

**RÉPUBLIQUE ALGÉRIENNE DÉMOCRATIQUE ET POPULAIRE**

MINISTÈRE DE L'ENSEIGNEMENT SUPÉRIEUR & DE LA RECHERCHE SCIENTIFIQUE

**UNIVERSITÉ MENTOURI  
FACULTÉ DES SCIENCES DE LA TERRE, DE GÉOGRAPHIE  
ET DE L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE**

**DÉPARTEMENT D'ARCHITECTURE ET D'URBANISME**

N° d'ordre .....

Série .....

**MÉMOIRE**

POUR L'OBTENTION DU DIPLÔME DE MAGISTER

OPTION : URBANISME

Présenté par : **KADRI Assia**

THEME

**LE PLAN D'OCCUPATION DES SOLS,  
ENTRE ÉTUDE ET RÉALITÉ :  
ANALYSE DE CAS A CONSTANTINE**

Sous la direction du Dr : **BENIDIR Fatiha**

Jury d'examen

Président : Mr SAHNOUNE Tayeb ..... Professeur, DAU, Université Mentouri - Cne  
Rapporteur : Mme BENIDIR Fatiha..... Docteur, DAU, Université Mentouri- Cne  
Examinatrice: Mme CHOUGHIAI Nacéra ....Docteur, DAU, Université Mentouri- Cne  
Examinatrice: Mme MESSACI Nadia ..... Docteur, DAU, Université Mentouri- Cne

**SOUTENU LE : 26 Avril 2010.**

## DEDICACES

A la mémoire de mon père fervent défenseur de l'éducation et de la science qui a tant souhaité assisté à ce jour. A la mémoire de mon frère Djamel Eddine.

A ma mère qui s'est trop inquiété pour cette recherche, et qui a tant veiller pour nous. A mes frères et sœurs, neveux et nièces et à toute ma famille.

A mon *trésor* Abdefettah, à mon beau père, que dieu le guérisse, à ma belle famille.

Aux enfants que je n'ai pas eu, *Nour et Rami*

A mon ex camarade de classe, ex collègue, amie, confidente et soeur KERDOUD Nadia, qui ne m'a jamais laissé tombé, qui m'a toujours encouragé et soutenu pour que ce travail aboutisse.

A Ibtissam, Houda et tous les amis qui m'ont encouragé de près ou de loin.

## **REMERCIEMENTS**

Je remercie le bon Dieu pour la patience et le courage qu'il m'a donné pour achever ce travail.

Je tiens à remercier :

Mes encadreurs madame BENIDIR Fatiha et monsieur COTE Marc (ex encadreur), pour leur disponibilité, leurs encouragements et leurs efforts.

Les cadres que j'ai sollicités et m'ont facilités la tâche au niveau de la direction de l'urbanisme spécialement monsieur KADRI Toufik, au niveau de la subdivision de l'urbanisme, et ceux de l'APC.

Mes collègues de l'ANAT Constantine, qui m'ont souvent encouragé et soutenu, spécialement monsieur BERKANE Abdelhak.

Les membres de mon jury qui ont bien voulu lire et par leur présence m'honorer afin d'évaluer cette recherche.

## TABLE DES MATIERES

Introduction générale.....	08
Problématique .....	11
Méthodologie .....	15
<b>Première partie : Approche théorique : évolution du fait urbain « une législation nécessaire ».....</b>	<b>19</b>
Introduction à la première partie .....	20
<b>Chapitre premier : Approche conceptuelle relative à la réglementation urbaine.....</b>	<b>21</b>
1- 1 Evolution du fait urbain .....	21
1- 2 Définition des concepts .....	25
Conclusion .....	32
<b>Chapitre deuxième : Politique d'aménagement de l'espace et instruments d'urbanisme en Algérie .....</b>	<b>33</b>
2 -1 Prémices de planification urbaine en Algérie .....	33
2 -2 Tentatives de planification urbaine .....	36
2 -3 La ville algérienne : Une prise de conscience .....	37
2-3-1 Les instruments d'urbanisme.....	38
2-3-1-1 Plan Directeur d'Aménagement et d'urbanisme « PDAU » .....	38
2-3-1-2 Plan d'Occupation des Sols « POS » .....	39
Conclusion .....	48
<b>Chapitre troisième: Constantine à travers ses instruments .....</b>	<b>50</b>
3 -1 Constantine à travers ses instruments .....	51
3-2 Les instruments d'urbanisme de la ville de Constantine.....	54
3-2-1 Le PDAU de Constantine .....	54
3-2-1-1 Le P.O.S pour la maîtrise fonctionnelle et formelle .....	57
3-3 Les POS à Constantine .....	57
Conclusion .....	62
Conclusion de la première partie .....	63



Deuxième partie : <b>Analyse de deux POS à Constantine</b> .....	66
Introduction à la deuxième partie .....	67
Chapitre quatrième : <b>Identification de deux cas type</b> .....	68
4-1 Justification du choix des cas d'étude.....	68
4-2 Les orientations du PDAU concernant les deux POS.....	70
4-3 Présentation des deux aires d'études.....	70
4-1-1 Présentation du POS Daksi.....	70
4-1-2 Présentation du POS Sidi M'Cid.....	77
4-1 -3 Analyse comparative des programmes.....	82
Conclusion .....	85
Chapitre cinquième : <b>Du programme à la réalité, concordance ou discordance?</b> .....	86
5-1 Enquête.....	86
5-1-1 Elaboration des questionnaires.....	86
5-1-2 Vérification des programmes des POS .....	87
5-1-2-1 Vérification des paramètres techniques du POS Daksi par zone homogène .....	88
5-1-2-1-1 Evolution de la sous zone homogène ZIA.....	88
5-1-2-1-2 Evolution de la sous zone homogène ZIB.....	93
5-1-2-1-3 Evolution de la zone homogène ZII.....	100
5-1-2-1-4 Evolution de la zone homogène ZIII.....	103
5-1-2-1-5 Evolution de la zone homogène ZIV.....	114
5-1-2-1-6 Evolution de la zone homogène ZV.....	118
Conclusion.....	121
5-1-2-2 Vérification des paramètres techniques par zone homogène du POS Sidi M'cid.....	124
5-1-2-2-1 La zone homogène UB.....	124
5-1-2-2-2 La zone homogène UD.....	125
5-1-2-2-3 La zone homogène UF.....	125
5-1-2-2-4 La zone homogène UL.....	126
5-1-2-2-5 La zone homogène N.....	126
Conclusion.....	129

Chapitre sixième : <b>Défaillances de la mise en place du POS</b> .....	130
6-1 Le POS : avant l'étude.....	130
6-2 Le POS : pendant l'étude.....	131
6-3 Le POS : après l'étude.....	135
6-4 Le devenir du POS face aux nouvelles exigences de la politique de la ville .....	136
Conclusion de la deuxième partie.....	140
Conclusion générale .....	142
Annexes.	
Bibliographie.	
Glossaire.	
Liste des tableaux.	
Liste de cartes.	
Résumés.	

**LE PLAN D'OCCUPATION DES SOLS,  
ENTRE ÉTUDE ET RÉALITÉ :  
Analyse de cas à Constantine**

## **INTRODUCTION GENERALE**

Depuis plusieurs décennies, le développement des villes algériennes a connu un bouleversement alarmant et un développement urbain démesuré engendré par une poussée démographique très importante. En effet, la ville passe d'une taille à une autre, sans qu'elle n'y soit préalablement préparée. Sa croissance urbaine s'est effectuée durant les années 70 au détriment de la structure originelle, créant des ruptures et un dysfonctionnement spatial entre ses différentes parties « le centre et la périphérie ». Chacune de ces entités, comporte ses propres carences : une périphérie sous équipée sans un cadre de vie adéquat et un centre ville surexploité, vu la pression à laquelle, il est quotidiennement soumis.

Devant le désordre urbain et la croissance démesurée des villes, des impératifs de qualité et d'amélioration du cadre de vie se sont imposés. L'administration a dû réadapter la réglementation, pour mieux individualiser les objectifs les plus importants par rapport aussi bien à la qualité fonctionnelle et formelle de l'espace urbain qu'à la qualité de vie dans cet espace.

L'urbanisme réglementaire en Algérie s'imposa de fait, à partir de l'année 1974 comme un outil de maîtrise et de correction des tendances observées jusqu'alors et de contrôle de l'espace urbain, afin de protéger les sites bâtis, les espaces libres ainsi que l'environnement. En effet, les villes se sont dotées d'instruments d'urbanisme «des plans d'urbanisme directeur», leur permettant simultanément de formuler des projets à moyen et long terme et de gérer les tissus existants.

Dans le domaine de la planification urbaine, les plans d'urbanisme directeur « P.U.D » et leurs plans d'affectation des sols, ont échoué et démontré leur limite dans le développement de l'urbanisation parce que réalisés en marge du temps. Leurs incohérences sur le terrain sont dues en partie à la lenteur des études et des approbations, ce qui a poussé les responsables du domaine à les remplacer en 1990, par de nouveaux instruments d'aménagement et d'urbanisme : les plans directeurs d'aménagement et d'urbanisme « P.D.A.U » et les plans d'occupation des sols « POS », qui devaient concourir à rattraper les incohérences des coups partis et apporter les remèdes efficaces aux dysfonctionnements urbains innombrables.

Le Plan d'occupation des sols « POS » étant l'outil coordonnateur entre l'espace urbain et le citoyen, pour cela il a suscité notre intérêt. La présente recherche s'attache essentiellement à

étudier cet instrument, évaluer son degré d'efficacité et voir son impact sur la réalité à travers deux POS approuvés dans la ville de Constantine.

« Dans le respect des dispositions du PDAU, le POS fixe de façon détaillée les droits d'usage des sols et de construction. Le plan d'occupation des sols fixe de façon détaillée pour le ou les secteurs concernés, la forme urbaine, l'organisation, les droits de construction et d'utilisation des sols, définit la qualité minimale et maximale de construction autorisée exprimée en mètre carré de plancher hors œuvre ou en mètre cube de volume bâti, les types de construction autorisés et leurs usages, détermine les règles concernant l'aspect extérieur des constructions, délimite l'espace public, les espaces verts, les emplacements réservés aux ouvrages publics et installations d'intérêt général ainsi que les tracés et les caractéristiques des voies de circulation, définit les servitudes, précise les quartiers, rues, monuments et sites à protéger, à rénover et à restructurer et localise les terrains agricoles à préserver et à protéger»<sup>(33)</sup>. C'est en ce sens, que les POS ont été établis, une fois, pour juguler un fait déjà accompli, une autre fois pour juguler la croissance d'une agglomération et maîtriser son extension.

*A cet effet, Constantine, ville millénaire, très problématique en matière d'urbanisme : une topographie tourmentée, des terrains instables ou entièrement occupés sont autant d'éléments défavorables à un fonctionnement urbain rationnel et une extension cohérente de la ville de Constantine. Avec ses quartiers compartimentés, son site escarpé, la ville défie tout plan d'urbanisme et c'est alors une évolution désordonnée des constructions qui s'élèvent sans plan d'ensemble cohérent et homogène. Cette fragmentation du territoire de la ville a imposé un découpage en 46 POS de tailles très différentes et demandant des interventions différentes. Sur les 46 POS, seulement douze ont été approuvés, en l'espace de quinze ans. L'approbation du plus récent « El Djeddour » remonte au 10 Décembre 2006.*

Les deux POS choisis vont faire l'objet dans ce travail d'une analyse descriptive en premier lieu, critique et comparative en second lieu. Cette analyse nous amènera à tirer des enseignements et voir le degré de cohérence ou d'incohérence de cet instrument dans la réalité urbaine Constantinoise.

---

<sup>(1)</sup> : (Loi 90 29 du 01 12 1990, section 3, art 31. P 1411).

Cette recherche pourrait nous éclairer sur la véracité du discours politique ainsi que sa détermination à répondre par là même à une question restée pendant longtemps posée, peut - on vraiment parler dans notre pays, d'une authentique réflexion sur la ville, ou sur ce que devrait être l'avenir du champs urbain, sachant que les problèmes posés jusqu'ici par la croissance urbaine, deviennent de plus en plus aigus et de plus en plus difficiles à cerner, notamment en matière de foncier urbain la demande en logement et infrastructures...

## **PROBLEMATIQUE**

L'urbanisation en Algérie, est liée à la conjoncture de deux phénomènes, d'abord l'exode rural qui a été amorcé pendant la période coloniale à cause de la déstructuration des campagnes et de la dépossession des fellahs de leurs terres ensuite par la politique de l'Algérie indépendante qui avait choisi l'option de l'industrie industrialisante. L'industrialisation de la ville ainsi que la création des équipements ont fait d'elle un lieu de promotion sociale, économique et culturelle par excellence, contribuant largement à engager l'émigration vers la ville, surtout celle fuyant les campagnes soumises au feu des forces de répression coloniales. De tous ces paramètres conjugués, a résulté un croît démographique très élevé, ce qui davantage exacerbé les problèmes urbains.

En 1958, la France coloniale avait lancé un plan de développement économique appelé « plan de Constantine » en plus du développement de l'agriculture et de l'industrie portait les plans de développement urbain avec de gros programmes de logements. Ce plan avait prévu la construction de 50.000 unités annuelles en grands ensembles, en périphérie du tissu urbain alors les immeubles HLM et HBM essaïmaient dans le pays et marquaient le paysage urbain. Durant cette période, les agglomérations dépassant les 10.000 habitants, avaient bénéficié d'un instrument d'urbanisme « plan directeur d'urbanisme » élaboré initialement pour les villes françaises. Son rôle se limitait à la production formelle de la ville et la restructuration du tissu existant.

Depuis l'indépendance, l'Algérie a connu un rythme de croissance urbain accéléré dépassant les limites des faubourgs de la période coloniale et donnant naissance à de nouvelles périphéries. Sur le plan morphologique, ces périphéries proches ou lointaines, rurales ou urbaines ne diffèrent pas beaucoup les unes des autres : grands ensembles, zones industrielles, lotissements résidentiels et une grande proportion de cités d'habitat spontané et insalubre.

A cet effet le ministère des travaux publics et de la construction, chargé de l'urbanisme à l'époque, avait créé un bureau d'études national des travaux publics et d'urbanisme « ETAU », qui devait obtenir le monopole des études d'urbanisme par l'élaboration des plans d'urbanisme directeur « PUD » afin de répondre aux exigences socio-économiques du pays. Le secrétariat

d'état au plan créa son bureau d'étude en 1967 chargé des études économiques et techniques ainsi que des études d'urbanisme. La capitale a fait l'objet d'attention particulière : Le « COMEDOR », un organisme dépendant de la présidence de la république était chargé en 1968 de prévoir son développement et son aménagement futur. Le manque de coordination était évident entre les différents bureaux d'études, en 1971 l'ETAU perdait ses attributions en matière d'urbanisme et c'est la « CADAT » (Caisse Algérienne d'Aménagement du Territoire) qui est chargée de produire et de coordonner les études d'urbanisme à travers tout le pays.

L'Algérie indépendante est entrée dans une phase d'urbanisation accélérée sans qu'une réelle politique urbaine ne soit engagée, il y a eu expansion désordonnée du tissu urbain, une multiplication des chantiers de construction, une irruption abrupte des paysages urbains au sein de la ville, tout évoque une « urbanisation sauvage » très mal maîtrisée, et mal contrôlée. Le tissu urbain hérité reste, en fin de compte, peu modifié mais son occupation se densifiait de façon considérable : cette période était plutôt caractérisée par une urbanisation en quelque sorte « subie », car elle n'était pas accompagnée d'une politique urbaine.

La politique urbaine algérienne n'a été évoquée que de façon furtive dans la charte de 1976 en abordant l'aménagement du territoire et la question de l'habitat. Pendant les premières années de l'indépendance, la pratique urbaine était une simple continuité d'un mouvement lancé dans les toutes dernières années de la colonisation, avec le Plan de Constantine.

Dans les années 70, l'espace urbain s'accroît par l'édification sur sa périphérie d'ensemble d'habitat, de service et d'industries en rupture avec toutes les structures urbaines existantes. On assiste alors à des extensions « en tâche d'huile » et à des projections en milieu rural des activités industrielles, laissant entre l'ancien périmètre et les nouvelles installations un tissu interstitiel largement sous-utilisé.

Depuis 1975, l'aménagement des zones industrielles a fait l'objet d'une législation plus rigoureuse (décret N° relatif à la gestion des zones industrielles), seulement les plus importantes zones industrielles existaient déjà ou en étaient cours d'aménagement. Durant la même année (1975) une ordonnance présidentielle appliquée de façon stricte, tend à préserver les terres agricoles. D'autres textes ont ensuite vu le jour, dont les principaux objectifs étaient la maîtrise de la ville et la mise en place des premiers outils et instruments de planification urbaine de



l'Algérie indépendante, à savoir les PUD dans le cadre de la loi 26-74, portant orientations foncières.

La loi 90-29 du 02 décembre 1990, relative à l'Aménagement et à l'Urbanisme, complétée et corrigée par la loi N° 04-05 du 14 Août, est venue corriger les distorsions qu'a introduites le PUD dans la conception de la ville algérienne et mettre à niveau la dimension spatiale et temporelle du développement urbain. Cette loi a institué les plans directeurs d'aménagement et d'urbanisme (PDAU) et les plans d'occupation des sols (POS), dont l'objet est d'édicter les règles générales de l'organisation et de la production du sol urbanisable ; la formation et la transformation du bâti, et introduisant pour la première fois la dimension de l'aménagement du territoire.

De nos jours, les instruments de planification spatiale et urbaine, institués par la loi 01-20 du 12 décembre 2001, relative à l'aménagement et au développement durable du territoire, dont l'objectif est l'organisation du territoire national dans sa dimension macro spatiale sont le SNAT, les SRAT (au nombre de 09) les Schéma Directeurs Sectoriels (au nombre de 09), les Schémas Directeurs d'Aménagement des Aires Métropolitaines (SDAAM au nombre de 04) ainsi que les PATW (au nombre de 48).

Le plan d'occupation des sols sujet de cette recherche, est un document d'urbanisme établi conformément par loi N° 90.29 du 01 Décembre 1990, relative à l'aménagement et à l'urbanisme. Il a pour enjeux la production et/ou la transformation du sol urbain et du cadre bâti, établi conformément aux dispositions du plan directeur d'aménagement et d'urbanisme auquel il se réfère. C'est un document juridique, fixant les droits d'utilisation des sols. Il s'applique sur un territoire donné : partie de commune, commune, ou partie du territoire rural.

Cet instrument d'urbanisme dont l'efficacité sur l'espace urbain est théoriquement la plus sûre, fixe d'une manière précise la destination des sols urbanisés et urbanisables à court et moyen terme. L'observation, laisse supposer que la problématique de cette recherche doit s'articuler autour de ses défaillances et/ou la non mise en œuvre de certaines prescriptions. Nous avons essayé à travers cette approche de vérifier les différentes hypothèses au niveau de la ville de Constantine, vu que cette dernière a connue et a subie une croissance urbaine accélérée, qui s'est effectuée dans l'anarchie que traduit le plus souvent l'échec dans la gestion de la ville.

Un site stratégique, un milieu physique assez complexe, et une multitude de concavités, convexités, des discontinuités physiques et des versants à pente ingrate, telle est l'image réelle de la ville de Constantine (notre champ d'investigation). Son poids démographique écrasant et l'exiguïté de son site sont à l'origine de ses problèmes actuels et même futurs, en effet l'évolution de sa population est très rapide par rapport aux disponibilités foncières limitées.

Les pratiques urbaines traduisent bien la démarche locale qui consiste en l'aménagement successif de différentes cellules (collines, plateaux et versants) autour de la cellule mère (rocher). L'extension s'est donc réalisée difficilement avec une adaptation contrainte topographiques et géologiques. Ce qui donne un milieu urbain très fragile. Se résigner à une telle situation aurait été évidemment catastrophique. Créer une ville nouvelle devait sans doute être la solution et apporter la réponse à toutes les demandes et besoins à moyen et long terme en matière de terrains urbanisables. Ceci en ce qui concerne les secteurs à urbaniser et d'urbanisation future. Le secteur urbanisé, force était donc, pour sa bonne prise en charge, de le répartir, dans le cadre du PDAU du groupement urbain de Constantine, en plusieurs POS, faisant l'objet chacun d'une intervention particulière (rénovation, restructuration, viabilisation...).

Le territoire de la ville de Constantine, étant donc réparti en 46 POS dont 12 sont déjà approuvés, et 03 en cours d'étude, c'est à partir de ce stade d'évolution du POS (**document opposable aux tiers**), que nous allons dans le cadre de ce modeste travail tenter de répondre à une préoccupation importante « Le POS entre étude et réalité ». De cette préoccupation ressort plusieurs questions:

- Est ce que le POS est réellement un outil de production et d'évolution de l'espace urbain ? Et constitue-t-il tout réellement une couverture juridique ?
- Quels sont les critères de la délimitation des POS, ou s'agit-il simplement d'un partage aléatoire ?
- Qui sont les intervenants du POS ? sont-ils suffisamment préparés pour une pareille tâche?
- Est ce que le POS, répond véritablement aux attentes du citoyen ?
- La défaillance des POS se situe t-elle dans leur élaboration ou bien dans leur mise en application, ou bien y a-t-il d'autres raisons qui entravent le POS ?

## **Méthodologie**

La ville objet de l'urbanisme, est un phénomène difficile à saisir, elle passe d'une taille à une autre, sans qu'elle n'y soit préalablement préparée. **L'urbanisme réglementaire** en Algérie comme partout dans le monde, s'impose de fait, comme un outil de maîtrise et de contrôle de tout espace urbain, pour protéger les sites bâtis, les espaces libres ainsi que l'environnement, d'où l'intérêt des autorités et chercheurs. En effet, les villes se sont dotées **d'instruments d'urbanisme**, leur permettant simultanément de formuler des projets à moyen et long terme et de gérer les tissus existants. Le **Plan d'occupation des sols« POS »**, plan d'urbanisme réglementaire étant l'instrument d'intervention sur l'espace urbain et pour son opposabilité aux tiers a suscité notre intérêt. Pour maîtriser notre thème, il fallait passer nécessairement par deux types approches: théorique et pratique

### **Approche théorique :**

*Première partie :* Cette partie traite de l'évolution du fait urbain partant de la ville entité maîtrisable et close jusqu'à sa complexité et son éclatement, d'où l'apparition de l'urbanisme en tant que discipline. Nous avons abordé aussi les différentes tentatives qui ont essayé d'améliorer les conditions de vie et de régler en premier lieux les problèmes liés à l'hygiène et la circulation et comment les urbanistes et élus locaux ont essayé de cadrer les problèmes urbains au moyen de documents d'urbanisme ou progressivement une *réglementation urbaine* a été mise en place pour régir les ensembles bâtis et non bâtis et planifier le développement urbain au moyen d'instruments d'urbanisme.

Dans cette même partie, nous avons abordé la politique d'aménagement du territoire et les instruments d'urbanisme en Algérie : Allant des prémices de planification urbaine en Algérie des années 70 « PUD, PUP, PMU » comme première étape jusqu'à la prise de conscience par la suite à partir des années 80 et 90 où les instruments de planification spatiale, couvrant les différentes échelles d'aménagement sont mis en place : « SNAT, SRAT, PAW, PDAU, POS », dégageant ainsi les effort consentis par l'état quant aux problèmes d'aménagement et d'urbanisme.

Dans cette partie, seront analysés aussi, les instruments d'aménagement et d'urbanisme que sont le PDAU et les POS et les solutions qu'ils préconisent. Seront aussi abordés d'une manière générale, les POS à Constantine (nombre, répartition, taux de réalisation).

Cette partie a nécessité l'exploitation d'une documentation très variée :

- Les ouvrages, revues, publications, thèses et mémoires, Internet ;
- Les instruments d'aménagement du territoire et d'urbanisme : SNAT, SRAT, PAW, PDAU et POS, maîtrise de croissance urbaine, carte des poches urbaines et le SCU de la ville de Constantine ;
- Législation algérienne en matière d'aménagement et d'urbanisme.

### **Approche pratique**

Deuxième partie, dans cette partie seront abordés les cas d'étude : les POS Daksi et Sidi M'Cid plus précisément, ce qui nous permet l'identification des aires d'étude et l'évaluation des deux POS. Les données utilisées sont puisées directement des rapports écrits et cartographiques des deux études, faites respectivement par le bureau d'étude Mila (BEM) et l'URBACO.

Les deux POS objet de cette analyse font l'objet d'une opération de restructuration :

- ❖ le premier « Sidi M'Cid » est situé dans la partie nord / nord ouest de la ville exactement au niveau de l'arrondissement Kitouni - Abdelmalek. C'est un quartier spontané, il couvre une superficie de 22 ha.
- ❖ Le second « Daksi » est situé dans la partie Est de la ville, au niveau de l'arrondissement Sidi Mabrouk. C'est un quartier planifié, ce POS couvre une superficie de 56 Ha.

Après l'identification des cas d'études sur la base des documents écrits et cartographiques, fournies par les deux bureaux d'études, et pour répondre à notre question clé « **du programme à la réalité, concordance ou discordance ?** » il y aura un travail de vérification des actions du POS sur le terrain, en utilisant deux méthodes :

D'abord par une enquête auprès des administrations. Du moment que l'élaboration d'un Plan d'Occupation du Sol (POS) inclue plusieurs intervenants, nous avons jugé nécessaire d'adresser un questionnaire à chacun d'entre eux. Pour cela quatre questionnaires ont été établis en collaboration avec Mademoiselle KERDOUD Nadia « enseignante à l'université de Constantine » et ex-collègue au niveau de l'Agence Nationale d'Aménagement du Territoire (ANAT) de Constantine :

1. Questionnaire adressé à la direction de l'urbanisme : maître de l'ouvrage.
2. Questionnaire adressé aux bureaux d'études : URBACO et BEM : maître d'œuvre.
3. Questionnaire adressé à l'assemblée populaire communale avec vérification des actions du POS sur terrain : arrondissement Sidi Mabrouk et l'arrondissement Sidi M'Cid.
4. Questionnaire adressé aux citoyens : un échantillon de 10% des ménages de chacun des deux sites (Daksi et Sidi M'Cid).

Ensuite nous avons procédé à une enquête sur terrain, afin de procéder à la vérification des programmes des deux Plans d'Occupation des Sols. *Pour vérifier l'opposabilité aux tiers des POS et l'opérationnalité des actions du POS avec la réalité, nous avons été amenée à nous munir de la carte d'aménagement et parcourir toute l'aire d'étude afin de vérifier la compatibilité de ce qui a été réalisé sur plan avec la réalité sur terrain d'une part et la manière dont a été réalisé ce programme, d'autre part.* La vérification de ces actions a nécessité des sorties fréquentes sur terrain, des prises de photos et la consultation de l'étude qui a eu lieu sur le même espace (la carte des poches urbaines de la ville de Constantine).

### **Les difficultés rencontrées**

À noter deux problèmes essentiels :

1. Rassembler entre notre travail en tant que cadre au niveau de l'Agence Nationale de l'Aménagement du Territoire et notre recherche scientifique, nous a été très difficile à gérer, huit heures par jour, cinq jours par semaine. Souvent en déplacement hors wilaya pour des enquêtes ménages contact des administrations, travail de dépouillement, d'analyse, de propositions d'aménagement et expositions devant les autorités locales, est notre parcours professionnel. Parcours certes très riche et dynamique qui nous a permis de connaître une partie du territoire algérien et de découvrir les endroits les plus reculés et de voir de près les pratiques d'aménagement urbains et ruraux et la réalité du terrain mais, cela s'est répercuté sur la durée de la présente recherche.

2. Les sorties sur terrain :

- Le cas de Daksi, l'enquête s'est bien déroulée l'environnement urbain et social étaient très favorable. Le quartier est bien accessible et la communication avec la population passait bien, seulement les habitants et surtout les commerçants, par méfiance donnaient de fausses déclarations concernant essentiellement l'identifications des propriétaire les références des permis de construire..., la consultation des dossiers des permis de construire au niveau des archives de la subdivision de l'urbanisme de Constantine, m'a pris aussi beaucoup de temps.
- Le cas de Sidi M'Cid : contrairement au premier, c'est un quartier marginalisé, il nous a pas été facile de le parcourir, prendre des photos, encore moins mener des entretiens avec la population.

**PREMIÈRE PARTIE**

**APPROCHE THÉORIQUE : ÉVOLUTION DU FAIT URBAIN  
« UNE LÉGISLATION NÉCESSAIRE »**

## Introduction à la première partie

Les villes d'hier et d'aujourd'hui ne peuvent être les villes de demain, mais il est plus que légitime de les préserver, de s'en inspirer pour de nouvelles conceptions «*la production de l'espace urbain demande une durée importante et la contribution d'acteurs variés* »<sup>(34)</sup>.

La croissance urbaine est un phénomène complexe et difficile à conduire tant en milieu urbain qu'en milieu périurbain, il appartient aux urbanistes et élus locaux d'essayer de le cadrer au moyen de documents d'urbanisme où progressivement une **réglementation urbaine** sera mise en place pour régir les ensembles bâtis et non bâtis.

---

<sup>(34)</sup> : SAIDOUNI Maouia, « Elément d'introduction à l'urbanisme, histoire, méthodologie, réglementation » P 57. Edition Casbah, 2001).



## CHAPITRE PREMIER :

### **Approche conceptuelle relative à la réglementation Urbaine**

#### **1-1 Evolution du fait urbain**

L'existence des villes remonte très loin dans l'antiquité; des études archéologiques effectuées sur l'ensemble du globe terrestre ne cessent de mettre à jour des couches de ruines superposées montrant la continuité des implantations urbaines sur les mêmes lieux. La ville est donc née d'un développement historique de l'humanité, elle ne peut être séparée de son histoire. L'histoire urbaine est pour l'urbaniste une source d'enseignement et d'inspiration pour tout projet urbain. Ces villes se trouvent généralement à la croisée de routes importantes, en bordure de fleuves, au centre de régions fertiles, ou encore sur un territoire apte à être défendu contre les ennemis et les risques naturels.

Le Constantinois préhistorique avait choisi « le rocher » pour bâtir une ville forteresse, protégée naturellement par les gorges du Rhumel. Sur environ 42 ha, la « cité » était resserrée à l'intérieure des remparts, et accessible par quatre (04) portes. Après la dissipation des craintes des grandes invasions et l'établissement d'une certaine paix sociale, la population, en croissance, se repartit davantage dans la campagne, la ville avait déjà ses faubourgs proches ou lointains.

1837, date retenue à tort ou à raison par quelques historiens comme début de la révolution industrielle marque l'ouverture d'un grand champ d'investissement économique, d'inventions, de découvertes scientifiques et industrielles qui se soldent par un essor industriel basé sur la machine au sens moderne du terme selon Lewis Mumford : *« les conceptions nouvelles ne tenaient aucun compte des organismes des groupes sociaux et se préoccupaient moins encore de la personnalité humaine, ni les structures institutionnelles ni les formes esthétiques... L'expression la plus directe et les phénomènes d'accumulation et d'utilisation des capitaux se rattachent à cet ordre matériel »*<sup>(35)</sup>.

---

<sup>(35)</sup> : Lewis MUMFORD, La cité à travers l'histoire, Le seuil, Paris 1964).

L'ère de la machine commence et dicte son rythme infernal et routinier dans la gestion de la vie des hommes. Avec comme premières conséquences selon BENEVOLO «une augmentation de la population, de la production industrielle et d'un perfectionnement des systèmes de production»<sup>(36)</sup>. Selon MUNFORD: «le peuplement rapide provoquait la congestion des centres urbains et élargissement des aires d'habitat »<sup>(37)</sup>

Ainsi une nouvelle étape commence pour l'Europe et qui s'est étendue sur le reste du monde, à briser les rapports antérieurs de la vie en commun. L'argent et le bénéfice étaient roi : les ateliers d'artisans se transformèrent en usine à haute production, les espaces résidentiels faisaient l'objet de surenchère, les squares disparaissaient pour laisser place aux routes et chemins de fer, l'afflux des populations (mains d'œuvre) congestionne de plus en plus les villes...

La ville devenait un vaste chantier, c'était le démantèlement de l'urbain dans l'insouciance totale des conditions les plus élémentaires d'hygiène, l'habitat ouvrier sans aucune norme proliférait. Par conséquent, les taudis s'entassaient les uns contre les autres, les cours d'eau étaient devenus les lieux privilégiés des rejets des déchets industriels, donc des foyers de pollution et d'épidémie. L'anarchie qui régnait dans la ville se prolongeait encore : « l'usine, la voie ferrée, le taudis constituaient ensemble la ville industrielle »<sup>(38)</sup>.

Dans cette période, un débat intellectuel a fait son apparition afin d'améliorer les conditions de vie et régler en premiers lieux les problèmes d'hygiène et de circulation : les tissus urbains ont subi des transformations, partout dans le monde industrialisé, on assiste à des mouvements de restructuration, de modernisation, d'hygiène...etc, dont l'action d'Hausman sur Paris, la théorie générale de l'urbanisation de Cerda de 1867 et l'extension de Barcelone. Le principe régulateur « l'urbanisme Haussmannien » s'est intéressé à l'élargissement des voies (rectilignes), la géométrisation des îlots, l'eau, l'éclairage, la multiplication des places de convergence, les rocade, les premiers échangeurs de circulation).

Le mouvement progressiste, cherchait à rétablir un nouveau tissu urbain et non remodeler le préexistant, l'espace progressiste est un espace ordonné (habitat, travail, loisir, circulation), standardisé (le prototype est le principe), éclaté (hiérarchisation des fonctions), en opposition avec la tradition (intégration de la nature dans la ville). Le système culturaliste, est une réaction

---

<sup>(36)</sup> : Léonard BENEVOLO, Histoire de l'architecture moderne, Dunod, Paris 1979).

<sup>(37)</sup> : Lewis MUNFORD, La cité à travers l'histoire, Le seuil, Paris 1964).

<sup>(38)</sup> : Lewis MUNFORD, La cité à travers l'histoire, Le seuil, Paris 1964).

contre le système progressiste, il visait l'intégration des œuvres du passé dans la cité moderne et la cohérence organique qui s'impose à l'ordre abstrait de la société urbaine. Il donne les possibilités d'exprimer des particularités au sein de la communauté, pour la concentration du bâti et le maintien des structures anciennes de contiguïté et continuité.

A la fin du siècle, la ville industrielle, et malgré toute la critique qu'elle a engendré, a connu les améliorations sociales, telle la limitation des heures de travail, la journée de repos, l'augmentation des salaires... et les améliorations urbaines avec les interventions régulatrices des capitales de l'Europe..., prolongeant le marasme encore dans la vie urbaine. C'est là que naquit l'urbanisme en tant que discipline (1910 – 1914). Constantine est une ville que la colonisation française avait connue dès 1837. A ce moment de l'histoire, avec le mouvement moderne, Constantine « cité fortifiée » est devenue une entité ouverte sur ses espaces extérieurs et a détruit ses remparts, pour les remplacer par des boulevards, prenant en charge la circulation automobile croissante et permettant l'articulation entre l'ancien tissu et les faubourgs périphériques.

Cette dichotomie structurelle a accentué la ségrégation spatiale et la ségrégation sociale. Depuis la colonisation, Constantine a subi des transformations conséquentes. En Juin 1844, la ville était partagée en deux entités, l'une réservée aux français et l'autre aux autochtones. Des ponts et des percées marquent tout le tissu, où l'architecture néo classique puis moderne ont fortement mis leurs empreintes: le Mansourah, le Koudiat Aty, St Jean, Bab El Kantara, Sidi Mabrouk, étaient les quartiers de cette époque. Ainsi commence l'étalement de la ville sur ses espaces extérieurs selon les disponibilités des terrains constructibles.

Suite aux implications du mouvement moderne, le retour à la campagne et la dissociation entre le lieu de résidence et de travail, était la solution préconisée. En effet, avec l'arrivée des citadins en milieu rural, de nombreux terrains à vocation agricole, deviennent brusquement des terrains à bâtir, surtout s'ils sont desservis par une route goudronnée, par une ligne électrique ou par une conduite d'eau. Constantine par exemple, a investie des espaces situés dans un rayon de 10 à 15 Km à savoir le secteur du Hamma « le verger de Constantine », celui du Khroub « le marché de bétail »... Cependant ces rapports sont d'un autre ordre : la ville y implante ses usines et ses ensembles résidentiels. Par ailleurs les extensions tentaculaires, sont actuellement en train de favoriser les effets de conurbation : au Sud vers El Khroub avec la cité de transit El Gammas, Sissaoui, ONAMA à l'Ouest et au Nord vers El Hamma par Bekira. Les résultats sont là :

- l'aspect paysager, naturel et environnemental: est souvent massacrés par l'urbanisation;
- l'aspect économique et la vie agricole en voie de disparition : les agriculteurs dans un esprit de surenchère sur le prix des terrains, risquent d'amener à terme la disparition de l'exploitation agricole tout autour de l'agglomération urbaine;
- L'aspect fonctionnel problématique : Il résulte d'importants problèmes de migration journalière en raison de la dissociation du lieu de travail et du lieu de résidence. Les déplacements entraînent des problèmes de transports inextricables: encombrement des voies, difficultés de stationnement...etc.

La ville de Constantine à l'instar de toutes les grandes villes du pays, est confrontée à des problèmes de croissance urbaine caractérisés par un étalement spatial très important. Elle est arrivée à saturation (plus de 60 km<sup>2</sup> de superficie et près de 12 km du Nord au Sud à vol d'oiseau). « La mal vie » est ressentie depuis fort longtemps à Constantine: dégradation du cadre bâti, absence d'aire de repos et de détente, d'équipements de première nécessité, des réseaux qui ne répondent plus aux besoins ... Le citoyen est en droit de réclamer un espace agréable et un environnement harmonieux pour son épanouissement.

**De nos jours et malgré les arguments qui plaident pour l'urbanisme réglementaire, celui ci subit des critiques, justifiées partout dans le monde, une revendication se fait le jour «le retour à des échelles mineures de l'aménagement afin de pouvoir maîtriser l'espace et réapproprié l'identité collective, locale et régionale ceci à contre-courant de la perte de l'identité qui a marqué les deux derniers siècles»<sup>(39)</sup>.**

---

<sup>(39)</sup>: SAIDOUNI, P 56, 2001).

## 1-2 Définition des concepts

Nous allons définir les notions auxquels le titre et une grande partie du mémoire sont liés

### 1-2-1 Urbanisme

D'après *Larousse expression*: « c'est la science et technique de l'aménagement des agglomérations humaines. C'est l'ensemble des règles et mesures juridiques qui permettent aux pouvoirs publics de contrôler l'affectation et l'utilisation des sols. (Divers plans d'urbanisme sont élaborés à cet effet : schéma directeur, plan d'occupation des sols, etc.) »<sup>(40)</sup>

L'urbanisme est une discipline dont «la ville est l'objet d'étude», son objectif est la mise en ordre de la ville, c'est une exigence pour la révolution industrielle et le monde moderne. Les problèmes quantitatifs et qualitatifs que pose l'espace urbain en général, dépassent les préoccupations limitées et ponctuelles des villes classiques répondant aux problèmes de voirie, d'hygiène, de salubrité publique ou d'esthétique urbaine uniquement. Aujourd'hui, l'urbanisme utilise des instruments diversifiés SDAU, PDAU et POS...etc, il prétend apporter des solutions techniques indiscutables, se veut pluridisciplinaire, car il fait appel aux méthodes d'enquête, à l'analyse, à la démographie, à la géographie, à la sociologie, aux arts de l'ingénieur et de l'architecte. Enfin, l'urbanisme est un exercice prospectif car il tente de contrôler la réalité complexe de la ville et de prévoir son évolution grâce à la réglementation «*Le règlement est le moyen d'action de l'urbanisme*»<sup>(41)</sup>. Par l'urbanisme on:

- ▶ Organise les villes et les relations entre elles.
- ▶ Préserve l'intérêt général.
- ▶ Fixe les modalités de construction.
- ▶ Prévoit des solutions pour les problèmes actuels.
- ▶ Prévoit l'urbanisation future.
- ▶ Enfin réglemente l'occupation du sol.

---

<sup>(40)</sup> : Dictionnaire « Larousse expression ».

<sup>(41)</sup> : SAIDOUNI 2001.

## 1-2-2 Règlement

D'après *Larousse expression*: «c'est l'action de régler, de terminer, de donner une solution définitive, de fixer ce qui doit être dans un domaine légal : Le règlement urbain. C'est aussi l'ensemble des mesures auxquelles sont soumis les membres d'une société, d'un groupe, etc »<sup>(42)</sup>.

### Le règlement urbain à travers l'histoire :

« Le règlement urbain n'est pas une intervention de l'époque moderne, de tout temps, la ville a connu des formes de réglementation fragmentaires, localisées et spécifiques, qui n'ont pas eu l'ampleur de la réglementation urbaine contemporaine »<sup>(43)</sup>.

- Au cours de l'histoire, le règlement urbain se manifeste diversement selon les époques et la nature de l'établissement humain. L'espace urbain depuis la cité grecque jusqu'à la ville contemporaine est le produit presque exclusif d'une réglementation rigoureuse de l'occupation du sol et sa parcellarisation. La forme de la ville, les rues, les îlots et les parcelles y sont géométriques et organisés et sont l'expression fidèle sur le terrain d'un plan préétabli.
- Dans la période préindustrielle : A titre indicatif on peut évoquer l'organisation hiérarchisée et normative de la cité grecque : la «Paléopolis» dans un esprit de distinction de l'espace s'est organisée autour de «l'Acropolis» lieu du culte constituant le centre sacré et de «l'Astypolis» avec son Agora, lieu de la vie quotidienne avec des îlots de (30x52) m<sup>2</sup> norme établies vers le 5<sup>em</sup> siècle.
- La cité romaine quant à elle, obéissant au facteur de l'orientation s'est organisée autour de deux axes le «Cardo» de direction Nord/Sud et le «Décumanus» de direction Est/Ouest et dont le croisement constituait le « Forum » centre de forme très géométrique.
- Le système de la HISBA dans la ville musulmane, se charge du travail de gestion et de la police urbaine fixant les droits et obligations des propriétaires, ainsi que le droit du voisinage.
- Les KADIS de l'époque Ottomane tentent de fixer les caractéristiques des constructions, leur hauteur, les encorbellements, les auvents, les constructions annexes, les boutiques, l'empiètement sur la voie publique, les normes des matériaux, le pavage des voies publiques,

---

<sup>(42)</sup> : Dictionnaire « *Larousse expression* ».

<sup>(43)</sup> : SAIDOUNI, P 51, 2001.

la construction autour des mosquées, l'adduction et l'évacuation des eaux, l'ordre et la sécurité dans les quartiers.

- La ville médiévale obéit aussi à des règles et à un ordonnancement, s'attachant à l'aspect esthétique, reflet d'une composition de pouvoir politique et artistique, les règles étaient « la forme, la hauteur, la géométrie et l'échelle hors du commun.
- Les sociétés du 15<sup>ème</sup> siècle au 20<sup>ème</sup> siècle ont toujours vu dans l'espace normalisé, standardisé et fortement réglementé, la garantie d'une société égalitaire, saine, contrôlée et maîtrisée. Les utopies de More, de Fourier, d'Owen, de Cabet, pour ne citer que ceux là ont constitué beaucoup plus tard, la norme réalité des grandes cités pavillonnaires, des grands ensembles et des lotissements de notre époque»<sup>(44)</sup>. Dans la période industrielle, à l'espace organique, complexe, beau, unitaire, ordonné s'est greffé un espace froid, standardisé, laid et détaché de son environnement. Les premières réglementations urbaines se préoccupent:
  - En premier lieu, de l'aspect morphologique et spatial : on produit des lotissements partageant le sol urbain en parcelles plus ou moins égales, dotées de règles d'occupation (surfaces construites au sol, hauteur, alignement, recul, etc) afin de garantir une gestion rationnelle du sol et une homogénéité de l'image de la ville.
  - En second lieu, du point de vue hygiénique, il y a eu la mise en place d'une réglementation sanitaire fixant la largeur minimale de la rue, la hauteur des plafonds des logements, interdisant la construction des maisons dos à dos fixant un prospect permettant un bon ensoleillement et aération des habitations, augmentant la taille des maisons et par conséquent des pièces.
- Dans La période post- industrielle: La réglementation est passée de la sphère des formes pour traiter un phénomène général relatif à la vie des sociétés urbaines. Les problèmes quantitatifs imposent l'immeuble collectif, alliant la réglementation et les procédés techniques
- industrialisés, afin de satisfaire les besoins. Ceci a été illustré dans la charte d'Athènes des CIAM, dont les principes fonctionnalistes sont exprimés dans un style à la fois totalitaire et réglementaire résumant les besoins humains en quatre fonctions « habiter, travailler, circuler, se recréer ».
- Dans la période contemporaine, **la planification urbaine et son corollaire le plan d'urbanisme**, représentent l'apogée de la réglementation urbaine figeant l'évolution de la ville par des directives ayant force de loi.

---

<sup>(44)</sup> : SAIDOUNI, P 52, 2001

## Objectifs de la réglementation urbaine

Le règlement est la voie la plus facile pour une gestion qui veut mettre de l'ordre dans l'espace et planifier la ville:

- ▶ Il assure le logement et les équipements collectifs pour la masse des habitants d'une agglomération, dans des conditions acceptables.
- ▶ Il limite les désagréments de la proximité des taudis, de la spéculation foncière.
- ▶ Il sauvegarde l'intérêt général jusqu'au long terme.
- ▶ Il limite, organise et contrôle les droits des intérêts privés divergeant et concurrents.
- ▶ Il contrôle l'existant, et oriente le futur.

### 1-2-3 Urbanisme réglementaire

Un urbanisme de plan se développa dès la fin de la première guerre mondiale, notamment en France où se faisait sentir la nécessité de reconstruire et d'étendre les villes ravagées par la guerre. Les premiers instruments (plans) d'urbanisme, au sens moderne du terme, sont apparus avec « *les lois de 1919 et 1924 qui ont institué les plans d'aménagement, d'extension et d'embellissement, ces plans étendent leurs principes sur toutes les villes Françaises de plus de 10 000 habitants* »<sup>(45)</sup>. En 1967, avec la promulgation de la loi d'orientation foncière, les Schémas Directeurs (SD), les POS et les Plans d'Aménagement de Zone (PAZ) succèdent aux anciens *plans d'aménagement d'embellissement et d'extension* puis aux *Plans d'Urbanisme de Détail*.

La démarche du zoning, la spécialisation fonctionnelles des espaces et la primauté des systèmes de circulation, étaient les principes fondamentaux, ces principes s'insèrent dans un environnement institutionnel par le respect de règles juridiques et administratives, donc d'instruments d'urbanisme réglementés par la loi. Cet urbanisme d'instrument a connu une expansion planétaire après la deuxième guerre mondiale. « *De nos jours l'urbanisme des instruments est dominé par le droit et la réglementation qui définissent les modalités de l'urbanisation et devient, par conséquent, essentiellement une application du droit de l'occupation du sol* »<sup>(46)</sup>.

---

<sup>(45)</sup> : CHARRE Alain, ART ET URBANISME, P108, 1983

<sup>(46)</sup> : SAIDOUNI, P 19, 2001



## 1-2-4 Plan d'occupation des sols « POS »

**Le plan d'occupation des sols (POS) est un document d'urbanisme prévu par le droit français, par la Loi d'orientation foncière de 1967.** C'est un document local, établi à l'échelle de la commune plus rarement plusieurs communes ou partie de commune, pour le moyen terme, il « fixe les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire »<sup>(47)</sup>. Le POS est un document juridique, de portée générale, il s'impose à tous, particuliers et administrations, il concerne toutes les propriétés, qu'elles soient privées ou publiques et constitue la référence pour l'instruction des permis de construire et des autres autorisations d'urbanisme et détermine notamment les droits à construire et les conditions d'évolution attachés à chaque propriété.

Par le POS on doit :

1. **Planifier** le développement communal par l'organisation de l'utilisation de l'espace, la prévision des interventions futures et l'occupation du sol. Cette occasion offre aux élus et à la population locale la possibilité de prendre conscience de l'organisation du cadre de vie, de préciser les problèmes et d'affirmer la volonté communale de les prendre en considération.
2. **Gérer** : la gestion de l'utilisation et de l'occupation du sol repose principalement sur la délivrance du permis de construire, de l'autorisation de lotir et des autres autorisations ainsi que sur la maîtrise foncière par la commune de son territoire. Bien gérer, c'est aussi pouvoir faire évoluer le POS dans le temps, pour répondre à de nouvelles réalités ou à de nouveaux objectifs communaux, lors d'un projet d'aménagement par exemple. La loi du 7 01 1983 maintient pour ce faire les procédures de modification et de révision d'un POS approuvé. Comme pour la procédure d'élaboration, l'initiative et la responsabilité de modification et de révision reviennent sauf exception à la commune.
3. **Protéger** le patrimoine culturel, historique et les sites naturels Pour permettre la détermination des possibilités de construire sur un terrain donné, le POS découpe le territoire concerné en deux types de zones : les zones urbaines, constructible et les zones naturelles. Grâce à ce zonage, chaque propriétaire peut déterminer si son terrain est constructible, dans quelles conditions et moyennant quelles contraintes. Le non respect du règlement du POS est strictement interdit et soumis à des sanctions.

---

<sup>(47)</sup> : Code de l'urbanisme Français, article L 123-1, dans sa rédaction initiale.

Le POS Français, comporte obligatoirement quatre parties :

**1- Le rapport de présentation** <sup>(48)</sup> : Il s'articule en deux parties, la première expose le diagnostic du territoire concerné et la seconde justifie les mesures envisagées par le plan en compatibilité avec les objectifs défini par la loi et éventuellement les instruments en aval: schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme.

**2- Le document graphique** <sup>(49)</sup> : Il s'agit d'un document présenté sous la forme d'une carte divisant le territoire de la commune en plusieurs zones :

- Les zones urbaines, qui sont essentiellement des quartiers déjà construits à densifiés, restructurer, rénover,... etc.
- Les zones naturelles, définies réglementairement comme étant constituées des zones :
  - NA : zone d'urbanisation future
  - NB : zone urbanisée de fait, qu'il n'est pas prévu de renforcer
  - NC : zone agricole
  - ND : zone protégée.

**3- Le règlement** <sup>(50)</sup> : Il décrit, pour chaque zone définie dans le document graphique, les dispositions réglementaires applicables. Le règlement du POS Français comprend trois titres<sup>(51)</sup> :

- Titre I « Dispositions générales » :

Article 1 : Champ d'application territoriale du POS

Article 2 : Portée respectives du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation

Article 3 : Division du territoire en zones homogènes.

Article 4 : Adaptations mineurs.

- Titre II « Dispositions applicables aux zones urbaines » : comprend trois sections :

Section 1 : nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article U.1 : Occupation et utilisation du sol admises ;

Article U.2 : Occupation et utilisation du sol interdites.

Section 2 : Conditions de l'occupation du sol

Article U.3 : Accès et voirie.

Article U.4 : Desserte par les réseaux

Article U.5 : Caractéristiques des terrains.

Article U.6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Article U.7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Article U.8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

---

<sup>(48)</sup> : Code de l'urbanisme Français (article R. 123-17).

<sup>(49)</sup> : Code de l'urbanisme Français (article R. 123-18).

<sup>(50)</sup> : Code de l'urbanisme Français (article R. 123-21).

<sup>(51)</sup> : Code de l'urbanisme Français (article R. 123-9).

Article U.9 : Emprise au sol.

Article U.10 : Hauteur maximum des constructions.

Article U.11 : Aspect extérieur.

Article U.12 : Stationnement.

Article U.13 : Espace libre et plantations, espaces boisés classés.

Section 3 : possibilités maximales d'occupation du sol

Article U.14 : Coefficient d'occupation des sols.

Article U.15 : Dépassement du coefficient d'occupation des sols.

- **Titre III** : Dispositions applicables aux zones naturelles

Section 1 : nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article N.1 : Occupation et utilisation du sol admises ;

Article N.2 : Occupation et utilisation du sol interdites.

Section 2 : Conditions de l'occupation du sol

Article N.3 : Accès et voirie.

Article N.4 : Desserte par les réseaux

Article N.5 : Caractéristiques des terrains.

Article N.6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Article N.7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Article N.8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Article N.9 : Emprise au sol.

Article N.10 : Hauteur maximum des constructions.

Article N.11 : Aspect extérieur.

Article N.12 : Stationnement.

Article N.13 : Espace libre et plantations, espaces boisés classés.

Section 3 : possibilités maximales d'occupation du sol

Article N.14 : Coefficient d'occupation des sols.

Article N.15 : Dépassement du coefficient d'occupation des sols.

Certains de ces articles peuvent ne pas exister dans certaines zones.

**4- Les annexes** <sup>(52)</sup> : Comprennent notamment le rappel des servitudes d'utilité publique, applicable sur le territoire du POS et liée :

- aux risques majeurs, naturels ou technologiques (Plan de prévention des risques...)
- au bruit (plans d'exposition au bruit des aéroports, zones de bruit des routes et voies ferrées...)
- à l'environnement et au cadre de vie
- au fonctionnement de services publics tels que la navigation aérienne, les télécommunications, les transports d'énergie, la circulation ferroviaire, la voirie...).

---

<sup>(52)</sup> : Code de l'urbanisme Français (article R. 123-24).

## **Conclusion**

La réglementation urbaine est venue pour répondre aux différents problèmes de la ville. Les pouvoirs publics s'interrogent sur la possibilité de satisfaire les besoins de la population et d'élaboration de projets urbains pérennes et harmonieux. Leur objectif dans la mise en œuvre sur le terrain d'une politique de gestion et de requalification de l'espace urbain, est de rendre la ville plus belle, plus cohérente, plus fonctionnelle et plus agréable à vivre.

L'urbanisme dans sa définition comme techniques et règles juridiques, permettant aux pouvoirs publics de contrôler l'affectation et l'utilisation des sols, n'a pas atteint ses objectifs. La réalité à laquelle est confrontée sa pratique est souvent complexe. L'anarchie et les dysfonctionnements constatés dans les villes, les problèmes de circulation, de stationnement, d'atteinte à l'environnement, persistent, d'où la nécessité d'introduire à chaque fois de nouveaux textes juridiques et instruments d'urbanisme, s'adaptant aux nouveaux contextes, dont la finalité est de corriger les incohérences et de compléter les insuffisances constatées: le passage du PUD au SDAU et PDAU et SCOT et SCU, du Plan d'affectation des sols au plan d'occupation des sols et PLU, etc., attestent de cet évolution.

## CHAPITRE DEUXIEME :

### **Politique d'aménagement de l'espace** **et instruments d'urbanisme en Algérie**

#### **2-1 Prémices de planification urbaine en Algérie**

L'Algérie pré coloniale avait une armature urbaine structurée assez dense dans la partie Nord Est. Avec la colonisation, le premier souci était le dressement d'un plan de colonisation en 1843 par Enfantin où il organise l'espace en trois parties : **espace civil** qui dégage trois ensembles régionaux, repris des trois beylik turc « ouest – centre - est », ayant une forte densité de forts militaires et de colonies agricoles, **espace militaire** et **espace réservé** (insoumis). Ces trois espaces ont été reliés par des réseaux de communication, par la construction de routes, de chemins de fer reliant : Alger/Oran, Constantine/Skikda, Constantine/Alger. L'espace Algérien représentait l'expression d'une économie extravertie où l'armature urbaine du pays tirait vers la rive méditerranéenne donc glissait vers le Nord, vers l'Europe : c'est la littoralisation.

Suite à ce plan et avec le développement de la colonisation et l'éclatement de la guerre de libération et les revendications de la population autochtone, il y a eu le plan de Constantine de 1958. C'est un plan général de redressement économique et social, il prévoyait la création de :

- zones industrielles dans la plaine de l'Oranie, la Mitidja et le triangle «Annaba-Skikda-Constantine».
- centre de pré industrialisation prévu dans le tell et les limites des hautes plaines. Seul le sahara resta en dehors de toutes les préoccupations.
- l'introduction des premiers plans d'urbanisme (PUD), pour l'amélioration des conditions de vie des Algériens afin de mettre fin aux revendications sociales.

#### **Plan d'Urbanisme Directeur «PUD»**

Les premières réelles tentatives de planification urbaine algérienne sont commencées avec le Plan d'Urbanisme Directeur « PUD » de la période coloniale, issu du plan de Constantine de 1958, Il constitue un instrument de planification physique, mais son contenu, ses modes d'élaboration et d'adaptation sont articulés de façon, fort différente par rapport à son cadre

législatif français d'origine. L'objectif essentiel était d'améliorer les conditions de vie de la population algérienne par la diminution de l'occupation des logements et l'éradication des bidonvilles.

La production spatiale était médiocre, on voyait apparaître les cités de recasement à la périphérie de la ville : « *une importante proportion du cadre bâti produit à cette époque était d'une qualité très pauvre. Le problème de qualification depuis la conception jusqu'à la réalisation, était à l'origine de cette qualité. Les bureaux d'études étaient très peu nombreux et la main d'œuvre chargée de la réalisation de ces cités ne comprenait que des agriculteurs qui avaient fui la campagne. Ils s'étaient retrouvés manœuvres et même maçons* »<sup>(53)</sup>.

Les Plan d'Urbanisme Directeurs « PUD » de la période de l'indépendance apparus avec la loi 74-26 sur les réserves foncières et les plans d'urbanisme directeurs, sont loin de donner satisfaction, Ils ont été élaborés pour une échéance de 15 ans, mais les études prennent bien souvent de longues années et ils sont caducs avant leur approbation : l'urbanisation sauvage a progressé beaucoup plus vite que la réalisation du plan. « *Ces instruments d'aménagement maîtrisent mal ou pas du tout deux éléments fondateurs de la planification spatiale que sont: le temps et l'espace* »<sup>(54)</sup>.

Par exemple, depuis 1961 date d'élaboration du premier PUD par les français, jusqu'à 1988 date d'approbation du deuxième PUD par la CADAT, la ville de Constantine s'est développée selon les urgences et dans le désordre, sans plan approuvé: « *le PUD de Constantine était réalisé en 1975, puis révisé en 1977... En 1982, Constantine avait eu son PUD réactualisé, mais son approbation n'arriva qu'en 1988, treize années se fussent écoulées entre étude, actualisation et approbation* »<sup>(55)</sup>.

Le P.U.D n'est donc pas un véritable plan d'aménagement, il ne constitue qu'un simple instrument de gestion, il relève d'une conception de l'urbanisme qui n'est qu'un remplissage des zones par des quantités de logement sans grand souci des dynamiques urbaines, sociales et des possibilités réelles du site.

---

<sup>(53)</sup> : BENIDIR Fatiha, Urbanisme et Planification urbaine : le cas de Constantine. P : 276, 275, 2007.

<sup>(54)</sup> : BENIDIR Fatiha, Urbanisme et Planification urbaine : le cas de Constantine. P : 276, 275, 2007.

<sup>(55)</sup> : BENIDIR Fatiha, Urbanisme et Planification urbaine : le cas de Constantine. P : 276, 275, 2007.

Comme autres tentatives de maîtrise urbaine il y a eu :

- Les Plan de Modernisation Urbaine « PMU » : Il complète le PUD ou l'anticipe même sur ses réalisations. Une ville peut en effet bénéficier d'un PMU alors que le PUD est en cours d'élaboration. Il a pour but de tenter de combler les déficits des structures d'accueils des villes. Cet instrument n'a connu qu'un succès limité, mis en œuvre pour faire face à une situation de crise, il est resté essentiellement un programme économique ponctuel et n'a en aucune façon, été conçu pour s'intégrer dans une stratégie globale de planification urbaine.
- Les Plans d'Urbanisme Provisoires (PUP) quant à eux, sont élaborés par les communes afin de définir les zones urbanisables et les destinations d'usage, ils concernent souvent les agglomérations moins de 10.000 habitants, rurales.
- Les plans de restructuration urbaine : sont des Plans d'Urbanisme de détail.
- Les zones d'habitat urbain nouveau « ZHUN »: dans l'esprit du législateur, elles correspondent à deux préoccupations :
  - La volonté de mettre en œuvre les opérations des plans d'urbanisme directeur et de fournir aux autorités un cadre d'action pour mener une vigoureuse politique de construction et répondre massivement à une demande de logements de plus en plus forte.
  - Eviter de renouveler les carences enregistrées au cours des grandes réalisations de logements précédentes, où ces derniers étaient, d'une façon générale, livrés sans équipements : écoles, commerces et sans que les infrastructures soient achevées. On voulait éviter la réalisation de « cités dortoirs », par la programmation dès le départ des équipements d'accompagnement nécessaires. La ZHUN devrait être en principe un quartier nouveau entièrement équilibré et intégré aux quartiers voisins dont il pourrait aussi pallier le déficit en équipements. Malheureusement, elles sont loin de constituer un « tissu urbain de qualité ». Elles présentent toutes de graves faiblesses. Les ZHUNS présentent une grande monotonie, une succession d'immeubles collectifs à 4 ou 5 niveaux, sans aucun souci architectural, sans aménagement extérieur encore moins paysagé. Elles répondent à des plans types bien souvent copiés ou importés qui satisfont mal le besoin élémentaire de logements des familles algériennes.

## **2-2 Tentatives de planification urbaine en Algérie**

Dans toutes les grandes villes algériennes, apparaissent des signes annonciateurs d'une dislocation du territoire et de fractures sociales minant l'unité de la ville, des quartiers où des pans entiers de la ville « vivent » et « s'organisent » en autarcie et se détachent de la gestion, de l'économie et de l'ordre de la ville, en marge du droit et de la loi. De véritables zones urbaines s'installent progressivement dans l'indifférence, l'exclusion, la délinquance et la rupture sociale, produisant ainsi des poches de violence urbaine. Ainsi à l'intérieur du périmètre urbain, se concentrent les maux majeurs : chômage, crise de logement, insécurité et crise d'identité.

La sur concentration dans des villes hypertrophiées et asphyxiées se multiplient les conflits et les oppositions sur des espaces réduits, où la concentration est vive pour l'emploi, le logement, la lutte pour l'espace de vie. Ceci encourage la spéculation sur l'habitat et le foncier. Tout ceci est la conséquence inévitable d'un dispositif législatif imprécis et du laxisme des autorités locales chargé de faire respecter la réglementation des instruments d'urbanisme à savoir la hauteur des constructions, les COS, les CES, les limites séparatives..., d'une part, et l'insuffisance du portefeuille foncier urbanisable obligeant les citoyens à passer outre les normes d'urbanisme et d'architecture d'autre part. En réponse à ses infractions, une législation à des périodes différentes a été édictée :

- l'ordonnance 85-01 du 15 08 1985: fixant à titre transitoire les règles d'occupation du sol.
- la loi 87-03, relative à la commune.
- la loi 90-25 du 18 novembre 1990 : portant orientation foncière, avait en premier lieu abrogé la loi n° 74-26, portant constitution des réserves foncières, sur lesquels les communes avaient un véritable monopole.
- la loi 90-09, relative à la wilaya.
- la loi 90-29 du 01 décembre 1990, relative à l'Aménagement et à l'Urbanisme, complétée et corrigée par la loi N° 04-05 du 14 Août 2004, « la présente loi a pour objet d'édicter les règles générales visant à organiser la production du sol urbanisable, la formation et transformation du bâti dans le cadre d'une gestion économe des sols, de l'équilibre entre la fonction d'habitat, d'agriculture et d'industrie ainsi que la préservation de l'environnement, des milieux naturels, des paysages et du patrimoine culturel et historique sur la base du respect des principes et objectifs de la politique nationale d'aménagement du territoire ».<sup>(56)</sup>

---

<sup>(56)</sup> : Journal officiel n°52 du 02 12 1990, P 1408.



### **2-3 La ville Algérienne : Une prise de conscience**

Sur la marche du troisième millénaire, l'Algérie fait face à l'un des plus grands défis de son histoire : en effet, elle se trouve aujourd'hui confrontée à la difficulté d'adéquation entre une population en croissance rapide et sa répartition d'une part, la valorisation et la protection de ses ressources naturelles et l'emploi judicieux des ressources financières d'autre part.

L'Algérie d'aujourd'hui ne peut envisager son destin et son avenir qu'en évaluant ses potentialités, ses atouts et en transformant et agissant sur ses faiblesses. Elle doit mieux se connaître pour mieux déceler et mesurer ses retards de réussite et se situer dans le système de mondialisation. A cet effet, la promulgation de la première loi N° 87 - 03 du 27 01 1987, relative à l'aménagement du territoire avait déjà, défini dans ses articles 8 et 26, les instruments d'aménagement du territoire (SNAT, SRAT, PAW), s'inscrivant dans la politique de planification spatiale: l'économie de montagne, les zones frontalière, plaines intérieures...

Conscient du nouveau champ d'action qu'offre l'économie - territoire, « le gouvernement animé par une forte politique, proposa alors au pays une démarche nouvelle de reconquête du territoire»<sup>(57)</sup>. Pour cela un arsenal juridique est apparu : la loi n° 01-20 du 12 décembre 2001, relative à l'aménagement et au développement durable du territoire qui définit les orientations d'aménagement du territoire de manière à garantir un développement **équilibré et durable** de tout le pays. La mise en œuvre de cette politique d'aménagement et de développement durable du territoire à nécessité la promulgation de la loi n° 03-10 du 19 juillet 2003, relative à la protection de l'environnement et la loi n° 06-06 du 20 février 2006, portant loi d'orientation de la ville (LOV). Dans le cadre de toutes ces lois le PDAU et POS sont des outils suffisants pour assurer l'aménagement de(s) la commune(s), seulement la LOV propose une autre dimension de prise en charge de la ville et de ses citoyens en amont (le Schéma de Cohérence Urbaine (SCU) et la carte sociale urbaine (CSU). L'approche des instruments d'urbanisme doit suivre une vision de développement durable, qui respecte le triptyque des trois **volets, économique, social et environnemental et la transversalité dans la mise en œuvre du projet urbain.**

---

<sup>(57)</sup> : DEMAÏN, L'ALGERIE, « L'état du territoire, la reconquête du territoire », les dossiers de l'aménagement du Territoire. Ministère de l'équipement et l'aménagement du territoire. Alger. OPU, 1994.

## **2-3-1 Les instruments d'urbanisme**

Les instruments d'urbanisme institués par la loi 90/29 du 02 décembre 1990, sont les plans directeurs d'aménagement et d'urbanisme (PDAU) et les plans d'occupation des sols (POS), sur le plan juridique, **ils sont opposables au tiers.** *« Les instruments d'urbanisme sont constitués par les plans directeurs d'aménagement et d'urbanisme et par les plans d'occupation des sols. Les instruments d'aménagement et d'urbanisme ainsi que les règlements qui en font partie intégrante, 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 présente loi. »*<sup>(58)</sup>

### **2-3-1-1 Plan Directeur d'Aménagement et d'urbanisme « PDAU »**

Le Plan Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme (P.D.A.U) : *« est un instrument de Planification spatiale et de gestion urbaine. Il fixe les orientations fondamentales de l'aménagement du territoire, de la ou des communes concernées en tenant compte des schémas d'aménagement et plans de développement. Il définit les termes de référence du plan d'occupation des sols. »*<sup>(59)</sup>.

Il peut couvrir une commune ou un groupement de communes ayant de fortes solidarités socio-économiques, morphologiques ou infrastructurelles. Initié par l'autorité locale, c'est un instrument de planification à long terme (2x10 ans), révisable chaque 10 ans, c'est un acte prospectif qui prévoit et oriente l'aménagement, l'extension d'une commune et détermine la destination des sols il détermine les périmètres et fixe les indicateurs des différents Plan d'Occupation des Sols de la ou les communes concernées.

Il a pour but d'organiser la production du sol urbanisable, la formation et la transformation du bâti en vue de satisfaire les besoins, concrétiser les orientations d'aménagement du territoire, produire un cadre bâti au meilleur rapport qualité – coût. Il fourni un découpage du territoire concerné en Plan d'Occupation des Sols, ou sera déterminé la destination des sols et localise les zones à urbaniser et leur capacités, les zones à ne pas urbaniser (protection des sites naturels, forêts, terres agricoles, sites paysagers) ainsi que les principaux équipements à créer ou à aménager (routes, équipements publics, etc...).

---

<sup>(58)</sup>: Loi 90-29, du 01 12 1990 Section 1art 10. JO n°52.

<sup>(59)</sup>: Loi 90-29, du 01 12 1990 Section 1art 10. JO n°52

### **2-3-1-2 Plan d'Occupation des Sols : instrument d'urbanisme opposable aux tiers**

Etabli conformément à la loi N° 90 - 29 du 01 décembre 1990 relative à l'aménagement et à l'urbanisme. « Dans le respect des dispositions du PDAU, le POS fixe de façon détaillée les droits d'usage des sols et de construction. Le plan d'occupation des sols fixe de façon détaillée pour le ou les secteurs concernés, la forme urbaine, l'organisation, les droits de construction et d'utilisation des sols, définit la qualité minimale et maximale de construction autorisée exprimée en mètre carré de plancher hors œuvre ou en mètre cube de volume bâti, les types de construction autorisés et leurs usages, détermine les règles concernant l'aspect extérieur des constructions, délimite l'espace public, les espaces verts, les emplacements réservés aux ouvrages publics et installations d'intérêt général ainsi que les tracés et les caractéristiques des voies de circulation, définit les servitudes, précise les quartiers, rues, monuments et sites à protéger, à rénover et restructurer et localise les terrains agricoles à préserver et à protéger»<sup>(60)</sup>.

#### **Présentation du POS**

En tant que point de départ de l'aménagement d'une zone, le POS est un projet collectif et complexe, trouvant ses fondements dans la réalité sociale, économique, culturelle, historique et politique. Théoriquement, il développe des projets urbains qui doivent être conçus en tenant compte de l'importance du patrimoine, de la dimension symbolique de la ville, des usages ainsi que des moyens disponibles. Il prend en charge l'aspect fonctionnel et formel de la ville, définit les règles de composition qui permettent à la ville de s'accroître sans éclatement de l'urbanisation, ni destruction des tissus. Il doit aussi assurer la qualité urbaine et architecturale de la ville, Il conduit en principe à la maîtrise du développement de la ville à la fois sur le plan de la consommation de l'espace, celui de la forme de l'urbanisation et de l'organisation des différentes fonctions. En réponse à des problèmes posés, des choix clairs et un programme doivent être établis. Ainsi, le POS dégage quatre objectifs principaux:

- Organiser les zones urbaines.
- Protéger les espaces naturels.
- Préparer la réalisation des équipements futurs.
- fournir une information juridique certaine aux usagers.

---

<sup>(60)</sup>: Loi 90 29 du 01 12 1990, section 3, art 31. P 1411.

Dans un POS, on peut entreprendre plusieurs opérations sur le tissu urbain existant : la rénovation, la revalorisation, la réhabilitation, le réaménagement des grands ensembles, d'une part, ou des opérations sur un site vierge : des zones d'habitat, des zones d'activités, zones industrielles, des zones d'expansion touristique... Il est donc un document essentiel pour construire, équiper et protéger un territoire :

- Il fixe dans le détail pour le ou les secteurs concernés la forme urbaine, l'organisation, les droits de construction et d'utilisation des sols.
- Il définit la quantité minimale ou maximale de construction autorisée exprimée en m<sup>2</sup> de plancher hors œuvre ou en m<sup>3</sup> de volume bâti, les types de constructions autorisées et leurs usages.
- Il détermine l'espace public, les espaces verts, les emplacements réservés aux ouvrages publics et installations d'intérêt général ainsi que les tracés et les caractéristiques des voies de circulation.
- Il définit les servitudes.
- Il précise les quartiers, rues, monuments et sites à protéger, à rénover et à restaurer.
- Enfin il localise les terrains agricoles à préserver et à protéger.

Ainsi présenté, le POS apparaît comme « un cahier de charge » spécifique à une zone particulière faisant partie de l'ensemble du projet spatial élaboré pour un territoire étudié. Il intègre dans son élaboration les différents acteurs de la wilaya, chargés de l'urbanisme, de l'architecture, de l'hydraulique, des travaux publics, des transports, des monuments et sites, des poste et télécommunication. De même que les services chargés de la distribution de l'énergie au niveau local, ceux chargés des transports et de la distribution de l'eau, doivent dans les mêmes termes être consultés.

Le POS gère les droits d'usage des sols à moyen terme (10 ans). L'application de son règlement, conjointement aux règles générales d'urbanisme ; permet de délivrer les autorisations de lotir et de construire, tout en réservant les espaces destinés aux ouvrages, aux voiries et réseaux divers et aux équipements. Chaque commune doit avoir son POS. **Les documents réglementaires constitutifs du POS sont opposables au tiers.**

## **Composition du POS**

Le décret exécutif n° 91 - 178 du 01 juin 1991 fixe les procédures d'élaboration des POS ainsi que le contenu des documents y afférents. Ainsi, le POS est constitué de trois pièces:

1. Un document de justification : le rapport de présentation.
2. Un règlement écrit.
3. Des documents graphiques

Les documents graphiques et le règlement écrit se complètent et se suivent. Ils renvoient l'un à l'autre, ils sont complémentaires et indissociables.

**1. Le rapport de présentation :** Le rapport de présentation est un document important qui procède à une analyse exhaustive du contenu socio-économique du périmètre d'étude, les perspectives de son développement démographique et économique. Par ailleurs, il établit un bilan diagnostique qui permet de définir les options et les propositions d'aménagement. Il fait l'objet de la première et deuxième phase. Il définit :

- l'objet et la justification de la zone au regard des perspectives de développement (démographique et économique notamment).
- les raisons pour lesquelles le projet a été retenu au regard de la politique d'aménagement urbain de la commune, au travers des documents d'urbanisme, justification de la compatibilité avec le PDAU.
- la description de l'état du site et de son environnement naturel et urbain et conditions d'insertion du projet dans cet environnement, résumé de l'étude d'impact.
- la présentation des options d'urbanisme retenues et des règles contenues dans le POS, description des mesures prises en vue d'intégrer le projet dans son environnement.
- le programme d'équipement public à réaliser dans la zone.

Il peut contenir également :

- Les annexes sanitaires : les éléments relatifs aux réseaux et d'assainissement et au système d'élimination des déchets.
- Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol. Elles feront l'objet, selon les besoins d'un plan de servitudes et d'une note décrivant leurs caractéristiques essentielles.

**2. Le règlement :** il fixe les règles d'utilisation et d'affectation des sols compris dans le territoire couvert par le POS. Il doit être présenté sous la forme d'un document autonome et distinct du rapport de présentation. Les règles inscrites dans le POS proviennent de plusieurs sources, celles dont la source est antérieure au POS et qui s'imposent à son élaboration (Orientations du PAW et PDAU : espaces boisés classés, protection des sites, monuments historique,...etc.) et celles qui découlent du parti d'aménagement (fixant la structure des zones et précise les prescriptions qualitatives et architecturales, impose les paramètres techniques adaptées à chaque secteur pour éviter certaines empiètements ou dysfonctionnements : raccordement, stationnement...). Le règlement se structure en deux sections :

### Section I : Dispositions générales applicables à l'ensemble du site

Enumèrent les dispositions générales du règlement applicables à l'agglomération et comprend les articles suivants :

Article I.1 : Champ territorial d'application du POS.

Article I.2 : Objet et portée.

Article I.3 : Division du territoire en zones homogènes.

Article I.4 : Limite de la réglementation précisant :

- La portée du POS à l'égard de la législation en vigueur.
- La procédure du code de l'urbanisme des PDAU qui reste applicable.
- Les procédures concernant les lotissements.

Article I.5 : La desserte par la voirie.

Article I.6 : La desserte par les réseaux divers.

Article I.7 : L'éclairage public.

### Section II : Dispositions applicables à chaque zone homogène

La zone homogène est désignée selon le type d'occupation du terrain (zone d'habitat collectif, zone d'habitat individuel, zone d'équipement, ...etc), selon l'échéancier d'intervention (existant ou programmé). Ces dispositions communes seront énumérées dans l'ordonnancement des règles selon les articles de 1 à 14 avec la mention néant pour chaque article sans objet :

Article II.1 : Types d'activités interdites.

Article II.2 : Types d'activités autorisées sous conditions.

Article II.3 : Accès et voiries.

Article II.4 : Desserte par les réseaux.

Article II.5 : Surface et front des parcelles.

Article II.6 : Implantation de constructions par rapport aux voies publiques.

Article II.7 : Implantation de constructions par rapport aux limites séparatives.

Article II.8 : Implantation de constructions les unes par rapport aux autres.

- Article II.9 : Coefficient d'occupation du sol.
- Article II.10 : Coefficient d'emprise au sol.
- Article II.11 : Hauteur maximale des constructions.
- Article II.12 : Aspect extérieur.
- Article II.13 : Stationnement.
- Article II.14 : Espaces libres et plantations.

### **3. Les documents graphiques :** sont constitués :

- d'un plan de situation (échelle : 1/2000 ou 1/5000).
- D'un levé topographique (échelle : 1/500 ou 1/1000).
- D'une carte qui précise les contraintes géotechniques de l'urbanisation du territoire concerné. Cette carte est accompagnée d'un rapport technique (échelle : 1/500 ou 1/000).
- D'un plan de l'état de fait y précisant le cadre bâti, la voirie, les réseaux divers et les servitudes existantes ainsi que leur état ( échelle : 1/500 ou 1/1000).
- D'un plan d'aménagement général déterminant :
  - Les zones réglementaires homogènes.
  - L'implantation des équipements et des ouvrages d'intérêt général et d'utilité publique.
  - Le tracé des voiries et des réseaux divers en distinguant ceux qui sont la charge à de l'Etat et ceux à la charge des collectivités locales.
  - Les espaces à préserver en raison de leur spécificité.
- D'un plan de composition urbaine (échelle : 1/500° ou 1/1000°). Celui ci contient les éléments du règlement et une (ou plusieurs) axonométrie illustrant les formes urbaines et architecturales souhaitées par le ou les secteurs considérés.

A l'exception du plan de situation, tous les plans que nous venons d'énumérer doivent être établis à l'échelle 1/500° lorsque le plan d'occupation des sols concerne des secteurs urbanisés.

### **Phasage d'un POS**

L'étude du POS doit nécessairement passer par trois phases principales :

#### **Première phase :** l'analyse de la situation actuelle

Elle portera sur la situation du territoire considéré par rapport à la composante démographique, aux grands caractères du site (relief, hydrologie, climat, végétation...), ainsi qu'à son occupation (l'habitat, les équipements, les services, infrastructure, les activités, etc...). En ce qui concerne les infrastructures, elles auront une attention particulière (les équipements, l'adduction de l'eau

potable, l'assainissement, l'évacuation et le traitements des déchets...), ou l'analyse portera sur leur implantation actuelle et leur capacité qui aboutiront à dresser leur fonctionnement avec des déficiences éventuelles ; il faut ensuite recenser les possibilités d'implantation de nouvelles infrastructures.

Sur la base des orientations du PDAU, le maître de l'oeuvre établit un diagnostic dans lequel ressortiront toutes les tendances que prendra l'aire d'étude. L'objet de l'analyse est d'appréhender l'état actuel du territoire considéré, le sens éventuel de son évolution, elle aboutira au découpage du territoire considéré en zones homogènes, fondé sur l'interaction complexe de beaucoup de facteurs : historiques, socio-économiques, géographiques, paysagers, culturels... On peut dès lors dégager les vocations de certaines zones : résidentielle à moyenne densité, d'habitat collectif, industrielle, de loisirs, etc, et la présenter un projet de programme et des orientations d'aménagement.

**Deuxième phase** : L'élaboration de l'avant projet :

Une fois le programme arrêté, en coordination avec le maître d'ouvrage et tous les membres concernés et approuvé, il s'agit alors de le transcrire en un schéma de POS dans lequel sera fixée l'implantation des différentes activités (habitat, commerces, industrie, etc..) ainsi que les échéances de leur réalisation. A ce niveau de l'étude, plusieurs partis d'aménagement peuvent être émis sous forme d'esquisses, qui seront proposées au maître d'ouvrage. L'équipe chargée, doit pour toute esquisse présenter les conséquences (ou impacts) éventuelles sur la ville et son environnement en mettant en exergue le coût financier.

**Troisième Phase** : Le projet « POS » :

Une fois le choix effectué, avec éventuellement quelques modifications à apporter, le maître de l'oeuvre finalisera le projet avec ces deux parties : note de présentation et règlement qui sera remis dans la forme prévue à l'article 18 du décret N° 91-178 du 28 mai 1991 précité. Le projet du POS est adopté par délibération de ou des APC concernées, la délibération rappelle les termes de référence du POS et précise les modalités de participation des administrations publiques, des organismes et des services publics ainsi que des associations. Le projet POS est soumis à une enquête publique qui dure 60 jours.



### **Enquête public :**

La ville ne s'impose pas, ne se décide pas par quelques règles définies par des technocrates invisibles. Elle suppose un souci de concertation permanent ou chaque opinion doit avoir sa place. Aussi, avant et pendant l'enquête publique, la commune doit organiser une grande concertation par voie de presse, par des expositions ou par des réunions dans les quartiers. L'enquête publique s'adresse à tout le monde (particuliers, associations, administrations).

Ainsi, le projet POS est soumis à une enquête publique qui dure 60 jours. Cette enquête fait l'objet d'un arrêté pris par le président de l'APC. Cet arrêté fixe le ou les lieux de consultation du projet du POS et désigne le ou les commissaires enquêteurs. Il précise aussi les dates de démarrage et d'achèvement de la période d'enquête. Enfin il définit les modalités de déroulement de la période d'enquête. L'arrêté portant enquête publique est affiché au siège de l'APC durant toute la période de l'enquête. IL est notifié au wali territorialement compétent. Les observations tirées de l'enquête sont consignées sur un registre spécial coté et paraphé par le président de l'APC. Elles sont formulées directement ou adressées par écrit au commissaire enquêteur. Une fois le délai de 60 jours expire le registre d'enquête est clos et signé par le commissaire enquêteur. Le commissaire enquêteur dispose d'un délai de 15 jours pour dresser le procès-verbal de clôture de l'enquête et pour le transmettre au président des (ou des) l'APC. Le projet POS peut alors faire l'objet d'éventuelles modifications.

**Approbation et mise en application du POS :** Le POS, éventuellement modifié est transmis au wali, accompagné du registre de l'enquête, du procès-verbal de clôture de l'enquête et des conclusions du commissaire enquêteur. Le wali doit faire connaître son avis et ses observations dans un délai de 30 jours à compter de la réception du dossier. Ce délai passé, son silence vaut avis favorable.

Le POS est alors approuvé par délibération de l'APC. Il est notifié après approbation au wali, aux services de l'Etat chargé de l'urbanisme au niveau de la wilaya, à la chambre d'agriculture. Il est mis à la disposition du public par arrêté du président de l'APC. Cet arrêté précise la date d'effet de la mise à la disposition des documents graphiques et écrits composant le dossier. Le POS devient exécutoire 60 jours après la mise à la disposition du public.

### **Révision et modification du POS**

**Le POS a un caractère impératif** : toute demande de modification de ce qui est prévu au POS est sujette à rejet, ces modifications ne peuvent en aucun cas être autorisées. La seule exception à l'impérativité du POS, se trouve dans l'hypothèse où la nature du sol, la forme du terrain ou le contexte des constructions limitrophes oblige certaines adaptations. Il faut souligner qu'il s'agit, selon la loi, de simples adaptations, et non de modifications véritables. La révision du POS quand à elle, doit faire l'objet d'une délibération, elle n'est possible qu'à :

- la condition que le projet urbain ou les constructions ne sont qu'au tiers de leur réalisation.
- la condition que le cadre bâti soit en ruine ou dans un état de vétusté nécessitant son renouvellement.
- le cadre bâti ait subi des détériorations causées par des phénomènes naturels.
- la condition que la révision résulte d'une demande faite par la majorité des propriétaires des constructions totalisant au moins la moitié des droits à construire. Encore faut-il que ces derniers aient attendu 5 années après l'approbation du POS et que celui-ci soit en cours de validité pour pouvoir formuler leur demande.
- Enfin, la révision du POS est envisageable au cas où la création d'un projet national s'avère nécessaire.

La délibération relative à la révision du POS accompagnée du rapport explicatif est notifiée au wali. La décision, elle aussi, est prise par délibération de (ou des) l'APC territorialement compétents, après avis du wali. La procédure de révision est soumise aux mêmes conditions et obéit aux mêmes formes que celles qui sont prévues pour l'élaboration.

### **Les outils de contrôle du POS** : Les certificats et permis

Le POS gère les droits d'usage des sols à moyen terme (10 ans). L'application de son règlement, conjointement aux règles générales d'urbanisme; permet de délivrer les autorisations de lotir et de construire, tout en réservant les espaces destinés aux ouvrages, aux voiries et réseaux divers et aux équipements. **Les dispositions des POS s'imposent à l'administration, elles sont également opposables aux particuliers à l'occasion des demandes des permis de construire et autorisation de lotir afin de protéger les espaces urbains et naturels.** « *Le contrôle du respect des normes d'urbanisme s'exerce à double niveau : la phase avant la construction et la phase après celle-ci (contrôle à priori et le contrôle à posteriori)* ». <sup>(61)</sup>

---

<sup>(61)</sup>: ATHMANI Fouad « Impact des instruments d'urbanisme et de contrôle sur le cadre bâti : cas du permis de construire » 2001. p 74-77.

Les actes d'urbanisme sont institués par la loi 90/29 du 01/12/1990 et ses textes subséquents :

- Les certificats: - certificat d'urbanisme.  
-certificat de morcellement.  
-certificat de conformité.
- Les permis: - permis de construire.  
- permis de lotir.  
- permis de démolir.

Conformément à l'article 15 de cette loi, qui stipule que : sont habilités à rechercher et à constater les différentes infractions à la législation et à la réglementation en matière d'architecture et d'urbanisme, les agents fonctionnaires désignés ci après :

- les inspecteurs d'urbanisme
- les architectes et les ingénieurs d'état ayant une expérience de deux années au minimum dans le domaine de l'urbanisme.
- les ingénieurs d'application et les techniciens supérieurs ayant une expérience e quatre années dans le domaine de l'urbanisme
- les techniciens ayant une expérience e cinq années dans le domaine de l'urbanisme exerçant au niveau de l'assemblée populaire ou la direction de l'urbanisme.

Malgré l'existence de tout cet arsenal juridique (le décret législatif N° 94-07 du 18 mai 1994, relatif à la production architecturale et l'exercice de la profession d'architecte et la loi N° 04-05 du 14 août 2004 modifiant et complétant la loi 90-29) pour appliquer les instruments d'aménagement et d'urbanisme et assurer le contrôle et le suivi des différentes intervention dans le tissu urbain, il y a toujours des infractions aux règles d'architecture et d'urbanisme : dépassement dans la hauteur des constructions, non respect des COS et CES, etc.

## **Conclusion**

Depuis l'indépendance jusqu'à nos jours, l'Etat Algérien est toujours à la recherche des solutions pour ces territoires en matière d'aménagement et d'urbanisme et n'a pas cessé d'améliorer les instruments d'aménagement de l'espace à toutes les échelles (nationale, régionale et locale) en modifiant et complétant les textes relatives à l'aménagement du territoire et à l'urbanisme existants ou carrément régissant de nouvelles lois.

Les premiers grands chantiers ont débuté à partir des années 80, où deux instances nationales étaient créées à savoir le Conseil National de Planification et le Ministère de l'Aménagement du Territoire. Ce dernier a mis en place en Novembre 1980 l'Agence Nationale d'Aménagement du Territoire (ANAT), pour la concrétisation de la politique nationale et l'équilibre des régions ainsi que la mise en place des grandes études relatives aux réseaux ferroviaires, et routiers...etc.

En parallèle de la politique d'aménagement du territoire, les villes ont bénéficié des instruments d'urbanisme nécessaires, afin de prendre en charge les besoins du développement urbain. Ces instruments à cette époque et jusqu'en 1990, ayant un caractère purement foncier avaient pas répondu aux réalités de nos villes et n'ont pas réussi à régler leurs dysfonctionnements. L'Etat, avait pris alors la décision de mettre en place de nouveaux instruments, c'est à travers la loi 90/29 relative à l'Aménagement et à l'Urbanisme que les PDAU et les POS sont apparus.

Dans ce domaine, la source d'inspiration a toujours été les modèles français, nos prédécesseurs. Le POS Français ou Algérien, émane de la législation urbaine. C'est un instrument d'urbanisme dont les prescriptions règlementaires sont opposables aux tiers. Il s'établit conformément aux dispositions du schéma ou plan directeur d'aménagement et d'urbanisme (SDAU ou PDAU) dont il découle. Seulement à la lecture du contenu des deux modèles, on constate que le POS Français conçu pour le long terme, à une échelle territoriale communale ou intercommunale, englobant et la partie urbaine et la partie naturelle. Le POS Algérien, quant à lui, est conçu pour le moyen terme, il couvre une partie de la commune, précisément le secteur urbanisé ou à urbaniser. Etant souvent chargée de l'élaboration des instruments d'aménagement et d'urbanisme au niveau de l'ANAT, nous pouvons dire que le

POS Français tel que présenté dans la première partie, correspond parfaitement au PDAU Algérien. Avec ce constat et ces différences d'échelle et d'échéance notre POS est une composante du modèle importé. Ainsi nous avons importé un modèle que nous avons appliqué partiellement. Sans qu'il comporte les détails et les précisions que traite le POS dont il est inspiré.

## CHAPITRE TROISIEME :

### **Constantine à travers ses instruments**

#### **Introduction**

L'étalement du tissu urbain, le site chahuté, la mono-centralité, la crise de logement, la congestion de la ville, la sur utilisation des équipements, l'indisponibilité du foncier urbanisable, sont à l'origine des dysfonctionnements de la ville de Constantine. Dans leurs tentatives de recherches de solutions et pour empêcher que l'urbanisation ne soit plus synonyme de crise, plusieurs instruments d'aménagement et d'urbanisme à différentes échelles ont été mis en place par les autorités locales à savoir dans leur ordre chronologique : le PUD, le PAW, le recensement et l'aménagement des poches urbaines vides, l'étude de la maîtrise de croissance urbaine, les PDAU et POS et tout récemment avec la nouvelle législation les SDAAM, les SCU. Ces instruments sont là pour remédier à tous les problèmes urbain et architectural, mais nous constatons que l'anarchie et la désordre à Constantine, persistent.

### **3-1 Constantine à travers ses instruments**

Troisième Métropole du pays, chef lieu de wilaya et centre de gravité de son espace, la ville de Constantine abrite les 3/4 de la population totale sa wilaya soit 76,33%. Elle est située au centre de sa Wilaya. Elle est limitée au Nord par les communes de Didouche Mourad et Hamma Bouziane, au Sud par la commune du Khroub, à l'Est par la commune de Benbadis et à l'Ouest par les communes de Ain Smara et Ibn Ziad.

L'organisation mono-céphale de l'espace urbain dont la périphérie est en entière dépendance de l'hyper-centre, rend problématique le fonctionnement de l'ensemble malgré les prémices d'organisation des centres d'appoints dans les quartiers péri centraux (Daksi, Oued el Had) et d'autres en gestation (Sidi Mabrouk, Boussouf). Les tissus spontanés et précaires, occupent les versants et constituent des sites très perçus, ils révèlent une image très dégradée de la ville (le versant avenue de Roumanie, Challet des pins et Bentellis). Quoiqu'ils se localisent dans l'environnement immédiat du centre ville, ils sont marginalisés et à très faible urbanité.

La ville dont l'aire d'influence dépasse de loin ses limites administratives, présente un noyau très dense et sur exploité avec des équipements dont les capacités d'accueil sont largement dépassées et une périphérie sous utilisé, dépourvue de toute vie (absence d'espace verts, de rencontre, d'échange...). Le type de réseau viaire a donné un système de liaison centre / périphérie qui relie mal les extensions et les noyaux périphériques au centre ville. Malgré l'étendue spatiale de la ville, les voies périphériques n'ont pas été réalisées. La métropole continue de fonctionner sur un réseau caduc, il date en partie de la fin du siècle dernier si non du siècle dernier. Ces liaisons ne sont pas assurées, le résultat du congestionnement des artères principales est dû, non seulement à l'indigence du réseau viaire, mais aussi à l'absence d'une politique de maîtrise de la circulation urbaine.

Devant cet état de fait, Constantine, dans le cadre de la politique d'aménagement du territoire a bénéficié de plusieurs instruments d'aménagement et d'urbanisme : le plan d'aménagement de la wilaya PAW de 1998, le plan directeur d'aménagement et d'urbanisme intercommunal (PDAU) de 1998 ainsi que l'étude de la maîtrise de croissance (MCU) de la ville de Constantine. Ces instruments se rejoignent sur les grandes options, ils choisissent la maîtrise du développement des communes du groupement par la stagnation relative de la croissance de leurs centres urbains, la hiérarchisation du réseau urbain et le développement des centres

secondaires en mettant l'accent de plus en plus sur le désenclavement. L'option ville nouvelle devra répondre aux besoins exprimés par la population dans le futur en matière d'habitat, d'équipements et d'activités.

Ainsi, les aménageurs et urbanistes, devant la saturation du site de la ville mère, se sont trouvés contraints d'orienter sa croissance vers les villes satellites qui forment le triangle urbain : Ain Smara, Khroub, Didouche Mourad. Des études d'urbanisme ont démontré que ces satellites pouvaient répondre dans une certaine mesure aux problèmes de croissance de la métropole en épongeant les excédents pour une durée déterminée ; mais au-delà et pour ne pas hypothéquer leurs propres ressources (portefeuille foncier), il fallait songer à la création d'un nouveau pôle d'urbanisation. Cette création ex-nihilo d'une nouvelle ville, permet de soulager la ville de Constantine et ses satellites d'une congestion imminente et stopperait le phénomène de conurbation que laisse présager l'évolution de ce groupement de communes. Selon l'étude « Maîtrise de la croissance de la ville de Constantine », les terrains libres et les terrains à récupérer à l'intérieur de la ville, doivent être réservés aux activités et équipements d'excellence, le tertiaire supérieur, le culturel et l'habitat de haut standing afin de restituer à cette ville, le rôle qu'elle doit jouer : Pôle urbain d'excellence.

La saturation du site a poussé les décideurs à rechercher une solution d'urgence pour le court terme, afin de répondre aux besoins socio économique sans cesse croissants de la population : une nouvelle forme de croissance urbaine « la densification du tissu existant » et non une planification de l'occupation du sol, c'est-à-dire le remplissage des poches urbaines. En effet la carte des poches urbaines vides de la ville de Constantine engagée par la wilaya de Constantine en 1996 et confiée à l'agence nationale d'aménagement du territoire (ANAT), avait pour objectif principale le recensement et l'affectation des poches urbaines vides dans le périmètre urbain.

Ainsi, l'étude avait dégagé trois catégories de poches :

**Les poches de petite taille :** au nombre de 179 poches urbaines à l'intérieur du tissu urbain de la ville soit une superficie totale de 78,33 ha. Pour lesquelles sont prévues des implantations d'équipements et des aménagements appropriés. Des affectations <sup>(62)</sup> nécessaires aux besoins

---

<sup>(62)</sup>: Crèche jardins d'enfant, maternité urbaine, EFE, CEM, salle de cinéma, laboratoire d'analyse médicales, dégraissage, protection sociale, boulangerie, atelier de confection, bibliothèque, centre régional d'archives et de documentation, centre commercial centre de santé, centre de formation, auberge de jeune...).



quotidiens de la population afin de minimiser les flux et déplacements vers le centre ville, améliorer le cadre de vie des habitants, rééquilibrer le tissu urbain et rationaliser son occupation. Cette opération devrait permettre le remodelage morphologique sinon la correction simultanée du paysage urbain, des discontinuités spatiales et du dysfonctionnement de la ville. Cette catégorie de poches a été soumise à une réglementation précise, édictée en quatorze articles (nature de l'occupation du sol, surface, implantation des constructions par rapport aux voies publiques, aux limites séparatives, les une par rapport aux autres COS, CES, hauteur des constructions articles...)

**Les poches de grande taille :** au nombre de six (06) poches, ce type de poches a été épargné dans le cadre de cette étude pour être destinée à des projets de grande envergure, qui nécessiteront des études détaillées, pouvant marquer davantage le rôle de Constantine en tant que métropole régionale à moyen ou long terme.

**Les poches potentielles :** ce sont des poches occupées par l'habitat auto construit, spontanée ou illicite. Les poches récupérées nécessiteront aussi un intérêt grandiose et des études d'impact approfondies.

Malheureusement, durant la mise en œuvre de cette étude, l'objectif initial a été détourné et les poches ont été affectées différemment sans tenir compte des propositions faites par l'ANAT. Il semble que la carte des poches urbaine a été faite pour servir les intérêts individuels et non pour servir les intérêts collectifs d'une ville en crise urbaine et dysfonctionnement spatial... !

Ainsi devant les besoins sans cesse croissants en logements, équipements et services, les instruments d'aménagement et d'urbanisme se sont dépassés et obsolètes dans leurs majorités, pour différentes raisons: problèmes des délais et de qualification, difficultés de réalisation, insuffisances budgétaires...Cependant, malgré toutes ces tentatives, Constantine, s'est développée très rapidement selon les conjonctures et les urgences, elle affiche une certaine anarchie. En effet, beaucoup de choses se font de façon ponctuelle en dehors des plans d'ensemble et sans études d'impact préalables.

## **3-2 Les instruments d'urbanisme de la ville de Constantine**

### **3-2-1 Le PDAU de Constantine**

La wilaya de Constantine a procédé à la réalisation de 08 PDAU couvrant tout son territoire, dont un intercommunal regroupant 5 communes.

Tableau n° 01 : Etat des PDAU de la wilaya de Constantine

Commune	Surface (ha)	Secteur urbanisé	Secteur à urbaniser	Date d'approbation
Constantine	23000	4781	210,00	25/02/1998
El Khroub	24465	785,15	419,25	25/02/1998
Didouche Mourad	11400	485,34	136,00	25/02/1998
Ain Smara	17500	603,75	62,80	25/02/1998
<i>Hamma Bouziane</i>	70032	733,75	36,16	25/02/1998
Ville Nouvelle*	---	---	657,00	25/02/1998
Ibn Ziad	15070	152,10	133,60	12/02/1995
Ouled Rahmoune	21000	226,36	78,37	28/11/1995
Messaoud Boudjeriou	10660	11,6	03,00	25/06/1995
Ain Abid	32380	331,18	106,05	4/10/1995
Zighoud Youcef	23595	260,62	52,16	12/02/1995
Beni Hamidène	13400	53	41,60	12/02/1995
Ben Badis	31040	214,51	79,71	03/08/1996
Total	274462	3637,21	2057,56	---

\*La ville nouvelle chevauche sur le territoire de deux communes: El Khroub et Ain Smara. Source : D.U, 2007.

Pour Constantine, les solutions préconisées par le plan directeur d'aménagement et d'urbanisme se résument comme suit :

- 1- l'élargissement du champ de prospection de site à travers le territoire de ces 5 communes, tout en renforçant l'armature existante. A cet égard, la ville nouvelle « Ali Mendjeli » devra prendre en charge le déficit en matière de logements et d'équipements dès le court terme et la croissance du groupement de Constantine à long terme.
- 2- la proposition d'aménagement sur les tissus urbains existants comportant des opérations d'intervention diverses (rénovation ; restructuration, aménagement.....)

- 3- la résorption de l'habitat précaire qui permettra le reboisement des terrains libérés difficilement urbanisables et l'aménagement des sites constructibles conformément aux dispositions des plans d'occupation des sols.
- 4- la réhabilitation des zones d'habitat spontanées (illicites) par une vaste opération de viabilisation et de restructuration (régularisation) de ces ensembles afin d'améliorer les conditions d'habitabilité des occupants. Cette intervention se fera dans le cadre de l'élaboration des projets des plans d'occupation des sols touchant les sites Benchergui, Sidi M'Cid, cité Emir Abdelkader, Boudraa Salah, 4ème km, Boumerzoug, Sissaoui.
- 5- des aménagements sur le plan routier dans l'objectif d'aérer le centre actuel et d'assurer la liaison entre le centre et la périphérie par des opérations de réfection des grandes voies existantes et de création d'échangeurs.
- 6- la création d'aires de détente et de loisirs à l'intérieur des cités et la préservation des espaces vert existants.
- 7- la protection de l'environnement par la création d'une station d'épuration pour le traitement des eaux usées et d'une usine de traitement des ordures par incinération.

Ce PDAU, lancé en 1993 se trouvait déjà dépassé avant la date d'approbation en 1998. La ville de Constantine comptait en 1998 près d'un demi million d'individus (RGPH) et selon le PDAU du groupement des 05 communes à long terme (2013), la population de Constantine sera estimée à environ 700 000 habitants. Les besoins en logements de la commune sont estimés à cette échéance (2013) à 35000 logements environ et nécessitent des réserves foncières de 1910 hectares. Or, l'analyse des disponibilités foncières faite dans le PDAU, a fait ressortir des capacités se limitant à 210 ha soit par conséquent, un déficit de 1700 ha. Les solutions préconisées par le plan directeur d'aménagement et d'urbanisme optaient pour l'élargissement du champ de prospection de site à travers le territoire des 5 communes, tout en renforçant l'armature existante. A cet égard, les villes nouvelles « Ali Mendjeli » et Massinissa, devraient prendre en charge le déficit en matière de logements et d'équipements dès le court terme et la croissance du groupement de Constantine à long terme.

La ville nouvelle « Ali Mendjeli » : Située sur le plateau de Ain el bey à environ 12 km du centre de Constantine, elle a été conçue dans l'objectif de désengorger Constantine et absorber ses besoins et ceux du groupement en matière de logements, d'équipements et d'activités. Ce site d'urbanisation d'une surface globale de 1500 ha, représente un pôle dont le rôle n'est pas de

recevoir seulement des populations transférées des centres saturés, mais de participer à la dynamique urbaine et économique du grand Constantine. Sa réserve foncière devra lui permettre de renforcer sa base socio-économique en développant le tertiaire supérieur (infrastructures administratives et socioculturelles de niveau régional) et l'industrie. Cependant les 2/3 de la superficie globale de la ville sont actuellement consommés et près de 70% de la surface totale est affectée.

La ville nouvelle « Massinissa » : située à l'Est de la ville d'El Khroub à environ 16km de Constantine et occupe une surface de 445 ha, sur des terrains incultes de bonne qualité géotechnique. 65% de la surface totale sont actuellement affectés.

Tableau n° 02 : Consommation des réserves foncières dans les villes nouvelles

Ville nouvelle	Surface dégagée dans le PDAU (ha)	Surfaces consommées (%)
Ali Mendjeli	1500	70%
Massinissa	445	65%

Source : Etude d'expertise du PDAU du Groupement 2006, URBACO

Selon l'étude d'expertise du PDAU du groupement de Constantine, les terrains dégagés comme terrains non urbanisables sont occupés à près de 70% par des constructions illicites, malgré les opérations de résorption de l'habitat précaire engagées par la wilaya, on dénombre à Constantine 5522 bidonvilles. Les terrains à urbaniser à moyen et d'urbanisation future (long terme) sont consommés avant même l'achèvement du moyen terme. Certains grands projets ont complètement modifié l'image globale de la ville ne sont même pas portés sur le plan à savoir :

- ❖ **Le théâtre de verdure 2500 places** qui s'étend sur une assiette de **3,10** ha situé à proximité de l'institut d'architecture Mentouri au Sud de Constantine.
- ❖ **La bibliothèque régionale de 1000 places** d'une surface foncière de **1389,78 m<sup>2</sup>** situé au 7ème km dans la zone de Boussouf et qui est en cours de construction.
- ❖ **Le village numide** qui est un projet d'aménagement touristique situé au Nord- Est de la ville d'El Khroub d'une superficie de **50** ha.
- ❖ **la ville universitaire** qui est un projet d'étude d'aménagement d'une ville universitaire sur un site sis à la ville nouvelle « Ali Mendjeli » comprenant un pôle pédagogique d'une capacité de 52.000 places et des résidences universitaires d'une capacité de 40.000 lits.
- ❖ **Le tramway**
- ❖ **Les téléphériques...**

Devant cet état de fait, La wilaya de Constantine a procédé à la révision de tous ces PDAU : 8 PDAU sont déjà lancés <sup>(63)</sup> : 2 PDAU sont achevés (Ouled Rahmoune et Zighoud Youcef) et 6 PDAU sont en cours d'étude.

### **3-2-1-1 Le P.O.S pour la maîtrise fonctionnelle et formelle**

Pour l'application des directives des PDAU, un important programme de POS est engagé dans la wilaya de Constantine, il est composé de 81 POS dont 68 approuvés. Il s'échelonne sur le court et moyen terme par des actions à mener dans le tissu urbain : intervention sur le tissu existant ou aménagement sur site vierge, dont les sites de Sarkina, El Aifour, El Menia et Tafrent ont été retenus. Dans notre champ d'investigation « la ville de Constantine », le P.D.A.U du groupement prévoit les actions suivantes :

- rénovation du rocher.
- restructuration et rénovation du Bardo.
- résorption de l'habitat précaire.
- régularisation des constructions spontanées et illicites.
- la réponse aux déficits en matière d'équipement et des réseaux divers
- décongestionnement et réfection du réseau routier urbain.
- amélioration et embellissement du cadre de vie.
- et enfin protection de l'environnement naturel et historique.

### **3-2-2 Les POS à Constantine**

Pour une bonne maîtrise du secteur déjà urbanisé, le P.D.A.U a réparti la ville de Constantine en 46 sous zones faisant l'objet de 46 Plans d'Occupation des Sols (Carte-1-). Les orientations retenues pour chaque P.O.S sont résumées par arrondissement dans le tableau ci-dessous :

---

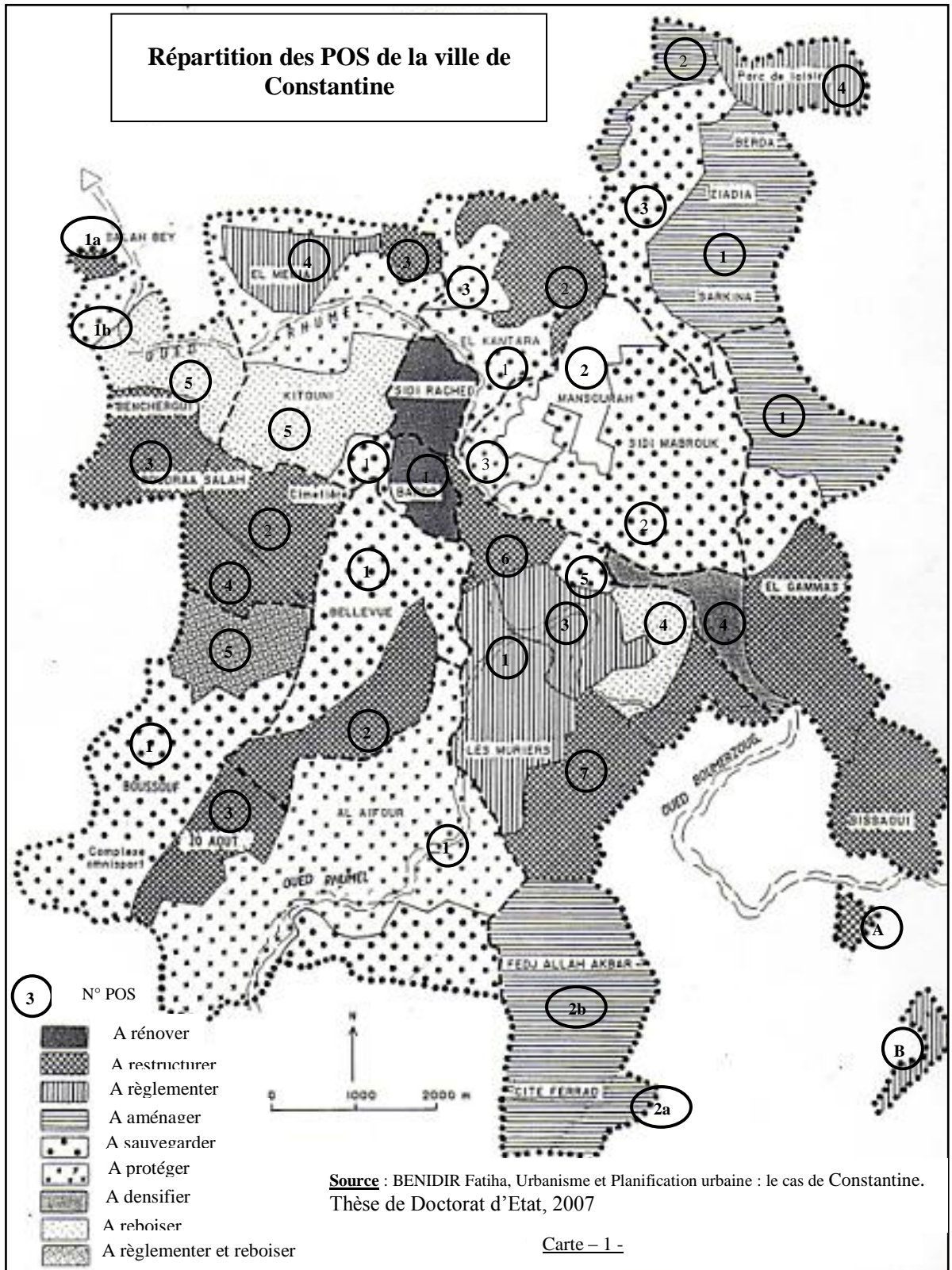
(63) : Direction de l'urbanisme, situation arrêtée au 31 05 2009.

Tableau n°03 : Répartition des POS de la ville de Constantine par arrondissement

Arrondissement	POS	Surface (ha)	Type d'intervention	Densité Brute log/ha	COS	Observation
Ziadia	1	260 dont 86 vierges	A aménager	40	0,9	C.M terme
	2	56	A aménager	40	0,9	C.M terme
	3	190	A sauvegarder	---	---	---
	4	75	A réglementer	---	---	Court terme
El Gammas	1	180 dont 68 vierges	A aménager	40	0,9	C.M terme
	2	170	A restructurer	---	---	C.M terme
	3	130	A restructurer	---	---	C.M terme
	4	80	A densifier	---	---	C.M terme
	5	50	A sauvegarder	---	---	---
Les Mûriers	1	180	A réglementer	---	---	Court terme
	2a	332	A réglementer	---	---	Court terme
	2b	62	A aménager	40	---	court terme
	3	110	A réglementer	---	---	Court terme
	4	100	A reboiser	---	---	Zone inondable
	5	40	A sauvegarder	---	---	---
	6	70	A restructurer	---	---	C.M terme
	7	160	A restructurer	---	---	C.M terme
05 Juillet	8	65	A restructurer	25	---	C.M terme
	1	320	A sauvegarder	---	---	---
	2	130	A sauvegarder	---	---	----
	3	95	A restructurer	---	---	C.M terme
	4	520	A protéger	---	---	Non aedificandie
	5	110	A réglementer + reboiser	---	---	C.M terme
	A	14	A restructurer	20	0,6 - 1,2	C.M terme
B	28	A réglementer	20	0,6 - 1,2	C.M terme	
Sidi Rached	1	85	A rénover	700 à 200 hab/ha	1,2	Moyen terme
Sidi Mabrouk	1	355	A sauvegarder	---	---	---
	2	120	---	---	---	Terrain militaire
	3	60	A protéger	---	---	Foret
Belle Vue	1	255	A sauvegarder	---	---	---
	2	130	A restructurer	---	---	Court terme
Boudraa Salah	1a	10	A restructurer	20	0,8	Court terme
	1b	30	A protéger	---	---	Non aedificandie
	2	130	A restructurer	---	---	C.M.terme
	3	95	A restructurer	---	---	C.M.terme
	4	80	A restructurer	---	---	C.M.terme
	5	130	A reboiser	---	---	Zone sensible
El Kantara	1	90	A sauvegarder	---	---	---
	2	130	A restructurer	---	---	C.M.terme
	3	60	A protéger	---	---	Foret
Kitouni Abdelmalek	1	30	A sauvegarder	---	---	---
	2	50	A rénover	700 à 200 hab/ha	1,0	Moyen terme
	3	20	A restructurer	---	---	C.M.terme
	4	80	A réglementer	40	-0,9	C.M.terme
	5	140	A reboiser	---	---	Zone sensible
	6	225	A protéger	---	---	Foret et vergers
Total	46	---	---	---	---	---

Source : PDAU du Groupement de Constantine, 1998, URBACO.





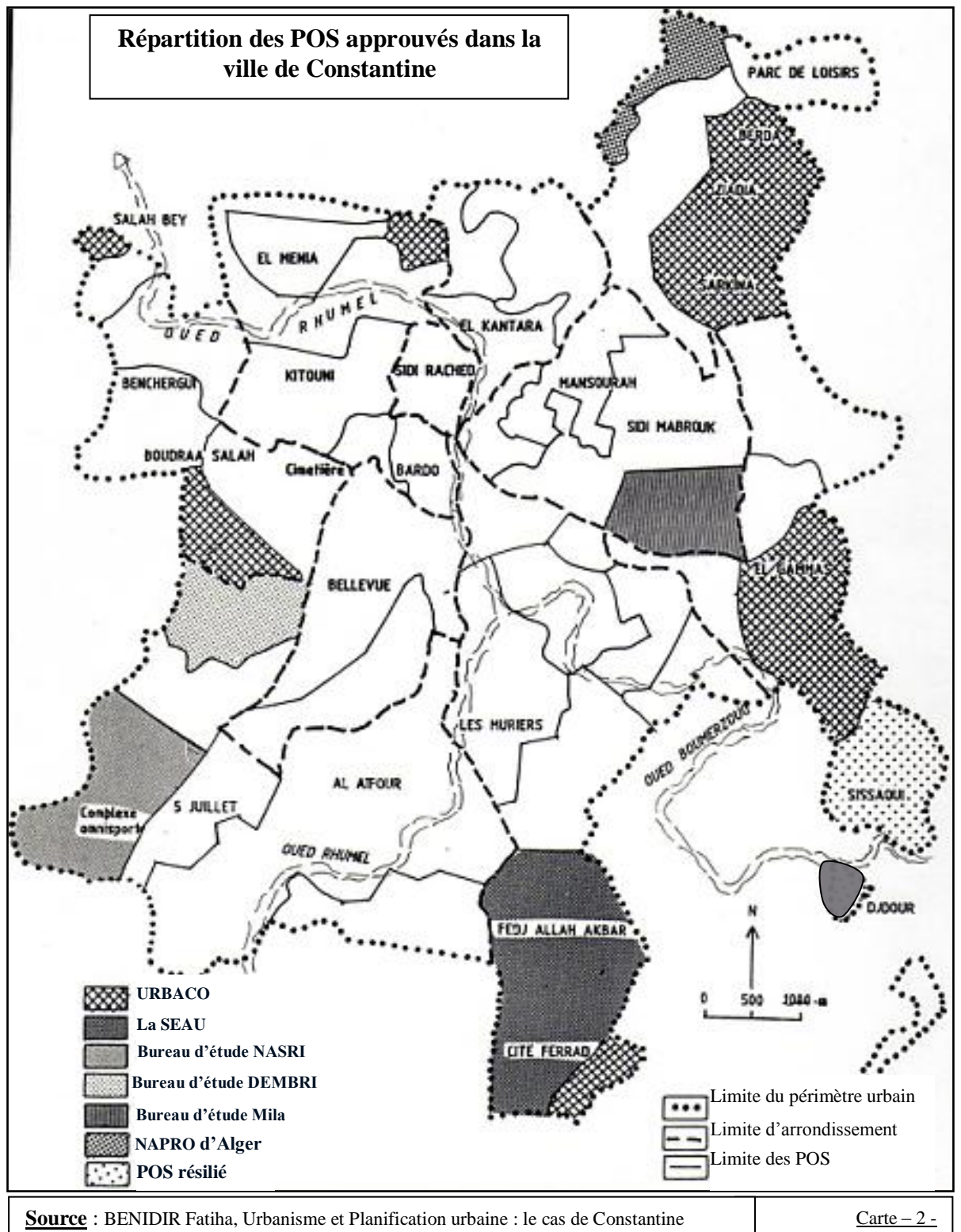
Depuis 1998 jusqu'à Février 2009, sur les 46 POS, seulement douze ont été approuvés. L'approbation du plus récent « El Djeddour » remonte à la date du 10 Décembre 2006. Les bureaux d'études nationaux publiques « URBACO, SEAU et BEM » se sont chargés de l'élaboration de huit d'entre eux, les quatre restants étaient menés par des bureaux d'études privés (carte n°02).

Tableau n° 04 : Situation administrative des POS de la ville de Constantine.

POS	Superficie (ha)	Maître de l'œuvre	Date d'approbation
Zouaghi 2A	40	SEAU	01/07/1998
El Gammas	19	BEM	07/07/1999
Sidi M'Cid	22	URBACO	07/07/1999
Zouaghi II	78	URBACO	30/11/1999
Daksi	56	URBACO	19/04/2000
Zaoueche	54	B.E.T Dambri	11/09/2001
Serkina	75	URBACO	03/02/2003
El Bir	80	URBACO	29/06/2003
Tafrent	56	BET NAPRO (Alger)	03/02/2003
Salah Bey	10	BET Benguedouar	26/05/2004
Boussouf	140	BET Naceri	26/07/2006
Sissaoui	130	URBA (Batna)	Résilié
Djeddour	14	SEAU	10/12/2006
Sarkina	86	URBA (Batna)	A l'arrêt
Murriers	76	BET Bouanik	En cours d'étude lancé le 23 12 08

Source : Direction de l'urbanisme (Février 2009).





## **Conclusion**

En France les premiers POS qui prennent le relais des PUD dans les années soixante dix, ont pour but de définir de manière précise les règles d'utilisation des sols. Ils reflètent une forte volonté de planifier le développement, en protégeant les zones sensibles, les zones agricoles, les zones naturelles, et en organisant la croissance par le jeu des zones d'urbanisation future et des emplacements réservés. L'échelle territoriale d'un POS selon la réglementation française « originaire » « originale » est la commune, ils interviennent sur l'espace urbain et l'espace naturel, L'élaboration des POS en Algérie par contre, est une opération de morcellement des tissus urbains, elle a appliqué des instruments de planification communale sur des sous espaces urbains. Ceci nous inquiète quand au résultat et à l'efficacité de ces outils sur la cohérence de la ville? Selon Alain BARTOLI et Marie ANNALIN « Un POS partiel ne peut qu'apporter une solution temporaire aux problèmes »<sup>(64)</sup>.

Ainsi appliqué, le POS Algérien n'est qu'une fragmentation de la ville en une multitude de POS. Ajouté à cela la fragmentation des POS entre les bureaux d'étude, la non coordination des bureaux d'études entre eux, l'engagement des POS des zones non prioritaires et non problématiques par rapport aux autres, l'étalement des études dans le temps, la dynamique incontrôlée de la ville ne font qu'aggraver d'avantage la crise urbaine et favorisent l'incohérence de la ville. S'agissant de Constantine, une ville déjà fragilisée par ses discontinuités topographiques et son étendue spatiale, la fragmentation des POS et de toutes les procédures de réalisation ne fait que l'exacerber. Pour concrétiser le ¼ du programme POS il a fallu 10 ans ! Est-ce que la ville cesse d'évoluer pendant l'élaboration des études?

---

<sup>(64)</sup> : Alain BARTOLI & Marie ANNALIN « L'urbanisme décentralisé ». Edition Berger Livrault, Nancy 1984 P 67

## **Conclusion de la première partie**

Le SRAT, le PAW et le PDAU et POS, se succèdent respectivement et doivent constituer des référents indispensables pour l'élaboration les uns des autres dans l'ordre chronologique. Le désordre chronologique, dans le quel ils se présentent, ne permet pas aux instruments de se servir entre eux et d'assurer le passage du régional au local surtout pour intégrer les projets d'intérêt national émanant des différents secteurs. C'est le cas du PAW et PDAU de la wilaya de Constantine produits presque en parallèle.

En tant que réseau hiérarchisé, les instruments d'aménagement et du développement durable du territoire, représentent en principe la démultiplication jusqu'au communes et aux citoyens, du cadre réglementaire qu'établit le SNAT, pour les principes d'organisation, de mise en valeur et d'occupation de l'espace national, régional et local. **Le désordre chronologique** ne permet pas aux instruments de se servir entre eux et d'assurer le passage entre le régional et le local surtout pour intégrer les projets d'intérêt national émanant des différents secteurs. C'est le cas du SRAT de la région Hauts Plateaux Est (HPE), regroupant les wilaya de Sétif, Bordj Bouareridj, Batna, Khenchella, Oum El Bouaghi et Tébessa, il est à sa deuxième phase alors qu'en parallèle les plans d'aménagement du territoire des wilayas (PATW) de cette région (sus-citées), découlant en principe de ce même schéma régional, sont soit dans leur phase III (cas de la wilaya de Sétif), soit dans leur phase II de l'étude (cas de la wilaya de Tébessa, Bordj Bouariridj), le même constat pour les PDAU en révision, ils sont soit en cours d'étude ou même achevés. Quel instrument va servir l'autre si tout se fait en parallèle ? Ceci se répercutera automatiquement sur l'aménagement et la gestion des espaces à toutes les échelles.

Dans le cadre de la politique urbaine et d'aménagement du territoire de Constantine et de ses environs menée par les pouvoirs publics depuis une trentaine d'années (les années 1980), les études réalisées (P.U.D, P.A.W, P.D.A.U), ont toutes optées pour l'allègement de la ville mère et le report de la croissance de la métropole dans un premier lieu vers les villes satellites et en suite vers les Nouvelles Villes de Ali Mendjeli et Massinissa.

Malheureusement ce groupement intercommunal est actuellement en voie de saturation et les extensions escomptées à l'horizon du long terme ont été précocement consommées. Le PDAU a certes apporté des solutions à certains problèmes que vit la ville, cependant sa mise en œuvre a révélé son incapacité à résoudre tous les problèmes que vit la ville et à s'adapter aux réalités d'aujourd'hui.

**La lenteur des délais d'élaboration et d'approbation** qui ne tiennent pas compte de la dynamique urbaine est la critique principale adressée aux instruments d'urbanisme.

**La conception techniciste des instruments d'urbanisme**, occulte totalement la dimension sociale de la ville, se réduisant ainsi à une juxtaposition de fonction, comme si l'espace urbain n'était pas habité par une population qui le façonne et le transforme en fonction de ces pratiques économiques et culturelle. Cette approche mécaniste de la planification conduit à penser que les besoins de la population sont statiques et qu'ils ne peuvent évoluer qu'en volume. La programmation se limite à un simple exercice statistique, à une superposition de besoins théoriques et de projections démographiques élaborées de façon fragmentaire. Une telle démarche qui n'intègre pas les changements urbains se trouve vite en déphasage par rapport à la dynamique de la ville et de la demande sociale qui s'y exprime qu'elle n'a pas identifié et canalisé dès le début.

Le PDAU et le POS présentent les deux derniers maillons de la chaîne des instruments de planification économique et spatiale prévue par la réglementation. D'une part, le PDAU, exprime la physionomie de ce qu'on veut obtenir. Il définit la vocation des sites, il prévoit les équipements à réaliser, il opte pour un certain type d'actions d'aménagement. D'autre part, le POS, édicte une réglementation du droit des sols : ici, il sera interdit de construire, là on ne devra pas dépasser quatre niveaux, on exigera dans telle zone tant de places de stationnement par logement, par bureau ou commerce construit, etc. « Traduire l'expression du PDAU en termes de POS c'est traduire un dessein en une réglementation »<sup>(65)</sup>.

Un PDAU trouve sa conclusion logique dans l'adoption d'un POS. De même, un bon POS est celui qui permet la mise en œuvre des options du PDAU. Ainsi, toute demande de

---

<sup>(65)</sup> : Antoine GIVAUDAN, Revue d'urbanisme N° 138, P17.

modification de ce qui est prévu dans un POS est sujette à rejet, ces modifications ne peuvent en aucun cas être autorisées. La seule exception **à l'impérativité** du POS se trouve dans l'hypothèse ou la nature du sol, la forme du terrain ou le contexte des constructions limitrophes, obligent **certaines adaptations et non de véritables modifications**. **Dès lors, l'étude des POS à travers la ville de Constantine nous permettra de voir, vérifier cette impérativité et apportera un éclairage scientifique.**

**DEUXIEME PARTIE**

**ANALYSE DE DEUX POS À CONSTANTINE**

## **Introduction à la deuxième partie**

Théoriquement, le plan d'occupation des sols (POS), était introduit pour améliorer l'aménagement de l'espace urbain et la forme du cadre bâti produit et surtout pour en rationaliser l'usage. Cet instrument d'urbanisme est opposable aux tiers (article 10), ce qui lui donne une chance d'assurer ses prérogatives. Deux cas de figure ont été choisis dans la ville de Constantine : POS Daksi et POS Sidi M'Cid, afin de *vérifier l'opposabilité aux tiers POS et l'opérationnalité des actions du POS avec la réalité.*

## CHAPITRE QUATRIEME :

### Identification de deux cas type

#### 4-1 Justification du choix des cas d'étude

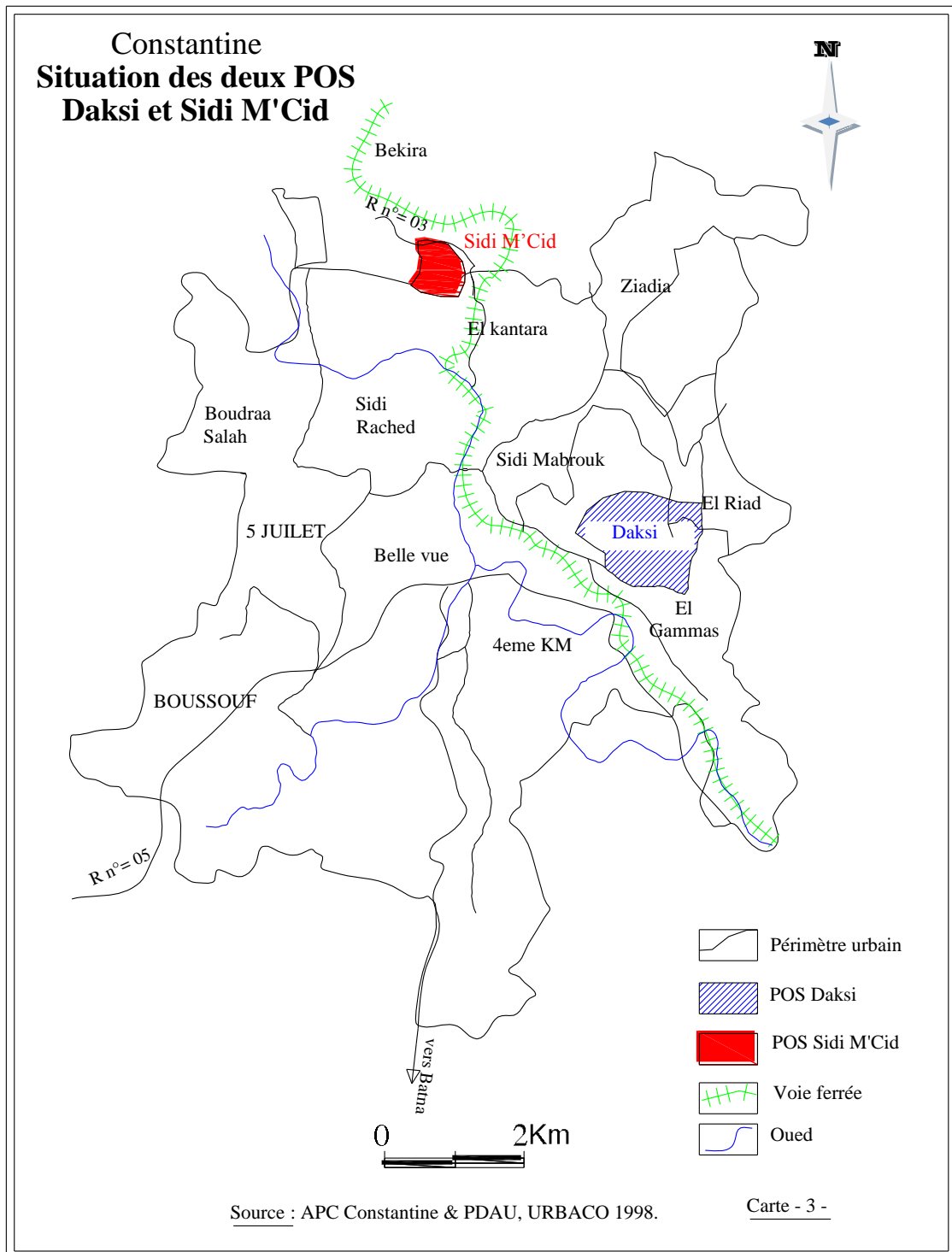
Afin de maîtriser au maximum l'étude comparative sur ses différents plans : **méthodologiques, analytiques, conceptuels...**etc, le choix des cas d'étude a été porté sur Daksi et Sidi M'Cid: ce sont des études déjà approuvées et donc marquées par une certaine **ancienneté**. Aussi la volonté de cette recherche est de bâtir solidement son analyse, en variant technicien, concepteur et maître de l'œuvre...etc, en partant dans l'un et l'autre cas d'une restructuration de deux quartiers périphériques de Constantine, l'un planifié et l'autre spontané (carte n°03).

Tableau n° 05 : Références des deux POS « Daksi et Sidi M'Cid »

POS	Echéancier	Surface du POS	Maître de l'œuvre	Zone d'intervention	Date d'approbation
<b>Daksi</b>	MT (10 ans)	56 Ha	BEM	Stratégique et dynamique	19/04/2000
<b>Sidi M'cid</b>	CT (05 ans)	22Ha	URBACO	Eloigné et marginalisé.	07/07/1999

Source: Direction de l'urbanisme (Avril 2007).





## **4-2 Les orientations du PDAU concernant les deux POS**

Le POS Daksi Selon le PDAU élaboré par l'URBACO en 1998, doit bénéficier à court et moyen terme des opérations d'embellissement et d'amélioration du cadre bâti. Celles-ci comprennent la réfection des trottoirs, la réfection des voies mécaniques, la création des chemins pour piétons, l'occupation des espaces interstitiels par des aires de jeux et des espaces verts dans les zones d'habitat.

Le POS Sidi M'cid quant à lui, est élaboré par l'URBACO en 1998, selon le PDAU, il doit bénéficier à court terme des opérations de viabilisation des constructions spontanées (illicites), de restructuration et de régularisation sont nécessaires pour améliorer les conditions d'habitabilité des occupants.

En ce qui concerne la résorption de l'habitat précaire : ce type d'habitat au niveau des deux sites, doit être éradiqué pour offrir des logements décents aux familles. Une fois libérées, les poches récupérées seront soit reboisées dans le cas des terrains inconstructibles, où feront l'objet de nouvelles affectations pour servir à l'implantation de nouveaux équipements en fonction du plan d'occupation des sols.

D'autres aménagements urbains sont prévues dans les deux sites : les espaces libres aménagés, l'espace piéton, les jardins, les parkings..., à court et moyen terme.

## **4-3 Présentation des deux aires d'études**

### **4-3-1 Présentation du POS Daksi**

Le POS Daksi fait partie de la ville de Constantine, il est situé dans la partie Est, au niveau de l'arrondissement Sidi Mabrouk. Ce POS, couvre une superficie de 56 Ha. Il est limité :

- à l'Est par le quartier des Frères Abbas « Oued El Had » ;
- au Nord par quartier El Riad;
- à l'Ouest par le quartier Sidi Mabrouk inférieur ;
- au Sud par le quartier Sidi Mabrouk supérieur.

Le terrain Daksi, devant recevoir le programme du POS est constitué de formations du quaternaire continentales. C'est un terrain pratiquement plat, ne présentant aucune contrainte à la construction : aucun problème d'instabilité n'est à craindre concernant les ouvrages projetés.



D'une typologie d'habitat assez diversifiée et disposant d'une très grande variété d'équipement l'occupation du sol à Daksi se résume dans le tableau qui suit : (Carte -5-) :

Tableau n° 06: Typologie de l'habitat et équipements existants du POS Daksi

Secteurs	Programme	Nbre	Superficie (m <sup>2</sup> )	Nbre de niveaux	Capacité d'accueil	Observation
Habitat	collectif	2092	---	R+4	---	---
	semi collectif	91	---	R+1	---	Dont 11 logements précaires
	individuel	506	---	R+2	---	Dont 253 logements précaires
Education	1 <sup>er</sup> et 2 <sup>ème</sup> cycle	04	23548,06	R+2	3303 élèves	rayonnement local
	3 <sup>ème</sup> cycle	02	18266,77	R+1	1265 élèves	rayonnement local
Sanitaire	Clinique rénale	01	5448,44	R+6	120 lits	rayonnement régional
	Polyclinique	01	3116,5	R+2	---	rayonne sur les quartiers : Ziadia, El Meridj, Frères Abbas, El Riad et El Gammas.
Administration	Centre des assurances sociales	01	1313,87	R+2	---	Y compris l'hygiène scolaire
Sociaux	Centre des handicapés mentaux	01	6829,93	R+1	170 Handicapés	Rayonnement régional
	Centre des sourds-muets	01	4551,10			---
Commerce	Centre commercial	01	1451,49	RDC	05 locaux	---
	Marché couvert	02	1956,73+ 1724,18	RDC	69+ 09 locaux	---
	Souk el fellah	01	5887,10	RDC	---	Non fonctionnel
Culture, culte et sport	Centre culturel	01	2852,9	RDC	---	400 pers / jour
	Mosquée	01	1952,08	RDC	900-1200 personnes	---
	Salle de sport	01	2986,12	RDC	500 personnes	Rayonnement extra local
	Stade	01	16157,44	---	1000-1300 personnes	---
	Terrain de sport	01	2705,89	---	---	---
Autres	Douche + Hammam	01	1574,52	---	---	---
	Parking communal	01	1770,94	---	---	---

Source : POS Daksi, 2000, BEM

En matière de réseaux divers, le quartier Daksi est bien desservi en matière de voirie et réseaux divers (Carte -5-) :

Route principale de premier degré: d'une largeur de 15,29 m, cet axe constitue la limite Nord du POS reliant le centre ville avec les quartiers : Ziadia et Djebel El Ouahch, il se trouve dans un bon état.

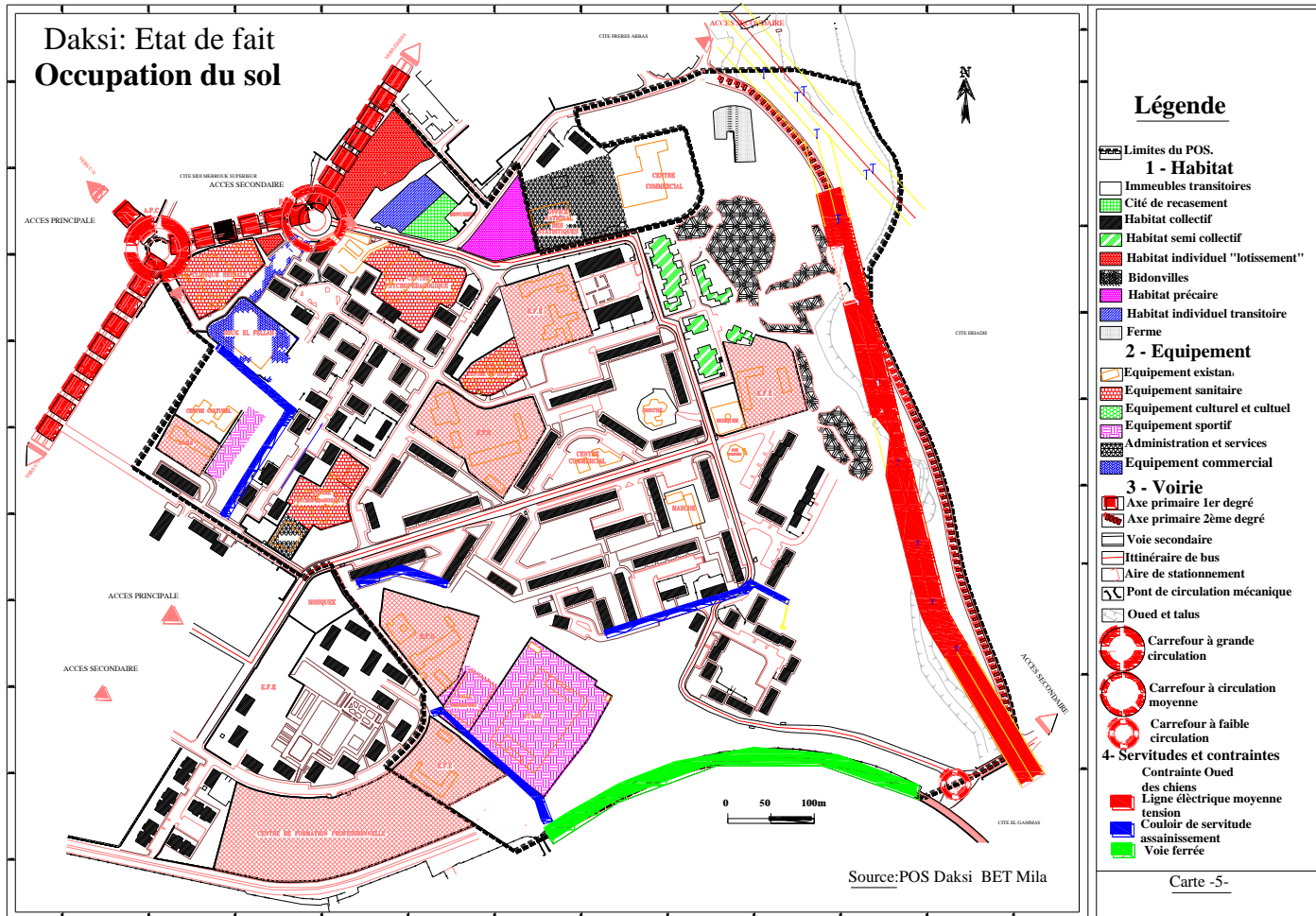
Route principale du deuxième degré : d'une largeur de 08,10 m, cet axe constitue la limite Est du POS, il se trouve dans un bon état.

Route secondaire N°1 : d'une largeur de 08,00 m, cet axe mène vers la cité El Gammas, il se trouve dans un moyen état.

Route secondaire N°2 : d'une largeur de 10 m, cet axe traverse la cité en plein centre.

Le site greffe de servitudes, à savoir :( Carte -5-)

- l'oued qui le longe du côté nord.
- trois lignes de moyenne tension, une qui va dans la direction de la cité des Frères Abbas, les deux autres traversent le site dans sa partie Nord Est.
- la voie ferrée du côté ouest.
- un réseau intense de gaz, d'AEP et d'assainissement.
- des transformateurs électriques et téléphoniques.



**Daksi :**

- quartier planifié, diversité dans l'habitat, ordre apparent.
- forte dotation en équipement, centre secondaire à rayonnement local et même régional.
- bonne desserte viaire.

L'analyse de l'état de fait du site Daksi, a dégagé l'existence d'un potentiel foncière susceptible de recevoir le programme d'équipement et d'habitat. Ce potentiel est constitué des poches vides et des poches à récupérer après l'éradication des bidonvilles. La surface urbanisable disponible est égale à 9,4693 ha, soit 17 % de la surface totale. La programmation a dégagé ce qui suit : (carte -6-)

Tableau n° 07 : Programmes du POS Daksi

	Programme	Type d'équipement	Nombre
POS Daksi	Equipement	Jardin public	01
		Ecole du 1 <sup>er</sup> et 2 <sup>eme</sup> cycle	02
		Lycée	01
		Extension du marché	01
		Extension du centre culturel	01
		Centre commercial	01
		Centre d'affaire	01
		Piscine & salle de sport spécialisé	01
		Centre de sauvegarde des jeunes	01
		Crèche jardin d'enfant	01
	Habitat	Semi collectif	56
Individuel		400	

Sources : POS Daksi, 2000, BEM.

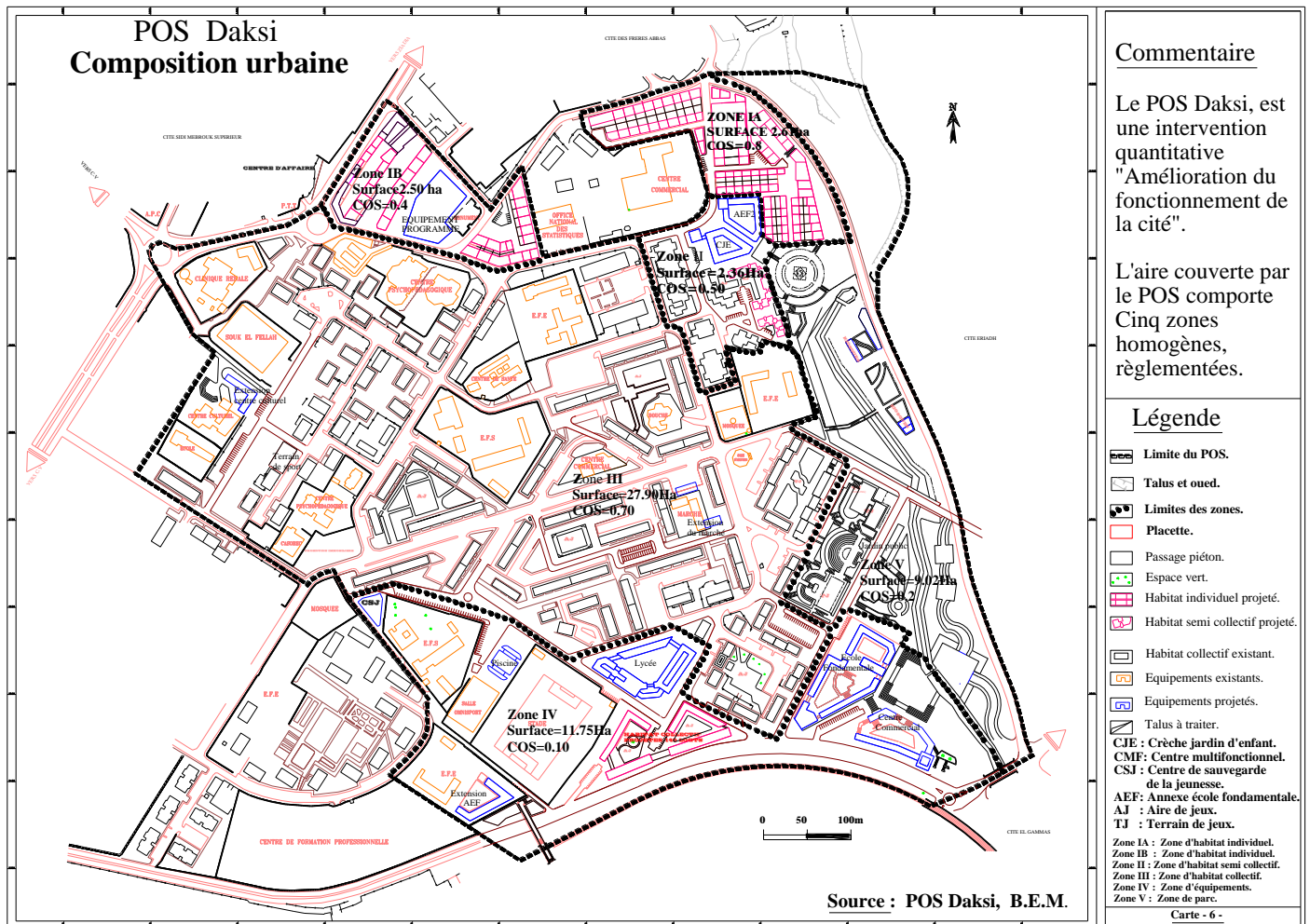
Le plan d'aménagement du POS Daksi, conformément aux dispositions du décret exécutif N° 91/177 du 28 mai 1991, a découpé le site, en (05) cinq zones homogènes <sup>(66)</sup> selon la nomenclature suivante (Carte -6-):

- Z I ---- Zone d'habitat individuel.
- Z II ---- Zone d'habitat semi collectif.
- Z III ---- Zone de l'habitat collectif.
- Z IV ---- Zone d'équipement.
- Z V ---- Zone de parkings.

Chaque zone homogène a été règlementée par quatorze articles, afin de permettre l'application des objectifs urbanistiques et architecturaux de ce POS.

<sup>(66)</sup> : La zone homogène réglementaire est l'ensemble des constructions et espaces présentant un caractère dominant et des propriétés identiques





**POS Daksi** : la restructuration du site comporte une opération de densification du quartier avec un programme d'équipements et d'habitat, dans sa partie Nord et Sud et des opérations ponctuelles d'aménagement et de voirie dans la partie centrale.



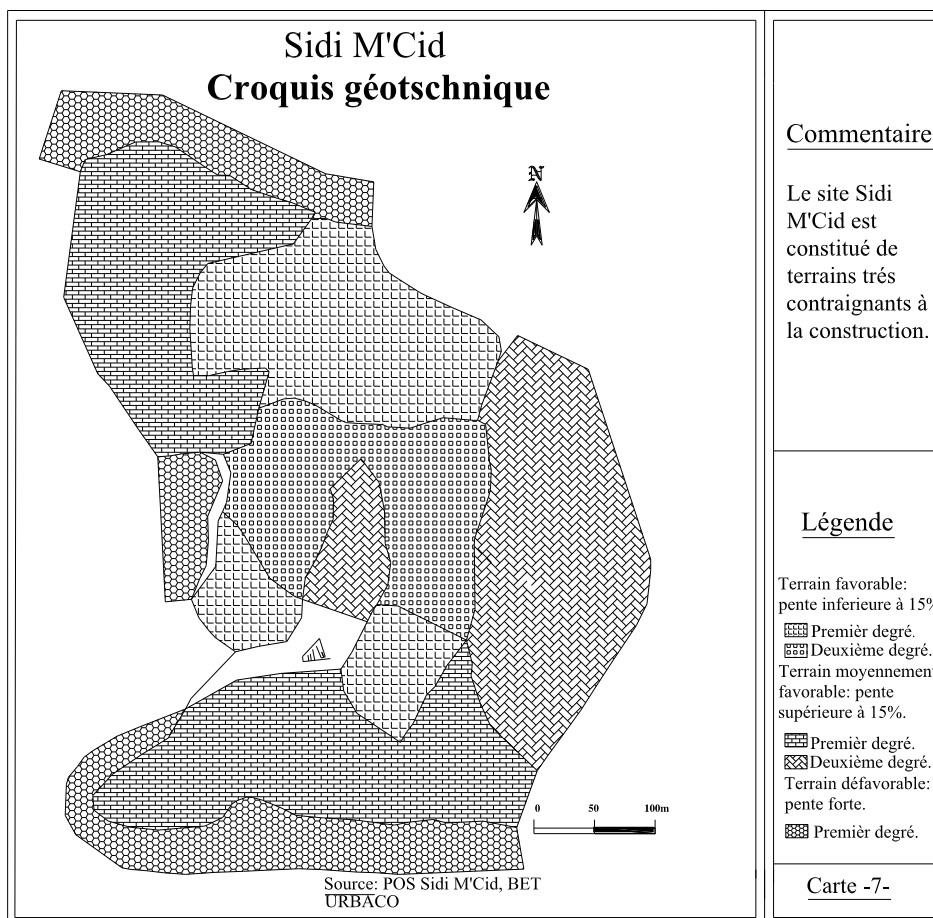
### **4-3-2 Présentation du POS Sidi M'Cid**

Le POS « Sidi M'Cid » objet de cette analyse fait partie de la ville de Constantine, il est situé dans la partie nord/nord-ouest, exactement au niveau de l'arrondissement Kitouni-Abdelmalek. Le site de forme trapézoïdale, couvre une superficie de 22 ha et est limité:

- à l'Est par une zone boisée et la route nationale n°03 reliant Constantine à Skikda;
- au Nord par la même route nationale N°03;
- à l'Ouest par un terrain vague et un cimetière;
- au Sud par une étendue accidentée dans laquelle se situe la piscine communale.

La déclivité et la géotechnie du site Sidi M'Cid, constituent des contraintes réelles pour la construction:

- les terrains favorables à la construction : la pente y est inférieure à 15% avec une capacité portante de 1 à 1,5 Kg/cm<sup>2</sup>. Les constructions peuvent aller de R+2 à R+4.
- Les terrains moyennement favorables à la construction : constitués d'argile à galets, ces terrains ont une pente Supérieure à 15%. Ils sont favorables aux constructions RDC espacées et avec des murs de soutènement.
- Les terrains défavorables à la construction : concerne la partie Sud et Nord du site ou la pente dépasse les 40%.



De type individuel, l'habitat à Sidi M'Cid comme partout dans le reste des quartiers est varié, on passe sans aucune transition de la résidentielle de standing au gourbi, démunie de toute commodité. Le POS Sidi M'Cid, ne dispose pas d'une grande variété d'équipements (Carte -8-).

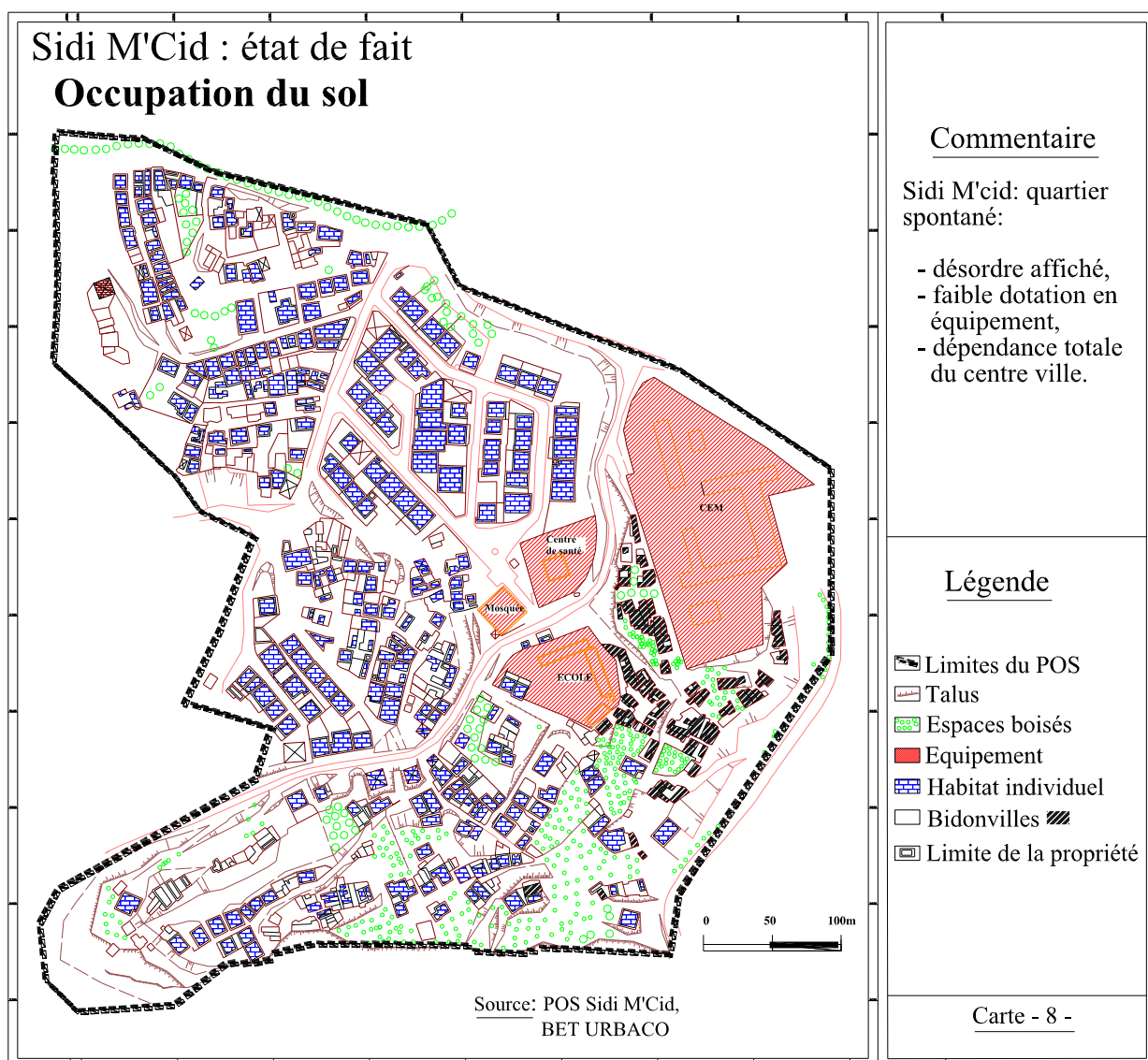
Tableau n° 08: Typologie de l'habitat et équipements existants du POS Sidi M'cid.

Programme	Affectation	Nombre	Surface foncière (m <sup>2</sup> )
Habitat	individuel planifié	57	---
	individuel spontané	362	---
	Précaire	82	---
Equipement	Mosquée	01	802.52
	Ecole	01	4069.54
	CEM	01	15943.56
	Centre de santé	01	1791.50

Source : POS Sidi M'Cid, 1999, URBACO.

En matière de réseaux divers, le quartier Sidi M'Cid est très dépourvue en matière de voirie et ne comporte qu'une seule voie héritée même de l'époque coloniale, la circulation en dehors de cette dernière n'est assurée que par des chemins ou pistes ou par le réseau inachevé au niveau du lotissement. Il ne comporte qu'une ligne de moyenne tension (MT), le traversant dans sa partie

nord Est / Sud-Ouest. En ce qui concerne l'évacuation des eaux usées, seul le réseau du lotissement et le réseau principal sont en bon état, tout le reste est représenté par des conduites sous dimensionnées ou aléatoires sans aucune étude préalable répondant réellement aux besoins de la population. L'alimentation en eau potable quant à elle est loin d'être satisfaisante, l'habitat spontané est alimenté par des bornes fontaines.



Au niveau de Sidi M'Cid l'urbanisation du site est quasi totale, il ne reste que les terrains inconstructibles en raison soit de leur déclivité, des ravinelements ou de leur portance. La programmation en matière d'équipement et d'habitat du POS repose sur les poches à récupérer après l'éradication des bidonvilles. La programmation a dégagé ce qui suit : (carte -9-)

Tableau n° 09 : Programmes du POS Sidi M'Cid.

	Programme	Type d'équipement	Nombre
POS Sidi M'Cid	Equipement	Centre commercial	01
		Maison de jeune	01
		Salle polyvalente	01
		Salle de sport spécialisée	01
		Crèche jardin d'enfants	01
		Centre commercial	01
		Groupement administratif	01
	Habitat	Individuel	76

Sources : POS (Sidi M'Cid), 1999, URBACO.

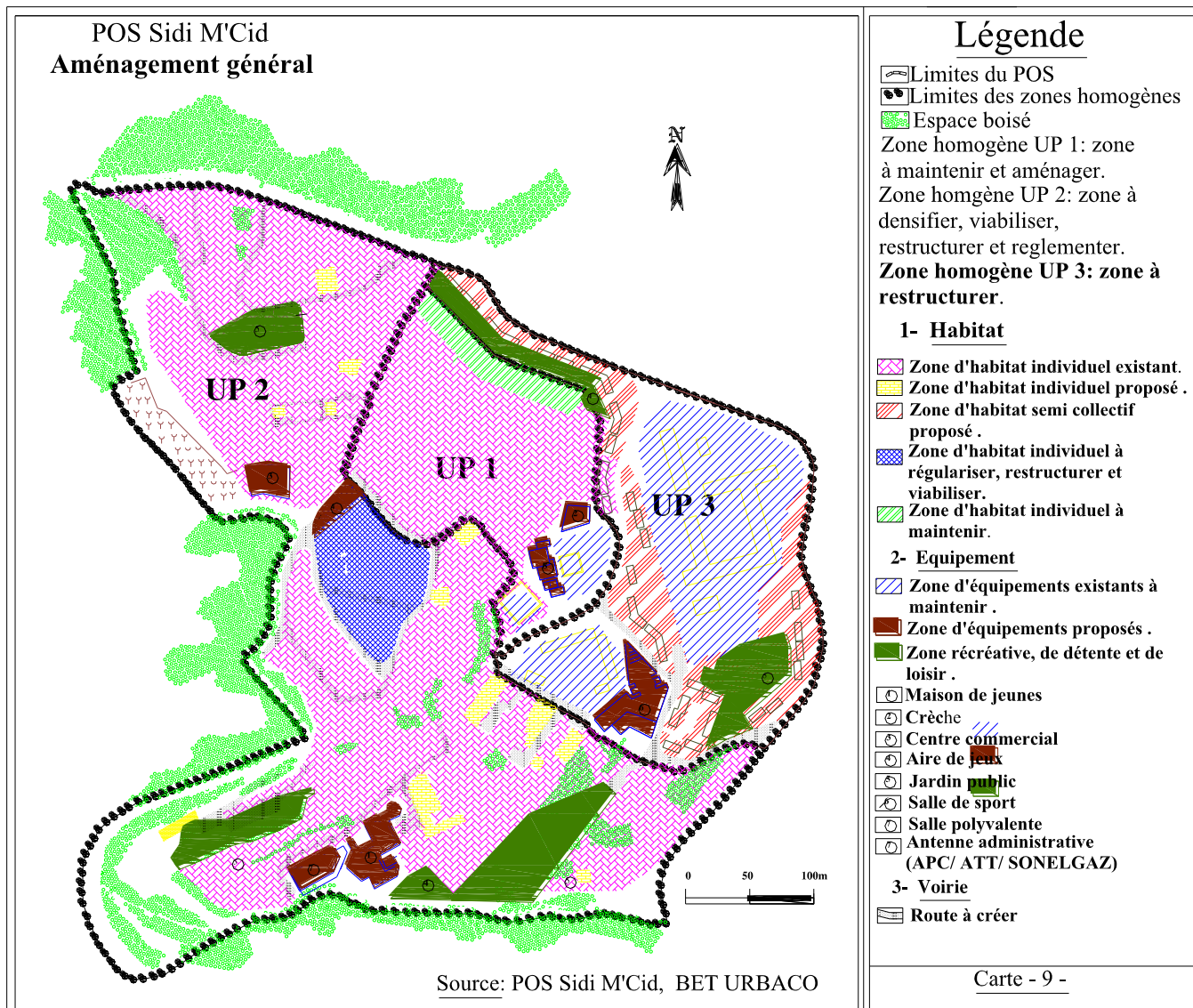
Le plan d'aménagement du POS Sidi M'Cid, conformément aux dispositions du décret exécutif N° 91/177 du 28 mai 1991, a découpé le site en (07) sept zones homogènes selon la nomenclature suivante (Carte -9-):

- La zone UP1 : Zone à maintenir et aménager.
- La zone UP2 : zone à densifier, a viabiliser, à restructurer et à réglermenter.
- La zone UP3 : zone à restructurer.

Ces zones ont été divisées à leur tour en (07) sept zones homogènes urbaines (U) et une (01) zone homogène naturelle (N) selon la nomenclature suivante dont chacune d'elle a une intervention spécifique (voir annexe) :

- **UA** ---- Zone d'habitat individuel existant à maintenir.
- **UB** ---- Zone d'habitat individuel existant à régulariser..
- **UC** ---- Zone d'habitat individuel proposé.
- **UD** ---- Zone d'habitat semi collectif proposé.
- **UE** ---- Zone d'équipements existants.
- **UF** ---- Zone d'équipements proposés.
- **UL** ---- Zone d'espace vert, de détente et de loisir proposé.
- **NZ** ---- Zone naturelle et de servitudes.

Chaque zone homogène a été règlementée par quatorze articles, afin de permettre l'application des objectifs urbanistiques et architecturaux de ce POS.



Le POS Sidi M'Cid, est une intervention qualitative  
« Amélioration de la qualité de vie du citoyen ».

### **4-3-3 Analyse comparative des programmes**

**En matière d'identification des aires d'étude**, dans l'un et l'autre cas, les deux bureaux d'étude ont identifiés et présenté la situation actuelle par rapport aux différents volets :

- Situation géographique
- Caractéristiques physiques et contraintes
- Occupation des sols : habitat, équipements, réseaux, servitudes...
- Disponibilités foncières.

**En ce qui concerne l'enquête ménage**, les deux bureaux d'études n'ont pas suivi la même méthode de travail et n'ont pas fourni les mêmes efforts :

- Le bureau BEM : non seulement le BET s'est reposé dans son travail sur la source du RGPH 1998 (certes source officielle et exhaustive mais n'a pas le même objectif qu'une étude POS) mais plus encore l'enquête ménage des secteurs urbain 421, 422, 423, n'a pas été très approfondie, seulement des constats et un simple descriptif non quantifié, dont les résultats n'ont pas été exploités par l'étude.
- Le bureau URBACO : a établi une enquête ménage qui a touché tout le site d'intervention en plus du RGPH 1998, ce qui a rendu l'analyse très riche et ils ont pu décortiquer le cadre bâti et la composante sociale. Cette enquête a touché tous les indicateurs socio économiques, par contre le volet urbanisme de participation n'a pas été abordé à savoir les souhaits des habitants et leurs attentes concernant, les équipements collectifs, les espaces extérieurs, les aménagements, etc.

**En matière de programmation**, sur la base de la grille théorique des équipements, les deux BET, ont procédé à la programmation nécessaire pour chaque cas.

**En matière d'aménagement et de composition urbaine** : (Cf cartes -6- et -9-)

- Le POS Sidi M'Cid, est une intervention qualitative «amélioration de la qualité de vie du citoyen».
- Le POS Daksi est une intervention quantitative « amélioration du fonctionnement de la cité ».



Dans la conception urbaine des deux exemples, l'espace public, lieux où s'expose l'architecture et où se déroule la vie quotidienne, n'est qu'un simple espace résiduel à l'intérieur d'une zone d'habitat, résultants de l'implantation de bâtiments isolés, sans relation avec ces mêmes bâtiments.

### **En matière de protection de l'environnement**

POS Sidi M'Cid	POS Daksi
- Résorber l'habitat précaire et le remplacer par une zone d'habitat individuel et semi collectif.	- Démolir le parc précaire.
- Aménager les zones inconstructibles et défavorables à la construction en espaces verts, de détente et de loisirs (ZL) et espace boisé (NZ), afin de structurer la zone et lui donner un cachet spécifique.	- Améliorer le paysage urbain par l'introduction du mobilier urbain, des espaces verts, des arrêts de bus.
- pour les espaces verts situés à proximité des voies mécaniques, ils doivent être isolés de la circulation, par des écrans de verdure (arbustes).	- Rénover et aménager la cité de recasement, et de la zone de l'habitat semi collectif.

### **Les contraintes naturelles ou artificielles**

POS Sidi M'Cid	POS Daksi
- Interdire la construction sur les terrains de la partie Sud et Nord du site où la pente est supérieur à 40%.	- Respecter les zones de servitude des trois lignes de moyennes tension.
- Interdire la construction dans la zone de servitude de la ligne moyenne tension (LMT), qui traverse le site dans sa partie Nord Est/Sud Ouest.	- Respecter l'existence des transformateurs électriques.
- Intervenir sur les réseaux divers.	- Respecter et interdire toutes interventions dans les servitudes de l'oued et de la voie ferrée.

### La mise en valeur du patrimoine architectural

POS Sidi M'Cid	POS Daksi
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Respect des règles des :                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- La forme et la surface.</li> <li>- La hauteur.</li> <li>- Le COS et le CES.</li> <li>- Les alignements</li> </ul> </li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Aménager le lotissement par l'amélioration de l'aspect extérieur, des accès, de la voirie, du stationnement et des espaces libres et plantation</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Composer avec l'existant.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Restructurer la zone UB dont l'habitat nécessite une organisation plus rationnelle et conforme à la réglementation en vigueur.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- densifier le tissu en sauvegardant les mêmes caractéristiques architecturales.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Régularisation foncière du bâti, ou toutes les constructions, seront intégrées à des parcelles de terrain sur lesquelles la réglementation en vigueur sera appliquée.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Assurer la continuité urbaine par le comblement des vides et interstices existants.</li> </ul>

**Le développement économique et d'habitat :** l'amélioration de la desserte par la voirie et les réseaux divers.

POS Sidi M'Cid	POS Daksi
<ul style="list-style-type: none"> <li>- assurer le stationnement dans les deux sites pour faciliter l'animation économique surtout au niveau du POS Daksi.</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Injecter l'habitat tout en maintenant aux zones une image urbaine lisible et structurée.</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Injecter des équipements complémentaires aux équipements existants afin d'assurer un meilleur fonctionnement au niveau des périmètres d'études.</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- densifier les tissus par l'occupation des poches récupérées</li> </ul>	

**En matière de réglementation :** chaque BET a fourni un règlement général applicable à son POS, précisant ainsi l'occupation du sol « réglementation urbaine » qui s'impose à tous les constructeurs et intervenant afin de générer un ordonnancement minimal des espaces publics et des formes architecturales qui les qualifient.



## **Conclusion**

A travers l'analyse des deux cas de figure, les deux bureaux d'études ont bien respecté la méthodologie d'élaboration du POS et son contenu selon le décret 178, seulement on peut dire que l'étude des deux POS est un prototype pour toutes les deux localités urbaines, qui ne tient pas compte des spécificités de chacune d'elles.

Sur terrain, est-ce que ces deux POS maîtrisent le développement urbain des deux quartiers, sont-ils efficaces ? Dès lors, notre préoccupation de praticien, a nécessité un travail de vérification afin d'apporter un éclairage scientifique quant à cet instrument.

## CHAPITRE CINQUIÈME :

### **du programme à la réalité, concordance ou discordance?**

#### **5-1 Enquête**

L'objet de la présente enquête est de connaître aussi finement que possible le plan d'occupation du sol « POS » tant du point de vue étude, production et matérialisation que dans son devenir et impact sur les sites concernés, actuellement et dans un avenir proche.

L'objectif de cette enquête consistait à connaître :

- La compétence et le degré de maîtrise des bureaux d'études dans le domaine des POS.
- Les contraintes et problèmes rencontrés avant et pendant l'élaboration d'un POS.
- Les moyens financiers et humains dont les bureaux d'études disposent réellement.
- Les différents intervenants ayant participé à l'élaboration du POS.
- Le respect des délais.
- L'implication du citoyen dans l'élaboration du POS.
- Le degré de matérialisation du POS dans le tissu urbain.
- L'impact du POS dans la réalité urbaine et la vie quotidienne des citoyens...

En outre, il importe de procéder à une analyse assez précise pour une éventuelle « évaluation », « amélioration » ou carrément « révision » de cet outil d'urbanisme.

L'ensemble de ces informations recueillies permettra de nous éclairer sur les points négatifs auxquels, se heurtera notre étude et les points positifs qu'elle renferme.

#### **5-1-1 Elaboration du questionnaire**

Du moment que l'élaboration d'un Plan d'Occupation du Sol (POS) inclue plusieurs intervenants, nous avons jugé nécessaire d'adresser un questionnaire à chacun d'entre eux (voir annexes -1-) :

- Questionnaire adressé à la direction de l'urbanisme : maître de l'ouvrage.
- Questionnaire adressé aux bureaux d'études : URBACO et BEM.
- Questionnaire adressé à l'assemblée populaire communale avec vérification des actions du POS sur terrain : arrondissement Sidi Mabrouk et l'arrondissement Kitouni Abdelmalek rattaché à l'arrondissement Sidi Rached.
- Questionnaire adressé aux citoyens : un échantillon de 10% des ménages : heurtée à une absence totale du POS Sidi M'Cid dans la réalité, et une indifférence totale des différents intervenants concernant le POS Sidi M'Cid, nous avons jugé nécessaire d'axer le reste de la recherche « l'enquête avec la population » sur le POS Daksi uniquement. Ainsi 34 ménages ont été ciblés par la présente enquête, de l'ensemble des ménages du site de Daksi.

### **5-1-2 Vérification des programmes des POS : Le POS quelle réalité ?**

*« L'étude d'un POS requiert un certain esprit, cet esprit est celui de vérification ».*<sup>(68)</sup>

Pour vérifier l'opérationnalité des projets proposés dans le cadre des deux POS avec la réalité, nous avons dû de nous munir de la carte d'aménagement et parcourir les deux aires d'étude afin de vérifier quels sont les projets réalisés et ceux qui ne l'ont pas été. La vérification de ces actions a nécessité des sorties fréquentes sur terrain, et nous sommes parvenus aux résultats suivants :

Le travail de vérification sur terrain, s'est reposé sur deux questions essentielles :

- Est-ce que le programme du POS a été réalisé ?
- Comment a été réalisé ce programme ?

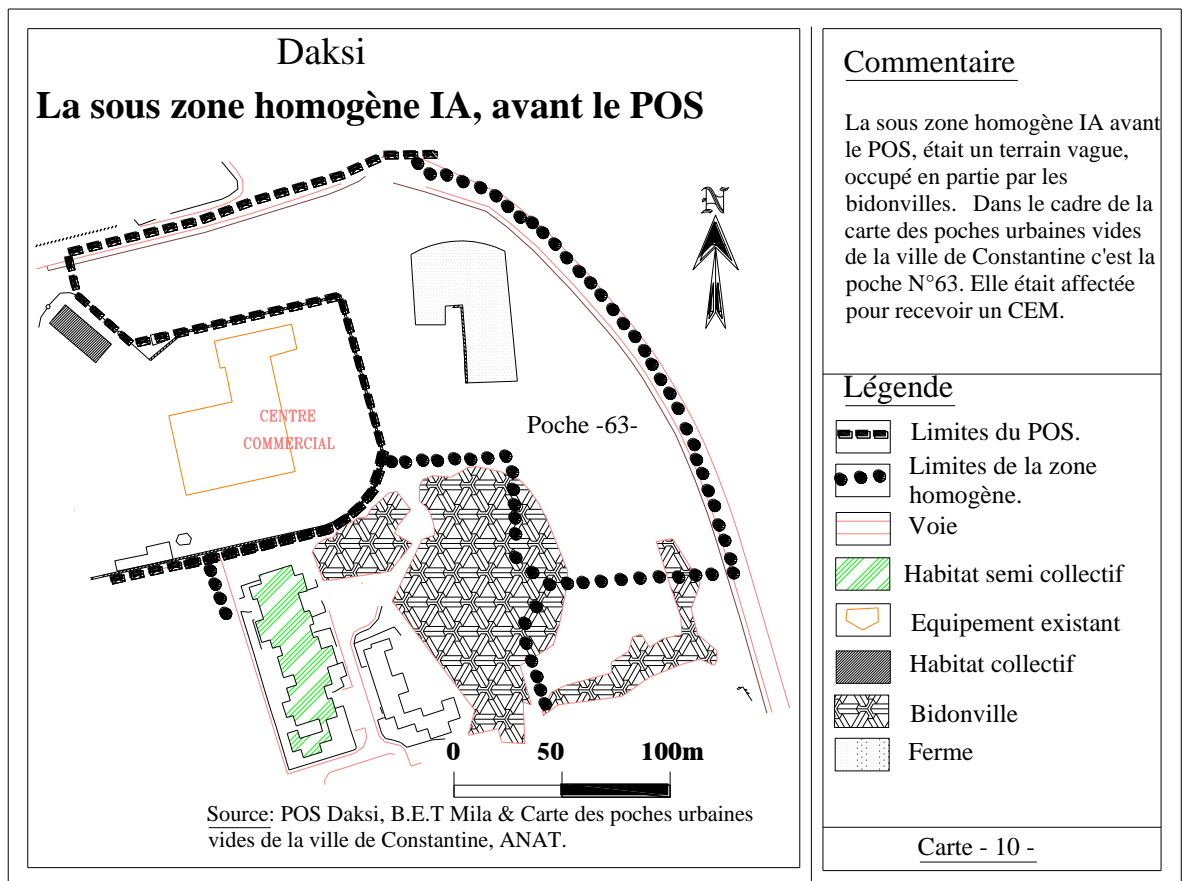
---

<sup>(68)</sup> : Antoine GIVAUDAN, Revue d'urbanisme N° 138, P17.

### 5-1-2-1 Vérification des paramètres techniques du POS Daksi par zone homogène

#### 5-1-2-1-1 Evolution de la sous zone homogène ZIA

**La zone homogène IA avant le POS** : à l'origine c'est une ferme. Dans le cadre de l'étude faite par l'agence nationale de l'aménagement du territoire, cette zone devrait recevoir un équipement ( CEM ).

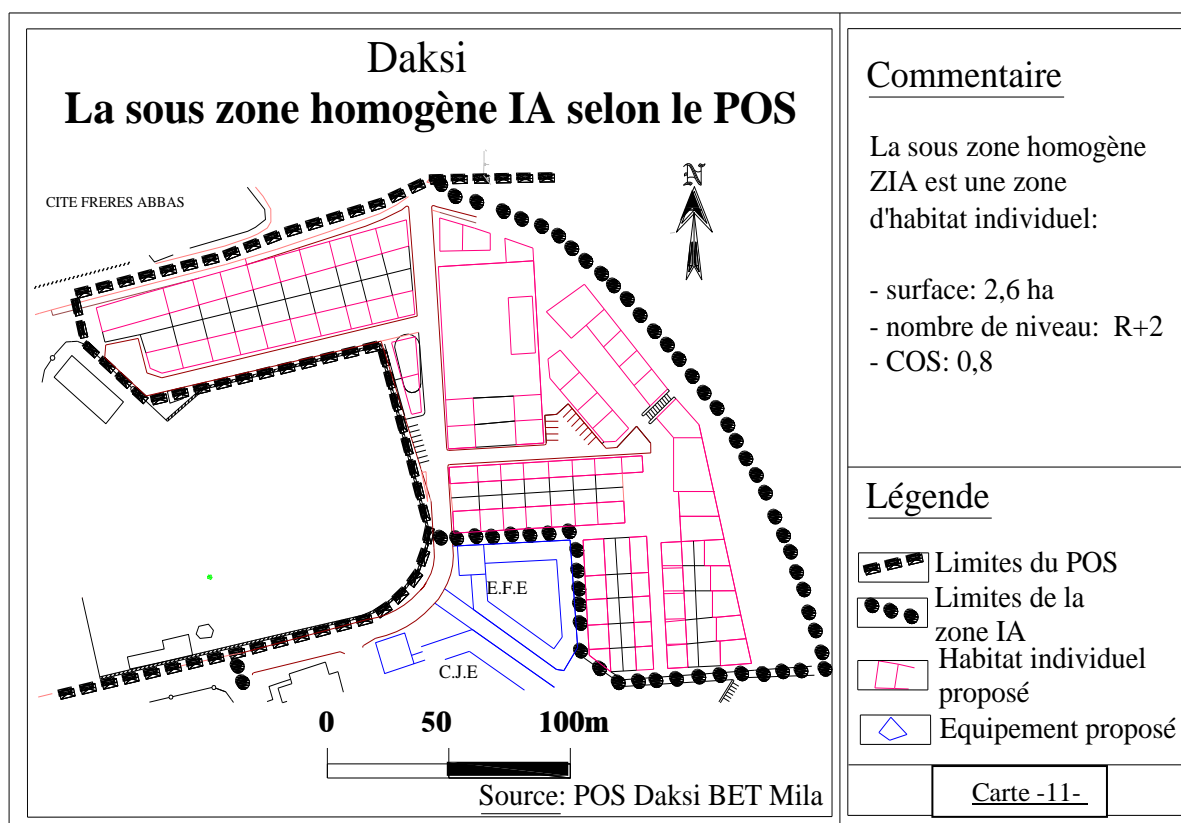


**La zone homogène IA, selon le POS :** constituant la partie dont la fonction dominante est l'habitat individuel avec possibilité d'intégrer des commerces et autres services aux rez-de-chaussée, la zone I (ZI) couvre une superficie totale de 2,61 ha.

Tableau n°10 : Programme et paramètres techniques de la sous zone homogène IA du POS Daksi

Zone d'habitat individuel IA	Paramètres techniques	Au niveau du POS	Sur terrain
	Surface foncière	2,61 ha	---
	Typologie affectée à la zone	Individuel	Mixte
	Nombre de logement	77	04
	Nombre de niveaux maximum	R+2 avec terrasse accessible.	R+4
	Coefficient d'occupation au sol	1,4 (document écrit)	2,64
	Coefficient d'emprise au sol	0,6(document écrit)	0,8

Source : POS Daksi, BET Mila & Sorties sur terrain Mai 2009.

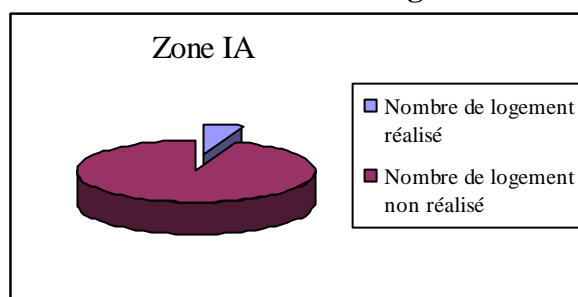


Le programme POS n'a pas tenu en compte celui des études qui l'ont précédé, à savoir la carte des poches vides de la ville de Constantine, au niveau de laquelle un CEM est projeté dans la sous zone ZIA ayant les caractéristiques suivantes: N° de la poche -63-, COS : 1,1, nombre de niveau : R+1, CES : 0,8.

**La sous zone homogène IA après le POS :** c'est une zone mixte (habitat + commerces), on y enregistre:

- **Problème de situation :** elle fait partie de la cité des Frères Abbas et non de la cité Daksi, on dénote qu'il y a eu une erreur lors de la délimitation du POS Daksi par le PDAU.
- **des retards dans les réalisations,** sur un programme établi par le POS de 77 lots, seulement 04 lots sont construits, soit un taux de réalisation insignifiant de 5%.
- **des contradictions entre le document écrit et les documents cartographiques** (Le COS du rapport écrit et de la carte n'est pas le même 0,8 contre 1,4), ce qui permet la spéculation.

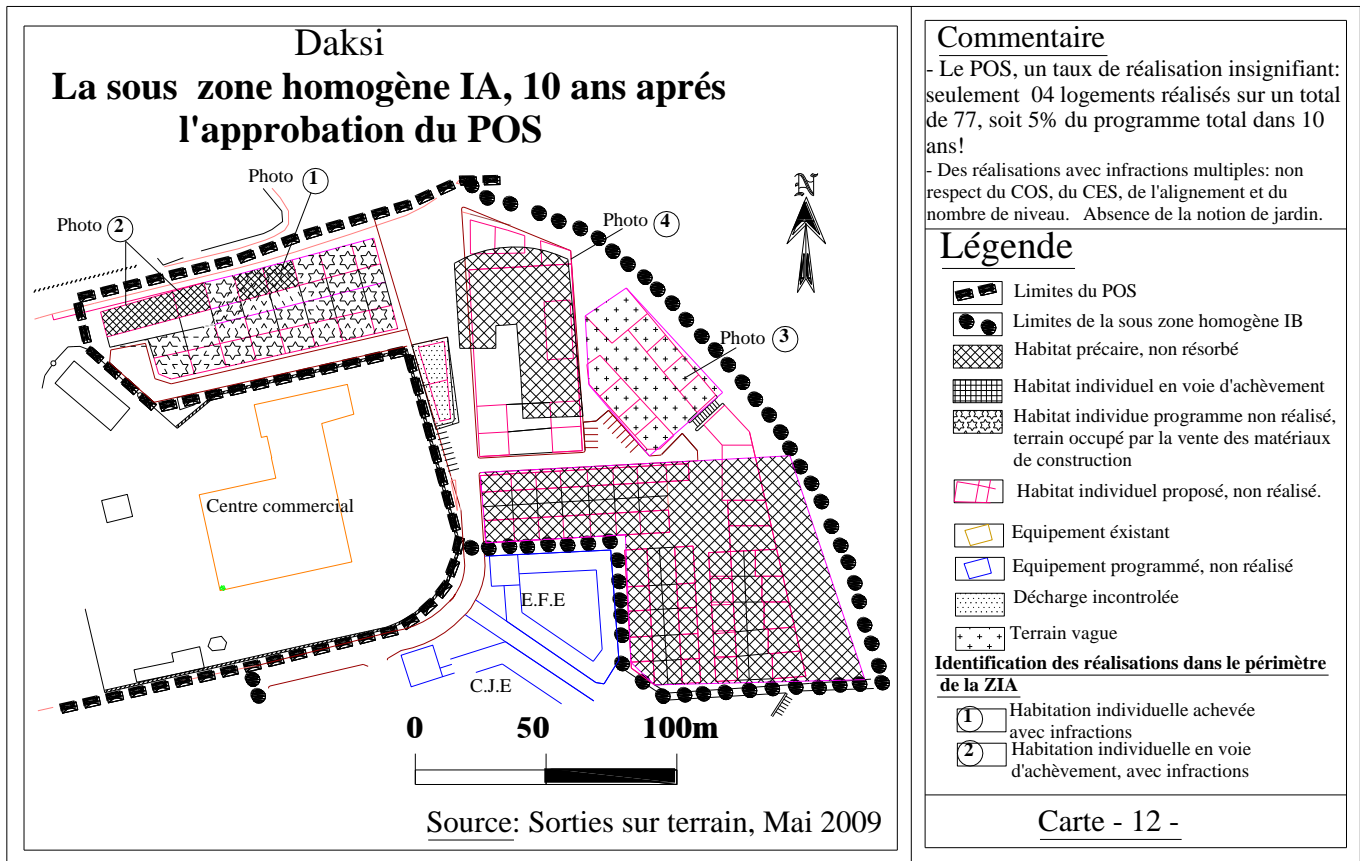
#### Taux de réalisation insignifiant



La zone homogène IA dix ans après l'approbation du POS se présente comme suit :

Le lotissement Daif comporte 07 lots dont :

- 02 logements individuels achevés, en R+3, avec une station de lavage graissage au rez de chaussée.
- 02 logements individuels en voies d'achèvement en (R+4) avec affichage de fausses références du permis de construire N°06/1151, du 05/11/08 à 05/11/09 (Références inexistante sur la liste des permis délivrés depuis 1990 jusqu'à 2009, pour les deux quartiers Daksi et les Frères Abbas).
- 03 lots sont exploités pour la vente des matériaux de construction.
- Le reste du lotissement prévu par le POS, c à d, les 70 lots restants sont à présent un terrain vague occupé en partie, par une décharge incontrôlée.
- La voirie : Inexistante, il n'y a que des cheminements.



La réalité de la sous zone IA ne respecte pas les actions du POS. Le POS est un instrument issu de la politique d'aménagement et du développement durable, où est la notion de la protection de l'environnement ?



Présence d'une décharge incontrôlée



Persistance des bidonvilles.



Nous signalons des infractions multiples dans cette sous zone homogène:

- Non respect du nombre de niveau
- Non respect du COS
- Non respect du CES
- Absence de la notion du jardin
- Non respect de l'alignement



Dépôt des matériaux de construction sur l'espace public, pourtant c'est strictement sur interdit par la



Références du permis de construire inexistantes sur la liste accordés par la direction de l'urbanisme de Constantine

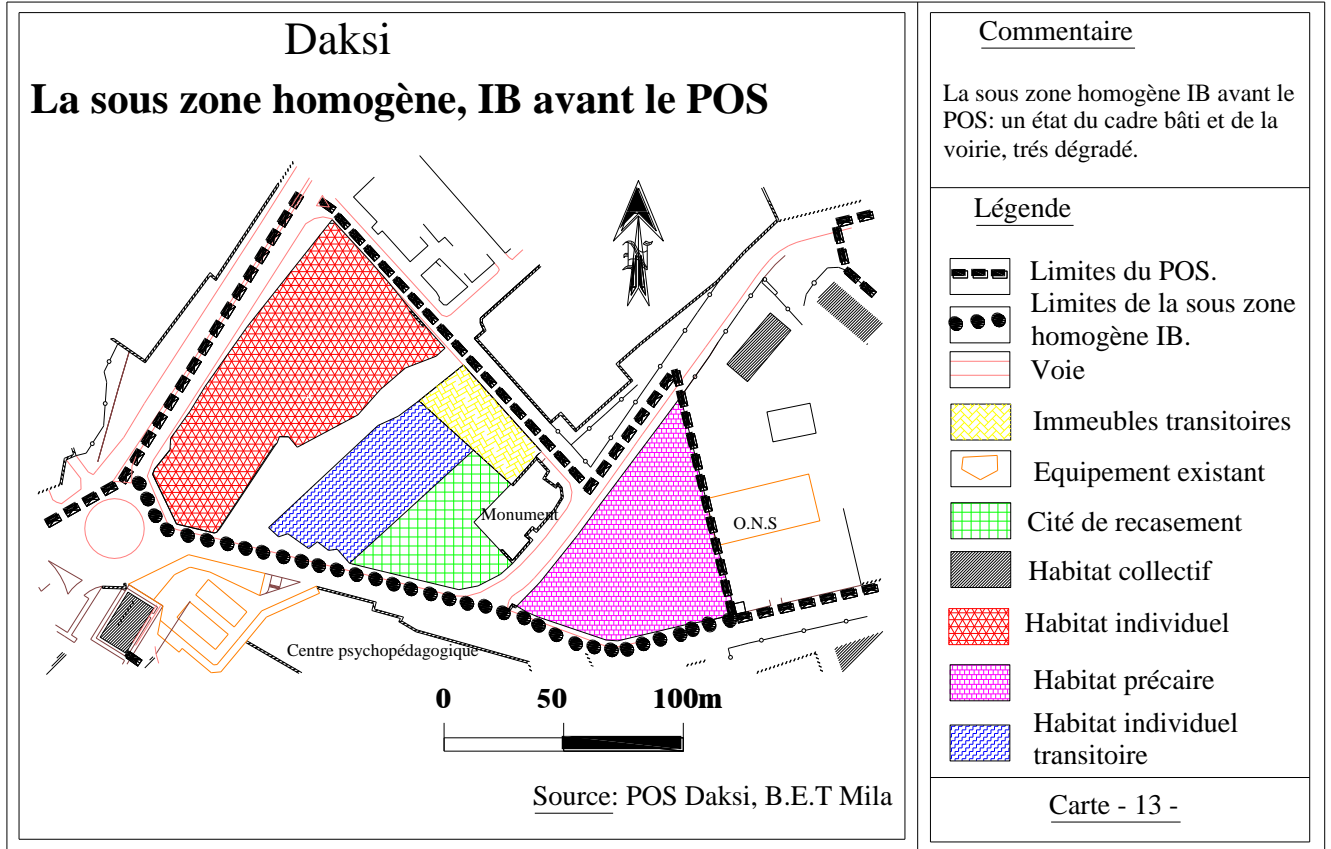


Aucun respect du rapport plein / vide.



### 5-1-2-1-2 Evolution de la sous zone homogène IB

La sous zone homogène IB avant le POS : à l'origine cette zone était la ferme Bayadha

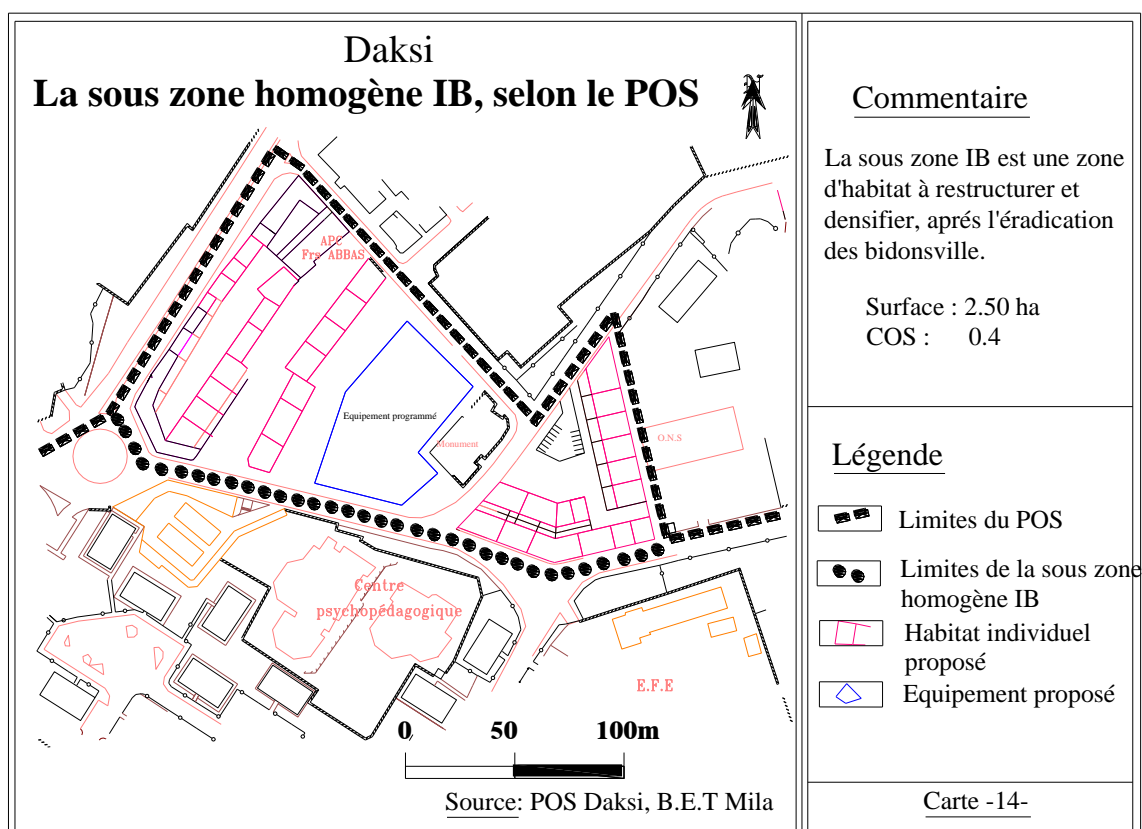


## La sous zone homogène 1B selon le POS

Tableau n°11 : Programme et paramètres techniques de la sous zone homogène IB du POS Daksi

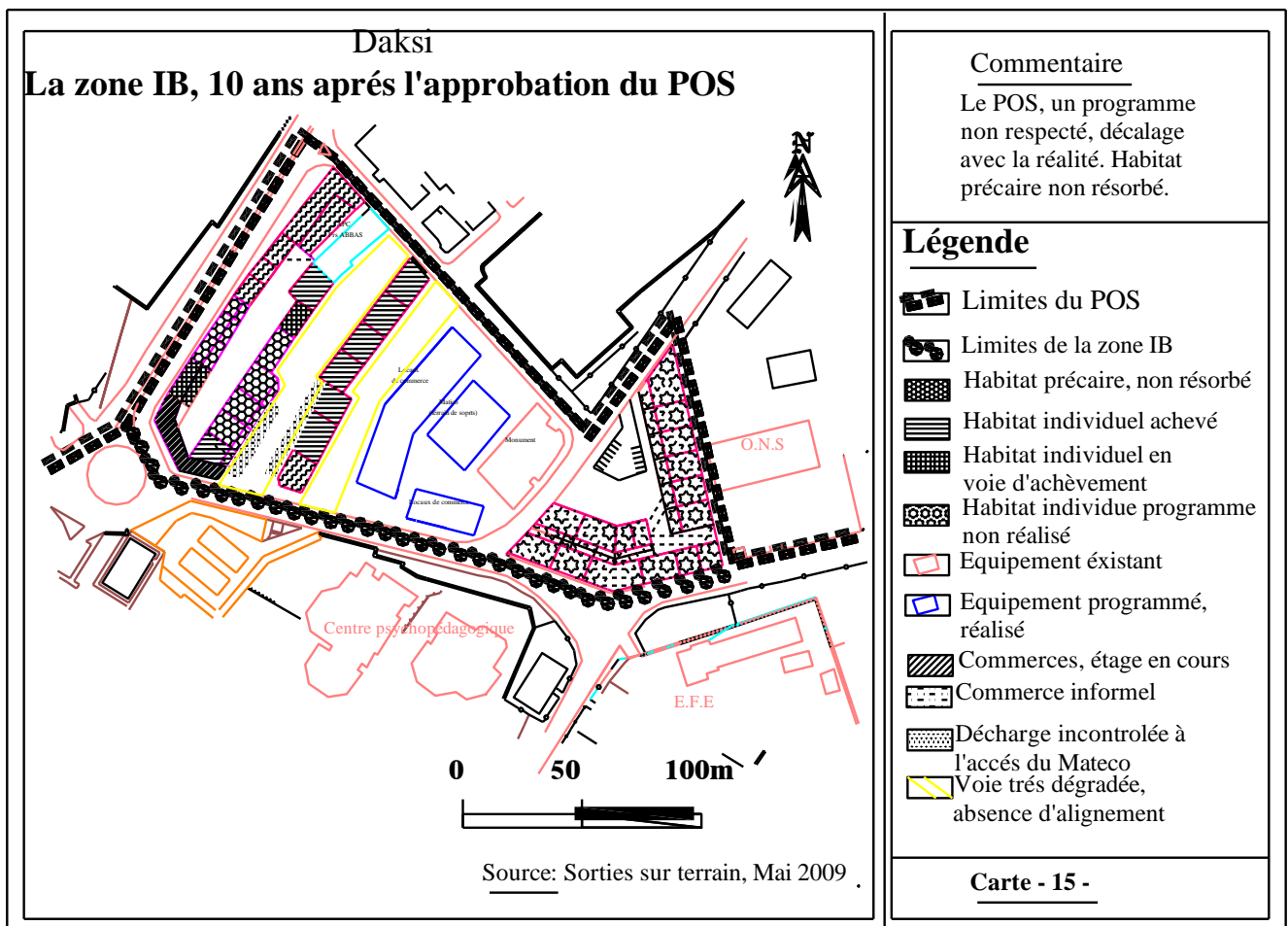
Zone d'habitat individuel IB	Paramètres techniques	Au niveau du POS	Sur terrain
	Surface foncière	2,50 ha	---
	Typologie affectée	Individuel	Mixte
	Nombre de logement	23	07
	Équipement programmé	- locaux de commerce - le Mateco	50 01
	Nombre de niveaux maximum	R+2 avec terrasse accessible.	R+3 avec terrasse accessible
	Coefficient d'occupation au sol	1,4(document écrit)	4,0
	Coefficient d'emprise au sol	0,6(document écrit)	1,0

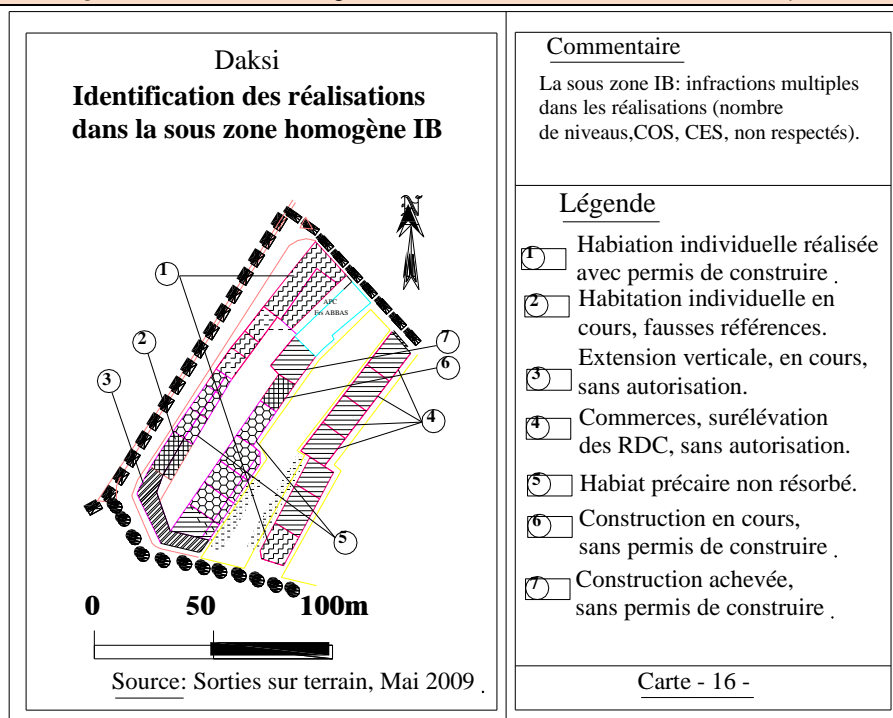
Source : POS Daksi, BET Mila & Sorties sur terrain Mai 2009.



### La sous zone homogène 1B, 10 ans après l'approbation du POS

La sous zone homogène ZIB, dix ans après l'approbation du POS, est une zone à dominance commerciale, à forte attractivité, elle comporte l'APC des Frères Abbas, le MATECO, les 50 locaux de commerce (non fonctionnel encore) ainsi qu'un nombre important et très varié de commerces (café, pâtisseries, pharmacie, taxiphones, droguerie, boucherie, vente viandes et poissons congelés, boulangerie, vente fruits et légumes, fast-food, soudeur, coiffeur, centre commercial, photographe, auto école).





**Etat du cadre bâti :** l'état du bâti est très contrasté on y passe de l'habitation précaire (se sont les logements originels) aux villas. Les gens y habitent sans papiers selon l'un des habitants ceux qui ont payé (sens figuré) ont eu les autorisations de construction. Donc quelle sera l'image de cette zone avec par exemple villa – bidonville – villa !

**Etat de la voirie :** Très dégradé avec non respect de l'alignement des constructions ce qui rend la voie impraticable surtout au niveau de la première pénétrante qui est en principe une voie tertiaire servant ces habitants mais en plus des commerces qui existent de part et d'autre, elle se trouve le lieu de la pratique du commerce informel et du commerce de la fripe (c'est la vocation principale).

On y enregistre :

- **Problème de situation** : elle fait partie de la cité des Frères Abbas et non de la cité Daksi, on dénote qu'il y a eu une erreur lors de la délimitation du POS Daksi par le PDAU.
- **des retards dans les réalisations**, sur un programme établi par le POS de 23 lots programmés, seulement 07 lots sont construits, soit un taux de réalisation de 30%.
- **des contradictions entre le document écrit et les documents cartographiques** (Le COS du rapport écrit et de la carte n'est pas le même 1,4 contre 0,4), ce qui permet la spéculation.
- **Interventions sur le cadre bâti sans autorisation.**

- **Existence d'un programme ne figurant pas dans le POS**, l'assiette foncière affecté pour un équipement non identifié dans le cadre du POS a été occupé par le MATECO et les 50 locaux de commerce (programme présidentiel de 100 locaux par commune), taux de réalisation 100%. En dehors du programme dégagé par le POS il y eu des opérations de démolition et reconstruction sinon des surélévations des RDC :
  - logements individuels réalisés avec intégration des commerces aux RDC, avec permis de construire en R+3. N° du permis de construire Co1/96/2112 03 07
  - 01 logements individuels en voies d'achèvement avec affichage de fausses référence du permis de construire : N° du permis N° 173/2007 du 03 04 07 (Références inexistante sur la liste des permis livré depuis 1990 jusqu'à 2009, pour les deux quartiers Daksi et les Frères Abbas).
  - La surélévation soit des habitations soit des commerces est sans autorisation.
  - 04 logements individuels réalisés sans permis de construire.

**Infractions multiples :**

- Non respect du nombre de niveau.
- Non respect du CES.
- Non respect du COS.
- Non respect de l'alignement.



Habitat précaire non résorbé, image négative de la zone IB.



Surélévation effectuée avec permis de construire, mais non respect des paramètres techniques du POS.

Construction en cours, références du permis de construire inexistantes sur la liste des permis avec avis favorable ou défavorable du quartier. Avec non respect des indicateurs techniques du POS.



### Empiètement sur la fonction principale de la voirie



- Voie secondaire**
- Non respect de l'alignement.
  - Extension des commerces sur le Trottoir.
  - La voie à triple rôle : piéton, mécanique et stationnement.



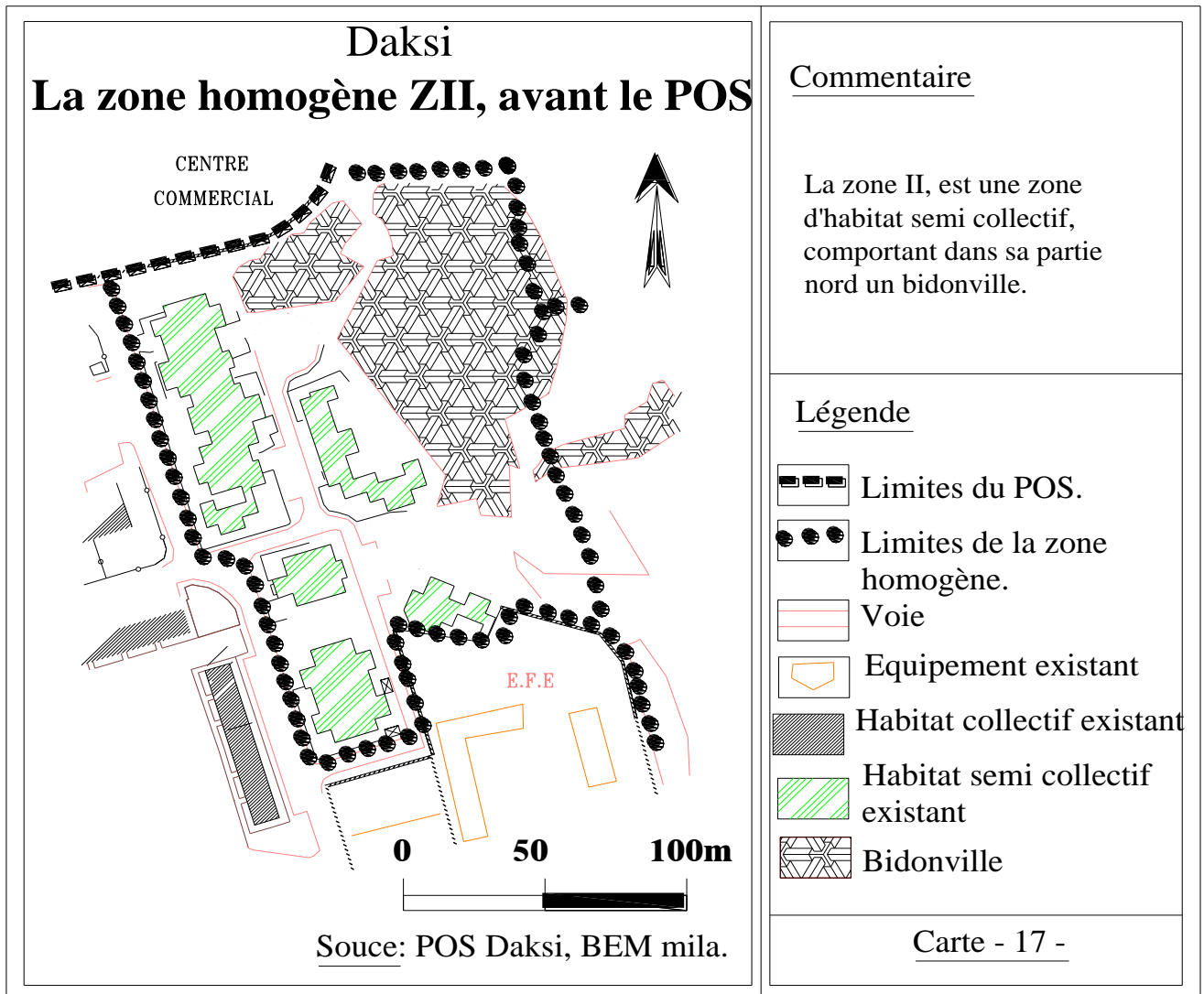
- Voie tertiaire :**
- Impraticable en raison de l'extension des commerces sur l'espace public et la présence du commerce informel.



- Equipements hors programme du POS.
- L'espace extérieur des deux équipements reste sans aucun aménagement.

### 5-1-2-1-3 Evolution de la zone homogène ZII

La zone homogène ZII, avant le POS : c'est zone comportant de l'habitat semi collectif et les bidonvilles.



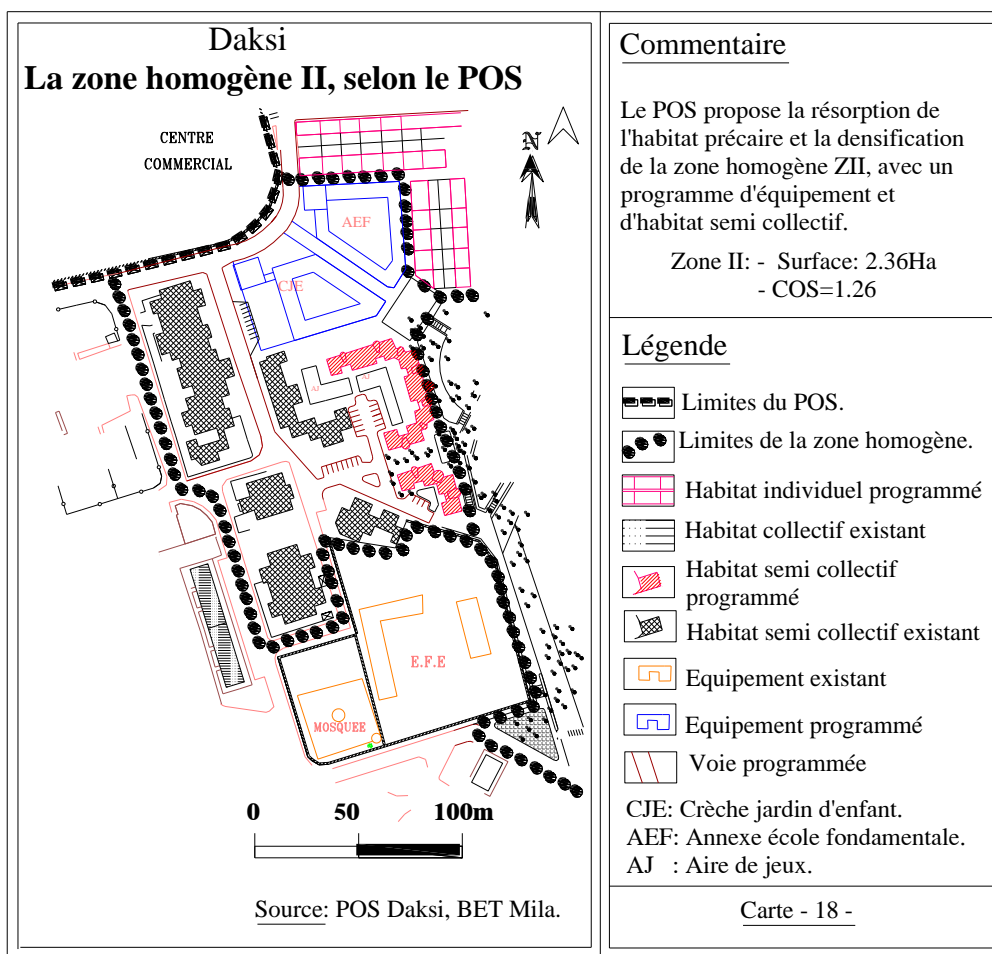
La zone homogène ZII selon le POS : constitue la partie dont la fonction dominante est l'habitat semi collectif sans possibilité d'intégrer des commerces et autres services aux rez-de-chaussée et même au premier étage. L'assiette affectée pour recevoir le programme du POS est toujours occupée par les bidonvilles.



Tableau n°12 : Programme et paramètres techniques de la zone homogène ZII du POS Daksi

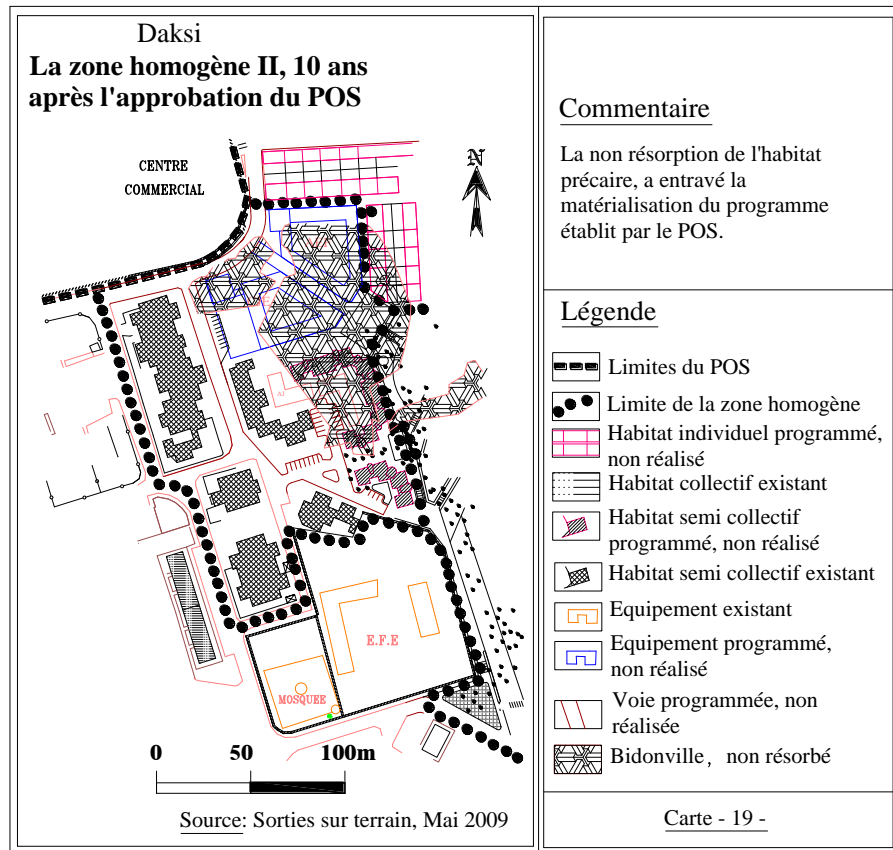
	Paramètres techniques			
		Au niveau du POS	Sur terrain	
Zone d'habitat Semi collectif ZII	Surface foncière	2,36 ha	---	
	Typologie affectée	Semi collectif	---	
	Nombre de logements	56	00	
	Ecole fondamentale du 1 <sup>er</sup> et 2 <sup>eme</sup> cycle	01	---	
	Crèche jardin d'enfant	01	---	
	Création de parkings		/	
	Nombre de niveau	Habitat	R+1	/
		Ecole	RDC	/
		Crèche	RDC	/
	COS	Habitat	1,7	/
		Ecole	1,0	/
		Crèche	1,0	/
	CES	Habitat	0,7	/
Ecole		---	/	
Crèche		---	/	

Source : POS Daksi, BET Mila & Sorties sur terra



**La zone homogène ZII après le POS :** en 2009, elle se trouve tel quelle l'était en 1998, aucune trace du POS. On y enregistre :

- **des retards dans les réalisations**, du programme de logement et d'équipement, établi par le POS en raison de la non résorption de l'habitat précaire.
- **des contradictions entre le document écrit et les documents cartographiques** (Le COS du rapport écrit et de la carte n'est pas le même 1,7 contre 1,26), ce qui permet la spéculation.



Daksi, photo par l'auteur, Mai 2009

Daksi, zone homogène ZII,  
habitat semi collectif.

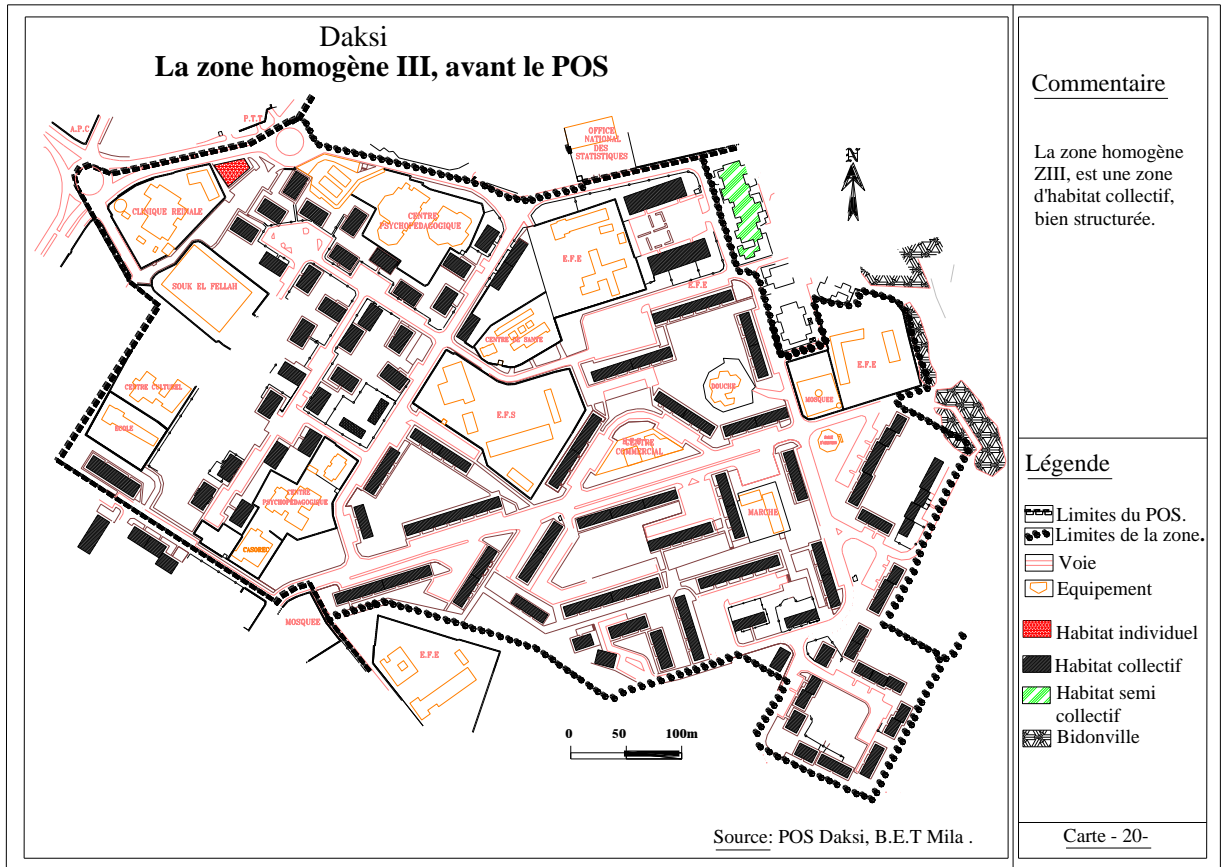


Daksi, photo par l'auteur, Mai 2009

Daksi, zone homogène ZII,  
habitat précaire, non résorbé.

### 5-1-2-1-4 Evolution de la zone homogène ZIII

La zone homogène ZIII avant le POS : c'est une zone d'habitat collectif, bien structurée.

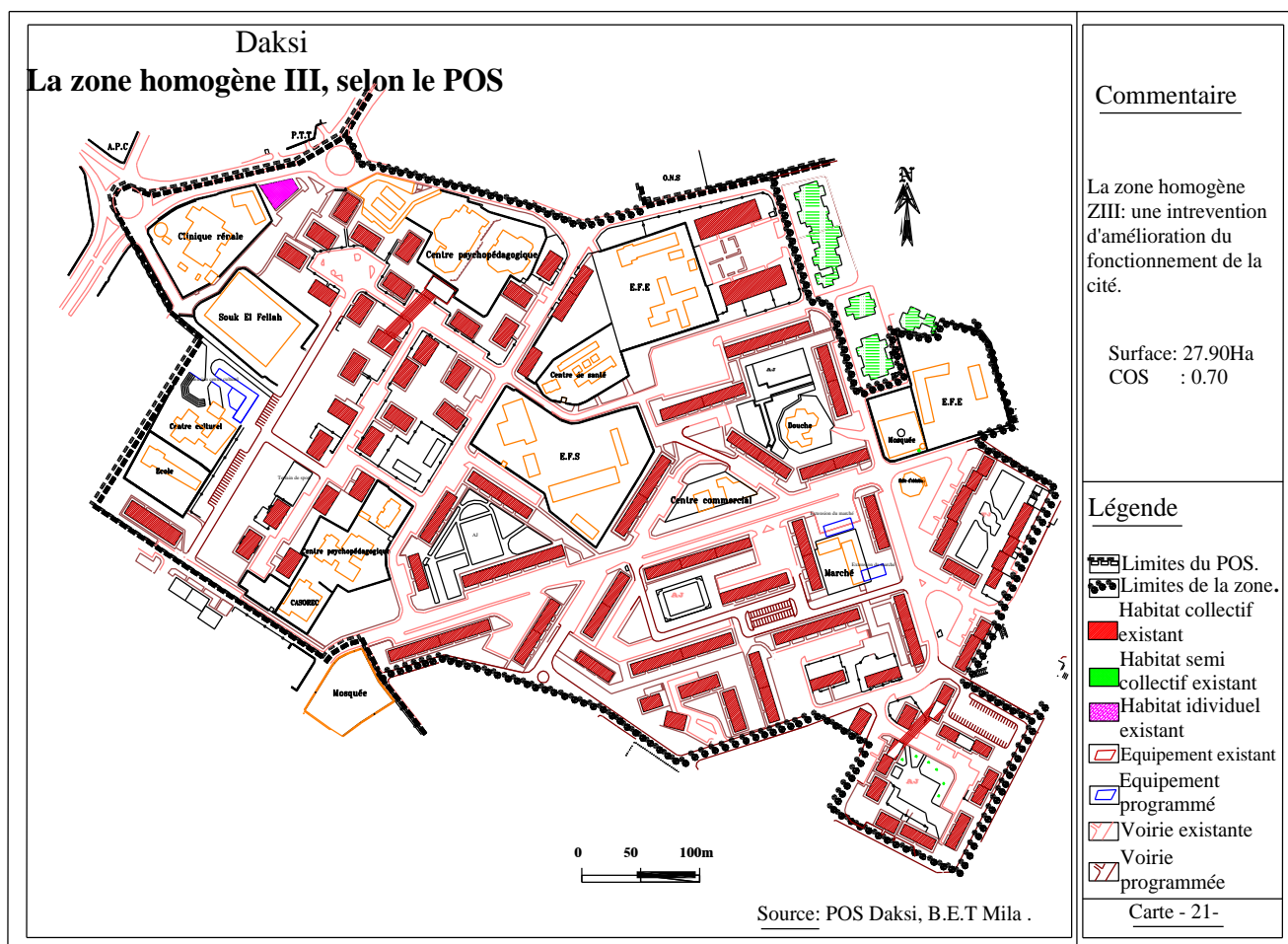


La zone homogène ZIII selon le POS : constitue la zone dont la fonction dominante est l'habitat collectif. Elle occupe une superficie totale de 27,90ha :

Tableau n° 13 : Programme et paramètres techniques de la zone homogène ZIII du POS Daksi

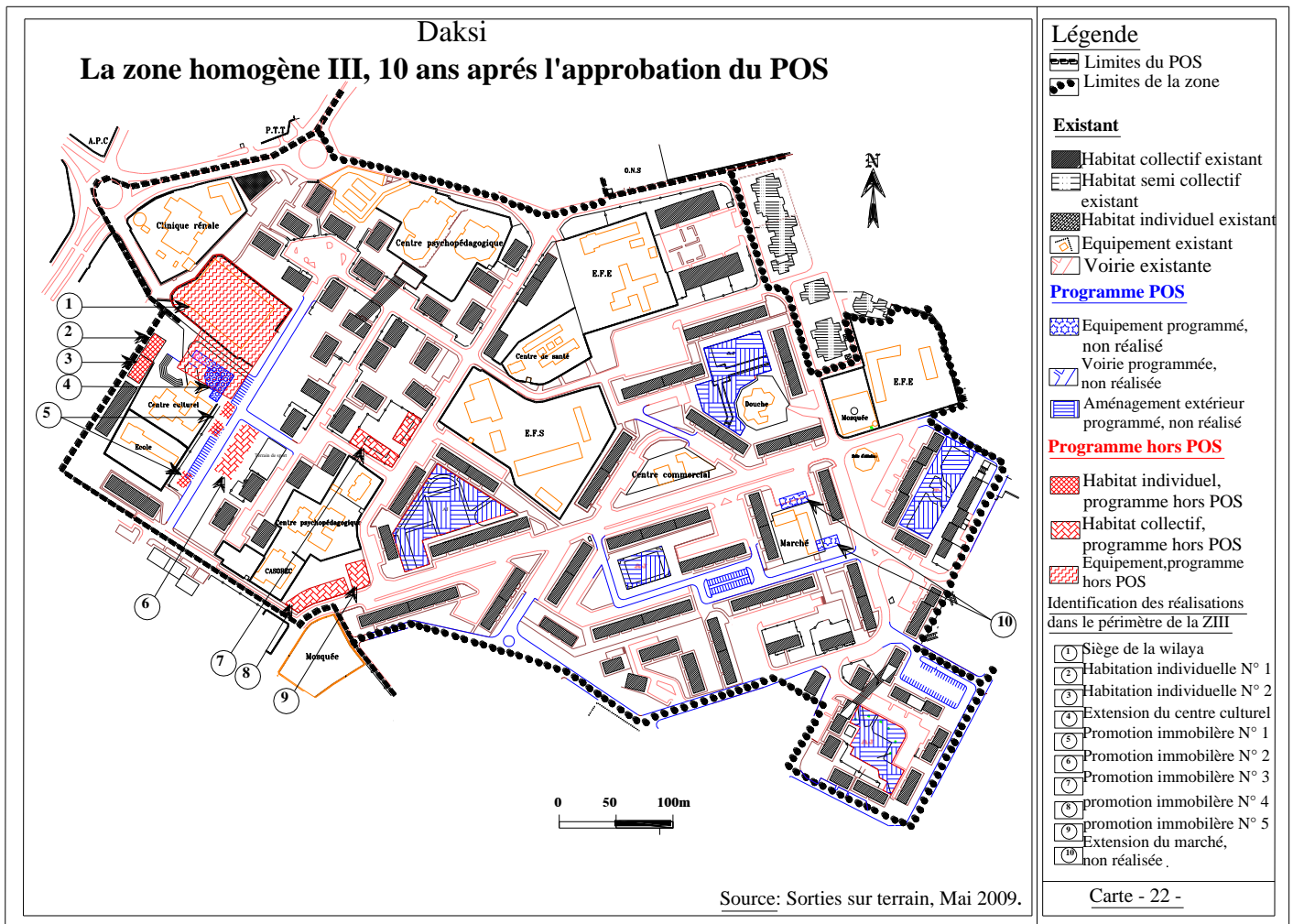
		Paramètres techniques	
		Au niveau du POS	Sur terrain
Surface foncière		27,90 ha	---
Typologie affectée		collectif	---
Nombre de logements		00	/
Extension du centre culturel		01	/
Extension du marché couvert		01	/
Création de parkings		/	Néant
Nombre de niveau	Nombre de logements	/	/
	Extension du centre culturel	RDC	/
	Extension du marché couvert	RDC	/
COS	Nombre de logements	/	/
	Extension du centre culturel	0,6	/
	Extension du marché couvert	0,6	/
CES	Nombre de logements	/	/
	Extension du centre culturel	0,3	/
	Extension du marché couvert	0,3	/

Source : POS Daksi, BET Mila & Sorties sur terrain Mai 2009.





**La zone homogène ZIII après le POS :** La zone homogène III, 10 ans après l'approbation du POS, a subi une opération de densification, avec un programme d'habitat collectif important, ne figurant pas dans le programme établi par le POS.



**Identification des réalisations dans la zone III** (programme hors POS)

**Projet N° 1 : Nouveau siège de la wilaya & Logements de fonction de la wilaya**



Nouveau siège de la wilaya.



Empiètement du nouveau siège de la wilaya sur l'espace d'extension du centre culturel



Les logements de fonction de la wilaya.



Centre culturel du quartier, équipement existant : l'extension programmée par le POS, n'a pas eu lieu.

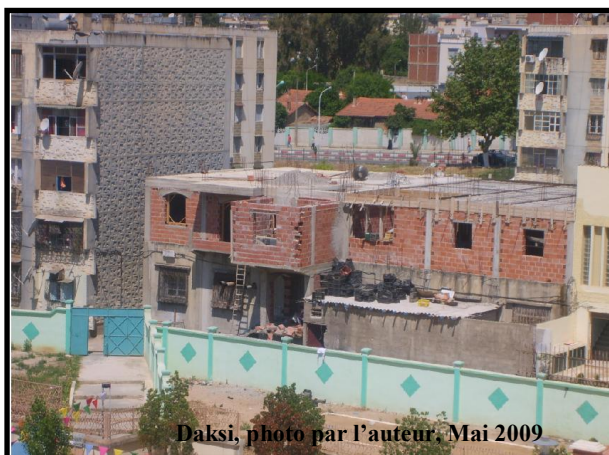
**Projet 2** : Laboratoire d'analyses médicales

Caractéristiques techniques	Sur terrain	Au niveau du POS
N° du permis de construire	Co1/2008/280, du 23 Juillet 2008	Construction inexistante sur la cartographie du POS, ceci dénote que le levée topographique n'a pas été actualisé.
Affectation	Laboratoire d'analyses médicales	
Nombre de niveau	R+1 : RDC :	Surélévation du RDC de un niveau
Surface totale (m <sup>2</sup> )	153.40	Aucune référence ou indication au niveau du permis de construire aux instruments d'urbanisme couvrant cette zone. Le POS prévoit un COS=0,7 dans cette partie.
Surface bâtie (m <sup>2</sup> )	153.40	
CES (%)	1,00	
COS (%)	2,00	

**Projet 3** : Boulangerie & laboratoire pâtisserie

Caractéristiques techniques	Sur terrain	Au niveau du POS
N° du permis de construire	Co1/2007/233, du 01 Juillet 07	Construction inexistante sur la cartographie du POS, ceci dénote que le levée topographique n'a pas été actualisé.
Affectation	RDC : Boulangerie, chambre de fermentation, locaux de commerce, Etage: pâtisserie, laboratoire pâtisserie, dépôt	
Nombre de niveau	R+1 = 9.28	Surélévation du RDC de un niveau
Surface totale (m <sup>2</sup> )	153.40	Aucune référence ou indication au niveau du permis de construire aux instruments d'urbanisme couvrant cette zone. Le POS prévoit un COS=0,7 dans cette partie.
Surface bâtie (m <sup>2</sup> )	120.49	
CES (%)	1,00	
COS (%)	2,00	





Projet 2 : - désordre urbain apparent  
- Non respect du COS.



Projet 3: Non respect du COS.



Projets 2 et 3 :  
Non respect de l'alignement



Projets 2 et 3 :  
Extension verticale non prévue  
par le POS, mettant en arrière  
plan le centre culturel

Les deux projets 2 et 3 : sont des constructions déjà existantes, mais non portée sur la cartographie du POS, ceci dénote que le levé topographique n'a pas été actualisé. Ils ont subi une surélévation du RDC de un (01) niveau. Aucune référence ou indication au niveau de leur permis de construire aux instruments d'urbanisme couvrant cette zone (POS). Cette extension verticale n'a pas tenue en compte les constructions limitrophes mettant en arrière plan le centre culturel, avec non respect des paramètres techniques fixés par le POS.



### Projet 04

Caractéristiques techniques	Sur terrain	Au niveau du POS
N° du permis de construire	Co1/2006/248 du 11 Juillet 2006	Habitat collectif inexistant dans le POS (fait partie de la ZIII)
Affectation	Réalisation de 20 collectifs avec des commerces au RDC (10 logements de type F3 et 10 logements de type F4)	
Nombre de niveau maximum	R+5 (19.50) RDC	
Surface totale (m <sup>2</sup> )	752,00	
Surface bâtie (m <sup>2</sup> )	451,2	
CES (%)	0,6	
COS (%)	3,6	



Les 20 logements LSP.



L'espace extérieur des 20 logements LSP, non traité et la voirie non réalisée.

**Projet 05**

Caractéristiques techniques	Sur terrain	Au niveau du POS
N° du permis de construire	Co1/2004/404 du 26 décembre 2004	Habitat collectif inexistant dans le POS (fait partie de la ZIII)
Affectation	Réalisation de 15 logements collectifs type F4 (LSP) pour les fonctionnaires des domaines	
Nombre de niveau	R+5	
Surface totale (m <sup>2</sup> )	700	
Surface bâtie (m <sup>2</sup> )	333,35	
CES (%)	0,50	
COS (%)	3,0	



**Les 15 logements LSP :**

- Non respect du COS
- Non respect de la hauteur

**Projet 06**

Caractéristiques techniques	Sur terrain	Au niveau du POS
N° du permis de construire	Co1/2007/433 du 31 10 2007	Habitat collectif inexistant dans le POS (fait partie de la ZIII)
Motif	Réalisation de 30 logements collectifs type F3 (LSP) pour les fonctionnaires des domaines	
Nombre de niveau	R+5 soit 22.15m	
Surface totale (m <sup>2</sup> )	1660	
Surface bâtie (m <sup>2</sup> )	1279.38	
CES (%)	70	
COS (%)		

### Projet 07

Caractéristiques techniques	Sur terrain	Au niveau du POS
N° du permis de construire	Co1/2004/142 du 31 06 2004	Habitat collectif inexistant dans le POS (fait partie de la ZIII)
Motif	Réalisation de 35 logements collectifs (LSP) 15 logements du type F3 et 20 logements du type F4, trois blocs dont les RDC pour les commerces	
Nombre de niveau	R+5	
Surface totale (m <sup>2</sup> )	1075	
Surface bâtie (m <sup>2</sup> )	645	
CES (%)	0,60	
COS (%)	3,6	



#### **Les 35 logements LSP :**

- Non respect du permis de construire,
- Non respect de la hauteur R+6 au lieu de R+5,
- Non respect du coefficient d'occupation au sol,
  - Absence du retrait par rapport à la voie,
  - Non respect de l'alignement.

A Daksi, la hiérarchie viaire n'est pas vraiment distinguée.



Daksi ZIII: route principale,  
bien dimensionnée et bien  
agrémentée



Daksi ZIII: route  
secondaire



Daksi ZIII: route tertiaire,  
sur dimensionnée





- Transformation du RDC en commerce, et extension de cette pratique sur l'espace public.
- Le trottoir est le lieu de dépôt des matériaux de construction, pourtant c'est strictement interdit,



Le marché couvert, un état dégradé.

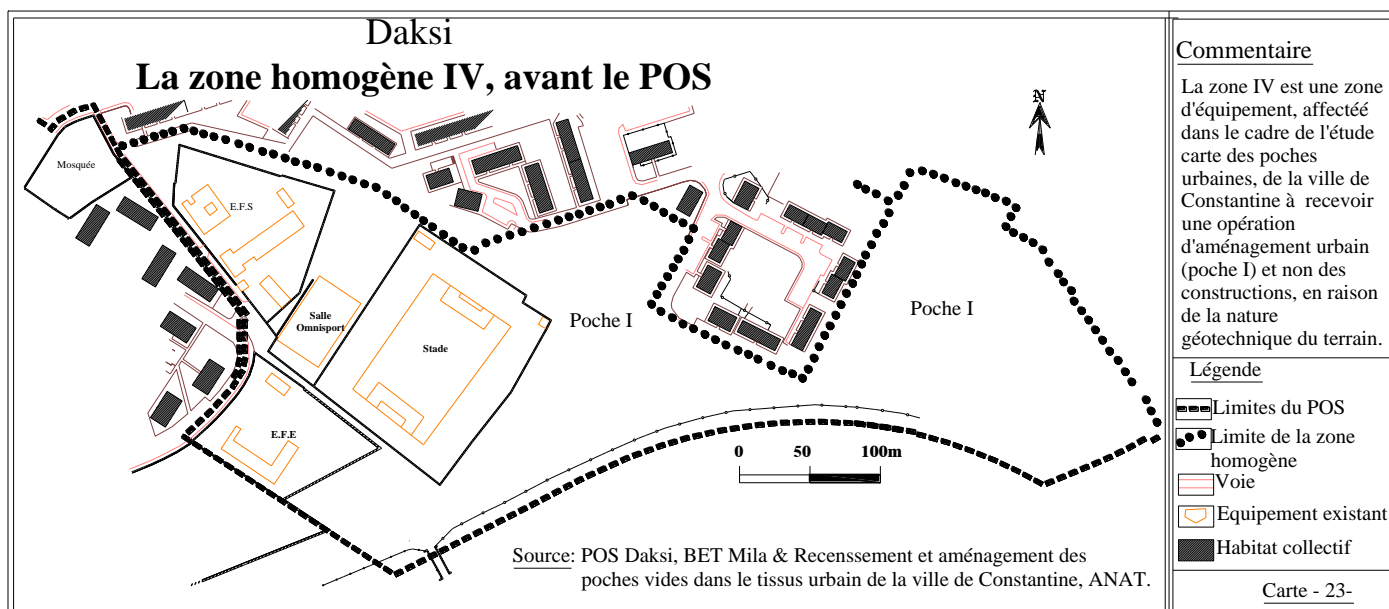


L'extension du marché couvert, prévue par le POS, actuellement c'est un espace de stationnement pour les habitants de la zone.

Aucune action du POS ne trouve sa place au niveau de la réalité de la zone homogène ZIII : discordance entre le programme POS et ce qui se trouve dans la réalité. les poches affectée par le POS ont été occupée avec un changement des affectations et non respect des paramètres techniques du POS, c'est-à-dire construction avec infractions.

### 5-1-2-1-5 Evolution de la zone homogène ZIV

**Avant le POS** : c'est une zone d'équipements dont l'état du cadre bâti est très dégradé. Dans le cadre de l'étude carte des poches urbaines de la ville de Constantine, elle était classée comme poche potentielle, très défavorable à la construction, susceptible de recevoir un projet d'aménagement d'envergure.



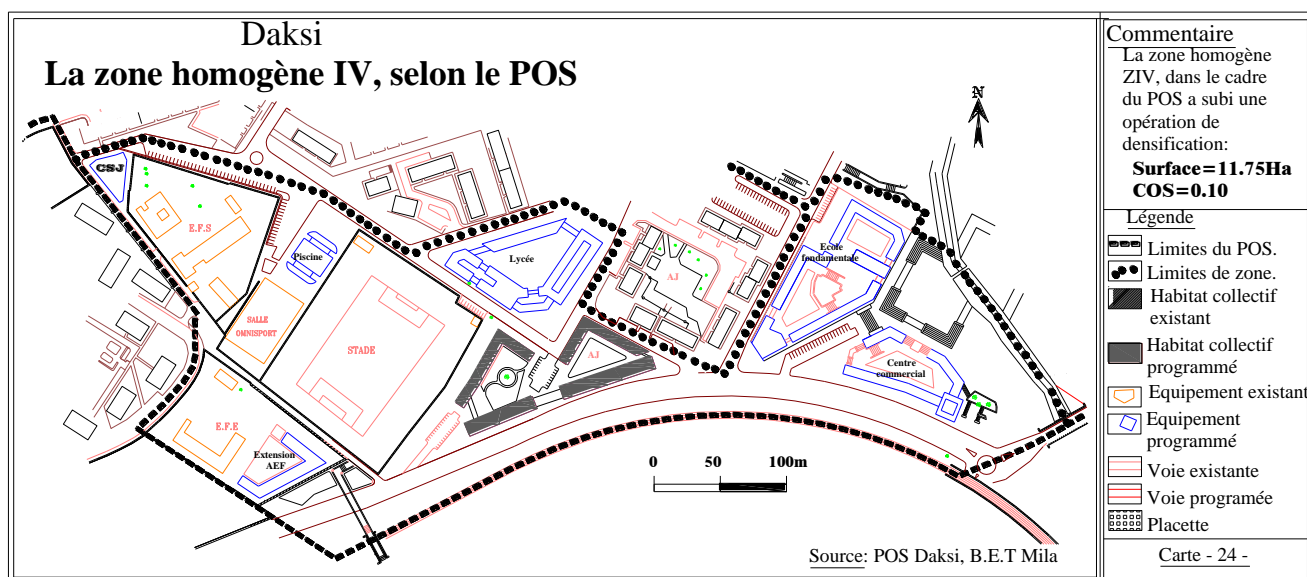
**La zone homogène ZIV selon le POS** : dans le cadre du POS, cette zone doit recevoir un programme d'habitat, d'équipement et des aménagements assez important.

Tableau n° 14 : Programme et paramètres techniques de la zone homogène ZIV du POS Daksi

	Paramètres techniques			
		Au niveau du POS	Sur terrain	
Zone d'habitat Semi collectif <u>ZIV</u>	Surface foncière	11,75 ha	---	
	Typologie affectée	Equipement	---	
	Nombre de logements	140	Néant	
	Extension école fondamentale	01	Néant	
	Lycée	01	Néant	
	Centre de protection des jeunes	01	Néant	
	Piscine	01	Mateco	
	Centre commercial	01	Néant	
	Création de parkings	103 places	Néant	
	Nombre de niveau	Habitat collectif	R+4	/
		Extension école fondamentale	R+1	/
Lycée		R+3	/	
Centre de protection des jeunes		R+1	/	
Piscine		RDC	/	
	Centre commercial	R+1	/	

COS	Habitat collectif	1,5	/
	Extension école fondamentale	1,0	/
	Lycée	1,5	/
	Centre de protection des jeunes	1,5	/
	Piscine	0,9	/
	Centre commercial	1,5	/
	Parking	0,5	/
CES	Habitat collectif	0,5	/
	Extension école fondamentale	0,7	/
	Lycée	0,8	/
	Centre de protection des jeunes	1,0	/
	Piscine	0,8	/
	Centre commercial	0,8	/
	Parking	0,2	/

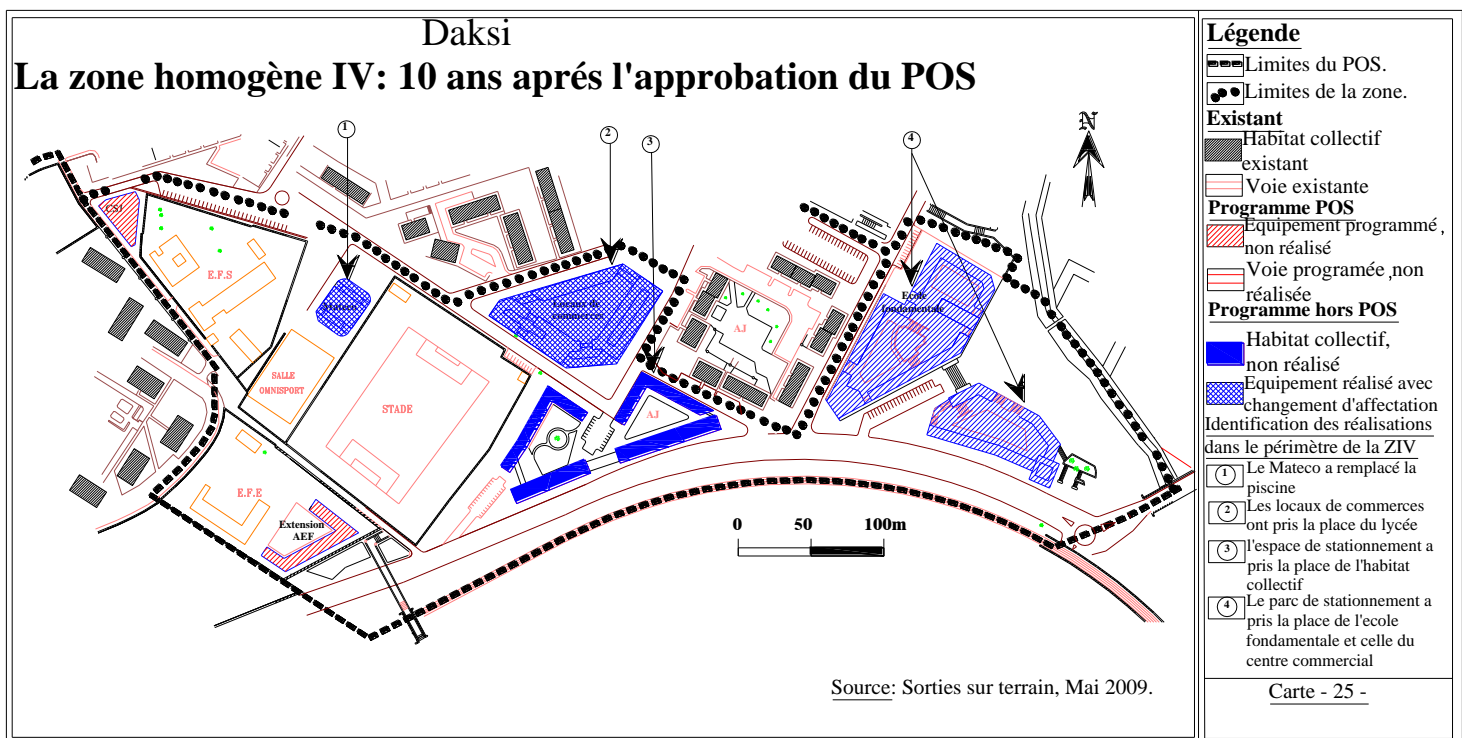
Source: POS Daksi, BET Mila & Sorties sur terrain Mai 2009.



**La zone homogène après l'approbation du POS** : c'est la zone d'équipements, les actes qui ont eu lieu durant la décennie d'approbation du POS se résument comme suit :

- le terrain destiné à l'habitat collectif est un parking.
- le terrain destiné à l'école fondamentale et le centre commercial, est un parc de transport (camions, transport des matériaux de construction).
- le terrain du centre de sauvegarde des jeunes est toujours libre.
- le terrain de la piscine est réaffecté en Mateco (terrain de foot).
- Le terrain devant recevoir le lycée, a été réaffecté est occupé par un programme communale comptant 736 locaux de commerce (constituant le nouveau marché de Daksi).

Caractéristiques techniques	Réalité	POS
N° du permis de construire	Co1/2004/172, du 23 Juillet 2008	Ce terrain devrait recevoir un lycée dans le cadre du POS : non respect de l'affectation du POS.
Affectation	Aménagement d'un marché (736 locaux de commerce)	
Nombre de niveau	RDC	
Surface totale (m <sup>2</sup> )	6764 m <sup>2</sup>	
Surface bâtie (m <sup>2</sup> )	---	
CES (%)	0,6	
COS (%)	0,6	



En un mot le programme du POS de cette zone n'a pas été respecté non en matière d'occupation mais en matière d'affectation, c'est à dire, les poches affectées par le POS sont occupées, mais autrement, par d'autres équipements.





Le nouveau marché (536 locaux de commerce), à la place du lycée.  
Des accès non aménagés.



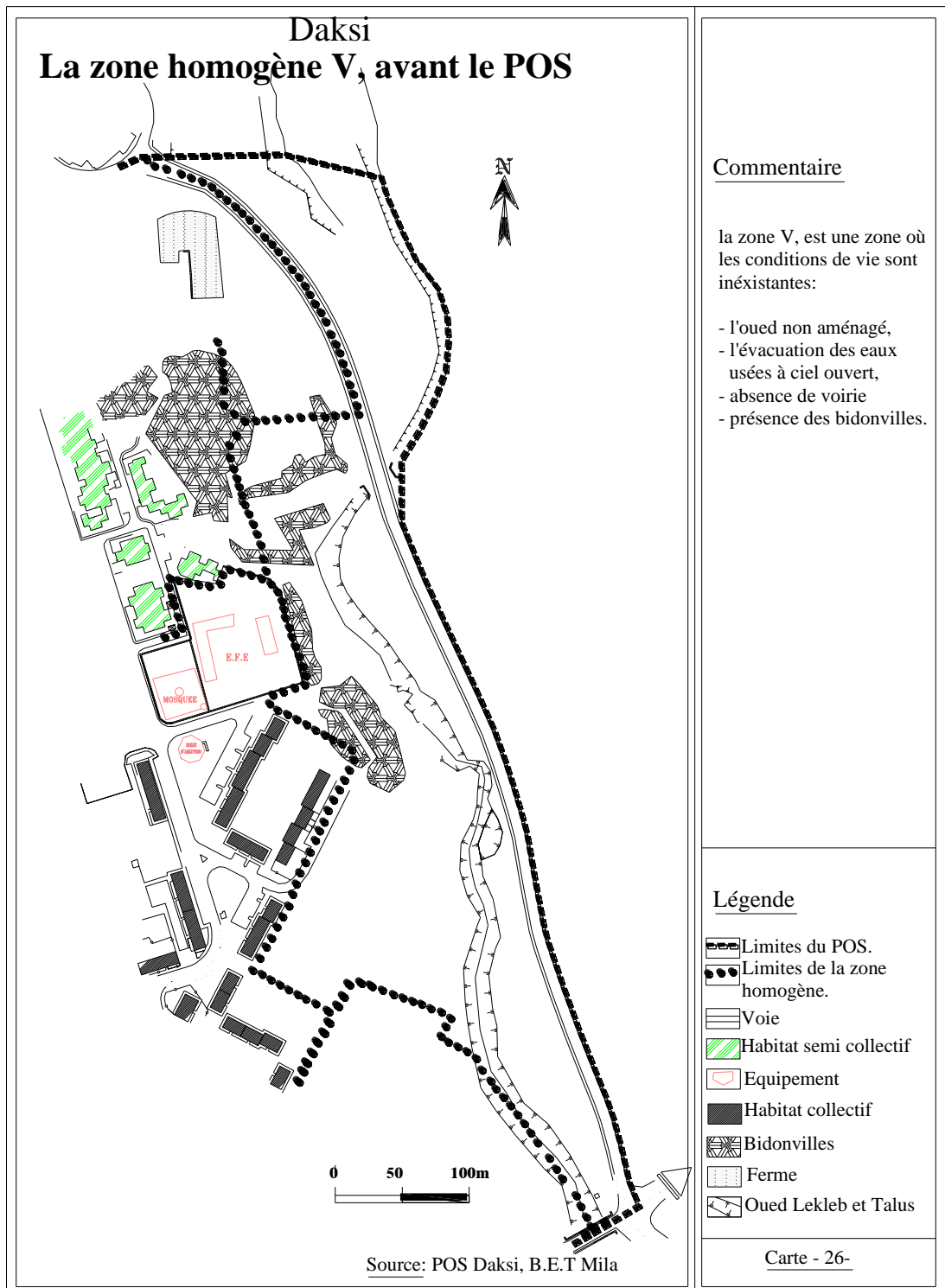
Le terrain destiné à recevoir le centre de sauvegarde de jeune est toujours libre.



Stade existant non entretenu.

### 5-1-2-1-6 Evolution de la zone homogène ZV

La zone homogène ZV avant le POS : c'est la partie la plus défavorisée de la cité, elle comporte les bidonvilles et oued Lekleb.

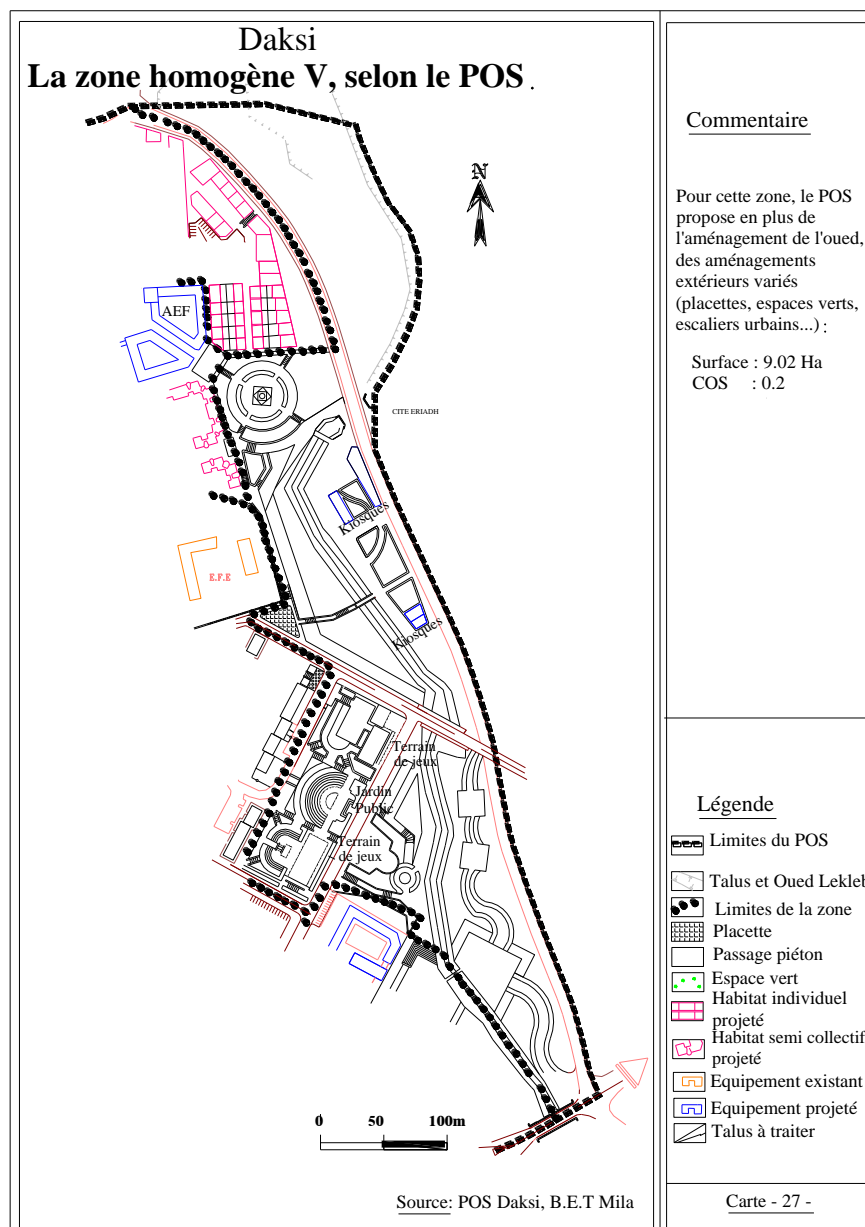


**La zone homogène ZV selon le POS** : dans le cadre du POS, elle constitue la zone des espaces verts.

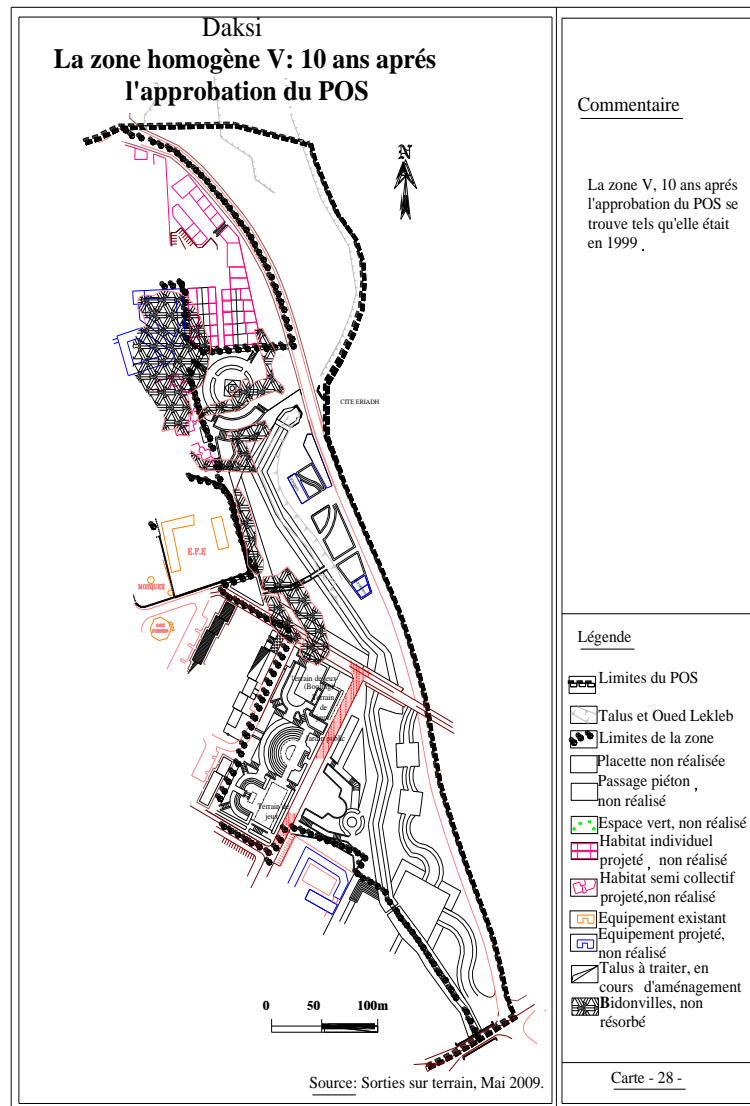
Tableau n° 15 : Programme et paramètres techniques de la zone homogène ZV du POS Daksi

Zone des espaces verts ZV	Programme	Au niveau du POS			Sur terrain		
		Nbe de niveau	COS	CES	Nbe de niveau	COS	CES
	Deux kiosques	RDC	0,2	---	/	/	/
	Jardin public	---	---	---	/	/	/
	Terrains de jeux	---	---	---	/	/	/

Source : POS Daksi, BET Mila & Sorties sur terrain Mai 2009



**La zone homogène ZV après le POS :** En réalité, le terrain destiné à recevoir le programme d'aménagement du POS est toujours occupé par les bidonvilles. L'opération d'aménagement de l'Oued est lancée 10 ans après l'approbation du POS.



Persistance des bidonvilles, contrainte réelle à la matérialisation du programme du POS et à l'amélioration du cadre de vie et de l'image urbaine de cette zone.

## **Conclusion**

Les sorties sur terrain ont révélé que le POS Daksi, 10 ans après son approbation, n'a pas eu un impact important sur cet espace urbain, surtout en ce qui concerne l'opération de résorption de l'habitat précaire et l'amélioration des conditions de vie des habitants, si on exclue quelques actions ponctuelles qui ont eu lieu, à savoir : quelques logements individuels, le reste du programme est encore sur plan. On enregistre :

**1- Des retards dans les réalisations** : beaucoup de retards dans les réalisations du programme POS, beaucoup d'opérations attendent d'être réalisées alors qu'elles devraient être achevées.

**2- Un décalage entre le programme POS et la réalité** : le terrain ne reflète pas le POS. On assiste à une densification du quartier, il s'agit de l'injection d'un important programme d'habitat collectif et de locaux commerciaux, en contradiction avec les affectations du POS et bien avant, en contradiction avec la carte des poches urbaines de la ville de Constantine réalisée par l'ANAT.

**3- Absence de coordination entre les différents programmes et le POS** : la planification socio économique et la planification spatiale interviennent indépendamment l'une de l'autre, c'est-à-dire que la relation entre le POS, le PCD (plan communal de développement), et bien d'autres programmes, présidentiel ou d'urgence par exemple n'a jamais existé. Par ailleurs l'examen de leur contenu respectif montre que :

- Le PCD est un programme socio-économique et financier, pluriannuel. Elaboré par les autorités locales dans un but budgétaire sans localisation spatiale;
- Le POS : de son côté, dégage un programme socio-économique spatialisés, mais sans aucune implication financière.

C'est ainsi que des actions financées par le PCD peuvent ne pas être prévues par le POS et peuvent être en contradiction avec la logique développée par ce dernier, à titre d'exemple le programme important des locaux commerciaux de la sous zone IA et la zone IV et le nouveau siège de la wilaya ont changé sinon empiété sur le programme du POS. Ce constat négatif, est le fait que les autorités locales n'appliqueraient pas les plans et textes régissant l'urbanisme de



manière rigoureuse et ne travaillent pas en coordination avec les différents intervenants sur l'espace. En effet, on peut conclure qu'il y a une absence de coordination entre la planification économique et la planification spatiale, d'une part et surtout l'analyse de la situation actuelle et le travail de prospection des bureaux d'études n'est pas en général approfondi au point d'arriver au programme PCD, ils se sont limités à la grille théorique des équipements de 1989, d'autre part.

## Vérification des paramètres techniques du POS Sidi M'cid

Les sorties sur terrain et la vérification des plans d'aménagement du POS dans la réalité nous ont permis de faire un constat très négatif : Sidi M'cid « d'après le POS » est celui « d'avant », rien n'a changé ! (Voir cartes 8, 9, 28).

Sur un programme total de logement égale à 400 logements, seulement 14 logements individuels ont été réalisés, soit un taux de réalisation de 4%, taux insignifiant par rapport à la durée d'approbation du POS.

Tableau n°16 : Etat d'avancement du programme d'habitat du POS Sidi M'cid

POS Sidi M'cid	Type d'habitat	Programme POS	Réalisé	Reste à réaliser
	Individuels	344	14	330
	Semi collectifs	56	00	56
Total	400 logements	400	14	386

Source : POS Sidi M'cid, URBACO & APC & Sorties sur terrain Juillet 2009.

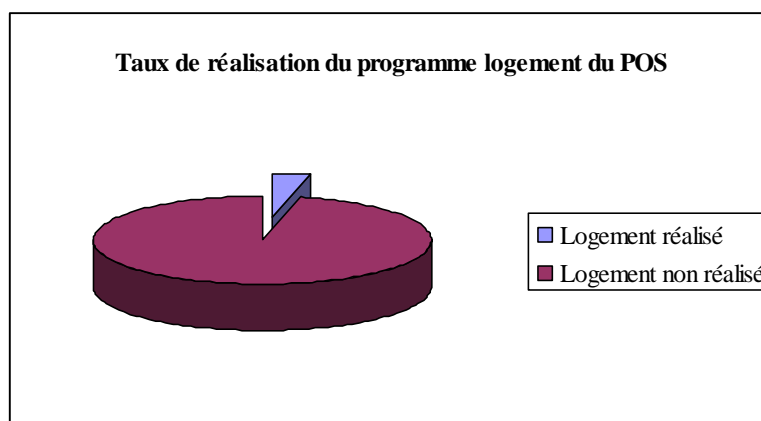


Tableau n°17 : Etat d'avancement du programme d'équipements, de voirie et de services du POS Sidi M'cid

Programme		Etat	Degré de réalisation (Vérification sur terrain)
Equipements		Non lancés	0 %
Habitat	Individuel	Lancé	04%
	Semi collectif	Non lancé	0 %
Réseau routier		Non lancés	0 %
Aménagements		Non lancés	0 %
Viabilisation des réseaux AEP, GAZ		En cours	70 %
Eradication des bidonvilles		Non lancés	0 %

Source : POS Sidi M'cid, URBACO & APC & Sorties sur terrain Juillet 2009.

## **5-1-2-2 Vérification des paramètres techniques par zone homogène du POS Sidi M'Cid**

Les zones homogènes UA, UC et UE, zones d'habitat individuel et d'équipements, sont des zones existantes en bon état. elles n'ont subi aucune action dans ce POS, et n'ont pas été soumises au travail de vérification

### **5-1-2-2-1 La zone homogène UB**

La zone UB est constituée dans sa totalité d'habitat illicite, elle occupe une superficie totale de 11,97ha. L'intervention au niveau de la zone consiste en une restructuration, c'est une opération qui vise la réorganisation de l'ensemble urbain, l'intervention portera sur :

Tableau n°18 : Paramètres techniques de la zone homogène UB du POS Sidi M'Cid

	Paramètres techniques du POS		Réalité
Zone d'habitat individuel à régulariser foncièrement <u>UB</u>	Surface foncière	119748,00m <sup>2</sup>	Rien à signaler sur terrain
	Typologie affectée à la zone	Individuel	
	Nombre de logements	289 dont la surface varie de 154 <sup>2</sup> à 500m <sup>2</sup>	
	Nombre de niveaux maximum	R+2 avec terrasse accessible.	
	Coefficient d'occupation au sol	1,65	
	Coefficient d'emprise au sol	0,55	
	Régularisation foncière des constructions existantes	/	
	La création de voies adéquates	/	
	Création des voies piétonnes	/	
	L'aménagement des poches vides par création de lots ou d'espaces verts.	/	

Source : POS Sidi M'Cid, URBACO & APC & Sorties sur terrain Juillet 2009.



### 5-1-2-2-2 La zone homogène UD

C'est une zone affectée à l'habitat semi collectif en remplacement de l'habitat précaire, elle a été proposée pour d'une part créer une meilleure dynamique urbaine dans cette zone d'habitat informel, d'autre part combler une partie du déficit découlant de la résorption de l'habitat précaire et de l'amélioration des conditions d'une population vivant avec des normes de peuplement inacceptables déracinée des constructions illicites et précaires.

Tableau n°19 : Paramètres techniques de la zone homogène UD du POS Sidi M'Cid

Zone d'habitat semi collectif proposée <u>UD</u>	Paramètres techniques constatés		Réalité
	Surface foncière	7069,20m <sup>2</sup>	
Surface plancher	8400		
Surface bâtie	2800		
Typologie affectée à la zone	Semi collectif		
Nombre de logements	56		
Nombre de niveaux maximum	R+2		
Coefficient d'occupation au sol	1,18		
Coefficient d'emprise au sol	0,39		

Source : POS Sidi M'Cid, URBACO & APC & Sorties sur terrain Juillet 2009.

### 5-1-2-2-3 La zone homogène UF

Cette zone est constituée de tous les terrains réservés aux équipements proposés dans le cadre du POS sur le site, ces équipements sont comme suit : situé dans la zone UP2

Tableau n°20 : Paramètres techniques de la zone homogène UF du POS Sidi M'Cid

Zone d'équipements proposés <u>UF</u>	Programme POS			Réalité
		Equipements	Surfaces (m <sup>2</sup> )	
	E1	Maison de jeunes	1478,75	Aucun équipement programmé n'existe sur terrain.
	E2	Crèche	772,83	
	E2A	Crèche	403,41	
	E3	Centre commercial	493,50	
	E6	Jardin d'enfants	1932,06	
	E7	Groupement administratif	1003,20	

Source : POS Sidi M'Cid, URBACO & APC & Sorties sur terrain Juillet 2009.

#### **5-1-2-2-4 La zone homogène (UL)**

Cette zone comporte les zones d'espaces verts, de détente et de loisirs proposés (UL), le site d'intervention est totalement démunie de cette fonction primordiale. Dans le cadre de ce POS, les terrains à fortes pentes ou se trouvant dans les couloirs de servitudes sont aménagés en espaces verts. Les terrains situés au cœur de la cité sont aménagés en espace de détente (jardin) et permettent de mieux structurer le tissu et de lui donner un cachet spécifique. Cette zone occupe une superficie totale de  $6277,44\text{m}^2 = 0,63$  ha.

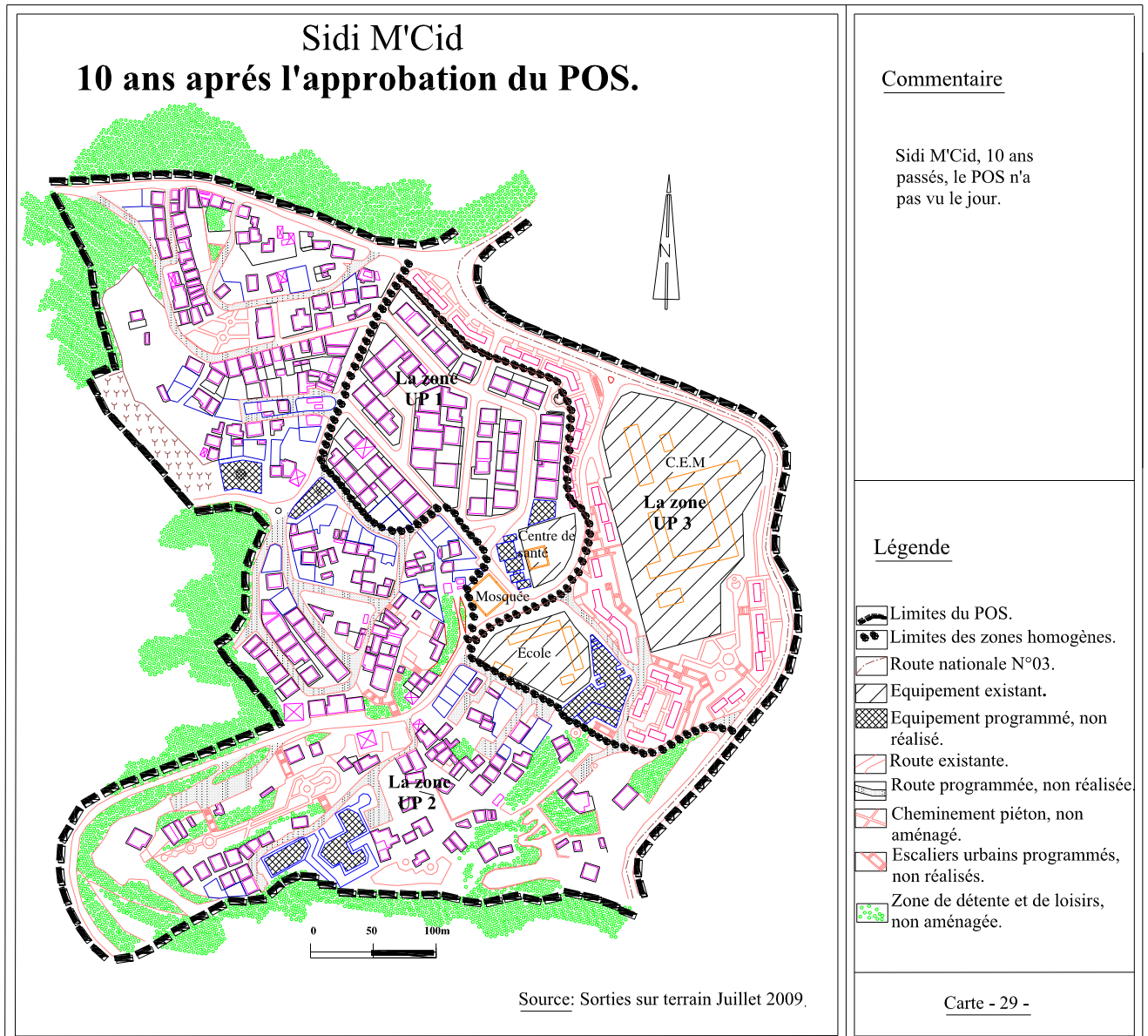
#### **5-1-2-2-5 La zone homogène (N): la zone naturelle** (fait partie de zone UP2)

Cette zone est constituée des terrains défavorables à la construction qui devraient être boisés. Elle occupe une superficie totale de 02 ha.

Tableau n°21 : Paramètres techniques de la zone homogène N du POS Sidi M'Cid

Désignation	Surface	
	VA (m <sup>2</sup> )	VR (%)
Surface habitat semi collectif	88464,06	40,21
Surface équipement	28690,87	13,04
Surface de détente et de loisir	6277,44	2,85
Passage piéton et espace libre	38371,78	17,44
Zone naturelle	20,00	9,09
Voirie et parking	38195,85	17,37
total	22000,00	100

Source : POS Sidi M'Cid, URBACO & APC & Sorties sur terrain Juillet 2009.

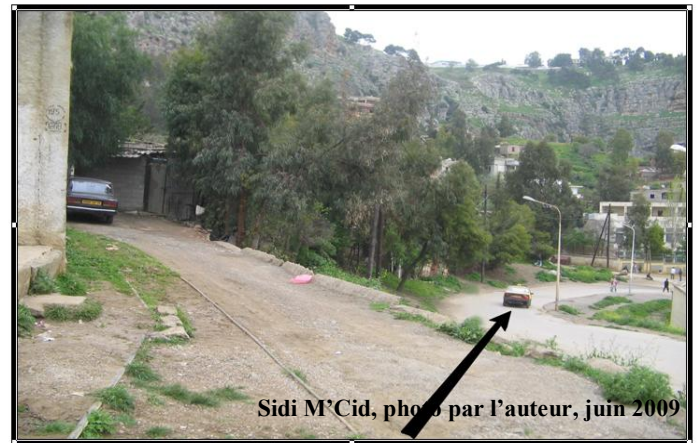


Sidi M'cid

Le quartier est totalement dépourvu en matière de voirie, ce qui pose des problèmes d'accessibilité, de circulation et de stationnement.



Sidi M'Cid  
CEM Ibn Battota.



Sidi M'Cid  
Route principale très dégradée



Sidi M'Cid  
Mosquée, repère du quartier.

## **Conclusion**

De la vérification des actions du POS Sidi M'Cid sur le terrain, on souligne deux constats négatifs :

**1- Les retards dans les réalisations** : beaucoup de retards sont enregistrés dans toutes les zones homogènes, toutes les opérations devraient être achevées. Tant que l'éradication des bidonvilles n'a pas eu lieu, tout le programme du POS ne verra pas le jour et restera dans les tiroirs.

**2- Le décalage entre le programme POS et la réalité** : le terrain ne reflète pas le POS. Car rien n'a été fait sur terrain et n'a bénéficié d'aucun autre programme en dehors du POS. En effet ce POS n'a pas trouvé sa place dans la réalité, pourtant c'est un quartier marginalisé et problématique. Pourquoi a-t-on fait un POS à Sidi M'Cid, si les choses continuent à évoluer spontanément, sans règles? Ces éléments ont fait que le plan proposé pour la cité, en 1999 n'a pu être réalisé : aucune opération de restructuration n'a été lancée au niveau du tissu existant. Ainsi, pour la cité Sidi M'Cid, le POS a été un échec total.

## CHAPITRE SIXIEME :

### **Défaillances de la mise en place du POS**

L'interprétation des résultats de l'enquête s'est faite à travers les trois étapes suivantes : avant, pendant et après l'étude, nous avons donc relevé les incohérences et les problèmes que rencontre le POS à travers ces mêmes trois étapes pour tirer des conclusions par étape également:

#### **6-1 Le POS : avant l'étude**

Deux facteurs négatifs interviennent à ce niveau :

- \* **La durée étendue**, consacrée à la phase de l'appel d'offre et toutes les procédures qui précèdent le choix du bureau d'études.
- \* **La sélection des bureaux d'études non objective** : selon le décret présidentiel n° 02-250 du 24 07 02, portant réglementation des marchés publics modifiée et complétée par le Décret Présidentiel N°03/301 du 11/09/2003, suite à une procédure d'appel d'offres conformément à l'article 21, la sélection des BET, passe par deux évaluations : technique et financière obéissant à plusieurs critères suivant un barème précis.

**Dans une première phase** : la commission d'évaluation des offres procédera à l'évaluation des offres techniques suivant les critères de choix résumés ci-dessous :

1. La compétence de l'équipe pluridisciplinaire à mobiliser par le soumissionnaire pour l'élaboration des projets d'études : cet élément est coté pour (30) points maximum.
2. L'expérience générale du Maître d'œuvre soumissionnaire dans le domaine de l'aménagement et de l'urbanisme : (30) points maximum.
3. La proposition de délais d'exécution : (10) points maximum.

**Dans une deuxième phase** : la commission d'évaluation des offres, procédera à une sélection parmi les offres techniques retenues. Pour être retenue pour l'évaluation des offres financières, l'offre technique doit avoir reçue au moins 30 points sur 70. Ainsi, les projets d'études seront attribués aux soumissionnaires ayant présenté l'offre financière la moins disante en conformité avec le dossier d'appel d'offres.



L'analyse de cette évaluation nous pousse à dire que la sélection n'est pas objective, du moment qu'elle met au même niveau : compétence et expérience du bureau d'études et l'offre financière la moins élevée. La conséquence est que le travail du **moins disant** ne sera pas toujours celui du compétant ayant les moyens humains et matériels nécessaires pour bien le faire. Ainsi, si l'offre échoit à un BET médiocre ayant l'offre la moins disante le résultat **n'atteint évidemment pas les objectifs assignés**.

## **6-2 Le POS : pendant l'étude**

### **- Problème des délais contractuels : Lenteur de la procédure**

On constate que la durée des deux études est similaire pour les deux bureaux d'études, bien que la différence dans les aires d'études reste bien importante 56 Ha pour le POS Daksi et 22 Ha pour le POS Sidi M'cid. Ce qui montre la lenteur de la cadence avec laquelle l'URBACO surtout a mené son étude. Bien que des retards dans la livraison des études ont été bien enregistrés pour les deux cas de figures :

- L'URBACO a pris trois (03) ans pour finaliser son POS Sidi M'Cid (du 17/11/1996 jusqu'à 07/07/1999), alors que le délai contractuel était de 10 mois.
- Par contre le BEM a pris deux (02) ans (du 02/03/1998 au 19/04/2000) contre 09 moi, pour finaliser son POS Daksi, soit un retard de 16 mois par rapport au délai contractuel.

Ces retards, selon le chef de service de l'Urbanisme reviennent à:

- La lenteur des procédures administratives : établissement des contrats,
- La délimitation définitive des aires d'étude : la délimitation même des POS est sujette aux modifications. les périmètres des POS sont parfois réduits ou étendus, cela dépend, selon le chef de service, des budgets alloués par l'APC et l'État. Ceci dit, la Direction de l'Urbanisme est aussi responsable avec les bureaux d'étude de la lenteur des études, de même que :
- La complexité de certains sites comme Sidi M'cid (tissu compliqué, situation éloignée, topographie difficile) et parfois le recours des bureaux d'études à la sous-traitance avec d'autres bureaux pour certaines parties de l'étude, prolongent de façon sensible le temps d'étude, pour éviter complications et les dépassements que connaîtrait une étude qui s'étale

dans le temps ; Antoine Givaudan suggère : « *L'étude d'un POS doit aller assez vite* »<sup>(36)</sup>. En effet ces retards sont partagés entre le maître de l'ouvrage et le maître de l'œuvre pour donner **des études figées et dépassées qui peuvent arriver même à l'obsolescence.**

**- Fausses déclarations des moyens mis en place :**

Malgré les déclarations concernant les moyens humains (architecte, ingénieur en VRD, sociologue, topographe, géotechnicien, une équipe d'enquêteurs) et le matériel mis à la disposition des deux équipes pour le bon déroulement des deux études. Le chef de service de l'urbanisme témoigne de l'insuffisance des compétences des bureaux d'étude, pour l'élaboration effective des POS. Concernant surtout l'élément humain, l'équipe engagée réellement n'est pas celle déclarée au niveau des contrats, généralement on remarque l'absence du sociologue, topographe et géotechnicien, d'où le recours à la sous-traitance de certaines parties, notamment les enquêtes ménages, ainsi que les levés topographiques. Ces fausses déclarations sont le plus souvent faites pour décrocher les marchés.

**- Elaboration du POS : informations de base biaisées**

**Le travail de bureau « analyse et prospection » :** les deux bureaux ne disposent, sur le milieu urbain, que d'une série d'informations quantitatives, permettant très rarement l'ébauche d'un aménagement adéquat des deux tissus. En effet, les données quantitatives fournies à l'équipe sont biaisées (pas de statistiques sur les activités et l'emploi informel, ni sur le nombre réel des habitants des bidonvilles, ni sur les modes de vie, de transport, ni sur les risques écologiques spécifiques). Ces bases statistiques officielles aboutissent à sous-estimer largement la croissance urbaine et les besoins réels en équipements et services.

**Le travail sur terrain :** n'est guère aisé, surtout, lors des enquêtes ménage : les bureaux d'études se trouvent confrontés à une indifférence totale de la part des habitants, en raison du manque de sensibilisation de ces derniers. Les habitants des deux sites n'ont jamais été informés des projets POS, ce qui explique souvent le refus des habitants quant à l'accès de leurs maisons et même l'entretien avec les enquêteurs. Ils entravent ainsi le bon déroulement du travail de vérification et d'actualisation.

---

<sup>(36)</sup> : Revue d'urbanisme N°138, Antoine GIVAUDAN, P17).



**Le travail de concertation :** le chef de service de la direction de l'urbanisme, confirme que la D.U (Direction de l'Urbanisme) et l'APC (Assemblée Populaire Communale) sont seules à l'assurer, les autres organismes s'ils font acte de présence, leurs interventions lors des concertations sont très rares.

**- Degrés d'implication des différents intervenants:** Conscience des uns et indifférence des autres

Alors que la DU joue pleinement son rôle depuis l'inscription de l'étude jusqu'à son approbation, les autres intervenants dans un POS selon l'enquête (les secteurs de : l'agriculture, l'habitat, la santé, l'éducation, ...etc.), se désintéressent en général, ils sont souvent absents lors des séances de concertation et parfois même lors de la présentation de l'étude.

En dépit de l'importance du POS en tant qu'instrument de gestion, de contrôle et d'utilisation du sol, l'APC doit en principe être au courant de tous les POS, qui vont être engagés sur son territoire, pour orienter les bureaux d'étude et mettre à leur disposition tous les moyens nécessaires (documentation, cartographie, guides...), afin d'assurer le bon déroulement du travail d'actualisation sur terrain et des enquêtes ménage. Cette dernière affiche une grande indifférence sinon ignorance du contenu des POS et surtout celui de Sidi M'Cid. Les agents à qui étaient adressé le questionnaire, n'étaient même pas en mesure de nous répondre et de le remplir. Ceci nous pousse à nous interroger avec inquiétude sur l'efficacité de l'intervention de l'APC dans ce domaine, s'il n'y a aucune maîtrise des informations, pourtant disponibles? Ici nous raisonnons qu'une formation ou préparation des techniciens et cadres devront suivre les instruments devant anticipé l'engagement des études.

**- Implication du citoyen :** Absence quasi-totale / Problème d'information et de sensibilisation

Les enquêtes que nous avons réalisées auprès des principaux acteurs du POS : la Direction de l'urbanisme, le Maître de l'ouvrage et le Maître de l'œuvre ont révélé l'absence totale du citoyen dans les deux cas de figure. Cette absence peut s'expliquer par :

- le manque d'information et de sensibilisation du citoyen par les autorités locales afin de lui faire comprendre l'importance du POS et le rôle qu'il doit jouer dans l'amélioration du cadre de vie et la résolution des problèmes urbains.
- l'indifférence et le désintéressement du citoyen lui-même : à l'unanimité la population enquêtée n'a pas entendu parler de cette étude.

Il faut dire que l'implication du citoyen, et son appréhension de l'importance du POS devrait le pousser à bien collaborer, participer jusqu'à même faire des suggestions et émettre des vœux afin d'avoir un cadre de vie meilleur. Mis à part l'association représentant l'habitat spontané au niveau de Daksi, les autres secteurs urbains ne possèdent aucune association ou comité pour les représenter auprès des autorités locales.

L'espace urbain étant le lieu où se déroule la vie quotidienne du citoyen, ne peut en aucun cas être mieux identifié sur tous les plans (spatial fonctionnel et cadre de vie) que par celui-ci. Ainsi sans l'implication du citoyen, l'efficacité du POS ne peut être atteinte.

L'ensemble des habitants questionnés n'ont aucune idée sur le POS Daksi, ni sur son contenu. Ils déclarent qu'ils n'ont jamais été impliqués ou sollicités concernant le sort de leur cité. En ce qui concerne leurs suggestions, **si un autre POS se propose au niveau de leur quartier** : toutes les suggestions et propositions portaient sur l'amélioration des conditions de vie au sein du quartier, ils insistent notamment sur :

- 1- La réalisation des espaces de jeux pour les enfants et les espaces de regroupement, de détente et loisirs pour les autres tranches de la population : 80%.
- 2- L'urgence d'aménager l'oued afin de résoudre les problèmes de nuisances et d'atteinte à l'environnement (mauvaises odeurs, saleté, insectes, inondations) : 75%.
- 3- Le déplacement de la décharge sauvage en face des habitations : 85%.
- 4- L'entretien du cadre bâti surtout les façades des bâtiments et de quelques équipements: 45%.
- 5- L'urgence d'éradiquer les bidonvilles pour l'insalubrité et la pollution qu'ils engendrent tout le long de la rivière d'une part et la dégradation du paysage urbain d'autre part : 80%.
- 6- Le marché informel à son tour porte atteinte à l'environnement en raison des bruits engendrés et les déchets laissés par les marchands : 70%.
- 7- La réouverture de l'ancien marché : 90%.
- 8- La création d'équipements culturels et sportifs (99%) pour le manque flagrant et l'occupation des jeunes et surtout des chômeurs qui ne trouvent pas dans leur majorité, quoi faire, et se penchent par conséquent vers des actes de violence (Délinquance et banditisme : vol, agressions et drogue) au sein de leurs propre quartier : 65%.
- 9- La nécessité d'implanter une sûreté urbaine ou une brigade de gendarmerie 82%, afin de:
  - \* de contrecarrer ces fléaux sociaux qui secouent la zone et ont pris de l'ampleur.
  - \* d'assurer une totale sécurité pour les habitants du quartier même et pour les visiteurs.

**Pour conclure**, sur le plan de l'étude, les habitants de Daksi n'ont pas été impliqués à un moment dans l'élaboration du POS. Par conséquent, les propositions dégagées par l'étude ne tiennent pas compte du citoyen et n'expriment pas les attentes du citoyen (élément clef dans toute étude urbaine). Cette non implication fait que les propositions du POS vont accentuer davantage les problèmes surtout sociaux au niveau de la cité (les agressions, la délinquance, la drogue et le banditisme): A titre d'exemple la création selon le POS, d'une zone de regroupement et de détente isolée au niveau de la zone de parc à l'extrême périphérie ne peut, qu'avoir un impact négatif, non seulement sur le quartier même mais sur les quartiers environnants et par la même sur la ville de Constantine. De ce fait, elle va favoriser par la suite la création de nouveaux foyers de délinquance. Nous signalons à sujet que lors de notre visite sur terrain nous avons surpris à plusieurs endroits des groupes de jeunes s'adonnant à la drogue.

### **6-3 Le POS : après l'étude**

Les deux cas de figure, sont très démonstratifs, POS approuvés dix ans après, ils sont encore aujourd'hui non réalisés pour Sidi M'cid et non respecté pour le cas de Daksi où plusieurs projets sont réalisés n'étant même pas portés par le POS, ils ont modifié l'image globale du quartier, et ont élevé son statut, par l'installation du nouveau siège de la wilaya.

#### **Faiblesses du contrôle**

A travers tout le processus de production du cadre urbain et bâti, l'absence du contrôle et du suivi génère des situations difficiles à solutionner ultérieurement. La création de la police urbaine existe, mais jusqu'à ce jour elle n'a pas été efficace. Il ne suffit pas d'édicter des règles encore faut il savoir et pouvoir les faire respecter, sans quoi les meilleures intentions d'aménagement resteraient lettre morte. Cela pose le problème de la surveillance, du contrôle et du suivi des décisions.

Les nouvelles constructions, continuent à produire de nombreux désordres dans les paysages urbains que ce soit dans les profils à respecter (nombre d'étage), dans l'ampleur de l'emprise au sol, dans l'accaparement des espaces verts et de loisirs, une appropriation autre des espaces publics également (dans les zones d'habitat collectif). Ainsi, « la problématique du POS ne réside pas dans le POS lui-même, son utilité ni dans le rôle qu'il doit jouer dans la réglementation de l'urbanisme, mais c'est surtout dans le respect de toutes ses dispositions telles

*Mémoire de Magistère : le Plan d'Occupation des Sols entre étude et réalité, analyse de cas à Constantine*  
qu'elles sont élaborées et définies par la réglementation en vigueur »<sup>(37)</sup>. Cela signifie que les décideurs et les concepteurs doivent, eux-mêmes être contrôlés.

#### **6-4 Le devenir du POS face aux exigences de la politique de la ville**

Pour empêcher que l'urbanisation ne soit plus synonyme de crise, une véritable politique de la ville, du projet urbain, une démocratie urbaine, une implication forte des collectivités locales ainsi que celle du citoyen dans le cadre de la complémentarité des efforts accomplis, sont les atouts à développer pour assurer sérieusement et correctement le devenir urbain du pays.

Existant depuis presque deux décennies, les POS devraient servir à contrôler le développement rapide des espaces urbains. Aujourd'hui, l'aménagement du territoire et des villes se conçoit autrement, notamment en matière développement durable. D'autres exigences sont apparues. Une attention plus grande est apportée à la qualité du paysage, du patrimoine, de l'environnement, à la lutte contre les nuisances, la lutte contre la délinquance et l'insécurité, notamment au niveau des quartiers pauvres etc.... On doit assurer un développement équilibré entre le social, l'économique et l'environnemental. A ce propos, la politique de la ville est venue donner un nouveau contexte de l'urbanisation. Le produit « POS » constituera dorénavant un outil au service de la politique de la ville. Ainsi, pour tout espace urbain on doit désormais assurer :

- La diminution des nuisances quotidiennes de toute nature (pollution de l'eau, de l'air et des sols, bruit),
- La maîtrise des besoins en déplacement,
- La préservation des qualités de l'environnement naturel et du patrimoine architectural et urbain,
- La réalisation davantage d'espaces verts,
- La diversification des fonctions urbaines (commerces, logements, activités)
- Le maintien de la diversité sociale et la lutte des inégalités.
- Le développement et la stimulation de l'emploi pour tous.

En France, par exemple, les POS, ainsi que les Schémas Directeurs (SD), créés par la loi d'orientation foncière de 1967, jugés obsolètes, disparaissent au profit des Schémas de

---

<sup>(37)</sup> : ATHMANI Fouad, P68, 2001.

Cohérence Territoriale (SCOT) et des Plans Locaux d'Urbanisme (PLU). Introduit par la Loi Solidarité et Renouveau Urbain (S.R.U.) du 13 décembre 2000, complétée par la Loi Urbanisme et Habitat (U.H) du 2 juillet 2003 et la loi Engagement National pour le Logement (E.N.L.) du 13 juillet 2006. Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) se substitue au Plan d'Occupation des Sols. C'est un document de planification urbaine, globale et stratégique, opérationnel et prospectif. Il n'est plus un simple plan de destination des zones. Il dépasse largement le champ couvert par le POS, puisqu'il comporte, outre un rapport de présentation et un règlement d'urbanisme, un Projet d'Aménagement et de Développement Durable « PADD » à travers lequel s'exprime en véritable projet de la ville. **La révision du POS, est donc un moment important dans leur vie en tant qu'instrument d'urbanisme réglementaire et opérationnel.**

L'Algérie, dans cette logique du développement durable, est entrain de tout refaire et de tout réviser, en matière d'aménagement du territoire et d'urbanisme à commencer par le SNAT 2025, en cours d'adoption. Les SRAT des neuf régions programme en cours, les PATW en cours de révision et les PDAU achevés ou en cours de révision. En effet, pour matérialiser concrètement les objectifs de la politique d'aménagement et du développement durable du territoire, quatre lignes directrices orientent et répondent aux grands enjeux du développement du territoire:

- ▶ Ligne directrice N° 1 : vers un territoire durable.
- ▶ Ligne directrice N° 2 : créer les dynamiques du rééquilibrage territorial.
- ▶ Ligne directrice N° 3 : créer les conditions de l'attractivité et de compétitivité des territoires.
- ▶ Ligne directrice N° 4 : réaliser l'équité territoriale.

La gouvernance territoriale s'étend le long de la concrétisation de ses lignes directrices. Elles sont mise en œuvre par 20 Programmes d'Actions Territoriales PAT, programme opérationnel pour servir de support de concrétisation des actions au niveau régional et local. Le PAT N° 18 concerne le « renouvellement urbain et politique de la ville », d'où la promulgation de la loi du 20 février 2006, « Loi d'Orientation de la Ville, LOV ». <sup>(38)</sup>

---

<sup>(38)</sup> : La loi n° 06-06 du 20 février 2006, Journal officiel N° 15.

La LOV est venue appuyer la politique nationale d'aménagement et du développement durable du territoire par l'institution d'un certain nombre d'instruments valorisant la mise à niveau des espaces urbains en introduisant la notion de politique de la ville selon un processus concerté et coordonné, « elle est mise en œuvre dans le cadre de déconcentration, de la décentralisation et de la gestion de proximité »<sup>(39)</sup>, dont les objectifs ne seront plus l'aménagement d'espaces physiques figés, mais plutôt les villes disposant d'une dimension sociale et fonctionnelle afin d'arriver à la notion de projet urbain intégré et partagé. Les premiers chantiers de mise en œuvre de cette politique sont en cours depuis la fin de l'année 2006, entre autres les schémas de cohérence urbaine (SCU) et les cartes sociales urbaines (CSU). Une nouvelle approche de ville globale et non fragmentée. Cette loi, a dégagé pour tout projet urbain les principes généraux<sup>(40)</sup> qui sont axés sur :

- **La coordination et la concertation** : selon lesquelles les différents secteurs et acteurs concernés oeuvrent ensemble pour la réalisation d'une politique de la ville organisée de manière cohérente et optimale, à partir des choix arrêtés par l'Etat et des arbitrages communs.
- **La gestion de proximité** : selon laquelle sont recherchés et mis en place les supports et procédés destinés à associer, directement ou par le biais du mouvement associatif, le citoyen à la gestion des programmes et actions concernant son cadre de vie et d'en apprécier et évaluer les effets engendrés.
- **Le développement humain** : selon lequel l'homme est considéré comme la principale richesse et la finalité de tout développement.
- **Le développement durable** : selon lequel la politique de la ville contribue au développement qui satisfait les besoins actuels, sans compromettre les besoins des générations futures.
- **La bonne gouvernance** : selon laquelle l'administration est à l'écoute du citoyen et agit dans l'intérêt général dans un cadre transparent.
- **L'information** : selon laquelle les citoyens sont informés, de manière permanente, sur la situation de leur ville, sur son évolution et sur ses perspectives.
- **l'équité sociale** : selon laquelle la cohérence, la solidarité et la cohésion sociale constituent des éléments essentiels de la politique.

---

<sup>(39)</sup> : Article 1, loi d'orientation de la ville N° 06 06 du 20 février 2006, JO N° 15.

<sup>(40)</sup> : Article 2, loi d'orientation de la ville N° 06-06 du 20 février 2006, JO N° 15.

Dans ce sens, les efforts se poursuivent, l'Etat conscient des défaillances des instruments et de l'application des lois, a engagé dans le cadre du fond de solidarité prioritaire (FSP), un projet de formation Franco - Algérienne, intitulé « Appui institutionnel à la mise en œuvre de la politique d'Aménagement et de développement Durable du Territoire en Algérie ». Ce projet vise à développer les compétences des acteurs de l'aménagement du territoire en Algérie, dans les nouveaux métiers de l'ingénierie territoriale, élément stratégique de la mise en œuvre du SNAT. Il s'agit d'accompagner et de renforcer les capacités de réflexion, de programmation, de suivi et d'évaluation de projets à différentes échelles du territoire.



## Conclusion de la deuxième partie

Pour les deux cas de figure, dix ans après leurs approbations, on enregistre qu'il y a une discordance entre les plans et la réalité, ce qui prouve qu'il n'existe aucune continuité entre l'étude et sa mise en application. Ainsi, pour le cas de :

- Sidi M'Cid, le POS a été un échec total, pendant plus d'une décennie, aucune opération de restructuration n'a été lancée au niveau du tissu existant...
- Daksi, le constat n'est pas aussi négatif, car apparemment la logique de développer ce qui l'est déjà est le principe des gestionnaires de la ville algérienne. Pour ce quartier planifié, structuré et bien équipé, l'Etat porte un plus grand intérêt: en plus du POS, il bénéficie de bien d'autres programmes, ce qui n'a fait qu'élever son rang davantage au niveau de la ville et améliorer son fonctionnement.

En effet, la faiblesse des POS est en partie dans leur élaboration et surtout dans leur mise en pratique, le POS n'était qu'une corrélation entre les besoins démographiques et socio-économiques et l'occupation du sol, ce qui lui a donné un caractère programmatique qui n'a pas tenu compte des spécificités des sites. Ces éléments ont fait que les plans proposés pour les deux cités en l'an 2000 n'ont pas pu être respectés, pourtant le POS, outil opposable aux tiers, est un instrument d'urbanisme à double facette, il est **règlementaire** puisqu'il découle de législation urbaine et **opérationnel** car il va dans le détail du projet urbain.

**Selon Bruno SCHMIT** « Faut-il imaginer une nouvelle génération de POS ? Plus qualitatifs et moins normatifs ; plus stimulants pour la compréhension de la ville et plus valorisants tant pour ceux qui l'habitent que pour ceux qui la font ? »<sup>(41)</sup>

Le développement durable est la nouvelle forme d'appréhender l'espace urbain. Les volets : social, économique, environnemental et paysager doivent être les principes d'approche des instruments règlementaires d'aujourd'hui. Ces derniers devant ces nouvelles exigences, doivent s'articuler autour de 5 principaux axes<sup>(42)</sup> :

---

<sup>(41)</sup>: Bruno SCHMIT : DIAGONAL, « POS : Le second souffle », Revue bimestrielle des équipes d'urbanisme ; octobre 1993 N° 103. France

<sup>(42)</sup>: [http://www.nice.fr/mairie\\_nice\\_85.html](http://www.nice.fr/mairie_nice_85.html)

- une ville partagée et pour tous (habitat, mixité sociale, équipement)
- une ville accessible (déplacement, mobilité, transport)
- une ville attractive (économie, tourisme)
- une ville de caractère (identité, patrimoine, paysage)
- une ville durable (environnement, milieux naturels).

Dans l'esprit de participation, la sensibilisation à l'espace urbain, à la qualité du cadre de vie et à la protection de l'environnement qui doit atteindre le citoyen, l'Etat, les collectivités locales et les élus, doit passer d'une démarche sectorielle et fragmentée à une démarche globale et transversale qui permet de prendre en compte les diverses dimensions de la ville

Pour cela, la révision totale ou partielle, ou une simple mise à jour, devrait être tolérée et règlementée afin que le POS ne soit pas figé et dépassé par les réalités du terrain. Mais il faut faire attention, selon notre petite expérience le remplacement ou la révision d'une étude mène directement à copier la précédente ! ***Pour la révision du POS ou carrément son remplacement ?***

## **CONCLUSION GENERALE**

L'urbanisme des instruments dans sa définition comme techniques et règles juridiques de l'occupation du sol, permettant aux pouvoirs publics de contrôler l'affectation et l'utilisation des sols, n'a pas atteint tous ses objectifs. La réalité à laquelle est confrontée sa pratique est souvent complexe. L'anarchie et les dysfonctionnements constatés dans les villes, les problèmes de circulation, de stationnement, d'atteinte à l'environnement, la mauvaise qualité du cadre de vie, persistent, d'où la nécessité d'introduire à chaque fois de nouveaux textes juridiques et instruments d'urbanisme, s'adaptant aux nouveaux contextes, dont la finalité est de corriger les incohérences et de compléter les insuffisances constatées: le passage du PUD au PDAU, du plan d'affectation des sols au plan d'occupation des sols (POS), ... etc, attestent de cette évolution.

Dans leurs tentatives de recherches de solutions, plusieurs instruments d'aménagement et d'urbanisme à différentes échelles ont été mis en place par l'Etat à savoir dans leur ordre chronologique : PUD, SNAT, SRAT, PAW, PDAU et POS. Ces instruments sont venus pour remédier à tous les problèmes d'aménagement et d'urbanisme, mais nous constatons que les disparités, le dysfonctionnement, l'anarchie et le désordre dans nos villes, persistent encore.

En tant que réseau hiérarchisé, les instruments d'aménagement et d'urbanisme, représentent en principe la démultiplication jusqu'aux communes et aux citoyens, du cadre réglementaire qu'établit le SNAT, le SRAT et PAWT pour les principes d'organisation, de mise en valeur et d'occupation de l'espace national, régional et local :

- Le désordre chronologique ne permet pas aux instruments de se servir entre eux et d'assurer le passage entre le national, régional et le local surtout pour intégrer les projets d'intérêt national émanant des différents secteurs. Quel instrument va servir l'autre si tout se fait en parallèle ? Ceci se répercutera automatiquement sur l'aménagement et la gestion des espaces à toutes les échelles.
- La lenteur des délais d'élaboration et d'approbation qui ne tiennent pas compte de la dynamique urbaine est la critique principale adressée aux instruments d'urbanisme.
- La conception techniciste des instruments d'urbanisme, occulte totalement la dimension sociale de la ville, se réduisant ainsi à une juxtaposition de fonction, comme si l'espace urbain n'était pas habité par une population qui le façonne et le transforme en fonction de ces pratiques

sociales, économiques et culturelles. Les aménagements proposés consistent alors à figer la ville dans un plan image déconnecté de la réalité urbaine. Ces fonctions sont appréhendées uniquement en terme de besoins déterminés à partir d'une logique normative (grille théorique des équipements) et appliqués indistinctement à toutes les villes quel que soit leur dimension et leur statut. Une telle démarche qui n'intègre pas les changements urbains se trouve vite en déphasage par rapport à la dynamique de la ville de la demande sociale qui s'y exprime.

*Le PDAU et le POS présentent les deux derniers maillons de la chaîne des instruments de planification économique et spatiale prévue par la réglementation Algérienne. Ils sont opposables aux tiers. Le POS permet la mise en œuvre des options du PDAU. Pour l'application des directives du PDAU, un important programme de POS est engagé dans la ville de Constantine, il est composé de 46 POS. Depuis 1998, les douze POS approuvés, se trouvent en discontinuité spatiale et ne concerne pas les véritables zones problématiques de la ville, neuf bureaux d'études nationaux publics et privés se sont chargés de leur élaboration.*

Ainsi répartis, la fragmentation de la ville en POS, la fragmentation des POS entre les bureaux d'étude, la non coordination des bureaux d'études entre eux, l'engagement des POS des zones non prioritaires et non problématiques par rapport à celles qui vivent des urgences, l'étalement des études dans le temps, la dynamique incontrôlée de la ville ne font qu'aggraver d'avantage la crise urbaine et favorisent l'incohérence de Constantine. La ville est déjà fragilisée par son étendue ses discontinuités spatiales et sa topographie chahutée. Pour concrétiser le ¼ du programme POS il a fallu 10 ans ! Est-ce que la ville cesse d'évoluer pendant l'élaboration des études?

Le POS en France a échoué, il est à sa quatrième ou cinquième génération. Sa réussite dépend de la réussite de la philosophie de la ville qui est portée par les politiques. En Algérie, aussi les instruments d'urbanisme sont figés, dépassés et ne reflètent pas les réalités du terrain, ils s'avèrent vite complexes et lents, de telle sorte qu'ils deviennent caducs et en décalage avec la réalité le jour de leur approbation. Existants depuis presque deux décennies, les POS devraient servir à contrôler le développement rapide des espaces urbains essentiellement sur le plan formel qu'ils sont sensé prendre en charge. Pour les deux cas de figure, dix ans après leurs approbations, le POS n'a pas eu un impact important sur l'espace urbain, on enregistre une discordance entre

les plans et la réalité, ce qui prouve qu'il n'existe aucune continuité entre l'étude et sa mise en application.

Les principales défaillances du POS selon son évolution : de l'étude à la mise en place, se résument comme suit :

- Discordance avec le modèle importé: le POS Français correspond au PDAU Algérien, l'échelle territoriale de ces deux instruments est la commune incluant l'espace naturel. Le POS Algérien, quand à lui, ne constitue qu'une zone dans le modèle importé, ainsi nos instruments d'urbanisme ne font que fragmenter l'espace urbain s'ajoutant ainsi à la fragmentation de la ville.
- Des retards dans la livraison des études sont souvent enregistrés en raison de la lenteur des procédures administratives et la lenteur dans l'élaboration des études mêmes.
- Sous estimation de la croissance urbaine et des besoins en équipements et services en raison de la qualité et fiabilité de l'information de base : pas de statistiques fiables sur les activités et l'emploi informel, ni sur les modes de vie, de transport, ni sur les risques écologiques spécifiques).
- insuffisance de formation et de préparation des techniciens et cadres pour développer les compétences afin de maîtriser les instruments d'urbanisme et leur bon déroulement.
- Manque de sensibilisation et d'implication du citoyen.
- Faiblesses du contrôle et du suivi : non respect des paramètres techniques du POS, c'est-à-dire construction avec infractions, changement d'affectation, ...etc
- Décalage entre le programme POS et la réalité : il s'agit d'un programme POS totalement non réalisé cas de Sidi M'Cid soit d'une occupation des poches avec changement d'affectation, ce qui ne permet pas de réaliser une partie du programme, cas de Daksi

Dans la LOV, le PDAU et POS <sup>(43)</sup> sont des outils suffisants pour assurer l'aménagement de la ville mais, Il faut un outil en amont pour réussir à prendre en charge toutes les dimensions de la ville: le Schéma de Cohérence Urbaine (le SCU). Il constitue le principal outil de mise en œuvre de la politique urbaine. Il doit donner aux villes un cadre de cohérence opérationnelle pour les différentes actions et opérations, publiques ou privées, et doit permettre d'assurer la

---

<sup>(43)</sup> : Article 19, loi d'orientation de la ville N° 06-06 du 20 février 2006, JO N° 15.

diversité des fonctions urbaines à travers les volets économique, social et environnemental. Il doit aussi assurer l'équilibre des sous territoires de la ville.

Effectivement, le SCU dans la plupart des cas est à sa phase II de l'étude, c'est un outil stratégique d'aménagement et de développement dynamique et territorial de la ville, « Il faut dorénavant, appréhender la ville, non seulement par sa dimension spatiale, mais dans sa globalité, comme espace de vie et de développement »<sup>(44)</sup>. Son approche passe d'une démarche sectorielle et fragmentée à une démarche transversale, qui permet de prendre en compte les diverses dimensions de la ville : économique, sociale et environnementale. Il doit aussi assurer l'équilibre des sous territoires de la ville.

*Ainsi, le devenir du POS est à rechercher dans la chronologie des instruments d'aménagement de l'espace et dans la fabrication de la ville selon cette nouvelle approche globale et non fragmentée.*

---

<sup>(44)</sup> : SCU Constantine, rapport I, URBACO.

**ANNEXES**



## **ANNEXE -1- : Questionnaires**

### **1- Questionnaire direction de l'urbanisme**

Date de l'enquête:

Nom de l'enquêté:

#### **Les délais**

Date de lancement de l'étude (en tant que contrat) : .....

    Date de lancement de la phase I : .....

    Date de lancement de la phase II : .....

Délai contractuel de l'étude : .....

    Délai de la phase I : .....

    Délai de la phase II : .....

Date d'achèvement de l'étude : .....

    Date d'achèvement de la phase I : .....

    Date d'achèvement de la phase II : .....

Durée réelle de l'étude : .....

    Durée réelle de la phase I : .....

    Durée réelle de la phase II : .....

Y a-t-il un retard dans l'élaboration de l'étude ?

.....  
Si oui, pourquoi, quelles sont les raisons ?

.....  
Est-ce que pour des raisons techniques ?

.....  
    Le levée topographique ?

.....  
    L'enquête ménage ?

.....  
    Défaillance du BET, précisez ?

.....  
    Autres, précisez ?

.....  
Est-ce que pour des raisons administratives ?

#### **Sélection des bureaux d'études**

Avez-vous participé dans la répartition de Constantine en POS avec l'URBACO, dans le PDAU, sur quelle base a été faite cette répartition ?

.....  
Selon le PDAU, Il y a 46 POS à Constantine, sur quelle base vous avez choisi les POS déjà lancé ou déjà approuvés (ou bien qui a décidé pour le choix de ces POS, pourtant se ne sont pas des sites très problématique et ne sont pas en continuité) ?

.....  
D'abord comment vous lancez l'étude d'un POS pour que les bureaux d'études se présentent auprès de la DU ?

Comment vous procédez à la sélection du bureau d'étude ?

Quels les critères de choix du BET ?

Pourrai-je avoir le barème SVP ?

Est-ce que vous organisez des journées de travail entre les BET qui travaillent sur cet instrument , si oui quels sont les point soulevés, si non pourquoi ?

Est-ce que la DU a fait un bilan concernant cet instrument ?

Est-ce que les BET font de fausses déclarations concernant les moyens humains et matériels (exemples) ?

### **Evaluation du bureau d'étude**

Y a-t-il des facilités dans l'élaboration des l'étude ?

Est-ce la DU, était obligé a un moment donné d'orienter le bureau d'étude, si oui en quoi ?

Bilan diagnostic :.....

Orientations et aménagement :.....

Règlementation :.....

Graphique :.....

Quelle sont les faiblesses que vous constatez dans les BET (expliquer) ?

Maîtrise de l'outil (c.à.d.) :.....

Compétences (c.à.d.):.....

Les moyens (c.à.d.) :.....

Pluridisciplinarité (c.à.d.) :.....

### **Concertation**

Quels sont les organismes ayant suivi l'étude jusqu'à l'approbation ?

Urbanisme, Hydraulique, Transport, Travaux publics, Direction de l'équipement et de la construction, APC, Agriculture, Forêts, Energie, Monuments et sites.

Lors des séances de concertation, est ce que tous ces organismes étaient présents et portaient un intérêt, lesquels ?

Lors des exposés, est ce que tous ces organismes étaient présents ?

En quoi consisté leurs interventions : l'état de fait, parti d'aménagement ?

**Suivi de l'étude après l'approbation :**

Qui suit l'étude après l'approbation ?

Quels sont les moyens de suivi et de contrôle de la mise en application des POS ?

Comment se fait le suivi et le contrôle ?

Par qui (équipe, commission) ?  
En cas de dépassement quelles sont les sanctions et selon quel article de la réglementation ?

Quel est le degré de matérialisation ou réalisation des POS approuvés: 0% ,50% , 100% ?

Pour le cas de Daksi qu'est ce qui n'a pas été respecté ?

Pour le cas de Sidi M'cid qu'est ce qui n'a pas été respecté ?

Quel est l'impact de ce POS sur la réalité urbaine sociale, économique et environnementale ?

Quelle est l'importance d'un POS pour la DU (l'utilité) ?

Est ce que vous le considérez comme support dans toute intervention urbaine ou occupation du Sol ?

Quel est son degré d'efficacité sur le terrain ?

Quelles sont les orientations ou évolution que vous pouvez envisager pour cet instrument ?

Dans quelle mesure le POS présente-t-il un sujet de préoccupation ou d'intérêt pour vous ?

**Devenir du POS :**

Quel est le devenir du programme POS du PDAU du groupement de 1998 (le reste des 46 POS) avec la révision du PAW et PDAU de Constantine ?

D'une manière général quel est le devenir du POS par rapport à la nouvelle politique du développement durable ?

\* Equilibre entre la et l'urbanisé :

\* la diversité des fonctions urbaines (habiter, travailler, se détendre, se déplacer, acheter) et la mixité sociale dans l'habitat :

\* l'utilisation économe de l'espace et la maîtrise des besoins en déplacement, la préservation de la qualité de l'aire, de l'eau, du sol et du sous sol ainsi que la prévention des risques naturels :

Est-ce que le POS risque d'être remplacé par un autre instrument vis à vis de cette nouvelle politique ?

## **2- Questionnaire bureaux d'études**

Date de l'enquête :

Nom de l'enquêté :

### **Identification du BET BEM/URBACO**

Situation :

Date d'ouverture du BET :

Domaine d'intervention: aménagement du territoire, urbanisme, architecture, embellissement urbain.....

Moyens matériels du BET :

Moyens humains du BET :

Etudes d'urbanisme fournies par le BET : dont (si vous avez un document genre CV)

Non lancées : .....

En cours : .....

Achevées : .....

Approuvées : .....

A l'arrêt : .....

Résiliées : .....

### **Délimitation des POS :**

URBACO : vous avez fait le PDAU du groupement de Constantine, il a dégagé 46 POS, qui a procéder a cette répartition et délimitation et sur quelle base ?

### **Choix du bureau d'étude**

Quels sont les critères de choix d'un bureau d'étude pour qu'il décroche une étude auprès de la DU:.....

Quels sont les points forts qui vous ont privilégié dans la sélection des BET par la direction de l'urbanisme pour faire ce POS ?

Date de lancement de l'étude : .....

Date d'achèvement de l'étude : .....

Motifs du retard : .....

Qui a participé dans l'élaboration de ce POS :

Les chargés d'études qui ont travaillé dans l'élaboration de ce POS, étaient ils affectés à d'autres études ou uniquement à ce POS ?

Quels sont les moyens que vous avez mis pour faire ce POS :

Est-ce qu'il vous arrive de sous-traiter des études ou parties d'études, lesquelles ?

D'autres POS étaient lancés en parallèle à celui de Daksi par d'autres bureaux d'études: est ce que vous avez travaillé en se concertant, se consultant ou séparément ?

Le PDAU est la référence de travail pour l'élaboration des POS : quelles étaient les orientations du PDAU concernant ce POS ?

Comment les avez-vous exploités, les avez-vous respectés ou étiez-vous obligés de les modifier et adapter à la réalité du terrain, (les indicateurs, avez-vous revu la délimitation du POS... ?

.....  
Lors de l'étude, quels sont les problèmes administratifs ou techniques que vous avez rencontrés, dans les différentes phases ?

.....  
En plus de votre BET et de la DU, qui a intervenu dans l'élaboration de ce POS (quels sont les autres acteurs) ?

.....  
Avez-vous fait une enquête ménage ?.....  
Qui a participé dans l'enquête ménage : (l'équipe fixe ou temporaire) ?

.....  
Comment l'avez-vous organisée ?  
.....  
Y a-t-il eu collaboration et participation de l'APC dans cette enquête ?

.....  
Pourrai-je avoir un questionnaire (exemple type) :  
.....  
Le citoyen, était-il au courant de cette étude ?

.....  
Est-ce qu'il a coopéré ou était-il indifférent, quelle a été sa réaction envers cette étude ?  
.....  
Le citoyen a-t-il suggéré des orientations précises, lesquelles ?

.....  
Le citoyen a-t-il formulé des vœux, lesquels ?  
.....  
L'enquête ménage a-t-elle rencontré des problèmes précis, lesquels ?

.....  
Avez-vous un rôle précis après l'approbation du POS ?  
.....  
A votre avis quel est le rôle du POS dans la réalité urbaine ?

.....  
A votre avis le POS est vraiment un instrument de gestion urbaine et de contrôle pour la ville ?  
.....  
A votre avis est-ce que le POS a ramené quelque chose de nouveau pour la maîtrise du développement de la ville à la fois sur le plan de la consommation de l'espace et celui de la forme d'urbanisation et l'organisation des différentes fonctions ?

.....  
Est-ce qu'il est vraiment un support pour toute intervention urbaine ou occupation du sol : expliquez ?

.....  
Dans quelle mesure le POS présente-t-il un sujet de préoccupation ou d'intérêt pour vous ?  
.....  
Quel est son degré d'efficacité ?.....

A votre avis quel est le devenir de cet instrument ?  
.....

**NB** : si je peux avoir une copie du dossier administratif de l'URBACO la décision de lancement du POS, d'approbation... :

#### 4- Questionnaire APC

Date de l'enquête :

Nom de l'enquête :

Quel est le rôle de l'APC dans un POS ?

- **Avant le lancement de l'étude :**

\*délimitation de l'aire d'étude : .....

\* autres : .....

- **pendant l'étude :**

\*Orientations de l'étude (idées) / concertation :  
.....

\* Faciliter et mettre les moyens pour le bon déroulement de l'enquête ménage :  
.....

\* quels sont ces moyens ?  
.....

- **Pendant l'approbation:**

\* est ce qu'il y a des réserves de la part des citoyens lors de l'enquête ménage  
.....

\* lesquelles (pourrai-je voir le registre) ?  
.....

- **Après l'approbation:**

\* qui suit l'étude après l'approbation ?  
.....

\* comment ?  
.....

\* par qui ?  
.....

- quelle est l'importance d'un POS pour l'APC (l'utilité) ?  
.....

- est ce que vous le considérez comme support dans toute intervention urbaine ou occupation du sol ?  
.....

- quel est l'impact des POS sur la réalité urbaine, sociale, économique et environnementale :  
.....

- quel est son degré d'efficacité sur le terrain ?  
.....

- quel est le degré de matérialisation ou réalisation : 0% ,50% , 100% ?  
.....

- quelles sont les orientations ou évolution que vous pouvez envisager pour cet instrument ?  
.....

- dans quelle mesure le POS présente-t-il un sujet de préoccupation ou d'intérêt pour vous ?  
.....

- Est-ce qu'il y a eu viabilisation de la cité ?  
.....

- Qui a procédé à la viabilisation de la cité ?  
.....

- Est-ce qu'il y a eu régularisation foncière des parcelles urbanisées ?

.....  
Qui a procédé à la régularisation des parcelles urbanisées ?

.....  
Est-ce qu'il y a eu restructuration de la cité ?

.....  
Qui a procéder à la restructuration de la cité et comment ?

.....  
Est-ce qu'il y a eu démolition du parc précaire ?

.....  
Qui a procédé à la démolition du parc précaire ?

.....  
Est-ce qu'il y a eu réaffectation des parcelles récupérées ?

.....  
Si oui en quoi ont été réaffecté ?

.....  
**La zone UP1** : est ce qu'il y a eu achèvement des travaux programmés par l'étude du lotissement : route, espaces libres, stationnement, plantation, aires de rencontre, paysage urbain... ?

.....  
**La zone UP2** : qu'est ce qui a été fait dans cette zone ?

Régularisation foncière : comment ?

.....  
Restructuration : comment ?

.....  
Viabilisation (réseaux divers) : comment ?

.....  
Dédensification ?

.....  
Electrification des logements : combien ?

.....  
Branchement au gaz naturel : combien ?

.....  
**La zone UP3** : qu'est ce qui a été fait dans cette zone ?

Démolition :

.....  
Réalisation des équipements : lesquels ?

.....  
Réalisation du programme de logement : détailler par type et nombre :

.....  
Electrification des logements : combien ?

.....  
Branchement au gaz naturel : combien ?



## 5- Questionnaire citoyen

Date de l'enquête :

Nom de l'enquêté :

- Etes-vous au courant du POS ?

.....

- A votre avis est ce qu'il apporte des améliorations dans le quartier ? a quel niveau ?

.....

- Vous a-t-on sollicité pendant et après son élaboration ?

.....

- Si oui, en quoi résidaient votre intervention et suggestions ?

.....

- Si aujourd'hui on propose un autre POS et si on vous propose de participer, qu'est ce que vous proposez ?

.....

- Quelles sont les problèmes et insuffisances que vous situez dans votre quartier ?

.....

- Que pensez vous de la proposition de création d'une zone de parc dans la partie Est de votre quartier ?

.....

.....

# 1- Loi 90 – 29 du 1<sup>er</sup> décembre 1990, relative à l'aménagement et l'urbanisme

1408

JOURNAL OFFICIEL DE LA REPUBLIQUE ALGERIENNE N° 52

2 décembre 1990

## LOIS

### Loi n° 90-29 du 1<sup>er</sup> décembre 1990 relative à l'aménagement et l'urbanisme.

Le Président de la République,

Vu la Constitution ;

Vu l'ordonnance n° 64-244 du 22 août 1964 relative aux aérodromes et aux servitudes dans l'intérêt de la sécurité ;

Vu l'ordonnance n° 66-62 du 26 mars 1966 relative aux zones et sites touristiques et les textes subséquents ;

Vu l'ordonnance n° 66-154 du 8 juin 1966 portant code de procédure civile, modifiée et complétée ;

Vu l'ordonnance n° 66-155 du 8 juin 1966 portant code de procédure pénale, modifiée et complétée ;

Vu l'ordonnance n° 67-281 du 20 décembre 1967 relative aux fouilles et à la protection des sites et monuments historiques et naturels ;

Vu l'ordonnance n° 75-43 du 17 juin 1975 portant code pastoral,

Vu l'ordonnance n° 75-58 du 26 septembre 1975 portant code civil, modifiée et complétée ;

Vu l'ordonnance n° 75-74 du 12 novembre 1975 portant établissement du cadastre général et institution du livre foncier ;

Vu l'ordonnance n° 75-79 du 15 décembre 1975 relative aux sépultures ;

Vu l'ordonnance n° 76-29 du 28 mars 1976 relative à l'acquisition et à la gestion du domaine du chemin de fer ;

Vu l'ordonnance n° 76-48 du 25 mai 1976 fixant les règles de l'expropriation pour cause d'utilité publique ;

Vu la loi n° 82-02 du 6 février 1982 relative au permis de construire et au permis de lotir, modifiée et complétée ;

Vu la loi n° 83-03 du 5 février 1983 relative à la protection de l'environnement ;

Vu la loi n° 83-18 du 13 août 1983 relative à l'accession à la protection foncière agricole ;

Vu la loi n° 84-12 du 23 juin 1984 portant régime général des forêts ;

Vu l'ordonnance n° 84-02 du 8 septembre 1984 portant définition, composition et formation du domaine militaire, approuvée par la loi n° 84-19 du 8 novembre 1984 ;

Vu l'ordonnance n° 85-01 du 13 août 1985 fixant, à titre transitoire, les règles d'occupation des sols en vue de leur préservation et de leur protection, approuvée par la loi n° 85-08 du 12 novembre 1985 ;

Vu la loi n° 86-14 du 19 août 1986 relative aux activités de protection, de recherche, d'exploitation et de transport par canalisation des hydrocarbures ; /

Vu la loi n° 87-03 du 27 janvier 1987 relative à l'aménagement du territoire ;

Vu la loi n° 88-01 du 12 janvier 1988 portant loi d'orientation sur les entreprises publiques économiques ;

Vu la loi n° 88-02 du 12 janvier 1988 relative à la planification, modifiée et complétée ;

Vu la loi n° 90-08 du 7 avril 1990 relative à la commune ;

Vu la loi n° 90-09 du 7 avril 1990 relative à la wilaya.

Vu la loi n° 90-25 du 18 novembre 1990 relative à l'orientation foncière ;

Vu la loi n° 90-30 du 1<sup>er</sup> décembre 1990 portant loi domaniale.

Après adoption par l'Assemblée populaire nationale.

Promulgue la loi dont la teneur suit :

### Chapitre I

#### Principes généraux

Article 1<sup>er</sup>. — La présente loi a pour objet d'édicter les règles générales visant à organiser la production du sol urbanisable, la formation et la transformation du bâti dans le cadre d'une gestion économe des sols, de l'équilibre entre la fonction d'habitat, d'agriculture et d'industrie ainsi que de préservation de l'environnement, des milieux naturels, des paysages et du patrimoine culturel et historique sur la base du respect des principes et objectifs de la politique nationale d'aménagement du territoire.

Art. 2. — L'utilisation et la gestion du sol urbanisable, la formation et la transformation du cadre bâti s'effectuent dans le cadre des règles générales d'aménagement et d'urbanisme, et des instruments d'aménagement et d'urbanisme définis par la présente loi.

### Chapitre II

#### Les règles générales d'aménagement et d'urbanisme

Art. 3. — Sous réserve des dispositions législatives et réglementaires spécifiques en matière d'occupation des sols et en l'absence des instruments d'aménagement et d'urbanisme, les constructions sont régies par les règles générales d'aménagement et d'urbanisme fixées aux articles ci-après du présent chapitre.

Art. 4. — Seules sont constructibles, les parcelles :

— qui respectent l'économie urbaine, lorsqu'elles sont situées à l'intérieur des parties urbanisées de la commune,

— dans les limites compatibles avec la viabilité des exploitations agricoles lorsqu'elles sont situées sur des terres agricoles,

— dans les limites compatibles avec les objectifs de sauvegarde des équilibres écologiques lorsqu'elles sont situées sur des sites naturels,

— dans les limites compatibles avec la nécessité de sauvegarde des sites archéologiques et culturels.

Les modalités d'application du présent article seront précisées par voie réglementaire.

Art. 5. — Sauf prescriptions techniques contraires, à l'intérieur des parties urbanisées de la commune, aucune construction ou mur de clôture ne pourra être édifié à moins de quatre mètres de l'axe de la voie qui la dessert.

Au cas où des constructions ou clôtures en dur existent déjà sur un côté de la voie, l'axe de la voie est considéré comme étant à quatre (4) mètres de la limite des clôtures ou constructions existantes.

Art. 6. — Dans les parties urbanisées de la commune, la hauteur des constructions ne doit pas être supérieure à la hauteur moyenne des constructions avoisinantes et ce, dans le respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment pour ce qui est de la protection des sites historiques.

La hauteur des constructions à l'extérieur des parties urbanisées doit être en harmonie avec l'environnement.

Les modalités d'application du présent article ainsi que les termes d'occupation des sols et de la surface bâtie seront déterminées par voie réglementaire.

Art. 7. — Toute construction à usage d'habitation doit justifier d'un point d'alimentation en eau potable.

Elle doit, en outre, être équipée d'un système d'assainissement évitant le rejet direct des effluents en surface.

Art. 8. — Les installations en constructions à usage professionnel et industriel doivent être conçues de façon à éviter tout rejet d'effluents polluants et toute nuisance au delà des seuils réglementaires.

Art. 9. — Les exploitations de carrières et les décharges doivent être organisées de façon à laisser en fin d'exploitation ou de période d'exploitation des terrains utilisables et à restituer, au site, un aspect net.

### Chapitre III

#### Les instruments d'aménagement et d'urbanisme

##### Section 1

###### Dispositions générales

Art. 10. — Les instruments d'urbanisme sont constitués par les plans directeurs d'aménagement et d'urbanisme et par les plans d'occupation des sols. Les instruments d'aménagement et d'urbanisme ainsi que les règlements qui en font partie intégrante, 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 présente loi.

Art. 11. — Les instruments d'aménagement 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 logements. Ils définissent également les conditions d'aménagement et de construction en prévention des risques naturels.

Art. 12. — Le plan directeur d'aménagement et d'urbanisme et le plan d'occupation des sols peuvent concerner une association de communes présentant une communauté d'intérêts économiques et sociaux, une commune, ou pour le plan d'occupation des sols une partie de commune.

Dans le cas d'une association de communes, les périmètres d'intervention du plan directeur d'aménagement et d'urbanisme ou du plan d'occupation des sols sont arrêtés par le wali territorialement compétent sur proposition des présidents des assemblées populaires communales concernées, après délibération des dites assemblées populaires communales. Lorsque les territoires de communes relèvent de wilayas différentes, les périmètres d'intervention du plan directeur d'aménagement et d'urbanisme et du plan d'occupation des sols sont arrêtés conjointement par le ministre chargé de l'urbanisme et le ministre chargé des collectivités territoriales.

Art. 13. — Le plan directeur d'aménagement et d'urbanisme et le plan d'occupation des sols prennent en charge les programmes de l'Etat, des collectivités territoriales et ceux de leurs établissements et services publics. Les projets d'intérêt national s'imposent au plan directeur d'aménagement et d'urbanisme et au plan d'occupation des sols.

Art. 14. — Le plan directeur d'aménagement et d'urbanisme et le plan d'occupation des sols, approuvés, sont publiés en permanence aux lieux réservés habituellement aux publications destinées aux administrés. Ils tiennent par leur contenu, l'autorité qui les a établis à l'obligation de s'y conformer.

Art. 15. — Les associations locales d'usager, les chambres de commerce et d'agriculture et les organisations professionnelles doivent être consultées lors de l'élaboration du plan directeur d'aménagement et d'urbanisme et du plan d'occupation des sols.

## Section 2

### Le plan directeur d'aménagement et d'urbanisme

Art. 16. — Le plan directeur d'aménagement et d'urbanisme est un instrument de planification spatiale et de gestion urbaine. Il fixe les orientations fondamentales de l'aménagement du territoire, de la ou des communes concernées en tenant compte des schémas d'aménagement et plans de développement. Il définit les termes de référence du plan d'occupation des sols.

Art. 17. — Le plan directeur d'aménagement et d'urbanisme se traduit par un règlement accompagné de documents graphiques de référence et d'un rapport d'orientation.

Art. 18. — Le plan directeur d'aménagement et d'urbanisme :

- détermine la destination générale des sols sur l'ensemble du territoire d'une ou d'un ensemble de communes par secteur,
- définit l'extension des établissements humains, la localisation des services et des activités, la nature et l'implantation des grands équipements et infrastructures,
- détermine les zones d'intervention sur les tissus urbains et les zones à protéger.

Art. 19. — Le plan directeur d'aménagement et d'urbanisme divise le territoire auquel il se rapporte en secteurs. Lesdits secteurs sont déterminés comme suit :

- les secteurs urbanisés,
- les secteurs à urbaniser,
- les secteurs d'urbanisation future,
- les secteurs non urbanisables.

Le secteur est une fraction continue du territoire communal pour laquelle sont prévus des usages généraux du sol et des échéances d'urbanisation fixées dans le cas des trois premières catégories de secteurs définies ci-dessus, dits d'urbanisation.

Art. 20. — Les secteurs urbanisés incluent tous les terrains, même non dotés de toutes les viabilités, occupés par les constructions agglomérées, par leurs espaces de prospect et par les emprises des équipements et activités même non construits, espaces verts, surfaces libres, parcs et forêts urbains, destinés à la desserte de ces constructions agglomérées.

Les secteurs urbanisés incluent également les parties de territoire urbanisées à rénover, à restaurer et à protéger.

Art. 21. — Les secteurs à urbaniser incluent les terrains destinés à être urbanisés à court et moyen termes, à un horizon de dix (10) ans, dans l'ordre de priorité prévue par le plan directeur d'aménagement et d'urbanisme.

Art. 22. — Les secteurs d'urbanisation future incluent les terrains destinés à être urbanisés à long terme, à un horizon de vingt (20) ans, aux échéances prévues par le plan directeur d'aménagement et d'urbanisme.

Tous les terrains situés dans les secteurs d'urbanisation future sont frappés d'une servitude temporaire de non *aedificandi*. Cette servitude n'est levée aux échéances prévues que pour les terrains entrant dans le champ d'application d'un plan d'occupation des sols, approuvé.

Tous les investissements dont la durée d'amortissement dépasse les délais prévus pour l'urbanisation ainsi que les modifications ou grosses réparations des constructions destinées à être détruites, sont interdits dans ces secteurs.

Toutefois, sont autorisés dans ces secteurs :

- la rénovation, le remplacement ou l'extension des habitations liées à la viabilité de l'exploitation agricole,
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs et à la réalisation d'opérations d'intérêt national,
- les constructions justifiées par l'intérêt de la commune et dûment autorisées par le wali sur demande motivée du président de l'assemblée populaire communale après avis de l'assemblée populaire communale.

Art. 23. — Les secteurs non urbanisables sont ceux dans lesquels des droits à construire peuvent être édictés mais réglementés dans des proportions limitées, compatibles avec l'économie générale des territoires de ces secteurs.

Art. 24. — Chaque commune doit être couverte par un plan directeur d'aménagement et d'urbanisme dont le projet est établi à l'initiative et sous la responsabilité du président de l'assemblée populaire communale.



Art. 25. — Le projet de plan directeur d'aménagement et d'urbanisme est adopté par délibération de l'assemblée populaire communale ou par les assemblées populaires communales dans le cas où le plan directeur d'aménagement et d'urbanisme couvre deux ou plusieurs communes.

Art. 26. — Le projet de plan directeur d'aménagement et d'urbanisme adopté est soumis à enquête publique par le ou les président (s) d'assemblée (s) populaire (s) communale (s) pendant une durée de quarante cinq jours (45).

Après enquête publique, le plan directeur d'aménagement et d'urbanisme est éventuellement modifié pour tenir compte, s'il y a lieu, des conclusions de l'enquête publique.

Après son adoption par l'assemblée populaire communale, il est transmis à l'autorité compétente pour approbation.

Art. 27. — Le plan directeur d'aménagement et d'urbanisme est approuvé :

— par arrêté du wali pour les communes ou associations de communes de moins de deux cent mille habitants ;

— par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme conjointement, le cas échéant, avec le ou les ministres concernés, pour les communes ou associations de communes de plus de deux cent mille habitants et de moins de cinq cent mille habitants,

— par décret exécutif pris sur rapport du ministre chargé de l'urbanisme pour les communes ou associations de communes de plus de cinq cent mille habitants.

Les modalités d'application du présent article seront précisées, par voie réglementaire.

Art. 28. — Le plan directeur d'aménagement et d'urbanisme ne peut être révisé que si les secteurs d'urbanisation visés à l'article 19 ci-dessus 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 leurs sont assignés.

Les révisions et les modifications du plan en vigueur sont approuvées dans les mêmes conditions et formes que celles prévues pour l'élaboration du plan directeur d'aménagement et d'urbanisme.

Art. 29. — Les procédures d'élaboration du plan directeur d'aménagement et d'urbanisme et le contenu des documents qui s'y rapportent, seront précisés par voie réglementaire.

Art. 30. — Durant l'élaboration du plan directeur d'aménagement et d'urbanisme, le ou les présidents (s) des assemblées (s) populaire (s) communale (s) concernés arrêtent toute mesure nécessaire à la bonne exécution ultérieure dudit plan.

### Section 3

#### Le plan d'occupation des sols

Art. 31. — Dans le respect des dispositions du plan directeur d'aménagement et d'urbanisme, le plan d'occupation des sols fixe de façon détaillée les droits d'usage des sols et de construction.

A cet effet, le plan d'occupation des sols :

— fixe de façon détaillée pour le ou les secteurs concernés, la forme urbaine, l'organisation, les droits de construction et d'utilisation des sols,

— définit la quantité minimale et maximale de construction autorisée exprimée en mètre carré de plancher hors œuvre ou en mètre cube de volume bâti, les types de constructions autorisés et leurs usages,

— détermine les règles concernant l'aspect extérieur des constructions,

— délimite l'espace public, les espaces verts, les emplacements réservés aux ouvrages publics et installations d'intérêt général ainsi que les tracés et les caractéristiques des voies de circulation,

— définit les servitudes,

— précise les quartiers, rues, monuments et sites à protéger, à rénover et à restaurer,

— localise les terrains agricoles à préserver et à protéger.

Art. 32. — Le plan d'occupation des sols se traduit par un règlement accompagné de documents graphiques de référence.

Art. 33. — Les règles et les servitudes définies par le plan d'occupation des sols ne peuvent faire l'objet d'aucune autorisation de modification à l'exception toutefois des simples adaptations imposées par la nature du sol, la forme du terrain ou le contexte des constructions limitrophes.

Art. 34. — Chaque commune doit être couverte par un plan d'occupation des sols dont le projet est établi à l'initiative et sous la responsabilité du président de l'assemblée populaire communale.

Art. 35. — Le projet de plan d'occupation des sols est adopté par délibération de l'assemblée populaire communale ou par les assemblées populaires communales dans le cas où le plan d'occupation des sols couvre deux ou plusieurs communes.

Art. 36. — Le projet de plan d'occupation des sols adopté est soumis à enquête publique par le ou les président (s) d'assemblée (s) populaire (s) communale (s) pendant une durée de soixante (60) jours.

Après enquête publique, le plan d'occupation des sols, éventuellement modifié pour tenir compte, s'il y a lieu, des conclusions de l'enquête publique, est approuvé par délibération de ou des assemblée(s) populaire(s) communale(s).

Le plan d'occupation des sols approuvé est mis à la disposition du public. Il devient exécutoire soixante (60) jours après qu'il a été mis à la disposition du public.

Art. 37. — Le plan d'occupation des sols ne peut être révisé que dans les conditions suivantes :

— si le projet urbain ou les constructions initialement prévus n'ont été réalisés qu'au tiers seulement du volume de construction autorisée à l'échéance projetée pour son achèvement,

— si le cadre bâti existant est en ruine ou dans un état de vétusté nécessitant son renouvellement,

— si le cadre bâti a subi des détériorations causées par des phénomènes naturels,

— si, passé un délai de cinq (5) ans après son approbation, la majorité des propriétaires des constructions totalisant au moins la moitié des droits à construire définis par le plan d'occupation des sols en cours de validité, le demande ;

— si la nécessité de créer un projet d'intérêt national le requiert.

Les révisions de plan en vigueur sont approuvées dans les mêmes conditions et formes que celles prévues pour l'élaboration du plan d'occupation des sols.

Art. 38. — Les procédures d'élaboration et d'approbation des plans d'occupation des sols ainsi que le contenu des documents qui s'y rapportent, seront précisés, par voie réglementaire.

#### Section 4

##### *Consistance des terres urbanisées et urbanisables*

Art. 39. — Les terres urbanisées et urbanisables telles que définies par les instruments d'aménagement et d'urbanisme consistent en les terres classifiées par la législation selon leur nature juridique.

Art. 40. — Dans le cadre de la mise en oeuvre des instruments d'aménagement et d'urbanisme, la commune peut constituer un portefeuille foncier aux fins de satisfaction de ses besoins en terres pour la construction.

La gestion de ce portefeuille foncier est soumise aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Art. 41. — Le portefeuille foncier de la commune est constitué des :

- terres, propriété de la commune,
- terres, acquises au marché foncier,

— terres acquises par l'exercice du droit de préemption, conformément à la législation en vigueur,

Art. 42. — Pour la réalisation de ses programmes d'investissement, prévus pour le plan directeur de l'aménagement et de l'urbanisme et le plan d'occupation des sols, la commune établit son plan d'acquisition de terres, en conformité avec les plans de développement communal, de wilaya et national.

#### Chapitre IV

##### Dispositions particulières applicables à certaines parties du territoire

Art. 43. — Le littoral, les territoires présentant un caractère naturel, culturel ou historique marqué ainsi que les terres agricoles à potentialités élevées ou bonnes sont soumis aux dispositions particulières ci-après.

#### Section 1

##### *Le littoral*

Art. 44. — Le littoral, au regard de la présente loi, englobe toutes les îles et îlots ainsi qu'une bande de terre d'une largeur minimale de huit cents mètres (800 m) longeant la mer et incluant :

— toutes les terres, versants de collines et montagnes, visibles de la mer tout en n'étant pas séparés du rivage par une plaine littorale,

— les plaines littorales de moins de trois kilomètres (3 km) de largeur,

— l'intégralité des massifs forestiers dont une partie est en littoral tel que définie ci-dessus,

— l'intégralité des « zones humides » et leurs rivages sur trois cents mètres (300 m) de largeur dès qu'une partie de ces zones est en littoral tel que définie ci-dessus.

Art. 45. — Dans le littoral, l'extension de l'urbanisation doit préserver les espaces et mettre en valeur les sites et paysages caractéristiques du patrimoine national, naturel, culturel et historique du littoral et les milieux nécessaires aux équilibres biologiques et doit s'opérer en conformité avec les dispositions du plan d'occupation des sols.

Toute construction sur une bande de territoire de cent mètres de large à partir du rivage est frappée de servitude de non *œdificandi*. Cette distance est calculée horizontalement à partir du point des plus hautes eaux.

Peuvent être toutefois autorisées, les constructions ou activités exigeant la proximité immédiate de l'eau.

Les modalités d'application du présent article seront définies par voie réglementaire.

## Section 2

*Les territoires à caractère naturel et culturel marqué*

Art. 46. — Les territoires qui recèlent soit un ensemble de curiosités naturelles, pittoresques, historiques, culturelles, soit des avantages résultant de leur situation géographique, climatique, géologique ou hydro-minéralogique, telles que les ressources thermales ou balnéaires, sont délimités et classés conformément aux dispositions législatives qui leur sont applicables.

Art. 47. — Des textes législatifs et réglementaires préciseront les obligations particulières applicables aux territoires visés à l'article ci-dessus, en matière d'utilisation et de gestion du sol, notamment en ce qui concerne la construction, la localisation, la desserte, l'implantation des constructions, l'architecture, le mode de clôture, l'aménagement, la sauvegarde et la mise en valeur de l'environnement du patrimoine naturel, culturel et historique.

## Section 3

*Les terres agricoles à potentialités élevées ou bonnes*

Art. 48. — Dans les terres agricoles à potentialités élevées ou bonnes telles que définies par la législation en vigueur, les droits à construire sont limités aux constructions nécessaires à la viabilité des exploitations agricoles et aux constructions d'utilité publique.

Dans tous les cas, elles doivent figurer dans le plan d'occupation des sols.

Art. 49. — En l'absence de plan d'occupation des sols approuvé et après consultation du ministère chargé de l'agriculture peuvent être autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à l'hydraulique et à l'exploitation agricole,
- les constructions et installations d'intérêt national ou nécessaires aux équipements collectifs,
- les modifications de constructions existantes.

Les conditions et modalités d'application des dispositions du présent article seront définies par voie réglementaire.

## Chapitre V

**Permis de lotir - Permis de construire  
Permis de démolir**

## Section 1

*Dispositions générales*

Art. 50. — Le droit de construire est attaché à la propriété du sol. Il s'exerce dans le strict respect des dispositions législatives et réglementaires relatives à l'utilisation du sol.

Il est soumis au permis de construire, de lotir ou de démolir.

Art. 51. — Toute personne physique ou morale intéressée peut, avant d'engager les études, demander un certificat d'urbanisme qui indique les droits à construire et servitudes affectant le terrain concerné.

Les conditions et modalités de délivrance du certificat d'urbanisme seront définies par voie réglementaire.

## Section 2

*Permis de construire*

Art. 52. — Le permis de construire est exigé pour l'édification de nouvelles constructions quel qu'en soit l'usage, l'extension de constructions existantes, la modification de construction touchant aux gros œuvres ou aux façades donnant sur l'espace public, la réalisation de mur de soutènement et de clôture en dur.

Le permis de construire est instruit et délivré dans des formes, conditions et délais déterminés par voie réglementaire.

Art. 53. — Ne sont pas soumises à permis de construire, les constructions couvertes par le secret de défense nationale, pour lesquelles le maître d'ouvrage doit veiller à leur conformité avec les dispositions législatives et réglementaires en matière d'urbanisme et de construction.

Art. 54. — Les règles générales de construction applicables aux bâtiments d'habitation, les mesures d'entretien destinées à assurer le respect des règles de sécurité ainsi que les modalités de justification de l'exécution de cette obligation d'entretien sont déterminées par voie réglementaire.

Sont également fixées par voie réglementaire, les règles de construction et d'aménagement des locaux et les normes d'équipement, de fonctionnement et de contrôle des installations d'aération et de chauffage.

Art. 55. — Les projets de construction soumis à permis de construire doivent être établis par un architecte agréé. Le projet architectural doit comprendre des plans et des documents écrits renseignant sur l'implantation des bâtiments, leur composition, leur organisation, leur volume, l'expression des façades ainsi que le choix des matériaux et des couleurs, tout en encourageant le type d'architecture qui tient compte des spécificités locales et civilisationnelles de la société.

Toutefois, il n'est pas obligatoire de recourir à un architecte pour les projets de constructions de moindre importance dont la surface plancher, les destinations et le lieu d'implantation seront fixés par la réglementation, lorsqu'ils ne sont pas situés dans les territoires visés à l'article 46 ci-dessus.

L'application des dispositions du présent article sera définie par voie réglementaire.



Art. 56. — Le propriétaire ou le maître de l'ouvrage doit signaler à l'assemblée populaire communale, l'achèvement de la construction pour la délivrance d'un certificat de conformité.

### Section 3

#### Permis de lotir

Art. 57. — Le permis de lotir est exigé pour toute opération de division en deux ou plusieurs lots d'une ou plusieurs propriétés foncières, quelle qu'en soit la localisation.

Le permis de lotir est instruit et délivré dans des formes, conditions et délais déterminés par voie réglementaire.

Art. 58. — Le lotisseur présente à l'appui de sa demande de permis de lotir, un dossier incluant un cahier des charges définissant les travaux éventuels d'équipement et de viabilisation que le ou les propriétaires s'engage à réaliser dans les délais impartis ainsi que les conditions de cession des lots et les prescriptions urbanistiques, architecturales et autres auxquelles devront satisfaire les constructions à édifier.

Art. 59. — A la demande du propriétaire d'une propriété foncière bâtie, il est délivré un certificat de morcellement pour toute opération de division en deux ou plusieurs lots.

Le certificat de morcellement ne vaut pas certificat d'urbanisme.

Le certificat de morcellement est instruit et délivré dans des formes, conditions et délais déterminés par voie réglementaire.

### Section 4

#### Permis de démolir

Art. 60. — Le permis de démolir est exigé pour toute démolition totale ou partielle d'une construction dans les territoires visés à l'article 46 ci-dessus, ou chaque fois que les conditions techniques et de sécurité le commandent.

Le permis de démolir est instruit et délivré dans des formes, conditions et délais déterminés par voie réglementaire.

### Section 5

#### Dispositions diverses

Art. 61. — La demande de permis de lotir, de construire ou de démolir est déposée au siège de l'assemblée populaire communale concernée.

Art. 62. — Le permis de construire, de lotir ou de démolir ne peut être refusé que pour des motifs tirés des dispositions de la présente loi.

En cas de refus ou de réserve, la décision dûment motivée de l'autorité compétente doit être notifiée à l'intéressé.

Art. 63. — Le titulaire de la demande du permis de construire, de lotir ou de démolir non convaincu par le refus opposé à sa demande, peut introduire un recours hiérarchique ou introduire une action auprès de la juridiction compétente en cas de refus ou de silence de l'autorité compétente.

Art. 64. — La demande de permis de lotir ou de construire peut faire l'objet d'un sursis à statuer d'une (1) année au maximum par l'autorité chargée de délivrer le permis de lotir ou le permis de construire lorsqu'un instrument d'aménagement et d'urbanisme est en cours d'élaboration.

Art. 65. — Sous réserve des dispositions prévues aux articles 66 et 67 ci-après, le permis de lotir ou le permis de construire est délivré par le président de l'assemblée populaire communale :

— en tant que représentant de la commune, pour tous les lotissements ou constructions dans un secteur couvert par un plan d'occupation des sols, le président de l'assemblée populaire communale transmet, dans ce cas, au wali un exemplaire de la demande de permis considérée,

— en tant que représentant de l'Etat en l'absence d'un plan d'occupation des sols, et après avis conforme du wali.

Art. 66. — Le permis de lotir ou le permis de construire est délivré par le wali pour :

— les constructions et installations réalisées pour le compte de l'Etat, de la wilaya et de leurs établissements publics,

— les ouvrages de productions, de transport, de distribution et de stockage d'énergie ainsi que de matières stratégiques,

— les lotissements ou constructions localisés dans les territoires visés aux articles 44, 45, 46, 48 et 49 ci-dessus, non régis par un plan d'occupation des sols approuvé.

Art. 67. — Le permis de lotir ou de construire est délivré par le ministre chargé de l'urbanisme, après avis du ou des walis concernés, pour les projets structurants d'intérêt national ou régional.

Art. 68. — Le permis de démolir est délivré par le président de l'assemblée populaire communale.

Art. 69. — Toute construction ou démolition pouvant porter atteinte à un patrimoine naturel ou historique ou culturel ou constituer un risque, n'est autorisée qu'après avis conforme des services compétents en la matière conformément aux lois et règlements en vigueur.

Les modalités d'application du présent article seront précisées par voie réglementaire.

## Chapitre VI

### Clôture

Art. 70. — L'édification de clôture dans les territoires visés aux articles 44, 46, 48 et 49 ci-dessus est subordonnée à une autorisation de travaux délivrée par le président de l'assemblée populaire communale.

Toutefois, ne sont pas soumises à cette obligation, les clôtures forestières et agricoles.

Art. 71. — L'édification de clôture peut faire l'objet de prescriptions spéciales concernant la nature, la hauteur et l'aspect extérieur de la part de l'autorité compétente conformément aux lois et règlements en vigueur.

Art. 72. — Lorsque des travaux de construction ou de démolition sont entrepris en bordure de routes, passages piétons, trottoirs, espace de parking, aire de jeux, espace public aménagé ou non, la réalisation de clôture de séparation physique et visuelle de jour comme de nuit entre ces espaces et le lieu des travaux est obligatoire. Cette clôture doit être régulièrement entretenue.

## Chapitre VII

### Sanctions

#### Section I

##### Du contrôle

Art. 73. — Le wali, le président de l'assemblée populaire communale ainsi que les agents assermentés ou commissionnés peuvent, à tout moment, visiter les constructions en cours, procéder aux vérifications qu'ils jugent utiles et se faire communiquer, à tout moment, les documents techniques se rapportant à la construction.

Art. 74. — Toute association légalement constituée qui se propose, par ses statuts, d'agir pour l'aménagement du cadre de vie et pour la protection de l'environnement, peut se porter partie civile en ce qui concerne les infractions aux dispositions de la législation en vigueur en matière d'aménagement et d'urbanisme.

Art. 75. — A leur achèvement, la conformité des travaux avec le permis de construire est constatée par un certificat de conformité.

Il est délivré, selon le cas, par le président de l'assemblée populaire communale ou par le wali.

Les conditions et modalités d'application du présent article seront précisées par décret.

## Section 2

### Infraction

Art. 76. — En cas de travaux de construction entrepris en violation grave des dispositions légales et réglementaires en vigueur en la matière, l'autorité administrative peut saisir le juge compétent à l'effet de prononcer selon les voies d'urgence prévues par l'ordonnance n° 66-154 du 8 juin 1968 susvisée, l'interruption des travaux.

Art. 77. — L'exécution de travaux ou l'utilisation du sol en méconnaissance des obligations imposées par la présente loi, par les règlements pris pour son application ou par les autorisations délivrées en conformité avec leurs dispositions, est punie d'une amende de 3000 DA à 300.000 DA.

En cas de récidive, un emprisonnement d'un (1) mois à six (6) mois peut être prononcé.

Les peines prévues aux alinéas précédents peuvent être prononcées contre les utilisateurs du sol, les bénéficiaires des travaux, les architectes, les entrepreneurs, ou autres personnes responsables de l'exécution desdits travaux.

Art. 78. — Le juge compétent, saisi dans le cadre des dispositions des articles 76 et 77 ci-dessus, se prononce soit sur la mise en conformité des lieux ou celle des ouvrages avec le permis de construire, soit sur la démolition des ouvrages ou la réaffectation des sols, en vue du rétablissement des lieux dans leur état antérieur.

## Chapitre VIII

### Dispositions particulières et transitoires

Art. 79. — Les instruments d'aménagement et d'urbanisme régulièrement approuvés dans le cadre des procédures antérieures à la date de promulgation de la présente loi, continuent à produire leurs effets lorsque leurs dispositions ne sont pas contraires aux dispositions de la présente loi et seront, dans tous les cas, mis en conformité progressivement.

Art. 80. — Toutes les dispositions contraires à la présente loi sont abrogées et notamment :

— la loi n° 82-02 du 6 février 1982 relative au permis de construire et de lotir.

— l'ordonnance n° 85-01 du 13 août 1985 fixant à titre transitoire les règles d'occupation des sols en vue de leur préservation et de leur protection, approuvée par la loi n° 85-08 du 12 novembre 1985 sous réserve des dispositions de l'article 79 ci-dessus.

Art. 81. — La présente loi sera publiée au *Journal officiel* de la République algérienne démocratique et populaire.

Fait à Alger, le 1<sup>er</sup> décembre 1990.

Chadli BENDJEDID.

## 2- Décret exécutif N° 91-178 du 28 mai 1991, fixant les procédures d'élaboration des POS ainsi que les documents y afférents.

1<sup>er</sup> juin 1991

JOURNAL OFFICIEL DE LA REPUBLIQUE ALGERIENNE N° 28

811

c) un plan de servitudes à maintenir, à modifier ou à créer.

d) un plan d'équipement faisant ressortir le tracé des voiries, d'adduction en eau potable et d'assainissement les plus importants ainsi que, la localisation des équipements collectifs et ouvrages d'intérêt public.

Les plans cités au point 3 du présent article doivent être élaborés à échelle appropriée.

### CHAPITRE IV

#### DE LA REVISION ET DE LA MODIFICATION DU PLAN DIRECTEUR D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME

Art. 18. — Toutes révisions ou modifications du plan directeur d'aménagement et d'urbanisme approuvé, ne peuvent être envisagées que pour des motifs cités à l'article 28 de la loi n° 90-29 du 1<sup>er</sup> décembre 1990 susvisée.

Elles sont soumises aux mêmes procédures que celles prévues au présent décret.

Art. 19. — Le présent décret sera publié au *Journal officiel* de la République algérienne démocratique et populaire.

Fait à Alger, le 28 mai 1991.

Mouloud HAMROUCHE.

**Décret exécutif n° 91-178 du 28 mai 1991 fixant les procédures d'élaboration et d'approbation des plans d'occupation des sols ainsi que le contenu des documents y afférents.**

Le Chef du Gouvernement,

Sur le rapport du ministre de l'équipement ;

Vu la Constitution et notamment ses articles 81 (alinéas 3<sup>e</sup> et 4<sup>e</sup>) et 116 (2<sup>e</sup> alinéa) ;

Vu l'ordonnance n° 66-62 du 26 mars 1966 relative aux zones et sites touristiques et les textes subséquents ;

Vu l'ordonnance n° 67-281 du 20 décembre 1967 relative aux fouilles et à la protection des sites et monuments historiques et naturels ;

Vu l'ordonnance n° 75-58 du 26 septembre 1975, modifiée et complétée, portant code civil ;

Vu l'ordonnance n° 75-74 du 12 novembre 1975 portant établissement du cadastre général et institution du livre foncier ;

Vu l'ordonnance n° 76-04 du 20 février 1976 relative aux règles applicables en matière de sécurité contre les risques d'incendie et de panique et à la création de commission de prévention et de protection civile et les textes pris pour son application ;

Vu la loi n° 83-03 du 5 février 1983 relative à la protection de l'environnement ;

Vu la loi n° 87-03 du 27 janvier 1987 relative à l'aménagement du territoire ;

Vu la loi n° 88-17 du 10 mars 1988 portant orientation et organisation des transports terrestres ;

Vu la loi n° 90-08 du 7 avril 1990 relative à la commune ;

Vu la loi n° 90-09 du 7 avril 1990 relative à la wilaya ;

Vu la loi n° 90-25 du 18 novembre 1990 portant orientation foncière ;

Vu la loi n° 90-29 du 1<sup>er</sup> décembre 1990 relative à l'aménagement et l'urbanisme ;

Vu la loi n° 90-30 du 1<sup>er</sup> décembre 1990 portant loi domaniale ;

Vu le décret n° 87-91 du 21 avril 1987 relatif à l'étude d'impact d'aménagement du territoire ;

Vu le décret exécutif 90-78 du 27 février 1990 relatif aux études d'impact sur l'environnement ;

Vu le décret exécutif n° 91-177 du 28 mai 1991 fixant les procédures d'élaboration et d'approbation du plan directeur d'aménagement et d'urbanisme et le contenu des documents y afférents.

### Décète :

Article 1<sup>er</sup>. — Le présent décret a pour objet de fixer les procédures d'élaboration et d'approbation du plan d'occupation des sols et le contenu des documents qui s'y rapportent conformément aux dispositions de la loi n° 90-29 du 1<sup>er</sup> décembre 1990 susvisée.

### CHAPITRE I

#### DE L'ELABORATION DU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS

Art. 2. — L'établissement du plan d'occupation des sols est prescrit par délibération de ou des assemblées populaires communales concernées.

Cette délibération doit :

— rappeler les termes de référence du plan d'occupation des sols à élaborer définis par le plan directeur d'aménagement et d'urbanisme y afférent,

— préciser les modalités de participation des administrations publiques des organismes et services publics et des associations, l'élaboration du plan d'occupation des sols.



Art. 3. — La délibération citée ci-dessus est notifiée au wali territorialement compétent et affichée pendant un mois au siège de l'assemblée populaire communale ou au siège des assemblées populaires communales concernées.

Art. 4. — L'arrêté délimitant le périmètre d'intervention du plan d'occupation des sols tel que prévu à l'article 12 de la loi n° 90-29 du 1<sup>er</sup> décembre 1990 susvisé, est pris sur la base d'un dossier comportant une note de présentation, le plan à l'échelle du plan directeur d'aménagement et d'urbanisme et délimitant le territoire à couvrir par le plan d'occupation des sols ainsi que la délibération y afférente, selon le cas :

— par le wali lorsque le territoire concerné relève d'une même wilaya,

— par le ministre chargé de l'urbanisme conjointement avec le ministre chargé des collectivités locales lorsque le territoire concerné relève de wilayas différentes.

Art. 5. — Lorsque le plan d'occupation des sols couvre des territoires de deux ou plusieurs communes, son élaboration peut être confiée à un établissement public intercommunal tel que prévu aux articles 9 et 10 de la loi n° 90-08 du 7 avril 1990 relative à la commune.

Art. 6. — Le ou les présidents des assemblées populaires communales ou l'établissement public intercommunal initient l'élaboration du plan d'occupation des sols, telle que décrite au présent décret notamment en ce qui concerne le suivi des études, le recueil des avis dans le cadre de la concertation avec les différents organismes et services publics, administrations publiques et les associations retenues à cet effet.

Toutefois, les décisions prises par l'établissement public intercommunal et entrant dans le cadre des procédures fixées dans le présent décret ne sont exécutoires qu'après délibération des assemblées populaires communales concernées.

Art. 7. — Le ou les présidents des assemblées populaires communales ou l'établissement public intercommunal font connaître par écrit, au président de chambre de commerce et président de chambre d'agriculture, aux présidents des organisations professionnelles, et aux présidents des associations locales d'usagers, la décision prescrivant l'établissement du plan d'occupation des sols.

Ces destinataires disposent de quinze (15) jours à compter de la réception de la lettre pour faire connaître s'ils veulent être associés à l'élaboration du plan d'occupation des sols et, dans l'affirmative, désignent leurs représentants.

Art. 8. — A l'issue du délai prévu à l'article 7 ci-dessus, le président ou les présidents des assemblées populaires communales prennent un arrêté précisant la

liste des administrations publiques, organismes et services publics et associations ayant demandé à être consultés sur le projet du plan d'occupation des sols.

Sont obligatoirement consultés :

a) Au titre des administrations publiques, les services de l'Etat chargés au niveau de la wilaya :

- de l'urbanisme,
- de l'agriculture,
- de la régulation économique,
- de l'hydraulique,
- des travaux publics,
- des transports,
- des monuments et sites,
- des postes et télécommunications.

b) Au titre des organismes et services publics, ceux chargés au niveau local :

- de la distribution d'énergie,
- des transports,
- de la distribution de l'eau.

Cet arrêté fait l'objet d'un affichage pendant un mois au siège de ou des assemblées populaires communales concernées et notifié aux administrations publiques, aux organismes et services publics, aux associations et aux services de l'Etat concernés au titre du présent article.

Art. 9. — Le projet du plan d'occupation des sols, adopté par délibération de ou des assemblées populaires communales, est notifié aux administrations publiques, organismes et services publics, et aux associations concernées au titre de l'article 8 ci-dessus, qui disposent de soixante (60) jours pour émettre leurs avis ou observations.

Faute de réponse dans le délai prévu ci-dessus, leur avis est réputé favorable.

Art. 10. — Le projet du plan d'occupation des sols adopté est soumis à l'enquête publique pendant soixante (60) jours. Le ou les présidents des assemblées populaires communales prennent à cet effet un arrêté :

- fixant le ou les lieux de consultation du projet de plan d'occupation des sols,
- désignant le ou les commissaires enquêteurs,
- précisant les dates de démarrage et d'achèvement de la période d'enquête.
- définissant les modalités de déroulement de l'enquête publique.

Art. 11. — L'arrêté soumettant le plan d'occupation des sols à l'enquête publique est affiché au siège de l'assemblée populaire communale durant toute la période de l'enquête publique. Un exemplaire de l'arrêté est notifié au wali territorialement compétent.

Art. 12. — Les observations peuvent être soit consignées sur un registre spécial coté est paraphé par le président de l'assemblée populaire communal soit formulées directement au commissaire enquêteur soit lui être adressées par écrit.

Art. 13. — A l'expiration du délai légal, le registre d'enquête est clos. Il est signé par le commissaire enquêteur.

Dans les quinze (15) jours qui suivent, le ou les commissaires enquêteurs établissent un procès-verbal de clôture de l'enquête et le transmettent au président de ou des assemblées populaires communales concernées accompagné du dossier complet de l'enquête avec les conclusions.

## CHAPITRE II DE L'APPROBATION DU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS

Art. 14. — Après enquête publique, le plan d'occupation des sols, éventuellement modifié et accompagné du registre d'enquête ainsi que du procès-verbal de clôture de l'enquête et des conclusions du commissaire enquêteur, est transmis au wali territorialement compétent qui doit faire connaître son avis et ses observations dans les trente (30) jours à compter de la réception du dossier.

Passé ce délai, l'avis du wali est réputé favorable.

Art. 15. — Le plan d'occupation des sols, éventuellement modifié, pour tenir compte des résultats de l'enquête publique ainsi que de l'avis du wali, est approuvé par délibération de l'assemblée populaire communale.

Art. 16. — Le plan d'occupation des sols approuvé est notifié notamment :

- au(x) wali(s) territorialement concerné(s),
- aux services de l'Etat chargés de l'urbanisme au niveau de la wilaya,
- à la chambre de commerce,
- à la chambre de l'agriculture.

Art. 17. — Le plan d'occupation des sols approuvé est mis à la disposition du public par voie d'arrêté du président de l'assemblée populaire communale qui précise :

- la date d'effet de la mise à disposition,
- le ou les lieux où les documents peuvent être consultés,
- la liste des documents écrits et graphiques composant le dossier.

## CHAPITRE III

### DU CONTENU DU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS

Art. 18. — Le plan d'occupation des sols se traduit par :

1. Un règlement qui contient :

a) la note de présentation dans laquelle sera justifiée la comptabilité des dispositions du plan d'occupation des sols avec celles du plan directeur d'aménagement et d'urbanisme ainsi que le programme retenu pour la ou les communes concernées en fonction de leurs perspectives de développement.

b) la partie de règles fixant pour chaque zone homogène et en tenant compte des dispositions particulières applicables à certaines parties du territoire telles que définies au chapitre IV de la loi n° 90-29 du 1<sup>er</sup> décembre 1990 susvisée : la nature et la destination des constructions autorisées ou celles interdites, les droits de construire attachés à la propriété du sol exprimés par le coefficient d'occupation du sol ainsi que le coefficient d'emprise au sol et toutes servitudes éventuelles.

Le coefficient d'occupation du sol est défini dans ce cas par le rapport entre la surface de plancher hors œuvre nette de la construction et la surface du terrain.

La surface de plancher hors œuvre nette d'une construction est exprimée par : la surface de plancher hors œuvre brute, égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction, déduite :

— des surfaces de plancher hors œuvre des combles et des sous sols non aménageables pour l'habitat ou pour des activités à caractères professionnel, artisanal, industriel ou commercial.

— des surfaces de plancher hors œuvre des toitures - terrasses, de balcons, des loggias ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée,

— des surfaces de plancher hors œuvre des bâtiments ou des parties de bâtiments aménagés en vue de stationnement des véhicules,

— des surfaces de plancher hors œuvre des bâtiments affectés au logement des récoltes, des animaux ou du matériel agricoles ainsi que des surfaces des serres de production.

Le coefficient d'emprise au sol est défini par le rapport entre la surface bâtie au sol de la construction et la surface du terrain.

Le règlement précise, en outre, les conditions de l'occupation de sols liées aux :

1. accès et voiries
2. dessertes par les réseaux
3. caractéristiques des terrains

4. implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

5. implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

6. implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

7. hauteur des constructions

8. aspect extérieur

9. stationnement

10. espaces libres et plantations.

Le règlement précise, en outre, la nature des ouvrages et des équipements publics ainsi que leur implantation et identifie les voiries et réseaux divers à la charge de l'Etat tels que définis dans le plan directeur d'aménagement et d'urbanisme et ceux à la charge des collectivités locales ainsi que l'échéancier de leur réalisation.

2. Des documents graphiques qui se composent notamment :

a) d'un plan de situation (échelle 1/2000<sup>e</sup> ou 1/5000<sup>e</sup>),

b) d'un plan topographique (échelle 1/500<sup>e</sup> ou 1/1000<sup>e</sup>),

c) d'une carte (échelle 1/500<sup>e</sup> ou 1/1000<sup>e</sup>) précisant les contraintes géotechniques d'urbanisation du territoire concerné accompagnée d'un rapport technique,

d) d'un plan de l'état de fait (échelle 1/500<sup>e</sup> ou 1/1000<sup>e</sup>) faisant ressortir le cadre bâti actuel ainsi que les voiries, réseaux divers et servitudes existantes,

e) d'un plan d'aménagement général (échelle 1/500<sup>e</sup> ou 1/1000<sup>e</sup>) déterminant :

— les zones réglementaires homogènes,

— l'implantation des équipements et ouvrages d'intérêt général et d'utilité publique,

— le tracé des voiries et réseaux divers en mettant en évidence ceux à la charge de l'Etat tels que définis par le plan directeur d'aménagement et d'urbanisme et ceux à la charge des collectivités locales,

. les espaces qui de par leur spécificité sont à préserver.

f) d'un plan de composition urbaine (échelle 1/500<sup>e</sup> ou 1/1000<sup>e</sup>) contenant notamment les éléments du règlement tels que définis au point 1b du présent article, accompagné d'une ou d'axonométrie illustrant les formes urbaines et architecturales souhaitées pour le ou les secteurs considérés.

A l'exception du plan de situation, tous les plans cités au point 2 sont établis obligatoirement à l'échelle 1/500<sup>e</sup> lorsque le plan d'occupation des sols concerne des secteurs urbanisés.

#### CHAPITRE IV

##### DE LA REVISION ET DE LA MODIFICATION DU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS

Art. 19. — Toute révision partielle ou totale du plan d'occupation des sols approuvé ne peut être envisagée que pour les motifs cités à l'article 37 de la loi n° 90-29 du 1<sup>er</sup> décembre 1990 susvisé, et après délibération de l'assemblée populaire communale.

La délibération y afférente accompagnée d'un rapport justificatif est notifiée au wali.

L'élaboration et l'approbation du plan d'occupation des sols mis en révision sont soumises aux mêmes conditions que celles prévues au chapitre II et III du présent décret.

Art. 20. — En application des dispositions des articles 33 et 37 de la loi n° 90-29 du 1<sup>er</sup> décembre 1990 susvisé, toute révision ou modification de plan d'occupation des sols est prononcée par délibération de ou des assemblées populaires communales territorialement compétentes et après avis du ou des walis concernés.

Art. 21. — Le présent décret sera publié au *Journal officiel* de la République algérienne démocratique et populaire.

Fait à Alger, le 28 mai 1991.

Mouloud HAMROUCHE.

### **3- Loi 06-06 du 20 février 2006, portant la loi d'orientation de la ville**

<b>14</b>	<b>JOURNAL OFFICIEL DE LA REPUBLIQUE ALGERIENNE N° 15</b>	<b>12 Safar 1427 12 mars 2006</b>
<p style="text-align: center;"><b>CHAPITRE IV</b> <b>RECouvreMENT DE CREANCES</b></p> <p>Art. 22. . L'organisme de titrisation peut charger l'établissement cédant ou un tiers du recouvrement de créances hypothécaires cédées, de la mise en jeu de la mainlevée ainsi que de toutes autres tâches relatives à leur gestion pour le compte de celui-ci, conformément aux conditions définies par une convention de gestion et de recouvrement de créances établies entre les deux parties.</p> <p>Art. 23. . Lorsque l'établissement cédant-gestionnaire ou le tiers chargé du recouvrement des créances cesse ses activités ou est soumis à une procédure de gestion contrôlée ou à une procédure judiciaire, telle que la faillite, la liquidation ou pour toute autre raison que ce soit, l'organisme de titrisation est en droit de réclamer immédiatement les sommes recouvrées ou en cours de recouvrement avant la mise en .uvre de ces procédures.</p> <p>Art. 24. . Les tâches prévues à l'article 22 ci-dessus peuvent être transférées par l'organisme de titrisation, suite au déclenchement des procédures judiciaires visées à l'article 23 ci-dessus, à tout autre établissement financier agréé sur la base d'une convention entre les deux parties. Dans ce cas, le débiteur, dont la créance a été cédée, est informé par lettre recommandée, par l'organisme de titrisation, du transfert de la gestion et du recouvrement des créances.</p> <p>Le débiteur est tenu de payer régulièrement les échéances au nouvel établissement chargé du recouvrement de la créance.</p> <p style="text-align: center;"><b>CHAPITRE V</b> <b>DISPOSITIONS PENALES</b></p> <p>Art. 25. . Sans préjudice des sanctions prévues par la législation en vigueur, est puni d'une peine d'emprisonnement de six (6) mois à trois (3) ans et d'une amende de cinquante mille dinars (50.000 DA), à cinq cent mille dinars (500.000 DA), tout responsable d'un organisme de titrisation, d'un établissement de cession des créances, du dépositaire central des titres et tout autre établissement chargé de la gestion et du recouvrement des créances ayant produit toute information qui s'avère inexacte ou erronée.</p> <p>Est puni de la même peine tout responsable de l'établissement cédant ayant introduit toute indication dans le bordereau ou dans l'extrait du bordereau visés aux articles 13 et 14 de la présente loi qui s'avère inexacte ou erronée.</p> <p>Art. 26. . La présente loi sera publiée au Journal officiel de la République algérienne démocratique et populaire.</p> <p>Fait à Alger, le 21 Moharram 1427 correspondant au 20 février 2006.</p> <p style="text-align: right;">Abdelaziz BOUTEFLIKA</p>	<p><b>Loi n° 06-06 du 21 Moharram 1427 correspondant au 20 février 2006 portant loi d'orientation de la ville.</b></p> <p>-----</p> <p><b>Le Président de la République,</b> Vu la Constitution, notamment ses articles 119, 120, 122, 126, 127 et 180 ; Vu l'ordonnance n° 75-58 du 26 septembre 1975, modifiée et complétée, portant code civil ; Vu l'ordonnance n° 75-74 du 12 novembre 1975 portant établissement du cadastre général et institution du livre foncier ; Vu la loi n° 84-17 du 7 juillet 1984, modifiée et complétée, relative aux lois de finances ; Vu la loi n° 85-05 du 16 février 1985, modifiée et complétée, relative à la protection et à la promotion de la santé ; Vu la loi n° 88-02 du 12 janvier 1988 relative à la planification ; Vu la loi n° 90-08 du 7 avril 1990, modifiée et complétée, relative à la commune ; Vu la loi n° 90-09 du 7 avril 1990, modifiée et complétée, relative à la wilaya ; Vu la loi n° 90-21 du 15 août 1990, modifiée et complétée, relative à la comptabilité publique ; Vu la loi n° 90-25 du 18 novembre 1990, modifiée et complétée, portant orientation foncière ; Vu la loi n° 90-29 du 1er décembre 1990, modifiée et complétée, relative à l'aménagement et l'urbanisme ; Vu la loi n° 90-30 du 1er décembre 1990 portant loi domaniale ; Vu la loi n° 90-31 du 4 décembre 1990 relative aux associations ; Vu la loi n° 91-11 du 27 avril 1991, complétée, fixant les règles relatives à l'expropriation pour cause d'utilité publique ; Vu la loi n° 98-04 du 20 Safar 1419 correspondant au 15 juin 1998 relative à la protection du patrimoine culturel ; Vu la loi n° 01-03 du Aouel Joumada Ethania 1422 correspondant au 20 août 2001 relative au développement de l'investissement ; Vu l'ordonnance n° 01-04 du Aouel Joumada Ethania 1422 correspondant au 20 août 2001 relative à l'organisation, au fonctionnement et à la privatisation des entreprises publiques économiques ; Vu la loi n° 01-13 du 17 Joumada El Oula 1422 correspondant au 7 août 2001 portant orientation et organisation des transports terrestres ; Vu la loi n° 01-14 du 29 Joumada El Oula 1422 correspondant au 19 août 2001, modifiée et complétée, relative à l'organisation, la sécurité et la police de la circulation routière ;</p>	



15	JOURNAL OFFICIEL DE LA REPUBLIQUE ALGERIENNE N° 15	12 Safar 1427 12 mars 2006
<p>Vu la loi n° 01-18 du 27 Ramadhan 1422 correspondant au 12 décembre 2001 relative à la loi d'orientation sur la promotion de la petite et moyenne entreprise ; Vu la loi n° 01-19 du 27 Ramadhan 1422 correspondant au 12 décembre 2001 relative à la gestion, au contrôle et à l'élimination des déchets ; Vu la loi n° 01-20 du 27 Ramadhan 1422 correspondant au 12 décembre 2001 relative à l'aménagement et au développement durable du territoire ; Vu la loi n° 02-02 du 22 Dhou El Kaada 1422 correspondant au 5 février 2002 relative à la protection et à la valorisation du littoral ; Vu la loi n° 02-08 du 25 Safar 1423 correspondant au 8 mai 2002 relative aux conditions de création des villes nouvelles et de leur aménagement ; Vu la loi n° 03-10 du 19 Joumada El Oula 1424 correspondant au 19 juillet 2003 relative à la protection de l'environnement dans le cadre du développement durable ; Vu la loi n° 04-20 du 13 Dhou El Kaada 1425 correspondant au 25 décembre 2004 relative à la prévention des risques majeurs et à la gestion des catastrophes dans le cadre du développement durable ; Après adoption par le Parlement, <b>Promulgue la loi dont la teneur suit :</b></p> <p>Article 1er. . La présente loi a pour objet de fixer les dispositions particulières visant à définir les éléments de la politique de la ville dans le cadre de la politique de l'aménagement du territoire et du développement durable. La politique de la ville est conçue et élaborée suivant un processus concerté et coordonné. Elle est mise en œuvre dans le cadre de la déconcentration, de la décentralisation et de la gestion de proximité.</p> <p style="text-align: center;"><b>CHAPITRE I DES PRINCIPES GENERAUX</b></p> <p>Art. 2. . Les principes généraux de la politique de la ville sont :</p> <p><b>La coordination et la concertation</b> : selon lesquelles les différents secteurs et acteurs concernés .uvrent ensemble pour la réalisation d'une politique de la ville organisée de manière cohérente et optimale, à partir des choix arrêtés par l'Etat et des arbitrages communs. <b>La déconcentration</b> : selon laquelle des missions et attributions sectorielles sont confiées au niveau local aux représentants de l'Etat. <b>La décentralisation</b> : selon laquelle les collectivités locales disposent de pouvoirs et d'attributions qui leur sont dévolues par la loi.</p>	<p><b>La gestion de proximité</b> : selon laquelle sont recherchés et mis en place les supports et procédés destinés à associer, directement ou par le biais du mouvement associatif, le citoyen à la gestion des programmes et actions concernant son cadre de vie et d'en apprécier et évaluer les effets engendrés. <b>Le développement humain</b> : selon lequel l'Homme est considéré comme la principale richesse et la finalité de tout développement. <b>Le développement durable</b> : selon lequel la politique de la ville contribue au développement qui satisfait les besoins actuels, sans compromettre les besoins des générations futures. <b>La bonne gouvernance</b> : selon laquelle l'administration est à l'écoute du citoyen et agit dans l'intérêt général dans un cadre transparent. <b>L'information</b> : selon laquelle les citoyens sont informés, de manière permanente, sur la situation de leur ville, sur son évolution et sur ses perspectives. <b>La culture</b> : selon laquelle la ville représente un espace de création, d'expression culturelle, dans le cadre des valeurs nationales. <b>La préservation</b> : selon laquelle le patrimoine matériel et immatériel de la ville doit être sauvegardé, préservé, protégé et valorisé. <b>L'équité sociale</b> : selon laquelle la cohérence, la solidarité et la cohésion sociale constituent des éléments essentiels de la politique de la ville.</p> <p style="text-align: center;"><b>CHAPITRE II DES DEFINITIONS ET DE LA CLASSIFICATION</b></p> <p>Art. 3. . Il est entendu au sens de la présente loi par :</p> <p><b>Ville</b> : toute agglomération urbaine ayant une taille de population et disposant de fonctions administratives, économiques, sociales et culturelles. <b>Economie urbaine</b> : toutes activités de production de biens et de services localisées dans le milieu urbain ou dans son aire d'influence. <b>Contrat de développement de la ville</b> : une convention souscrite par une ou plusieurs collectivités territoriales, et un ou plusieurs acteurs ou partenaires économiques, dans le cadre des actions et programmes réalisés au titre de la politique de la ville.</p> <p>Art. 4. . Outre la métropole, l'aire métropolitaine, la grande ville, la ville nouvelle et la zone urbaine sensible, définies par la législation en vigueur, il est entendu au sens de la présente loi par :</p> <p><b>Une ville moyenne</b> : l'agglomération urbaine dont la population est comprise entre cinquante mille (50.000) et cent mille (100.000) habitants.</p>	

16	JOURNAL OFFICIEL DE LA REPUBLIQUE ALGERIENNE N° 15	12 Safar 1427 12 mars 2006
<p><b>Une petite ville</b> : l'agglomération urbaine dont la population est comprise entre vingt mille (20.000) et cinquante mille (50.000) habitants.</p> <p><b>Une agglomération urbaine</b> : l'espace urbain qui abrite une population agglomérée d'au moins cinq mille (5.000) habitants.</p> <p><b>Un quartier</b> : partie de la ville délimitée sur la base d'une combinaison de données relatives à l'état du tissu urbain, de sa structure, de sa composition et du nombre d'habitants y résidant.</p> <p>Les modalités d'application du présent article sont, en tant que de besoin, précisées par voie réglementaire.</p> <p>Art. 5. . Outre leur classement selon la taille de leur population, les villes sont classées selon leurs fonctions et leur rayonnement au niveau local, régional, national et international particulièrement leur patrimoine historique culturel et architectural.</p> <p>Les modalités d'application du présent article sont fixées par voie réglementaire.</p> <p style="text-align: center;"><b>CHAPITRE III DU CADRE ET DES OBJECTIFS</b></p> <p><b>Art. 6.</b> . La politique de la ville vise à orienter et à coordonner toutes les interventions, particulièrement celles relatives aux domaines suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>. la réduction des disparités inter-quartiers et la promotion de la cohésion sociale ;</li> <li>. la résorption de l'habitat précaire ou insalubre ;</li> <li>. la maîtrise des plans de transport, de déplacement et de circulation dans et autour des villes ;</li> <li>. le renforcement des voiries et réseaux divers ;</li> <li>. la garantie et la généralisation des services publics, particulièrement ceux chargés de la santé, de l'éducation, de la formation, du tourisme, de la culture, du sport et des loisirs ;</li> <li>. la protection de l'environnement ;</li> <li>. la prévention des risques majeurs et la protection des populations ;</li> <li>. la lutte contre les fléaux sociaux, la marginalisation, la délinquance, la pauvreté et le chômage ;</li> <li>. la promotion du partenariat et de la coopération entre les villes ;</li> <li>. l'intégration des grandes villes aux réseaux régionaux et internationaux.</li> </ul> <p><b>Art. 7.</b> . La politique de la ville, conçue comme un ensemble pluridimensionnel, plurisectoriel et multilatéral vise à réaliser le développement durable et se concrétise à travers plusieurs volets : le volet du développement durable, l'économie urbaine, l'urbain, la culture, le social, la gestion et l'institutionnel.</p> <p>Chaque volet susvisé comporte des objectifs précis intégrés à l'action globale à mettre en œuvre.</p>	<p>L'ensemble de ces volets est mis en œuvre en conformité avec les modalités fixées à l'article 13 ci-dessous.</p> <p><b>Art. 8.</b> . Le volet du développement durable et de l'économie urbaine a pour objectifs :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>. la sauvegarde de l'environnement naturel et culturel ;</li> <li>. l'exploitation rationnelle des ressources naturelles ;</li> <li>. la promotion de la fonction économique de la ville ;</li> <li>. la promotion des nouvelles technologies de l'information et de la communication.</li> </ul> <p><b>Art. 9.</b> . Le volet urbain et culturel a pour objectif de maîtriser la croissance de la ville en préservant les terres agricoles, les zones du littoral et les zones protégées, en assurant :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>. la correction des déséquilibres urbains ;</li> <li>. la restructuration, la réhabilitation et la modernisation du tissu urbain pour le rendre fonctionnel ;</li> <li>. la préservation et la valorisation du patrimoine culturel, historique et architectural de la ville ;</li> <li>. la promotion et la préservation des espaces publics et des espaces verts ;</li> <li>. le renforcement et le développement des équipements urbains ;</li> <li>. la promotion des moyens de transport en vue de faciliter la mobilité urbaine ;</li> <li>. la mise en œuvre d'actions foncières prenant en compte la fonctionnalité de la ville ;</li> <li>. la promotion et le développement du cadastre.</li> </ul> <p><b>Art. 10.</b> . Le volet social a pour objectif l'amélioration des conditions et du cadre de vie de la population en assurant :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>. la lutte contre la dégradation des conditions de vie dans les quartiers ;</li> <li>. la promotion de la solidarité urbaine et la cohésion sociale ;</li> <li>. la promotion et le développement des activités touristiques, culturelles, sportives et de loisirs ;</li> <li>. la promotion et la préservation de l'hygiène et la santé publiques ;</li> <li>. la prévention de la délinquance urbaine ;</li> <li>. le renforcement des équipements sociaux et collectifs.</li> </ul> <p><b>Art. 11.</b> . Le volet de la gestion a pour objectif de promouvoir la bonne gouvernance à travers :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>. le développement des modes de gestion rationnelle en utilisant des moyens et procédés modernes ;</li> <li>. le renforcement et l'amélioration de la qualité des prestations de service public ;</li> <li>. la réaffirmation de la responsabilité des pouvoirs publics et la participation du mouvement associatif et du citoyen dans la gestion de la ville ;</li> <li>. le renforcement de la coopération inter- villes.</li> </ul>	

17	JOURNAL OFFICIEL DE LA REPUBLIQUE ALGERIENNE N° 15	12 Safar 1427 12 mars 2006
<p><b>Art. 12.</b> . Le volet institutionnel a pour objectif :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>. la mise en place d'un cadre national d'observation, d'analyse et de proposition dans le domaine de la politique de la ville ;</li> <li>. la promotion du financement de la politique de la ville dans le cadre du concours du budget national, des finances locales et de mécanismes novateurs tels que l'investissement et le crédit, conformément à la politique économique nationale ;</li> <li>. le renforcement du suivi et du contrôle, par les instances compétentes, de l'exécution de la politique de la ville et des programmes et actions arrêtés dans ce cadre.</li> </ul> <p style="text-align: center;"><b>CHAPITRE IV DES ACTEURS ET DES COMPETENCES</b></p> <p><b>Art. 13.</b> . La politique de la ville est initiée et conduite par l'Etat qui en définit les objectifs, le cadre et les instruments en concertation avec les collectivités territoriales.</p> <p><b>Art. 14.</b> . Conformément aux dispositions de l'article 13 ci-dessus, les pouvoirs publics définissent la politique de la ville en :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>. arrêtant une stratégie tout en fixant les priorités pour le développement durable de la ville ;</li> <li>. réunissant les conditions de concertation et de débat entre les différents intervenants dans la politique de la ville ;</li> <li>. arrêtant les normes et les indicateurs urbains ainsi que les éléments d'encadrement, d'évaluation et de correction des programmes et actions arrêtés ;</li> <li>. trouvant des solutions pour la réhabilitation de la ville, la requalification de ses ensembles immobiliers et la restructuration des zones urbaines sensibles ;</li> <li>. concevant et en mettant en œuvre des politiques de sensibilisation et d'information destinées aux citoyens ;</li> <li>. mettant en place les instruments d'intervention et d'aide à la prise de décision pour la promotion de la ville ;</li> <li>. favorisant le partenariat entre l'Etat, les collectivités territoriales et les opérateurs économiques et sociaux pour la mise en œuvre des programmes de la politique de la ville ;</li> <li>. veillant à la cohérence des instruments liés à la politique de la ville et en assurant le contrôle et l'évaluation de sa mise en œuvre.</li> </ul> <p><b>Art. 15.</b> . Les programmes et les actions arrêtés dans le cadre de la politique de la ville sont mis en œuvre par les collectivités territoriales qui doivent prendre en charge la gestion de leurs villes respectives pour tout ce qui concerne leur évolution, la préservation de leur patrimoine bâti, leur fonctionnement et les qualités et conditions de vie de leurs habitants, dans le respect des compétences qui leur sont dévolues par la loi.</p>	<p><b>Art. 16.</b> . Dans le cadre des lois et règlements en vigueur, les investisseurs et les agents opérateurs économiques participent à la réalisation des objectifs inscrits dans le cadre de la politique de la ville, notamment en matière de promotion immobilière ainsi que de développement de l'économie urbaine et de compétitivité des villes.</p> <p><b>Art. 17.</b> . Conformément à la législation en vigueur, les citoyens sont associés aux programmes relatifs à la gestion de leur cadre de vie, notamment leur quartier. L'Etat veille à réunir les conditions et les mécanismes permettant d'associer effectivement le citoyen aux programmes et actions concernant la politique de la ville.</p> <p style="text-align: center;"><b>CHAPITRE V DES INSTRUMENTS ET DES ORGANES</b></p> <p><b>Art. 18.</b> . Les instruments et organes de la politique de la ville sont :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>. les instruments de planification spatiale et urbaine ;</li> <li>. les instruments de planification et d'orientation sectoriels ;</li> <li>. les instruments de partenariat ;</li> <li>. les instruments d'information, de suivi et d'évaluation ;</li> <li>. les instruments de financement ;</li> <li>. le cadre national d'observation, d'analyse et de proposition dans le domaine de la politique de la ville.</li> </ul> <p style="text-align: center;">Section 1 <b>Instruments de planification spatiale et urbaine</b></p> <p><b>Art. 19.</b> . Les instruments de planification spatiale et urbaine sont :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>. le schéma national d'aménagement du territoire ;</li> <li>. le schéma régional de la région programme ;</li> <li>. le schéma directeur d'aménagement d'aires métropolitaines ;</li> <li>. le plan d'aménagement de la wilaya ;</li> <li>. le plan directeur d'aménagement et d'urbanisme ;</li> <li>. le plan d'occupation des sols ;</li> <li>. le plan d'aménagement de la ville nouvelle ;</li> <li>. le plan permanent de sauvegarde et de mise en valeur des secteurs ;</li> <li>. le plan de protection et de mise en valeur des sites archéologiques et leur zone de protection ;</li> <li>. le plan général d'aménagement des parcs nationaux.</li> </ul>	

<p><b>18</b></p>	<p><b>JOURNAL OFFICIEL DE LA REPUBLIQUE ALGERIENNE N° 15</b></p>	<p><b>12 Safar 1427 12 mars 2006</b></p>
<p style="text-align: center;">Section 2 <b>Instruments de planification et d'orientation Sectoriels</b></p> <p>Art. 20. . Un cadre de concertation et de coordination est mis en place pour assurer aux instruments de planification et d'orientation sectoriels au niveau de la ville, notamment ceux relatifs à la protection de l'environnement et du patrimoine culturel, de l'urbanisme, du transport, de l'eau et des équipements et infrastructures, une mise en œuvre concertée, cohérente et optimale. Ce cadre est chargé de proposer des mesures non prévues par les instruments de planification et d'orientation sectoriels. Les modalités d'application du présent article sont fixées par voie réglementaire.</p> <p style="text-align: center;">Section 3 <b>Instruments de partenariat</b></p> <p>Art. 21. . Conformément aux articles 13 et 14 ci-dessus, les programmes et les actions entrant dans le cadre de la politique de la ville sont, le cas échéant, mis en œuvre suivant des contrats de développement de la ville, souscrits avec la collectivité territoriale et les partenaires économiques et sociaux. Les modalités d'application du présent article sont fixées par voie réglementaire.</p> <p>Art. 22. . Des actions de partenariat entre deux ou plusieurs villes pour la réalisation d'équipements et infrastructures urbains structurants peuvent être initiés dans le cadre de conventions conclues entre les collectivités territoriales responsables des villes concernées. Les modalités d'application du présent article sont fixées par voie réglementaire.</p> <p>Section 4 <b>Instruments d'information, de suivi et d'évaluation</b></p> <p>Art. 23. . Dans le cadre d'une politique adaptée de la ville, des instruments d'évaluation et d'information socio-économique et géographique doivent être identifiés et mis en place. Doivent être également identifiés et mis en place des instruments d'intervention et de suivi pour faciliter l'évaluation et l'intervention des ajustements appropriés. Les modalités d'application du présent article sont fixées par voie réglementaire.</p> <p>Art. 24. . Chaque année une journée est consacrée et appelée "Journée nationale de la ville". Un prix annuel intitulé "Prix de la République" est décerné à la plus belle ville d'Algérie. Les modalités d'application du présent article sont fixées par voie réglementaire.</p>	<p style="text-align: center;">Section 5 <b>Instruments de financement</b></p> <p>Art. 25. . Sont financés par les ressources publiques locales avec le concours du budget de l'Etat, toutes les études et actions engagées par les pouvoirs publics compétents conformément aux articles 13 et 14 ci-dessus, dans le cadre de la politique de la ville. Des mesures financières incitatives ou dissuasives peuvent être prises, en vertu de la loi, pour la conduite de la politique de la ville.</p> <p style="text-align: center;">Section 6 <b>L'observatoire national de la ville</b></p> <p>Art. 26. . Il est créé un observatoire national de la ville, ci-dessous dénommé "l'observatoire national". L'observatoire national est rattaché au ministère chargé de la ville et a pour missions :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>. le suivi de la mise en œuvre de la politique de la ville ;</li> <li>. l'élaboration d'études sur le développement des villes dans le cadre de la politique nationale d'aménagement du territoire ;</li> <li>. la production et la tenue à jour d'une nomenclature des villes ;</li> <li>. la proposition, au Gouvernement, de toutes mesures de nature à promouvoir la politique nationale de la ville ;</li> <li>. la participation à la promotion de la coopération internationale dans le domaine de la ville ;</li> <li>. la proposition, au Gouvernement, d'un cadre d'actions permettant de promouvoir la participation et la consultation des citoyens ;</li> <li>. le suivi de toute mesure prise par le Gouvernement dans le cadre de la promotion de la politique nationale de la ville.</li> </ul> <p>La composition, l'organisation et le fonctionnement de l'observatoire national sont fixés par voie réglementaire.</p> <p style="text-align: center;">CHAPITRE VI <b>DISPOSITIONS FINALES</b></p> <p>Art. 27. . Outre les dispositions prévues par la présente loi, des mesures spécifiques peuvent être arrêtées pour la métropole d'Alger par le Gouvernement, en coordination avec les collectivités territorialement compétentes.</p> <p>Art. 28. . Dans le cadre de la politique nationale d'aménagement du territoire, et outre les dispositions de la présente loi, des mesures incitatives particulières peuvent être prises au bénéfice des villes et notamment celles implantées dans des zones à promouvoir, dans les régions du Sud et des Hauts Plateaux.</p> <p>Art. 29. . La présente loi sera publiée au Journal officiel de la République algérienne démocratique et populaire.</p> <p>Fait à Alger, le 21 Moharram 1427 correspondant au 20 février 2006.</p> <p style="text-align: right;">Abdelaziz BOUTEFLIKA.</p>	

## **BIBLIOGRAPHIE**

## OUVRAGES GENERAUX

BARTOLI Alain & BELIN Marie-Anne	1984	<i>L'urbanisme décentralisé</i>	Berger-Levrault	Nancy
BEAUD Michel	1991	<i>L'art de la thèse</i>	Découverte	Paris
BENEVOLO Léonard	1979	<i>Histoire de l'architecture moderne</i>	Dunod	Paris
CARRE Alain	1983	<i>Art et urbanisme, que sais-je?</i>	presse universitaire	France
CORNU Mauel	1977	<i>Libérer la ville</i>	Casterman	France
COTE Marc	1993	<i>L'Algérie ou l'espace retourné</i>	Média plus	Constantine
HAFIANE Abderrahim	1989	<i>Les défis de l'urbanisme, l'habitat illégal à Constantine</i>	OPU	Alger
LAPOIX François	1990	<i>Sauver la ville : écologie du milieu urbain</i>	Sang de la terre	France
LAPOIX Raynazud	1979	<i>Sociologie urbaine</i>	Presse universitaire	France
MUNFORD Lévis	1964	<i>La cité à travers l'histoire</i>	Seuil	Paris
Mutin Georges	1977	<i>La Mitidja, décolonisation et espace géographique</i>	CNRS	Paris
Mutin Georges	1974	<i>Politique urbaine Algérienne</i>	CNRS	Paris
RONCAYOLO Manuel	1990	<i>La ville et ses territoires</i>	Gallimard	France
SAIDOUNI Maouia			Casbah	Alger
	2000	<i>Eléments d'introduction à l'Urbanisme: histoire, méthodologie, réglementation</i>		
CHOAY F., BAIRD G., BAHAM R., VANEYCK A., FRAMPION K., JRYKWERT, SILVER N.	1972	<i>Le sens de la ville</i>	Seuil	Paris
ZUCHELLI Alberto	1983	<i>Introduction à l'urbanisme opérationnel et à la composition urbaine</i>	OPU	Alger



**REVUES & ARTICLES**

GUERROUDJ Tewfik	1983	<i>Guide des P.D.A.U et des P.O.S</i>	R.A.S.J.E.P	Alger
GUERROUDJ Tewfik	1988	<i>Les problèmes pratiques et les méthodes de l'urbanisme</i>	R.A.S.J.E.P	Alger
KATEB Malika.	1988	<i>Rôle des instruments de la planification spatiale dans la gestion des grandes villes</i>	Bulletin E.P.A.U N° 06	Alger
SISBEN F.	1994	<i>Guide d'élaboration des plans d'occupation des sols</i>	ANAT	Alger
GUERROUDJ Tewfik	1983	<i>Guide des P.D.A.U et des P.O.S</i>	R.A.S.J.E.P	Alger
GUERROUDJ Tewfik	1988	<i>Les problèmes pratiques et les méthodes de l'urbanisme</i>	R.A.S.J.E.P	Alger
KATEB Malika.	1988	<i>Rôle des instruments de la planification spatiale dans la gestion des grandes villes</i>	Bulletin E.P.A.U N° 06	Alger
Bruno SCHMIT	octobre 1993	<i>POS : Le second souffle</i>	DIAGONAL Revue bimestrielle des équipes d'urbanisme N° 103	France
SISBEN F.	1994	<i>Guide d'élaboration des plans d'occupation des sols</i>	ANAT	Alger
Revue d'urbanisme N° 127-128	1971	<i>L'urbanisme acte politique</i>		Paris
ROYER Jean, MAGNAN René,...	1972	<i>L'urbanisme acte politique</i>	Revue d'urbanisme N° 128	Paris
Association de ROYER Jean, HERVE Mathieu, GOHIER Jean, PIETRI René-Paul, GIVAUDAN Antoine	1973	<i>Documents d'urbanisme</i>	Revue d'urbanisme N° 138	Paris
Association de QUERIENNE Anne, ASCHER François, SAZONOV Boris, DUHAU Emilio, ...	1992	<i>La planification et ses doubles</i>	Les annales de la recherche N° 51	France
Association de SERRAN Michel, VERDAUN René, SENET André, BOSSI Paul, DUCROCQ Albert, BOUSSELPatrice...	1950	<i>L'origine des civilisations</i>	Sciences et avenir N° 46	Paris



## THESES & MEMOIRES

ATHMANI Fouad	2001	<i>Impact des instruments et de contrôle sur le cadre bâti : cas des permis de construire</i>	Mémoire de Magistère	DAU	Cne
BENDJABELLAH Ouassila	2004	<i>Impact des instruments d'Urbanisme sur le développement de la petite ville de Zighoud Youcef</i>	Mémoire de Magistère	DAU	Cne
BENIDIR Fatiha	2007	<i>Urbanisme et planification urbaine le cas de Constantine</i>	Thèse de doctorat d'Etat	DAU	Cne
KARA MOSTAFA ZAROUK Thouria	2002	<i>Evolution de la notion d'habitat informel : cas du Daksi Abdessalem à Constantine</i>	Mémoire de Magistère	DAU	Cne
TADJIN Brahim	2001	<i>Les instruments d'urbanisme et développement urbain en Algérie (P.U.D, P.D.A.U, P.O.S) : cas des villes de Tébessa et Bekkaria</i>	Mémoire de Magistère	DAU	Cne

## ETUDES ET TRAVAUX SPECIFIQUES

ANAT	1996	Recensement et aménagement des poches vides dans le tissu de la ville de Constantine	Direction de l'urbanisme	Cne
ANAT	1988	Schéma d'aménagement du territoire 2000	Ministère de l'urbanisme et de la construction	Alger
ANAT	2008	Schéma d'aménagement du territoire 2025	MATET	Alger
ANAT	1994	Plan d'aménagement de la wilaya de Constantine	Wilaya	Cne
BEM	2000	Plan d'Occupation des Sols "Daksi"	BEM	Cne
DPAT	2002	Constantine par les chiffres	DPAT	Cne
Office Nationale des Statistiques	2008	Recensement général de la population et de l'habitat (RGPH)	ONS	Alger
RAHMANI Cherif	2000	Demain l'Algérie, la reconquête du territoire, volumes I et II	Ministère de l'équipement et de l'aménagement du territoire	Alger
URBACO	1998	Plan d'urbanisme directeur du groupement de Constantine	URBACO	Cne
URBACO	1999	Plan d'Occupation des Sols "Sidi M'Cid"	URBACO	Cne
URBACO	2008	Expertise sur la ville de Constantine par rapport au PDAU, phase I et II, édition finale	URBACO	Cne
URBACO	2006	Schéma de cohérence urbaine de la ville de Constantine	URBACO	Cne
	2000	Demain l'Algérie, la reconquête du territoire, volumes I et II	Ministère de l'équipement et de l'aménagement du territoire	Alger

## **GLOSSAIRE DES ABREVIATIONS**

ANAT	Agence Nationale de l'Aménagement du Territoire
APC	Assemblée Populaire Communale
CADAT	Caisse Algérienne de Développement et d'Aménagement du Territoire
CEM	Collège d'Enseignement Moyen
DPAT	Direction de Planification et d'Aménagement du Territoire
DUC	Direction de L'urbanisme et de la Construction
EFE	Ecole de L'enseignement Fondamental Elémentaire
PAW	Plan d'Aménagement de la Wilaya
PLU	Plan Local d'Urbanisme
LOV	Loi d'Orientation de la Ville
ONS	Office Nationale des Statistiques
PUD	Plan d'Urbanisme Directeur
PUP	Plan d'Urbanisme Provisoire
PDAU	Plan Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme
POS	Plan d'Occupation des Sols
RGPH	Recensement Général de la Population et de l'Habitat
SCU	Schéma de Cohérence Urbaine
CSU	Carte Sociale Urbaine
SNAT	Schéma National d'Aménagement du Territoire
SRAT	Schéma Régional d'Aménagement du Territoire
ZHUN	Zone d'Habitat Urbain Nouveau

### LISTE DES TABLEAUX

<b>N° du tableau</b>	<b>Titre</b>	<b>Page</b>
Tableau n° 01	Etat des PDAU de la wilaya de Constantine	54
Tableau n° 02	Consommation des réserves foncières des villes nouvelles Ali Mendjeli et Massinissa	56
Tableau n° 03	Répartition des POS de la ville de Constantine par arrondissement	58
Tableau n°04	Situation administrative des POS de la ville de Constantine	60
Tableau n°05	Références des deux POS « Daksi et Sidi M'Cid »	68
Tableau n°06	Typologie de l'habitat et équipements existants du POS Daksi	72
Tableau n°07	Programme du POS Daksi	75
Tableau n°08	Typologie de l'habitat et équipements existants du POS Sidi M'Cid	78
Tableau n°09	Programme du POS Sidi M'Cid	80
Tableau n°10	Programme et paramètres techniques de la sous zone homogène IA du POS Daksi.	89
Tableau n°11	Programme et paramètres techniques de la sous zone homogène IB du POS Daksi.	94
Tableau n°12	Programme et paramètres techniques de la zone homogène ZII du POS Daksi.	101
Tableau n°13	Programme et paramètres techniques de la zone homogène ZIII du POS Daksi	104
Tableau n°14	Programme et paramètres techniques de la zone homogène ZIV du POS Daksi.	114
Tableau n°15	Programme et paramètres techniques de la zone homogène ZV du POS Daksi.	119
Tableau n°16	Etat d'avancement du programme d'habitat du POS Sidi M'Cid	123
Tableau n°17	Etat d'avancement du programme d'équipements de voirie et de services du POS Sidi M'Cid	123
Tableau n°18	Paramètres techniques de la zone homogène UB du POS Sidi M'Cid	124
Tableau n°19	Paramètres techniques de la zone homogène UD du POS Sidi M'Cid	125
Tableau n°20	Paramètres techniques de la zone homogène UF du POS Sidi M'Cid	125
Tableau n°21	Programme et paramètres techniques de la zone homogène N	126

## LISTE DES CARTES

N° de la carte	Titre de carte	Page
Carte -01-	Répartition des POS de la ville de Constantine	59
Carte -02-	Répartition des POS approuvés de la ville de Constantine	61
Carte -03-	Constantine : Situation des deux POS « Daksi et Sidi M'Cid »	69
Carte -04-	POS Daksi : Synthèse géotechnique	71
Carte -05-	Daksi. Etat de fait : Occupation du sol	74
Carte -06-	POS Daksi : Composition urbaine	76
Carte -07-	POS Sidi M'Cid : Croquis géotechnique	78
Carte -08-	Sidi M'Cid : Occupation du sol	79
Carte -09-	POS Sidi M'Cid : Aménagement général	81
Carte -10-	Daksi : La sous zone homogène IA, avant le POS	88
Carte -11-	Daksi : La sous zone homogène IA, selon le POS	89
Carte -12-	Daksi : La sous zone homogène IA, 10 ans après l'approbation du POS	91
Carte -13-	Daksi : La sous zone homogène IB, avant le POS	93
Carte -14-	Daksi : La sous zone homogène IB, selon le POS	94
Carte -15-	Daksi : La sous zone homogène IB, 10 ans après l'approbation du POS	95
Carte -16-	Daksi : Identification des réalisations dans la sous zone homogène IB	96
Carte -17-	Daksi : La zone homogène II, avant le POS	100
Carte -18-	Daksi : La zone homogène II, selon le POS	101
Carte -19-	Daksi : La zone homogène II, 10 ans après l'approbation du POS	102
Carte -20-	Daksi : La zone homogène III, avant le POS	103
Carte -21-	Daksi : La zone homogène III, selon le POS	104
Carte -22-	Daksi : La zone homogène III, 10 ans après l'approbation du POS	105
Carte -23-	Daksi : La zone homogène IV, avant le POS	114
Carte -24-	Daksi : La zone homogène IV, selon le POS	115
Carte -25-	Daksi : La zone homogène IV, 10 ans après l'approbation du POS	116
Carte -26-	Daksi : La zone homogène V, avant le POS	118
Carte -27-	Daksi : La zone homogène V, selon le POS	119
Carte -28-	Daksi : La zone homogène V, 10 ans après l'approbation du POS	120
Carte -29-	Sidi M'Cid : La zone homogène IV, 10 ans après l'approbation du POS	127

## Résumé

L'étalement du tissu urbain, le site chahuté, la monocentralité, la crise de logement, la congestion de la ville, la sur utilisation des équipements, l'indisponibilité du foncier urbanisable, sont à l'origine des dysfonctionnements de la ville de Constantine. Dans leurs tentatives de recherches de solutions et pour empêcher que l'urbanisation ne soit plus synonyme de crise, plusieurs instruments d'aménagement et d'urbanisme à différentes échelles ont été mis en place par les autorités locales à savoir dans leur ordre chronologique : le PUD, le PAW, la cartes des poches vides, l'étude de la maîtrise de croissance urbaine, les PDAU et POS et tout récemment avec la nouvelle législation le SDAAM et le SCU. Ces instruments sont là pour remédier à tous les problèmes urbain et architectural, mais nous constatons que l'anarchie et la désordre à Constantine, persistent.

Dans la législation algérienne, le POS sujet de notre recherche, proprement dit, n'a pas existé réglementairement avant 1990, c'est un document d'urbanisme établi conformément à la loi N° 90.29 du 01 Décembre 1990 relative à l'aménagement et à l'urbanisme. Il a pour objectif la production et/ou la transformation du sol urbain et du cadre bâti, établi conformément aux dispositions du plan directeur d'aménagement et d'urbanisme auquel il se réfère. **C'est un document juridique, opposable aux tiers.**

**Cet instrument d'urbanisme dont l'efficacité est théoriquement la plus sûre, fixe d'une manière précise la destination des sols urbanisés et urbanisables à court et moyen terme, il précise la forme urbaine les droits de construction et l'occupation des sols. L'observation, laisse supposer que la problématique doit s'articuler autour de sa défaillance et sa non application. En quoi y a-t-il discordance entre l'étude et la réalité et le programme et la réalisation ? Et pourquoi ?**

## Mots clés

Constantine - instruments d'urbanisme et d'aménagement - réglementation urbaine – PDAU et POS - Politique de la ville - concordance/discordance - étude/réalité - programme/réalisation.

## **Abstract**

The spreading of urban fabric, the monocentrality, the housing crisis, the congestion of the city, the exceeded capacity of equipments, transportation difficulties, the unavailability of the urbanizable land, are fundamental factors of the dysfunctions of Constantine. In their attempts of researches for solutions and to prevent that the urbanization is not synonymous with the crisis, the local authorities several instruments of development with various scales, in the chronological order: Urban Master Plan (PUD), development plan of the wilaya (PAW), map pockets empty, mastery of urban growth (MCU), master development plan and planning (PDAU), Plan land use (POS), and most recently with the new legislation the schema development and management of the metropolitan area (SDAAM), and schema of urban coherence (SCU). All these instruments are to come solve all the problems of urban planning and architecture of Constantine, but we note that disorder and lawlessness persist.

In Algerian legislation the POS, subject of our search, in itself was not statutorily exist before 1990. It is a means of planning, according to law N° 90/29 dated December 01, 1990, relative to the regional planning and development/ its objective is the production and/or the transformation of urban soil and environment built. This instrument is prepared in accordance with directives of the PDAU, to whom it is up. It is a legal document, opposable to third.

Theoretically, this instrument has a very efficient and very safe impact. It set very precise destination of land to be urbanized in the short and medium term. But the observation suggests that the issue should revolve the failure of POS and its no-application. Where there is discordance between the study and the reality? Between program and realizations? Why?

## **Key words**

Constantine - instrument of planning and development - regulatory urban – PDAU – POS - concordance / discordance - study / reality - program / realization.



## ملخص

امتداد النسيج العمراني ، أحادية المركزية، أزمة السكن، ازدحام المدينة، تجاوز قدرة استيعاب المرافق، صعوبة النقل، عدم توفر الأراضي الصالحة للتعمير، هي العوامل الأساسية في الخلل العمراني و سيرورة مدينة قسنطينة. في محاولتها للبحث عن الحلول و منع أن يكون التعمير مرادفا لأزمة، وضعت السلطات المحلية عدة مخططات علي عدة مستويات، حسب الترتيب الزمني: مخطط التعمير التوجيهي (PUD)، مخطط تهيئة الولاية (PAW)، خريطة الوعاء العقاري ، التحكم في النمو العمراني (MCU)، المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير (PDAU)، و مخطط شغل الأراضي (POS)، وحسب القوانين الأخيرة مخطط تنمية المجال الاستقطابي لمدينة قسنطينة (SDAAM)، مخطط التناسق الحضري (SCU) والخريطة الاجتماعية الحضرية (CSU). كل هذه المخططات وضعت من أجل معالجة جميع المشاكل العمرانية و المعمارية و مع هذا نلاحظ أن إشكالية التعمير لا تزال قائمة بحدّة.

في الرزنامة القانونية الجزائرية، مخطط شغل الأراضي (POS)، موضوع بحثنا، في حد ذاته لم يكن موجودا قبل سنة 1990. هو عبارة عن وسيلة تخطيط، طبقا للقانون 90 / 29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، والمتعلق بالتهيئة العمرانية و التعمير. يختص هذا المخطط بالمجال الحضري و المبني، تبعا لتوجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير (PDAU) التابع إليه. هو عبارة عن وثيقة قانونية قابلة للمعارضة أمام الغير.

من الناحية النظرية، هذا المخطط ذا فعالية كبيرة و أكيدة، حيث يحدد بالتفصيل علي المدى القريب و المتوسط الشكل الحضري، التنظيم، حقوق البناء، استعمال الأراضي و كيفية إنتاج المباني الجديدة أو في حالة إجراء تعديلات على المباني الموجودة. الملاحظة تشير إلى أن الإشكالية تدور حول فشله و عدم تطبيقه: فيما يوجد تباعد بين الدراسة و الواقع و بين البرنامج و الإنتاج : لما ذا ؟

## الكلمات الأساسية

قسنطينة - أدوات التهيئة العمرانية و التعمير - PDAU - POS - سياسة المدينة- التوافق/التباعد - توافق/تناقض - الدراسة/الواقع - البرنامج/الإنجاز