

REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE
MINISTERE DE L'ENSEIGNEMENT SUPERIEUR ET DE LA RECHERCHE SCIENTIFIQUE
UNIVERSITE SAAD DAHLEB BLIDA 1



IMPACT DES INSTRUMENTS D'URBANISME SUR LA QUALITE DE L'HABITAT



EXPÉRIMENTATION DES ACQUIS SUR LE PÉRIMÈTRE
DU POS U83 KOUBA-CENTRE

PRÉSENTÉE PAR:
BENALIOUAD HIND

ENCADRÉ PAR:
DR.AHMED CHAOUCH NABIL

ANNÉE UNIVERSITAIRE 2018 - 2019

REMERCIEMENTS

Je remercie dieu de m'avoir donné force, santé et volonté pour accomplir ce modeste travail en se donnant à fond.

Je remercie Mr AHMED CHAOUICHE d'avoir accepté la direction de ce travail, pour sa disponibilité et tous ses efforts déployés afin de m'orienter, ce qui a beaucoup contribué à alimenter ma réflexion.

Je tiens à témoigner ma reconnaissance à toute personne qui m'a aidé pour mener à bien ce travail.

DEDICACES

A mes parents qu'ils trouvent ici l'expression de ma profonde reconnaissance ;

A mon mari Monsieur MESKOUD Mecheri pour son soutien ;

A mon fils Abdelraouf-Mehdi ;

A mon frère Rachid-Skander et mes deux sœur Amel et Chanez.

BENALIOUAD Hind

RESUME :

**IMPACT DES INSTRUMENTS D'URBANISME SUR
LA QUALITE DE L'HABITAT**

L'accroissement brutal de la population en un temps record a impliqué la nécessité de recourir à une planification. Elle est établie après une longue réflexion et à partir d'une connaissance mûrement élaborée de la ville (analyse des besoins). Tous les facteurs qui interviennent dans la production du cadre bâti sont pris en charge, et tous les spécialistes en la matière sont concertés. Par la suite, il sera nécessaire de poser une législation afin de réglementer les procédures d'intervention urbaine. Des règles à appliquer aux futures constructions, afin de les intégrer, doivent être définies. Un plan d'occupation des sols **POS** est donc mis en place, il est constitué d'un règlement et des documents graphiques.

L'Etat algérien ayant pris conscience de la nécessité de remédier à la situation désastreuse causée par l'urbanisation anarchique ainsi que ses répercussions négatives sur l'environnement. Des initiatives dans ce sens ont été prises en promulguant une loi sur l'aménagement et l'urbanisme : **loi 90-29 du 01 décembre 1990**, afin de mettre en pratique les volontés de changement dans sa politique d'urbanisation. Les grands axes étant bien définis, des plans directeurs d'aménagement et d'urbanisme sont établis dans l'objectif de maîtriser l'urbanisation, dans une démarche de développement durable. Une stratégie est mise en place pour pouvoir y arriver, par le biais de masters plans traitant des aspects différents (environnemental, économique et social).

Chaque plan directeur d'aménagement et d'urbanisme **PDAU** est composé de plusieurs plans d'occupation des sols **POS**. Chaque **POS** suit la stratégie fixée, et prenant en compte les spécificités du lieu qu'il doit traiter ainsi que les besoins des habitants.

Les **POS** ainsi établis, une fois concrétisés donnent un résultat cohérent.

C'est dans ce contexte, que la présente recherche est entreprise, pour comprendre les raisons de la non-maîtrise de l'espace urbain en Algérie, malgré toutes les démarches entreprises ces dernières années, dans le but de proposer une réforme permettant d'y arriver.

Mots- clés : Impact des instruments d'urbanisme, urbanisation réfléchie, maîtrise de l'espace urbain, cohérence.

ABSTRACT :

**IMACT OF THE PLANNING INSTRUMENT ON THE QUALITY
OF THE URBAIN SPACE**

The sudden increase in population in record time involved the need for planning. It was established after a long reflection and from a maturely developed knowledge of the city (needs analysis). All factors involved in the production of the built environment are supported, and all specialists in this area are coordinated. Thereafter, it will be necessary to put a law to regulate urban intervention procedures. Rules to be applied to future constructions to integrate, should be defined. A POS zoning plan is implemented, it consists of a regulation and graphics.

The Algerian state has recognized the need to address the disastrous situation caused by uncontrolled urbanization and its negative impact on the environment. Initiatives in this direction have been taken by enacting the Law on planning and development: 90-29 law from 01 December 1990 to implement the will of change in its urbanization policy. The main lines are well defined. development of master plans and urban planning are established with the aim of mastering the urbanization in a sustainable development approach. A strategy is in place to get there, through master plans addressing the different aspects (environmental, economic and social).

Each master development plan and PDAU planning consists of several levels of occupation POS soils. Each POS follows the set strategy and taking into account the specificities of the place it is to process and the needs of the inhabitants.

POS thus established, once materialized gives a consistent result.

It is in this context that this research is undertaken to understand the reasons for non-mastery of urban space in Algeria, despite all the steps taken in recent years, in order to propose a reform allowing to get there.

Keywords : Impact of planning tools, reflected urbanization, mastery of the urban area, consistency.

ملخص

تأثيرات أدوات التخطيط على جودة البيئة المبنية

لقد تسببت الزيادة المفاجئة في عدد السكان، في وقت قياسي، الى الحاجة للتخطيط، يستوجب هذا الأخير الضرورة الى المعرفة التفصيلية للمدينة (تحديد النواقص وتحليل الإحتياجات)، حيث يتم الأخذ بعين الإعتبار بجميع العوامل التي تؤثر على إنتاج البيئة المبنية، وذلك باستشارة جميع المتخصصين في هذا المجال. بعد ذلك، سوف تكون هناك حاجة للتشريعات من أجل تنظيم إجراءات التدخل الحضري. يجب تحديد القواعد الواجب تطبيقها على الإنشاءات المستقبلية، من أجل ادماجها مع الموجود، لذلك تم وضع خطة استخدام الأراضي POS، وهي تتألف من وثائق تنظيمية ورسوم بيانية.

لقد أصبحت الدولة الجزائرية مدركة للحاجة إلى معالجة الوضع المأساوي الناجم عن الإمتداد الحضري وتأثيره السلبي على البيئة، وقد اتخذت مبادرات في هذا الإتجاه، وذلك بإصدار قانون التخطيط والتطوير الحضري: القانون 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، الذي تم إصداره لتطبيق إرادة التغيير في سياسة التحضر الخاصة به، محاور رئيسية محددة جيدا، وضع خطط رئيسية للتخطيط والتطوير الحضري بهدف إتقان التحضر، في نهج التنمية المستدامة، حيث يتم وضع استراتيجية من أجل تحقيق ذلك، من خلال خطط رئيسية تتناول جوانب مختلفة (بيئية، اقتصادية واجتماعية).

تتكون كل خطة تخطيط وتطوير PDAU من العديد من خطط استخدام الأراضي لنقاط البيع، يتبع كل نقطة بيع استراتيجية ثابتة، مع مراعاة خصوصيات المكان الذي يعالج فيه واحتياجات السكان. نقاط البيع المنشأة على هذا النحو، مرة واحدة ملموسة يعطي نتيجة متسقة.

في هذا السياق، يتم اجراء هذا البحث، لفهم أسباب عدم التمكن من الفضاء الحضري في الجزائر، على الرغم من جميع الخطوات التي اتخذت في السنوات الأخيرة، بهدف اقتراح اصلاح يسمح الوصول اليه.

الكلمات المفتاحية : دور أدوات التخطيط الحضري، التحضر المدروس، التمكن من الحيز الحضري، التماسك.

TABLE DES MATIERES

INTRODUCTION GENERALE :

Motivation et contexte de la recherche

1-La problématique générale	09
2-Les problématiques spécifiques	10
3-Les Hypothèses	11
4-Les objectifs.....	11
5-La méthodologie.....	12
6-La structure du mémoire.....	14

Chapitre 1 :

Evolution des instruments d'urbanisme en Algérie et leurs répercussions sur l'espace urbain

-Introduction	15
1- A l'époque coloniale :	
1-1-Entre 1830-1919	18
1-2-Les débuts de l'urbanisme de plan 1919-1948.....	18
1-3-Introduction de la planification moderne1948-1962.....	18
2- A l'époque post coloniale :	
2-1-Reconduite de la législation française1962-1973.....	20
2-2-La planification socialiste 1974-1990.....	20
2-3-intégration des spécificités environnementales dans le nouvel arsenal législatif :	
*Promulgation successive de lois	26
-Conclusion.....	28

Chapitre 2 :

Les instruments d'urbanisme règlementaires

-Introduction	29
1-Le Plan Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme PDAU	29
2-Les Plans d'Aménagement des Sols POS	31
3-Les Actes d'urbanisme	34
4-La création de police d'urbanisme	37
5-L'apport des SIG en urbanisme.....	37
-Conclusion.....	38

Chapitre 3 :

Evolution des instruments d'urbanisme en France et leurs répercussions sur l'espace urbain	
-Introduction	39
Hiérarchisation des instruments d'urbanisme en vigueur.....	39
1- Le Schéma de Cohérence Territoriale SCOT	40
2- Le Plans Local d'urbanisme PLU	41
3-Suivi et contrôle continu des opérations de construction.....	41
-Conclusion.....	41

Chapitre 4 :

-Essai comparatif entre les instruments d'urbanisme en Algérie et en France et expérimentation des acquis sur le POS U83 Kouba-Centre :

-Introduction	42
1-Causes des problèmes de la ville.	
2-Comparaison avec les instruments d'urbanisme en Algérie et en France.....	42
A-Entre SCU et SCOT	43
B-Entre POS et PLU.....	43
C-Entre intervenants des POS et des PLU.....	43
D-Entre révisions des POS et des PLU.....	44
3-Expérimentation des acquis sur le POS U83 Kouba-Centre	
3-1-Rappel des orientations du SDAAM d'Alger.....	45
3-2-Rappel des orientations du PDAU d'Alger.....	45
3-3-POS U83 Kouba-centre/aux orientations du PDAU d'Alger :	
A-Situation	48
B-Accessibilité.....	50
C-Délimitation du périmètre du POS.....	51
3-4-Diagnostic du POS U83 Kouba-centre/aux orientations du PDAU d'Alger :	
Etat des lieux du POS U83 Kouba-Centre.....	53
Proposition du CNERU.....	54
Vérification de la prise en charge des orientations du PDAU d'Alger et contre proposition de l'auteur pour y remédier :	
A-Par rapport aux orientations du plan vert (environnement).....	55
B-Par rapport aux orientations du plan jaune (transport).....	56
C-Par rapport aux orientations du plan économique.....	57

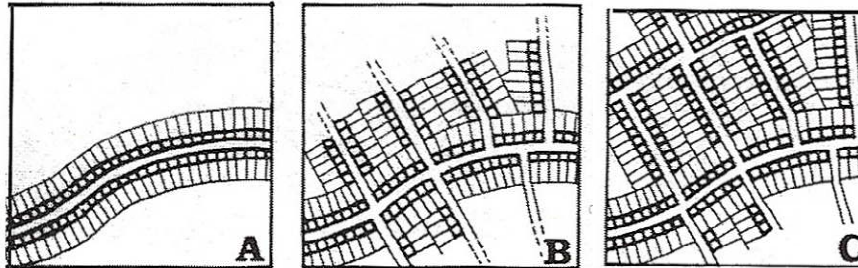
D-Par rapport aux orientations de sauvegarde du patrimoine construit.....	58
E-Par rapport aux orientations de régénération du centre ancien.....	60
-	
Conclusion.....	61

Conclusion générale

Synthèse des acquis et perspectives de la recherche

-Introduction	62
1- Synthèse des différentes failles :	
1-1-Au niveau du PDAU.....	62
1-2- Au niveau du POS.....	64
1-3- Au niveau du actes d'urbanisme.....	65
1-4 après approbation des projets.....	65
2-Reformes à effectuer :	
1-1-Au niveau du PDAU.....	65
1-2- Au niveau du POS.....	65
1-3- Au niveau du actes d'urbanisme.....	67
1-4 après approbation des projets.....	67
2-Limites de la recherche.....	68
3-perspectives de la recherche.....	68
Références bibliographiques.....	70
Liste des sigles et des abréviations.....	72
Liste des figures.....	74
Annexe.....	76

échoppes, puis par dédoublement vertical des habitations à l'étage. Ces axes principaux sont appelés parcours structurants, puis dès que l'on s'éloignait du centre, des voies perpendiculaires ou épousant la forme du terrain se sont créés, c'est ainsi que la trame urbaine c'est tracée à la dimension de l'âne qui était, à l'époque le moyen de locomotion.



A : bâti sur parcours structurant (voie-mère).

B : bâti sur parcours d'implantation

C : formation des parcours de raccordement entre parcours d'implantation

Figure 02 : Modèle théorique du processus de formation des tissus urbains selon G. CANIGGIA

Du moment où l'extension avait suivi les voies existantes et leurs évolutions, le résultat de la formation du tissu restait cohérent.

L'avènement de l'urbanisation dans le monde :

L'avènement de la révolution industrielle, dans la deuxième moitié du 18^{ème} siècle, change le cours des événements. Parti de la grande Bretagne, le processus de développement économique qui caractérise cette révolution s'est propagé en Europe puis dans d'autres pays. L'accroissement de la population a accompagné ce mouvement, en effet l'industrie ayant besoin de main d'œuvre. Dans l'espoir d'une vie meilleure avec un salaire fixe indépendant des aléas de la nature, les paysans affluent massivement vers les villes et s'entassent dans les usines. Afin de loger les ouvriers, les patrons construisent des logements et des bâtiments accueillant les activités nécessaires à côté des usines. L'accroissement brutal de la population en temps record et toutes ces actions entreprises, ont modifié radicalement le milieu bâti.

En 1867², est née une nouvelle notion : **URBANISME**, proposée par l'architecte espagnol Ildefonso CERDA, dans sa théorie générale de l'urbanisation, puis elle se diverge en plusieurs courants :

- L'urbanisme **progressiste**³ au 19^{ème} siècle (hygiéniste, techniciste, fonctionnaliste).
- L'urbanisme **culturaliste**⁴ alliant génie du lieu et patrimoine au 19^{ème} -20^{ème} e
- L'urbanisme **écologiste** appliqué au 20^{ème} siècle en Amérique.

Evolution organique spontanée des villes	Révolution Industrielle	Urbanisme : discipline réflexive autonome		
		Progressiste	Culturaliste	Ecologiste
		-Séparation des activités/ zone - technologies nouvelles	Retour à la pensée pré-urbanistique	Ecosystèmes naturels
		Charte d'Athènes	Génie du lieu patrimoine	Harmonie Avec l'environnement

Tableau 01 : établi par l'auteur sur la base d'information récoltées (voir note en bas de page)

La Révolution industrielle engendrera l'urbanisme moderne, marqué par le rejet partiel, intellectuel et affectif, des conceptions traditionnelles de la ville, le triomphe de la technique et l'efflorescence.

Face à l'ampleur et à la rapidité de l'urbanisation, une adaptation continue de la ville aux nouveaux besoins et aux changements sociaux est primordiale.

² Selon G Bartdet, il apparait pour la première fois en français dans les bulletins de la société géographique de Neuchâtel : source L'histoire et la méthode en urbanisme In: Annales. Économies, Sociétés, Civilisations. 25^e année, N. 4, 1970

³ Entre 1918-années 60, il fut élaborée lors des Congrès internationaux d'architecture moderne (CIAM), la charte d'Athènes définissant les critères de la ville moderne. Le logement était privilégié, la rue « corridor » bannie et la nature largement introduite dans les villes. Appliquant à la ville un fonctionnalisme radical (à chaque quartier et à chaque bâtiment une fonction unique : travail, habitat, loisir, etc.), ces urbanistes proposaient un zonage séparé dans les villes où le développement des techniques de construction (béton, immeubles de grande hauteur, ascenseurs) permettaient toutes les audaces

Les plus grands théoriciens progressistes ont été Tony Garnier, urbaniste de la ville de Lyon Walter Gropius, architecte urbaniste, et Charles-Edouard Jeanneret dit « Le Corbusier », architecte urbaniste dont les idées seront globalement reprises dans la Charte d'Athènes de 1933.

⁴ Les principaux initiateurs sont : Camillo SITTE reconnu comme le père de la morphologie urbaine développée par PUGIN, RUSKIN et MORRIS dont le principe est de retourner à la pensée pré-urbanistique

Le laisser-faire conduit à :

- Un accroissement de la ségrégation socio-spatiale donc à une dégradation de la qualité urbaine.
- Difficulté d'accès aux ressources urbaines : emplois, services...etc.
- Dégradation de la qualité du fonctionnement et des espaces publics

Afin de retrouver cohérence, il est nécessaire de recourir à une planification, établie après une longue réflexion et à partir des connaissances murement élaborées de la ville (Analyse des besoins) et qui servira de support pour :

1. Etablir une ligne directrice
2. Définir des principes d'organisation
3. Poser des critères

C'est ce qui avait conduit les pouvoirs publics à légiférer pour réglementer les procédures d'intervention urbaine. Depuis, en France, une série de lois est promulguée en fonction et à mesure suivant l'évolution de l'urbanisme :

4 Avril 1884 : Loi instituant le plan communal et d'alignement des bâtisses Utilisation du principe d'alignement.

1919 : (Loi CORNUDET)⁵ qui oblige certaines villes à se doter d'un Plan d'aménagement, d'embellissement et d'extension (PAEE), la dite loi CORNUDET, s'impose comme l'ancêtre des lois de planification urbaine en France

1935 : mise en place des Plans d'aménagement régionaux.

1941 : la loi du 2 février, qui réorganise les services de l'urbanisme

1943 : loi d'urbanisme qui rebaptise ces plans en plans d'aménagement

1940 : les Plans de reconstruction et d'aménagement en zone bombardée

7 juillet 1955 : Loi n°55-900 introduisant l'ensemble des textes relatifs à l'urbanisme qui suivent l'application du droit d'urbanisme en vigueur en France et notamment la mise en place des Plans d'Urbanisme Directeurs : PUD

⁵ La loi promulguée en 1919, complétée en 1924

1958 : les Plans d'urbanisme directeurs : les SDAU (Schéma directeur d'aménagement urbain)

A partir des années **1960** : les POS (Plan d'occupation des sols),

Les années **2000** : Instauration des SCOT (Schéma de cohérence territoriale), des PADD (Plan d'aménagement et de développement durable) et des PLU (Plan local d'urbanisme).

L'urbanisation en Algérie :

En Algérie, l'homme s'était établi selon la même logique à partir d'un lieu d'échange situé au bord de cours d'eau et a ensuite suivi un parcours pour se développer ; A l'exemple d'Alger, où on avait suivi le parcours entre Alger et Constantine. Les français en arrivant ont développé la ville d'Alger selon le même parcours par dédoublement de l'entité de base correspondant à la distance Bab El Oued-Bab Azzoun.

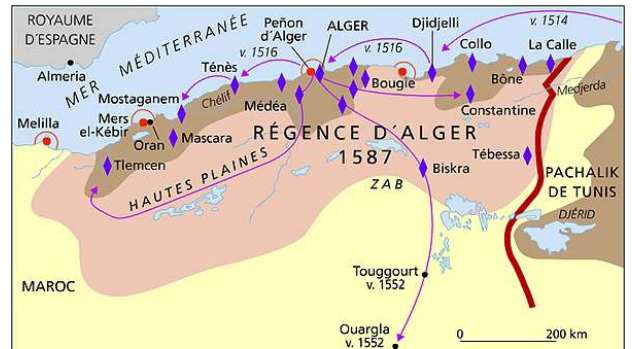


Figure 03 : Urbanisation de l'Algérie avant 1830
Source <https://www.larousse.fr/encyclopedie>

Pendant la colonisation française :

Les autorités françaises en arrivant en Algérie avait appliqué les mêmes instruments qu'en France jusqu'au 1962 :

- La loi CORNUDET fut appliqué en Algérie après le décret du 05/01/1922.
- La loi n°55-900 du 7 juillet 1955 fut instaurée par les décrets du 6 septembre 1960 : mise place des PUD

Après l'indépendance :

- Reconduite de la législation française : la loi n°62-157 du 31 décembre 1962
- En 1974, Le Plan d'Urbanisme Directeur colonial (PUD) a été réintroduit par simple circulaire , et a permis la production urbaine touchant : l'activité, l'industrie, l'université, les ZHUN,...., etc.

1- Le plan d'urbanisme Directeur PUD a permis aux communes d'exproprier ou l'intégrer du foncier qui a servi à l'urbanisation :

- 4. Zones industrielles : ZI
- 5. Zones habitat urbain nouvelles : ZHUN

Lotissements institués par la loi N° : 82.02 du 06/02/82 relatives au permis de construire et au permis de lotir.

6. Coopératives immobilières, en plus de nombreuses constructions individuelles illicites construite d'une manière illicite par les propriétaires privés et qui ont été régularisées qu'après coups, par l'ordonnance n°85-01 du 13 août 1985.

*Le mode d'occupation de ZHUN rompt totalement avec les modes traditionnels que connaissent les agglomérations existantes auparavant et qui permettaient le maintien du microcosme des tissus sociaux qui les composent. La notion de sociabilité n'est plus prise en compte dans ces zones, du fait :

- L'implantation en périphérie de la ville
- L'abandon des espaces extérieurs : absence d'aménagement
- L'absence des lieux de regroupement adéquats
- Le déficit en structures pouvant accueillir les activités essentielles
- Regroupement importants de logements
- Augmentation de la surface non bâti
- Perte de point de repère dû à la répétitive des blocs
- L'instauration d'un climat d'insécurité due aux difficultés de gestion des espaces communautaires (abandon de la gestion : conciergeries)
- Stagnation d'eau (vide sanitaires et espaces extérieurs).
- Le rejet anarchique d'ordures ménagères transformant l'espace extérieur en dépotoirs.

« Ces ensembles ou la rue et la conception de voisinage sont ignorées, présentent une organisation globale, abstraite car souvent non rapportée au contexte et caractérisée par une absence d'articulation réelle aux niveaux inférieure qui stérilise les possibilités de croissance et d'appropriation ultérieures »⁶

La spécificité du lieu, de la culture et du mode de vie des occupant ainsi le climat du site sont des notions manquante à ces modes d'aménagement d'où la répétitivité d'un même bloc souvent en parallélépipède en R+4 ou R+5, organisé de façon discontinu, provoquant des problèmes divers (embouteillage, pollution), avec une échelle disproportionnée par rapport au tissu existant (voir image), standardisé entrant dans un même procédé constructif, et implantés un peu partout sur tous le territoire algérien engendrant en plus de la perte d'identité, un sérieux problème de consommation d'énergie pour chauffer (exemple dans les hauts plateaux) ou à des systèmes de refroidissement de l'air (exemple au sud).

⁶ PANERAI.Ph, DEPAULE.J-C, DEMOGRON.M, VEYRENCHÉ.M, Eléments d'analyse urbaines, Bruxelles/paris : AAM/Dunod, 1980

*Alors que les lotissements sont caractérisés par :

- Un étalement horizontal avec une occupation totale des sols qui a induit à une consommation abusive des terrains agricole
- Absence totale de construction permettant l'intégration des activités annexes.

*Pendant les années quatre-vingt l'octroi de terrain pour la réalisation des logements individuels en auto construction a accentué les problèmes d'urbanisation.

Ainsi l'urbanisation a connu un phénomène de fragmentation lors de son développement . Les nouvelles implantations, sans aucun respect de valeurs locales, sont à la fois en situation de séparation dans leurs accessibilités et en même temps, elles dépendent toujours du centre-ville du fait qu'elles sont dépourvu d'air de production, d'activités ainsi que d'espaces de convivialité et de rencontre. Cette situation pose un sérieux problème dans la gestion territoriale.

Les pouvoirs publics avaient procédé à un ensemble de dépenses, qui s'inscrivent dans des relations contractuelles (marché), en ignorant complètement l'importance des relations sociales, la qualité de vie, la qualité de l'espace public, le traitement des flux (organisation des voiries), le traitement des ordures...etc. Cette crise d'urbanisation ayant généré le mécontentement de l'habitant de ces villes.

Le tissu urbain a évolué anarchiquement a eu des conséquences négatives suivantes :

- 1- L'inadaptation morphologique du cadre bâti
- 2- La non prise en charge la spécificité du lieu a mené à une standardisation du cadre bâti
- 3- La désorganisation du tissu : anarchie
- 4- L'étalement urbain au détriment des terres agricoles qui aurait dû être préservé et utilisé comme ressource considérable de l'économie
- 5- L'inaccessibilité de certains espaces à mener à ghettoïsation, provoquant des problèmes d'insécurité.
- 6- La disproportion entre la population et les activités proposées forçant l'habitant à parcourir des kilomètres pour se rendre à son lieu de travail.
- 7- La non disponibilité d'espaces dédiés à la santé, d'espaces récréatifs ou culturels
- 8- L'absence de réseaux multimodaux oblige la population à une alternative très contraignante et polluante : la voiture donc à une saturation des route
- 9- Les rejets d'assainissement sans traitement provoquant la pollution des oueds et littoraux.
- 10- Les risques naturels et technologiques ne sont pas pris en considération

L'extension anarchique des tissus urbains ont eu bien sûr de lourdes conséquences sur l'environnement mais aussi sur le bien-être du citoyen.

L'incapacité de l'Etat à reloger les populations, constitueraient les principales causes, d'un côté la stratégie adoptée par l'état axé sur quantité des logements proposés, négligeant l'aspect qualitatif et de l'autre côté, à cause de l'hésitation des pouvoirs publics à faire appliquer les lois qui régissent la construction et l'urbanisme.

Ayant pris conscience qu'il fallait remédier à la situation désastreuse causé par l'urbanisation anarchique, les autorités ont adhéré au programme Agenda 21 issu de la conférence de Rio en 1992, pour se dotée d'une méthode pour mener une démarche de développement durable qui permet d'établir une vision globale et un ensemble de repères méthodologiques qui permettent :

1. Etablir les orientations fondamentales d'aménagement des territoires
2. Déterminer les prévisions à long, moyen et cours termes
3. Etablir instruments d'urbanisme, essentiels pour concrétiser la directive assurant la continuité de l'échelle de l'aménagement du territoire à l'urbanisme de détail.

Une la loi sur l'aménagement et l'urbanisme : loi 90-29 du 01 décembre 1990 a été promulgué pour mettre en pratique les volontés de changement dans les politiques d'urbanisation et à fin d'assurer la cohérence, chaque instrument est conditionné par les orientations et les dispositions de l'instrument d'échelle supérieure et impose des directives aux instruments d'échelle inférieure.

Les trois documents, le schéma national d'aménagement du territoire : SNAT, le schéma régional d'aménagement du territoire : SRAT et le plan d'aménagement de wilayas : PAW sont des instruments d'aménagement du territoire, institués par la loi 01-20 du 21.12.2001, relative à l'aménagement et au développement durable du territoire.

Le SNAT est un schéma initié par l'État, pour assurer l'aménagement à l'échelle du territoire national (loi 01-20, art.7).

Le SRAT est un schéma approuvé par voie réglementaire, pour assurer l'aménagement à l'échelle de la région (loi 01-20, art.48).

Le PAW est un plan initié par le wali afin d'assurer l'aménagement à l'échelle de la wilaya (loi 01-20, art.53).

Cette politique vise à la réduction des dysfonctionnements urbains et cela par :

- La promulgation de la loi d'orientation sur la ville⁸ , elle met l'accent sur le respect de l'équilibre urbain et le développement de l'économie à travers l'action des collectivités locales.

1-LA PROBLEMATIQUE GENERALE :

Toutes les différentes aspirations du citoyen convergent vers la volonté de vivre-mieux et dont la satisfaction ne peut être concrétisée que par des mesures globales et cohérentes.

La maîtrise de l'urbanisation quoi que faisant partie des impératives nationales, nécessite des études au préalable, que ce soit pour la **planification urbaine** que pour la **gestion urbaine**, elle doit se baser sur la consultation des recherches effectuées en milieux universitaires et professionnels (fonctions publiques, et le secteur libéral).

Les orientations stratégiques doivent tenir compte des caractéristiques locales de l'environnement urbain dans son contexte socio-économique et culturel. Un référentiel local doit être établi pour guider les autorités concernées afin d'arriver à instaurer un cadre de vie de qualité.

Dans ce contexte, depuis 1990 ; l'état algérien a promulgué des textes de lois relatifs à l'aménagement et à l'urbanisme (la loi 90/29 du 01/12/90), afin de permettre une meilleure maîtrise de la croissance urbaine, cette loi permet la mise en place d'outils opérationnels de gestion de l'espace urbain

Après vingt années de pratique, ces instruments d'aménagement du territoire et d'urbanisme ne sont pas arrivés à maîtriser l'espace urbain Algérien.



A quel niveau se trouve la faille qui empêche la concrétisation des volontés des pouvoirs publics en matière d'urbanisation ?



Comment réviser la réglementation Algérienne pour une meilleure maîtrise de l'espace urbain ?

⁸ Voir la Loi d'orientation de la ville du 20 02 2006 établie par le ministère de l'aménagement du territoire et de l'environnement, ministère délégué chargé de la ville.

2-LES PROBLEMATIQUES SPECIFIQUES :

Devant l'ampleur qu'a pris l'urbanisation accélérée à Alger et tous les problèmes qui en sont liés et devant la volonté des autorités de la hisser au rang de métropole, un projet territorial a été établi pour y arriver : le schéma directeur de l'aire métropolitaine d'Alger (SDAAM).

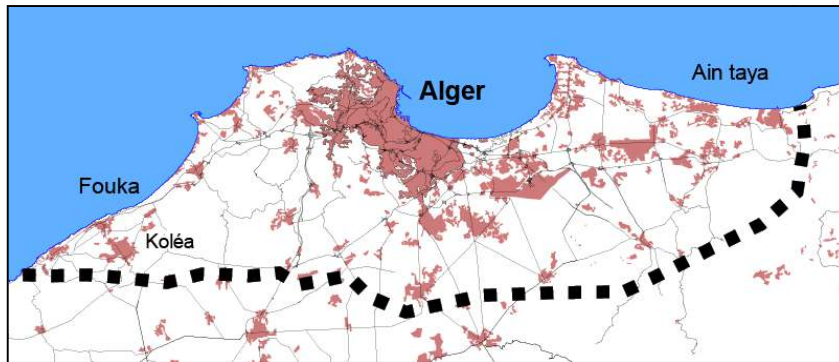


Figure 04 : Limites de L'aire métropolitaine Algéroise selon l'ONS (1987)

Les grandes orientations des Plans directeurs d'aménagement et d'urbanisme PDAU sont établies, c'est des plans stratégiques régissant à l'échelle de communale ou intercommunale. Le PDAU d'Alger régit tous le périmètre métropolitain de la capitale, Le PDAU d'Alger définit les grands axes de son développement, il regroupe 169 POS dont 80% sont des POS restructurant, rénovant et de régénération urbaine vue le niveau complexe auquel est arrivé son urbanisation.

Au niveau de chaque POS, les orientations et les stratégies développées dans le PDAU doivent traitées dans le détail.

- » **Vue que des problèmes d'urbanisation subsistent encore, nous nous demandons si les orientations du Plan Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme PDAU sont prise en compte lors de l'élaboration des Plans d'Occupation des Sols POS ?**
- » **Es que la défaillance se trouve dans l'incohérence entre les différents POS d'un même PDAU ?**
- » **Es que la réglementation en vigueur permet-elle de contrôler réellement et à temps, la conformité des plans approuvés, lors de l'opération de construction?**

3-LES HYPOTHESES :

1-Il semble que les stratégies élaborées au niveau des Plans Directeurs d'Aménagement et d'Urbanisme PDAU ne sont pas prises en compte lors de l'établissement des Plans d'Occupation des Sols POS ou au moins, aucun outil n'est prévu pour vérifier leurs conformités.

2-Il semble que chaque POS d'un même PDAU est élaboré indépendamment des autres.

3-Il nous paraît que les projets, en cours de réalisation, ne se conforment pas toujours aux Plans d'Occupations des Sols POS, et que peut être, une procédure doit être mise en place et suivi de très près afin de maîtriser le Paysage urbain.

Le diagnostic des instruments d'urbanisme utilisés actuellement et tous particulièrement les Plan Directeurs d'Aménagement et d'Urbanisme PDAU et Plan d'Occupation des Sols POS, nous permettra de :

- *comprendre le fonctionnement de chaque instrument d'urbanisme
- *repérer les lacunes de chaque instrument d'urbanisme
- *vérifier la concordance des POS avec l'instrument d'urbanisme à l'échelle supérieure le PDAU.
- *vérifier la concordance entre les Plans d'Occupation des Sols POS d'un même PDAU
- *vérifier la concordance entre les Plans d'Occupation des Sols POS et la réalité.

Ce diagnostic est effectué dans le but de proposer des outils permettant de remédier à cette situation actuelle, et permettre une réelle maîtrise du cadre bâti en Algérie

4-LES OBJECTIFS DE NOTRE TRAVAIL:

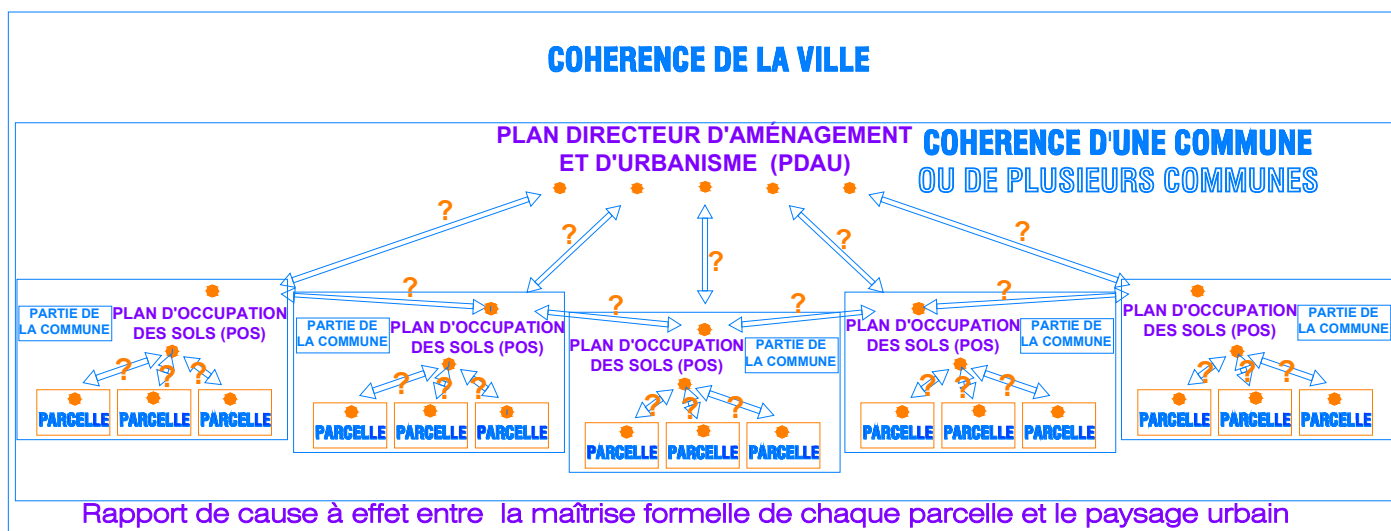


Figure 05 : Concordance à retrouver (réalisé par l'auteur)

Face à lacunes en matière de réglementation urbaine en vigueur en Algérie, notre travail est effectué dans l'objectif de rechercher les meilleurs reformes permettant une meilleure maîtrise du cadre bâti. Afin d'arriver à des résultats plus réalistes, une expérimentation des acquis in situ est primordiale, le choix du cas d'études **POS U83 de Kouba-centre** a été motivé par la connaissance préalable du site, sa situation privilégiée et sa proximité par rapport à la capitale, pour arriver à atteindre notre objectif, il nécessaire de :

1- Analyser les instruments d'urbanisme afin de :

- Comprendre leurs caractéristiques
- Détecter les contraintes de leurs utilisations
- Vérifier leurs efficacités
- Connaitre leurs limites
- Déterminer leurs manques

2-Rechercher le meilleur fonctionnement qui permet de retrouver la cohérence de tissus urbains

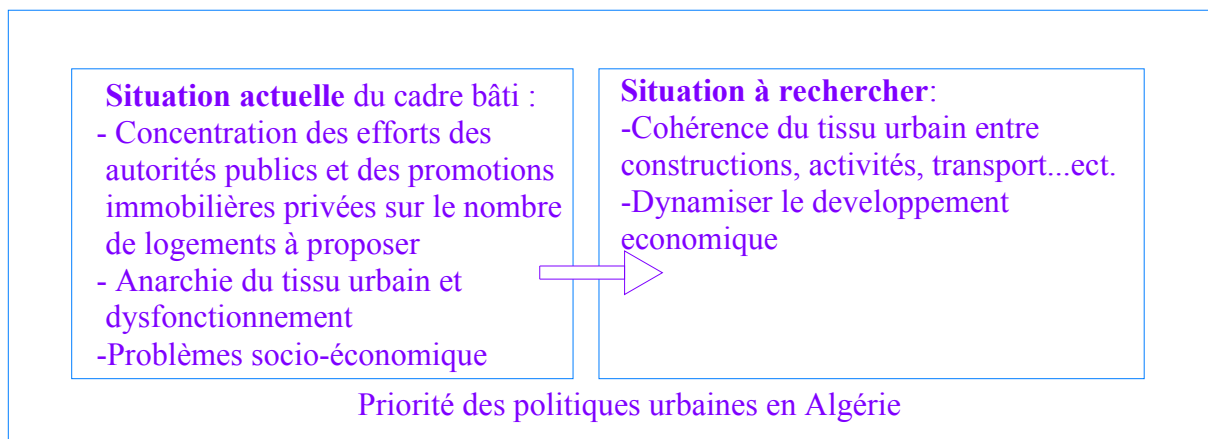


Figure 06 : Objectifs recherché par l'auteur

5-LA METHODOLOGIE :

Pour élaborer cette recherche, on a opté pour la démarche suivante :

Chapitre 1 :

*Comprendre l'évolution des instruments d'urbanisme en Algérie et leurs répercussions sur l'espace urbain

Chapitre 2 :

*Consulter les instruments d'urbanisme réglementaires en vigueur en Algérie.

Chapitre 3 :

* Connaitre l'Evolution des instruments d'urbanisme à l'étranger, notamment en France et leurs répercussions sur l'espace urbain

Chapitre 4 :

Etape 1 : Afin de mieux s'approfondir dans le sujet, un essai comparatif entre les instruments d'urbanisme en cours dans les deux pays est effectué.

Etape 2 : afin d'expérimenter les acquis, ils seront appliqué sur le POS U83 Kouba-Centre.

La recherche se basent sur :

-Le dépouillement de tous les ouvrage en relation avec le thème pour collecter les informations et qui nous serviront de support au travail d'investigation du sujet de notre étude, et qui nous permettrons de cerner le sujet dans sa globalité (Ouvrages, monographies, revues, articles de presse, thèses de magister et doctorat, sites internet, Imageries satellite, photos aériennes, cartes graphiques ...etc.

-La consultation attentive des différents documents d'aménagement du territoire : SNAT, SRAT, et PAW. Le Nouveaux outils prévisionnel : SCU. Ainsi que les instruments d'urbanisme PDAU, POS, ...etc.

-La consultation de la Législation algérienne en matière d'urbanisme : textes législatifs et réglementaires (ordonnance, loi, décret...etc.).

Il est à préciser aussi que le Plan d'occupation des sols **POS** a été l'essentiel support sur lequel nous avons axé notre analyse.

-La consultation de la Législation française en matière d'urbanisme : textes législatifs et réglementaires (ordonnance, loi, décret...etc.).

Il est à préciser aussi que le Plan Local d'urbanisme **PLU** a été l'essentiel support sur lequel nous avons axé notre analyse.

pour le travail d'expérimentation des acquis, deux types de données sont collectées :

-Des données à partir des différents organismes et administrations (service d'urbanisme de la mairie, CNERU...etc.). à savoir :

*Le PDAU approuvé (en vigueur).

*Le POS U83 de Kouba-Centre

-Données collectées directement sur le terrain (Constat et reportage photographiques).

7-STRUCTURE DU MEMOIRE :

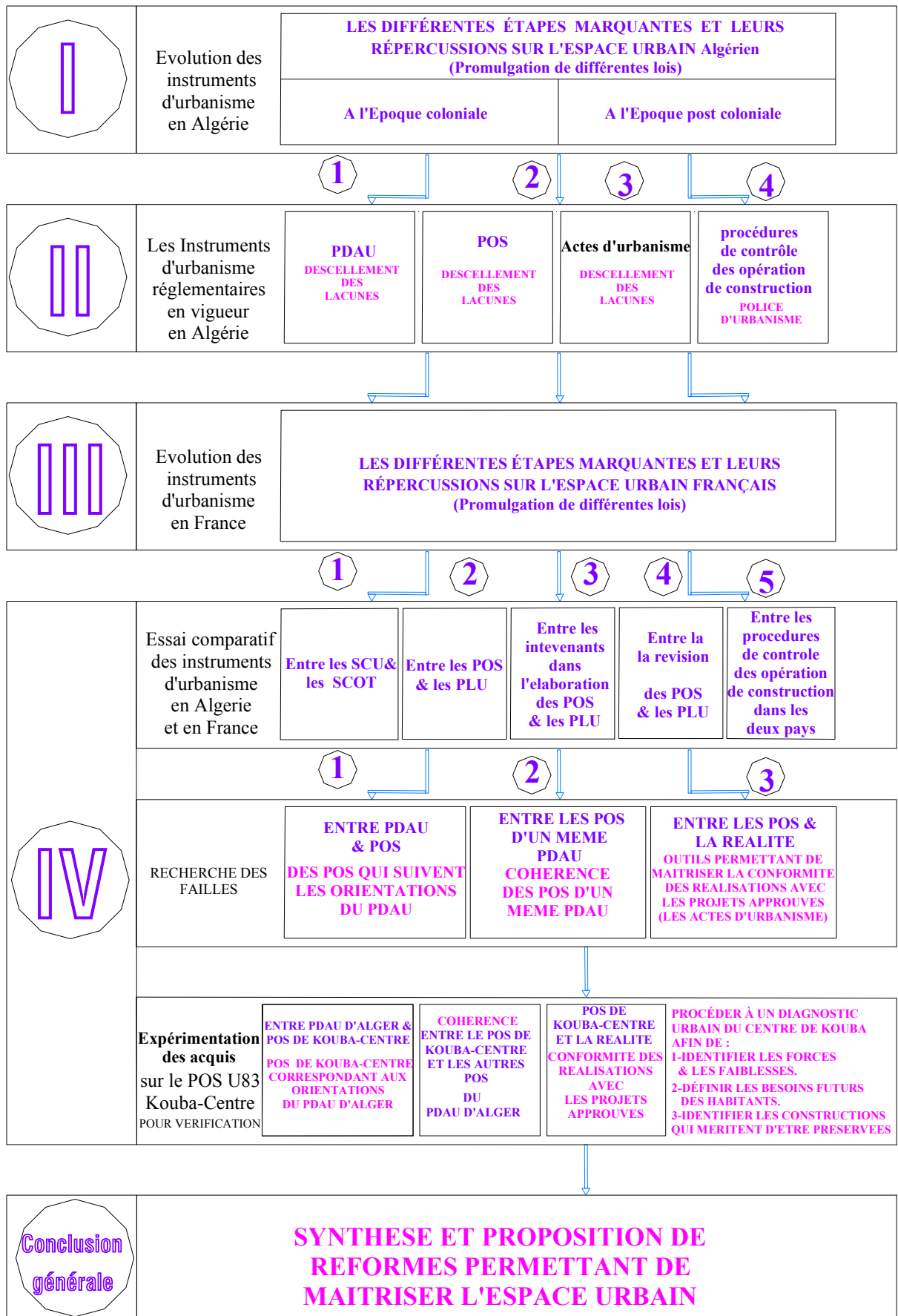


Figure N° : 07 Structure du Mémoire
Etabli par l'auteur

INTRODUCTION :

L'explosion démographique et l'afflux des ruraux à la recherche de ressources financière, de la sécurité et du confort, en somme améliorer leur cadre de vie, vu les possibilités en terme d'emplois ont eu au contraires des répercussions négatives sur l'urbanisation en Algérie.

En effet, d'après le site de l'Office National des Statistiques (O.N.S.), au 1er janvier 2018, la population résidente totale en Algérie a atteint 42,2 millions d'habitants, et plus de 70% de cette population est urbaine, alors que ce taux devrait atteindre les 85% à l'horizon 2050, (voir graphique ci-dessous).

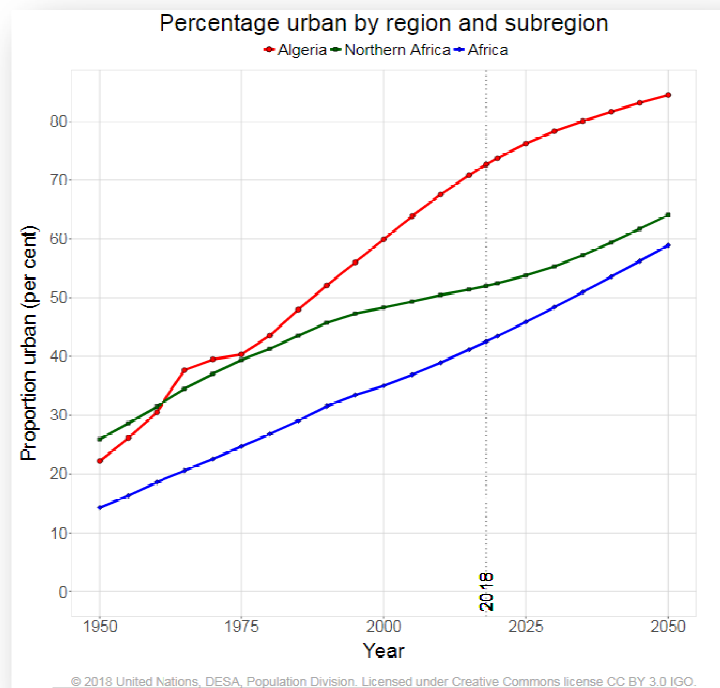


Figure N° : 08 Courbes du pourcentage d'urbanisation / an
Source ONS 2018

La crise urbaine en Algérie est due aux faites que nos villes ont été agrandies sans réflexion, mais dans un seul souci fournir un maximum de logements en urgence.

Si des actions concrètes et contrôlées ne seront pas entrepris, les problèmes actuels déjà inquiétants ne feront que s'aggraver.

Définitions de la ville (Selon l'article 03 de la loi 06-06 portant orientation de la ville) :

La Ville est toute agglomération urbaine ayant une taille de population et disposant de fonctions administratives, économiques, sociales et culturelles, et c'est ce qui la différencie du village.

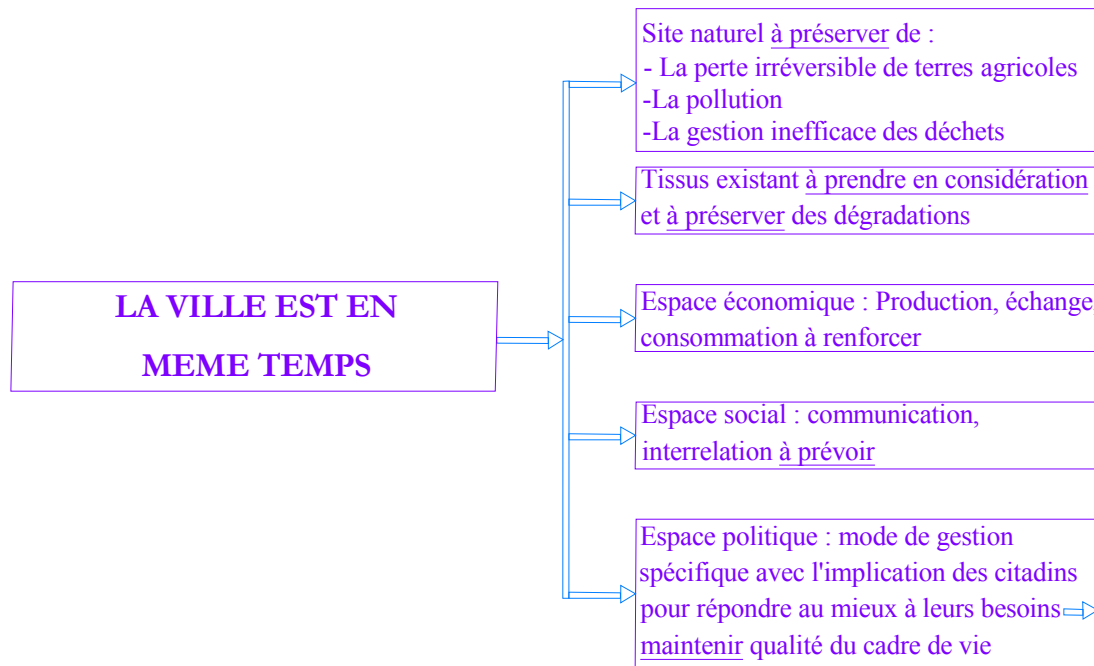


Figure N° : 09 : La ville, espace diversifié
Etabli par l'auteur

Afin de comprendre le contexte urbain Algérien, il est primordial de comprendre les politiques urbaines utilisées pour le produire, cette étape est nécessaire pour retrouver la cause de tous les problèmes qui subsistent à ce jour malgré les différentes réformes

Importance des règles pour maintenir la cohérence urbaine :

Certes l'Algérie a été confrontée à des aires culturelles différentes, chaque civilisation y avait laissé ses traces.

Mais les hommes avaient toujours réussi à combiner avec toutes ces influences successives et leurs propres cultures, ce qui avait permis la formation de tissu cohérents.

Depuis l'établissement de l'homme en un groupement d'individus vivant ensemble, il y a toujours eu des règles qui devaient être respectées par tous pour maintenir une certaine harmonie, ces dites règles différentes d'une étape à une autre, ont servi pour régir les rapports entre les individus pour l'intérêt général.

Aujourd'hui, devant la nécessité de faire vivre ensemble, des masses humaines de plus en plus importante, la réglementation est plus que jamais primordiale.

Elle servira pour maîtriser l'espace de plus en plus manquant. Elle agit sur :

1-les formes : dans le but de rechercher l'ordre dans la ville, arriver à une unité formelle : les premiers règlements sur les formes sont apparus au 19^{ème} siècle.

2-les sols : Agir sur le parcellaire pour arriver à une division rationnelle du terrain avec l'utilisation de formes rectangulaire dans le but de minimiser au maximum les espaces perdus

3-L'usage de l'espace : réglementation des contenus et des usages

La réglementation est certes très importante mais nous devons rester vigilant pour ne pas tomber dans :

- **La standardisation** : garder les particularités de chaque lieu sous le risque d'obtenir des espaces standards : qui se répètent à l'est, à l'ouest ou au sud , un urbanisme basé sur des éléments répétitifs « en blocs d'habitat constitués de barres(horizontale) ou de tours (verticales) trouvant en Algérie écho dans les courants esthétiques modernes sensibles aux formes pures, simples et abstraites »¹⁰

« Si nous regardons nos périphéries, que ce soit au nord ou au sud, à l'est ou à l'ouest, nous pouvons affirmer que nous avons réalisé notre unité nationale, en effet en traversant le territoire national, on n'a aucune impression d'avoir voyagé. Tout le paysage urbain est le même »¹¹

-**L'inadaptation** : Le mode de vie des personnes qui occupent l'espace doit être pris en considération.

Les politiques urbaines en Algérie ont été marquées, par l'évolution universelle de l'urbanisme., notamment durant la période coloniale, ou des mutations des instruments d'action sur l'espace urbain ont émergé, en France et plus globalement à travers le monde.

¹⁰ OUAGUENI.Y. Algérie, les signes de la permanence. Rome : Centro analisi progetti, 1993,in Les cahiers de l'EPAU, N°7-8, Octobre 1998

¹¹ OUGOUADFEL.H, A la recherche d'une modernité, Constantine : Média Plus, 2003

1-A l'époque coloniale :

L'urbanisme en Algérie, sous sa forme moderne, s'est lié, dès les débuts, à l'urbanisme du modèle français. Même après l'indépendance du pays, l'évolution des instruments d'urbanisme est restée continuellement marquée par les expériences de l'urbanisation française.

À l'arrivée de la colonisation française en Algérie, les autorités ont appliqué la réglementation déjà en vigueur en France à savoir :

1-1-Entre 1830 -1919 :

La politique de développement urbain durant cette période a été caractérisée par l'application du plan d'alignement et de réserves et ce conformément à la loi du **4 Avril 1884**.

Avec comme objectif :

- Fixer les alignements et les largeurs des rues nouvelles à ouvrir et des espaces publics.
- Les réserves foncières pour l'affectation des édifices publics.
- La délimitation des servitudes militaires.
- La création des différents lotissements.

1-2-Les débuts de l'urbanisme de plan, de 1919 à 1948 :

La naissance de la planification urbaine en France, remonte à la promulgation de

Loi CORNUDET¹² (1919-1924), qui a institutionnalisé les **Plans d'Aménagement, d'Extension et d'Embellissement (PAEE)**.

Le plan d'urbanisme s'impose pour gérer une extension et une urbanisation rapide et à grande échelle, et résultant du développement du commerce, de l'industrie, des échanges et de la population : La loi sur les Plans d'aménagement et d'embellissement et d'extension est rendue applicable à l'Algérie par le **décret du 05 janvier 1922**.

Les nouvelles méthodes, intègrent un certain nombre de nouveaux concepts à savoir :

- L'analyse urbaine
- Le programme
- Le zonage
- Les systèmes de transport et de circulation.

1-3-Introduction de la planification moderne Entre 1948 -1962 :

Après la deuxième guerre mondiale, le plan d'aménagement, d'embellissement et d'extension est abandonné.

Le **plan d'urbanisme de 1948** et l'Agence du plan ont introduit une nouvelle échelle

¹² LOI CORNUDET : le 14 mars 1919, à l'instigation du député Honoré **Cornudet**, est votée, une **loi** qui oblige certaines villes françaises à se doter d'un « plan d'aménagement, d'embellissement et d'extension » (PAEE). Le texte de **loi** est modifié et complété le 19 juillet 1924.

d'urbanisme et une approche nettement fonctionnaliste basée sur :

- les ratios
- les grilles d'équipements
- la planification des réseaux de transport.

Vers la fin des années 1950, de nouveaux instruments réglementaires d'urbanisme sont institués pour répondre aux exigences de la reconstruction et de la modernisation urbaine en France. Le besoin d'une production massive de l'espace urbain avait imposé des instruments qui obéissaient au modèle de ville fonctionnaliste défini par la « **Charte d'Athènes** »¹³; ayant pour principes généraux :

- le fonctionnalisme
- le zonage
- le grand ensemble
- l'équipement
- la table rase.

La loi n°55-900 du 7 juillet 1955 introduit en Algérie l'ensemble des textes déjà en vigueur en France et a installé entre **1958-1959**, une section algérienne a été mise en place pour le lancement du « **Plan de Constantine** »

Ces instruments sont :

1- Le Plan d'urbanisme directeur (P.U.D.) et le Programme général :

Ces plans à caractère général pour une durée de vingt ans. Le P.U.D. abordait l'espace en termes statistiques mettant en relation la nombre de la population en équilibrant Emploi-Population, la localisation et les surfaces à réserver aux activités économiques et la structure spatiale.

2- Les Plans de détail :

Ces plans étaient élaborés par les communes, sur la base du P.U.D, afin d'équiper et d'organiser les secteurs déjà urbanisés et dont la densification était en cours. Ils étaient facilement modifiables et mettaient l'accent sur la réservation des emplacements pour les équipements.

a. Les Plans d'urbanisation ou de restructuration :

Elaborés pour la reconquête des centres des villes et la rénovation des quartiers défectueux.

¹³ La Charte d'Athènes rassemble l'essentiel des principes de l'urbanisme fonctionnaliste du Mouvement moderne, adoptés lors du 4^e Congrès des CIAM (Congrès internationaux d'architecture moderne), tenu au large d'Athènes en 1933

b. Le programme d'équipement urbain et le Plan de modernisation et d'équipement :

(P.M.E.) : permettant de consacrer des budgets pour le financement des programmes d'équipements et de développement économique.

c. Les Programmes d'urbanisme et les Zones à urbaniser par priorité (Z.U.P.) :

Ils étaient établis spécifiquement pour la banlieue et les zones périphériques d'extension.

Le complément indispensable de la Z.U.P. était **la grille d'équipement**.

2-A l'époque post colonial:

Tout de suite après l'indépendance de l'Algérie, il a été nécessaire de promulguer une loi qui assurerait la protection et la gestion des biens vacants inoccupés après le départ massif des colons le 24 août 1962 dont la gérance a été assurée par la caisse nationale de l'aménagement : CADAT, ce tissu existant se devait d'être préservé.

Les autorités algérienne de l'époque ont décidé de reconduire la législation française et ce par la loi n°62-157 du 31 décembre 1962

2-1-Reconduite de la législation française entre 1962-1973 :

Marquée par :

-Un rythme important d'urbanisation.

-Un intérêt pour les activités productives, notamment les industries, ce qui a eu des retombées sur l'aménagement de l'espace national, particulièrement les parties du territoire accueillant les activités de production : hydrocarbures, industrie mécanique lourde...etc.

Les villes intégrant des activités industrielles importantes et drainant une forte population rurale, mais sans penser à une urbanisation réfléchie.

2-2-La planification socialiste 1974- 1990 :

La mise en place d'actes d'urbanisme adaptés à la politique socialiste du pays applicable à compter **du 5 juillet 1975, suite au décret N° : 1975-29 du 5 juillet 1973** portant abrogation de la loi n°62-157 du 31 décembre

Les premiers plans de développement : **1er plan triennal et 1er plan quadriennal** institués, respectivement, en 1967 et en 1970, ont instauré une polarisation des investissements à caractère industriel et économique ; cette polarisation était à l'origine d'une urbanisation concentrée à outrance, de certains centres urbains, particulièrement côtiers, favorisés leurs situations dans le système productif et d'échanges : terminaux des infrastructures de transport des hydrocarbures).

Dès le milieu des années 1970, un rééquilibrage spatial des investissements économique fut préconisé par la **charte nationale (1975)** et le **2ème plan quadriennal (1974)** et le **plan quinquennal (1980)**.

Les villes de l'intérieur ont connu des rythmes de croissance plus soutenus

Cette diffusion des programmes d'investissement à travers tout le pays, a eu des effets négatifs sur l'espace urbain en l'absence d'une réelle politique d'aménagement urbain.

A partir de 1974, le plan d'urbanisme directeur (PUD) a institué :

- la zone d'habitat urbain (ZHUN)
- la zone industrielle (ZI)
- les interventions sur les tissus urbains existants.

La méthodologie d'élaboration du PUD. :

***Phase 01 :** fixer les objectifs de population et d'emploi et les capacités de l'aire d'étude.

***Phase 02 :** définir les hypothèses d'urbanisation selon les objectifs fixées

***Phase 3 :** concerter es autorités compétentes pour l'adoption d'une hypothèse.

***Phase4 :** élaborer un instrument d'urbanisme précis.

Les Plans d'urbanisme directeur (P.U.D.) étant programmatiques et général, ne tenant pas compte de la spécificité locale, avec une faiblesse juridique : non opposable aux tiers¹⁵

Le P.U.D. était l'instrument de spatialisation, mais les programmes de développement et d'investissement et leurs enveloppes budgétaires, à court terme, étaient définis, depuis 1974, dans le cadre des **Plans de modernisation urbaine (PMU¹⁶)**.

Pour les villes d'une certaine importance ou à développement rapide, et dont on peut voir l'origine dans le Plan de modernisation d'équipement (P.M.E.) institué en France à la fin des années 1950.

Pour les villes de moindre importance, **des Plans communaux de développement (P.C.D.) sont proposés.**

Cependant, le P.U.D. présentait, en tant qu'instrument d'urbanisme, des limites notamment dans les démarches de son élaboration : il était un acte purement administratif et technique où les seuls acteurs étaient les pouvoirs publics (commune, daïra, wilaya...etc.) .

C'est la commune ou l'assemblée populaire communale (A.P.C.) qui approuvait le P.U.D.

Dans le P.U.D., la notion d'intercommunalité n'apparaît pas encore, bien qu'il s'agisse essentiellement de programmes économiques et d'habitat dont l'impact dépassait le cadre

¹⁵ « Opposable aux tiers » veut dire que toute personne, physique ou morale, publique ou privée, doit s'y soumettre.

¹⁶ Instruction interministérielle n°14801 du 08 décembre 1975 relative au Plan de Modernisation Urbaine (PMU)

communal. En outre, la lenteur des études et l'arbitraire des décisions sectorielles imprévues ont fait en sorte que le P.U.D. n'a jamais pu accompagner le rythme de l'urbanisation et de la planification sectorielle.

***Zone d'habitat urbain nouvelle (ZHUN)¹⁷ :**

Instituée par les plans d'urbanisme directeur PUD en 1974, les ZHUN visait à mettre fin aux carences et aux insuffisances en matière de viabilisation des différents programmes de logements et d'équipements déjà initiés, mais aussi à assurer la rationalité en matière de remembrement, d'occupation et d'aménagement des sols en relation avec les besoins urbains, en application du plan d'urbanisme directeur (PUD). Sur le territoire national, 257 ZHUN ont été réalisées, S'inscrivent dans des relations contractuelles entre les trois intervenants à savoir le maître de l'ouvrage initiateur de la demande, le maître de l'œuvre proposant des plans avec :

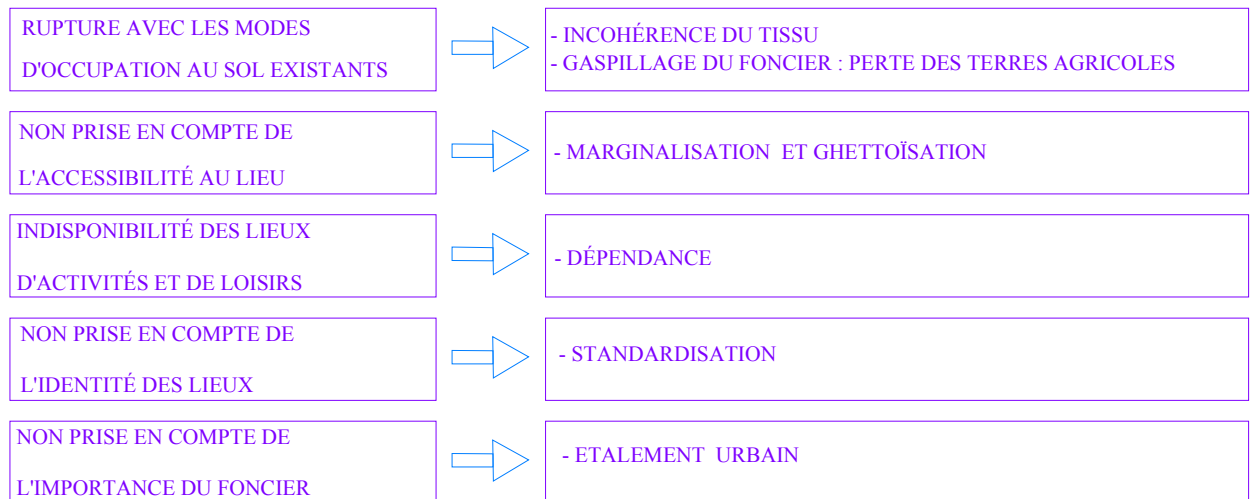


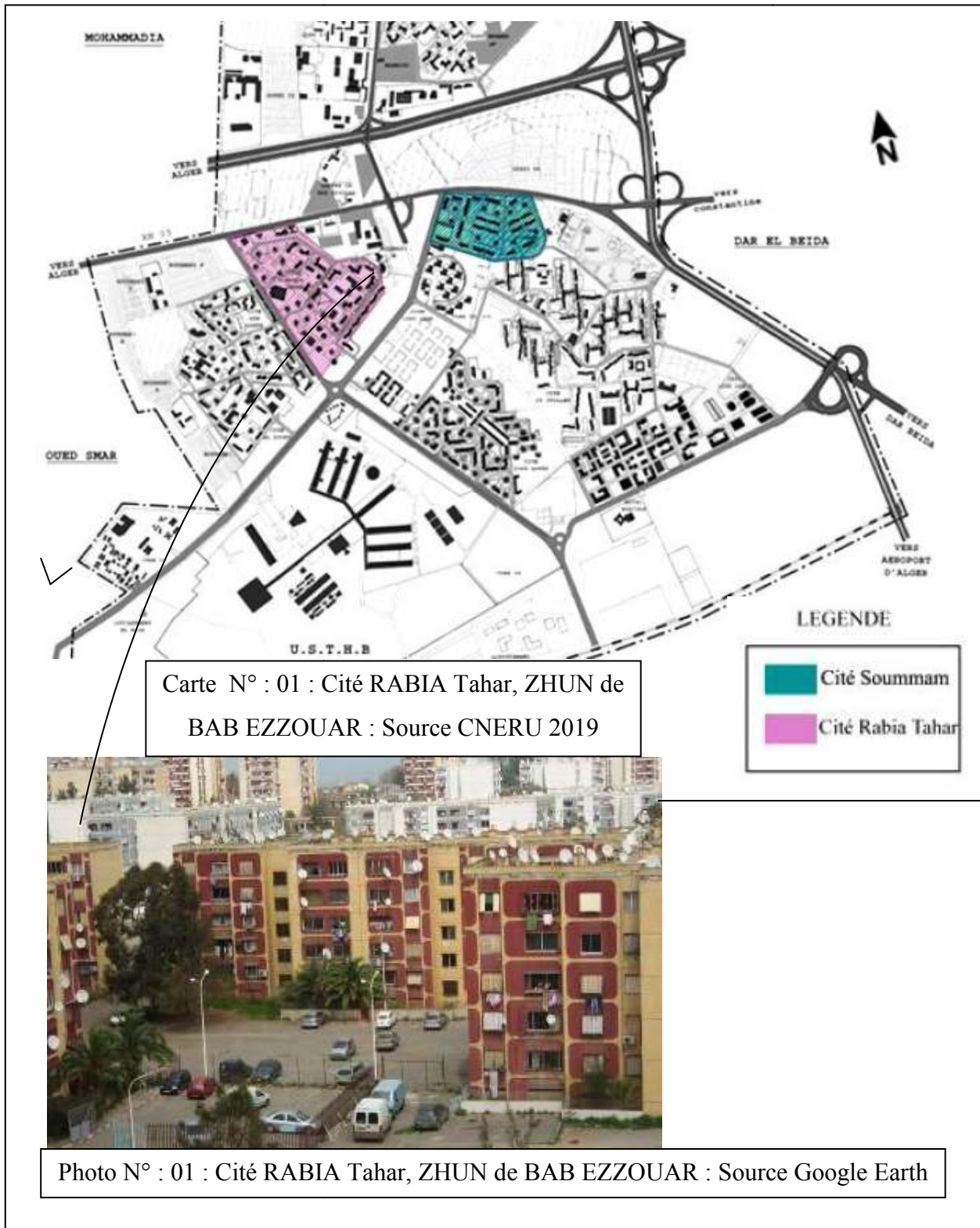
Figure N° : 10 Mode d'organisation des ZHUN
Etabli par l'auteur

Les Z.H.U.N était réalisés sur des assiettes foncières importantes et selon des procédés constructifs industriels, des immeubles standardisés et organisés selon le processus de construction, soit le chemin de grue. Le résultat était marqué par :

- a. Un manque d'intégration spatiale des ensembles réalisés aux tissus urbains existants.
- b. Des aménagements insuffisants.
- c. Sous- équipement

¹⁷ Circulaire du MTPC n°00335 PU 2/75 du 19 février 1975 portant création de Zones d'habitat urbaines nouvelles (ZHUN).

Circulaire du MTPC n°02015 PU 2/75 du 2 décembre 1975 précisant la circulaire du MTPC n°00335 PU 2/75 portant création de zones d'habitat urbaines nouvelles (ZHUN).



Face au désordre urbain, les instruments de planification urbaine en vigueur à cette époque devenaient caduques ce qui donna naissance à de nouveaux instruments d'urbanisme, orientés vers la **rationalisation de l'occupation des sols** et non plus vers la programmation des investissements dont le but est de garantir une maîtrise spatiale de l'aménagement à l'échelle de l'agglomération, de la commune ou même une partie de la commune.

*** Zone industrielle (ZI)**

Il a été créé 73 zones industrielles, couvrant une superficie de 15 600 Ha, dans un contexte marqué par l'absence d'une politique d'aménagement du territoire.

→**Résultat** : Contexte urbain dans les années quatre-vingt : **Urbanisation anarchique**

→**Action des autorités** : fixer par la réglementation Algérienne des modes d'interventions sur tissu urbain existant

Vu, le contexte où se trouvait l'Algérie pendant les années quatre-vingt, les autorités ont décidé d'y remédier en promulguant un décret N° :83-684 du 26 Novembre 1983¹⁸, selon son article 02, quatre types d'interventions sur les tissus urbains existants sont définis, à savoir :

A- **Rénovation urbaine** : est une opération physique qui, sans modifier le caractère principal d'un quartier, constitue une intervention profonde sur le tissu urbain existant pouvant comporter la destruction d'immeubles vétustes et la reconstruction sur le même site, d'immeubles de même nature.

Exemple de la casbah d'Alger.

B- **Restructuration** est une opération qui consiste en une intervention sur les voiries et réseaux divers et une implantation de nouveaux équipements.

Exemple : le quartier d'El Hamma

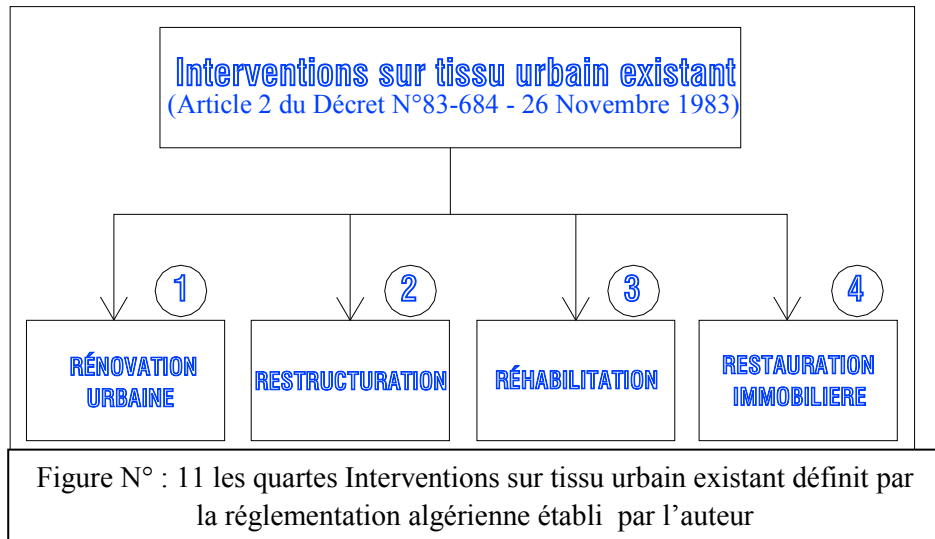
C-**Réhabilitation** : est une opération qui consiste en la modification d'un immeuble ou d'un groupe d'immeuble ou d'équipement en vue de leur donner les commodités essentielles

Exemple du projet de réhabilitation du quartier El Hafsia à Tunis (1983-1993)

D-**Restauration immobilière** : est une opération permettant la mise en valeur d'immeubles ou d'un groupe d'immeubles présentant un intérêt architectural ou historique.

Le décret N° :83-684 du 26 Novembre 1983 a été abrogé par l'article 1 du décret N° :16-55 du 01 février 2016 qui a pour objet de fixer les conditions et les modalités d'intervention sur les tissus urbains anciens, ainsi que de la nécessité d'octroi d'une autorisation administrative.

¹⁸ Journal officiel de la République Algérienne n°43/1983 : Décret N°83-684 du 26 Novembre 1983, fixant les conditions d'intervention sur le tissu urbain existant.



2-3-Introduction des spécificités environnementales au nouvel arsenal législatif (1990) :

Malgré toutes les interventions entreprises sur le tissu urbain, le désordre demeure et influe négativement sur l'environnement, l'Algérie ayant pris conscience de la nécessité d'intégrer de nouvelles spécificités pour remédier à cette situation, en effet elle adopte lors du sommet de Rio de 1992 son adhésion au principe du développement durable des territoires.

Révision de la constitution algérienne en 1989 pour libérer le foncier et par conséquent le fait urbain

Prise de conscience de la nécessité de remédier à la situation désastreuse causée par une urbanisation anarchique

Contexte urbain algérien à la fin des années quatre-vingt

Figure N° : 12 Réflexion de l'auteur

Afin de remédier au désordre urbain, l'Algérie a développé sa stratégie nationale par :

*Promulgation successive de loi :

Une rupture est opérée par la promulgation d'un dispositif législatif instituant un nouveau régime foncier. Dans ce contexte, il a été promulgué :

1-La loi n°90-29 du 01 décembre 1990¹⁹ :

Relative à l'aménagement et l'urbanisme, a mis en place de nouvelles règles de production et de gestion des sols urbanisables. Cette loi a institué les règles générales d'aménagement et d'urbanisme (RGAU), de même que les instruments d'urbanisme réglementaire:

- le plan directeur d'aménagement et d'urbanisme (PDAU)
- le plan d'occupation des sols (POS),

¹⁹ Journal Officiel de la République Algérienne « JORA » n°52/1990.

-de nouveaux actes d'urbanisme (permis de lotir et de construire, certificat d'urbanisme et le certificat de conformité, le permis de démolir et le certificat de morcellement).

2- la loi N°01-20 du 12 décembre 2001²⁰ :

A partir de 2001, de nouveaux instruments de planification urbaine et de développement durable sont institués à savoir :

- Le schéma national d'aménagement du territoire (SNAT²¹)
- Le schéma régional d'aménagement du territoire (SRAT²²)
- Le plan d'aménagement de wilaya (PAW²³) remplacé par le schéma directeur d'aménagement d'aire métropolitaine (SDAAM) pour les aires métropolitaines : Alger, Oran, Constantine et Annaba ; pour chaque wilaya, un Plan d'Aménagement de Wilaya PAW est établi pour encadrer les plans directeurs d'aménagement et d'urbanisme PDAU en s'inscrivant dans les orientations du schéma national d'aménagement du territoire SNAT.

Pour les quatre aires métropolitaines Algériennes (**Alger, Oran, Constantine et Annaba**), Le SDAAM se substitue aux plans d'aménagement des wilayas PAW.

Selon la réglementation algérienne (Loi n° 2001-20 du 12 déc. 2001 relative à l'aménagement et au développement durable du territoire, p.15.JO n° 77 DU 15/12/2001)

- **Métropole** : Une agglomération urbaine dont la population totalise au moins trois cent mille (300.000) habitants et qui a vocation, outre ses fonctions régionales et nationales, à développer des fonctions internationales.

- **Aire métropolitaine** : Le territoire qu'il faut prendre en considération afin de maîtriser et organiser le développement d'une métropole.

et afin de garantir l'aménagement harmonieux et durable du territoire national.

3-La Loi N° :06-06 du 20 février 2006²⁴ : Le schéma de cohérence urbaine SCU



Figure N° : 13 Le Schéma de cohérence urbaine
SCU en tant que lien établi par l'auteur

²⁰ Journal Officiel de la république Algérienne « JORA » n°77/2001.

²¹ Le SNAT (Schéma National d'Aménagement du Territoire) initié selon les articles 07 et 08 de la loi n°01-20 du 12/12/2001, relative à l'aménagement et au développement durables du territoire.

²² Le SRAT (schéma régional d'aménagement du territoire) Défini par l'article 03 de la loi 01-20 du 12/12/2001, initié par l'état et approuvé par voie législative

²³ Le PAW (plan d'aménagement de wilaya) est un instrument d'aménagement et du développement à l'échelle de la wilaya. Il est initié par l'Assemblée populaire de wilaya APW

²⁴ Journal Officiel de la république Algérienne « JORA » N° 15/2006-page 14.

-Le schéma de cohérence urbaine (SCU) est intégré comme nouvel instrument d'urbanisme par la loi d'orientation de la ville dans le but est de concrétiser l'idée du développement durable de la ville avec ses dimensions social, économique, culturel et environnemental. Il est introduit pour faire le lien entre échelle territoriale et l'échelle locale urbaine

Il a pour objet :

- donner une vision d'avenir en réduisant les dysfonctionnements et les déséquilibre.
- permet de bâtir un projet urbain global et cohérent.
- Il met en évidence à la fois les orientations à long terme et l'aire urbaine dans la perspective de son aménagement.
- Organiser le développement de la ville et suivre son évolution dans le temps et dans l'espace
- Définit un développement spécifique au travers de différents choix stratégiques en matière d'urbanisme, de logements, d'équipements, de transports, de qualité de vie, d'environnement et de patrimoine.
- Offre un cadre de conception pour une planification urbaine communale et intercommunale plus équilibré, solidaire et intégrant la démarche de développement durable.
- Maitriser l'anarchie de l'étalement urbain
- Améliorer la qualité de vie et le niveau de confort urbain
- Exploiter rationnellement les ressources naturelles.

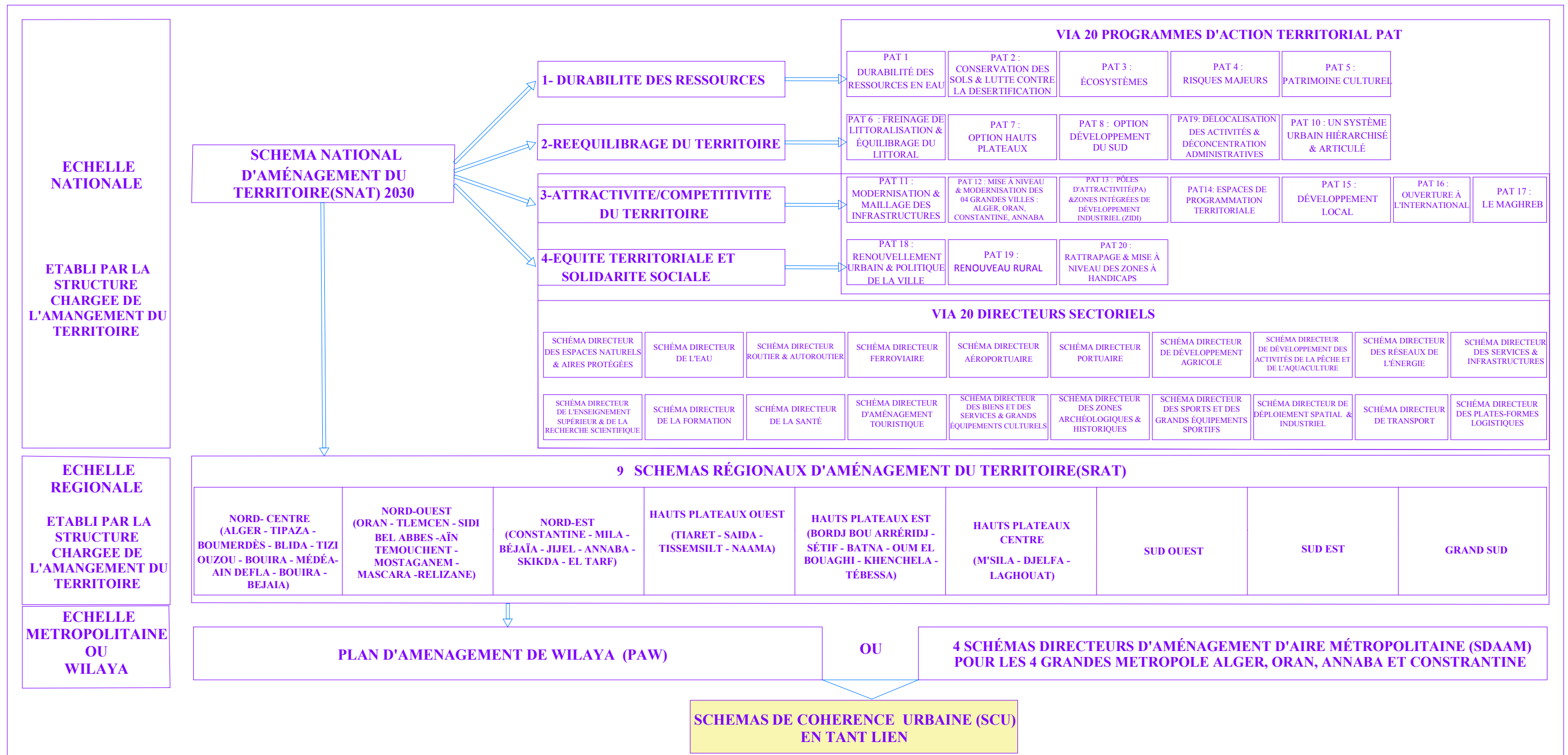


Figure N° : 14 établi par l'auteur

HIÉRARCHISATION DESCENDANTE DES INSTRUMENTS D'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE (ÉTABLI PAR L'AUTEUR)
SOURCE : MINISTÈRE DE L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE, DE L'ENVIRONNEMENT ET DU TOURISME

Conclusion du chapitre I :

A travers ce chapitre, nous avons pu comprendre que devant la volonté de l'Algérie de passer à un développement durable de son territoire et que cette décision ne peut se concrétiser qu'à travers une série d'instruments d'aménagement du territoire (SNAT, SRAT, PAW, SDAAM et SCU), qui sont appelés à déterminer une répartition équitable des activités socio-économiques, Ceci nécessite une parfaite connaissance préalable des caractéristique spécifique du territoire.

Cependant, la concrétisation des volontés en matière d'aménagement du territoire nécessite l'introduction d'instruments d'urbanisme réglementaires qui ont un effet plus direct sur l'espace urbain.

-Introduction

Afin de concrétiser les intentions de l'état d'introduire des spécificités environnementales dans l'aménagement et l'urbanisme, et ce à travers l'introduction de deux lois fondamentales avec leurs textes d'application qui mettent en place de nouvelles règles de production et de gestion des sols urbanisables, en occurrence :

- La loi 90-25 (portant loi d'orientation foncière)
- La loi 90-29 (portant Aménagement et urbanisme)

Ces deux lois ont défini les instruments et les actes d'urbanisme

Les instruments d'urbanisme réglementaires en vigueur en Algérie sont :

1-Plan Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme P.D.A.U :

1-1-Définition :

Le P.D.A.U. est un instrument légal et obligatoire **de planification spatiale** et de gestion urbaine.

Les PDAU sont opposables au tiers²⁸

Il fixe les orientations fondamentales de l'aménagement du territoire d'une ou de plusieurs communes.

Il tient compte des schémas d'aménagement du territoire SNAT et SRAT et des plans de développement économiques et sociaux.

Il définit les termes de référence des POS.

1-2-La procédure d'élaboration du PDAU consiste en 3 phases :

- **1- Phase de Prescription**
- **2- Phase d'Adoption**
- **3- Phase d'Approbation.**

1-3-Composition du dossier PDAU :

a. Un rapport d'orientation : présentant l'analyse de la situation et les perspectives de développement du territoire considéré. Ainsi que la partie d'aménagement proposée pour le territoire.

b. Un règlement fixant les règles applicables pour chaque secteur:

- Secteur urbanisé (SU) : à court terme, soit 5 ans.
- Secteur à urbaniser (SAU) : à moyen terme, soit 10 ans.
- Secteur d'urbanisation future (SUF) : à long terme, soit 20 ans.

²⁸ Qui veut dire que toute personne, physique ou morale, publique ou privée, doivent s'y soumettre.

Le règlement fixe l'affectation dominante des sols, la densité (COS, soit le Coefficient d'occupation des sols), les servitudes (à maintenir, à modifier ou à créer), les périmètres d'intervention des Plans d'occupation des sols POS ainsi que la localisation et la nature des grands équipements et infrastructures.

c. Des documents graphiques:

* **Plan des état de fait** (cadre bâti, voirie et réseaux divers).

* **Plan d'aménagement** délimitant :

- SU, SAU et SUF.
- Périmètres d'intervention des POS.
- Servitudes.
- Plan d'équipement (tracé voiries, eau potable, assainissement).
- Littoral, terres agricoles et territoires à caractère naturel et culturel.

1-4-Révision des PDAU :

Cependant, conformément aux dispositions de l'article 28 **de la loi n°90-29 du 1er décembre 1990**, le PDAU peut être révisé dans les situations suivantes :

- **Secteurs** d'urbanisation sont en voie d'être **saturés**
- Si l'évolution de la situation ou du contexte est telle que **les projets prévu par le PDAU approuvé** de la commune ou de structuration urbaine **ne répondent plus** fondamentalement aux besoins actuels.

Le PDAU développe en amont les orientations de la planification de territoire et il dégage en aval des termes de références pour les POS.

1-5-Objectifs des PDAU :

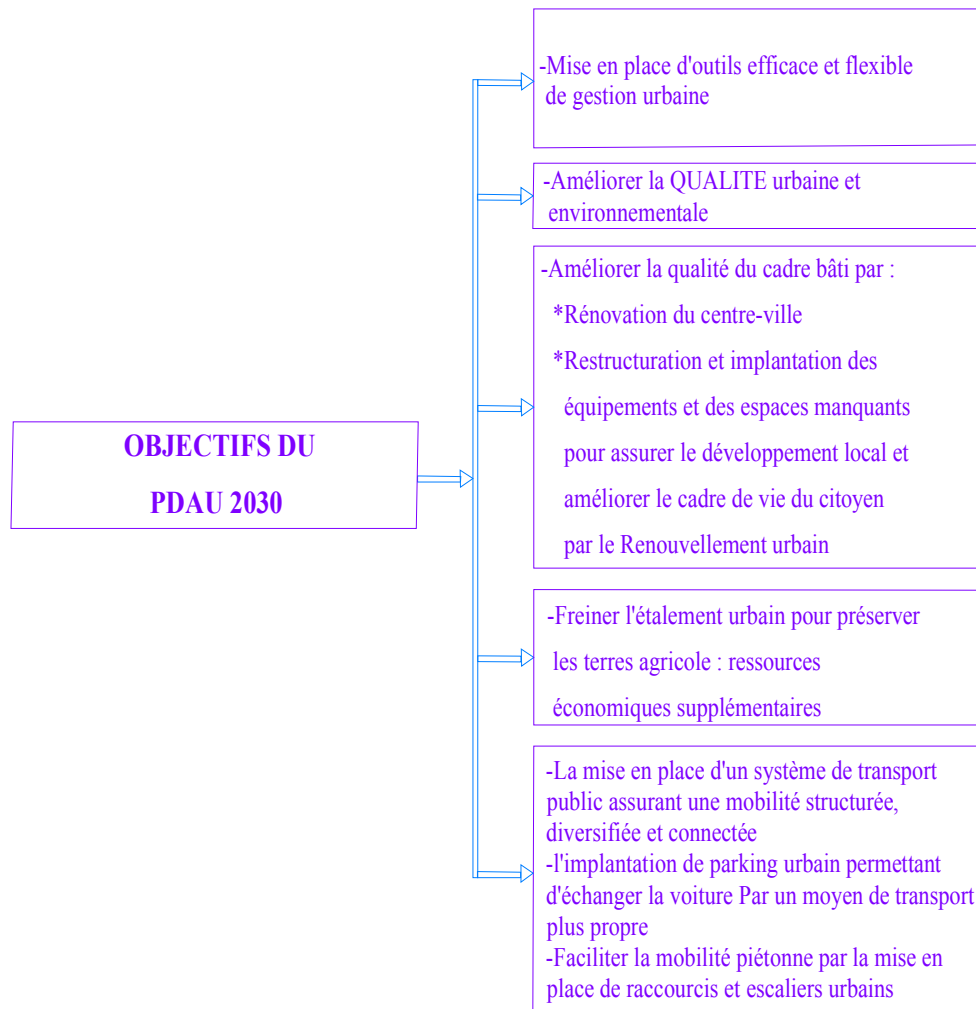


Figure N° : 15 Objectifs du PDAU Etabli par l'auteur

Les études géotechniques ont été subventionnées par le ministère de l'habitat pour combler le vide afin que le PDAU couvre les territoires à risques et ce après L'amendement de la loi N° 04-05 ²⁹ suite au séisme du 21 mai 2003 de Boumerdès et des catastrophes de Bab EL Oued, le PDAU est devenu un document qui couvre les espaces sensibles, les aléas et de risques naturels.

1-6-La flexibilité du PDAU :

Le PDAU définit les grands axes de développement et les grands axes de règlement et c est au niveau du pos on peut Changer, Améliorer, Réajuster ou Actualiser de façon spécifique par rapport lieu donné

²⁹ Loi n° 04-05 modifiant et complétant la loi n° 90-29 relative à l'aménagement et l'urbanisme.

1-7-Les intervenants du PDAU:

- Les WALI
- Les promoteurs publics et privés

2-Plan d'Occupation des Sols P.O.S :

2-1-Définition :

Le **Décret n°91-178 du 28 mai 1991**, a fixé les modalités d'élaboration et d'approbation du POS ainsi que les documents y afférents. Le P.O.S est un instrument d'urbanisme de détail, Il définit les droits d'usage du sol et de construction à la parcelle : selon l'article 31 de la loi 90-29 « Dans le respect des dispositions du PDAU, le POS fixe de façon détaillée les droits d'usage du sol et de construction »

LE POS précise :

- La forme urbaine, la nature et l'importance des constructions.
- Les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions
- Les espaces publics, les servitudes, les zones et monuments historiques et les terres agricoles à protéger.

2-2 : les deux types de POS :

2-2-1 : POS d'aménagement ou d'extension ; , réglemeute les nouveaux terrains urbanisables.

2-2-2 : POS de restructuration : intervient sur agglomération existante.

2-3-Principes de délimitation des POS :

Sur le plan spatial, les différents secteurs sont découpés en périmètres d'intervention des plans d'occupation des sols POS, ce découpage doit obéir aux critères suivants :

- *La structure urbaine.
- *Les contraintes du site (talus abrupt, dénivelée importante, autoroutes...etc.
- *Le respect de la structuration existante de la vie du quartier.
- *La destination spécifique de certains espaces (centre urbain, espace historique, culturel, naturel, touristique...etc.

2-4-Procédures d'élaboration des POS consiste en 3 phases:

- **1- Phase de Prescription ;**
- **2- Phase d'Adoption ;**
- **3- Phase d'Approbation.**

Selon les dispositions de l'**article 2 du décret exécutif N° :91-178 du 28 mai 1991**, L'établissement du plan d'occupation des sols POS 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 (PDAU) y affèrent.

- Préciser les modalités de participation des administrations publiques et des services publics et des associations, dans l'élaboration du plan d'occupation des sols.

2-5-Objectifs des POS :

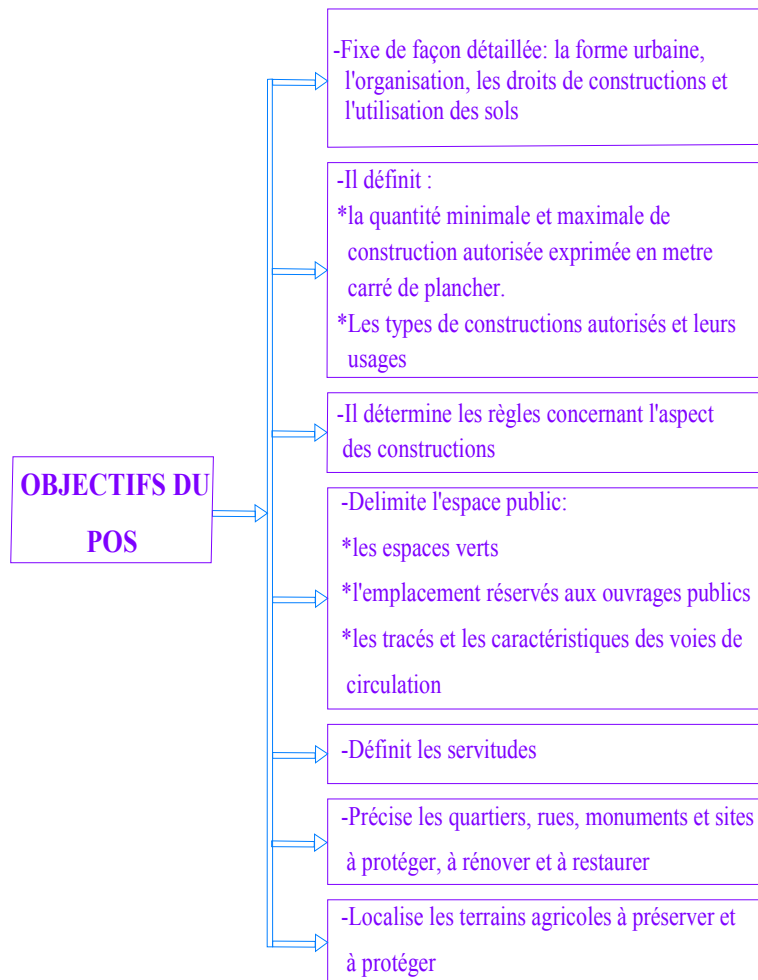


Figure N° : 16 Objectifs du POS Etabli par l'auteur

2-6-Composition du dossier POS :

A- Un règlement qui contient :

* **Note de Présentation** (compatibilité du POS avec le PDAU).

* **Règles** fixant la nature et la destination des constructions autorisées et celles interdites, COS (Coefficient d'occupation des sols) et CES (Coefficient d'emprise au sol), l'implantation, la hauteur et l'aspect extérieur des constructions.

B- Des documents graphiques :

* **Plan de situation** établi l'échelle 1/25 000 ou 1/10 000.

* **Plan topographique** établi l'échelle 1/1 000 pour les secteurs nus et au 1/500 pour les tissus urbains existants.

***Plan des contraintes géotechniques.**

* **Plan des contraintes** (cadre bâti, voirie, réseaux divers et servitudes existantes), établi à l'échelle 1/1 000 pour les secteurs nus et au 1/500 pour les tissus urbains existants.

* **Plan d'aménagement** établi l'échelle 1/1 000 pour les secteurs nus et au 1/500 pour les tissus urbains existants;

a- Zones réglementaires homogènes.

b- Implantation des équipements.

c- Le tracé des voiries et réseaux divers

d- Espaces à préserver.

*- **Plan de composition urbaine** établi l'échelle 1/1 000 pour les secteurs nus et au 1/500 pour les tissus urbains existants.

Le POS détermine les vocations, précise les règles urbaines et architecturales nécessaires pour l'instruction des permis de construire dans les territoires urbains qu'il couvre.

Il doit permettre l'évolution de ces tissus, dans le respect des formes existantes, en vue de conserver la cohérence des paysages urbain et architectural des tissus urbains.

En outre, Le POS ainsi que son règlement qui en fait partie intégrante, sont opposables au tiers³⁰

2-7 Révision des POS :

Cependant, conformément aux dispositions de l'article 33 **de la loi n°90-29 du 1er décembre 1990**, le POS peut être révisé dans les situations suivantes :

- Si les constructions prévues n'ont été réalisées qu'au 1/3.

- Si le cadre bâti existant est en ruine ou en état de vétusté avancé nécessitant son renouvellement³¹

Le PDAU développe en amont les orientations de la planification de territoire et il dégage en aval des termes de références pour les POS.

2-8-Les intervenants du POS:

-Les présidents d'APC.

-Les bureaux d'études d'urbanisme.

³⁰ Opposables au tiers : toute personne, physique ou morale, publique ou privée, doivent s'y soumettre.

³¹ Renouvellement : reconstruction de la ville sur elle-même. Voir PAT N°18 du SNAT

3-Les Actes d'urbanisme :

En tant que Relation entre les intentions individuelles (projet) et plan d'occupation des sols POS approuvé (règles d'utilisation des sols établies selon une vision commune nécessaire pour maîtriser le territoire.

3-1. Certificat d'Urbanisme :

Le certificat d'urbanisme est le document délivré à la demande de toute personne intéressée, indiquant les droits à construire et les servitudes de toutes natures affectant le terrain considéré (**Article 2 du Décret exécutif n° 15-19 du 25 janvier 2015**).

Conformément aux dispositions de l'article 4 de ce texte, le certificat d'urbanisme doit indiquer :

- a. Les prescriptions d'aménagement et d'urbanisme applicables au terrain.
- b. Les servitudes affectant le terrain.
- c. La desserte du terrain par les réseaux d'infrastructures publics existants ou prévus.

3-2. Permis de Lotir :

Le permis de lotir est exigé pour toute opération de division en deux ou plusieurs lots d'une ou plusieurs propriétés foncières quel que soit, la localisation, si un ou plusieurs lots résultant de cette division doit servir à l'implantation d'une construction » (**Article 7 du Décret exécutif n°15-19 du 25 janvier 2015**).

3-3. Certificat de Morcellement :

Conformément aux dispositions de l'article 33 du Décret **exécutif n° 15-19 du 25 Janvier 2015**, dans le cadre des dispositions de l'article 59 de la loi n° 90-29 du 1er décembre 1990, susvisée, le certificat de morcellement est un document qui indique les conditions de possibilité de division d'une propriété foncière bâtie en deux ou plusieurs lots. Le bâti existant sur le terrain doit être justifié par un document juridique tel que l'acte de propriété ou un document administratif : certificat de conformité ou autre.

3-4. Permis de Construire :

Le permis de construire est un acte d'urbanisme, traduisant les droits d'usage des sols fixés par les Plans d'occupation du sol « P.O.S ».

Le permis de construire est un acte d'urbanisme, autorisant toute construction nouvelle ou transformation d'une existante construction. Les modalités de son instruction et de sa délivrance ont été définies d'abord par les dispositions de la loi **n°90-29 du 1er décembre**

1990, puis améliorées par les dispositions de la **loi n°04-05 du 14 aout 2004**³² et enfin, affinées et modifiées par les dispositions du **Décret exécutif n°15-19 du 25 janvier 2015**.

Conformément aux dispositions de **l'article 52 de la loi n°90-29 du 1er décembre 1990**, 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 clôture.

→ **Plusieurs permis de construire prescrits par la loi N° 08-15 du 20 Juillet 2008**³³ :

L'inachèvement des travaux d'un nombre important de construction, a fait que L'Etat a promulgué la **loi N° 08-15 du 20 juillet 2008**, fixant les règles de mise en conformité des constructions et leur achèvement. Il a eu pour objet la promotion d'un cadre bâti esthétique. Selon son article 2, il est entendu par esthétique, « l'harmonie des formes et la qualité des façades d'une construction ».

DOSSIER	SITUATION	DEMANDE
Constructions Non achevées les Articles 19 & 22)	Avec permis de construire conforme aux travaux	Permis d'Achèvement
	Avec permis de construire non conforme aux travaux	Permis d'Achèvement
	Sans permis de construire	Permis de construire à titre de régularisation
Constructions achevées les Articles 20 & 21)	Avec permis de construire Non conforme aux travaux	Certificat de conformité
	Sans permis de construire	Permis de construire à titre de régularisation

Tableau des cinq cas prescrit par la loi 08-15

Tableau N° : 02 Les cinq cas de mise en conformité des constructions Etabli par l'auteur

³² Journal Officiel de la république Algérienne « JORA » N° 51/2004.

³³ Journal Officiel de la république Algérienne « JORA » N° 44/2008.

Seules les constructions entamées et ou achevées en travaux avant la promulgation de la **loi N° 08-15 du 20 juillet 2008**, sont éligibles aux dispositions de mise en conformité et d'achèvement.

Les Construction qui ne peuvent être régularisées :

Selon les dispositions de **l'article 16 de la loi N ° : 08-15**, plusieurs types de constructions ne sont pas susceptibles de mise en conformité, les constructions :

- Édifiées sur des parcelles **réservées aux servitudes** et non aedificandi.
- Existant habituellement sur les **sites et les zones protégées**.
- Édifiées sur des **terres agricoles**.
- Édifiées en **violation des règles de sécurité**.

Et conformément aux dispositions de **l'article 17 de la loi n°08-15**, les constructions visées à l'article 16 ci-dessus doivent faire **l'objet de démolition**.

3-5. Certificat de Conformité

Conformément aux dispositions de l'article 63, et en application des dispositions de l'article 75 de la loi n° 90-29 du 1er décembre 1990, susvisée, le bénéficiaire du permis de construire est tenu dès l'achèvement des travaux de construction ainsi que s'il y a lieu, des travaux d'aménagement à sa charge, de se faire délivrer un certificat de conformité des travaux effectués avec les dispositions du permis de construire.

3-6- Le permis de démolir :

Aucune opération de démolition partielle ou totale d'une construction ne peut être effectuée sans l'obtention au préalable d'un permis de démolir

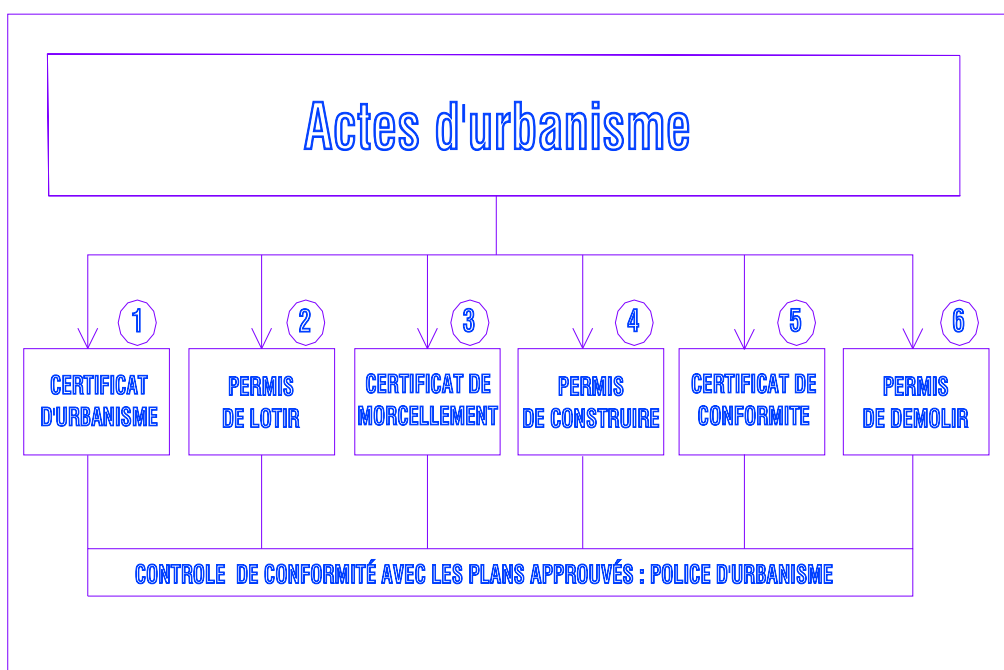


Figure N° : 17 Les Actes d'Urbanisme Etabli par l'auteur

4-La création d'une police d'urbanisme pour contrôler les intentions individuelles :

Les instruments d'urbanisme mis en place par la loi 90-29 du 01 décembre 1990 n'ont pas pu être efficaces pour régler de ce problème de maîtrise de l'urbanisation en Algérie.

Cette lacune n'a été comblée que par le décret législatif du 18 Mai 1994, qui consacre la création d'une police d'urbanisme.

Un corps d'inspecteurs d'urbanisme assermentés est désormais habilité à constater les infractions à la législation et à la réglementation en matière d'architecture et d'urbanisme et mettre en œuvre des procédures d'urgence.

Le constat d'infraction est sanctionné par des procès-verbaux sur lesquels sont consignés la date, le lieu et la nature de l'infraction.

Des sanctions pécuniaires³⁴ sont appliquées à l'encontre des contrevenants.

En cas de refus de mise en conformité de la construction dans les délais précis, l'agent dresse un procès-verbal d'injonction d'arrêt des travaux et en informe le président de L'A.P.C.

En cas de poursuite des travaux, en violation de l'injonction d'arrêt des travaux, le président de L'A.P.C est désormais habilité à faire procéder aux frais du contrevenant à la démolition de la partie des travaux se rapportant à la partie objet de l'injonction de suspension des travaux sans recourir à la justice.

5-L'apport des SIG en urbanisme :

Les systèmes d'information géographique sont des outils de traitement de l'information permettant d'un côté, collecte d'un certain nombre d'information permettant de régler les problèmes d'urbanisation et d'un autre côté suivre de près les projets en cours de construction.

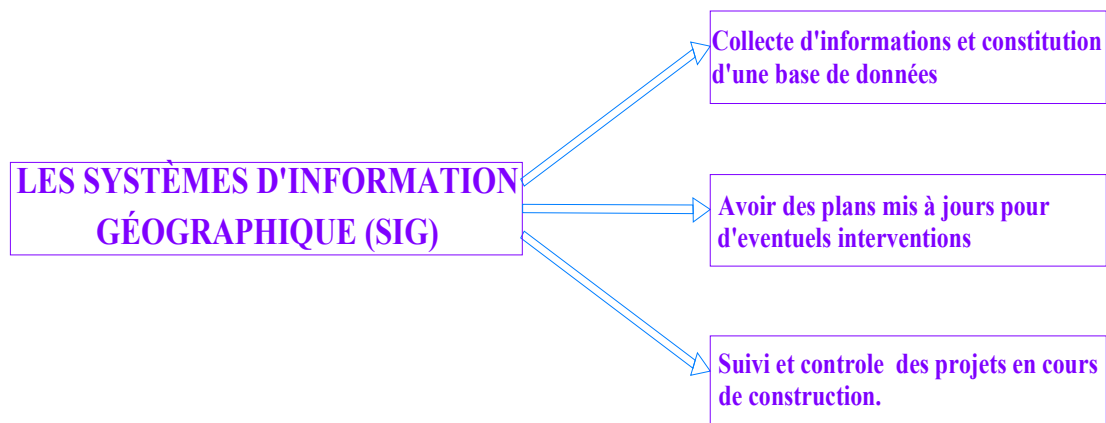


Figure N° : 18 l'apport du SIG en Urbanisme Etabli par l'auteur

Il est nécessaire de former les acteurs qui pourrons maîtriser cet outil.

³⁴ Pécuniaires : qui une relation avec l'argent.

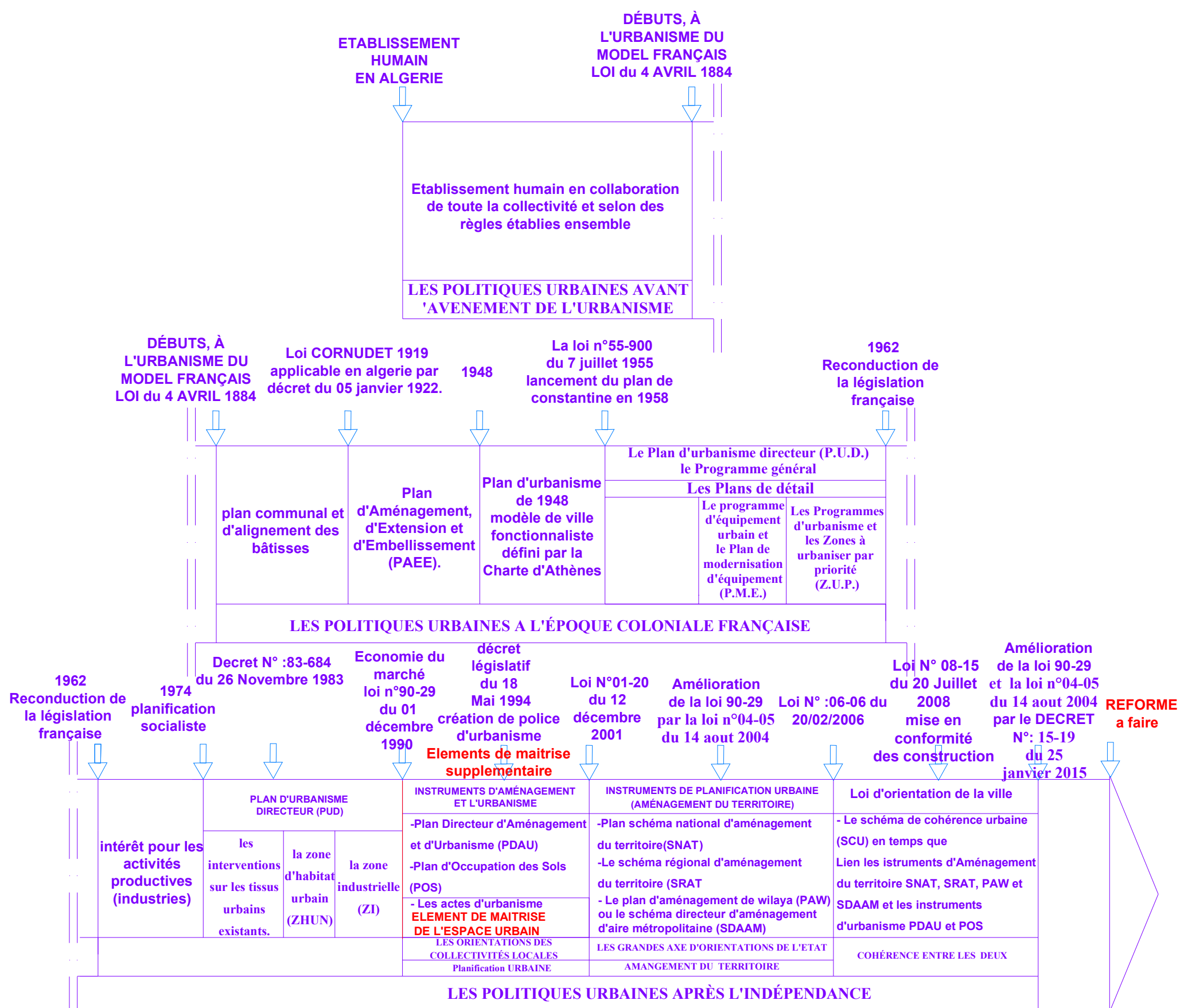


Figure N° : 19 : Instauration graduelle d'Eléments de maitrise urbaine
Etabli par l'auteur

Conclusion du chapitre II :

A travers ce chapitre, nous avons pu comprendre qu'une législation a été instauré graduellement, afin de permettre de maitriser l'espace urbain, et que malgré toute les reformes effectuées, la réglementation en vigueur ne permet pas d'y arriver, et que des reformes permettant de

- 1-contrôler la concrétisation des POS des orientations du PDAU,
- 2-vérifier la cohérence des POS d'un même PDAU
- 3-Contrôler la conformité des constructions aux actes d'urbanisme.

Afin de mieux cerner le sujet, il est nécessaire de comparer les instruments d'urbanisme en Algérie avec celle de l'expérience française ainsi que l'expérimentation des acquis sur le POS U83 Kouba-Centre

Introduction :

Vue le passé commun entre les deux pays, la France avait appliqué en Algérie la même législation que celle appliquée dans son pays.

-Promulgation de la Loi d'orientation foncière LOF du 13 décembre 1967 instaure le schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme (SDAU) et en plan d'occupation des sols (POS)

-Promulgation de la Loi de Solidarité et de renouvellement urbain SRU N° 1000-1208 du 13 décembre 2000 modifiant en profondeur l'urbanisme en France, elle impacte :

*Le schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme (SDAU) qui est remplacé par le schéma de cohérence territoriale (SCOT)

*Le plan d'occupation des sols (POS) qui est remplacé par le plan local d'urbanisme (PLU)

- promulgation de Loi Grenelle II du 12 juillet 2010 a instauré Les directive territoriale d'aménagement et de développement durable (DTADD) et le schéma d'aménagement régional (SAR)

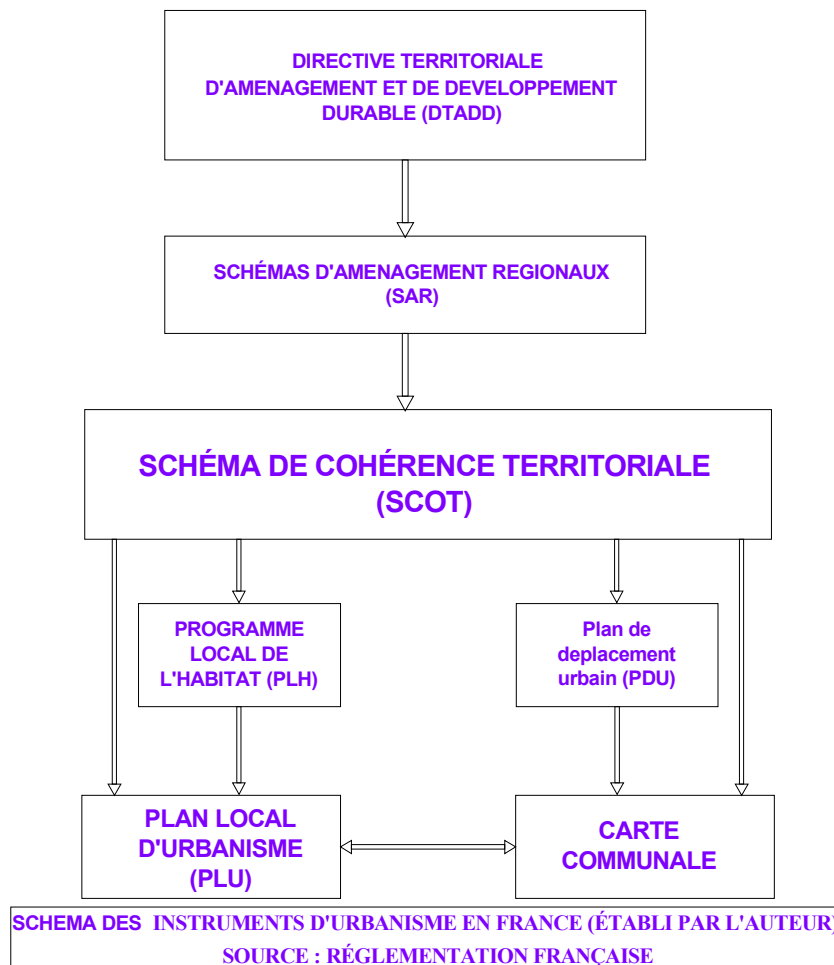


Figure N° : 20 Hiérarchisation partagée et cohérente des instruments d'urbanisme en France Etabli par l'auteur

1-Le schéma de cohérence territoriale (SCOT) :

1-1-Définition :

C'est un document d'urbanisme fixant les grands axes d'orientation du territoire, il élabore un projet d'aménagement équilibré à l'échelle du territoire, c'est un outil de planification stratégique fixant les grandes orientations du territoire.

Le SCOT permet d'assurer une cohérence entre les politiques d'aménagement du territoire.

Il aborde différentes thématiques à savoir :

- Le logement et les équipements
- La mobilité
- L'environnement

Le SCOT vise à harmoniser les politiques d'aménagement du territoire.

Afin de définir le projet d'aménagement urbain établi pour que chaque commune puisse avoir toutes les mesures lui permettant de maîtriser son territoire.

1-2-Les trois composants nécessaires du SCOT :

*Un rapport de présentation : qui après établisent d'un diagnostic, identifie les besoins et les enjeux, au regard des forces et des faiblesses du territoire.

Il présente aussi une analyse des consommations des espaces naturels, agricoles et forestières

*-Un projet d'aménagement et de développement durable PADD qui précise les objectifs que les PLU devra suivre.

*Un document d'orientation et d'objectif DOO

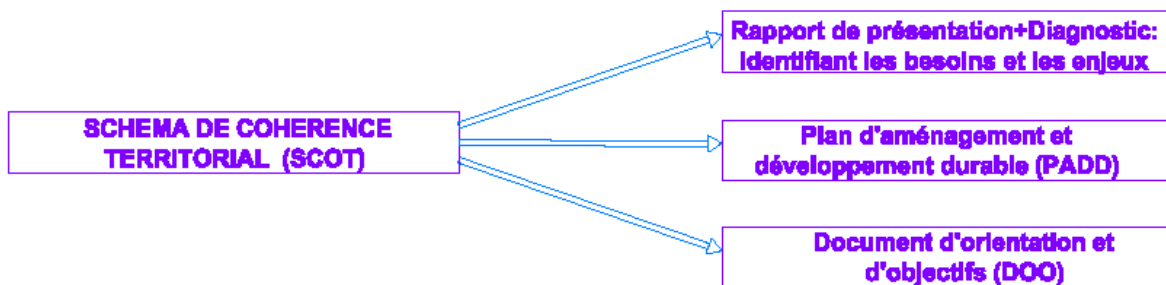


Figure N°21 : Composants du SCOT Etabli par l'auteur

C'est un **outil de planification urbaine** à l'échelle de la **commune**.

LE PLU doit faire le lien entre la vision globale d'une ville et les habitants qui y vivent.



Figure N°22 : PLU en tant que Lien Etabli par l'auteur

2 Le Plan Local d'Urbanisme PLU

2-1-Définition :

Il **réglemente** les droits de constructibilité à l'échelle de la parcelle.

Il est l'outil le plus efficace et le plus complet pour planifier la ville en intégrant :

a-La forme de la ville : par le respect d'un ensemble de règles pour chaque parcelle, donc la parcelle faisant partie de la ville elle influence son image.

b-le devenir de la ville : La forme urbaine n'étant pas figée, elle est animée par différents activités définis en amont par des programmes en parallèle avec le nombre de logements.

c-la gestion et protection du patrimoine architectural existant



2-2-Révision des PLU :

Vu l'ordonnance N° : 2012-11 du 05 janvier 2012 portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme, entrée en vigueur le 01 février 2013. Tous les documents d'urbanisme, y compris les PLU sont facilement révisable.

2-3-Suivi et contrôle des opérations de construction : Loi ELAN :

En France Le Conseil constitutionnel a validé cette disposition dans sa décision en date du 15 novembre 2018. Les mesures relatives au droit de visite des autorités et agents chargés des contrôles en matière d'urbanisme et de construction sont prévues au sein de l'article 77- loi Elan du 23 novembre 2018. : les autorités compétentes peuvent visiter les sites des travaux achevés ou en cours entre 06-21h pour vérifier leurs conformité avec les plans approuvés.

Conclusion du chapitre III :

A travers ce chapitre nous avons pu comprendre que le SCOT élabore un projet d'aménagement équilibré à l'échelle du territoire, Il est établi pour que chaque commune puisse avoir toutes les mesures lui permettant de maîtriser son territoire et qu'ensuite le PLU planifie tous le périmètre de la commune. Toutes les constructions peuvent être contrôlées.

Introduction : afin de cerner les instruments d'urbanisme en Algérie, nous allons essayer de les comparer avec les instruments d'urbanisme en France

ECHELLE	LOI	ALGERIE	ECHELLE	LOI	FRANCE
AMENAGEMENT DU TERRITOIRE ECHELLE NATIONALE	N°: 01-20 du 12 déc.2001	SCHEMA NATONAL D'AMENAGEMENT ET DU TERRITOIRE (SNAT)	PLANNIFICATION STRATEGIQUE ECHELLE SUPRA-REGIONALE	Loi Grenelle II du 12 juillet 2010	DIRECTIVE TERRITORIALE D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPEMENT DURABLE (DTADD)
AMENAGEMENT DU TERRITOIRE ECHELLE REGIONALE	N°: 01-20 du 12 déc.2001	SCHÉMAS REGIONAUX D'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE (SRAT)	AMENAGEMENT DU TERRITOIRE ECHELLE REGIONALE	Loi Grenelle II du 12 juillet 2010	SCHÉMAS D'AMENAGEMENT REGIONAUX (SAR)
AMENAGEMENT DU TERRITOIRE ECHELLE WILAYALE	N°: 01-20 du 12 déc.2001	PLAN D'AMENAGEMENT DE WILAYA (PAW) / SCHÉMA DIRECTEUR D'AMÉNAGEMENT D'AIRE METROPOLITAINE (SDAAM) pour les métropoles : Alger, Oran, annaba et constantine)			
ECHELLE URBAINE PLAN STRATEGIQUE	N°: 06-06 du 20 fev.2006 art.13, 14, 17 et 20	SCHÉMA DE COHÉRENCE URBAINE (SCU)	OUTILS DE PLANNIFICATION STRATEGIQUE ECHELLE INTERCOMMUNALE	Loi de solidarité et de renouvellement urbain SRU du 13 décembre 2000 / l'ordonance N° : 2012-11 du 05 janvier 2012	SCHÉMA DE COHÉRENCE TERRITORIALE (SCOT)
URBANISME ECHELLE INTERCOMMUNAL	Loi d'aménagement et d'urbanisme N°: 90-29 du 01 dec. 1990 / DECRET N°: 91-77 du 28 Mai 1991 / LOI N°: 04-05	PLAN Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme (PDAU)			PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT (PLH) / Plan de déplacement urbain (PDU)
URBANISME une partie de la commune URBAINE & ARCHITECTURALE	Loi d'aménagement et d'urbanisme N°: 90-29 du 01 dec. 1990 / DECRET N°: 91-78 du 28 Mai 1991 / LOI N°: 04-05	PLAN d'Occupation Des Sols (POS)	DOCUMENT STRATÉGIQUE ECHELLE COMMUNALE	Loi de solidarité et de renouvellement urbain SRU du 13 décembre 2000 / l'ordonance N° : 2012-11 du 05 janvier 2012	PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) / CARTE COMMUNALE
URBANISME ECHELLE URBAINE & ARCHITECTURALE	Loi d'aménagement et d'urbanisme N°: 90-29 du 01 dec. 1990 / Loi n°04-05 du 14 aout 2004 / Loi N° 08-15 du 20 Juillet 2008 / DECRET N°: 15-19 du 25 janvier 2015	Actes d'Urbanisme			
Police d'urbanisme Chantier	décret législatif du 18 Mai 1994 création de police d'urbanisme / Elements de maîtrise supplémentaire	L'Execution(la réalité)		LOI ELAN En 2018	L'Execution(la réalité)

Annotations:
 - Between PDAU and POS: cohérence Non contrôlé
 - Between POS and Actes d'Urbanisme: Non contrôlé en aval
 - Between Actes d'Urbanisme and L'Execution: police d'urbanisme en amont pas suffisant pour déceler toutes les inconformités
 - Between SCOT and PLU: CONTRÔLE CONTINU

TABLEAU COMPARATIF DES INSTRUMENTS D'URBANISME EN ALGERIE ET EN FRANCE (ETABLI PAR L'AUTEUR)

Tableau N° : 03 Comparatif des instruments d'urbanisme en Algérie et en France Etabli par

A-Comparatif entre SCU et SCOT

SCU

- En tant que lien entre les instruments à territoriale (SNAT, SRAT, PAW et SDAAM) et l'échelle locale urbaine (PDAU et POS)
- Il à pour but de concrétiser l'idée du développement durable de la ville avec ses dimensions social, économique, culturel et environnementale

SCOT

- Il élabore un projet d'aménagement équilibré à l'échelle du territoire, c'est un outil de planification stratégique fixant les grandes orientations du territoire.
- Il est établi pour que chaque commune puisse avoir toutes les mesures lui permettant de maîtriser son territoire.

Comparatif entre SCU et SCOT

Figure N°24 : Comparatif entre SCU et SCOT
Etabli par l'auteur

Un territoire donné ne peut être maîtrisé sans une élaboration d'un véritable projet d'aménagement.

B-Comparatif entre POS et PLU

POS

- Un document qui fixe de façon détaillée les modalités d'aménagement pour un périmètre bien défini (partiel) et qui concerne:
 - *l'aspect extérieur des constructions
 - les règles de servitudes
- Donc
Il se réduit à une simple distribution des droits de construire.

PLU

- Un Rapport entre les intentions individuelles et le paysage urbain commun il est l'outil le plus complet et le plus efficace pour planifier la ville en tenant compte :
 - *la forme de la ville
 - *du devenir souhaité de la ville
 - *en prenant en compte le patrimoine bâti
- Donc
le PLU est un projet pensé dans le temps

Comparatif entre POS et PLU

Figure N°25 : Comparatif entre POS et PLU
Etabli par l'auteur

B-Comparatif du périmètre des POS et des PLU

Le périmètre des pos correspond à une partie de la commune sans aucune coordination avec les autre POS, alors que le PLU traite de tous le périmètre de la commune.

C-Comparatif des intervenants (POS/PLU) :

Lors de l'élaboration des PLU, les Personnes publiques (articles L. 132-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme) Sont associés :

l'État-la région- le département

- les autorités organisatrices des transports urbains dans les périmètres des transports urbains.
- l'organisme de gestion du parc naturel régional
- la chambre de commerce et d'industrie-la chambre des métiers-la chambre d'agriculture
- l'établissement public chargé du schéma de cohérence territoriale (SCOT)

Chacun émettant son avis dans son domaine, ce qui donne un projet d'aménagement équilibré Alors que l'élaboration des POS à l'initiative de l'APC, est élaborée par les bureaux d'études sans aucune coordination entre eux .Les POS sont approuvé par l'APC, donc les autres organisme subissent les POS, c'est pour cette raison que dès leurs approbation , il doivent déjà être révisés

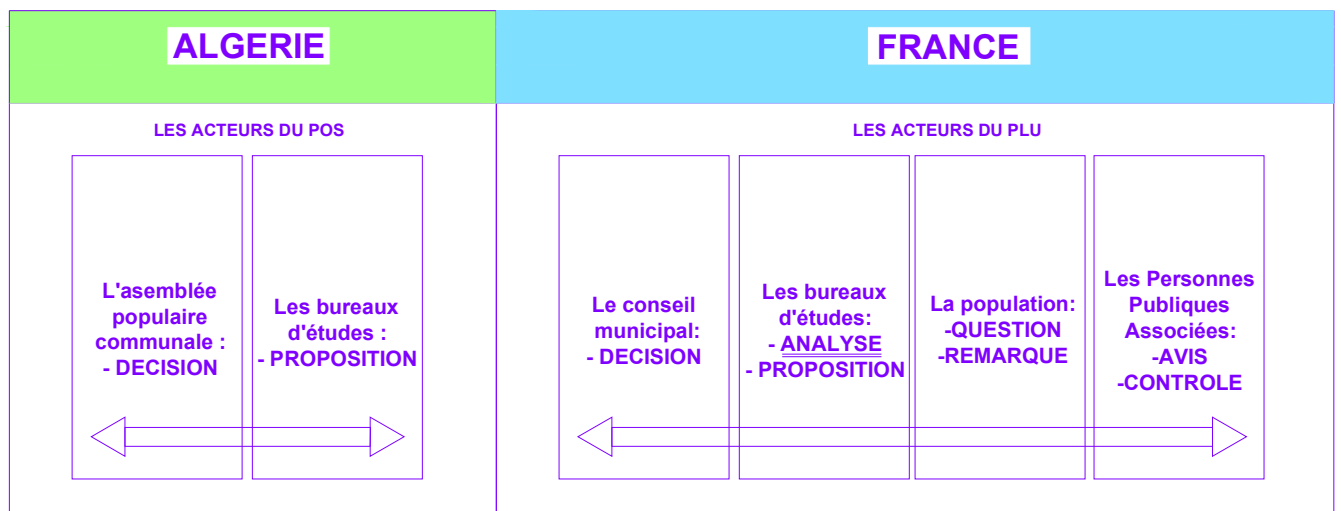


Figure N°26 : Comparatif des intervenants des POS et des PLU Etabli par l'auteur

Comparatif de révisions (POS/PLU)

Après l'ordonnance N° : 2012-11 du 05 janvier 2012 portant clarification et simplification des procédures d'élaboration des PLU, leurs révisions est donc devenu plus rapide.

Alors que la révision des POS est plus compliquée et dépend de plusieurs conditions, ce qui freine leur révisions ce qui induit à des réalisations illicites, un véritable cercle fermé qui empêche la maitrise de l'urbanisation et l'étalement urbain

3-Expérimentation des acquis sur le POS U 83 kouba-centre :

3-1-Rappels des orientations du SDAAM d'Alger :

Afin de hisser l'aire métropolitaine d'Alger, les autorités ont exprimé leurs volontés d'entreprendre des actions dans un cadre de rigueur législatif urbanistique : **Loi n° 2001-20 du 12 déc. 2001 relative à l'aménagement et au développement durable du territoire**

Le SDAAM a été initié en substitution du plan d'aménagement des wilayas PAW, pour encadrer les plans directeurs d'aménagement et d'urbanisme PDAU d'Alger en s'inscrivant dans les orientations du schéma national d'aménagement du territoire SNAT et schéma régional d'aménagement du territoire SRAT.

Le Schéma Directeur d'Aménagement de l'Aire Métropolitaine SDAAM d'Alger à l'horizon 2030 porte sur les wilayas d'Alger, Boumerdès, Blida et Tipasa.

Il a été établi pour permettre à Alger de se hisser au rôle de métropole internationale avec la nécessité de rattrapages des dysfonctionnements de la ville.

L'objectif du SDAAM consiste à :

- Mieux structurer la métropole.
- Améliorer les conditions de vie des citoyens
- Mieux répondre aux défis du développement durable.

3-2-Rappel des orientations du PDAU d'Alger :

Les Plans Directeurs d'Aménagement et d'Urbanisme d'Alger (**PDAU d'Alger**) a été engagé suite à **la loi 90.29** du 1er Décembre 1990 relative à l'aménagement et l'urbanisme modifiée et complétée par **la loi 04-05 du 14 Août 2004**

Son objectif étant de doter toute la capitale d'un instrument de planification urbaine permettant aux différents gestionnaires de bien réguler le tissu urbain et de mieux maîtriser l'urbanisation au sein de leurs territoires.

Le PDAU d'Alger regroupe 169 POS (**dont 80% sont des POS restructurant³⁸, rénovant³⁹ et de régénération⁴⁰ urbaine**)

³⁸ **Restructuration :**

- Selon le dictionnaire Larousse (éd Larousse 1997) : Restructurer = modeler ; réorganiser
Action de réorganiser selon de nouveaux principes avec de nouvelles structures, un ensemble que l'on juge inadapte.

- Selon la loi de l'urbanisme 1984 en Algérie,(journal officiel de la république algérien n°43.) :

Le PDAU d'Alger est un plan stratégique sur une durée de vingt ans, outre par des projets matériels, il préconise la formation de spécialistes, notamment à partir de l'analyse et la conception ainsi que pour la bonne gestion.

Le PDAU d'Alger est établi dans l'objectif :

- 1-hisser Alger au rang de métropole internationale dans le même axe que SDAAM.
- 2-Assurer une dynamique économique
- 3-maîtriser l'étalement urbain par des périmètres d'arrêt afin de préserver les terres agricoles (notamment par les agri parc).
- 4- Préserver l'environnement.
- 5-multiplier les transports et les relier (gare multimodale)
- 6-préserver des risques majeurs
- 7-Assurer une bonne gouvernance participative

C'est une opération qui consiste en une intervention sur les voiries et les réseaux divers, et en une implantation de nouveaux équipements. Elle peut comporter une modification des caractéristiques du quartier par des transferts d'activités de toute nature, et la désaffectation des bâtiments en vue d'une autre utilisation.

³⁹ **Rénovation :**

- Selon le dictionnaire Larousse (éd Larousse 1997) : Rénover = rendre neuf

Au sens strict, il y a rénovation quand un nouveau bâti est édifié en lieu et place de celui qui lui préexistait. Il s'agit de la reconstruction d'un îlot, d'un quartier après démolition des immeubles anciens.

- Selon la loi de l'urbanisme 1984 en Algérie, (journal officiel de la république algérien n°43.) :

Opération physique qui, sans modifier le caractère principal d'un quartier, constitue une intervention profonde sur le tissu urbain existant pouvant comporter la destruction d'immeubles vétustes et la reconstruction sur le même site d'immeubles de même nature.

Ainsi la rénovation urbaine doit prendre compte très précisément des caractéristiques du patrimoine bâti et des données sociales et doit apporter une réponse aux besoins sociaux et physiques au fur et à mesure du développement et du changement des zones d'interventions.

parce qu'il ne s'agit pas de donner une belle image à un quartier, mais de composer avec son contenu social et physique, aujourd'hui et demain

la rénovation urbaine est l'ensemble des actions administratives juridiques, financières et techniques, coordonnées et décidées par les responsables de la gestion urbaine et avec la participation publique et privée pour intervenir dans certaines parties de la ville constante, figurant dans un instrument de planification physique (pos) comme des aires soumises à des interventions particulières ou à statut spécial.

⁴⁰ **Régénération = renouvellement :** est l'action de faire muter le tissu urbain existant pour favoriser un dynamisme nouveau, construire la ville sur la ville ; initié par les SNAT, via le Programme d'Action Territoriale N° 18 qui traite du renouvellement urbain et la politique de la ville.

Le renouvellement urbain s'appuie sur des documents d'urbanisme : Schémas Directeurs d'Aménagement et d'Urbanisme PDAU et Plan d'Occupation des Sols POS (Jorad p N° :61, 2010).

La régénération urbaine constitue une problématique d'urgence dans la politique de la ville dans notre pays en raison de l'existence d'un tissu urbain vétuste et dégradé dans pratiquement l'ensemble des villes et particulièrement à Alger.

Master Plan du PDAU d'Alger

Le PDAU d'Alger représente sa stratégie par le biais d'un master plan divisé en six parties, plan blanc, vert, bleu, jaune, plan économique et plan de cohésion sociale.

1-plan blanc : politique de logements

2-plan vert : : environnement (création d'espaces verts, gestion des déchets, etc.)

3-plan bleu : alimentation en potable, assainissement et prévention des littoraux

4-plan jaune : transports et interconnexions des voies

5- développement économique

6-cohésion sociale

Le planning prévisionnel du PDAU d'Alger:

-1^{ère} étape 2015-2020: Embellissent de la ville

-2^{ème} étape 2020-2025 : Aménagements de toute la baie

-3^{ème} étape 2025-2030: Mise à niveau de la périphérie d'Alger : Equilibrer

-4^{ème} étape 2030-2035 : La consolidation de l'aménagement.

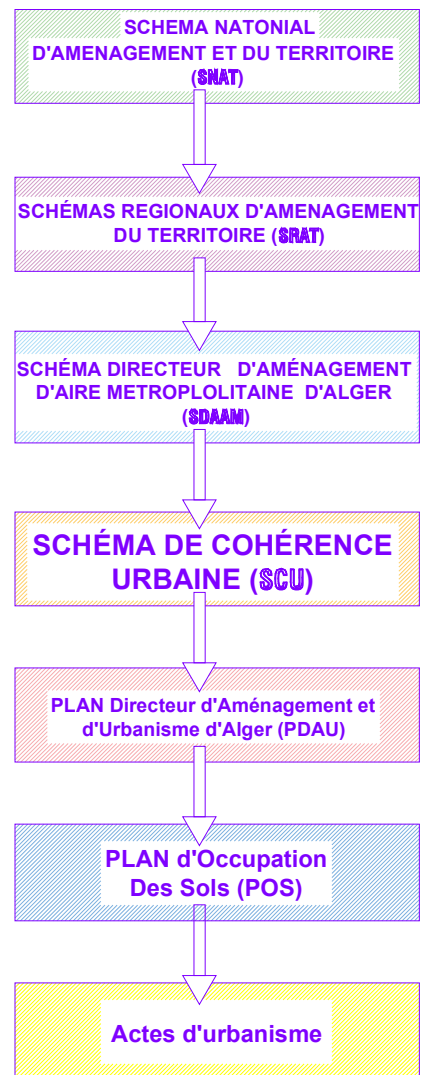


Figure N°28 hiérarchisation descendante des instruments d'urbanisme en Algérie
Des grandes orientations (SNAT, SRAT, SDAAM) au Instruments d'urbanisme réglementaires (PDAU et POS)
Au Actes de maîtrise urbaine
Etabli par l'auteur

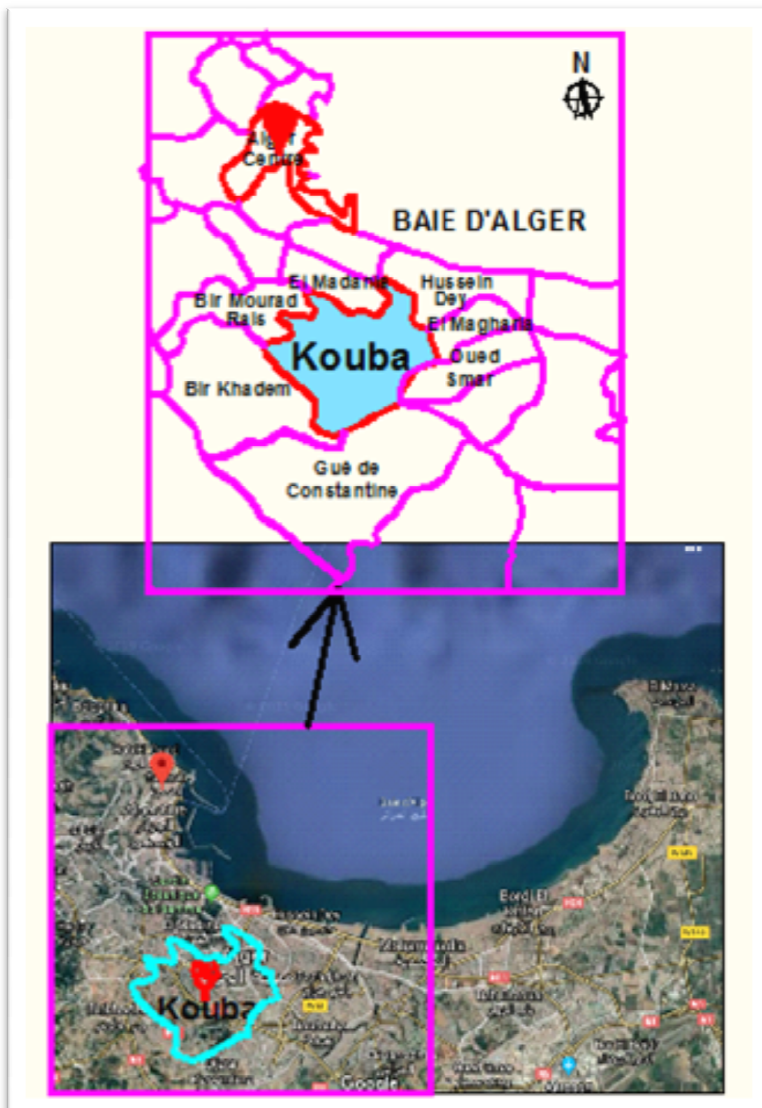
A-Situation

Située au sud-est d'Alger, la commune de Kouba occupe un territoire qui s'étend sur 1600,00 Ha, Géographiquement, la commune est située entre :

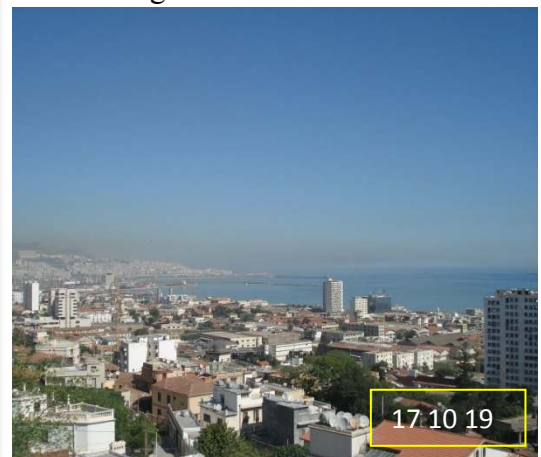
- ° 36.7344 latitude Nord.
- ° 3.0848 longitude Est.

Sa création comme entité communale remonté au 31 décembre 1856; elle est limitrophe :

- Au Nord par la commune El Madania et Hussein Dey.
- A l'Est par les communes El Megharia et Oued Smar
- Au Sud par les communes de Bir Khadem, et Gué de constantine
- A l'Ouest par la commune de Bir mourad rais.



Située à une altitude de 130 mètre, ce qui permet d'avoir une vue sur la baie d'Alger



Vue sur la baie d'Alger à partir de kouba

Photo N° : 02 prise par l'auteur

SITUATION PRIVILEGIEE DE LA COMMUNE DE KOUBA (ETABLI PAR L'AUTEUR)

Carte N° : 02 Limites de la commune de Kouba

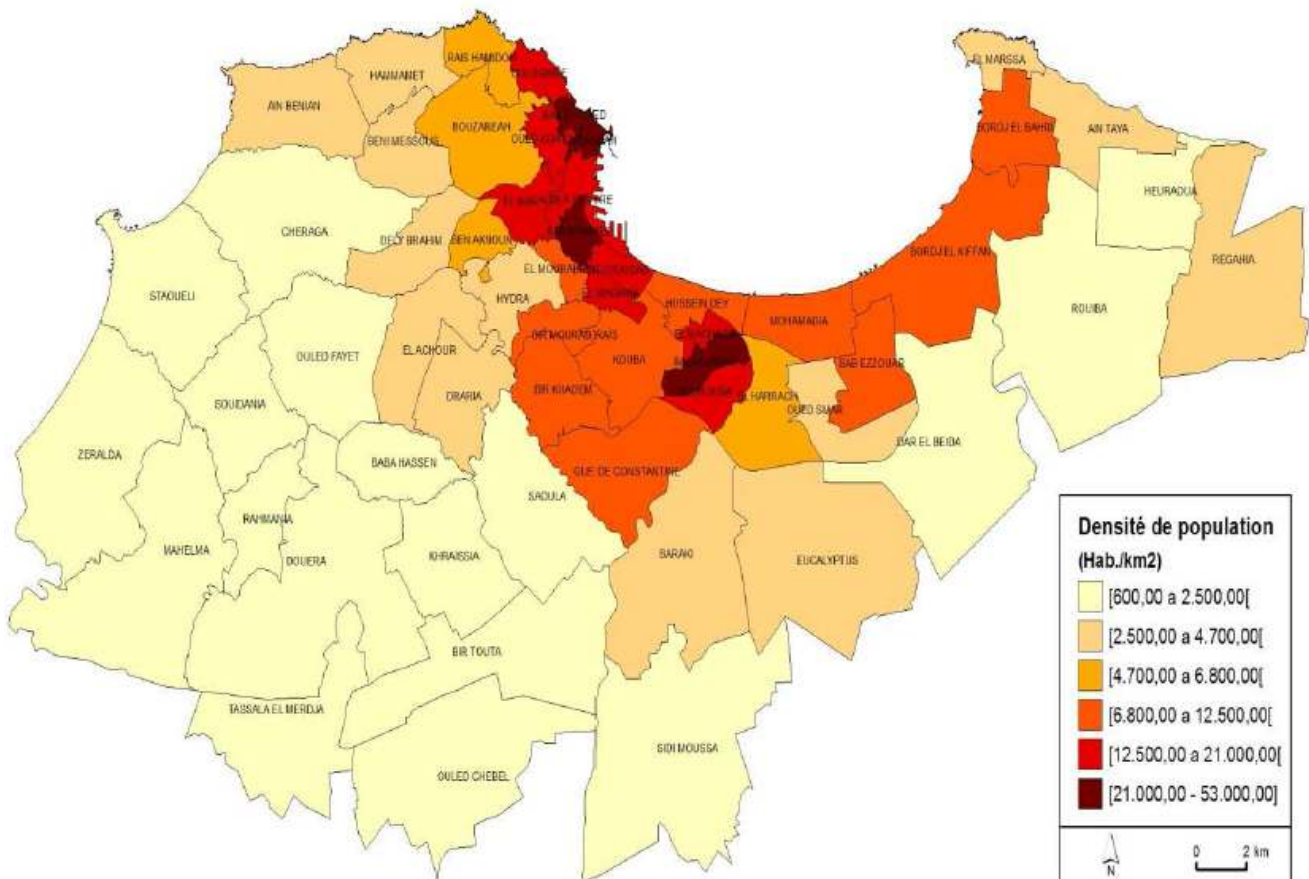
Photo satellite N° : 01 Situation de la commune de Kouba (baie d'Alger)

Commune de kouba

Superficie et densité de la commune de kouba

Commune	Daira	Population	Superficie	Densité
		Nombre d'Habitants	Km2	Nb.Hab./Km2
Kouba	Hussein-Dey	104 708,00 (2008)	16,00	6 544,25

Tableau N° 04 Etabli par l'auteur



Carte N° 03

Densité de la population/ commune
Source RGPH ONS 2008

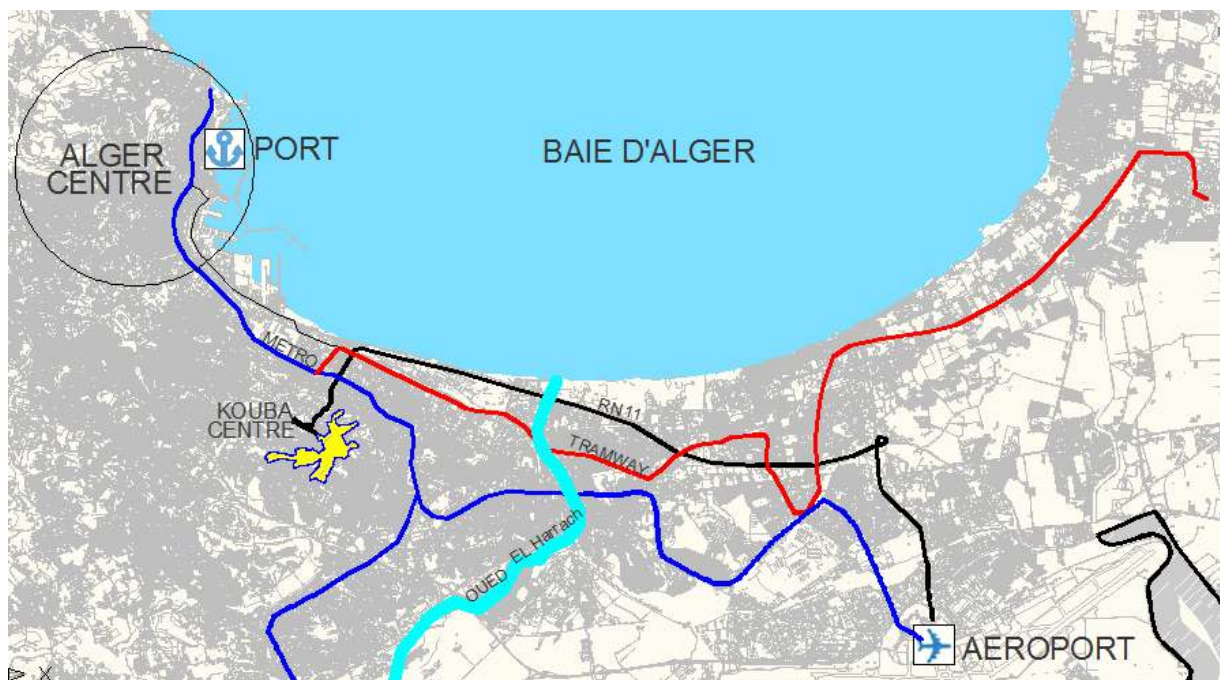
Kouba est une commune à densité moyenne de population.

B-Accessibilité :

Elle bénéficie de la proximité de la capitale, à une distance 9,10 km du centre ville via la route nationale N° :11.

Elle se situe à 2,60 km de Hussein dey et à 14, 90 km de l'aéroport houari Boumediene via la route nationale N° :11

Et de 7,50 km du port d'Alger via la route nationale N° : 11.



Carte N° 04 Situation et Accessibilité réalisé par l'auteur

La zone d'étude POS U83 Kouba-centre est délimitée :

Au Nord : par le plateau des Annassers

A l'Est : par le quartier du Calvaire

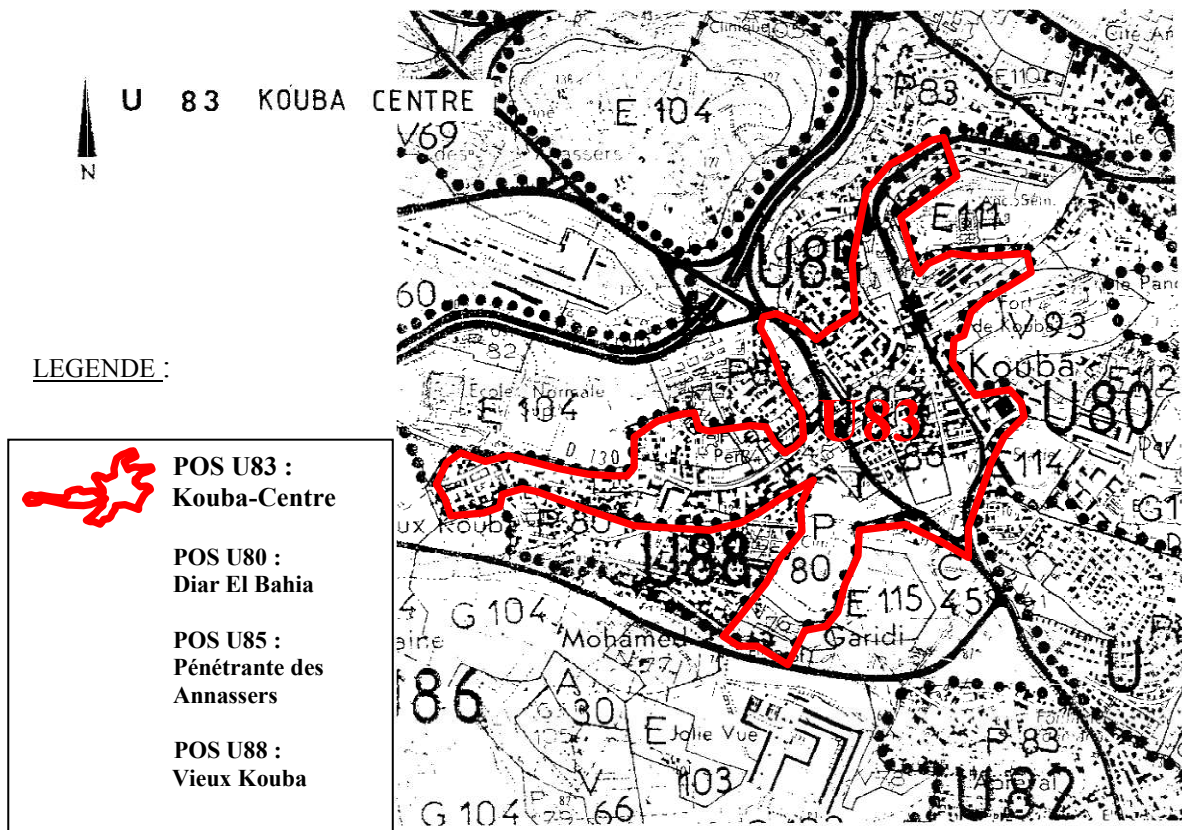
A l'Ouest : par le quartier de Garidi

AU Sud : par le quartier Ben Omar et la zone des Néfliers

C-Délimitation du périmètre du POS U83 Kouba-centre

Chapitre IV

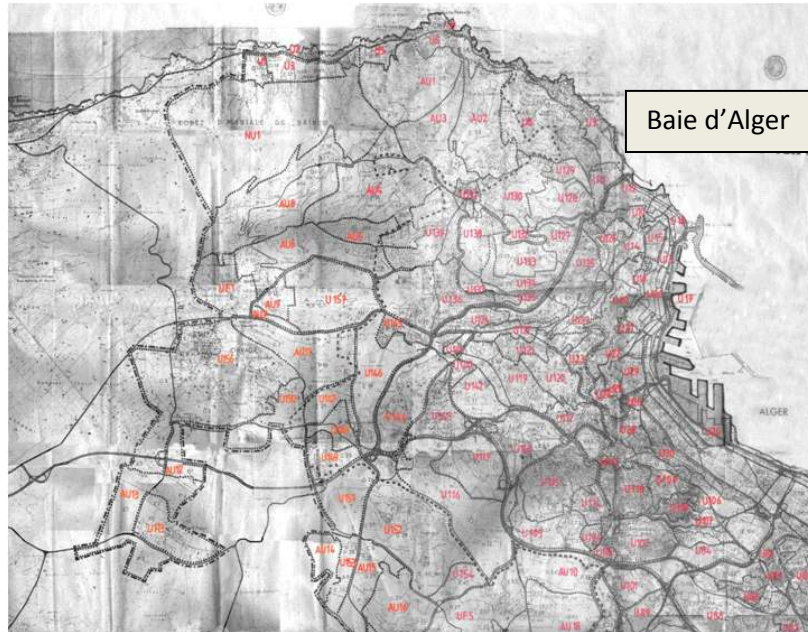
Essai comparatif entre les instruments d'urbanisme en Algérie et en France et expérimentation des acquis sur le POS U83 Kouba-Centre



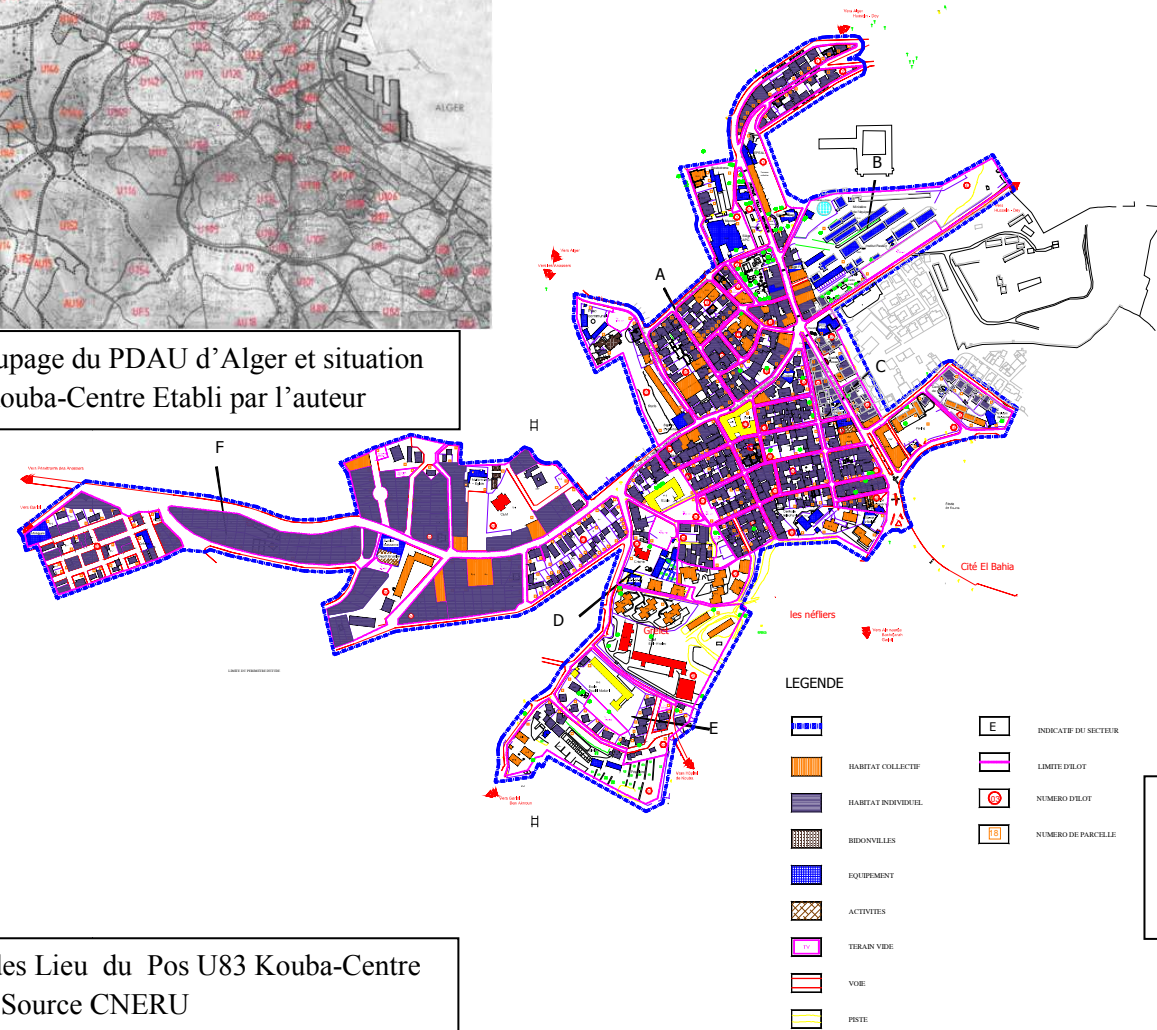
Diagnostic du Périmètre du POS

ETAT DES LIEUX

POS n° U83



Carte N° : 06 Découpage du PDAU d'Alger et situation du Pos U83 Kouba-Centre Etabli par l'auteur



Carte N° : 07 Etat des Lieu du Pos U83 Kouba-Centre Source CNERU



Photo satellite N° : 02 Périmètre du POS U83 Kouba-centre et situation des équipements Etabli par l'auteur

IDENTIFICATION	Kouba-centre (POS U83)
AIRE D'INTERVENTION	95 Hectares

Remarque de l'auteur:

- Les limites du POS : négligeant des parties du tissu urbain qui doivent être structuré par rapport la voirie (avenue des frères ABDESSALEMI)
- Le tissu urbain ne doit pas être séparé en zones mais comme un tous homogène ; l'inconvénient de la séparation par zone (zoning) est de provoquer des déséquilibres
- Principal problème à reprendre : désengorgement de la circulation routière par :
 - le découpage des trop grands îlots
 - Déviation des voies au niveau des entrées du centre
 - Régulation du réseau du transport public et du stationnement

Proposition du CNERU : POS U83 Kouba-Centre

1-Renforcement de la centralité urbaine :

-Réhabilitation et rénovation de constructions situées au centre

2-Equipements :

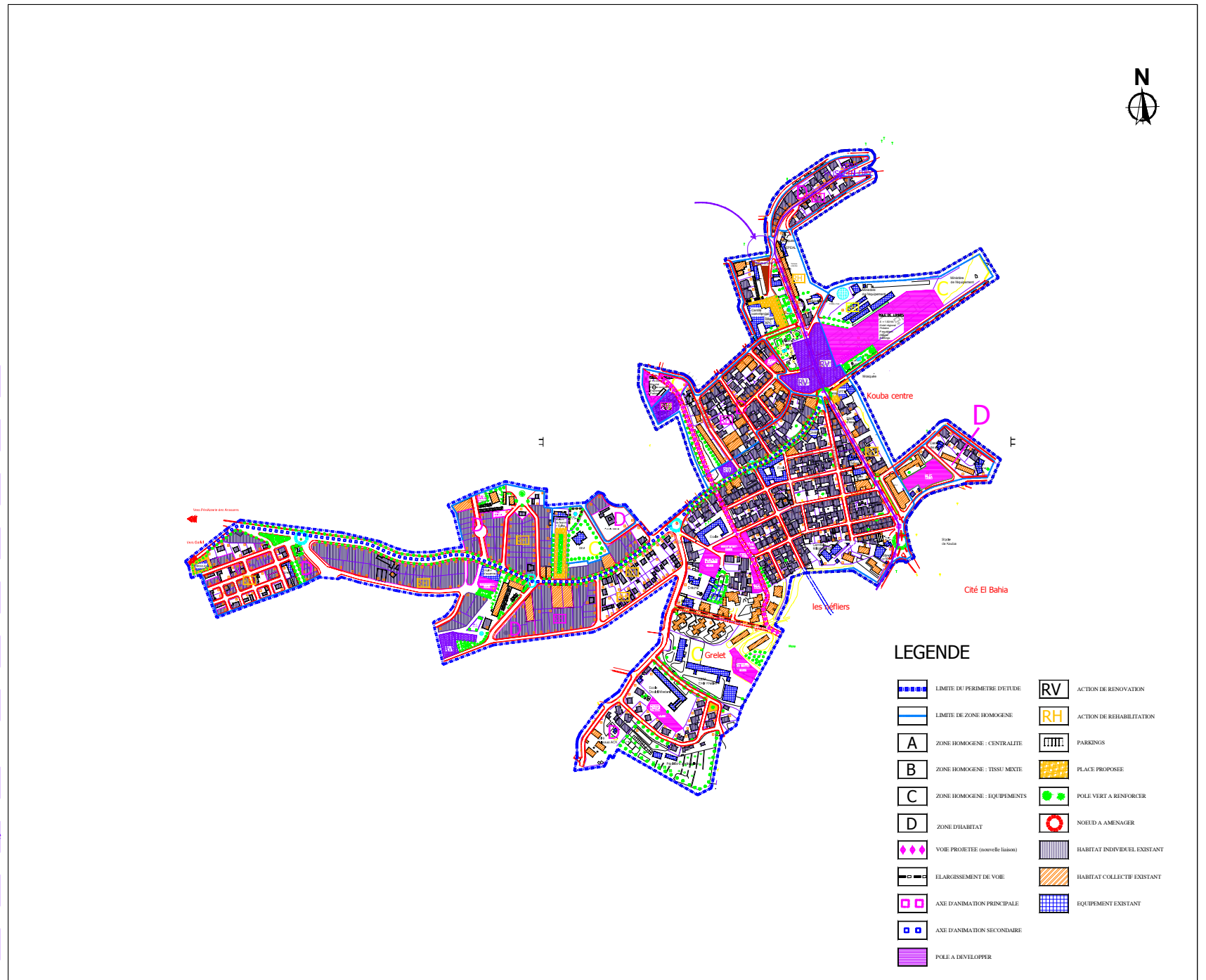
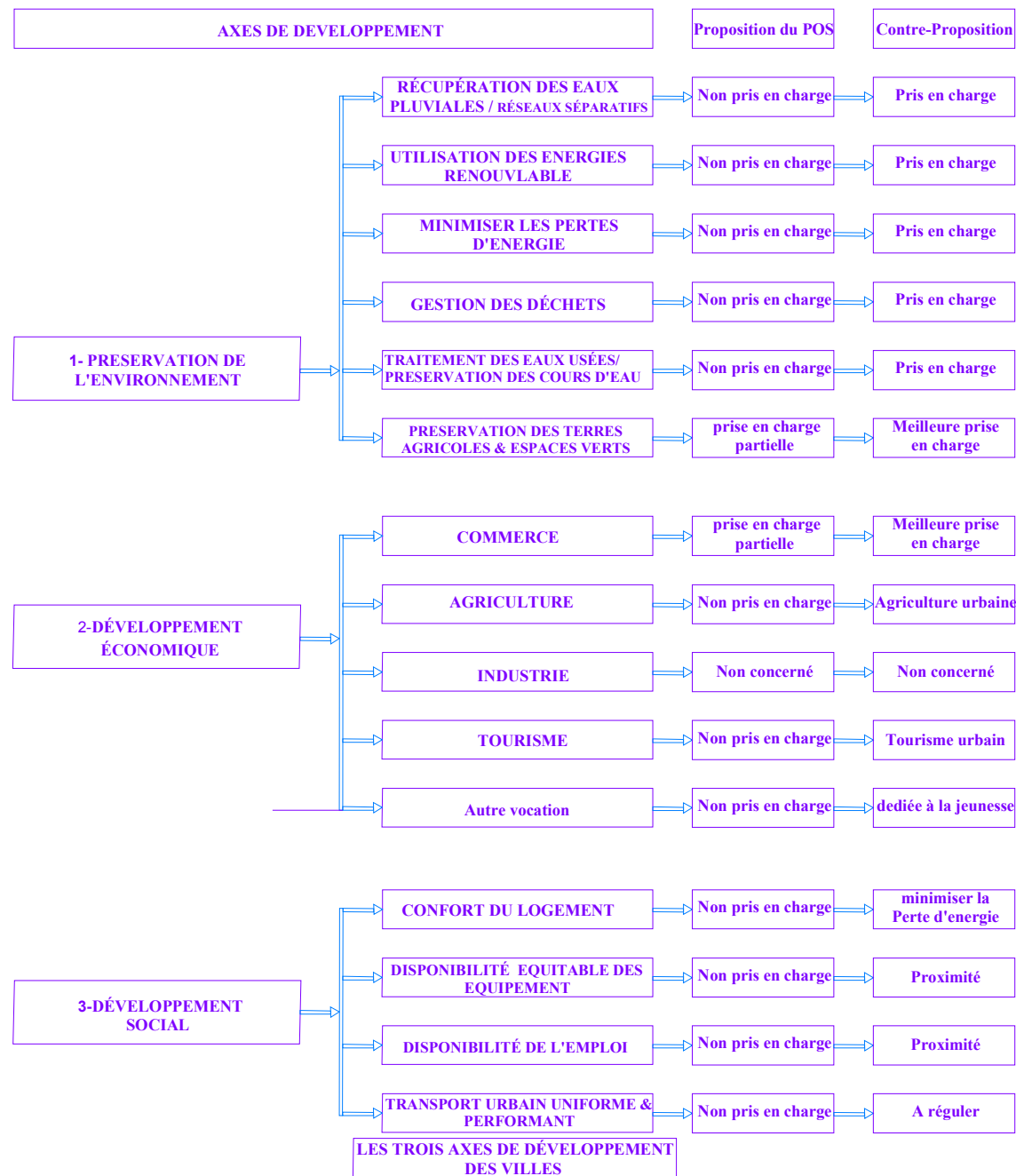
-Pole d'attraction sur l'assiette libérée (ancien emplacement de l'annexe de l'institut pasteur

3-Habitat :

-Création d'une voie reliant les Annassers aux nefliers

Affectation de logements, d'Equipement et aménagement d'espaces extérieurs au niveau des assiettes vides, sur simple orientation de l'APC

Notre contre proposition basée sur les orientations du PDAU d'Alger et visant a améliorer le développement du centre à savoir :



POS U.83 KOUBA-CENTRE
Proposition du CNERU

Carte N° : 08
Etabli par l'auteur

Figure N°29 Etabli par l'auteur

Rappel du plan vert du master plan du PDAU d'Alger :

Environnement (création d'espaces verts, gestion des déchets...etc.)

Etat des faits :

-Manque d'espace de détente et loisirs de proximité

Action au niveau du POS U83 Kouba-centre :

Espace vert :

-Préservation du patrimoine naturel en les intégrant dans le fonctionnement urbain : assurer l'accessibilité

- Aménagement des espaces verts et permettre l'accès du public (mobilier urbain, Structure de jeux pour enfants, circuits piéton pour promenade

Gestion des déchets :

-Mise en place d'un dispositif incitant la population au tri sélectif des déchets
-Encourager l'utilisation du compostage individuel

Rappel du plan bleu master plan du PDAU d'Alger :

Alimentation en potable, assainissement et prévention des littoraux

Diminuer l'impact sur l'environnement :

-Récupération des eaux pluviales pour une utilisation
-Traitement des eaux usées et installation d'une station d'épuration.



Photo satellite N° : 03 de KOUBA-CENTRE délimitation Des espaces verts établi par l'auteur

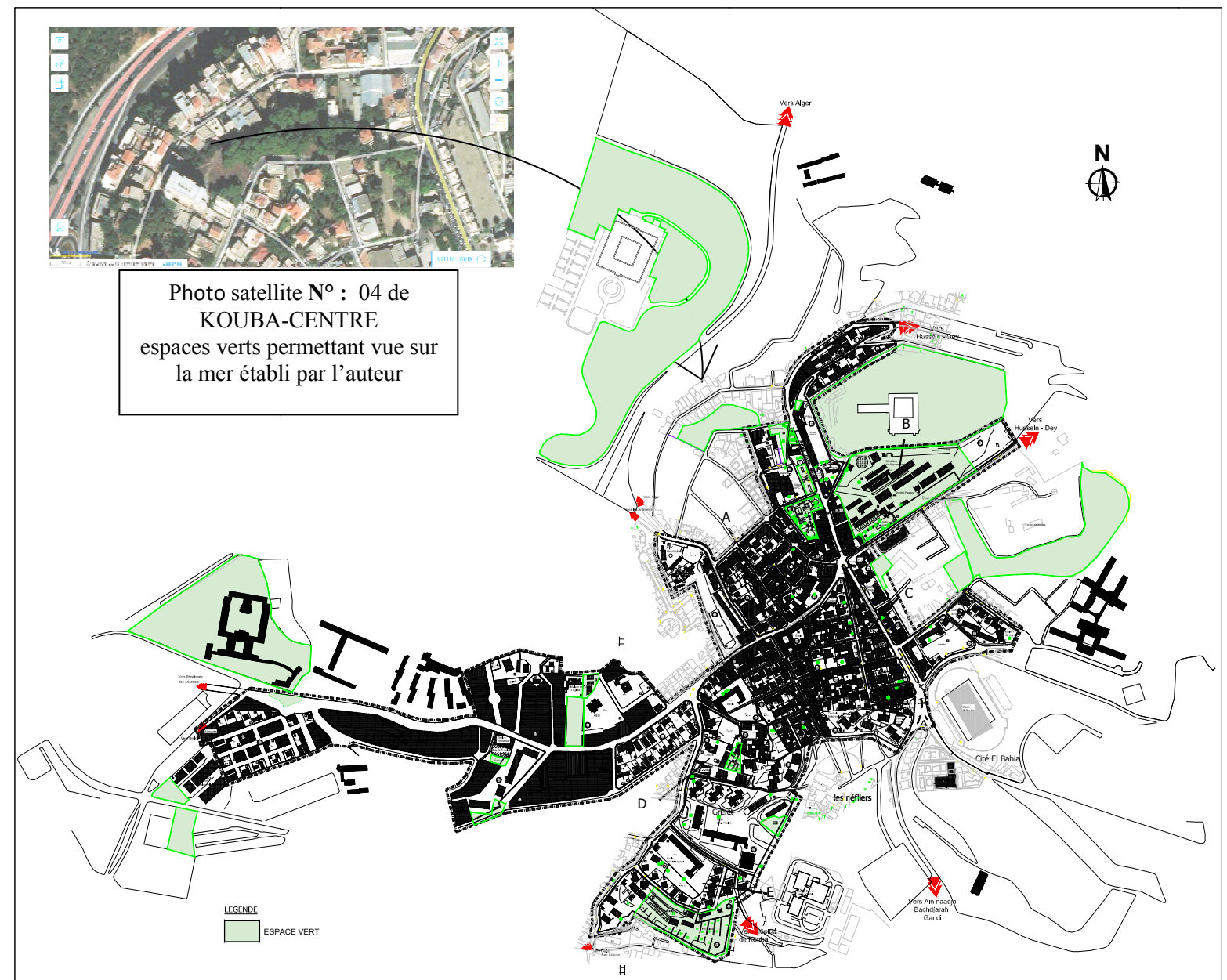


Photo satellite N° : 04 de KOUBA-CENTRE espaces verts permettant vue sur la mer établi par l'auteur

Carte N° : 09 Etabli par l'auteur

POS U.83 KOUBA-CENTRE Structure paysagère Etabli par l'auteur

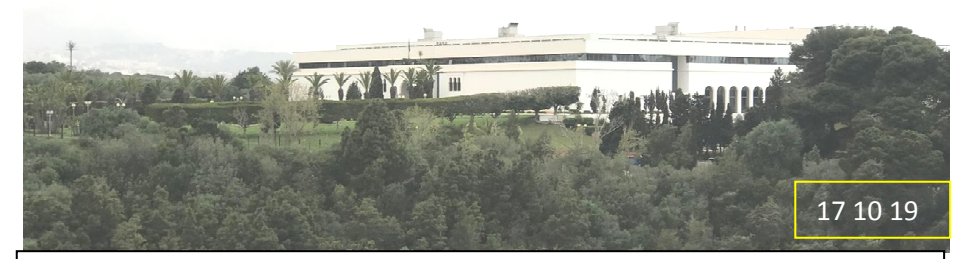


Photo N° : 03 Palais de la culture et son parc naturel prise par l'auteur

Rappel du plan jaune du master plan du PDAU d'Alger :

-Transports et interconnexions des voies.

Etat des faits :

- Le congestionnement du centre ville engendré par la densité du trafic sur l'axe Med Fellah et sur l'axe Med Rabia, source de pollution et de nuisance sonore, est causé essentiellement par :

- *Existence de trop grands îlots & Le Manque de liaison entre les voies existantes.
- *L'Insuffisance et rupture dans le réseau de transport en commun.
- *Le manque de place de stationnement.

Action au niveau du POS U83 Kouba-centre :

- Améliorer la connexion des voiries
- Réseau de transport en commun à réorganiser et relier avec la gare routière prévue par le PDAU d'Alger et qui en cours de construction.
- Améliorer le parc de stationnement.

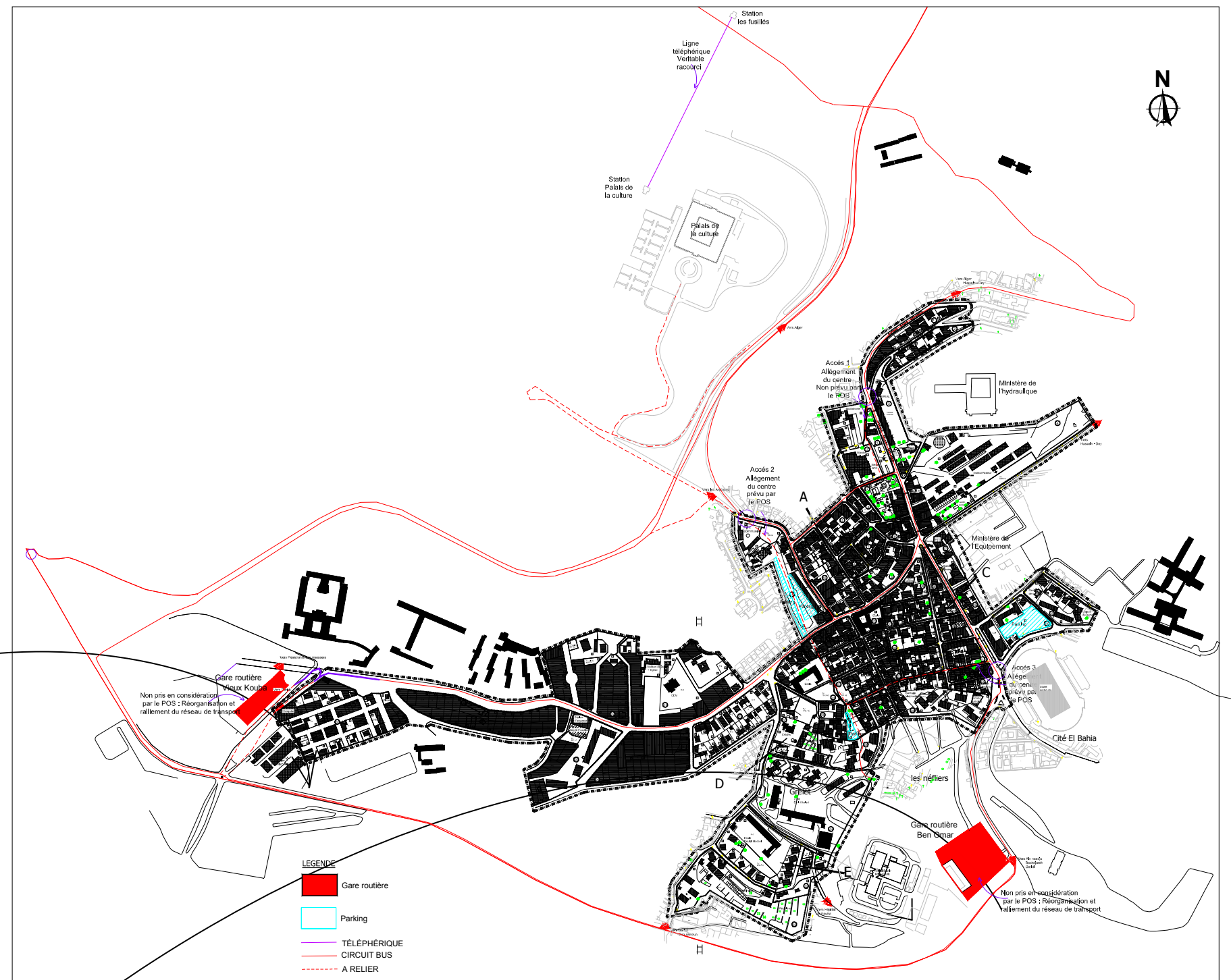


Photo N° : 04 de la Nouvelle gare routière de vieux kouba prise par l'auteur



Photo N° : 05 Gare routière de Ben Omar prise par l'auteur

Manque de liaison transport en commun avec les gares routières



POS U.83 KOUBA-CENTRE Réseau de transport

Carte N° : 10
Établi par l'auteur

Rappel du plan économique du master plan du PDAU d'Alger :

Etat des faits :

- Proximité du palais de culture.
- Deux établissements d'enseignement supérieurs :
 - Une École normale supérieure (ENS) ex centre des invalides de la guerre 14-18.
 - Un institut de travaux publics.
- Un lycée de mathématique à l'échelle nationale.
- deux lycées accueillants des élevés des cités environnantes (Hors périmètre du POS)

- Une résidence universitaire pour garçons.
- Un centre de formation professionnelle.

L'attractivité peut être renforcée par l'amélioration de la structure adéquate à sa vocation dédiée à la jeunesse.

Action au niveau du POS U83 Kouba-centre :

- Renforcer l'attractivité de la commune de kouba en profitant de :
 - *profiter de l'opportunité de pouvoir récupérer le terrain occupé auparavant par l'institut pasteur et proposer des équipements dédiés à la jeunesse.
 - *Faire profiter la population de l'espace intéressant non utilisés à savoir L'esplanade sur le réservoir d'eau à gauche de l'église, véritable balcon urbain qui offre une magnifique vue sur la baie d'Alger : Lien ville-mer.
 - *Réhabiliter l'église en bibliothèque.

Ces différentes actions serviront à :

- Renforcer la vocation dédiée à la jeunesse.
- Redynamiser le centre de kouba.
- Réutilisation les deux salles de cinéma.
- Redynamisation des commerces environnants

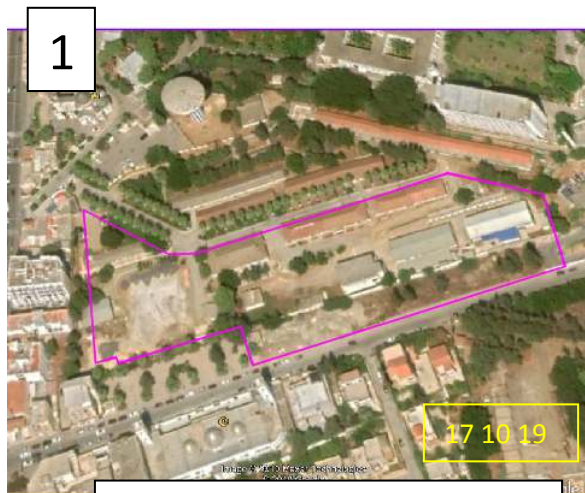


Photo satellite N° : 05
Assiette récupéré (POS)
Proposition du POS (CNERU):
-Hôtel régional :
-Théâtre
-Parc urbain
-Crèche
-Parking



Photo N° :06 prise par l'auteur
Vue à partir de l'esplanade

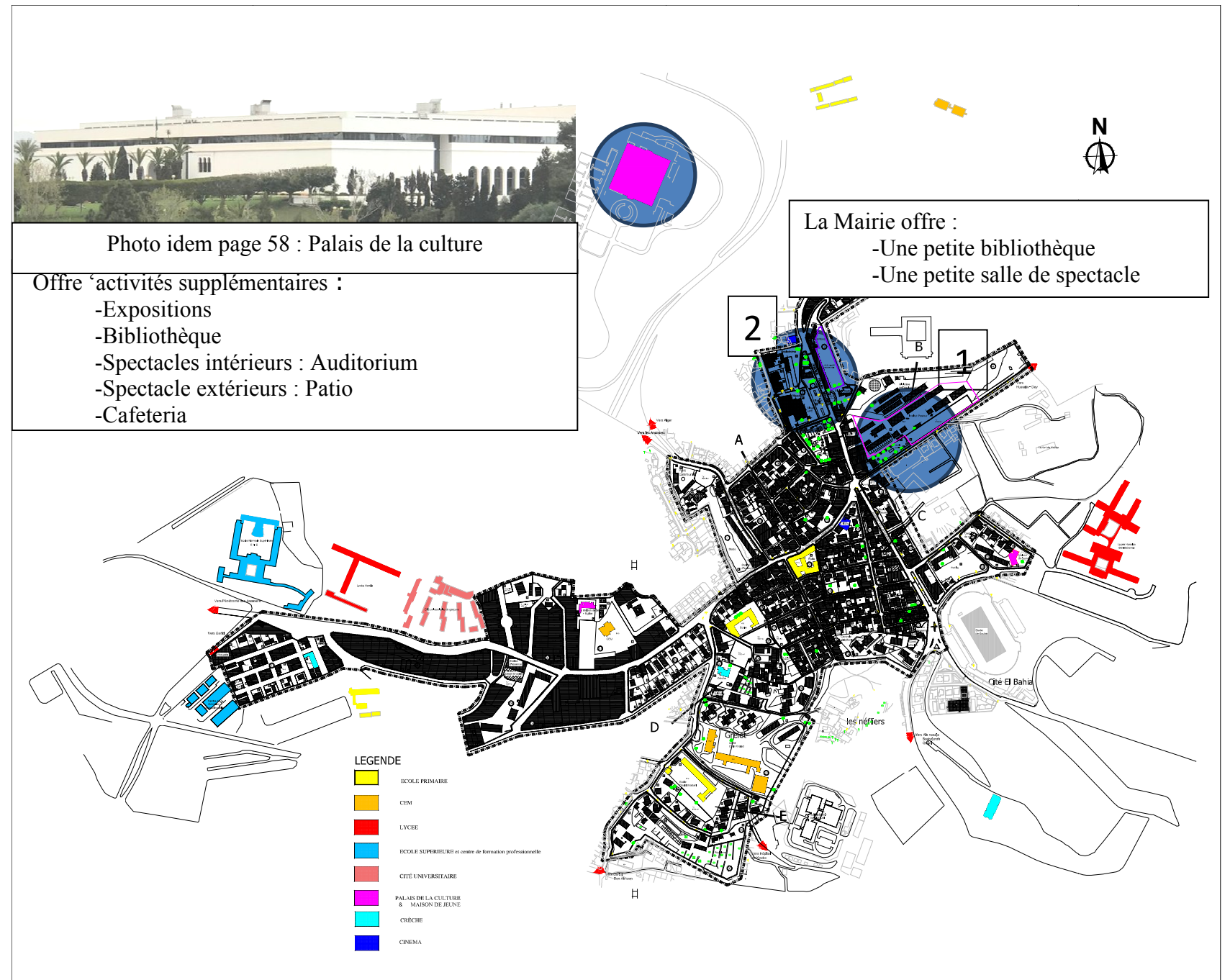


Photo idem page 58 : Palais de la culture

- Offre 'activités supplémentaires :
- Expositions
 - Bibliothèque
 - Spectacles intérieurs : Auditorium
 - Spectacle extérieurs : Patio
 - Cafeteria

- La Mairie offre :
- Une petite bibliothèque
 - Une petite salle de spectacle

POS U.83 KOUBA-CENTRE
Structure dédiée à la jeunesse Etabli par l'auteur

Carte N° : 11
Etabli par l'auteur

Sauvegarder le patrimoine construit (1)

1



17 10 19

Photo N° : 07 prise par l'auteur
La mairie et marché (architecte M.CHATELET) : à remettre en valeur et la placette devant espace pouvant accueillir un véritable écrin de verdure

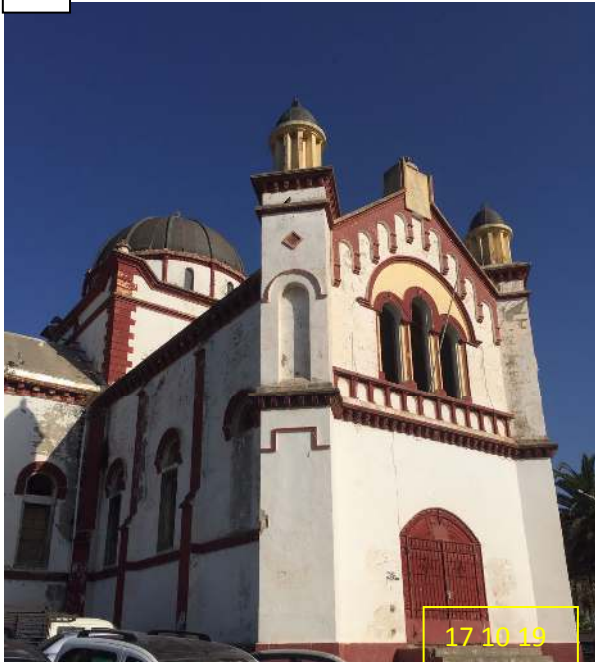
2



17 10 19

Photo N° :08 prise par l'auteur
Le marché à droite de la mairie : objet urbain remarquable remettre en valeur avec un espace extérieur pouvant accueillir des étales extérieurs placés selon un programme à établir par la mairie

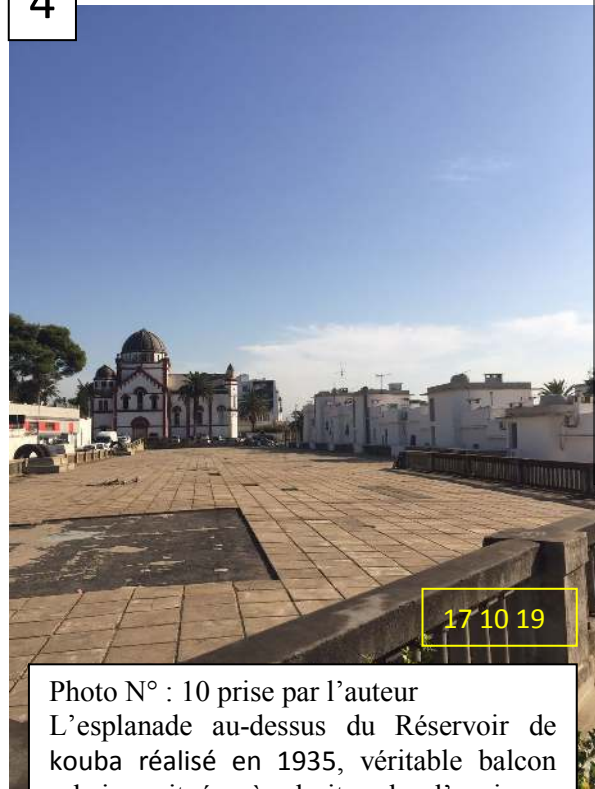
3



17 10 19

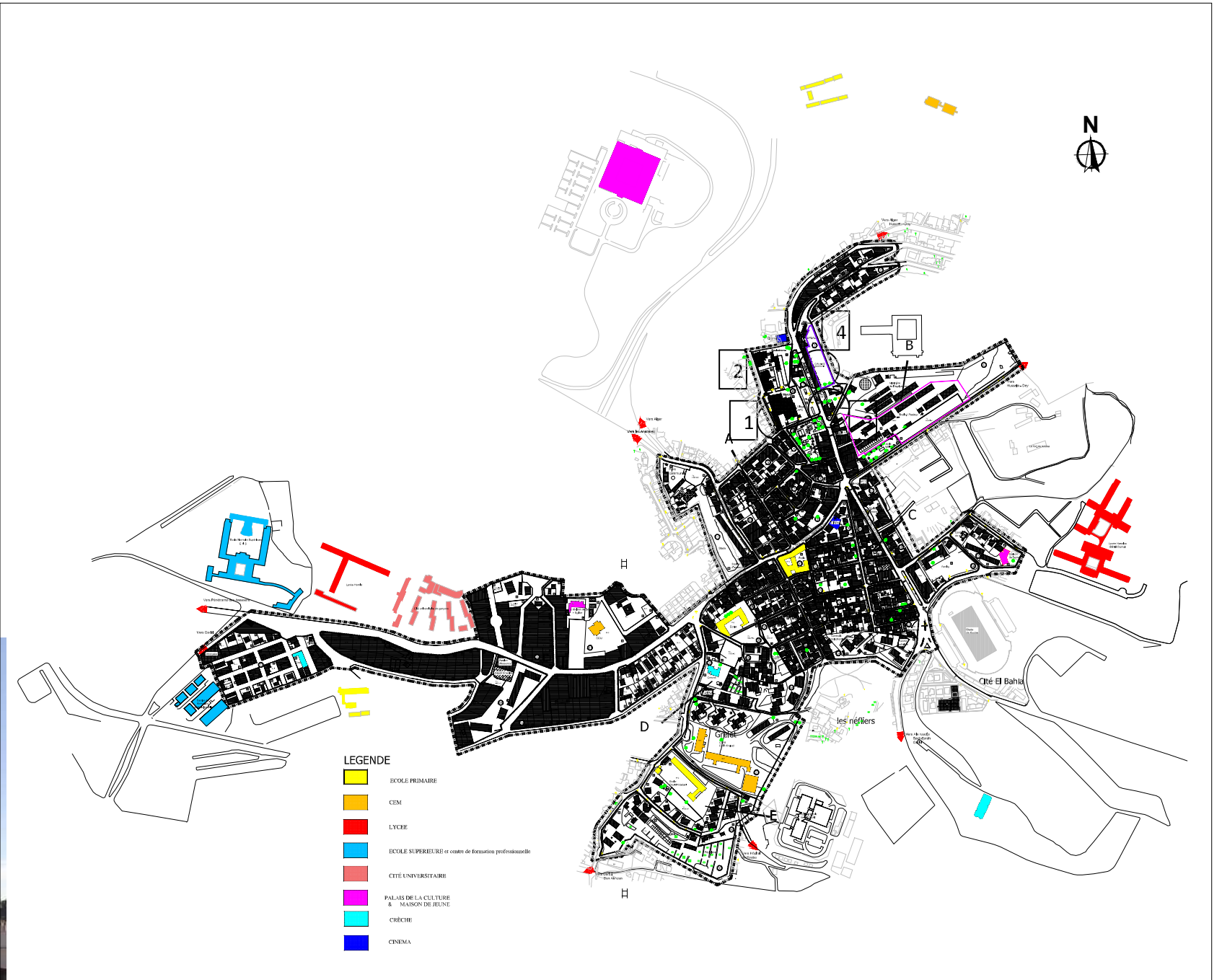
Photo N° : 09 prise par l'auteur
L'église (Architecte : jean BEVIA) inaugurée le 03 avril 1892, situé en face de la mairie, objet urbain remarquable **A remettre en valeur** et **réhabiliter** en bibliothèque.

4



17 10 19

Photo N° : 10 prise par l'auteur
L'esplanade au-dessus du Réservoir de kouba réalisé en 1935, véritable balcon urbain, située à droite de l'ancienne l'église pouvant accueillir des activités culturels extérieurs : A rénover



LEGENDE

■	ECOLE PRIMAIRE
■	CEM
■	LYCEE
■	ECOLE SUPERIEURE et centres de formation professionnelle
■	CITE UNIVERSITAIRE
■	PALAIS DE LA CULTURE & MAISON DE JEUNE
■	EGLISE
■	CINEMA

Carte N° : 12 patrimoines bâtis à préserver
Etabli par l'auteur

Sauvegarder le patrimoine construit (2)



1
Photo N° : 11 prise par l'auteur
L'ex cinéma l'Elite à rénover pouvant accueillir des spectacles et des représentations culturelles de la commune



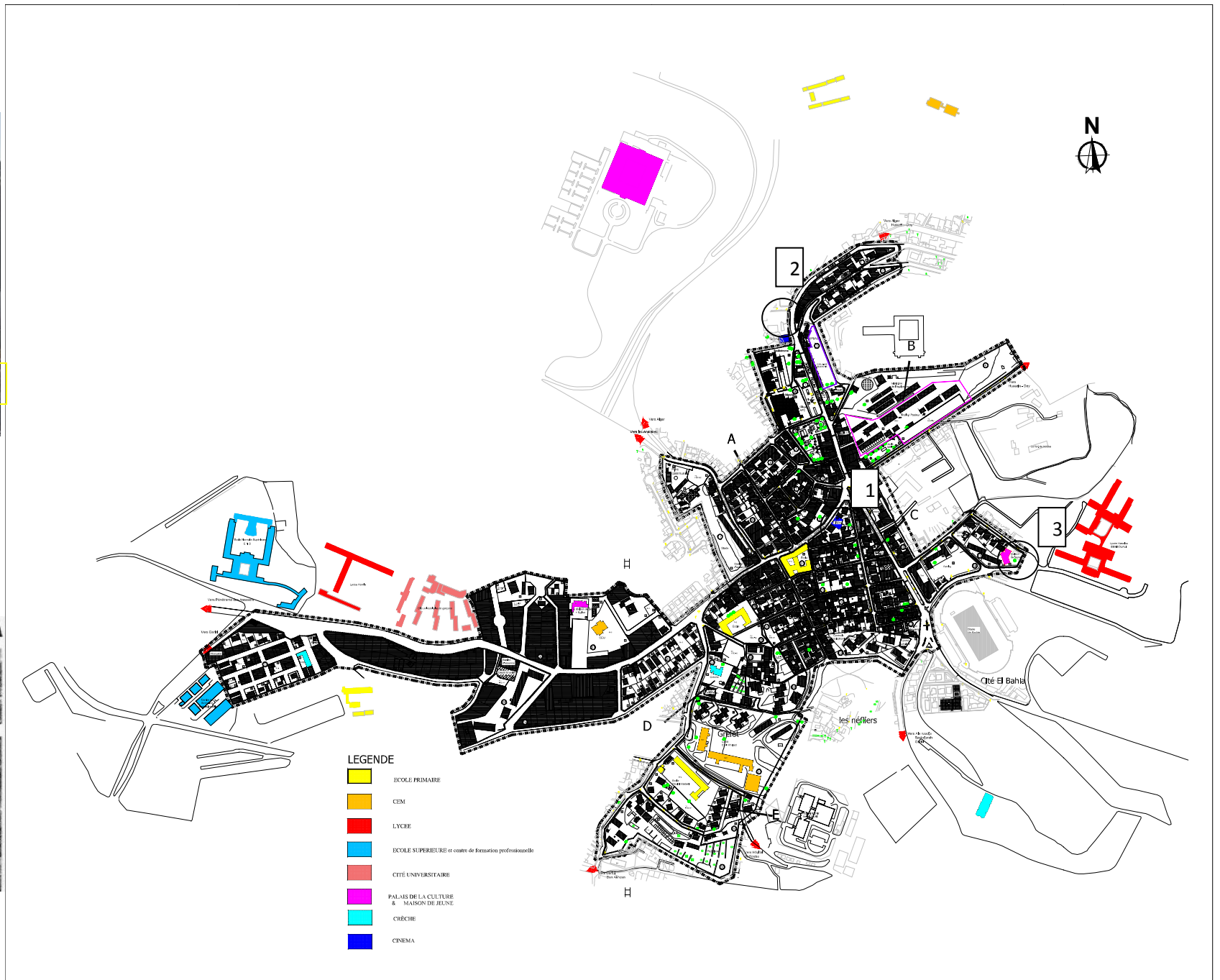
2
Photo N° : 12 prise par l'auteur
L'ex cinéma Rex 1930 à rénover pouvant accueillir des spectacles et des représentations culturelles de la commune



3
Photo N° : 13



3
Photo N° : 14 prise par l'auteur
Maison de jeune de KOUBA : Equipement important dédié à la jeunesse
D'autres maisons de jeunes à projeter



Carte N° : 13 patrimoines bâtis à préserver
Etabli par l'auteur

Rappel de régénération⁵² des centre anciens, orientations du PDAU d'Alger :

Etat des faits :

-Les problèmes du centre de Kouba sont nombreuses, ayant connu un taux d'urbanisation des plus spectaculaires notamment avec la Zhun de Garidi et le plateau des Annassers.
alors que la commune de Kouba est un des noyaux de développement d'Alger, son centre n'a pas suivi cet élan :

- *l'existence d'un tissu urbain vétuste et dégradé.
- *l'existence de constructions en R+1 avec un état de dégradation avancé

Action au niveau du POS U83 Kouba-centre :

- Classement minutieux des constructions afin d'agir en urgence
- Rénovation et requalification du centre-ville coloniale en tant que pôle principale en mettant en valeur tous ses atouts liés à son organisation, son architecture, ses repères et ses différents espaces urbains
- Faire de ce centre un modèle et proposer son classement en tant que centre colonial historique, permettant ainsi le développement de l'aspect touristique de la ville.
- Outre l'amélioration du cadre urbain, la rénovation urbaine va améliorer l'image de la ville.
- L'attractivité de la commune sera renforcée par la réalisation sur une partie du site occupé actuellement par les pavillons de l'institut Pasteur d'infrastructure accueillant des activités pour la jeunesse et les loisirs favorisant le rayonnement de toute la commune, vue que cette vocation existe déjà.



Photo N° : 15 prise par l'auteur

17 10 19



Photo N° : 16 prise par l'auteur

17 10 19

Centre de Kouba à régénérer



POS U.83 KOUBA-CENTRE
Centre Ancien à régénérer Etabli par l'auteur

Carte N° : 14
Etabli par l'auteur

⁵² **Régénération = renouvellement** : est l'action de faire muter le tissu urbain existant pour favoriser un dynamisme nouveau, construire la ville sur la ville ; initié par les SNAT, via le Programme d'Action Territorial N° 18 qui traite du renouvellement urbain et la politique de la ville.

Le renouvellement urbain s'appuie sur des documents d'urbanisme : Schémas Directeurs d'Aménagement et d'Urbanisme PDAU et Plan d'Occupation des Sols POS (Jorad p N° :61, 2010).

La régénération urbaine constitue une problématique d'urgence dans la politique de la ville dans notre pays en raison de l'existence d'un tissu urbain vétuste et dégradé dans pratiquement l'ensemble des villes et particulièrement à Alger.

Conclusion du chapitre IV :

A travers ce chapitre nous avons pu comprendre que lors de l'élaboration du POS U83 Kouba-Centre, les orientations du PDAU d'Alger non pas été pris en compte ; il ya eu seulement, une distribution d'activités sur les assiettes de terrains vides existantes au niveau du seul périmètre du POS concerné, sans aucun lien avec les POS limitrophes et sans connaissance préalable des atouts et des lacunes du site.

Les seules améliorations proposées concernent :

La réhabilitation et la rénovation des constructions existantes

Introduction :

A la lumière de ce que nous avons exposé dans les chapitre précédents, nous constatons que :

1-Le rôle des collectivités locales est faible :

Les collectivités locales n'assument pas convenablement leurs responsabilités, que ce soit au niveau de l'élaboration du POS ou, au niveau de sa gestion du POS

Outils opérationnels trop standardisés et difficiles à concrétiser

Les outils d'urbanisme opérationnel sont standardisés et ne tiennent pas compte de la diversité des situations et des demandes réelles. Les normes d'aménagement et d'équipement sont fixées par le cahier des charges type.

2-La démarche descendante ou top-down⁵³ vise à formuler des politiques en se basant uniquement sur la législation.

Ce type de démarche, caractérisée par un fossé entre les politiques et leur application a été dénoncée en 1996 par la Commission européenne lors de la conférence de l'ONU sur les établissements humains.

3-Le non-respect des instruments dans leurs applications :

Du SNAT au PDAU, Les instruments d'urbanisme en Algérie suivent une logique linéaire, hormis le **schéma de cohérence urbaine (SCU) en tant que Lien** entre échelle territoriale et l'échelle locale urbaine

il manque une structure capable de :

- **De contrôler que les dits POS vont dans le même sens que les directives du PDAU.**
- **De contrôler la cohérence existe entre tous les POS d'un même PDAU.**
- **De contrôler que les projets réalisés sont conformement aux plans établis**

1-Synthèse des différentes failles relevés dans la réglementation en vigueur et nécessitant d'être résolus pour arriver à maîtriser l'espace urbain.

1-1-Au niveau du PDAU :

Faillle N° 01 :

Après l'approbation du PDAU, il est nécessaire de contrôler la prise en charge de sa stratégie lors de l'élaboration des POS

⁵³ Top-down : en français : de haut en bas

En pratique les décisions sont prises ponctuellement sans réflexion à toutes les répercussions qu'elles puissent engendrer et que le résultat de plusieurs décisions prises sans aucune coordination ne peut qu'être anarchique.

Les instruments d'urbanisme sont contrariés par les décisions prises dans l'urgence sans tenir compte ni des exigences des PDAU, ni celles des POS, puisque le cadre bâti reste toujours désordonné malgré l'existence d'instruments réglementaires.

Encore aujourd'hui les nouvelles cités AADL reproduisent les mêmes effets formels (barres et tours) et présente les mêmes lacunes de celle des ZHUN auparavant à savoir le manque de structure d'accompagnement : Ecoles, maisons de jeunes...etc.

Malgré les catastrophes naturelles : inondation de 2001 et le Séisme Mai 2003, aucune action pour préservation contre les Risques majeurs n'est entreprise : Nombres de niveaux important des immeubles (difficulté d'intervention) et Implantation aléatoire des projets (même à proximité des cours d'eau).

L'urbanisation est irréversible, nous devons arrêter de répéter les mêmes erreurs pour atténuer le nombre de logements manquants, sachant que ça nous mènera forcément au même résultat qu'auparavant, un double effort de réflexion est nécessaire :

1-D'un côté intervenir sur le tissu existant : Améliorer le cadre de vie du citoyen par une démarche de renouvellement urbain en prenant en compte les dimensions sociales et environnementales.

2-D'un autre côté savoir comment aménager les nouveaux tissus en continuité du tissu existant

Les instruments d'urbanisme resteront insuffisants tant qu'ils ne sont pas accompagnés d'une véritable rigueur en matière de contrôle, il est nécessaire d'établir une gestion urbaine en amont, le contrôle de leurs exécutions devra être conforme à des projets urbains établis par commune après diagnostic de l'état des lieux et concertation des habitants puis approuvés par les parties concernées.

De cette manière, chaque commune pourra maîtriser son paysage urbain, tout en étant à l'écoute de la population qui y habite.

Le PDAU partage la ville en secteurs d'intervention (en POS). Ces secteurs sont parfois définis aléatoirement, La relation entre les espaces construits et la forme générale d'une ville ne doit pas être induit éléments juxtaposés dans l'espace sans aucune logique , mais au contraire, il doit y avoir une relation entre eux.

1-2- Au niveau du POS :

Faillle N° 02 :

-Le POS réglemente et ne planifie pas :

A-Le POS s'apparente davantage à un document de réglementation de l'usage du sol qu'à un document de planification urbaine. Plusieurs facteurs expliquent ce constat :

B- La nature du document qui met en exergue le zonage et le règlement d'urbanisme et non la vision de développement de la ville.

C-Le POS, un instrument codifié destiné en général à agir sans égard particulier aux valeurs historiques architecturales et urbaines

D- L'absence d'une évaluation économique du coût de la mise en œuvre du POS, d'un plan programme spécifiant les mesures à réaliser, leurs coûts, leurs programmes de rattachements ou acteurs responsables ainsi que l'échéancier de réalisation.

E- L'absence de structures et mécanismes de suivi de la mise en œuvre du POS.

F-Les délais d'élaboration et d'approbation très longs, il devient caduques avant son entrée en vigueur

Faillle N° 03 :

-le POS est établi sans prendre en considération la stratégie du PDAU

Faillle N° 04 :

Lors de l'élaboration d'un POS donnée, les autres POS limitrophes ne sont pris en considération, ce qui provoque une incohérence du tissu urbain.

Faillle N° 05 :

Le périmètre des POS est très petit et ne permet pas d'avoir une vision globale du territoire

Faillle N° 06 :

-La révision du POS est difficile et longue :

Le POS demeure un document très rigide dont les dispositions sont contraignantes. La moindre modification doit passer par le processus de révision extrêmement long et complexe. L'ensemble des acteurs, y compris l'Etat (à travers des dispositifs d'urbanisme de dérogation, ou carrément en procédant à des constructions sans autorisation), contournent les dispositions des documents d'urbanisme. **POS présente beaucoup d'obstacles à l'aménagement flexible**

et à la réalisation des opérations ce qui engendre l'étalement urbain et l'augmentation des prix foncier.

1-3- Au niveau du actes d'urbanisme :

Faillle N° 07:

La loi N° : 15-08 du 20 juillet 2008, a été instauré de les but de régularisation des constructions illicite, cette même loi à accentué la non maitrise de l'urbanisation.

1-4 après approbation des projets :

Faillle N° 08 :

Vue que la police d'urbanisme n'intervient qu'après coups, les projets, une fois construits sont difficilement modifiés.

2-Reforme a effectuer sont :

2-1 : au niveau du PDAU :

Reforme N° 01 :

Les propositions du Pos doivent être contrôlées par une autorité compétente.

2-2 au niveau des POS :

Reforme N° 02 :

Un rappel de la stratégie du PDAU doit être effectué, l'élaboration des POS suivra chaque axe de cette stratégie. Et mise en place d'institutions chargées du **suivi et de la mise en œuvre** des POS.

Reforme N° 03 :

Le périmètre du POS doit englober toute la commune: Reprise des découpages administratifs.
- Le changement de l'image d'une ville doit être porté par la commune, elle doit englober l'ensemble des dimensions de la cité. La réussite des collectivités locales demeure tributaire de :

- la décentralisation effective du développement des outils d'urbanisme.
- la participation citoyenne dans les processus décisionnels locaux.
- La Nécessité d'établir un rapport entre planification spatiale et planification économique
- le Renforcement les attributions des collectivités locales en matière de planification et gestions des transports publics en établissant une assise réglementaire : plan de déplacement urbain
- Donner un statut à l'espace public dans la réglementation urbaine

Reforme N° 04 :

Procédure d'élaboration des POS, à savoir :

A-Commencer par un Rappel des orientations du PDAU dans lequel il s'inscrit.

B-Etablir un diagnostic du territoire du Pos afin de mettre en évidence les atouts et les faiblesses et déterminer les manques et les besoins

C-Connaitre les besoins et les avis de la population locale au bais d'un dispositif de concertation

D-Proposer un POS permettant d'améliorer le cadre de vie des habitants, en tenant compte des trois aspects suivants en même temps, à savoir :

1-l'aspect formel :

a-Traçage des voiries : première structuration de l'espace

b-Mise en évidence de la répartition des espaces en lots, ces lots doivent s'aligner par rapport aux voiries pour minimiser les perte de surface, pour une meilleure maitrise du foncier donc une meilleure gestion de l'urbanisation.

c-La Répartition des ouvrages publics de façon uniforme.

d-La Délimitation des espaces publics et des espaces verts.

e-Le respect des règles de construction sur une parcelle donnée.

Cet aspect est très important puisqu'il permet maintenir une certaine cohérence et réduire au maximum les répercussions des intentions individuelles non adéquate au paysage commun en construction

2-l'aspect Equilibre

L'équilibre entre le nombre de logements à proposer et toutes les activités nécessaires ainsi que l'organisation du déplacement des personnes, pour maintenir un cadre de vie adéquat donc un travail détaillé doit être effectué en 1^{er} lieu pour déterminer l'état des fait pour maitriser la programmation future.

3-Le Troisième aspect à prendre sérieusement en compte :

La nécessité de préserver le patrimoine construit existant : Construction, équipements, espaces verts...etc.

La mise en place **des agences d'urbanisme** pour l'assistance aux communes, l'élaboration des diagnostics urbains et pour la coordination des politiques publiques

Reforme N° 05 :

Le POS doit devenir un instrument complet et efficace pour planifier la commune

Reforme N° 06 :

Simplification des procédures de révision des POS.

2-3- Au niveau du actes d'urbanisme :

Reforme N° 07 :

Control de l'exécution des travaux tel que figurant dans les approuvés, chaque modification de faire sujet de demande et ne peut être réalisé qu'après approbation

2-4 après approbation des projets :

Reforme N°08 :

-la mise en place d'une **Taxation** des constructions **non réglementaires**

Reforme N°09 :

- L'intégration des permis par phases pour maîtriser la conformité des réalisations à leurs projets approuvés :

La procédure instaurée par le décret législatif du 18 Mai 1994, n'a pas été suffisante, et plusieurs infractions de réalisation non conforme au permis accordé ainsi que les chantiers non terminés, continuent à dégrader le cadre bâti en Algérie et afin de maîtriser l'urbanisation de nos villes, il est primordial de passer à une étape supérieure qui stipule de :

Justifier que le constructeur détient une enveloppe budgétaire lui permettant la réalisation au moins en clos et couvert de la construction dont il s'apprête à déposer un dossier de permis.

d'intégrer un processus d'approbation des permis par phase nécessitant le suivi des réalisations qui doit être conforme aux plans déposés.

L'approbation des permis doit passer par 5 phases, ou

Chaque phase doit être approuvée et représente un pourcentage du total d'avancement (100%), pour pouvoir entamer les phases suivantes

les phases sont comme suit :

a/ Phase Infrastructure : Elle comporte :

-le terrassement correspondant aux limites approuvées sur les plans déposés

-la stabilité des terres pour minimiser les risques d'effondrement

-la conformité de l'infrastructure aux plans déposés

-Le dosage du béton

-La réalisation des Regards

Cette phase une fois achevée peut être validée, et il sera possible de passer à la phase suivante.

b/ Phase Superstructure : Elle comporte

-la conformité de la superstructure au plan génie civil déposés

-La stabilité de la superstructure

-Le dosage du béton

Cette phase une fois achevée peut être validée, et il sera possible de passer à la phase suivante.

c/Phase Maçonnerie : Elle comporte :

La conformité des façades au plans déposés

Chaque phase citée ci-dessus doit correspondre à une période de réalisations précisées dans un planning déposé avec les plans, le contrôle du planning d'avancement doit être effectué

***Limites de la recherche :**

Nous avons été confronté à

1-l'insuffisance de la documentation fiable concernant les instruments d'urbanisme en Algérie, contrairement aux instruments d'urbanisme en France, ou même des collectifs d'urbanistes, d'architectes et de juristes œuvrent à mieux comprendre les enjeux urbanistique à échelle de toute la ville, afin que chaque individu puisse mieux les comprendre avec beaucoup de clarté.

2-la difficulté de trouver des plans complets et mis à jours et que seul la connaissance du site et une investigation approfondie nous ont permis de mettre à jours les plans que nous avons pu récupérer du CNERU.

3-Absence d'études permettant de connaître les besoins du citoyen, la délimitation des zones à risque.

***Perspectives de recherche :**

Certes, beaucoup de reformes doivent être effectuée pour pouvoir maîtriser l'espace urbain en Algérie. Cette opération doit passer par des étapes successives, dans la continuité de notre recherche nous procéderons à :

1-Collecter un maximum de données sur chaque reforme à faire.

2-Mettre en place les critères d'évaluation pour classer les reformes

3-Elaborer un planning des reformes

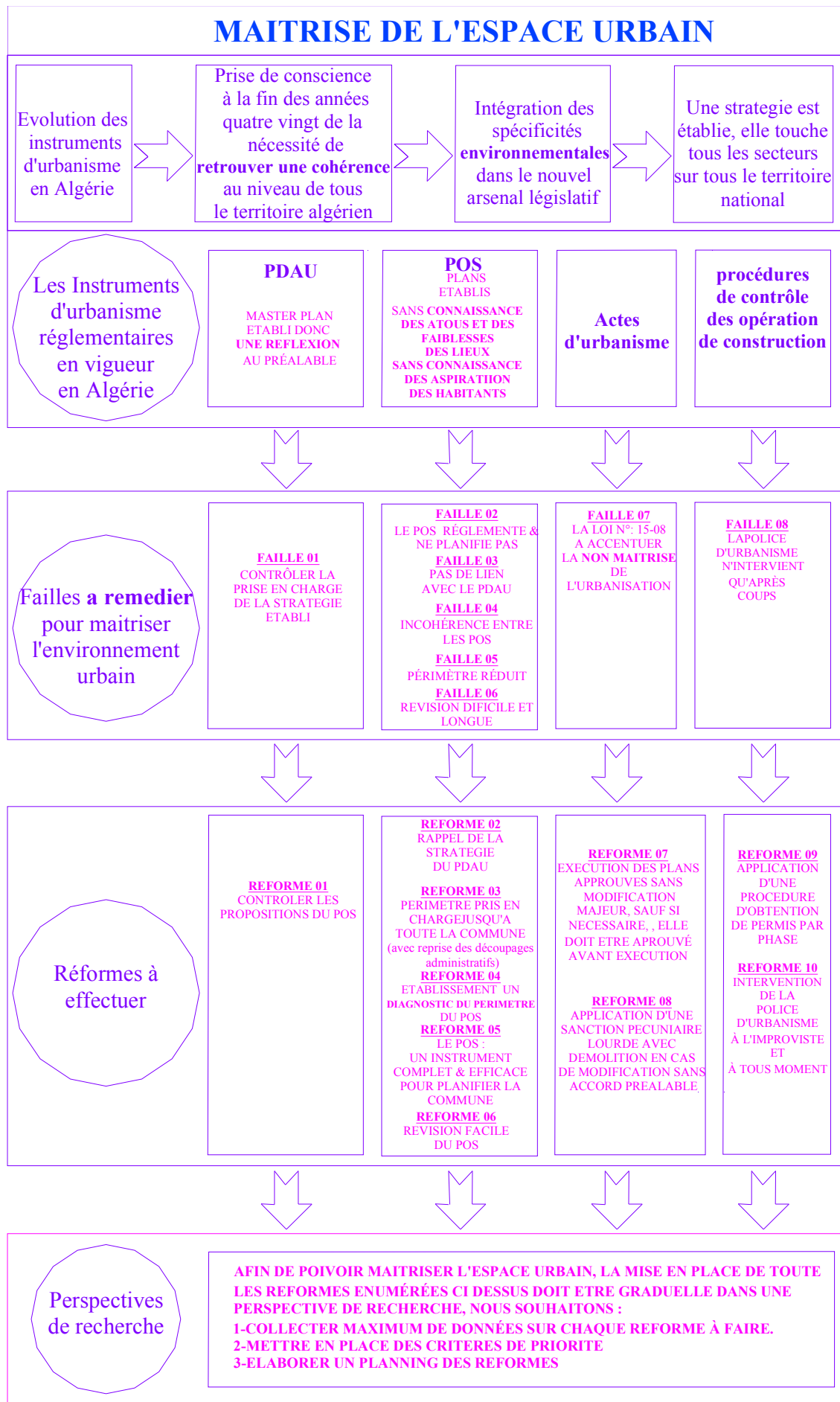


Figure N°29 Synthèse et perspective de recherche
Etabli par l'auteur

LIVRES :

- * Gianfranco CANIGGIA, LECTURE DE FLORENCE; trad. de l'italien par Suzanne DEMEUR et François NIZET ; notes de Sylvain MALFROY, Roland MATTHU et François NIZET ; précédé de "Une approche morphologique de la ville et du territoire", introd. de Roland MATTHU ; suivi de "La contribution de G. CANIGGIA à l'étude des processus de formation des tissus urbains", repères bibliogr. par Sylvain MALFROY, Bruxelles : Institut supérieur d'architecture Saint-Luc, cop. 1994.
- *Yassine OUAGUENI, LA CRISE DU BATI EN ALGERIE : UN MALAISE PARTAGE, H.T.M Habitat, tradition et modernité-N°1, 1993.
- *H OUGOUADFEL, A LA RECHERCHE D'UNE MODERNITE, Edition Média Plus, 2003
- *I .CERDA, LA THEORIE GENERALE DE L'URBANISATION, Editions du Seuil, Paris, 1979.
- *Camillo SITTE , L'ART DE BATIR LES VILLE, Édition de l'Équerre, 1980.
- *L .BENEVOLO, HISTOIRE DE LA VILLE, Editions Parenthèses, Marseille, 1994.
- *Mouaouia SAIDOUNI, ELEMENTS D'INTRODUCTION A L'URBANISME, HISTOIRE, METHODOLOGIE, REGLEMENTATION, éditions CASBAH, 2010.
- *Philippe PANERAI, Jean-Charles DEPAULE, Marcelle DEMORGON, ANALYSE URBAINE, Editions Barzakh-Alger,2009.
- *Brahim BENYOUCEF, ANALYSES URBAINES, ELEMENTS DE METHODOLOGIE, office des publications universitaires (OPU), 2010.
- *URBANISME DE DEMAIN: AUTRE REGARD, AUTRES OUTILS, Assises Nationales de l'Urbanisme, MHU, Palais des Nations, Alger, 19&20 juin 2011
- *T.GUERROUDJ et R .SIDI BOUMEDINE, GUIDE DES PDAU ET POS, LES NOUVEAUX INSTRUMENTS D'URBANISME, Editions ENAG, 1993, Alger.
- *J-J. DELUZ, L'URBANISME ET L'ARCHITECTURE D'ALGER, Office des publications Universitaires(OPU), Alger, 1988.
- *Ewa.BEREZOWSKA-AZZAG, LE PROJET DE VILLE, UNE VISION STRATEGIQUE INDISPENSABLE, Vies de Villes, Architecture, urbanisme et société, hors série, N°01, 2007
- *Marc COTE, L'ALGERIE OU L'ESPACE RETOURNE, Editions media-plus/Algérie, 1993.
- *Ali HADJIEDJ, Claude CHALINE et Joceline DUBOIS-MAURY, ALGER, LES NOUVEAUX DEFIS DE L'URBANISATION, Editions Broché, 2003

*ALGER CAPITALE DU 21EME SIECLE : LE GRAND PROJET URBAIN DE LA CAPITALE, volume I et II, Editions URBANIS, 1998, Alger.

*B.SEMMOUD, PLANIFICATION OU BRICOLAGE ? QUELQUES ASPECTS DE LA PLANIFICATION URBAINE EN ALGERIE. Les Cahiers d'URBAMA, Université de Tours, 1998.

*Leonardo BENEVOLO, HISTOIRE DE LA VILLE, Edition Seuil, 1993.

*C. CHALINE, REGENERATION URBAINE, Édition. PUF Que sais-je, Paris, 2001.

*D CLERC, C CHALON, G MAGNIN, H VOUILLOT, POUR UN NOUVEL URBANISME-LA VILLE AU COEUR DU DEVELOPPEMENT DURABLE, Editions Yves Michel, France, 2008.

*P-Y GUAY, INTRODUCTION A L'URBANISME : APPROCHES THEORIQUES, INSTRUMENTS ET CRITERES Edition Modulo, France, 1987.

*M NAIT SAADA, ASSISES DES ACTES NATIONALES DE L'URBANISME, Ministère de l'habitat et l'urbanisme, Alger, 2011.

REVUE DE PRESSE :

*Nordine GRIM, L'ALGERIE MALADE DE SON URBANISME. LA REMISE EN ORDRE SERA DIFFICILE, El Watan le 07 /11 /2007

*Omar KHAROUM, ALGER, VILLE INVIVABLE ?, El Watan le 09 /09/2019 .

L'URBANISME, UN COMPORTEMENT CITOYEN, interview du ministre de l'habitat, nourredine moussa, à Liberté le 25/06/2011

MEMOIRES DE MAGISTER :

* Réda ZOUANI, LES INSTRUMENTS D'URBANISME ENTRE TEXTES LEGISLATIFS ET REALITE PRATIQUE, LE CAS DU POS DE BIR EL DJIR, université d'Oran 2, faculté des sciences de la terre et de l'univers, 2016

MEMOIRES DE MASTER :

*Ahmed Walid RAHMANI, LE PLAN D'OCCUPATION DES SOLS POS ENTRE THEORIE ET PRATIQUE, CAS D'ETUDES POS AU 13 OULED FAYET-ALGER, Institut d'Architecture et d'Urbanisme, Université Saad DAHLEB-Blida , 2017-2018

SITES INTERNET :

<http://www.joradp.dz>

<https://www.larousse.fr/encyclopedie>

<http://www.ons.dz>

ENTREVUES :

Le Personnel de l'APC de Kouba

Le personnel du Centre National d'Etude et de Réalisations Urbaines (CNERU).

Le personnel de la direction de l'urbanisme et de la construction de la wilaya d'Alger (DUC).

LISTE DES ABREVIATIONS

APC : ASSEMBLEE POPULAIRE COMMUNALE

AT : AMENAGEMENT DU TERRITOIRE

CADAT : CAISSE ALGERIENNE D'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE

CES : LE COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL

CNERU : CENTRE NATIONAL D'ETUDES ET DE REALISATIONS URBAINES

COS : LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

DUC: DIRECTION D'URBANISME ET DE CONSTRUCTION

DOO : DOCUMENT D'ORIENTATION ET D'OBJECTIF

DTADD : DIRECTIVE TERRITORIALE D'AMENAGEMENT ET DE
DEVELOPPEMENT DURABLE

IUTE: LES INTERVENTIONS URBAINES SUR TISSU EXISTANT

ONS : OFFICE NATIONAL DES STATISTIQUES

PA : PLAN D'AMENAGEMENT

PADD : PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE.

PAEE : PLAN D'AMENAGEMENT, D'EMBELLISSEMENT ET D'EXTENSION

PAT: PROGRAMMES D'ACTION TERRITORIALE

PAW: LE PLAN D'AMENAGEMENT DE WILAYA

PCD : PLANS COMMUNAUX DE DEVELOPPEMENT

PDAU: LE PLAN DIRECTEUR D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME

PLU : PLAN LOCAL D'URBANISME.

POS : LE PLAN D'OCCUPATION DE SOL

PU : PLANIFICATION URBAINE

PUD : PLAN D'URBANISME DIRECTEUR

PME : PLAN DE MODERNISATION ET D'EQUIPEMENT

RGAU : REGLES GENERALES D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME

SAU : SECTEUR A URBANISER

SCU : SCHEMA DE COHERENCE URBAINE

SCOT : SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE.

LISTE DES ABREVIATIONS

SDAAM : SCHEMAS DIRECTEURS D'AMENAGEMENT D'AIRES
METROPOLITAINES

SDAU : SCHEMA DIRECTEUR D'AMENAGEMENT URBAIN

SIG : SYSTEME D'INFORMATIONS GEOGRAPHIQUES

SNAT: LE SCHEMA NATIONAL D'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE

SRAT: LE SCHEMA REGIONAL D'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE

SRU : SOLIDARITE ET RENOUVELLEMENT URBAINS.

SU : SECTEUR URBANISE

SUF : SECTEUR D'URBANISATION FUTURE

ZAC : LA ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTEE

ZHUN : LA ZONE D'HABITAT URBAIN NOUVELLE

ZI : ZONE INDUSTRIELLE

ZIDI : ZONES INTEGREES DE DEVELOPPEMENT INDUSTRIEL

ZUP : ZONES A URBANISER PAR PRIORITE

LISTE DES FIGURES :

- Figure 01 - Rome : Site originel de gué sur le Tibre entre 753 et 750 av. J.-C. page 1
- Figure 02 : Modèle théorique du processus de formation des tissus urbains selon G.CANIGGIA page 2
- Figure 03 : Urbanisation de l'Algérie avant 1830 Source <https://www.larousse.fr/encyclopedie> page 5
- Figure 04 : Limites de L'aire métropolitaine Algéroise selon l'ONS (1987) page 10
- Figure 05 : Concordance à retrouver (réalisé par l'auteur) page 11
- Figure 06 : Objectifs recherché par l'auteur page 13
- Figure 07 : Structure du mémoire de l'auteur page 14
- Figure N° : 08 Courbes du pourcentage d'urbanisation / an Source ONS 2018 page 15
- Figure N° : 09 : La ville, espace diversifié Etabli par l'auteur page 16
- Figure N° : 10 Mode d'organisation des ZHUN Etabli par l'auteur page 22
- Figure N° : 11 les quartes Interventions sur tissu urbain existant définit par la réglementation algérienne établi par l'auteur page 25
- Figure N° : 12 Réflexion de l'auteur page 25
- Figure N° : 13 Le Schéma de cohérence urbaine SCU en tant que lien établi par l'auteur page 27
- Figure N° : 14 Hiérarchisation descendante des nouveaux instruments d'aménagement du territoire page 28
- Figure N° : 15 Objectifs du PDAU Etabli par l'auteur page 30
- Figure N° : 16 Objectifs du POS Etabli par l'auteur page 32
- Figure N° : 17 Les Actes d'Urbanisme Etabli par l'auteur page 36
- Figure N° : 18 l'apport du SIG en Urbanisme Etabli par l'auteur page 37
- Figure N° : 19 : Instauration graduelle d'Eléments de maîtrise urbaine Etabli par l'auteur page 38
- Figure N° : 20 Hiérarchisation partagée et cohérente des instruments d'urbanisme en France Etabli par l'auteur page 39
- Figure N°21 : Composants du SCOT Etabli par l'auteur page 40
- Figure N°22 : PLU en tant que Lien Etabli par l'auteur page 40
- Figure N°23 : LE PLU en tant que rapport entre les intentions individuelles et le paysage urbain commun Réalisé par l'auteur page 41
- Figure N°24 : Comparatif entre SCU et SCOT page Etabli par l'auteur page 43
- Figure N°25 : Comparatif entre POS et PLU Etabli par l'auteur page 43
- Figure N°26 : Comparatif des intervenants des POS et des PLU Etabli par l'auteur page 44
- Figure N°28 Hiérarchisation descendante des instruments d'urbanisme Etabli par l'auteur page 47
- Figure N°29 les trois axes de développement des villes Etabli par l'auteur page 4

LISTE DES CARTES :

- Carte N° : 01 : Cité RABIA Tahar, ZHUN de BAB EZZOUAR : Source CNERU 2019 page 23
- Carte n° : 02 Limites de la commune de Kouba page 48
- Carte N° 03 Densité de la population/ commune page 49
- Carte N° 04 Kouba: Situation, proximité et accessibilité réalisé par l'auteur page 50
- Carte N° 05 : Délimitation du Pos U83 Kouba-Centre page 51
- Carte N° : 06 Découpage du PDAU d'Alger et situation du Pos U83 Kouba-Centre Etabli par l'auteur page 53
- Carte N° : 07 Etat des lieux POS U83 Kouba-Centre Source du CNERU page 53
- Carte N° : 08 POS U83 Kouba-Centre proposition du CNERU page 54
- Carte N° : 09 POS U83 Kouba-Centre situation paysagère page 55
- Carte N° : 10 POS U83 Kouba-Centre réseau de transport page 56
- Carte N° : 11 POS U83 Kouba-Centre Structure dédiée à la jeunesse page 57
- Carte N° : 12 POS U83 Kouba-Centre patrimoine bâti à préserver (1) page 58
- Carte N° : 12 POS U83 Kouba-Centre patrimoine bâti à préserver (2) page 59
- Carte N° : 12 POS U83 Kouba-Centre Ancien centre à régénérer page 60
-

LISTE DES TABLEAUX :

- Tableau N° : 01 : établi par l'auteur sur la base d'informations récoltées page 3
- Tableau N° : 02 les cinq cas de mise en conformité des constructions Etabli par l'auteur page 35
- Tableau N° :03 Comparatif des instruments d'urbanisme en Algérie et en France Etabli par l'auteur page 42
- Tableau N° 04 Superficie et densité de la commune de Kouba Etabli par l'auteur page 49
-

LISTE DES PHOTOS:

- Photo N° :01 : Cité RABIA Tahar, ZHUN de BAB EZZOUAR Source Google Earth page 23
- Photo N° : 02 : Vue sur la baie d'Alger à partir de Kouba page 48
- Photo N° : 03 Palais de la culture et son parc naturel prise par l'auteur page 55
- Photo N° : 04 de la Nouvelle gare routière de vieux kouba prise par l'auteur page 56
- Photo N° : 05 Gare routière de Ben Omar prise par l'auteur page 56
- Photo N° :06 prise par l'auteur Vue à partir de l'esplanade page 57
- Photo N° : 07 prise par l'auteur La mairie et marché page 58
- Photo N° : 08 prise par l'auteur le marché page 58
- Photo N° : 09 prise par l'auteur L'église de kouba page 58
- Photo N° : 10 prise par l'auteur L'esplanade au-dessus du Réservoir de kouba page 58
- Photo N° : 11 prise par l'auteur L'ex cinema l'Elite page 59
- Photo N° : 12 prise par l'auteur L'ex cinema Rex page 59
- Photo N° : 13 ancienne carte postale collection de l'auteur page 59

Photo N° : 14 prise par l'auteur Maison de jeune de KOUBA page 59

Photo N° : 15 prise par l'auteur centre de kouba page 60

Photo N° : 16 prise par l'auteur centre de kouba page 60

LISTE DES PHOTOS SATELLITES :

Photo satellite N° :01 Situation de la commune de Kouba (baie d'Alger) page 48

Photo satellite N° : 02 Périmètre du POS U83 Kouba-centre et situation des équipements Etabli par l'auteur page 53

Photo satellite N° : 03 de KOUBA-CENTRE délimitation des espaces verts établi par l'auteur page55

Photo satellite N° : 04 espace vert avec vue sur mer (POS) page 55

Photo satellite N° : 05 Assiette récupéré (POS) page 57

LOIS en vigueur:

La loi n°90-29 du 01 décembre 1990⁵⁴

La loi N°01-20 du 12 décembre 2001⁵⁵

L'Amélioration de la loi 90-29 par la loi n°04-05 du 14 août 2004

La Loi N° :06-06 du 20/02/2006⁵⁶

Loi N° 08-15 du 20 Juillet 2008⁵⁷

DECRETS en vigueur:

Le décret N°: 91-77 du 28 Mai 1991⁵⁸

Le décret N°: 91-78 du 28 Mai 1991⁵⁹

Le décret législatif du 18 Mai 1994⁶⁰

Le décret N°: 15-19 du 25 janvier 2015⁶¹

⁵⁴ Journal Officiel de la république Algérienne « JORA » n°52/1990.

⁵⁵ Journal Officiel de la république Algérienne « JORA » n°77/2001.

⁵⁶ Journal Officiel de la république Algérienne « JORA » N° 15/2006-page 14.

⁵⁷ Mise en conformité des construction

⁵⁸ PDAU

⁵⁹ POS

⁶⁰ Création de police d'urbanisme

⁶¹ fixant les modalités d'instruction et de délivrance des actes.

Loi n° 01-20 du 12 décembre 2001 relative à l'aménagement et au développement durable du territoire
Art. 7 :

Sont instruments d'aménagement et de développement durable du territoire :

- Le Schéma National d'Aménagement du Territoire.
- Les Schémas Régionaux d'Aménagement du Territoire.
- Les schémas directeurs d'aménagement d'aires métropolitaines qui se substituent aux plans d'aménagement des territoires de wilaya, pour les aires métropolitaines définies par le Schéma National d'Aménagement du Territoire.
- Les Plans d'Aménagement du territoire de Wilaya.

les objectifs du SDAAM Art. 52 : Conformément aux dispositions du schéma national et aux prescriptions du schéma régional d'aménagement du territoire concerné, le schéma directeur d'aménagement de l'aire métropolitaine détermine notamment :

- Les orientations générales d'utilisation du sol.
- La délimitation des zones agricoles, forestières et pastorales steppiques ainsi que les zones à protéger et les aires de loisirs .
- La localisation des grandes infrastructures de transport et des grands équipements structurants.
- Les orientations générales de protection et de valorisation de l'environnement.
- Les orientations générales de protection du patrimoine naturel, culturel, historique et archéologique.
- La localisation des extensions urbaines, des activités industrielles et touristiques, ainsi que les sites des agglomérations nouvelles.

Les conditions et modalités d'élaboration du schéma directeur d'aménagement de l'aire métropolitaine et de son approbation sont déterminées par voie réglementaire.

La loi du 12 décembre 2001 relative aux schémas directeurs des grandes infrastructures et services collectifs d'intérêt national Art. 22 : Sans préjudice des dispositions légales en la matière, il est institué des schémas directeurs des grandes infrastructures et des services collectifs d'intérêt national. Les schémas directeurs des grandes infrastructures et services collectifs d'intérêt national sont les instruments privilégiés du développement harmonieux du territoire national et de ses régions. Ils comprennent :

- Le schéma directeur des espaces naturels des aires protégées ;
- Le schéma directeur de l'eau ; – Le schéma directeur du transport :

- *Les routes et autoroutes ;
- * Le chemin de fer ;
- * Les aéroports ;
- * Les ports ;

- Le schéma directeur de développement agricole ;
- Le schéma directeur de développement de la pêche et des produits halieutiques ;
- Le schéma directeur des réseaux d'énergie ;
- Le schéma directeur des services et infrastructures de communication, de télécommunication et d'information ;
- Le schéma directeur des établissements universitaires et des structures de recherche ;
- Le schéma directeur de la formation ;
- Le schéma directeur de la santé ;
- Le schéma directeur d'aménagement touristique ;
- Le schéma directeur des biens et des services et grands équipements culturels ;
- Le schéma directeur des sports et grands équipements sportifs ;
- Le schéma directeur des zones industrielles et d'activités ;
- Le schéma directeur des zones archéologiques et historiques.

