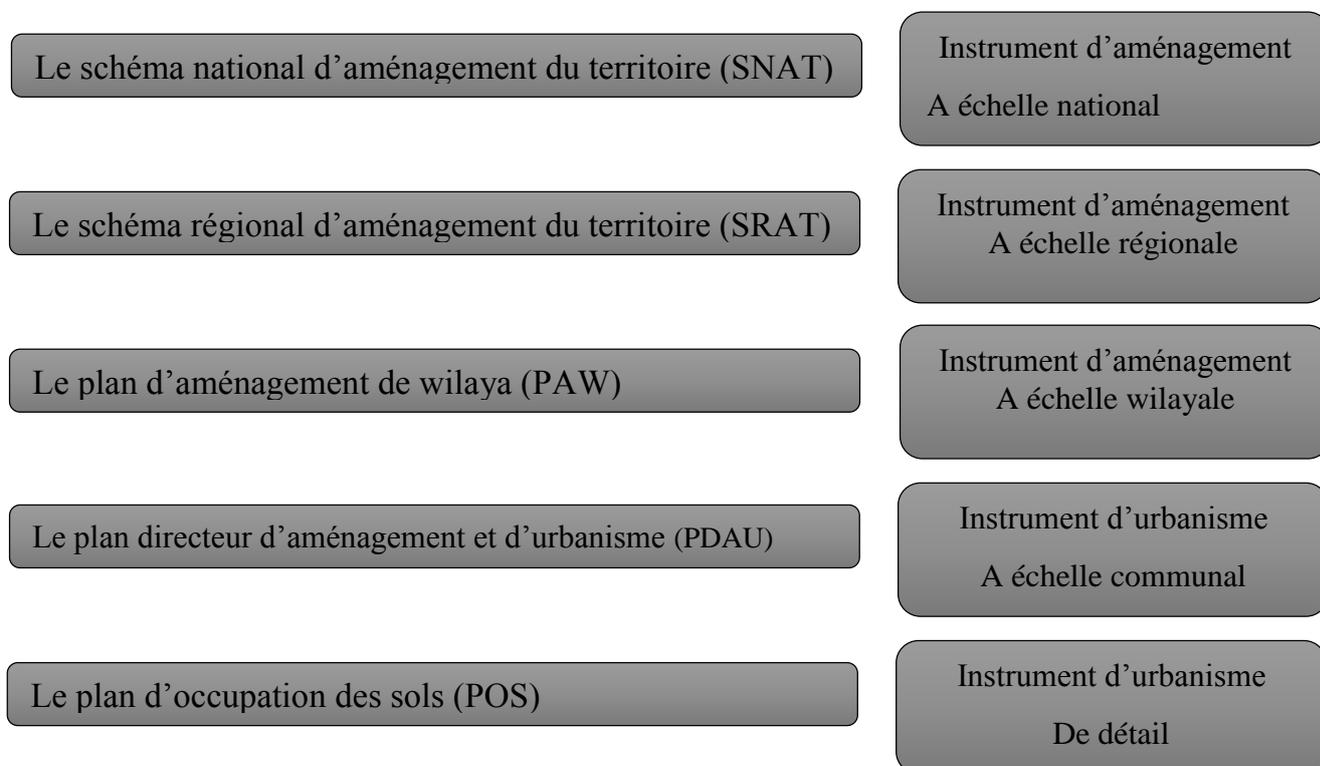
<sup>1</sup> AGHARMIOU née RAHMOUN Naima- La planification urbaine à travers les PDAU-POS et la problématique de la croissance et de l'interaction villes/villages en Algérie- Référence empirique à la wilaya de tizi-ouzou page :50

<sup>2</sup> Autour : Nedjai Fatiha Mémoire Magister : LES INSTRUMENTS D'URBANISME ENTRE PROPRIETAIRE FONCIER ET APPLICATION CAS D'ETUDE : LA VILLE DE BATNA 2012 page : 46

spécifiques, dont le meilleur exemple est le S.D. A.L. (Schéma directeur d'aménagement du littoral), qui évalue l'impact des investissements sur l'espace littoral national.<sup>1</sup>

Il ne s'agit pas seulement d'implanter des programmes d'investissement étatique, mais de les situer dans leurs espaces, national, régional et local. C'est dans ce contexte et en Algérie qu'il y'a eu La promulgation de la première loi N°87/03 du 27/01/19872 sur l'aménagement du territoire avec les nouveaux schémas d'aménagement du territoire notamment :

- Le S.N.A.T (Schéma national d'aménagement du territoire).
- Le S.R.A.T (Schéma régional d'aménagement du territoire).
- Le P.A.W (schéma national de wilaya).



**Figure.1** : La logique descendante de la planification urbaine (de l'aménagement du territoire à l'urbanisme de détail).

**Source** : Fatiha Mémoire Magister : LES INSTRUMENTS D'URBANISME ENTRE PROPRIETAIRE FONCIER ET APPLICATION CAS D'ETUDE : LA VILLE DE BATNA Autour : Nedjai 2012 page : 48

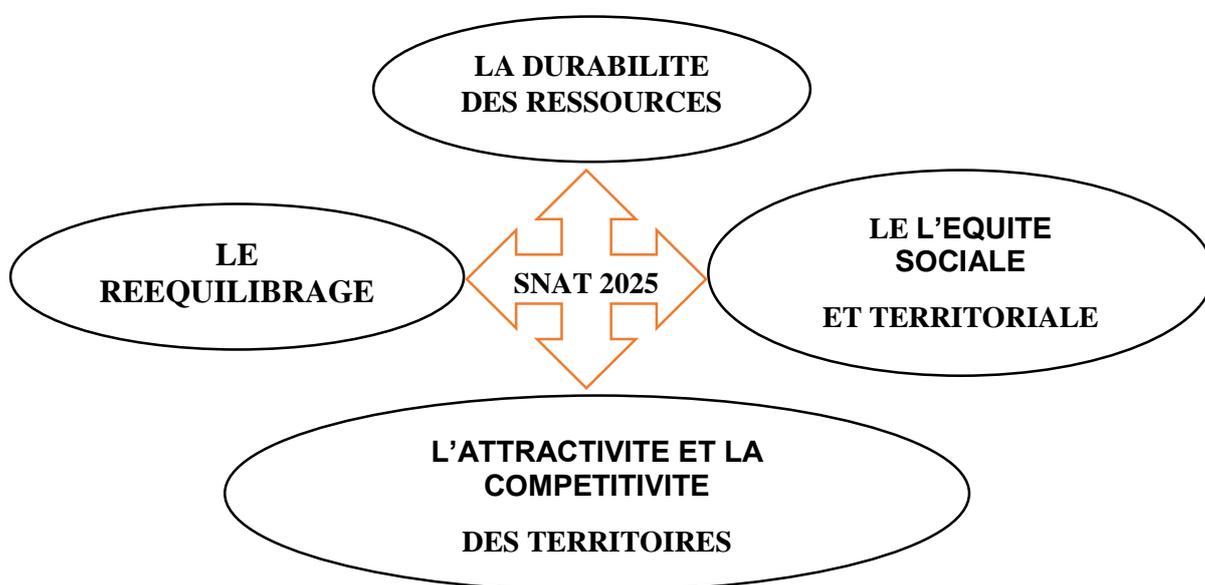
<sup>1</sup> Mouia Saidouni, élément d'introduction à l'urbanisme -Histoire, méthodologie, réglementation .Edition casbah 2001. P213-214

<sup>2</sup> Autour : Nedjai Fatiha Mémoire Magister : LES INSTRUMENTS D'URBANISME ENTRE PROPRIETAIRE FONCIER ET APPLICATION CAS D'ETUDE : LA VILLE DE BATNA 2012 page : 47

#### 4.1. Les Différents Instruments D'aménagements Du Territoire

C'est dans le but de développer l'Algérie que L'état a initié une nouvelle politique de l'aménagement du territoire à l'horizon 2025. Cette dernière ne peut être élaborée qu'en concertation et en coordination avec les différents acteurs du développement du territoire.

Un ensemble d'instruments de planification spatiale et urbaine ont été mis en en place par la politique de planification urbaine pour une meilleure organisation de l'espace. Il s'agit des instruments d'aménagement des territoires (National, Régional et wilayate), et les instruments d'urbanisme qui concernent l'échelle de la ville ou de l'agglomération. Cette démarche s'inscrit dans la logique descendante de la planification urbaine.



**Figure.2 :** Les quatre lignes directrices fixées par le ministère de l'aménagement du territoire et de l'environnement pour la mise en oeuvre du SNAT 2025.

**Source :** Mémoire Magister : LES INSTRUMENTS D'URBANISME ENTRE PROPRIETAIRE FONCIER ET APPLICATION CAS D'ETUDE : LA VILLE DE BATNA Autour : Nedjai 2012 page : 49

##### 4.1.1. Le Schéma Régional d'aménagement Du Territoire (SRAT)

Défini par l'article 03 de la loi 01-20 du 12/12/2001<sup>1</sup>, initié par l'état et approuvé par voie législative pour 20 ans et actualisé tous les cinq ans. Il est l'instrument d'aménagement et de développement durable du territoire à l'échelle inter-wilayat. Il concerne un ensemble de wilayas ayant des caractéristiques physiques et des vocations de développement similaires.

<sup>1</sup> Autour : Nedjai Fatiha Mémoire Magister : LES INSTRUMENTS D'URBANISME ENTRE PROPRIETAIRE FONCIER ET APPLICATION CAS D'ETUDE : LA VILLE DE BATNA 2012 page : 50

Sa démarche d'élaboration se base sur la concertation et la participation des partenaires à travers l'organisation des ateliers, des journées d'études et des conférences régionales, en direction des régions programmées tout au long de l'élaboration. « Les schémas régionaux d'aménagement du territoire (SRAT) sont à l'échelle inter-wilayate, c'est-à-dire des régions-au nombre de 9. Ils sont initiés par l'état central. Ils distribuent les activités et le peuplement à travers la région, localisent les infrastructures et les équipements et règlent l'armature urbaine régionale ».<sup>1</sup>

#### **4.1.1.1. Le contenu du SRAT :**

- Un état des lieux.
- Un document d'analyse prospective
- Des documents cartographiques
- Un recueil des prescriptions relatif au projet d'aménagement durable de territoire.

#### **4.1.2. Le Plan D'aménagement De Wilaya (PAW)**

Le PAW est un instrument d'aménagement et du développement à l'échelle de la wilaya. Il est initié par l'APW. L'étude comprend trois (03) phases (Evaluation territoriale et diagnostic, Schéma prospectif d'aménagement et de développement durable et Plan d'aménagement par aire de planification). Il est de ce fait l'instrument phare qui éclaire le pouvoir décisionnel sur le plan des orientations majeures inhérentes à l'espace micro régional. Sa position charnière entre les schémas nationaux et régionaux et les plans directeurs d'aménagement et d'urbanisme lui confère une force d'orientation des efforts locaux puisant dans les directives nationales et régionales et alimentant à son tour les tendances wilayates et communales.

#### **4.1.3. Le Schéma De Cohérence Urbaine (SCU) Comme Nouvel Instrument D'urbanisme**

La loi d'orientation de la ville n°06-06 DU 20/02/2006<sup>2</sup> a ramené plusieurs principes dans le cadre de concrétiser l'idée du développement durable de la ville avec ses dimensions social, économique, culturel et environnement. C'est ainsi le schéma de cohérence urbaine (SCU) est venu comme un nouvel outil appartenant à la nouvelle génération dans le processus de planification entre l'échelle territoriale et l'échelle locale urbaine.

---

<sup>1</sup> Autour : Nedjai Fatiha Mémoire Magister : LES INSTRUMENTS D'URBANISME ENTRE PROPRIETAIRE FONCIER ET APPLICATION CAS D'ETUDE : LA VILLE DE BATNA 2012 page : 51

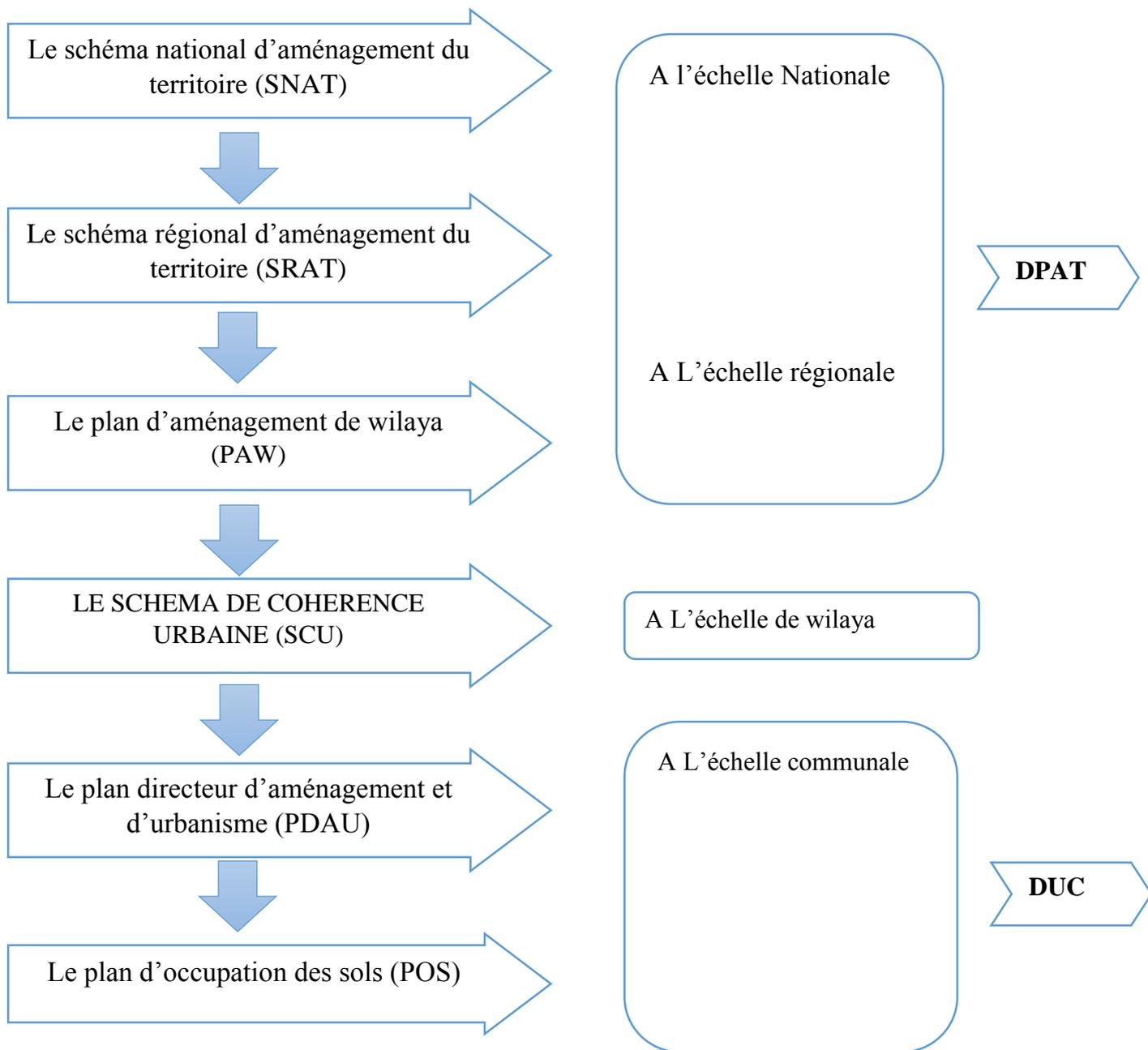
<sup>2</sup> Autour : Nedjai Fatiha Mémoire Magister : LES INSTRUMENTS D'URBANISME ENTRE PROPRIETAIRE FONCIER ET APPLICATION CAS D'ETUDE : LA VILLE DE BATNA 2012 page : 52

C'est un instrument d'orientation non opposable aux tiers, il ne conçoit pas de règlement d'aménagement. Le PDAU est un outil suffisant pour assurer l'aménagement de la ville (Présumé) Il faut un outil en amont pour réussir à prendre en charge toutes les dimensions de la ville (le SCU).

Le SCU doit intégrer les orientations des plans territoriaux pour la ville. Les Axes que doit prendre en compte le SCU sont issus des orientations du SNAT et du SRAT. Le SCU doit préparer, de façon concertée, les orientations qui définissent l'avenir de la ville à vingt-cinq ans, en adéquation avec le SNAT et le SRAT.

Maitrise, intégration, valorisation et identité sont alors les 04 mots-clés qui orientent les thèmes stratégiques du SCU pour un développement harmonieux de la ville.

Il nous semble que le SCU constitue un outil d'aide à la décision pour la mise en place d'une stratégie d'organisation de développement et d'aménagement urbain de l'armature urbaine et permet sur la base des données analytiques fiables, d'opérer les ajustements nécessaires des programmes et des projets.



**Figure.03 :** Le SCU dans le dispositif de l'aménagement et de développement du territoire.

**Source :** Mémoire Magister : LES INSTRUMENTS D'URBANISME ENTRE PROPRIETAIRE FONCIER ET APPLICATION CAS D'ETUDE : LA VILLE DE BATNA Autour : Nedjai 2012 page : 49

**Synthèse :** En 1974 il y'avait l'apparition de plusieurs outils de planification qui n'ont pas joué leurs rôle convenablement à cause du déficit législatif. L'instrument de programmation était le plan d'urbanisme directeur PUD. En plus des programmes de développement (PMU et PCD et PUP et PUD) y'a eu l'établissement d'instrument d'urbanisme opérationnel et de détail (ZHUN et ZI).

L'Algérie est passée de la période des projets urgents aux tentatives de trouver une législation urbaine en parallèle au développement urbain.

## **5. LA PERIODE 1990 A NOS JOURS : LES NOUVEAUX INSTRUMENTS D'URBANISME**

Concrètement, ces nouvelles options se traduiront par la loi sur l'urbanisme et l'aménagement (Loi n° 90-29 du 01-12-1990) qui institue un Plan directeur d'aménagement et d'urbanisme (P.D.A.U.) dont le rôle est prévisionnel (long terme) et un Plan d'occupation des sols (P.O.S.) dont le rôle est réglementaire (moyen terme).<sup>1</sup>

La mise en place des instruments de la planification urbaine traduit bien la vision de l'État à chaque phase de développement du pays. L'approche sectorielle et a-spatiale qui a caractérisé les premières décennies après l'indépendance s'est peut être estompée au fil du temps, mais l'ancrage territorial demeure insuffisant. Le PDAU va permettre la cristallisation des orientations de la planification au niveau national, régional et de wilaya. Sorte de poupées russes, la planification spatiale devient une distribution des projets territoriaux. Le POS, dernier maillon de la chaîne, se veut une application et une concrétisation des dispositions du PDAU.

Avec la loi 06-06 du 20/02/2006, la planification spatiale et urbaine semble, théoriquement, mieux cernée. Dans son article 19, cette loi définit les instruments de la planification spatiale, parmi lesquels nous citons :

- Le schéma national d'aménagement du territoire
- Le schéma régional de la région programme 110 (il y en a neuf)
- Le schéma directeur d'aménagement des aires métropolitaines
- Le plan directeur d'aménagement et d'urbanisme (PDAU)

---

<sup>1</sup> Mouia Saidouni, élément d'introduction à l'urbanisme -Histoire, méthodologie, réglementation .Edition casbah 2001. P214

- Le plan d'occupation des sols (POS)...

Au-delà de la création des instruments de la planification spatiale, un observatoire national de la ville est créée (article 26 de la loi 06-06 du 20/02/2006), communément dénommé observatoire national rattaché au ministère de la ville. De par ses diverses missions, cet organisme veille à promouvoir la ville dans le cadre de la politique de l'aménagement du territoire. Dans la réalité, la ville semble évoluer sans un quelconque cadre planifié, alors un observatoire, est- cette une utopie.

**Synthèse :** La période 1990 à nos jours : l'adoption de nouvelles règles d'urbanisme, parallèlement à la libération du marché foncier .Les nouveaux instruments d'urbanisme sont caractérisés par une gestion plus économe des sols et une nouvelle vision de l'aménagement du territoire ainsi que le retour de la planification spatiale.

Cette nouvelle période a été marquée par la mise en place de deux instruments d'aménagement et d'urbanisme différenciés et complémentaires : le Plan Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme (PDAU) et le Plan d'Occupation des Sols (POS). Ce qui permettra la réorganisation de l'espace et la maîtrise du développement anarchique par le biais d'une gestion mieux adaptée. Ces deux instruments seront étudiés dans le prochain chapitre

## Synthèse Générale

La politique urbaine en Algérie est passée par plusieurs périodes, liées à situation urbaine héritée des étapes concernant la colonisation et les civilisations précédente. Cependant, on a commencé par la période précoloniale depuis les phéniciens et les romains ensuite wandal et après les byzantin jusqu'à l'arrivé de la conquête musulmane.

Après l'indépendance il était primordial de relancer l'économie du pays et trouver une politique et en urgence pour relancer ce secteur en l'absence d'une planification ou de législation urbaine qui peuvent mettre en ordre toute intervention urbaine pour structurer la planification future de la ville algérienne.

Ensuite vient la période qui représentait un champ de différentes expériences en matière de planification urbaine ainsi que l'application de plusieurs outils et instruments d'urbanisme pour une dynamique et amélioration urbaine.

La période 1990 à nos jours : l'adoption de nouvelles règles d'urbanisme, parallèlement à la libération du marché foncier .Les nouveaux instruments d'urbanisme sont caractérisés par une gestion plus économe des sols et une nouvelle vision de l'aménagement du territoire ainsi que le retour de la planification spatiale.

Cette nouvelle période a été marquée par la mise en place de deux instruments d'aménagement et d'urbanisme différenciés et complémentaires : le Plan Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme (PDAU) et le Plan d'Occupation des Sols (POS). Ce qui permettra la réorganisation de l'espace et la maitrise du développement anarchique par le biais d'une gestion mieux adaptée. Ces deux instruments seront étudiés dans le prochain chapitre.

# **CHAPITRE II :**

**Les instruments de l'urbanisme et  
d'aménagement (PDAU et POS)**

## Introduction

Dans le contexte en mutation de ces dernières décennies, l'État n'a développé de politique continue et cohérente que pour les secteurs qui apparaissent vitaux. Les politiques mises en place dans les autres secteurs, et notamment en ce qui concerne les établissements humains (urbanisme, logement et foncier), n'étaient que les conséquences des politiques de développement suivies.

Les instruments d'aménagements et d'urbanisme sont réellement un nouveau saut dans la planification urbaine. Ils s'occupent de l'espace urbain du côté organisation et orientations des aménagements à travers le PDAU et de donner les moindres détails architecturaux et urbains à travers le POS. Ces deux instruments sont opposable aux tiers.

Les instruments d'urbanisme sont définis par des textes juridiques, ainsi «Les instruments d'aménagements et d'urbanisme fixent les orientations fondamentales d'aménagement des territoires intéressés et déterminent les prévisions et les règles 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 logement, ils définissent également les conditions d'aménagement et de construction en prévention des risques naturels »<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> Autour : Nedjai Fatiha Mémoire Magister : LES INSTRUMENTS D'URBANISME ENTRE PROPRIETAIRE FONCIER ET APPLICATION CAS D'ETUDE : LA VILLE DE BATNA2012 page : 66

# **1. LE PLAN DIRECTEUR D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME (P.D.A.U)**

## **1.1. DEFINITION DU PLAN DIRECTEUR D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME**

Le PDAU est un instrument de planification spatiale et de gestion urbaine alliant à la fois l'urbanisme et l'aménagement du territoire, c'est aussi un document à caractère technique et réglementaire, servant à la fois, à la planification locale des actions entreprises et à la gestion du territoire de la commune concernée. L'établissement du PDAU d'une commune a pour finalité la mise à la disposition des autorités locales d'instruments de planification spatiale et de gestion urbaine.

Le PDAU constitue l'instrument de planification urbaine à moyen et à long termes, il représente un document qui fixe les orientations fondamentales de l'aménagement du territoire d'une commune, d'une partie de commune ou d'un ensemble de communes, notamment en ce qui concerne l'extension de la ou des agglomérations intéressées.<sup>1</sup>

## **1.2. LES OBJECTIFS**

Les objectifs affectés au PDAU sont d'organiser la production du sol urbanisable, la formation et la transformation du bâti en vue de :

- ✓ satisfaire les besoins,
- ✓ préserver les terres agricoles, l'environnement et les sites,
- ✓ concrétiser les orientations d'aménagement du territoire,
- ✓ produire un cadre bâti au meilleur rapport qualité-coût

Cette organisation doit se faire en tenant compte :

D'abord de la double liaison (nous pourrions dire articulation) entre, d'un côté le principe que le droit de construire est chevillé à la propriété du sol, et de l'autre, le fait que c'est le PDAU qui crée les droits à construire. Cela revient à dire que le Plan d'urbanisme ne fixe plus des règles abstraites d'occupation du sol à destination d'opérateurs anonymes, mais définit, sous la forme de règlements, des droits concrets pour des personnes réelles.

Ensuite, en théorie, tous les opérateurs potentiels dans la ville sont associés aux procédures d'élaboration et d'adoption du Plan, soit directement en tant que membres de la commission ad hoc, soit indirectement lors des enquêtes publiques avant adoption définitive<sup>2</sup>

---

<sup>1</sup> Autour : Nedjai Fatiha Mémoire Magister : LES INSTRUMENTS D'URBANISME ENTRE PROPRIETAIRE FONCIER ET APPLICATION CAS D'ETUDE : LA VILLE DE BATNA2012 page : 66

<sup>2</sup> Rachid Sidi Boumedine Echec des instrument ou instrument de l'échec les Alternative Urbaine 2013 p :57

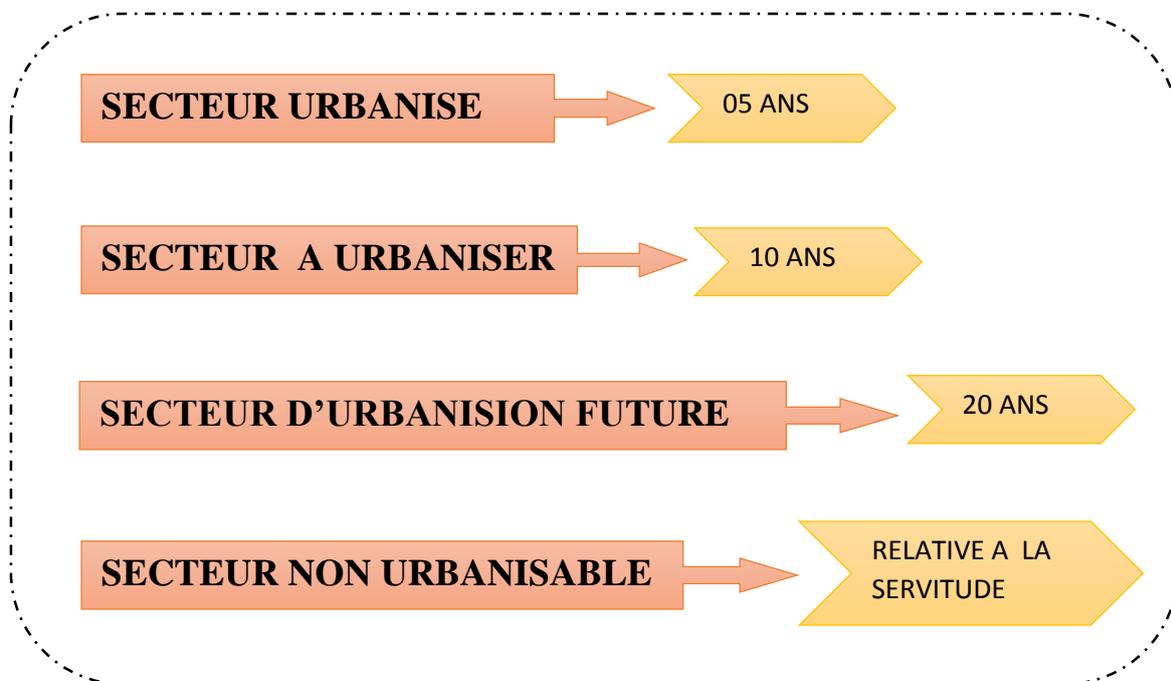
### 1.3. LE REGLEMENT

Le moyen utilisé par le PDAU pour peser sur les actions des acteurs de la ville est le règlement. L'opérationnalité du PDAU lui vient de son opposabilité aux tiers' Le PDAU ne peut agir que sur ceux qui veulent construire ou modifier des constructions.

Pour ce faire, le PDAU réglemente l'utilisation et la gestion du sol, la formation et la transformation du cadre bâti (loi 90-29, art. 2) : aucun usage du sol ou construction ne peut se faire en contradiction avec le PDAU (loi 90-29, art. 10)<sup>1</sup>

### 1.4. LES DIFFERENTS SECTEURS DU PLAN DIRECTEUR D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME

Chaque secteur a un rythme d'urbanisation spécifique. Le PDAU doit fixer des dispositions réglementaires d'une façon générale. On trouve quatre secteurs :



**Figure.4:** Les différents secteurs du plan directeur d'aménagement et d'urbanisme (PDAU).

**Source :** Mémoire Magister : LES INSTRUMENTS D'URBANISME ENTRE PROPRIETAIRE FONCIER ET APPLICATION CAS D'ETUDE : LA VILLE DE BATNA Autour : Nedjai Fatiha 2013 page : 71

#### 1.4.1. LE SECTEUR URBAIN

##### 1.4.1.1. SECTEUR URBANISE (SU)

Son tissu urbain a une densité élevée avec une concentration d'activité. Il intervient dans un tissu existant pour connaître les opérations localisées dans les poches vides. Il opère

<sup>1</sup> Rachid Sidi Boumedine Echec des instruments ou instrument de l'échec les Alternative Urbaine 2013 p : 58

des transformations sous forme de : rénovation, restructuration, réhabilitation, et requalification...etc. avec des mesures d'application de la protection des sites historique : sauvegarder et agir sur la fonction.

Les secteurs urbanisés incluent tous les terrains occupés par les constructions agglomérées y compris les emprises des équipements nécessaires à leur desserte (constructions).

loi 90-29 du 1er décembre 1990 relative à l'aménagement et à l'urbanisme ,les secteurs urbanisés sont tous les terrains même non dotés de toutes les viabilités occupées par les constructions agglomérées par leur espace de prospect et par les emprises des équipements et activités même non construit ainsi que les territoires urbanisés à rénover, à restaurer et à protéger.<sup>1</sup>

#### **1.4.1.2. SECTEUR A URBANISER (AU)**

C'est un secteur appelé à connaître une forte urbanisation dans les années à venir de 5 à 10 ans. Contigu au premier périmètre, une forte pression s'exerce, spéculation au niveau des terres.

Selon l'article 21 de la loi 90-29 du 1er décembre 1990, Ce secteur inclut les terrains destinés à être urbanisé à court et à moyen terme à un horizon de 10ans dans l'ordre de priorité prévu par le plan directeur d'aménagement et d'urbanisme. <sup>2</sup>

#### **1.4.1.3. SECTEUR D'URBANISATION FUTUR (UF)**

L'intérêt général du PDAU est de préserver les potentialités de développement futur de la ville ou de l'agglomération. Le secteur d'urbanisation futur inclut les terrains destinés à être urbanisés à long terme à un horizon de 20 ans aux échéances prévues par le plan directeur d'aménagement et d'urbanisme et qui sont frappés d'une servitude de non aedificandi.

Ces mesures sont essentiellement des mesures temporaires de non aedificandi et des droit de construire très faibles et qui ne sont levés qu'une fois le processus d'urbanisation autorisé par l'approbation des pos respectifs des différentes zones de ces secteurs à des échéances précises.<sup>3</sup>

---

<sup>1</sup> Autour : Nedjai Fatiha Mémoire Magister : LES INSTRUMENTS D'URBANISME ENTRE PROPRIETAIRE FONCIER ET APPLICATION CAS D'ETUDE : LA VILLE DE BATNA2012page : 72

<sup>2</sup> Autour : Nedjai Fatiha Mémoire Magister : LES INSTRUMENTS D'URBANISME ENTRE PROPRIETAIRE FONCIER ET APPLICATION CAS D'ETUDE : LA VILLE DE BATNA2012 page : 72

<sup>3</sup> Autour : Nedjai Fatiha Mémoire Magister : LES INSTRUMENTS D'URBANISME ENTRE PROPRIETAIRE FONCIER ET APPLICATION CAS D'ETUDE : LA VILLE DE BATNA2012 page : 72

#### **1.4.1.4. SECTEUR NON URBANISABLE (NU)**

Généralement se sont des secteurs du territoire urbain qui ne sont pas destinés à l'urbanisation à cause des contraintes particulières notamment :

- ✓ Zone protégée, haute à potentialité agricole ;
- ✓ Exploitations minières ;
- ✓ Paysage de grande qualité ;
- ✓ Les forêts domaniaux ;
- ✓ Parcs naturels ;
- ✓ Zones à risques (terrains instable, secteurs inondables, abords d'installations à risques).

Les secteurs non urbanisables sont ceux dans lesquels les droits à construire peuvent être édictés mais réglementés dans des proportions limités compatibles avec l'économie générale des territoires de ces secteurs.

#### **1.5. LE PHASAGE ADMINISTRATIF D'ELABORATION DU PLAN DIRECTEUR D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME**

La procédure administrative relative à l'élaboration et l'approbation des PDAU est arrêté selon les textes législatifs de base notamment :

- Décret n°91/177 du 28 mai 1991 fixant la procédure d'élaboration et d'approbation, des PDAU et le contenu des documents y afférents.
- Instruction ministérielle n°02 du 07 avril 1996 relative à la mise en œuvre de la procédure d'approbation des PDAU.<sup>1</sup>

#### **1.6. .PRESCRIPTION DE L'ETUDE : ART : 2,3**

Le PDAU est un instrument communal ou intercommunal de planification spatiale. L'étude du PDAU est prescrite par une délibération de l'assemblée populaire communale, de la ou des communes concernées.

Cette délibération est affichée pendant un mois au siège de ou des APC concernées. Une notification de celle-ci est notifiée au wali.

Cette délibération précise :

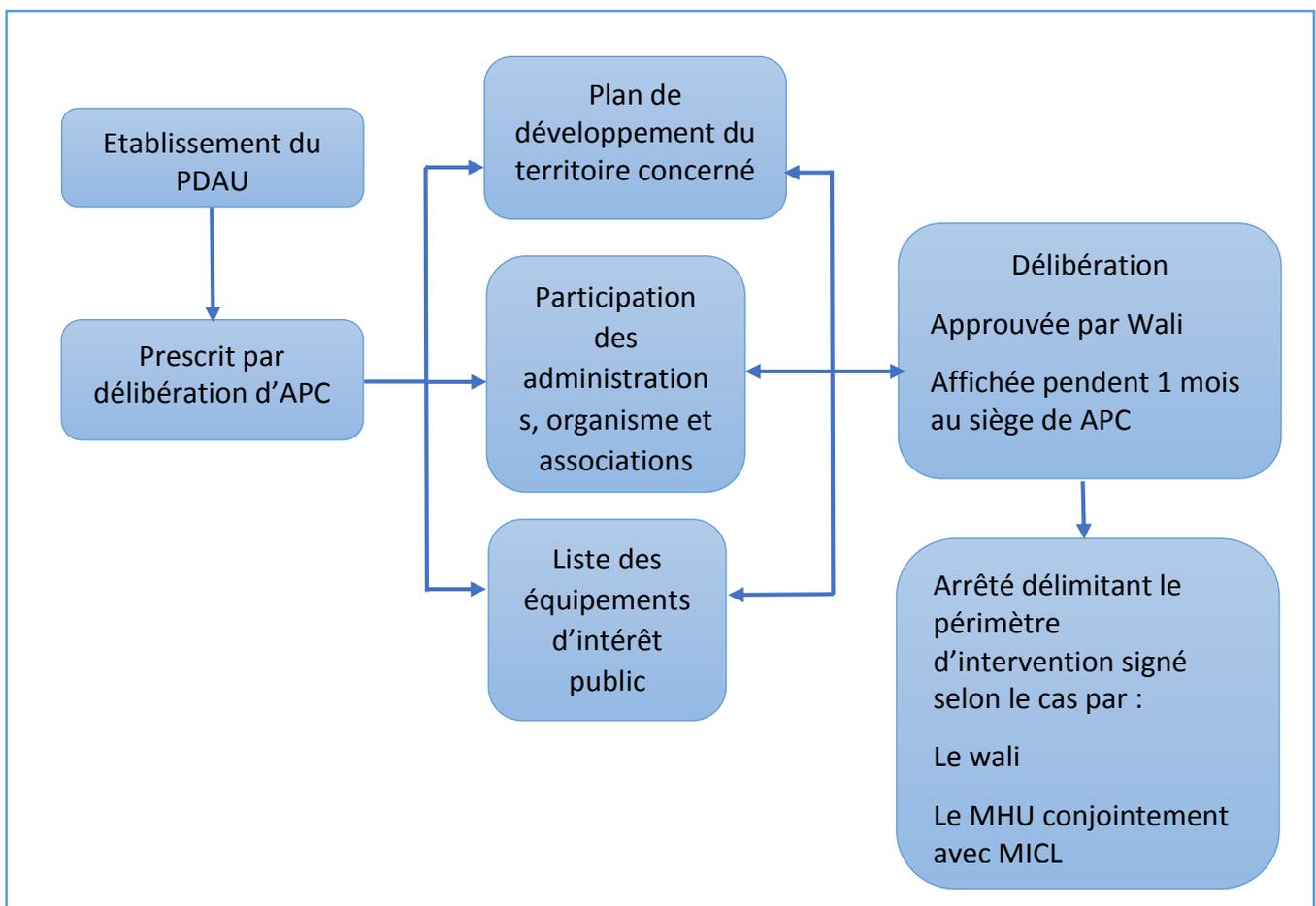
---

<sup>1</sup> Autour : Nedjai Fatiha Mémoire Magister : LES INSTRUMENTS D'URBANISME ENTRE PROPRIETAIRE FONCIER ET APPLICATION CAS D'ETUDE : LA VILLE DE BATNA2012page : 73

- Les orientations fixées par le schéma d'aménagement ou le plan de développement pour le territoire ou territoires considérés.
- Les modalités de participation des administrations publiques, des organismes et services publics et des associations à l'élaboration du plan directeur d'aménagement et d'urbanisme PDAU.

La participation de ces derniers manifeste leur collaboration, à fournir les informations et les données nécessaires à l'enrichissement de ce plan avant et après l'étude par leur présence. L'APC est l'organe censé déterminer un projet communal qui guide le choix d'aménagement pendant toute la phase des études.

### 1.7. ETABLISSEMENT DU PDAU



**Figure.5:** Etablissement du PDAU

Source : autour 2015

## 1.8. CONTENU DU P.D.A.U.

Le dossier réglementaire du P.D.A.U. comporte, au minimum :

- Un rapport d'orientation (écrit) : dans lequel sont décrites les grandes lignes du diagnostic, le *projet communal* et le parti d'aménagement, desquels découle la variante de développement retenue.

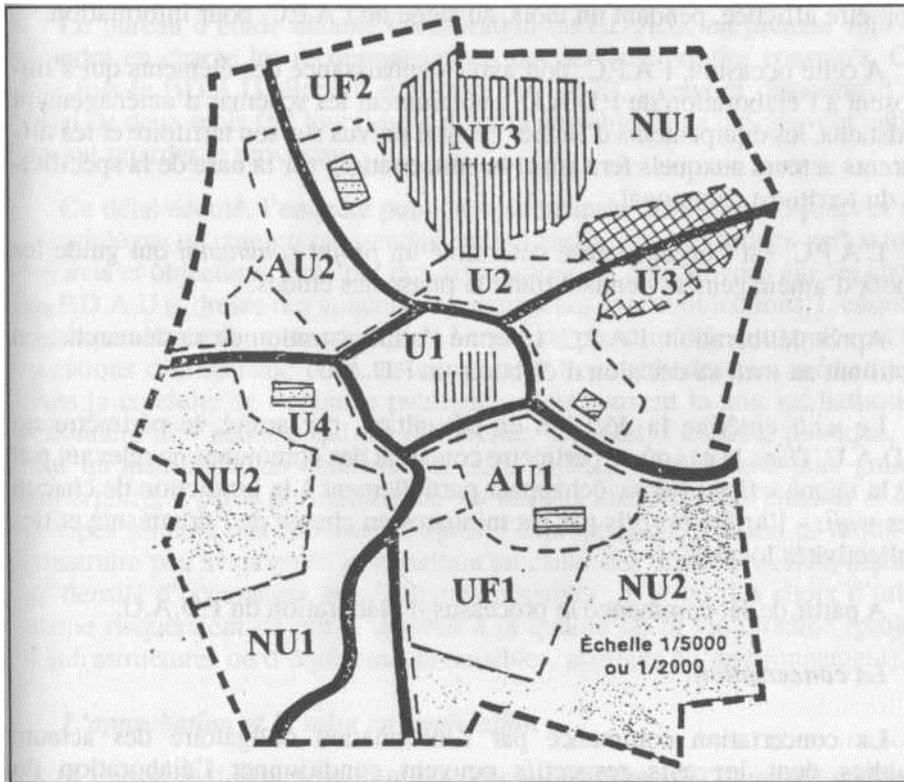
Ce rapport aborde de manière synthétique l'analyse de l'état initial ainsi que les principales contraintes du site, de l'économie et de l'environnement. Il définit les besoins prévisionnels, par rapport à l'évolution de la population et des emplois (demande foncière, en équipements et en infrastructures). Il montre l'impact et les incidences qu'aura l'application du P.D.A.U. sur la commune, son site et son environnement.

En général, un rapport de présentation doit traiter des questions suivantes, selon le plan type ci-après :

- généralités ;
- constat de la situation actuelle : population, économie, équipement, réseaux et assainissement ;
- perspectives de développement : particularités du site, développement de l'urbanisation et de la construction au cours des dernières années, projets et volonté de la municipalité ;
- actions à entreprendre : programmation, réservation de terrains, investissements.
- parti d'aménagement : principes dominants, secteurs, voirie, assainissement...
- Un règlement (écrit) : qui fixe les affectations des sols (activités dominantes, programmes d'équipement, infrastructures) ; les droits de construire ; les servitudes légales et dispositions particulières pour certaines parties du territoire communal (pour ces deux points voir la partie consacrée au P.O.S.).
- Des documents graphiques : la partie graphique du P.D.A.U. se compose d'un plan de l'état actuel du territoire communal ; d'un plan d'aménagement indiquant les secteurs d'urbanisation, les parties particulières du territoire et les périmètres des futurs P.O.S. ; d'un plan des servitudes légales ; et d'un plan d'équipement indiquant la voirie, les réseaux d'eau et d'assainissement, les équipements collectifs programmés et tout ouvrage d'intérêt général et d'utilité publique prévu sur le territoire communal.

L'échelle d'établissement de ces documents est généralement le 1/20 000e, mais elle dépend en fait de l'étendue du territoire de l'aire d'étude ; elle peut être le 1/50 000e pour les

grandes aires d'étude intercommunales.



**Figure.6** : Présentation simplifiée d'un plan d'urbanisme

**Source** : Saidouni Maouia, *Éléments d'introduction à l'urbanisme*. Edition casbah 2001, p152

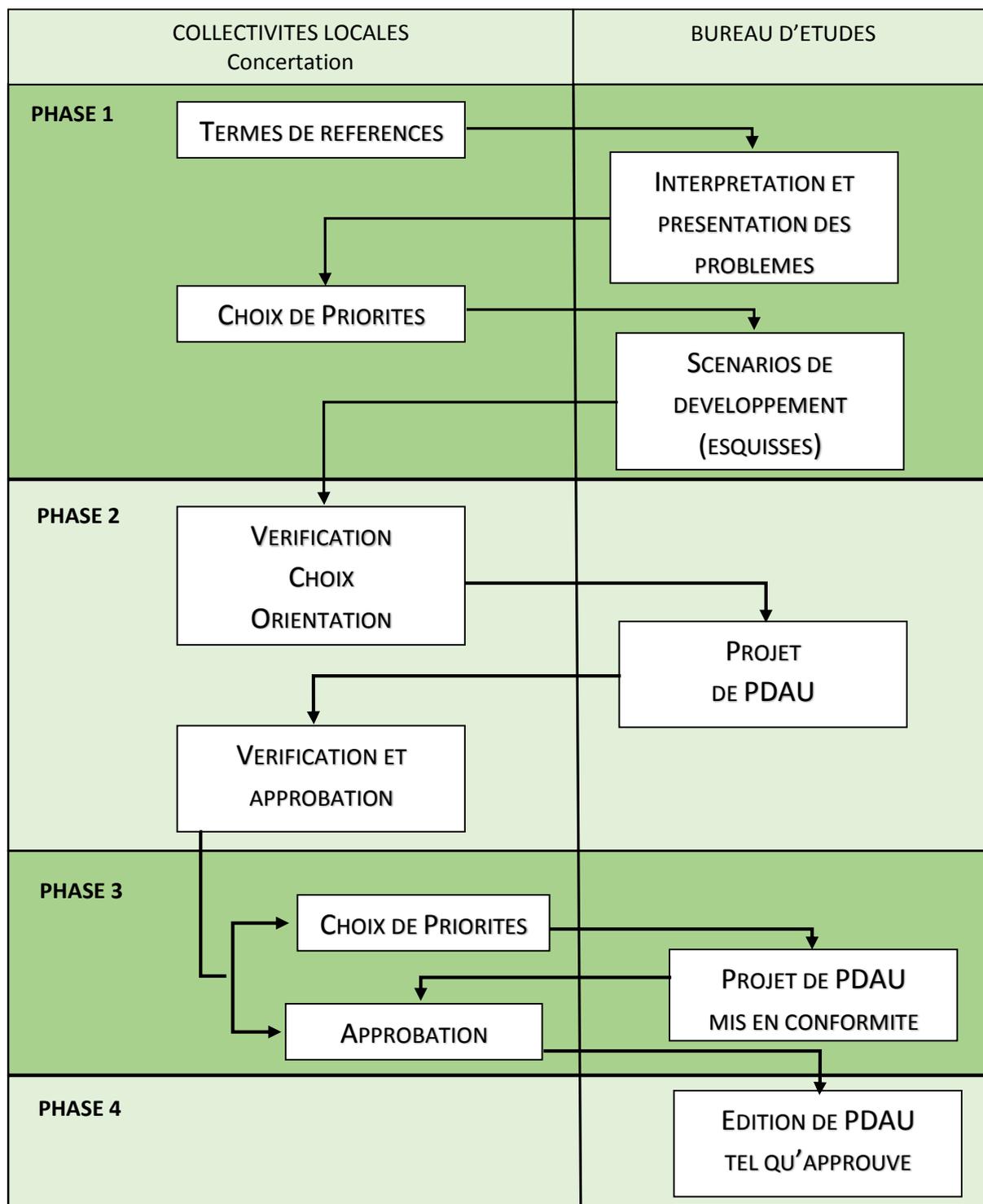
### 1.9. REVISIONS ET MODIFICATIONS

La différence entre révision et modification n'est pas explicitée par les textes. Les conditions mises à la révision par l'article 28 de la loi 90-29 sont telles qu'en réalité il s'agit de l'élaboration d'un nouveau plan plutôt que d'une révision de l'ancien. On révisé donc un PDAU quand on ne peut plus appliquer l'ancien et qu'un nouveau plan est à élaborer.

Les modifications et révisions du plan en vigueur" s'ont soumises aux mêmes procédures que celles prévues pour l'élaboration et l'approbation du PDAU (D 91-177, art. 18).

Le PDAU ne peut être révisé que si les secteurs à urbaniser et d'urbanisation future sont en voie d'être saturés ou si l'évolution de la situation ou du contexte est telle que les projets d'aménagement de la commune ou de structuration urbaine ne répondent plus fondamentalement aux objectifs qui leur sont assignés (L.90-29, art. 28)<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Rachid Sidi Boumedine *Echec des instruments ou instrument de l'échec les Alternative Urbaine 2013* p : 64



**Figure 7:** Schéma de conception de PDAU

**Source :** Rachid Sidi Boumedine Echec des instruments ou instrument de l'échec les Alternative Urbaine 2013 p 65

## **2. LE PLAN D'OCCUPATION DES SOLS (POS)**

### **2.1. DEFINITION D'UN PLAN D'OCCUPATION DU SOL (P.O.S)**

Dans la législation Algérienne, Le plan d'occupation des sols, ou P.O.S. est un instrument réglementaire de gestion urbaine et communale. Tels que définis par la loi n° 90-29, du 1er décembre 1990, sur l'urbanisme et l'aménagement et les décrets n° 91-177 et n° 91-178, du 28 mai 1991 fixant les procédures d'élaboration et d'application des plans d'occupation des sols, ainsi que le contenu des documents y afférents.

Le P.O.S. est constitué d'un ensemble de documents d'urbanisme qui définissent les modalités opérationnelles d'aménagements, règles et servitudes d'occupations des sols et de construction pour un territoire communal ou une partie de ce territoire, à moyen terme « 5 à 10 ans ».<sup>1</sup>

### **2.2. OBJECTIFS**

Le POS est un instrument d'aménagement et d'urbanisme qui ne crée pas de droits à construire et qui n'est pas opérationnel. « Dans le respect des dispositions du PDAU, le POS fixe de façon détaillée les droits d'usage des sols et de construction (L. 90-29, art. 31). Les droits à construire sont en effet créés par le PDAU qui détermine « les périmètres d'intervention des POS et les termes de référence y afférents » (D. 91-177, art. 17, 2b).

Le POS fixe les droits à construire de la façon la plus détaillée tant par l'échelle des documents graphiques que par les prescriptions réglementaire^ (Cf. A.3 page 85). ^L'échelle exigée, le 1/500 pour les secteurs urbanisés, le 1/500 ou le 1/1 000 pour les autres sec- teurs](D 91-178, art. 18, 2e et 20 est celle de la réglementation à la parcelle.

Un instrument d'urbanisme opérationnel est un instrument qui organise la conception et la réalisation d'un tissu urbain. Il permet donc la modification du parcellaire, c'est-à-dire qu'il met en œuvre différentes procédures, notamment foncières, de façon à ce qu'un opérateur principal ait les prérogatives nécessaires pour pouvoir diriger ou piloter dans un cadre concerté, de façon efficace, la conception du tissu et sa réalisation] Le POS n'a aucune connexion formelle avec des procédures foncières, il ne peut être élaboré que par la commune qui n'a pas vocation à être un aménageur.

L'élaboration du POS peut être confiée à un établissement public intercommunal mais seulement s'il couvre les territoires de deux ou plusieurs communes (D 91-178, art. 5), il ne peut plus alors s'agir d'aménagement opérationnel.

---

<sup>1</sup> Direction Urba Tech Rapport de phase 1 de POS 10 Souk-Ahras 2009 p : 3

Le POS n'est donc pas intrinsèquement un instrument d'urbanisme opérationnel. Il ne permet pas la modification du parcellaire<sup>61</sup>. Pour cela un permis de lotir est nécessaire (L. 90-29, art. 22).

L'utilité du POS, telle qu'elle découle de la loi, est de préciser la réglementation dans le cas de secteurs urbanisés ou à urbaniser<sup>62</sup> et de permettre l'urbanisation dans le cas des secteurs d'urbanisation future<sup>63</sup> (L. 90-29, art. 22).<sup>1</sup>

### **2.3. LE REGLEMENT DU P.O.S**

Le P.O.S. a une forte composante réglementaire au point qu'il est souvent assimilé dans la pratique et les discours, au *règlement d'urbanisme*. En effet, le règlement est une pièce du P.O.S. Aussi importante que les documents graphiques, sinon plus, car c'est lui qui donne un sens et un contenu juridique à iv. Documents graphiques.

La qualité d'un règlement de P.O.S. est fonction de sa prise en charge de la situation particulière et de son niveau de détail. En tant qu'instrument de détail et de composition urbaine, un règlement de P.O.S. ne doit pas être un texte sommaire - tendance généralement observée. Aussi, il ne doit pas être très rigide en laissant que peu de place à l'initiative privée et à la créativité des architectes.

Comme la rédaction de tout texte de loi, celle du règlement du P.O.S, doit être claire, précise, facile à lire, ne laissant aucune ambiguïté permettant des lectures multiples. Le risque étant la remise en cause des décisions de la collectivité en matière d'autorisations (permis de construire, de lotir et de démolir), ou au contraire, des abus des autorités face aux administrés.

Le règlement s'applique aux zones homogènes qui sont aussi des zones réglementaires car ayant des règlements spécifiques adaptés à leur nature. Le règlement aborde les quatre aspects évoqués ci-dessus : les activités ou *type d'occupation* ; les conditions de construction des parcelles ou *conditions d'occupation* ; la forme urbaine ou *forme d'occupation* ; et enfin, les droits de construire ou *densité d'occupation*.

### **2.4. LA REVISION DU PLAN D'OCCUPATION DU SOL :**

La révision des POS ne pourra se faire qu'en conformité avec l'article 37 de la loi 90-29 du 1er décembre 1990 qui précise :

- Si le projet urbain ou les constructions initialement prévues n'ont été réalisées
- qu'au tiers seulement du volume de construction autorisé à l'échéance

---

<sup>1</sup> Rachid Sidi Boumedine Echec des instruments ou instrument de l'échec les Alternative Urbaine 2013 p : 67-68

projetée par son achèvement.

- Si le cadre bâti existant est en ruine ou dans un état de vétusté nécessitant son renouvellement.
- Si le cadre bâti existant a subi des détériorations causées par des phénomènes naturels.
- Si, passé un délai de cinq ans (05) après son approbation la majorité des propriétaires le demande.
- Si la nécessité de création d'un projet d'intérêt national le requiert.

Les révisions des POS sont approuvées dans les mêmes conditions et formes que celles prévues pour l'élaboration des POS.<sup>1</sup>

Les révisions des POS sont approuvées dans les mêmes conditions et formes que celles prévues pour l'élaboration des POS.

PDAU et POS sont des instruments que chaque commune doit mettre en œuvre. Ils sont établis à l'initiative et sous la responsabilité des du P/APC.

Les projets sont adoptés par délibération de ou des APC concernées, puis soumis à enquête publique (45 jours pour le PDAU et 60 jours pour le POS) puis éventuellement modifiés avant leur approbation définitive. C'est cette approbation qui leur donne valeur réglementaire.

La participation des différents acteurs est garantie par la loi "les procédures d'élaboration des instruments d'aménagement et d'urbanisme garantissent une effective concertation entre les intervenants y compris les représentants des usagers". Les associations locales d'usagers, les chambres de commerce et d'agriculture, et les associations professionnelles doivent être consultés lors de leur établissement.

PDAU et POS se situent dans un système intégré et hiérarchisé d'instrument d'aménagement du territoire. Le PDAU, doit ainsi respecter les principes et les objectifs

De la politique nationale d'aménagement du territoire et tenir compte des schémas d'aménagement et des plans de développement.

Le POS quant à lui est établi dans le respect du PDAU, ce qui implique qu'un POS ne peut être établi en l'absence d'un PDAU réglementairement approuvé.

Le PDAU n'est pas un instrument neutre, il impose des choix directs ou indirects et ces choix sont du ressort des collectivités locales, dans le cadre de la loi.

---

<sup>1</sup> La loi 90-29 du 1er décembre opus cit. Article 37

Du point de vue des autorités locales, le PDAU est un outil qui peut servir à :

- Créer, attirer ou récupérer des ressources ;- Utiliser de façon optimale les ressources existantes :
- Régler des problèmes existants.

La collectivité locale concernée devra donc définir sa politique urbaine et foncière avant ou durant l'élaboration du PDAU.

Les concertations autour des projets sont des moyens de mise en œuvre de cette politique.

### **3. PDAU ET POS SONT DES REGLEMENTS**

La loi 90-29 dispose, art. 10, qu'ils « sont opposables aux tiers. »

« Aucun usage du sol ou construction ne peut se faire en contradiction avec les règlements d'urbanisme sous peine des sanctions prévues par la loi » et, art 14, « qu'ils tiennent par leur contenu l'autorité qui les a établis à l'obligation de sy conformer ».1

Les PDAU et POS se présentent sous la forme de règlements dont l'opérationnalité vient de l'opposabilité aux tiers, c'est-à-dire qu'ils n'obligent pas à faire, mais si on veut faire, ils imposent de le faire dans certaines formes et sous certaine condition.

En l'absence de toute opérationnalité foncière directe, et de possibilité d'obliger les propriétaires fonciers à faire, cette loi réglemente mais n'organise pas la production du sol urbanisable et la production ou la transformation du bâti. Elle n'interdit pas la mise en œuvre de procédures contractuelles d'aménagement et de création du cadre bâti, mais ne définit pas le cadre dans lequel ces procédures pourraient s'insérer ni les obligations et prérogatives des collectivités locales et des opérateurs publics et privés dans ce cas.

Les PDAU et POS sont des règlements et non des études ou des procédures d'élaboration. En fonction du contexte, des objectifs et des moyens, différents types de PDAU et de POS pourront être élaborés. Les études et les processus d'élaboration différents se concluront cependant toujours par les mêmes types de règlements, c'est à à dire de dispositions.

La réglementation ne définit donc que les conditions d'élaboration. Le type d'étude et la définition précise de la procédure d'élaboration sont à la charge des principaux acteurs et particulièrement de l'APC.

---

<sup>1</sup> Rachid Sidi Boumedine Echec des instruments ou instrument de l'échec les Alternative Urbaine 2013 p : 55

## SYNTHESE :

L'Algérie n'échappe à la règle contemporaine, selon laquelle l'urbanisation à l'échelle locale, passe par des instruments d'urbanisme réglementaires dits plans. Malgré les nombreuses critiques qui les rejettent en bloc, après l'expérience malheureuse d'un urbanisme bureaucratique, symbolisé en Algérie par le P.U.D., l'urbanisme des instruments et la réglementation urbaine présentent des côtés positifs non négligeables.

Ils sont une garantie minimum et indispensable à la sauvegarde de l'intérêt général face à la multitude d'intérêts particuliers. En leur absence, la ville contemporaine, par son échelle et sa cadence de développement, serait d'un chaos indescriptible. Un Etat régulateur, de type libéral, qui n'a plus les moyens de réaliser lui-même le cadre urbain ne peut se passer de ces moyens lie contrôle de la dynamique urbaine. Ils sont encore plus utiles dans le cas d'un pays comme l'Algérie où les tissus urbains sont en voie de formation et de consolidation et qui présentent des besoins énormes en équipements collectifs et en infrastructures ; tout cela réclame réglementation, programmation, servitudes et assiettes foncières, et donc des instruments d'urbanisme.

Mais, ces instruments ne doivent pas devenir de simples répliques des vieux P.U.D. - phénomène malheureusement souvent observé. Ils doivent atténuer les effets négatifs - uniformisation de l'espace et obligations rigides » de la réglementation urbaine, en devenant des instruments d'urbanisme réellement spécifiques, mettant l'accent sur les conditions locales, orientant de manière souple les actions d'urbanisme et les *incitant* à produire une urbanisation qualitative. Le P.O.S., plus que le P.D.A.U., est un instrument adéquat pour une réconciliation entre l'urbanisme des instruments, nécessaire pour la prévision et la programmation, et un urbanisme enraciné, spécifique et qualitatif soucieux de composition urbaine et d'identités locales

# **CHAPITRE III :**

## **Critique de l'instrument**

## Introduction

La ville algérienne, comme toutes les villes des pays sous-développés, est confrontée à la question cruciale des infrastructures urbaines et des transports, notamment en commun. L'amélioration des prestations offertes aux citoyens en matière de services urbains (transports collectifs, eau, assainissement, élimination des déchets, services administratifs, sociaux, sanitaires et culturels) conditionne l'amélioration de la vie quotidienne et la réduction des inégalités sociales. Autrement dit, elle conditionne la réussite de l'œuvre urbanistique dans son ensemble.

Dans ce qui suit, nous essayerons, en guise de conclusion de ses Eléments d'introduction à l'urbanisme, de faire une description sommaire - qui restera certainement imparfaite vue la place réservée à cette vaste question dans cet ouvrage - des tendances mondiales de la pratique urbanistique et, dans un second temps, des priorités qu'impose la réalité urbaine et urbanistique algérienne

En outre, dans le nouvel environnement économique marqué par la disparition de l'Etat-Providence et l'absence de substrat économique dans des villes surpeuplées, la pauvreté et la marginalité urbaines, le chômage, la criminalité et l'économie dite *parasitaire* gagnent du terrain, dans des secteurs entiers des villes. Des problèmes de santé et d'enseignement qu'on a cru avoir réglé définitivement réapparaissent et exigent un traitement urgent.

Malgré que le PDAU et le POS soient deux instruments qui constituent un moyen de maîtrise du développement urbain il demeure que ces derniers vont être confrontés à une série de contraintes dont Les principales sont d'ordre foncier et juridique. L'absence d'une procédure foncière comme phase préalable à la mise en œuvre des instruments d'urbanisme PDAU et POS qui intéresse notre recherche représente une sérieuse entrave pour la concrétisation du projet urbain et la production du cadre bâti.

## **1. LES POINTS POSITIFS**

Le Plan Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme tient compte des plans de développement et définit les termes de références des plans d'occupation des sols. Il prend en charge les programmes de l'Etat, des collectivités locales et ceux de leurs établissements et services publics : Il répond aux soucis de prévision, de réalisme et d'efficacité De prévision, en préfigurant sur la base de l'analyse d'une situation donnée et de ses tendances - d'évolution, ce que doit devenir l'aire d'étude à court, moyen et long termes, en définissant les étapes

.qui permettent d'y parvenir De réalisme, en dégagant à travers l'établissement d'un programme, l'importance et l'échelonnement - .des moyens à prévoir pour sa réalisation et sa mise en œuvre

Le POS fixe la forme urbaine; la forme générale de la ville est en principe définie par le PDAU qui fixe le parti urbanistique global et les règles de composition qui doivent permettre de préserver ou de .renforcer l'image de la ville et son unité Le POS, Correspond à un ou plusieurs projets qui s'insèrent dans l'image projetée de la ville et qui

## **2. ECHEC OU NIVEAU DE LEGISLATION**

La loi 90-29 de 1990 relative à l'aménagement et l'urbanisme ,Promulguée le 1er Décembre 1990, elle a été rendue nécessaire par un ensemble de facteurs liés à l'harmonisation des règles d'administration de l'utilisation des sols et de la mise en adéquation des dispositions législatives en matière d'urbanisme avec les nouvelles données constitutionnelles. Elle a imposé la mise en place de deux instruments d'aménagement et d'urbanisme différenciés et complémentaires : le Plan Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme et le Plan d'Occupation des Sols. Ces instruments permettent, en outre, la réorganisation de l'espace et la maîtrise du développement anarchique et la consommation chaotique des terrains par le biais d'une gestion mieux adaptée et affectation rationnelle du patrimoine foncier.

On se pose la question : est-il logique que le propriétaire d'un terrain situé dans ce secteur attende 10 à 15 ans pour disposer de l'usage de son terrain.<sup>1</sup>

Cette loi régleme mais n'organise pas la procédure de production des terrains urbanisables et du cadre bâti .Elle ne définit pas les obligations et prérogatives des collectivités

---

<sup>1</sup> Djamel A/nasser Hamdi « la promotion immobilière face aux enjeux du foncier-cas de la ville de Batna », mémoire de magister.

locales et des opérateurs publics et privés, ceci se répercutera sur la mise en oeuvre des instruments d'urbanisme.

La loi du 18 Novembre 1990 relative à l'orientation foncière, La Loi du 18 Novembre 1990 qui porte sur l'orientation foncière revêt une importance capitale en matière de législation foncière et des formes de gestion et de production de l'espace. En effet, le monopole sur les transactions foncières en milieu urbain institué au profit des communes par l'ordonnance du 26 Septembre 1974 est supprimé.<sup>1</sup>

La loi 06-06 portant orientation de la ville, du 20/02/06. Cette loi donne les éléments de la politique de la ville mais aussi des définitions de l'objet même de cette politique, à savoir, la ville, l'économie urbaine,.. Comme on l'a vu dans le chapitre deux. Des définitions très superficielles qui mènent souvent à des confusions et un flou.

Les textes de ces lois sont on ne peut plus explicites quant aux règles à respecter dans la formation et la transformation du bâti. Le PDAU qui se veut être un instrument touchant tout l'espace communal, « participatif », c'est-à-dire dépassant l'approche sectorielle prônée par le PUD et invitant tous les partenaires économiques et sociaux à l'élaboration du document (article 15 de la loi 90-29 du 1/12/90) ne semble pas avoir une force exécutoire sur le terrain et au vu des préjudices apportés à l'espace, car n'étant pas toujours suivis des POS.

### **3. LA GRANDE DUPERIE DE LA MAITRISE DE L'URBANISATION**

Elle commence au niveau du contrat d'étude qui lie la municipalité avec le bureau chargé de l'étude du plan d'urbanisme, quelle que soit sa dénomination. Dès le départ, les études se font sur la base d'un mauvais contrat établi sur des bases fausses, car il repose sur un mensonge institutionnalisé qui fait coïncider la ville avec les limites communales. Ce faillit!, il laisse croire que les problèmes de la ville sont circonscrits en son enceinte, et que, par Voie de conséquence, ils y ont leur genèse et leur solution.

Il est bien entendu que pour le PDAU et pour tout projet d'urbanisme, il n'existe pas de méthodologie type d'élaboration des prévisions. Ceci s'explique aussi bien par le fait qu'il n'existe, aujourd'hui, aucun monopole des études d'urbanisme. la concurrence dans les études ouvre le champ à une multitude de bureaux d'études dont

---

<sup>1</sup>AGHARMIOU née RAHMOUN Naima- La planification urbaine à travers les PDAU-POS et la problématique de la croissance et de l'interaction villes/villages en Algérie- Référence empirique à la wilaya de tizi-ouzou 2013 page :55-56

le niveau de compétence, les méthodes de travail et les références théoriques et pratiques sont forcément différentes. Ce que nous proposons ici, c'est uniquement les grandes lignes d'une étude de PDAU et POS.

Or le PUD ou le PDAU n'ont en charge que de produire la réglementation de cette occupation, actuelle et future de l'espace dans la ville, pas de maîtriser et gérer les mécanismes par lesquels elle se développe et se transforme.

Il ne faut donc pas accepter que la « maîtrise de l'urbanisation », expression tellement galvaudée, soit réduite à la seule question (de la maîtrise ou du contrôle) des extensions urbaines (dites incontrôlées), mais s'intéresser aussi aux modalités de transformation des villes, de la fabrication de la ville sur la ville, de la durabilité et l'environnement, à l'échelle de son contexte géographique, économique et social.

Ces instruments resteront insuffisants s'ils ne sont pas accompagnés d'une véritable rigueur concernant leur application en matière de contrôle de l'utilisation du sol. Les différents instruments d'urbanisme expriment une volonté de gestion urbaine en amont, le contrôle de leur application et leur exécution conformément aux schémas et tracés préalable, représente un mode de gestion en aval. Il faut veiller au suivi de leur application sur le terrain.

Il s'agit en effet, le plus souvent, de la question des extensions urbaines, en dehors des périmètres désignés par les Plan d'Urbanisme ; le terme urbanisation désigne, dans les discours officiels, les processus d'occupation de nouveaux terrains par les formes urbaines, processus que les autorités chargées de l'urbanisme n'arriveraient pas à contrôler.

En plus des contresens en matière purement réglementaire ou juridique que véhicule cette formulation, notons d'abord, qu'il est rarement fait une distinction entre croissance urbaine et extension, d'une part, et que, d'autre part, ne sont pris en compte dans les formulations que les processus physiques d'occupation des espaces et, en aucun cas, les acteurs et les logiques de ces actions de transformation.

En effet, si parle terme croissance, on désigne les dynamiques de nature économique, démographique ou sociale, qui ont pour effet d'engendrer des demandes supplémentaires (nouvelles) en matière de foncier ou de bâti, il s'agit alors de repérer et de comprendre comment chaque groupe spécifique d'acteurs économiques et/ou sociaux, pour atteindre ses propres objectifs, déploiera des stratégies et des tactiques propres à les satisfaire, soit sous la forme d'un mode d'occupation renouvelé (faire la ville sur la ville) de parties de la ville existante, bâties ou non, soit sous la forme d'un prélèvement de nouvelles parcelles foncières extra-muros.

Ily a, de ce fait, et en permanence des tentatives (marquées ou non, réussies ou non) par lesquelles cette multitude d'acteurs va densifier ou au contraire aérer les tissus, reconverter les constructions vers de nouveaux usages, etc., et, bien entendu, rechercher aussi des opportunités moins coûteuses et moins contraignantes, hors de l'espace plus contrôlé et plus convoité de la ville.

Ces situations sont d'autant plus exacerbées que les collectivités ne sont pas en mesure d'offrir tous les terrains à bâtir demandés, ni les terrains industriels et, a fortiori, ni les logements souhaités.

Comment peut-on alors faire un plan pour la ville si on ignore les logiques qui sous-tendent les actions d'agents, d'autant moins identifiés que, assez souvent, ces acteurs sont aussi situés hors la ville et qu'ils vont recourir, autant que de besoin, en l'absence de réponses positives, aux techniques de contournement des règles d'occupation du sol et des procédures non urbanistiques.

Malheureusement, Les propriétaires demeurent, à ce jour, complètement ignorés lors du processus d'élaboration des instruments d'urbanisme. En effet, L'article 8 des deux décrets exécutifs 91-177<sup>1</sup> relatif à la procédure d'élaboration du Plan directeur d'aménagement et d'urbanisme et 91-178 relatif à la procédure d'élaboration du Plan d'occupation des sols fixe de façon détaillée les organismes et administrations qui doivent obligatoirement être consultés dans l'élaboration du PDAU, et du POS, sans faire allusion aux propriétaires fonciers qui détiennent « le sol » la clé de la mise en œuvre de tout projet de développement urbain. Ils deviennent par la force des évènements et des conjonctures, des acteurs urbains qui font l'extension de la ville, une extension sans aucune cohérence urbaine.

Le POS concernait toutes les propriétés, qu'elles soient privées ou publiques et déterminait notamment les droits à construire et les conditions d'évolution attachés à chaque propriété.

Ce document juridique, de portée générale, s'imposait à tous, particuliers et administrations et constituait la référence pour l'instruction des permis de construire et des autres autorisations d'urbanisme.

---

<sup>1</sup> La loi 91-177 du 1er décembre opus cit. Article 8

Le non-respect de ces règles par un propriétaire, un locataire, un constructeur est interdit et pénalement sanctionné .

D'autres problèmes entravent l'application des plans directeurs d'aménagement et d'urbanisme PDAU et les plans d'occupation des sols POS et les rendent difficiles à mettre en application comme édicté par la réglementation, ceci pour différentes raisons notamment :

- Le décalage temporel qui existe généralement entre les délais d'élaboration et d'approbation des instruments d'urbanisme et les détails dans lesquels doivent se réaliser les différentes dynamiques urbaines en présence. Ces dynamiques ont un rythme beaucoup plus rapide que le processus de conception/approbation prévus par la loi
- L'absence de mode opératoire en matière d'expropriation pour cause d'utilité publique.
- Le manque en termes d'anticipation des acteurs urbains.
- L'absence d'un stock foncier.
- Malgré la présence de ces instruments qui sont opposables au tiers, on a remarqué que des décisions ponctuelles de la part des autorités Agissent sous le fait de l'urgence.
- Par manque d'étude technique faite au préalable mentionnant la nature des terrains choisis dans le cadre d'une future urbanisation de la commune, etc.) ,

des projets ont été réalisés sur des terrains privés et des terrains non constructibles.

### SYNTHESE :

L y a lieu de s'interroger aussi sur le rôle des pouvoirs publics et les effets qu'aura leur désengagement des services publics et la raréfaction des ressources et des subventions publiques.

Une autre urgence est la faiblesse des institutions et des finances municipales : l'existence embryonnaire des services techniques dans les collectivités locales ; l'inefficacité, la lenteur et la centralisation des instruments fiscaux pour la collecte et la distribution de l'impôt ; l'endettement des collectivités locales ; la démocratie locale très imparfaite ; la gestion foncière irrationnelle (enchevêtrement des statuts fonciers, occupations indues des sols)... Toutes ses faiblesses sont des entraves réelles à une prise en charge effective, qualitative et raisonnée de la gestion de la croissance urbaine.

Les droits à construire sont assujettis à la propriété du sol, car si, par exemple, l'état a besoin d'un terrain privé pour y édifier un ouvrage, il doit d'abord l'acquérir moyennant paiement. En plus, le propriétaire n'est pas soumis par le PDAU et le POS à l'obligation d'y réaliser quoi que ce soit, mais s'il le fait, il doit seulement respecter ses prescriptions réglementaires.

Souk-Ahras est une ville dont le gouvernail est laissé au gré des vagues, malgré les instruments d'urbanisme mis en œuvre, elle souffre toujours de rigueurs de la part de ces acteurs qui apparaissent comme des ombres dans la réalisation des POS.

# **CHAPITRE IV :**

**Etude de cas**

**Ville de Souk-Ahras**

## Introduction

Ce chapitre est consacré à La ville de Souk-Ahras qui sera présentée sous ses différents aspects afin de mieux la connaître. Les données seront en relations avec le vif du sujet et qui touchent directement ou indirectement les instruments d'urbanisme. Il s'agit aussi de définir sa situation par rapport au territoire national ainsi que par rapport à l'ensemble de la wilaya.

La wilaya Souk-Ahras est concernée comme le reste des wilayas du pays par les études prospectives antérieures (SNAT, SRAT), comme elle a eu à élaborer d'autres études concernant son territoire (PAW, PDAU, POS,...). Toutes ces études ont eu à effectuer des analyses des territoires et à proposer des schémas d'aménagement et de développement. L'objectif de l'exposer des dates de création et d'approbation des différents plans et schémas d'aménagement c'est de connaître leurs hiérarchies temporelles et aussi de connaître leurs efficacités et l'importance réelles de leurs créations.

Toutes ces données vont nous aider à éclaircir et à comprendre la planification et la réglementation appliqué dans la ville de Souk-Ahras entre autre les outils de planification et Les instruments d'urbanisme qui figurent parmi les principaux outils qui peuvent être mis en œuvre pour faire et concevoir la ville.

# **1. CROISSANCE URBAINE DE L’A.C.L DE SOUK-AHRAS AVANT ET APRES L’INDEPENDANCE**

## **1.1. PENDANT LA PERIODE COLONIALE**

Après l’agression française en 1830, les populations montagnards de la région tentaient une première insurrection en 1852 et une deuxième tentative en 1871, qui obligea par la suite les forces de l’occupant à se renforcer à partir de BÔNE « ANNABA. »

Le soulèvement de 1945 comptait une population de 16 655 habitants avec un nombre de logements global de 3331, la crise de logement n’était pas importante après la révolution 1954. L’occupation française a établi par la suite un plan de Constantine en 1958 inscrira un besoin en logements collectifs et individuels « H.L.M cités d’urgence S .A.S. », pour mieux cerner la population Autochtone en contrôlant tout contact avec le F.L.N. Le trafic des réseaux routiers se faisait à partir du chemin de fer et la voie départementale.

## **1.2. APRES L’INDEPENDANCE**

En 1966, la population de SOUK AFLRAS comptait 32964 habitants avec un nombre de logements de 5661, il passa dans les années 70 à 7150 logements. Pendant ces dernières années le tissu urbain de la ville prend une croissance en amont et en aval du centre-ville et se caractérise dans les identités suivantes :

- Allaouia
- Tagtaguia
- Sidi Moessaoud
- P.K 108

L’urbanisation de la ville obéissait à une certaine logique « Centre-ville en forme de damier. » repère historique par ses édifices « Mairie de Souk Ahras; Placette ».

Mais après la ville a subi des extensions en extra- murs et sera confrontée aux problèmes de logements pour répondre à une politique d’urbanisation tentait à reprendre le plan de CONSTANTINE en ZHUN et RHP.

## **1.3. PERIODE DE CROISSANCE 1970-1985-1 L’URBANISME DE CONQUETE :**

la ZHUN et lotissement La ville de SOUK AHRAS prenait de l’ampleur à partir d’une "ZHUM" zone d’habitat urbaine découlant du programme préliminaire de 1976, elle a été confiée à "CADAT" en 1978, englobant un programme d’habitat de 4 626 logements sur une superficie de 180 Ha, cet urbanisme décroissance va refuser de s’instruire par rapport à des axes

logiques "liaison ZHUN- centre-ville" pour proposer une autre forme de structuration basée sur un zoning à l'intérieur du quel vont être injectés le programme de l'habitat Individuels et collectifs RN N° 16 (Vue d'ensemble programme ZHUN et OPGI

La ville de SOUK AHRAS butée vers l'ouest à une topographie difficile exigeant un système aux constructions différenciées ayant une grande qualité d'adaptation aux conditions et de flexibilité intérieure.

L'objectif est d'intégrer une conception d'ensemble aux quartiers ALLAOUIA et SAINT CHARLES afin d'affranchir sur le plan structurel et fonctionnel aux différents programme de la ZHUN "HAMMA LOULOU + CHADRAMI", la population de SOUK ALIRAS comptait 69000 habitants avec une population additionnelle de 37000 (ZHUN).

Proportions" pour l'habitat illicite ALLAOUIA et TAGTAGHIA.

La forte demande en logements est à radier de l'habitat précaire, qui se proliférait dans la périphérie et à travers quelques cités particulièrement 1BN ROCHD et (PIC 108), SIDI MESSAOUD.

La solution devient intolérable et à partir de 1986, les pouvoirs publics décident de transférer ces baraques vers les sites propres en "Auto constructions, lotissement et RHP à BARRAL SALAH)

Cette urbanisation rurale dans ces nouveaux tissus urbains a été opérée de façon précipitée et a drainée un manque de suivi par le contrôle des services techniques :

Les réseaux divers (viabilisation des voies) la non application du CES et COS dégagé par le cahier de charge du lotissement le manque d'espaces verts.

La non-conformité de la réglementation en vigueur "Façade, toitures, matériaux de constructions )

Absence totale d'un type architectural ou urbanistique dans les nonnes.

Ces réalisation de ZHUN et lotissement ont été mises sous le coup de l'urgence de la forte demande en logements et caractérisant des coups parties.

#### **1.4. 11-3/- LA PERIODE DE CRISE 1985 A 1995**

La crise économique de 1985 a entraîné une réorientation de politique vers la promotion immobilière, dont la nature enseigne la sélection des terrains urbains dégagée par le premier

instrument d'urbanisme le PUD de 1986 qui comptabilisait une population de 103480 dont un programme en ZLIUN I- II - III de 1250 et 5000 logements.

L'option de développement retenue par la ville de SOUK ALIRAS, c'est celle qui consiste à l'extension urbaine mesurée et contrôlée des terrains limitrophes de moindre valeur agricole et la récupération des potentiels directes et indirectes en intra-muros et extra muros, résultent à une superficie du périmètre urbain de 1855 Ha et un potentiel d'urbanisation à long terme de 554 Ha reparti en secteur d'urbanisation future.

La quantification du besoin en logement a été évaluée de 14681 dont 5476 logements programmés.

En 1985 le parc largement comptait 12523 dont 31 % précaire soit 8400 "Fortes

II-4 La consommation d'espace avec la programmation dégagée par les instruments

#### **1.5. D'URBANISME P.D.A.U ET POS DE 1995 A 2005.**

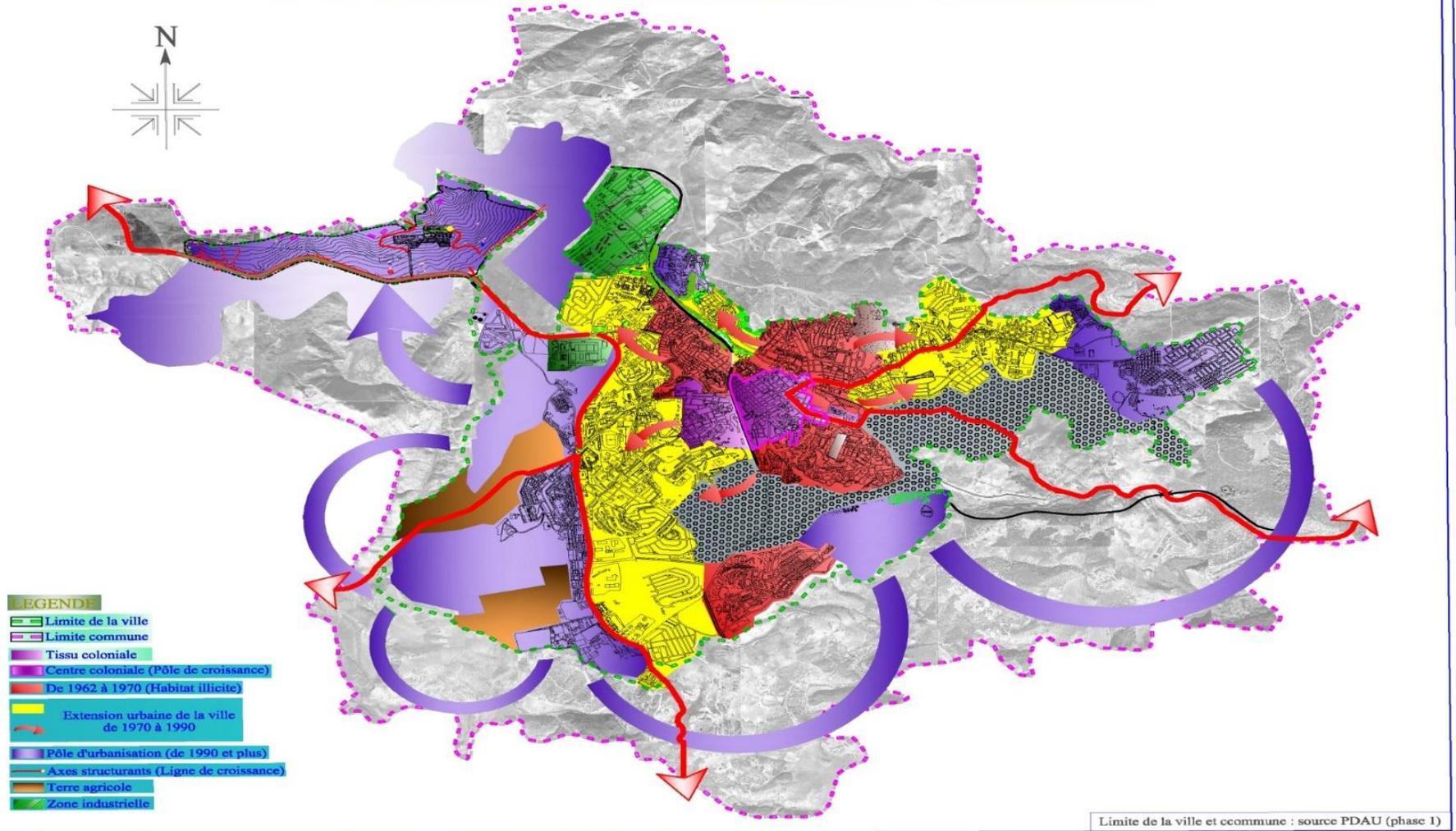
Le PDAU a estimé les besoins en logements en (1993-1998) de (1998-2003) évalué à 3649.

L'enquête exhaustive de 2004 de la révision du PDAU a comptabilisé un nombre de logements de 25055 avec un nombre de précaire 1109. L'essentiel de l'urbanisation s'est fait dans les sites occupés par les baraques ou une opération d'envergure de relogement a été établie par les autorités locales dans les différents sites.<sup>37</sup>

---

<sup>37</sup> Urba Tech, 2010, rapport de phase 1 de révision de PDAU /Souk-Ahras page 26.page 9-10-11-12

## Carte synthèse : Processus de la croissance urbaine de la ville



## **2. LA REVISION DU PLAN DIRECTEUR D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME**

Le développement spectaculaire de la ville de Souk-Ahras a conduit à une saturation des tissus urbains. L'indisponibilité de l'espace urbanisable a conduit à une extension le long des axes ; risque de tendre vers une inévitable conurbation avec les centres urbains environnants, onéreuse en terme de gestion et néfaste pour un espace agricole pourtant à haute potentialité.

Avant l'expiration des délais PDAU précédent de 7 ans Ce qui signifie qu'il était censé revoir après 20 ans (2010), mais ce processus se A avant 13

La révision du P.D.A.U, ne signifie pas uniquement une extension systématique du périmètre urbain, mais elle procèdera à la revalorisation du potentiel existant par une remise en question des orientations et directives du P.D.A.U initial, également la révision du P.D.A.U préconise l'exploitation rationnelles des réserves foncières existantes à l'intérieur du périmètre urbain par une redéfinition de leurs échéances d'urbanisation.

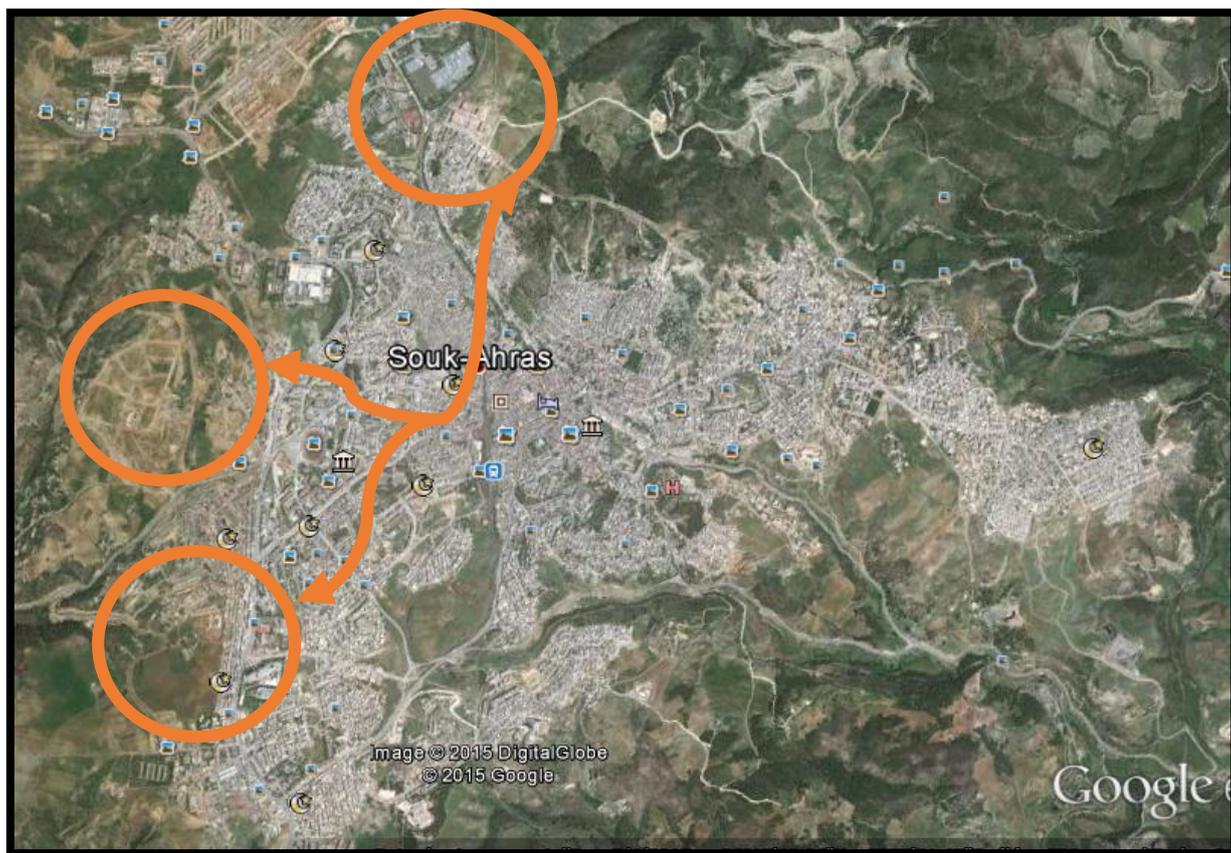
Et Les orientations et des possibilités d'extensions. Les possibilités d'extensions prévues par les instruments d'urbanisme ont toujours tendance au nord et nord-ouest de la ville de SOUK ALIRAS.

### **Echec Du PDAU**

La révision du PDAU de Souk-Ahras a été fait pour revalorisation du potentiel existant, mais ce dernier aucune opération n'a été faite pour atteindre cet objectif,

Mais en réalité ils ont lancé des nouvelles extensions tel que le pos 10, pos14 et pos 09.

D'après la révision du PDAU, l'orientation est du nord et le nord-ouest, mais on remarque de tableau de projet des pos que les extensions sont on nord, l'ouest et sud-ouest.



**Carte 1** : des extensions urbain a Souk-Ahras

Source : Google earth 2015

### 3. LES POS

#### 3.1. POS PROJETES DANS LE CADRE DE LA REVISION DU P.D.A.U

N° DU POS	SECTEURS	SURFACE (Ha)	ECHEANCE
POS 09	UB1	80 Ha	C.T
POS 10	UB2	86 Ha	C.T
POS 11	UB3	27 Ha	C.T
POS 12	UB4	60 Ha	C.T
POS 13	UB7	97 Ha	M.T
POS 14	UB1	53 Ha	C.T
POS 15	UB1	65 Ha	M.T
POS 16	UB5	33 Ha	C.T
POS 17	UB6	66 Ha	M.T

POS 18	UB4	168 Ha	M.T
POS 19	UC1	103Ha	L.T
POS 20	UC2	87Ha	L.T
POS 21	UC3	32 Ha	L.T
POS 22	UC4	64 Ha	L.T
POS 23	UC5	38 Ha	L.T

**Tableaux 1 : POS PROJETES DANS LE CADRE DE LA REVISION DU  
P.D.A.U**

**Source :** Urba Tech, 2010, rapport de phase finale de révision de PDAU /Souk-Ahras page 26.

### 3.2. LES OBJECTIFS DU P.O.S

Le plan d'occupation des sols est un instrument d'aménagement et d'urbanisme destiné à prendre en compte les objectifs suivants :

- Le POS doit fixer les orientations fondamentales d'aménagement du territoire considéré et déterminer les prévisions des règles d'urbanisme. Il a pour rôle :
  - ✓ L'affectation principale des sols par zone.
  - ✓ La définition des règles qui devront s'appliquer dans chaque zone.
  - ✓ C'est le document sur la base duquel sont instruits les permis de construire, les déclarations de travaux, les certificats d'urbanisme...
- Autrement dit, il indique aux acteurs de l'urbanisation et de la construction (collectivité et intérêts particuliers) :
  - ✓ Ce qui est autorisé.
  - ✓ Ce qui est interdit.
  - ✓ Les principes conditions et caractéristiques de l'urbanisation et de la construction.
- Pour cela, il fixe, dans le détail, comme son nom l'indique, les contraintes d'occupation des sols concernant :
  - ✓ Les activités ;
  - ✓ Les conditions de construction des parcelles ;

- ✓ Les principales caractéristiques de la forme urbaine ;
- ✓ Les droits de construire appliqués (C.O.S. et C.E.S.).

### **3.3. L'ECHEC**

- 1) La révision des PDAU a présenté les projet des pos, ou laquelle elle a présenté les pos au court terme ,que normalement ils ont lancé ,mais il y a que le Pos 10,14 lancés, les autres autre :pos09,11,12 et 16 aucune étude élaboré ,malgré que **Court terme:** (Horizon de 5 ans) valable de 20104 à 2015, apporté un programme de développement et de gestion de l'espace étalé sur 5 ans, il coïncide avec le plan quinquennale actuel.

## Synthèse

La construction de l'agglomération Souk ahrassienne s'est faite selon un long processus qui a généré à des multiples accidents structurels et des discontinuités qui découlent à des opérations articulées des différentes échelles.

La révision du PDAU de Souk-Ahras a été lancée en 2010, malgré qu'il n'a pas terminé ces 20 ans, sous des raisons revalorisation du potentiel existant, mais ils n'ont pas éteindre les objectifs sur des raisons inconnu

Au niveau des pos de Souk-Ahras aucun pos destiné au cours terme a été fait, part le pos 10 et 14

# **CHAPITRE V :**

**Exemple POS 10**

**Souk-Ahras**

## Introduction:

L'objet principal de l'étude est l'élaboration du plan d'occupation des sols dans un contexte d'une extension urbaine.

Ces dernières décennies l'extension urbaine a été assimilée et perçue comme étant de l'étalement urbain, et ce dû au fait que l'espace urbain ainsi que sa périphérie sont livrés à des décisions ponctuelles qui s'avèrent dépassées sous l'effet d'opérations spontanées et volontaristes. Pour des raisons politiques en matière d'urbanisme et par conséquent de gestion foncière a souvent privilégié l'étalement urbain qui remet en cause la cohésion morphologique et spatiale.

La rapidité de la croissance démographique et économiques de la commune de Souk-Ahras a rendu les extensions de l'urbanisation comme un fait inévitable, découlant de la nécessité de proposer un support foncier et donc un cadre physique capable de recevoir l'implantation de nouveaux programmes d'habitat, d'équipements et d'infrastructures nécessaires aux besoins d'une future population.

La proposition du P.O.S N° 10 dégagée par le P.D.A.U pour le court terme sera l'instrument et le moyen pour satisfaire les besoins (habitat, équipement... etc.).

Il est important d'orienter notre réflexion sur la création de l'espace urbain selon les règles d'urbanisme dans le but de maîtriser cet extension et ce par l'encadrement et l'orientation de cette dernière dans une intégration morphologique et fonctionnelle.

## **1. PRESENTATION DE POS 10**

### **1.1. FICHE TECHNIQUE**

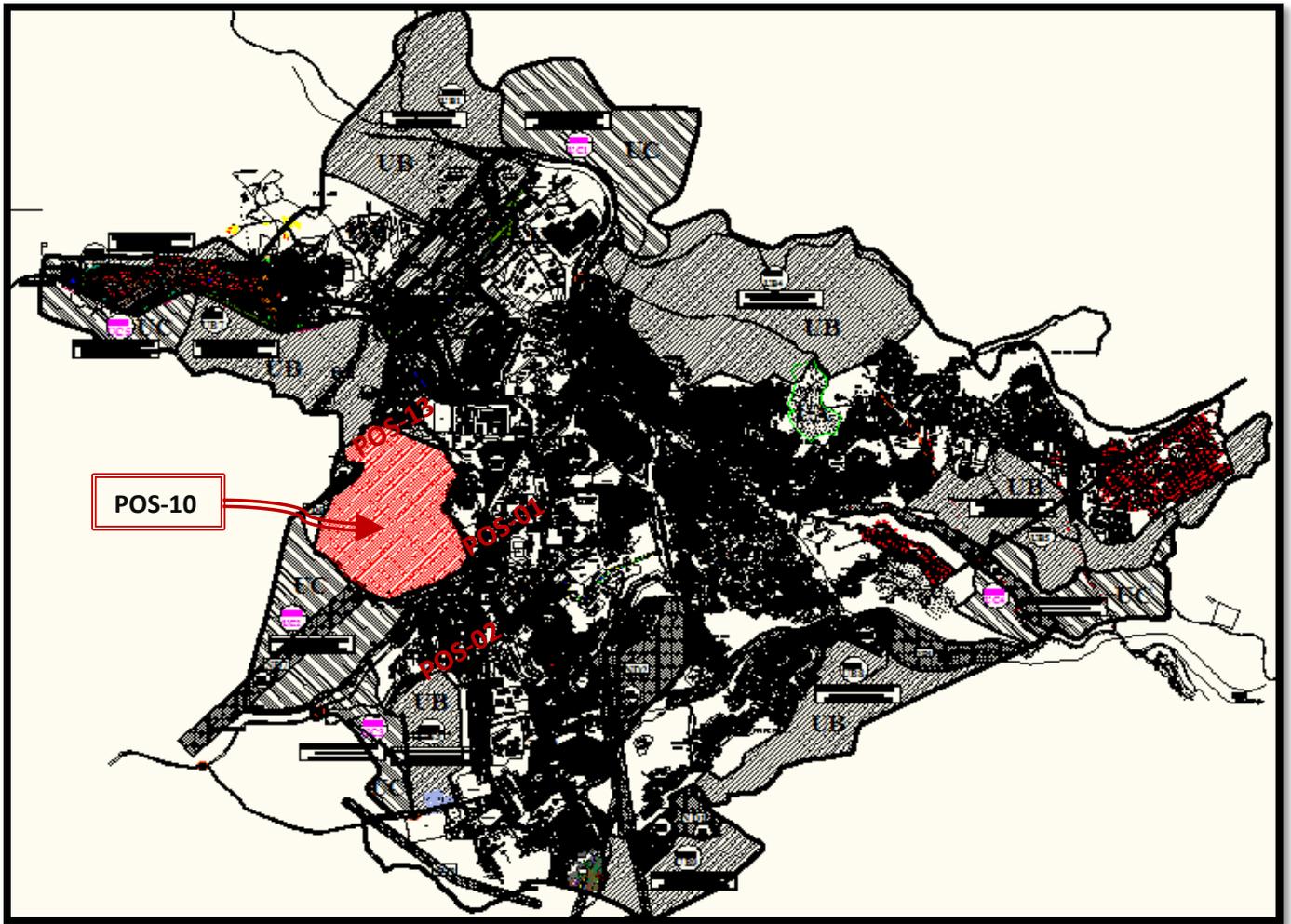
- ✓ **Numéro de pos** : 10
- ✓ **Terme** : court terme.
- ✓ **Date de lancement** : 2010.
- ✓ **Situation** : Souk-Ahras
- ✓ **Surface** : 97.15 ha.

### **1.2. SITUATION**

Le POS 10 couvre une partie de l'extension de la zone Ouest de la ville de Souk-Ahras à la zone « UB2 » du secteur à urbaniser à court et moyen terme, tel que défini par la révision du PDAU et s'étend sur une superficie brute de 97.15 ha. il est limité :

- ✓ Au Nord par le lotissement ANNABA 1-2 et le POS N°01.
- ✓ A l'Est par le POS N° 1.
- ✓ Au Sud par la route nationale R.N 81 menant vers SEDRATA et par une piste, plus le P.O.S 02

✓ A l'Ouest par une piste menant vers la carrière.



Carte 02 : situation du pos 10 Souk-Ahras

Source : auteur 2015

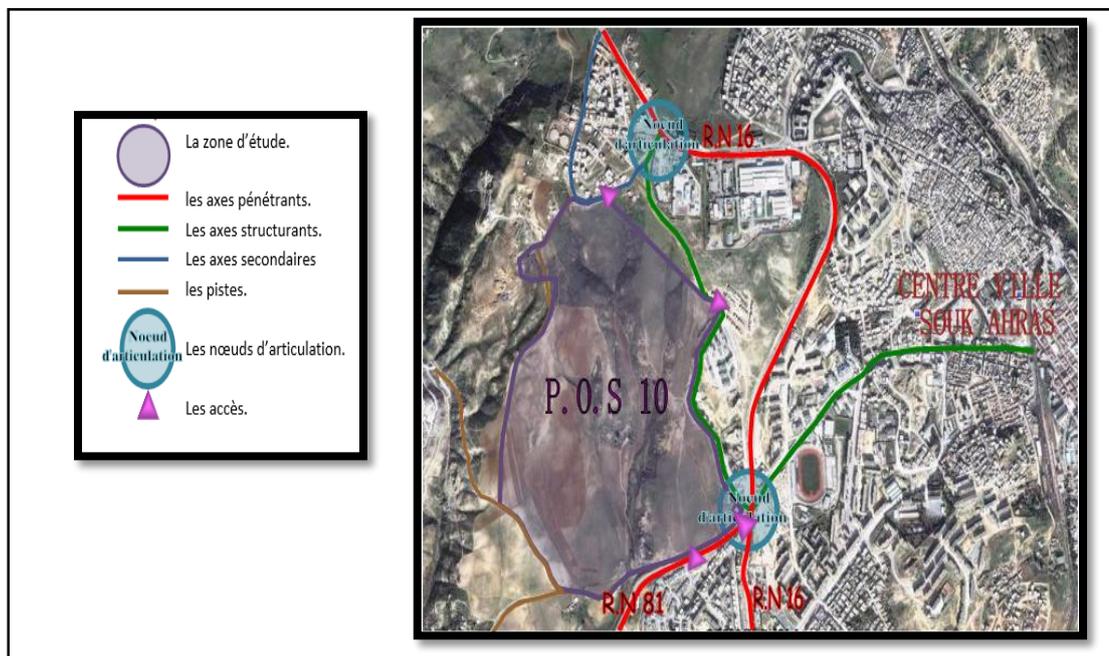


**Carte 03** : environnement immédiat du pos 10 Souk-Ahras 2010

Source : Urba Tech, rapport de pos 10 phase 01, 2010, page 09.

### 1.3. ANALYSE DE POS 10

#### 1.3.1. LA STRUCTURE URBAINE :

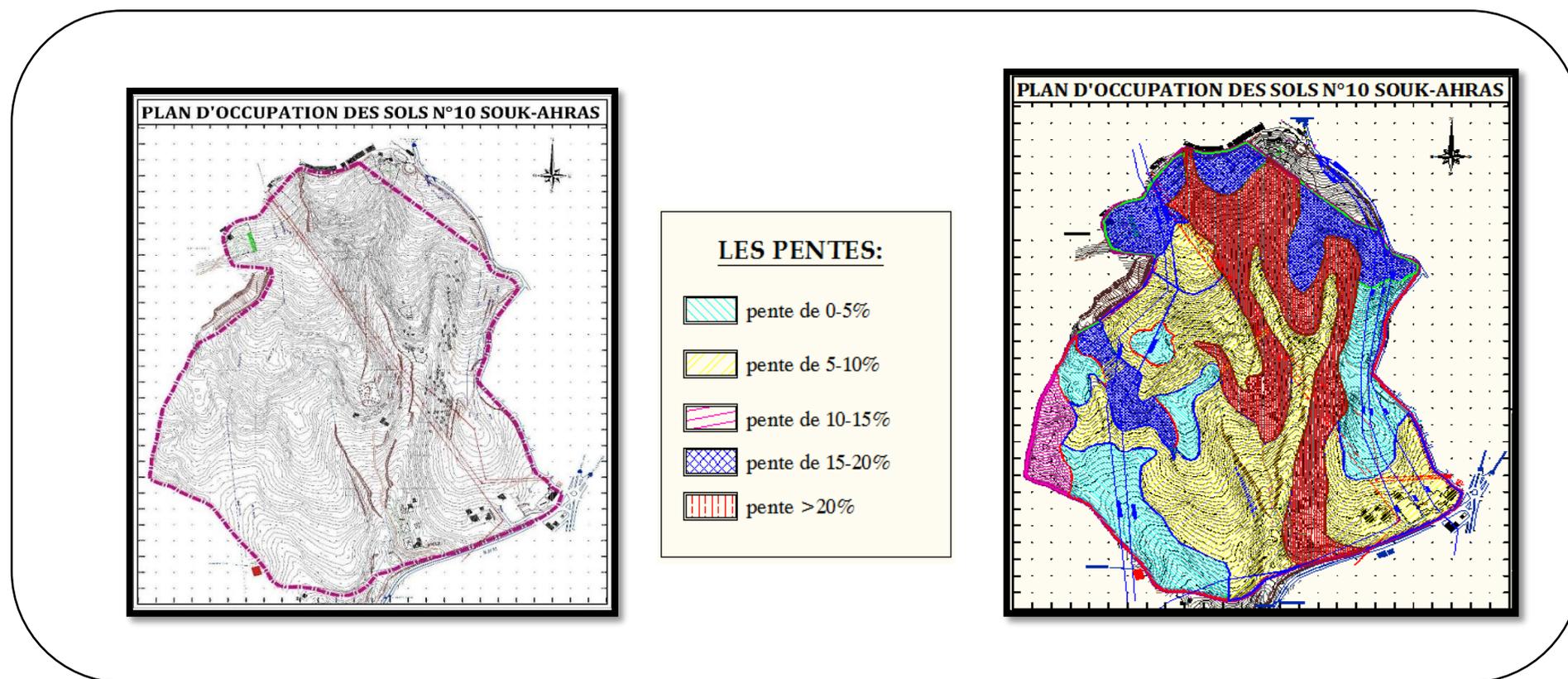


**Carte 04** : carte de structure du pos 10 Souk-Ahras 2010

Source : Urba Tech, rapport de pos 10 phase 01, 2010, page 08.

- Il se compose de quatre accès et de deux nœuds d'articulation, il est bien accessible par rapport à la ville

### 1.3.2. LEVE TOPOGRAPHIQUE+ CARTE DES PENTES :

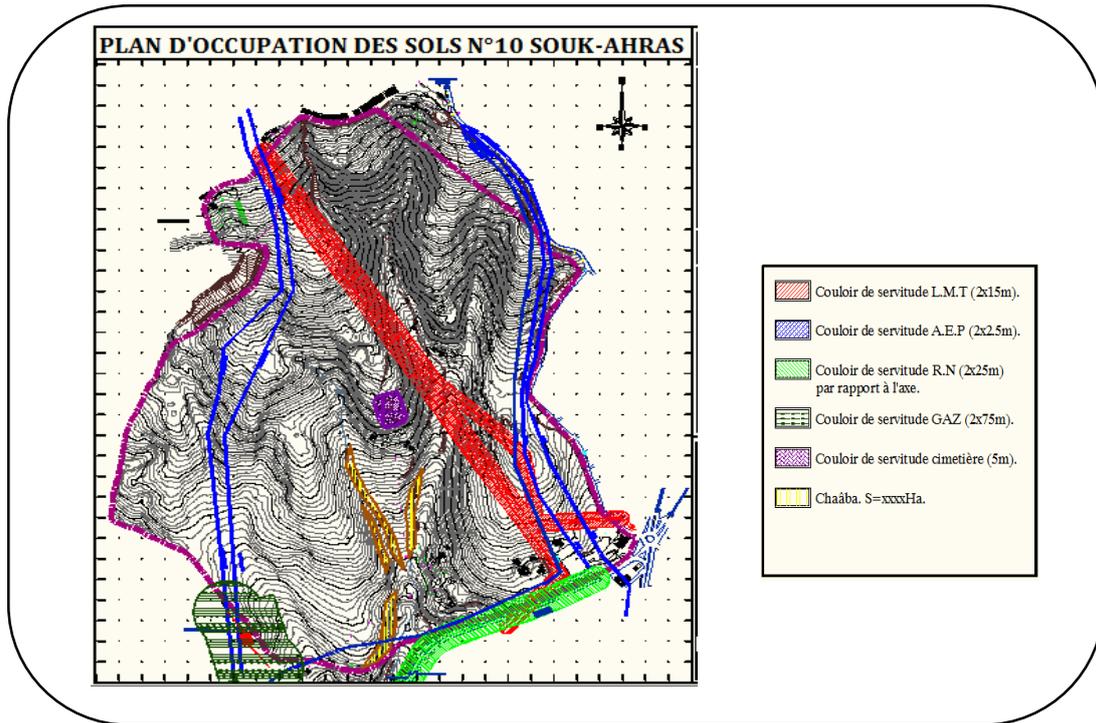


**Carte 05** : carte topographique + la carte des pentes du pos 10 Souk-Ahras 2010

**Source** : Urba Tech, carte graphique de pos 10 phase 01,2010.

- Le terrain est bien accidenté, on remarque la majorité est de pente 05 à 10% avec l'existence d'une forte pente de 20%.

### 1.3.3. CONTRAINTES ET SERVITUDES :

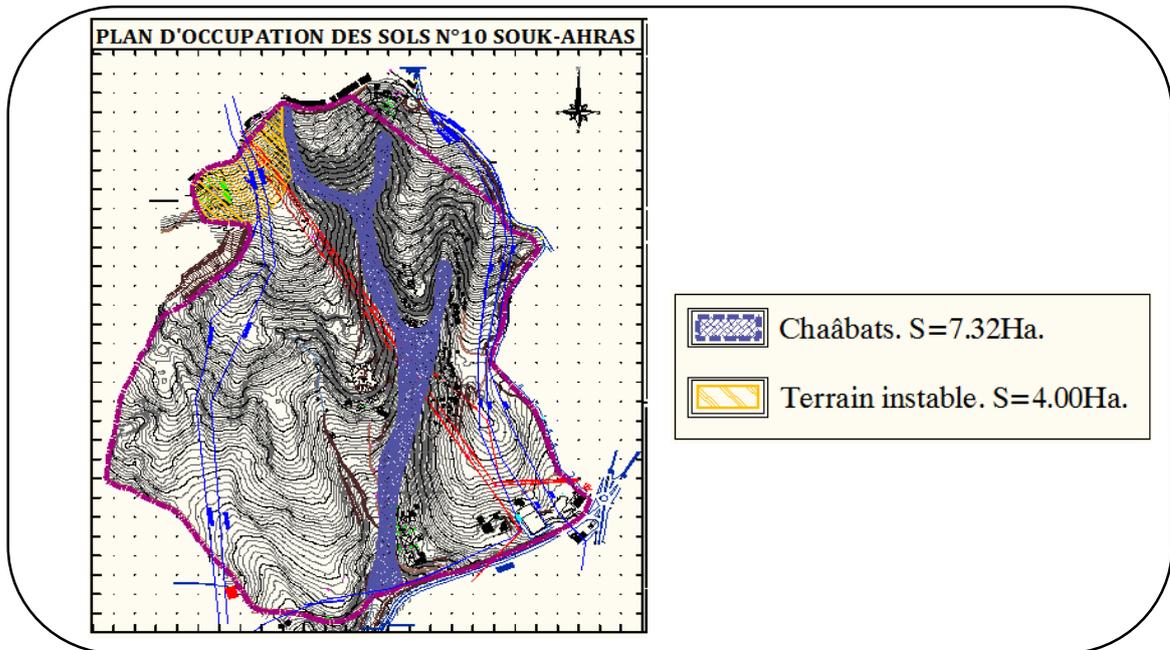


**Carte 06:** carte topographique du pos 10 Souk-Ahras 2010

Source : Urba Tech, carte graphique de pos 10 phase 01,2010.

- Ce pos a une très bonne servitude.

### 1.3.4. LES RISQUES NATURELS :

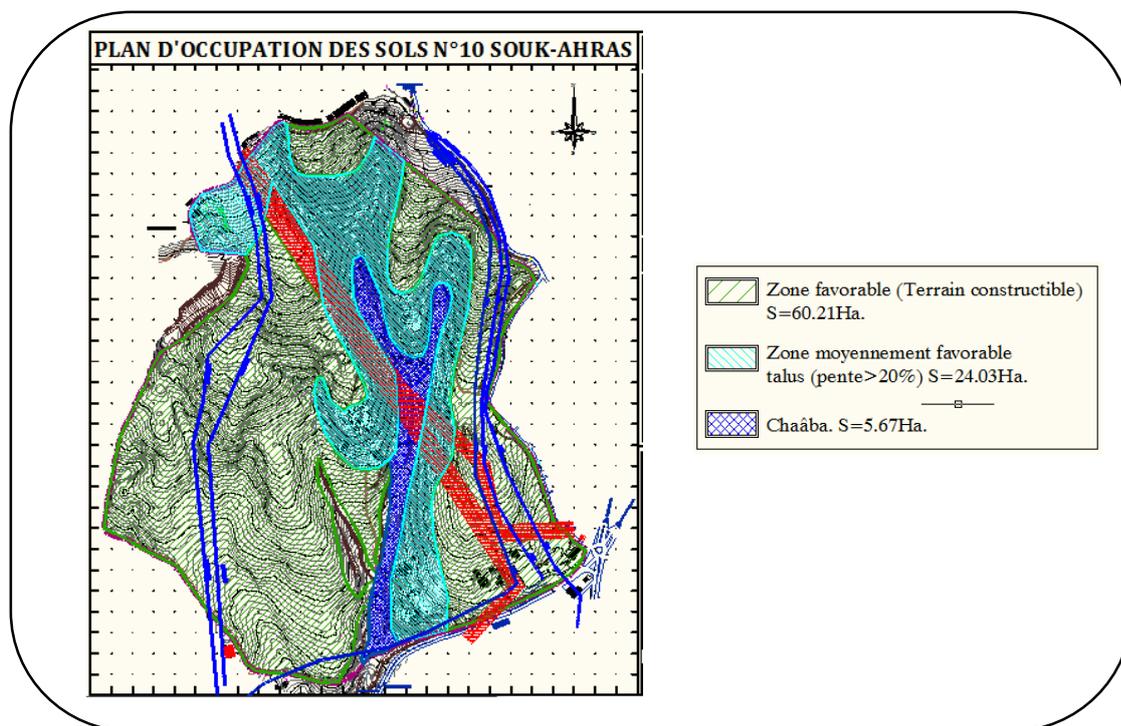


**Carte 07 :** situation du pos 10 Souk-Ahras 2010

Source : Urba Tech, carte graphique de pos 10 phase 01,2010.

- Le pos 10 est centralisé par une chaaba qui est favorable à la construction

### 1.3.5. LA SYNTHÈSE :



**Carte 08** :situation du pos 10 Souk-Ahras 2010

**Source** : Urba Tech, carte graphique de pos 10 phase 01,2010.

- Notre site est favorable à la construction malgré les zones défavorables qui sont moyennes

### 1.4. CRITIQUE DE POS :

L'étude du POS 10 cherche à mettre en lumière quelques éléments de réponses pour mieux comprendre les logiques qui s'opèrent mais en vain aucune logique n'est observée, et des différences sont observées dans les plans qui se trouvent au niveau de l'Urbanisme de Souk-Ahras et la réalité concrète sur le terrain parmi ces anomalies observées on cite :

Malgré le pos 10 est lancé en 2010 sous des études bien déterminées avec la réalisation de quelque équipement de la proposition ancienne, en 2012 ils ont changé le plan et même le programme.

#### 1.4.1. LES EQUIPEMENTS AFFECTES AU P.O.S. N°10 EN 2010

TYPE	NOMINATION	RAYON D'INFLUENCE
ADMINISTRATIF	➤ POLE : 1. Direction des œuvres universitaires. 2. Direction de l'environnement. 3. Laboratoire de la qualité et de la fraude. 4. Centre foncier inter- communal. 5. Direction des Travaux Publiques. 6. Direction du tourisme. 7. C.N.L. 8. A.D.E. ➤ Regroupement Administratif.	Wilaya -/- -/- -/- -/- A.C.L. + Site
CULTUREL	➤ POLE 1. Conservatoire. 2. Maison De Culture. 3. Bibliothèque. 4. Théâtre. 5. Réserve équipement.	Wilaya+ ACL+ Site
EDILITAIRE	1. Caserne de Gendarmerie 2. Unité Protection Civile	-
SPORTIF	➤ POLE 1. Salle omnisport. 2. Piscine. 3. Stade de Football. 4. terrain de Tennis. 5. Centre équestre. 6. Bloc D'accueil.	Wilaya+ ACL+ Site
SANITAIRE	1. Polyclinique.	Site+ Périphérie
CULTUEL	1. Mosquée. 2. Cimetière.	Site+ A.C.L.
COMMERCES ET SERVICES	1. Marchée couvert. 2. Commerces intégrés.	Site+ Périphérie
EDUCATIF	1. Jardin d'enfants 2. 05 A.E.F. 3. 02 E.F. 4. 01 lycée	Site+ Périphérie

**Tableaux 1** : Les équipements affectent au p.o.s. n°10 en 2010

Source : Uiba Tech, rapport de pos 10 phase 2, 2010. P. 9

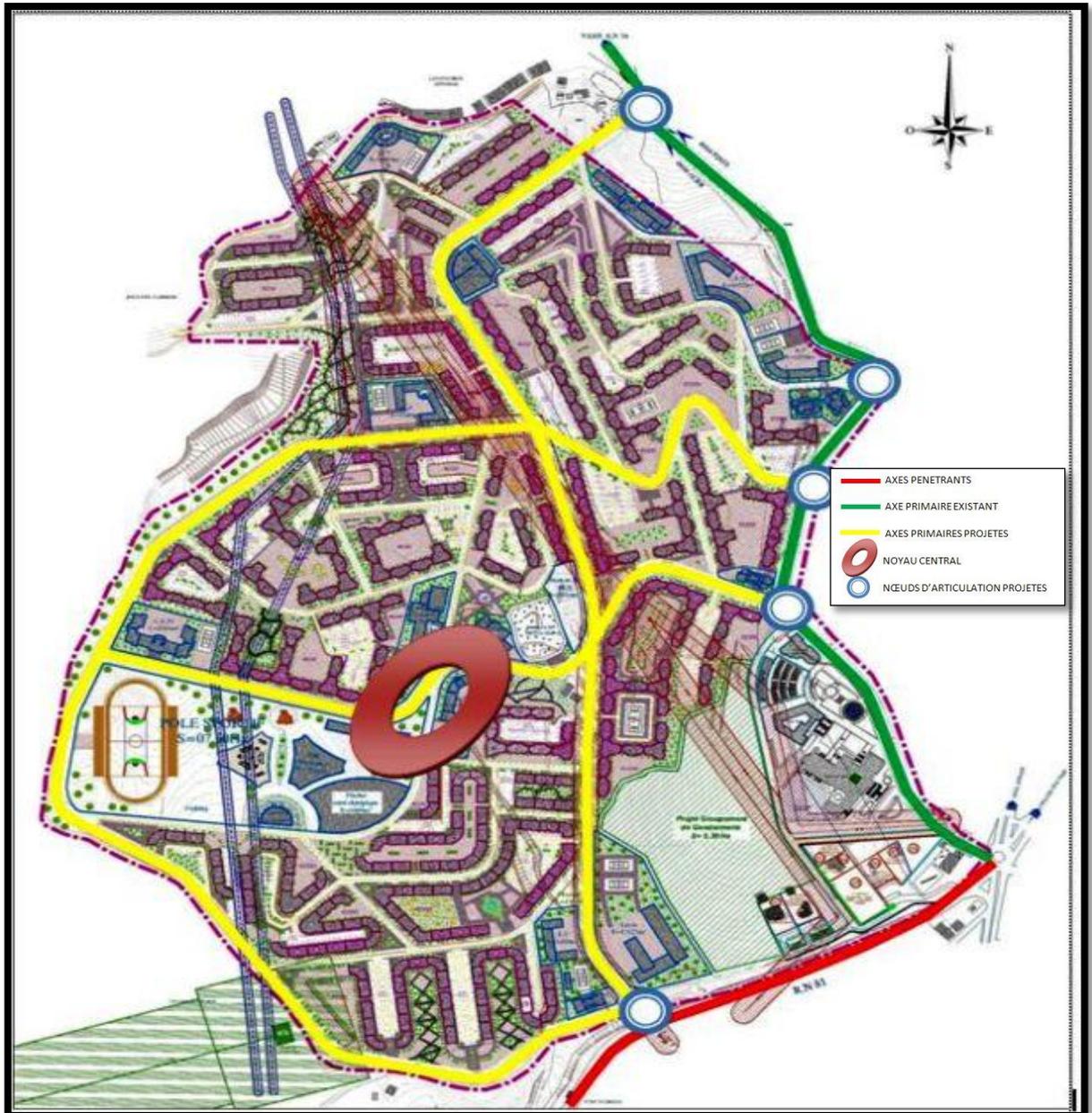
#### 1.4.2. LES EQUIPEMENTS AFFECTES AU P.O.S. N°10 EN 2010

TYPE	DESIGNATION	NBR	SURFACE (m <sup>2</sup> )
ADMINISTRATIF	- Pôle administratif	08	25000
CULTUREL	- Pôle culturel	04	40300
EDUCATIF	Lycée	01	17627
	C.E.M	01	8000
	C.E.M	01	8632
	Ecole primaire	01	6100
	Ecole primaire	01	6000
	Ecole primaire	01	6140
	Ecole primaire	01	6200
	Ecole primaire	01	6010
	Jardin d'enfants	01	1615
CULTUEL	mosquée	01	2780
EDILITAIRE	unité de protection civile	01	1555
SPORTIF	Salle omnisport.	01	73000
	Piscine semi olympique.	01	
	Stade de Football.	01	
	Centre équestre.	01	
	Bloc D'accueil.	01	
SANITAIRE	polyclinique	01	4287
ADMINISTRATIF	antenne A.P.C	01	1660
	éq de télécommunication	01	1480
COMMERCES ET SERVICES	marché couvert	01	3831
	groupement de commerce	01	7950
TOTAL		228167	

**Tableaux 1** : Les équipements affectent au p.o.s. n°10 en 2010

Source : Urba Tech, présentation de pos 10 phase 2,2010.P :9

## PROPOSITION DE POS 10 EN 2010



**Carte 09** : proposition du pos 10 Souk-Ahras 2010

Source : Urba Tech, carte graphique de pos 10 phase 03,2010

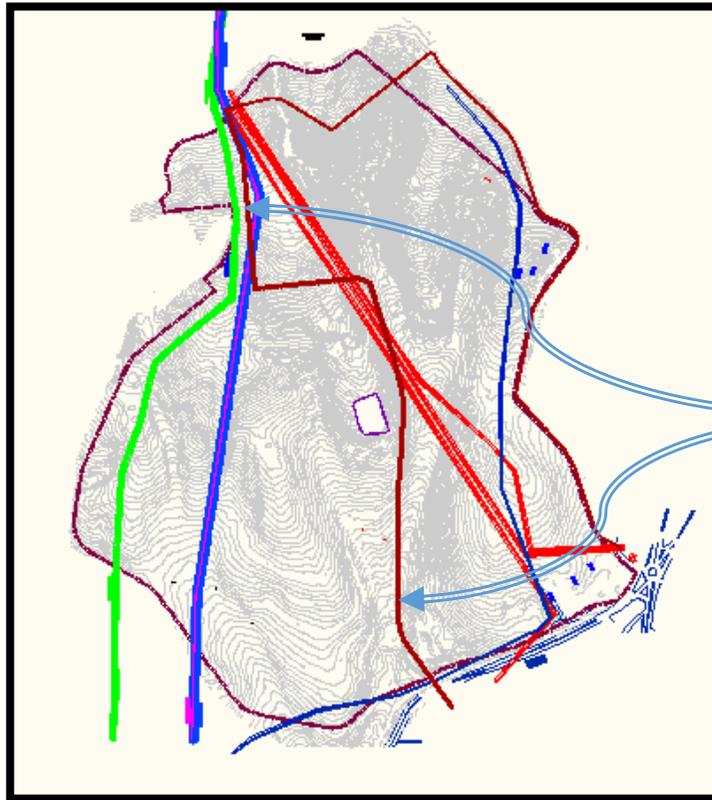
### 1.4.3. PROPOSITION DE POS 10 EN 2010



**Carte 10** : proposition du pos 10 Souk-Ahras 2012

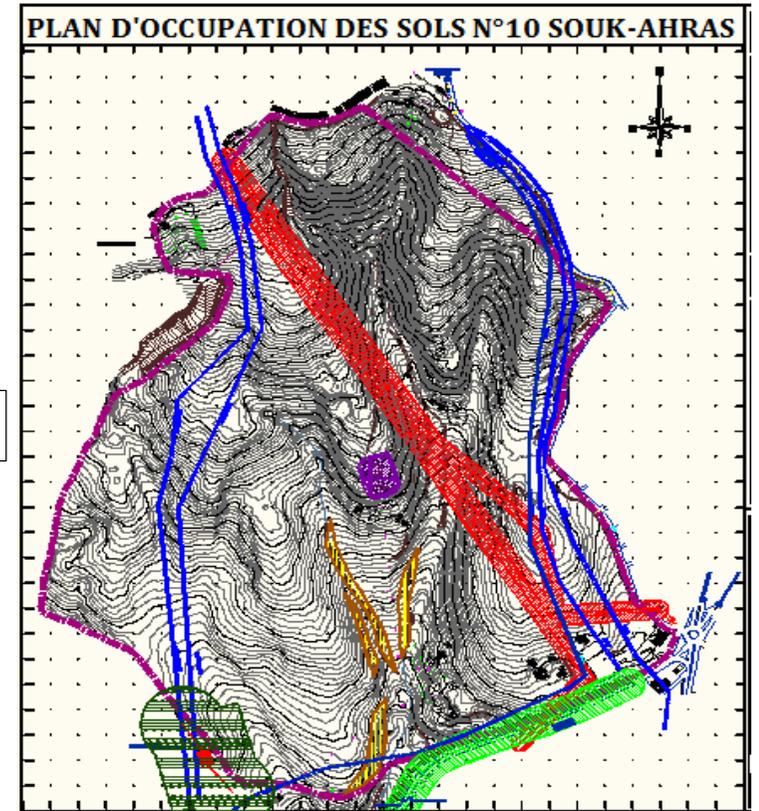
Source : Urba Tech, carte graphique de pos 10 phase finale ,2012

Ces acteurs urbains ne prennent l'étude préliminaire au sérieux finissent par des colmatages des défaillances cas de servitude du pos 10 en électricité malgré L'article 8 des deux décrets exécutifs 91-177 relatif à la procédure d'élaboration du Plan directeur d'aménagement et d'urbanisme et 91-178 relatif à la procédure d'élaboration du Plan d'occupation des sols fixe de façon détaillée les organismes et administrations qui doivent obligatoirement être consultés dans l'élaboration du PDAU, et du POS



SERVITUDES DE POS 10 EN 2012

Additio

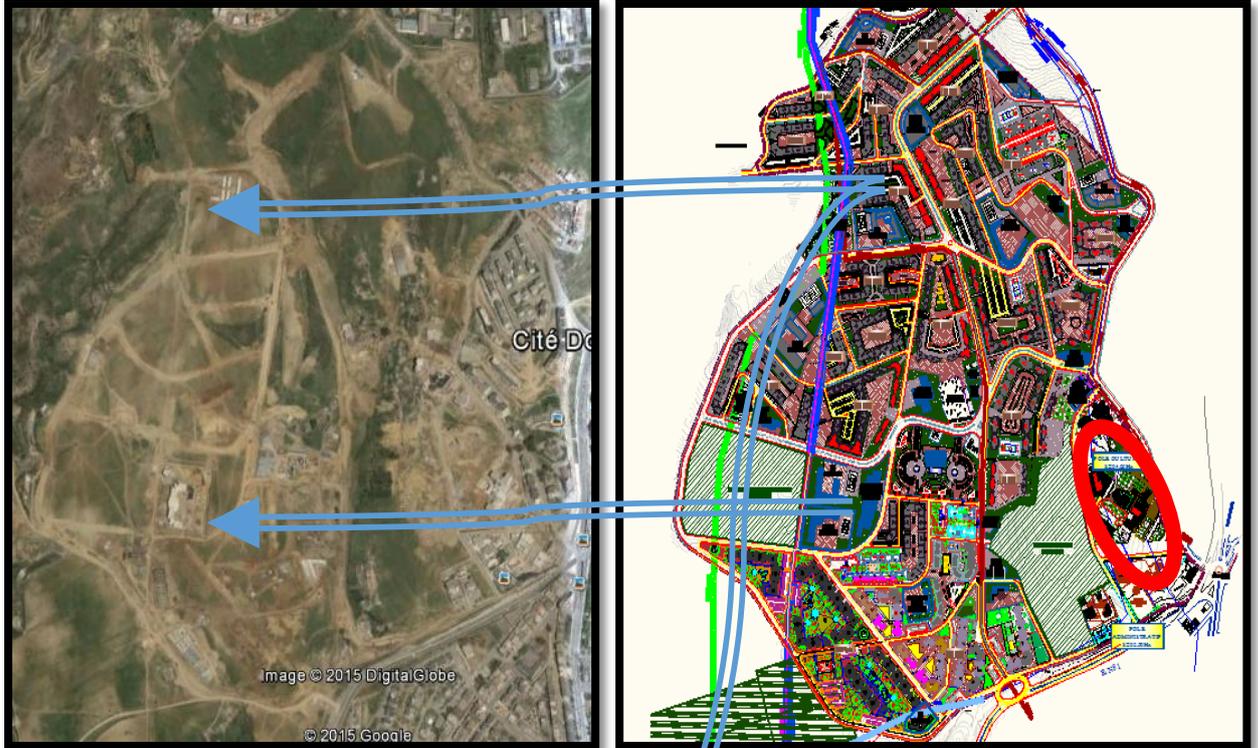


SERVITUDES DE POS 10 EN 2010

**Carte 11** : carte des servitudes POS 10 en 2012+ carte des servitudes POS 10 en 2010 Souk-Ahras 2010

**Source** : Urba Tech, carte graphique de pos 10 phase 01et phase final ,2010.

POS se caractérise par leurs défailances et leur décalage avec la réalité. Ils se retrouvent souvent dépassés au moment de leur aboutissement. Ceci finit par les transformer d'outils de gestion et de régulation urbaine en outils de gestion et de régularisation d'un état de fait.



**Photo 1** : vue aérien Google earth 2015

Source : Google earth

**Carte 09** : proposition du pos 10 Souk-Ahras 2012

Source : Urba Tech 2012



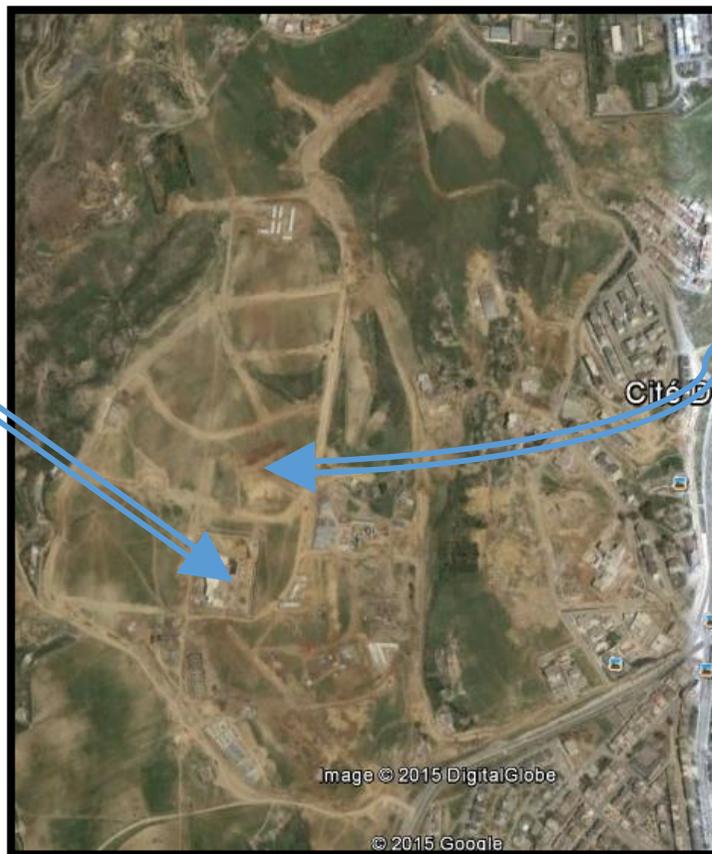
**Source** : Urba Tech 2012

**Photo 2** : nous même 2015

- Déphasage entre le plan à l'état conceptuel et sa concrétisation sur le terrain, d'où la différence du plan avec le réel (topographie du terrain qui prime). Exemple : la voirie est à revoir faute de différence de niveau non pris en compte au départ.



**Photo 3** : nous même 2015



**Photo 1**: vue aérien Google earth 2015



**Photo 4** : nous même 2015

## **1.5. LES RECOMMANDATION :**

Donc notre étude de pos 10 nous proposons que :

- ✓ Les études soient sur des bases réelles et on prend on considération la nature des terrains.
- ✓ Intervention de population dans élaboration dès l'instruments
- ✓ Il faut que ces instruments soient accompagnés d'une véritable rigueur concernant leur application en matière de contrôle de l'utilisation du sol
- ✓ Définirai une méthodologie claire et efficace

## **1.6. LA NOTION DE PROJET URBAIN**

Le projet urbain et le renouvellement urbain sont des démarches, adoptées de plus en plus par les villes européennes, pour résorber certaines situations de leur blocage ou de leur déclin. A ce titre, lors de notre analyse théorique, la question de la pertinence de ces nouvelles options par rapport au contexte des villes algériennes ne saurait être éludée<sup>2</sup>.

### **1.6.1. LES CARACTERISTIQUES DU PROJET URBAIN :**

Dans ses «réflexions autour du projet urbain » Marcel Roncayolo parle de cette place privilégiée accordée au «contexte», qu'il qualifie de «notion connexe au projet urbain» et Alain Charre, dans un autre article, en s'exprimant sur «les nouvelles conditions du projet urbain », confirme : « Or, aucune situation locale spécifique ne peut espérer de solutions modèles. Le projet urbain suppose en lui-même un existant déterminant qu'il s'agit de reconnaître comme partenaire et non comme objet abstrait. »

La principale caractéristique des projets urbains réside alors, dans le fait que chaque opération se nourrit des particularités propres au lieu d'intervention.

## Synthèse

Dans cette partie, on prend le pos 10 comme un exemple sur l'application des instruments d'aménagement et d'urbanisme. Il est dégagé par la révision de PDAU pour court terme, considéré comme moyen de satisfaire les besoins d'habitat.

D'après l'analyse de pos 10, on remarque que Terrain bien accécible, avec une forte pente, mais le terrain est de majorité favorable à la construction.

Au niveau d'application, le pos 10 ce retrouva avec des changements sur le plan et programme, et on 2012 ils ont créé une nouvelle ligne électrique et nouvelle Conduite d'adduction en Eau Potable.

Dans ce cas d'étude on remarque certain rupture au niveau dans documentation et leur application.

## Conclusion générale :

La conclusion générale est la synthèse des différentes conclusions des chapitres constituant cette réflexion. Cette recherche a été menée dans le but d'apporter des réponses aux questions fondamentalement posées au début de cette réflexion et qui tournent autour de non application des instruments d'aménagement et d'urbanisme et leur documentation dans la ville de Souk-Ahras

Dans le souci de maîtriser cette croissance urbaine, un certain nombre d'instruments d'urbanisme ont été mis en œuvre comme moyens d'étude, de gestion, de régulation et de contrôle du développement du tissu urbain. Notamment Le plan directeur d'aménagement et d'urbanisme (PDAU) et le plan d'occupation des sols (POS) qui sont des instruments fondamentaux pour la pratique de l'urbanisme et de la construction. Ces deux instruments se situent dans un système hiérarchisé d'instruments d'aménagements du territoire et d'urbanisme dont la mise en place a commencé avec la loi 87/03 relative à l'aménagement du territoire. Le souci étant de garantir l'harmonisation du milieu urbain à travers ces instruments juridiques proposés.

A L'instar des villes algériennes la ville Souk-Ahras n'a pas échappé au phénomène de l'urbanisation accéléré et de la pression du croit démographique qui résulte du croit naturel et de l'exode rural .Aujourd'hui les problèmes qui se posent sont multiples, on peut citer entre autre la mauvaise qualité du cadre bâti produite dans l'urgence et sous la pression des besoins et la prolifération des quartiers spontanés. Face à l'ampleur des problèmes que posent la ville, et dans le souci de maîtriser cette croissance urbaine, un certain nombre d'outils et d'instruments d'urbanisme ont été mis en œuvre comme moyens d'étude, de gestion, de régulation et de contrôle du développement du tissu urbain de la ville.

Le projet urbain et le renouvellement urbain sont des démarches, adoptées de plus en plus par les villes européennes, pour résorber certaines situations de leur blocage ou de leur déclin. A ce titre, lors de notre analyse théorique, la question de la pertinence de ces nouvelles options par rapport au contexte des villes algériennes ne saurait être éludée

## Tableaux des figures Tableaux des figures

Figure.1	La logique descendante de la planification urbaine (de l'aménagement du territoire à l'urbanisme de détail).	09
Figure.02	Les quatre lignes directrices fixées par le ministère de l'aménagement du territoire et de l'environnement pour la mise en œuvre du SNAT 2025.	10
Figure.03	Le SCU dans le dispositif de l'aménagement et de développement du territoire.	13
Figure.04	Les différents secteurs du plan directeur d'aménagement et d'urbanisme (PDAU).	19
Figure.05	Etablissement du PDAU	22
Figure.6	Présentation simplifiée d'un plan d'urbanisme	24
Figure.7	Schéma de conception de PDAU	25

## Tableaux des cartes

<b>Numéro</b>	<b>Titre</b>	<b>Page</b>
Carte 01	des extensions urbaines à Souk-Ahras	44
Carte 02	situation du pos 10 Souk-Ahras	50
Carte 03	environnement immédiat du pos 10 Souk-Ahras 2010	51
Carte 04	carte de structure du pos 10 Souk-Ahras 2010	51
Carte 05	carte topographique + la carte des pentes du pos 10 Souk-Ahras 2010	52
Carte 06	carte topographique du pos 10 Souk-Ahras 2010	53
Carte 07	situation du pos 10 Souk-Ahras 2010	53
Carte 08	situation du pos 10 Souk-Ahras 2010	54
Carte 09	proposition du pos 10 Souk-Ahras 2010	57
Carte 10	proposition du pos 10 Souk-Ahras 2012	58
Carte 11	carte des servitudes POS 10 en 2012+ carte des servitudes POS 10 en 2010 Souk-Ahras 2010	60

## Tableaux des photos

<b>Numéro</b>	<b>Titre</b>	<b>Page</b>
Photo 1	vue aérien Google earth 2015	61
Photo 2	nous même 2015	61
Photo 3	nous même 2015	62
Photo 4	nous même 2015	62

## Bibliographie

<b>Sources</b>	<b>Page</b>
<sup>1</sup> Mouia Saidouni, élément d'introduction à l'urbanisme -Histoire, méthodologie, réglementation .Edition casbah 2001. Page : 205-206	2
<sup>1</sup> Autour : Nedjai Fatiha Mémoire Magister : LES INSTRUMENTS D'URBANISME ENTRE PROPRIETAIRE FONCIER ET APPLICATION CAS D'ETUDE : LA VILLE DE BATNA2012 page : 36	2
<sup>1</sup> Autour : Nedjai Fatiha Mémoire Magister : LES INSTRUMENTS D'URBANISME ENTRE PROPRIETAIRE FONCIER ET APPLICATION CAS D'ETUDE : LA VILLE DE BATNA2012 page : 37	2
<sup>1</sup> Mouia Saidouni, élément d'introduction à l'urbanisme -Histoire, méthodologie, réglementation .Edition casbah 2001. P211	4
<sup>1</sup> Autour : Nedjai Fatiha Mémoire Magister : LES INSTRUMENTS D'URBANISME ENTRE PROPRIETAIRE FONCIER ET APPLICATION CAS D'ETUDE : LA VILLE DE BATNA 2012 page : 39	4
<sup>1</sup> Autour : Nedjai Fatiha Mémoire Magister : LES INSTRUMENTS D'URBANISME ENTRE PROPRIETAIRE FONCIER ET APPLICATION CAS D'ETUDE : LA VILLE DE BATNA 2012page : 41	5
<sup>1</sup> Mouia Saidouni, élément d'introduction à l'urbanisme -Histoire, méthodologie, réglementation .Edition casbah 2001. P210	5
<sup>1</sup> Autour : Nedjai Fatiha Mémoire Magister : LES INSTRUMENTS D'URBANISME ENTRE PROPRIETAIRE FONCIER ET APPLICATION CAS D'ETUDE : LA VILLE DE BATNA 2012 page : 42-43	6
<sup>1</sup> Mouia Saidouni, élément d'introduction à l'urbanisme -Histoire, méthodologie, réglementation .Edition casbah 2001. P211	7
<sup>1</sup> Autour : Nedjai Fatiha Mémoire Magister : LES INSTRUMENTS D'URBANISME ENTRE PROPRIETAIRE FONCIER ET APPLICATION CAS D'ETUDE : LA VILLE DE BATNA 2012 page : 45-46	7
<sup>1</sup> Autour : Nedjai Fatiha Mémoire Magister : LES INSTRUMENTS D'URBANISME ENTRE PROPRIETAIRE FONCIER ET APPLICATION CAS D'ETUDE : LA VILLE DE BATNA 2012 page : 46	7
<sup>1</sup> AGHARMIOU née RAHMOUN Naima- La planification urbaine à travers les PDAU-POS et la problématique de la croissance et de l'interaction villes/villages en Algérie- Référence empirique à la wilaya de tizi-ouzou page :50	8

<sup>1</sup> Autour : Nedjai Fatiha Mémoire Magister : LES INSTRUMENTS D'URBANISME ENTRE PROPRIETAIRE FONCIER ET APPLICATION CAS D'ETUDE : LA VILLE DE BATNA 2012 page : 46	8
<sup>1</sup> Mouia Saidouni, élément d'introduction à l'urbanisme -Histoire, méthodologie, réglementation .Edition casbah 2001. P213-214	9
<sup>1</sup> Autour : Nedjai Fatiha Mémoire Magister : LES INSTRUMENTS D'URBANISME ENTRE PROPRIETAIRE FONCIER ET APPLICATION CAS D'ETUDE : LA VILLE DE BATNA 2012 page : 47	9
<sup>1</sup> Autour : Nedjai Fatiha Mémoire Magister : LES INSTRUMENTS D'URBANISME ENTRE PROPRIETAIRE FONCIER ET APPLICATION CAS D'ETUDE : LA VILLE DE BATNA 2012 page : 50	10
<sup>1</sup> Autour : Nedjai Fatiha Mémoire Magister : LES INSTRUMENTS D'URBANISME ENTRE PROPRIETAIRE FONCIER ET APPLICATION CAS D'ETUDE : LA VILLE DE BATNA 2012 page : 51	11
<sup>1</sup> Autour : Nedjai Fatiha Mémoire Magister : LES INSTRUMENTS D'URBANISME ENTRE PROPRIETAIRE FONCIER ET APPLICATION CAS D'ETUDE : LA VILLE DE BATNA 2012 page : 52	11
<sup>1</sup> Mouia Saidouni, élément d'introduction à l'urbanisme -Histoire, méthodologie, réglementation .Edition casbah 2001. P214	14
<sup>1</sup> Autour : Nedjai Fatiha Mémoire Magister : LES INSTRUMENTS D'URBANISME ENTRE PROPRIETAIRE FONCIER ET APPLICATION CAS D'ETUDE : LA VILLE DE BATNA2012 page : 66	17
<sup>1</sup> Autour : Nedjai Fatiha Mémoire Magister : LES INSTRUMENTS D'URBANISME ENTRE PROPRIETAIRE FONCIER ET APPLICATION CAS D'ETUDE : LA VILLE DE BATNA2012 page : 66	18
<sup>1</sup> Rachid Sidi Boumedine Echec des instrument ou instrument de l'échec les Alternative Urbaine 2013 p :57	18
<sup>1</sup> Rachid Sidi Boumedine Echec des instruments ou instrument de l'échec les Alternative Urbaine 2013 p : 58	19
<sup>1</sup> Autour : Nedjai Fatiha Mémoire Magister : LES INSTRUMENTS D'URBANISME ENTRE PROPRIETAIRE FONCIER ET APPLICATION CAS D'ETUDE : LA VILLE DE BATNA2012page : 72	20
<sup>1</sup> Autour : Nedjai Fatiha Mémoire Magister : LES INSTRUMENTS D'URBANISME ENTRE PROPRIETAIRE FONCIER ET APPLICATION CAS D'ETUDE : LA VILLE DE BATNA2012 page : 72	20
<sup>1</sup> Autour : Nedjai Fatiha Mémoire Magister : LES INSTRUMENTS D'URBANISME ENTRE PROPRIETAIRE FONCIER ET APPLICATION CAS D'ETUDE : LA VILLE DE BATNA2012 page : 72	20

<sup>1</sup> Autour : Nedjai Fatiha Mémoire Magister : LES INSTRUMENTS D'URBANISME ENTRE PROPRIETAIRE FONCIER ET APPLICATION CAS D'ETUDE : LA VILLE DE BATNA2012page : 73	21
<sup>1</sup> Rachid Sidi Boumedine Echec des instruments ou instrument de l'échec les Alternative Urbaine 2013 p : 64	24
<sup>1</sup> Direction Urba Tech Rapporte de phase 1 de POS 10 Souk-Ahras 2009 p : 3	26
<sup>1</sup> Rachid Sidi Boumedine Echec des instruments ou instrument de l'échec les Alternative Urbaine 2013 p : 67-68	27
<sup>1</sup> La loi 90-29 du 1er décembre opus cit. Article 37	28
<sup>1</sup> Rachid Sidi Boumedine Echec des instruments ou instrument de l'échec les Alternative Urbaine 2013 p : 55	29
<sup>1</sup> Djamel A/nasser Hamdi « la promotion immobilière face aux enjeux du foncier-cas de la ville de Batna », mémoire de magister.	32
<sup>1</sup> AGHARMIOU née RAHMOUN Naima- La planification urbaine à travers les PDAU- POS et la problématique de la croissance et de l'interaction villes/villages en Algérie- Référence empirique à la wilaya de tizi-ouzou 2013 page :55-56	33
<sup>1</sup> La loi 91-177 du 1er décembre opus cit. Article 8	35
<sup>1</sup> Urba Tech, 2010, rapport de phase 1 de révision de PDAU /Souk-Ahras page 26.page 9-10-11-12	41

## Résumé

Les instruments d'urbanisme sont des instruments réglementaires opposables aux tiers, toute intervention sur le tissu urbain doit respecter les règles générales et les orientations relatives à celles-ci.

Plusieurs lois importantes ont vu le jour en 1990, notamment celles concernant la législation, l'aménagement et l'urbanisme : la loi d'orientation et les nouveaux instruments d'urbanisme (PDAU et POS).

Ces instruments permettent, en outre la réorganisation de l'espace et la maîtrise du développement anarchique et la consommation chaotique des terrains par le biais d'une gestion urbaine mieux adaptée et affectation rationnelle.

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

Malheureusement, La ville de Souk-Ahras s'est développée en marge des instruments d'aménagement et d'urbanisme qui n'ont pas pu se concrétiser sur le terrain ; ce qui a créé au fil des années un dysfonctionnement dans l'organisation du tissu urbain, et constitue un frein pour le développement cohérent de l'urbanisation, de l'ensemble d'équipements structurants ou d'accompagnement et des infrastructures

La ville de Souk-Ahras objet de l'étude est l'exemple réel de non – respect aux règles de l'urbanisme, le manque de méthode dans les opérations de l'application. Les problèmes dont souffre la ville de Souk-Ahras sont liés essentiellement au manque de volonté par les différents acteurs de s'organiser et de mettre fin tous les formes d'anarchie.

Mot clé : échec, instrument d'aménagement et d'urbanisme, la planification urbain, la politique urbain, application, législation, extension, la ville de Souk-Ahras.

ملخص:

أدوات التخطيط هي الأدوات تنظيمية ملزمة لأطراف ثالثة، أي ادخل في النسيج الحضري يجب ان تفي عام و مجموعة التوجيهية لهذه.

يم انشاء العديد من القوانين المهمة في عام 1990، بما في ذلك تلك المتعلقة التشريع و التخطيط و التنمية: القانون التوجيهي و أدوات التخطيط الجديدة.

هذه الأدوات تسمح مواصلة عملية إعادة تنظيم الفضاء و التمكّن من تطوير الفوضى و الفوضوية للاستهلاك الأراضي من خلال الإدارة الحضرية أكثر ملائمة.

وترشيد تخصيص ادوات التخطيط هي من بين الأدوات الرئيسية التي يمكن ان تستخدم في صنع وتصميم المدينة. يمكن تحقيق التنمية الحضرية من بلد الا من خلال التطبيق السليم والاعتماد على الأدوات مجالها.....

للأسف مدينة سوق اهراس وضعت على هامش أدوات التنمية و التخطيط التي لم ترى النور على مدى السنوات عطل في تنظيم النسيج الحضري، وتشكل كابحا للتنمية متماسكة من التحضر مجموعة من المرافق الهيكلية او الدعم والبنية التحتية.

مدينة سوق اهراس، من الدراسة هي مثال حقيقي من غير الامثال لقواعد تخطيط المدن وعدم وجود طريقة في عمليات التطبيق. المشاكل التي تعاني منها مدينة سوق اهراس، ترتبط أساسا الى غياب الإرادة من قبل الجهات الفاعلة في التنظيم ووضع ووضع حد لجميع اشكال الفوضى.

الكلمة الرئيسية: فشل، التنمية و اداة التخطيط الحضري، التطبيق، تشريع، مدينة سوق اهراس.