

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
République algérienne démocratique et populaire
وزارة التعليم العالي و البحث العلمي
Ministère de l'enseignement supérieur et de la recherche scientifique

Université Mohamed Khider – Biskra
Faculté des sciences et de la technologie
Département d'architecture
Réf :



جامعة محمد خيضر بسكرة
كلية العلوم و التكنولوجيا
قسم : الهندسة المعمارية
المرجع :

**Mémoire présenté en vue de l'obtention Du diplôme de
Magister**

Option : Etablissements humains dans les milieux arides et semi -arides

**LES INSTRUMENTS D'URBANISME
ENTRE PROPRIETAIRE FONCIER
ET APPLICATION
CAS D'ETUDE : LA VILLE DE BATNA**

Présenté par

Nedjai Fatiha

Soutenu publiquement le

Devant le jury composé de :

Pr. Alkama Djamel	Président	Université de Biskra
Pr. Khalfallah Boudjemaa	Rapporteur	Université de M'sila
Pr. Zemmouri Noureddine	Examineur	Université de Biskra
Pr. Dib Belgacem	Examineur	Université de Batna

Remerciements

Je remercie :

*Dieu tout puissant de m' avoir donné le courage et la patience
Pour terminer ce modeste travail.*

*Mes remerciements les plus sincères à mon encadreur monsieur le
professeur Khalfallah Boudjemaa d' avoir accepté d' encadrer ce
travail. Je le remercie pour sa compréhension, ses encouragements
Et ses orientations accordés tout au long de ce travail. Qu' il trouve
ici l' expression de ma profonde gratitude.*

*Mes remerciements vont également aux membres du jury, qui ont
accepté et qui vont évaluer la qualité de mon modeste travail.
Qu' ils trouvent ici, en mon nom, ma reconnaissance la plus sincère.*

Je remercie également tous mes enseignants de la post-graduation.

*Et enfin Je présente mes vifs remerciements à tous ceux et celles qui
m' ont aidé de près ou de loin à l' élaboration de ce travail.*

Dédicaces

Je dédie ce modeste travail :

*À la mémoire de ceux que personne ne peut compenser les sacrifices
qu'ils ont consentis pour mon bien être : mon cher père et mon mari.*

*J'adresse un grand merci à ma famille qui a toujours été présente
lorsque j'en ai eu besoin, en*

*Particulier ma chère maman et mon fils ZMOU. Ce travail vous
doit beaucoup... Qu'il soit pour*

Vous le Témoignage de ma reconnaissance et compréhension.

TABLE DES MATIERES

Dédicace

Remerciements

-Listes des figures

-Listes des tableaux

-Listes des photos

-Listes des cartes

CHAPITRE INTRODUCTIF :

Introduction	02
1- Problématique	07
2- Les hypothèses de recherche	09
3- Etat de l'art et motivation	10
4- Objectifs et démarche	12
5- Choix du cas d'étude	14
6- Structure du mémoire	15

PREMIERE PARTIE : ETUDE CONCEPTUELLE ET THEORIQUE

INTRODUCTION DE LA PREMIERE PARTIE	19
---	-----------

CHAPITRE I : Evolution des politiques urbaines et des instruments d'urbanismes en Algérie.

Introduction	22
1-Aperçu sur la définition et fondement de la planification urbaine	24
2-Les étapes de l'évolution des politiques urbaines en Algérie	25
2-1.Les politiques urbaines en Algérie avant la colonisation	26
2-1-1.Les villes Romaines	26
2-1-2.Les villes Arabo-musulmane	28
2-1-3.Les villes algérienne durant la période ottomane	30
2-2.Les politiques urbaines en Algérie pendant la colonisation française (1830-1962)	31
2-2-1.La période 1830-1919	32
2-2-2. La période 1919-1948	32
2-2-3. La période 1948-1962	33
2-2-3-1. Le plan d'urbanisme directeur (P.U.D)	33
2-2-3-2.Les plans de détails	34
2-2-3-3.Les plans d'urbanisme et restructuration	34
2-2-3-4.Le programme d'équipement urbain et le plan de modernisation et D'équipement (P.M.E)	34

2-2-3-5. Les programmes d'urbanisme et les zones à urbaniser par priorité (Z.U.P).....	34
2-3. Les politiques urbaines après l'indépendance.....	35
2-3-1. La période 1962-1966	36
2-3-1-1. Les zones industrielles (Z.I)	37
2-3-2. La période 1967-1977	37
2-3-2-1. Le premier plan triennal (1967-1969)	38
2-3-2-2. Le premier plan quadriennal (1970-1973)	38
2-3-2-3. Le deuxième plan quadriennal (1974-1977)	38
2-3-2-4. Les instruments de planification socio-économique	39
2-3-2-5. Le plan communal de développement (P.C.D)	39
2-3-2-6. Le plan de modernisation urbaine (PMU).....	40
2-3-2-7. Le plan d'urbanisme directeur (P.U.D).....	40
2-3-2-8. Le plan d'urbanisme provisoire (P.U.P).....	45
2-3-2-9. Les instruments d'urbanisme opérationnel	45
2-3-2-9-1. La zone d'habitat urbain nouvelle (ZHUN).....	45
2-3-2-9-2. Le lotissement	45
2-3-2-9-3. La ZAC (zone d'aménagement concertée)	46
2-3-3. La période 1978-1988.....	46
2-3-3-1. Les différents instruments d'aménagements du territoire.....	47
2-3-3-1-1. Le schéma national d'aménagement du territoire (SNAT).....	48
2-3-3-1-2. Le schéma régional d'aménagement du territoire (SRAT).....	50
2-3-3-1-3. Le plan d'aménagement de wilaya (PAW).....	51
2-3-3-1-4. Le schéma de cohérence urbaine (scu) comme nouveau instrument d'urbanisme	52
2-3-4. La période 1988 à 1990... ..	55
2-3-5. La période 1990 à nos jours.....	56
2-3-5-1. La loi sur l'aménagement et l'urbanisme	57
2-3-5-2. L'amendement de la loi 90/29 relative à l'aménagement et l'urbanisme. .	58
2-3-5-3. La loi du 18 Novembre 1990 relative à l'orientation foncière	60
Conclusion.....	61

CHAPITRE II : ETUDE ANALYTIQUE DES INSTRUMENTS D'AMENAGEMENTS ET D'URBANISME (PDAU et POS)

Introduction	65
1. Le plan directeur d'aménagement et d'urbanisme (PDAU)	68
1.1. Définition du plan directeur d'aménagement et d'urbanisme.....	68
1.2. Les objectifs du plan directeur d'aménagement et d'urbanisme	69
1.3. Les différents secteurs	71
1.4. Le phasage administratif d'élaboration du plan directeur d'aménagement et d'urbanisme	73

1.5. Le contenu des études du plan directeur d'aménagement et d'urbanisme	76
1.6. Les défaillances du plan directeur d'aménagement et d'urbanisme	78
1.7. Les procédures administratives d'élaboration du plan directeur d'aménagement et d'urbanisme	80
1.8. Les procédures administratives d'approbation du plan directeur d'aménagement et d'urbanisme	83
1.9. La révision du plan directeur d'aménagement et d'urbanisme	84
2. Le plan d'occupation des sols (POS)	84
2.1. Définition du plan d'occupation des sols	85
2.2. Les objectifs du plan d'occupation des sols	86
2.3. Le phasage administratif de l'élaboration du plan d'occupation des sols	87
2.4. Le contenu des études du plan d'occupation des sols	88
2.5. La révision du plan d'occupation des sols	91
2.6. Les procédures administratives d'élaboration du plan d'occupation des sols.....	92
2.7. Les procédures administratives d'approbation du plan d'occupation des sols.....	95
2.8. Caractéristiques des PDAU et POS	96
2.9. Complémentarité entre le PDAU et le POS	97
2.10. Mise en œuvre des PDAU et POS.....	98
2.11. Contraintes d'élaboration des PDAU et POS.....	99
2.12. Les instruments d'urbanisme et foncier	100
3. Les instruments de contrôle de la réglementation de l'urbanisme.....	100
3.1. Le certificat d'urbanisme	102
3.2. Le permis de lotir	103
3.3. Certificat de morcellement	104
3.4. Permis de construire	105
3.5. Certificat de conformité	107
4. Les infractions aux règles d'architecture, d'urbanisme et sanctions.....	108
4.1. 1. La police d'urbanisme et de protection de l'environnement.....	109
4.2. Les différentes catégories d'infractions	109
Conclusion.....	111

CHAPITRE III : EVOLUTION DE LA GESTION ET DE LA POLITIQUE FONCIERE EN ALGERIE

Introduction	114
1. Le foncier en Algérie.....	116
1.1. Le foncier algérien précolonial	116
1.1.1. Les terre melk.....	116
1.1.2. Les terre arch.....	117

1.1.3. Les terres houbous.....	117
1.1.4. Les terre mekhzen	117
1.1.5. Les terre du beylek	117
1.2. Le foncier algérien durant la colonisation française	118
1.2.1. La période de 1830-1962.....	118
1.3. Le foncier algérien après l'indépendance.....	119
1.3.1. La période avant 1990	119
1.3.1.1. La période de 1962-1971.....	119
1.3.1.2. La période de 1971-1980.....	121
1.3.1.2.1. La constitution des réserves foncières communales RFC.....	122
1.3.1.2.2. Les difficultés de la mise en place des réserves foncières	124
1.3.1.3. La période de 1980-1990.....	126
1.3.2. La période allant de 1990 à nos jours.....	127
1.3.2.1-La loi du 18 Novembre 1990 relative à l'orientation foncière	128
1.3.2.1.1-L'effort de clarification foncière introduit dans la loi d'orientation foncière	129
1.3.2.2-La loi 90-30 du 1er décembre 1990 portant loi domaniale.....	130
2- Les organismes de la gestion et de la régulation foncière urbaine	130
3- Les différents modes d'accès à la propriété et les procédures d'acquisition du sol	134
3.1- L'accès à la propriété par succession	134
3.2- L'accès à la propriété par l'affectation	134
3.3- Les biens wakfs (houbous).....	134
3.4- L'accès à la propriété foncière agricole (APFA)	135
3.5- La dévolution	135
3.6-L'accès à la propriété par actes administratifs.....	135
3.7- L'expropriation pour cause d'utilité publique	136
3.8-La préemption	137
4 -Le phénomène de la spéculation foncière.....	138
5-Les services intervenants dans la gestion du foncier	139
5-1- Les intervenants publics	139
5-2- Les intervenants privés	145
6- La traduction spatiale de la stratégie foncière.....	147
7- La complexité du foncier algérien	147
Conclusion.....	149
Conclusion de la première partie.....	152

DEUXIEME PARTIE : METHODOLOGIE, ANALYSE ET INTERPRETATION

INTRODUCTION DE LA DEUXIEME PARTIE..... 155

CHAPITRE IV : EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE ET URBAINE DE LA VILLE DE BATNA

Introduction	158
1. Contexte générale et Présentation de la wilaya de Batna	159
2. Batna au cœur de l’histoire.....	161
3. Situation de la wilaya de Batna	162
3.1. Situation géographique de la wilaya de Batna	162
3.2. Situation administrative de la ville de Batna.....	163
4. Les données de la population et du parc logement dans la ville de Batna	164
4.1-Les périodes de l’accroissement de la population et de l’évolution du parc logements dans la ville de Batna	165
4.1.1-La première période : avant et en 1945.....	165
4.1.2-La deuxième période : 1945 -1966	165
4.1.3-La troisième période : 1966 -1977	166
4.1.4-La quatrième période : 1977-1987.....	166
4.1.5-La cinquième période : 1987-1998	167
4.1.6-La sixième période : 1998-2008	167
4.2-Les facteurs influents l’accroissement de la population et le parc logements .	167
4.2.1-La croissance naturelle	167
4.2.2-L’émigration	168
5. Le relief	169
6. Les données climatiques.....	170
7. Les étapes de l’évolution de la ville de Batna.....	170
7.1-Première étape : l’étape coloniale	170
7.1.1- La période : 1844-1870	170
7.1.2- La période : 1871-1923	173
7.1.3- La période : 1924-1945	173
7.1.4- La période : 1946-1961	174
7.2-Deuxième étape :l’étape post coloniale (étape de l’indépendance après 1962)	174
7.2.1- La période : 1962-1973(période transitoire).....	175
7.2.2- La période : 1974-1984 (développement urbain planifié)	175
7.2.3- La période : 1985-1994(saturation du tissu urbain et nouvelle législation urbaine)	177
7.2.4- La période : 1994-2005 (première expérience d’élaboration des outils d’aménagement et d’urbanisme)	178
7.2.5- La période : 2005-2012(la révision du plan directeur d’aménagement et	

d'urbanisme et l'apparition des pôles urbains)	178
8-La typologie du cadre bâti de la ville de Batna	182
8.1-Le tissu colonial	182
8.1.1-Le tissu central mixte	182
8.1.2-Le tissu traditionnel.....	183
8.1.3- habitat collectif.....	184
8.1.4- les équipements	184
8.2-Les tissus périphériques	184
8.3-Les zones d'habitat urbaines nouvelles (ZHUN) (S).....	184
8.4-La zone industrielle	186
8.5-La zone militaire	186
9- Les types de quartiers dans la ville de Batna	188
9-1 –Les quartiers planifiés	188
9.1.1 –Les quartiers coloniaux	188
9.1.2- Les quartiers planifiés « LES LOTISSEMENTS »	188
9.1.3- Les coopératives immobilières	188
9.2-les quartiers auto-construits spontanés.....	189
10- L'impact du foncier sur la typologie de l'habitat dans la ville de Batna	189
11- Les formes d'extension spatiale du tissu urbain de la ville de Batna	190
12- Les obstacles naturels et artificiels liés au phénomène d'urbanisation	192
13- Opérations d'amélioration urbaine dans la ville de Batna	194
14-Les outils de planifications urbaines dans la ville de Batna	194
14.1-Le plan d'urbanisme directeur (PUD)	194
14.2.Le schéma national de l'aménagement du territoire (SNAT).....	195
14-3.Le schéma régional de l'aménagement du territoire (SRAT) des hauts plateaux Est	195
14-4.Le plan d'aménagement de la wilaya (PAW).....	196
14-5-Le schéma de cohérence urbaine (SCU) de la ville de Batna.....	197
Conclusion.....	199

**CHAPITRE V : LE FONCIER ET LES INSTRUMENTS
D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME
DANS LA VILLE DE BATNA**

Introduction	203
1-Le plan directeur d'aménagement et d'urbanisme (PDAU) de la ville de Batna	204
2-La révision du plan directeur d'aménagement et d'urbanisme (PDAU) de la ville de Batna	205
3-les orientations de politique urbaine loin des instruments d'aménagements et d'urbanisme	210

4-La nature juridique des terrains dans la ville de Batna	212
4.1-les terrains communaux	212
4.2-les terrains privés	212
4.3-les terrains de l'état	213
4.4-Les terrains militaires.....	213
5 Les disponibilités foncières dans la ville de Batna	215
5.1-variante 01 : secteur urbanisé.....	215
5.2-variante 02 : secteur à urbaniser.....	215
6- L'obstacle du foncier face aux instruments d'urbanisme	216
7- Les plans d'occupation des sols (POS) de la ville de Batna	217
7.1-La concertation des plans d'occupation des sols (POS) de la ville de Batna	225
7.2- L'obstacle des constructions illicites dans les plans d'occupation des sols (POS) de la ville de Batna	225
7.3-le pole urbain de Hamla POS 1,2,3 et 4 comme solution face aux problème du foncier privé	226
8-Les infractions aux règles d'urbanisme et sanctions	228
Conclusion.....	229

CHAPITRE VI : APPROCHES PERTINENTES ET POSITIONNEMENT EPISTEMOLOGIQUE.

Introduction	234
1-les méthodes	235
2-La méthode d'enquête.....	235
2.1-Enquête par questionnaire.....	236
2.1.1-Définition du questionnaire.....	236
2.1.2-La préparation du formulaire de question.....	237
2.1.3-Le questionnaire Auto Administré.....	237
2.1.4-La construction du formulaire de question	238
2.1.5-L'origine des questions	238
2.1.6-Les modèles de questions utilisées	238
2.1.7-La formulation des questions	238
2.2-L'échantillonnage.....	239
2.2-1-Délimitation de la population	239
2.3-L'entrevue de recherche.....	240
2.3.1-La construction de l'entrevue de recherche	241
2.4-Analyse et interprétation	241
Conclusion.....	242

**CHAPITRE VII : L'INFLUENCE DE LA PROPRIETE FONCIERE PRIVE
SUR L'APPLICATION DES INSTRUMENTS D'URBANISME
CAS DU POS N°02 (EVITEMENT SUD) -BATNA**

Introduction	244
1. Présentation du plan d'occupation des sols POS 02 n°02 (Evitement Sud) .	245
1.1. La situation	245
2. Critère de choix du POS n°02 (Evitement Sud	247
3. Genèse de l'élaboration du plan d'occupation des sols POS n°02	249
3.1. Programme global du POS	250
3.1.1-Habitat	250
3.1.2-Equipements	250
3.1.3. Zone d'investissement.....	250
3.2-La division du POS en zones homogènes	250
3.2.1-Zone urbanisée à restructurer	250
3.2.2-Zone mixte à aménager (Habitat + Equipement)	250
3.2.3-Zone d'investissement	251
3.3-Les étapes proposées pour la mise en œuvre et application du POS	253
3.3.1-Echéancier de réalisation	253
3.3.2-Identification et évaluation financière du POS.	255
4-Etude analytique de l'état actuel du plan d'occupation des sols (Analyse et interprétation des résultats du l'enquête)	257
4.1-Le paramètre social.	266
4.2-Le paramètre foncier	268
4.3-L'occupation du sol et typologie du cadre bâti.	270
4.4-L'aspect réglementaire.	275
4.4.1- Le permis de construire.....	275
4.4.2-Les Infractions aux règles d'architecture et d'urbanisme et sanctions	276
4.4.3-La mission de contrôle de la réglementation4.4.3-Les intervenants dans l'élaboration, l'application et le contrôle des instruments d'urbanisme	279
5-les intervenants dans l'élaboration et l'application des instruments d'urbanisme	279
Conclusion	280
Conclusion de la deuxième partie	284
Conclusion générale	287
Recommandations	
Bibliographie	
Annexe	
Résumé	

LISTE DES FIGURES

Figure.01 : La logique descendante de la planification urbaine (de l'aménagement du territoire à l'urbanisme de détail).....	48
Figure.02 : Les quatre lignes directrices fixées par le ministère de L'aménagement du territoire et de l'environnement Pour la mise en œuvre du SNAT 2025.	49
Figure.03 : Le SCU dans le dispositif de l'aménagement et de développement du territoire.....	55
Figure.04 : Les différents secteurs du plan directeur d'aménagement et d'urbanisme (PDAU).	71
Figure .05 : Procédure d'élaboration du plan directeur D'aménagement et d'urbanisme (PDAU)	82
Figure .06 : Procédure d'approbation du plan directeur D'aménagement et d'urbanisme (PDAU).....	83
Figure .07 : Procédure d'élaboration du plan d'occupation des sols (POS).....	94
Figure .08 : Procédure d'approbation du plan d'occupation des sols (POS).....	95
Figure .09 : Le certificat d'urbanisme	102
Figure .10 : Le permis de lotir	103
Figure .11 : Le certificat de morcellement.....	104
Figure .12 : Le permis de construire.....	106
Figure .13 : Le certificat de conformité	107
Figure 14 : La population du grand Batna selon RGPH2008.....	168
Figure.15 : Formes d'extensions urbaines de la ville de Batna.....	191
Figure.16 : Les obstacles de l'urbanisation dans la ville de Batna.....	192
Figure.17 : Graphe des constructions occupées et non occupées	266
Figure 18 :La Surface foncière de chaque propriétaire	269
Figure.19 :La typologie des constructions du POS	271
Figure 20 :La façade urbaine entre le règlement du POS et la réalité sur terrain.....	272

LISTE DES PHOTOS

Photos.01 : La ville de DJEMILA	27
Photos.02 : La ville de TIPAZA	27
Photos.03 : Les ruines de Timgad.....	28
Photos04 : La Kalâa des Beni-Hammad à M'sila	29
Photos 05 : Ghardaia	29
Photos.06 : Mosquée Ketchaoua.....	30
Photos.07 : Jamaa al-Jdid.....	30
Photos.08 : Les Balcons de Ghoufi.....	159
Photos.09 : Les Balcons de Ghoufi.....	159
Photos.10 : Ruines de: Timgad (classé patrimoine Universel)	160
Photos.11 : Le site de Merkouna : c'est l'endroit où Repose la reine Kahina	160
Photos.12 : Medghassen ou le Mausolée Numide	160
Photos.13 : Lambèse (ou Lambasis): capitale Numide en Afrique du Nord	160
Photos 14 : Relief de la commune de Batna	169
Photos 15 : théâtre de Batna.....	173
Photos 16 : La Mairie de Batna.....	173
Photos. 17 : Typologie des constructions du POS	270
Photos.18 : Implantation de constructions illicites sur la double voie.....	272
Photos.19 : Constructions en cours.	273
Photos.20 : Les espaces réservés pour espaces vert et aire de jeux.	274
Photos.21 : Absence des aménagements extérieurs.....	274
Photos.22 : Non respect des servitudes.....	277
Photos.23 : constructions sans permis de construire.....	278

LISTE DES TABLEAUX

Tableau.01 : Les expériences des politiques urbaines en France avant l'indépendance et les tendances de leurs projections en Algérie après l'indépendance.	35
Tableau.02 : Les phases de mise en œuvre du SNAT.	50
Tableau .03 : Comparaison des outils d'aménagement et d'urbanisme entre les deux législations algérienne et française en termes de temps et dénomination.....	59
Tableau .04 : Les intervenants sur le foncier urbain	146
Tableau .05 : Tableau récapitulatif de l'évolution de la population et du parc logement dans la ville de Batna	168
Tableau .06 : Les étapes de l'évolution du tissu urbain de la ville de Batna et l'apport des législations et outils d'urbanisme Avant 1962.....	180
Tableau .07 : Les étapes de l'évolution du tissu urbain de la ville de Batna et l'apport des législations et outils d'urbanisme -Après 1962.....	181
Tableau .08 : Tableau récapitulatif des périodes temporelles des schémas d'aménagement du territoire et des instruments d'aménagement et d'urbanisme	197
Tableau.09: Révision du plan directeur d'aménagement et d'urbanisme -PDAU-	209
Tableau.10 : Tableau récapitulatif des plans d'urbanisme et leurs révisions dans la ville de Batna.....	210
Tableau .11 : La nature de l'exploitation du foncier dans la ville de Batna.....	215
Tableau.12 : Le plan d'occupation des sols POS N°01 ouled b'china.....	219
Tableau.13 : Le plan d'occupation des sols POS N°09 ouled b'china.....	219
Tableau.14 : -Le plan d'occupation des sols POS N°02 Evitement sud	220
Tableau.15: -Le plan d'occupation des sols POS N°03 Evitement sud	221
Tableau.16 : -Le plan d'occupation des sols POS N°04 Route de Tazoult (I).....	221
Tableau.17 : -Le plan d'occupation des sols POS N°04 Route de Tazoult (II)	222
Tableau.18 : -Le plan d'occupation des sols POS N°05 Parc A Fourrage.....	222
Tableau.19 : -Le plan d'occupation des sols POS N°06 Parc A Fourrage.....	223
Tableau.20 : -Le plan d'occupation des sols POS N°08 Centre ville I et II	223
Tableau.21 : -Le plan d'occupation des sols POS N°10-UB El Manchar_	224
Tableau.22 : Le plan d'occupation des sols POS N°02-UC Parc A Fourrage	224
Tableau.23 : la localisation des constructions illicites par rapport au plan d'occupation des sols-POS-	225
Tableau.24 : Techniques de recherche adoptées.....	236

Tableau.25 : Les règles à suivre et les erreurs à éviter dans la formulation d'une question	239
Tableau.26 : Répartition des surfaces du POS approuvé	251
Tableau .27 : Les échéances de réalisation des équipements proposés par le POS	254
Tableau .28 : Evaluation financière de la voirie.....	255
Tableau .29 : Evaluation financière du réseau d'AEP.....	255
Tableau .30 : Evaluation financière du réseau d'assainissement	256
Tableau .31 : montant global de la viabilisation du POS	256
Tableau .32 : Tableau récapitulatif des coopératives	262
Tableau .33 : Choix de l'échantillon	267
Tableau .34 : Classification des activités de la population de l'échantillon.....	267
Tableau .35 : Les propriétaires foncier et héritiers du POS	268
Tableau.36 : L'aspect typologique des constructions.....	271
Tableau.37 : L'élaboration des plans des constructions	272
Tableau .38 : Les espaces verts	273
Tableau.39 : L'acquisition du permis de construire.	275
Tableau .40 : Le contrôle du cadre bâti.	279

LISTE DES CARTES

Carte. 01: Situation de la wilaya de Batna.	162
Carte. 02 : Situation de la wilaya de Batna.....	163
Carte. 03 : Situation et limites de la Commune de Batna.....	164
Carte. 04: Relief de la commune de Batna	169
Carte. 05 : Premier noyau coloniale de la ville Batna	172
Carte.06 : Evolution urbaine de la ville de Batna.....	179
Carte.07: Typologie d’Habitat de la ville de Batna.....	187
Carte.08: Carte des Servitudes.....	193
Carte .09: Les deux pôles urbains (HAMLA+ FESDIS).....	211
Carte.10 : La nature juridique des terrains dans la ville de Batna.....	214
Carte.11 : Les plans d’occupation des sols de la ville de Batna	218
Carte.12 : L’habitat illicite dans la ville de Batna	226
Carte13: Situation du plan d’occupation des sols POS Evitement-sud.....	246
Carte.14 : Plan de l’état du POS n°02 évitement sud –Batna durant son élaboration	248
Carte.15 : Plan réglementaire approuvé du POS n°02 évitement sud -Batna	252
Carte.16 : Plan de l’état actuel du POS n°02 évitement sud -Batna (ZONE A+ZONE B).....	258
Carte.17 : ZONE A-L’habitat illicite.....	260
Carte.18 : ZONE B- Les coopératives.....	263
Carte .19 : Plan du POS n°02 évitement sud –Batna après achèvement.....	265

CHAPITRE INTRODUCTIF

INTRODUCTION

L'interaction qui existe entre l'homme et l'espace s'exprime à tous les niveaux, là où l'homme passe, il agit et réagit, il transforme l'espace et le configure à ses convenances. Mais cette interaction est très importante au niveau de la ville où se concentrent de nombreux facteurs complémentaires et d'autres conflictuels. Ce sont aussi des témoins importants du passé qui font le présent, ils font aussi la richesse de ceux qui en sont les détenteurs.

L'urbanisation en Algérie est un Phénomène très ancien par ses racines ; de la civilisation numide, à la civilisation romaine de laquelle subsiste de magnifiques ruines (Timgad, Tipaza, Djemila), jusqu'à la civilisation islamique où on retrouve des « médinas » bien vivantes comme Constantine, Bejaia et Tlemcen. ¹

En fait, l'Algérie s'est confrontée à une forte croissance démographique sans avoir une croissance économique adéquate d'une part. D'autre part, elle s'est confrontée à un déséquilibre économique, démographique et spatial.

L'Algérie était un pays rural dont 70% de la population était des ruraux. Après l'indépendance, soit près de 40 ans la population urbaine présente 58.3% du totale. Cette forte urbanisation a été réalisée par la forte croissance des villes et les mutations urbaines des petits villages. Ce phénomène est dû essentiellement aux flux migratoires des campagnes vers les villes (exode rural) de différentes tailles. ²

L'Algérie avait maintenu, pendant longtemps, un très fort taux d'accroissement de population, croit naturel et exode rural et ne pouvait répondre à la forte demande de logements, d'où la prolifération des bidonvilles qui exacerbent encore plus les manques, les maux sociaux et les dysfonctionnements urbains. « *Dans ces situations c'est toujours dans l'urgence que les choses se font* », nous dit R.Castro. ³

Depuis quelques décennies, la population a doublé, triplé ... et les besoins se sont accrus d'autant. Plus que l'homme évolue avec le temps et ses besoins évoluent également, en matière de logement, de transports, d'alimentation, de services ..., des besoins nouveaux apparaissent. Le développement au niveau de tous les secteurs n'a pas suivi cette croissance urbaine.

¹ Marc Cote, Choix d'espace choix de société, in Repères : La ville et l'urbanisation, éditions Marinoor, p179.

² RGPH 1998

³ Roland CASTRO Combats pour une ville visible, in villes en parallèle n°17-18, 1991.

Chapitre Introductif

Deux siècles avant, les espaces ruraux de l'Algérie qui abritaient 95% De la population globale, accueillent aujourd'hui (au 16 avril 2008) seulement 28,7%. C'est pourquoi à l'avenir, on ne devra plus tolérer longtemps encore une croissance Urbaine indéfinie, pour les espaces fortement urbanisés.⁴

La démographie urbaine a provoqué et a accru un développement démesuré des villes, ou l'on constate que l'espace n'a obéit qu'à une seule logique celle de la quantité (nombre), et la négligence de toute la dimension qualitative.

Face à cette urbanisation accélérée et non contrôlée, les villes algériennes ont subi de nouvelles formes d'extensions volontaristes telles que les bidonvilles et l'habitat précaire, empiétant les marges des villes ,formant ainsi des périphéries urbaines faites de bidonvilles et des cité de recasement. Cet étalement trop important rend son fonctionnement et sa gestion problématiques.

L'urbanisme est devenu de nos jours, la base essentielle du développement des sociétés, une projection de l'avenir et un développement harmonieux et humain des agglomérations et ce à travers un ensemble de mesures techniques, administratives, économiques et sociales.

Ainsi l'urbanisme serait, donc, à travers l'organisation spatiale qu'il introduit, la discipline dont l'objectif est la mise en ordre de la ville. L'urbanisme a été défini comme étant « *l'art de concevoir et réaliser de façon volontariste le développement des villes, en tenant compte des facteurs géographiques, socio-économiques, esthétiques, institutionnels et culturels susceptible de le déterminer* »⁵. Ainsi « *L'urbanisme est la science (et l'art) d'aménager les villes, son vaste programme peut se résumer en trois mots :-Assainir- Agrandir- Embellir. Auxquels il convient d'ajouter dans le cas des villes anciennes historiques ou pittoresques :-sauvegarder et mettre en valeur* ».⁶

L'urbanisme comme science d'aménagement (d'organisation et de réalisation) des villes dépend de deux facteurs :

- Le facteur physique (géographique, climat, environnement.)
- Le facteur socioculturel et économique.

Maouia .S définit L'urbanisme comme étant « *un exercice prospectif car il tente de contrôler la réalité complexe de la ville et de prévoir son évolution grâce à la*

⁴ (RGPH) du 16 avril 2008 publiés au cours du mois de juin 2008, par l'Office National des Statistiques in Site WEB : www.ons.dz

⁵ Brian , Loughlin , 1977, Alberto, 1984

⁶ Doubrère. J-C, cours d'urbanisme appliques, Ed. Eyrolles, 1979, paris, p15.

Chapitre Introductif

réglementation ». ⁷ Il s'agit d'une discipline dont l'objet d'étude est la ville contenant et contenu.

De nos jours, Les villes connaissent de nombreux problèmes de fonctionnement et d'esthétique, ce qui exige l'intervention d'acteurs d'horizons très divers avec des spécialités très variées. Ces dernières doivent couvrir les aspects techniques, économiques, sociaux et esthétiques...

L'expansion urbaine très rapide a entraîné la consommation d'importantes surfaces de terrains urbanisables et agricoles et a permis aux agglomérations urbaines de s'étaler démesurément, ce qui rend leur gestion très difficile. Les conflits ne manquent pas avec une population résidente très fortement agglomérée ayant de grandes exigences, cela met la ville en état d'urgence ; à la recherche d'un moyen de sortir du problème, sans vraiment chercher à le régler définitivement. *« L'explosion urbaine a produit des formes d'occupation de l'espace et de la construction qui altère l'image de la ville et l'équilibre social outre la prolifération d'un habitat précaire, les règles de l'urbanisme et de la construction sont transgressées portant préjudice au cadre de vie et au cadre bâti, la dégradation du bâti et la qualité architecturale est partout visible ».* ⁸

Par ailleurs, le paysage de la ville fait essentiellement de cités dortoirs, d'habitations précaires, de bidonvilles, de lotissements inachevés, donne l'impression et laisse apparaître une image sinistrée, caractérisant une ville inachevée, et à la recherche d'une identité. Le résultat est que nos agglomérations urbaines, de par leurs nombreux dysfonctionnement, offrent généralement un cadre bâti dans un espace urbain, en plein désordre que malheureusement, ni les instruments d'ordre juridique, réglementaire et technique, et ni les actions de construction et d'aménagement n'ont pu éliminer cette dégradation du cadre bâti.

Cette dernière est visible un peu partout dans nos villes avec de l'urgent provisoire qui engendre des espaces urbains en éternel chantier ,des zones résidentielles qui ne finissent pas de s'agrandir sans aucun respect des règles d'urbanisme. Cette organisation anarchique du cadre bâti à l'intérieur de très grands espaces urbains se fait le plus souvent en dehors de toute structuration aux différentes règles de composition initialement tracées par les instruments d'urbanisme.

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

⁸ Le rapport du CNES (conseil économique et social) novembre 1998 intitulé/ avant projet sur la ville ou le devenir urbain du pays.

Chapitre Introductif

Dans le souci de maîtriser cette croissance urbaine, un certain nombre d'instruments d'urbanisme ont été mis en œuvre comme moyens d'étude, de gestion, de régulation et de contrôle du développement du tissu urbain.

Ainsi « *l'Urbanisme, planification urbaine, aménagement urbain, composition urbaine sont des termes qui désignent des formes de l'action consciente de l'homme sur l'espace urbain* ». ⁹

Après 1990 une série de textes législatifs et réglementaire ont été promulgués vu la situation alarmante de l'espace urbain et de la qualité de l'environnement ainsi que la dégradation du cadre bâti et dont L'Algérie a pris conscience. Ces politiques urbaines sont menées à l'aide d'outils appelés « instruments d'urbanisme » qui sont théoriquement, des instruments de planification spatiale et de gestion urbaine visant la maîtrise de la croissance urbaine. Mais, sur le terrain, cette croissance urbaine n'est elle –pas « démesurée » n'est elle pas « non maîtrisée » ?

« L'urbanisme des instruments et la réglementation urbaine présentent des côtés positifs non négligeables, ils sont une garantie minimum et indispensable à la sauvegarde de l'intérêt général face à la multitude d'intérêt particulier. Ils sont utiles ou les tissus urbains sont en voie de formation et de consolidation et qui présentent des besoins énormes en équipements collectifs et en infrastructures ». ¹⁰

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

« En premier temps ces instruments étaient d'un aspect programmatique désintéressant aux détails et qualités esthétiques des espaces urbains, et dans un deuxième temps, et par l'effet négatif du cadre bâti produit enclenchent un retour conscient à des démarches soucieuses de la rationalité de l'occupation des sols, de la concertation, des compositions de détail et de l'embellissement de l'environnement urbain ». ¹¹

L'histoire de l'urbanisme en Algérie reflète la forte complémentarité entre la gestion urbaine et foncière. En Algérie, la maîtrise de la gestion foncière a accompagné la problématique de l'urbanisation depuis l'indépendance privilégiant la

⁹ Maouia Saidouni, élément d'introduction à l'urbanisme édition casbah 2001, p 88

¹⁰ Idem 9. p167

¹¹ Idem 9 .p199

Chapitre Introductif

consommation excessive du sol, et favorisant en conséquence de fortes dynamiques d'étalement. Or comme le droit de construction est fortement attaché à la propriété du sol, la gestion foncière en Algérie, a connu des péripéties et des pressions multiples avec différentes formes d'appropriation en fonction de la conjoncture du pays.

Pour un pays aussi vaste que l'Algérie, il peut paraître paradoxal que le foncier puisse figurer parmi les contraintes au développement socio-économique. Pourtant, un simple rappel de quelques indicateurs de la nature géomorphologique du pays permet de réaliser cette croyance. En effet, sur les 238 millions d'hectares constituant la superficie du territoire national, 80% sont composés de terres sahariennes, 14% de zones de parcours alfatière, 1,6% de forêts, 4% de terres cultivables et seulement 0,4 % d'espace urbanisable.¹²

Malgré l'évolution du contexte législatif relatif au foncier, la persistance de l'inefficacité de l'action foncière comme outil opérationnel de gestion des extensions des villes reste perceptible aux travers des pratiques d'aménagement de nos villes. *« Dans l'histoire de l'urbanisme, la question foncière occupe une position variable. Généralement peu présente parmi les préoccupations des praticiens, elle constitue un enjeu important pour quiconque s'intéressant aux enjeux sociaux des relations territoriales ».*¹³

La ville de Batna ne fait pas l'exception, et n'a pas échappé à cette réalité, elle est considérée comme étant une ville classé au rang des villes souffrant de l'indisponibilité foncière. Elle a connu une croissance considérable caractérisée par, l'arrivée de vagues successives de ruraux, d'une part et le taux de natalité élevé, d'autre part, a contribué, à multiplier la population de la ville.

La ville de Batna s'est développée en marge des instruments d'aménagement et d'urbanisme qui n'ont pas pu se concrétiser sur le terrain ; ce qui a créé au fil des années un dysfonctionnement dans l'organisation du tissu urbain, et constitue un frein pour le développement cohérent de l'urbanisation, de l'ensemble d'équipements structurants ou d'accompagnement et des infrastructures. Batna se trouve aujourd'hui confrontée à une série de problèmes tels que la dégradation du cadre bâti ainsi qu'une contrainte majeure relative à la propriété privée.

¹² Ministère des finances « rapport sur la problématique foncière, état des lieux et perspectives »

¹³ Ruegg, j. (2008) «aménagement du territoire et question foncière : quelques points de repère » ,revue Urbia n°6

Chapitre Introductif

Les outils d'urbanisme n'ont pu être concrétisés sur le terrain, ceci induit des problèmes de gestion des sols pour les différents programmes, d'où la nécessité de désaffecter des terres agricoles pour les besoins de l'urbanisation.

L'objectif de cette thèse est de mettre les deux concepts « INSTRUMENT D'URBANISME » et « FONCIER » en corrélation où BATNA représente le territoire d'observation du passage de l'étude.

1- PROBLEMATIQUE

L'instauration et le respect absolu d'un ordre urbain de par une gestion rigoureuse et une application sûre des différents instruments d'aménagement et d'urbanisme ainsi que les outils de suivi et surtout de contrôle, s'avère impérative et urgente. L'environnement urbain est en dégradation permanente et l'aménagement de nos villes se fait à l'encontre des directives de nos instruments. Cela a engendré un écart entre la réglementation et la pratique du à l'indifférence de l'utilisateur et de l'administration vis-à-vis des règles d'urbanisme.

En dépit des instruments d'urbanisme élaborés, on assiste à un espace urbain et cadre bâti fait par les citoyens sans conscience. « Nos instruments d'urbanisme ont un caractère statique par conséquent, inadapté à l'étude de phénomène dynamique ».14

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

Pendant plus de deux décennies, l'Algérie est passée à une libéralisation totale du marché et une implication d'acteurs privés à partir de 1990. D'où on retrouve les propriétaires fonciers qui restitués dans leurs droits, par la loi d'orientation foncière, sont détenteurs d'un grand potentiel foncier à l'intérieur et à l'extérieur des périmètres urbain et s'imposent, aujourd'hui comme des acteurs majeurs dans la production de l'espace urbain et du développement des villes.15

¹⁴ Dynamique urbaine et instruments d'urbanisme-revue el oumrane el magharibi .page 14 à18

¹⁵Dr ADAD.C - 1 er colloque international-25-26-27 octobre 2010/le foncier urbain/enjeux et horizons Université El Hadj Lakhdar-Batna Département D'architecture.

Chapitre Introductif

Quel que soit le type d'instrument et quel que soit la localité concernée, il y'a toujours un décalage entre ce qui était prévu dans le cadre des plans et ce qui se passait réellement sur le terrain.. Le facteur incriminé en premier lieu est l'urgence des besoins qui entraîne une urbanisation très rapide dont une partie échappe complètement à la maîtrise. Il existe toujours une distorsion entre l'étude théorique et la réalisation sur le terrain

Le foncier est souvent présenté comme un facteur bloquant par sa non disponibilité ainsi que par les conditions de sa gestion. A BATNA, de grandes familles restituées dans leurs droits de propriété bouleversent le mode de développement de la ville ainsi que son image, soit par des actions formelles ou informelles. A L'intérieur des instruments d'aménagement et d'urbanisme des actions informelles sont entrainent de poussé du jour au jour. Une consommation d'espace abusive et les programme de ces instruments d'urbanisme ne se concrétiseront jamais. Les citoyens procèdent à l'achat des terrains privés représentant la périphérie de la ville d'une manière illégale ce qui a engendré une prolifération des quartiers illicites et dont le résultat est la dégradation du cadre bâti de la ville.

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

De la nature juridique privée des terrains qui fait face et constitue une lacune entravant la mise en œuvre et l'application des instruments d'urbanisme. Les propriétaires terriens et sans respect des instruments d'urbanisme trouvent toute la liberté de pratiquer des transactions sous formes d'actes sous seing cela a engendré les déviations des intentions des instruments d'urbanisme approuvés avec leurs programmes. Le propriétaire du terrain se trouve à la fois maître d'ouvrage et constructeur, il s'estime en mesure d'agir librement.

A la lumière de ce qui vient d'être cité, la problématique est traduite par différentes interrogations :

-Questions de recherche

- Est-ce que La défaillance des instruments d'aménagement et d'urbanisme se situe au niveau du contenu des documents, ou dans leur application stricte et rigoureuse ?

- Comment le fait foncier est une des causes principales de l'échec des instruments d'urbanisme ?
- Comment maîtriser la répartition foncière en respectant les instruments d'urbanisme en vigueur ?

Chapitre Introductif

- Quelles sont les stratégies adoptées par les propriétaires terriens vis-à-vis des instruments d'urbanisme ? et comment les pouvoirs publics vont agir pour arriver à des solutions permettant de faire coïncider leur désir et celui des habitants ?
- Comment mettre fin à cette sur densification en matière d'habitat individuel initié par les propriétaires terriens ?
- Comment trouver des formes plus citadines d'aménagement et moins consommatrices d'espace, répondant aux attentes des propriétaires et des instruments d'urbanisme ?
- De quelle droit et logique ses propriétaires fonciers bénéficient de cette plus-value ? et comment la collectivité peut récupérer cette plus value ?
- Pourquoi l'administration chargée du contrôle des dispositions de l'urbanisme et les prescriptions des différents instruments de planification et de contrôle a-t-elle renoncé à ces actes ?

Nous tenterons de répondre à ces questions à travers un travail de terrain sur les différents instruments d'aménagement et d'urbanisme dans la ville de Batna notamment les plans d'occupation des sols et le POS n°02 Evitement Sud qui à notre avis sera révélateur de beaucoup de paramètres cachés.

2-Hypothèses de recherche

En se basant d'un côté sur l'expérience professionnelle vécue notamment l'exercice de plus d'une dizaine d'années dans les études des instruments d'aménagement et d'urbanisme au niveau de la direction de l'aménagement du territoire au bureau d'étude de la wilaya de Batna qui a été d'un apport considérable et qui nous a permis de valoriser une modeste expérience professionnelle et d'approcher l'objet d'étude qu'est « la ville de BATNA », à travers quelques connaissances acquises et de l'autre sur l'exploitation de la littérature existante et sur les questions de recherche posées précédemment on peut dire que différents facteurs interviennent et font obstacles devant la concrétisation des instruments d'urbanisme notamment des problèmes politiques, techniques, sociaux, financiers et fonciers.

Notre intérêt dans cette recherche est beaucoup plus porté sur ce dernier paramètre qui est le foncier.

Nous énonçons l'hypothèse suivante :

IL semble que l'échec de l'application des instruments d'urbanisme dans la ville de Batna est dû au foncier privé.

3-Etat de l'art et motivation

La question de l'accès au foncier a constitué, tout au long de ces dernières années, un thème central dans tous les forums ayant regroupé les opérateurs économiques, au point où des observateurs ont cru déceler dans ce facteur un déterminant essentiel de la croissance. Traiter le rapport instrument d'urbanisme et foncier urbain est un thème d'actualité pertinente. Il consiste à mettre en contact avec les réalités de l'état, le maître de l'œuvre et l'utilisateur, de comprendre le mode de gestion urbaine dans le processus de l'habiter. Il nous permet de mieux lire ces réalités dans leur diversité et leur complexité, de mieux maîtriser les variétés des circonstances et les enjeux, d'établir une série d'indicateurs d'évaluation rationnelle et aboutir à une stratégie de gestion économe du foncier disponible ou à modéliser.

Pierre d'angle des politiques d'aménagement, la question foncière mobilise aujourd'hui nombre d'acteurs privés et publics qui, s'ils s'accordent tous à reconnaître l'absence de pénurie foncière brute, relèvent la pénurie de terrains à prix abordables notamment pour construire des logements adaptés aux besoins actuels.

A travers les différentes communications nationale et internationale qui se sont déroulées lors du 1er colloque international sur le foncier urbain (enjeux et horizons) qui s'est déroulé au niveau du département d'architecture de l'université el hadj lakhdar-batna-Algérie. La problématique abordée lors du colloque tourne autour du foncier urbain qui est aujourd'hui incontournable pour comprendre à la fois les dynamiques et les mutations des villes. Il est à la fois enjeu, source de tensions et rente. Actuellement on a pris conscience du foncier, pièce maîtresse indispensable à la valorisation d'un territoire. Dans ce contexte, des enjeux émergent et nécessitent d'appréhender cette problématique foncière dans nos villes.

Actuellement, nul n'ignore les enjeux fonciers dans la production de l'urbain. L'importance du foncier urbain, une matière rare et chère, ne peut être occultée. Cette problématique vient à point nommée pour les différents acteurs de la ville et se pose avec acuité.

Les différentes interventions nationales et internationales sont axées autour de trois axes principaux à savoir :

- Etalement et renouvellement urbain face au foncier.
- habitat et le foncier
- enjeux fonciers de la gouvernance urbaine et rôle des institutions.

Chapitre Introductif

En plus ya Plusieurs chercheurs qui ont abordé la thématique en question, entre autre le Doctorant : Josselin DUPONT. Et les Directeurs de thèse :Professeur Guy BAUDELLE, Université Rennes 2 - Haute Bretagne, Laboratoire ESO UMR-CNRS 6590 et Docteur Jean-Marie HALLEUX, assistant, Université de Liège, Laboratoire SEGEFA. du Laboratoire ESO UMR-CNRS 6590, Université Rennes 2 - Haute Bretagne.

Il a évoqué dans son thème « La maîtrise du foncier comme outil de gestion intégrée des territoires bretons » l'attractivité résidentielle, économique et touristique, du territoire breton qui connaît une forte dynamique démographique, au point d'être aujourd'hui confronté à des enjeux fonciers de premier ordre.

La politique de maîtrise du foncier est une condition et un facteur essentiel du développement équilibré des territoires bretons dans la mesure où elle permet d'anticiper les projets d'aménagement et suppose une démarche intégrée de gestion.

La Bretagne, comme d'autres territoires avant elle, se trouve aujourd'hui confrontée à des enjeux fonciers de premier ordre. La thèse s'attachera à questionner les stratégies publiques d'intervention sur les marchés fonciers régionaux en recherchant notamment les actions envisageables pour répondre aux problématiques et enjeux spécifiques de l'aménagement des territoires bretons. L'enjeu majeur est de concevoir une réponse aux besoins de sols pour le logement et le développement économique sans compromettre les atouts environnementaux de la Bretagne. Plus précisément, dans quelle mesure une offre foncière maîtrisée par un outil d'intervention publique peut-elle contribuer à assurer un développement durable et une gestion intégrée des territoires bretons ?

Ce travail de recherche permettra d'aboutir à une meilleure connaissance théorique du marché foncier : ses règles, ses acteurs, ses moyens, ses outils, ses mécanismes, son temps et ses rythmes d'évolution...

La démarche proposée est donc originale et innovante. Originale parce qu'il n'existe à ce jour aucune étude foncière achevée à l'échelle d'une région entière. Innovante, car la question du foncier reste très peu abordée en France, même par les économistes (à l'exception des travaux de Vincent Renard, chercheur au CNRS et membre du laboratoire d'économétrie de l'Ecole Polytechnique, ainsi que ceux initiés naguère par Marc Kaszinski, Directeur de l'EPF du Nord-Pas-de-Calais et Président de l'Association des Etudes Foncières).

Valérie Clerc-Huybrechts du laboratoire théorie des mutations urbaines, UMR CNRS 7136, Université Paris VIII a abordé « Beyrouth : l'influence du foncier et des plans d'urbanisme sur la formation des quartiers irréguliers de la banlieue sud »

Chapitre Introductif

L'hypothèse principale de cet article est que l'histoire foncière et urbanistique est primordiale dans la localisation de ces quartiers. Trois principaux éléments déterminent l'emplacement des quartiers irréguliers de Beyrouth : l'histoire urbanistique des terrains, l'histoire et la structure foncière des quartiers et l'attitude des propriétaires des parcelles. Toutes les occupations irrégulières de la banlieue sud-ouest de Beyrouth les font ressortir, même si certaines sont manifestement plus marquées par l'un ou l'autre d'entre eux.

Or, la recherche scientifique reste marquée par une pénurie d'études dans ce domaine ,et les études qui concernent particulièrement le foncier et les instruments d'urbanisme reste limitées .Ce qui a suscité notre intérêt et notre motivation pour cet axe de recherche qui va nous permettre de mieux comprendre l'interaction des deux concepts : le foncier et les instruments d'urbanisme.

4-Objectifs et démarche

Les principaux objectifs de recherche tendent à :

- L'identification théorique des instruments d'urbanisme et poursuivre leurs progression historique, ainsi que l'identification du processus de leurs élaboration.
- L'évaluation du rôle primordial du foncier dans la concrétisation et l'application des études des instruments d'urbanisme notamment les plans d'occupation des sols (POS) par un diagnostic de l'état de fait observable.
- Déceler les obstacles relatifs à la mobilisation du foncier qui entravent l'activité et l'application des instruments d'urbanisme.
- Déceler les causes de défaillance et les méfaits de l'incompréhension des instruments d'urbanisme.
- Démontrer que Le problème qui se pose actuellement n'est pas un problème de rareté des terrains mais le vrai problème de mobilisation des terrains potentiellement disponibles.
- Prouver que le foncier privé est une cause de l'échec des instruments d'urbanisme à Batna.
- Définir les stratégies nécessaires pour la mobilisation du foncier pour les instruments d'urbanisme afin d'aboutir à une planification judicieuse du cadre bâti.

Chapitre Introductif

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

La première partie porte sur une étude théorique visant d'abord à définir et clarifier un certain nombre de concepts pour se familiariser avec le thème de recherche, notamment le foncier et les instruments d'urbanisme. En se basant sur :
Le dépouillement des fonds bibliographiques.

Une bibliographie thématique qui servira de support au travail d'investigation du sujet de notre étude, basée sur la collecte de l'information. Cette dernière est matérialisée par une recherche bibliographique exhaustive, en imprégnant de la littérature, sur l'ensemble des ouvrages, toutes les recherches dont les thèmes occupèrent et traitent du fond notre problématique et qui ont servi de support à la maîtrise et l'appréhension du sujet dans sa globalité (Ouvrages, articles, monographies, revues, thèses de magister et doctorat, sites internet, textes législatifs et réglementaires (ordonnance, loi, décret.....) etc. En plus des Imageries satellite, photos aériennes, cartes graphiques ...etc.

La consultation attentive des différents documents d'urbanisme et d'aménagement du territoire : SNAT, SRAT, et PAW. Les Nouveaux outils prévisionnel : SCU. Ainsi que les Instruments d'urbanismes anciens : PUD et nouveaux instruments en cours: PDAU, POS, ...etc.
Une collecte exhaustive de toutes les données statistiques se fait auprès (ONS) et administration (APC, DPAT, DUC, CADASTRE, DOMAINE, AGENCE FONCIERE etc.).

La consultation de la Législation algérienne en matière d'urbanisme et du foncier.

La consultation des Archives de la direction de l'urbanisme et de la construction de la wilaya de Batna.

Il est à préciser aussi que La carte a été un support de travail et d'analyse essentiel.

En plus de cela et Pour atteindre les objectifs fixés, nous nous sommes appuyées sur un travail de terrain dans une deuxième partie. Cette dernière consiste à élucider un cas réel et faire un diagnostic et puis l'analyser pour Pouvoir interpréter.

Deux types de données sont à collectées. D'abord des données quantifiables qu'on peut obtenir à partir des différents organismes et administrations et des données qualitatives qu'on doit recueillir directement sur terrain.

Chapitre Introductif

Afin de confirmer ou infirmer la relation d'influence entre les deux concepts contenus dans notre hypothèse de recherche on a opté pour une méthode d'enquête dont les techniques sont le questionnaire et l'entrevue de recherche qui sont en relation et en fonction des objectifs et du type de données que l'ont souhaite avoir.

La problématique des instruments d'urbanisme entre le conçu et le vécu face au foncier privé ne peut pas être abordée d'une façon générale abstraite ou même théorique, il nous faut un cas limité et bien précis soumis à la méthode d'enquête.

On a opté pour cette méthode, du moment que notre recherche touche de près à la question de l'espace et de son utilisation. Cela va nous permettre de recueillir et d'analyser des données liées à la ville de Batna.

5-Choix du cas d'étude

Pour atteindre les objectifs fixés, nous nous sommes appuyées sur un travail de terrain pour relater les incohérences des instruments d'aménagement et d'urbanisme et la gestion du foncier et trouver des réponses à nos questions de recherches. Nous avons commencé du macro au micro en choisissant d'un côté la ville de Batna dont les principales difficultés de gestion urbaine se traduisent par de graves atteintes aux règles d'urbanisme et au patrimoine foncier et sa situation de crise multiforme relative à l'étalement urbain notamment :

- ✓ La dégradation de la qualité architecturale produite qui est visible partout.
- ✓ L'environnement urbain qui est transformé en un chantier éternel
- ✓ Les zones résidentielles qui ne cessent de s'agrandir sans aucun respect des règles d'urbanisme censées contrôler et faire appliquer la réglementation en vigueur sans aucune stratégie urbaine ni architecturale harmonieuse telles que définie par les règles d'urbanisme.
- ✓ L'exiguïté de l'espace.
- ✓ La défaillance et la mauvaise application des instruments d'urbanisme.
- ✓ L'épuisement des réserves foncières communales.

D'un autre côté le plan d'occupation des sols POS n°02 ou le pos évitement sud comme un échantillon et un pos pilote la ou on assiste à un urbanisme fait par les citoyens en absence d'une variante réglementaire. Ce qui se passe réellement et sur terrains est un résultat quand les propriétaires fonciers détiennent Le SOL, la clé de la mise en œuvre de tout projet de développement urbain. Plusieurs problèmes observés au niveau de ce POS entre autres :

- ✓ Une favorisation de l'aspect massif des constructions individuel implanté illicitement

Chapitre Introductif

- ✓ Une qualité architecturale médiocre caractérisée par plusieurs anomalies.
- ✓ Absence d'équipements, de voirie, d'espace vert, placettes, aire de jeux etc.....

6-Structure du mémoire :

Le présent mémoire est structuré de la manière suivante :

-Le chapitre introductif :

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

L'hypothèse de recherche, l'état de l'art, le choix du cas d'étude, les objectifs de la recherche, la démarche suivie et aussi la structure du mémoire.

I/une partie théorique ou bibliographique

Elle présente le cadre conceptuel et théorique de la recherche et dans laquelle figure trois chapitres réservés aux concepts clés de l'hypothèse pour se familiariser avec le vif du sujet de recherche.

-Le chapitre I Est consacré d'un côté au concept de planification urbaine qui met en place un ensemble d'instruments de planification spatiale et urbaine, dont l'objectif est de fixer les orientations fondamentales d'aménagement des territoires et de déterminer les prévisions et les règles d'urbanisme.

Il s'agit des instruments d'aménagement des territoires(territoire national, territoire régionale et territoire wilayale),et les instruments d'urbanisme qui concerne l'échelle de la ville ou de l'agglomération qui jouent un rôle très important dans l'organisation de la ville .Et d'un autre côté d'arriver à comprendre comment et quand les instruments d'aménagement et d'urbanisme (PDAU et POS) ont été promulgués et de voir la situation de ces deux instruments dans la hiérarchie d'outils d'aménagement précédés par les instruments d'aménagement du territoire.

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

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

Chapitre Introductif

-Le chapitre III Est consacré en premier lieu à un aperçu historique des modes de propriété et des rapports qu'entretenait la société algérienne, avant l'indépendance, avec son sol. Cet aperçu est utile pour comprendre les orientations des politiques foncières algériennes après l'indépendance et les rapports difficiles que la société et l'état algériens ont eu et continuent d'avoir avec le sol.

En deuxième lieu ce chapitre traite l'évolution de la propriété du sol et de sa gestion par l'état et la société algérienne en insistant sur l'impact de cette évolution sur l'espace, mais aussi sur les véritables objectifs de toutes les politiques foncières qui se sont succédées dans notre pays et leur relation avec l'évolution des politiques urbanistiques et les formes d'urbanisation engendrées.

II/ Partie analytique

Cette partie est composée de quatre chapitres conjuguant la démarche méthodologique et Analytique de l'étude. Les données seront en relations avec le vif du sujet et qui touchent directement les instruments d'urbanisme et le foncier.

-Le chapitre IV

Traitera la présentation de la ville de BATNA sous ses différents aspects avec l'Analyse du cadre bâti produit à chaque étape d'évolution de la ville, depuis son premier noyau jusqu'à ce jour. Ce chapitre aussi est consacré aux outils de planification urbaine dans la ville de Batna. Jusqu'à la promulgation des deux instruments d'aménagement et d'urbanisme PDAU et POS.

Le chapitre V

Ce chapitre présente en premier lieu une Analyse des instruments d'urbanisme dans la ville de Batna. Cette étude nous a permis d'identifier les effets relatifs à la gestion foncière et l'incapacité de ces instruments de répondre aux besoins tracés vu la nature juridique privé qui s'impose. Cette incapacité s'est traduite par la création de nouveaux pôle urbain hors les limites urbaines de la ville.

En second lieu ce chapitre est consacré à Un diagnostic de l'état actuel du foncier de la ville de Batna et le problème de la propriété foncière privé qui fait face à l'application des instruments d'urbanisme. Le tissu existant y compris le secteur urbanisable n'offre que de rare possibilités foncières vu l'état de saturation qui le caractérise, les secteurs a urbanisé formant la périphérie organisés sous forme de pos, constitues la 2eme alternative assurant à la ville son développement.

Le chapitre VI

Présente l'état de l'art et le positionnement épistémologique, il comporte la lecture des différentes méthodes utilisées par les chercheurs en architecture et urbanisme afin de pouvoir choisir la méthode et les techniques à adopter dans cette recherche pour la vérification de notre hypothèse.

Le chapitre VII

Présente l'analyse et l'interprétation des résultats obtenus de l'application de la méthode d'enquête sur le POS n°02 (Evitement Sud) Batna comme pos pilote Ou se transforment le développement d'un cadre bâti informel sous toutes ses formes loin de la réglementation (foncier, instruments d'urbanisme) et du contrôle de l'administration.

La conclusion générale qui présente les résultats de la recherche.

Les recommandations

PREMIERE PARTIE :
ETUDE
CONCEPTUELLE ET
THEORIQUE

INTRODUCTION DE LA PREMIERE PARTIE

La première partie de cette étude porte sur une étude conceptuelle et théorique visant d'abord à définir et clarifier trois concepts pour se familiariser avec le vif du thème de recherche. Connaître aussi l'environnement juridique de la pratique urbanistique en Algérie. Une bibliographie a servi de support.

Cette partie comporte trois chapitres relativement aux concepts contenus dans notre hypothèse.

Le premier chapitre

On a essayé à travers ce chapitre d'éclaircir le concept de planification urbaine qui met en place un ensemble d'instruments de planification spatiale et urbaine, dont l'objectif est de fixer les orientations fondamentales d'aménagement des territoires et de déterminer les prévisions et les règles d'urbanisme. Il s'agit des instruments d'aménagement des territoires (territoire national, territoire régionale et territoire wilayale), et les instruments d'urbanisme qui concerne l'échelle de la ville ou de l'agglomération. Ces instruments jouent un rôle très important dans l'organisation de la ville.

Dans ce chapitre, la mise sous la lumière des différentes étapes qui ont rythmé la planification urbaine notamment l'évolution des politiques urbaines en Algérie à travers les différentes périodes qui l'ont marqué (avant la colonisation, pendant la colonisation et après l'indépendance). L'Algérie était subordonnée à la situation urbaine héritée de la période coloniale.

Nous essayerons Aussi de distinguer entre l'aménagement des territoires (national, régional et wilayale) et l'urbanisme dont l'objet est l'organisation spatiale des villes et dont les instruments techniques et juridiques sont (PDAU et POS) et qui seront présentés dans le chapitre suivant.

L'objectif de ce chapitre est d'arriver à comprendre comment et quand les instruments d'aménagement et d'urbanisme (PDAU et POS) ont été promulgués ça d'un coté et d'un autre de comprendre la situation de ces deux instruments dans la hiérarchie d'outils d'aménagement précédés par les instruments d'aménagement du territoire qui sont peu adapté à la réalité. De voir aussi l'efficacité ou non des instruments d'urbanisme dans la maîtrise du développement urbain.

Le deuxième chapitre

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

L'objectif de ce chapitre est d'éclaircir la méthodologie d'élaboration des instruments d'urbanisme en Algérie, d'identifier aussi les objectifs de chacun de ces instruments selon son échelle et ses objectifs, d'entrevoir le décalage existant entre les objectifs théoriques de ces instruments et la réalité de la pratique urbanistique et foncière de l'espace urbain.

En plus l'objectif du chapitre étant la compréhension des atouts et des faiblesses des instruments d'urbanisme en Algérie, connaître aussi les dossiers réglementaires et graphiques de ces instruments, Décrire les procédures juridiques d'adoption et d'approbation des instruments d'urbanisme en vigueur et d'arriver enfin à comprendre comment le foncier a été pris dans le processus théorique de ces instruments qui sont un moyen de maîtrise du développement urbain.

Le troisième chapitre

Ce chapitre met sous la lumière le concept foncier .Il traite en premier lieu l'historique des modes de propriété et des rapports qu'entretenait la société algérienne, avant l'indépendance, avec son sol. Cet aperçu est utile pour comprendre les orientations des politiques foncières algériennes après l'indépendance et les rapports difficiles que la société et l'état algériens ont eu et continuent d'avoir avec le sol.

En deuxième lieu ce chapitre Aborde l'évolution de la propriété du sol et de sa gestion par l'état et la société algérienne en insistant sur l'impact de cette évolution sur l'espace ,mais aussi sur les véritables objectifs de toutes les politiques foncières qui se sont succédées dans notre pays et leur relation avec l'évolution des politiques urbanistiques et les formes d'urbanisation engendrées .

L'objectif de ce chapitre est de comprendre comment l'action foncière est l'un des facteurs les plus influant dans la production urbaine.

Enfin cette première partie nous a permis à travers la recherche bibliographique de mieux comprendre les concepts clefs de notre hypothèse de recherche notamment « LES INSTRUMENT D'URBANISME» comme moyen de maîtrise du développement urbain et le « FONCIER » comme support fondamental à tout acte d'urbanisme.

Chapitre 1:
Evolution des politiques
urbaine et des instruments
d'urbanisme
En Algérie

INTRODUCTION

L'avancée très rapide de l'urbanisation exige des moyens de maîtrise, des situations très complexes afin de trouver des solutions adéquates aux problèmes que vivent nos villes et surtout d'éviter les dysfonctionnements à venir. Les politiques urbaines devront contenir les encouragements ou les propositions nécessaires pour un développement harmonieux et durable des villes. L'urgence engendre bien des dysfonctionnements, aussi bien dans les réalisations nouvelles que dans les tissus existants, les situations s'aggravent et se compliquent avec le temps. Face à l'étendue du phénomène, son ancienneté et ses implications lourdes, la ville a son présent déstabilisé et son avenir hypothéqué.

La ville, cet organisme vivant connu pour sa forte densité de population et d'activités exprime sa grande vitalité d'urbanisation qui s'accompagne de véritables problèmes spatiaux et fonctionnels se manifestant par les incohérences qui existent dans la ville. Les grandes villes, plus que les petites villes posent des problèmes plus complexes dans tous les pays du monde, mais ils diffèrent selon les contextes géographiques, historiques, politiques, économiques et sociaux de chacune.

La planification urbaine qui est une méthode de prévision, d'orientation et d'organisation, qui, à travers l'élaboration et la mise en œuvre de documents d'urbanisme permet aux autorités publiques d'orienter et de maîtriser le développement urbain. Elle définit des procédures et désigne des instruments pour les atteindre.

La politique urbaine en Algérie est passée par plusieurs étapes. Elle était subordonnée à la situation urbaine héritée des périodes précédentes notamment les civilisations précédentes et la colonisation d'un côté et de l'autre d'un urbanisme illicite fait par les citoyens. L'évolution de l'urbanisme en Algérie est liée aux expériences et modèle français. Ainsi la loi algérienne s'inspire directement de celle-ci. Pour des liens historiques avec ce pays.

L'Algérie est un pays très convoité en raison de sa situation centrale par rapport aux pays du Maghreb. Son histoire à partir des conquêtes romaines jusqu'à l'Algérie indépendante a instauré et forgé une richesse patrimoniale. L'Algérie, cette vaste étendue territoriale a connue une architecture et un urbanisme diversifiés selon la diversité des périodes historiques.

« Envisagées dans la longue durée, les politiques urbaines en Algérie sont fortement marquées, aussi bien, par l'héritage colonial et l'évolution universelle de l'urbanisme. En effet l'Algérie n'a pas échappé aux mutations des instruments d'action sur l'espace urbain, en France et plus globalement à travers le monde »¹⁶.

En effet « L'urbanisme en Algérie, sous sa forme moderne, est lié dès les débuts, à la colonisation française. Il a été marqué et continué à l'être par les expériences et les modèles français. C'est pourquoi qu'il est impossible d'écrire l'histoire de l'urbanisme et des villes en Algérie en ignorant le fait colonial ».¹⁷

Après l'indépendance, la nécessité d'un développement économique national et une politique de développement s'est avérée nécessaire. L'état a commencé par la réalisation des projets ponctuels urgents en l'absence d'une planification et d'une législation urbaine.

Depuis quelques années, notre pays connaît un regain d'intérêt en matière d'urbanisation, d'organisation et de gestion des villes. Une nouvelle vision politique se dessine dans ce domaine, avec la promulgation de plusieurs nouveaux textes réglementaires avec la participation de décideurs. « Toutes les options de planifications dégagées par la mise en œuvre des autres disciplines et agréer par les décideurs politiques (Etat, collectivités locales, usagers) se traduisant tôt ou tard, et ce quelque soit le régime politique par l'émission de normes juridiques »¹⁸

Dans ce chapitre on va aborder l'évolution de la réglementation et de la planification durant les différentes étapes qui ont rythmé la planification urbaine à travers les différentes périodes historiques. Pour plus de détail et d'éclaircissement nous allons analyser les instruments d'urbanisme notamment le PDAU et le POS dans un autre chapitre, dans le but de parvenir à vérifier et concrétiser notre hypothèse.

¹⁶ Maouia Saidouni, Eléments D'introduction A L'urbanisme, Casbah Edition ,2001 p197

¹⁷ idem 16

¹⁸ Jacquignon .L, le droit de l'urbanisme, Ed. Eyrolles, paris 1978, p4

1-APERCU SUR LA DEFINITION ET FONDEMENT DE LA PLANIFICATION URBAINE

L'action de la planification urbaine trouve ses fondements et origines dans la seconde moitié du 19^{ème} siècle, après la révolution industrielle en Europe. Ce sont donc les pays industrialisés, touchés par les problèmes d'industrialisation qui ont élaborés ce concept dont l'objectif était de maîtriser les problèmes, et de mettre en ordre les villes en désordre du 19^{ème} siècle.

La grande Bretagne fut le premier pays qui a utilisé le concept de planification urbaine, avec « le town planning » puis l'« urban planning », comme réaction au développement anarchique des villes et comme solution aux problèmes causés par l'industrialisation.

En 1898, EBENEZER.H a développé le concept de la « cité jardin » donnant naissance à la ville hygiénique qui s'oppose à la ville industrielle polluée, dans le but de respecter les règles d'hygiène et morales, mettant en place des espaces vert Urbains. Le concept de la planification urbaine s'est développé par la suite en Europe notamment en France, puis aux Etats-Unis par le Burnham (plan de Chicago), le premier plan de new York.

L'émergence des politiques d'aménagement du territoire a eu lieu dans les années 1930 (la charte d'athènes), et c'est généralisé à la fin de la deuxième guerre mondiale comme réponse à la situation des villes de l'après guerre. Cette période était marquée par l'exécution des schémas basés sur les idées et les principes du mouvement moderniste. L'urgence de reconstruire a nécessité le recours aux grands ensembles.

A partir de 1970, les lois d'orientation et les schémas d'aménagement et d'urbanisme apparaissent dans le but d'organiser le développement urbain et foncier des villes. Les dernières années sont marquées par l'émergence d'un nouveau concept : « le projet urbain ». Le projet urbain est une nouvelle approche, une nouvelle gestion de la ville qui tente à répondre aux problèmes posés dans les citées édifiées selon les principes du mouvement moderne, elle vise à améliorer les conditions de vie des citoyens sur le plan social, économique et sur le plan spatial.

Aujourd'hui tous les pays sont dotés des différentes politiques de planification dont les objectifs se différent. Selon MERLIN.P et CHOAY.F, 1988 le terme planification signifie « *le processus qui fixe (pour un individu, une entreprise, une institution, une collectivité territoriale ou un état), après études et réflexion prospective, les objectifs à atteindre, les moyens nécessaires, les étapes de réalisation et les méthodes de suivi de celle-ci. La planification prend, en particulier, la forme de plans. Ceux-ci peuvent concerner une période de temps fixée ou non* ».

Le but de la planification urbaine est de coordonner le développement et la création des villes dans le respect du cadre de vie des habitants actuels ou futurs, et de l'équilibre nécessaire entre des populations, des activités et des équipements. Elle met en place des mécanismes pour le contrôle des différents comportements et mouvements qui influent sur la composition et le développement de la ville.

La planification urbaine est une «*partie et pratique de l'urbanisme dont l'objectif est de prévoir l'évolution de l'urbanisme dans le temps, à partir d'un diagnostic de la situation actuelle, les tendances constatées et le projet de ville souhaité. Concrètement, elle se traduit par la fonction de plans d'urbanisme (instruments D'urbanisme)*»¹⁹

On entend par plan d'urbanisme tout outil ou instrument de la planification urbaine, ces plans d'urbanisme qui sont l'un des outils de la planification sont réducteurs des effets néfastes de l'urbanisation. La planification urbaine par ses instruments qui s'appelle : le plan, la prospective, la recherche opérationnelle et la liste sans doute n'est pas close, est un réducteur d'incertitude, il ne s'agit pas de devenir l'avenir, mais de contribuer à le construire.²⁰

2-LES ETAPES DE L'EVOLUTION DES POLITIQUES URBAINES EN ALGERIE

Le fait de la planification urbaine remonte à l'antiquité, les fouilles archéologiques présentent les témoins de son existence dans l'histoire de la ville.

Berceau de nombreuses civilisations, la méditerranée, par ses ouvrages historiques, ses sites archéologiques, ses cultures et son artisanat constitue un héritage, culturel partagé par tous les pays riverains. Pour toutes les dynasties qui se sont succédé dans le temps et dans l'espace méditerranéen, le patrimoine architectural et urbanistique a été le moyen le plus représentatif pour marquer leur Passage. La production du patrimoine bâti relève du concours de plusieurs facteurs liés (sociaux, économiques, culturels, politiques, religieux, technologiques et même militaires).

L'Algérie a été peuplée, dès l'aube des temps. Les vestiges de la présence humaine en Algérie remontent à 400000 ans, âge attribué aux restes de "l'Atlanthrope", découverts dans les sédiments du lac préhistorique Ternifine, en Oranie. En Algérie, on assiste, d'une façon frappante, au voisinage immédiat de l'histoire et de la préhistoire. Il faut souligner, que c'est au Sahara, que la civilisation néolithique devait connaître ses plus belles réussites.

¹⁹ Maouia Saidouni, Eléments D'introduction A L'urbanisme, Casbah Edition, 2001

²⁰ DERYCKE.H, 1982

Qu'il s'agisse de peintures du Tassili du Hoggar, qu'il s'agisse de pierres taillées et polies, comme on peut en voir dans la magnifique collection du musée du Bardo, on découvre des œuvres achevées d'une étonnante perfection technique. Et les fresques si importantes sur le plan documentaire, témoignent du goût artistique des Sahariens de la Préhistoire. Certaines pierres sculptées et lissées, qui représentent des animaux, bovidés ou gazelles, ont une puissance d'évocation étonnante.²¹

L'Algérie en tant que pays millénaire et terre d'accueil de nombreuses civilisations a hérité de l'époque précoloniale et coloniale, les vieilles constructions en tant que créations architecturales et urbanistiques portant témoignage d'une civilisation particulière. Du fait de l'établissement de diverses civilisations et dynasties sur le territoire algérien, notre pays enserme d'innombrables témoignages datant de différentes époques.

2-1.LES POLITIQUES URBAINES EN ALGERIE AVANT LA COLONISATION FRANCAISE (Avant 1930)

Cette période a été caractérisée par la succession de plusieurs civilisations sur l'espace algérien. Cependant plusieurs villes ont été construites par les phéniciens, les romains, les byzantins ainsi que les ottomans jusqu'à la période de la colonisation française.

Les plus beaux vestiges laissés par ces civilisations et que l'on peut admirer aujourd'hui témoignent de leur existence et clarifient des principes sur lesquelles ont été fondées ces villes entre autres :

Les plans d'urbanisme bien intégrés avec le cadre environnemental qui constituent les ressources et qui représentent les valeurs attribuées au site choisis.

2-1-1.Les villes romaines

Les phéniciens furent fondateurs des fameux comptoirs, qui jouèrent un rôle important dans le commerce et dans les échanges pendant l'Antiquité et au-delà. D'Est en Ouest, la côte algérienne abritait des comptoirs qui sont devenus : Annaba, Skikda, Collo, Jijel, Bejaïa, Dellys, Alger, Tipaza, Cherchell, Tènes, Ghazaouet ... Ces comptoirs qui seront plus tard les assises des villes puniques, numides et romaines.

Si la sédentarisation s'est faite au temps des phéniciens et des Royaumes numides, c'est l'urbanisation qui constituera la base de l'empire romain.

²¹ <http://www.algerie-monde.com/histoire>

Vu la situation stratégique et les potentialités de l'Algérie l'empire romain a fondé des villes dont leurs emprunte existe à ce jour.

La ville romaine se caractérise au-delà des rites de fondation et de dédicace, par le tracé d'un périmètre. La ville est d'abord une limite entre le monde civilisé et les barbares, la ville est même le symbole de la civilisation.

L'espace ainsi délimité s'ordonne à partir de deux axes orientés le plus souvent Nord-Sud et Est-Ouest pour des raisons symboliques, le decumanus et le cardo.

Le territoire algérien regorge de vestiges d'époque romaine. Entre autres nous y trouvons de grandes villes très bien conservées notamment :

Djemila, Cherchell, Tipaza, Tebessa, Lambèze, Timgad etc...

La Numidie est un territoire militaire, dont le commandement est installé à Lambèze, elle deviendra province indépendante de la Proconsulaire en 198.



Photos.01 : La ville de DJEMILA



Photos.02 : La ville de TIPAZA

Source : <http://www.algerie-monde.com/histoire/romaine/>

La ville de Cherchell est l'ancienne Césarée romaine, ou encore l'ancienne colonie Phénicienne conserve aujourd'hui moins de vestiges archéologiques que Tipaza.

Tipasa, ville célèbre pour ses vestiges archéologiques romains. L'ancienne cité située dans la colline Ouest, le théâtre, le cirque, les thermes... Ce site est classé par l'UNESCO au patrimoine de l'Humanité. De nombreux vestiges puniques, romains, chrétiens et africains attestent de la richesse de l'histoire de cette région. Albert Camus y a écrit « Noces » en 1939.

Khenchela, que les romains dénommèrent « Mascula » fut créée au premier siècle après JC par la troisième légion romaine « Augusta ». L'importance et le nombre des ruines disséminées un peu partout, sur son territoire attestent de la vitalité de la région et de la présence agissante des romains.. Elle fut le premier rempart dans la conquête de l'Aurès par les byzantins.

La ville de Tébessa a connue pour son patrimoine archéologique et historiques et ses vestiges romains tels que l'Arc du triomphe de Caracalla, le Théâtre romain, le temple de Minerve, l'Amphithéâtre, les ruines de la basilique St Crispine et les murs byzantins .

« Djemila », classé par l'UNESCO au patrimoine de l'Humanité. Anciennement Cuicul. Cette ancienne colonie romaine fondée sous le règne de Nerva (96-98 de notre ère) apporte un témoignage exceptionnel sur une civilisation disparue. C'est l'un des plus beaux ensembles de ruines romaines du monde. Les vestiges archéologiques tels que l'Arc de Triomphe, les Grandes Thermes, la Basilique Chrétienne ainsi que le musée et ses magnifiques tableaux de mosaïques.²²

Ajoutant à cela la ville de « Timgad » ou thamugadi, classé patrimoine mondial par l'Unesco. Parmi ces principaux monuments reconnus (le forum, le théâtre, les marchés et les grands thermes).



Photos.03 : Les ruines de Timgad

Source : <http://www.algerie-monde.com/histoire/romaine/>

.2-1-2.LES VILLES ARABO-MUSULMANE

Au IIIème siècle de l'Hégire, IXème siècle de notre ère, l'Afrique du Nord, tout entière, était conquise par l'Islam. Ce fut une conquête spirituelle sans précédent. L'avènement de l'Islam au VIIème siècle est un des faits les plus considérables de l'histoire du Maghreb. En l'an 681, avec l'arrivée de Sidi-Okba, l'Algérie entre dans l'histoire de l'Islam, car cette religion nouvelle obtient de plus en plus l'adhésion de la population qui participera à la conquête et à l'islamisation d'une grande partie de la péninsule ibérique.

²² http://fr.wikipedia.org/wiki/planification_urbaine

La civilisation arabo-musulmane, née au VII^e siècle, a été une civilisation urbaine. Les activités de commerce et d'artisanat s'y concentraient. La Mosquée est ce que les Musulmans ont de plus beau aujourd'hui. Les conquérants arabes ont fondé de nombreuses villes.

Les vieilles villes algériennes, notamment les casbahs et les ksours ont connu l'application des normes et règles de planification et de construction de la société arabo-islamique.

La majorité des villes arabo musulmane se sont développées pour devenir des grandes villes et qui ont laissé leurs empreinte à travers l'histoire. Entre autres nous y trouvons de grandes villes très bien conservées notamment : la ville de tihret, El kalaa, Tlemcen, El Mansoura, Alger,...²³. Sans oublier qu'il y'a d'autre ville que des musulmans non arabe ont fondé nous citons la ville de Ghardaïa.



Photos 04 : La Kalâa des Beni-Hammad à M'sila



Photos 05: La ville de Ghardaïa

Source : <http://www.algerie-monde.com/histoire/arabo-musulmane/>

La civilisation musulmane atteint son apogée avec les Fatimides qui rayonnèrent pendant trois siècles (du Xe au XIIe siècles). De cette époque date la Kalaa des Beni-Hammad. Erigée sur une pente que circonscrivent des ravins, elle est dominée par des hauteurs rocheuses qui lui servent d'observatoire et l'alimente en eau. Aujourd'hui, le minaret de la mosquée se dresse au milieu de ruines où les fouilles ont dénombré trois palais. L'architecture de ces demeures s'inspire de l'Orient, de l'Irak et de la Perse.

²³-جورجي زيدان , تاريخ التمدن الإسلامي , الجزء الأول , دار مكتبة الحياة , بيروت , 1967

La Grande Mosquée D'Alger (1096) dont L'architecture s'inspire de celle de la Grande Mosquée de Cordoue. A Nédroma comme à Tlemcen et à Alger, l'art andalou exerce une grande influence. la Grande Mosquée de Tlemcen, un édifice simple apparaît au visiteur qui pénètre dans la Mosquée par la face latérale.²⁴

2-1-3.LES VILLES ALGERIENNE DURANT LA PERIODE OTTOMANE

Les musulmans venus de l'andalouse vers la fin du 15 ème siècle ont donné aux villes algérienne une dynamique culturelle, économique et politique. Ils ont participé avec leurs activités urbaine dans l'évolution du cadre urbain des villes algériennes et surtout les villes côtières. Entre autres nous y trouvons de grandes villes très bien conservées notamment la ville de Tlemcen à l'ouest et la ville de Constantine à l'est avec un nombre d'habitant qui n'est pas inférieur à 50000 habitants pour chacune.²⁵

A cela s'ajoute d'autres villes qui avaient des rôles important dans le domaine administratif et militaire notamment la ville d'Alger, Blida, Médéa, Bejaia, Oran, Mascara.....

Durant cette période La ville d'Alger était toujours la capitale administrative du pays et le siège du DEY. Cependant le pays était divisé en secteurs administratifs qui dépendaient de la capitale et leurs gestion était assurés par les BEY qui sont désignés par le DEY. L'algerie était divisée administrativement en quatre parties.²⁶



Photos.06: Mosquée Ketchaoua



Photos.07 : Jamaa al-Jdid

Source : <http://www.algerie-monde.com/histoire>.

Alger est née de la Casbah. L'histoire de cette ancienne Médina est mouvementée et qui illustre les différentes périodes, notamment turques puis

²⁴ <http://www.algerie-monde.com/histoire>

²⁵ - بشير تجاني، التحضر والتهيئة العمرانية في الجزائر ، ديوان المطبوعات الجامعية بالجزائر

²⁶ FONTAINE .J, L'algerie volontarisme, Etatique et aménagement du territoire, OPU, Alger ,1990,p106-109

espagnoles, entre le 15^{ème} et le 17^{ème} siècle. C'est aussi un héritage qui constitue un complexe urbain, unique en son genre, qui a inspiré poètes, écrivains, peintres et architectes. En 1992 elle finit au rang de patrimoine mondial de l'Unesco.

Le palais du Bey, édifié par Khair-Eddine Barberousse au 16^{ème} siècle, la muraille de la ville haute de 12 m, les nombreuses ruelles aux multiples impasses.

La mosquée Ketchaoua, édifice surprenant par le mélange des styles romano-byzantin et turco-arabe, la mosquée Ketchaoua fut le centre d'un quartier animé entre la citadelle et la rade d'Alger.

Témoin et mémoire de l'histoire d'Alger, elle raconte les frères Barberousse, les deys ottomans. Jamaa al-Jdid, « nouvelle mosquée » une des mosquées historiques d'Alger. Elle est située dans le quartier de la Pêcherie dans la basse Casbah. Elle a été bâtie en 1660 par le Dey Mustapha Pacha dans le style ottoman.

2-2.LES POLITIQUES URBAINES EN ALGERIE PENDANT LA COLONISATION FRANCAISE (1830-1962)

Cette période marque la fin de la domination ottomane et début de la domination française. La date de 1830 est évidente (la prise d'Alger par les Français, ensuite y a eu les autres villes algériennes commençant par celle situées sur la côte ensuite les villes intérieures. Même les campagnes n'ont pas échappé pour le bien économique français.

Durant cette étape, l'administration française en Algérie a appliqué la même réglementation française avec des modifications légères : (plan de Constantine et les articles du code de l'urbanisme et de l'habitation ceux de 1958 et 1959 concernant les lotissements et les permis de construire).

Durant la période coloniale la politique suivie en matière d'urbanisme se référait à l'appareil législatif français appliqué en France depuis 1919 avec quelques adaptations aux conditions du pays.²⁷

²⁷ Alberto Zuccheli, Introduction à L'urbanisme Opérationnel et à la Composition Urbaine, Volume 2, OPU 1983, P 252-253-

2-2-1. LA PERIODE : 1830 -1919

Pour mieux aménager la ville, les politiques urbaines sont en fait des moyens d'action. La politique urbaine, intervient « *pour mieux aménager la ville en fonction des besoins économiques et sociaux* ». ²⁸

La politique urbaine régissant le développement des villes durant cette période a été caractérisée par l'application du (plan d'alignement et de réserves).²⁹ Ce plan fut l'outil principal régissant le développement des villes avant 1919.il avait comme objectif :

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

2-2-2.LA PERIODE : 1919-1948

La réflexion sur la politique urbaine n'apparait qu'après la promulgation de la loi dite cornudet et qui a été appliquée entre (1919-1924).

Après la Première guerre mondiale, la mise en place d'une planification urbaine en France et ses colonisation entre autre l'Algérie à travers « la loi cornudet ». A travers cette loi le législateur a pour la première fois conçu le développement des Agglomérations dans une perspective générale, organisée et cohérente.

A cette fin, il a imposé aux communes de plus de 10.000 habitants l'obligation d'élaborer un « Plan d'aménagement, d'extension et d'embellissement » et qui a été appliqué en algérie suite au décret du 05/01/1922. C'est dans ce contexte que des laboratoires spécialisés dans l'application de ces plans ont été réalisés en Algérie.

L'importance de cette loi réside sur le côté prévisionnel de la planification non seulement de toute la ville, mais avec son extension. Comme le décrivait GAUDIN « Le regard organisateur se trouve vers le lointain, dans l'espace comme dans le temps ». ³⁰

²⁸ Claude Jacquier, La Place Des Habitants Dans Les Politiques Urbaines en Europe. Edition profession banlieue. P27.

²⁹ Mouia Saidouni, Elément d'introduction à l'urbanisme -Histoire, méthodologie, réglementation. Edition casbah 2001. P201

³⁰ Jean pierre gaudin.la série que sais-je ?les nouvelles politiques urbaines. Edition PUF PARIS.P18

Cette loi était sous forme d'établissement de plans d'aménagement, d'embellissement et d'extension des villes.

- ✓ Les principaux apports de la loi ont été :
- ✓ La généralisation des permis de construire.
- ✓ La soumission des opérations de lotissement à Un régime d'autorisation et de réglementation particulier
- ✓ L'institution des projets d'aménagement, d'embellissement et d'extension des villes.

Ces plans avaient comme préoccupations :

- ✓ le contrôle des voiries et les permis de construire
- ✓ les servitudes
- ✓ Les places, les jardins et les réserves boisées
- ✓ es emplacements réservés aux services publics
- ✓ Fixe la nature et les conditions d'implantation des constructions de chaque zone

2-2-3.LA PERIODE : 1948 -1962

Après la deuxième guerre mondiale ,le plan d'aménagement, d'extension et d'embellissement des villes a été annulé ainsi et durant cette période l'agence de planification a créée le plan d'urbanisme de la capitale « Alger » en 1948.Cependant il a été procédé au recensement des problèmes d'urbanisme en se basant sur la méthode des ratios et la grille d'équipements .Il est a noté aussi l'importance donnée aux plans des réseaux divers et surtout le réseau de transport.

Afin de répondre aux exigences de la reconstruction et de la modernisation urbaines en France et vu la croissance démographique et économique, de nouveaux instruments réglementaires sont institué vers la fin des années 50.

Pour l'Algérie et parallèlement y'a eu le lancement du plan de Constantine en 1958 pour une amélioration du coté social et économique. Cette période a vu la promulgation de plusieurs instruments de planification qui ont marqué la fin de la présence coloniale en algérie ainsi qu'ils ont continué à avoir une influence importante sur les instruments d'urbanisme après l'indépendance. Parmi ces instruments on trouve :

2-2-3-1..LE PLAN D'URBANISME DIRECTEUR (PUD)

Le plan d'urbanisme directeur avait un programme général sans détail .sa durée est de (20 ans).il se basait essentiellement sur les statistiques démographiques (nombre d'habitant), de la structure économique (assurer l'équilibre entre le nombre d'habitant et l'offre d'emploi).

Il s'intéressait aussi aux surfaces affectées aux activités économiques ainsi que la structure spatiale et le zonage.

2-2-3-2.LES PLANS DE DETAIL

Ces plans sont Elaborés à l'échelle des communes en se basant sur les orientations du plan d'urbanisme directeur PUD.

Le rôle principal de ces plans étant l'organisation des secteurs urbanisés et urbanisable en plus de la localisation des équipements.

2-2-3-3.LES PLANS D'URBANISME ET DE RESTRUCTURATION

Ces plans concernaient les centres ville et La rénovation des quartiers défectueux.

2-2-3-4.LE PROGRAMME D'EQUIPEMENT URBAIN ET LE PLAN DE MODERNISATION ET D'EQUIPEMENT(PME)

Le programme d'équipement urbain et le plan de modernisation et d'équipement (PME) sont des budgets pour le financement des programmes d'équipements et de développement économique.

2-2-3-5.LES PROGRAMMES D'URBANISME ET LES ZONES A URBANISE PAR PRIORITE (Z.U.P)

« Ces programmes sont spécifiquement pour la banlieue et les zones périphériques d'extension. Le complément indispensable de la Z.U.P est la grille d'équipement-la première fut, en 1959, la grille du pont du nom du conseiller technique du ministre de la construction.La grille d'équipement établit des normes la programmation des équipements, en fonction d'une hiérarchie allant de l'unité de voisinage (800 à1200 logements) au grand ensemble (10000 logements), en passant par le quartier (2500 à 4000 logements)»³¹

Toute cette planification était aux services de l'économie française, ce qui prouve cela

C'est l'exploitation maximale et La concentration des différents projets sur le littoral algérien pour faciliter le transport à travers les bateaux. L'objectif ainsi étant la création d'Un déséquilibre à travers le territoire algérien.

Cependant ces instruments ont continué à avoir une influence importante sur les instruments d'urbanisme de l'Algérie indépendante.

³¹ Mouia Saidouni ,élément d'introduction à l'urbanisme - Histoire, méthodologie, réglementation ,Edition casbah 2001. P205

Les outils et les instruments utilisés en France	Les outils et les instruments utilisés en Algérie
<p style="text-align: center;"><u>Avant l'indépendance</u></p> <p>La période 1830-1919 s'est caractérisée par la création de lotissement.</p>	<p style="text-align: center;"><u>Après l'indépendance</u></p> <p>Le même principe a été suivie dans la politique urbaine en Algérie en 1974 par la promulgation de plusieurs instruments de planification notamment les lotissements.</p>
<p>La période 1948-1962 est marquée par la création de plusieurs plans, outils et instruments de planification notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> -la grille des équipements -le plan d'urbanisme directeur(PUD) -le plan de modernisation et d'équipement (PME) 	<p>Les mêmes instruments sont créés en Algérie durant les périodes qui suivent notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> -la grille des équipements qui est exploité jusqu'à nos jours. - en 1974 le plan d'urbanisme directeur(PUD) a été crée en Algérie comme instrument de planification. -le plan de modernisation et d'urbanisme(PMU)

Tableau.01 : Les expériences des politiques urbaines en France avant l'indépendance et les Tendances de leurs projections en Algérie après l'indépendance.

Source : Auteur (2012)

2-3.LES POLITIQUES URBAINES APRES L'INDEPENDANCE

Lors de la première décennie de l'après –indépendance, la question urbaine était évacuée des préoccupations du nouvel état algérien. Même si Alger avait semblé à un moment, susciter quelques velléités pour organiser sa croissance, par l'institution d'un comité inter-ministériel, le COMEDOR (comité permanent d'études et d'organisation de l'agglomération d'Alger) qui impulsa une première étude d'aménagement, mais dont les activités furent gelées, après un laps de temps très court, et sans que, par la suite, sa dissolution ait été prononcée.³²

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

Pour faire face à ce déséquilibre régional et dans le cadre de la politique de l'équilibre régional et en se basant sur la planification économiques et la politique de l'industrialisation, il a été procédé et en urgence aux opérations de l'équilibre à travers le lancement des programmes urbains pour les zones les plus négligées.

³² Salah Bouchemal, laboratoire RNAMS, centre universitaire Larbi Ben M'hidi, Algérie.

Ce sont en fait les villes de l'intérieur qui vont connaître les rythmes de croissance les plus soutenus relativement à leur situation antérieure.

La promotion administrative de nombre d'entre elles et les options dites hauts plateaux, de décentralisation et d'équilibre régional ont conduit au développement fulgurant d'anciens centres administratifs coloniaux comme Batna, Sétif, Tiaret, Médéa, bouira...³³

2-3-1.LA PERIODE 1962-1966 :

Durant cette période La préoccupation majeure de l'état était penchée sur les solutions urgentes des affaires politiques, sociales et économiques par l'application de loi de l'urbanisme hérité (loi 1958) que la France a essayé de l'appliquer en Algérie en 1960.

L'Algérie a veillé sur l'application de cette loi jusqu'au 31/12/1962 tout en insistant sur la conformité de ces textes avec la situation national.

La promulgation de loi la 24/08/1962 portant protection et gestion des biens inoccupés après le départ massif des collants .Ces biens ont été mise en ordre avec la loi du 18/03/1963.

La loi du 31 décembre 1962 portant reconduction de la législation française :

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

L'Algérie s'est concentrée durant cette période sur le secteur agricole de l'état notamment les terres fertiles qui se trouvent au nord algérien comme la plaine de Metija, et à l'ouest les plaines d'Oran et chlef ... au centre les plaines de Constantine et les plaines de la Hodna qui sont situés près des villes intérieures comme Tlemcen et Sétif.

L'état algérien s'est rendu compte de l'importance du secteur industriel dans le développement économique par la réalisation de zones industrielles (Z.I) durant cette période.³⁴

³³ Mouia saidouni, élément d'introduction à l'urbanisme -Histoire, méthodologie, réglementation, Edition casbah 2001. P206.

³⁴ BENACHENHOU.A., l'expérience algérienne de planification et de développement 1962-1982,deuxième édition, office des publications universitaires, p23-30.

Les villes étaient appelées à assumer des activités industrielles importantes et à drainer une forte population rurale.

2-3-1-1. Les zones industrielles (ZI)

Les zones industrielles ont été réalisées en vue d'accueillir des activités industrielles. Elles ont été créées en 1965 dont leur gestion revient à la caisse nationale de l'aménagement (CADAT) qui procédait à l'achat des terrains puis à leur aménagement et leur viabilisation, ensuite ils seront vendus pour la réalisation des zones industrielles. 10000 hectares ont été touchés par cette opération en premier temps.

L'aménagement de ces zones s'inscrit dans le cadre de l'urbanisme opérationnel et doit être conforme aux documents d'urbanisme.

Pour qu'il y ait une zone industrielle il faut qu'il y ait cinq unités industrielles au minimum et peut offrir au moins 1000 postes de travail et une surface de 50 à 2000 hectares.

La majorité des zones industrielles ont été réalisées durant la période de la planification économique en Algérie entre 1966 et 1977. Le nombre de ces zones atteint en 1990, 120 zones industrielles.³⁵

2-3-2. LA PERIODE 1967-1977 : Le rééquilibrage régional et la planification socio-économique

Après l'indépendance et à partir de 1967 jusqu'à 1970, les regards étaient portés essentiellement sur le secteur industriel.

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

Jusqu'au mois de juin 1975, date limitant la validité des textes d'origine coloniale

L'état ne prenait pas le secteur de l'habitat en priorité et le jugeait non productif et consommateur de ressources financières, de part l'impossibilité de fournir à assez brève échéance des logements acceptables à tous les ménages, car une telle initiative épuiserait les ressources nationales.³⁶

³⁵ MOHAMED GHERBI, proposition d'une méthodologie du plan d'occupation des sols en site à urbaniser, mémoire de magister, option urbanisme, 2002, p47-50.

³⁶ Hamidou R, le logement un défi, ENAP, OPU, ENAL, 1989.

Cette période a été caractérisée par la volonté de reprendre l'équilibre régional à travers l'utilisation des instruments de planification centrale et parmi ces plans économiques nationaux on trouve :

2-3-2-1.le premier plan triennal (1967-1969)

La programmation de ce plan avait comme objectif de prendre en charge les régions pauvres du pays à travers un ensemble de plans spéciaux avec un programme important d'équipements.

Afin de faire face à l'exode rural un programme de logement a été lancé dans les zones rurales. La mise au point de la politique des premiers programmes spéciaux de développement des wilayas.

Ce plan a été axé autour d'un programme d'habitat rural exécuté pour les trois années par les offices H.L.M. hérités de la période coloniale.

1-3-2-2.le premier plan quadriennal (1970-1973)

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

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

2-3-2-3.le deuxième plan quadriennal (1974-1977)

Dans ce plan ,l'état s'est intéressé à l'établissement d'instruments d'urbanisme opérationnel et de détail par la création des grands ensembles qui ont contenu l'espace de vie d'une grande partie des citoyens algériens c'est la Z.H.U.N. La Z.H.U.N remplaçait un instrument français qui est la zone à urbaniser par priorité (Z.U.P) (1958). « *La Z.H.U.N n'est pas réellement un instrument d'urbanisme, c'est plutôt une procédure technique et administrative, impliquant le ministère de l'habitat ou les collectivités locales, comme maitres d'ouvrage, un bureau d'étude étatique (C.A.D.A.T), comme maitre d'œuvre et des entreprises de réalisation* »³⁷.

³⁷Mouia Saidouni, élément d'introduction à l'urbanisme -Histoire, méthodologie, réglementation .Edition casbah 2001. P211

Cette politique s'est intéressée à la quantité, Mais du point de vue qualitatif, l'espace urbain produit est décevant. Ces plans n'ont pas pu collaborer avec les lois promulguées durant cette période (la loi des réserves foncière en 1974, la loi du permis de construire et de lotir en 1975 et la loi des coopératives immobilière en 1976)³⁸.

Ce plan a vu l'apparition des plans et programmes spéciaux qui englobait les wilayas suivantes : les oasis, les Aurès, tizi ousou, Tlemcen, Sétif, Saida, Constantine, chlef et Annaba. Ces plans et programmes ont modifié la carte de l'industrie en Algérie en ajoutant un ensemble d'unité industrielle, des zones et pole industrielle important.

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

- la réalisation d'un nombre important de village agricole dans le milieu rural pour le développement du secteur agricole.
- La promulgation de la loi des réserves foncières (ordonnance N°74-26 d u 20/02/1974 portant la constitution des réserves foncières au profit des APC. Ce qui a facilité la réalisation des grands projets d'intérêt public, les lotissements et les ZHUN. ...
- La promulgation de la loi N°76/48 du 25/05/1976 qui détermine l'expropriation de la propriété pour intérêt public.

Cette période a vu la création de plusieurs instruments notamment :

2-3-2-4.Les Instruments De Planification Socio-Economique

L'importance était souvent accordée aux pôles urbains littoraux en matière de développement, alors que les petites villes intérieures ne bénéficiaient pas de ces programmes que rarement.

Le plan national crée des instruments à l'échelle locale.

2-3-2-5.Le (plan communal de développement) P.C.D

Son rôle est à l'échelle locale, il a été lancé par le 2ème plan quadriennal (1974,1977).

C'est un programme financier renouvelable chaque année.

Le PCD avait comme objectifs :

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

³⁸ Salah Bouchmal, colloque international, la production de l'urbain en Algérie, entre planification et pratiques, laboratoire RNAMS centre universitaire larbi ben m'hidi , Alger.

Chaque APC possède son plan de développement qui s'occupe du budget de ces projets.

Les APC n'ont rien à voir avec le financement des projets industriels d'envergure nationale.

2-3-2-6.Le (plan de modernisation urbaine) P.M.U

Son rôle est d'intervenir sur le tissu urbain existant à l'intérieur des villes de taille moyenne ou grande. A l'époque 33 villes ont été concernées par ce plan. Son rôle est limité à la localisation des équipements et la répartition spatiale des investissements par le (PCD).

D'après le rapport général du 2^{ème} plan quadriennal (74-77), SEP, Mai 1974 c'est un instrument qui permet l'organisation et la planification des mutations des villes.

Les programmes qui ont été lancés dans le cadre du plan communal de développement(PCD) et le plan de modernisation urbaine (PMU) avaient son impact sur les tissus urbains des villes algériennes notamment un développement accéléré et une consommation excessive des terrains.

Cela a conduit l'état à réfléchir et a trouvé un instrument qui peut gérer l'espace urbain et à l'organisation et la répartition des différents programmes d'équipement et d'investissement à court, moyen et long terme, C'est le plan d'urbanisme directeur (PUD).

2-3-2-7.Le plan d'urbanisme directeur (P.U.D) comme instrument de planification urbaine.

Le PUD nouveau instrument de gestion urbaine, a été instauré pour faire face à la consommation abusive du sol urbain et de permettre la maîtrise de la croissance urbaine qui est dû au développement rapide. Le PUD est un support de programmation et de spatialisation des différents programmes et investissements sur le court, moyen et long terme. Il est instauré par une simple circulaire interministérielle n°01181/PU/2174 du 16/10/1974

Son introduction comme instrument de planification urbaine, a eu lieu au cours de la période coloniale en France en 1958 suivant le décret n°58-1463 du 31/12/1958.³⁹

³⁹ Saidouni Maouia, Eléments d'introduction à l'urbanisme, Edition casbah 2001.

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

Le PUD ainsi n'est qu'un instrument de spatialisation des composantes de la ville, alors que les programmes de développement et les investissements (les enveloppes budgétaires des projets), sont gérés par les PMU pour les villes plus ou moins importantes ou à développement rapide et par les PCD, pour les villes de taille moins importante. Donc le PUD présentait un blocage à l'organisation de l'urbanisation.⁴⁰

Le PUD n'est pas opposable aux tiers, mais concerté uniquement par l'administration locale. « *Un très grand nombre de PUD sont mis en chantier, théoriquement chaque ville algérienne devait en être dotée .Il est pour la plupart réalisé par la C.A.D.A.T* »⁴¹

Le PUD n'est pas un véritable plan d'aménagement, il ne constitue, qu'un instrument de gestion.il relève d'une conception qui n'est qu'un remplissage de zones par des quantités fictives de logements sans grand souci des dynamiques urbaines, sociales et des possibilités réelles du site.

Le plan d'urbanisme directeur PUD est un instrument de planification du sol, d'une part ,le plan topographique du territoire concerné par la représentation cartographique ainsi que ces prévisions ,d'autre part, un règlement et un document qui traduit en une forme réglementaire toutes les propositions exprimées graphiquement sur le levé topographique découlant de la loi N°91/09 du 04/07/1981 portant code communal qui institutionnalise le plan d'urbanisme provisoire PUP qui vise à organiser le déplacement temporaire d'une agglomération en l'absence du plan d'urbanisme PUD.

Il délimite et définit un périmètre urbain devant contenir toute une panoplie d'opération d'habitat et d'équipement. Il fixe et ordonne d'une manière purement théorique l'occupation des sols par un schéma de structure.

« les procédures d'élaboration des documents d'urbanisme comme le plan d'urbanisme directeur PUD et le plan d'urbanisme provisoire PUP proposent invariablement en guise d'étude d'urbanisme, uniquement un zonage des espaces

⁴⁰ Idem 39, p210

⁴¹ CAISSE ALGERIENNE D'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE.- La politique urbaine en Algérie

périphériques à urbaniser, zones d'habitat collectif, individuel, zones d'activités et les zones d'équipements ». ⁴²

Le P.U.D constitue l'instrument de planification physique mais son contenu, ses modes d'élaboration et d'application sont articulés de façon forte différente par rapport à son cadre législatif Français d'origine. La C.A.D.A.T⁴³ a mis au point une méthode générale qui prévoit quatre phases :

- ✓ Analyse de la situation de la commune au moment du lancement du P.U.D et test de capacité du site.
- ✓ Etude démo-économique, qui détermine les besoins et formule les orientations de la politique urbaine.
- ✓ Elaboration d'un schéma d'orientation pour le long terme (15 ans) et d'un programme d'action pour le court terme.
- ✓ Mise au point des solutions retenues : étude de la réglementation et découpage de la ville en zones fonctionnelles.

A la Fin de l'année 1980, la CADAT, dressait le bilan suivant : 47 P.U.D terminés, 77 en cours, 44 programmés. D'après ce bilan, plusieurs critiques sont formulées :

- ✓ Le P.U.D est élaboré pour les 15 ans à venir mais les études prennent bien souvent de longues années et il est caduc dès avant son approbation, l'urbanisation a progressé beaucoup plus vite que la réalisation du plan.
- ✓ Les perspectives retenues sont simplement des projections alternatives. Il est bien difficile de prévoir une planification urbaine sans référence à un niveau régional qui n'existe malheureusement pas.
- ✓ Le P.U.D n'est pas un véritable plan d'aménagement, il ne constitue, qu'un instrument de gestion. Il relève d'une conception qui n'est qu'un remplissage de zones par des quantités fictives de logements sans grand souci des dynamiques urbaines, sociales et des possibilités réelles du site.

Caractéristiques du plan d'urbanisme directeur

Parmi tous les dispositifs territoriaux, le PUD est celui dont l'histoire est sans doute la plus révélatrice. Il a joué un rôle très important, même s'il a été grandement critiqué pour sa supposée inefficacité.

⁴² YOUNSI .F, Les tissus urbains, P107.

⁴³ Caisse Algérienne d'Aménagement du Territoire- La politique urbaine en Algérie

Du point de vue opérationnel, le PUD a joué un rôle prééminent dans la production de l'urbain. Il a servi, en effet, à la création des zones d'habitat urbaines nouvelles pour la réalisation des grands programmes de logements sociaux initiés de 1974 à 1985. Il a pu également faciliter l'accès pour les constructions individuelles à travers l'application de l'ordonnance et des décrets concernant la cession des réserves foncières. Le PUD a aidé, en outre, à la réalisation des investissements publics, de toutes sortes. C'est dire que Cet instrument a été fondamental dans l'application des politiques du logement social ,mais il a surtout permis de procéder à un transfert de (rente urbaine foncière)aux profit de certaines couches sociales.⁴⁴

En tant qu'instrument, on expliquait qu'il ne permettait pas la maîtrise de la croissance urbaine, ni le contrôle de l'urbanisation anarchique. Il n'assurait pas, non plus, un urbanisme de qualité, c'est-à-dire offrant un cadre de vie convenable.

On site quelques inconvénients du plan d'urbanisme directeur (PUD).

Le déphasage:

La procédure du PUD montre que les gestionnaires interviennent au terme de toutes les études dont la durée dépasse parfois trois années, ce qui place le plan, une fois élaboré, dans une position de déphasage par rapport au rythme réel de la dynamique urbaine.

L'uniformité dans la méthodologie de son élaboration:

D'autres défauts affectent le PUD. Ils ont trait aux méthodologies de son élaboration qui présentent un caractère uniforme, dans la mesure où il s'agit de transplantation mécanique de plans élaborés dans des conditions socio-économiques particulières et ne s'intégrant pas dans la planification nationale. Le caractère spécifique d'une ville est la plupart du temps ignoré.

La rigidité:

Le PUD a établi une méthodologie unique pour l'ensemble des entités urbaines qui restent détachées de leur contexte régional, dès lors que la connaissance de ce dernier demeure fondamentale pour les perspectives de développement. La ville est également traitée comme une unité coupée de l'espace rural, alors que l'équilibre du cadre de vie implique une intégration des deux ensembles.

La centralisation:

La circulaire ministériel n° 2178 du 12/09/1981 faisait remarquer que les dossiers peuvent être transmis au ministère de l'urbanisme sans l'approbation des Assemblées Populaires Communales. Cette centralisation des décisions crée une distance entre les acteurs centraux et les acteurs locaux, d'où la faiblesse dans la mise en application des différentes procédures d'urbanisme.

⁴⁴ SALAH BOUCHEMAL, laboratoire RNAMS, centre universitaire Larbi Ben M'hidi, Algérie.

L'absence d'identité:

L'analyse des extensions urbaines faites pendant cette période montre les limites de cette nouvelle politique. Émerge une périphérie urbaine non maîtrisée dont la forme d'habitat est inadaptée, et un espace public défaillant et toujours à la recherche de son identité.

La non opposabilité aux tiers :

*« Au circuit d'élaboration essentiellement public et administratif et à l'absence de réelle concurrence technique, s'ajoute la non opposabilité aux tiers qui « autorise » la transgression des dispositions du PUD, aussi bien, par les organismes publics que par les circuits d'urbanisation informelle difficilement contrôlable »*⁴⁵

Théoriquement le plan d'urbanisme directeur n'est qu'un instrument d'aménagement de la ville. Dans la réalité et sur terrain, les réels programmes de développement et les différents investissements sont gérés par les plans qui disposent d'une enveloppe financière (plan de modernisation urbaine (PMU), pour les villes moyennes et plan communal de développement (PCD) pour les villes les moins importantes).

La planification suivie par le plan d'urbanisme directeur est à l'échelle locale sans se référer à l'échelle régionale, wilayale et nationale.⁴⁶

Le déroulement de l'élaboration du plan d'urbanisme directeur se fait au bureau loin du terrain donc les résultats et les plans obtenus sont loin de la réalité.

Le plan d'urbanisme directeur s'intéresse profondément à l'étude de l'agglomération chef lieu. Pour les agglomérations secondaires, elles sont abordées d'une manière sommaire et les zones éparses sont négligées complètement. Le résultat est l'absence d'une étude cohérente.

Le plan d'urbanisme directeur s'intéresse aux secteurs à urbaniser et néglige le tissu urbain existant avec tous les problèmes que peut présenter la ville mère.

Absence de collaboration entre le plan d'urbanisme directeur et les réserves foncières (ordonnance N°74-26 du 20/02/1974). Dans la réalité une grande perte de terrain due à la mauvaise gestion des réserves foncières loin des orientations futures du plan d'urbanisme directeur par l'APC.

⁴⁵ Saïdouni Maouia, *Éléments d'introduction à l'urbanisme*, Edition casbah 2001, p211.

⁴⁶ Semmoud . B, *planification ou blocage ? quelques aspects de la planification urbaine en Algérie*, les cahiers d'URBAMA, Université de tours, 1998, p62-72.

Le retard engendré dans l'élaboration et l'approbation du plan d'urbanisme directeur, et parallèlement à cette situation y'a un environnement urbain qui est en dynamique continue cela conduit à une révision avant l'achèvement des délais prévu par la réglementation .

2-3-2-8.Le plan d'urbanisme provisoire (P.U.P)

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

2-3-2-9.LES INSTRUMENTS D'URBANISME OPERATIONNEL

2-3-2-9-1. LA ZONE D'HABITAT URBAIN NOUVELLE(ZHUN)

En réponse aux difficultés de la mise en œuvre du PUD, la réflexion a été portée de trouver un instrument d'urbanisme opérationnel concernant l'habitat. Instituées par la circulaire n°355/PU2/75 du 19/02/1975. Les ZHUN sont un instrument de programmation et de réalisation sectorielle ainsi qu'un instrument d'intervention et de projection en périphérie.

La ZHUN ou grands ensembles collectifs était conçue comme un moyen de concrétiser le modèle de développement urbain prévu par le plan d'urbanisme directeur PUD ainsi qu'un outil de planification spatiale .Cette procédure devait répondre à l'énorme besoin en logements. Cette nouvelle procédure modelait aujourd'hui la quasi-totalité des espaces péricurbains des villes algériennes. « *Cette procédure n'a pas pu être assimilée à un instrument d'urbanisme* »⁴⁷.

Les ZHUN sont Caractérisées par une extension verticale et une occupation minimale des sols libérant des espaces extérieurs sans aménagement et non définit.

2-3-2-9-2. LE LOTISSEMENT

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

⁴⁷ Semmoud B. changement politiques et économiques et croissance urbaine en algérie. Essai de périodisation p58

Les lotissements rentrent dans le cadre des opérations d'urbanisme que l'état a initié dans le cadre de l'urgence de créer des zones d'habitat planifiées dont le suivi sera assuré par l'état et les agences foncière.

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

2-3-2-9-3. La zone d'aménagement concertée (Z.A.C)

C'est un programme chargé de la réalisation des aménagements, viabilisation et équipement des terrains urbanisables dans le but de les vendre après pour l'état ou les privés. la ZAC est un moyen de production du foncier équipé.

La ZAC a été abandonnée suite à l'ordonnance 74.26 du 20.02.1974 portant la création des réserves foncières communales (RFC).

2-3-3. La période 1978 - 1988 : le début de l'apparition de l'aménagement du territoire

Vu la durée courte du plan triennal et des plans quadriennal dans la période précédente, le nombre des équipements programmés n'a pas été achevés. il a été procédé à la création du plan quinquennal (1980-1984) qui a les mêmes objectifs et perspectives des plans précédents.

En parallèle à ce plan, cette période a vu des changements dans le domaine de l'aménagement urbain. Cette période est considérée importante en plus qu'elle est considérée comme une phase de transition significative.

« Les anciens instruments de planification et de planification urbaine devenaient caduques et de nouveaux instruments d'urbanisme, orientés vers la rationalisation de l'occupation des sols et non plus vers la programmation des investissements, s'imposaient pour garantir une maîtrise spatiale de l'aménagement à l'échelle de l'agglomération, de la commune et de la partie de la commune »⁴⁸

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

⁴⁸ Saidouni Maouia, Eléments d'introduction à l'urbanisme .Edition casbah 2001, p213

En 1981 y'a eu la création de l'agence nationale pour l'aménagement du territoire (A.N.A.T) qui s'occupe de l'élaboration du plan national de l'aménagement du territoire en particulier .Elle est chargée aussi d'établir les monographies des wilayas du pays..

L'expérience de l'Algérie dans la période précédente (la décennie de la planification socio-économique) a été caractérisée par l'absence de planification, comme elle a été caractérisée par une urbanisation anarchique non contrôlée.

La nécessité de réflexion de Trouver une planification qui n'est pas seulement locale mais qui commence du haut (de l'échelle nationale, régionale jusqu'aux niveaux urbain.).

Il ne s'agit pas seulement d'implanter des programmes d'investissement étatique, mais de les situer dans leurs espaces, national, régional et local.

C'est dans ce contexte et en Algérie qu'il y'a eu La promulgation de la première loi N°87/03 du 27/01/1987 sur l'aménagement du territoire avec les nouveaux schémas d'aménagement du territoire notamment :

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

2-3-3-1. Les Différents Instruments D'aménagements Du Territoire

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

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

L'objectif principal de ces instruments étant la fixation des orientations fondamentales d'aménagement des territoires et de déterminer les prévisions et les règles d'urbanisme.

Les instruments d'urbanisme introduisent la continuité d'échelle de l'aménagement du territoire à l'urbanisme de détail. 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.

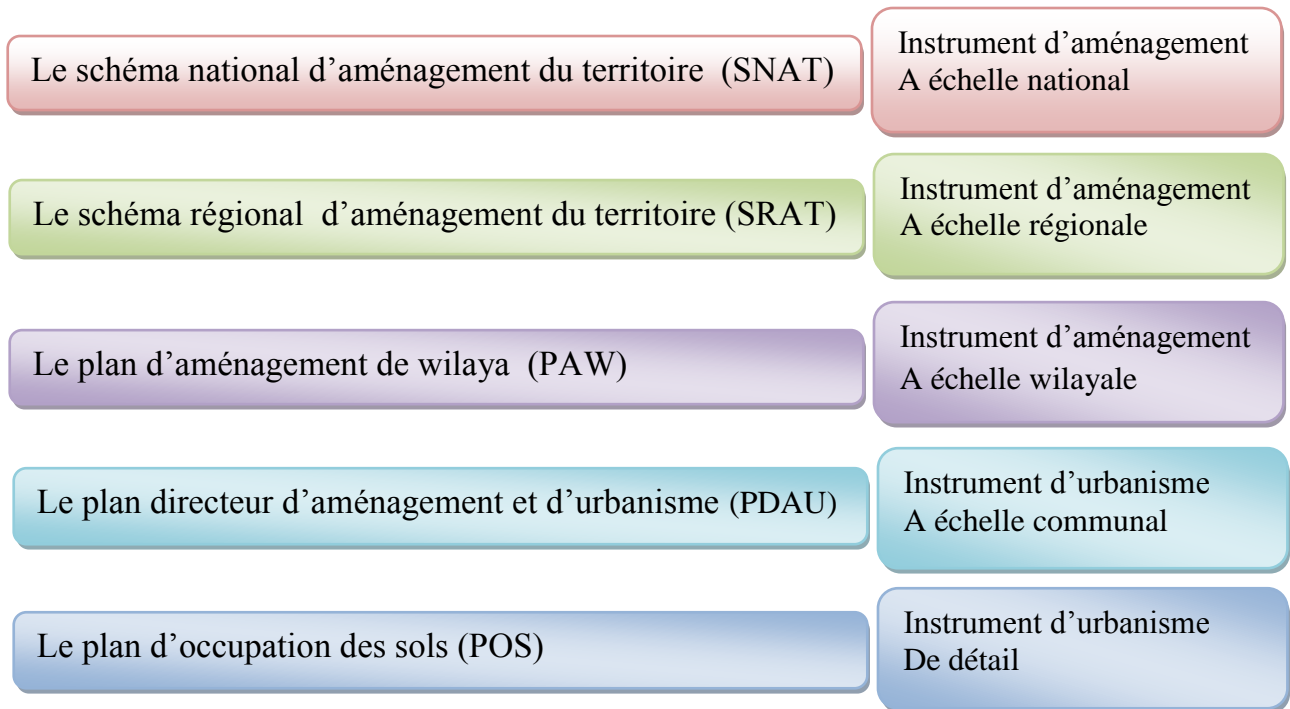


Figure.01 : La logique descendante de la planification urbaine (de l'aménagement du territoire à l'urbanisme de détail).

Source : Auteur (Auteur 2012)

2-3-3-1-1. Le Schéma National D'aménagement Du Territoire (SNAT)

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.

Il est établi par l'état pour une période de 20 ans et évalué et actualisé périodiquement tous les cinq ans. « Le schéma national d'aménagement du territoire (SNAT) est à l'échelle du territoire national. Il est initié par l'état central. Il règle la distribution des activités et du peuplement à travers le territoire national, en visant une distribution équitable des richesses, notamment pour les régions du Sud et des régions frontalières. C'est le S.N.A.T qui localise les grandes infrastructures intellectuelles, économiques, de transports et de communications.⁴⁹

Son élaboration se base sur la concertation qui implique tous les acteurs intervenant dans le domaine de l'aménagement du territoire.

Il vise à :

⁴⁹ SAIDOUNI MAOUIA (Eléments d'introduction à l'urbanisme) Edition casbah 2001, P143

- Assurer la maîtrise de la croissance des agglomérations.
- La mise en valeur et l'exploitation rationnelle des ressources naturelles.
- La protection et la valorisation du patrimoine.
- Le soutien des activités économiques et sociales.
- La définition des aires métropolitaines.
- La programmation et la localisation des grandes infrastructures, des équipements et services d'intérêt national et des zones industrielles et d'activités.
- Fixe les modalités de conservation et de valorisation des zones littorales.
- Prescrit le développement d'une économie intégrée pour les zones des montagnes.
- Fixe les prescriptions relatives à la promotion et au développement des régions des hauts plateaux, de la steppe, des zones frontalières, des régions du sud et des zones à promouvoir.



Figure.02 : Les quatre lignes directrices fixées par le ministère de l'aménagement du territoire et de l'environnement pour la mise en œuvre du SNAT 2025.

Source : Auteur (2012)

Le SNAT (Schéma National d'Aménagement du Territoire) a une importance stratégique. Il est composé d'un document SNAT ,17 rapports thématiques en plus des documents graphiques à plusieurs échelles.il est charpenté autour :⁵⁰

⁵⁰ -Schéma national d'aménagement du territoire (S.N.A.T) 2025.Ministère de l'aménagement du territoire, de l'environnement et du tourisme.

- 20 programmes d’action territoriale(PAT).
- 19 schémas directeurs sectoriels des grandes infrastructures et des services collectifs d’intérêt national.
- 09 schémas régionaux d’aménagement du territoire(SRAT)
- 04 schémas directeurs d’aménagement d’aires métropolitaines (SDAAM) : Alger, Oran, Annaba, Constantine.
- 48 plans d’aménagement de wilaya (PAW).

La concrétisation du SNAT ne peut être effectuée que par la mise en œuvre au niveau spatial des 09 SRAT à l’horizon 2025 qui couvrent les régions prévus par l’article 48 de la loi n°01-20 du 12/12/2001 notamment :

- Nord-centre
- Nord-est
- Nord –ouest
- Hauts plateaux –centre
- Hauts plateaux -est
- Hauts plateaux -ouest
- Sud-est
- Sud-ouest
- Grand sud

1 ^{ERE} PHASE	2 ^{EME} PHASE
Phase de mise en œuvre à travers les 19 schémas directeurs sectoriels (2007-2015)	La phase partenariale de la mise en place Des investissements structurants de la politique d’aménagement du territoire (2015-2025).

Tableau.02 : Les phases de mise en œuvre du SNAT.

Source : Auteur (2012).

2-3-3-1-2. LE SCHEMA REGIONAL D’AMENAGEMENT DU TERRITOIRE (SRAT)

Défini par l’article 03 de la loi 01-20 du 12/12/2001, initié par l’état et approuvé par voie législative pour 20 ans et actualisé tout les cinq ans.

Il est l’instrument d’aménagement et de développement durable du territoire à l’échelle inter-wilayat. Il concerne un ensemble de wilayas ayant des caractéristiques physiques et des vocations de développement similaires.

Sa démarche d’élaboration se base sur la concertation et la participation des partenaires à travers l’organisation des ateliers, des journées d’études et des conférences régionales, en direction des régions programmées tout au long de l’élaboration. « Les schémas régionaux d’aménagement du territoire (SRAT) sont à l’échelle inter-wilayate ,c'est-à-dire des régions-au nombre de 9.Ils sont initié par

l'état central. Ils distribuent les activités et le peuplement à travers la région, localisent les infrastructures et les équipements et règlent l'armature urbaine régionale ». ⁵¹

Il vise à :⁵²

- Assurer la préservation et la valorisation des ressources naturelles.
- La protection des espaces écologiques et du patrimoine.
- La mise en valeur des terres agricoles et des espaces ruraux
- La programmation et la localisation des grandes infrastructures.
- La programmation des équipements et des services d'intérêt national
- Le développement économique, le développement des activités et de l'emploi.
- La distribution des activités et des ressources à travers la région.
- Le règlement de l'armature urbaine régionale.

LE CONTENU DU SRAT :

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

2-3-3-1-3 LE PLAN D'AMENAGEMENT DE WILAYA (PAW)

Le PAW est un instrument d'aménagement et du développement à l'échelle de la wilaya.

Il est initié par l'APW. L'étude comprend trois (03) phases (Evaluation territoriale et diagnostic, Schéma prospectif d'aménagement et de développement durable et Plan d'aménagement par aire de planification). Il est de ce fait l'instrument phare qui éclaire le pouvoir décisionnel sur le plan des orientations majeures inhérentes à l'espace micro régional. Sa position charnière entre les schémas nationaux et régionaux et les plans directeurs d'aménagement et d'urbanisme lui confère une force d'orientation des efforts locaux puisant dans les directives nationales et régionales et alimentant à son tour les tendances wilayates et communales.⁵³

Il vise à :

- Etablir des schémas directeurs d'organisation des services et d'équipements publics.
- Concrétiser en termes de programmes à destination des territoires communaux les actions et les dispositions retenues par le SRAT.

⁵¹ SAIDOUNI MAOUIA (Eléments d'introduction à l'urbanisme) Edition casbah 2001, P143

⁵² -Schéma régional d'aménagement du territoire (S.R.A.T), région Haut plateaux Est. Ministère de l'aménagement du territoire, de l'environnement et du tourisme.

⁵³ - Plan d'aménagement de wilaya (PAW). A.N.A.T. (agence nationale d'aménagement du territoire).

- Assurer la distribution des activités et des services locaux d'intérêt publics à travers le territoire de la wilaya.
- La localisation des différentes infrastructures et des zones de mise en valeur.
- La détermination des aires intercommunales d'aménagement.
- L'identification de la hiérarchie urbaine et les rythmes d'urbanisation.
- La valorisation des atouts et vocations des différentes communes de la wilaya.
- Il fixe les vocations de chaque commune de la wilaya .
- Il identifie la hiérarchie urbaine de la wilaya (communes rurales et urbaines)
- Il fixe le rythme de l'urbanisation.
- Détermine les aires de planification inter communales et localise les zones d'activités économiques avec les zones à mettre en valeur.

Les plans d'aménagement de wilaya (P.A.W) sont à l'échelle de la wilaya et doivent être initiés par les wilayas, dans le respect des dispositions du SNAT et des SRAT. Ils fixent les vocations des communes des wilayas, distribuent les activités et le peuplement à travers leurs territoires, en localisant les infrastructures, les zones d'activités économique et les zones de mise en valeur. Les PAW identifient la hiérarchie urbaine dans les wilayas (communes rurales, communes urbaines) et les rythmes d'urbanisation.

Ils déterminent les aires de planification intercommunales, pour les communes à fortes solidarités, et distribuent les services publics dans la wilaya .⁵⁴

2-3-3-1-4-LE SCHEMA DE COHERENCE URBAINE (SCU) COMME NOUVEL INSTRUMENT D'URBANISME

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

Ce schéma vient combler le vide du processus de planification entre l'échelle territoriale et l'échelle locale urbaine, en mettant en place un outil d'orientation stratégique capable de traduire une vision collective, négociée et partagée par tous les acteurs concernés de son développement sur les 15-20 ans à venir.

C'est un instrument novateur, appartenant à la nouvelle génération des outils de planification et d'aménagement urbain.

⁵⁴ SAIDOUNI MAOUIA (Eléments d'introduction à l'urbanisme) Edition casbah 2001, P143-144

Il permet de mettre en œuvre la politique de la ville durable à l'échelle locale. Sa démarche doit s'intégrer dans le cadre de la politique de l'aménagement du territoire.

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

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

Il doit être un des outils principaux de mise en œuvre des politiques urbaines. Il doit donner aux villes un cadre de cohérence opérationnelle pour les différentes actions et opérations, publique ou privée, et doit permettre d'assurer la diversité des fonctions urbaines à travers les volets économique, social et environnemental. Il doit aussi assurer l'équilibre dessous territoires de la ville et proposer une vision de développement durable.

Le Schéma de Cohérence Urbaine, dont le processus est mis en œuvre revêt, un caractère pionnier et innovant. Il a pour objet de développer une stratégie d'aménagement de la ville, et donc de bâtir un «projet urbain», global et cohérent à travers toutes ses dimensions. Il s'inscrit naturellement dans une démarche de développement durable global capable de prendre en compte le Triptyque fondamental l'économique, le social et l'environnement.

Il oblige à penser, à long terme, en termes de ressources durables ou de qualité de vie ; en termes de mutations économiques, sociales ou spatiales. Ce schéma ne conçoit pas de règlement d'aménagement, mais trace plutôt les grands axes de la politique d'aménagement de l'aire urbaine donc il peut être classé dans le groupe des instruments d'orientation, non opposables aux tiers.

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

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

Il a pour objet :

- ✓ De bâtir un projet urbain global est cohérent
- ✓ Donner une vision d'avenir en réduisant les dysfonctionnements et les déséquilibres.
- ✓ Il met en évidence à la fois les orientations à long terme de 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'équipement, de transport, de qualité de vie, d'environnement et de patrimoine
- Offre un cadre de conception pour une planification urbaine communale et intercommunale plus équilibrée, solidaire en intégrant la démarche de développement durable urbain.
- ✓ Maitriser l'anarchie de l'étalement urbain.
- ✓ Améliorer la qualité de vie et le niveau de confort urbain.
- ✓ Exploitation rationnelle des ressources naturelles et la préservation du patrimoine culturel et naturel.

En France, il s'agit du schéma de cohérence territoriale (SCOT), introduit par la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain (SRU) du 13/12/2000.

Il est composé de trois documents : un rapport de présentation, le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) et le document d'orientation générale (DOG). Ce nouveau document d'urbanisme qui remplace le schéma directeur de la loi 1967 (ancien SDAU).

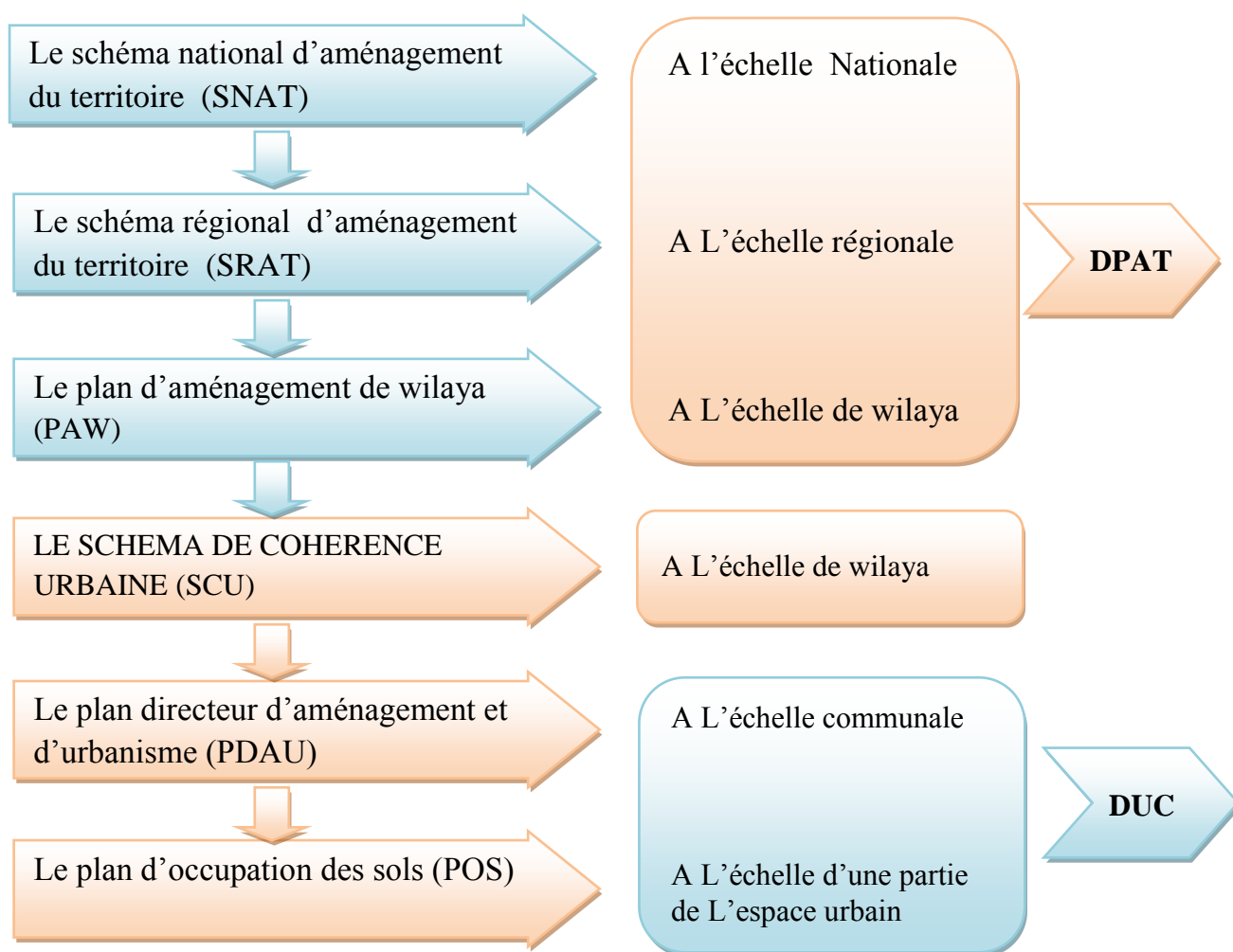


Figure.03 : Le SCU dans le dispositif de l'aménagement et de développement du territoire.

Source : Auteur (2012).

2-3-4. La période de 1988 à 1990 : le recul de la politique d'aménagement urbain

Cette période a vu la crise économique et la baisse du prix de pétrole ainsi que la guerre d'octobre en 1988, ce qui a influé négativement sur la politique de l'état et l'abondance de la politique de l'aménagement du territoire.

Cette crise a donné l'occasion de réfléchir dans le sens d'une économie libre. La nouvelle situation a conduit à la nécessité de procéder à des nouveaux changements politiques et économiques et qui ont été concrétisés dans la constitution de 1989 qui a promulgué le système économique libre et a voué le droit de la propriété privé et sa protection.

En effet, la constitution de 1989, qui consacra le multipartisme, donna branle à une série de lois importantes, notamment celles intéressant le foncier, l'aménagement et l'urbanisme. Le désengagement de l'état survenu en 1989, a conduit à la promulgation de nouvelles lois sur le foncier, l'urbanisme et la réglementation de la construction.

En 1990, la loi d'orientation foncière abroge le dispositif des réserves foncières et libère les transactions foncières que l'ont confié, à des agences spécialisées dans ce domaine. Une autre loi fut prise à l'égard de l'aménagement et de l'urbanisme, celle – ci institua deux outils : le plan directeur d'aménagement et d'urbanisme(PDAU), qui se substitue au PUD et au PUP, et le plan d'occupation des sols (POS).⁵⁵

2-3-5. LA PERIODE 1990 A NOS JOURS : Les Nouveaux Instruments D'urbanisme (une nouvelle vision de l'aménagement du territoire et le retour de la planification spatiale).

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

- la loi 90/25 de la 18/11/1990 portant orientation foncière
- la loi 90/29 du 01/12/1990 relative à l'aménagement et l'urbanisme qui institue :
 - Le plan directeur d'aménagement et d'urbanisme(P.D.A.U) dont le rôle est prévisionnel (long terme).l'influence française est apparente le PDAU rappelle Le SDAU (schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme) qui apparaît en 1967 et devient en 1983 le S.D (schéma directeur).
 - Le plan d'occupation des sols (P.O.S) dont le rôle est réglementaire.
 - La loi 90/30 de la 01/12/1990 portant loi domaniale

La constitution du portefeuille foncier communal doit se faire en conformité avec les instruments d'urbanisme et d'aménagement qui déterminent le périmètre des réserves à constituer comme première condition.

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

⁵⁵ SALAH BOUCHEMAL, laboratoire RNAMS, centre universitaire Larbi Ben M'hidi, Algérie.

d'urbanisme (PDAU) ,qui se substitue au PUD et au PUP, et le plan d'occupation des sols(POS) »⁵⁶

2-3-5-1. La loi 90-29 de 1990 relative à l'aménagement et l'urbanisme

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

Cette loi a introduit une distinction entre deux catégories de plan d'urbanisme : le Plan directeur d'Aménagement et d'Urbanisme (PDAU) et le Plan d'Occupation des Sols (P.O.S).

Le premier a pour objectif de préciser et de développer les orientations arrêtées pour la commune concernée et les aires de planification, et d'en déduire pour le territoire communal les actions et les règles qui concernent l'utilisation du sol.

Le deuxième, fixe de façon détaillée les droits d'usage des sols et de construction. De ce fait, toute implantation de lotissement doit être obligatoirement conforme aux dispositions du P.O.S et aux descriptions du P.D.A.U.

Ces deux instruments se situent en aval de la planification spatiale .Ils sont précédés par les instruments d'aménagement des territoires : L'étude des PDAU et POS commencé en Algérie en 1991 relativement à la loi 90-29 du 01/12/1990.⁵⁷

Ces instruments sont précédés par les instruments d'aménagement du territoire avec le schéma national d'aménagement du territoire concernant le territoire national (SNAT), les schémas régionaux d'aménagement (SRAT)concernant les territoires régionaux et enfin les plans d'aménagement de wilaya pour le territoire de wilaya (PAW)-1- la loi 87/03 du 27 janvier 1987 relative à l'aménagement du territoire fixant ainsi les instruments d'aménagement du territoire.

⁵⁶ Décrets Exécutifs 177/91 Et118/91 Du 18/05/1991 Portant Procédure D'élaboration Et D'approbation Des PDAU et POS.

⁵⁷ Jo n°52 du 02 décembre 1990 loi 90-29 relative à l'aménagement du territoire.

Il s'agit donc des PDAU et POS avec leur caractère nouveau qui est « l'opposabilité au tiers », leur mission est de combler les insuffisances constatées dans le PUD dont la mission est d'établir des études de détail avec un règlement communal en même temps.

La loi 90-29 du 31/12/1990 ainsi que les décrets d'exécution du 28/05/1990 de 175 à 178 relative à l'aménagement et l'urbanisme ont marqué la nouvelle période. Un dispositif hiérarchisé d'une planification descendante allant du macro au micro notamment : du SNAT au SRAT, puis du SRAT au PAW, puis du PAW au PDAU, puis du PDAU au POS, puis du POS au PL, puis du PL au PC.

Des insuffisances apparaissent d'après la lecture de la loi d'aménagement et d'urbanisme ainsi ; L'article 22 stipule que : tous les terrains situés dans le secteur d'urbanisation futur, sont frappés d'une servitude temporaire de non aedificandi et qui ne sera levée que lorsque un pos est approuvé pour ce secteur.

On se pose la question : est-il logique que le propriétaire d'un terrain situé dans ce secteur attende 10 à 15 ans pour disposer de l'usage de son terrain.⁵⁸

Cette loi régleme mais n'organise pas la procédure de production des terrains urbanisables et du cadre bâti. Elle ne définit pas les obligations et prérogatives des collectivités locales et des opérateurs publics et privés, ceci se répercutera sur la mise en œuvre des instruments d'urbanisme.

2-3-5-2. L'AMENDEMENT DE LA LOI 90/29 RELATIVE A L'AMENAGEMENT ET L'URBANISME

Le dernier séisme du 21 Mai 2003, de par les dégâts qu'il a causé aux constructions de la région Algéroise, a rendu nécessaire l'adaptation des dispositions en matière d'urbanisme et de construction pour prendre en charge de manière préventive et rigoureuse les risques naturels et/ou technologiques.

Les amendements introduits dans la nouvelle législation concernent principalement :

- ❖ L'obligation de la délimitation des zones soumises aux aléas naturels et/ou technologiques par les instruments d'urbanisme.
- ❖ L'élaboration conjointe des dossiers des permis de construire par l'architecte et l'ingénieur agréé pour tout projet de construction quel que soit son lieu d'implantation.

⁵⁸ Djamel A/nasser Hamdi « la promotion immobilière face aux enjeux du foncier-cas de la ville de Batna », mémoire de magister.

- ❖ La mise en place d'un dispositif coercitif de contrôle de la construction en restaurant l'autorité administrative en matière de démolition des constructions érigées sans permis de construire.
- ❖ Le recours à la décision de justice est prévu en cas de non conformité des travaux réalisés en référence aux prescriptions du permis délivré.

Les amendements introduits devraient mettre fin aux insuffisances constatées dans les dispositions en matière de prise en charge des risques naturels et technologiques et de la conformité des constructions.

La législation française			La législation algérienne		
La loi	Les outils qui sont venus avec	L'année	La loi	Les outils qui sont venus avec	L'année
1-Loi d'orientation foncière (LOF)	a) schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme (SDAU) b) Plan d'occupation des sols (POS)	30/12/1967	1-Loi d'orientation foncière +loi d'aménagement et d'urbanisme	a) Plan directeur d'aménagement et d'urbanisme (PDAU) b) Plan d'occupation des sols (POS)	01/12/1990
2-Loi de solidarité et renouvellement urbain (SRU)	a) schéma de cohérence territoriale (SCOT) b) Plan local d'urbanisme (PLU)	13/12/2000	2-loi d'orientation de la ville	Schéma de cohérence urbaine (SCU)	20/02/2006

Tableau .03 : Comparaison des outils d'aménagement et d'urbanisme entre les deux Législations algérienne et française en termes de temps et dénomination

Source : Auteur (2012)

2-3-5-3. La loi du 18 Novembre 1990 relative à l'orientation foncière

La Loi du 18 Novembre 1990 qui porte sur l'orientation foncière revêt une importance capitale en matière de législation foncière et des formes de gestion et de production de l'espace.

En effet, le monopole sur les transactions foncières en milieu urbain institué au profit des communes par l'ordonnance du 26 Septembre 1974 est supprimé.

Cette loi d'orientation foncière instaure un marché foncier libre que les collectivités locales doivent encadrer grâce aux instruments de régulation suivants :

- Le droit de préemption.
- L'expropriation pour cause d'utilité publique.
- L'achat anticipé de terrains sur le marché foncier par l'organisme de gestion et de Régulation foncière.
- L'acquisition à l'amiable de terrains publics auprès des services des domaines.
- La fiscalité.

Ainsi, la commune n'assume plus directement des missions de gestion de ses réserves foncières et sont tenues de créer des agences locales de gestion et de régulation foncière urbaine.

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

- Acquérir pour le compte de la collectivité locale tout immeuble ou droit immobilier destiné à l'urbanisation.
- Mettre en œuvre les opérations de régulation foncières et de promotion des lotissements.
- Assister les organismes de la collectivité locale dans la préparation, l'élaboration et la mise en œuvre des instruments d'urbanisme.

CONCLUSION

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

Néanmoins on peut dire que, les schémas et autres instruments d'aménagement et d'urbanisme ont été très utiles et ont beaucoup servi par leur vision prospective et la prise en compte des réalités nationales, régionales et locales.

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

En premier c'était la période ottomane avec le principe du découpage territorial.

En second la période coloniale et le grand intérêt qu'elle a donné à l'espace urbain. L'urbanisme en Algérie est lié à la colonisation française. L'évolution de l'urbanisme en Algérie a été marquée et continuée à l'être par les expériences et les modèles français.

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

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

De ce chapitre on peut déduire que :

- ❖ La succession des civilisations ainsi que la colonisation française en Algérie ont eu leurs impacts sur l'espace urbain.
- ❖ Le développement économique du pays après l'indépendance était parmi les priorités de l'état. La réalisation des projets urgents en l'absence d'une planification a engendré un déséquilibre régional.

Plusieurs périodes dans la planification urbaine en Algérie sont distinctes :

- ❖ Les politiques urbaines durant la colonisation française avec l'urbanisme colonial avant 1919 dont l'outil principal du développement des villes était le plan d'alignement et des réserves.
- ❖ Les débuts de l'urbanisme de plan de 1919 à 1948 (après la Première guerre mondiale) y'a eu la naissance de la planification urbaine en France et dans ces colonies avec la loi Cornudet.

Cette loi a établi les plans d'aménagement, d'extension et d'embellissement est rendue applicable à Alger par le décret du 05 /01/1922. Alger fut doter de son plan en 1931.

- ❖ Les politiques urbaines après l'indépendance : La période de 1962 à 1990 qui a été caractérisé et marquée par un grand volontarisme de la part de l'état. Commenant par :

- Le « tout planifié » qui marquait l'urbanisme de 1962 jusqu'à la fin de 1970. En 1967 l'Algérie a repris un certain équilibre régional par l'application d'un nouveau rythme de planification central.

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

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

Ainsi L'urbanisation en Algérie a eu des conséquences négatives notamment :

- ❖ Un gaspillage des terres agricoles.
- ❖ Un gaspillage du foncier.
- ❖ Des déséquilibres régionaux.
- ❖ Insuffisances des infrastructures et des équipements.
- ❖ Déséquilibre entre les centres anciens et les nouvelles cités d'habitation.

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

-de 1978 à 1988, Les anciens instruments de planification urbaine orientés vers les programmes d'investissement devenaient dépassés et de nouveaux instruments d'urbanisme caractérisés par une rationalisation de l'occupation du sol et une maîtrise

de l'aménagement et de l'urbanisme d'une manière globale à toutes les échelles avec un souci de cohérence étaient promulgués entre autres Le schéma national d'aménagement du territoire (SNAT), Le schéma régional d'aménagement du territoire (SRAT) et Le plan d'aménagement de wilaya (PAW) .

- La période de prise de conscience de l'importance de la maîtrise de l'espace en 1980-1990 avec l'apparition des nouveaux instruments d'urbanisme et de la nouvelle vision de l'aménagement urbain ainsi que le retour de la planification spatiale.

-En 1988 la politique d'aménagement urbain a été caractérisée par un recul à cause de la crise internationale.

-A partir de la fin des années 1989 et le début des années 1990, une évolution du contexte politique et économique s'annonce pour une limitation du rôle de l'état constructeur à celui de régulateur et contrôleur. C'est une transition significative.

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

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

Du contenu de ce chapitre, on peut comprendre que malgré les efforts considérables de gestion courante consentie jusqu'à présent par les autorités locales, malgré l'existence d'une batterie d'outils législatifs et réglementaires, malgré l'élaboration des instruments d'urbanisme (censés apporter des solutions aux problèmes urbains, la ville continue son développement sans une réelle amélioration de la qualité de vie ou de la qualité du cadre bâti....

La procédure montre que les gestionnaires interviennent au terme de toutes les études dont la durée dépasse parfois trois années, ce qui place le plan, une fois élaboré, dans une position de déphasage par rapport au rythme réel de la dynamique urbaine.

L'absence de l'homme qui est au cœur de l'aménagement du territoire ; et que la démarche de tous les projets de planification est en premier lieu basée sur la concertation et la participation ; il en va de sorte que le mouvement associatif, doit faire partie intégrante de ces projets ; en vue de tracer des orientations stratégiques de la ville.

**CHAPITRE II :
ETUDE ANALYTIQUE DES
INSTRUMENTS
D'AMENAGEMENTS ET
D'URBANISME (PDAU et POS).**

INTRODUCTION

Ce chapitre présente le deuxième concept contenu dans notre hypothèse de recherche. Les instruments d'urbanisme tels que définis par la loi N°90/29 du 1/12/1990 sont le plan directeur d'aménagement et d'urbanisme (P.D.A.U) et le plan d'occupation du sol (P.O.S). Ces deux instruments se situent à la base d'une hiérarchie d'outils d'aménagement, précédés par les instruments d'aménagement du territoire:

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

Néanmoins, nous devons clairement distinguer entre l'aménagement du territoire et l'urbanisme dont l'objet est l'organisation spatiale des villes et dont les instruments d'urbanisme ont un impact direct sur l'espace que ceux des instruments d'aménagement des territoires. Les instruments d'urbanisme sont des instruments de planification spatiale et de gestion urbaine, ils ont pour objet d'offrir un cadre organisé aux actions produites par les individus et les collectivités locales.

La distinction entre l'aménagement des territoires (national, régional et wilayale) et les instruments d'urbanisme (PDAU et POS) étant que ces derniers sont des instruments techniques, juridique et organisateur spatiale des villes et qui ont aussi des effets plus directes sur l'espace et on leur absence, la ville contemporaine, par son échelle et sa cadence de développement serais d'un chaos indescriptible par rapport aux instruments d'aménagement des territoires.

Le PUD a été abandonné, comme on l'a vu, que lorsque la constitution de 1989 ait reconnu la propriété privée, ce qui a permis, par la suite, d'adopter la loi sur le PDAU qui, le nom l'indique peut, est un plan communal d'aménagement de tout l'espace, tant rural qu'urbain. En plus son originalité s'articule sur plusieurs points. L'état n'est plus seul habilité à élaborer un plan. Celui-ci doit être fait avec l'entière responsabilité des élus communaux, mais d'autres opérateurs y sont également impliqués. Ces derniers sont représentés dans une commission de suivi du PDAU et sont partie prenante dans le processus de concertation officiel pour l'adoption des objectifs et des orientations assignés au document, que la loi rend opposables à toute initiative non conforme au plan adopté par la commune. Les POS sont dotés des mêmes caractéristiques juridiques.⁵⁹

⁵⁹ SALAH BOUCHEMAL, laboratoire RNAMS, centre universitaire Larbi Ben M'hidi, Algérie.

Dans l'environnement juridique algérien d'aujourd'hui les instruments d'urbanisme dont il s'agit dans ce chapitre, sont les plans d'urbanisme proprement dits, c'est-à-dire ceux qui concernent l'échelle de la partie de ville, de la ville ou de l'agglomération.

Donc le projet urbain doit être traduit aujourd'hui à travers deux instruments d'urbanisme : le plan directeur d'aménagement et d'urbanisme et les plans d'occupation des sols : (PDAU-POS) stipulés par la loi n° 90-29 DU 01/12/1990 relatives à l'aménagement et l'urbanisme.⁶⁰

L'établissement des PDAU et POS est une obligation pour toute commune. Une obligation juridique imposée par la loi et une obligation de fait du moment qu'aucun projet communal ambitieux, en matière d'urbanisme, ne peut être mené en dehors de ces instruments d'urbanisme, notamment en ce qui concerne la programmation des équipements et les mesures de maîtrise foncière (expropriation et préemption).

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

Les instruments d'urbanisme sont définis par des textes juridiques , ainsi « *Les instruments d'aménagements et d'urbanisme fixent les orientations fondamentales d'aménagement des territoires intéressés et déterminent les prévisions et les règles d'urbanisme ,ils définissent plus particulièrement les conditions permettant d'une part de rationaliser l'utilisation de l'espace, de préserver les activités agricoles, de protéger les périmètres sensibles, les sites ,les paysages, d'autre part de prévoir les terrains réservés aux activités économiques et d'intérêt général et aux constructions pour la satisfaction des besoins présents et futurs en matière d'équipements collectifs de services, d'activités et de logement, ils définissent également les conditions d'aménagement et de construction en prévention des risques naturels* »⁶¹.

⁶⁰ JO du 02 décembre 1990 loi n°90-29 du 1/12/1990 relative à l'urbanisme 1409-1442

⁶¹ La loi 90-29 du 1er décembre 1990 relative à l'aménagement et l'urbanisme. jo de la république algérienne N°52. article 11.

L'objectif de ce chapitre est d'exposer les instruments d'aménagement et d'urbanisme suivant la législation algérienne en vigueur, en abordant le côté théorique de leur élaboration entre autre la définition, le contenu, les objectifs, les cas de révision et le contenu des plans en parallèle.

Cela va nous permettre une bonne compréhension de ces instruments et de déceler les manques et les défaillances que cette partie peut contenir soit du côté législatif ou théorique quant à leur application.

1. LE PLAN DIRECTEUR D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME (PDAU)

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

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

Le PDAU constitue l'instrument de planification urbaine à moyen et à long termes, il représente un document qui fixe les orientations fondamentales de l'aménagement du territoire d'une commune, d'une partie de commune ou d'un ensemble de communes, notamment en ce qui concerne l'extension de la ou des agglomérations intéressées.⁶²

Le plan directeur d'aménagement et d'urbanisme PDAU est défini au sens de la loi 90-29 du 1^{er} décembre 1990. il est aussi un instrument de planification spatiale et de gestion urbaine.

« Le plan directeur d'aménagement et d'urbanisme est un plan directeur au sens classique du terme il est à la fois un guide de gestion et de prévisions pour les décideurs locaux (communes), un programme d'équipements et d'infrastructures pour la ville ou l'agglomération et un zonage du territoire communal »⁶³

Le PDAU est un instrument d'urbanisme et d'aménagement de territoire dont les dispositions de son règlement se réfèrent aux dispositions de textes officiels suivants :

- Ordonnance n°66.62 du 26 mars 66 relatives aux zones et sites touristiques.
- Ordonnance n°67.28 du 20 décembre relative aux fouilles et à la protection des sites et monuments historique et naturels.
- Ordonnance n°75.58 du 26 septembre portant code civil, modifiée et complétée.
- Ordonnance n°76.04 du 20 février 1976 relative aux règles applicables en matière de sécurité contre les risques d'incendie et de panique et à la création de commissions de prévention et de protection civile et les textes pris pour son application.

⁶² Jacquignon.L, 1978, Boury.P ,1980

⁶³ Saidouni Maouia ,Eléments d'introduction à l'urbanisme. Edition casbah 2001.p.145

- Le Décret n°91/177 du 28 mai 1991 (décret fixant la procédure d'élaboration et d'approbation des PDAU et le contenu des documents y afférents), clarifie la procédure juridique d'élaboration et d'approbation du PDAU.

Le PDAU est un instrument de planification spatiale et de gestion urbaine de la commune dans une perspective du long terme donc Il est à la fois un plan de gestion et de prévision.il est aussi Un outil de gestion et d'indication de la façon dont la commune va évoluer dans le temps et l'espace. Il est initié à l'échelle de : commune, groupe de communes à condition que les commune ait forte relation économique et infrastructurelle.

Sur le plan juridique, le PDAU est opposable au tiers, aucun usage du sol ou construction ne peut se faire en contradiction avec lui. En l'absence de cet outil, la gestion devient aléatoire et non maîtrisée. Le PDAU doit suivre les recommandations du SRAT et du SNAT comme celles du PAW et du SCU .Il doit réaliser des plannings, fixer les POS et introduire la notion du temps à ses objectifs.

1.2. LES OBJECTIFS DU PLAN DIRECTEUR D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME

Le Plan Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme tient compte des plans de développement et définit les termes de références des plans d'occupation des sols. Il prend en charge les programmes de l'Etat, des collectivités locales et ceux de leurs établissements et services publics. Le PDAU doit permettre de :

- Maîtriser et contrôler l'urbanisation à travers l'évolution organisée de chaque commune ou d'un groupement de communes ayant de fortes relations socioéconomiques.
- Définitions et réalisation de l'intérêt général (équipement, services et d'infrastructures)
- Concrétiser une politique de préservation des espaces sensibles (foret, littoral, patrimoine, environnement, etc.)
- Apprécier les incidences de l'aménagement sur le long terme.
- Il définit la programmation urbaine en équipement et en infrastructure.
- Il divise l'espace urbain en entités et secteurs qui doivent évolués d'une façon différente.
- Fixer les orientations fondamentales de l'aménagement du territoire de la ou des communes concernées en tenant compte des schémas d'aménagement et plan de développement.⁶⁴

⁶⁴ Loi 90-29 du 1^{er} décembre 1990.opus. cit. Article 16

- Détermine la destination générale des sols sur l'ensemble du territoire d'une ou d'un ensemble de communes par secteurs (SU, SAU, SUF, SNU)
- Il définit les termes de références du plan d'occupation des sols.
- Prendre en charges, les programmes de l'état, des collectivités territoriales et ceux de leurs établissements et services publics.
- Détermine les zones d'intervention sur les tissus urbains et les zones à protéger.⁶⁵
- Définir l'extension des établissements de communes, la localisation des services et des activités, la nature et l'implantation des grands équipements et infrastructures.
- Détermine les zones d'intervention sur les tissus urbains existants et les zones à protéger (prévoir des actions de rénovation, restructuration et restauration des milieux bâtis.
- Il définit la programmation urbaine en équipement et en infrastructure.
- Il divise l'espace urbain en entités et secteurs qui doivent évoluer d'une façon différente.
- Assurer la production et le contrôle du cadre bâti ainsi que la protection des terres agricoles et de l'environnement.
- Il définit l'orientation générale de l'aménagement pour le long terme de 15 à 20 ans.
- La rationalisation de l'utilisation des terres, urbanisées et non urbanisées.
- La protection des secteurs sensibles : terres agricoles, réserves naturelles, certaines portions du littoral, nappes phréatiques...etc.
- La prévention contre les catastrophes naturelles : éviter l'occupation des terrains à risque.
- Réalisation dans le cadre de l'intérêt général.
- De déterminer l'affectation générale des sols et la délimitation des secteurs d'urbanisation aux différents horizons.
- De spécifier la réglementation qui s'applique à chaque type d'espace de la commune (Forêts, Zones agricoles, Environnement ...) et ce dans le strict respect des objectifs de la protection et de valorisation des ressources (sols, eau, ...).
- Détermine la destination générale des sols.
- Définit l'extension urbaine, la localisation des services et activités, la nature et l'implantation des grands équipements et infrastructures.
- Détermine les zones d'intervention sur les tissus urbains existants et les zones à protéger (sites historiques, forêts, terres agricoles, littoral).

⁶⁵Loi 90-29 du 1^{er} décembre 1990.opus.cit.article 18

LE PDAU EST CARACTERISE PAR :

- Il est obligatoire pour toutes les communes, car en son absence, l'action des collectivités locales sera basée sur des règles générales très sommaires.
- Il est opposable aux tiers, c'est-à-dire qu'aucun usage du sol ne peut se faire en contradiction avec les dispositions du PDAU sous peine de sanctions
- Il vise le long terme 20 ans.
- Il répond aux soucis de prévision, de réalisme et d'efficacité :
 - De prévision, en préfigurant sur la base de l'analyse d'une situation donnée et de ses tendances d'évolution, ce que doit devenir l'aire d'étude à court, moyen et long termes, en définissant les étapes qui permettent d'y parvenir.
 - De réalisme, en dégagant à travers l'établissement d'un programme, l'importance et l'échelonnement des moyens à prévoir pour sa réalisation et sa mise en œuvre.
 - D'efficacité, en constituant un engagement et un guide pour les collectivités locales et les établissements publics. Le PDAU, constitue aussi, le cadre de référence dans lequel s'inscrivent les POS à élaborer.

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

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

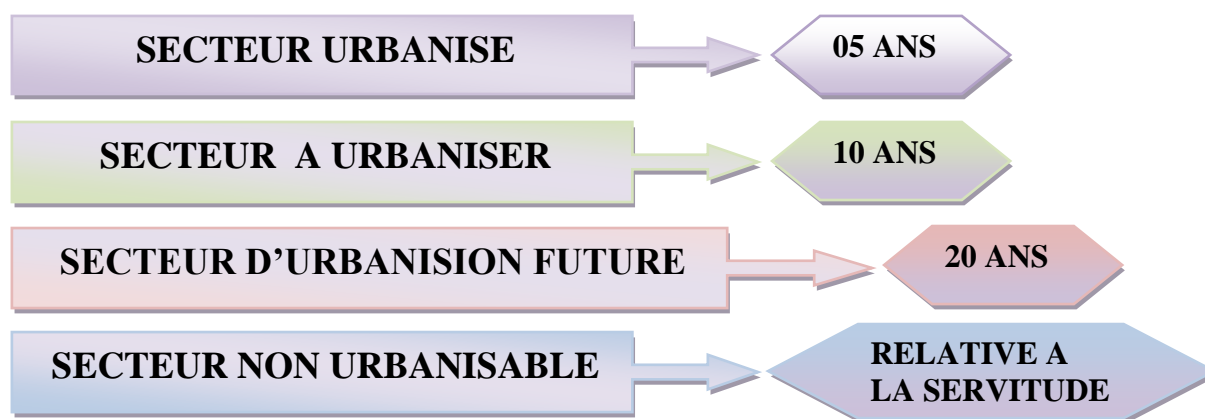


Figure.04 : Les différents secteurs du plan directeur d'aménagement et d'urbanisme (PDAU).

Source : Auteur (2012)

Secteur urbanisé (SU):

Son tissu urbain a une densité élevée avec une concentration d'activité. Il intervient dans un tissu existant pour connaître les opérations localisées dans les poches vides. Il opère des transformations sous forme de : rénovation, restauration, restructuration, réhabilitation, et requalification...etc. avec des mesures d'application de la protection des sites historique : sauvegarder et agir sur la fonction.

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

Au sens de l'article 20 de la loi 90-29 du 1^{er} décembre 1990 relative à l'aménagement et à l'urbanisme ,les secteurs urbanisés sont tous les terrains même non dotés de toutes les viabilités occupées par les constructions agglomérées par leur espace de prospect et par les emprises des équipements et activités même non construit ainsi que les territoires urbanisés à rénover, à restaurer et à protéger.

Secteur à urbaniser (AU):

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

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

Secteur d'urbanisation futur (UF):

L'intérêt général du PDAU est de préserver les potentialités de développement futur de la ville ou de l'agglomération. Le secteur d'urbanisation futur inclut les terrains destinés à être urbanisés à long terme à un horizon de 20 ans aux échéances prévues par le plan directeur d'aménagement et d'urbanisme et qui sont frappés d'une servitude de non aedificandi.⁶⁶

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

⁶⁶ L'article 22 de la loi 90-29 du 1^{er} décembre 1990

Secteur non urbanisable (NU) :

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

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

Les secteurs non urbanisables sont ceux dans lesquels les droits à construire peuvent être édictés mais réglementés dans des proportions limités compatibles avec l'économie générale des territoires de ces secteurs. ⁶⁷

1.4. LE PHASAGE ADMINISTRATIF D'ELABORATION DU PLAN DIRECTEUR D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME

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

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

1.4.1. PRESCRIPTION DE L'ETUDE : Art : 2,3

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

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

Cette délibération précise :

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

⁶⁷ L'article 20 de la loi 90-29 du 1^{er} décembre 1990

La participation de ces derniers manifeste leur collaboration, à fournir les informations et les données nécessaires à l'enrichissement de ce plan avant et après l'étude par leur présence. L'APC est l'organe censé déterminer un projet communal qui guide le choix d'aménagement pendant toute la phase des études.⁶⁸

DELIMITATION DU PERIMETRE D'INTERVENTION : Art : 4,5

Le périmètre d'intervention du plan directeur d'aménagement et d'urbanisme PDAU est sélectionné sur la base des documents suivants :

- ✓ Une note de présentation
- ✓ Un plan délimitant le territoire à couvrir par le PDAU accompagné d'une délibération y afférente.

Un arrêté est pris par : Le wali lorsque le territoire d'étude relève d'une même commune ou du ministre chargé de l'urbanisme, conjointement avec le ministre chargé des collectivités locales lorsque le territoire concerné, relève de plusieurs communes.

RECEUIL DES AVIS ET CONCERTATION : Art : 7,8

Le ou les présidents des APC concernées devront connaître par écrit aux présidents des chambres de commerce et d'agriculture, de la direction de l'urbanisme et de la construction, aux présidents des associations locales, la décision prescrivant l'établissement du PDAU.

Sont obligatoirement aussi consultés les services de wilaya chargés de l'urbanisme, de l'agriculture, de la régulation économique, de l'hydraulique, des transports, des travaux publics, des monuments et sites et des postes et télécommunications. Ainsi que les organismes et services publics chargés de la distribution de l'énergie, des transports et de la distribution de l'eau.

Les destinataires disposent de 15 jours pour confirmer leur participation et désigner leurs représentants. A l'issue du délai le ou les présidents des APC concernées prennent un arrêté précisant la liste des administrations publiques, organismes et services publics et associations ayant demandé à être consultés sur le projet de PDAU.

L'arrêté précisant la liste des participants est affiché pendant un mois au siège de ou des APC concernées et notifiée aux administrations publiques, aux organismes et services publics, aux associations et aux services de l'état sus -cités.

⁶⁸ Saidouni Maouia, Eléments d'introduction à l'urbanisme. Edition casbah 2001, p152

ADOPTION DU PDAU :(Art : 9, 10, 11, 12,13)

L'APC désigne le bureau d'étude qui sera chargé de l'élaboration du PDAU et qui est tenu de prendre en charge les recommandations des services publics aux séances de concertation. Le projet de PDAU élaboré, est adopté par délibération de ou des APC concernées ,et notifié aux administrations publiques ,organismes et services publics ,associations et services de l'état concernés qui disposent de 60 jours pour émettre leurs avis et observations .Faute de réponse dans le délai prévu ,leur avis est réputé favorable.

Une enquête publique est ensuite engagée pendant 45 jours par arrêté pris par le ou les présidents des APC concernés, lequel est affiché au siège de la commune ou des communes concernées, avec notification au wali.

Cet arrêté fixe :

- Le lieu de la consultation du projet.
- Désigne le ou les commissaires enquêteurs.
- La date de démarrage et de l'achèvement de la période de l'enquête.
- Modalités de déroulement de l'enquête publique.

A l'issue du délai légal, le registre d'enquête est clos et signé par le ou les commissaires enquêteurs. Dans les 15 jours qui suivent, le ou les commissaires enquêteurs établissent un procès verbal de clôture de l'enquête publique qui est transmis au président de L'APC concerné.

LE PHASAGE ADMINISTRATIF DE L'APPROBATION DU PDAU : Art : 14, 15,16

Le projet de PDAU éventuellement modifié accompagné du registre de l'enquête publique ainsi que des conclusions du commissaire enquêteur, est transmis après adoption, au wali concerné qui recueille l'avis de l'assemblée populaire de wilaya APW dans les 15 jours qui suivent la réception du dossier.

Le PDAU accompagné de l'avis de l'APW est approuvé selon le cas :

-arrêté du wali, pour les communes ou associations de communes de moins de 200.000 habitants.

- Arrêté conjoint du ministre Chargé de l'urbanisme et du ministre chargé des collectivités locales après avis du ou des wali concernés pour les communes ou association de communes de plus de 200.000 habitants et moins de 500.000 habitants
- Décret exécutif pris sur rapport du ministre chargé de l'urbanisme Pour les communes ou association de communes de plus de 500.000 habitants.

Le dossier d'approbation du PDAU doit comporter :

- La délibération de ou des APC concernées.
- L'avis de ou des APW.
- Le registre de l'enquête publique, le procès verbal de clôture de l'enquête publique ainsi que les conclusions du ou des commissaires enquêteurs.
- Les documents écrits et graphiques du PDAU réglementaires.

Le PDAU approuvé est mis à la disposition du public notifié à tous les acteurs concernés par sa mise en œuvre :

- Au ministre chargé de l'urbanisme.
- Au ministre chargé des collectivités locales.
- Aux différents départements ministériels concernés.
- Aux présidents des APC et de L'APW concernés.
- Tous les services publics au niveau de la wilaya.
- Aux chambres de commerce et d'agriculture.

1.5. LE CONTENU DES ETUDES DU PLAN DIRECTEUR D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME

Selon l'article 17 du décret exécutif n°91-177 du 28 mai 1991 fixant les procédures d'élaboration et d'approbation du plan directeur d'aménagement et d'urbanisme et le contenu des documents y afférents .Le plan directeur d'aménagement et d'urbanisme se traduit par un règlement accompagné de documents graphiques de référence et d'un rapport d'orientation. Il se compose de :

UN RAPPORT D'ORIENTATION

IL décrit l'analyse de toute la situation existante et les principales perspectives de développement compte tenu de l'évolution économique, démographique, sociale et culturelle du territoire considéré ainsi que les données climatologiques et physiques. Il définit par ailleurs les besoins prévisionnels en rapport avec l'évolution de la population et des emplois (équipements, infrastructures, demandes foncière.....).

Toutes ces perspectives de développement sont présentées par secteur démographiques, habitat et infrastructures.

La phase aménagement et de mise au point définitive, elle représente la spatialisation des besoins en matière de logements, d'équipements, d'espace vert, d'infrastructures,...

UN REGLEMENT

C'est le moyen juridique approprié par le PDAU pour imposer aux actions produites en matière d'urbanisation le respect de ses orientations et de ses directives ainsi que pour peser sur les actions des acteurs de la ville est le règlement.

Le règlement fixe les règles applicables pour chaque zone comprise dans les secteurs tels que définis aux articles 20, 21, 22,23 de la loi n°90-29 du 1^{er} décembre 1990 sus visée (journal. O, 1991).

Pour ce faire, le plan d'aménagement et d'urbanisme réglemente l'utilisation et la gestion du sol, la formation et la transformation du cadre bâti, aucun usage de sol ou construction ne peut se faire en contradiction avec le plan directeur d'aménagement et d'urbanisme. L'opérationnalité du PDAU lui vient de son opposabilité aux tiers.

Il se propose essentiellement de :

- Déterminer les dispositions réglementaires auxquelles sont soumises les secteurs urbanisés, urbanisables et d'urbanisation future ainsi que les secteurs non urbanisables.
- Faire ressortir l'affectation générale des sols et le cas échéant, la nature des activités interdites ou soumises à conditions spéciales.
- Déterminer la densité générale des zones par le coefficient d'occupation du sol.
- Faire ressortir les servitudes à conserver à modifier ou à créer.
- Définir les zones nécessitant l'intervention des POS en déterminant les termes de réalisation et les priorités d'intervention sur les tissus urbains.
- Faire ressortir La localisation et la nature des grands équipements, des infrastructures, des services et des activités.
- Définir en outre les conditions de construction particulières à l'intérieur de certaines parties du territoire tels que le littoral, les territoires à caractère naturel et culturel marqué, les terres agricoles...

LES DOCUMENTS GRAPHIQUES

Les documents graphiques comprennent, notamment les plans suivant :⁶⁹

- Le plan de l'état de fait faisant ressortir le cadre bâti actuel, les voiries et les réseaux divers.
- Le plan d'aménagement délimitant les secteurs urbanisés, à urbaniser, d'urbanisation future et non urbanisables ainsi que certaines parties du territoire le littoral, les terres agricoles à préserver, les territoires à caractère naturel et culturel marqués.

⁶⁹ (Décret exécutif n°91-177 du 28 mai 1991 opus.cit.article17)

- Les périmètres d'intervention des plans d'occupation des sols.
- Le plan des servitudes à maintenir, à modifier ou à créer. Le plan d'équipement faisant ressortir le tracé des voiries, d'adduction en eau potable et d'assainissement les plus importants ainsi que la localisation des équipements collectifs et ouvrages d'intérêt public.

1.6. LES DEFAILLANCES VIS A VIS DU PLAN DIRECTEUR D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME

Depuis la promulgation de la nouvelle constitution de 1989 on a assisté à une promulgation de textes législatifs .Parallèlement à cela, des décrets d'application de ces lois ainsi que des circulaires interministérielles sont venus confirmer et imposer les prérogatives des différents intervenants chargés de l'initiation, de l'adoption et de l'approbation de cet instrument et de la procédure de son élaboration.

Malheureusement tout cet arsenal d'instruments juridiques n'a pas eu d'impacts réels sur la maîtrise de la croissance urbaine du fait de leurs non application.

Beaucoup de problèmes entravent la mise en œuvre de cet instrument notamment :

- Le non respect de cet instrument dans son application. La mise en œuvre du PDAU dépend essentiellement du bon fonctionnement des administrations locales chargées des procédures de contrôle et de l'efficacité, de la police de l'urbanisme contre toute forme de dépassement.
- Le manque de moyens que doivent disposer les administrations entre autre les cadres spécialisés et compétant nécessaires ainsi que les cellules pluridisciplinaires (environnements, réseaux divers etc....) pour la bonne gestion urbanistiques.
- La promulgation de l'ordonnance 1974 portant constitutions des réserves foncières au profit des communes ont été à l'origine de nombreux dépassement.
- les autorités locales concernées par la gestion du sol ne se donnent pas les moyens de l'exercice du droit et de son application pour préserver les terrains agricoles et pour stopper les activités urbaines illicites au détriment des activités agricoles.
- Mettre sur le marché foncier des terrains agricoles pour les vendre comme des terrains à bâtir.
- Il faut exiger une parfaite coordination entre les différents secteurs de la gestion et de la planification urbaine pour stopper la croissance anarchique.

On pourra noter aussi que durant l'élaboration du PDAU la contribution des acteurs consultés est très minime ou parfois absente et se résume en une simple donnée d'informations.

- Pendant les séances de concertation en fin de chaque phase entre le maître de l'œuvre qui est le bureau d'études et les services concernés, ces derniers sont dans la plupart des cas absents et se contentent de réserves écrites très formelles.
- Les acteurs présents se contentent sur la compréhension du PDAU qu'à une contribution ainsi le PDAU se réduit dans ces conditions à une préoccupation du bureau d'étude concepteur seul.
- Pendant la phase de l'élaboration du PDAU le président de l'assemblée populaire communale arrête toutes mesures nécessaires à la bonne exécution ultérieure du dit plan, cependant on a remarqué que la commune continue à délivrer les permis de lotir, les permis de construire en parallèle avec l'élaboration du PDAU.
- Une enquête publique non formelle avant son approbation.
- La contrainte du foncier est peut-être présente lors de l'élaboration du PDAU et se limite à une simple description des natures juridiques des terrains.

1.7-PROCEDURE D'ELABORATION DU PLAN DIRECTEUR D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME-PDAU-

REFERENCE : Loi 90-29 DU 01-12-90

DECRET EXECUTIF 91-177 DU 28-05-91

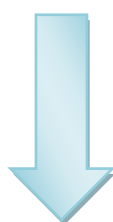
Cette délibération précise :

- Les orientations fixées par le schéma d'aménagement ou le plan de développement pour le territoire considéré.
- Les modalités de participation des administrations publiques, des organismes et services publics et des associations à l'élaboration du PDAU.
- La liste éventuelle des équipements d'intérêt public.

DELIMITATION DU
PERIMETRE
D'INTERVENTION DU PDAU

DU

. WALI / OU
. MINISTRE CHARGE DE
L'URBANISME
CONJOINTEMENT AVEC
LE MINISTRE CHARGE
DES COLLECTIVITES
LOCALES



- Cet arrêté est pris sur la base de :
 - Note de présentation.
 - Plan délimitant le territoire à couvrir par le PDAU.
 - Délibération y afférente.

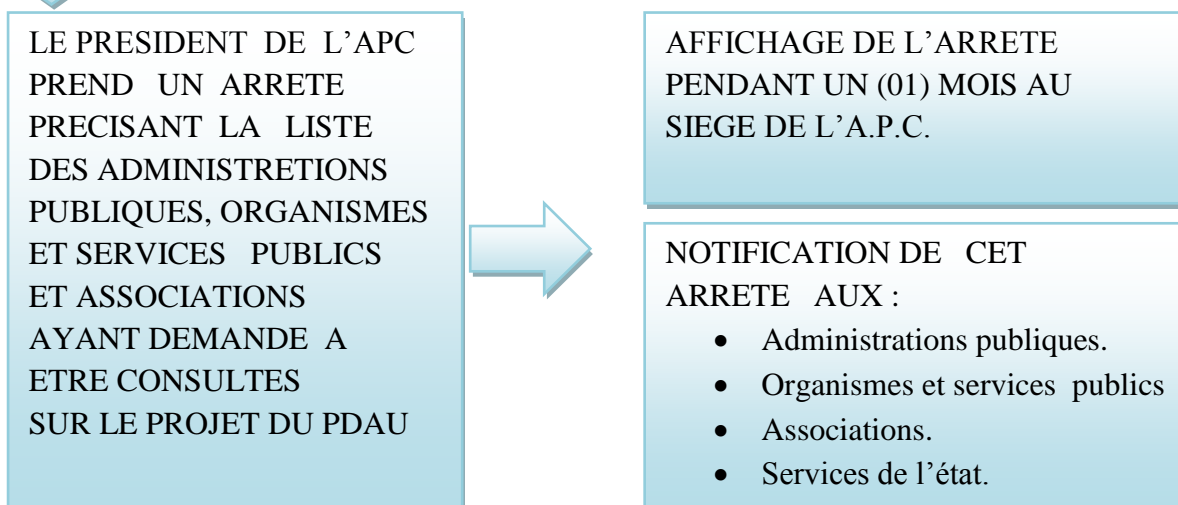
NOTIFICATION PAR
L'APC ET PAR ECRIT DE
LA DECISION
PRESCRIVANT
L'ETABLISSEMENT
DU PDAU

AU

- Président de la chambre de commerce.
- Président de la chambre d'agriculture.
- Président des organisations Professionnelles.
- Président des associations locales
D'usagers

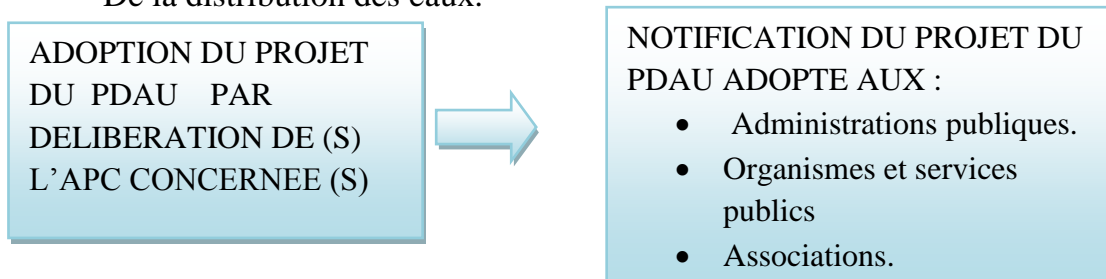


- Ces destinataires disposent de (15) jours après réception pour faire connaître s'ils veulent être associés à l'élaboration du PDAU et dans l'affirmative désignent leurs représentants.

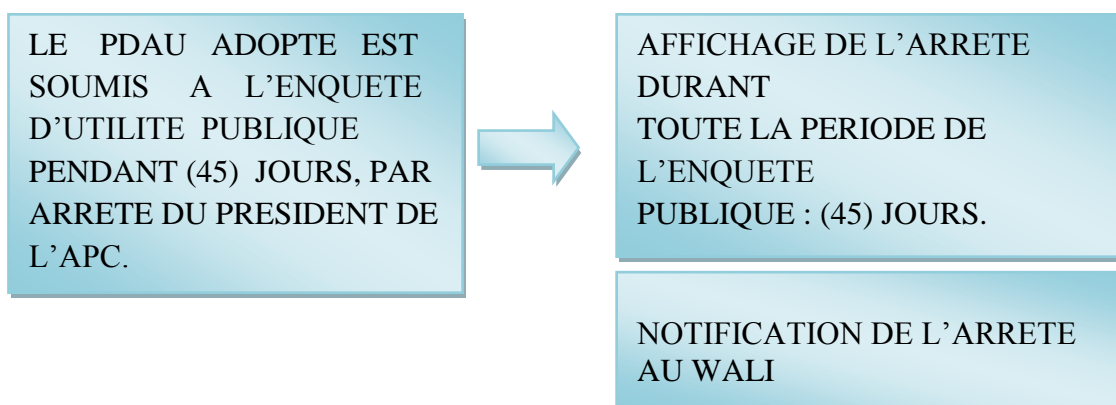


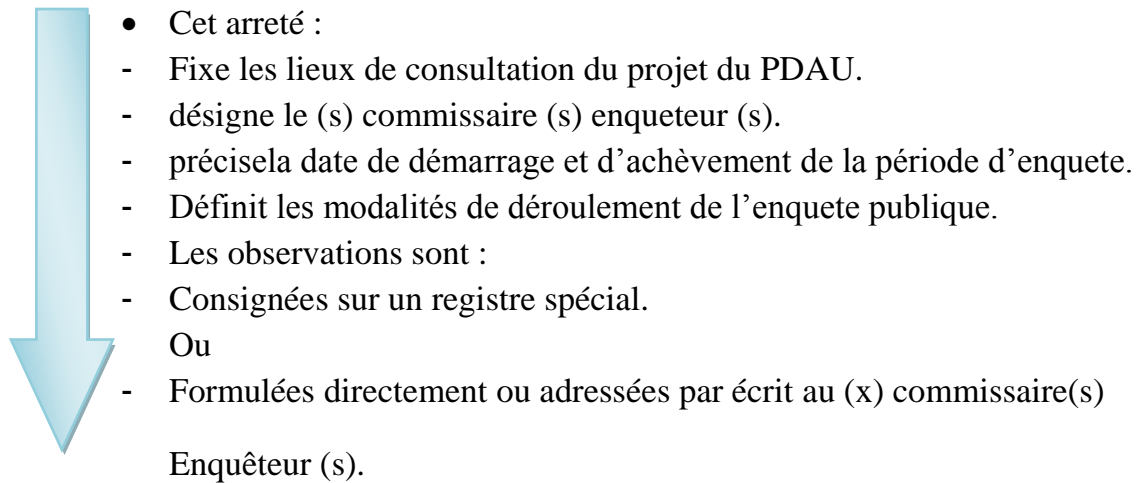
Sont obligatoirement consultés :

- Les administrations publiques et services de l'état chargés au niveau de la wilaya :
 - De l'urbanisme.
 - De la régulation économique.
 - Des travaux publics.
 - Des monuments et sites.
 - De l'Agriculture.
 - de l'Hydraulique.
 - des Transports.
 - des postes et télécommunications.
- Les organismes et services publics chargés au niveau local :
 - De la distribution d'énergie.
 - De la distribution des eaux.
 - des transports.



- Ces destinataires disposent de (60) jours pour émettre leurs avis ou observations et faute de réponse dans le délai leur avis est réputé favorable.





A L'EXPIRATION DU DELAI :

**CLOTURE DU REGISTRE D'ENQUETE
D'UTILITE PUBLIQUE SIGNE PAR
LE(S) COMMISSAIRE (s) ENQUETEUR(S).**

Dans les 15 jours qui suivent :

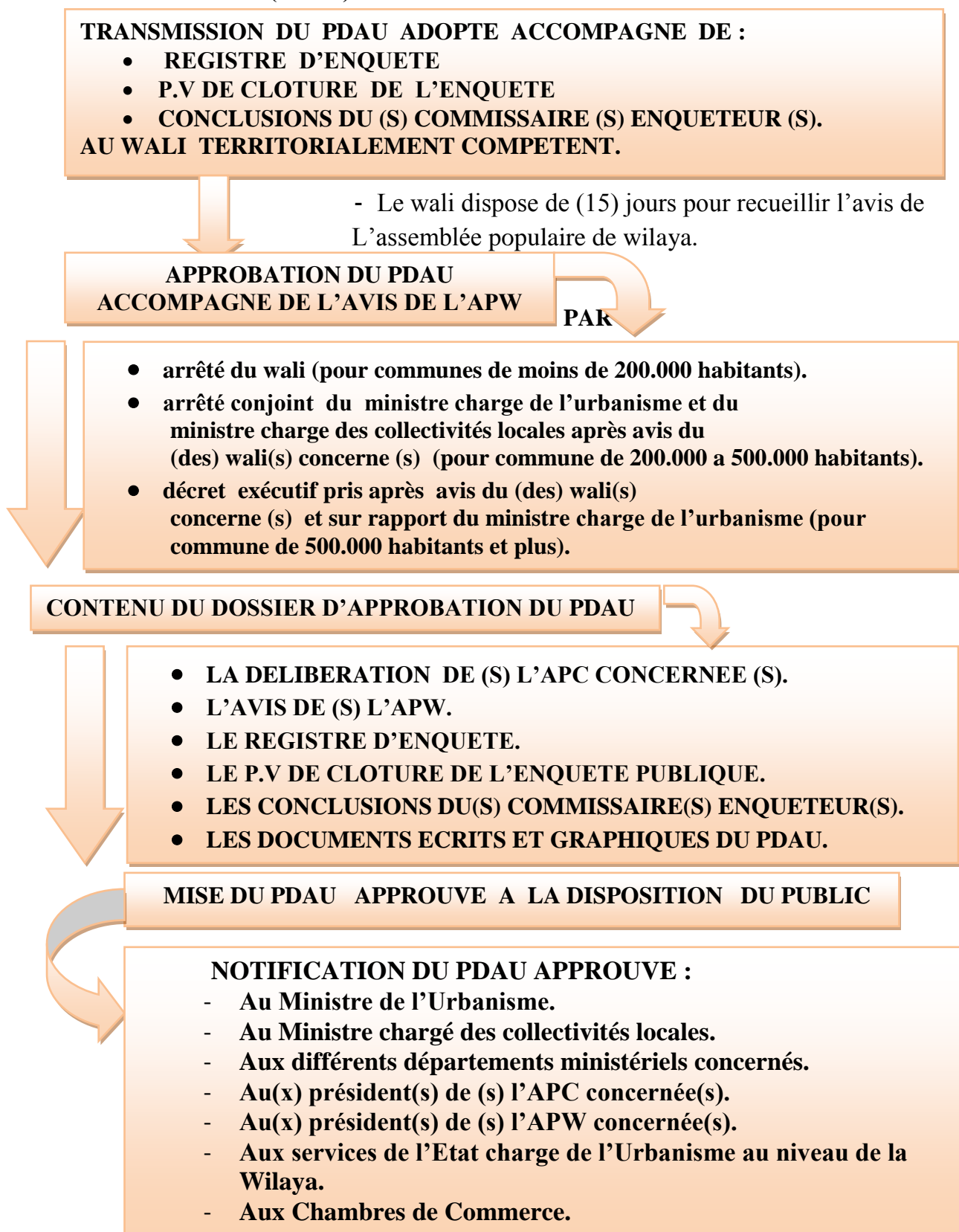
**UN P.V DE CLOTURE DE L'ENQUETE EST ETABLIT PAR
LE (S) COMMISSAIRE (S) ENQUETEUR(S) ET TRANSMIS
AU PRESIDENT DE L'APC ACCOMPAGNE DU DOSSIER
COMPLET DE L'ENQUETE AVEC LES CONCLUSIONS.**

**MODIFICATION EVENTUELLE DU PDAU A L'ISSUE
DES RESULTATS DE L'ENQUETE D'UTILITE PUBLIQUE**

Figure .05 : Procédure d'élaboration du plan directeur D'aménagement et d'urbanisme (PDAU)

Source : Auteur (2012)

1.8-PROCEDURE D'APPROBATION DU PLAN DIRECTEUR D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME (PDAU)



Source : Auteur (2012)

Figure .06 : Procédure d'approbation du plan directeur D'aménagement et d'urbanisme (PDAU)

1.9. LA REVISION DU PLAN DIRECTEUR D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME

L'Article 18 stipule que Toutes révisions ou modifications du PDAU sont soumises au même parcours procédurier de son approbation.

Le plan directeur d'aménagement et d'urbanisme ne peut être révisé que si les secteurs d'urbanisation visés ci-dessus sont en voie d'être saturés ou si l'évolution de la situation ou du contexte est telle que les projets d'aménagement de la commune ou de structuration urbaine ne répondent plus fondamentalement aux objectifs qui leurs sont assignés, les révisions et les modifications du plan en vigueur sont approuvés dans les mêmes conditions et formes que celles prévues pour l'élaboration du plan directeur d'aménagement et d'urbanisme .⁷⁰

Le PDAU pourra être un jour dépassé par la dynamique urbaine et dans ce cas la législation prévoit la révision afin de rectifier et d'accompagner l'évolution urbaine. La dynamique urbaine est un phénomène difficile à maîtriser donc il faut prévoir un instrument de prévision à long terme, comme le PDAU quelle que soit sa qualité, peut être dépassé par la dynamique urbaine réelle.

Dans ce cas, il doit être révisé pour accompagner des actions d'urbanisme et une évolution urbaine qui lui échappent. Mais la révision ne doit pas devenir une échappatoire facile à laquelle les décideurs peuvent avoir fréquemment.⁷¹

Les possibilités de recours à la révision sont limitées par la loi :

- D'une saturation avant terme des secteurs d'urbanisation prévus et le dépassement des objectifs prévus par le bouleversement de la situation de la commune.
- D'une adaptation du PDAU afin qu'il intègre de nouvelles servitudes ou des projets d'intérêt national ou général (actions d'urbanisme échappant au plan).

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

Le POS a été créée en France en 1967, par la loi d'orientation foncière, il s'inscrit dans un processus historique qui avait auparavant donné lieu à la création d'autres documents de planification, les plans d'aménagements d'extension puis les plans d'urbanisme directeurs et les plans d'urbanisme de détail.⁷²

⁷⁰ LA LOI 90-29 DU 1^{ER} DECEMBRE 1990 OPUS.CIT.ARTICLE28.

⁷¹Saidouni Maouia ,Eléments d'introduction à l'urbanisme. Edition casbah 2001. P154 et P155

⁷² Pierre Veltz. Histoire d'une réforme ambiguë (histoire des pos) P 1 à 6

Comme dispositif de mise en application des directives du plan directeur d'aménagement et d'urbanisme PDAU, le plan d'occupation des sols POS doit être catalyseur des directives stratégiques définies par le plan directeur d'aménagement et d'urbanisme PDAU. Il doit fixer les droits de la construction, les servitudes architecturales, sans pour autant s'immiscer dans la créativité conceptuelle qui est du ressort de l'architecte.

Il doit assurer la transition de la proposition urbaine à la proposition architecturale. Toute la problématique de cette démarche n'est que la traduction de l'élaboration du plan directeur d'aménagement et d'urbanisme PDAU en une réglementation des plans d'occupation des sols POS.

Le plan d'occupation des sols constitue le dernier niveau de la démarche de la planification urbaine. C'est un instrument d'urbanisme de détail, il fait le passage de l'urbanisme à l'architecture pour tout point de l'espace urbain.

La problématique du plan d'occupation des sols POS ne réside pas dans le POS lui-même, son utilité ni dans le rôle qu'il doit jouer dans la réglementation de l'urbanisme, mais c'est surtout dans le respect de toutes ses dispositions telles qu'elles sont élaborées et définies par la réglementation en vigueur.

Le plan d'occupation des sols se présente comme le principal instrument adapté à la maîtrise de l'organisation de l'espace urbain et des conditions de production du cadre bâti. Le plan d'occupation des sols POS est le seul et unique document d'urbanisme qui conditionne le transfert de compétence pour la gestion du droit des sols d'une part, pour la maîtrise des opérations d'aménagement et la maîtrise du foncier d'autre part.

2.1. DEFINITION

Contrairement au PDAU qui est un plan directeur le POS est un plan de détail. Il se situe au dernier niveau de la recherche de planification urbaine. Il constitue un document essentiel de la réglementation d'urbanisme. Il est issu des orientations et prescriptions du plan directeur d'aménagement et d'urbanisme. Il définit les droits d'usage des sols et de construction à la parcelle.

Le POS est un document d'urbanisme établi conformément aux dispositions législatives et réglementaires visant la production, ou la transformation du sol urbain et du cadre bâti dans le respect des dispositions du PDAU.

Le POS est l'instrument d'urbanisme le plus proche des préoccupations de l'architecte et de l'urban designer, par son échelle, mais aussi par sa nature. En effet, il définit les modalités d'occupation morphologique et fonctionnelle de la parcelle, les

principales caractéristiques morphologiques du bâti, voire ,dans certains cas, des éléments de style urbain et architectural .⁷³

Le POS est le second des documents de planification urbaine institués par la loi 90-29 du 1^{er} décembre 1990 relative à l'aménagement et l'urbanisme. Selon Maouia.s le POS « *est un instrument d'urbanisme réglementaire par excellence, le pos est opposable aux tiers et a La force de loi, c'est sur la base du respect ou non de ses dispositions que l'acte d'urbanisme est autorisé et qu'un permis de construire, de lotir, de démolir est délivré*». ⁷⁴

Le POS complète le PDAU, leur nombre est fixé en fonction des périmètres des pos établis par le PDAU. Il explicite le droit de construire attaché à la propriété du sol par détermination du coefficient d'occupation du sol (COS) et des coefficients d'emprise au sol (CES).

« *Le plan d'occupation des sols (POS) est un document juridique qui fixe dans le cadre des orientations du PDAU lorsqu'il en existe, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols. Il s'applique à un territoire donné, comme partie de commune, ou partie du territoire rurale* ». ⁷⁵

2.2. LES OBJECTIFS DU POS

Le plan d'occupation des sols POS est établi suivant les directives du plan directeur d'aménagement et d'urbanisme. Il a pour but la production ou la transformation du sol urbain et du cadre bâti. Il assure et précise ⁷⁶:

- La qualité architecturale et urbaine.
- Une consommation rationnelle des terrains à bâtir.
- Une protection maximum des terres agricoles.
- La conservation des espaces naturels, sites historiques et paysages naturels.
- L'aspect fonctionnel et formel de la ville.
- La forme urbaine et les droits de construction et d'usage des sols.
- La nature et l'importance de la construction.
- Les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions.
- Les espaces publics, les installations d'intérêt général, les voiries et les réseaux divers.
- Les zones, sites et monuments historiques, à protéger.

⁷³Saidouni Maouia, Eléments d'introduction à l'urbanisme. Edition casbah 2001. P156

⁷⁴ -Idem 73..P155

⁷⁵ .(Jacquignon.l,1978/doubrere.j-c,1979,boury.p,1980/sisbane.f,1994.

⁷⁶ la loi 90-29 du 1^{er} d2cembre1990.opus.cit.article 31

- Définit la quantité minimale et maximale des constructions autorisées exprimée en mètre carré de plancher hors œuvre ou en mètre cube de volume bâti les types de constructions autorisées et leurs usages.
- Détermine les règles concernant l'aspect extérieur des constructions.
- Fixe de façon détaillé pour le ou les secteurs concernés, la forme urbaine ; l'organisation, les droits de constructions et d'utilisation des sols.
- Délimite : l'espace public, les espaces verts, les emplacements réservés aux ouvrages publics et installations d'intérêt général, le tracé et caractéristiques des voies de circulation.
- Définit les servitudes.
- La détermination de ce qui peut ou ne peut pas être construit sur le sol, de point de vue affectation, forme et qualité des unités de constructions.
- La fixation des emplacements réservés pour les équipements publics.
- La détermination des servitudes urbanistiques et des caractéristiques que devront obligatoirement respecter les implantations de constructions nouvelles (COS, CES, règles d'aspect de hauteur, accès, dessertes et réseaux)

2.3. LE PHASAGE ADMINISTRATIF DE L'ELABORATION DU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS

La procédure d'élaboration du plan d'occupation des sols consiste à l'analyse des différentes étapes suivantes :

La phase de mise en place

Elle consiste à rappeler les termes de références du POS définis par le PDAU. Ainsi que de Préciser les modalités de participation des administrations publiques des organismes et service publics et des associations à l'élaboration du plan d'occupation des sols.

Cette délibération doit être affichée au siège de la commune ou des communes concernées lorsqu'il s'agit d'un plan intercommunal pendant un mois pour information et sera notifiée à l'administration le wali territorialement compétent.⁷⁷

La phase de concertation et d'adoption

La concertation commence par l'information obligatoire des acteurs publics dont les avis peuvent conditionner l'élaboration du POS ,il s'agit de la direction locale de l'urbanisme et de la construction DUC, des services locaux en charge de

⁷⁷ Décret exécutif n°91-178 du 28 mai 1991opus.cit.article 02et 03

l'agriculture ,de l'hydraulique ,des transports ,des travaux publics ,de la culture ,des monuments historiques ,des postes et télé –communications des eaux et de l'énergie ,la chambre de commerce ,la chambre d'agriculture ,les organisations professionnelle et les associations divers .

Le Bureau d'étude chargé de l'élaboration du POS désigné par l'APC et qui doit prendre en charge les recommandations des services publics. Une fois l'étude du POS achevée par le BET, ce projet est adopté par la ou les communes concernées par la délibération, est notifié aux administrations services publics organismes, associations et aux services de l'état concernés qui disposent de 60 jours pour émettre leurs avis ou observations.

Après ces délais, l'enquête publique est entamée et encadrée par un commissaire enquêteur.

L'expiration du délai de 15 jours, le commissaire enquêteur établit un procès-verbal de clôture de l'enquête, dans lequel seront notifiés tous les avis et objections des citoyens et associations.

LA PHASE D'APPROBATION ET DE MISE EN APPLICATION

Le dossier du POS modifié est adressé à l'autorité politique locale (APC) et à l'autorité administrative locale (le wali) accompagné du registre d'enquête du procès-verbal de clôture de l'enquête et des conclusions du commissaire enquêteur, le wali doit faire connaître son avis et son observation dans un délai de 30 jours à compter de la réception du dossier.

Le POS éventuellement modifié pour tenir compte des résultats de l'enquête publique ainsi que l'avis du wali est approuvé par délibération de l'assemblée populaire communale.

Le POS approuvée est notifié aux :

- Aux walis territorialement compétent
- Aux services de l'état chargé de l'urbanisme au niveau de la wilaya
- A la chambre de commerce.
- A la chambre d'agriculture.
- A partir de sa notification, le POS acquiert force de loi et devient un instrument d'urbanisme réglementaire.

2.4. LE CONTENU DES ETUDES DU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS

Le POS attribué nécessite un soin particulier lors de son élaboration, car c'est à son stade que la confrontation de l'intérêt général et les intérêts des particuliers (propriétaires fonciers et spéculateurs fonciers) aura lieu, ceci justifie la prolongation de la durée de son enquête publique à 60 jours au lieu de 45 jours pour le PDAU.

Selon l'article 18 du décret exécutif n°91-178 du 28 mai 1991 fixant les procédures d'élaboration et d'approbation des plans d'occupation des sols, ainsi que le contenu des documents y afférent, le plan d'occupation des sols (POS) se traduit par :

- Un règlement;
- Des documents graphiques.

Le décret exécutif 178/90 du 28 mai 1990 précise le contenu du POS ainsi que ces objectifs et dispositions conformément aux orientations du PDAU. Le dossier du pos se compose d'une partie réglementaire écrite et d'une partie graphique plans. Ces deux parties sont indissociables et un pos est à la fois règlement et plan.

LE REGLEMENT

IL contient la note de présentation qui justifie la compatibilité des dispositions du pos avec celles du plan directeur d'aménagement et d'urbanisme (PDAU) ainsi que le programme retenu en termes de perspective de développement.

La qualité d'un règlement de pos est fonction de sa prise en charge des situations particulières et de son niveau de détail. Le règlement ne doit pas être sommaire et général et en même temps il ne doit pas être rigide du point où ça peut entraver la créativité des concepteurs.

La formulation du règlement est en effet comme tous les textes juridiques doit être claire précise, univoque sans aucune possibilité de diverses interprétations pour éviter toutes forme d'abus des autorités faces aux administrés.

Le règlement s'applique aux zones homogènes qui sont des zones réglementaires car ayant des règlements spécifiques à leur nature.

Le règlement précise en outre, les conditions de l'occupation des sols liées aux :

- Accès et voiries.
- Desserte par les réseaux.
- Caractéristiques des terrains.
- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.
- Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.
- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.
- Hauteur des constructions.
- Aspect extérieur.
- Stationnement.
- Espaces libres et plantations.

Le règlement précise, en outre, la nature des ouvrages et des équipements publics ainsi que leurs implantations et identifie les voiries et réseaux divers à la charge de l'état tels que définis dans le PDAU et ceux à la charge des collectivités locales ainsi que l'échéancier de leur réalisation.

La nature et la destination des constructions autorisées ou celles interdites, les droits de construire attachés à la propriété du sol exprimés par le coefficient d'occupation COS ainsi que le coefficient d'emprise au sol CES et toutes servitudes éventuelles. Le coefficient d'occupation du sol COS est défini par le rapport entre la surface des planchers hors œuvres nette et la surface foncière.

LES DOCUMENTS GRAPHIQUES

Les documents graphiques se composent notamment de :

- ✓ Plan de situation (échelle 1/2000° ou 1/5000°)
- ✓ Pan topographique (échelle 1/500° ou 1/1000°)
- ✓ Plan de la nature juridique (échelle 1/500° ou 1/1000)
- ✓ Plan géotechnique (échelle 1/500° ou 1/1000°) précisant les contraintes géographiques d'urbanisation du territoire concerné accompagné d'un rapport technique.
- ✓ D'un plan d'état de fait (échelle 1/500° ou 1/1000°) faisant ressortir le cadre bâti actuel ainsi que les voiries, réseau divers et servitudes existantes.
- ✓ Un plan d'aménagement général (échelle 1/500 ou 1/1000) déterminant :
- ✓ Les zones réglementaires homogènes
- ✓ L'implantation des équipements et ouvrages d'intérêt général et d'utilité publique
- ✓ Le tracé des voiries et réseaux divers en mettant en évidence ceux à la charge de l'état tels que définis par le plan directeur d'aménagement et d'urbanisme et ceux à la charge des collectivités locales.
- ✓ Les espaces à préserver
- ✓ Plan de composition, urbaine (échelle 1/500 ou 1/1000) contenant notamment les éléments du règlement accompagné d'une axonométrie illustrant les formes urbaines et architecturales souhaitées.

Ce plan traitera les aménagements horizontaux, nature des voiries, cheminements, espace vert, aire de jeux, façades sur voies principales, volume des constructions.

2.5. LA REVISION DU PLAN D'OCCUPATION DU SOL

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

- Si le projet urbain ou les constructions initialement prévues n'ont été réalisées qu'au tiers seulement du volume de construction autorisé à l'échéance projetée par son achèvement.
- Si le cadre bâti existant est en ruine ou dans un état de vétusté nécessitant son renouvellement.
- Si le cadre bâti existant a subi des détériorations causées par des phénomènes naturels.
- Si, passé un délai de cinq ans (05) après son approbation la majorité des propriétaires le demande.
- Si la nécessité de création d'un projet d'intérêt national le requiert.

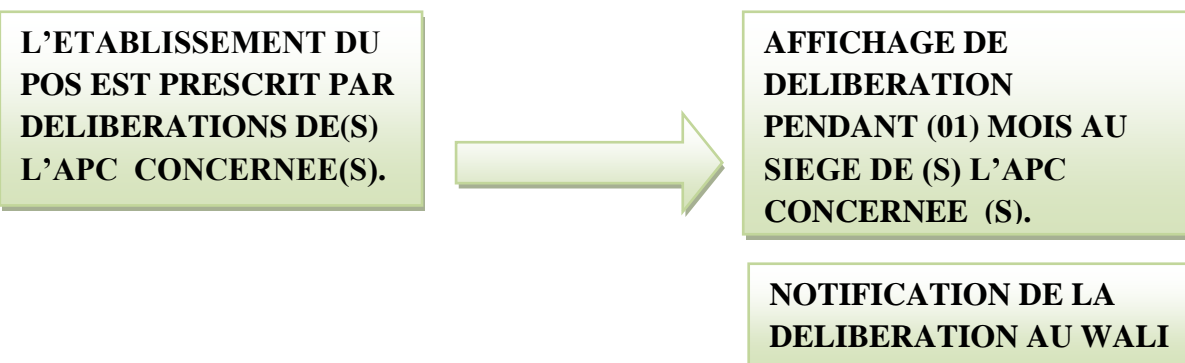
Les révisions des POS sont approuvées dans les mêmes conditions et formes que celles prévues pour l'élaboration des POS.⁷⁸

⁷⁸ La loi 90-29 du 1^{er} décembre opus cit. Article 37

2.6. LES PROCEDURES ADMINISTRATIVES D'ELABORATION DU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS

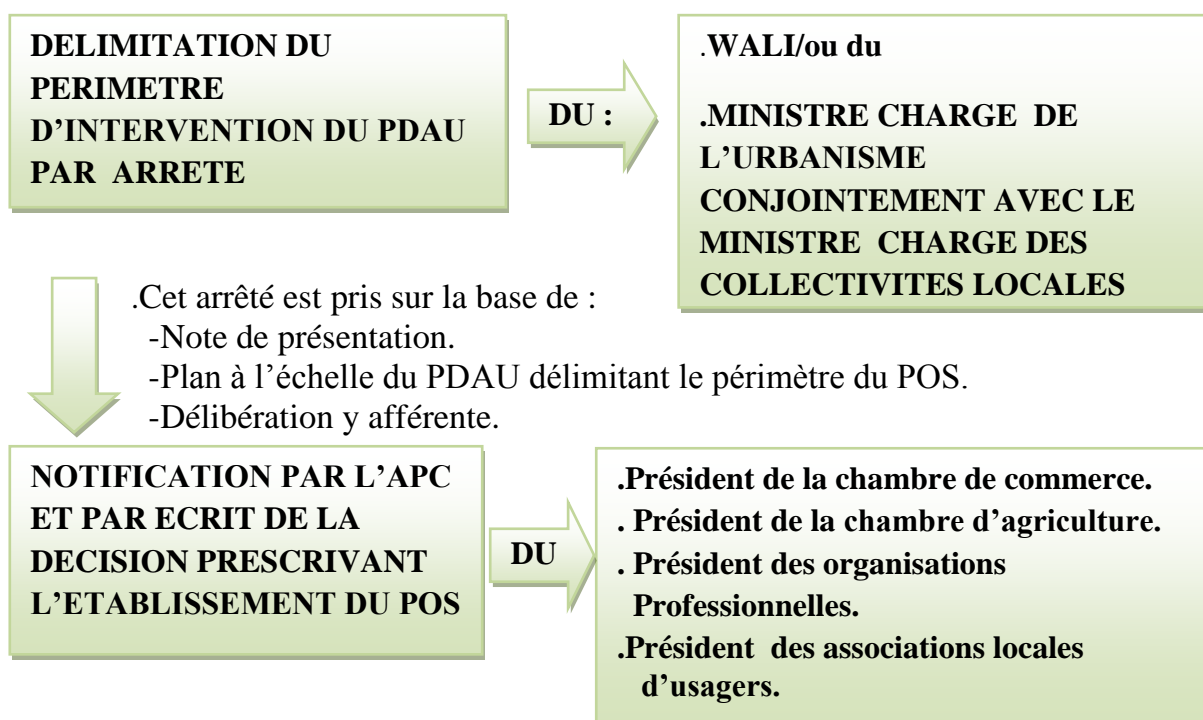
REFERENCE : LOI 90-29 du 01-12-90.

DECRET EXECUTIF 91-177 DU 28-05-91.



Cette délibération :

- Rappelle les termes de référence du POS défini par le PDAU y afférent.
- Précise les modalités de participation des administrations publiques, des organismes et services publics et des associations à l'élaboration du POS.
- Délimitation du périmètre d'intervention du POS par arrêté :



Ces destinataires disposent de (15) jours après réception, pour faire connaitre s'ils veulent être associés à l'élaboration du POS et dans l'affirmative désignent leurs représentants.

le président de l'APC prend un arrêté précisant la liste des administrations publiques, organismes et services publics et associations ayant demande a être consultes sur le projet du pos.

Affichage de l'arrêté pendant un (01) mois au siège de l'A.P.C.

Notification de cet arrêté aux :
 .administrations publique.
 .organismes et services publique.
 .association.
 .services de l'état.

Sont obligatoirement consultés :

Les administrations publiques et services de l'Etat chargés au niveau de la wilaya :

- De l'Urbanisme.
- De la régulation économique.
- Des Travaux Publics.
- Des monuments et sites.
- De l'Agriculture.
- De l'hydraulique.
- Des transports.
- Des postes et télécommunications.

Les organismes et services publics chargés au niveau local :

- de la distribution d'énergie.
- de la distribution des eaux.
- Des transports.

ADOPTION DU PROJET DU POS PAR DELIBERATION DE (S)

Notification du projet du POS adopté aux :
 .Administrations publiques.
 .Organismes et services publics.
 .Association.

.Ces destinataires disposent de (60) jours pour émettre leurs avis ou observations et faute de réponse dans le délai leur avis est réputé favorable.

Le pos adopte est soumis a l'enquête d'utilité publique pendant (60) jours, par arrêté du président de l'apc.

Affichage de l'arrête durant toute la période de l'enquête publique :(60) jours.

Notification de l'arrête au wali

Cet arrêté :

- Fixe les lieux de consultation du projet du POS.
- Désigne le (s) commissaire (s) enquêteur (s).
- Précise la date de démarrage et d'achèvement de la période d'enquête.
- Définit les modalités de déroulement de l'enquête publique.

Les observations sont :

- Consignées sur un registre spécial.

Ou

- Formulées directement ou adressées par écrit au (x) commissaire (s) enquêteur(s).

A l'expiration du délai :

Clôture du registre d'enquête d'utilité publique signe par le (s) commissaire (s) enquêteur (s).



Dans les 15 jours qui suivent :

Un p.v de clôture de l'enquête est établi par le (s) commissaire (s) enquêteur (s) et transmis au président de l'apc accompagné du dossier complet de l'enquête avec les conclusions.

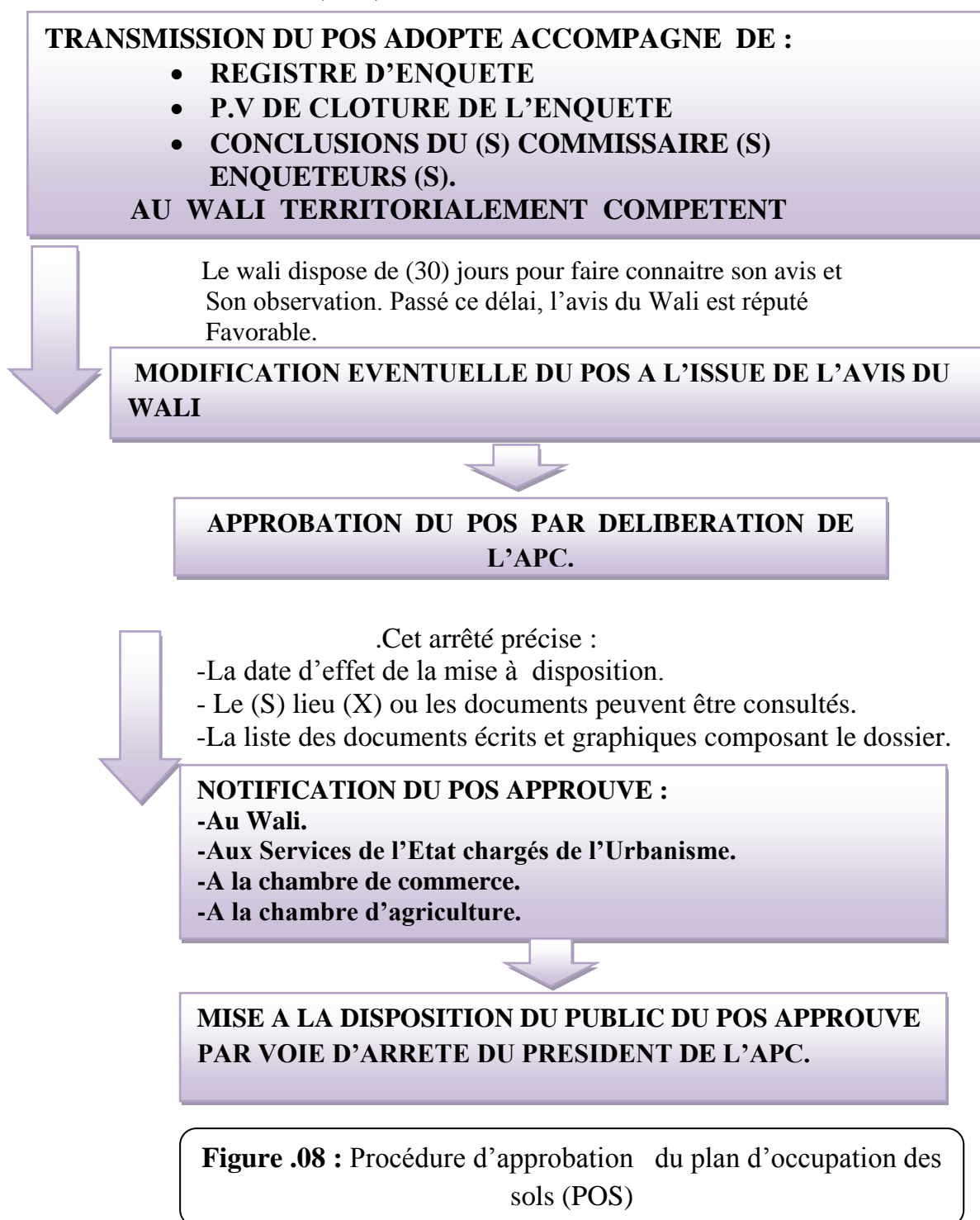


MODIFICATION EVENTUELLE DU POS A L'ISSUE DES RESULTATS DE L'ENQUETE D'UTILITE PUBLIQUE.

Figure .07 : Procédure d'élaboration du plan d'occupation des sols (POS)

Source : Auteur (2012)

2.7-LES PROCEDURES ADMINISTRATIVES D'APPROBATION DU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS (POS)



Source : Auteur (2012)

2.8- Caractéristiques des PDAU et POS

Les PDAU et POS comme outils de gestion urbaine et de planification ont certaines caractéristiques spécifiques. Il s'agit de:

-La décentralisation:

L'Etat n'est plus seul habilité à élaborer un plan. Celui-ci doit être fait avec l'entière responsabilité des élus communaux, mais d'autres opérateurs y sont également impliqués. Ces derniers sont représentés dans une commission de suivi du PDAU et POS, et sont partie prenante dans le processus de concertation officiel pour l'adoption des objectifs et des orientations assignés au document, que la loi rend opposables à toute initiative non conforme au plan adopté par la commune.

-La liberté dans la projection:

La différence du PUD, élaboré sur la base de perspectives de croissance assorties de ratios de calcul des besoins (nombre de personnes par logement et nombre d'emplois à créer), les acteurs, pour ce qui est du PDAU et POS, n'ont pas d'obligation institutionnelle, la ville se transforme directement, à partir des choix croisés de tous les acteurs.⁷⁹

- La démocratie:

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

-La rapidité dans l'élaboration:

Pour l'ensemble des communes, la plupart des PDAU ont été réalisés en moins de cinq ans. C'était, en fait, une opération nationale, et en même temps une opération d'urgence, parce qu'il fallait pallier une urbanisation le plus souvent compromise. L'élaboration des POS a été faite par la suite, mais parfois parallèlement à celle des PDAU, ce qui a influencé sur la qualité de la projection des plans.

⁷⁹ Journal officiel, 1991, p.p.813-814.

-La cohérence entre PDAU et POS:

Fruit d'un découpage de l'espace urbain, les POS sont de deux types. Il y a ceux qui sont dits d'aménagement et privilégiant les terrains vierges en situation de périphérie. Ils ont pour objectif premier de cerner et de réglementer l'entité urbaine en partant des contours d'une agglomération délimitée dans les termes du PDAU. Il peut s'agir aussi de POS d'extension, puisqu'il faut d'abord trouver des terrains urbanisables. Les autres sont appelés POS de restructuration, ils sont entrepris à l'intérieur de l'agglomération.

Les études de plans d'occupation des sols sont menées d'abord en partant de l'analyse d'un état de fait avec une enquête socio-économique exhaustive lorsque le terrain est occupé. La connaissance du territoire du POS concerne alors les données physiques, morphologiques et d'implantation humaine, pour pouvoir proposer des solutions d'aménagement en phase avec les orientations du PDAU, en concertation avec le maître d'ouvrage et en tenant compte des données du site et de la situation.

-La maîtrise du développement urbain:

PDAU et POS sont deux instruments qui ont le mérite de combler un vide juridique patent, parce qu'ils constituent un moyen de maîtrise du développement urbain.

- L'efficience:

Les études ont montré que leur apport, potentiellement efficace, est entaché de lacunes entamant ainsi leur efficience. Celles-ci résident, d'une part, dans la manière qui a présidé la réalisation des PDAU, où l'on relève l'absence réelle d'une véritable philosophie d'un projet urbain qui devrait déterminer au préalable le rôle des POS dans ces derniers, et d'autre part dans les contraintes, de mise en œuvre des POS eux-mêmes.

2.9. COMPLEMENTARITE ENTRE LE PDAU ET POS

Le PDAU fixe les orientations fondamentales de l'aménagement du territoire et d'urbanisme. Il donne les tendances et les intentions à court, à moyen et à long terme. Il sert d'un cadre de référence et de cohérence dans l'élaboration des POS relevant dans son territoire. Il trouve sa conclusion logique dans l'adoption d'un POS. Il est difficile de concevoir un POS qui ne s'appuierait pas sur un énoncé clair du PDAU. De même qu'un POS est efficace quand il permet la mise en œuvre des options du PDAU.

Le POS précise les tendances, les orientations et les intentions à long terme du PDAU par la gestion des droits d'usage d'utilisation des sols à court et moyen terme (10 ans), l'application de son règlement, conjointement aux règles générales d'urbanisme. Il Permet de délivrer les autorisations de lotir et de construire tout en réservant les espaces destinés aux ouvrages, aux voiries et réseaux divers et aux équipements publics.

2.10. MISE EN OEUVRE DES PDAU ET POS

PDAU et POS sont des instruments que chaque commune doit mettre en œuvre. Ils sont établis à l'initiative et sous la responsabilité des du P/APC. Si la mise en œuvre des PDAU et POS suppose des moyens pour concrétiser les choix concertés, retenus dans leur élaboration, il demeure que les PDAU et POS vont être confrontés à une série de contraintes dont Les principales sont d'ordre foncier et juridique. Sur le plan foncier les textes régissant le transfert des terrains agricoles à potentialités élevées ou bonnes en terrains urbanisables ne sont pas encore apparus.

En l'absence du cadastre général, les terrains inclus dans les divers secteurs d'urbanisation ne disposent pas de titres de propriété ou d'actes authentiques ce qui rend délicat les procédures juridiques classiques. Aucun usage des sols ne peut se faire en contradiction avec les instruments d'urbanisme sous peine de sanctions prévues par la loi (loi 90/29 art. 14). Le règlement du PDAU et du POS vise passivement la réalisation d'un projet urbain

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

PDAU et POS se situent dans un système intégré et hiérarchisé d'instrument d'aménagement du territoire. Le PDAU, doit ainsi respecter les principes et les objectifs de la politique nationale d'aménagement du territoire et tenir compte des schémas d'aménagement et des plans de développement. Le POS quant à lui est établi dans le respect du PDAU, ce qui implique qu'un POS ne peut être établi en l'absence d'un PDAU réglementairement approuvé.

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

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

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

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

2.11. CONTRAINTES D'ELABORATION DES PDAU ET POS

Au niveau de l'initiation de la procédure d'élaboration et la préparation de la décision : malgré les efforts de sensibilisation et d'assistance entreprise avec les parties concernées et qui consiste en particulier de s'assurer entre autre de la conformité de la procédure réglementaire d'initiation des projets afin d'éviter tout risque ultérieur d'invalidation judiciaire, et ensuite de chercher un minimum de consensus sur les principales orientation à mener dans le cadre du projet, il demeure toutefois que La plupart des projets ne reçoivent pas les effets escomptés et passent le plus souvent inaperçue du fait de la faible représentativité des parties concernées directement ou indirectement par le projet, notamment certains services dont la présence est obligatoire ou les associations d'usagers, y compris les propriétaires foncières dont la présence souhaitable.

L'absence de choix clairs quant à la politique urbaine et foncière que doit mener la ou les communes en vue de l'acquisition des terrains pouvant servir d'assiettes aux projets d'utilité publique ou d'intérêt général. Les propositions en matière d'équipements ou de logements sont souvent inadéquates avec les moyens des communes et de leurs capacités de réalisation et ne rentrent dans aucune vision.

Au niveau des délais des études : Les délais des études des projets fixés par les bureaux d'études sont généralement inadéquats avec la durée réelle de ces projets quelle que soit leur complexité ou leur importance. Un PDAU ou un POS peuvent durer plus d'une année dans les meilleures conditions d'élaboration. De ce fait les délais jusqu'ici proposés ne dépassent guère 8 mois. Il est généralement vite dépassé par les bureaux qui les ont fixés.

Financement des études : l'élaboration des études est soumise aux règles de la concurrence. Le moins offrant par rapport aux autres peut sans contraintes majeures obtenir l'étude du projet. Les enveloppes financières préalablement arrêtées par les services compétents se font généralement sans tenir compte de l'importance du projet et des contraintes des sites.

2.12-LES INSTRUMENTS D'URBANISME ET LE FONCIER

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

L'importance du foncier s'explique aussi par le fait que le sol est un bien rare dans un contexte urbain. Préalable à toute action d'urbanisme, la connaissance de la situation du foncier passe par l'identification de la propriété foncière. Le foncier figure parmi les éléments constitutifs de l'espace urbain. Il est l'élément le plus permanent. En tant qu'élément physique, il est indispensable à toute construction ou localisation d'activité.

On distingue le domaine public qui englobe les biens fonciers publics et privés de l'état central et de ses collectivités locales (wilaya et commune) qui ne sont pas susceptibles d'une appropriation privée, sauf conjoncture exceptionnelle.

Dans ce cas l'intervention de l'état est plus aisée que le domaine privé ou la réalisation des instruments d'urbanisme notamment de projets pour les besoins d'intérêt général et d'utilité publique implique le recours aux procédures d'expropriation ou de préemption.

Notre idée consiste à introduire parallèlement à l'élaboration technique des instruments une étude portant sur le foncier.

3. LES INSTRUMENTS DE CONTROLE DE LA REGLEMENTATION DE L'URBANISME

Le droit de construire est attaché à la propriété du sol. Il s'exerce dans le respect strict des dispositions législatives et réglementaires relatives à l'occupation et l'utilisation du sol. L'occupation du sol, réglementée par les instruments d'urbanisme et les règles d'urbanisme. « L'intérêt général impose un certain nombre d'orientations et de limitations qui se traduisent par des règles, l'application de ces règles donne lieu à un contrôle susceptible d'entraîner des sanctions ».⁸⁰

La collectivité publique qui délivre des permis et veille ainsi au respect des instruments et des règles d'urbanisme établis. Les décisions possibles de la collectivité publique à la suite d'une demande de permis conforme au dossier réglementaire exigé, sont les suivantes :

⁸⁰ Louis Jacquignon, le droit de l'urbanisme, Ed Eyrolles , 1978, p41

- accord ou accord sous réserves de modification du projet, dans le cas du respect du règlement du plan d'occupation des sols (POS) ou des règles générales d'aménagement et d'urbanisme, dans le cas où cet instrument n'existe pas.
- Refus motivé et notifié dans le cas contraire.
- Sursis à statuer, c'est-à-dire que la collectivité se donne le temps de statuer dans des délais ultérieurs et il n'y a dans ce cas ni refus ni accord pendant un temps donné.

Parmi les situations où peut survenir un sursis à statuer, citons : une étude en cours du plan d'occupation des sols (POS) et donc un changement prévisible du règlement d'urbanisme ou encore l'existence d'une procédure d'expropriation ou de préemption en cours.

Le contrôle du respect des normes d'urbanisme s'exerce à double niveau notamment le contrôle à priori qui est la phase avant la construction et le contrôle à posteriori qui est la phase après la construction.

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

LES CERTIFICATS

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

LES PERMIS

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

3.1. LE CERTIFICAT D'URBANISME

REFERENCE : - loi 90/29 du 01/12/1990

-Décret exécutif 91-177 du 28-05-1991

DEFINITION

Le certificat d'urbanisme est un acte d'urbanisme exigé obligatoirement avant toute opération de lotir. Il indique les droits de construire et les servitudes affectant le ou les terrains considérés. Il s'agit d'une formalité préalable à l'acte de construire destinée à indiquer si le terrain sur lequel il se propose d'édifier sa construction peut être affecté à cet usage.

Ce certificat est obligatoire avant toute session d'un terrain. C'est un moyen de contrôle qui permet à l'autorité qui le délivre de s'assurer que les règles des instruments d'urbanisme ont été respectées.

CONTENU

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

Dossier administratif :

- Acte de propriété enregistré et publié ou équivalent
- Demande de certificat d'urbanisme

Documents graphiques

- plan de situation
- plan cadastral
- plan du terrain à l'échelle appropriée

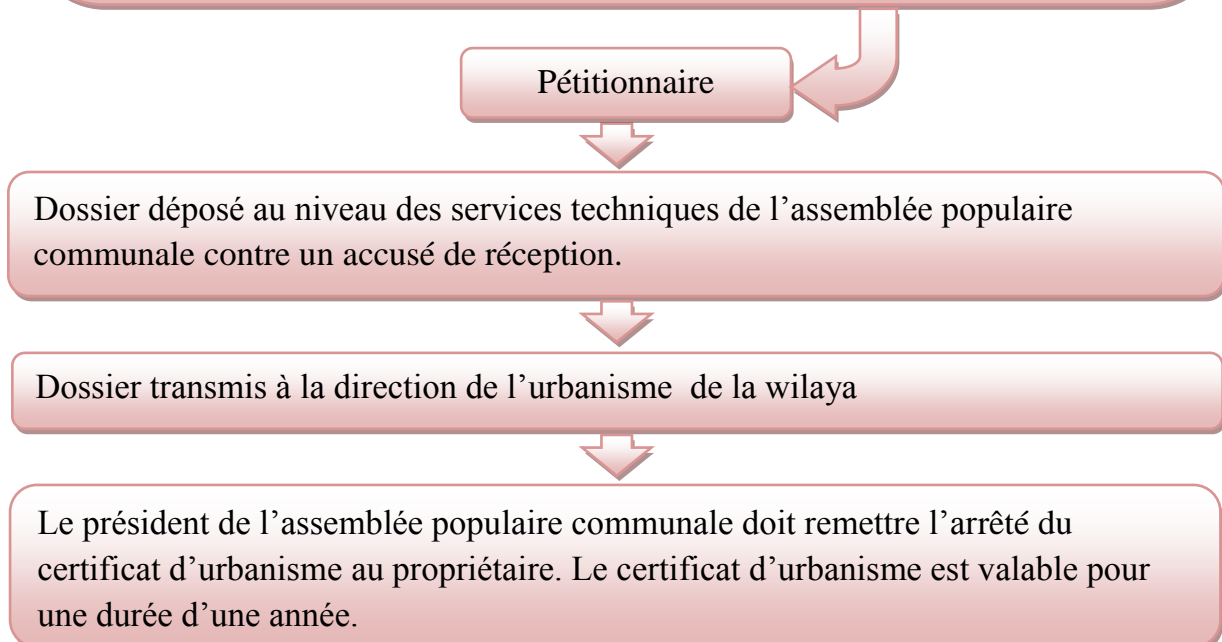


Figure .09 : Le certificat d'urbanisme

Source : Auteur (2012)

3.2. LE PERMIS DE LOTIR

REFERENCE : - loi 90/29 du 01/12/1990

-Décret exécutif 91-177 du 28-05-1991

DEFINITION

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

CONTENU

Dossier administratif

- Acte de propriété enregistré et publié ou équivalents
- Demande de permis de lotir
- Devis quantitatif, descriptif et estimatif
- Notice de calcul d'AEP et d'assainissement -Cahiers des charges.

Documents graphiques

- Plan de situation et masse. Ech : 1/2000 ou 1/5000
- Plans topographique et implantation .Ech : 1/200 ou 1/500
- Plan parcellaire -Plan réglementaire
- Plan d'exécution de la voirie, AEP, et d'assainissement

Pétitionnaire

Dossier déposé au niveau des services techniques de l'assemblée populaire communale contre un accusé de réception.

Dossier transmis aux différents services :

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

Le délai d'instruction et de transmission d'avis est fixé à un mois.

La décision portant accord du permis de lotir doit être notifiée au demandeur dans un délai n'excédant pas une durée de trois à quatre mois après le dépôt du dossier .Le président de l'assemblée populaire communale doit remettre les plans approuvés ainsi que l'arrêté du permis de lotir au propriétaire.
Le permis de lotir est valable pour une durée de trois années.

Figure .10 : Le permis de lotir

Source : Auteur (2012)

3.3. CERTIFICAT DE MORCELLEMENT

REFERENCE : - loi 90/29 du 01/12/1990

-Décret exécutif 91-177 du 28-05-1991

DEFINITION

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

CONTENU

Dossier administratif

- Acte de propriété enregistré et publié ou équivalent.
- Demande de certificat de morcellement
- Rapport explicatif

Documents graphiques

- Plans de masse et de situation
- Plan d'état des lieux existants

Dossier déposé au niveau des services techniques de l'assemblée populaire communale contre un accusé de réception.

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

Le président de l'assemblée populaire communale doit remettre les plans approuvés ainsi que l'arrêté du certificat de morcellement au propriétaire dans un délai de deux mois après son dépôt
Le certificat de morcellement est valable pour une durée d'une année.

Figure .11 : Le certificat de morcellement

Source : Auteur (2012)

3.4. PERMIS DE CONSTRUIRE

REFERENCE : - loi 90/29 du 01/12/1990

-Décret exécutif 91-177 du 28-05-1991

DEFINITION

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

« Le permis de construire est une procédure répondant aux besoins de la collectivité et du citoyen »ALIN BARTOLI MARRIE -ANNE BELIN , L'urbanisme décentralisé, ed Berger Levrault 1984.page 233

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

« Le permis de construire a pour objet soumettre la généralité des projets de construction aux impératifs de l'intérêt général tel qu'ils sont traduits par les droits des sols, c'est-à-dire par les règles contenues dans

Les documents de planification urbaine, les normes d'aménagement du territoire ou relatives à l'environnement les règles générales d'urbanisme, les servitudes d'utilité publique ainsi que certaines prescriptions particulièrement de construction » .LOUIS JACQUIGNON, opus cit ,page 145



CONTENU

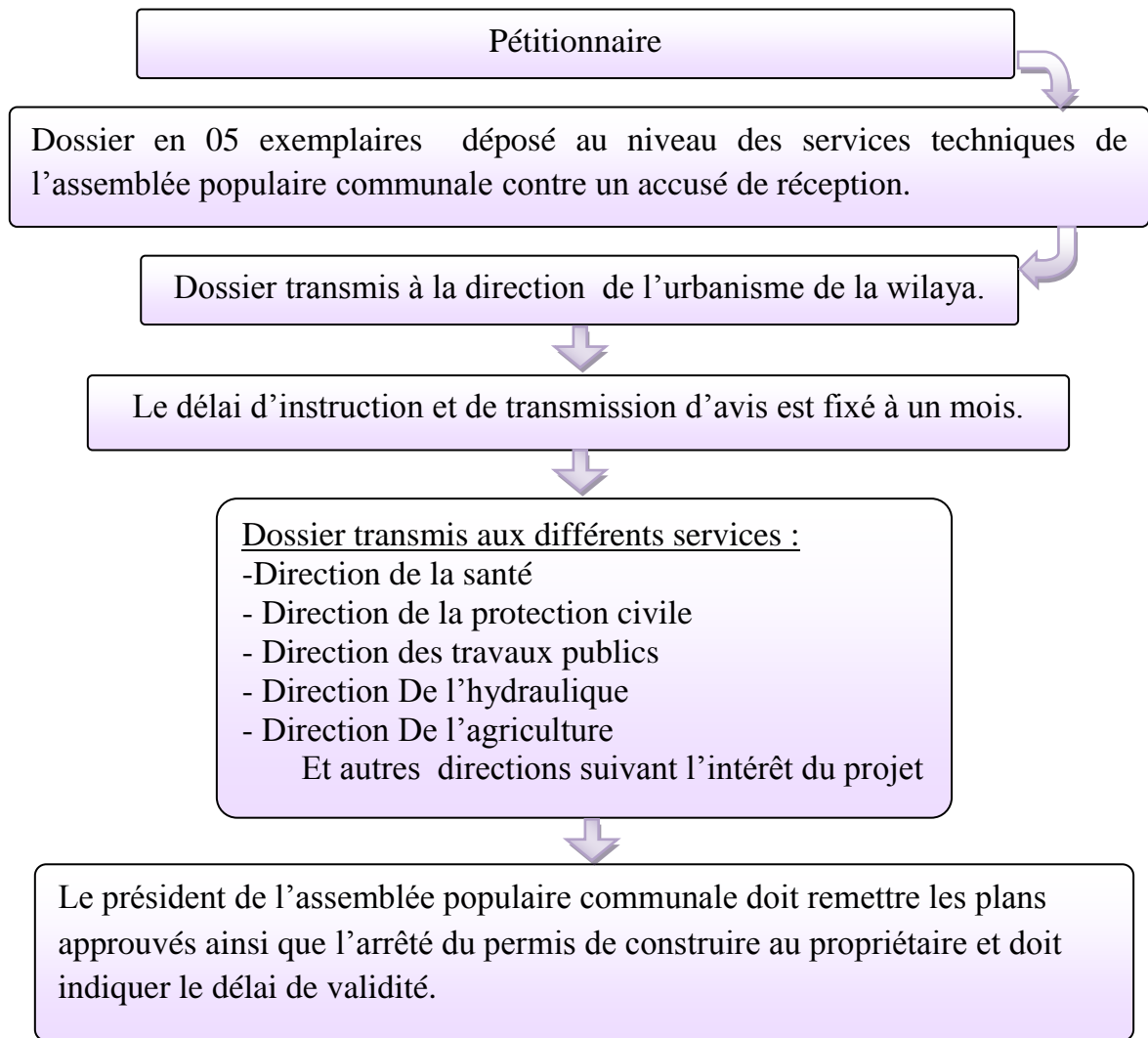
Dossier administratif

- acte de propriété enregistré et publié ou équivalent.
- demande de permis de construire
- devis descriptif et estimatif
- attestation de besoins en matériaux de construction

Documents graphiques

- Plans de masse et de situation.
- Plans d'architecture utile visé par un architecte agréé.
- Dossier béton armé visé par un ingénieur en génie civil.

Compte tenu de la loi 04/05 du 14 aout 2004,l'article 5 modifiant les dispositions de l'article 55 de la loi 90/29 du 1/12/1990 et exige que l'élaboration du dossier de permis de construire soit faite conjointement par un architecte s'occupant du projet architectural et un ingénieur en génie civil chargés du dossier de structure.



Source : Auteur (2012)

Figure .12 : Le permis de construire

Le permis de construire est délivré :

Par le président de l'APC :

- En tant que représentant de la commune pour les lotissements et les constructions situées dans un secteur couvert par un POS.
- En tant que représentant de l'état en l'absence d'un POS après avis conforme du wali.

Par le wali :

- Constructions et installations réalisés pour le compte de l'état, de la wilaya et de leurs établissements publics.
- Ouvrage de production, de transport, de distribution et de stockage d'énergie et de matières stratégiques.
- Lotissements ou constructions localisés dans des secteurs spécifiques en l'absence d'un POS.

Par le ministre ;

- Projets structurants d'intérêt régional ou national après avis du wali.

3.5. CERTIFICAT DE CONFORMITE

REFERENCE : - loi 90/29 du 01/12/1990

-Décret exécutif 91-177 du 28-05-1991

DEFINITION

C'est un acte d'urbanisme exigé obligatoirement pour tout propriétaire ayant achevé les travaux de construction et ce conformément aux plans approuvés. Quand il s'agit d'un équipement c'est le permis d'habiter ou autorisation d'admission du public.

Dans le dispositif actuel ou le certificat de conformité a perdu toutes ces fonctions initiales et qui est devenue une simple procédure théorique qui n'a rien de pratique, sa délivrance ne présente aucun caractère obligatoire.

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

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

Contenu du dossier administratif

-Demande de certificat de conformité indiquant :

- * Nom et prénom du pétitionnaire
- * Référence du permis de construire
- * Lieu d'implantation.

Pétitionnaire

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

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

Dossier transmis aux différents services

Pour procéder au recollement des travaux réalisés:

- Direction de la santé
- Direction de la protection civile
- Direction des travaux publics
- Direction De l'hydraulique
- Direction De l'agriculture

Et autres directions suivant l'intérêt du projet.

Une fois les PV de recollement établis, le président de l'assemblée populaire communale doit remettre l'arrêté du certificat de conformité au propriétaire

Figure .13 : Le certificat de conformité

Source : Auteur (2012)

4. LES INFRACTIONS AUX REGLES D'ARCHITECTURE ET D'URBANISME ET SANCTIONS

Les infractions urbanistiques sont réglementées par la loi 90/29 du 1/12/1990 et le décret législatif 94/07 du 28 mai 1994, modifiés et complétés par la loi 04/05 et 04/06 du 14 aout 2004.

D'après Raymond .L « Le droit d'urbanisme sans sanctions n'est pas crédible et que la crédibilité et l'effectivité du droit d'urbanisme repose d'abord sur l'administration ». ⁸¹

Dés lors que le législateur impose un procès verbal d'infraction préalable, son établissement doit être le fait d'agents habilités. ⁸²

Les agents fonctionnaires habilités à constater ou à chercher les différentes infractions à la législation et à la réglementation sont administrative .Ces agents sont assermentés auprès du tribunal compétent de leur résidence. L'article 51 du décret 94/07 désignent les personnes ayant qualité pour établir les procès verbaux constatant les infractions urbanistiques et qui sont :

- ✓ Les officiers et les agents de police judiciaire prévue par le code de procédure pénale.
- ✓ Les inspecteurs d'urbanisme.
- ✓ Les ingénieurs d'états et les architectes ayant une expérience de deux années au minimum dans le domaine de l'urbanisme
- ✓ Les ingénieurs d'application ayant une expérience de trois années au minimum dans le domaine de l'urbanisme
- ✓ Les administrateurs ayant une expérience de quatre années dans le domaine de l'urbanisme
- ✓ Les techniciens supérieurs et les techniciens ayant respectivement une expérience de quatre années et de cinq années dans le domaine de l'urbanisme.

Les infractions sont constatées par les agents assermentés par des procès verbaux qui font foi des faits constatés en précisant le lieu de l'infraction. Ces derniers seront transmis au président de l'APC, au wali et au DUC.

En plus des services existants pour le contrôle de la réglementation et afin de donner plus d'autorité et de rigueur au respect de ces règles d'urbanisme l'état a crée un corps appartenant à la sureté nationale spécialisé dans la protection de l'environnement d'une manière générale et de l'urbanisme en particulier qui est dénommé police d'urbanisme et protection de l'environnement(P.U.P.E).

⁸¹ Raymond Leost, op.cit. p13

⁸² Décret législatif 94/07 du 28 mai 1994, opus.cit.art51

Cet organisme exécutif veille à l'application des lois et règlement en matière de développement de l'urbanisme et la protection de l'environnement.

4-1-1-La police d'urbanisme et de protection de l'environnement

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

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

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

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

Mission préventive : qui a pour rôle de sensibiliser et d'informer les citoyens avec les services concernés.

Mission répressive : qui a pour rôle l'information des autorités de prendre les mesures utiles et nécessaire, l'aide et l'assistance des services techniques en matière de démolition, les avertissements ainsi que la rédaction des procès verbaux à l'intention de la justice.

4.2. LES DIFFERENTES CATEGORIES D'INFRACTIONS

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

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

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

-EDIFICATION DE CONSTRUCTION SANS PERMIS DE CONSTRUIRE :

Lorsque le constructeur n'a pas déposé une demande de permis de construire auprès de la commune, les travaux exécutés sont irrégulièrement entrepris.

-EDIFICATION DE CONSTRUCTION NON CONFORME AUX PRESCRIPTIONS DU PERMIS DE CONSTRUIRE

- Dépassement du coefficient d'occupation des sols COS.
- Dépassement du coefficient d'emprise au sol CES.
- Modification des traitements de façades.

-EDIFICATION DE CONSTRUCTION SUR DES SERVITUDES

CONCLUSION

A l'instar de la lecture abordée de la procédure juridique d'élaboration et d'approbation des instruments d'urbanisme (PDAU et POS), nous pouvons conclure que malgré que le PDAU et le POS soient deux instruments qui constituent un moyen de maîtrise du développement urbain, il demeure que ces derniers vont être confrontés à une série de contraintes dont Les principales sont d'ordre foncier et juridique. L'absence d'une procédure foncière comme phase préalable à la mise en œuvre des instruments d'urbanisme PDAU et POS qui intéresse notre recherche représente une sérieuse entrave pour la concrétisation du projet urbain et la production du cadre bâti. Ainsi une mauvaise prise en charge des procédures foncières dans ces plans a pesé négativement sur la concrétisation de ses instruments sur terrains notamment :

- Le Contenu insuffisants des instruments d'urbanisme quant à la mobilisation du foncier privé.
- L'Absence de dispositions et opérationnalité imposant au propriétaire foncier de se soumettre aux dispositions du POS.
- L'absence d'une fiscalité foncière annuelle parallèle à l'élaboration des POS, comme mesure contre la rétention foncière, incitative des propriétaires pour investir ou vendre leurs terrains.

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

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

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

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

La procédure d'approbation des plans d'occupation des sols POS est souvent très lente ,sans la garantie d'une approbation, ce qui rendait le plan directeur d'aménagement et d'urbanisme PDAU caduc avant même sa réalisation, ce qui crée un vide juridique qui ouvre le champ aux interventions et décisions anarchiques.

Il est bien entendu que pour le PDAU et pour tout projet d'urbanisme, il n'existe pas de méthodologie type d'élaboration des prévisions. Ceci s'explique aussi bien par le fait qu'il n'existe, aujourd'hui, aucun monopole des études d'urbanisme. la concurrence dans les études ouvre le champ à une multitude de bureaux d'études dont le niveau de compétence, les méthodes de travail et les références théoriques et pratiques sont forcément différentes. Ce que nous proposons ici, c'est uniquement les grandes lignes d'une étude de PDAU et POS.

Les sanctions pénales prévues par les textes, sont elles efficaces et suffisantes pour dissuader les délinquances urbanistiques ?.

Des mesures de réforme doivent être entreprise et la sanction des travaux illicites nécessite une meilleure lisibilité des infractions et l'établissement des infractions nouvelles. Il faut clarifier aux citoyens et définir qu'elles sont les incriminations urbanistiques et leurs dispositions.

CHAPITRE III :
EVOLUTION DE LA GESTION
ET DE LA POLITIQUE
FONCIERE EN ALGERIE

INTRODUCTION

Ce chapitre aborde le troisième concept contenu dans notre hypothèse de recherche : le foncier.

Une vérité quasi universelle, le droit de construction est fortement attaché à la propriété du sol. L'accroissement de la population urbaine et de ses besoins accentue la rareté du sol. Le bien foncier est un élément physique non renouvelable qui s'avère nécessaire à tout acte d'urbanisme, en plus de sa rareté dans le contexte urbain, faisant l'objet d'une concurrence ardente entre acteurs urbains, évoluant dans une perspective qui stipule que les pays qui ont eu un développement sont ceux qui ont pu maîtriser la gestion de leurs fonciers.⁸³

« Le foncier un élément rare, cher et non renouvelable, ou on peut dire c'est l'un des grands piliers fondateur de toute stratégie d'habitat, c'est pour ça qu'ils nécessitent une remise en ordre profonde de sa gestion, de son utilisation et de son organisation pour bien l'économiser »⁸⁴

En effet, il est impératif de faire une recherche. Pour mieux saisir les orientations des politiques foncières algériennes après l'indépendance et les difficultés que la société algérienne et l'état ont eu et continu d'avoir avec le foncier en commençant par un aperçu historique des modes de propriété avant l'indépendance. Cette partie de l'étude porte également un regard sur l'évolution de la propriété du sol et de sa gestion par l'état en Algérie ainsi il précise toutes les politiques foncières qui se sont succédées dans notre pays et leurs relations avec les politiques urbanistiques ainsi que les formes d'urbanisation engendrées.

Une recherche sur les politiques foncières en Algérie de 1962 à 1990 dont les principales étapes furent les suivantes :

- Avant 1990 c'était la Nationalisation et l'étatisation des terres au lendemain de l'indépendance, les réserves foncières communales et les prémices de la remise en cause de l'étatisation.
- Après 1990 c'était la période de la libéralisation. Cette nouvelle politique se base sur un certain nombre d'idées notamment : l'importance accrue des statuts des sols du point de vue de l'usage et de la propriété, l'Adoption de règles d'expropriation plus strictes et plus respectueuses du droit de propriété, des instruments D'urbanisme orientés vers l'économie des sols urbains, l'Apparition de nouveaux acteurs dans la gestion du foncier, La Cessibilité du

⁸³ Saidouni Maouia, Eléments d'introduction à l'urbanisme. Edition casbah 2001.P171

⁸⁴ 1^{er} colloque international-25-26-27 octobre 2010/le foncier urbain/enjeux et horizons-Université el hadj Lakhdar –Batna.

domaine de l'état, les Procédures d'acquisition et d'occupation du sol dans un marché foncier libre (L'expropriation et La préemption) ainsi que Le phénomène de La spéculation foncière.

La question foncière reste indispensable à la compréhension des phénomènes urbains puisque l'action foncière est l'un des facteurs les plus influant dans la production urbaine. Ainsi le foncier est le support fondamental à toutes formes d'investissement liées à l'urbanisation et à l'aménagement urbain. Le foncier est un bien immuable, de plus en plus recherché en milieu urbain, dont sa valeur ne cesse de connaître une croissance vertigineuse alors que sa disponibilité est une nécessité pour le développement des villes.

Parallèlement Aux changements institutionnels connu après 1990, une Loi a été promulguée dans l'objectifs de respecter la propriété foncière privée et la libéralisation des transactions foncières, véritable paradoxe pour les pouvoirs publics locaux d'acquérir les terrains urbains pour la mise En œuvre des instruments d'urbanisme institués par la loi 90/29.⁸⁵

Le foncier est mis au service des instruments d'aménagement et d'urbanisme PDAU et POS qui auront à définir les périmètres de limite d'urbanisation pour le court, moyen et long terme comme stratégie.

⁸⁵ Menina Yassine /Hamdi Djamel Abdennasser /l'aspect Foncier, Facteur Inhibiteur Dans Les Opérations D'urbanisme /Cas De La Promotion Immobilière, Algérie /Colloque International à l'université de Batna sur /Foncier.

1-LE FONCIER EN ALGERIE

Le problème du foncier, en Algérie, est l'un des plus graves et des plus irritants qui soient. Un des plus graves, car la maîtrise de l'espace foncier, ressource non renouvelable et qui est l'un des éléments de base de l'activité humaine, conditionne toute action de développement des programmes d'habitat, d'équipement et d'industrie dans une politique d'équilibre Ville-Campagne, de préservation des terres agricoles et de création des moyens appropriés à la dynamique économique et sociale. Un des plus irritants, car malgré les efforts accomplis par notre pays, depuis l'indépendance, pour se doter d'un dispositif législatif et réglementaire adéquat, on ne peut s'empêcher de relever l'existence d'un déséquilibre vertigineux entre les objectifs des textes juridiques et la réalité vécue.

Si on parle de la propriété foncière en Algérie, on doit et inévitablement parler de son historique aussi bien avant et pendant la colonisation que pendant la période post indépendance. Le foncier en Algérie est caractérisé par la succession des périodes. Un aperçu historique des modes de propriété avant l'indépendance est utile pour comprendre les orientations des politiques foncières algériennes après l'indépendance ce qui nous permettra de tracer la trajectoire de l'évolution des politiques foncière en Algérie, et leur impact sur l'espace et les formes urbaines engendrées.

1.1-LE FONCIER ALGERIEN PRECOLONIAL

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

1.1.1/ LES TERRES MELK

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

Elles sont définies aussi comme « Régime naturel des populations autochtones qui donnent au titulaire du bien le droit de jouissance et de disposer de manière absolue malgré l'indivision, les copropriétaires conservent le droit de disposer de leur part indivise et peuvent demander le partage »⁸⁶

1.1.2/ LES TERRES ARCHE

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

« C'est le régime foncier imposé par le conquérant turc. Les terres sont réputées appartenir au souverain qui abandonne la jouissance aux tribus sur les superficies mises en valeur »⁸⁷

1.1.3/ LES TERRES HOUBOUS

Propriété Wakf ou Habous: public dit Khairi ou privé appelé Ahli. Il est à caractère religieux, destiné aux fins cultuelles et culturelles soumises aux doctrines malikite ou hanbalite ou autres, bien qu'il soit frappé d'un gel de transaction. Il a joué un rôle considérable dans la vie économique et sociale de la communauté. De par sa nature, le waqf est exclu du marché foncier.

« C'est un acte juridique assez complexe, tenant à la donation entre vifs, de legs en se distinguant par son but pieux, mosquée, zaouia, etc. Le bien houbous est inaliénable, imprescriptible et le dévolutaire n'en a que la jouissance ».⁸⁸

1.1.4/ LES TERRES MAKHZEN

« Sont concédées par le DEY ou BEY à des colonies militaires qui en avaient en la jouissance, moyennant la prestation, d'un service militaire ».⁸⁹

1.1.5/ LES TERRES DU BEYLEK

« A caractère étatique confié au bey et /ou alliés du pouvoir. Le beylek (ETAT) possédait de vastes espaces cultivés par les khammès (moyennant un 1/5 du revenu de la récolte), comprenant le domaine de l'ETAT et le domaine privé du bey ».⁹⁰

⁸⁶ Alloum Mohend Tahar (le régime foncier en Algérie) expressions moderne 2005. p17/18/19.

⁸⁷ IDEM 86

⁸⁸ IDEM 86

⁸⁹ IDEM 86

⁹⁰ IDEM 86

1.2-LE FONCIER ALGERIEN DURANT LA COLONISATION FRANCAISE 1830-1962

1.2.1-LA PERIODE 1830-1962

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

Les colons ont exproprié les biens fonciers et immobiliers qui appartenaient aux autorités ottomanes. - expropriation des biens ottomans (ordonnance 1844-1845). En premier c'était Les deux ordonnances de 1844 et 1846 .Ensuite ya eu d'autres lois dont les objectifs étaient axés sur :

- ✓ Tous les biens jugés sans maître sont déclarés domaine de l'état entre autre les biens HOUBOUS
- ✓ La loi WARNIER en 1873 avait permis aux colons l'acquisition des titres de propriété.
- ✓ La loi de 1926 était l'abolition du droit de la CHOUFFAA et l'introduction à sa place d'un droit de préemption au profit de l'état colonial.
- ✓ Propriété privée contre le régime Arch (loi Senatus Consult 1863).
- ✓ Délivrance des actes de propriété individuels ce qui constitue les prémices du marché foncier libéral (la loi de 1873).
- ✓ Introduction du droit de préemption au profit de l'Etat par la loi de 1926.
- ✓ Reforme agraire pour atténuer la pression de la guerre de libération (la loi de 1956).

La politique déclarée, était une francisation dépaysante basée sur l'expropriation des propriétés Beylik et Melk, la confiscation des biens Habous et Arch, et émiettement d'une société à l'origine rurale. L'algérien a été dépossédé de sa terre. Les colons ont accaparée les terres les plus riches et les plus fertiles. Ce transfert de propriété massif se fit par tous les outils légaux ou illégaux.

La politique de cantonnement qui consistait au resserrement des tribus. Les algériens, victimes de cette politique, devenaient possesseurs de simples droits d'usage ARCH de terres qui étaient cédées aux domaines pour être en réalité redistribuées aux premières vagues de colons.

1.3-LE FONCIER ALGERIEN APRES L'INDEPENDANCE

L'examen des changements intervenus dans les données du problème foncier depuis l'indépendance nous amène à distinguer entre deux périodes, celle marquée par la politique de socialisation de l'économie nationale et qui court jusqu'à l'avènement de la Constitution de 1989 et celle qui a suivi, caractérisée par d'importantes mutations politiques et économiques à caractère libéral.

1.3.1- Période avant 1990

L'indépendance de notre pays et l'option socialiste ont conduit, à travers la dévolution à l'Etat des biens vacants et les nationalisations, d'une part à la récupération de biens d'une importance considérable qui sont venus accroître le patrimoine de la collectivité nationale, et d'autre part à l'instauration de règles nouvelles de gestion conformes aux choix politiques (autogestion agricole, coopératives et gestion socialiste des entreprises).

Dans le cadre de cette «démocratie économique» l'Etat a incorporé progressivement tous les biens constituant des moyens de production à son domaine. C'est l'Etat qui investit, oriente et contrôle la production, c'est lui qui reçoit les bénéfices et les distribue ou les réinvestit. Le domaine national est profondément marqué par cette évolution, un immense patrimoine à caractère économique et social ayant été ainsi édifié dans ce cadre.

Mais il importe de souligner, à cet égard, que malheureusement les responsables ne semblent pas avoir perçu avec suffisamment d'acuité la nécessité de faire consigner, au fur et à mesure, auprès de l'administration habilitée (celle des Domaines) tous les nouveaux biens relevant du domaine national, quel que soit le secteur (habitat, agriculture, industrie, tourisme...) dont ils dépendaient.

Par conséquent, aucun inventaire général, descriptif et estimatif, de ce patrimoine, n'a pu être constitué, aggravant ainsi la situation foncière, déjà très confuse, dont notre pays a hérité de la période coloniale.

1.3.1.1- PERIODE 1962-1971

L'Etat a remis en cause les régimes fonciers coloniaux. La propriété foncière était intimement liée à l'évolution politique du pays. Le régime foncier installé par le pouvoir colonial, va peser de tout son poids sur l'évolution de la gestion foncière post coloniale.⁹¹

⁹¹ ALLOUM MOHEND TAHAR (le régime foncier en Algérie) impressions moderne 2005.

Les KHEMAS paysans rémunérés par le 1/5 de la récolte, cette couche social a été dépossédée de ses terres, occupaient des exploitations agricoles abandonnés par les colons. Les biens laissés par les colons sont déclarés vacants.

Cette période a vu la promulgation de plusieurs ordonnances notamment :

- L'ordonnance 62/20 du 24 aout 1962 relative à la protection et la gestion des biens vacants. Ainsi que -le décret de mars 1963 concernant les biens vacants.
- L'ordonnance 62.02 du 22/10/1962 relative à la Nationalisation des terres de la colonisation a permis la mainmise sur le foncier.
- L'apparition de l'ordonnance 66/182 du 06 mai 1966 et la propriété des biens déclarés initialement vacants en devient l'état le seul propriétaire.

La main a été mise surtout le foncier mobilisable pour rattraper le retard senti en matière de développement, selon les différentes formes entre autre la dévolution des biens vacants à l'Etat (ordonnance n° 66/102 du 06-05-1966). Ainsi Cette période s'est distinguée par la réponse de l'état aux demandes pressantes et multiples d'une population laissée pendant une longue période.

L'espace aussi bien urbain que rural a connu une occupation anarchique des biens vacants. Mais la question foncière n'avait pas encore posé problème à cet époque, au regard des données démographiques (RGPH).L'administration fonctionnait encore à l'heure coloniale en ce qui concernait les procédures, formes de transcriptions, actes et justificatifs de propriété. Néanmoins, le 1^{er} code communal est né en 1969.

Avant 1971 et les lois de la révolution agraire relative à la propriété privé, notamment celles des terrains ruraux, le régime foncier en Algérie se basait essentiellement sur les lois et les structures laissées par l'administration coloniale, et notamment les lois foncières du Senatus Consulte (1863), et la loi Warnier, de 1873.

Les biens vacants dévolus à l'Etat comme bien domaniaux

Les immeubles laissés par les européens ayant quitté l'Algérie après l'indépendance, ont crée une situation juridique nouvelle, dont la majorité ont fait l'objet d'occupation des algériens sans titre de propriété. La plus part d'eux sont des lotissements situés dans des quartiers résidentiels à l'origine destinés à la communauté européenne ou juive.

Dés 1966 l'Etat a confié la gestion de ce portefeuille foncier à la CADAT, et toute personne ayant occupé un bien vacant doit déclarer sa vacation avant le 01-10-1966, chose qui s'est prolongée jusqu'en 1978.

Ces biens vacants ont été assainis par l'ordonnance n°66/102 du 06-05-1966, qui stipule que tous les biens vacants sont dévolus à l'Etat. Ils sont considérés par conséquent comme bien domanial, propriété de la wilaya gérée par les services des domaines nationaux. Ils ont fait l'objet de cession par la loi n° 81-01 du 07-02-1981.

1.3.1.2- LA PERIODE 1971-1980

Cette période a connu de grandes réalisations économiques et sociales et durant laquelle ont été posées les premières assises institutionnelles et juridictionnelles, dans l'esprit d'une société en transition vers le socialisme. L'application des lois relatives à la révolution agraire a été appliquée, elle a bouleversé en premier les structures foncières dans le monde rural.

Les terrains urbains privés ont également été victimes des nationalisations au profit de la commune. L'ordonnance du 20 février 1974 tenait à satisfaire les besoins fonciers de la commune, et à constituer une réserve potentielle considérable de terrains pour les programmes internes, dans le but de faciliter son développement. Cette loi était d'un grand intérêt pour la gestion foncière qui est une composante clef de la production du cadre bâti, et de la législation de l'urbanisme.⁹²

La décision d'habiliter les assemblées populaires communales à être les principaux agents opérateurs en matière de transactions foncières traduisait les soucis suivants :

- Mise en place d'un cadre juridique nouveau.
- Mise en œuvre d'une planification de l'espace urbain dotée alors d'un plan directeur d'urbanisme (P.U.D) ou à défaut d'un périmètre d'urbanisme provisoire (P.U.P)

L'article 2 de la dite ordonnance stipule que les réserves foncières communales sont constituées par les terrains de toute nature, propriété de l'état, des collectivités locales ou des particuliers. Ces terrains doivent être inclus dans un périmètre d'urbanisation, en raison des difficultés que les collectivités rencontraient, faute de disponibilités de terrains, des difficultés considérables pour la réalisation des équipements et investissements publics inscrits dans les programmes locaux ; les mesures juridiques de la loi 74/26 étaient dans ce sens justifiées.

Du point de vue travail législatif, il nous paraît utile de mettre l'accent sur certains textes, intervenus durant la période examinée, ayant eu un impact fort sur le régime foncier ou domanial et dont les effets sont encore importants. Il s'agit de :

⁹² Rahoui Houcine .Evolution des formes d'appropriation foncière urbaine En ALGERIE.

L'ordonnance n°71-73 du 08 novembre 1971 portant révolution agraire, qui visait une réorganisation du secteur agricole selon des principes rationnels, équitables et modernes. Cette loi a instituée la révolution agraire dont le principe était la terre à celui qui la travaille.

Indépendamment des buts socio-économiques qu'il se proposait d'atteindre, le texte législatif susvisé, qui liait réforme foncière et valorisation des terres, contenait des éléments propres à doter notre pays d'un système foncier cohérent tout en mettant fin à la diversité des statuts juridiques des terres. Ce qui devait préparer le terrain à la mise en œuvre d'un cadastre général objet de l'ordonnance n°75-74 du 12 novembre 1975.

De l'ordonnance n°74-26 du 20 février 1974 relative à la constitution des réserves foncières communales qui visait à assurer une utilisation rationnelle de l'espace par l'institution d'un monopole foncier au profit des communes, à l'intérieur d'un périmètre d'urbanisation dont elles devaient se doter en vue de définir les possibilités d'expansion urbaine à court, moyen et long termes. « *L'intervention croissante sur la propriété foncière en vue de la maîtrise du marché foncier et de la préservation de l'intérêt général face aux intérêts particuliers, comme par exemple, l'institution des réserves foncières communales en Algérie, en 1974* ». ⁹³

Ainsi l'article 10 de l'ordonnance 74/26 du 20 février 1974 a permis la constitution des réserves foncières communales destinées à servir d'assiette aux investissements de toute nature de l'état des collectivités publiques et des collectivités locales. La création d'un fonds de réserves foncière comprenant les terres urbanisables expropriés des particuliers destinées à répondre aux besoins en équipements et en logements.

1.3.1.2.1- LA CONSTITUTION DES RESERVES FONCIERE COMMUNALES (RFC) COMME MOYEN DE L'ETATISATION.

En outre de l'atteinte à la propriété privée et le gaspillage du foncier important, la politique des réserves foncières a des effets pervers qui se résument dans la production de formes d'urbanisation chaotique générée par le monopole de la gestion foncière par une administration dépassée par le phénomène d'urbanisation d'où les premières prémices de remise en cause de l'étatisation.

⁹³ . SAIDOUNI MAOUIA, Eléments d'introduction à l'urbanisme. Edition casbah 2001. P 177

Les réserves foncières sont l'ensemble des immeubles acquis par les collectivités locales, qui les met en réserve pour les aménagements futurs, elles peuvent être constituées par voie d'acquisition à l'amiable, par voie de droit de préemption ou d'expropriation pour causes d'utilité publique sous pressions immédiates.

Les réserves foncières sont régies par l'ordonnance n° 74/26 du 20-02-1974, elles constituent le portefeuille foncier de la commune, elles incluent les terrains intégrés dans le périmètre urbain tels que :

- Les biens vacants dévolus à l'Etat.
- Les terrains des collectivités locales.
- Les propriétés privées seront intégrés automatiquement dans les réserves foncières communales, sauf les propriétés limitées pour les besoins familiaux dictés par le décret n° 76/28 du 07-02-1976
- Les exploitations agricoles autogérées.
- Les coopératives agricoles des anciens moudjahiddines.
- Les terrains cédés à la caisse nationale de la révolution agraires.

Deux ordonnances ont été promulguées dont l'objectif est de doter toutes les communes de réserves foncières (terrains urbanisés et urbanisables) notamment :

- L'ordonnance 74-26 de la 12/02/1974 portant obligation aux communes de se constituer des réserves foncières.
- L'ordonnance 76-48 du 25/02/1976 relative à l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Les réserves foncières communales une fois créées, ont été très vite cédées et redistribuées à côté des formes d'urbanisme notamment les ZHUN et les ZI.

Les espaces urbains et périurbain s'étalaient sur de vastes domaines agricoles, publics et privés sans interface de protestation conséquente ni d'actions citoyennes de contre poids aux décisions.

La promulgation de l'ordonnance 74 sur les réserves foncières communales, les terrains du domaine public et les expropriations opérées dans le cadre de la révolution agraire, ont permis à l'état et, surtout aux collectivités locales d'avoir une consommation hors normes de l'espace. *« les instruments d'urbanisme, organisant et gérant l'occupation des sols de l'époque, à savoir les plans d'urbanisme directeurs (PUD) pour les agglomérations urbaines et semi urbaines et les plans d'urbanisme provisoires (PUP) pour les communes à caractère rural, et leurs territoires communaux, ont permis de planifier l'espace sans le gérer ».*⁹⁴

⁹⁴ RAHOUI HOUCINE. Evolution des formes d'appropriation foncière urbaine En Algérie.

1.3.1.2.2-LES DIFFICULTES DE LA MISE EN PLACE DE RESERVES FONCIERES

Un premier régime foncier a été institué à partir de 1974 .Il devait se traduire par un monopole conféré à la commune sur les terrains urbains nus par leur intégration et transfert dans son porte feuille foncier, avec indemnisation des propriétaires ou ayant droit. Ces dispositions faisaient obligation aux communes de constituer leurs réserves foncières sans que les moyens nécessaires à l'exercice de cette prérogative n'aient été simultanément mis en place.

Cette mise en service sous forme de cession était en outre faite sans enregistrement à la conservation foncière et sans publication, ce qui a contribué à la création de contentieux fonciers.⁹⁵

Cependant le régime des réserves foncières a quasiment eu de conséquences Dommageables sur le développement:

- ✓ Il a masqué la valeur réelle du sol urbanisé, frappé par un gel du marché foncier.
- ✓ Il a gaspillé les sols valorisés.
- ✓ Il a engendré des formes urbaines chaotiques, sous formes des zones sous équipées avec la propagation des constructions illicites.
- ✓ Comme il a créé un monopole excessif de l'Etat, qui est dépassé par le phénomène d'urbanisation qui s'amplifie d'avantage, à l'écart de toute approche participative.
- ✓ Un manque de compétence du potentiel humain des collectivités locales, en L'absence des organismes de gestion de régulation et de consultation, qualifiés en la matière.
- ✓ Dans bon nombre de cas, les APC ont délaissé les terrains privés susceptibles d'être appréhendés et se sont rabattues, par facilité, sur des terres publiques y compris celle de bonne valeur agricole, ce qui a donné lieu aux deux phénomènes suivants :
- ✓ Les personnes privées ayant conservé la propriété de leurs biens ont continué, en dépit des dispositions législatives applicables, à pratiquer, par le biais de transactions occultes ou d'actes sous seing privé irréguliers.

⁹⁵ - Ministère de la justice, législation foncière, entreprise nationale du livre, Alger, 1994.

Une spéculation effrénée sur les terrains situés à l'intérieur du périmètre d'urbanisation ou en périphérie. Ces opérations ayant, pour une grande part, permis la prolifération des constructions illicites et l'urbanisation a continué à s'étendre au détriment des terres agricoles.

Les réserves foncières communales qui devaient être constituées en vue d'assurer, par une utilisation rationnelle des sols, un développement harmonieux du tissu urbain, ont été pour une bonne part, vidées de leur sens en se limitant, pour l'essentiel, à la satisfaction des besoins des particuliers en matière de terrain à bâtir, ce qui n'a pas manqué d'entraîner une raréfaction des assiettes foncières en zones urbaines et à générer des rentes immobilières indues.

La gestion bureaucratique des réserves foncières communales a occasionné de lourds contentieux en ce sens que : Des APC ont, parfois, pris possession de terrains, publics ou privés, sans en régulariser, au préalable, l'acquisition (défaut de paiement du prix et absence du titre consacrant le transfert de propriété).

Dans de nombreux cas, les communes ont cédé des terrains à des coopératives immobilières ou à des particuliers ou ont créé des zones d'activités sans accomplir les formalités nécessaires (permis de lotir, délivrance des actes de vente aux acquéreurs). Plusieurs centaines de milliers d'attributaires se trouvant, ainsi, être démunis de titres de propriété avec tous les inconvénients que cela comporte et un nombre importants de lots n'ont pas encore été régularisés.

Ainsi, la viabilisation des terrains urbains dans la plupart des cas, n'a pas été réalisée ou achevée avant leur mise en service au profit des différents opérateurs (auto-constructeurs ou industriels en zone d'activité).

D'autres effets pervers se sont manifestés par rapport à la rationalité de l'utilisation des terrains :

- ✓ L'absence de garantie à la propriété privée qui a parfois abouti à des situations telles que les nouveaux acquéreurs ont pu disposer de parcelles plus grandes que celles laissées aux propriétaires initiaux en tant que besoins familiaux.
- ✓ Des constructions n'ayant pas respecté le minimum de normes d'urbanisme.
- ✓ Une surconsommation de terres agricoles d'une manière générale et la tendance au gaspillage des réserves foncières.
- ✓ La non exigence de permis de construire dans les zones rurales qui a entraîné le mitage des terres agricoles.
- ✓ La multiplication des constructions illicites sur les terrains des propriétaires qui ont, par ce biais, tenté de soustraire leurs terrains à l'intégration dans les réserves foncières communales, soit par la vente sous seing privé, soit par la construction pour leur propre compte.

- ✓ Le non mise à jour du sommier de consistance du patrimoine (productif et non productif) par la commune a engendré la méconnaissance des biens et la valorisation du patrimoine.
- ✓ La réservation des assiettes foncières pour les programmes de logements touche également les regroupements ruraux. Pourtant ces derniers doivent normalement demeurer en espaces agricoles, naturels ou préservés.

Ce besoin de terrains et de réserves foncières est un refrain des aménageurs de la ville. Certaines questions se posent : cherche-t-on ces réserves dans les bons endroits ? Optimise-t-on ce qui existe déjà ? Réfléchit-on sur une autre manière de récupérer l'espace ? Il semble que la politique est axée sur le neuf, laissant de côté tout le parc immobilier ancien, susceptible d'être rénové et remis à neuf. Il semblerait aussi que les programmes trop importants ne se basent que sur des grandes surfaces.⁹⁶

1.3.1.3-LA PERIODE 1980-1990

La crise multiforme a marqué cette période (chute des entrées pétrolières, faillite d'un nombre important d'entreprise publiques, le chômage, la crise ascendante et alarmante de logements ainsi que la consommation abusive des terres agricoles). Un nombre important d'instructions et circulaires pour la protection des terres agricoles, des sites d'expansion touristique, des domaines forestier et maritime,...etc ont été promulgués.

Cette période est caractérisée aussi par l'évolution du statut juridique des biens immobiliers. Ainsi, de nouvelles formules et mécanismes ont été mis en place pour, répondre à la pression sociale en logements et reconsidérer les méthodes d'approche et d'appropriation de l'espace urbain et de la gestion foncière.

Nous allons citer des lois qui permettent l'accès à la propriété de ces biens par les particuliers.

-La loi 81-01 du 7 février 1981 portant cession des biens immobiliers à usage d'habitation ,professionnel, commercial ou artisanal appartenant aux offices de promotion et gestion immobilière de l'état.

-La loi 83-18 du 13aout 1983 portant accession à la propriété foncière agricole.

-La loi 87-19 du 8 décembre 1987 déterminant les modes d'exploitation des terres agricoles des domaines nationaux et fixant les droits et obligations des producteurs.

En 1987 on assiste à la création des agences foncières locales gérées par des conseils d'administration, avec pour mission la gestion des transactions foncières et l'apport d'un soutien technique aux municipalités.

⁹⁶ SCU –BATNA -URBACO- Avril 2010

Le porte feuille foncier transféré aux agences foncières intercommunales, et géré par des conseils d'administration ,va dans le sens d'une ouverture vers une forme de transaction foncière libérale, ou le prix du mètre carré n'est plus le dinars symbolique, ou le prix de vente dérisoire consenti par l'état durant la décennie écoulée.

La contrainte de l'offre foncière persiste encore suite à la consommation des réserves foncières communales. L'interruption de l'opération du cadastre général et l'indivision caractérisant les terrains privés ce qui a amoindri l'offre foncière mobilisable.

1.3.2-LA PERIODE allant de 1990 à nos jours

Le désengagement de l'état survenu en 1989, a conduit à la promulgation de nouvelles lois sur le foncier, l'urbanisme et la réglementation de la construction.

La politique foncière instaurée après l'adoption de l'institution de 1989, consacre la rupture avec le régime socialiste. Les trois (03) nouvelles lois, éléments majeurs de cette nouvelle politique sont:

01 - la loi n° 90/25 du 18-11-1990 portant orientation foncière

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

03 - la loi n° 90/30 des 01-12-1990 portant lois domaniales.

Les deux éléments majeurs de la nouvelle politique foncière sont : la loi portant orientation foncière (loi n°90-25 du 18/11/1990 et la loi relative à l'aménagement et l'urbanisme (loi 90-29 di 01/12/1990). La promulgation d'une série de textes législatifs et réglementaires visant à harmoniser la législation en cours avec les nouvelles directives et dispositions allant dans le sens de l'instauration d'une économie de marché libéral. Cela va permettre une amélioration au plan foncier, avec l'instauration d'un marché foncier libre qui charge les représentants de l'état et des collectivités locales de sa régulation.

Parallèlement aux changements institutionnels connu après 1990, une loi a été promulguée dans l'objectif de respecter la propriété foncière privée et la libéralisation des transactions foncières, véritable paradoxe pour les pouvoirs publics locaux d'acquérir les terrains urbains pour la mise en œuvre des instruments d'urbanisme.⁹⁷

⁹⁷ -Ministère de l'habitat, Recueil de textes, législations et réglementaire relatif au foncier et à l'urbanisme, Alger, 1996.

1.3.2.1-La loi du 18 Novembre 1990 relative à l'orientation foncière

La Loi du 18 Novembre 1990 qui porte sur l'orientation foncière revêt une importance capitale en matière de législation foncière et des formes de gestion et de production de l'espace.

En effet, le monopole sur les transactions foncières en milieu urbain institué au profit des communes par l'ordonnance du 26 Septembre 1974 est supprimé.

Cette loi d'orientation foncière instaure un marché foncier libre que les collectivités locales doivent encadrer grâce aux instruments de régulation suivants :

- Le droit de préemption.
- L'expropriation pour cause d'utilité publique.
- L'achat anticipé de terrains sur le marché foncier par l'organisme de gestion et de régulation foncière.
- L'acquisition à l'amiable de terrains publics auprès des services des domaines.
- La fiscalité.

Ainsi la commune n'assume plus directement des missions de gestion de ses réserves foncières et sont tenues de créer des agences locales de gestion et de régulation foncière urbaine. Cette loi est instaurée pour mettre fin au monopole conféré aux communes elle est consolidée par la loi 91-11 du 27/04/1991 relative à l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Cette loi est relative à l'orientation foncière, instaurée pour mettre fin au monopole conféré aux communes. Consolide la pleine jouissance des propriétaires de leurs biens, en libérant les transactions foncières entre tiers, tant en milieu urbain que rural.⁹⁸ Cette loi établit une relation de complémentarité avec la loi d'aménagement et d'urbanisme dont les principaux Objectifs sont :

- ✓ Elle met le foncier au service des instruments d'urbanisme.
- ✓ Chaque commune est tenue de procéder à un inventaire général de tous les biens foncières situés sur son territoire.
- ✓ L'intérêt général des collectivités et tout opérateur public, bénéficie d'un droit de préemption institué par l'article 71 en plus du droit d'expropriation réservé uniquement pour les cas exceptionnels, confirmé après enquête d'utilité publique, qui donne lieu à une indemnisation préalable juste et équitable.⁹⁹

Le droit de préemption permet aux collectivités locales, et à l'administration d'être informées sur toute intention de mutation volontaire concernant les terrains urbanisables et donc un moyen de contrôle assurant la maîtrise du foncier urbain.

⁹⁸ Article 74 de la loi du 18 Novembre 1990 relative à l'orientation foncière.

⁹⁹ Article 72

- ✓ La fixation de la consistance technique des terrains, qu'elle soit agricole, pastorale, forestière, alfatière, saharienne et bien encore urbanisée ou urbanisables, à protéger ou à vocation équivalente.
- ✓ La fixation du régime juridique du patrimoine, notamment le domaine national public ou privé de l'état de la wilaya ou de la commune la propriété privé et le bien wakfs.
- ✓ Définition des terrains urbanisés ou urbanisable, agglomérés et inclus dans un Périmètre d'urbanisation et régis par des instruments d'urbanisme.
- ✓ Abrogation du régime des réserves foncières communales.
- ✓ Restitution des terres nationalisées non utilisées à leurs propriétaires d'origine.
- ✓ Toute propriété doit être notifiée par un acte de propriété authentique, enregistré et publié.
- ✓ Instauration de l'outil d'expropriation pour cause d'utilité public contre une indemnisation juste et équitable.
- ✓ Dotation de l'Etat du droit de préemption, quand il s'agit d'un besoin d'intérêt général.
- ✓ Désengagement définitif des collectivités de toute transaction foncière, et la mission sera confiée aux organismes de gestion et de régulation foncière dites agences foncières.

1.3.2.1.1-L'effort de clarification foncière introduit dans la loi d'orientation foncière

Toute politique foncière ne peut valablement être entreprise que si elle est accompagnée d'un effort de clarification foncière. C'est pourquoi la loi d'orientation foncière comporte des dispositions traitant : -

- ✓ De la définition et de la consistance technique du patrimoine foncier dans ses différentes composantes (art 3 à 22).
- ✓ Du classement des biens fonciers en catégories juridiques (art 23 à 32).
- ✓ De l'inventaire général des biens fonciers (art 38 à 47). Concernant ce dernier point, les dispositions prévues visent à permettre la constitution, par chaque commune, d'un fichier communal et à la délivrance par le Président de l'APC de «certificats de possession » par des voies simples et rapides, en attendant de parvenir à un apurement foncier général à l'occasion de l'établissement du cadastre qui est une œuvre de longue haleine dont la généralisation à l'ensemble des communes et la rapidité d'exécution sont essentiellement fonction des moyens susceptibles d'être mobilisés.

Malgré les prérogatives légales ainsi dévolues aux communes, à notre connaissance, aucune d'entre elles n'a constitué son foncier communal ni n'a pris de dispositions pour délivrer des «certificats de possession ».Ainsi, les mesures prévues

par la loi d'orientation foncière en matière d'inventaire général des biens fonciers n'ont pas été appliquées.

1.3.2.2-La loi 90-30 du 1er décembre 1990 portant loi domaniale.

Cette loi prend en charge les changements intervenus, au niveau des articles 17 et 18 de la Constitution du 23 février 1989, dans le contenu et la notion de propriété publique et de domanialité.

- L'article 18 de la Constitution fait revivre la distinction «domaine public »- «domaine privé » qui avait été écartée sous l'ancien régime et consacre le droit de propriété des collectivités publiques (Etat-Wilaya –Commune) sur les biens relevant de leur patrimoine.
- La dualité domaine public-domaine privé, ainsi réintroduite, conduit naturellement à une dissociation de la propriété des collectivités publiques en «propriété publique » et «propriété privée ».
- Les dispositions relatives à la propriété publique et au domaine national, de la Constitution de 1989, se situent dans le prolongement des textes relatifs aux réformes économiques et confirment en précisant que le principe de séparation de l'activité de l'Etat puissance publique, de son activité purement patrimoniale en tant que propriétaire de biens.
- Cette évolution a donc rendu nécessaire l'actualisation de la législation domaniale. Ce qui a donné lieu à la promulgation de la loi n°90-30 du 1er novembre 1990 portant loi domaniale, qui prend en compte les changements importants ayant affecté la masse et la structure de la propriété publique et du domaine national. La principale innovation étant que, conformément aux nouvelles règles constitutionnelles, les divers biens de l'Etat et des collectivités territoriales sont classés, selon leur affectation ou leur fonction, dans le domaine public ou privé.

2-LES ORGANISMES DE LA GESTION ET DE LA REGULATION FONCIERE URBAINE

-L'agence foncière

De ce qui précède, la collectivité locale ne peut plus, en principe, assurer directement des activités de gestion foncière. Elle est tenue, de par la loi d'orientation foncière, de créer, seule ou en association avec d'autres collectivités locales, une agence locale de gestion et de régulation foncière urbaine chargée de gérer le

portefeuille foncier communal, existant ou à venir, conformément à un cahier des charges.¹⁰⁰

Selon l'article 02 du décret exécutif n°90-405 du 22 décembre 1990 fixant les règles de création et d'organisation des agences locales de gestion et de régulation foncière urbaines : les assemblées populaires communales et les assemblées populaires de wilaya, seules ou en association entre elles, sont tenues, en application des dispositions de l'article 73 de la loi n°90-25 du 18 novembre 1990 susvisée, de mettre en place des établissements chargés de la gestion de leur portefeuille foncier urbain.

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

- ❖ Acquérir pour le compte de la collectivité locale tout immeuble ou droit immobilier destiné à l'urbanisation.
- ❖ Mettre en œuvre les opérations de régulation foncières et de promotion des lotissements.
- ❖ Assister les organismes de la collectivité locale dans la préparation, l'élaboration et la mise en œuvre des instruments d'urbanisme.
- ❖ D'acquérir, pour le compte de la collectivité locale tout immeuble ou droits immobilier destiné à l'urbanisation et de réaliser les aliénations des dits immeubles ou droits immobilier, suivant les clauses et conditions définies par un cahier des charges.
- ❖ Elle met en œuvre les opérations de régulation foncière conformément à la réglementation en vigueur.

Il se trouve que, dans bon nombre de cas, les agences foncières créées ont été dévoyées de leurs missions, car elles n'ont pas été dotées des moyens et des compétences nécessaires ni d'un statut qui fixe avec suffisamment de rigueur leurs règles de fonctionnement et leur rapport avec la tutelle.

De plus, il est à relever qu'en dépit de l'abrogation expresse de l'ordonnance n°74-26 du 20 février 1974 relative aux réserves foncières communales et des dispositions claires de la loi 90-25 du 18 novembre 1990 portant orientation foncière, de nombreuses communes ont continué à procéder à des attributions de parcelles de terres, relevant souvent du domaine privé de l'Etat, sans aucun respect des procédures réglementaires, créant ainsi de nouvelles situations contentieuses et dont la régularisation, éventuelle, au plan juridique, au profit des bénéficiaires, nécessitera la

¹⁰⁰ Ministère des finances « rapport sur la problématique foncière, état des lieux et perspectives ».

mise en place de dispositions législatives comme cela a été prévu par l'article 86 de la loi d'orientation foncière pour les situations d'avant 1990.

Il s'agit d'extensions d'anciens lotissements créés avant 1990 ou d'implantation de nouveaux lotissements, de surcroît sur des terres agricoles.

A cela s'ajoute également la situation de certaines parcelles de terre éparses, dépendant du domaine privé de l'Etat, occupées indûment et sur lesquelles des constructions ont été érigées sur la base de permis de construire délivrés, en violation de la loi, par les collectivités locales.

Dés 1986 le pouvoir politique s'est rendu à la raison, il a pris conscience que les collectivités locales ne peuvent plus monopoliser éternellement la gestion et la régulation foncière seule. Elles doivent confier cette tâche à un organisme, qui œuvre pour elles et pour son propre compte, dite agence foncière une instance qui a connu trois (03) périodes distinctes:

-La Période de 1986 à 1990 de gestion et de la régulation foncière urbaine nationale

Avec l'agence foncière nationale AFN, la commune s'est dotée d'un organisme public, à caractère administratif, financièrement autonome, d'une portée nationale, soumis sous la tutelle du ministère de l'habitat et de l'urbanisme dont le siège est à Alger.

Elle était chargée de mettre en œuvre les programmes de développement communaux dans le cadre des réserves foncières, d'assister les communes dans l'élaboration des plans d'urbanismes PUD et PUP, et de mettre à niveau l'encadrement de la commune. Elle était gérée par un conseil d'orientation pluridisciplinaire dont les membres sont désignés par un arrêté du ministère de l'habitat et de l'urbanisme. Elle est présidée par un directeur chargé du bon fonctionnement de la dite agence.

La création de cet organisme de gestion foncière a été dictée par les circonstances de la conjoncture, elle répond par excellence à une réalité qui s'impose.¹⁰¹

-La période de 1990 à 2003 de la gestion et de la régulation foncière urbaine nationale au locale

L'agence locale de gestion et de régulation foncière urbaine ALGRFU a été créée conformément à l'article 73 de la loi n° 90/25 du 18-11-1990 portant orientation foncière.

¹⁰¹ Décret n° 86-03 du 07-02-1986

La commune est dotée d'un organisme public à caractère administratif, financièrement autonome d'une portée locale, il est soumis sous l'autorité des assemblées populaires communales ou assemblées populaires de wilaya (APC, APW) ou en association entre eux. Cette agence a pour mission d'acquérir pour le compte des communes, les biens immobiliers destinés à l'urbanisation, comme elle peut acquérir pour son propre compte, de mettre en œuvres les opérations de régulation urbaine, d'assister les communes dans l'élaboration des instruments d'urbanismes PDAU et POS, promouvoir le lotissement à caractère résidentiel, commercial industriel ou mixte (ZAC, ZI, ZAM). En même temps, elle détenait la promotion immobilière du seul fait que la programmation des ZHUN ou des lotissements lui revenait à elle seule, administrativement et juridiquement.

Elle exerce ses activités en respectant les clauses du cahier des charges type, conclu entre elle et la commune. Elle est administrée par un conseil d'administration composé des membres des collectivités locales et des services de l'exécutif de la wilaya, dont Les décisions du conseil d'administration sont adoptées par délibération des assemblées populaires communales, approuvées par le wali, elle est gérée par un directeur.

En conséquence, les ALGRUF ont subi, une autre réforme au cours de l'année 2003, par décret n°03.408 du 05/11/2003, par lequel sont devenues Agence de Gestion et de Régulation Foncière de wilaya, dont le but est de :

- lutter contre le gaspillage des terrains relevant des RFC.
- La mise en place d'un comité consultatif présidé par le ministre de l'intérieur pour donner un avis préalable sur les opérations de cession de terrain relevant des agences, avec une publicité foncière préalable.¹⁰²

-Après 2003 de la gestion et de la régulation foncière urbaine locale au régionale

L'agence de wilaya de gestion et de régulation foncière urbaine AWGRFU , la wilaya est dotée d'un organisme public à caractère administratif, financièrement autonome ,d'une portée régionale, mis sous l'autorité des assemblées populaires de wilaya (APW) couvrant tout les territoires des communes et de daïras appartenant à la même wilaya.

Il a pour tache d'acquérir pour son propre compte et pour le compte des communes, les biens immobiliers destinés à l'urbanisation, mettre en œuvres les opérations de régulations urbaines, assister les communes dans l'élaboration des instruments d'urbanismes PDAU plan directeur d'aménagement et d'urbanisme et plan d'occupation des sols POS, promouvoir les lotissement à caractère résidentiel, des

¹⁰² Décret exécutif n° 90-405 du 22-12-1990

zones d'activités commerciales ZAC, zone industrielle ZI, ou zone d'activités multiples ZAM conformément aux instruments d'urbanismes. Elle est administrée par un conseil d'administration.¹⁰³

Les décisions du conseil d'administration sont adoptées par délibérations approuvées par le wali. L'agence foncière de wilaya est gérée par un directeur. La mission de gestion et de régulation foncière urbaine est confiée à la wilaya au lieu de la commune, alors que le processus d'urbanisation a pris une autre dimension Territoriale, qui commence à se manifester par la métropolisation, une approche qui intègre les spécificités locales dans un contexte global.¹⁰⁴

A ce propos on remarque la trajectoire de l'évolution du processus de création des organismes de gestion et de régulation foncière urbaine, Passée du contexte national à la localisation et de la municipalisation, à la régionalisation la plus étendue.

3-LES DIFFERENTS MODES D'ACCES A LA PROPRIETE ET LES PROCEDURES D'ACQUISITION DU SOL

Plusieurs modes d'accès à la propriété en Algérie tirent leurs sources du code civil, des lois et règlements.

L'article 674 du code civil dispose que la propriété est le droit de jouir et de disposer des choses, pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par les lois et règlements.

3.1-L'accès à la propriété par la succession.

La succession est considérée comme la transmission de patrimoine, la détermination des héritiers et leurs parts héréditaires et la dévolution des biens successoraux sont régies par les règles du code de la famille (DROIT MUSULMAN).

3.2-L'accès à la propriété par l'affectation

Elle correspond généralement à une mission d'intérêt général d'un bien immobilier ou mobilier appartenant à une personne publique.

3.3-Les biens WAKFS (HABOUS) privés

Ce sont les descendants du constituant du bien WAKF privé qui héritent et bénéficient de l'exploitation de ces biens jusqu'à extinction de la lignée.

Ces biens sont alors transférés dans les biens WAKFS publics.

¹⁰³ - Décret exécutif n°91-454 du 23-11-1991 modifié et complété, fixant les modalités d'administration et de gestion des biens du domaine privé et du domaine public de l'Etat.

¹⁰⁴ Décret exécutif n° 03-408 du 05-01-2003

3.4-L'accès à la propriété foncière agricole (APFA)

L'état reconnaît un droit à la propriété à tout citoyen qui met en valeur une terre par ses propres moyens (zones steppiques, zones sahariennes)

3.5-La dévolution

En vertu du droit de souveraineté, sont dévolus à l'Etat les biens meubles et immeubles :

- Vacants et sans maître.
- D biens confisqués.
- Des richesses du sol et du sous-sol.
- Des successions en déshérence.

Pour les biens vacants et sans maître, ceux-ci doivent appartenir à des personnes connues, mais ayant disparu sans laisser de représentants.

L'article 773 du code civil stipule que tous les biens vacants et sans maître et ceux des personnes qui décèdent sans laisser d'héritiers, ou dont les successions sont abandonnées, appartiennent à l'état.

3.6-L'accès à la propriété par actes administratifs

On peut citer parmi ces actes :

La cession de biens de l'état d'immeubles à usage d'habitation, professionnel, commercial et artisanal.

La cession de terrains appartenant au domaine privé de l'état, comme prévu par l'arrêté interministériel du 5 avril 2003, fixant les conditions de cession d'immeubles bâtis ou non bâtis du domaine privé de l'état.

Ces immeubles doivent :

- Relever du domaine privé de l'état
- Ne pas être affectés ou susceptible d'être affectés à des besoins de service ou d'équipement publics.
- Etre situés dans les secteurs urbanisés ou urbanisables.

Peuvent bénéficier de ces terrains :

- Les promoteurs publics et privés, et les coopératives immobilières pour procéder à des opérations foncières et immobilières.

Ces promoteurs sont astreints à un cahier des charges permettant aux Pouvoirs publics de veiller au respect de la destination prévue pour les terres acquises.

- L'aliénation de biens immobiliers du domaine privé de l'état, désaffectés et ne servant plus au fonctionnement des services et établissements publics.
- Assiette foncière au profit de l'investisseur, dans le cadre de la promotion de l'investissement, par les organismes publics chargés de promouvoir

l'investissement par le code de concession qui peut devenir une cession définitive.¹⁰⁵

Comme il existe des procédures d'acquisition réservées à la collectivité, qui sont l'expropriation et la préemption utilisées pour permettre la réalisation des projets d'intérêt général.

L'expropriation et la préemption existent dans toute la législation du monde sous diverses formes. En Algérie, l'exercice du droit d'expropriation et de préemption, dans les zones urbanisées et urbanisables, est conditionné par l'existence d'instruments d'urbanisme (PDAU et POS).

3.7-L'expropriation pour cause d'utilité publique

C'est la loi du 8 mars 1810 qui fixe le premier régime juridique de l'expropriation. Elle sera rendue plus efficace par les lois du 7 juillet 1833 et surtout du 3 mai 1841. Ce droit va évoluer encore avec le décret-loi du 8 août 1935. Il est entièrement refondu avec l'ordonnance du 23 octobre 1958.

« l'expropriation pour cause d'utilité publique est une opération administrative par laquelle l'Etat ou les collectivités locales obligent un particulier à lui céder tout ou partie de la propriété d'un immeuble, bâti ou non, dans un but d'utilité publique et moyennant une juste et préalable indemnité »¹⁰⁶

Ainsi MAOUIA.S définit l'expropriation comme étant une procédure qui permet à la collectivité de retirer des parcelles au marché foncier, même si leurs propriétaires n'ont pas exprimé une volonté de vente, et ce pour réaliser des projets d'intérêt général et d'utilité publique. A ce titre, l'expropriation peut être considérée comme une vente forcée.

Elle est un mode exceptionnel d'acquisition de la propriété privée par l'état. Elle est régie par la loi 91-11 du 27 avril 1991 fixant les règles relatives à l'expropriation pour cause d'utilité publique. Le recours à l'expropriation pour cause d'utilité publique par l'état est conditionné par :

- L'épuisement de tout autre moyen d'acquisition.
- L'existence des instruments d'urbanisme qui la justifient.
- La mise en œuvre d'opérations résultant de l'application des instruments régulier d'urbanisme, d'aménagement du territoire et de planification concernant la réalisation d'équipements collectifs ou d'ouvrages d'intérêt général

¹⁰⁵ Ahmed Ben Aissa /L'évolution de la propriété foncière à travers les textes et les différents modes d'accès à la propriété foncière.

¹⁰⁶ [http :fr.wikipedia.org/wiki/planification urbaine](http://fr.wikipedia.org/wiki/planification_urbaine)

- La déclaration d'utilité publique du bien à exproprier l'indemnisation juste et préalable du bien exproprié.

La mise en œuvre repose sur une procédure permettant aux propriétaires de faire connaître leur avis; c'est l'enquête publique menée par un commissaire enquêteur désigné par l'Etat. Ce dernier fait ensuite un rapport concluant ou non à l'utilité publique de l'opération envisagée à la suite duquel l'autorité compétente prend une DUP (déclaration d'utilité publique). Ce principe est reconnu dans la déclaration de 1789 sous la notion de "nécessité publique".

Le but de l'expropriation revête une utilité publique. Elle « ne peut être prononcée qu'autant qu'elle aura été précédée d'une déclaration d'utilité publique intervenue à la suite d'une enquête ». ¹⁰⁷

Toute politique ou action urbanistique nécessite une maîtrise foncière et toute maîtrise foncière nécessite des moyens financiers.

3.8-La préemption

Le droit de préemption urbain (DPU) n'existe que si le propriétaire à l'intention de vendre son bien aux termes de l'article L.211-1 du code de l'urbanisme. Le DPU ne peut s'appliquer pour seules les communes dotées d'un POS.

MAOUIA.S définit la préemption comme étant une procédure qui donne la priorité à la collectivité de se porter acquéreur d'un bien foncier et immobilier dont la vente est projetée par son propriétaire, et ce en vue d'une action urbanistique d'intérêt général et d'utilité publique.

Ici le vendeur est libre dans le choix de l'acheteur.

Parmi les avantages que présentent la préemption c'est la facilité de l'acquisition des terrains par les collectivités ainsi que tout présentant à la vente doit se faire connaître donc elle constitue un observatoire du marché foncier. Elle est un moyen de pression sur la spéculation foncière.

Il est à noter que Les procédures d'expropriation et de préemption freinent les ambitions des spéculateurs. L'expropriation et la préemption sont des outils de limitation des effets de la spéculation foncière et immobilière.

Le droit d'expropriation pour intérêt générale et utilité publique et le droit de préemption sont appliquées sur les terres urbanisées et urbanisables.

¹⁰⁷ article.11-1 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

4-LE PHENOMENE DE LA SPECULATION FONCIERE

La question foncière est la plaque tournante dans les processus d'urbanisation. Cela est dû à la rareté du foncier liée essentiellement à la consommation rapide et excessive, dans le temps et dans l'espace à cause de la poussée démographique, de la croissance économique, et des contraintes naturelles tels que (les aléas naturels, les sites sensibles, les glissements de terrain et les coûts surélevés des sols urbanisables). Le foncier en tant que potentiel consommable diminue du jour en jour, il est ravagé par les spéculateurs.

La spéculation est un phénomène qui se développe dès qu'il y a saturation, puis étalement de la ville, qui cherche à conquérir d'autre territoire pour répondre aux exigences du développement. Elle est due aussi à la dynamique économique. c'est une action qui se propage dans le temps, indépendamment de l'aspect statique de l'espace urbanisé qui se transforme continuellement.

Dans l'absence total de l'état et les pouvoirs publics de jouer leur rôle, le foncier urbain évolue dans un désordre total et subit une dilapidation au détriment de l'intérêt de l'état faisant ainsi profiter une poignée de spéculateurs ayant profité de l'opacité lors de la décennie passé engendré par la confusion des anciennes lois et des nouvelles et l'incapacité des communes d'honorer les doléances imposés par les récentes législations surtout en ce qui concerne les réserves foncières pour des raisons matériel et opérationnel.

Par conséquent elle peut hypothéquer les améliorations de l'accroissement. Elle se manifeste par la hausse des prix de vente, le rabatement des prix d'acquisition, par le gel des biens immobiliers, et par la temporisation pour profiter de l'aménagement des viabilités et des améliorations urbaines. La valeur des terrains spéculés deviendra alors une marchandise, soumise à un marché, mal saint.

Elle peut s'effectuer au centre des villes, comme elle se manifeste à ses périphéries, le long des voies de circulation. Par leurs caractères d'individualisme et d'égoïsme, les spéculateurs entrent en conflits avec les collectivités locales qui sont sensés être les garants des intérêts généraux. Cette opposition est infranchissable dans l'urbanisme libéral contemporain.

Le spéculateur anticipe les améliorations et les prévisions des instruments d'urbanisme qui sont menés en tant que des actions urbaines pour amélioration de la situation urbaine et donner satisfaction en matière de besoins en équipements et d'infrastructures et rend les terrains à bâtir plus chers et plus rares.

Le spéculateur anticipe les améliorations et l'urbanisation et tire profit de l'accroissement de la demande, par une hausse des prix de terrains .il entre en conflit avec la collectivité publique (intérêt général) en agissant pour ces intérêt particuliers et d'une manière illégitime vis-à-vis des actions d'urbanisation.

L'Etat doit toujours jouer le rôle de régulateur et de contrôleur, qui a la possibilité de faire recours aux outils de régulation foncière légaux, comme l'expropriation pour cause d'utilité publique, le droit de préemption en parallèle des instruments d'urbanisme PDAU et POS qui sont Opposables aux tiers.

Dans les actions d'urbanisme en générale et les instruments d'urbanisme en particulier, L'intérêt particulier et l'intérêt général sont appelés à se rencontrer de plus en plus.

5-LES INTERVENANTS DANS LA GESTION DU FONCIER

La politique foncière au niveau des villes Algériennes souffre de la diversité des organes officiel concernés, qui influent négativement ou positivement sur la gestion du foncier urbain, à un point de bipolarité des fois voir même à un point de divergence contradiction dans beaucoup de cas notamment :¹⁰⁸

- Dans le cadre des décisions administratives prises ou émises par certaine partie sans se référer aux autres organismes (les domaine , l'agence foncière de wilaya ,l'apc) ou sans informé le secteur privé qui subit les conséquences.
- L'application non équitable et démesuré de ces décisions ce qui entraine une vision floue et opaque, cela va influencer négativement sur le climat d'investissement foncier .Une diversité des intervenants caractérise la gestion du foncier urbain notamment :

5.1-- Les intervenants publics :

La direction des domaines.

La direction des domaines est considérée parmi les premiers services créés par le colonisateur français, lors de son invasion du territoire Algérien et précisément en 1848.Et depuis cette date à ce jour les services des domaines s'occupent toujours de cette très importante mission qui joue un rôle très important dans la gestion du foncier national.

C'est l'institution chargé de la protection et de la préservation des biens publics et privé. Elle joue le rôle de l'expert et du notaire au profit de l'état et ses collectivités locale lors des valorisations des biens immobilier et mobilier que possèdent l'état et les autres établissements publics.

¹⁰⁸ -Ministère des finances, « rapport sur la problématique foncière, état des lieux et perspectives », Alger 2002.

Le rôle de la direction des domaines

Le rôle de la direction des domaines ne se limite pas à la collecte des impôts pour l'état ou à l'exécution des dépenses publiques, mais elle œuvre à l'organisation et la gestion des biens publics dans le respect des conditions qui garantissent les droits de l'état. Elle veille aussi à ce qu'il n'y est pas d'actes allant dans le sens de toucher au bien de l'état. Elle assure le Contrôle de la conformité des documents relative à la propriété foncière privé et publique et ce dans le fond et dans la forme.

Prérogatives de la direction des domaines

Les Prérogatives de la direction des domaines sont:

- Le contrôle permanent de la propriété publique ainsi que sa gestion administrative
- La tenue des registres répertoriant la propriété de l'état et leur inventaire général.
- L'aide juridique aux collectivités dans le cadre des opérations foncières.
- Elaboration des missions d'expertise et de valorisation foncière dans l'acte de propriété (vente locative, dépossession de la propriété pour intérêt général au profit des établissements et institutions publiques)
- Gestion de l'héritage vacant et de la propriété sous scellé de la justice.
- Vente des biens mobiliers et immobiliers et la collecte des revenus au profit de l'état.
- La représentation de l'état devant la justice lorsque les biens de celle-ci sont impliqués.

La direction de la conservation foncière

La Direction des réserves foncière est créée comme institution, indépendante, de l'administration des domaines, par décret exécutif N° 91/65 en date du 02/03/1991 pour régir et réglementer les services externe à la direction des domaines. Elle procède à l'annonce de l'ensemble des actes relatifs au foncier, établis par les notaires et les président des assemblées populaires communales ainsi que la direction des domaines.

La Mission de La direction de la conservation foncière

- L'annonce de tout acte relative à la propriété foncière.
- Confirmer toute propriété foncière individuelle.
- Mettre à la disposition des demandeurs les informations relatives au foncier.
- Collecte des revenus émanant des diverses annonces effectuées ainsi que de la remise d'informations aux tiers.

La direction du cadastre

C'est une direction nationale sous tutelle du ministère des finances, chargé des opérations techniques, qui procède au recensement général des terrains à travers tout le territoire national et ce conformément au décret 234/89 instituant la création de l'agence nationale du cadastre.

L'opération de recensement des terrains permet de déterminer et de définir la surface physique du (bâti) foncier, cela constitue la base physique du fichier (dossier). L'agent cadastral est chargé de déterminer l'état naturel par rapport aux lois. Le cadastre consiste à répertorier toutes les propriétés foncières ainsi que la recherche de leurs propriétaires et la délimitation des propriétés.

la commune

Après l'indépendance l'état Algérien, n'a pas instauré de lois spécifiques réglementant le foncier. Ce n'est qu'après les diverses réalisations, ainsi qu'à l'extension de certaines villes que les besoins du foncier s'est fond sentir. Une ordonnance référencée 26/74 en date du 26/02/1974 englobant la loi sur les réserves foncière a été promulguée. Cette ordonnance à donner le plein pouvoir aux commune on se qui concerne l'aménagement et la construction tout en gérant le foncier urbanisable pour répondre aux besoins des projets d'intérêt public.

La commune a été déchargé de la mission de gestion du foncier en date du 07/01/1986 par décret n° 04/86 suivi d'une circulaire ministériel n°2 en date du 20/09/1986, en octroyant ce rôle à l'agence foncière locale. Le but était de libérer la commune pour d'autres taches, qui ne sont pas moindre en importance que la gestion du foncier. C'est ainsi que la commune et conformément à la loi 08/90 en date du 07/04/1990 englobant la loi des commune, a eu les prérogatives de (l'aménagement, de la construction, des infrastructures de base et les équipements). La commune est sensé se doté de tous les moyens de construction nécessaire cité dans la loi et la réglementation en vigueur, ainsi que de s'assurer quant au respect de l'usage du foncier conformément aux règles de sons exploitation. Comme elle veille au respect de la conformité des constructions en cours conformément aux lois et règlements.

Office de promotion et de gestion immobilière

Personne morale dont le rôle est de déterminer le nombre de logement à réaliser ainsi que la recherche des terrains adéquats et le choix du contractant pour la prise en charge de la réalisation (Bureau d'étude, Entreprise de réalisation). Ainsi elle contrôle les missions sus citées et se charge du suivi de l'opération jusqu'à la vente.

Agence foncière de wilaya

Vu le fardeau que supporte la commune et vu le développement que connaissent les communes, il est devenu nécessaire de trouver d'autres institutions et entreprises au côté de celle-ci pour l'aider dans la réalisation de ses projets de développement dans le sens des réserves foncières, et c'est pour cette raison qu'est venu le décret n°04/86 en date du 07/11/1986, relatif à la création des agences foncières locales, pour gérer et réglementer le foncier. En 2003 dans un changement soudain, l'état a procédé à la dissolution des agences foncières locales, pour contrecarrer et limiter la mauvaise exploitation du foncier par les élus locaux qui a suscité beaucoup de dépassement et de problèmes juridiques.

Ainsi que de protéger l'assiette foncière des villes de la dilapidation et pouvoir répondre à la demande du foncier urbain qui va en augmentation. Cette demande présente sollicitée par les partenaires économiques et investisseurs à la fois Algériens et étrangers, pour la réalisation de leurs projets, sachant que le manque du foncier urbain et industriel est l'un des grands problèmes qui a bloqué l'investissement étranger et national au pays.

Ainsi des agences foncières de wilaya ont été instituées jouissant du pouvoir de réglementer et de veiller à la bonne gestion du marché foncier urbain, secondé par leur démembrement au niveau des communes et daïras dont le rôle est de collecter le foncier urbain. L'ensemble des anciennes agences foncières locales, ont été intégrées dans ces nouvelles entreprises bien organisées et dominantes pour la prise de toutes les décisions concernant le foncier.

❖ Au niveau de la Wilaya

L'agence est dominée par la tutelle, parce que le directeur est désigné par le ministère de l'intérieur suite à la proposition du wali concerné. C'est le wali qui préside le conseil d'administration, composé essentiellement de la composante exécutive de la wilaya et d'une minorité d'élus notamment le président de l'assemblée populaire de wilaya le P.APC, deux représentants d'associations concernés par l'urbanisation et l'environnement et qui sont désignés par le président du conseil d'administration en l'occurrence le Wali.

Les comités de wilaya**-Le CALPI**

Afin d'éviter toute contrainte à l'investissement et d'assurer aux investisseurs la disponibilité d'assiettes foncières le CALPI est installé à chaque wilaya.

Le CALPI : comité d'assistance pour la localisation et la promotion des investissements, initié suite à l'instruction interministérielle n°28 du 15 mai 1994.

Il est chargé de tenir à jour à toutes sollicitations en matière foncière, d'élaborer et de tenir à jour un catalogue général de l'offre foncière dans l'attente de l'élaboration d'un cadastre général. Cependant en réalité ce dispositif a fait l'objet de cession de terrains par voie de gré à gré en opacité, et pour des opérations de construction et non pas d'investissement.

Pour des objectifs relatifs aux modalités d'assistance et de facilitation en matière d'attribution de terrains aux investisseurs il a été procédé l'instauration, au niveau de chaque wilaya, d'un Comité d'Assistance à la Localisation et à la Promotion des Investissements.

Il avait été institué dans le but essentiel de garantir aux investisseurs la disponibilité d'assiettes foncières et faire en sorte, par conséquent, que la question du terrain ne puisse en aucun cas constituer un motif de découragement à la réalisation d'un investissement.¹⁰⁹

-Le CTW : comité technique de wilaya, institué par l'arrêté interministériel du 19/02/1992, fixant les conditions et modalité de cession d'immeubles bâtis ou non bâtis appartenant à l'état reconnu urbanisable par les instruments d'urbanisme pour d'opération d'urbanisme ou d'habitat.

❖ **Au niveau du ministère de l'intérieur**

une commission consultatif présidée par le ministre du secteur contenant des représentants du ministère de l'intérieur , des finances , du logement et l'habitat, l'agriculture et le tourisme chargée de trancher dans les cas de cession des terrain à haute valeurs urbanistique ,le changement des terrain réservés pour les équipement pour d'autres fins, ainsi que les terrain des pos non approuvés et les extensions urbaines non aménagés .

❖ **Au niveau de la présidence du gouvernement**

Une commission constituée des représentants des administrations centrales, dont la mission est de collecter les terrains destinés à des projets à tendance national et leurs mise à l'écart jusqu'à leurs exploitations pour cette fin.C'est ainsi qu'a été transféré le pouvoir de décision pour tout ce qui concerne le foncier vers l'état, qui est devenu l'unique responsable, quant a son exploitation.

¹⁰⁹ Ministère des finances, « rapport sur la problématique foncière, état des lieux et perspectives », Alger 2002.

-Commission d'aide à la localisation des emplacements et la promotion de l'investissement et la réglementation du foncier.

Cette dernière est créée par décret exécutif n° 07/120 en date du 23 /04/2007 faisant état de son organisation et de son fonctionnement. Cette commission est présidée par le wali ou l'un de ses représentants et elle est constituée de membres de tous les secteurs concernés. Elle est chargée de :

- Création d'une banque de données sur l'offre du foncier à travers la wilaya.
- L'aide aux investisseurs pour la désignation des terrains adéquats pour la réalisation de leurs projets.
- La participation dans la réglementation du foncier et son exploitation de manière raisonnable.
- L'évaluation des conditions dont se déroule le marché foncier.
- Proposition de création de zone industrielle ou de zones d'activités nouvelles.
- Veille sur le suivi des nouveaux projets d'investissement et leurs évaluations.

-Modalité d'acquisition d'une parcelle de terrain pour accueillir un projet d'investissement.

Tout demandeur de terrain dans ce sens présente une demande auprès du Wali responsable territorialement, accompagné d'un dossier, contenant une étude technico-commerciale. La commission procède à l'étude des demandes, et situe les assiettes foncières qui vont recevoir ces projets d'investissement dans un délai d'un mois.

-L'agence nationale (intermédiaire) de médiation et de la réglementation foncière (ANIREF)

C'est une agence à caractère d'entreprise économique, industrielle et commerciale disposant de branches régionales à travers les wilayas du pays. Elle a été créée par décret exécutif n° 119/07 en date du 23/04/2007. Les missions qui lui ont été confiées sont relatives à la gestion, promotion et la médiation ainsi que la réglementation du foncier entre autres le porte-feuille foncier public et économiques. Ses missions sont représentées comme suit :

- ✓ Gestion du porte-feuille foncier relatif aux réserves foncières pour le valoriser dans le sens de la promotion de l'investissement.
- ✓ La mise d'informations foncières à la disposition de l'institution territorialement chargée des décisions des offres et de la demande du foncier et de son développement.
- ✓ La mise en évidence du marché libre destiné à l'investissement.
- ✓ La publication des informations sur la disponibilité du foncier à caractère économiques et sa promotion auprès des investisseurs.

- ✓ Mise en place d'une banque de donnée collectant les offres national concernant les assiettes foncière à caractère économique quelque soit leurs nature juridique.
- ✓ La signature des contrats et convention en relation avec La promotion des échanges avec les entreprises et institutions en relation avec son activité.

5.2- Les intervenants privés les coopératives immobilières

Elles sont apparues suite à l'ordonnance 92/76 en date du 23/10/1976 faisant état de la réglementation des coopératives foncière, qui sont définit comme des sociétés civiles dont le but principal est la réalisation de l'habitat individuel dans le cadre des dispositifs et lois régissant les acquisitions des propriétés.

La création des coopérative foncières passe par la mise en place d'une lois fondamentale avec acte notarié en présence de la commission qui lui attribue ses missions .Elle a un président et des membres et des modalités pour l'adhésion ou le retrait de l'adhésion, des droits et des devoirs. Chaque coopérative à un siège, un nom, un agrément et une loi fondamentale.

les agences immobilières

Elles jouent le rôle d'intermédiaire dans toutes les transactions de vente et de location en contre partie d'une somme d'argent selon la catégorie de la transaction. En Algérie , l'union national des agences immobilières s'est établie une grille d'honoraire selon laquelle elles se font payer .

Les promoteurs immobiliers

Cette fonction est apparue suite à la loi 07/86 en date du 04/03/1986.La promotion immobilière obéit aux besoins de la société en matière de logements. Le promoteur réalise généralement des immeubles pour l'habitat collectif ou individuel pour répondre aux besoins de la société, accompagné de locaux commerciale en position secondaire.

Le citoyen

Le citoyen intervient par les opérations foncières que fait subir la propriété foncière tel que le certificat de morcellement, permis de lotir ou en contribuant à la création de zone d'habitat illicite à la périphérie ou à l'intérieur de la ville.

Les bureaux de notaires

Ceux-ci établissent des contrats et procèdent à leurs enregistrement et leurs publicité afin de lui donné un caractère officiel qui représente la preuve irréfutable sur autrui.

La fonction notariale

Le document notarial est présenté dans les points suivants :

- C'est l'un des points du contrat que le législateur exige dans un cadre officiel.
- Support exécutoire permettant au contractant de prouver la véracité du contenu établi par devant le notaire.
- Son contenu est une preuve formelle et exécutoire à travers le territoire national, sauf expertise démontrant sa falsification.
- Attire l'attention des cocontractants sur l'importance de ce qu'ils sont sur le point de contracter.

La fonction d'enregistrement

Après la rédaction de l'acte en conformité aux exigences de la loi, il est exigé du notaire de procéder à l'enregistrement de tous les actes auprès des services de l'enregistrement accompagné d'un timbre afin de recouvrer les droits et taxes au profit de l'état des partis qui sont obligés de les payer.

La fonction de publicité

La publicité foncières joue un rôle très important en ce qui concerne la nature juridique d'un foncier, ainsi que la mise en exergue des biens cumulés par certain. Son rôle est très important dans la législation algérienne du moment qu'il permet de finaliser le transfert de la propriété.

Les intervenants	
Public	Privé
La direction des domaines. La direction de la conservation foncière La direction du cadastre la commune Office de promotion et de gestion immobilière Agence foncière de wilaya	Les coopératives immobilières Les agences immobilières Les promoteurs immobiliers Le citoyen Les bureaux de notaires

Tableau .04 : Les intervenants sur le foncier urbain

Source : Auteur (2012)

6-LA TRADUCTION SPATIALE DE LA STRATÉGIE FONCIÈRE

Tant pour l'élaboration du projet de territoire que pour la formalisation de l'action foncière, le diagnostic foncier, connu aussi sous le terme de « référentiel foncier », constitue une aide indispensable permettant de représenter l'état des lieux et de repérer plus facilement les contraintes et les atouts fonciers ainsi que les principaux enjeux fonciers opérationnels et Stratégiques qui en découlent. Un tel outil permet de nourrir le débat local par des éclairages facilement appropriables par les acteurs locaux.

À la différence d'autres biens, le foncier est une ressource parfaitement quantifiable. Le stock de foncier d'un territoire est constitué par l'ensemble de ses terres. Il s'agit d'un patrimoine commun qui, au-delà de ses qualités physiques, se définit par son usage, ses valeurs économiques, sociales, environnementales, son statut (propriété, cadre juridique auquel il obéit) et les transformations que ces critères subissent. En effet, les usages du foncier se renouvellent en permanence (en termes d'usage, de statut, de valeur).¹¹⁰

7- LA COMPLEXITE DU FONCIER EN ALGERIE

La complexité de la situation foncière dans notre pays est liée à l'histoire du régime foncier à travers les siècles (particulièrement aux réformes instituées pendant la Colonisation). Il y a eu également diverses mesures de restructuration et réformes Foncières, introduites après l'indépendance, marquées par l'absence d'une politique Foncière cohérente.

La confusion née après l'abrogation des textes régissant l'ordonnance n°71-73 du 8 novembre 1971 portant révolution agraire et l'ordonnance n°74-26 du 20 février 1974 portant constitutions des réserves foncières au profit des communes ont rendu difficile toute politique foncière aux yeux des différents gouvernements, qui se sont succédés depuis l'Indépendance.¹¹¹

La situation foncière reste caractérisée, dans de nombreux cas, par une détermination des droits de propriété, une pratique générale de l'indivision, une nature juridique mal définie pour de nombreuses terres, notamment dans les régions du Sud et les terres de statuts *arch* et *sebegas*, l'existence de transactions occultes, un cadastre peu développé et des règles de publicité foncière méconnues.

¹¹⁰ Direction générale de l'urbanisme et de l'Habitat et de la construction /politiques foncières locales
Prendre en compte le foncier dans le projet de territoire/ M ars 2004

¹¹¹ Ahcène OUARGHI. Géomètre Expert foncier.

D'ailleurs, les problèmes rencontrés aujourd'hui sur le terrain par les opérateurs économiques sont la production d'un acte de propriété, surtout dans les communes où le cadastre n'a pas été encore établi, pour la réalisation de leurs projets d'investissement. Les séquelles de la politique foncière s'accroissent quotidiennement sur le développement économique national. Toutes les réformes législatives et immobilières instaurées jusqu'à ce jour n'avaient pas résolu les problèmes du régime foncier depuis l'Indépendance en comparaison avec le rythme du développement socio-économique du pays.

Depuis l'instauration de l'ordonnance n°74-75 du 12 novembre 1975 portant établissement du cadastre, le décret n°76-62 du 25 mars 1976 relatif à l'établissement du cadastre général et le décret n°76-63 du 25 mars 1976 relatif à l'institution du livre foncier, il y a eu des tentatives de développement en matière d'aménagement du foncier, d'orientation agricole d'urbanisme d'équipement et d'industrie, pour la mise en place d'un système foncier moderne. La nécessité est, aujourd'hui, plus ressentie que jamais surtout au moment où notre pays est passé à l'économie de marché et sollicite un investissement national en facilitant toutes les procédures administratives.

Il convient, au préalable, de relever que, dans le débat national autour de la relance de l'investissement, le foncier est souvent présenté comme un facteur bloquant par sa non disponibilité ainsi que par les conditions de sa gestion. Les possibilités d'utilisation d'espaces fonciers nouveaux susceptibles de servir d'assiette à des projets d'urbanisation ou d'industrialisation ne sont pas limitées. Ce qui conduit, non seulement à la nécessité d'avoir une approche plus prudente en la matière mais également à celle de mobiliser de façon conséquente l'offre foncière privée et ne plus se limiter à celle provenant du domaine national.

CONCLUSION

L'histoire de la gestion foncière En Algérie a connu des bouleversements politiques et sociétaux importants et des rapports au sol contradictoires. En effet, d'une gestion monopolistique du foncier par l'Etat, pendant plus de deux décennies, l'Algérie est passé à une libéralisation totale du marché et une implication d'acteurs privés à partir de 1990.

On déduit d'après ce que nous avons exposé lors de ce chapitre que la problématique du foncier à des racines dans l'histoire et Quand on parle de la structure foncière en Algérie, on parle évidemment de la Succession de plusieurs périodes notamment :

- La propriété indivise des populations autochtones.
- L'installation d'une propriété individuelle par l'administration coloniale.
- Les réserves foncières communales après l'indépendance.
- La politique de libération du marché foncier et immobilier après les réformes institutionnelles et économiques de 1989.

Depuis l'indépendance, l'Algérie a adopté deux régimes bien distincts dans la prise en charge du foncier urbain.

Le premier régime adopté est quasiment dirigé et volontariste qui s'inscrit dans une tendance marquée par la nationalisation et l'étatisation des terres avec la mise en place de la politique des réserves foncières au profit des municipalités (ordonnance 74 /26 du 20 février 1974).

Avant 1971 et les lois de la révolution agraire relative à la propriété privée, notamment celles des terrains ruraux, le régime foncier en Algérie se basait essentiellement sur les lois et les structures laissées par l'administration coloniale, et notamment les lois foncières du Senatus Consulte (1863), et la loi Warnier, de 1873.

L'application des lois relatives à la révolution agraire a été appliquée, elle a bouleversé en premier les structures foncières dans le monde rural.

Les terrains urbains privés ont également été victimes des nationalisations au profit de la commune. L'ordonnance du 20 février 1974 tenait à satisfaire les besoins fonciers de la commune, et à constituer une réserve potentielle considérable de terrains pour les programmes internes, dans le but de faciliter son développement.

Cette loi était d'un grand intérêt pour la gestion foncière qui est une composante clef de la production du cadre bâti, et de la législation de l'urbanisme.

La décision d'habiliter les assemblées populaires communales à être les principaux agents opérateurs en matière de transactions foncières traduisait les soucis suivants :

- Mise en place d'un cadre juridique nouveau.
- Mise en œuvre d'une planification de l'espace urbain dotée alors d'un plan directeur d'urbanisme (P.U.D) ou à défaut d'un périmètre d'urbanisme provisoire (P.U.P)

L'article 2 de la dite ordonnance stipule que les réserves foncières communales sont constituées par les terrains de toute nature, propriété de l'état, des collectivités locales ou des particuliers.

Le deuxième régime est un modèle de style libéral basé sur la concertation, la participation, la libération des transactions foncières et la réhabilitation de la propriété privée (loi n°90-25 du 18 novembre 1990) portant orientation foncière.

Pour les raisons historiques sus évoquées, la situation foncière reste caractérisée, dans de nombreux cas, par une indétermination des droits de propriété, une pratique générale de l'indivision, une nature juridique mal définie pour de nombreuses terres, l'existence de transactions et des charges occultes, un cadastre peu développé et des règles de publicité foncière méconnues.

La maîtrise du foncier, élément principal à toute planification urbaine. C'est lors des grands moments d'investissement que le besoin en matière de terrains foncier s'est fait sentir, l'état a réagi par la mise en place d'une série de lois, ordonnances et décrets définissant une politique urbaine en matière du foncier.

Une fois la situation foncière et juridique est assainie, les collectivités locales doivent faire recours aux instruments d'urbanisme (PDAU et POS), pour définir le type

D'interventions adéquates dans le but d'assurer l'extension de la ville.

La rareté et la valeur marchande des sols urbains, mises en évidence par la reconnaissance du droit de propriété et la libéralisation du marché foncier, imposent l'institution d'instruments d'urbanisme le plan directeur d'aménagement et d'urbanisme PDAU et le plan d'occupation des sols POS

Le foncier est un agent économique au sens propre du terme, les différentes occupations illégales et les mutations successives ont fait que les réalisateurs des bidonvilles ont pu accéder à la propriété foncière individuelle. La maîtrise du foncier doit permettre de gérer « l'équilibre foncier d'un territoire » et d'éviter des conflits d'intérêts, d'usage, de propriétés dommageables au développement harmonieux du territoire et à la qualité du cadre de vie des habitants.

Ce qui complique encore plus la situation, c'est le vide juridique pour maîtriser les transactions foncières, ainsi que la bureaucratie et l'injonction des prérogatives, et laisse les opérateurs recourir à d'autres méthodes pour pouvoir exploiter leurs biens. L'organisation d'un marché foncier obéissant à des lois transparentes, où toutes les parties qui prennent part sont égales devant la justice, représentera un pas très important pour mieux valoriser le foncier et pour effectuer ce pas il est nécessaire de procéder au cadastre et rendre les cartes disponibles et les documents relatifs au foncier.

CONCLUSION DE LA PREMIERE PARTIE

La partie bibliographique et théorique de cette étude a permis de définir La planification urbaine algérienne qui adopte des instruments d'urbanisme soucieux de la gestion et du contrôle d'une occupation rationnelle des sols urbains après l'expérience du tout planifié.

Ces instruments d'urbanisme sont des moyens de contrôle de la dynamique urbaine.ils sont utiles du moment que les tissus urbains sont en voie de formation et qui présentent des besoins énormes en logements, équipements et en infrastructures.

Les instruments d'urbanisme et la réglementation urbaine sont une garantie indispensable à la sauvegarde de l'intérêt général face à la multitude d'intérêt particulier. En leur absence, la ville contemporaine, par son échelle et sa cadence de développement, serait d'un chaos indescriptible.

Le concept application des instruments d'urbanisme renvoie d'une part que du point de vue objectif, méthodologie et des procédures d'élaboration sont satisfaisantes. Le problème qui se pose c'est la pratique et l'application de ces instruments sur terrain en l'absence d'un réel diagnostic foncier et d'autre part à ce que Les propositions d'aménagements restent souvent des plans et des vues sans suite, en ignorant la valeur du sol, le régime de propriété et la division du sol.

Les instruments d'aménagement et d'urbanisme obéissent à la plus large publicité et sont en permanence à la disposition des usagers et du public auxquels ils sont opposables, sous réserves des voies de droit légalement prévues. Dans ce cadre, tout propriétaire ou possesseur est tenu d'utiliser et d'aménager son bien en conformité avec l'usage assigné par les instruments d'aménagement et d'urbanisme. La mise en œuvre des instruments d'urbanisme (PDAU et POS) dépend fondamentalement du problème foncier, l'acte de propriété d'un terrain est un document préalable pour toute opération d'urbanisme. Aujourd'hui, l'occupation du sol est le problème majeur de l'urbanisme. Nul ne peut faire acte d'urbanisme s'il n'a pas la maîtrise du sol.

L'histoire de la gestion foncière en Algérie est une histoire accélérée, qui en peu de temps a connu des bouleversements politiques et sociétaux important. La loi n°90-25 du 18/11/1990, portant orientation foncière, fixe les dispositions relatives au sols urbanisés et urbanisables qu'il relie étroitement aux instruments d'aménagement et d'urbanisme et aux procédures d'expropriation et de préemption. Il est difficile de faire face à l'accroissement de la demande de terrain pour l'urbanisation. L'offre est limitée car le terrain à bâtir n'est pas un bien renouvelable ou productible.

Première Partie

Pour réaliser un projet d'aménagement, les collectivités doivent se pencher plus en amont sur la question foncière. Elles sont les outils indispensables au projet d'aménagement et compléments aux documents d'urbanisme.

Il faut alors appréhender la politique foncière comme une clef du développement urbain ou Le foncier est la matière première de toute politique urbaine.

L'urbanisation et le foncier urbain demeurent deux problèmes très complexes malgré les législations, les lois et les circulaires introduites par l'état pour les maîtriser et mieux les gérer. Ces derniers ont été influencés par les changements politiques et les planifications qui se sont succédé, engendrant ainsi des législations divergentes qui ont influencé négativement sur le niveau de la mise en œuvre et la capacité des pouvoirs publics de les mettre en valeur de sorte à ce qu'ils servent l'intérêt de la ville.

Les problèmes posés par le foncier, dans sa relation avec l'urbanisation, sont liés principalement à la complexité des exigences juridiques, à la multiplicité des systèmes fonciers urbanisables.

Les textes législatifs urbains accordent une grande importance à la question foncière, car ils considèrent l'urbanisation comme un facteur dynamique dans la consommation du foncier urbain. Ils ont pour but de maîtriser son usage, relié à l'attribution des actes d'urbanisme, de quelque projet, à sa conformité aux instruments d'aménagement et d'urbanisme en vigueur.

Si on cherche à exploiter le foncier privé, il est recommandé d'impliquer le propriétaire dans une approche participative, qui mérite d'être encadrée et structurée par l'outil des «ateliers urbains» qui regroupe les concepteurs, les collectivités locales et la société civile sur les lieux publics dans un esprit de concertation et de partenariat où les enquêtes publiques portent leurs fruits. Une telle amélioration doit faire appel aux propriétaires pour y participer, par une prise de conscience, et par la conjugaison des mesures incitatives et coercitives.

DEUXIEME PARTIE:
METHODOLOGIE,
ANALYSE ET
INTERPRETATION

INTRODUCTION

Cette partie de l'étude doit avoir un caractère appliqué et analytique, quatre chapitres lui seront consacrés notamment :

Le premier est le **Chapitre Quatre**

A travers ce chapitre nous allons présenter la ville de Batna sous ses différents aspects afin de mieux la connaître, notamment sa situation géographique, ses caractéristiques physiques, climatique et démographique ainsi que son évolution urbaine durant les différentes périodes qui l'ont marqué.

En deuxième lieu, il s'agit d'exposer les outils de planification urbaine et leurs évolutions législatives jusqu'à la promulgation des deux instruments d'aménagement et d'urbanisme PDAU et POS. Ces derniers qui sont parmi les principaux instruments qui peuvent être mis en œuvre pour faire et concevoir la ville. En effet, l'expérience de la politique actuellement reflète l'image de décalage entre l'étude et la réalité d'une part et d'autre part la pénurie des réserves foncières nécessaires pour les extensions urbaines.

Le chapitre Cinq est consacré en premier lieu à l'analyse de l'état actuel des instruments d'urbanisme (PDAU et POS) dans la ville de Batna d'un côté et d'un autre de voir comment le foncier fait obstacle devant l'application de ces instruments.

En deuxième lieu, une connaissance des disponibilités foncières et leurs natures juridiques ainsi que leur impact sur le tissu urbain de la ville de Batna s'avère nécessaire, tout en précisant que la nature juridique privée donne l'occasion aux propriétaires de jouir de leurs propriétés sans se rendre compte des instruments d'urbanisme.

Le sixième chapitre présente l'état de l'art et le positionnement épistémologique. La définition du problème de recherche envisagé amènera à opter pour une méthode à utiliser donc on va s'orienter vers l'utilisation d'une technique pour aller recueillir des données dans la réalité.

Afin de pouvoir choisir la méthode et les techniques à utiliser dans notre cas d'étude, une prise de connaissances des différentes méthodes utilisées dans le domaine de la recherche en architecture et urbanisme s'avère nécessaire.

Il s'agit de la méthode d'enquête avec les deux techniques : le questionnaire et l'entrevue de recherche et qui sont utilisés dans notre recherche.

Deuxième Partie

Le chapitre aborde aussi Le questionnaire et les différentes étapes de sa préparation ainsi que la taille de l'échantillon choisi .En plus, il traite Le schéma d'entrevue qui contient toutes les questions susceptibles d'être posées lors de la rencontre avec les personnes interviewées.

Quant au **septième et dernier chapitre** il est consacré à l'application de la méthode d'enquête avec les deux techniques : le questionnaire et l'entrevue de recherche sur le plan d'occupation des sols POS n°02 (Evitement Sud) de la ville de Batna ainsi que l'analyse et l'interprétation des résultats obtenus des deux techniques utilisées. Finalement et à base de l'interprétation des résultats obtenus nous pouvons confirmer ou affirmer notre hypothèse de recherche.

CHAPITRE IV :
EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE
ET URBAINE
DE LA VILLE DE BATNA

INTRODUCTION

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

Dans un second temps et vu l'évolution galopante de la ville de Batna qui a eu des conséquences sur son urbanisation, il s'est avéré nécessaire de connaître quelques données notamment l'accroissement de la population qui est l'un des acteurs importants dans la consommation de l'espace. Relativement le parc logements à travers les différentes périodes ainsi que la connaissance des étapes de son évolution urbaine entre autre le taux important d'habitat individuel qui a un impact négatif sur la consommation du foncier.

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

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

Malgré les disponibilités foncières urbanisables que représente la ville de Batna, elle se trouve confronté à la nature juridique privée de ces terrains ne leur permettant pas l'acquisition des terrains pour la constitution du porte feuille foncier nécessaire à l'implantation des projets d'équipements, d'aires de jeux etc... Programmer par les instruments d'urbanisme. Ainsi les propriétaires fonciers procèdent à la vente des parcelles de terrain avec des actes sous-seing donnant naissance à des constructions illicites et aux non respect des instruments d'urbanisme qui sont opposable aux tiers.

1- CONTEXTE GENERAL ET PRESENTATION DE LA WILAYA DE BATNA

La wilaya de Batna, cas d'étude de ce mémoire, se trouve localisée dans la partie orientale de l'Algérie à la jonction de l'atlas tellien et saharien. Occupant le 5ème rang dans la hiérarchie des villes algérienne avec une population estimée à fin 2008 à **1 1139 877habitants**.

Sa position stratégique centrale dans le passage entre la région du Sahara et les cotes de la mer méditerranée et la richesse de ces atouts naturels variés et ces attraits culturels réels lui confère un rôle très important dans le développement économique du pays.

La wilaya de Batna dispose d'un patrimoine naturel très important avec la diversité de son relief. Elle est aussi connue par ces magnifiques vallées qui se caractérisent par leurs spécificités culturelles, historiques, artisanales et ses authentiques d'choures. On peut citer la grande vallée d'oued Abdi, la vallée d'oued el abiod, la vallée de Nafta. Ce patrimoine culturel et cultuel très important et très varié ou l'implantation humaines agréables reflète un savoir faire des gens qui ont adapté leurs habitations avec le climat et la topographie spécifique de la région.



Photos.08: Les Balcons de Ghoufi



Photos.09 : Les Balcons de Ghoufi

Source : Schéma Directeur de l'Aménagement Touristique de la Wilaya de Batna (SDAT)

Outre les paysages magnifiques qu'offre la nature, La wilaya de Batna possède également un grand patrimoine historique qui traduit l'attractivité de la région. On citera le fameux site de Timgad (THAMUGADI) qui est situé à 35 km à l'est de Batna sur la route nationale RN31.

Sur la route de Timgad et à 11 km de Batna, on trouve Tazoult ou Lambèse(LAMBASIS) la capitale numide en Afrique du nord.



Photos.10 : Ruines de: Timgad
(classer patrimoine Universel)



Photos.11 : Le site de Merkouna :
c'est l'endroit où Repose la reine Kahina

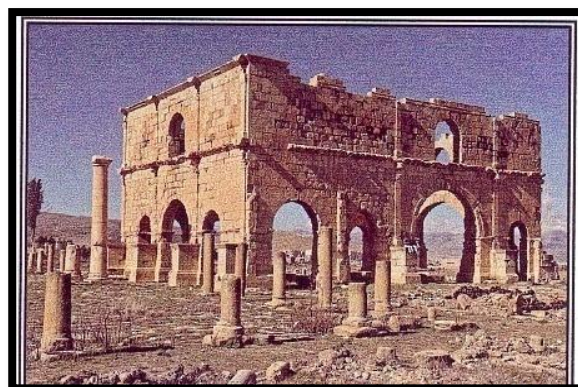
Source : Schéma Directeur de l'Aménagement Touristique de la Wilaya de Batna (SDAT).

A 35 km au nord est de Batna se trouve Le mausolée Medghassen, qui est un tombeau royal de Numidie au style gréco punique.

A cela s'ajoute d'autre cité romaine notamment : zana el beida l'ancienne (DIANA VETERANORUM), un site riche en tombe à chemora au pied du djebel fedjoudj, une cité romaine se situe au bord de oued bitam à barika sans oublier de citer l'ancienne ville romaine de n'gaous l'antique (NICIVIBUS) et les dolements de sériana.



Photos.12: Medghassen ou le
Mausolée Numide



Photos.13 : Lambèse (ou Lambasis):
capitale Numide en Afrique du Nord

Source : Schéma Directeur de l'Aménagement Touristique de la Wilaya de Batna (SDAT)

La wilaya de Batna, de par sa position dans le massif des Aurès, en tant que point de liaison entre le Nord-est et le Sud-est du pays, et aussi en tant qu'entité primordiale au niveau de l'ensemble Hauts Plateaux Est (HPE), a subi et continue de subir d'importantes transformations au niveau aussi bien de la structuration de son territoire, de sa composante que de son fonctionnement.

La wilaya de Batna, l'une des plus peuplées du pays et les plus dynamiques, se caractérise par la diversité de ses reliefs et donc une hétérogénéité sur le plan naturel très prononcée avec toutefois une prédominance des espaces montagneux. La wilaya de Batna, l'une des plus anciennes wilayas de l'Algérie indépendante est assise sur une superficie de 12 038,76 km². Situé dans la partie orientale du pays (Nord-Est) entre 4° et 7° de longitude Est et 35° et 36° de latitude Nord. Batna a été construite sur un relief en cuvette, entourée de montagnes.

L'application de l'approche systémique à la Wilaya de Batna a permis non seulement l'identification des maux qui rongent ce corps wilayat mais aussi la connaissance de ses forces, ses faiblesses et son diagnostic général. Un centre majeur (Batna), rayonnant sur l'ensemble de la wilaya sur tous les plans et occupant une position centrale du point de vue géométrique par rapport à l'espace et à la répartition des centres, confirme sa suprématie démographique et fonctionnelle.¹¹²

L'évolution du développement urbain de la ville de Batna a été liée à une dynamique non durable qui se traduisait par une urbanisation périphérique concentrique, non accompagnée par l'installation des infrastructures préalables et de la planification de cet étalement urbain. La conséquence en est une consommation importante d'espaces périurbains au détriment des fonctions productives potentielles de ces espaces. Au niveau humain, de mauvaises conditions de vie, des risques sanitaires et sociaux importants. Une perte de capacité des pouvoirs publics à organiser et gérer le tissu urbain et à financer les services et équipements adaptés à une population rurale rejoignant la zone urbaine.

2-BATNA AU COEUR DE L'HISTOIRE

Evoquer l'histoire de la ville de Batna revient à parler de l'histoire des Aurès dont elle fait partie. Si Batna a été édifée en 1844, Tazoult (Lambèse) remonte par contre loin dans l'histoire. Les habitants originaires jusque là sont connus : les Amazigh. Cette région a connu également le passage de plusieurs civilisations qui ont plus ou moins marqué l'histoire (phéniciens, romains, vandales, Byzantins..) sont toutes des populations qui ont brassé au fil des temps la région des Aurès et qui ont laissé un patrimoine qui témoigne ces civilisations.

¹¹² Dr Farhi. A- PAW de la Wilaya de Batna

Durant la période turque, l'Aurès fut soumis à l'autorité du BEY de Constantine qui se retira après la chute de Constantine en 1873.

Le colonialisme français s'est heurté à une forte résistance Aurassienne, entre temps Batna fut fondée en 1844 sur un terrain marécageux sur un lieu connu « **Betna** » (passer la nuit ici). Une autre version renvoie ce nom au bataillon du nord. Le décret de 1848 lui donna le nom de « nouvelle Lambèse » avant qu'elle ne soit appelée Batna par un décret de juin 1949. Après l'indépendance Batna est devenue chef lieu de wilaya des Aurès avec son riche Passé historique.¹¹³

La ville de Batna est devenue avec le temps la capitale des Aurès, une ville de l'est algérien. Son rôle polarisant, son implication directe dans les options de développement national (options hauts plateaux) lui confère une position stratégique.

3-SITUATION DE LA WILAYA DE BATNA

3.1-SITUATION GEOGRAPHIQUE DE LA WILAYA DE BATNA

Elle occupe une situation stratégique par rapport au territoire national. Elle constitue le trait d'union entre le nord et le sud par l'axe Annaba ou Skikda, Constantine, Batna, Biskra et Ouargla par la route nationale n°03. Est-ouest par les deux routes nationales n°31 et 88 sur l'axe Tébessa khenchela, Batna Sétif ou m'sila, Oran ou sidi bel abbés.

Batna, capitale des Aurès, chef lieu de Wilaya située à 425 kms au Sud-est de la capitale Alger, Culmine à 980 mètres d'altitude.



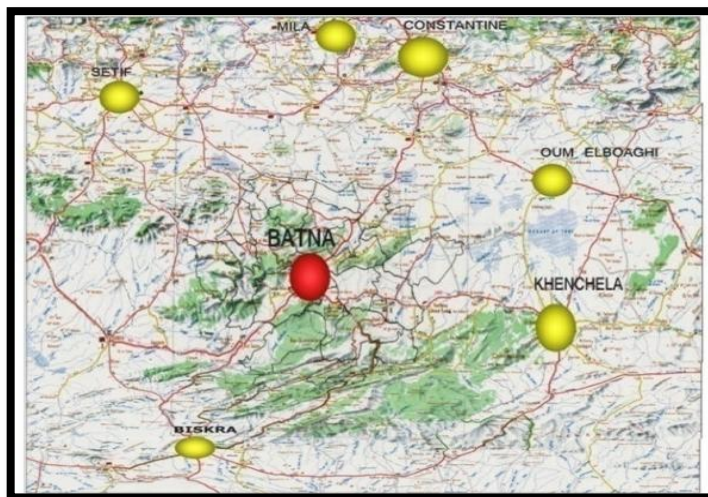
Carte 01: situation de la wilaya de Batna.

Source : internet ; Google Maps

¹¹³ Extrait du Plan directeur d'aménagement et d'urbanisme (PDAU) - Batna. A.N.A.T .

Le territoire de la wilaya de Batna d'une superficie de 12.038,76 km², est limitée Géographiquement par:

- Au Nord par les wilayas d'Oum El Bouaghi, Mila et Sétif.
- A l'Est par la wilaya de Khenchela.
- Au Sud par la wilaya de Biskra
- A l'Ouest la wilaya de M'Sila.



Carte 02 : situation de la wilaya de Batna.

Source : SCU de Batna -URBACO- Avril 2010

3.2-SITUATION ADMINISTRATIVE DE LA COMMUNE DE BATNA

Sur le plan administratif et après les différents remodelages territoriaux (1974,1984, 1990), La wilaya de Batna compte aujourd'hui 23 daïras et 61 communes

La commune de Batna est située au Nord-est de la wilaya dans la partie centrale du territoire wilayat. D'une superficie de 11641 Ha limité administrativement par :

- Au Nord par les communes de Seriana et Oued El Ma.
- A l'Est par la commune de Fesdis.
- Au Sud et au Sud- Est par les communes d'Ouyoun El Assafer et Tazoult.
- Au Sud-Ouest par la commune d'Oued Chaaba.



Carte 03 : Situation et limites de la Commune de Batna

Source : **Schéma Directeur de l'Aménagement Touristique de la Wilaya de Batna (SDAT)**

La position de Batna au centre, place ces quatre communes dans son champ d'attraction direct. Ces communes subissent le poids de celle-ci et deviennent par voie de conséquence des «espaces complémentaires». En effet, Tazoult, Oued Chaaba, Fesdis deviendront des «ceintures» de Batna leur espace est en train de se rétrécir au profit d'un espace campagne pour vivre en milieu urbain en quête d'une vie plus décente et d'un confort tant convoité. Par sa position stratégique et son rôle polarisant la commune de Batna a connu une des plus importantes évolutions de la population du pays.

La population est un des éléments essentiel dans la constitution d'une ville. L'évolution et le fort dynamisme démographique a eu des conséquences sur l'urbanisation et l'évolution de la ville. Une demande sans cesse et croissante en matière de logements et en parallèle d'un ensemble de services urbains.

Sur cette base on va procéder à l'étude des périodes de l'accroissement démographique et de l'évolution du parc logement dans la ville de Batna tout en précisant les causes et les facteurs qui ont contribué à cette situation.

4.1-LES PERIODES DE L'ACCROISSEMENT DE LA POPULATION ET L'EVOLUTION DU PARC LOGEMENT DANS LA VILLE DE BATNA

Sur la base des différents R.G.P.H (rapport général de la population et de l'habitat) des années concernées, l'accroissement de la population et du parc logement dans la ville de Batna peut être divisé en six périodes malgré que le recensement

primaire avant 1945 fût caractérisé par une certaine ambiguïté à cause de la constitution de la population de deux catégories : algérienne et européenne.

La période avant 1945 est caractérisée par l'apparition du premier noyau de la ville donc ses statistiques s'avère nécessaire.

4.1.1-La première période : avant et en 1945

Durant cette période La ville de Batna a connu un faible accroissement de la population celle-ci compté 15000 habitants en 1935 et atteint 18504 habitants en 1954 avec un taux d'accroissement de 1,1/° cela est du essentiellement à la colonisation française ainsi qu'aux maladies et pauvreté qui régnés, sans oublier à citer que le premier noyau de la ville de Batna était un camp militaire et le nombre d'algérien était très réduit.

Durant cette période le parc logement compté 1190 logements d'où 100 logements était affecté aux fonctionnaires de l'administration française.

L'évolution du parc logement a évolué d'une manière très lente. D'un coté il y'avait les algériens qui fouillés les compagnes et procédé à la construction de leurs logements et de l'autre il y'avait l'apparition des cités de recasement au niveau des quartiers (chikhi, kechida et z'mala) que les colons ont construit pour regrouper la population et la surveiller.¹¹⁴

4.1.2-La deuxième période : 1954 -1966

Cette période est caractérisée par une évolution galopante de la population de la ville de Batna à cause de l'exode rural après l'indépendance d'un coté et qui est estimé à 24184 immigrants et aussi du baisse du taux de mortalité.

Selon l'R.G.P.H de l'année 1966 la population est estimée à 55751 habitants avec un taux d'accroissement de 7.89/° qui dépasse le taux d'accroissement national qui était de 4.7/° durant cette période.

Durant cette période, le parc logement qui était sous forme de constructions illicites et des cités de recasements a augmenté pour atteindre 9111logements avec un taux de 6.11habitant/logement.¹¹⁵

4.1.3-La troisième période : 1966 -1977

¹¹⁴ - R.G.P.H de la population et du parc logement de l'année 1954.office national des statistiques-Batna+Constantine.

¹¹⁵ R.G.P.H de la population et du parc logement de l'année 1966.Monographie de la wilaya de Batna

Selon l'R.G.P.H de l'année 1977 la population est estimée à 108700 habitants avec un taux d'accroissement de 5.72/° qui est près du taux d'accroissement national qui était de 5.40/° durant cette période.

Il est à noter que cette période a vu un recul du taux d'accroissement en dépit du grand flux migratoire recensé est qui est de 23835 immigrés. Malgré que la ville de Batna a bénéficié en 1986 du programme des Aurès qui est venu avec un programme de projets de développement à l'échelle urbaine et rurale dans le cadre de la politique de l'équilibre régional. Ainsi que les plans de développement dont la ville a bénéficiée notamment les deux plans quadriennaux (1970-1973) et (1974-1977). En plus de la création de la zone industrielle en 1971. Mais Cela resté insuffisant par rapport à l'importance donnée aux villes côtières par l'état.

Cette période a été touchée par la crise de logement malgré la réalisation du projet de 375 logement dans le cadre du programme des Aurès. Le parc logement a atteint 15376 logements avec un taux d'occupation par logement de 7.06/°habitant /logement.¹¹⁶

4.1.4-La quatrième période : 1977-1987

Cette période a bénéficiée de plusieurs projets économiques et de développement ainsi que des projets de logements ce qui a engendré une attractivité des habitants et de la main d'œuvre sur cette base la population est passée de 108700 habitants en 1977 à 184069 habitants en 1987 avec un taux d'accroissement de 5.86/°.

Le parc logement a atteint 23101 logements en 1987 avec un taux d'occupation de 7.96/° habitant/logement. Une crise économique a atteint le maximum et l'état est resté endicaper devant cette situation malgré l'application de plusieurs politiques notamment la loi 07/02/1981 concernant la vente des biens publics qui a échoué à cause des prix élevés.¹¹⁷

4.1.5-La cinquième période : 1987-1998

Selon l'R.G.P.H de l'année 1998 le nombre de population est de 247520 habitants avec un taux d'accroissement de 2.7/°qui est inférieur au taux national qui est de 3.5/°.la cause principale de la baisse du taux d'accroissement est la crise économique ainsi que la crise de logement qui a caractérisé le pays d'une manière générale et les centres urbains en particulier .Ajoutant à cela la saturation du tissu

¹¹⁶ R.G.P.H de la population et du parc logement de l'année 1977. Monographie de la wilaya de Batna

¹¹⁷ R.G.P.H de la population et du parc logement de l'année 1987. Monographie de la wilaya de Batna

urbain donc un maque dans le foncier .Cette situation a influé sur le flux migratoire vers la ville qui a diminué.¹¹⁸

4.1.6-La sixième période : 1998-2008

Selon l'R.G.P.H de l'année 2008 le nombre de la population est de 298877 habitants avec un taux d'accroissement de 1.8/° qui est en baisse à cause de la création du nouveau pole hamla hors la ville Batna et qui a attiré un grand nombre de population de la ville.

Le nombre de logement était de 64461 logement avec un taux d'occupation de 4.93/° cela signifie la diminution des habitants de la ville de Batna et son exode à l'extérieur.¹¹⁹

Est-ce que ce taux d'occupation reflète réellement la solution de la crise de logement dans la ville de Batna ? Est ce que c'est des solutions quantitatives ou qualitatives ?

L'habitat dans la ville de Batna se caractérise par une forte prépondérance du logement individuel par rapport au logement collectif.

4.2-LES FACTEURS INFLUANTS L'ACCROISSEMENT DE LA POPULATION ET LE PARC LOGEMENT

Deux facteurs essentiels ont influé sur l'accroissement de la population et du parc logement notamment :

4.2.1-LA CROISSANCE NATURELLE

C'est un phénomène naturel qui est le résultat de la différence entre la somme des natalités et mortalités .Dans chaque période, la ville de Batna a connu une croissance continue de la population cela est du principalement à l'absence des guerres,des maladies et des catastrophes naturelles,..)

4.2.2-L'EMIGRATION

Ce facteur a influé sur l'accroissement de la population. On a pu voir à travers les différentes périodes l'influence des programmes de développement dans l'attraction des habitants vers la ville de Batna. La période de 1954 à 1987 a démontrée le nombre important des émigrés, donc les besoins en logements ont augmenté.

TABLEAU RECAPITULATIF DE L'EVOLUTION DE LA POPULATION ET DU PARC LOGEMENT DANS LA VILLE DE BATNA

¹¹⁸ R.G.P.H de la population et du parc logement de l'année 1998. Monographie de la wilaya de Batna

¹¹⁹ R.G.P.H de la population et du parc logement de l'année 2008. Monographie de la wilaya de Batna

Les Périodes	Nbr de population (habitant)	Taux d'accroissement /°	Nbr d'émigrés (habitant)	Net d'émigration	Nbr de logements (logement)	Taux d'occupation (habitant/log)
Période01 Avant et en 1954	18504	1.1	/	/	1190	1.15
Période02 1954-1966	55751	7.89	24184	43.38	9111	6.11
Période03 1966-1977	108700	5.72	23835	23.19	15376	7.06
Période04 1977-1987	184069	5.86	42429	41.29	23101	7.96
Période05 1987-1998	247520	2.7	13462	7.41	46064	5.37
Période06 1998-2008	298877	1.8	13010	4.36	64461	4.63

Tableau .05 : Tableau récapitulatif de l'évolution de la population et du parc logement dans la ville de Batna

Source : -Monographie de la wilaya de Batna, (2008).

-R.G.P.H de la population et du parc logement des années 1954-1966-1977-1987-1998-2008.office national des statistiques-Constantine-

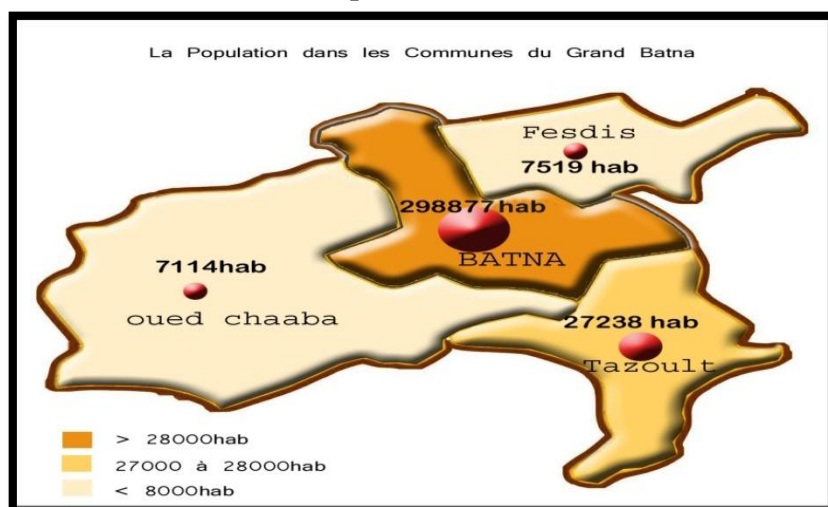


Figure 14: La population du grand Batna selon RGPH2008

Source : Monographie de la wilaya de Batna, (2008).

5-LE RELIEF

La commune de Batna est encadrée entre trois massifs notamment :

- DJEBEL ICH ALI au SUD,
- Au Nord ouest avec DJEBEL KASSROU et DJEBEL TARKAT avec une altitude atteignant 1780 m
- Au Nord Est DJEBEL AZZAB avec 1360 m d'altitude

Entre ces massifs s'étend une plaine sur laquelle repose la ville.

La ville de Batna est traversée par deux OUEDS qui regagnent oued gourzi

On trouve :

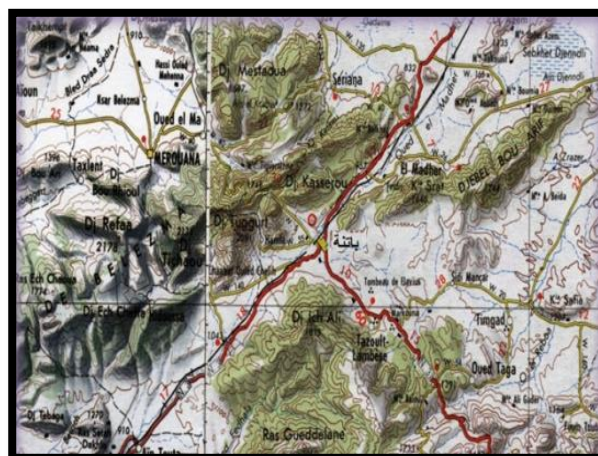
- Oued AZZEB venant de la partie nord est.
- Oued BOUIDANE venant de l'est.

Un des oueds a été couvert ce qui va soulager la ville et il va servir pour le projet de tramway quant au deuxième, il est en cours d'étude.¹²⁰



Photos 14: Relief de la commune de Batna

Source : Auteur (2012)



Carte 04: Relief de la commune de Batna

Source : PAW Batna

6-DONNEES CLIMATIQUES

Le Climat de la ville de Batna est celui d'une région semi-aride.

Durant l'hiver la température descend en dessous de zéro la nuit avec souvent des gelées (présence de verglas sur les chaussées).

La saison hivernale se fait sentir de Novembre à Mars avec Décembre, Janvier et Février particulièrement rigoureux. La saison froide : s'étale de Novembre à Février

¹²⁰ Plan directeur d'aménagement et d'urbanisme (PDAU) de la ville de Batna.

et pouvant atteindre le mois de Mars. C'est ainsi que l'on enregistre des moyennes ne dépassant pas le 9°C durant 4 mois dans tout le territoire de la Wilaya.

La pluviométrie moyenne enregistrée en 2009 est de 349,8 mm.

La durée annuelle d'enneigement croit très vite en altitude. L'apparition de la neige est rare ces dernières années et on l'a vu que pendant quelques jours.

Pour la saison chaude, la température durant l'été peut atteindre les 45°C à l'ombre pour le mois de Juillet et Août. Elle est comprise entre le mois d'Avril et Octobre,¹²¹

7- LES ETAPES DE L'EVOLUTION URBAINE DE LA VILLE DE BATNA

La ville de Batna a vu le jour sur décret du 12 septembre 1848 signé par Napoléon. Ceci est venue après que la commission consultative siégeant à Constantine a décidé de faire de Batna une future ville du fait de sa position stratégique à la croisée des axes Biskra, Tébessa, Sétif, et Constantine

En 1843 l'armée française a été chargée par le gouverneur français de Constantine de rétablir l'ordre dans les zibans pour cela une colonie a été expédiée en 1844 et bivouaqua à mi-distance entre Biskra et Constantine près de la ferme de tourelles, on appela cet endroit BATNA.

L'évolution urbaine de la ville de Batna a connu deux étapes distinctes :

7.1-Première étape : l'étape coloniale

On peut lire cette étape à travers quatre périodes :

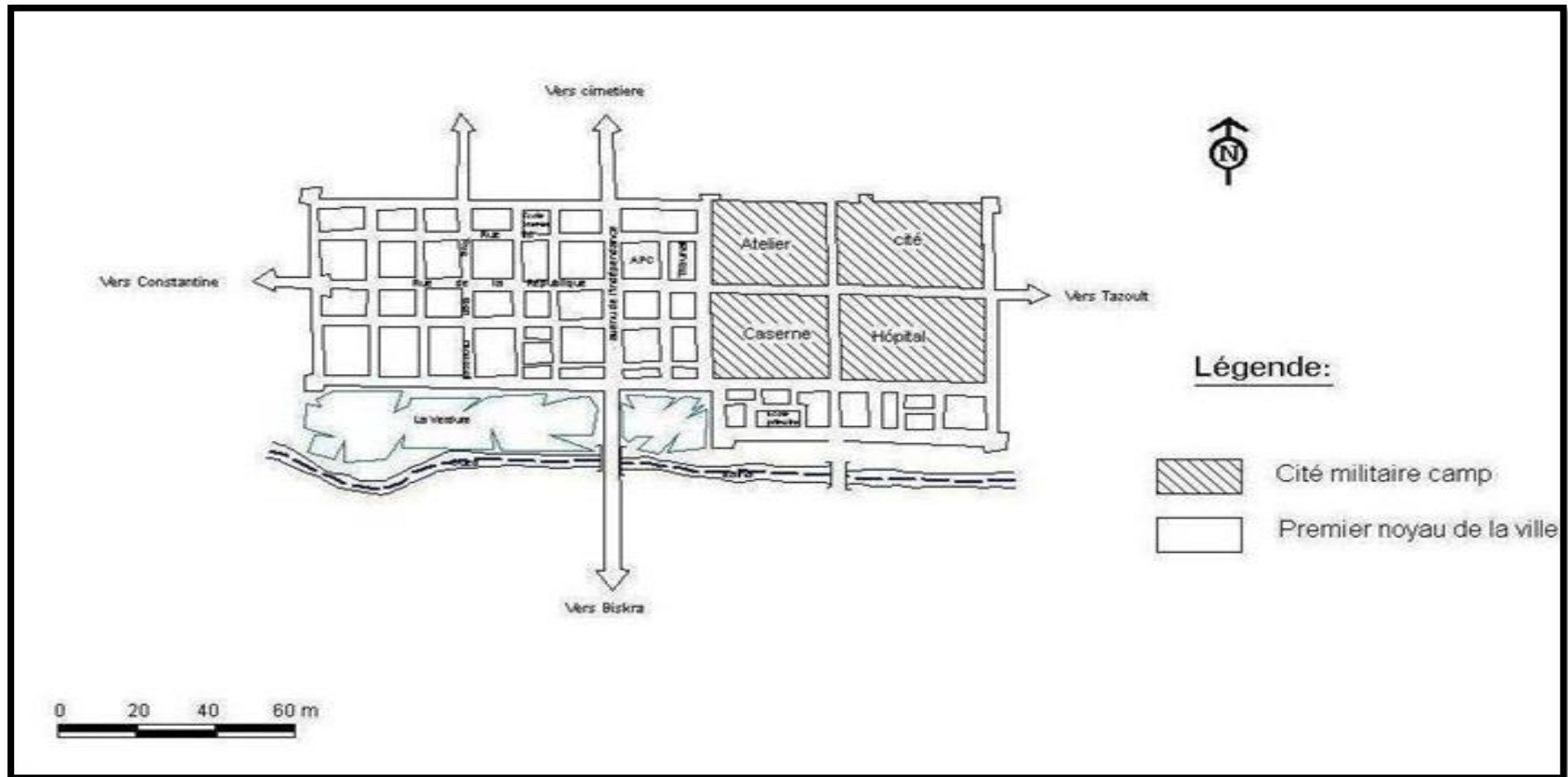
7.1.1- La période : 1844-1870

La ville de Batna fut fondée sous forme de camp militaire au tracé rectangulaire, et qui est entourée par un mur d'enceinte percé de quatre portes. Le tracé de ce camp est marqué par l'intersection de deux axes perpendiculaires (rue de la république et rue de France) reliant les quatre portes de l'enceinte, c'était l'origine de la ville mère à Batna.

Un décret exécutif a été promulgué en date du 12/09/1844 portant la promotion de la ville de Batna au rang d'un centre urbain avec une superficie de 12 hectares.

En 1860 la ville a connu une extension lente et l'amorce du premier quartier Z'mala au Sud Est se fut en 1970 et c'est le plus ancien quartier.

¹²¹ Station météo de Batna.



Carte 05 : Premier noyau de la ville Batna

Source : Plan directeur d'aménagement et d'urbanisme (PDAU) -1998-BATNA

7.1.2-PERIODE DE 1871-1923

La ville de Batna a connu pendant cette période un apport de colons ce qui a engendré une extension .La superficie de la ville a atteint 26 hectares .Cette extension est suivie par la réalisation de différents équipements de la ville notamment :

Deux écoles, l'église, le marché, le théâtre, la mosquée du camp, la mairie le tribunal, et le cimetière chrétien. Ce noyau est organisé de part et d'autre des deux axes structurant (France) et (mossli).La ville fut divisé en deux parties par l'oued.Du coté nord le noyau colonial et du coté sud le quartier traditionnel Z'MALA.¹²²



Photos 15: théâtre de Batna



Photos 16: La Mairie de Batna

Source : <http://www.algerie-monde.com/villes/batna/>

7.1.3-PERIODE DE 1924-1945

Durant cette période, la ville a pu jouir de son rôle comme un centre administratif et commercial avec la réalisation d'un aéroport au sud-ouest du noyau colonial et la construction du chemin de fer à l'ouest du noyau et qui s'étend du nord au sud (tougourt).cela a engendré une attraction considérable des citoyens et un nombre de population qui a évolué de 11000 habitants en 1925 à 15000 habitants en 1940.

La superficie de la ville est passée à 150hectares. La ville a subie une dynamique urbaine et un éclatement du noyau dans trois directions :

- Au Nord -Est le quartier stand et qui a repris la même trame orthogonale
- Au Nord-ouest le quartier fourrière près de la gare
- Au Sud Est et Sud-ouest les première constructions de deux futurs quartiers de

¹²² Plan directeur d'aménagement et d'urbanisme (PDAU) - Batna. A.N.A.T.

L'agglomération cité chikhi et quartier Bouakel.¹²³

7.1.4-PERIODE DE1946-1961

Cette période a coïncidé le déclanchement de la guerre de libération nationale, ce qui a engendré un exode rurale massif. En 1958 il y'avait le lancement du plan de Constantine avec son programme en matière d'équipement ainsi la commune de Batna est devenue indépendante administrativement de la ville de Constantine ce qui a été traduit par une dynamique urbaine considérable donnant naissance à de nouveaux quartier et qui sont :

-Du côté nord (les quartiers européens)

La localisation de l'habitat collectif notamment :

- Les 180 logements sur le long des allées ben boulaïd
- Les 158 logements.
- La cité fourrière avec les 100 logements.

Ainsi et pour des raisons sécuritaire les colons ont procédé à la réalisation de caserne dans la partie nord est du noyau où se trouve l'hôpital sanatorium actuellement

-Du côté SUD (les quartiers Individuels)

Contrairement à l'urbanisme planifié dans la partie nord destiné pour les européens, il ya eu l'apparition de l'habitat informel qui est du à l'exode rural et les besoins pressant en matière de logements.

Cités de recasements

- Les 252 logements de la cité chikhi
- Les 192 logements de la cité évolutive
- Les 260 logements de la cité k'chida

L'extension progressive de ces noyaux a donné naissance à de nouveaux quartiers et qui sont :k'chida,chikhi .

L'apparition des quartiers illicites tels que : A l'est parc à fourrage, au nord bouzourane .Il est à noter aussi que cette période a été caractérisée par l'extension des quartiers traditionnels z'mala et bouakal.la superficie de la ville a atteint 209 hectares.¹²⁴

7.2-Deuxième étape : l'étape post coloniale (étape de l'indépendance après 1962)

¹²³ IDEM122

¹²⁴ IDEM122

La majorité des quartiers structurants de la ville de Batna reviennent à la période coloniale, néanmoins la période de l'indépendance a connu beaucoup de changement que la ville a connu. Cinq périodes distinctes caractérisent cette période notamment :

7.2.1-PERIODE DE 1962-1973(période transitoire)

Cette période a connu un changement radical des situations politiques et économique du pays en générale et de la ville de Batna comme étant une ville algérienne en particulier. Donc l'intérêt général a été concentré sur la concrétisation de l'équilibre politique et le développement économique et ce au détriment du côté urbain. D'une manière directe, cette situation a eu son impact sur la ville de Batna. Celle ci n'a pas connu de développement urbain marqué, elle s'est limitée sur l'extension des quartiers précédant d'une manière anarchique.

Durant cette période et en 1968 la ville de Batna a profité du programme AURES qui englobe plusieurs projets de logements (375 logements) et la création de la zone industrielle. La superficie de la ville a atteint 1227 hectares.

Le tissu urbain de la ville de Batna s'est structuré autour des quartiers suivants : le centre ville (le noyau), cité chikhi, cité a Nasser, cité battoire ,cité bouakal avec ces trois parties, cité kechida, cité bouzourane et cité parc a fourrage.

7.2.2-LA PERIODE 1974-1984 (développement urbain planifié)

La nécessité d'avoir un instrument d'organisation spatial qui répond à l'explosion démographique s'est avéré nécessaire d'où l'apparition du premier PUD plan d'urbanisme directeur en 1978. qui avait comme objectif :

- Organiser l'espace
- Maitriser ce phénomène d'extension et de développement urbain
- Définir les zones d'extension urbaine de la ville du à l'explosion démographique et leurs besoins en matière d'équipements et d'habitats

En 1978 La ville de Batna a bénéficié du premier plan d'urbanisme directeur et qui avait comme principal objectif de déterminer les zones d'extension et qui s'articule autour de trois secteurs :

Premier secteur situé au Nord Est .Il englobe la zone milliaire d'une superficie de 243 hectares (à long terme), en plus de l'extension du quartier parc à fourrage au court et moyen terme.

Deuxième secteur situé dans la partie sud et Sud ouest .Il prend en charge la réalisation des deux zones d'habitat urbain nouvelles (ZHUN1 et ZHUN2).

Troisième secteur situé au nord ouest, d'une superficie de 22 hectares .il englobe l'extension de la zone industrielle.

C'est ainsi que l'état a commencé de concrétiser plusieurs projets programmés dans le cadre du plan d'urbanisme PUD de la ville de Batna notamment :

-HABITAT INDIVIDUEL sous forme de lotissements d'un nombre de 1308 lots. On trouve :

- Lotissement KEMOUNI 331lots ;
- Lotissement BOUARIF 240lots ;
- Lotissement ELBOUSTEN 385 lots ;
- Lotissement EZZOUHOUR352 lots.

-LES COOPERATIVES d'un nombre de 21 coopératives composées de 535 lots, notamment :

BENBADIS/15lots, NEDJMA/12lots, CNEP I et II/116lots, CEDRE/18 lots, EL Wafa/ 22 lots, CPA/10lots, CIBAT/40 LOTS, CIMBA/32 LOTS, CIPOBA/27 lots, EAZHAR/21lots,...

-HABITAT COLLECTIF concentré à l'intérieur des deux zones d'habitat urbain nouvelle ZHUN1 et ZHUN 2 composé de 3094 logements en plus de la cités 742 logements.¹²⁵

LES EQUIPEMENTS

- | | |
|------------------------------------|-------------------------|
| - Centre culturel islamique | - Cités administrative |
| - Mosquée 1 ^{er} novembre | - Lycée de jeune fille |
| - 08 CEM | - Technicum |
| - Cité universitaire 200lots | - Musée el moudjahidine |
| - Siège SAA | - Hôtel chelia |

Tous ces équipements ont eu une grande attraction d'un nombre important d'habitant venu des compagnes à la recherche d'une vie meilleure (travail, scolarisation et autres services..).Le souci de cette population est de chercher un abri et loin d'un logement dans le cadre réglementaire.

Le problème posé c'est que le plan d'urbanisme directeur a échoué du moment qu'il n'a pas pris cette tranche de population résultante de l'exode rurale dans la projection des besoins de la ville.

¹²⁵ -Plan directeur d'aménagement et d'urbanisme (PDAU) - Batna. A.N.A.T.

Ainsi cette période a vu la promulgation de la loi des réserves foncières en 1974 qui a donné au APC le droit de constituer leurs porte feuille foncier on procédant à l'achat des terrains privés avec des prix symboliques. Cela a poussé les privés à procéder à vendre leurs terrains d'une manière anarchique vu le besoins en logement loin du contrôle de l'état.

Le résultat est donc un tissu urbain informel en plus de la prolifération des constructions individuelles de qualité médiocre ce qui a accentué le phénomène d'extension des constructions illicite qui est apparu dans toutes les directions :bouakal, kchida, bouzourane, parc à fourrage et tamechit... La ville a subit un éclatement dans tous les sens du aux flux migratoire qui est à la recherche de l'emploi, la scolarisation et les divers services.

Les quartiers traditionnels ont connu une urbanisation rapide notamment : parc à fourrage,bouakal ,z'mala ,chikhi et bouzourane.

7.2.3-LA PERIODE 1985-1994(saturation du tissu urbain et nouvelle législation urbaine)

Cette période a été caractérisée par l'insécurité totale ce qui a introduit un flux migratoire importants qui a engendré une crise de logements, et le rythme des constructions illicites a accéléré dans les quartiers traditionnels.

Le programme du PUD de 1978 a été freiné et, un deuxième PUD en 1985 a été élaboré pour répondre aux problèmes de la ville liés aux constructions illicites dans les quartiers KCHIDA ,BOUZOURANR ,PARC A FOURAGE,ROUTE DE TAZOULT ,et surtout à tamechit et bouakal . Malgré l'introduction du 2^{ème} PUD , la ville de Batna continu de subir une extension urbaine informel . La superficie de la ville a atteint 3383 hectares.

Cette période a vu aussi la promulgation de la loi 90/29 portant aménagement et urbanisme et la loi 90/25 portante orientation foncière dont la ville de Batna a bénéficié du premier plan directeur d'aménagement et d'urbanisme qui englobe un ensemble de commune (batna, tazoult, fesdis, seriana, djerma, ayoun lassafer et oued chaaba) mais cette étude a été annulée vu les difficultés de concrétiser l'idée d'un plan urbain pour un ensemble de communes et d'autre problème politique et administratif. Donc la ville de Batna continu à vivre des problèmes divers liés à :

- La saturation du tissu urbain et la consommation excessive du foncier à travers les constructions individuelles et illicites.
- Des quartiers périphériques qui souffrent de l'absence des équipements et des infrastructures nécessaires.
- Des façades urbaines médiocres

- Des espaces urbains non fonctionnels, absence de tout critère d'urbanisme et commodité nécessaire.
- Atteinte au paysage urbain et au cadre bâti

7.2.4-LA PERIODE 1994-2005 (première expérience d'élaboration des outils d'aménagement et d'urbanisme)

En 1994 il été procédé à l'initiation du plan directeur d'aménagement et d'urbanisme pour la ville de Batna uniquement qui a remplacé le plan précédent. Et ce n'est qu'en 1998 qu'il a été approuvé. Cet instrument a permis de donner les grandes orientations du développement urbain et économique et de déterminer les nouveaux secteurs d'extension à court terme, moyen terme et long terme.

Or, il s'est avéré que les prévisions de 20 ans de cet instrument d'urbanisme n'ont pas été bien étudiées, du fait que les secteurs d'urbanisation futur ont été consommés totalement avant les délais fixés par le PDAU. Cela a induit l'apparition d'une urbanisation anarchique dans de nouveau quartier (cités Aaraar sur la route de fesdis). Face à cette urbanisation anarchique et en 2005 il a été procédé à la révision de cette instrument d'urbanisme avant l'expiration de ces délais réglementaire.

7.2.5-LA PERIODE 2005-2012(la révision du plan directeur d'aménagement et d'urbanisme et l'apparition des pôles urbains)

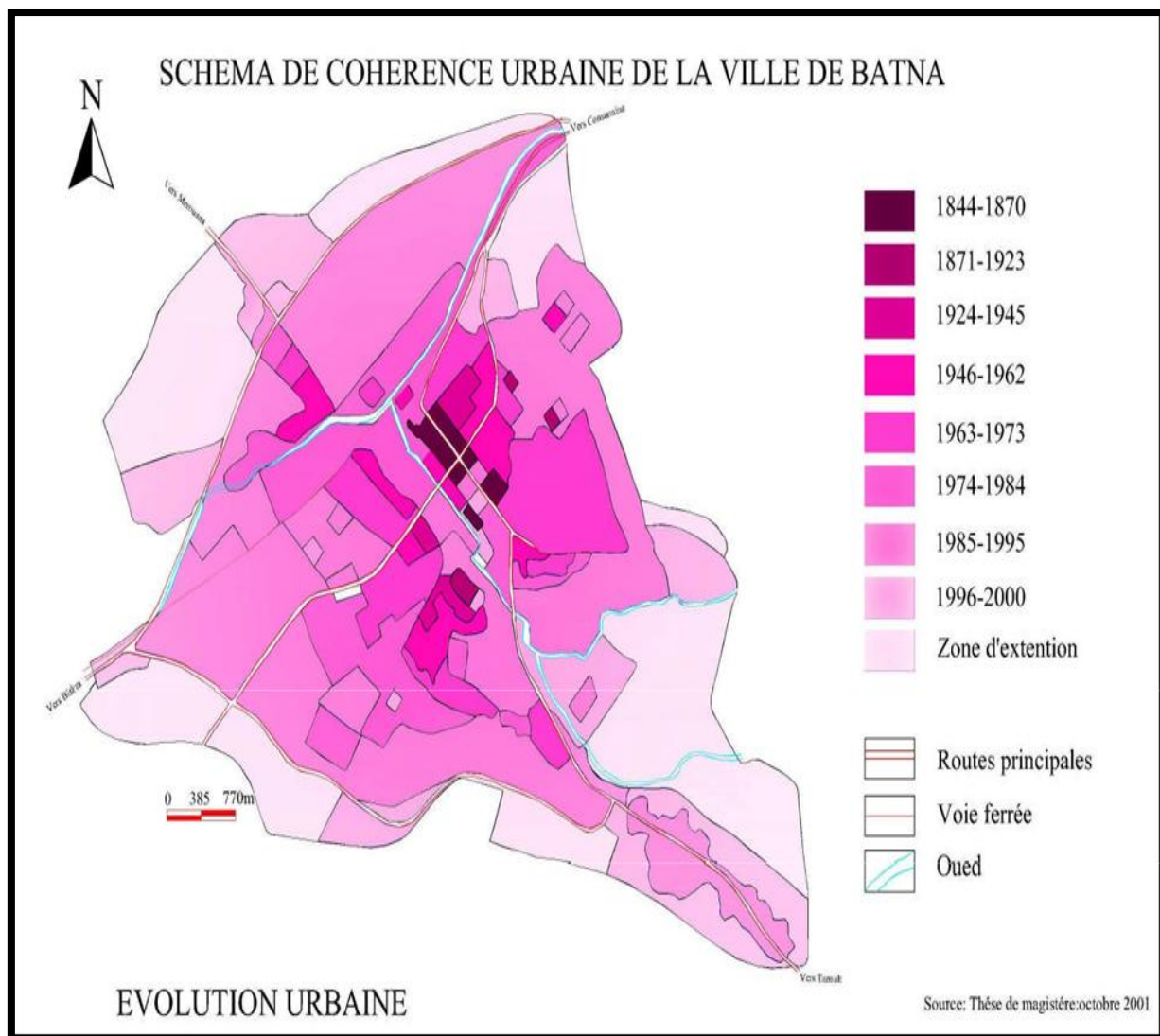
Durant cette période La saturation du tissu urbain a conduit la ville a se développé hors ses limites administratives à cause des différents obstacles. D'une manière générale l'urbanisation de Batna, une fois bloquée au Nord-est par la zone militaire, au Sud-ouest par la zone industrielle et au Sud par les montagnes. L'urbanisation auto-construite spontanée continue sur trois nouveaux « couloirs d'urbanisation :

- Route de Tazoult
- Route de Fesdis
- Route d'oued chaaba

Cette période aussi a été caractérisé par la révision du plan directeur d'aménagement et d'urbanisme et qui a été inscrite en 2005 .Elle englobe les sept commune (batna, Tazoult, fesdis, djerma, oued chaaba , ayoune el assafir et seriana).

Ainsi on peut noter aussi la création des de nouveaux pole urbain :

- le pole urbain de hamla à caractère résidentiel et le pole urbain de fesdis à caractère scientifique.



Carte .06 : Evolution urbaine de la ville de Batna

Source : Schéma de cohérence urbaine (SCU)- Batna –urbaco –avril 2010

LES ETAPES DE L'EVOLUTION DU TISSU URBAIN DE LA VILLE BATNA ET L'APPORT DES LEGISLATIONS ET OUTILS D'URBANISME.

Les étapes d'évolution	Les périodes	Les plus importants événements et évolution	Evolution des législations, des outils et instruments d'urbanisme
Première période : la période de la colonisation Française (avant 1962)	1844-1870	La création du premier noyau le camp (cité militaire)	Législation française
	1871-1923	La ville a été structurée en deux parties divisées par l'oued 1ere partie : au nord de l'oued qui est le noyau militaire La 2eme partie : au sud de l'oued qui est la cité Z'mala à caractère traditionnel	Législation française
	1924-1945	-La réalisation du projet de la voie ferrée. -La réalisation d'un aéroport -Une extension urbaine dans plusieurs sens a donné naissance à de nouveaux quartiers notamment : Cité stand, cité de recasement, chikhi et bouakal	Législation française
	1946-1961	-Déclenchement de la guerre de libération en 1945 -Le plan de Constantine en 1958 -La promotion du groupement Batna au rang de Daira ce qui a donné naissance des nouveaux quartiers notamment : -Au Nord : les cités européenne -Au Sud : les cités traditionnelles -Première apparition de l'habitat illicite.	Législation française

Tableau .06 : Les étapes de l'évolution du tissu urbain de la ville de Batna et l'apport des législations et outils d'urbanisme-Avant 1962-

Source : Auteur (2012)

deuxième période : la période de l'indépendance (après 1962 jusqu'à nos jours)	1962-1973	-Période transitoire caractérisé par la recherche de l'équilibre politique et économique au détriment du coté urbanistique par l'état. -Le programme des Aurès 1968 -L'évolution des quartiers d'une manière informel.	Absence de législation urbaine
	1974-1984	-La création d'un plan d'urbanisme en 1978 qui détermine les zones d'extension de la ville -La création d'un ensemble de lotissement et coopérative et ZHUN. -Les grands équipements -La promulgation de la loi des réserves foncières en 1974 -Urbanisme chaotique dans toutes les directions et quartiers de la ville :Bouakal,K'chida,Parc à fourage.	- 1 ^{er} plan d'urbanisme directeur pour la ville de Batna (PUD) en 1978 - La promulgation de la loi des réserves foncière en 1974
	1985-1994	-un urbanisme chaotique malgré La mise en œuvre d'un deuxième Plan d'urbanisme directeur en 1985. -L'initiation du premier outil d'aménagement et d'urbanisme dans le cadre de la loi 90/29 et qui regroupe un ensemble de commune mais il a échoué. -La loi 90/25 portant orientation foncière pour métriser le foncier -La saturation du tissu urbain et l'apparition des nouveaux quartiers illicites : cité route de Tazoult et Oued B'china.	Le deuxième plan d'urbanisme directeur de la ville de Batna (PUD) en 1985. -LA LOI 90/29 portant aménagement et urbanisme - En 1991 premier instrument d'urbanisme PDAU pour un groupement de commune. -La loi 90/25 portant orientation foncière.
	1995-2004	-En 1994 le lancement du PDAU Pour la ville de Batna uniquement. Et qui n'a pas été approuvé jusqu'en 1998. -Nouveau quartier illicite (cité AARAAR)	- PDAU de la ville de Batna en 1998
	2005-2012	-Révision du PDAU des groupes de commune (batna,fesdis,tazoult,oued chaaba,seriana,djerma,ayoune el assafir) - La révision du PDAU en 2005 et la consommation des secteurs d'urbanisation future avant l'expiration	La révision du PDAU en 2005(groupe de communes)

des délais.

Tableau .07 : Les étapes de l'évolution du tissu urbain de la ville de Batna et l'apport des législations et outils d'urbanisme--Après 1962-

Source : Auteur (2012)

8-LA TYPOLOGIE DU CADRE BATI DE LA VILLE DE BATNA

L'analyse de l'évolution des tissus urbains de la ville de Batna met en lumière le processus d'évolution de la structure urbaine, les différentes mutations spatiales et fonctionnelles et les sens d'urbanisation actuelle.

Depuis longtemps, la ville de Batna a démolit ses murailles et enceinte qui la délimitait pour s'étaler dans tous les sens ainsi et au cours des différentes phases de son évolution, l'espace de la ville de Batna avait subi une succession d'édification et d'implantations de deux projets parallèles d'une part : Celui initié par les gestionnaires de l'époque et d'un second coté le projet initié par une variante informelle suite au déficit enregistré dans l'offre en logement.

8.1-Le tissu colonial

8.1.1-Le tissu central mixte

Le centre ville, noyau colonial, est l'espace le plus structuré et le plus architectural. Sa composition urbaine à trame orthogonale est conçue suivant un plan en damier préétabli, basé sur le découpage du tissu en îlots rectangulaires de dimensions différentes. Cette unité urbaine constitue l'élément dominant de la trame urbaine qui s'est implanté de part et d'autres des principaux axes structurants.

Ayant son tissu urbain spécifique, le centre ville est à la fois la ville dans sa dimension historique et patrimoniale et le centre déterminant de l'attractivité et de rayonnement de la ville, vu la concentration des structures commerciales, administratives, culturelles et de services qui contribuent à son animation urbaine.

Ce tissu est d'une surface de 222,52 Ha¹²⁶ conçu selon un plan en damier constitué de constructions vétuste et des équipements structurants de la ville. Les constructions sont des habitations généralement en RDC et en R+1 avec des toitures inclinées en tuile.

Cependant, cette entité patrimoniale est en voie de dégradation réelle, elle est appelée à disparaître à travers la vétusté des constructions d'une part et les modifications et transformations subies par les habitants d'autre part.

¹²⁶ Plan directeur d'aménagement et d'urbanisme (PDAU) - Batna. A.N.A.T 1998

Ce tissu est en train de subir des interventions de démolitions et de reconstruction en un style moderne avec une hauteur qui varie entre le R+2 et le R+3 avec intégration des activités commerciales au RDC. Donc on assiste à un centre ville à dimension historique et patrimoniale en dégradation.

On peut noter aussi la concentration des centres commerciaux et la présence des équipements de valeurs historiques qui remontent à la période colonial avec une architecture classique riche par les décorations et l'ornement possédant une valeur d'intérêt historique faisant l'objet d'une conservation notamment :

- Le théâtre
- Le tribunal
- L'hôtel de ville
- La maison du général, l'ex brigade de gendarmerie.

Ce tissu historique doit être pris en charge en urgence par des opérations de restructuration et de rénovation qui aideront à conserver une partie de la mémoire historique de cette ville. Ces interventions devraient tracer de objectifs qui s'articulent autour de :

- Modernisation des fonctions tertiaires de haut niveau, en alliant tradition et modernité.
- Proposition d'édifices de grande hauteur, marquant la centralité et la modernité du centre et qui augmentent sa capacité d'accueil.
- Conservation des activités traditionnelles (souk).
- Les édifices monumentaux (théâtre, tribunal, siège APC), doivent retrouver la valeur de la recomposition urbaine, avec leur insertion avec des constructions modernes et d'architecture contemporaine qui expriment l'équilibre dans les formes urbaines.
- Aménagement et réhabilitation de l'Ex : Hôtel d'orient avenue de la république, Hall central « Souk Traditionnel » etc....
- Réalisation d'un village du patrimoine pour la conservation des activités traditionnelles.

8.1.2-LE TISSU TRADITIONNEL

LE QUARTIER CHIKHI

C'est un tissu dense Composé d'ilots de trame orthogonale de forme rectangulaire. Le quartier est composé essentiellement de :

- ✓ Des constructions individuelles en bon état de R+1 à R+2.
- ✓ Une cité de recasement composé de 256 logements individuels et 100 logements de la commune qui vont subir une intervention urbaine (RENOVATION) dans le but d'une densification. On note aussi la présence

d'équipements tels que : lycée technique, une mosquée, le siège OPGI, et le siège de la CNEP.

Ce quartier est d'une superficie de 42,55 Ha, structuré par trois axes principaux qui sont : les allées Ménasria, les allées frères abdallah et enfin les allées aissa abdallah

LE QUARTIER Z'MALA

Sa superficie est de 20.50 ha exposé au risque d'inondation. Son existence remonte à l'époque coloniale .Il est composé d'un tissu compacte et un cadre bâti précaire avec des ruelles étroites.

8.1.3-L'HABITAT COLLECTIF

Cet habitat remonte à la période coloniale, cependant d'autres cités se sont implantées après l'indépendance sur des terrains domaniaux. Ces logements Présentés par les Cités suivantes :

- 20 AOUT
- 114 logements,
- 150 logements,
- 84 logements en semi collectif
- la cité des 410 logements

8.1.4-LES EQUIPEMENTS

En plus des équipements de première nécessité (les écoles primaires), le commerce, le centre ville concentre les équipements structurants :

- Siège de la wilaya
- Le centre universitaire
- La daira.
- L'hôtel de ville
- Le centre islamique
- Les services de commerce
- La maison de la culture
- L'hotel chelia
- Le siège wilaya
- Le théâtre
- Les sièges administratifs

Quelques problèmes greffent le centre ville notamment :

Mauvaise organisation des espaces de stationnement, encombrement de circulation et le manque de parkings.

8.2-LES TISSUS PERIPHERIQUE

Il s'agit des quartiers de bouakal ,chouhada ,douar eddis ,parc à fourrage ,k'chida,route de Tazoult et bouzourane .Les quartiers se sont développés en habitat illicites à cause de l'explosion démographique.Ces quartiers couvrent une superficie de 867,87Ha.

8.3-LES ZHUN (S)

Face à la crise aigüe de logements, l'Algérie a opté pour la réalisation des grands ensembles appelés ZHUN dès 1975, qui sont apparus comme une solution clé à cette dernière tout en faisant de ces ZHUN un outil de planification.

A l'instar de toutes les villes algériennes et pour faire face à un exode massif que Batna connaissait, les autorités ont eu recours à ce type d'habitat. Quatre Z.H.U.N. ont été réalisées pour abriter des milliers de familles.

Ces Z.H.U.N ont été créés pour contenir l'extension urbaine ainsi que maîtriser l'occupation du sol de la ville.

La ville possède quatre ZHUN créée dès 1976 sur une surface de 608,064ha. Ces ZHUN (s) ont reçu un programme de logements (sociaux et promotionnels) et des équipements.

LA ZHUN I

Créée en 1976 dans le cadre du plan d'urbanisme directeur (PUD). Cette Z.H.U.N est d'une superficie de 150 hectares, située au sud de la ville limitée par :

- Évitement (RN31) au sud.
- Le quartier chouhada à l'ouest.
- Le quartier bouakal et douar Edisse AU Nord et à l'Est.

LA ZHUN II

Créée en 1976, dans le cadre du plan d'urbanisme directeur (PUD). Elle s'étend sur une superficie de 343 hectares, située à l'ouest de la ville limitée par :

- Au SUD par la voie d'évitement sud
- A l'ouest par l'évitement nord et le quartier k'chida
- A l'est par le quartier chouhada et le boulevard KL (allées 19 mars)
- Au NORD par le quartier chikhi

Elle a été conçue pour recevoir des programmes d'habitat et d'équipements entre autres l'université.

LA ZHUN III

Créée pour contenir l'extension urbaine ainsi que maîtriser l'occupation du sol Elle est située à l'Est de la ville, limitée par :

- A l'Ouest par le champ de tir et la caserne
- Au sud par le quartier parc à fourage
- A l'Est par oued azzeb
- Au Nord par la limite du périmètre urbain

LA ZHUN IV

D'une superficie de 78 hectares, située au NORD de la ville limitée par :

- A l'ouest le reboisement et le quartier centre-ville

- Au SUD par le quartier centre-ville et le complexe sportif
- A l'est par le champ de tir, le cimetière et la montagne azzeb marquant la limite du périmètre urbain.
- Au nord par la montagne azzeb et la foret

8.4-La zone industrielle

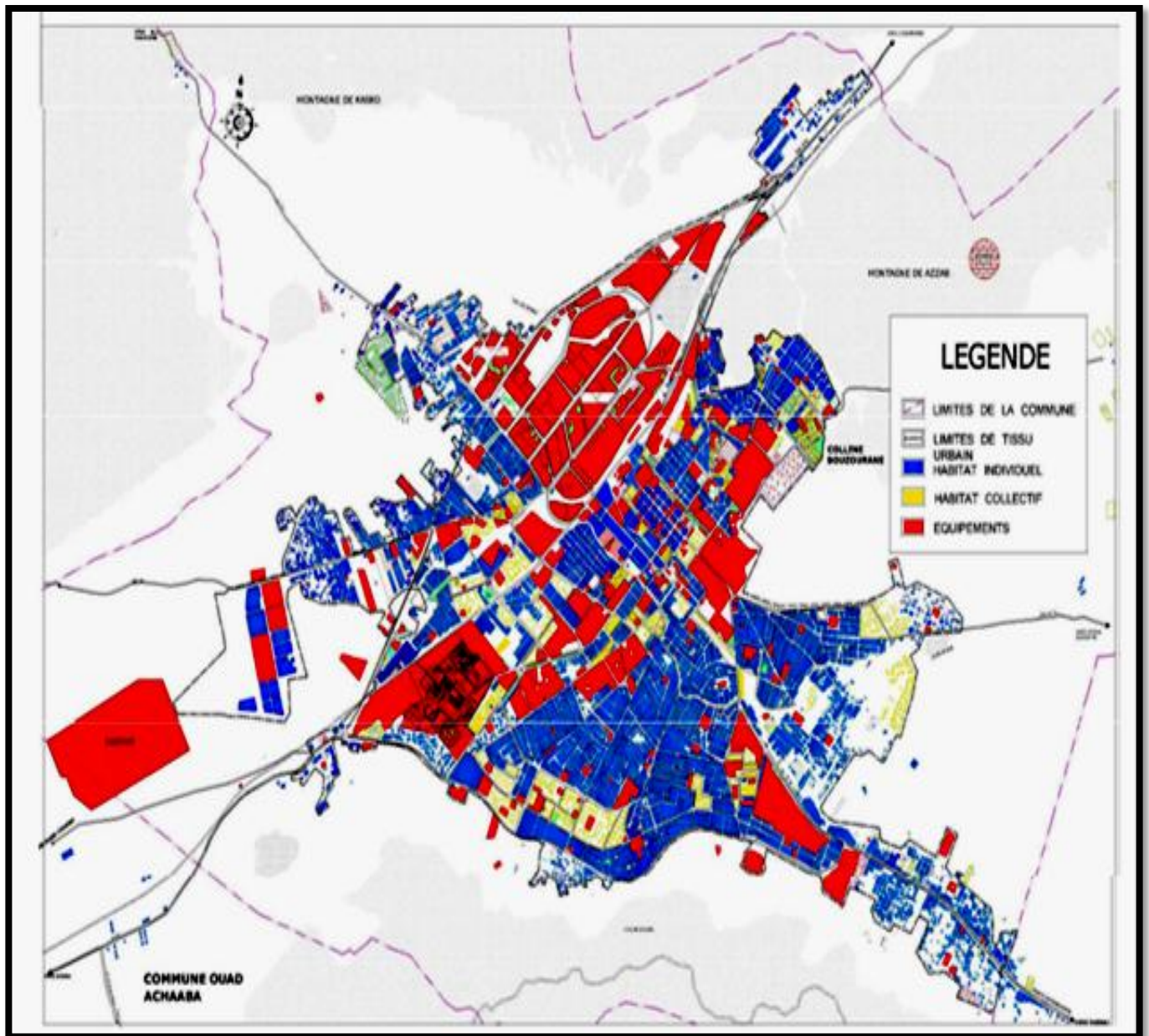
La zone industrielle située au Nord-Ouest de la ville de Batna. Elle a été créée en 1972, et a subie une extension en 1976 .Elle est composée de plusieurs unités de fabrication et services. Elle s'étale sur une superficie de 251.15 ha. Elle se trouve actuellement à l'intérieur du périmètre urbain sans qu'il y ait un espace tampon intermédiaire. Elle forme actuellement un grand obstacle devant l'extension et l'urbanisation rapide de la ville notamment des quartiers informel de K'chida.

Vu le manque d'assiettes foncières pour son développement , la zone industrielle est confrontée au problème d'extension hors son périmètre.

8.5-La zone militaire

La caractéristique principale de la ville de Batna est l'existence d'implantations militaires occupant une superficie de 234 hectares au Nord –Est de la ville ce qui entrave toute extension de la ville.

La récupération éventuelle de la zone militaire après l'implantation de cette dernière en dehors de la ville, permettra de créer des terrains à urbanisation future et permettra le prolongement des allées Ben boulaïd.



Carte .07: Typologie d'Habitat de la ville de Batna

Source : Schéma de cohérence urbaine (scu) - Batna –urbaco –avril 2010

La commune de Batna est bien dotée en équipements, ce qui explique l'importance qu'elle joue à l'échelle de la région.

Les équipements ont été localisés au hasard suivant la disponibilité des terrains et ne confèrent aucune organisation structurelle de l'agglomération.

9- LES TYPES DE QUARTIERS DANS LA VILLE DE BATNA

La fondation et l'évolution des différents quartiers d'habitat dans la ville de Batna s'organisent autour de plusieurs époques ou chacune a eu ces propres caractéristiques.

D'après l'analyse précédente, il est possible de distinguer deux types de quartiers, les quartiers planifiés (coloniaux, les ZHUN, les grands ensembles d'habitat collectif, les lotissements et les coopératives immobilières) et les quartiers auto-construits spontanés (qualifiés improprement d'habitat illicite, spontané).

9-1 –Les quartiers planifiés

Les quartiers planifiés se divisent en trois, les quartiers coloniaux, les quartiers auto-construits planifiés « les lotissements » et les coopératives immobilières.

9.1.1 –Les quartiers coloniaux

La caractéristique morphologique des ces quartiers est le damier orthogonal ressemblant à un échiquier où des rues rectilignes définissent une série d'îlots qui forment un périmètre assez régulier. Ces quartiers représentent 7% ¹²⁷ de la surface totale des quartiers planifiés. Il s'agit du quartier Stand « El Amir Abd-el-Kader » qui se situe au Nord-est de la ville de Batna.

En plus des quartiers européens représentés dans la partie Nord-Est du noyau colonial par les immeubles collectifs « HLM » et au Sud par le sanatorium, et les cités de recasement (cité Chikhi 252 logements, cité Evolutive 192 logements, cité Kéchida avec 260 logements et les 160 logements des allés ben boulaïd), qui regroupaient une partie de la population durant la guerre de libération.

9.1.2- Les quartiers planifiés « Les lotissements »

Le lotissement est une procédure d'urbanisme opérationnel qui permet la création des quartiers planifiés dans l'espoir de freiner et de réduire la prolifération de l'auto-construction spontanée par la promotion de l'initiative privée dans le cadre

¹²⁷ Schéma de cohérence urbaine (SCU)-BATNA.

licite et réglementé. Les lotissements présentent 82%¹²⁸ de la surface totale des quartiers planifiés dans la ville de Batna. Les premiers lotissements construits dans la ville de Batna, sont situés au Sud de la ville.

9.1.3- Les coopératives immobilières

Les coopératives immobilières sont des quartiers planifiés dont la fonction principale est l'habitat privé et collectif. Fondées sur le principe de la coopération, ce type de quartier représente 11%¹²⁹ des quartiers planifiés de la ville de Batna.

9.2-les quartiers auto-construits spontanés

Il s'agit des quartiers de bouakal ,chouhada ,douar eddis ,parc à fourrage, k'chida, route de Tazoult et bouzourane ainsi que la nouvelle cité chikhi (structuré par les allées (Nezzar Salah).

Les quartiers se sont développés en habitat illicites à cause de l'explosion démographique.

10-L'IMPACT DU FONCIER SUR LA TYPOLOGIE DE L'HABITAT DANS LA VILLE DE BATNA

La fonction urbaine la plus dominante dans la ville de BATNA est bien entendu l'habitat qui dépasse la moitié de la surface totale de la ville .D'après les formes urbaines résultantes dans la ville de Batna on trouve la dominance de l'habitat individuel avec un taux de 87,3/° de la surface réservé à l'habitat. ¹³⁰

Deux facteurs sont à l' origine de ce nombre important d'habitat individuelle consommateur du foncier, notamment on trouve ;

- ✓ La loi des réserves foncières qui a permis aux APC de constituer leurs portes feuille foncier et qui a été investie dans la réalisation des lotissements.
- ✓ La nature juridique privé du foncier qui a laissé les propriétaires vendre et construire d'une manière illicite. Surtout que l'état n'a pas pu trouver de solution pour la maîtrise du foncier d'un coté et de l'autre ils n'ont pas pu définir la propriété foncière.

L'habitat individuel se présente sous plusieurs types :

- ✓ L'habitat individuel colonial
- ✓ L'habitat individuel planifié

¹²⁸ Idem 127

¹²⁹ Schéma de cohérence urbaine (SCU)-BATNA.

¹³⁰ DUC (direction de l'urbanisme et de la construction-service urbanisme).

- ✓ L'habitat individuel illicite avec un taux de 55,72/°.131

Les quartiers informels sont situés en général sur les parties périphériques de la ville . Le taux d'habitat individuel relativement important a eu un effet négatif sur la consommation d'espace. L'étalement des constructions individuelles sur des terrains privés le long des grands axes de la ville de Batna (Route de Fesdis, Route de Tazoult et Route de Chaaba) accentue le développement horizontal qui annonce une conurbation avec les autres communes.

Le résultat étant un entassement de la population et donc une surcharge du parc logements et l'émergence des constructions illicites en l'absence de toutes les règles d'urbanisme notamment L'accaparement et l'extension illicite des parcelles et Les transactions foncières illicites. En plus de la construction sur des terrains quelquefois non constructibles et qui se trouve sur la périphérie malgré leurs prises en charge en matière de planification urbaine par les instruments d'urbanisme et qu'on va aborder dans les chapitres qui suivent.

11-LES FORMES D'EXTENSION SPATIALE DU TISSU URBAIN DE LA VILLE DE BATNA

Deux formes ont caractérisées l'extension spatiale de la ville de Batna notamment ;

-1^{ERE} FORME : croissance circulaire

C'est une des formes d'extension et qui prend la forme de cercles à partir du noyau primaire de la ville. L'organisation de l'agglomération s'est faite autour d'un centre urbain qui concentre toutes les fonctions tertiaires de haut niveau.

L'éclatement du centre, dû au développement de l'agglomération de Batna, a conduit à la production dans les espaces périphériques de grandes zones d'habitat, d'équipements, ZHUN, Zone industrielle (ZI) et Zone d'activité (ZA).

-2^{EME} FORME : croissance linéaire

Après la saturation du tissu urbain de la ville de Batna qui s'est trouvée en face de plusieurs obstacles naturels et artificiels, une nouvelle forme d'extension s'est traduite sous forme linéaire, le long des trois axes :

- Route de Tazoult
- Route de fesdis
- Route de oued chaaba (Hamla)

¹³¹Plan directeur d'aménagement et d'urbanisme (PDAU) - Batna. A.N.A.T.

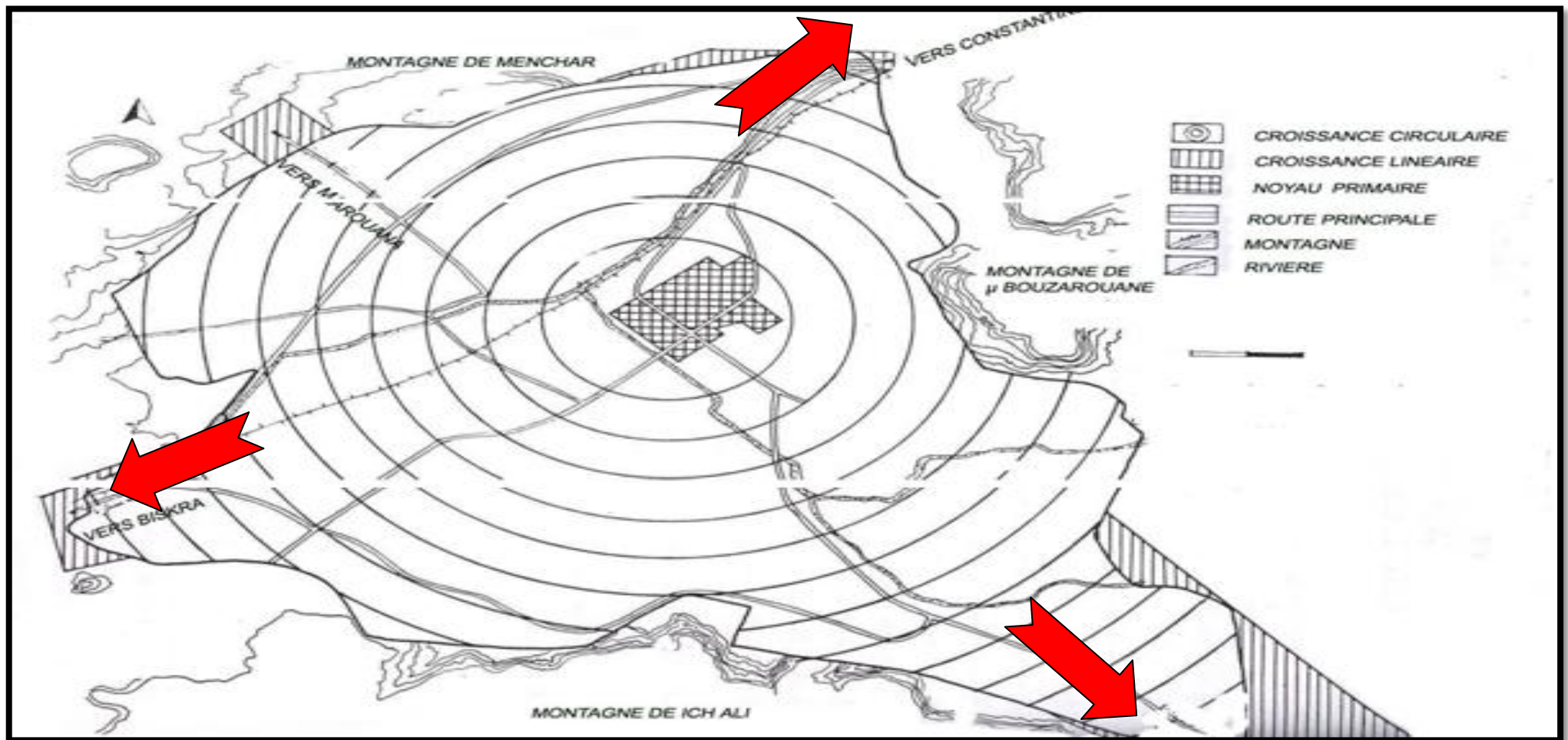


Figure.15 : Formes d'extensions urbaines de la ville de Batna

Source: Thèse de magister (la dynamique spatiale et les formes urbaines de la ville de Batna (2001)-modifiée par l'Auteur

12-LES OBSTACLES NATURELS ET ARTIFICIELS LIES AU PHENOMENE D'URBANISATION

D'une manière générale et actuellement l'urbanisation de la ville de Batna, se trouve bloquée au Nord-est par la zone militaire, au Sud-ouest par la zone industrielle et au Nord et au Sud par les massifs montagneux en plus de l'obstacle foncier.

Après la saturation du tissu urbain, l'urbanisation se trouve entourée de contrainte naturelles et artificielles .Ce qui a poussé son extension à se faire or ses limites dans les trois directions notamment TAZOULT, FESDIS et OUED CHAABA.

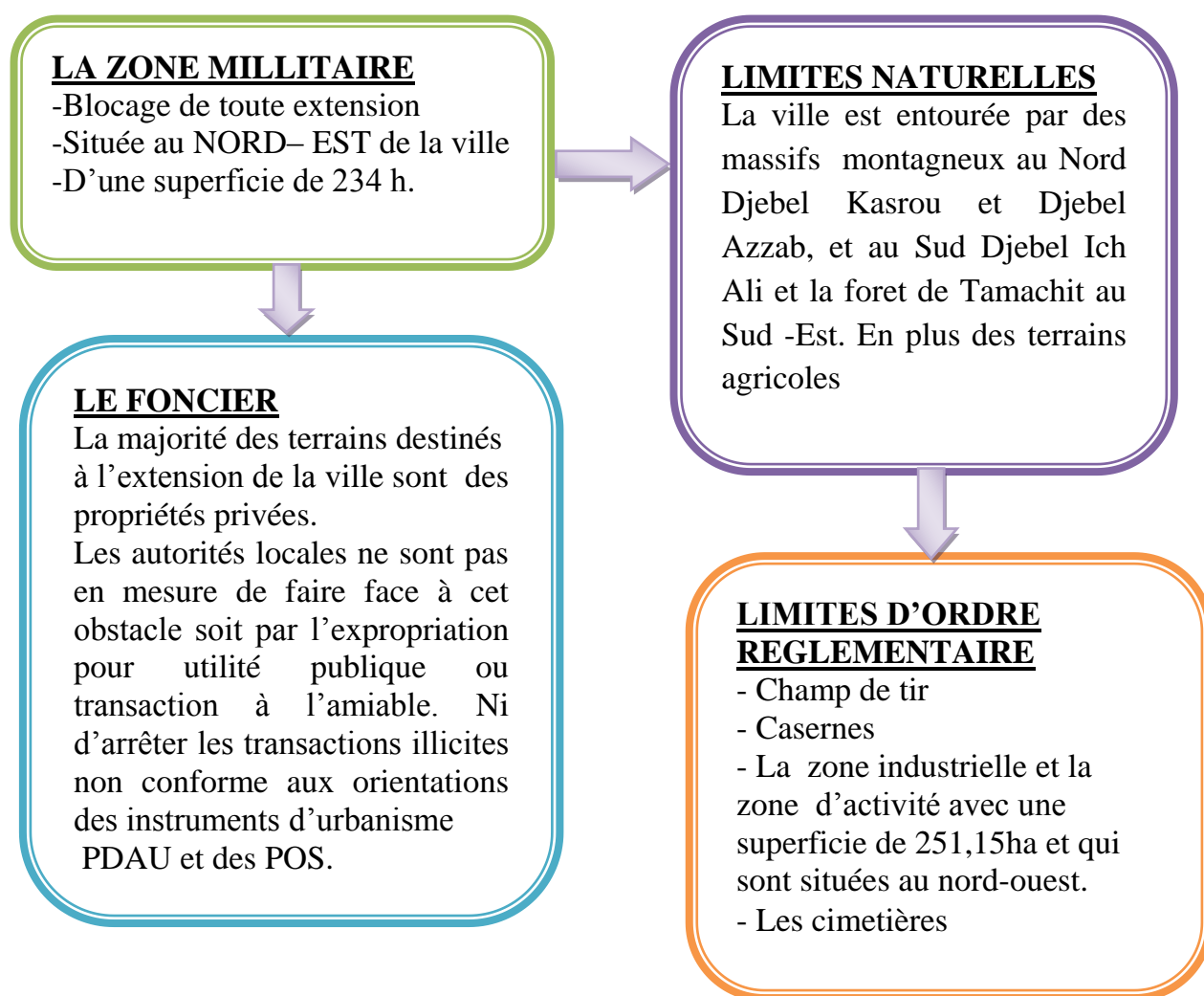
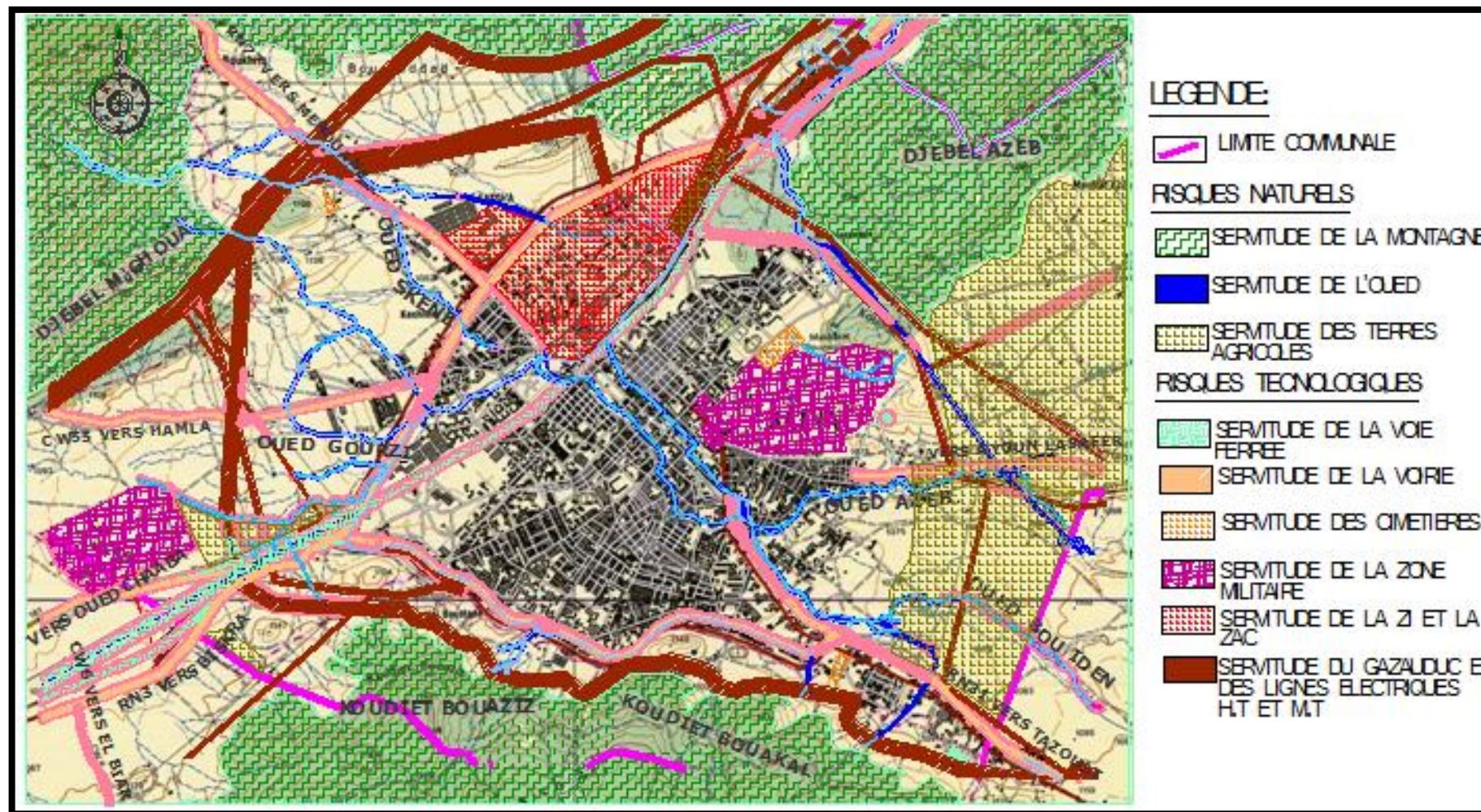


Figure.16 : Les obstacles de l'urbanisation dans la ville de Batna

Source : Auteur (2012)



Carte.08: Carte des Servitudes

Source : Schéma de cohérence urbaine (SCU) de Batna .Urbaco-

13-OPERATIONS D'AMELIORATION URBAINE DANS LA VILLE DE BATNA.

La ville de Batna a bénéficié de plusieurs opérations de viabilisation qui rentre dans le cadre de l'amélioration urbaine des tissus urbains existants. Ces opérations ont touché la reprise des voies, l'assainissement, l'alimentation en eau potable et l'éclairage public. Les quartiers concernés par ce renouvellement urbain sont :

- Le quartier parc à fourrage
- La cité : route de Hamla
- la cité route de Tazoult
- la cité Tamechit
- Les cités d'habitat collectif : 1200 ,800 et 200 logements.

Il est à noter également l'injection d'un programme d'équipements de proximité dans les zones d'habitat collectif, afin d'améliorer le cadre de vie de la population, pour cela huit équipements de proximité de différents niveaux ont été réalisés à fin 2008.

La ville de Batna qui connaît d'énormes difficultés en matière de circulation mécanique, prépare tout un programme de désengorgement, de réhabilitation des routes. En effet des voies structurantes à l'intérieur et à la périphérie de la ville sont au stade d'inscription ou de lancement, des dédoublements de voies, des trémies pour répondre aux différents points noirs de circulation sont programmés.¹³²

14-LES OUTILS DE PLANIFICATIONS URBAINE DANS LA VILLE DE BATNA

14.1-LE PLAN D'URBANISME DIRECTEUR (PUD)

Au début la gestion de l'espace urbain se faisait à travers le plan directeur d'aménagement et d'urbanisme (PUD) c'est dans ce contexte que la ville de Batna et en 1978 a été dotée du premier plan d'urbanisme directeur. Le problème posé c'est que avant l'expiration du délais contractuel de ce plan qui est 15 ans ,sa révision a été entamé après 07 ans à travers le deuxième plan d'urbanisme directeur en 1985 vue l'incapacité du premier plan à atteindre les objectifs fixés .Même ce deuxième plan n'a pas été concrétisé . L'intervention de ce plan PUD est à l'échelle locale sans prendre en considération l'échelle nationale, régionale et wilayat.¹³³

¹³² DPAT wilaya de Batna. Schéma de Cohérence Urbaine de la ville de Batna

¹³³ semmoud b, planification ou blocage ? quelques aspect de la planification urbaine en algerie, les cahiers d'URBAMA, université de tours 1998, p62 72

La wilaya de Batna est concernée comme le reste des wilayas du pays par les études prospectives antérieures (SNAT, SRAT), comme elle a eu à élaborer d'autres études concernant son territoire (PAW, PDAU et POS). Toutes ces études ont eu à effectuer des analyses des territoires et à proposer des schémas d'aménagement et de développement.

14.2-LE SCHEMA NATIONAL DE L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE (SNAT)

Le schéma national de l'aménagement du territoire SNAT intervient à l'échelle nationale. Il a comme objectifs de trouver une stratégie urbaine pour assurer un développement durable du territoire national et de trouver aussi une stratégie pour la distribution équitable des ressources et d'assurer un équilibre territorial à travers le pays.

Le SNAT après une analyse approfondie et évaluation du territoire national et après un diagnostic pertinent a eu à émettre des propositions dont certaines sont mises en chantier et d'autres abandonnées.

Il s'agit entre autre :

- De la rocade des hauts plateaux
- De l'autoroute Est –Ouest
- Des laminoirs des hauts plateaux
- Du développement des infrastructures techniques
- de l'amélioration des conditions sociale de la population du Nord vers les hauts plateaux et le Sud,etc...

Le territoire national est couvert par un schéma national de l'aménagement du territoire SNAT qui a été crée en 2005 et approuvé en 2007.¹³⁴ Ainsi il fixe une stratégie de développement sur une perspective de 25 ans.

14.3-LE SCHEMA REGIONAL DE L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE (SRAT) DES HAUTS PLATEAUX EST

Le schéma national de l'aménagement du territoire SNAT est une déclinaison régionale des recommandations du SNAT .Il divise l'aire urbaine en plusieurs territoires .Parmi on trouve le territoire des hauts plateaux Est qui englobe un ensemble de wilayas (BATNA, SETIF, OUM EL BOUAGHI, BORDJ BOUARIRIDJ, KHENCHELA et TEBESSA).

Ce territoire est couvert par un schéma régional de l'aménagement du territoire SRAT qui a été crée en 2007 et approuvé en 2009.

¹³⁴ -Ministere de l'aménagement du territoire,de l'environnement et du tourisme ,la mise en œuvre du schema national d'aménagement du territoire snat 2025 ,document de synthese,fevrier 2008.

Ce schéma régional (SRAT) des hauts plateaux Est qui englobe la ville de Batna se fixe comme objectifs la distribution des ressources pour le développement et l'organisation des réseaux urbains et ruraux pour le territoire concerné. La création des deux pôles principaux Batna et Sétif est une stratégie pour pouvoir gérer tous les autres pôles secondaires.

14.4-LE PLAN D'AMENAGEMENT DE LA WILAYA (PAW)

La wilaya de Batna, l'une des plus peuplées du pays et les plus dynamiques, se caractérise par la diversité de ses reliefs et donc une hétérogénéité sur le plan naturel très prononcée avec une prédominance des espaces montagneux. Antérieurement la wilaya de Batna, a eu à élaborer son plan d'aménagement de wilaya (PAW) à la fin des années quatre vingt.

L'étude de plan d'aménagement du territoire de la wilaya de Batna s'inscrit dans le cadre de la loi n°01/20 du 12 décembre 2001 relative à l'aménagement et au développement durable.

Le PAW, instrument intermédiaire sur le plan vertical, entre d'une part les schémas prospectifs qui sont le SNAT et le SRAT et d'autre part les instruments d'aménagement et d'urbanisme (PDAU, POS). le PAW a été initié les 20/10/2007 et approuvé le 17/08/2008. Les recommandations émises dans le cadre du PAW se résument en :

-assurer un développement durable de l'ensemble des secteurs de la wilaya de Batna : social, économique et environnementale.

- La maîtrise du pôle de Batna
- Le rééquilibrage de l'armature urbaine
- Le renforcement de l'armature rurale.
- Assurer l'attractivité et la compétitivité des territoires.
- Mettre en œuvre l'équité territoriale.¹³⁵

Il a été recommandé de procéder à une déconcentration des équipements structurants de niveau supérieur et intermédiaire et ce pour un double objectif maintenir les populations sur place et réduire la pression sur les équipements de Batna. Concernant le rééquilibrage de l'armature urbaine : proposition de programmes d'équipements de niveaux différents et émergence de centres de relais.

Le renforcement de l'armature rurale se fera par :

La promotion du monde rural par la mise en valeur des potentialités agricoles de la région. Emergence de centres relais équipés qui réduisent la dépendance à la ville mère.¹³⁶

¹³⁵ -direction de la planification et de l'aménagement de territoire de la wilaya de Batna-

	SCHEMA ET PLAN D'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE			INSTRUMENTS D'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE	
	SNAT	SRAT	PAW	PDAU	REVISION PDAU
DATE DE CREATION	2005	2007	2007	1994	2005
DATE D'APPROBATION	2007	2009	2008	1998	2012

Tableau .08 : Tableau récapitulatif des périodes temporelles des schémas d'aménagement du territoire et des instruments d'aménagement et d'urbanisme.

Source : Auteur (2012)

De ce qui précède on peut déduire que Du coté théorique, ses plans sont caractérisés par une hiérarchie allant du macro au micro (SNAT, SRAT, PAW, PDAU et POS) mais la réalité de ces plans comme on le voit sur le tableau n'a pas respecté cette hiérarchie

14.5-LE SCHEMA DE COHERENCE URBAINE(SCU) DE LA VILLE DE BATNA

Cet outil est classé entre le PAW et le PDAU malgré que Le schéma de cohérence urbaine est inscrit en 30/03/2009 c'est-à-dire après l'inscription du PAW de 04 ans.¹³⁷ L'objectif du SCU est de faire en sorte que la ville devienne un facteur effectif d'amélioration des conditions de vie de ses habitants. Un effort doit être fait en ce sens qui implique non seulement la commune de Batna mais aussi ses satellites. Dans ces derniers, il est fondamental de pouvoir passer enfin de la simple réalisation de logements en série à la mise en œuvre d'une véritable politique de l'habitat, impliquant la prise en compte des espaces publics et le développement de l'accès aux services, publics ou privés...¹³⁸

- La distribution d'eau potable
- Les réseaux d'assainissement
- La sécurité publique et la citoyenneté
- Les déchets et la propreté de la ville
- L'accès aux soins

¹³⁶ - direction de la planification et de l'aménagement de territoire de la wilaya de Batna-
+Schéma de cohérence urbaine (SCU)Batna

¹³⁷ -Direction de l'urbanisme et de la construction. DUC

¹³⁸ - Schéma de cohérence urbaine de la ville de Batna (SCU), phases : I, II, III, VI, V. U.R.B.A.C.O.2009

- L'accès à la culture, aux sports et aux loisirs
- Les services et les commerces de proximité

En principe Le schéma de cohérence urbaine vise l'étude de la ville de Batna dans son contexte régional ce qu'on trouve dans la première et deuxième phase de l'étude élaborée .Mais dans les phases qui suivent, il a abordé la ville de Batna comme unité seule et les résultats sont des recommandations générale sans interventions directes sur la ville négligeant ainsi la dimension foncière.

Il semble que La création du schéma de cohérence urbaine de la ville de Batna a été initié pour des raisons politiques afin d'imiter les autres pays dans la relance du principe du développement durable. Cela prouve l'absence de coordination entre les collectivités notamment la direction de l'urbanisme et de la construction de la ville de Batna sous la direction du ministre de logements et de l'urbanisme et la direction de la planification et de l'aménagement du territoire sous la direction du ministère de l'aménagement du territoire et l'environnement et du tourisme.

Donc le schéma de cohérence urbaine de la ville de Batna reste abstrait dans le cadre de l'application du plan directeur d'aménagement et d'urbanisme.

CONCLUSION

La wilaya de Batna, l'une des plus anciennes wilayas de l'Algérie indépendante est assise sur une superficie de 12 038,76 km² ; Situé dans la partie orientale du pays (Nord-est). Le territoire de la wilaya de Batna s'inscrit presque exclusivement dans un ensemble physique constitué par la jonction des atlas tellien au Nord et saharien au Sud.

Sur le plan administratif et après les différents remodelages territoriaux (1974, 1984, 1990), La wilaya de Batna compte aujourd'hui 21 daïras et 63 communes. La wilaya occupe une position centrale dans le passage entre la région du Sahara et les côtes de la mer Méditerranée. Grâce à cette position centrale et stratégique, la région et la ville même de Batna disposent donc d'une forte affluence démographique.

La ville de Batna est passée par deux principales périodes historiques. La première se situe avant l'indépendance. Elle correspond à l'époque coloniale qui s'étend de 1844 à 1962 et qui a connu la construction de la ville coloniale et la naissance des quartiers auto-construits spontanés. La deuxième époque, après l'indépendance qui s'étend de 1962 à ce jour. Elle a connu l'extension des quartiers auto-construits spontanés.

Au cours des différentes périodes de sa croissance, allant de la période coloniale jusqu'à l'époque contemporaine, La ville de Batna a bénéficié de plusieurs outils et instruments d'urbanisme.

Cette analyse nous a permis aussi de déceler Les plus importants événements et évolution des législations, des outils et instruments d'urbanisme qui ont marqués les deux époques historiques notamment :

L'époque coloniale (1945-1962) qui coïncide avec le lancement du plan de Constantine. Et L'époque de l'indépendance jusqu'à nos jours et qui a vu l'Evolution des législations, des outils et instruments d'urbanisme.

La première période qui s'étant de 1962 jusqu'à 1973 qui est une Période transitoire caractérisé par la recherche de l'équilibre politique et économique au détriment du coté urbanistique. Cette période a vu le lancement du programme spécial Aurès 1968 traduit sur le plan spatial par des réalisations surtout dans le secteur économique. En plus de L'évolution des quartiers d'une manière informelle.

La deuxième période 1974 jusqu'à 1984 est une étape de croissance caractérisée par l'éclatement de l'agglomération, dans toutes les directions et quartiers de la ville : Bouakal, K'chida, Parc à fourage .

En plus cette période a vu la création d'un ensemble de lotissement, coopérative, ZHUN et des grands équipements.

Le deuxième fait marquant cette époque est l'élaboration du premier plan d'urbanisme directeur en 1978 dont l'objectif est de déterminer les zones d'extension de la ville mais Ce plan n'a pas atteint ses objectifs. En plus cette période a vu La promulgation de la loi des réserves foncières en 1974.

Le fait marquant La période 1985 jusqu'à 1994 c'est la saturation du tissu urbain à cause de la rapidité avec laquelle se sont développées les habitations individuelles dans tous les quartiers de la ville. Ce qui a conduit à l'apparition des nouveaux quartiers illicites : cité route de Tazoult et Oued B'china .Cela a pesé négativement sur le gaspillage du foncier.

Durant cette période, un deuxième plan d'urbanisme directeur a été établi en 1985, son objectif était la réorganisation et le rééquilibre du tissu urbain. En matière de législation cette période a vu la promulgation des deux lois d'urbanisme et du foncier notamment :

- La loi 90/29 portant aménagement et urbanisme.
- La loi 90/25 portant orientation foncière.

En 1991 ya eu L'initiation du premier outil d'aménagement et d'urbanisme dans le cadre de la loi 90/29 et qui regroupe un ensemble de commune mais il a échoué. Cette période a vu le lancement du PDAU de la ville de Batna en 1994 et qui n'a pas été approuvé jusqu'en 1998.

La période 2005 jusqu'à nos jours a été marqué par la Révision du PDAU des groupes de commune (batna,fesdis,tazoult,oued chaaba,seriana,djerma,ayoune el assafir) et qui a été lancé en 2005 avant l'expiration des délais réglementaires des prévisions du PDAU.

La wilaya de Batna est concernée comme le reste des wilayas du pays par les études prospectives antérieures (SNAT, SRAT), comme elle a eu à élaborer d'autres études concernant son territoire (PAW, PDAU et POS). Toutes ces études ont eu à effectuer des analyses des territoires et à proposer des schémas d'aménagement et de développement mais malheureusement loin de prendre en considération l'obstacle de la propriété foncière. Ainsi La ville n'a cessé de connaître une évolution urbaine très accéléré, qui ne correspondait pas aux schémas d'urbanisation, préconisés.

On a pu voir aussi que dans la ville de Batna L'habitat individuel, demeure le mode dominant de la croissance de la ville. Il présente la part dominante de l'urbanisation, conditionnant ainsi l'image urbaine de la ville. « La ville a toujours été

essentiellement caractérisée par la résidence. On peut dire qu'il n'y a pas et n'y a jamais eu de ville ou l'aspect résidentiel ne soit présent ». ¹³⁹

Mais face aux nouveaux enjeux de durabilité, d'image de la ville, de gestion économique de sol urbain et de protection du foncier comme étant une source non renouvelable, l'habitat individuel présente plusieurs défaillances entre autre Une consommation abusive des sols négligeant le long terme, et une image urbaine incohérente qui donne l'aspect de chantier éternel.

Ce type d'habitat est le résultat d'une gestion foncière non rationnelle qui est passée par des étapes. Une première étape celle des années 1974 relative à la constitution des réserves foncières communales marquée par une utilisation non économe du foncier et matérialisée par la distribution de lots de terrain avec des surfaces dépassant les 600m² et voir même dans certains cas les 900m².

Une deuxième étape celle des années 90 caractérisée par une diminution des surfaces des lots, avec une moyenne de 300m², mais une utilisation irrationnelle du foncier (source non renouvelable).

L'habitat individuel sous ses différents aspects est également associé à une consommation foncière très élevée. Ce dernier est le résultat d'une gestion foncière non rationnelle. Ceci est le reflet d'une mauvaise gestion foncière relative au non respect des instruments d'urbanisme.

¹³⁹ Aldo Rossi –L'architecture de la ville -

**CHAPITRE V :
LE FONCIER ET LES
INSTRUMENTS
D'AMENAGEMENT ET
D'URBANISME
DANS LA VILLE DE BATNA**

INTRODUCTION

Après l'année 1990, il y a eu des changements des situations politiques, économiques et sociales qui ont influé directement, sur les lois urbaines. Cependant et malgré les orientations ambitieuses des instruments d'urbanisme, leur bonne exécution se heurte à la problématique du foncier véritable, contrainte urbaine pour la ville de Batna.

Des villes algériennes à forte attraction comme BATNA souffrent du manque voire de l'absence de disponibilité foncière dans leurs périphéries afin de répondre aux besoins pressants de leurs populations, faisant que la spéculation gagne du terrain.

Le tissu existant y compris le secteur urbanisable n'offre que de rares possibilités foncières vu l'état de saturation qui le caractérise. Les secteurs à urbaniser formant la périphérie de la ville organisés sous forme de Plans d'occupation des sols (POS), constituent la 2ème alternative assurant à la ville son développement. Cependant cette alternative nécessite un marché foncier vu la nature privée de ces terrains.

Le plan directeur d'aménagement et d'urbanisme (PDAU) et les plans d'occupation des sols (POS) sont deux instruments qui ont certes le mérite de combler un vide juridique patent, parce qu'ils constituent un moyen de maîtrise du développement urbain. Mais d'après notre expérience professionnelle dans le domaine des instruments d'urbanisme, les études ont montré que leur apport, potentiellement efficace, est entaché de lacunes entamant ainsi leur efficacité et leurs applications. Celles-ci résident, d'une part, dans la manière de l'élaboration des PDAU et POS, où l'on relève l'absence réelle d'une véritable philosophie d'un projet urbain, et d'autre part dans les contraintes, notamment foncières, comme nous le verrons, dans l'application et de la mise en œuvre des POS eux-mêmes. Cela va confirmer ou infirmer notre hypothèse de recherche.

1-LE PLAN DIRECTEUR D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME PDAU de la ville de BATNA

Dans le cadre de la loi 90/29 portant aménagement et urbanisme et en 1991 il a été procédé à l'inscription de l'étude du premier plan directeur de l'aménagement et d'urbanisme et qui englobe l'ensemble de communes (Batna, Tazoult, fesdis, ayoune el assafir et oued chaaba). Celui-ci a proposé entre autre le développement des quatres communes satellites pour soulager la pression sur l'agglomération chef lieu.

Cette étude n'a pas respecté le principe de l'étude de l'ensemble de commune et a procédé à l'étude de chaque commune indépendamment des autres ce qui a annulé cette étude. C'est en 1994 que la ville de Batna a bénéficié du plan directeur d'aménagement et d'urbanisme et qui a été approuvé en 1998.

Le PDAU de la commune de Batna avait pour objectif de redonner à la ville sa dimension régionale, renforcer son rôle en tant que métropole, améliorer la qualité de vie de ses habitants, contenir la croissance périurbaine et protéger l'environnement. L'approbation du PDAU en 1998 avait comme objectifs de :¹⁴⁰

- Redonner à la ville sa dimension régionale ;
- Renforcer son rôle en tant que métropole par de Grands projets urbains ;
- Améliorer la qualité de vie de ses habitants ;
- Contenir la croissance périurbaine ;
- Protéger l'environnement par un paysage adéquat, un embellissement et contrôle des nuisances ;
- Grands projets urbains ;
- Environnement, paysage et embellissement ;
- Voirie urbaine ;
- Politique d'environnement et contrôle des nuisances ;
- Projets contribuant au rayonnement économique.

Ce plan directeur d'aménagement et d'urbanisme, depuis son initiation a été confronté à un ensemble de problèmes notamment :¹⁴¹

- ✓ Avant l'expiration de la période prévisionnel que la réglementation impose et qui est de (20ans), il a été procédé à sa révision en 2005.
- ✓ Les rôles sont inversés : le PDAU na pas été initié par le PAPC mais par la direction d'urbanisme. Même la délimitation de l'aire d'étude est établie par cet organisme.

¹⁴⁰ -Plan directeur d'aménagement et d'urbanisme (PDAU) - Batna. A.N.A.T 1998

¹⁴¹ Enquête auprès de Direction de l'urbanisme et de la construction-Batna.

- ✓ La procédure s'achève difficilement à cause du peu d'intérêt accordé aux problèmes de l'espace urbain.
- ✓ La procédure réglementaire en vigueur ne fait aucune allusion à la constitution d'une commission d'évaluation, de conciliation et de traitement des réserves enregistrées dans le registre de l'enquête publique.
- ✓ Le peu d'intérêt accorder au foncier en se limitant juste de faire apparaître sur carte la nature juridique des terrains.

Le plan directeur d'aménagement et d'urbanisme de l'année 1998 est le premier et l'unique instrument d'aménagement et d'urbanisme qui a été exploité dans la réalité. Donc et on se basant sur les plans d'occupation des sols qui ont été proposé par ce plan directeur d'aménagement et d'urbanisme on essayera d'étudier notre problématique.

Le plan directeur d'aménagement et d'urbanisme de l'année 1998 a déterminé treize (13) plans d'occupation des sols dont deux ont été gelés .Chaque plan a proposé un programme d'aménagement notamment l'habitat , les équipements et l'aménagement extérieur (espace vert ,aires de jeux parking,etc...).Cependant et on procédant à la comparaison entre l'étude (le volet théorique) et la réalité (le volet pratique) un décalage flagrant les caractérisent.

D'après notre enquête auprès des différents services (DUC, APC, DPAT...) et sur terrain ,on trouve la prédominance des constructions illicites qui occupe surtout la place des équipements proposés au niveau de tous les POS ce qui fait obstacle devant l'application des POS donc du PDAU malgré l'enveloppe financière consacrée pour ces études.

Ce taux élevé de constructions illicites prouve le non respect des orientations du plan directeur d'aménagement et d'urbanisme de la ville de Batna et annule l'opposabilité aux tiers c'est la propriété privé qui fait obstacle.

2-LA REVISION DU PLAN DIRECTEUR D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME DE LA VILLE DE BATNA

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

La solution adéquate au contrôle de ces problèmes a été le recours à la formule « Groupement d'urbanisme » .Le PDAU de groupement (Batna, Fesdis, Tazoult, O.chaaba, O.Elasafir, Djerma, Seriana) a été inscrit en 2005 dans l'ordre de révision

du PDAU 1998 et ce dans le souci de mieux cerner la problématique dans sa globalité pour aboutir à une maîtrise et une gestion saine de l'espace. Le souci étant le soulagement de la ville de Batna, en vue d'apporter les corrections nécessaires pour un développement intégré et une gestion rationnelle de l'espace, l'objectif reste la maîtrise du pôle de Batna, le rééquilibrage de l'armature urbaine et le renforcement de l'armature rurale.

L'analyse présentée par le PDAU a démontré que les communes avoisinantes (Tazoult, Oued Chaaba, et Fesdis) pouvaient répondre dans une certaine mesure, aux problèmes de croissance du pôle de Batna en supportant les excédents pendant une durée déterminée.¹⁴²

Trouver une solution à l'accueil des populations nouvelles par la ville de Batna et ses autres centres, n'a pu se faire qu'en dehors des limites communales. Il a été proposé d'organiser un groupement de sept communes (Batna, Fesdis OuedChaaba , Tazoult, Ayoun El Assafir ,Seriana et Djerma). La ville a dépassé son périmètre d'urbanisation à long terme prévu par le PDAU. Le PDAU actuel en révision se fixe comme objectif de tracer des variantes intermédiaires pour des solutions urbaines, et ainsi trouver des possibilités pour la mise en œuvre du programme de développement.

La position de Batna au centre, place ces communes dans son champ d'attraction. Ces communes subissent le poids de l'attractivité et des équipements de la ville-centre. Du fait de leur dépendance constatée.

La révision du PDAU de Batna est lancée sans respect des conditions de révision énumérées à l'article 28 de la loi 29/90 relative à l'aménagement et l'urbanisme. Les autorités ont optés pour un PDAU intercommunal qui regroupe 07 communes.

La révision a été entamée après 17 ans c'est à dire Avant l'expiration des délais consacrés au plan directeur d'aménagement et d'urbanisme cité précédemment selon la législation et qui sont normalement 20 ans c'est-à-dire en 2008.

Ce PDAU intercommunal a connu depuis 2005 des difficultés énormes dans son établissement. C'est les responsabilités, prérogatives et obligations qui sont profondément affectées. Ce climat ambigu caractérisé par :

- ✓ La confusion dans les prérogatives et les rôles.
- ✓ La faiblesse du pouvoir de décision.
- ✓ La marginalisation de la force sociale et l'action démocratique

¹⁴² - Schéma de cohérence urbaine de la ville de Batna (SCU), phase : II U.R.B.A.C.O.2009

La question qui se pose : est ce que cette révision vraiment est nécessaire ? qu'elles sont les causes principales qui ont poussé à lancé cette révision ? Est ce que la révision sera une solution aux problèmes d'urbanisme liés au foncier privé que l'espace urbain de la ville de Batna connaît ?

Parmi Les causes de révision du plan directeur d'aménagement et d'urbanisme et qui sont claires suivant la loi (chapitre II) la saturation du tissu urbain et qui a été cité dans le dossier d'étude de la révision du plan directeur d'aménagement et d'urbanisme de la ville de Batna. Cependant et dans la même étude on trouve une contradiction du fait de citer et de confirmer l'existence de poches vides à l'intérieur du périmètre urbain d'une surface de 2804 hectares.¹⁴³

L'approbation du dossier de révision a durée longtemps vu les obstacles rencontrés lors de son élaboration entre autre les lois promulgués.

- D'après la direction de l'urbanisme et de la construction de la ville de Batna 74 recours de la part des propriétaires fonciers ont été enregistré lors de l'enquête public de la révision du PDAU .Cela explique le refus et la non satisfaction des propriétaires fonciers vis-à-vis de cet instrument.
- L'absence du propriétaire foncier dans l'élaboration de tout instrument va engendrer des constructions illicites à nouveau.

Les lois concernant les terrains agricoles

Le décret ministériel n°553 la 11/11/2009 portant annulation de consommation des terres agricoles et leurs utilisations comme un fond foncier pour réalisation des projets et des équipements de développement. Le décret insiste sur la protection des terrains agricoles quelque soit leurs rendement même s'il fond parti des secteurs urbanisés au niveau du plans directeur d'aménagement et d'urbanisme approuvé.

Lors de la promulgation de ce décret l'étude de la révision du plan directeur d'aménagement et d'urbanisme était en cours de la deuxième phase donc le périmètre d'extension urbain ainsi que les orientations de l'aménagement ont été définies et surtout que la majorité des terrains d'extension sont des terrains agricoles ce qui a fait obstacle devant l'achèvement ou l'annulation de cette étude .Il semble que le problème réside dans l'absence de coordination et de collaboration entre le ministère de l'agriculture et le ministère du logement et de l'urbanisme.

¹⁴³ Etude de la révision du plan directeur d'aménagement et d'urbanisme pour les commune de (Batna, Tazoult, fesdis, oued chaaba, ayoune el assafir, djerma et seriana).URBA-BATNA

Le décret ministériel n°523/2010 de la 20/04/2010 portant utilisation des terrains agricoles pour des besoins de première nécessité liés à la réalisation des projets publics de développement. Ce décret porte sur la possibilité d'utiliser les terrains agricoles comme fond foncier pour la réalisation des projets de développement d'intérêt public et ce dans le cas extrême en débutant par le choix de terrains à faible potentialité et dans le cas de disponibilités des terrains urbanisables dans les autres communes ces projets seront transférés.

Du moment que la ville de Batna ne dispose pas suffisamment de terrain à urbaniser est ce que c'est logique de transférer ces projets de développement programmés dans le cadre de la révision du plan directeur d'aménagement et d'urbanisme la ville de Batna aux autres communes Barika , Ain touta ou Ain djesser. Donc comment la ville de Batna peut devenir un centre de wilayas sans projets de développement.

**Procédure Administrative de l'étude de révision du PDAU Groupement de communes :
BATNA, FESDIS, OUED CHAABA, TAZOULT, AYOUN EL ASSAFFIR, DJERMA, SERIANA**

DAIRA	COMMUNE	Delibération de prescription	Arrêté délimitant le périmètre d'Intervention du PDAU	Arrêté précisant la liste des administrations publiques, organisme et services publics et associations	Delibération d' Adoption	Arrêté d'Ouverture d'Enquete publique	Date des réunions des Enquetes publique	OBSERVATION
<i>BATNA</i>	<i>BATNA</i>	46/2005	148/2010 En Date du : 03/02/10	392/2005 22/11/2005	02/2010 29/08/2010	212/2010 27/09/2010		Enquête publique en cours
	<i>FESDIS</i>	08/2005 15/11/2005		50/2005 21/11/2005	20/2010 27/09/2010	97/2010 25/10/2010		Enquête publique en cours
	<i>O/CHAABA</i>	18/2005 21/11/2005		39/2005 21/11/2005	15/2010 17/06/2010	21/2010 17/06/2010	09-08-2010	Achevé
<i>TAZOULT</i>	<i>TAZOULT</i>	31/2005 11/12/2005		35/2006 18/02/2006	18/2010 13/06/2010	99/2010 21/06/2010	25-10-2010	Problème de délimitation de la zone archéologique
	<i>AYOUN EL ASSAFFIR</i>	18/2005 02/01/2006		77/2005 14/12/2005	13/2010 12/10/2010	97/2010 25/10/2010		Enquête publique en cours
<i>EL MADHER</i>	<i>DJERMA</i>	36/2005 20/12/2005		31/2006 19/07/2006	13/2010 08/07/2010	33/2010 20/07/2010	27-10-2010	Achevé
<i>SERIANA</i>	<i>SERIANA</i>	16/2006 15/10/2006		04/2007 14/03/2007	10/2010 08/07/2010	10/2010 09/08/2010	28-10-2010	Levée de réserves en cours

Tableau.09 : Révision du plan directeur d'aménagement et d'urbanisme -PDAU-

Source : Direction de l'urbanisme et de la construction-2011-

LES PLANS D'URBANISME	LA PERIODE REGLEMENTAIRE PREVUE POUR LA REVISION	LA PERIODE REELLE POUR LA REVISION
Le 1^{er} PUD de l'année 1974 approuvée en 1978	15 ans	07 ans
Le 2^{ème} PUD de l'année 1985	15 ans	annulé
Le PDAU de l'année 1991	20 ans	annulé
Le PDAU de l'année 1994 approuvé en 1998	20 ans	17 ans
La révision du PDAU 2005	20 ans	

Tableau.10 : Tableau récapitulatif des plans d'urbanisme et leurs révisions dans la ville de Batna

Source : Auteur (2012)

3-LES ORIENTATIONS DE LA POLITIQUE URBAINE LOIN DES INSTRUMENTS D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME

En parallèle à la révision du PDAU qui a enregistré un retard en matière d'achèvement et d'approbation et de mise en œuvre. Le phénomène de la périurbanisation continue à se développer ; c'est pourquoi la solution des pôles urbains proposées à (Fesdis et Hamla) ainsi que la réalisation d'un programme d'équipement et de logements à Boukaaben en dehors des instruments d'urbanisme a été entamée pour pallier à cette contrainte d'évolution de la ville de Batna et résorber le déficit en logement et en équipements (notamment universitaires).C'était les choix auxquelles les autorités locales ont fait recours comme mesure d'urgence dans le souci d'alléger la pression sur la ville de Batna vu le problème du foncier qui s'opposé.¹⁴⁴

¹⁴⁴ -Enquête auprès de la Direction de l'urbanisme et de la construction-service urbanisme bureau des instruments d'urbanisme. DUC-BATNA

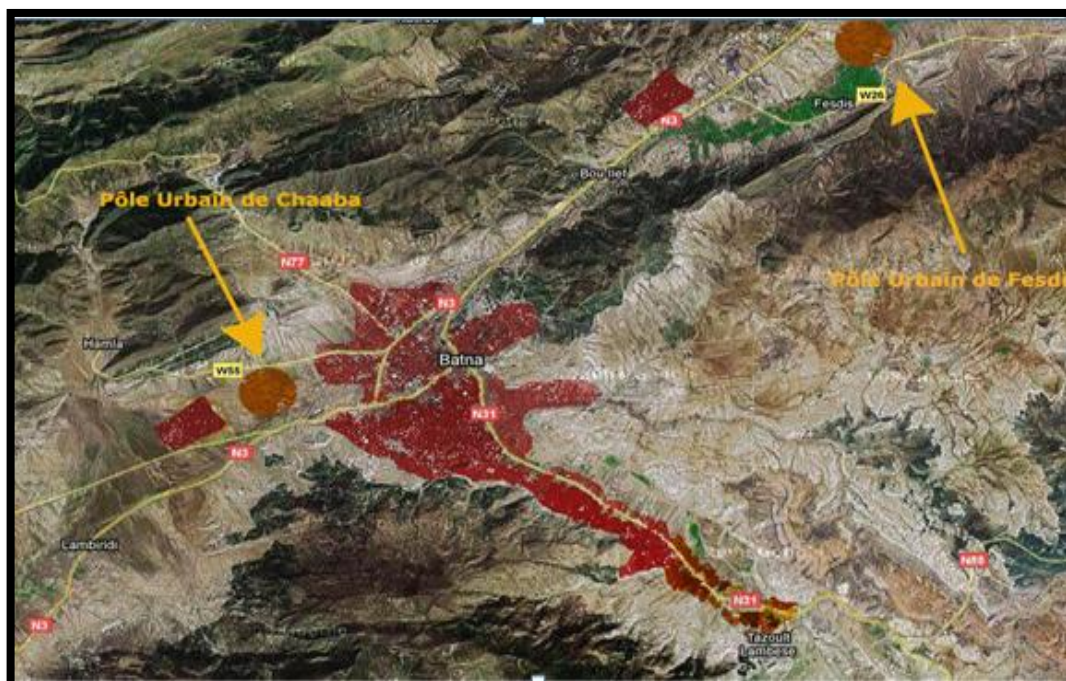
La seule alternative, pour contourner la contrainte du foncier, a été la création de ce que l'on appelle : les nouveaux pôles urbains.

- L'un au sud-ouest dans la commune de Chaaba, au détriment d'une ferme agricole . La politique émanant de ce pôle étant de cerner la crise de logements dans la ville de Batna

Et afin de dépasser les différents problèmes urbanistiques que connaît la ville, il a été procédé à la création de ce nouveau pôle urbain sous forme de POS pour accueillir plus de 120.000 habitants .Ces POS n'ont pas été proposés ni par le PDAU ni par sa révision. La création de ces POS émane d'une décision politique par la promulgation du décret ministériel 457/05 du 30/10/2005 portant le transfert de 417 hectares de terrains agricoles en terrains urbanisables.

- L'autre au nord dans la commune de Fesdis, où il a été programmé un pôle universitaire d'une capacité de 25 000 places pédagogiques et un important programme de logements.

Des déplacements de populations créeront des mouvements pendulaires quotidiens à cause d'une interdépendance entre la ville mère et les nouveaux pôles.



Carte .09: Les deux pôles urbains (HAML+ FESDIS)

Source : Schéma de cohérence urbaine (SCU) Batna URBACO- Avril 2010

Une question se pose est-ce que la ville de Batna a vraiment besoin de transférer ces terrains d'une vocation agricole en une masse de béton ? Si on revient à l'étude de la révision du PDAU et lors de la deuxième phase et précisément la page 24, il a été souligné que les poches vides dans la ville de Batna sont d'une superficie de 2804 hectares .Cela veut dire que la ville de Batna n'a pas d'endicape en matière de disponibilité foncière pour réaliser les différents programme d'aménagement mais le problème qui se pose c'est la nature juridique privé des terrains. Cela prouve l'incapacité des responsables à trouver des solutions et une entente avec les propriétaires fonciers.

4-LA NATURE JURIDIQUE DES TERRAINS DANS LA VILLE DE BATNA

Malgré les difficultés de déterminer la nature juridique des terrains dans la ville de Batna, on peut les classés en quatre partie :

4.1-LES TERRAINS COMMUNAUX

A l'instar des autres communes du pays et en 1974 date de la promulgation de la loi des réserves foncière , l'APC de la ville de Batna a commencé à mettre en application cette dernière afin de constituer son porte feuille foncier .Cela lui a permis d'acquérir une surface importante tout en respectant les besoins des familles propriétaires.

La superficie totale de ces terrains a atteint 66.8/°de la superficie totale de la ville qui est de 3393.97 hectares, ce qui est important par rapport aux autres propriétés.¹⁴⁵

4.2-LES TERRAINS PRIVES

Cette propriété occupe la deuxième position en matière de superficie. Elle avoisine un total de 657.08 hectares avec un taux de 19.3 /°et qui représente les biens des propriétaires.¹⁴⁶

Au moment ou l'APC n'a pas pu répondre aux besoins pressant en logement vu son incapacité financière, Les privés ont trouvé l'occasion de vendre leurs terrains pour la construction individuelle, réalisant ainsi un maximum d'intérêt personnel sans se rendre compte de la situation urbaine de la ville par l'apparition des quartiers illicites (bouakal, k'chida, bouzourane parc à fourage ..etc)

Il est a noté que la propriété privé occupe tous les terrains destinés à l'urbanisation ce qui fait obstacle devant les instruments d'urbanisme.

¹⁴⁵ Direction du cadastre-batna

¹⁴⁶ idem-141

4.3-LES TERRAINS DE L'ETAT (DOMANIAL)

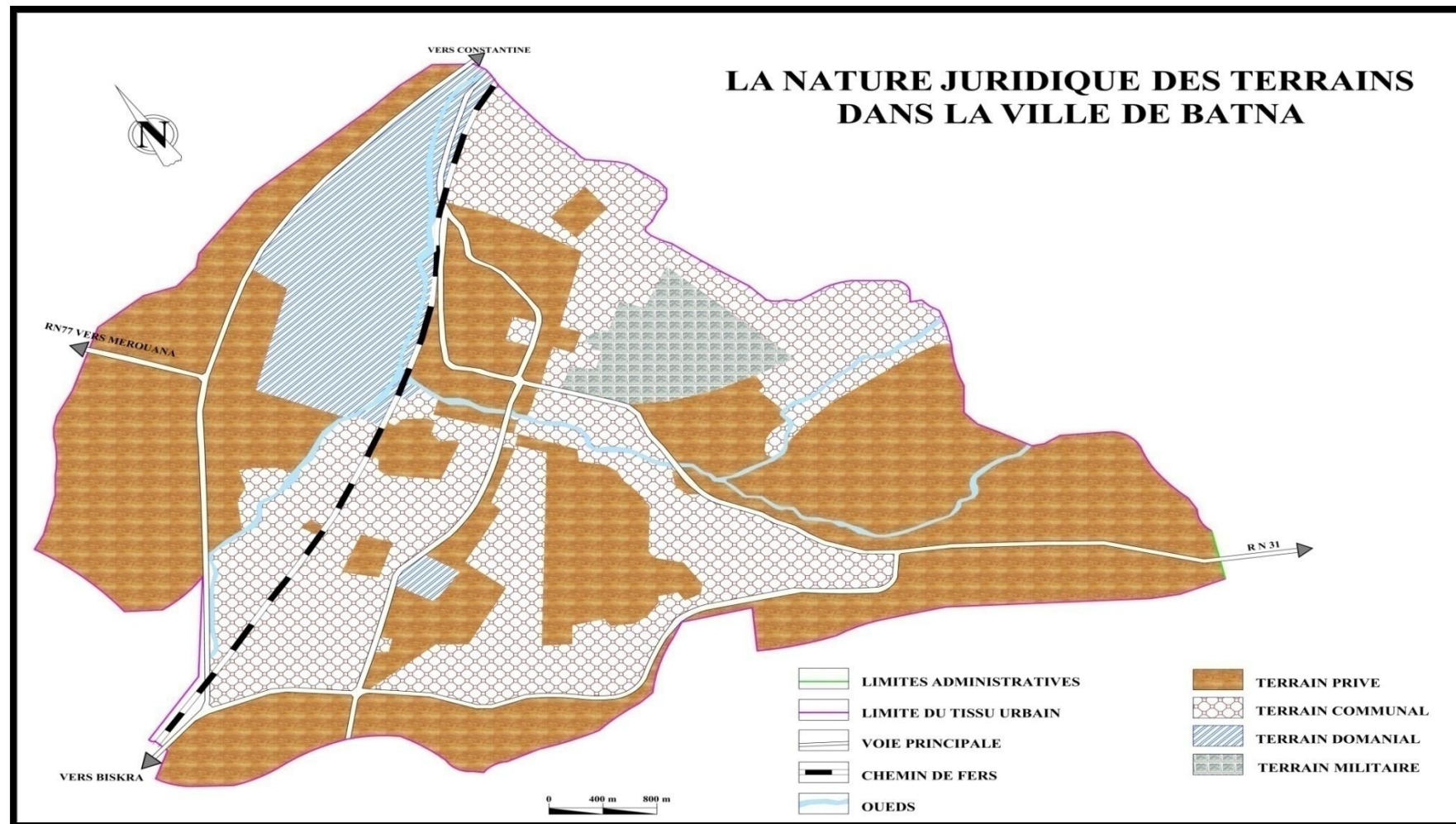
Ces terrains occupent une superficie de 339.88 hectares représentant un taux de 10.01 /° de la surface totale de la ville.¹⁴⁷

4.4-LES TERRAINS MILITAIRES

Ces terrains sont situés dans la partie Nord –Est de La ville. Leur exploitation est purement militaire (la construction des bases militaires, champ de tir, parc pour matérieletc. Cette propriété occupe une superficie de 130 hectares avec un taux de 3.83 /° de la surface totale de la ville.¹⁴⁸

¹⁴⁷ IDEM-141

¹⁴⁸ IDEM-141



Carte .10 : la nature juridique des terrains dans la ville de Batna

Source : thèse de magister (la dynamique spatiale et formes urbaine à Batna -2000) + traitement de l'auteur 2012

Origine de la propriété	Les opérations réglementaires qui s'appliquent sur la propriété foncière			NATURE D'EXPLOITATION			NATURE DE LA PROPRIÉTÉ RESULTANTE		
Propriété de l'état	investissement	Vente dans le cadre de cession des biens de l'état		Equipement	habitat		public	privé	
Propriété de la commune	investissement	Investissement dans le cadre de l'habitat individuel	Investissement dans le cadre de l'habitat collectif	Equipement	lotissement	habitat collectif	public	privé	privé
Propriété privée	exploitation		Vente ou location	Habitat		Habitat + commerce	privé		privé

Tableau .11 : La nature de l'exploitation du foncier dans la ville de Batna

Source : Auteur (2012)

La propriété privée donne l'occasion aux privés de jouir de leurs propriétés sans se rendre compte de la situation du tissu urbain de la ville et de son développement loin des instruments d'urbanisme.

5- LES DISPONIBILITES FONCIERS DANS LA VILLE DE BATNA

5.1-Variante 01 : secteur urbanisé

Le centre ville peut offrir des possibilités de refaire la ville sur elle-même dans le cadre d'une opération de densification urbaine.

Un urbanisme intensif peut jouer un rôle d'appui, et de soutien des programmes de développement et ce par le recours aux types d'intervention sur les tissus existants, quelque soit l'appellation : qu'il soit le renouvellement urbain, la requalification urbaine ou bien la construction de la ville sur la ville. C'est une urgence du moment que l'urbanisme d'étalement a bien prouvé ses limites, à cause du gaspillage des terrains urbanisés et la saturation des potentialités foncières déjà rare dont les générations futures ont le droit d'en bénéficier.

Le POS N°08 propose des tours de plusieurs étages à la cité de recasement 192 logements (cité évolutive) à cause de la rareté des disponibilités foncières. Les sites a recyclé vu leur nature juridique communale ouvre de nouvelles disponibilités foncières notamment les 192 logements de recasement situés sur les allés Saleh Nezzar ,252 logements de la cité Chikhi et 260 logements de k'chida.

5.2-Variante 02 : secteur à urbaniser

Elle couvre les secteurs d'extension périphérique représentée par les neufs (09) plans d'occupation des sols (POS) proposés par le plan directeur d'aménagement et d'urbanisme (PDAU).

Malheureusement, La dominance totale de la propriété foncière privée au niveau de ces POS s'est répercutée négativement sur leur mise en œuvre et de l'application des variantes d'aménagement proposées par ces instruments d'aménagement et d'urbanisme.

Ces secteurs subissent de jour en jour une consommation d'espace par l'action informelle (construction illicite).

Dans cet environnement urbanistique, les POS sont soumis aux pratiques de spéculateurs fonciers et activités des écrivains publics loin de la réglementation. Leurs activités facilitent et induisent des mutations foncières en forme sous sein privée, ces dernières sont à l'origine de la construction illicite.

L'incapacité de la mobilisation du foncier privé a conduit à l'exploitation des terrains hors limite du territoire de la commune de Batna. (Le nouveau pôle urbain de HAMLA).

6-L'OBSTACLE DU FONCIER FACE AUX INSTRUMENTS D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME DANS LA VILLE DE BATNA

Le foncier présente le grand obstacle dans l'application des instruments d'aménagement et d'urbanisme dans la ville de Batna surtout que la majorité des terrains revient aux privés et le petit pourcentage évalué suivant le service technique de l'APC Batna est de l'ordre de 15 % appartient à l'état là où sont situés les POS (hamla).

Pour les terrains privés, ils ont été consommés d'une manière anarchique sans respect des instruments d'aménagement et d'urbanisme. La question reste posée sur le devenir des terrains vides dans les POS et qui sont à récupérer en urgence. Cependant l'état reste incapable de récupérer ces terrains vides qui seront victimes d'un urbanisme chaotique.

Les constructions illicites se sont proliférées et étalées dans la ville de Batna même sur les propriétés de l'état en l'absence d'un contrôle rigoureux cas de la (Zone industrielle).¹⁴⁹

Le propriétaire foncier jouit de sa propriété en la conservant et en l'exploitant pour son intérêt personnel, surtout devant l'incapacité de l'état d'exproprier ces terrains. La promulgation de la loi 90/25 portant orientation foncière a créé une élasticité dans les relations foncières et que chaque propriétaire peut obtenir la parcelle et la surface qu'il veut suivant le prix du marché et l'accord des parties contractuelles.

Pour constituer son porte-feuille foncier pour la réalisation des équipements programmés par les POS, l'APC se trouve handicapée par manque de moyens financiers devant la situation de payer les propriétaires privés aux prix du marché pour exproprier leurs terrains.

¹⁴⁹ Révision du plan directeur d'aménagement et d'urbanisme -PDAU-.

La problématique du foncier dans la ville de Batna reste posée et sa solution ne réside pas dans la révision du plan directeur d'aménagement et d'urbanisme (PDAU) et n'ont plus de l'APC qui reste incapable devant la nature juridique privé des terrains. La solution revient à l'état qui doit fournir un budget pour l'expropriation du foncier privé afin de constituer un porte feuille foncier pour appliquer les instruments d'aménagement et d'urbanisme.

Un deuxième problème foncier se pose, lié à l'opération cadastrale .L'état ne lui avait pas donné assez d'importance qu'elle mérite. Jusqu'à ce jour l'opération cadastrale n'a touché que 40/°de la surface de la ville de Batna¹⁵⁰ .Les parties cadastrées sont les surfaces construites et urbanisés mais les parties périphériques n'ont pas bénéficié de cette opération. L'opération cadastrale de la ville de Batna n'est qu'une opération de recensement des propriétés exploitées d'une manière informel et de leurs régularisation .La cause revient aux décisions prises par l'état.

7-LES PLANS D'OCCUPATION DES SOLS –POS- DANS LA VILLE DE BATNA

La ville extra-muros génératrice de l'étalement urbain apparaît de la première lecture des plans d'occupation des sols. Le secteur urbanisé se trouve en état de saturation, les secteurs a urbanisé formant la périphérie organisé sous forme de POS, constitues une des possibilités pour le bon développement de la ville.

Après l'approbation du plan directeur d'aménagement et d'urbanisme -PDAU - en 1998, les études relatives à l'élaboration des POS de la ville de BATNA ont été engagées.

Le PDAU de 1998 a proposé onze (11) POS .chaque POS a son programme d'équipements et d'habitat, d'espace vert, d'aire de jeux...etc.) .D'après notre enquête sur terrain les neuf POS sont occupé par l'habitat illicite malgré l'enveloppe financière qui a été consacrée pour leurs élaborations et qui est de 29.643.491,47 DA¹⁵¹ .

Parmi les onze POS proposés par le PDAU, neuf POS d'entre eux couvrent les secteurs d'extension périphérique outre les deux POS de restructuration du centre ville. Ce taux de constructions illicite prouve le non respect des orientations des instruments d'urbanisme de la ville de Batna malgré leurs opposabilités aux tiers.

150 Cadastre de la ville de Batna.

151 DUC –Direction de l'urbanisme et de la construction -Batna -, service urbanisme, bureau des instruments d'urbanisme.

LES PLANS D'OCCUPATION DES SOLS (POS) DANS LA VILLE DE BATNA

-Le plan d'occupation des sols POS N°01 ouled b'china LE POS N°01

Situé à l'ouest de la ville d'une surface de 178.15 ha longeant a la fois l'évitement nord et le quartier k'chida. Approuvé le 09/06/2002.

Les terrains appartenant aux particuliers acquit du marché foncier libre. On peut dire que c'est un effort des gestionnaire locaux et effort modeste de la commue en récupérant ce foncier privé pour l'intérêt général. Les terrains appartenant aux particuliers acquits du marché Foncier libre dont le prix varie entre 1000,00DA/m2 et 2000,00DA/m2-Direction des domaines de la wilaya de Batna.

La nature juridique	Les équipements proposés			
	Les équipements	Nombre	Surface (m2)	Etat actuel
Privé	Placette public	1	16900	Constructions illicites
	Parc de loisir	1	65676	Constructions illicites
	Terrain de sport	2	43700	Constructions illicites
	Hôpital	1	175000	Constructions illicites
	Ecole primaire	7	15058	2 réalisées et 5 Constructions illicites
	CEM	2	11478	Réalisés

Tableau.12 : Le plan d'occupation des sols POS N°01 ouled b'china

Source : Auteur 2012-résultat de l'enquête sur terrain, auprès du Maitre de l'œuvre (bureau d'étude), auprès de la DUC et de l'APC.

-Le plan d'occupation des sols POS N°09 Ouled B'china

Situé au NORD OUEST de la ville de Batna .Sa superficie est de 40 hectares .Il a été approuvé le 09/06/2002.

La nature juridique	Les équipements proposés			
	Les équipements	Nombre	Surface (m2)	Etat actuel
Privé	Bibliothèque	1	900	Terrain vierge
	Administration	1	400	Terrain vierge
	Ecole fondamentale3	1	3600	Constructions illicites
	Jardin d'enfant	1	1700	Constructions illicites
	Placette	1	10000	Constructions illicites
	Mosquée	1	2400	Constructions illicites

Tableau.13 : Le plan d'occupation des sols POS N°09 ouled b'china

Source : Auteur 2012-résultat de l'enquête sur terrain, auprès du Maitre de l'œuvre (bureau d'étude), auprès de la DUC et de l'APC.

-Le plan d'occupation des sols POS N°02 Evitement sud

Situé au SUD de la ville de Batna .Sa superficie est de 193.30 hectares .il a été approuvé le 13/01/2001.

La nature juridique	Les équipements proposés			Etat actuel
	Les équipements	Nombre	Surface (m2)	
Privé	Sureté urbaine	1	1440	Constructions illicites
	Ecole fondamentale1, 2	3	9000	Constructions illicites
	Ecole fondamentale base 3	3	12446,7	Terrain vierge
	Maison de jeune	1	2319,34	Constructions illicites
	Terrain de sports	1	9030,34	Terrain vierge
	Crèche et jardin d'enfants	5	2240,47	Constructions illicites
	Centre commercial	1	6427.46	Constructions illicites
	Mosquée	1	6744.81	Constructions illicites
	Bloc administratif	1	8512.98	Terrain vierge
	Sureté urbaine	1	2397.70	Terrain vierge
	Antenne APC	1	4770.3	Terrain vierge
	Antenne PTT	1	2099	Terrain vierge
	Centre culturel	1	5831.94	Terrain vierge
	Lycée	1	17398.24	Terrain vierge
	Unité de soins	1	3885.52	Terrain vierge
	Polyclinique	1	11041.72	Terrain vierge
	Locaux de commerce	1	10135.60	Terrain vierge
	Parc urbain	1	42116.80	Terrain vierge
	Protection civile	1	6081.27	Terrain vierge
	Placette	1	19081.85	Terrain vierge
Central téléphonique	1	2571	Terrain vierge	

Tableau.14: -Le plan d'occupation des sols POS N°02 Evitement sud

Source : Auteur 2012-résultat de l'enquête sur terrain, auprès du Maitre de l'œuvre (bureau d'étude), auprès de la DUC et de l'APC.

-Le plan d'occupation des sols POS N°03 Evitement sud

Situé au SUD de la ville de Batna .Sa superficie est de 66.2 hectares .il a été approuvé le 18/05/2002.

La nature juridique	Les équipements proposés			
	Les équipements	Nombre	Surface (m2)	Etat actuel
Privé+	Crèche	1	25250	Terrain vierge
	Ecole	1	72000	Terrain vierge
	CEM	1	84000	Terrain vierge
	Salle de soins	1	12000	Terrain vierge
	Antenne PTT	1	12000	Terrain vierge
	Salle de sport	1	58000	Constructions illicites
	Mosquée	1	20000	Terrain vierge
	Bibliothèque	1	5000	Constructions illicites
	Musée de vestige	1	69000	Réalisé
	Musée	1	50000	Réalisé
	Musée	1	46000	Réalisé
	Stade	1	396000	Réalisé
	Placette	1	15000	Lycée

Tableau.15: -Le plan d'occupation des sols POS N°03 Evitement sud

Source : Auteur 2012-résultat de l'enquête sur terrain, auprès du Maitre de l'œuvre (bureau d'étude), auprès de la DUC et de l'APC.

Le plan d'occupation des sols POS N°04 Route de Tazoult (I)

Situé au SUD EST de la ville de Batna .Sa superficie est de 160 hectares .il a été approuvé le 13/11/2002.

La nature juridique	Les équipements proposés			
	Les équipements	Nombre	Surface (m2)	Etat actuel
Privé	Crèche	1	1700	Terrain vierge
	Centre commercial	1	2000	Terrain vierge
	Placette	1	3600	Terrain vierge
	Centre de santé +maternité	1	2000	Constructions illicites
	CEM	1	6000	Terrain vierge
	Terrain de sport	1	10000	Constructions illicites
	Maison de jeune	1	1800	Constructions illicites
	Salle de sport	1	1800	Constructions illicites
	Ecole	2	9900	1 réalisée + Constructions illicites

Tableau.16 : -Le plan d'occupation des sols POS N°04 Route de Tazoult (I)

Source : Auteur 2012-résultat de l'enquête sur terrain, auprès du Maitre de l'œuvre (bureau d'étude), auprès de la DUC et de l'APC.

Le plan d'occupation des sols POS N°04 Route de Tazoult (II)

Situé au SUD EST de la ville de Batna .Sa superficie est de 66.9 hectares .il a été approuvé le 13/11/2002.

La nature juridique	Les équipements proposés			Etat actuel
	Les équipements	Nombre	Surface (m2)	
Privé	Ecole	2	2580	Terrain vierge ,Constructions illicites
	Salle polyvalente	2	26000	Constructions illicites
	Crèche et jardin d'enfant	1	2580	Constructions illicites
	Sureté urbaine	1	2000	Constructions illicites
	Maison de jeune	1	2000	Constructions illicites
	Siège APC	1	2000	Constructions illicites
	Mosquée	1	1500	Constructions illicites
	Centre commercial	1	4400	Constructions illicites
	PTT	1	2400	Constructions illicites
	Hotel	1	3330	Constructions illicites
	CEM	1	8500	Constructions illicites
	Ppolyclinique	1	2580	Constructions illicites
	Bibliothèque	1	900	Constructions illicites

Tableau.17: -Le plan d'occupation des sols POS N°04 Route de Tazoult (II)

Source : Auteur 2012-résultat de l'enquête sur terrain, auprès du Maitre de l'œuvre (bureau d'étude), auprès de la DUC et de l'APC.

-Le plan d'occupation des sols POS N°05 Parc A Fourrage

Situé au NORD EST de la ville de Batna .Sa superficie est de 76.8 hectares .il a été approuvé le 04/04/2003.

La nature juridique	Les équipements proposés			Etat actuel
	Les équipements	Nombre	Surface (m2)	
Privé	Ecole fondamentale1,2	1	3471	Réalisée
	Ecole fondamentale3	2	6294	1 Réalisée et 1 remplacée par terrain militaire
	Crèche et jardin d'enfant	1	1707	Constructions illicites
	Centre de santé	1	808	Terrain vierge
	Salle omni sport	1	2009	Constructions illicites
	Placette sportive	1	1492,7	Réalisée
	Salle polyvalente	1	1627	Réalisée
	Sureté urbaine	1	881	Réalisée
	Administration	1	1866	Réalisée
	Lycée	1	11000	Réalisée

Tableau.18: -Le plan d'occupation des sols POS N°05 Parc A Fourrage

Source : Auteur 2012-résultat de l'enquête sur terrain, auprès du Maitre de l'œuvre (bureau d'étude), auprès de la DUC et de l'APC.

-Le plan d'occupation des sols POS N°06 Parc A Fourrage

Situé au Nord-est de la ville de Batna, d'une superficie de 58.8 hectares sa date d'inscription est 20/06/1999 et sa date d'approbation est le 06/05/2002 .Ce POS est éloigné des viabilités, deux projets de logements LSP ont été réalisés en procédant à l'acquisition des parcelles de terrain appartenant à des particuliers.

La nature juridique	Les équipements proposés			
	Les équipements	Nombre	Surface (m2)	Etat actuel
Privé	<u>Maison de jeunes</u>	1	2400	Constructions illicites
	<u>Crèche</u>	2	3350	Constructions illicites
	Ecole fondamentale1, 2	2	9000+7200	Terrain vierge
	Ecole fondamentale3	1	14400	Terrain vierge
	<u>Jardin</u>	1	6000	Terrain vierge
	Stade	1	6075	Constructions illicites

Tableau.19 : -Le plan d'occupation des sols POS N°06 Parc A Fourrage

Source : Auteur 2012-résultat de l'enquête sur terrain, auprès du Maitre de l'œuvre (bureau d'étude), auprès de la DUC et de l'APC.

Le plan d'occupation des sols POS N°08 Centre ville I et II Tranche

Situé au NORD de la ville de Batna .Sa superficie est de 52.6 hectares .il a été approuvé le 07/02/2005. Ces deux POS présentent le Secteur urbanisé. Le centre-ville peut offrir des possibilités de refaire la ville sur elle-même.

La nature juridique	Les équipements proposés			
	Les équipements	Nombre	Surface (m2)	Etat actuel
	Complexe de loisirs	1	43100	Surface occupée par les anciennes constructions
	Centre d'affaires	1	2808.3	
	Centre culturel	1	20485	
	Musée	1	2287	
	Centre multi-fonctionnel	1	5860	
	Centre de recherche universitaire	1	1025	
	SNTV	1	4456	
	Lycée	1	11000	
	Administration	1	43100	
	Hôtel	1	2808.3	
	Centre commercial	1	20485	

Tableau.20 : -Le plan d'occupation des sols POS N°08 Centre ville I et II

Source : Auteur 2012-résultat de l'enquête sur terrain, auprès du Maitre de l'œuvre (bureau d'étude), auprès de la DUC et de l'APC.

Le plan d'occupation des sols POS N°10-UB El Manchar

Situé au NORD OUEST de la ville de Batna .Sa superficie est de 76.1 hectares .il a été approuvé le 25/12/2004.

La nature juridique	Les équipements proposés			
	Les équipements	Nombre	Surface (m2)	Etat actuel
Privé	Stade	1	11000	Constructions illicites
	Ecole	4	4(5000)	Constructions illicites
	CEM	2	2(6500)	Constructions illicites
	Mosquée	1	3000	Constructions illicites
	Maison de jeune	1	4500	Constructions illicites
	Centre commercial	1	1300	Constructions illicites
	Crèche	1	2000	Constructions illicites
	Annexe PTT	1	900	Constructions illicites
	Centre de santé	1	100	Constructions illicites
	Sureté urbaine	1	750	Constructions illicites
	Annexe APC	1	540	Constructions illicites
	Jardin d'enfant	2	1800	Constructions illicites

Tableau.21 : -Le plan d'occupation des sols POS N°10-UB El Manchar

Source : Auteur 2012-résultat de l'enquête sur terrain, auprès du Maitre de l'œuvre (bureau d'étude), auprès de la DUC et de l'APC.

Le plan d'occupation des sols POS N°02-UC Parc A Fourrage

Situé au NORD EST de la ville de Batna .Sa superficie est de 76.8 hectares .il a été approuvé le 25/12/2004.

La nature juridique	Les équipements proposés			
	Les �quipements	Nombre	Surface (m2)	Etat actuel
Privé	Annexe PTT	1	1200	Constructions illicites
	Ecole fondamentale1, 2	1	2700	Constructions illicites
	Mosquée	1	2400	Constructions illicites
	Crèche	1	900	Constructions illicites
	Centre de santé	1	2400	Constructions illicites
	Maison de jeune	1	700	Constructions illicites
	PTT	1	1500	Constructions illicites
	Annexe APC	1	1000	Constructions illicites

Tableau.22 : Le plan d'occupation des sols POS N°02-UC Parc A Fourrage

Source : Auteur 2012-résultat de l'enquête sur terrain, auprès du Maitre de l'œuvre (bureau d'étude), auprès de la DUC et de l'APC.

7.1-LA CONCERTATION DES POS

Les plans d'occupation des sols (POS) sont soumis à l'enquête publique après l'achèvement et l'approbation des études pour une durée de deux mois (60 jours). Le problème qui a été enregistré c'est la mauvaise publicité qui permet aux citoyens une bonne compréhension et participation et particulièrement les propriétaires terriens. L'affichage des plans lors de l'enquête publique permet aux propriétaires privés de se manifester.

7.2-L'OBSTACLE DES CONSTRUCTIONS ILLICITES DANS LES PLANS D'OCCUPATION DES SOLS.

La prolifération des constructions illicites, ce phénomène fréquemment distingué dans nos villes. Bien que le processus de régularisation des constructions illicites a été initié par le pouvoir public à titre transitoire, jusqu'à harmonisation des instruments d'urbanisme, il ne cesse de freiner.

La ville de Batna n'a pas échappé à cette urbanisation anarchique qui s'est développée dans les zones périphériques et qui a entraîné une occupation irrationnelle des terrains par un habitat individuel illicite. Les quartiers illicites couronnent la ville de Batna ce qui a produit une mauvaise qualité du cadre bâti. Le propriétaire foncier est l'acteur principal en exploitant ses terrains en habitat individuel d'une manière formel ou informel. Cette situation loin des orientations des instruments d'urbanisme se traduit par la consommation excessive du foncier et l'atteinte à l'urbanisme de la ville.

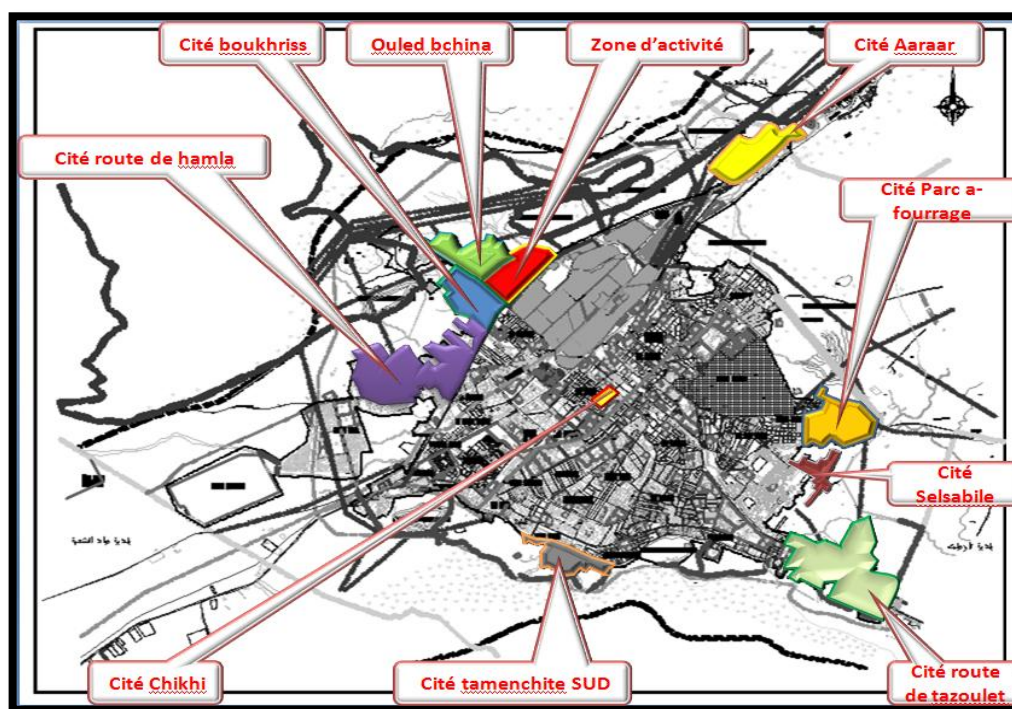
Malgré que des constructions ont fait l'objet de démolition en date du 1 mars 2005 dans le cadre d'application de la loi 05/04 du 14 août 2004, des nouveaux quartiers illicites sont nés et sont en extension sur la périphérie notamment ouled b'china, route de tazoult et un troisième sur l'évitement sud à tamchit.

ZONE	CITE	POS
1	Hamla Nord	POS N°UB 10
2	Hamla Sud	POS N°UB 10
3	Ouled b'china Sud	POS N°01
4	Ouled b'china Nord	POS N°09
5	Tamachit	POS N°02
6	Route de Parc à Fourrage	POS N°05 et POS N° 06 et POS N° 02c
7	Route de Tazoult Nord	POS N°4 II
8	Route de Tazoult Sud	POS N°4 I

Tableau.23 : la localisation des constructions illicites par rapport au plan d'occupation des sols-POS-

Source : Auteur 2012-résultat de l'enquête sur terrain, auprès de la DUC et de l'APC.

LES QUARTIERS ILLICITES SUR LA PERIPHERIE DE LA VILLE DE BATNA



Carte.12 : L'habitat illicite dans la ville de Batna

Source : Direction de la construction et de l'urbanisme (DUC) Batna.

7.3-LE POLE URBAIN DE HAMLA POS 1,2 et 3 COMME SOLUTION FACE AU PROBLEME DU FONCIER PRIVE

La ville de Batna se trouve confronté à L'obstacle de la nature juridique entravant l'extension urbaine. La majorité des terrains destinés à l'extension de la ville selon les instruments d'urbanisme sont des propriétés privées.

Cela a été confirmée par le rôle assuré par le pouvoir local au niveau du nouveau pole urbain de Hamla dont la nature juridique est domaniale et celui qui a été totalement absent au niveau des 11 POS de la commune de Batna.

La ville s'est trouvée dans l'incapacité de régler le problème de logement et à faire face à la demande de sa population et de celle qui arrivait à force des flux migratoire.

L'absence de terrains due à la saturation foncière, ont mis la ville dans l'impasse. Cette absence de réserves foncières a été un handicap pour l'évolution de la ville et

son développement. La solution étant alors de reporter sa croissance ailleurs en dépend des terrains agricoles. Cas du pôle de HAMLA.¹⁵²

Le nouveau pôle urbain dit «Hamla», sis au Sud-ouest de la ville de Batna, sur le Prolongement du quartier de Kéchida, s'étend sur une superficie de 417 ha. Il se compose de logements collectifs, des équipements publics d'accompagnement, des installations supérieures comme les cités universitaires, la cité administrative... La capacité d'accueil de ce pôle dépasse les 40 000 habitants avec toutes les commodités de la vie moderne y compris les espaces verts sur 26 ha. Il contient un vaste programme d'équipements, pour lui acquérir un nouveau caractère d'urbanité.

Le nouveau pôle urbain de Hamla permet une importante offre foncière. Il a été réparti au début en deux POS auxquelles s'ajoute un troisième POS ensuite un quatrième notamment :

- Le POS 1, 2 d'une superficie de 106 ha. Sa date de création est le 15/03/2006 et sa date d'approbation est 06/12/2006
- Le POS 3 couvrant une superficie de 180 ha. Sa date de création est le 08/03/2008 et sa date d'approbation est 30/12/2008

Seulement une superficie de 44,44 ha qui appartient au territoire de la commune de Batna.

- Le POS 4 d'une superficie de 110 ha.

Le pôle est composé de 30 projets réalisés ou en cours de réalisation, à savoir le lycée (déjà opérationnel), le CEM, base 6, (opérationnel), le CEM, base 5, en cours de réalisation (taux de réalisation 80%), le groupe scolaire, la cité universitaire (A, B, C) entièrement achevée d'une capacité de 8 000 lits, l'agence postale, l'antenne administrative, la mosquée, le centre de transfusion sanguine, la salle polyvalente, le centre de formation, l'agence Sonelgaz, le circuit d'examen et les locaux commerciaux et autres projets en cours de réalisation.

Toujours à la cité Hamla, au plan d'occupation des sols n°3, le projet de construction de 1600 logements sociaux concernant les projets de réalisation de 900/1500 logements sociaux et 2 000 logements LSP inscrits au titre du programme 2009.

¹⁵² -Plan d'aménagement de la wilaya de Batna (PAW).Phases : I, II, III. A.N.A.T. (agence nationale d'aménagement du territoire).2008.

8-LES INFRACTIONS AUX REGLES D'URBANISME ET SANCTIONS

Dans la ville de Batna le propriétaire privé est l'acteur principal dans le non respect des instruments d'urbanisme. Ces propriétaires privés sont consommateurs du foncier par l'exploitation de leurs terrains en habitat individuel d'une manière formel ou informel.

Selon le décret exécutif 91/176 du 28/05/1991 et dans la législation algérienne, aucune construction n'est tolérée sans permis de construire et qui sera délivré en conformité avec les orientations des instruments d'aménagement et d'urbanisme. Toute personne ayant son permis de construire doit achever ses travaux conformément au permis de construire qui lui a été délivré afin d'avoir après un certificat de conformité qui lui permettra l'exploitation de sa construction (habitat, commerce....)

Dans le cas du non respect de la loi, la législation algérienne a initié des lois de sanctions notamment :

- La démolition
- L'amande financière
- La prison

Mais il semble que ces lois de sanctions restent théorique du moment qu'elles ne sont pas appliquées sur terrains.

D'après notre enquête et durant la période de l'élaboration de la révision du PDAU (2005-2012) ,669 décisions de démolitions ont été arrêtées par les inspecteurs de l'urbanisme et des agents chargés de cette mission. Seulement 202 décisions ont été appliquées.¹⁵³

¹⁵³ -Direction de l'urbanisme et de la construction-service urbanisme bureau des instruments d'urbanisme.
DUC-BATNA

CONCLUSION

Batna chef lieu de wilaya, par sa position stratégique avait une forte attractivité des populations. Les différentes périodes de recensement (R.G.P.H) prouvent l'importante évolution de la croissance de la population et en parallèle du parc logement. Cette évolution galopante de la population et ces besoins en logements s'est répercuté négativement sur l'évolution urbaine de la ville notamment sur les quartiers périphérique constitués de l'habitat illicite qui se développe anarchiquement et quantitativement vu les besoins pressant en logement.

La ville de Batna n'a pas échappé à cette urbanisation anarchique qui s'est développée dans les zones périphériques et qui a entraîné une occupation irrationnelle des terrains par un habitat individuel illicite. Les quartiers illicites couronnent la ville de Batna ce qui a produit une mauvaise qualité du cadre bâti. Le propriétaire foncier est l'acteur principal en exploitant ses terrains en habitat individuel d'une manière informel .Cette situation est loin des orientations et du respect des instruments d'urbanisme .Elle se traduit par la consommation excessive du foncier et l'atteinte à l'urbanisme de la ville. Malgré l'existence des lois et des textes relatifs aux infractions aux règles d'urbanisme, les sanctions restent théorique du moment qu'elles ne sont pas appliquées sur terrains ce qui a encouragé l'urbanisme anarchique.

En 1994 la ville de Batna a bénéficié du plan directeur d'aménagement et d'urbanisme. Le PDAU de la commune de Batna avait pour objectif de redonner à la ville sa dimension régionale, renforcer son rôle en tant que métropole, améliorer la qualité de vie de ses habitants, contenir la croissance périurbaine et protéger l'environnement. La révision du PDAU a été lancée en 2005 vu Le développement spectaculaire de la ville de Batna qui a conduit à une saturation des tissus urbains. L'indisponibilité de l'espace urbanisable a conduit à une extension le long des axes vers une conurbation avec les centres urbains environnants. Cette extension est onéreuse en terme de gestion mais néfaste pour un espace agricole à haute potentialité.

Le plan directeur d'aménagement et d'urbanisme (PDAU) de la ville de Batna approuvé en 1998 a déterminé onze (11) plans d'occupation des sols (POS). Juste après son approbation, les études relatives à l'élaboration des POS de la ville de BATNA ont été engagées. Les POS couvrent les secteurs d'extension périphérique outre les deux POS de restructuration du centre ville.

La ville extra-muros génératrice de l'étalement urbain apparaît de la première lecture de la carte des plans d'occupation des sols. Les secteurs a urbanisé formant la périphérie organisé sous forme de POS, constitues une des possibilités pour le bon développement de la ville. Le secteur urbanisé se trouve en état de saturation, en

L'absence d'une prise en charge globale portant la rénovation du centre ville, malgré l'élaboration d'un POS spécifique c'est le POS N°08. Il semble que l'incapacité de l'exécution de ces POS revient :

- Manque de moyens financiers.
- Manque et l'absence d'un encadrement législatif.
- Le contenu sommaire et limité c'est-à-dire que seule les ilots de nature juridique communale et domaniale qui sont entrain de subir des propositions d'aménagements (Rénovation).

Les études d'élaboration des POS se sont succédées par la suite pour avoir leur achèvement en 2006, sachant qu'aucun d'eux n'a été élaboré conformément à la durée réglementaire de 12 mois (cette durée varie de 23 mois jusqu'à 36 mois). Chaque plan a proposé un programme d'aménagement notamment l'habitat, les équipements, l'espace vert, les aires de jeux...etc.) .

Pendant et on procédant à la comparaison entre l'étude (le volet théorique) et la réalité (le volet pratique) un décalage flagrant les caractérisent.

D'après notre enquête sur terrain ces POS sont occupés par l'habitat illicite malgré l'enveloppe financière qui a été consacrée pour leurs élaborations. Ajoutant à cela les POS localisés sur les voies d'évitement cas des pos 1-2-3- et ub10 sont devenus des décharges publiques et des dépotoirs des déchets (démolition des constructions).

Ces pos, dès leurs approbations sont mal pris en charge par les gestionnaires face aux propriétaires fonciers. Malgré le respect de la procédure administrative des études POS par la commune de Batna, particulièrement par leur soumission à l'enquête publique pour une durée de deux mois (60jours), nous avons enregistré une mauvaise prise en charge d'une réelle publicité permettant une large concertation assurant leurs mises en œuvre.

Dès l'approbation des POS, on assiste à une situation de mauvaise prise en charge de leurs mise en œuvre, traduisant l'incapacité des gestionnaire locaux de concrétiser les dispositions du nouvel environnement législatif émanant à la fois de la politique urbaine et foncière de l'après 1990, qui se veut initiatrice d'un marché foncier et immobilier libre dont les intervenants axiaux sont les propriétaires fonciers.

Malgré que Les plans d'occupation des sols étudiés par les différents bureaux d'études étatiques ou privés sont approuvés par délibération des assemblées populaires communales, les propositions envisagées ne se réalisent pas dans leur totalité.

Dans la ville de Batna, Beaucoup de difficultés dans le domaine foncier entravent l'application des instruments d'aménagement et d'urbanisme entre autre les plans d'occupation des sols (POS). Notamment :

- Les propriétaires fonciers qui restitués dans leurs droits, par la loi d'orientation foncière sont détenteurs d'un grand potentiel foncier à l'intérieur et à l'extérieur des périmètres urbain et s'imposent, aujourd'hui comme des acteurs majeurs dans la production de l'espace.
- Le problème de vérification de la propriété foncière et de la définition de la nature juridique des terrains .Malgré l'urgence de la situation, l'opération du cadastre à nos jours n'a touché que 40/° de la ville et qui représente la partie déjà construite.
- L'opération cadastrale n'a pas touché à la périphérie et les zones d'extension qui représentent les plans d'occupation des sols (POS) programmées par le plan directeur d'aménagement et d'urbanisme (PDAU) n'ont pas bénéficié de cette opération jusqu'à ce jour.
- L'opération cadastrale n'a pas résolu le problème du foncier, elle attend que les cités illicites apparaissent et elle ne fait que recenser l'existant c'est en quelque sorte un recensement et une régularisation des constructions illicites.
- La mobilisation des terrains relevant du droit privé.
- Un autre problème se pose relatif au foncier c'est L'état d'indivision qui est en voie de complication de jour en jour par la succession des héritiers, cela constitue un vrai frein à la mobilisation du foncier, car elle ne permet ni d'identifier les propriétaires fonciers pour les soumettre à leurs responsabilités ni la facilitation aux opérateurs publics de réaliser l'intérêt public.
- La succession des héritiers, constitue un vrai frein à la mobilisation du foncier, car elle ne permet ni d'identifier les propriétaires fonciers, ni la facilitation aux opérateurs publics de réaliser l'intérêt public.
- Une grande partie du foncier se trouve frappée par le phénomène d'indivision, caractère qui s'est répercuté négativement à la fois sur la concertation et la mise en œuvre des POS, ce qui rend les propriétaires fonciers ainsi que le parcellaire foncier inconnus.
- Les propriétaires préfèrent réaliser des mutations foncières en forme de sous seing privés, afin de s'échapper à la fiscalité. Cela encourage le développement d'un marché foncier informel dont les conséquences sont traduites par l'urbanisation illicite, en offrant aux constructeurs illicites la possibilité d'avoir une pièce de sous seing privée justifiant la propriété, assurée par les écrivains publics, ces pratiques illégales sont à l'origine de la formation des quartiers entiers.

On peut dire que malgré l'élaboration des instruments d'aménagement et d'urbanisme dans la ville de Batna, les interventions sur le tissu urbains restent ponctuelles et non pas générales vu la nature juridique privé des terrains qui fait obstacle. La ville de Batna est confrontée à la problématique du foncier et surtout la propriété foncière privé qui représente le plus grand problème qui a conduit à donner cette situation urbaine actuelle en l'absence d'une opération sérieuse et efficace du cadastre.

La mauvaise prise en charge des aspects économiques des procédures foncières dans les plans d'aménagement et d'urbanisme PDAU et POS, avait constitué un frein quant à la mobilisation de cette ressource dans la ville de Batna.

Le recours exagéré et exclusif aux terrains publics pour la mise en œuvre des POS ,cela a été confirmée par la comparaison du rôle assuré par le pouvoir local au niveau du nouveau pole urbain (cas des POS 1, 2,3 et 4 HAMLIA) dont la nature juridique est domaniale et celui qui a été totalement absent au niveau des POS périphérique de la commune de Batna.

Cette analyse nous a permis de choisir un POS représentatif de l'ensemble des POS élaborés et approuvés. Le choix est basé sur le degré de pertinence par rapport à nos objectifs de recherche. Ce dernier est confrontée à beaucoup de problème en plus qu'il est révélateur de plusieurs paramètre cachés. Il s'agit du pos n°02 Evitement sud que nous allons aborder dans les chapitres qui suivent.

CHAPITRE VI:

**APPROCHES PERTINENTES ET
POSITIONNEMENT
EPISTEMOLOGIQUE**

Introduction

Pour parvenir à vérifier et concrétiser notre hypothèse il est primordial de Choisir soigneusement la méthode, ou les méthodes scientifiques adéquates.

Ce chapitre est consacré au cadre méthodologique de la recherche. On expose les différentes méthodes qui ont été appliquées dans le domaine général de l'architecture et de l'urbanisme par les chercheurs, nous pouvons choisir la méthode qui convient à notre sujet de recherche en justifiant notre positionnement épistémologique.

La méthode répond à la question du « comment » atteindre les objectifs tandis que les techniques indiquent par quel moyen.

La définition du problème de recherche envisagé amènera à opter pour une méthode à utiliser. On va s'orienter vers l'utilisation d'une technique pour aller recueillir des données dans la réalité.

Le chapitre aborde la méthode d'approche et techniques utilisées dans le cadre de cette recherche. Il s'agit de la méthode d'enquête avec les deux techniques : le questionnaire et l'entrevue de recherche.

Ainsi ce chapitre est consacré à l'explication de la méthode d'enquête et ses techniques pour collecter les données nécessaires pour notre sujet de recherche, ainsi que les étapes à suivre pour traiter et interpréter les résultats obtenus, ce qui va permettre de confirmer ou d'infirmer notre hypothèse de recherche.

Ensuite une partie du chapitre est consacrée au questionnaire et les différentes étapes de sa préparation entre autre l'échantillonnage et la détermination de sa taille.

1-LA METHODE

Le mot méthode n'est pas un terme univoque en science (Grawitz 1986). Son emploi s'accompagne habituellement d'un adjectif qui spécifie de quelle méthode il s'agit : méthode expérimentale, méthode historique, méthode d'enquête ...pour n'en nommer que quelques-unes.¹⁵⁴ Le mot méthode peut se rapporter à une façon d'envisager et d'organiser la recherche

2-LA METHODE CHOISIE : LA METHODE D'ENQUETE

La méthode d'enquête se situe habituellement dans le temps présent .elle permet d'étudier les façons de faire, de penser ou de sentir des populations. L'enquête est une méthode de recherche de plus en plus utilisée dans les études qui touchent de près ou de loin à la question de l'espace. Elle permet de recueillir et d'analyser des données liées à la ville. En raison de cette diversité d'intérêt, on peut l'utiliser comme méthode de notre recherche.

L'enquête peut être qualitative ou quantitative. Ce sont deux méthodologies de recueils des données qui reposent sur des objectifs différents. L'enquête quantitative cherche à mesurer les phénomènes, l'enquête qualitative cherche à en spécifier la nature.

La première est centrées sur les processus, la seconde sur les contenus ; ces deux démarches ne s'opposent pas mais sont complémentaires.

Ce sont les buts de chaque enquête particulière qui détermineront si l'étude sera plutôt descriptive, comme dans les sondages d'opinion, classificatrice, comme dans les recensements, **explicative comme dans le questionnaire, ou compréhensive, comme dans l'entrevue** ou de l'observation en situation. La méthode d'enquête a la visée multiple selon le but de la recherche.¹⁵⁵

Observation	Entretien	Questionnaire
Phénomène directement en Situation	point de vue sur le phénomène	positions sur une dimension du phénomène
Contrainte faible		→ contrainte forte

¹⁵⁴ Maurice Angers .Initiation pratique à la méthodologie des sciences humaines .Casbah Edition .P58

¹⁵⁵ Idem 154

Les objets de la méthode d'enquête sont le phénomène de population.

Comme la méthode s'applique généralement à de vastes groupes d'individus. La méthode d'enquête procède souvent par échantillonnage ou sélection d'une partie seulement de cette population.

Les techniques

Les moyens utilisés pour la méthode d'enquête sont diverses techniques de collecte de données. Le choix des techniques d'enquête est défini en fonction des objectifs et du type de données que l'on souhaite recueillir.

Nous nous intéressons à deux techniques : le questionnaire et l'entretien. Chacune de ces techniques poursuit des objectifs différents et produit des données qui éclairent d'une manière particulière les phénomènes étudiés

Les techniques de recherche sont les moyens qui permettent d'aller recueillir des données dans la réalité. Les techniques indiquent comment accéder aux informations que cet objet (population) est susceptible de fournir.

Relativement à notre sujet de recherche nous avons opté pour le questionnaire et l'entretien de recherche. A chaque technique correspond un instrument de collecte de données.

TECHNIQUE DE RECHERCHE	INSTRUMENT DE COLLECTE DES DONNEES
LE QUESTIONNAIRE	LE FORMULAIRE DE QUESTIONS
L'ENTREVUE DE RECHERCHE	LE SCHEMA D'ENTREVUE

Tableau.24 : Techniques de recherche adoptées.

Source : Cours de méthodologie –Dr Farhi .A

2.1-ENQUETE PAR QUESTIONNAIRE

2.1.1- DEFINITION DU QUESTIONNAIRE

Les questionnaires consistent à recueillir des réactions (réponses) à des stimuli (les questions). Il s'agit de créer une situation où le sujet devra se prononcer sur un phénomène selon des modalités prévues et fixées. Les questions sont donc très précises, et les possibilités de réponses délimitées à l'avance. Ces questions et ces réponses sont prévues en fonction de l'hypothèse qu'on cherche à vérifier. Les données produites sont souvent des scores (données discursives standardisées donc transformables en chiffres).

Le questionnaire est un outil méthodologique composé d'une série de questions s'enchaînant de manière structurée. Il permet la collecte méthodique d'informations dans le cadre d'une enquête, de façon directe ou par l'intermédiaire d'un enquêteur. Il

viser la vérification de l'hypothèse théorique. Il permet d'obtenir des renseignements quantitatifs ou qualitatifs, précis et exploitables, souvent présentés sous forme de tableaux ou graphiques.

Pour atteindre les objectifs fixés, nous nous sommes appuyés sur des :

-Des questions simples et importantes qui sélectionnent nos principales interrogations sur le constat d'une situation.

-Des questions qui sont rédigées dans un vocabulaire simple et facilement compréhensible dans les deux langues français et arabe.

Les formulaires sont structurés de la manière suivante :

- ✓ Présentation rapide du thème de l'enquête en rassurant les répondants sur l'anonymat.
- ✓ Questions concernant quelques informations personnelles des répondants.
- ✓ Questions relatives au mode d'acquisition de la parcelle et les démarches administratives poursuivies avant, en cours et après l'achèvement de la construction.
- ✓ Une question sur le niveau de satisfaction des répondants sur le tissu urbain produit et sur l'aspect architecturale et urbain de l'état actuel.

2.1.2- LA PREPARATION DU QUESTIONNAIRE

C'est une étape importante qui conditionne la validité de notre hypothèse de recherche, il s'agit de décrire comment il a été construit, la structure des formulaires et les types de questions adoptées. L'enquête par questionnaire est une voie de recherche très efficace pour obtenir des informations.

Concernant notre sujet de recherche, le questionnaire complète les informations et permet la confirmation ou l'infirmité du lien entre la non application des instruments d'urbanisme et les propriétaires fonciers par l'analyse et l'interprétation des données collectées.

Avant de distribuer les formulaires aux enquêtés, un test permet de valider les choix effectués dans le cadre de l'étude.

Il s'agit pour notre cas d'un questionnaire auto administré, distribué aux domiciles des enquêtés. La vérification et la validation des formulaires se fera juste après leurs récupérations.

2.1.3-LE QUESTIONNAIRE AUTO –ADMINISTRÉ

Il consiste à distribuer les questionnaires, c'est-à-dire donner à chaque informateur un formulaire de question à remplir.

2.1.4-LA CONSTRUCTION DU FORMULAIRE DE QUESTION

Le formulaire de questions, c'est l'instrument du questionnaire, on l'a construit à l'aide de questions ouvertes et fermées basées sur l'analyse conceptuelle et en suivant certaines règles pour éviter les erreurs dans leurs formulations et dans les choix de réponses proposées.

Il faut tenir compte de :

- Disposition générale dans un formulaire
- Leur agencement
- La présentation
- La validation du questionnaire

2.1.5-L'ORIGINE DES CONSTRUCTIONS

Les questions ont été construites à l'aide des indicateurs que l'analyse conceptuelle a permis de dégager. Chaque indicateur a donné lieu à la formulation d'une question ou plus.

Chaque partie du formulaire de questions correspond à un concept de l'hypothèse.

2.1.6-LES MODELES DE QUESTIONS UTILISEES

Le formulaire de questions est essentiellement composé :

De questions fermées qui demande une réponse particulière à l'enquêté. Deux sortes de questions fermées ont été utilisées notamment :

La question à choix unique ou la question dichotomique qui oblige l'enquêté à choisir entre deux réponses (oui et non)

La question à choix multiple qui offre un éventail de réponses. En ajoutant une rubrique autre (préciser).

La question ouverte qui est utilisée d'une façon limitée c'est-à-dire une seule question à la fin du formulaire de question.

2.1.7-La formulation des questions

- Chaque question ne doit contenir qu'une idée.
- On a essayé d'éviter les questions ambiguës.
- Chaque question doit être rédigée en termes neutres pour ne pas influencer l'enquêté.
- Les termes doivent être simples et éviter le vocabulaire spécialisée ou abstrait.
- En rédigeant chaque question, on a employé des termes faisant partie du vocabulaire de la population visée.
- Il ne faut pas utiliser de sigle dans une question, mais nommer la chose.

- Chaque question doit être courte pour éviter les incompréhensions.
- Chaque question doit être claire pour éviter l'imprécision.
- Il ne faut pas demander aux enquêtés des informations précises sur des situations ou des opinions qui s'éloignent trop du présent.

Règles à suivre	Erreurs à éviter
Une seule idée par question	L'ambiguïté
Des termes neutres	La suggestion et la culpabilité
Des termes simples	L'inadéquation
La brièveté	L'incompréhension
La clarté	L'imprécision
La vraisemblance	L'intention, l'anticipation et la mémorisation excessive

Tableau.25 : Les règles à suivre et les erreurs à éviter dans la formulation d'une question

Source : Cours de méthodologie –Dr Farhi .A

2.2-L'ECHANTIIONNAGE

2.2.1-DELIMITATION DE LA POPULATION

Cette étape consiste à déterminer l'échantillon de la population à interroger. Il faut déterminer la population mère pour être en mesure d'interroger un échantillon fiable et représentatif.

La phase de la sélection des éléments de la population devant constituer l'échantillon est une phase importante de la recherche. C'est pourquoi à la lumière de la définition du problème et de critères particuliers, on doit très précisément délimiter la population visée, choisir avec soin l'échantillonnage auquel on procèdera et déterminer la taille de l'échantillon nécessaire. On a choisi l'échantillonnage probabiliste, car il permet d'estimer le degré de représentativité de l'échantillon par rapport à la population dont il est extrait.

Pour choisir un type d'échantillonnage particulier, il faut d'abord revenir à la définition du problème. Celui-ci peut exiger un échantillonnage probabiliste si l'objectif est de généraliser les résultats à toute la population. On pourra réaliser l'enquête auprès d'un échantillon de la population qui devra être représentatif, en déterminant la taille de l'échantillon.

Comme nous avons préalablement sélectionné un Plan d'occupation des sols (POS) représentatif des instruments d'urbanisme, il s'agit donc de déterminer un échantillon de population représentatif relatif au POS. Il est impératif de n'interroger que les chefs de ménage (homme ou femme).

Notre enquête est effectuée sur un sous ensemble de la population mère qui représente les habitants du POS n°02 Evitement sud, vu le nombre important de la population.

2.3-L'ENTREVEU DE RECHERCHE

L'entretien consiste à solliciter des discours concernant un phénomène de la part de ceux qui en sont les acteurs ou les témoins. On interroge directement les sujets, en contraignant le moins possible leurs possibilités de réponse (questions large, temps d'interrogation long, encouragement à se confier...). On engage dans ce cadre une communication qui a pour but de recueillir des informations particulières : le point de vue du sujet sur un phénomène. Les données produites sont des discours, des histoires qui concernent l'ensemble de l'expérience qu'à le sujet du phénomène étudié.

C'est une technique directe utilisée pour interroger des individus isolément. Il vise à faire parler en profondeur les enquêtés. Nous essayerons de bien mener ce type d'investigation afin de pouvoir fournir des données qualitatives remarquables.

Dans l'entrevue de recherche, on va se présenter avec un schéma de questions à aborder avec chaque enquêté. On donne à la personne interviewée la liberté d'élaborer ses réponses à sa guise, mais les sujets de discussion sont préétablis.

Les personnes interviewées sont choisies parce qu'elles correspondent à des caractéristiques de populations établies à l'avance pour les fins de sujet de recherche. Etant donné la durée relativement longue de chaque entrevue de recherche, étant donné le peu d'individus pouvant conséquemment être sélectionnés, étant donné aussi le caractère personnel de chaque entretien, cette technique impose un échantillonnage non probabiliste.

Ces derniers sont Composée des spécialistes ayant une relation d'un coté avec l'élaboration, l'approbation et le contrôle de la réglementation des instruments d'urbanisme et de l'autre du foncier et sa gestion notamment la nature juridique privé vis-à-vis de ces instruments.

Dans notre sujet de recherches ,il s'agit des bureaux d'études comme maitre de l'œuvre, de la DUC (Direction de l'urbanisme et de construction) comme maitre de l'ouvrage , de l'APC comme organisme chargé de l'application et du suivi des instruments d'urbanisme ,Des agents de contrôle de la réglementation (inspecteurs d'urbanisme et agents habilités) et de l'agence foncière comme gestionnaire et régulateur du foncier urbain .Elle est chargée de gérer le portefeuille foncier communal, en plus d'assister les organismes de la collectivité locale dans la préparation, l'élaboration et la mise en œuvre des instruments d'aménagement d'urbanisme.

2.3.1-LA CONSTRUCTION DE L'ENTREVUE DE RECHERCHE

Le schéma d'entrevue, c'est l'instrument de l'entrevue de recherche. Il contient toute les questions susceptibles d'être posées lors de la rencontre avec une personne interviewée. Le schéma renferme tout ce qu'on cherche à savoir à l'égard de la définition du problème de recherche. Comme La question ouverte s'inscrit dans les outils propres à la recherche qualitative. On doit construire notre schéma d'entrevue de recherche à l'aide de questions ouvertes, on se basant sur l'analyse conceptuelle. Une enquête approfondie, menée sous forme de questionnaire qui s'articule autour d'une série de questions ouvertes et directes, des fois indirecte, un entretien individuel ou groupé et un questionnement plus qualitatif que quantitatif.

2.4-ANALYSE ET INTERPRETATION

La dernière étape de l'enquête présente l'analyse et l'interprétation des résultats des deux techniques appliquées dans notre sujet de recherche : le questionnaire et l'entrevue de recherche qui sont des techniques directes qui produisent des données primaires c'est-à-dire des informations qui n'existe pas auparavant

L'analyse des résultats ne peut s'entamer qu'après la phase de dépouillement, et le contrôle continu des données. Les déclarations de nos interviewés sont rigoureusement analysées et synthétisées.

CONCLUSION

Le choix d'une méthode d'analyse semble nécessaire pour pouvoir répondre aux questions initialement posées et pour confirmer ou infirmer notre hypothèse de recherche. Relativement à nos objectifs, nous avons choisi la méthode d'enquête qui nous permettra d'avoir une réponse confirmative ou infirmative de notre hypothèse de recherche.

La méthode d'enquête est une procédure de recherche scientifique, en tant que telle, elle doit répondre aux critères que nous avons vu. Comme méthode, elle correspond à un ensemble organisé d'opérations visant à établir des connaissances généralisables sur les phénomènes. Pour cela, on peut utiliser dans le cadre de cette méthode, plusieurs techniques, selon les objectifs que poursuit la recherche et selon le type de données que l'on souhaite produire. Les principales différences entre les différentes démarches reposent sur la visée de connaissance (loi ou cas), le niveau du phénomène visé (processus ou contenu) et la contrainte que l'on veut imposer aux sujets (qualitatif-quantitatif).

Relativement à notre sujet de recherche nous avons opté pour le questionnaire et l'entrevue de recherche. A chaque technique correspond un instrument de collecte de données.

Et pour plus d'objectivité de la recherche, on a opté pour la technique du questionnaire. L'échantillonnage adopté pour l'enquête est du type probabiliste, vu le nombre important de la population concernée. Le questionnaire a été construit sur la base de l'analyse conceptuelle, sa structure est basée sur la technique de l'entonnoir en commençant par les questions générales aux questions particulières à l'objet de l'étude. La plupart des questions sont fermées à choix multiples. En plus de l'entrevue de recherche ou on va se présenter avec un schéma de questions à aborder avec chaque enquêté. On donne à la personne interviewée la liberté d'élaborer ses réponses à sa guise, mais les sujets de discussion sont préétablis.

**CHAPITRE VII :
L'INFLUENCE DE LA PROPRIETE
FONCIERE PRIVE SUR
L'APPLICATION DES
INSTRUMENTS D'URBANISME
CAS DU POS N°02 EVITEMENT
SUD BATNA**

INTRODUCTION

Le plan d'occupation des sols est un document d'urbanisme établi conformément à la loi n°90/29 du 01 décembre 1990. Il propose à travers les projets urbains une réflexion perspective sur le développement de la ville ou d'une partie de cette ville, dans un souci de maîtrise formelle de l'espace urbain à créer ou à améliorer. Il est établi conformément aux conditions du PDAU auquel il se réfère. Il intervient au moyen des projets urbains sur l'aspect fonctionnel et formel de la ville. Il définit les règles de composition agréant une croissance urbaine sans distorsion, ni dysfonctionnement.

Cette opération d'aménagement de l'extension de la ville de Batna s'inscrit dans le cadre de cet instrument d'urbanisme et tente de mieux structurer l'espace de la ville en temps que chef lieu de wilaya au moyen d'un développement intégré, une gestion rationnelle de l'espace en résolvant des problèmes dont le propriétaire privé fabricant de ce cadre bâti. Nous passerons dans ce chapitre à une lecture critique en matière d'élaboration et de mise en œuvre des instruments d'urbanisme notamment le POS dont le développement urbain a dépassé toute prévision et planification urbaine, suite bien entendu à un besoin social pressant relatif aux contraintes démographiques (croissance et exode rural). L'exode rural qui a pesé négativement sur le cadre bâti.

Afin de nous permette d'atteindre les objectifs de notre étude et de confirmer ou affirmer notre hypothèse, le choix du pos n°02 a été fait d'une manière raisonnée. Le contenu théorique de nos propos mérite d'être confronté à la réalité à travers l'étude d'un cas concrets, celui du pos n°2 en l'occurrence donc on va montrer à travers un exemple concret où se développe la spéculation et le marché immobilier informel sous toutes ses formes. Le choix du pos à étudier revient à sélectionner un cas d'étude choisi d'une manière objective permettant de vérifier notre hypothèse.

Le chapitre objet d'étude sera consacré à l'étude d'un pos de la ville de Batna dont la nature juridique est privée et qui représente un échantillon pour démontrer l'écart entre le volet théorique et le volet pratique. A travers ce chapitre, nous allons suivre de près la comparaison de la réalité du pos N° 02 (Evitement Sud) qui représente un échantillon avec tout l'apport théorique en matière de réglementation d'architecture et d'urbanisme, d'identifier et de cerner les causes du non respect de cet instruments d'urbanisme opposable aux tiers.

En premier lieu, il s'agit de comparer entre l'étude élaborée et approuvée du pos n°02 et la réalité sur terrain. Tous les phénomènes observés sur terrain seront interprétés et qui traduisent le comportement du propriétaire privé qui fait face à l'application de l'aménagement proposé et réglementé du POS comme instrument

d'aménagement et d'urbanisme opposable aux tiers en l'absence d'un contrôle rigoureux sur terrain.

Nous avons choisi un cas d'étude dont les principales difficultés de gestion urbaine se traduisent par de graves atteintes aux règles d'urbanisme et au patrimoine foncier dont le propriétaire privé est l'acteur principale.

1-PRESENTATION DU POS N°02-EVITEMENT SUD –BATNA

Malgré la saturation du site urbain, la ville de Batna dispose d'importantes disponibilités foncières relevant du statut juridique privé qui peuvent répondre aux besoins en terrains urbanisables.

L'intervention programmée par le P.D.A.U concernant le P.O.S n°02 est l'aménagement d'une zone d'extension pour le court et moyen terme. Le POS objet d'étude a été initié en 1998 et sa date d'approbation en 2001.

C'est dans ce contexte que le Bureau d'études économiques et techniques de Batna (BE ETB) s'est vu confié une opération d'aménagement dans le cadre d'une étude d'un plan d'occupation du sol n°02 dans le but de soulager la ville de Batna par un programme d'équipements qui prendra en charge les déficits de la ville ,des quartiers limitrophes ZHUN et du POS lui même .En plus de ça il a été initié dans le but de faire face et stopper les constructions illicites qui commence à se proliférer et d'éviter d'arriver à des cités dortoirs en habitat individuel dépourvu des équipements de première nécessité ,d'espace verts, d'aire de jeux..Etc.

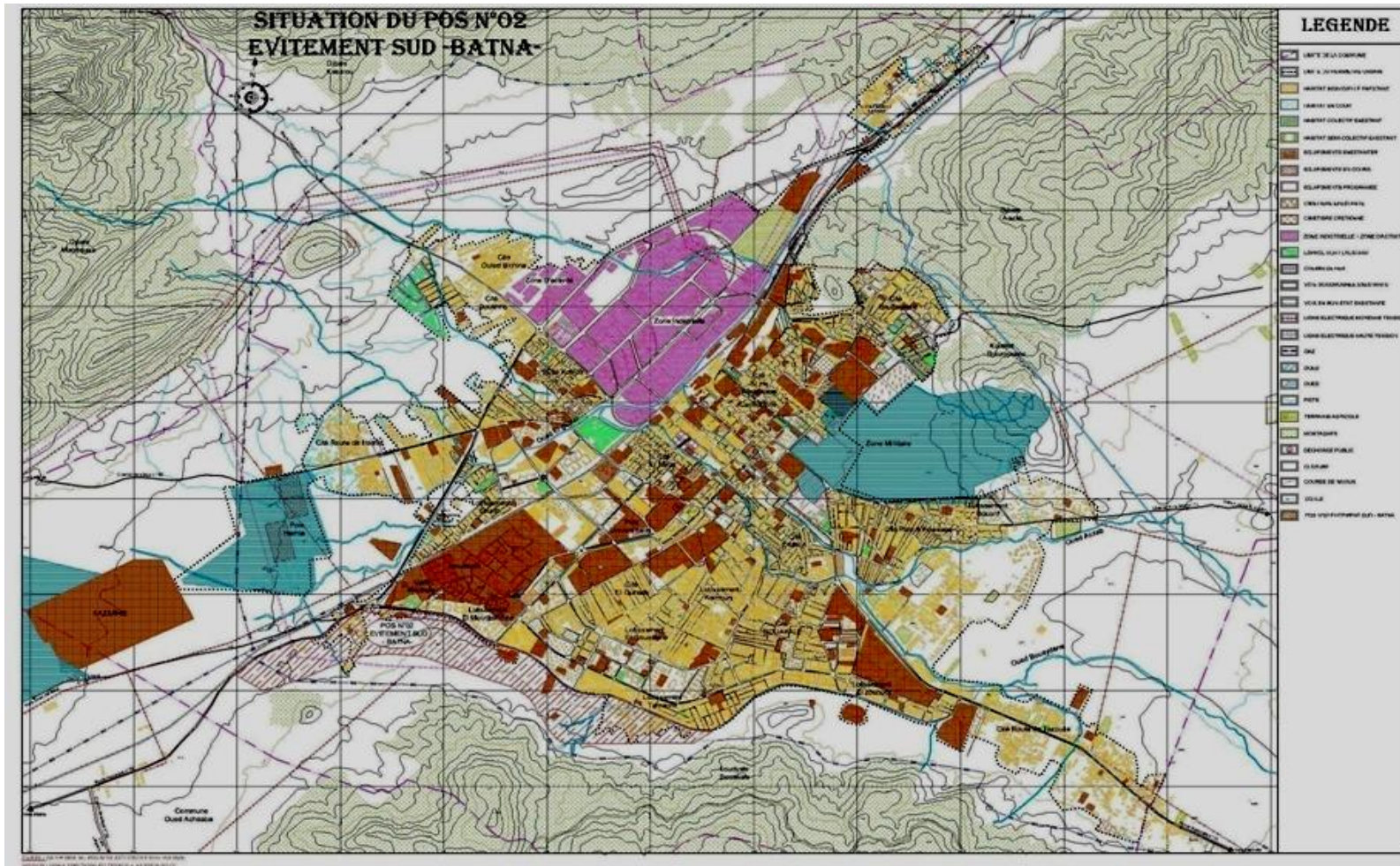
Le pos est en présence d'importantes servitudes, ce qui constitue de sérieuses contraintes pour l'urbanisation. Le pos est traversée par des servitudes qu'ont peut définir comme étant des limites dictées essentiellement par des exigences de sécurité, d'hygiène, de salubrité et de confort.

Autant de facteurs favorisant la dégradation progressive de l'aire d'étude et du cadre de vie des habitants du POS.

1-1.SITUATION

Le pos est située au sud de la ville de Batna, limité par :

- Au Nord par la voie d'évitement qui est devenue actuellement une double voie très dynamique.
- A l'Est par le POS n° 03
- A l'Ouest par des constructions individuelles
- Au Sud par le foret ICH–ALI



Carte 13: situation du plan d'occupation des sols POS Evitement-sud

Source : révision PDAU Batna + traitement de l'auteur 2012

2-CRITERES DE CHOIX DU POS N°02-EVITEMENT SUD –BATNA

Le plan d'occupation des sols POS n°02 (évitement sud) d'une superficie de : 193,30 hectares. Approuvé en date du 13/01/2001. Dès sa date le POS attend sa mise en œuvre et son application .Ce dernier est confrontée à beaucoup de problème notamment :

- Nécessité de réaliser une protection des inondations.
- l'inexistence d'un rejet des eaux usées.
- des avis des services émanant de la DHW (direction d'hydraulique de wilaya)
- Une sur densification en habitat individuel est un problème qui se pose avec une grande acuité dans l'aire d'étude qui subit une consommation de l'espace.

Un grand malaise règne dans l'aire d'étude notamment :

- ✓ Détournement d'usage.
- ✓ Spéculation foncière.
- ✓ Extension abusive et sur densification.
- ✓ Manque incontestable en matière d'équipements.
- ✓ Une surconsommation de terrains urbanisables.
- ✓ La désarticulation des fonctions et structures urbaines.
- ✓ Des constructions en masse pour répondre à des besoins urgents sans aucun respect du paysage urbain.

Un cadre bâti constitué de constructions sans référence architecturale à formes variées édifiées sans respect des servitudes. Donnant ainsi l'aspect de l'éternel chantier. Ces constructions ne sont pas achevées en plus de l'absence de la voirie, l'éclairage, l'espace vert, des aires de jeux...Etc.

Carte.14 : plan du POS n°02 évitement-sud Batna durant son élaboration

Source : Maitre de l'œuvre bureau d'étude économique et technique
de la wilaya de Batna

3-GENESE DE L'ELABORATION DU PLAN D'OCCUPATION DU SOL POS N°02 EVITEMENT SUD DE LA VILLE DE BATNA

L'étude approuvée du POS a réfléchi également à améliorer le cadre bâti existant et à résoudre tous les problèmes exposés précédemment qui greffent le POS et a réfléchi également à trouver des solutions vis-à-vis des terrains vendus dans le cadre de coopératives immobilières et ce par de meilleures Prestations au niveau des équipements, de voiries et des réseaux divers, d'espace vert, d'aire de jeux ... Et en prévoyant une mixité entre habitat individuel et collectif.

Cette démarche ne peut être en conséquence que pluridisciplinaire et dynamique, C'est-à-dire se concevoir depuis la phase stratégique jusqu'à la phase finale en passant par les phases : d'analyse, de conception opérationnelle et d'aménagement, réglementaire, et de réalisation.

Toutes ces phases sont liées et interdépendantes. L'objectif majeur d'une telle démarche est de permettre la maîtrise et la gestion des évolutions tout au long du processus de transformation de l'espace, c'est-à-dire jusqu'au stade final du vécu par les habitants et les usagers. L'étude du POS est composée de trois phases :

Phase 1 : analyse de l'état de fait et programmation

Phase 2 : variantes d'aménagements

Phase 3 : le règlement

L'instrument une fois élaboré est en effet soumis à une procédure d'approbation très complexe et dont les objectifs apparents sont l'information et la participation de tous les membres administratifs chargés de la gestion de l'espace (urbanisme, transport, distribution d'eau, d'énergie, etc.....) Comme prévu par la réglementation.

Il s'agit par ailleurs, d'un travail multidisciplinaire qui interpelle plusieurs spécialistes à la fois : les urbanistes, les architectes, les sociologues, les démographes, les économistes, les historiens, les géographes, les géologues, les géotechniciens, les hydrauliciens, les ingénieurs en voiries et réseaux divers, ... etc., pour ne citer que ceux là. Sans oublier bien sûr les gestionnaires de la ville (les collectivités locales et l'administration) et les premiers concernés c'est-à-dire les propriétaires.

Le nombre d'habitants prévu dans le cadre de la programmation durant la première phase est de : 13050 habitants.

Le nombre de logements programmé est de : 2175 logements

3.1-PROGRAMME GLOBAL DU POS

3.1.1--HABITAT

- 1-Habitat individuel : 1947 logements
- 2-Habitat collectif : 228 logements

3.1.2-LES EQUIPEMENTS

- | | |
|----------------------------------|---|
| 1-Recette de douane | 2-Ecole fondamentale 1 ^{er} et 2eme cycles |
| 3- Ecole fondamentale 3eme cycle | 4-Maison de jeunes |
| 5-Terrain de sports | 6-Crèche et jardin d'enfants |
| 7-Centre commercial | 8-Mosquée |
| 9-Bloc administratif | 10-Sûreté urbaine |
| 11-Antenne | 12-Antenne P.T.T |
| 13-Centre culturel | 14-Lycée1 |
| 5-Unité de soins | 16-Polyclinique |
| 17-Locaux de commerce | 18-Parc urbain |
| 19-Protection civile | 20-Placette |
| 21-Central téléphonique | |

3.1.3-ZONE D'INVESTISSEMENT

3.2-LA DIVISION DU POS EN ZONES HOMOGENES

Le P.O.S. est divisé en 3 zones homogènes.

3.2.1-Une zone urbanisée à restructurer :

Cette zone concerne le périmètre urbanisé. Elle est constituée essentiellement de l'habitat individuel. Sa superficie s'élève à : 43.13 hectares.

Cette zone est composée de constructions illicites sans réseau viaire. Un programme d'habitat individuel et d'équipements est prévu dans cette zone à savoir :

HABITAT INDIVIDUEL : 560 logements.

Equipements :

- ✓ Parc urbain de quartier
- ✓ Locaux de commerce
- ✓ Ecole fondamentale 1er et 2eme cycle

3.2.2-Une zone mixte à aménager : (habitat et équipements)

C'est la zone qui englobe le secteur à urbaniser. Le programme retenu (habitat et équipement) dans le cadre du P.D.A.U lui confère un caractère mixte à dominance d'habitat individuel. L'habitat collectif a été proposé dans le cadre du P.O.S pour briser la monotonie de l'habitat individuel et prolonger le boulevard K L existant. Cette zone couvre une superficie de 149 hectares avec un programme d'équipement important qui dépasse largement le cadre fonctionnel du P.O.S, car il prend en charge le déficit de la Z.H.U.N et des quartiers avoisinants.

Les équipements proposés dans cette zone

1-Recette de douane	2-Ecole fondamentale 1 ^{er} et 2eme cycles
3- Ecole fondamentale 3eme cycle	4-Maison de jeunes
5-Terrain de sports	6-Crèche et jardin d'enfants
7-Centre commercia	8-Mosquée
9-Bloc administratif	10-Sûreté urbaine
11-Antenne	12-Antenne P.T.T
13-Centre culturel	14-Lycée
15-Unité de soins	16-Polyclinique
17-Sûreté urbaine	18-Crèche et jardin d'enfants
19-Protection civile	20-Placette
21-Central téléphonique	

La localisation des équipements est fonction des besoins en espace et des bonnes conditions d'accessibilité. Ces équipements doivent s'affirmer vigoureusement en tant que tels car ils sont appelés à devenir des pôles structurants autour desquels s'articulera une partie de la vie des quartiers périphériques (ZHU.N, TAMACHIT etc.....)

Le programme d'habitat programmé est de :

- 228 logements collectifs
- 1387 logements individuels.

3.2.3-Zone d'investissement :

Cette zone couvre une superficie de : 1,13 hectares. Le programme retenu dans cette zone qui a été proposée par le P.D.A.U sont des lots de 1000 m2. L'activité permise est celle relative à la station service existante notamment l'expertise et le contrôle des véhicules.

REPARTITION DES SURFACES DU P.O.S APPROUVE

Superficie totale : 193.30 Hectares

Habitat				Equipement		Voirie			Espace vert		Zone D'investissement	servitudes
Individuel		Collectif		Nbr	Sup (Ha)	Superficie (Ha)			superficie(Ha)		Superficie(Ha)	superficie(Ha)
Nbr	Sup	Nbr	Sup			primaire	boulevard	secondaire	tertiaire			
1947	73.80	228	7.15	30	22.97	4.84	7.57	15.95	7.04	14051	1.13	38.34

Tableau.26 : Répartition des surfaces du POS approuvé

Source : BEETBATNA –Règlement du POS approuvé

Carte.15 : plan réglementaire approuvé du POS n°02
évitement-sud Batna

Source : Maitre de l'œuvre bureau d'étude économique et technique
de la wilaya de Batna

3.3-LES ETAPES PROPOSEES POUR LA MISE EN ŒUVRE ET APPLICATION DU P.O.S

3.3.1-ECHEANCIES DE REALISATION

La nécessité d'une programmation judicieuse par ordre de priorité s'avère nécessaire étant donné que le P.O.S consiste à matérialiser une option d'aménagement sur un site. Pour cela, trois étapes sont proposées :

PREMIERE ETAPE

- ✓ Protection du site par la prise en charge des eaux pluviales en provenance de la zone sud-ouest et de la zone aménagée par la réalisation du canal de protection. Réaménagement du fossé existant.
- ✓ Réalisation du réseau principal d'AE.P
- ✓ Réalisation du réseau principal d'assainissement.
- ✓ Matérialisation des couloirs servitudes (conduite de gaz, électricité, oued, canal de protection, voie d'évitement.
- ✓ Intervention sur le tissu existant (Z.R) par :
- ✓ La restructuration de l'habitat illicite existant par une structure urbaine : par le tracé des voies et des réseaux et la délimitation des espaces réservés pour les équipements, le parc urbain de quartier.
- ✓ La protection de l'aire d'étude des eaux pluviales et la viabilisation des grands axes.

DEUXIEME ETAPE

Intervention sur la zone mixte à aménager (ZA) par :

ETAPE A

- ✓ Création d'axes de composition urbaine par le tracé et la réalisation des boulevards, des voies secondaires et de la nouvelle voie de contournement.
- ✓ Délimitation des espaces réservés pour l'habitat individuel, les équipements et l'habitat collectif.

ETAPE B

La réalisation du programme d'habitat et d'équipements par priorité.

- Habitat individuel.
- Habitat collectif.
- Les équipements seront réalisés en parallèle et suivant les nécessités (voir tableau ci-dessous).

DESIGNATION	ECHEANCIER D'INTERVENTION	OBSERVATION
Ecole fondamentale (1 ^{er} et 2 ^{eme} cycle)	Cour terme*	1ère priorité *
Ecole fondamentale (3 ^{ème} cycle)	Cour terme*	2ème priorité
		3ème priorité ***
-Lycée	Cour terme*	
-Unité de soins	Cour terme**	
-Locaux de commerce	Cour terme***	
-Mosquée	moyen terme**	
-Centre culturel	court terme*	
-Centre commercial	moyen terme**	
-Parc urbain de quartier	moyen terme**	
-Antenne APC	moyen terme**	
-Antenne PTT	moyen terme**	
-Terrain de sport	moyen terme**	
-Polyclinique	moyen terme*	
-Crèche et jardin d'enfants	moyen terme*	
-Protection civil	moyen terme*	
-Sureté urbaine	moyen terme**	
-Bloc administratif (multifonctionnel)	moyen terme***	
-Recette de douane	moyen terme***	

Tableau .27 : Les échéances de réalisation des équipements proposés par le POS

Source : Auteur (2012)-enquête auprès du maitre de l'œuvre chargé de l'élaboration du POS-BEETBATNA

ETAPE C

Le Traitement des couloirs de servitude.

TROISIEME ETAPE : la zone d'investissement :

- Viabilisation de la zone.
- Mise en œuvre des lots à usage de bureau.

N.B : L'aménagement des espaces verts, des placettes, des parkings et des aires de jeux doit être pris en charge dans chaque étape de réalisation.

3.3.2-IDENTIFICATION ET EVALUATION FINANCIERE DU PROJET

LA VOIRIE

Désignation	Longueur (ML)	Montant (DA)	A la charge	Source de financement
Voies primaires	4847,56	38.780.480,00	De l'état (DTP)	sectoriel
Boulevards	4736,61	42.629.490,00	l'état (DTP)	sectoriel
Voies secondaires	19948,27	159.586.160,00	Collectivités locales	PCD (APC)
Voies tertiaires	10060,45	40.241.800,00	Promoteurs	OPGI-EPLF AFI-Privé (coopérateurs)

Tableau .28 : Evaluation financière de la voirie

Source : Auteur (2012)-enquête auprès du maitre de l'œuvre chargé de l'élaboration du POS

LE RESEAU D'AEP

La Réalisation d'un réservoir de 1000 m³ à la charge de l'état évalué à : 17.000.000,00 DA

Désignation	Longueur (ML)	Montant (DA)	A la charge	Source de financement
Réseau primaires	11450,00	34.350.000,00	De l'état (DHW)	Sectoriel (DHW)
Réseau secondaires	6200,00	14.880.000,00	Collectivités locales	Sectoriel (DHW)
Réseau tertiaires	9000,00	13.500.000,00	Promoteurs	OPGI-EPLF AFI-Privé (coopérateurs)

Tableau .29 : Evaluation financière du réseau d'AEP

Source : Auteur (2012)-enquête auprès du maitre de l'œuvre chargé de l'élaboration du POS

LE RESEAU D'ASSAINISSEMENT

Réalisation d'un canal de protection de 1650,00 ML à la charge de l'état évalué à : 2.475.000,00 DA

Désignation	Longueur (ML)	Montant (DA)	A la charge	Source de financement
Réseau primaires	4000,00	10.400.000,00	De l'état (DHW)	Sectoriel (DHW)
Réseau secondaires	9000,00	15.300.000,00	Collectivités locales (DHW)	Sectoriel
Réseau tertiaires	9000,00	10.800.000,00	Promoteurs	OPGI-EPLF AFI-Privé (coopérateurs)

Tableau .30 : Evaluation financière du réseau d'assainissement

Source : Auteur (2012)-enquête auprès du maître de l'œuvre chargé de l'élaboration du POS

Tableau récapitulatif de la viabilisation :

DESIGNATION	MONTANT (DA)
Voirie	281.237.930,00 DA
A.E.P	79.730.000,00 DA
Assainissement	38.975.000,00 DA
Montant global :	399.942.930,00 DA

Tableau .31 : montant global de la viabilisation du POS

Source : Auteur (2012)-enquête auprès du maître de l'œuvre chargé de l'élaboration du POS

4-ETUDE ANALYTIQUE DE L'ETAT ACTUEL DU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS POS N°02 Evitement Sud -BATNA (ANALYSE ET INTERPRETATION DES RESULTATS DE L'ENQUETE)

Des visites préliminaires au POS ont permis de s'adapter au milieu, et durant lesquelles des notes enregistrées ont servi comme base pour notre recherche.

Le volume important et le rythme accéléré du lancement des constructions individuelles ont générée un souci flagrant de la quantité au détriment de la qualité des productions. Les équipements même de première nécessité, L'espace vert et les aires de jeux sont loin d'être des espaces désirés pour ces propriétaires.

L'habitat individuel consommateur du foncier de par ces caractéristiques urbanistiques s'appuie sur un développement horizontal. Une Consommation d'espaces à un rythme très accéléré malgré que L'assiette foncière fait cruellement défaut.

Par conséquent, un chaos urbain a investi le POS cas d'étude. Un paysage laid fait de béton des vues interminables de garages, de parc pour fabrication ou vente de matériaux, des habitations individuelles en étalement et extension, un manque considérable des espaces urbains qui forment l'environnement.

Le propriétaire foncier redessine et remodèle le POS comme instrument d'urbanisme soit de manière directe ou indirecte. Il est, en fait, un acteur incontournable dans la production de l'espace urbain car il détient le sol la clé de la mise en œuvre de tout projet de développement urbain.

Afin de nous permettre de bien mener notre enquête, le POS cas d'étude sera divisé en deux zones notamment la zone A et la zone B.

Carte 16. : Plan de l'état actuel du pos n :°02 évitement sud –Batna
ZONE A+ZONE B

Source .Auteur 2012

LA ZONE A**L'HABITAT ILLICITE**

D'une superficie de 57.33 Hectares ce qui représente 29,65 /° de l'aire d'étude. Cette zone représente le premier comportement du propriétaire foncier loin de l'étude approuvé du pos en tant qu'instrument d'urbanisme opposable aux tiers .cette zone est caractérisée par la concentration et l'émergence des constructions illicites ou illégales. L'habitat illégal, en tant que forme spatiale non intégrée à un processus officiel.

D'après l'enquête effectuée Les origines de l'apparition de ces constructions illicites, est fortement liée au phénomène de migration (l'exode rural) et la crise du logement. Les espaces au sein desquels s'est développé cet habitat informel, matérialisés par les Constructions illicites, constitueront des noyaux d'attraction des flux migratoires de population externe à la ville de BATNA.

Carte 17 : ZONE –A : L’habitat illicite

Source .Auteur 2012

LA ZONE B**LES COOPERATIVES**

Cette zone est affectée à 17 coopératives avec un nombre total de 6500 lots .Le nombre total de la population de cette zone atteindra 39000 habitants. Ces coopératives attendent jusqu'à ce jour la délivrance du permis de lotir afin de procéder aux affectations des parcelles.

Il est a noté qu'une fois les coopératives achevaient le nombre totale de la population du pos cas d'étude atteindra 45979 habitants au lieu de 13050 habitants programmés par l'étude élaboré et approuvé du pos.

Comment cette population va vivre Sans aucuns équipements même de première nécessité, sans aires de jeux, sans espace vert, etc.... ?

C'est le deuxième acte du propriétaire privé sur terrain donnant l'occasion à un étalement urbain caractérisé par l'habitat individuel consommateur du foncier. Ces coopératives constituent un potentiel foncier important méritant donc d'être reconsidérés et revalorisés. Ces coopératives sont également associées à une consommation foncière très élevée. Cette dernière est le résultat d'une gestion foncière non rationnelle.

Depuis 1995 et avant même l'année la date de l'initiation du PDAU en 1998, et face aux problèmes pressant en matière de logement, des terrains ont été vendus dans le cadre de coopératives, pour permettre aux habitants d'acquérir des maisons individuelles. Malgré l'existence et la promulgation de la circulaire ministérielle n°5628 du 05/03/1983 encourageant la réduction des affectations individuelles à l'intérieur des grandes agglomérations.

Ces coopératives d'une surface de 135.97 hectares, ont été créées avant l'élaboration du POS faisant contrainte pour l'aménagement. Les présidents des coopératives ont ainsi pris en charge leurs terrains mais ils n'ont pas pu avoir leurs permis de lotir jusqu'à ce jour.

Une occupation anarchique des coopérative puisque nombreux sont ceux qui ont dépassés leurs limites et se sont servis sur d'autres parcelles (problème de limite cadastrale).D'après notre enquête, Ces coopératives projetées comme tache d'huile sur des terrains privés empiétant l'une sur l'autre en l'absence de leurs tracées sur terrain.

COOPERATIVE	ORIGINE DE LA PROPRIETE	NOMBRE DE LOTS
NOUR EL HOUDA	MAAREF +BOUCHEMHA	160
EL BEHDJA	BOUCHEMHA	180
THAZIRI	MAAREF	120
BYMARISTEN	MAAREF	1300 lots
ESSELEM	MAAREF	600 lots
SONELGAZ	MECHLEK	100
CPA	MECHLEK	120
ETAHRIR	MAAREF	650
EL BADR	MECHLEK	140
EL HOUDA	MAAREF+TOUATI+MECHLEK	980
ESANAUBAR EL BEHRI	BOUCHEMHA	100
M.EL AID EL KHALIFA	MAAREF	100
ITHOURER		120
EMEL EL DJAZEIR 1 ET2	MOUAFEK	180
BELLE VUE	BOUCHEMHA	100
EL DJAZAIR	TOUATI	160
SOLTANI	TOUATI	1390
TOTAL : 6500 LOTS		

Tableau .32 : Tableau récapitulatif des coopératives

Source : Auteur (2012)-résultat de l'enquête.

Carte . 18: ZONE-B : Les coopératives

Source .Auteur 2012

Toutes les coopératives sont menées d'un dossier de permis de lotir élaboré par des bureaux d'études privés et étatique .Ces derniers sont déposés auprès des services techniques de l'APC et attende jusqu'à ce jour la délivrance du permis de lotir.

Organisation spatiale des coopératives

On nous référons aux plan de chaque coopérative d'un coté et de l'ensemble de l'autre coté, nous apercevons qu'il n'existe aucun principe d'organisation ni au niveau des éléments du bâti, ni au niveau de l'espace extérieur. Aucun souci de composition urbanistique n'a été pris en compte dans ces coopératives et que Le seul souci du propriétaire est de vendre son terrain .Et pour les acquéreurs c'est-à-dire les présidents des coopératives c'est d'aménager le maximum et le plus grand nombre de lots.

La composition de l'ensemble des coopératives est sans schéma apparent, ne véhiculant aucune lecture précise et défiant toute logique urbaine c'est le désordre total.

Dans cet ordre d'esprit on ne retrouve ,ni la richesse et la convivialité des plans traditionnels, ni l'ordre géométrique des plan en damier des villes antiques ou des villes classiques, ni les plans radioconcentrique ,ou linéaire, on s'aperçoit que même les fondements de la doctrine fonctionnaliste ont été oubliés (l'économie de l'espace ,la séparation des voie de circulation, le traitement des espaces extérieurs et l'importance de la verdure) .

Il faut penser beaucoup plus à la qualité qu'a la quantité en améliorant l'aspect urbanistique et architectural et non pas uniquement à l'opération d'assainissement et de permis de lotir. Une telle amélioration doit faire appel au président des coopératives pour y participer par une prise de conscience et par la conjugaison des mesures incitatives et motivantes. Ces coopératives ont véhiculé une consommation irrationnelle du foncier, urbanisation massive, sans respect d'aucune loi de composition urbaine ou de structuration de l'espace.

On considère que cet état actuel est le résultat du comportement du propriétaire privé provoquant de grandes pertes en matière du foncier sans aucun respect des instruments d'aménagement et d'urbanisme. A travers ces enquêtes sur le terrain et ces statistiques, nous avons voulu démontrer et confirmer le non respect du plan d'occupation des sols comme instrument d'urbanisme opposable au tiers.

Carte .19 : Plan du POS n°02 évitement sud -BATNA après achèvement

Source .Auteur 2012

L'étude analytique et l'enquête sera axée sur :

- Le paramètre social
- Le paramètre foncier .
- L'Occupation du sol et typologie du cadre bâti.
- L'aspect réglementaire.

4.1-Le paramètre social

Notre enquête sur terrain nous a permis de recenser que le POS cas d'étude compte actuellement un nombre de 997 constructions, dont 700 constructions sont habitées soit 70/° du nombre de constructions existantes et 297 constructions non habitées c'est-à-dire en cours de construction, soit 30/° du nombre total des constructions. Le nombre d'habitant atteindra 6979.

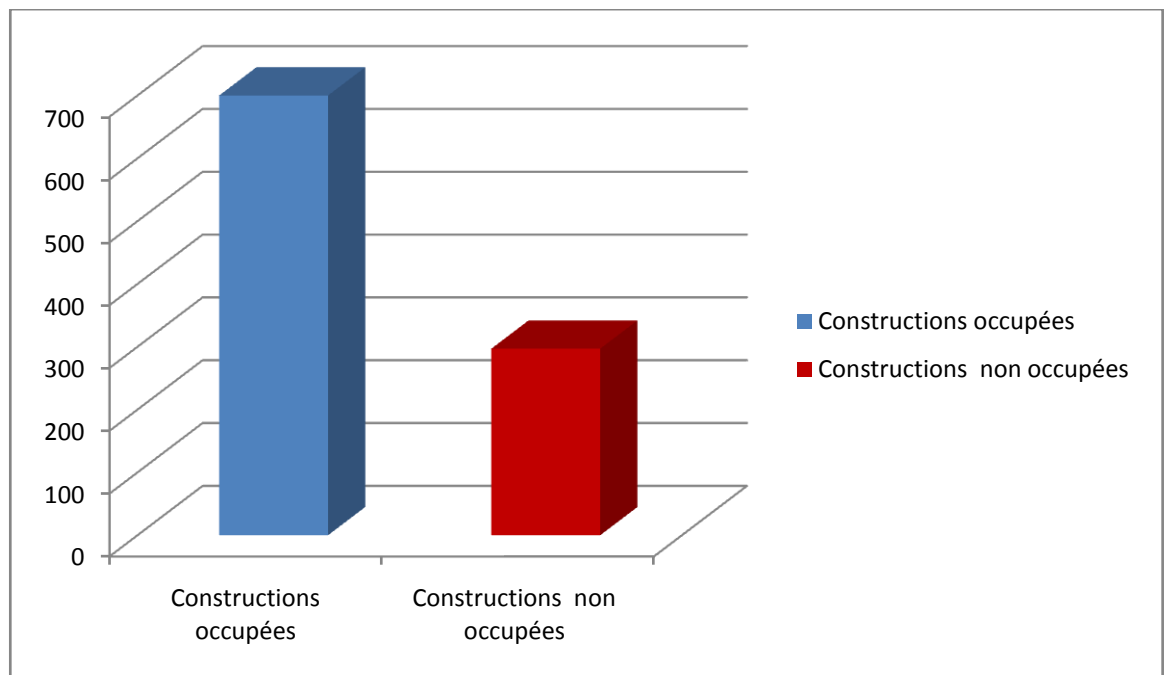


Figure.17 : Graphe des constructions occupées et non occupées

Source : enquête- Auteur (2012)

Comme le POS est en voie de constitution, notre enquête sur terrain nous a permis de recenser actuellement que la population résidente au pos est de 4900 habitants.

Les constructions prise comme cas d'étude sont au nombre de 70 constructions soit un pourcentage de 10/° de la totalité des constructions occupées.

En se basant sur la représentativité de l'échantillon, nous pouvons dire que la population est de 490 habitants répartis en 70 familles.

	Nombre d'habitant	Nombre de constructions	Taux d'occupation par logement
Constructions en 2013(après achèvement)	6979	997	7,00
Construction occupées	4900	700	7,00
Echantillon	490	70	7,00

Tableau .33 : Choix de l'échantillon

Source : Auteur (2012)-enquête

La tranche d'âge la plus dominante est comprise entre 42 et 68 ans. La majorité des interrogés représente des personnes mariées. Quant au nombre d'enfants par ménage, il est situé beaucoup plus entre 3 et 5 ans .La durée de résidence de plus de 10 ans pour la plupart des familles.

L'analyse des activités économiques et les branches socioprofessionnelles de l'échantillon choisi nous a permis de faire apparaitre que le taux de fonctionnaire est très important, il est de l'ordre de 66 /°, cependant le reste est composé de commerçants, retraité et chômeurs. Donc la population du POS est de classe moyenne.

Profession	Nombre	Pourcentage
fonctionnaires	46	66/°
commerçant	10	14/°
retraité	6	9/°
sans	8	11/°
total	70	100/°

Tableau .34 : Classification des activités de la population de l'échantillon

Source : Auteur (2012)-résultat de l'enquête.

D'après notre enquête sur terrain, l'échantillon choisie nous a permis de faire apparaitre que les habitants du POS sont des propriétaires à l'ordre de 100/°.La surface des constructions varient entre 140m2 et 300m2.

4.2-Le paramètre foncier

Les propriétaires fonciers, bien que mis à l'écart agissent sur l'espace et fabriquent la ville de manière formelle ou informelle. Notre analyse a révélé trois types de stratégies adoptés par les propriétaires fonciers vis-à-vis de cet instrument avant, pendant, et après son approbation:

-La stratégie du lobbying : où les grands propriétaires font pression sur l'Etat pour intégrer leurs terrains dans le périmètre urbain. Ils participent dans la définition du tracé du PDAU. L'exemple le plus significatif est d'après l'étude : la propriété MAAREF

-La stratégie « du fait accompli » : où les propriétaires agissent sur l'espace avant l'approbation officielle de l'instrument, ils créent des constructions de manière illicite et mettent l'Etat devant le fait accompli, sachant que leurs constructions seront tôt ou tard régularisées et intégrées dans le périmètre urbain.

-La stratégie réglementaire : où le propriétaire attend l'approbation du PDAU et réalise une plus value sur sa propriété par un projet de coopérative. Il initie le projet et demande l'approbation de l'administration qui lui délivre un permis de lotir.

LA NATURE JURIDIQUE DU POS CAS D'ETUDE

Les informations recueillies de l'enquête effectuée révèle que le pos n02 a un statut juridique privé dont les propriétaires sont :

- Les propriétaires - MECHLEK
- Les propriétaires –BOUCHEMHA
- Les propriétaires-MAAREF
- Les propriétaires-TOUATI

Il est à noter que MAAREF est le propriétaire foncier qui possède le plus de terrains, Les autres propriétaires par contre, étaient de petits propriétaires terriens.

Propriétaire	Surface (Hectares)	Pourcentage
MAAREF	112.11	58/°
BOUCHEMHA	44,45	23/°
MECHLEK	20,29	10/°
TOUATI	16,45	9/°
total	193,30	100/°

Tableau .35 : Les propriétaires foncier et héritiers du POS

Source : Auteur (2012)-résultat de l'enquête.

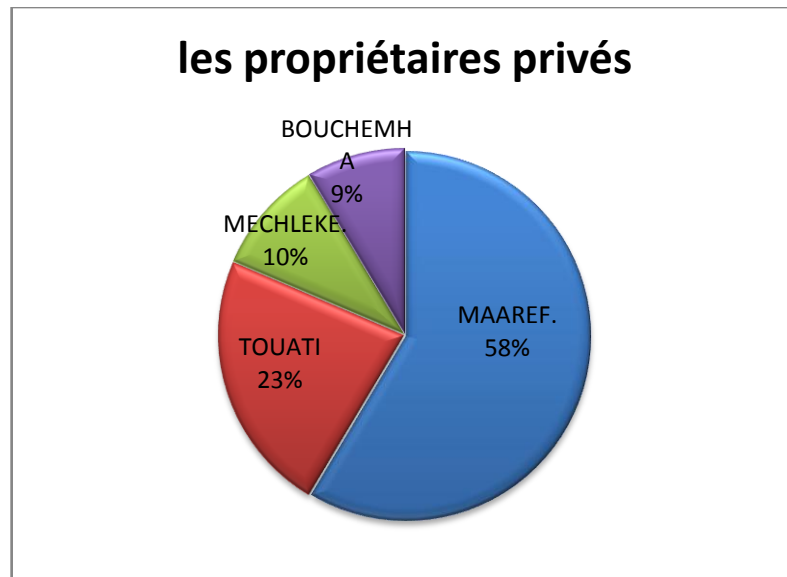


Figure 18: La Surface foncière de chaque propriétaire

Source : Auteur (2012)-résultat de l'enquête.

Ces propriétaires restitués dans leurs droits de propriété bouleversent le mode de développement de l'espace urbain, sans respectés l'instrument d'urbanisme POS soit par des actions formelles ou informelles. Ils initient sur leurs propriétés des projets, tissant des sociabilités entre les citoyens demandeurs et fabriquant dans l'illégalité des morceaux de ville. Cet état de fait a induit une spéculation foncière qui a suscité une revalorisation et une hausse spéculative du prix des sols.

D'après notre enquête, Parmi les causes et les conditions qui ont poussé le propriétaire foncier à vendre leurs terrains illicitement au marché parallèle sans respect des instruments d'urbanisme et en conséquence des quartiers entiers se sont créés en parallèle aux variantes réglementaires :

- Les prix administrés qui ne reflète guère la valeur vénale des terrains.
- La majorité des propriétaires fonciers dans la ville de Batna ne possède pas d'actes de propriété et de pièces officielles en cas d'expropriation des terrains privés pour utilité public.
- La lenteur de régularisation des terrains versés aux réserves foncières.
- Dans certain cas, des terrains affectés à un programme d'aménagement restent sans application pour des décennies tout en interdisant le propriétaire privé de son exploitation à cause de l'intérêt public.
- Dans le cas ou le propriétaire privé accepte de céder son terrain pour l'intérêt public, les autorités le soumis à des procédures administratives complexe dans le cas de la disponibilité financière .dans le cas contraire, le propriétaire doit attendre une longue durée sous prétexte du manque d'une enveloppe financière au niveau des APC.

4.3-L'Occupation du sol et La typologie du cadre bâti

L'enquête entreprise, permet d'établir un constat sur l'aspect typologique du cadre bâti. Le type d'habitat constaté au niveau du pos cas d'étude est constitué principalement d'habitation individuelle à caractère résidentielle de ce fait tout l'ensemble urbain de l'aire d'étude s'inscrit du point de vue typologique dans un seul type c'est bien l'habitat individuel.

Le seul équipement recensé au niveau du POS est une mosquée qui s'étend sur une superficie de 2900 m². Ajoutant à cela le POS offre des activités commerciales de vente de matériaux de constructions intégrées dans les constructions orientées vers la double voie d'évitements Sud. En plus des parcs pour fabrication des matériaux de constructions.

Ainsi, les propriétaires fonciers, mis à l'écart par les instruments d'urbanisme ont participé, dans la fabrication de la ville et par leurs actions informelles et isolées ont participé à remodeler le périmètre urbain fixé.



Photos. 17: Typologie des constructions du POS

Source : Auteur (2012)

Typologie de constructions	Nombre	Pourcentage
RDC	14	20/°
R+1	42	60/°
R+2	4	6/°
R+3	10	14/°
total	70	100/°

Tableau.36 : L'aspect typologique des constructions.

Source : Auteur (2012)-résultat de l'enquête.

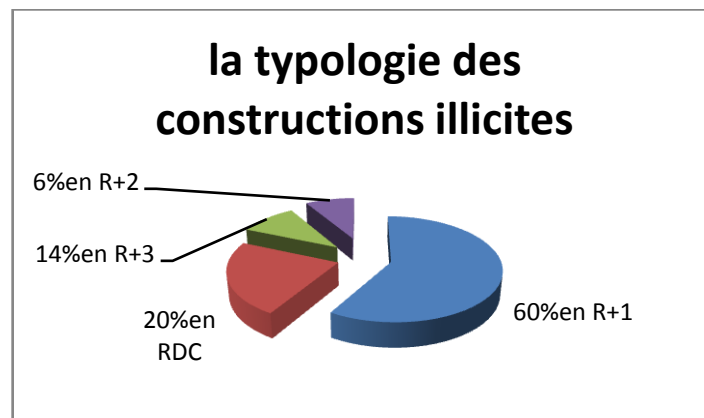


Figure.19:La typologie des constructions du POS

Source : Auteur (2012)-résultat de l'enquête.

Cet état spécifique est généralement noyé dans la multitude de styles architecturaux adoptés, de variations de formes produites, de diversité dans les hauteurs (allant du simple RDC à R+4), et de taux de finition. Ce qui donne une image Subjective de chantiers éternels et une mosaïque d'habitation produisant un paysage incohérent.

Les propriétaires des terrains procèdent à la vente des parcelles de terrain donnant ainsi naissance à des (lotissements) irréguliers et illicites. Ces constructions par manque d'aménagement donnent l'image de cités d'habitat informel, anarchique et inesthétiques. D'autres parcelles sont affectées à des parcs pour la production de matériaux de construction entre autre le parpaing, le bétonQuant aux autres services le déplacement s'impose.

Concernant les nouveaux logements construits, les habitants intègrent leurs logements en empruntant des routes non construites et en demeurant dans un cadre

urbain inexistant. La façade urbaine proposée par le pos sous forme d'équipements est absente et remplacée par des façades monotones des constructions illicites.

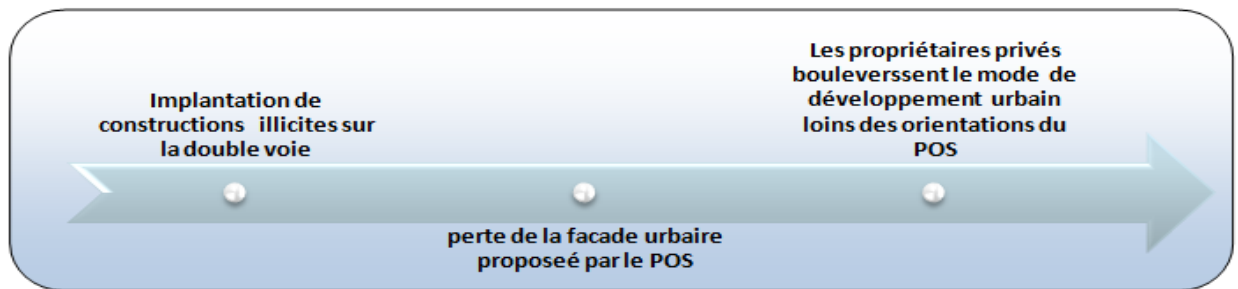


Figure 20:La façade urbaine entre le règlement du POS et la réalité sur terrain.

Source : Auteur (2012)-résultat de l'enquête.



Photos.18 : Implantation de constructions illicites sur la double voie.

Source : Auteur (2012).

D'après l'enquête effectuée, Les constructions choisies comme échantillon nous ont permis d'identifier les types suivants :

Elaboration des plans	Nombre	Pourcentage
Architectes	8	11/°
Maçon	20	29/°
Propriétaire	7	10/°
Propriétaire +Maçon	35	50/°
total	70	100/°

Tableau.37: L'élaboration des plans des constructions.

Source : Auteur (2012)-résultat de l'enquête.

Ainsi il n'y a que les 08/° de l'échantillon choisi qui ont consulté l'ingénieur pour le ferrailage de leurs constructions pour éviter tout risque.

Nous remarquons que le citoyen rejette tous ce qui est réglementaire et prend la place de l'architecte, de l'ingénieur et de l'administration.



Photos.19 : Constructions en cours.

Source : Auteur (2012).

LES ESPACES EXTERIEURS, LA VOIRIE ET RESEAU DIVERS

D'après notre enquête sur terrain, L'extension des constructions illicites s'est faite au détriment des espaces verts proposés par le plan d'occupation des sols.

Les espaces réservés pour les espaces verts ont été appropriés par les propriétaires terriens clôturé et aménagé en parc pour fabrication des matériaux de constructions. En plus de l'absence totale des espaces de jeux pour enfants et des aires de stationnement.

Notre enquête concernant les espaces verts auprès des propriétaires a permis d'avoir les résultats suivants :

Les espaces verts	Nombre de cas	pourcentage
Les terrains non disponibles	15	22/°
Ne sont pas utiles	5	7/°
Manque d'entretien	10	14/°
C'est la tache de l'APC	40	57/°
Total	70	100/°

Tableau .38 : Les espaces verts

Source : Auteur (2012)-résultat de l'enquête.



Photos.20 : Les espaces réservés pour espaces vert et aire de jeux.

Source : Auteur (2012).



Photos.21 : Absence des aménagements extérieurs

Source : Auteur (2012).

Un autre problème qui greffe le cas d'étude d'après notre enquête sur terrain c'est l'aménagement extérieur, à commencer par la voirie. Ces habitations n'ont jamais eu de réseau viaire. Les RDC de maisons transformées en commerces et particulièrement la vente des matériaux de construction ce qui accentue le flux importants mécanique.

Toutes les constructions sont dotées d'eau, d'électricité et de gaz malgré leurs situations illégal. Comment ces propriétaires ont pu bénéficier de tous les réseaux ? - le raccordement aux réseaux de gaz, d'électricité, de téléphone et d'eau loin de l'application de la réglementation encourage la délinquance urbanistique.

La majorité des répondants ont exprimé un niveau d'insatisfaction relatif à l'aménagement des espaces extérieurs traduit dans leurs remarques éventuelles par le manque de certains espaces et aménagements les espaces verts et les espaces de jeux aménagés spécialement pour les enfants.

4.4-L'aspect réglementaire

4.4.1- Le permis de construire

Le foncier(l'acte de propriété) est la principale condition permettant au constructeur la possibilité d'avoir un permis de construire.

Les 87°des constructions de l'échantillon choisis sont dans une situation irrégulière vu la non possession d'acte de propriété. Ces constructeurs possèdent des actes sous seing privé ou par des actes dans l'indivision Cela s'explique et trouve sa réponse à travers notre enquête sur terrain.

Les constructions choisies comme échantillon nous ont permis aussi d'identifier les types suivant :

Permis de construire	Nombre	Pourcentage
Sans permis de construire	61	87°
Avec permis de construire avant l'approbation du POS	6	9°
Avec permis de construire après l'approbation du POS	3	4°
total	70	100°

Tableau.39 : L'acquisition du permis de construire.

. Source : Auteur (2012)-résultat de l'enquête.

A travers l'interprétation du tableau ci dessus, la majorité et presque la totalité de ces propriétaires ne possèdent pas de permis de construire. Pour eu c'est une simple formalité.

Ainsi des permis de construire ont été délivré à des propriétaires lors de l'élaboration du POS. Ce qui est en contradiction avec la réglementation des instruments d'urbanisme.

Même les constructions qui ont eu leurs permis de construire après l'approbation ne sont pas conformes aux orientations et à l'aménagement du POS qui est opposable aux tiers. L'exigence de son obtention préalable à toute opération de construction ou d'aménagement garantit le respect des dispositions des documents de planification et de gestion urbaine notamment le POS comme instrument d'urbanisme. Comment ces propriétaires ont pu avoir leurs permis ?

Cette situation est non seulement le résultat de la non application et du non respect des instruments d'urbanisme par les propriétaires foncier mais également l'absence de contrôle et de suivi. Nous essayerons de voir aussi comment l'administration chargée de la mise en œuvre des instruments d'urbanisme est absente dans l'application des sanctions vis-à-vis de ces propriétaires fonciers qui trouvent toute la liberté sur terrain.

Les infractions à la législation et à la réglementation en matière d'architecture et d'urbanisme sont constatées à travers l'expansion du phénomène des constructions illicites et le non respect des principes réglementaires de la construction et de l'urbanisme notamment le POS par les propriétaires fonciers.

4.4.2-LES INFRACTIONS AUX REGLES D'ARCHITECTURE ET D'URBANISME ET SANCTIONS

-LE DECRET 94/07 DU 28 MAI 1994

Le droit de construire est attaché à la propriété du sol.il s'exerce dans le respect strict des dispositions législatives et réglementaires relatives à l'occupation et l'utilisation du sol. Ce droit est obligatoirement soumis au permis de lotir, de construire ou de démolir.

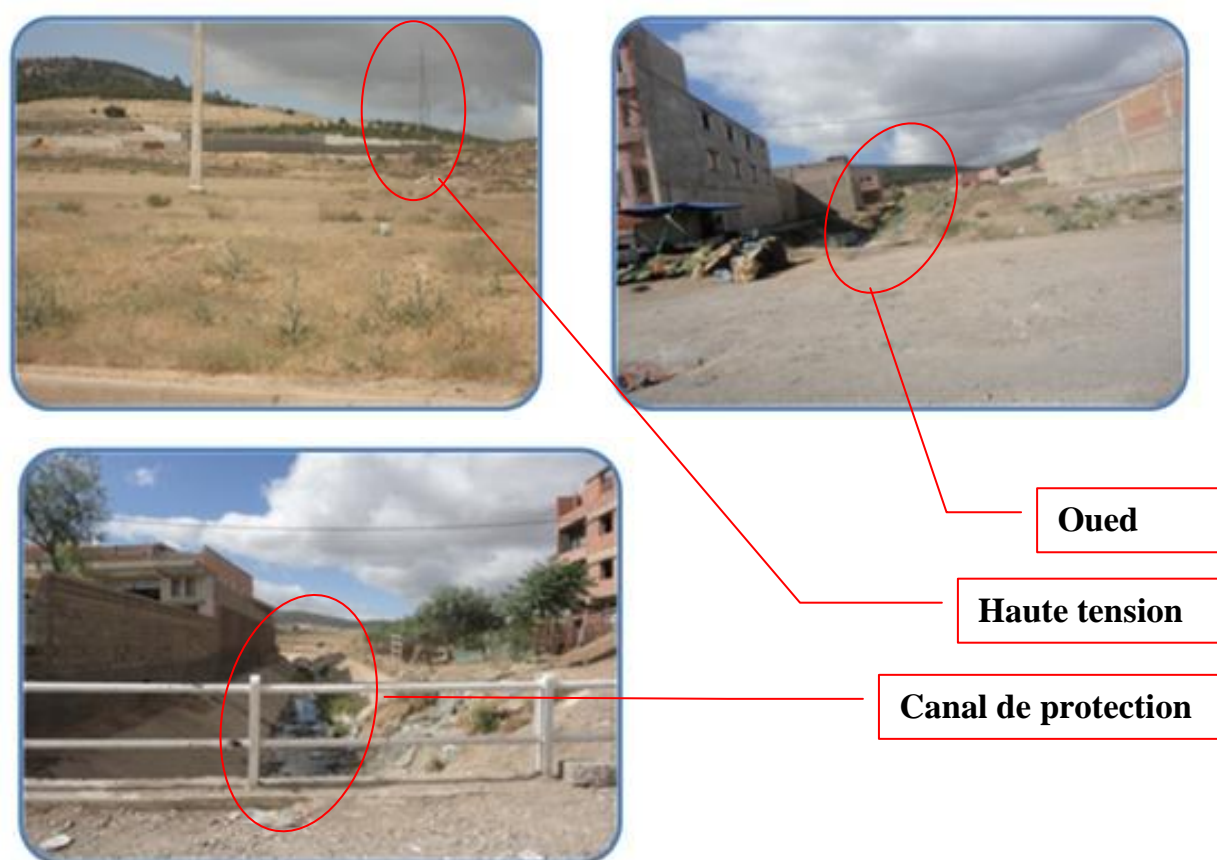
Les différentes infractions aux règles d'urbanisme sont sanctionnées comme suit :

- Non respect des servitudes.
- Absence de permis de construire.

Constructions réalisées sans respect des servitudes

Pour le cas d'étude et d'après l'enquête effectuée nous avons pu recenser La démolition de quatre constructions dont l'infraction est la construction sur une conduite de refoulement.

Par contre et lors de notre enquête des constructions sont édifiées sur l'oued, sous la haute tension, à proximité du canal de protection et non pas été démolies



Photos.22 : Non respect des servitudes

Source : Auteur (2012).

-La loi 04/05 du 14 aout 2004

La réglementation définit les infractions objets de sanctions classées en deux catégories :

Constructions réalisées sans permis de construire

L'agent légalement habilité constate l'infraction en dressant un procès verbal qui sera transmis au président de l'APC dans un délai de 75 heures.

Le président de l'APC prend un arrêté de démolition dans un délai de 08 jours à compter de la date de remise du procès verbal. Après ce délai le wali décide la démolition de la construction dans un délai de 30 jours.

D'après notre enquête, peut de construction qui ont pu avoir Le permis de construire est d'une manière irrégulière. Puisque ces constructions ne sont pas conforme avec les orientations et l'aménagement du POS. Même la réalisation de ces constructions n'est pas conforme aux permis de construire .Même ces constructions sont en état d'infraction parce qu'elles sont réalisées sans tenir compte des prescriptions du permis de construire donc leurs sanctions étant la (démolition partielle ou totale de la construction).



Photos.23 : constructions sans permis de construire

Source : Auteur (2012).

Du moment que 87° de ces constructions n'ont pas d'acte de propriété et n'ont pas de permis de construire et elles n'ont pas été sanctionnées ,comment sanctionner les constructeurs bénéficiaires du permis de construire d'une manière illégale pour ne pas avoir tenu compte des prescriptions de cet acte.

Les sanctions pénales ne sont pas significatives pour le citoyen et nécessitent une sensibilisation et alourdissement des peines pour lutter contre toute infraction.

Les résultats de l'enquête réalisée confirme l'existence d'une relation d'influence très significative entre la non application des instruments d'urbanisme et le propriétaire privé à Batna ce qui valide notre hypothèse de recherche.

4.4.3-La mission de contrôle de la réglementation

-LE DECRET EXECUTIF 94/07

Le contrôle de la production du cadre bâti est assumé par une commission conformément à l'arrêté du wali n°1291/98/MTB concernant l'institution des commissions chargés du contrôle de la construction et de l'urbanisme au niveau des dairates de la wilaya.

Cette commissions est formée de :

- ✓ Un inspecteur d'urbanisme ;
- ✓ Un représentant de la direction technique ;
- ✓ Un représentant de la direction commune ;
- ✓ Un représentant de la direction d'agriculture ;
- ✓ Un représentant des domaines ;
- ✓ Un représentant des services de la santé

Il est a noté que le nombre des inspecteurs, agents habilité et de brigades mixtes poursuivent le contrôle sur terrain suivant un planning et ils sont assermenté à la justice.

Sur terrain et au sujet de l'exercice de la mission de contrôle par la commission, nous avons pu avoir les résultats suivant :

	Nombre de cas	pourcentage
J'ai eu la visite des agents de contrôle	25	36/°
Je n'ai pas eu la visite des agents de contrôle	45	64/°
Total	70	100/°

Tableau .40 : Le contrôle du cadre bâti.

Source : Auteur (2012)-résultat de l'enquête.

Le propriétaire poursuit sa réalisation d'une manière illégale et achève sa construction et met l'administration devant le fait accompli.

De là on peut déduire que parmi les causes entraînant le non respect de la réglementation par le citoyen :

- ✓ Le manque de contrôle
- ✓ Les sanctions dérisoires
- ✓ L'inertie du citoyen

5-LES INTERVENANTS DANS L'ELABORATION ET L'APPLICATION DES INSTRUMENTS D'URBANISME

Les organismes chargés de l'application et du suivi des instruments d'urbanisme tels que l'APC, la DUC, les agents de contrôle et l'agence foncière n'ont pas le courage de lutter contre les actions de spéculation en matière de foncier qui se déroulent devant les yeux.

L'absence d'un contrôle strict a laissé les POS au niveau de la ville de Batna se transformer en habitat illicite par les propriétaires privés. En plus de la présence des groupes de pression ayant pouvoir d'intervention qui entravent le bon fonctionnement des orientations des instruments d'urbanisme. A cela s'ajoute l'absence d'un contrôle judiciaire lors ou au démarrage des travaux, pour prononcer la démolition à ce stade.

Pour apporter un plus d'éclaircissements à notre problème de recherche, L'interview auprès des spécialistes a permis d'éclaircir plus le sujet de notre recherche et de recueillir les résultats suivants :

Pour l'APC

Elle représente le maillon le plus important dans la chaîne du contrôle et crée la liaison entre les agents de contrôle et la justice. L'APC est le premier responsable et gestionnaire de l'espace urbain ainsi que l'intervenant principal et le chargé du contrôle de l'application des instruments d'aménagement et d'urbanisme. Le président de L'APC a le droit de procéder à la démolition sans passer par la justice.

- Le problème qui s'est posé lors de la démolition des 190 constructions a été d'une manière anarchique, en commençant par les quartiers Selsebil et ouled b'china, et non par la démolition de toutes les constructions illicites notamment le POS cas d'étude à pied d'égalité en se basant sur un programme et des échéanciers de démolition d'urgence en se référant à des paramètres. En plus de ça cette période de démolition a coïncidé l'application de la loi 08/15 portant régularisation des constructions illicites. Ce qui a provoqué la réaction des citoyens.

- Le Manque de moyens humains et matériel à mettre en œuvre pour mener à bien cette mission.
- L'APC a procédé à l'implantation de quelques équipements hors le périmètre urbain de la ville de Batna programmé par le plan directeur d'aménagement et d'urbanisme (PDAU) et a attendu la révision de ce dernier pour la régularisation de cette situation.
- Le permis de construire a été délivré pour certains citoyens sans être conforme avec le plan d'occupation des sols POS est du à l'intervention des groupes de pression.
- Les raisons des difficultés du dialogue et de faire participer le propriétaire foncier comme acteur principal. lors de l'élaboration des instruments d'urbanisme notamment les POS et l'ouverture d'un débat entre l'administration et ces propriétaires sont liés à plusieurs craintes et contraintes, parmi lesquelles on peut citer :
 - La non compréhension des complexités des interactions des phénomènes urbains.
 - La crainte de voir ces dialogues déborder et devenir « incontournables ».
 - Le manque de formation au dialogue et la méconnaissance de la pratique « outils de dialogue », facilitant le débat entre propriétaires et administration.

Pour La direction de l'urbanisme et de la construction- DUC-

La direction de l'urbanisme et de la construction instituée par les dispositions de l'article 1^{er} de l'arrêté interministériel du 22 avril 1998 susvisé, est chargée de:

- Mettre en œuvre, au niveau local, la politique d'urbanisme et construction.
- De veiller en relation avec les services des collectivités locales, à la mise en œuvre des instruments d'urbanisme.
- De veiller dans le cadre de la législation et de la réglementation en vigueur, à la mise en œuvre des mesures de police d'urbanisme, au respect de la qualité architecturale de la construction et à la protection des sites historiques, culturels et naturels marqués.
- De suivre l'évolution des moyens d'études et de réalisation au niveau local.
- D'assurer la collecte de l'exploitation de l'ensemble des données relatives aux études, à la réalisation et à l'économie de construction.
- D'assurer le contrôle de la conformité des actions d'urbanisme.
- Le choix du bureau d'étude qualifié pour l'élaboration de l'étude et le financement de toutes les charges
- Le suivi des phases d'élaboration des instruments d'urbanisme et l'organisation des réunions de concertation.

Pour les agents de contrôle

D'après l'enquête effectuée auprès des inspecteurs d'urbanisme, les problèmes ou les causes qui entravent leurs missions de contrôle reviennent aux :

- Manque de moyens humains et matériels.
- L'intervention des groupes de pression auprès des inspecteurs d'urbanisme ce qui entrave le bon déroulement de la mission de contrôle et de sanction.
- Prédominance du facteur social sur le facteur réglementaire.

Pour Le maître de l'œuvre

Le BET a subi des pressions lors de l'élaboration du POS cas d'étude de la part du maître de l'ouvrage et des autorités locales en ce qui concerne :

- La modification de la limite du POS cas d'étude vis-à-vis du PDAU ce qui n'est pas réglementaire, pour intégrer une nouvelle coopérative qui s'ajoute en plus des coopératives déjà existantes ce qui va accentuer en plus la notion d'habitat individuel consommateur d'espace.
- Le changement de l'aménagement en procédant aux réaffectations des terrains, d'un caractère à intérêt public à un caractère à intérêt personnel.
- L'absence de structures municipales permanentes permettant la rencontre et la participation des élus, des techniciens et des propriétaires fonciers.

Pour l'Agence foncière

- En l'absence d'un marché foncier, Les pouvoirs locaux se sont trouvés devant une situation de stagnation du dispositif permettant de mobiliser le foncier privé caractérisant les POS notamment le pos cas d'étude. L'état d'indivision frappant les terrains en voie de complication de jour en jour par la succession des héritiers constitue un vrai frein à la mobilisation du foncier car elle ne permet pas d'identifier les propriétaires fonciers.
- En plus des prix élevés qu'exigent les particuliers, une grande partie de cette offre foncière se trouve entravée de l'effet induit par l'indivision (cas des héritiers Maaref, Touati et Bouchemha) rendant difficile la mise en œuvre des POS.

La solution étant Le rétablissement du droit à la propriété foncière ainsi que la libération des transactions foncières sous réserves d'une utilisation conforme du foncier à sa vocation ainsi dans le respect des directives des documents d'urbanisme (PDAU et POS).

- L'absence d'une procédure foncière relative au POS, interrompt l'aménagement à l'exception des initiations facultatives des propriétaires fonciers.

- L'agence foncière subit à son tours des pressions des autorités locales ayant pouvoir d'intervention est amené à ne pas respecter les instruments d'urbanisme, il est obliger de changer la vocation des terrains d'un caractère à intérêt public à un caractère à intérêt personnel.

CONCLUSION

Relativement à notre sujet de recherche et pour plus d'objectivité, on a opté pour la méthode d'enquête qui est une méthode de recherche de plus en plus utilisée dans les études qui touchent de près ou de loin à la question de l'espace. Elle nous a permis de recueillir et d'analyser des données liées à la ville. Relativement à notre sujet de recherche nous avons opté pour le questionnaire et l'entrevue de recherche. A chaque technique correspond un instrument de collecte de données notamment le formulaire de question et le schéma d'entrevue.

Comme nous avons préalablement sélectionné un POS représentatif des instruments d'urbanisme, il s'agit donc de déterminer un échantillon de population représentatif relatif à ce dernier. Pour la technique du questionnaire on a privilégié l'échantillon probabiliste car on peut estimer la représentativité de l'échantillon.

Le questionnaire comme outil méthodologique composé d'une série de questions s'enchaînant de manière structurée. Il permet la collecte méthodique d'informations dans le cadre d'une enquête. Il a été construit sur la base de l'analyse conceptuelle. Sa structure est basée sur la technique de l'entonnoir en commençant par les questions générales aux questions particulières relative à notre sujet de recherche. Pour atteindre les objectifs fixés, nous nous sommes appuyés sur des questions simples et importantes qui sélectionnent nos principales interrogations. Les questions sont fermées à choix multiples.

Pour compléter les données qui n'ont pas pu être recueillies par le biais du questionnaire on opté pour l'entrevue de recherche qui est une technique directe utilisée pour interviewer des personnes choisies parce qu'elles correspondent à des caractéristiques de populations établies à l'avance pour les fins de notre sujet de recherche.

Après le dépouillement du questionnaire, les résultats de l'enquête réalisée confirme l'existence d'une relation d'influence très significative entre la non application des instruments d'urbanisme et le propriétaire privé à Batna ce qui valide notre hypothèse de recherche.

Cela va nous qui permettre de conclure que Les instruments d'aménagement et d'urbanisme notamment les POS n'arrivent pas à être mis en œuvre à cause de La mauvaise prise en charge du foncier privé et de sa gestion en tant que matière première.

A travers la lecture de la genèse de l'élaboration du plan d'occupation des sols - POS cas d'étude notamment ces trois phases, il s'est avéré que l'aspect foncier a été abordé d'une manière sommaire se limitant à la simple distinction de la propriété

privée de celle de l'état (privé, communale et domaniale) sans aucun développement d'une procédure foncière rendant explicite les droits et obligations des propriétaires. En effet, les relations souvent tendues entre les propriétaires fonciers et les instruments d'urbanisme sont du au fait que ces plans et lors de leurs élaboration n'associe pas les propriétaires fonciers. Leurs possibilités d'exprimer leurs oppositions ne peuvent se faire que lors de la mise à l'enquête publique de ces plans.

La situation d'ignorance et de mise à l'écart du propriétaire foncier durant le processus d'élaboration a donné naissance à des fragments urbains illicites composés d'habitat individuel consommateurs d'espace. Ainsi, et ce qui manque lors de l'élaboration des instruments d'aménagement et d'urbanisme est la démarche foncière qui doit être menée en parallèle avec la démarche d'aménagement.

Les bureaux d'études comme maitres de l'œuvre notamment les concepteurs des instruments d'aménagement et d'urbanisme notamment les POS ne doivent pas se limiter à proposer des plans d'aménagements mais d'intégrer les propriétaires dans le processus de réflexion. Les concepteurs doivent réfléchir à des solutions permettant de faire coïncider le désir des propriétaires fonciers et celui des collectivités locales de maîtriser le développement des villes et de respecter le sol urbain comme étant une source non renouvelable.

Le foncier bien précieux et objet d'attentions particulières souffre d'une absence de régulation qui a favorisé et a accentué une compétition non réglementée. L'élaboration des textes législatifs et réglementaires n'ont pas été suffisant pour freiner le problème et le phénomène de spéculation qui s'aggrave de plus en plus et freiner l'utilisation sauvage et l'appropriation anarchique du foncier. Les propriétaires préfèrent réaliser des mutations foncières en forme de sous seing privés, afin de s'échapper à la fiscalité.

Cela encourage le développement d'un marché foncier informel dont les conséquences sont traduites par l'urbanisation illicite, en offrant aux constructeurs illicites la possibilité d'avoir une pièce de sous seing privée justifiant la propriété, assurée par les écrivains publics, ces pratiques illégales sont à l'origine de la formation des quartiers entiers.

En plus du foncier, Plusieurs lectures et insuffisances se sont rencontrées dans la pratique, et suite à nos enquêtes sur terrains entre autre :

- ✓ La non promulgation des textes d'application relatifs à l'organe habilité et ses prérogatives quant à la mise en œuvre et la gestion des PDAU et POS.
- ✓ Des difficultés de coordination entre les différents services chargés de L'application des instruments d'aménagement notamment les POS.

- ✓ L'absence totale des services techniques responsables du suivi et du contrôle ainsi que de la mise en œuvre et du respect de la conformité du POS. L'action des services d'urbanisme concernés doit porter sur le renforcement du suivi et du Contrôle des opérations ainsi que l'application des sanctions contre la multitude de dépassements causés par les propriétaires fonciers et observés sur terrain.
- ✓ Le dispositif répressif actuel des infractions urbanistiques a prouvé sur terrain son inefficacité vu que : -les amendes payées par les contrevenants fixés par l'article 50 du décret 94/07 du 28 mai 1994 suite Au procès verbal d'infraction ne représentent que des sommes très dérisoires, et paradoxalement sans aucune poursuite judiciaire.
- ✓ Les organismes chargés de l'approbation et du suivi des instruments d'urbanisme n'ont pas pu lutter contre les actions de spéculation en matière du foncier et ne sont pas en mesure d'arrêter la vente des terrains non conforme aux orientations du POS.

On peut dire que L'écart entre le volet théorique et le volet pratique est assez grand .La pierre angulaire des nouveaux instruments d'urbanisme doit reposer essentiellement sur une gestion plus économe des sols et sur le renforcement de la mission de contrôle du respect de la réglementation urbaine. Il est indispensable de faire participer les acteurs de la ville ainsi que les propriétaires fonciers lors de l'élaboration du POS afin de récolter les informations maximum pour concrétiser l'intérêt privé et publique.

Il est vrai, que l'opération de faire participer les propriétaires n'est guère simple mais constitue, selon nous, un moyen d'arriver à concrétiser des instruments d'urbanisme durables soucieux de la consommation rationnelle du foncier, si l'on veut freiner ce processus de dégradation de notre cadre bâti malgré la présence des instruments d'aménagement et d'urbanisme.

Cette situation est le résultat de la non application et du non respect des instruments d'urbanisme par les propriétaires foncier. Des constructions illicites édifiées sur des terrains privés, qui ont fait L'objet d'une transaction illégale (actes sous sein privée).Le propriétaire poursuit sa réalisation d'une manière illégal et achève sa construction et met l'administration devant le fait accompli.

CONCLUSION DE LA DEUXIEME PARTIE

La wilaya de Batna occupe une position centrale dans le passage entre la région du Sahara et les côtes de la mer Méditerranée. Grâce à cette position centrale et stratégique, la région et la ville même de Batna disposent donc d'une forte affluence démographique. Cette évolution galopante de la population et ces besoins en logements s'est répercuté négativement sur l'évolution urbaine de la ville notamment sur les quartiers périphérique constitués par de l'habitat illicite qui se développe anarchiquement et quantitativement vu les besoins pressant en logement. La ville de Batna n'a pas échappé à cette urbanisation anarchique qui s'est développée dans les zones périphériques et qui a entraîné une occupation irrationnelle des terrains par un habitat individuel illicite.

La wilaya de Batna est concernée comme le reste des wilayas du pays par les études prospectives antérieures (SNAT, SRAT), comme elle a eu à élaborer d'autres études concernant son territoire (PAW , PDAU et POS). Toutes ces études ont eu à effectuer des analyses des territoires et à proposer des schémas d'aménagement et de développement.

C'est en 1994 que la ville de Batna a bénéficié du plan directeur d'aménagement et d'urbanisme et qui a été approuvé en 1998 mais avant l'expiration de sa période prévisionnel qui est de (20ans), il a été procédé à sa révision en 2005. la révision du plan directeur d'aménagement et d'urbanisme qui a été inscrite en 2005 .Elle englobe les septes commune (Batna , Tazoult, fedis, djerma, oued chaaba , ayoune el assafir et seriana).

Après l'approbation du PDAU en 1989, les études relatives à l'élaboration des POS de la ville de BATNA ont été engagées. Comme une expérience vécue avec tous les POS proposés dont la nature juridique est privée n'ont pas été appliqué sur terrain. Ces instruments ne sont jamais respecter malgré leurs opposabilité aux tiers et reste sous forme de dossier malgré l'enveloppe financière qui leurs été accordés. L'analyse des différents plans d'urbanisme qui ont couvert la ville de Batna, a révélé que la nature juridique des terrains a contribué au non respect des processus d'aménagements urbains préconisés.

Ces instruments restent à l'état de dossier et plan qui n'ont aucune relation avec la réalité en dépit de l'enveloppe financière qui leurs a été accordés.

L'absence de terrains due à la mauvaise gestion du foncier, ont mis la ville de Batna dans l'impasse. Cette absence de réserves foncières a été un handicap pour l'évolution de la ville et son développement. La solution étant alors de reporter sa croissance ailleurs en dépend des terrains agricoles. cas du pole de HAMLA .

Deuxième Partie

La création de ces POS émane d'une décision politique par la promulgation du décret ministériel 457/05 du 30/10/2005 portant le transfert de 417 hectares de terrains agricoles en terrains urbanisables. Dans le souci d'alléger la pression sur la ville de Batna vu l'incapacité du foncier, il a été procédé à :

- ✓ La création d'un nouveau pôle urbain à Hamla et Fesdis.
- ✓ La réalisation d'un programme d'équipement et de logements BOUKAABEN en dehors des instruments d'urbanisme

Pour ce qui est des POS 1, 2,3 et 4 de Hamla cette étude et d'une problématique spéciale qui est l'effet de la décision politique et administratif loin de toute planification.

Les POS composant le pôle de Hamla sont une opération urbaine particulière visant la quantité maximale de logements.les plans ont été discutés et arrêtés ensuite donnés au BET pour l'organiser sous forme de POS.

Le recours exagéré et exclusif aux terrains publics pour la mise en œuvre des POS, cela est confirmé par la comparaison du rôle assuré par le pouvoir public au niveau du nouveau pôle urbain de HAMLAM dont la nature juridique est domaniale et celui qui a été totalement absent au niveau des 11 POS périphérique de la ville de BATNA.

Au fur et à mesure que la croissance urbaine accélère, la demande sur le terrain s'accroît, et des formes de spéculation se développent et de rétention exercée par les propriétaires, en profitant d'une plus-value de la rente foncière, ce qui détourne le foncier urbain de sa fonction en tant que support à l'urbanisation, et devient un but en soi. Le foncier dans la ville de Batna est confrontée à cette situation qui est l'état qui veut récupérer les terrains pour utilité public et le privé qui tient à le garder pour son intérêt personnel.

De ce qui précède on constate que la commune de Batna est détenteur d'un monopole de l'assiette foncière. Néanmoins la nature d'exploitation dans la réalité de son porte feuille foncier a pesé négativement et ne reflète guère cet avantage.

Cela s'explique par La consommation excédée des réserves foncières par la création des lotissements et leur vente au privé sous forme de constructions individuelles au lieu d'une exploitation raisonnable (verticale) pour éviter le gaspillage du foncier. En plus de la loi 1990 portant orientation foncière qui a libéré le marché foncier et qui a permis aux privé de jouir de leurs terrain .le résultat est l'habitat individuelle soit d'une manière formel ou informel.

Deuxième Partie

Trois éléments essentiels s'ajoutent à cette problématique et influent sur la situation foncière de la ville de Batna.

Ces éléments sont présentés comme suit :

- a) Les données historiques et sociologiques ;
- b) La propriété foncière ;
- c) La législation utilisée en vigueur et la méthode de gestion du foncier.

La problématique du foncier représente réellement un problème des plus complexes et sa résolution représente une solution pour l'application des outils d'aménagement et d'urbanisme.

Les données historiques et sociologiques ont contribué dans la complexité du problème de la propriété. Ceci est resté un point de mise en attente entre le privé et l'état.

Le résultat étant le non respect des instruments d'aménagement et d'urbanisme, ce qui a créé des constructions illicites voir même des quartiers illicites dans leur totalité ce qui donne un caché à la ville actuellement.

Cette analyse nous a permis de choisir un POS représentatif de l'ensemble des POS élaborés et approuvés. Le choix est basé sur le degré de pertinence par rapport à nos objectifs de recherche. Ce dernier est confronté à beaucoup de problèmes en plus qu'il est révélateur de plusieurs paramètres cachés. Il s'agit du pos n°02 Evitement sud que nous allons aborder dans les chapitres qui suivent.

Relativement à notre sujet de recherche et pour plus d'objectivité, on a opté pour la méthode d'enquête qui est une méthode de recherche de plus en plus utilisée dans les études qui touchent de près ou de loin à la question de l'espace. Elle nous a permis de recueillir et d'analyser des données liées à la ville. Relativement à notre sujet de recherche nous avons opté pour le questionnaire et l'entrevue de recherche. A chaque technique correspond un instrument de collecte de données notamment le formulaire de question et le schéma d'entrevue.

Comme nous avons préalablement sélectionné un POS représentatif des instruments d'urbanisme, il s'agit donc de déterminer un échantillon de population représentatif relatif à ce dernier. Pour la technique du questionnaire on a privilégié l'échantillon probabiliste car on peut estimer la représentativité de l'échantillon.

Le questionnaire comme outil méthodologique composé d'une série de questions s'enchaînant de manière structurée. Il permet la collecte méthodique d'informations dans le cadre d'une enquête. Il a été construit sur la base de l'analyse conceptuelle. Sa structure est basée sur la technique de l'entonnoir en commençant par les questions générales aux questions particulières relative à notre sujet de recherche.

Deuxième Partie

Pour atteindre les objectifs fixés, nous nous sommes appuyés sur des questions simples et importantes qui sélectionnent nos principales interrogations. Les questions sont fermées à choix multiples.

Pour compléter les données qui n'ont pas pu être recueillies par le biais du questionnaire on opté pour l'entrevue de recherche qui est une technique directe utilisée pour interviewer des personnes choisies parce qu'elles correspondent à des caractéristiques de populations établies à l'avance pour les fins de notre sujet de recherche.

Après le dépouillement du questionnaire, les résultats de l'enquête réalisée confirme l'existence d'une relation d'influence très significative entre la non application des instruments d'urbanisme et le foncier privé à Batna ce qui valide notre hypothèse de recherche.

Ce qui permet de conclure que La loi 90/29 relatives aux instruments d'aménagement et d'urbanisme n'a pas conçu une stratégie relative à la procédure foncière. Elle ne contourne que d'une façon sommaire. Cette loi ne clarifie pas le rôle des propriétaires terriens dans les POS comme projet urbain, ce qui entrave la mise en œuvre de ces plans.

A l'instar de la lecture abordée et la pratique de la procédure juridique d'élaboration et d'approbation des instruments d'urbanisme (PDAU et POS), nous pouvons conclure que malgré que le PDAU et le POS sont deux instruments qui constituent un moyen de maîtrise du développement urbain, les habitants ont trouvé toute la liberté de produire l'espace loin de toutes contraintes ou empêchement, dont le problème majeur est le cadre foncier présenté par le propriétaire privé. Le premier problème entrevu est lié aux effets d'une confrontation entre un droit positif représenté par l'ensemble du dispositif d'aménagement et d'urbanisme mis en place et une pratique relativement étendue, le cas de la pratique de la transaction foncière par le moyen du contrat sous seing privé.

CONCLUSION GENERALE

CONCLUSION GENERALE

La conclusion générale est la synthèse des différentes conclusions des chapitres constituant cette réflexion. Cette recherche a été menée dans le but d'apporter des réponses aux questions fondamentalement posées au début de cette réflexion et qui tournent autour de non application des instruments d'aménagement et d'urbanisme et leurs relations avec le foncier privé dans la ville de Batna.

La démarche mise en œuvre pour arriver à démontrer et vérifier dans la réalité cette relation réductionnelle a nécessité la structuration du mémoire en deux parties distinctes. Une partie théorique basée sur une recherche bibliographique qui représente la première partie de cette recherche. Cette dernière qui a porté sur L'histoire de l'urbanisme et des instruments de planification et de la gestion urbaine en Algérie et qui est une histoire aussi heurtée et riche que celle de la gestion du foncier. La complémentarité entre les deux histoires est forte, mais nous les avons présentés séparément comme des concepts clés de notre hypothèse de recherche. L'étude théorique présente tous les concepts de la problématique, avec les interactions existantes entre eux.

Une deuxième partie analytique et appliquée sur un cas prédestiné contenant quatre chapitres conjuguant la démarche méthodologique, l'analyse et l'interprétation des résultats obtenus.

Depuis plusieurs décennies, le développement urbain de nos villes a connu un bouleversement assez alarmant. La démographie urbaine a provoqué et a accru un développement démesuré des villes, où l'on constate que l'espace n'a obéi qu'à une seule logique : celle de quantité (nombre), et la négligence de toute la dimension qualitative. La ville algérienne est devenue une réalité complexe marquée par des transformations rapides et irréversibles.

Notre environnement bâti est beaucoup plus lié à la spontanéité qu'à la réglementation. Par un simple constat, L'urbanisation massive, accélérée et l'expansion désordonnée du tissu urbain actuel sont des caractéristiques majeures qui singularisent la dynamique actuelle de nos villes. Les déséquilibres d'occupation des espaces, l'absence d'une politique globale et cohérente ont engendré, sous l'influence d'une forte pression économique et sociale, un développement anarchique et des déperditions graves des espaces fonciers menaçant ainsi toute politique d'aménagement, d'habitat ou d'investissement.

Toute gestion urbaine est à la base de tout équilibre urbain. La planification est une nécessité pour affecter les territoires à une utilisation meilleure et rationnelle. Cette nécessité s'accroît dans la mesure où la planification permet d'éviter une urbanisation anarchique et une dégradation des sites et paysages et une déstabilisation du foncier.

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

En algérie, la maîtrise de la gestion foncière a accompagné la problématique de l'urbanisation depuis l'indépendance, privilégiant la consommation excessive du sol. Le foncier a été depuis l'indépendance tributaire des bouleversements politiques, sociaux et économiques qu'a connus le pays. D'une gestion monopolistique du foncier par l'état, pendant plus de deux décennies, l'algérie est passé à une libéralisation totale du marché et une implication d'acteurs privés à partir de 1990.

Le foncier, un élément cher et non renouvelable, ou on peut dire c'est l'un des grands piliers fondateurs de toute stratégie d'habitat, c'est pour cela qu'il nécessite une remise en ordre profonde de sa gestion, de son utilisation et de son organisation, pour bien l'économiser. L'expression de droit d'usage du sol est fortement attachée à la propriété, un droit qui s'inscrit dans un contexte d'intérêt général dicté par une exigence économique, réglementaire et socio-culturelle.

Parallèlement aux changements institutionnels connu après 1990, une loi a été promulguée dans l'objectif de respecter la propriété foncière privée et la libéralisation des transactions foncières, véritable paradoxe pour les pouvoirs publics locaux d'acquiescer les terrains urbains pour la mise en œuvre des instruments d'urbanisme par la loi 90/29.

Quatre importants textes de lois sont à citer :

- La loi 90-29 du 01/12/1990 relative à l'aménagement et l'urbanisme, modifiée et complétée.
- La loi 90-25 du 18/11/1990 portant orientation foncière, modifiée et complétée.

- L'article 10 de loi 90-29 dispose que « les instruments d'urbanisme sont constitués par les plans directeurs d'aménagement et d'urbanisme PDAU et par les plans d'occupations des sols POS...sont opposables aux tiers... ».

Le code communal institué par la loi 90/08 du 07/04/1990 fait obligation aux communes de se doter des instruments d'urbanisme ainsi Les textes législatifs relatifs à la wilaya, à la commune, au foncier, au domaine et à l'urbanisme ont introduit un nouveau cadre procédurier en matière de planification et de gestion urbaine. Les dispositions préconisées par la loi 90/29 du 1 décembre 1990 relative à l'aménagement et à l'urbanisme implique quant à leur application, une phase de transition devant permettre la généralisation des nouveaux instruments d'aménagement et d'urbanisme. Aucun usage de sol ou construction ne peut se faire en contradiction avec les règlements d'urbanisme sous peine de sanctions prévues par la réglementation en vigueur. Le principe adopté est que les droits à construire sont attaché à la propriété du sol qui sont créés par les instruments d'urbanisme.

L'article 50 de la loi 90/29 stipule que le droit à construire est attaché à la propriété du sol. Il exerce dans le strict respect des dispositions législatives et réglementaires relatives à l'utilisation du sol.

L'article 20 de la loi 90/29 stipule que l'utilisation et la gestion du sol urbanisable, la formation et la transformation du cadre bâti s'effectuent dans le cadre des instruments d'urbanisme. L'utilisation des droits à construire créés par la loi et les instruments d'aménagement et d'urbanisme nécessite l'obtention préalable de permis et de certificats qui engage le demandeur vis-à-vis de l'assemblée populaire communale. L'instruction des dossiers déposés à l'appui des demandes de permis ou de certificats est aussi faite pour permettre de vérifier le respect des dispositions réglementaires et pour surtout l'imposer.

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

Malgré les études des instruments d'aménagements et d'urbanisme élaborées, malgré que La loi 90/29 du 01 décembre 1990 et les textes réglementaires subséquents décret 91-178 et 91-177 du 28 mai 1991 ont précisé clairement les étapes d'élaboration des instruments d'urbanisme et les moyens de contrôle de la réglementation de l'urbanisme formant ainsi l'ensemble des textes législatifs et réglementaires opposables aux tiers .

Malgré, Le décret 94/07 du 28 mai 1994 relatif aux conditions de la production architecturale et à l'exercice de la profession d'architecte a apporté un plus en matière de définition des infractions et des sanctions encourus, qui étaient ambiguës sous la loi 90/29.

Malgré, la loi 04/05 du 14 août 2004 modifiant et complétant la loi 90/29 qui vient d'apporter des modifications profondes en matière des terrains urbanisables, du dossier de permis de construire et du suivi et du contrôle de la construction, ajoutant à cela la responsabilisation de l'administration par un transfert d'une partie de la mission du juge pénal au maire et au wali.

Un chaos urbain a investi l'extension de la Ville d'une manière générale. Les zones urbaines, dénommées périphérique prennent une configuration spatiale anarchique.. Le phénomène d'une explosion urbaine qui a générée des formes d'occupation de l'espace et de construction qui altèrent l'image de la ville et l'équilibre social.

Une anarchie exprimée par l'absence totale d'un aménagement extérieur qui en soit, est un élément très important dans l'appréciation qualitative d'un environnement urbain.

Un paysage fait de béton, des vues interminables de garages, de maison indéfiniment inachevées et une absence totale d'équipements et des espaces extérieurs (parking, aires de jeux et espaces vert). Toute cette organisation anarchique de ces éléments bâtis à l'intérieur de très grands espaces urbains se fait en dehors de toutes structurations aux différentes règles de composition tracées par les instruments D'urbanisme.

En effet, l'expérience de la politique actuellement reflète l'image de décalage entre l'étude des instruments d'aménagement et d'urbanisme et la réalité d'une part et d'autre part la pénurie des réserves foncières nécessaires pour les extensions urbaines. Les propriétaires terriens et sans respect des instruments d'urbanisme trouvent toute la liberté de pratiquer des transactions sous formes d'actes sous seing cela a engendré les déviations des intentions des instruments d'urbanisme approuvés avec leurs programmes.

Ce point de vue, trouve sa justification, du fait que les plans d'occupation des sols POS concrétisés dans la ville de Batna sont ceux où la nature juridique était identifiée au départ, c'est le cas généralement d'une propriété foncière domaniale cas des POS Hamla. Alors que les POS dont la nature juridique privée ne trouvent pas de suite de concrétisation et d'application.

L'hypothèse sur laquelle toute la problématique a été construite présente la ville de Batna comme entité urbaine touchée par un problème de dégradation du cadre bâti et qui touche un grand nombre de villes à savoir la non application et le non respect des instruments d'urbanisme.

La relation hypothétique qui constitue la base de la prédiction entre les instruments d'urbanisme en question et leur non application est sans équivoque le foncier privé.

Pour les instruments d'urbanisme, les problèmes posés entre la théorie et la pratique concernent particulièrement le non-respect des études élaborées (conceptions et règlements des plans). Le propriétaire foncier se trouve à la fois maître d'ouvrage et constructeur, il s'estime en mesure d'agir librement. La nature juridique privée des terrains fait face et constitue une lacune entravant la mise en œuvre et l'application des instruments d'urbanisme d'un côté et de l'autre de l'absence d'une procédure et de prise en compte du parcellaire foncier privé (abordé d'une façon très sommaire) lors de l'élaboration de ces instruments d'urbanisme.

Si on revient sur ce qui a été présenté précédemment on constate que malheureusement, ces propriétaires fonciers demeurent à ce jour complètement ignorés lors du processus d'élaboration des instruments d'urbanisme.

En effet, l'article 8 des deux décrets exécutifs 91-177 relatif à la procédure d'élaboration du plan directeur d'aménagement et d'urbanisme et 91-178 relatif à la procédure d'élaboration du plan d'occupation des sols fixe de façon détaillée les organismes et administrations qui doivent obligatoirement être consultés dans l'élaboration du PDAU et du POS sans faire allusion aux propriétaires fonciers qui détiennent LE SOL la clé de la mise en œuvre de tout projet de développement urbain.

Pour conclure on peut dire que Les résultats de cette recherche se présentent comme suit :

- Les instruments d'aménagement et d'urbanisme PDAU-POS censés d'organiser la ville, et garantir l'utilisation économe et rationnelle de l'espace, ne reflètent vraiment pas une référence de l'état actuel.
- La problématique des instruments d'aménagement et d'urbanisme notamment les plans d'occupation des sols POS ne réside pas dans le POS lui-même, son utilité ni dans le rôle qu'il doit jouer dans la réglementation de l'urbanisme, mais c'est surtout dans le respect de toutes ses dispositions telles qu'elles sont

élaborées et définies par la réglementation en vigueur en leur application sur terrain. Les pos se présentent en chantier éternel.

- La procédure d’approbation des instruments d’aménagement et d’urbanisme est souvent très lente ce qui rend ces instruments caduc avant leurs réalisation, se qui crée un vide juridique qui ouvre le champ aux interventions et décisions anarchiques.
- L’absence totale des services techniques responsables du suivi de la réalisation et du respect des instruments d’urbanisme. Face au laisser aller et à l’inefficacité de l’administration, les propriétaires des terrains procèdent à la vente des parcelles de terrain donnant ainsi naissance à des constructions illicites. L’absence ou l’incompétence de l’administration face à ce comportement des propriétaires fonciers qui sont le résultat de cette délinquance urbanistique.
- La mise en œuvre des instruments d’urbanisme dépend fondamentalement du problème foncier .L’acte de propriété d’un terrain est un document préalable pour toute opération d’urbanisme.
- Le droit de construire est attaché à la propriété du sol .Il s’exerce dans le respect strict des dispositions législatives et réglementaire relatives à l’occupation et l’utilisation du sol. Ce droit est obligatoirement soumis au permis de construire, de lotir ou de démolir.
- Le type d’habitat réalisé par les propriétaires fonciers est sans aucune autorisation préalable, ni permis de lotir, ni permis de construire loin de toute réglementation à travers des transactions illicites.
- Nous avons pu confirmer d’après notre enquête la défaillance et la non application de ces instruments d’aménagements et d’urbanisme et essentiellement des outils de contrôle mis en place dans le cadre de la planification et de la gestion urbaine(le permis de construire, le permis de lotir ...)qui sont obligatoire pour toute opération d’aménagement urbain.
- Les sanctions des travaux illicites exigent une meilleure lisibilité des incriminations et l’établissement d’infractions nouvelles.
- Un tel écart entre la réglementation et les pratiques des propriétaires foncier sur terrain est du à l’absence de concertation entre l’état et le propriétaire comme acteur principal dans le processus d’élaboration des instruments d’urbanisme.

- Pratiquer la participation implique donc un esprit critique développé, une volonté constante de mettre en lumière les références idéologiques du discours ou des esquisses. Le travail en équipe permet d'y satisfaire plus vite et plus à fond. Les procédures à la participation mettent en jeu non seulement le rôle du technicien, mais aussi celui de l'élu, pour organiser la participation, il ne suffit pas de le vouloir ; il faut convaincre les intéressés que leurs avis seront réellement pris en compte, que les mécanismes de décision seront véritablement modifiés. Si la planification urbaine se fixe pour but de faciliter la vie du citoyen, elle doit se pencher sur les détails de cette vie.
- Les propriétaires ont intégré dans leur organisation architecturale des espaces pour le besoin d'activités économiques. une prolifération anarchique de commerces non contrôlés multiples et variés a envahis les Rez de chaussées des habitations individuelles, le tout sans aucune réglementation.
- Les espaces extérieurs ne sont pas affectés (parking, espace de jeux et espace vert etc..) ce qui donne l'occasion aux propriétaires de procéder à des extensions permanentes.
- Pour L'espace vert, il est loin d'être un espace désiré par ces propriétaires, c'est l'absence de la culture de participer à la production d'un environnement urbain. Ces espaces verts qui font partie intégrante de l'aménagement urbain n'ont pu échapper à ce processus d'urbanisation anarchique. Ces espaces doivent impérativement être pris en considération comme des équipements structurants du cadre bâti.
- La production de l'environnement urbain et son embellissement fait défaut donc L'espace vert est loin d'être un espace désiré pour ces auto-constructeurs.
- Toutes les constructions que nous avons visité à travers notre enquête au niveau du POS ne répondent et n'obéissent à aucune règle d'urbanisme ,ni aucune esthétique architecturale ,du fait que toutes ces constructions sont dans leur majeure partie inachevées offrant une vision sinistrée du cadre bâti urbain.
- D'après notre enquête sur terrain, nous avons pu conclure que les amendes payées par les contrevenants fixées par l'article 50 du décret 94/07 du 28 mai 1994 suite au procès verbal d'infraction ne représentent que des sommes très dérisoires sans aucune poursuite judiciaire.
- Les condamnations de démolition prescrites et qui sont peu courantes sont rarement exécutées par l'administration vu les entraves existantes.

- L'absence d'une procédure foncière comme phase préalable à la mise en œuvre des pos représente une sérieuse entrave pour la concrétisation du projet urbain et production du cadre bâti.
L'absence de mode opérationnel d'expropriation pour cause d'utilité publique.
- Absence de disponibilité foncière.

De ce fait, l'instauration et le respect absolu d'un ordre urbain de par une gestion rigoureuse et une application sûre des différents instruments d'aménagement et d'urbanisme ainsi que les outils de suivi et de contrôle, s'avère impératif et urgente.

Une nouvelle vision de l'urbanisation devra créer le cadre adéquat pour une promotion foncière responsable s'inscrivant dans l'optique irréversible de l'aménagement durable où les collectivités locales sont interpellées pour agir et consolider cette approche.

Les potentialités foncières sont devenues une ressource rare, il est donc impératif de mettre en place les mesures de gestion et de régulation foncière urbaine rationnelles confiées à des organismes de gestion et de régulation autonome dite agence foncière qui œuvre dans un contexte d'économie du marché libre. Pour éviter toute forme de spéculation et de rente foncière. Cette démarche doit être appliquée à différentes échelles qui s'étale du local au régional pour couvrir l'étendue du territoire national, c'est une exigence de la mondialisation : penser globalement, agir localement.

Ce travail de recherche a essayé de clarifier l'interaction entre les études des instruments d'aménagement et d'urbanisme approuvées et leurs non application sur terrain, et par conséquent montrer et mettre en évidence l'influence de la nature juridique privé qui fait obstacle devant la concrétisation de ces instruments.

RECOMMENDATIONS

RECOMMANDATIONS

Le travail d'analyse et de réflexion engagé, les conclusions auxquelles ont abouties et nos travaux d'enquêtes effectués sur sites dans le but d'une relance des instruments d'urbanisme liés à la maîtrise du foncier privé permettent certaines mesures qui sont essentiellement à entreprendre comme des recommandations à Savoir :

Au niveau des instruments d'urbanisme

- ✓ Il est indispensable de faire participer les acteurs de la ville cités auparavant ainsi les présidents des associations locales d'usager lors de l'élaboration des instruments d'urbanisme PDAU et POS afin de récolter le maximum d'informations et de concrétiser les besoins des propriétaires au niveau des plans.
- ✓ Création d'un Comité permanent de la concertation (CPC) qui est un organe consultatif dont le rôle consiste à organiser et pérenniser un processus de négociation publique entre toutes les parties. (créé par le Maire de Paris en avril 1997, en référence à la Charte de la concertation du Ministère de l'Environnement).
- ✓ Permettre aux différentes structures de participer dans le processus de production du cadre bâti afin de limiter le rôle de l'état uniquement au contrôle de la conformité.
- ✓ Améliorer la pratique de la concertation en impliquant d'avantage le public par le biais des différentes associations.
- ✓ Complémentarité des efforts accomplis sont des atouts à développer pour assurer sérieusement et correctement le devenir urbain du pays.
- ✓ C'est surtout dans la phase amont de définition et de fabrication de la stratégie foncière locale (plus que dans les phases de mise en œuvre) que l'association de la société civile est importante.
- ✓ Encourager la participation, la communication et la concertation entre différents acteurs de la vie urbaine aujourd'hui est une nécessité incontournable pour prévenir le sentiment d'exclusion et ce qu'il engendre comme problèmes sociaux, et pour concrétiser la véritable démocratie citoyenne.
- ✓ Il est indispensable d'associer le plus possible toute la collectivité locale
- ✓ qui conservent un rôle essentiel, à la fois pour la connaissance des instruments d'urbanisme mais également du fait de leur capacité d'intervention propre.
- ✓ L'organisation des écoutes des attentes des propriétaires fonciers constitue un préalable indispensable ainsi que l'invitation des divers intervenants en particulier les propriétaires fonciers et ce à travers l'organisation des réunions assistées par les gestionnaires locaux.

- ✓ Impliquer les propriétaires fonciers lors de l'élaboration des instruments d'urbanisme par une concertation judicieuse.
- ✓ Inclure les citoyens comme partie prenante dans la ville, dans son appareil conceptuel sans pour autant faire abstraction du rôle de l'Etat.
- ✓ Approfondissement et rajout de closes au règlement de l'élaboration des instruments d'urbanisme en ce qui concerne le foncier.
- ✓ Une analyse profonde portant sur la clarification et le développement d'une procédure foncière parallèle au dossier d'exécution de POS pour permettre aux opérateurs publics de prendre en charge les projets d'intérêt publics en allégeant la procédure d'expropriation, par une programmation lors d'élaboration de la dernière phase d'étude.
- ✓ La pierre angulaire des nouveaux instruments d'urbanisme doit reposer
- ✓ Essentiellement sur une gestion plus économe des sols et sur le renforcement de la mission de contrôle du respect de la réglementation urbaine.
- ✓ Diminuer l'habitat individuel du à la propriété foncière privé qui est non seulement synonyme de consommation abusive du foncier mais aussi de surcoût d'infrastructures (routes, assainissement, eau, électricité...).
- ✓ La participation du public aux décisions majeures de développement et d'aménagement représente une condition essentielle de l'évolution des sociétés.
- ✓ Après l'approbation des instruments d'urbanisme notamment les POS, les terrains objet d'aménagement doivent faire l'objet d'expropriation ou d'autres procédure d'acquisition appropriée.
- ✓ Alléger et activer les procédures d'approbation du permis de construire et du permis de lotir.
- ✓ Le certificat de conformité doit être obligatoire pour toute action de vente.
- ✓ Une démarche des instruments d'urbanisme qui ne tiendrait pas compte de la dimension foncière notamment la propriété privé pourrait voir ses objectifs stratégiques sérieusement compromis et engendrerait de ce fait des résultats néfastes sur le cadre urbain, la salubrité des villes et la santé des citoyens.
- ✓ Renforcer les structures d'urbanismes chargés de l'élaboration des instruments d'urbanisme notamment les POS en équipes pluridisciplinaires.
- ✓ Sensibiliser les citoyens aux problèmes de leurs villes pour un apport de contributions aux solutions.
- ✓ Les instruments d'aménagements et d'urbanisme doivent obéir obligatoirement à une large publicité et doivent être en permanence à la disposition des usagers et du public auxquels ils sont opposables, sous réserve de droit légalement prévu dans ce cadre.
- ✓ L'interdiction de raccordement aux réseaux de gaz, d'électricité, de téléphone et d'eau comme mesure dissuasive pour réprimer les infractions aux instruments d'aménagement et d'urbanisme.

Au niveau de la politique foncière

Pour donner au foncier sa véritable dimension, il est primordial de veiller à la coordination des actions par:

- ❖ Après l'approbation du pos, tous les terrains doivent faire l'objet d'expropriation ou d'acquisition pour concrétiser l'aménagement.
- ❖ Interdiction de toute transaction des terrains à l'intérieur du périmètre urbain qui s'oppose aux orientations des instruments d'urbanisme.
- ❖ Créer une base de données du bilan foncier de la commune par un inventaire de tout le patrimoine foncier communal.
- ❖ La localisation de la nature juridiques des terrains (privée ou publique).
- ❖ La constitution d'un porte feuille foncier propre à la commune par la préemption et l'expropriation.
- ❖ Interdire les ventes de terrains avec actes sous seing privés ou avec actes auprès des notaires dans l'indivision.
- ❖ L'organisation de rencontres des propriétaires terriens et des gestionnaires locaux, ce qui permettra un développement réel du marché foncier loin des spéculateurs.
- ❖ Etablir un fichier national du cadastre après les diverses mutations qu'ont connues les terres, suite aux orientations économiques qu'a connu l'Algérie depuis l'indépendance.
- ❖ Etablir le bilan foncier de la commune qui s'inscrit dans le cadre de la création d'une base de données communale qui aura pour tâche l'inventaire de tout le patrimoine foncier communale et comprendra aussi la localisation des parcelles aussi que la nature juridique des terrains.
- ❖ Prévoir des résultats pratiques (par exemple avec la création d'un outil de gestion intégré tel que le SIG).
- ❖ Le SIG devrait permettre de produire une information actualisable et facilement accessible pour les acteurs du territoire (prix du foncier, évolution de la classification des sols dans les documents de planification, données statistiques sur l'habitat, localisation géographique et suivi de l'urbanisme et des zones bâties...).
- ❖ Le SIG, envisagé dans un esprit partenarial large, pourra alors devenir un observatoire et un outil de veille stratégique sur les problématiques du marché foncier régional
- ❖ Le développement urbain durable repose en fait sur la mobilisation, la concertation et la participation de tous les acteurs. Il permet d'associer le citoyen aux projets qui le concernent.
- ❖ Le renforcement des prérogatives des communes en matière de gestion du portefeuille foncier.

- ❖ La préservation des parcelles disponibles à l'intérieur des villes pour des investissements d'intérêt général.
- ❖ La préservation et la sauvegarde du patrimoine urbanistique par des approches
- ❖ Prospectives et anticipatives.
- ❖ D'associer pleinement les principaux opérateurs locaux pour leur faire prendre
- ❖ conscience de tous les enjeux.
- ❖ Restituer au foncier sa dimension économique, à travers l'évaluation des coûts et sa nature de patrimoine non renouvelable, par des instruments de gestion, de contrôle et de régulation, il est donc impérieux d'engager une lutte contre les improvisations graves, des pratiques de l'informel, et les spéculations foncières.
- ❖ Devant tous ces obstacles il est indispensable d'élaborer une politique durable qui vise à la mise en valeur du foncier et une collaboration entre les différents intervenants privé et étatique ainsi que l'amélioration des textes législatifs qui traite le foncier dans la cadre de la nouvelle politique économique.
- ❖ Application d'une politique d'utilisation du sol intelligente et raisonnable.
- ❖ Après l'accélération des opérations du cadastre général du foncier, une banque de données relative au foncier s'avère nécessaire à être installer.
- ❖ Mettre fin aux problèmes d'indivision.
- ❖ Facilitation de la reconnaissance des propriétaires terriens et leur incitation à l'adhésion au projet urbain.
- ❖ Incitation des propriétaires fonciers à investir leurs terrains conformément à la destination issue du projet urbain et des instruments d'urbanisme.
- ❖ Tout propriétaire refusant d'adhérer au projet urbain sera soumis à des sanctions.
- ❖ Organiser des journées d'études sur les instruments d'urbanisme afin que chaque propriétaire puisse en prendre connaissance et donner son avis aux responsables politiques ou administratifs ainsi qu'aux spécialistes chargés de l'étude.
- ❖ La participation des propriétaires constituent un élément favorable à l'image de marque de la ville et amélioration qualitative du produit d'aménagement,
- ❖ L'interdiction de toute transaction des terrains à l'intérieur du périmètre urbain a des affectations contraires aux orientations des instruments d'urbanisme.
- ❖ Constituer un porte feuille foncier propre a la commune (la préemption, l'expropriation....) Par l'activation des moyens de politiques foncière.
- ❖ Tous terrains entrant dans le cadre des plans d'occupation de sols doivent faire l'objet d'expropriation ou d'autre procédure d'acquisition.
- ❖ Interdire les ventes de terrains avec des actes sous seing privés ou avec des actes auprès des notaires dans l'indivision.

Au niveau des instruments de contrôle et de la réglementation

- L'administration doit prendre au sérieux l'application de la réglementation, notamment en matière d'infractions urbanistiques.
- Prévenir les infractions urbanistiques au moment de l'exécution des travaux qui peuvent à tout moment être interrompus par les pouvoirs publics.
- Prévoir un dispositif répressif (sanctions et peines à l'encontre des constructions illicites).
- Renforcer les structures techniques d'urbanisme chargé du suivi et de l'adoption des instruments d'urbanisme.
- Le renforcement du dispositif et brigade de contrôle des instruments d'urbanisme
- pour veiller au strict respect de l'application de la réglementations en les dotant des moyens humains Architectes, Ingénieurs et Techniciens spécialisés, et matériels(moyen de déplacement)de façon à leur permettre de prendre en charge les missions qui leurs sont dévolues en matière d'urbanisme.
- Au plan juridique, face aux insuffisances constatées, il est nécessaire de procéder à la révision et à l'adaptation du dispositif législatif et réglementaire existant, afin de redonner à la dimension préventive la place qu'elle mérite en renforçant la mission de contrôle de l'urbanisme par les pouvoirs publics.
- Prévoir des sanctions pénales coercitives pour les propriétaires de terrain procédant à des ventes de lots utilisés non conformément aux prescriptions des instruments d'urbanisme.
- Assurer un contrôle rigoureux pour les lotisseurs privés en matière de procédure de réalisation.
- L'alourdissement des peines d'amendes est nécessaire avec poursuite judiciaire selon le type d'infractions.
- Faire connaître et informer les constructeurs de l'ensemble des risques encourus du fait de la commission d'une infraction urbanistique.
- L'instauration d'un code d'urbanisme et d'un code pénal d'urbanisme précisant toutes les infractions urbanistiques et les sanctions correspondantes sont nécessaires pour améliorer le cadre bâti et respecter la législation qui nécessite une révision de certaines disposition législatives et réglementaires pour les mettre en conformité avec les exigences actuelles..
- Créée une banque de données relative au patrimoine foncier afin de faciliter la mobilisation de cette ressource au profit des programmes de développement.
- En face à ces obstacles il est indispensable d'élaborer une politique durable qui vise à la mise en valeur du foncier et une collaboration entre les différents intervenants privé et étatique ainsi que l'amélioration des textes législatifs qui traite le foncier dans le cadre de la nouvelle politique économique.

- Une aggravation des peines d'amendes est alors nécessaire pour atteindre un montant suffisamment dissuasif (désespérant).
- La peine d'emprisonnement qui a été instituée conformément à l'article 77 de la loi 90/29 du 1/12/1990 doit être rétablie pour les constructeurs qui subissent des circonstances aggravantes de responsabilité pénale.

BIBLIOGRAPHIE

BIBLIOGRAPHIE

OUVRAGES GENERAUX :

- **Auzelle Robert** .Clef pour l'urbanisme Ed. segherss, paris.1971.
- **Amar Aloui**, propriété et Régime foncier en Algérie, 2004.p67
- **Aloum Mohend Tahar**, le Régime Foncier en Algérie, impression moderne Alger 2005.p17.
- **Ben Akezouh. C**, le droit des réserves foncières, édition O. P. U, Alger. 1990. p48
- **Boury Paul**, « Comprendre l'urbanisme », Ed. Le Moniteur, Paris 1980.
- **BRIAN.J, LOUGHLIN**, 1977, **ALBERTO**, 1984
- **Benachenhou A.**, l'expérience algérienne de planification et de développement 1962-1982,deuxième édition, office des publications universitaires. P23-30.
- **Bouhaba M**, le logement et la construction en Algérie. " Habitat, état et société en Algérie" edition CNRS1988.
- **Brule JC et J. Fontaine**, 1986, L'Algérie, volontarisme étatique et aménagement des territoires, Edition O.P.U.
- **Claude Jacquier**. La place des habitants dans les politiques urbaines en Europe. Edition profession banlieue.
- **Camillo. S**.L'art de bâtir les villes, l'urbanisme selon ses fondements artistiques. Edition Equerre, Paris, 1980.
- **Cote Marc**, L'Algérie ou l'espace retourné, Edition. Média-plus, Constantine, 1993.
- **Cote Marc**, Constantine, cité antique et ville nouvelle, éditions Média-plus, Constantine, 2006
- **Cote Marc**, Choix d'espace choix de société, in Repères : La ville et l'urbanisation, éditions Marinoor .p179.
- **Doubre J-C**, cours d'urbanisme appliqués, Ed. Eyrolles, 1979, Paris.p15.
- **Fontaine J**, L'algerie volontarisme, Etatique et aménagement du territoire,OPU,Alger ,1990,p106-109.**Françoise Choay** " L'urbanisme utopies et réalités " édition du Seuil 1965, p 98
- **Granet Paul**, Changer la ville, éditions Grasset et Fasquelle, Paris, 1975, p136
- **Gaston Bardet**, L'urbanisme, collection " que sais-je " ? France 1988
- **Hafiane Abderrahim** " Les défis de l'urbanisme " édition OPU Alger.1989
- **Hamidou R**, Le logement un défi, ENAP, OPU, ENAL, 1989
- H.Lefebvre, la révolution urbaine, Edition Casterman, 1971.tome 1
- **Henri J**, Droit de l'urbanisme, Edition. Dalloz, Paris, 1989.
- **Jagquignon L**, Le droit de l'urbanisme, Edition. Eyrolles, Paris, 1978. P04.
- **Jean Pierre Gaudin**. Les nouvelles politiques urbaines. Edition. PUF, Paris, 1990.

- **Jean pierre gaudin**.la série que sais-je ?les nouvelles politiques urbaines.
Edition PUF PARIS
- **Jérôme Chapuisat**, le droit d'urbanisme, édition puf, juillet 1999.
- **LE CORBUSIER**, Urbanisme, collection de "l'esprit nouveau", les éditions Arthaud, Paris, 1980.
- **Lacaze.J-P**, « Introduction à la planification urbaine », Presse des Ponts & Chaussée, 1995.
- **Lacaze.J-P**, méthodes d'urbanisme, collection « que sais-je », Edition.PUF, Paris ,1990.
- **Lynch K**. L'image de la cité. ed Dunod. Paris. 1984.
- **Louis Jacquignon** " Le droit de l'urbanisme " édition Eyrolles Paris 1978 p41.
- **Maurice Angers**, initiation pratique à la méthodologie des sciences humaines, Casbah Edition.p...
- **Merlin Pierre**, La croissance urbaine, Collection "Que sais-je ?", Edition. PUF, Paris, 1994.
- **Merlin Pierre**, L'urbanisme, Collection "Que sais-je ?", Edition. PUF, 4ème Edition corrigée, Paris, 1998.
- **MINISTERE DES FINANCES**, « rapport sur la problématique foncière, état des lieux et perspectives », Alger 2002.
- **MINISTERE DE L'HABITAT**, Eléments de composition urbaine, document D'urbanisme élaboré par le centre national d'études et de recherches appliquées en urbanisme dans le cadre de la coopération algéro-française, éditions ENAG, Alger 1994.
- **MINISTERE DE LA JUSTICE**, Législation Foncière, direction des affaires civiles 1994.
- **Mouia saidouni** –élément d'introduction à l'urbanisme Histoire, méthodologie, réglementation. Casbah Edition.2000,p197,199,205,206 et 210 .
- **Michel Beaud** " L'art de la thèse " édition Casbah Alger 1999.
- **Michel Ragon**, histoire mondiale de l'architecture et de l'urbanisme moderne, dition Casterman, 1971.
- **MONOD Gérôme et CASTELBAJAC Philippe**, L'aménagement du territoire, éditions PUF, collection "que sais-je?" N° 987, Paris, 1973.
- **PELLETIER. J et DELFANTE. CH**, Villes et urbanisme dans le monde, Edition. Masson, Paris, 1989.
- **PIERRE VELTZ** Histoire d'une réforme ambiguë (histoire des pos), p 1 à 6.
- **RAHMANI Chérif**, La croissance urbaine en Algérie, coût de l'urbanisation et Politique foncière, OPU, Alger, 1982.
- **René Magnon**,la planification urbaine, Ed centre de recherche d'urbanisme.

- **SEMMOUD B.**, Changement politiques et économiques et croissance urbaine en Algérie Essai de périodisation. Processus d'urbanisation en Afrique n. Edition L'HARMATTAN. 1988.p58
- **SEMMOUD B**, planification ou blocage ?quelques aspects de la planification urbaine en Algérie, les cahiers d'URBAMA, Université de tours, 1998.p62-72.
- **Védrine. Hubert**, Mieux aménager sa ville, Edition. Moniteur, Paris, 1979.
- **YOUNSI .LES TISSUS URBAINS**, P107.
- **Zuchelli Alberto**" introduction à l'urbanisme opérationnel et à la composition urbaine Volume 4 OPU 1983. P152-253

LES DICTIONNAIRES

- Code Dalloz Expert, Code de l'urbanisme, Avril 2008.
- Le petit Larousse illustre, librairie Larousse, canada, 1991.
- Dictionnaire de la géographie, GEORGE. Pierre, Edition. PUF, Paris, 1970.
- Pierre Merlin et Françoise Choay, dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement, Ed Presses universitaires de France, paris 2005.
- Merlin .P et F.Choay, Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement, édition PUF, Paris, 2000.
- CHATEAUREYNAUD Philippe, Dictionnaire de l'urbanisme (800mots, actes et procédures), éditions du Moniteur, Paris, 3e éd., 2003.
- Glossaire des termes utilisés en Urbanisme et Aménagement du territoire 2008
- Nouveau dictionnaire étymologique et historique, librairie Larousse paris VI 1964
- Dictionnaire Le Robert.-1971
- Encyclopédie Larousse.
- Dictionnaire Grand Larousse Universel 1997.
- Encyclopedia universalis, Le grand atlas de l'architecture mondiale. Edition Encyclopedia universalis France S.A, 1988.

COLLOQUES

- 1 er colloque international-25-26-27 octobre 2010/le foncier urbain/enjeux et horizons. universite el hadj lakhdar-batna. departement d'architecture
- Salah Bouchemal, colloque international, la production de l'urbain en algérie,entre planification et pratiques ,laboratoire RNAMS ,centre universitaire Larbi B en Mhidi ,Algerie.
- Laboratoire de l'aménagement du territoire. Une ville nouvelle, pourquoi ? Séminaire
- national. Campus Zouaghi. Université Constantine du 22 au 23 Mais 2001.
- CNRS (centre national de la recherche scientifique), L'analyse interdisciplinaire de la croissance urbaine, actes du colloque national organisé par le CNRS, université de Toulouse, 1-3 juin 1971.

- Institut d'architecture de Biskra, séminaire nationale en architecture. L'architecture et la ville algérienne face aux défis du XXIe siècle, 20-21 novembre 1999.
- Direction générale de l'urbanisme et de l'Habitat et de la construction /politiques foncières locales/Prendre en compte le foncier dans le projet de territoire/ Mars 2004
Par Ahcène OUARGHI. Géomètre Expert foncier.
- Ahmed ben aissa /l'évolution de la propriété foncière a travers les textes et les différents modes d'accès a la propriété foncière - conférence régional Marrakech –Maroc –décembre

Etudes et documents divers :

- Farhi.A. Notes de cours de méthodologie de recherche, Université MOHAMED Kheider Biskra, Département d'architecture, 2010.
- - Plan directeur d'urbanisme (PUD) de la commune de BATNA, phase I, II, III et IV.
- Schéma national d'aménagement du territoire (S.N.A.T) 2025.Ministère de l'aménagement du territoire, de l'environnement et du tourisme. Document de synthèse FEVRIER 2008
- Schéma régional d'aménagement du territoire (S.R.A.T), région Haut plateaux Est. Ministère de l'aménagement du territoire, de l'environnement et du tourisme.2008
- Plan d'aménagement de la wilaya de Batna (PAW).Phases : I, II, III. A.N.A.T. (agence nationale d'aménagement du territoire).2008.
- Plan directeur d'aménagement et d'urbanisme (PDAU) - Batna. A.N.A.T 1998
- Révision du Plan directeur d'aménagement et d'urbanisme (PDAU) Batna – groupement de commune-URBA 2005.
- Schéma de cohérence urbaine de la ville de Batna (SCU), phases : I, II, III, VI, V U.R.B.A.C.O.2009
- Rapports et Dossiers graphiques .phases : I, II, III des Plan d'occupation des sols (POS) de la ville de Batna.
- D.P.A.T. (direction de la planification et de l'aménagement du territoire).2009, monographie de la wilaya de Batna, année 2008 et 2009.
- Office nationale des statistiques (.ON.S).2008, Résultats du RGPH 2008.
- R.G.P.H de la population et du parc logement de l'année 1954.office national des statistiques-BATNA +Constantine-
- R.G.P.H de la population et du parc logement de l'année 1966.office national des statistiques- BATNA +Constantine-

- R.G.P.H de la population et du parc logement de l'année 1977.office national des statistiques-BATNA
- R.G.P.H de la population et du parc logement de l'année 1987.office national des statistiques- BATNA
- R.G.P.H de la population et du parc logement de l'année 1998.office national des statistiques - BATNA
- Le rapport du CNES (CONSEIL NATIONAL ECONOMIQUE ET SOCIAL) NOVEMBRE 1998 INTITULE/ AVANT PROJET SUR LA VILLE OU LE DEVENIR URBAIN DU PAYS.
- Direction du cadastre -BATNA
- Direction des domaines-BATNA
- Direction de l'urbanisme et de la construction-service urbanisme bureau des instruments d'urbanisme. DUC-BATNA
- Station météo de Batna.
- Entretiens avec les directions et services de la wilaya, APC, Agence foncière, Bureaux d'études etc....
- AMENHIS, Les villes algériennes, quel avenir ?, revue bimestrielle d'aménagement et d'histoire N° 6, éditée par la SARL SOPIREF, Alger, septembre -octobre 2005.
- Journal officiel de la république Algérienne Démocratique et Populaire.
- Ministère de l'habitat, Recueil de textes, législations et réglementaire relatif au foncier et à l'urbanisme, Alger, 1996.
- Monographie de la wilaya de BATNA.
- Ministère de la justice, législation foncière, entreprise nationale du livre, Alger, 1994.
- CNES (conseil national économique et social), Rapport sur la ville algérienne ou le devenir urbain du pays, 12ème session plénière, octobre 1998.
- revue el oumrane el magharibi -Dynamique urbaine et instruments d'urbanisme-.page 14 à18
- Ministère des finances « rapport sur la problématique foncière, état des lieux et perspectives »
- RAHOUI HOUCINE...EVOLUTION DES FORMES D'APPROPRIATION FONCIERE URBAINE EN ALGERIE-UNIVERSITE DE TLEMCEM

MEMOIRE ET THESES :

- **Athmani .F** " Impact des instruments d'urbanisme et de contrôle sur le cadre Bâti .cas du permis de construire" thèse de magister 2001 département d'architecture et d'urbanisme université de Constantine.
- **Gherbi .M**, proposition d'une méthodologie du plan d'occupation des sols en site à urbaniser, mémoire de magister, option urbanisme, 2002.
- **Hamdi .DJAMELA/NASSER** « LA PROMOTION IMMOBILIERE FACE AUX ENJEUX DU FONCIER-CAS DE LA VILLE DE BATNA »mémoire de magister.
- **Menina.Y**, Influence de la législation urbaine sur l'environnement bati.cas du permis de construire et du certificat de conformité.cas d'étude :la ville de Batna.
- **Nouibat. B**, Adaptation d'un "C.O.S" optimal à l'habitation individuelle en milieux arides et semi-arides – Cas de Bou-Saâda –, Centre universitaire de Biskra, 1997.
- **Aiche. A.** , les espaces extérieurs intermédiaires dans les ensembles résidentiels collectifs, entre conception et appropriation.cas d'étude :Batna, mémoire de magister, options architecture dans les régions arides et semi arides ,université de Biskra, département d'architecture.2009
- **Bouha.I**, La ville de Batna à la recherche d'un schéma de cohérence urbaine .mémoire de magister université de Biskra, département d'architecture.2012
- **Bendjaballah .O**, Impact des instruments d'urbanisme sur le développement de la petite ville de Zighoud Youcef, Mémoire de Magister, Université Mahmoud Mentouri, Constantine,.
- **Lecheheub.A**, La problématique des lotissements en tant que fait urbain entre le dispositif réglementaire et la réalité – Cas de Constantine, Mémoire de Magister, Université Mahmoud Mentouri, Constantine, 2007.
- **Hafiane. A**. Dynamique urbaine et planification : l'habitat illégal dans l'évolution de Constantine. Thèse de 3ème cycle. Université de Grenoble. 1983.

TEXTES LEGISLATIFS ET REGLEMENTAIRES

- ❖ Loi 90-25 du 18-11-1990, modifiée et complétée, portant loi d'orientation Foncière.
- ❖ Loi 90-29 du 1-12-1990, modifiée et complétée, relative à l'aménagement et L'urbanisme.
- ❖ Loi 90-30 du 01-12-1990, modifiée et complétée, portant loi domaniale.
- ❖ loi 91-11 du 27-4-1991, modifiée et complétée, fixant les règles relatives à L'expropriation pour cause d'utilité publique.
- ❖ Loi 01-20 du 12-12-2001 relative à l'aménagement et au développement durable du Territoire.
- ❖ Décret exécutif n°90-175 du 28 mai 1991 définissant les règles Générales d'aménagement, d'urbanisme et de construction.
- ❖ Le décret exécutif n°90-176 du 28-05-1990 fixant les modalités d'instruction et de délivrance des actes d'urbanisme JO n° 26.

- ❖ Décret exécutif n° 91-176 DU28/05/1991 Fixant les modalités d'instruction et de délivrance du certificat d'urbanisme, permis de lotir, du certificat de morcellement, du permis de construire, du certificat de conformité et du permis de démolir.
- ❖ Décret exécutif n°91-177 du 28-05-1991, modifié et complété, fixant les Procédures d'élaboration et d'approbation du plan directeur d'aménagement et d'urbanisme et le contenu des documents y afférents. JO n° 26.
- ❖ Décret exécutif n°91-178 du 28 mai 199, modifié et complété, fixant les Procédures d'élaboration et d'approbation des plans d'occupation des sols ainsi que le contenu des documents y afférents. JO n° 26.
- ❖ Le décret présidentiel n°94-07 du 18-05-1994 relatif aux conditions de la production architecturale et à l'exercice de la profession de l'architecte JO n° 32.
- ❖ Décret exécutif n° 95-318 du 14 octobre 1995, fixant les constructions de dissipation des agents fonctionnaires habilités à rechercher et à constater les infrastructures à la législation et à la réglementation en matière d'architecture et d'urbanisme.
- ❖ Le décret exécutif n°95-318 du 14-10-1998 fixant les conditions de désignation des agents habilités à la recherche des infractions à la législation JO n° 61.
- ❖ Circulaire présidentielle n°13DGRRAAG/GI/BTA du 12 aout 1974 relative à la constitution des réserves foncières au profit des communes.
- ❖ Le décret n°76-29 du 07-02-1976 fixant les modalités financières d'acquisition des terrains constituant les réserves foncières des communes
- ❖ Décret n°76-62 du 25-03-1976, modifié et complété relatif à L'établissement du cadastre général.
- ❖ Décret n° 76-63 du 25-03- 1976 relatif à l'institution du livre foncier.
- ❖ Le décret n°86-03 du 07-01-1986 portant création de l'agence foncière nationale
- ❖ Décret exécutif n° 90-405 du 22 décembre 1990, fixant la création et l'orientation des agences locales de gestion et de régulation foncière.
- ❖ Décret exécutif n°91-454 du 23-11-1991 modifié et complété, fixant les modalités d'administration et de gestion des biens du domaine privé et du domaine public de l'Etat.
- ❖ Décret exécutif n°07-119 du 23-04-2007 portant création de l'Agence Nationale d'Intermédiation et de Régulation Foncière et fixant ses statuts.

ARTICLES ET SITES INTERNET :

- MICROSOFT Encarta 2009
- Wikipédia Encyclopédie
- <http://www.wikipedia.org/wiki/portail:Architecture>.
- [http : fr.wikipedia.org/wiki/planification urbaine](http://fr.wikipedia.org/wiki/planification_urbaine)
- <http://www.algerie-monde.com/histoire>
- <http://fr.wikipedia.org/wiki/urbanisation>
- <http://www.cnes.dz/cnesdoc/cneshtm/ville>. Rapport sur la ville algérienne ou le devenir urbain du pays.
- www.arcspase.com
- www.pdfactory.com
- www.unisco.com
- www.ajipads.org.
- www.agora21.org
- www.urbanisme.equipement.gouv.fr
- www.association.4d.org
- www.environnement.gouv.fr/villesdurable.html
- www.mgm.fr
- www.sinfo.gc.ca
- www.lecrideconstantine.com
- Cours-séminaire, La révolution urbaine dans les pays en développement, [en ligne] <http://www.sciences-po.fr>
- Territoires métropolitains innovants, technopoles et pôles de compétitivité,
- Principales conclusions du séminaire, organisé conjointement par la Banque Mondiale et autres, 19-20 juin 2007, [en ligne] <http://www.euromedina.org>
- UNESCO, Développement urbain durable en zone côtière, actes du séminaire international organisé conjointement par la Tunisie et l'UNESCO, Mahdia, 21-24 juin 1999, [en ligne] <http://www.unesco.org>
- CNES (conseil national économique et social), Synthèse Rapport National sur le Développement Humain (RNDH) 2008 de l'Algérie, 2008, [en ligne]
- <http://www.cnes.dz>
- (RGPH) du 16 avril 2008 publiés au cours du mois de juin 2008, par l'Office National des Statistiques in Site WEB : www.ons.dz

ANNEXES

Ministère de l'enseignement supérieur et de la recherche scientifique

Université Mohamed Khider –Biskra-

Département : Architecture

FORMULAIRE DE QUESTIONS

Thème : Les instruments d'urbanisme entre application et propriétaires foncier .Cas d'étude : la ville de Batna

MADAME/

MONSIEUR/

Nous le Département d' Architecture de l'université de Biskra chargés d'une étude dans le cadre de la Préparation d'une thèse de magister en architecture ayant pour Objectifs le non respect de la Réglementation en matière d'architecture et d'urbanisme mise en Œuvre notamment celle des instruments d'urbanisme et l'obstacle du foncier privé vis-à-vis de leurs applications dans la ville de Batna .

Nous tenons à vous inviter à répondre a certaines de nos questions dans le but d'apporter un plus a cette étude, cela ne prendra que quelques minutes de votre temps. C'est anonyme. Merci d'avance.

Veillez SVP, mettre une croix (X) dans la case à coté de votre réponse.

Nous vous remercions pour votre compréhension

Informations personnelles

1. Sexe

-Homme

-Femme

2. Profession

-fonctionnaire

-commerçant

-retraité

-sans

3. Situation familiale

-Marié

- Célibataire

-Autre

4. Nombre d'enfants

-Moins de 03 ans

- entre 3et 05 ans

-plus de 05 ans

- sans enfants

5. Depuis quand habitez vous cette maison ?

-Moins de 02 ans

- entre 2et 05 ans

- entre 06 et 10 ans

- plus de 10 ans

6. Etes vous ?

-Propriétaire

- locataire

-Autres (préciser)

7 -Quelle est la surface de votre maison ?

-200m²

.250m²

plus ou moins (préciser)

8- Quel est le nombre d'étage de votre maison?

-RDC

R+1

R+2

-plus (préciser)

**II/LES INSTRUMENTS D'URBANISME ET DE CONTROLE DE LA
REGLEMENTATION**

9- Le plan de votre maison, est il établi par :

- un architecte
 - un maçon
 - par vous
 - vous et le maçon
 - Autres (préciser).....

10- Pour le ferrailage de votre maison. Avez-vous consulté un architecte ou un ingénieur ?

- Oui - Non

Si c'est non,
Pourquoi ?.....

11-Avez-vous consulté un architecte ou les services d'urbanisme avant de procéder à la construction de votre maison ?

- Oui - Non

Si c'est non,
Pourquoi ?.....

12 -Avez-vous un permis de construire?

- Oui - Non

Si c'est non,
Pourquoi ?.....

13- Avez-vous eu le permis de construire :

- pour la 1 ère fois
 - a fait l'objet de rejet
 -après rectification

14-Quelle est la date de délivrance de votre permis de construire ?

- Avant 1998

- Entre 1998 et 2001

-après 2001

15- Le dossier du permis de construire est-il :

-Utile

- Inutile

-Une simple formalité

16- Avez-vous déclaré l'ouverture de chantier ?

-Oui

- non

17- Avez-vous entamé les travaux :

- juste après le dépôt du dossier de permis de construire

- après la délivrance du permis de construire

- après une année de la date de délivrance du permis de construire

-Autres (à préciser)

18- Avez-vous déclaré l'achèvement de travaux ?

-Oui

- non

- si c'est non Pourquoi ?

19-Avez-vous un certificat de conformité?

-Oui

-Non

20-votre maison est elle dotée de :

-Eau

-Electricité

-Gaz

-Téléphone

21 - Existe-t-il des espaces de jeux pour enfants ?

- Oui

- non

22- Existe-t-il des aires de stationnement ?

- Oui - non

23 - Existe-t-il des espaces verts ?

- Oui - non

24- Pourquoi n'aménagez vous pas des espaces verts (plantations D'arbres) ?

- Les terrains non disponibles
- Ne sont pas utiles
- Les habitants du quartier ne s'intéressent pas
- Manque d'entretien
- C'est la mission de L'APC.
- Autres à préciser.....

25-Avez-vous eu la visite des agents de contrôle ?

-Oui -Non

26 - Avez-vous été sanctionnés par les agents chargés du contrôle ?

-Oui - non

27- Ce contrôle est il ?

- Lors des travaux
- Après l'achèvement des travaux

28-Quel type de sanction?

- Amende
- Poursuite judiciaire
- Démolition
- Autres (à préciser).....

29-La nouvelle loi d'urbanisme procède à la démolition des constructions sans permis de construire, qu'est ce que vous en pensez ?

- Ce n'est pas bon
- C'est nécessaire
- Autres à préciser

III/LE FONCIER

30- Par quelle mode d'acquisition avez vous acheté le lot de terrain sur lequel vous avez construit votre maison?

- Adjudication
- Gré a gré
- Autres (à préciser)

31-après l'achat de votre lot, votre acte est- il ?

- Acte sous seing
- Acte de vente
- Autres (à préciser)

32-votre acte d'achat est il notarié ?

- Oui - non

Si c'est non pourquoi ?.....

33- Quels sont les critères d'appréciation qui vous ont encouragé à engager l'achat de ce terrain ?

- son prix d'achat
- sa situation
- Autres (à préciser)

Suggestions et recommandations :

.....
.....
.....
.....

Fin du formulaire de questions

Merci d'avoir voulu répondre à nos questions

Ministère de l'enseignement supérieur et de la recherche scientifique
Université Mohamed Khider –Biskra-
Département : Architecture

SCHEMA D'ENTREVUE

Thème: Les instruments d'urbanisme entre propriétaires foncier et application dans la ville de Batna

MADAME/
MONSIEUR/

Nous le Département d'Architecture de l'université de Biskra chargés d'une étude dans le cadre de la Préparation d'une thèse de magister en architecture. Je viens vous interviewer dans le cadre d'une recherche ayant pour Objectifs le non respect de la Réglementation en matière d'architecture et d'urbanisme mise en Œuvre notamment celle des instruments d'urbanisme et l'obstacle du foncier privé vis-à-vis de leurs applications dans la ville de Batna .

Tout ce que vous me direz sera strictement confidentiel et que votre nom n'apparaîtra nulle part. si vous n'y voyez pas d'objection, je vais enregistrer vos propos pour mieux les retenir, mais vous pouvez être rassuré que le tout sera effacé dès la fin de la recherche.

Nous vous remercions d'avance de nous consacrer de votre temps, et Nous vous remercions également pour votre compréhension et d'avoir bien voulu répondre à nos questions.

Date : 16/10/2012

Heure : de 09h à 11h

Jour : Mardi

Les Questions s'adressent aux techniciens de l'APC

-Avez-vous associé les propriétaires privés lors de l'élaboration et de la concertation des instruments d'urbanisme (PDAU, POS) dans la ville de Batna ?

.....
.....

-Après l'enquête public est ce que l'aménagement et Le règlement relatifs aux programmes proposés par les instruments d'urbanisme dans la ville de Batna reflète t'il les espérances des propriétaires foncier? Pourquoi ?

.....
.....

-Avez-vous soulevé et confronter leurs intérêts après l'enquête public?

.....
.....

-Ce que vous voyez se passez sur terrain dans les plans d'occupation des sols de la ville de Batna est il réglementaire ?pourquoi ?

.....
.....

-Avez-vous procédez à la démolition des constructions illicites qui greffent les terrains destinés aux plans d'occupation des sols Batna ? Et de quelle manière ?

.....
.....

Si on parlait maintenant un peu sur le plan d'occupation du sol POS n°02 évitement sud.

.....
.....

- Quelle est le nombre de demande de permis de construire présentées?

.....
.....

- Quel est le nombre de permis de construire accordés et ceux refusés ? En cas de refus qu'elles sont les raisons ?

.....
.....

- Quel est le nombre de déclaration d'ouverture de chantier enregistré?

.....
.....
.....
.....

- Quel est le nombre de déclaration d'achèvement des travaux enregistré ?

.....
.....
.....
.....

- Quel est le nombre de certificat de conformité accordé ?

.....
.....
.....
.....

- Est-ce que vous procédez au contrôle des constructions Conformément à la réglementation ?

.....
.....
.....
.....

-Quelles sont les infractions survenues dans ce POS ?

.....
.....
.....
.....

-En cas d'infractions de sanctions quelle est votre rôle ?

.....
.....
.....
.....

-Comment peut-on appliquer nos instruments d'urbanisme notamment les POS ?

.....
.....
.....
.....

Merci d'avoir bien voulu répondre à nos questions

Date : 30 /10/2012

Heure : de 09h à 11h15mn

Jour : Mardi

Les Questions s'adressent au service d'urbanisme et de la construction-DUC-

-qu'elles sont les procédures réglementaires que vous utilisez pour le contrôle de la production du cadre bâti dans la ville de Batna ?

.....
.....
.....

-Qu'elle est votre mission vis-à-vis des instruments d'urbanisme ?

.....
.....
.....

-Avez-vous associé les propriétaires privés lors de l'élaboration et de la concertation des instruments d'urbanisme (PDAU, POS) dans la ville de Batna ?

.....
.....
.....

- quelles sont les causes entraînant le non respect de la Réglementation par le propriétaire foncier ?

.....
.....
.....

-qu'elles sont les obstacles qui entravent le bon déroulement de la mission de contrôle ?

.....
.....
.....

- Quel est le nombre des affaires en matière de violation aux règles D'urbanisme et d'architecture ?

.....
.....
.....

- Quel est le type des décisions judiciaires ?

.....
.....

Merci d'avoir bien voulu répondre à nos questions

Date : 21/11/2012

Heure : de 14h à 16h00mn

Jour : Mercredi

Les Questions s'adressent au directeur de l'agence foncière

-Qu'elles sont les disponibilités foncières dans la ville de Batna ?

.....
.....
.....

-qu'est ce que vous en pensez du prix élevé du foncier urbanisable privé ?

.....
.....
.....

-Pour qu'elle raisons le propriétaire privé procède à la vente des terrains sans respecter la réglementation ?

.....
.....
.....

-Est ce que vous étiez associé dans le déroulement des phases d'étude du plan d'occupation du sol n°02 évitement sud Batna et de son approbation ?

.....
.....
.....

-Ce que vous voyez se passez sur terrain dans le plan d'occupation des sols –POS n°02Evitement sud Batna est il réglementaire ?pourquoi ?

.....
.....
.....

- quelles sont les causes entrainant le non respect de la Réglementation par le propriétaire foncier ?

.....
.....
.....

Date :26 /11/2012

Heure : de 09h à 10h30mn

Jour : Lundi

Les Questions s'adressent au maitre de l'œuvre

-La société avec sa production urbaine, est elle consciente du Phénomène de la dégradation du Cadre bâti ?

.....
.....
.....

-Qu'elles sont les causes de cette dégradation ?

.....
.....
.....

-Comment vous voyez les instruments d'urbanisme entre étude et application ?

.....
.....
.....

Si on parlait maintenant un peu sur le plan d'occupation du sol POS n°02 évitement sud.

.....
.....

-Est-ce que le foncier a été abordé dans l'étude ?

.....
.....
.....

-Lors de l'élaboration du plan d'occupation des sols pos n°02 avez-vous contacté les propriétaires terriens ? Si oui Durant qu'elle phase d'étude?

.....
.....
.....

-qu'elles sont les obstacles et les difficultés rencontrées durant l'élaboration de l'étude et qui ont entravé le bon déroulement de la mission d'étude ?

.....
.....
.....

Merci d'avoir bien voulu répondre à nos questions

Date : 02/12/2012

Heure : de 09h à 11h

Jour : Dimanche

Les Questions s'adressent aux agents de contrôle

- Qui constate l'infraction sur terrain ?

.....
.....
.....

- Est ce que vous exercez votre fonction de contrôle conformément à La réglementation ?
Comment ?

.....
.....
.....

-Qu'elles sont les lois et les décrets auxquels vous faites référence ?

.....
.....
.....

-Ce que vous voyez se passez sur terrain dans le plan d'occupation des sols –POS
n°02Evitement sud Batna est il réglementaire ?pourquoi ?

.....
.....
.....

-Qu'elles sont les différentes infractions commises dans le plan d'occupation des sols –POS
n°02 évitement sud Batna?

.....
.....
.....

- En cas d'infractions réglementaires qu'elles sont les démarches préconisées ?

.....
.....
.....

-Qu'elles sont les réactions des citoyens envers ce que vous proposés?

.....
.....
.....

- Qu'elles sont les obstacles qui entravent votre mission de contrôle ?

.....
.....
.....

Merci d'avoir bien voulu répondre à nos questions

RESUME

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

Plusieurs lois importantes ont vu le jour en 1990, notamment celles concernant le foncier, l'aménagement et l'urbanisme : la loi d'orientation foncière et les nouveaux instruments d'urbanisme (PDAU et POS). Ces instruments permettent, en outre la réorganisation de l'espace et la maîtrise du développement anarchique et la consommation chaotique des terrains par le biais d'une gestion urbaine mieux adaptée et affectation rationnelle du patrimoine foncier. Les instruments d'urbanisme figurent parmi les principaux outils qui peuvent être mis en œuvre pour faire et concevoir la ville. Le développement urbain d'un pays ne peut être atteint qu'à travers la bonne application et la fiabilité de ses instruments sur le terrain.

L'histoire de l'urbanisme en Algérie reflète la forte complémentarité entre la gestion urbaine et foncière. En Algérie, la maîtrise de la gestion foncière a accompagné la problématique de l'urbanisation depuis l'indépendance privilégiant la consommation excessive du sol, et favorisant en conséquence de fortes dynamiques d'étalement. Le bien foncier cet élément physique non renouvelable qui s'avère nécessaire à tout acte d'urbanisme .En plus de sa rareté dans le contexte urbain, c'est l'un des facteurs les plus influents dans la production urbaine.

Malheureusement, La ville de Batna s'est développée en marge des instruments d'aménagement et d'urbanisme qui n'ont pas pu se concrétiser sur le terrain ; ce qui a créé au fil des années un dysfonctionnement dans l'organisation du tissu urbain, et constitue un frein pour le développement cohérent de l'urbanisation, de l'ensemble d'équipements structurants ou d'accompagnement et des infrastructures. Batna se trouve aujourd'hui confrontée à une série de problèmes tels que la dégradation du cadre bâti ainsi qu'une contrainte majeure relative à la propriété privée.

A Batna ,les propriétaires fonciers restitués dans leurs droits, par loi d'orientation foncière, sont détenteurs d'un grand potentiel foncier à l'intérieur et à l'extérieur des périmètres urbain et s'imposent, aujourd'hui, comme des acteurs majeurs dans la production de l'espace urbain et du développement de la ville par des actions informelles

Cette recherche s'intéresse et tente de démontrer la relation entre les instruments d'urbanisme qui sont opposable aux tiers et les propriétaires fonciers qui détiennent le sol la clé de la mise en œuvre de tout projet de développement urbain. qui font face et qui entravent la mise en œuvre et l'application des instruments d'urbanisme. L'objectif de cette recherche est de mettre les deux concepts « INSTRUMENT D'URBANISME» et « FONCIER PRIVE » en corrélation où la ville de BATNA représente le territoire d'observation du passage de l'étude.

Mots clés : urbanisation, développement urbain, instruments d'urbanisme, foncier, propriétaires fonciers, Batna.

ملخص

لم تسلم المدن الجزائرية و منها باتنة من ظاهرة التعمير المتسارع و النمو الديموغرافي الكبير الناتج عن الزيادة الطبيعية للسكان من جهة و النزوح الريفي من جهة أخرى. و المشاكل التي تطرح اليوم متعددة نذكر منها على سبيل المثال النوعية غير الجيدة للإطار المبني الذي تم انجازه بسرعة تحت ضغط الاحتياجات المتزايدة، و كذلك السكن العشوائي. و لمواجهة هذا الوضع تم إحداث مجموعة من الأدوات العمرانية كوسيلة لدراسة و تسيير و مراقبة توسع النسيج العمراني.

لقد رأت مجموعة من القوانين النور بعد 1990، خاصة ما تعلق منها بالعقار، التهيئة و التعمير: قانون التوجيه العقاري، قانون التعمير و الأدوات الجديدة للتهيئة و التعمير. فهذه الأدوات تهدف إلى التحكم أكثر في المجال و إعادة تنظيمه من أجل استعمال امثل.

تطورت مدينة باتنة بشكل منفصل تماما عن أدوات التهيئة و التعمير التي لم تجسد على الأرض أبدا بشكل مقبول مما خلق اختلال كبير في تنظيم النسيج العمراني الكلي للمدينة. و يوجد النسيج العمراني في حالة تراجع من حيث النوعية بسبب عائق هام هو الملكيات العقارية الخاصة

و هذه الدراسة تحاول عبر حالة مدينة باتنة أن تبرهن على العلاقة بين أدوات التعمير القابلة للمعارضة من قبل الغير و الملاك العقاريين الذين يحوزون الأراضي التي تعتبر مفتاح تطبيق أدوات التهيئة و التعمير و التجسيد الفعلي لمشروع التطوير الحضري، و بالتالي قادرون على تشكيل عائق حقيقي في وجه ذلك. فالهدف الرئيسي لهذه الدراسة يتمثل أساسا في إجراء تقابل بين مصطلحي " أداة التعمير " و " العقار الخاص " بالتواصل مع مدينة باتنة مما يشكل مجال الملاحظة.

الكلمات المفتاحية: التعمير – النمو العمراني- أدوات التعمير – العقار – الملاك العقاريين – باتنة