

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

Université des Sciences et de la Technologie d'Oran
Mohamed BOUDIAF



Faculté d'Architecture et de Génie Civil
Département d'Architecture

Polycopié

Droit de l'Urbain

Etabli par :

MAZOUZ Fatima

Année universitaire 2016-2017

Présentation

En Algérie, le droit de l'urbain, remonte à la période de la colonisation française du pays, avec l'introduction de l'urbanisme occidental Européen du début du XX^e siècle.

Tandis qu'en France, la naissance de la planification urbaine fut après la première guerre mondiale, avec la promulgation de la loi Cornudet (1919-1924), qui a institutionnalisé les Plans d'aménagement, d'extension et d'embellissement, ce texte a été rendu applicable à l'Algérie par le décret du 05 janvier 1922.

Après l'indépendance du pays, le dispositif colonial n'a été abrogé qu'en 1973, suite à laquelle, plusieurs outils ont été institués à partir de 1974, dont le plan d'urbanisme directeur (PUD), la zone d'habitat urbain (ZHUN), la zone industrielle (ZI), ainsi que les interventions sur les tissus urbains existants, en 1983. Néanmoins, à partir de 1990, une rupture a été opérée par la promulgation d'un dispositif législatif instituant un nouveau régime foncier, notamment par la loi n°90-29 du 1^{er} décembre 1990 relative à l'aménagement et l'urbanisme, ayant mis en place de nouvelles règles de production et de gestion des sols urbanisables et institué les nouveaux instruments d'urbanisme « PDAU » et « POS ». En 1998, le champ patrimonial a été étendu aux ensembles urbains et ruraux et de nouvelles mesures de sa protection ont été définies dans le cadre de la loi n°98-04 du 15 juin 1998. A partir de 2001, des instruments d'aménagement du territoire ont été instaurés par la loi n°01-20 du 12 décembre 2001 relative à l'aménagement et au développement durable du territoire et la loi n° 06-06 du 20 février 2006 portant orientation de la ville, en vue du développement harmonieux et durable de l'espace national et celui de la ville. En 2008, des mesures coercitives, vis-à-vis du non-respect des règles d'urbanisme sont prescrites par les dispositions de la loi n° 08-15 du 20 juillet 2008 fixant les règles de mise en conformité des constructions et leur achèvement.

Le droit de l'urbain algérien est devenu, au fil des années, de plus en plus étudié. Depuis l'année 1990, les textes se sont succédés, enrichissant ce droit, encadrant la planification des sols, l'urbanisme réglementaire ainsi que les autorisations de lotir, de construire et d'habiter.

Ce polycopié est adressé aux étudiants de Master, mais aussi aux techniciens de l'aménagement et de l'urbanisme, désirant connaître l'essentiel du droit de l'urbain algérien, et propose une introduction sur l'urbanisme en général, et un examen du droit de l'urbain algérien, en particulier.

Le polycopié est divisé en deux parties. La première partie est une introduction au droit de l'urbain et inclue la notion de ville et le phénomène de l'urbanisme en tant que discipline autonome, ses caractéristiques, ses échelles et les principaux courants de son développement. La deuxième partie présente l'évolution du droit de l'urbain en Algérie, depuis la période de la colonisation française, à ce jour. Cette partie traite aussi, du rapport de la société civile avec le droit de l'urbain.

Vu l'importance que recèle le droit de l'urbain dans la formation et la transformation du cadre bâti, nous essayons à travers ce polycopié d'examiner son évolution chronologique, à partir du Journal Officiel de la République Algérienne « JORA », mais aussi de localiser les modifications et les compléments apportés par certains textes législatifs, promulgués en révision du dispositif précédent. Chaque partie du polycopié est illustrée avec des figures et des photos, afin de permettre aux étudiants de mieux assimiler les notions présentées.

SOMMAIRE

Partie 1 : CONCEPT DE VILLE, PHENOMENE D'URBANISME

1.1. Introduction	10
1.2. LA VILLE	
1.2.1. Origine de la ville	10
1.2.2. Définition de la ville	12
1.2.3. Différents types de ville	
A. Ville religieuse	13
B. Ville de l'Islam	16
C. Ville politique	17
D. Ville classique	19
E. Ville néo-classique	21
F. Ville pittoresque	23
G. Ville industrielle	23
H. Ville moderne	25
I. Ville contemporaine	26
J. Ville à fonctions et activités spécialisées	28
1.2.4. Différentes tailles de ville	
A. Agglomération urbaine	28
B. Ville	28
C. Petite ville	28
D. Ville moyenne	29
E. Grande ville	29
F. Ville nouvelle	29
G. Métropole	29
H. Aire Métropolitaine	29
I. Mégapole	30
J. Mégalopole	30
Synthèse	30
1.3. LE PHENOMENE DE L'URBANISME	
1.3.1. Définition	31
1.3.2. Courants de l'urbanisme	
A. Urbanisme culturaliste	
1. Approche théorique de SITTE	32
2. Approche appliquée de HOWARD	36
B. Deux Approches pré-progressistes	
1. Approche appliquée d'HAUSSMANN	40
2. Approche appliquée de CERDÀ	41
C. Urbanisme progressiste	
1. Approche progressiste appliquée de GARNIER	44
2. Charte d'Athènes : Modèle de Fonctionnalisme	46
D. New-Urbanism ou Nouvel urbanisme	50
1.3.3. Caractéristiques de l'urbanisme	

A. Aspects de l'urbanisme	53
B. Domaines de l'urbanisme	54
C. Echelles de l'urbanisme	55
D. Modes d'urbanisme	57
E. Stratégies d'urbanisation	58
Conclusion	61

Partie 2 : LE DROIT DE L'URBAIN

2.1. Introduction.....	62
2.2. Notion du droit de l'urbain	62
2.3. Législations et procédures d'aménagement et d'urbanisme en Algérie	
2.3.1. Politiques et instruments d'urbanisme de l'époque coloniale	
A. L'urbanisme colonial avant 1919	63
B. Les débuts de l'urbanisme de plan de 1919 à 1948	64
C. Introduction de la planification moderne	64
1. Plan d'urbanisme directeur (PUD)	65
2. Plans de détails	65
2.3.2. Procédures d'aménagement et d'urbanisme postindépendance	
A. Période 1962- 1973	66
B. Période 1974- 1990	66
1. Plan d'urbanisme directeur (PUD)	67
2. Zone d'habitat urbain (ZHUN)	68
3. Zone industrielle (ZI)	69
4. Interventions sur les tissus urbains existants	69
C. Période 1990 à nos jours	72
2.4. Evolution du droit de l'urbain	
2.4.1. Première loi sur l'urbanisme : Loi n° 90-29 du 1er décembre 1990 et ses modifications	
A. Règles générales d'aménagement l'urbanisme	75
1. Règles de composition urbaine	
a. Implantation des constructions	76
b. Hauteur des constructions.....	77
c. Densité des constructions	80
d. Servitude des constructions édifiées de part et d'autre d'une autoroute	83
e. Servitude des constructions édifiées de part et d'autre d'un grand itinéraire	84
2. Règles de composition architecturale	
a. Composition architecturale des constructions	84
b. Composition architecturale des murs de clôture	85
3. Dérogations aux règles de composition urbaine et architecturale	85
4. Normes d'habitation	86
B. Instrument d'urbanisme réglementaire : PDAU	87
C. Instrument d'urbanisme réglementaire : POS	91
D. Actes d'urbanisme	
1. Permis de construire	
a. Instruction et délivrance selon les dispositions de la loi n°90-29	98
b. Innovations de la loi n°04-05 du 14 aout 2004	107
c. Plusieurs permis de construire prescrits par la loi n°08-15 du 15	108
d. Nouveautés du décret exécutif n° 15-19 du 25 janvier 2015	112

2. Certificat d'urbanisme	115
3. Permis de lotir	116
4. Certificat de morcellement	120
5. Certificat de conformité	121
6. Permis de démolir	123
2.4.2. Lois sur le développement durable du territoire et de la ville	
A. Loi n°01-20 du 12 décembre 2001.....	128
B. Loi n°02-02 du 5 février 2002	131
C. Loi n°06-06 du 20 février 2006.....	133
D. Loi n° 08-15 du 20 juillet 2008	136
2.4.3. Lois sur la Protection du patrimoine bâti	
A. Conventions et accords ratifiés par l'Etat	141
B. Textes législatifs de protection du patrimoine bâti	
1. Ordonnance n°67-281 du 20 décembre 1967	141
2. Loi n°98-04 du 15 juin 1998	142
3. Textes d'application de la loi n°98-04	144
4. Dispositions du Décret n°15-19 particulières aux bâtiments en ruine ...	144
2.5. Société civile et le droit de l'urbain	
2.5.1. Participation dans l'Elaboration des instruments d'urbanisme	145
2.5.2. Participation dans la Protection du patrimoine.....	145
Conclusion	146
Bibliographie	148

LISTE DES FIGURES

Figure 1-1 : Carte faisant ressortir le Croissant fertile (Extraite du livre : « Introduction à l'urbanisme : approches théoriques, instruments et critères »).....	11
Figure 1-2 : Hipodamos, plan de la ville de Millet (Grèce) ; V ^{ème} siècle av. JC (Extrait du livre : « Histoire de la ville »)	12
Figure 1-3 : La ville Acropole d'Athènes (Extraite du livre : « Introduction à l'urbanisme : approches théoriques, instruments et critères »).....	13
Figure 1-4 : Plan de la ville de Priène, Ionie, en Asie (Extrait du livre : « Introduction à l'urbanisme : approches théoriques, instruments et critères »).....	14
Figure 1-5 : L'Agora de Priène, en Asie (Extrait du livre : « Villes et architectures »).....	15
Figure 1-6 : Plan du centre de la ville de Damas avec la grande mosquée et les monuments en noir (Extrait du livre : « Histoire de la ville »).....	15
Figure 1-7 : La Casbah d'Alger, maquette exécutée par les Français en 1830 (Extrait du livre : « Histoire de la ville »)	16
Figure 1-8 : Vue aérienne de la ville de Tripoli, chaque maison s'ouvre sur une cour plus ou moins grande (Extrait du livre : « Histoire de la ville »)	16
Figure 1-9 : La ville politique - Palmanova, fondée en 1593 (Extrait du livre : « Villes et architectures »).....	17
Figure 1-10 : Projet de ville politique - Projet de Johan Semp, 1617- A droite : le plan définitif. (Extrait du livre : « Villes et architectures »).....	18
Figure 1-11 : La Place de Vosges à Paris, France	18
Figure 1-12 : Schéma du plan de l'Enfant, Washngiton 1791.....	19
Figure 1-13 : La vieille France, vers 1900.....	21
Figure 1-14 : Une fraction du centre de la ville de Manchester (Extrait du livre : « Villes et architectures »).....	22
Figure 1-15 : Le tissu de la ville radieuse de Le Corbusier, comparé aux tissus traditionnels de : Paris, New-York et Buenos-Aires (Extrait du livre : « Villes et architectures »).....	23
Figure 1-16 : La grande ville selon un tableau de Grosz (1918).....	24
Figure 1-17 : Place BRESCIA Santo Giovanni. (Extrait du livre : « L'art de bâtir les villes, l'urbanisme selon des fondements artistiques »).....	28
Figure 1-18 : Plan de la Place Saint Marco: La Piazzetta, à VENISE. (Extrait du livre : L'art de bâtir les villes, l'urbanisme selon des fondements artistiques »).....	29
Figure 1-19 : Esquisse faite par HOWARD, pour l'aménagement du territoire par les cités jardins. (Extrait du livre : « Garden cities of tomorrow»).....	31
Figure 1-20 : Schéma d'une cité-jardin établie par Ebenezer HOWARD. (Extrait du livre : « Introduction à l'urbanisme : approches théoriques, instruments et critères »).32	32
Figure 1-21 : Plan d'un Quartier d'une cité-jardin établie par Ebenezer HOWARD. (Extrait du livre : « Garden cities of tomorrow»).....	32
Figure 1-22 : Plan de la Garden-city de LETCHWORTH. (Extrait du livre : « De l'ilot à la barre»).....	33
Figure 1-23 : Le faubourg-jardin de Hampstead, réalisé par Raymond Unwin, à partir de 1907 ; banlieue de Londres (Royaume uni)(Extrait du livre : « Banlieues de charme, ou l'art des cités-jardins »).....	34
Figure 1-24 : Détail du Plan de la Garden-city de HAMPSTEAD.....	35

Figure 1-25 : Plan en étoile (ou axial) de Paris. (Extrait du livre : « Introduction à l'urbanisme : approches théoriques, instruments et critères »).....	36
Figure 1-26 : L'urbanisme d'HAUSSMANN. (Extrait du livre : « Introduction à l'urbanisme : approches théoriques, instruments et critères »).....	36
Figure 1-27 : Le plan de Barcelone, dessiné par Cerdà (Extrait du livre : « Introduction à l'urbanisme : approches théoriques, instruments et critères »).....	37
Figure 1-28 : Le plan de Cerdà tel que réalisé.....	38
Figure 1-29 : Le processus de densification de l'ilot du plan de Cerdà.....	38
Figure 1-30 : Vue sur la Cité industrielle de GARNIER.....	40
Figure 1-31 : Esquisse du centre d'héliothérapie dans la Cité industrielle de GARNIER....	40
Figure 1-32 : Les Hauts Fourneaux dans la Cité industrielle de GARNIER.....	41
Figure 1-33 : Exemple de Projet trop utopiste : Le « Plan voisin» de Le Corbusier.....	42
Figure 1-34 : Projet : de « la Défense» de Le Corbusier, en France, dessiné en 1964.....	43
Figure 1-35: Maquette du projet de La Défense, en France, 1964.....	43
Figure 1-36: Projet de Le Corbusier, à Chandigarh, dessiné en 1964.....	44
Figure 1-37: Vue sur des quartiers connectés par un réseau piéton	47
Figure 1-38: Vue sur l'ambiance extérieure d'un ensemble urbain.....	47
Figure 1-39: Vue sur le désordre créé par le « New-Urbanism », photo Google-Earth en 2007 à San Diego (Californie, USA), le « Sprawl » (l'expansion de la banlieue).....	48
Figure 1-40: Schéma de la Stratégie du Laisser, laisser-faire.....	53
Figure 1-41: Schéma de la Stratégie du L'unicéphalisme.....	53
Figure 1-42: Schéma de la Stratégie du rééquilibrage.....	53
Figure 1-43: Schéma de la Stratégie de la ville parallèle.....	54
Figure 1-44: Schéma de la Stratégie de la ville de taille moyenne.....	54
Figure 1-45: Schéma de la Stratégie du développement en priorité.....	54
Figure 1-46: Schéma de la Stratégie du développement rural.....	54
Figure 1-47: Schéma de la Stratégie des villes satellites.....	55
Figure 1-48: Schéma de la Stratégie des métropoles régionales.....	55
Figure 1-49: Schéma de la Stratégie du corridor urbanisé.....	55
Figure 2-1: Carte faisant ressortir les zones industrielles et les zones d'activités sur le territoire national (Source : BET/URBOR).....	69
Figure 2-2: Coupe explicitant les règles d'implantation des constructions dans une parcelle de terrain.	76
Figure 2-3: Vue en Plan définissant les règles l'implantation d'une construction par rapport aux limites séparatives.	77
Figure 2-4: Coupe définissant les règles l'implantation d'une construction par rapport aux limites séparatives.	77
Figure 2-5: Coupe arrêtant la hauteur d'une construction en bordure d'une voie.....	78
Figure 2-6: Coupe définissant la tolérance sur la hauteur d'une construction en bordure d'une voie plane	78
Figure 2-7: Coupe définissant la tolérance sur la hauteur d'une construction en bordure d'une voie en pente	78

Figure 2-8: Coupe définissant la hauteur d'une construction localisée entre 2 voies d'inégales largeurs (voies au même niveau).	79
Figure 2-9: Coupe définissant la hauteur d'une construction localisée entre 2 voies d'inégales largeurs (voies sur des niveaux différents).	79
Figure 2-10: Définition de la hauteur d'une construction à l'angle de 02 voies d'inégales largeurs.	80
Figure 2-11: Vue en Plan définissant le recul ou la servitude d'une construction par rapport à une autoroute.	83
Figure 2-12: Vue en Plan définissant le recul ou la servitude d'une construction par rapport à un grand itinéraire.	84
Figure 2-13: Phase 1 : Phase de prescription du PDAU. (Direction de l'Urbanisme d'Oran).88	
Figure 2-14: Phase 2 : Phase d'adoption du PDAU. (Direction de l'Urbanisme d'Oran).....	89
Figure 2-15: Phase 3 : Phase d'approbation du PDAU. (Direction de l'Urbanisme d'Oran). 89	
Figure 2-16: Carte du PDAU de la commune de MAGHNIA : Schéma de principes d'Aménagement (Source : BET/URBOR).....	91
Figure 2-17: Carte du PDAU de la commune de MAGHNIA : Plan d'Aménagement (Source : BET/URBOR).....	91
Figure 2-18: Phase 1 : Phase de prescription du POS. (Direction de l'Urbanisme d'Oran)...	92
Figure 2-19: Phase 2 : Phase d'adoption du POS. (Direction de l'Urbanisme d'Oran).....	92
Figure 2-20: Phase 3 : Phase d'approbation du POS. (Direction de l'Urbanisme d'Oran)....	93
Figure 2-21: Carte faisant ressortir la topographie du site d'étude du POS Mascara. (ZHUN 9) (Source : BET/URBOR).....	94
Figure 2-22: Carte faisant ressortir les risques Auxquels est confronté le site d'étude du POS Mascara (ZHUN 9). (ZHUN 9) (Source : BET/URBOR).....	95
Figure 2-23: Schéma de Structure et Proposition d'Aménagement 01, du POS Mascara (ZHUN 9). (Source : BET/URBOR).....	96
Figure 2-24: Plan de situation d'une habitation individuelle (Tissu suburbain). (Extrait du livre : « Introduction à l'urbanisme : approches théoriques, instruments et critères »).....	99
Figure 2-25: Plan de masse d'une résidence « les barques », à Montpellier, 2000.....	100
Figure 2-26: Plan de masse d'un ensemble de 66 logements LSP, Semi-collectifs, à el kerma, 2007. Source : DUC d'Oran.....	100
Figure 2-27: Plan de masse d'une habitation individuelle, Hai Yasmine. Source : DUC d'Oran.....	100
Figure 2-28: Façade Principale d'un immeuble de bureaux, à Montpellier, 2003.....	101
Figure 2-29: Plans niveaux RDC et R+6 d'un immeuble de bureaux à Montpellier	102
Figure 2-30: Plan des fondations. Source : DUC d'Oran.....	103
Figure 2-31: Plan de structure, Plancher du Niveau 1. (Source : Auteur).....	103
Figure 2-32: Façade Est d'une résidence « les Barques », à Montpellier, 2000.....	103
Figure 2-33: Façade Nord-Ouest d'une résidence « les Barques », à Montpellier, 2000....	104
Figure 2-34: Plans des niveaux RDC et R+1 de 2 maisons groupées à EL KERMA, Opération 66 logements LSP. Source : DUC d'Oran.....	104
Figure 2-35: Façade principale de maisons groupées à EL KERMA, Opération 66 logements LSP. Source : DUC d'Oran.....	104

Figure 2-36: Coupe d'une maison à EL KERMA, Opération 66 logements LSP. Source : DUC d'Oran.....	105
Figure 2-37 : Bandes du littoral délimitées par la loi n°02-02 du 5 février 2002. Source : Kacemi. M	132

LISTE DES PHOTOS

Photo 1-1 : Vue sur la ville politique -Palmanova, fondée en 1593-(Extraite du livre : « Introduction à l'urbanisme : approches théoriques, instruments et critères »)..	17
Photo 1-2 : Vue sur la Place de Vosges à Paris, France.....	18
Photo 1-3 : Vue sur le palais du Tadj Mahal d'Agra, en Inde.....	19
Photo 1-4 : Vue sur la Place du marché à ATHENES. (Extrait du livre : « L'art de bâtir les villes, l'urbanisme selon des fondements artistiques »).....	28
Photo 1-5 : Vue sur la Place DEI SIGNORI à VICENCE. (Extrait du livre : « L'art de bâtir les villes, l'urbanisme selon des fondements artistiques).....	29
Photo 1-6 : Vue sur la Place Saint Marco: La Piazzetta, à VENISE. (Extrait du livre : « L'art de bâtir les villes, l'urbanisme selon des fondements artistiques »).....	29
Photo 1-7 : Vue sur la Place du CAPITOLE à ROME. (Extrait du livre : « L'art de bâtir les villes, l'urbanisme selon des fondements artistiques »).....	30
Photo 1-8 : Vue sur les maisons dans la cité-jardin de Letchworth, par Raymond Unwin et Barry Parker, 1904.....	34
Photo 1-9 : Vue sur la qualité architecturale d'un ensemble urbain, dans le cadre du New-Urbanism.....	46
Photo 2-1: Vue sur la ZHUN Hai El Zitoun à Maraval (Source : Auteur).....	68
Photo 2-2: Vue sur des Territoires aux constructions inachevées, encore en chantier. Source : Auteur.....	109

LISTE DES TABLEAUX

Tableau 1-1: Récapitulation des échelles d'intervention de l'urbanisme.....	50
Tableau 2-1: Structure de la loi n°90-29 du 1 ^{er} décembre 1990 (Source : Auteur).....	75
Tableau 2-2: Grille d'analyse des ilots en zones centrale et périphérique (Source : Auteur). 83	
Tableau 2-3: Objectifs de l'outil réglementaire «POS». (Source : Ministère de l'habitat, 1994).....	95
Tableau 2-4: Exemple de Devis Estimatif.....	101
Tableau 2-5 : Les Cinq (5) types de permis de construire délivrés dans le cadre de la loi n°08-15 (Source : Auteur).....	110
Tableau 2-6 : Le contenu des dossiers de Permis de Construire des Cinq (5) cas prescrits par la loi n°08-15 (Source : Auteur).....	111
Tableau 2-7 : Nouvelle instruction et délivrance du Permis de Construire (Source : Auteur)....	114
Tableau 2-8 : Nouvelle instruction et délivrance du certificat d'urbanisme (Source : Auteur)....	116
Tableau 2-9 : Nouvelle instruction et délivrance du Permis de lotir (Source : Auteur)	119
Tableau 2-10 : Nouvelle instruction et délivrance du certificat de morcellement (Source : Auteur)	121
Tableau 2-11 : Nouvelle instruction et délivrance du certificat de conformité (Source : Auteur)	123

Tableau 2-12 : Nouvelle instruction et délivrance du permis de démolir (Source : Auteur)	126
Tableau 2-13 : Quelques aspects de l'état de la ville (Source : Auteur).....	127
Tableau 2-14 : Dispositif juridique renforçant la politique d'aménagement et d'urbanisation urbaine (Source : Auteur)	128
Tableau 2-15: Structure de la loi n°08-15 du 20 juillet 2008 (Source : Auteur).....	136
Tableau 2-16: Localisation des articles définissant les actes d'urbanisme, leurs contenus et leurs validités, par rapport aux deux (2) textes de loi n° 90-29 du 1 ^{er} décembre 1990 et n°08-15 du 20 juillet 2008 (Source : Auteur)	140

Partie I :

CONCEPT DE VILLE, PHENOMENE DE L'URBANISME

1.1.Introduction

Selon l'ingénieur des ponts et chaussée espagnol « Il defonso Cerdá »¹, l'origine de l'urbanisation est liée à l'histoire de l'homme primitif, qui par nécessité, a possédé un refuge. Ce premier refuge est l'origine de l'urbanisation, et c'est notamment à partir de là que se sont formés progressivement, les principes de l'urbanisation.

L'homme a d'abord cherché un abri grâce auquel, il a pu développer ses facultés intellectuelles et morales, qui par la suite ont été additionnées à son instinct de sociabilité et à son intelligence, produisant l'urbanisation, tout en repérant le développement nécessaire pour créer les éléments civilisateurs.

La variété des habitations montre que l'homme, n'a cessé de se préserver contre les carnivores qui menaçaient son existence et des intempéries, en cherchant inlassablement de nouveaux moyens de le satisfaire, plus propres à son être et mieux adaptés à la culture plus vaste qu'il allait acquérir. En effet, la culture des peuples est inscrite dans leurs habitations, de même, la civilisation et l'urbanisation vont de pair et sont en quelque sorte une même chose.

1.2. LA VILLE

1.2.1. ORIGINE DE LA VILLE

L'urbanisation primitive a connu trois âges, et chaque âge, des époques distinctes. On peut résumer son évolution à travers trois groupes différents :

- Le troglodytisme : une époque caractérisée par des abris naturels et artificiels;
- Le cyclopytisme : une époque caractérisée par des abris souterrains et en surface;
- Et le tugurisme qui fut une époque caractérisée par des abris en forme de huttes des chasseurs, des cabanes de bergers et des fermes de cultivateurs.

Etant donné que l'homme qui s'était consacré à la chasse ne pouvait pas rester inchangé indéfiniment, de nouveaux besoins se sont fait sentir et d'autres activités étaient apparues, modifiant sa façon d'être et, par voie de conséquence, son type d'urbanisation. Ces éléments hétérogènes, l'élevage, l'agriculture, l'industrie, ont provoqué une complexité croissante de la première urbanisation simple.

Plus tard, lorsque les divers ensembles d'habitations où demeuraient des familles variées (liées par le sentiment de solidarité), s'élargissaient, se multipliaient et se propageaient, ces ensembles d'habitations avaient atteint des proportions gigantesques et pouvait former de véritables nations. Par la topographie, par le climat et par leur organisation sociale et politique, les ensembles d'habitations étaient respectivement parvenues à acquérir un

1- CERDA. I, 1979, « La théorie générale de l'urbanisation », Editions du Seuil, Paris, pp. 84-85.

caractère propre et distinct. Le territoire de l'ensemble d'habitations suffit à donner une première idée du mode de vie de la population, tant du point de vue économique que social.

Aussi, c'est entre 8000 à 5000 ans av. J-C, que les premières tribus nomades se sédentarisèrent et commencèrent à pratiquer l'agriculture, délaissant les activités de cueillette et de chasse. La pratique de l'agriculture et l'irrigation des terres a permis de transformer les marécages et les déserts en pâturages, en champs de culture et en vergers. Plus tard, l'emploi de techniques agricoles plus avancées, a permis de produire un surplus agricole, qui pouvait servir à nourrir des gens, qui pouvaient délaisser l'agriculture et se regrouper à l'intérieur d'espaces délimités. La pratique de formes primitives d'artisanat était devenue alors possible. C'est donc, à ce surplus agricole, que les villes doivent leur origine.

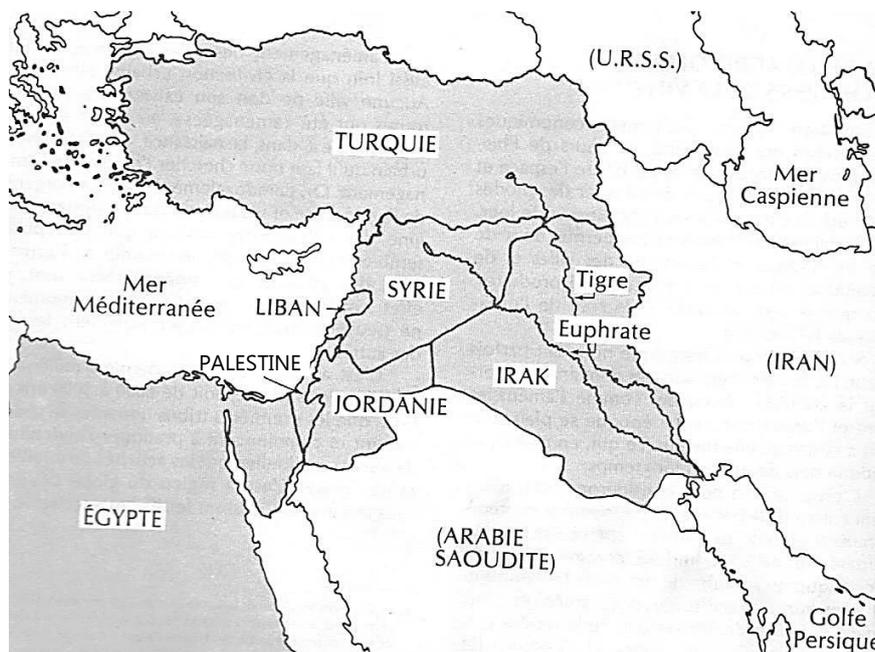


Fig. 1- 1 : Carte faisant ressortir le Croissant fertile²

Source : « Introduction à l'urbanisme : approches théoriques, instruments et critères », p.6

La véritable civilisation urbaine mettant en œuvre une pratique globale de l'organisation de l'espace, est née 3000 ans av. J-C. L'organisation territoriale pratiquée par les anciens a pris dès lors des formes diverses. Pour la fondation d'Alexandrie (331 av. J-C), Alexandre le Grand détermina la forme circulaire de la ville, en jetant sa cape sur le sol. Plus tard, à l'inverse, Hippodamos de Milet imposait un plan rigoureusement orthogonal pour la reconstruction de Priène, une ville importante d'Asie où habitaient des émigrés grecs. Le plan en damier a été inventé par cet homme « Hippodamos de Milet », qui vécut au V^e siècle avant J-C.

2 - La fondation des premières civilisations du proche orient était l'agriculture. Le croissant fertile retrace un arc longeant la Turquie, la Syrie, l'Irak, la Palestine, la Jordanie et l'Égypte.

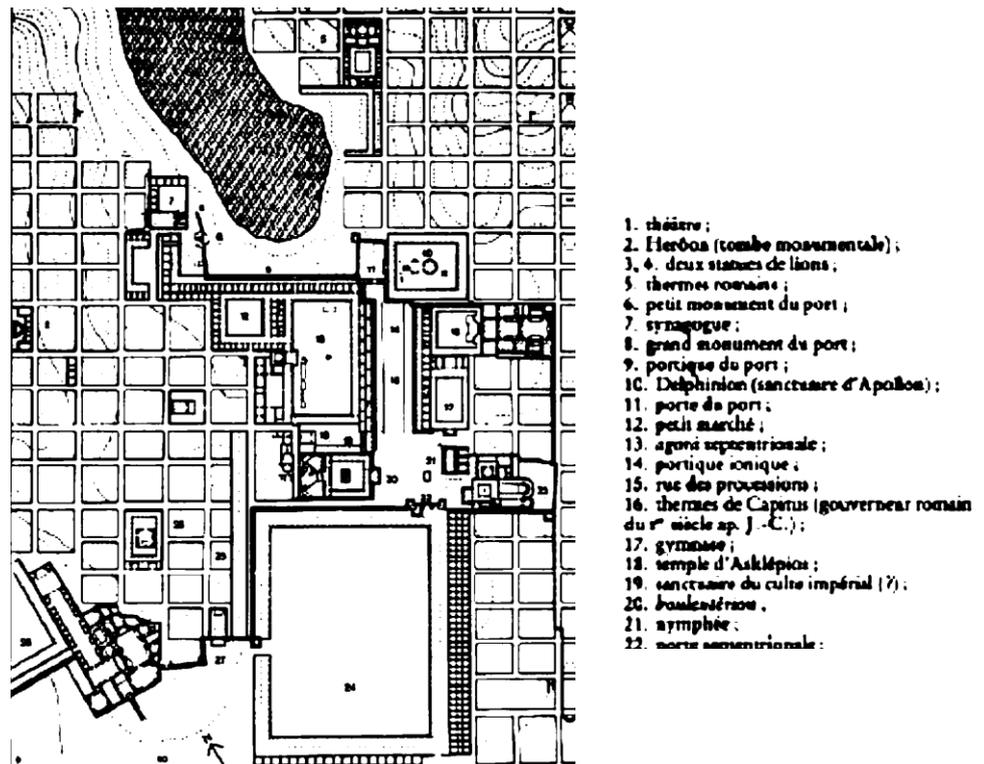


Fig. 1- 2 : Hipodamos, plan de la ville de Millet (Grèce) ; V^{ème} siècle av. JC

Source : Bénévolo. L « Histoire de la ville », p.70

1.2.2. DEFINITION DE LA VILLE

On distingue plusieurs définitions de la notion de ville :

- Selon Léonardo Bénévolo : « La ville est une portion de nature transformée selon un projet humain »³.
- D'après le sociologue Durkheim, la ville est un mode de vie d'une société agraire, devenue au fil du temps, une société industrielle.
- Chez les économistes⁴, le sens de la ville est nettement lié à son activité économique : la ville est le lieu privilégié de la production économique, c'est aussi le lieu de production industrielle, où notamment le taux de 70% de la population active y travaille. Néanmoins, elle reste une unité économique qui n'est pas réductible à l'économie de l'entreprise ou celle du marché. Elle est une forme d'économie de dimension liée à la juxtaposition d'entreprises et de populations. La ville crée un marché mieux informé et contribue à accroître le pouvoir de choix. Elle est un lieu privilégié de production de connaissances.
- Chez les géographes⁵, notamment chez Eric Janin, la ville est un système spatial, produit par les sociétés humaines. Elle est un lieu, un espace de sociabilité, mais c'est aussi une temporalité, une urbanité, à travers des composantes sociales, des fonctions, des formes symboliques... et parfois même un mode de projection.

³ - Bénévolo. L, 2000, « Histoire de la ville », Editions Parenthèses, Marseille, p.11.

⁴ - Rémy. J, 1966, « La ville, un phénomène économique », Editions Vie ouvrière, Bruxelles, p.298.

⁵ - Janin. É, 2009, « La ville sous l'œil du géographe », revue Cahiers philosophiques, n°118, pp.87-105.

- Chez les architectes⁶, notamment Rem Koolhaas, la ville est définie comme étant un organisme évoluant selon la logique de marché, qu'aucun outil ne peut maîtriser. Elle est rarement conçue par des architectes. La ville telle qu'elle est pensée aujourd'hui, n'est plus tenable. Les systèmes de contrôle et de maîtrise des phénomènes urbains n'existent plus, car la logique de marché n'a laissé aucune place à ce genre de préoccupations.

La ville américaine a été libérée de l'asservissement au centre, débarrassée de l'identité et devenue marquée par les forces de la mondialisation, le tourisme de masse, les véhicules individuels et le repli sur la sphère privée. En somme, les villes s'étalent inexorablement, l'urbain se diffuse, les centres historiques se muséifient. Selon Rem Koolhaas, on assiste actuellement à la fin de la ville planifiée et à l'incapacité de l'homme à maîtriser le processus de fabrication de la ville. Toutefois, cet architecte reste fasciné par la croissance urbaine exponentielle et, pour lui, l'Asie apparaît comme le centre démographique et économique du monde, un cœur urbain d'échelle globale.

- Aussi, selon le célèbre historien Lewis Mumford: « Le trait distinctif de l'agglomération urbaine est beaucoup moins le nombre de personnes installées dans un périmètre donné que la constitution d'un pouvoir unitaire[...] dont les aspirations dépassent le simple objectif de la nourriture quotidienne et de la survie »⁷.

En somme, la ville est un lieu de forte concentration de population, dont une partie active dans le domaine autre que l'agriculture. Au fil du temps, au caractère administratif, le caractère commercial a été associé à la ville, et enfin l'attribut industriel lui a été inséré. Actuellement, la ville tend à être multifonctionnelle : au phénomène d'industrialisation, la ville intègre le développement plurisectoriel de l'économie. Dès lors, la ville devient un pôle de concentration des activités : un espace de production, de déplacement, d'habiter, de consommation, de loisirs et de communications. De ce fait, la ville devient la projection partielle d'une société sur l'espace.

1.2.3. DIFFERENTS TYPES DE VILLE

Au fil du temps, se sont développés plusieurs types de villes, on distingue :

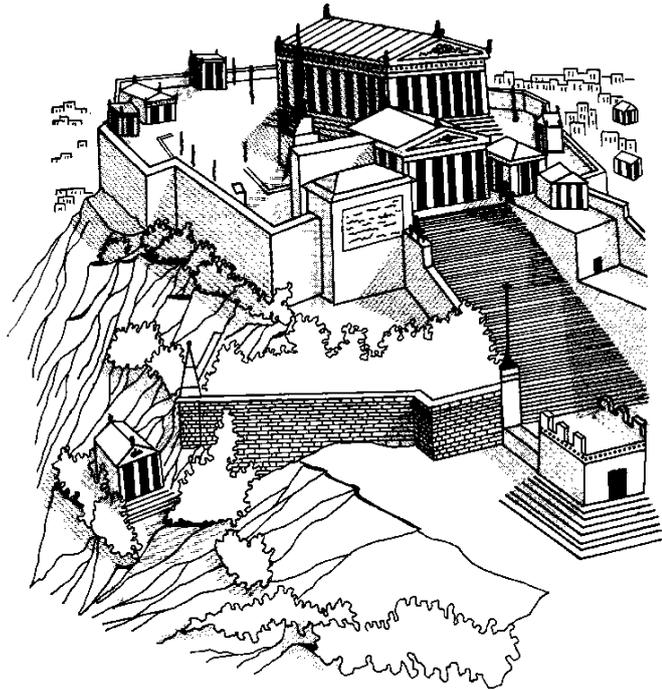
A. Ville religieuse : Acropole d'Athènes-

La ville religieuse est entourée d'une enceinte fortifiée. On y distingue la ville haute « l'Acropolis », où se trouvent les temples des dieux, et la ville basse « l'Asty », où se déroulent les activités commerciales et les relations civiles ; ce sont des parties d'un seul organisme, car la communauté urbaine fonctionne comme un tout unique.

⁶ - Mariolle. B et Bres. A, 2005, « L'architecte et la ville : à plusieurs voix sur Rem Koolhaas », revue Mouvements des idées et des luttes, n°39-40, volume 3, France, pp 182-189.

⁷ - Mumford. L, 2011, « La Cité à travers l'histoire », Editions Agone, France, p.82

Fig. 1- 3 : La ville Acropole d'Athènes
 Source : « Introduction à l'urbanisme : approches théoriques, instruments et critères », p.11



Les organes nécessaires à ce fonctionnement sont :

- **Le prytanée** : le foyer commun consacré au dieu protecteur de la ville, où sont offerts les sacrifices, sont tenus les banquets rituels et sont reçus les hôtes étrangers. Il comprend un autel, une cuisine et un feu.
- **Le bouleutérion** : une salle couverte où se tient le conseil des nobles.
- **L'agora** : le lieu de réunion des citoyens, pour écouter les décisions des chefs ou pour délibérer⁸.

Ville de « Priène » décrite par Steen Eiler RASMUSSEN⁹

La ville de Priène dominait la plaine de méandre et se distinguait par son tracé régulier dont le terrain rocheux était aménagé en terrasses. Les rues étaient orientées d'Est en Ouest pour avoir une pente minimum. D'une largeur moyenne de six mètres, ces rues étaient pavées de pierres claires. Elles étaient coupées à angle droit par des rues en escalier de trois mètres de large. Les îlots étaient rectangulaires et comportaient normalement quatre parcelles chacun. Au centre du plan, adjacente à la rue principale, s'étend la place du marché, l'« agora », qu'on peut distinguer sur les figures 1-2 et 1-3. La ville de Priène avait également ses temples et, au pied de la montagne, son « stadion » et son « gymnasion » où l'eau fraîche des

⁸ - Benevolo, L., « Histoire de la ville », op cit., pp. 41-42.

⁹ - RASMUSSEN. Steen Eiler est un architecte Danois de renommée internationale. Né à Copenhague le 2 février 1898 (où il décéda le 20 juin 1990), RASMUSSEN est un homme ayant reçu une formation classique et académique. Elève manifestement brillant à la Metropolitanskolen puis à l'Académie royale des Beaux-Arts dont il sort diplômé au début des années vingt, il se distingue par ses trois premiers prix obtenus en 1919 au sein de l'Agence de Carl Brummer pour un projet de rénovation du quartier Prinsensgade de Copenhague, puis pour le plan d'urbanisme d'un nouveau quartier de la vieille ville de Ringsted ainsi que pour celui des installations portuaires de la petite ville de Hirtshals.

montagnes jaillissait des têtes de lion sculptées dans les murs de marbre. La salle du marché était comme une belle salle de réunions à ciel ouvert, entourées de piliers.

C'était un espace sacré qui servait de lieu de rassemblement où les citoyens pouvaient bavarder avec leurs amis tout en se promenant à l'ombre, un centre de la vie sociale, une espèce de maison commune. Au nord de la place, se situe le grand portique à double nef, orné de colonnes, plus long que la place. Les petites cellules situées au fond du portique étaient destinées aux bureaux de l'administration de la ville¹⁰.

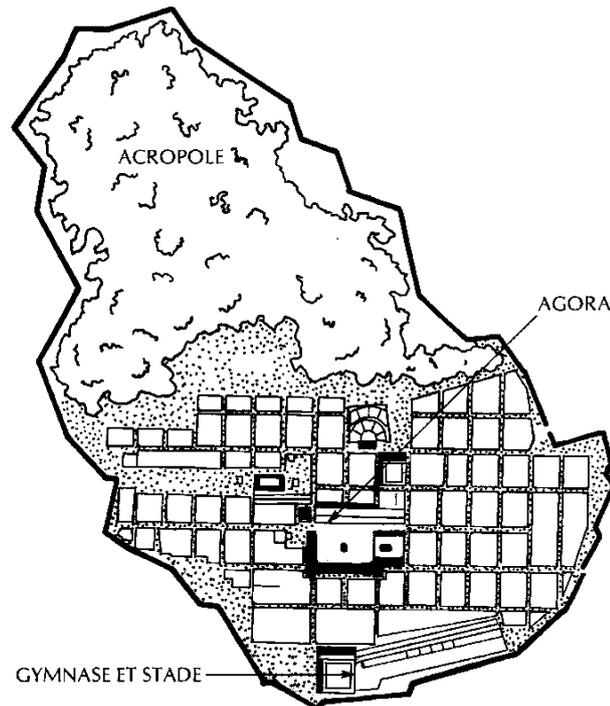


Fig. 1- 4 : Plan de la ville de Priène (Ionie, Asie)

Source : « Introduction à l'urbanisme : approches théoriques, instruments et critères », p.8

¹⁰- RASMUSSEN. S-E, 2008, « Villes et architectures, un essai d'architecture urbaine par le texte et l'image », Editions Parenthèses, Marseille, p.33.

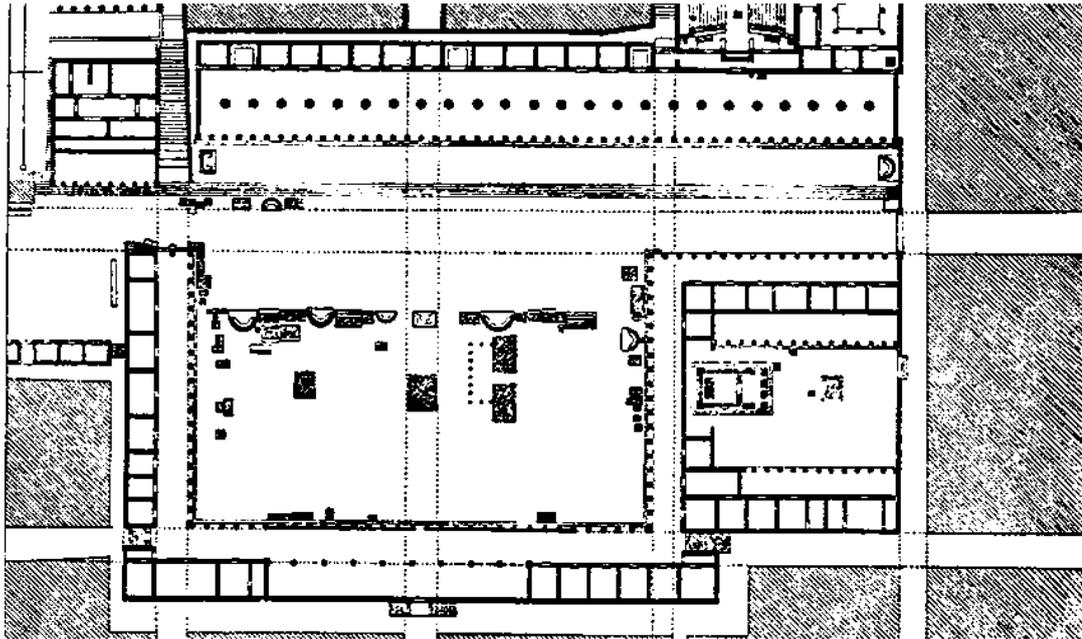


Fig. 1- 5 : L'Agora de Priène (Ionie, Asie)

Source : Steen Eiler RASMUSSEN, « Villes et architectures », p. 34

B. Ville de l'islam :

Au VII^e siècle, les musulmans - Arabes s'emparèrent de villes existantes – l'Alexandrie, Damas (figure 1-6) - et les adaptèrent à leurs exigences. Plus tard, ils fondèrent une série de villes nouvelles – Kairouan en Tunisie en 670, Bagdad la nouvelle capitale des califes Abbassides en 762, Fès au Maroc en 808, Cordoue en Espagne en 711 et Palerme en Sicile en 827-. Ces villes étaient conçues selon le principe suivant : tous les éléments du bâti - les maisons, les palais, les édifices publics- forment une série d'enceintes, où les bâtiments s'ouvrent sur l'espace intérieur et non sur l'extérieur. Les places constituaient des enceintes plus grandes –agoras, forums, marchés- et ne se confondaient pas avec les rues qui formaient d'étroits couloirs à peine suffisants pour le passage des piétons et des charrettes.

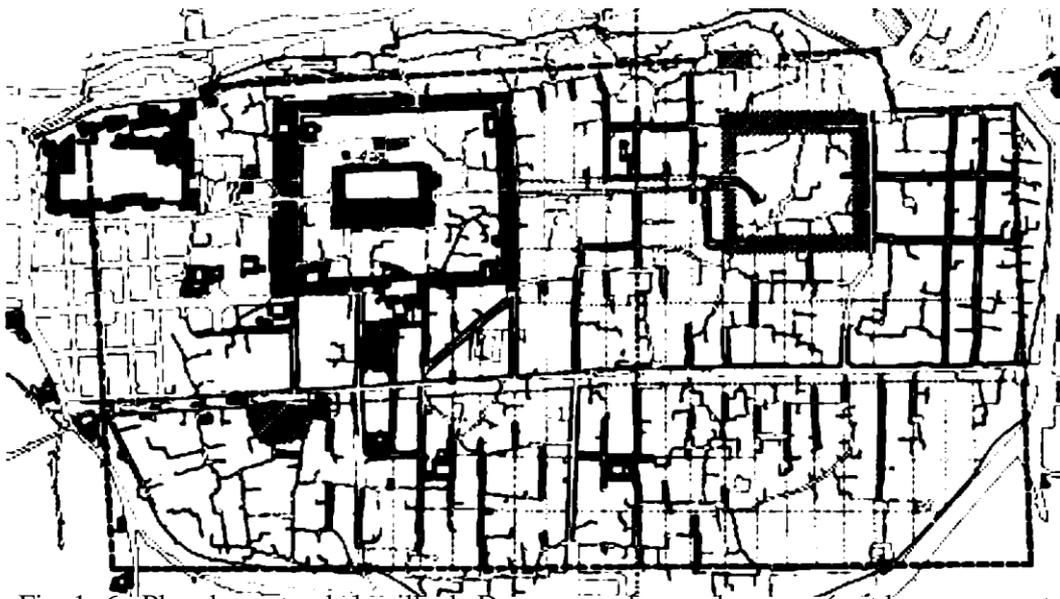


Fig. 1- 6 : Plan du centre de la ville de Damas avec la grande mosquée et les monuments en noir. Source : Leonardo Bénévolo, « Histoire de la ville », p.154



Fig. 1- 7 : La Casbah d'Alger, maquette exécutée par les Français en 1830

Source : Léonardo Bénévolo, « Histoire de la ville », p.155



Fig. 1- 8 : Vue aérienne de la ville de Tripoli, chaque maison s'ouvre sur une cour plus ou moins grande

Source : Bénévolo. L, « Histoire de la ville », p.157

C. Ville politique :

La ville la plus répandue du moyen âge est « Palmanova ». Fondée en 1593, dans l'Etat de Venise, c'est l'une des villes idéales les plus complexes qui soient.

Elle a été décrite par RASMUSSEN : « Les remparts polygonaux ont neuf côtés (qu'on peut aussi distinguer sur la figure 1-9) et la ville a trois portes d'où partent des rues radiales qui mènent à la place hexagonale qui se trouve au centre. Les rues transversales disposées concentriquement, correspondent aux neuf côtés du polygone et la ceinture d'ilots de maisons, qui se trouve le plus au centre, neutralise la différence entre les neuf côtés de la périphérie et les six côtés de la place centrale. L'édifice au centre qui ressemble à la tour d'un jeu d'échecs, n'a jamais existé. Comme on peut le voir sur la même figure, il y a aussi des rues radiales qui relient le centre à trois bastions. Pour les six autres, les rues vont seulement jusqu'à la rue

concentrique la plus proche du centre, débouchant sur une espèce de structure monumentale en pignon »¹¹.



Fig. 1- 9 : Vue sur la ville politique -Palmanova, fondée en 1593-

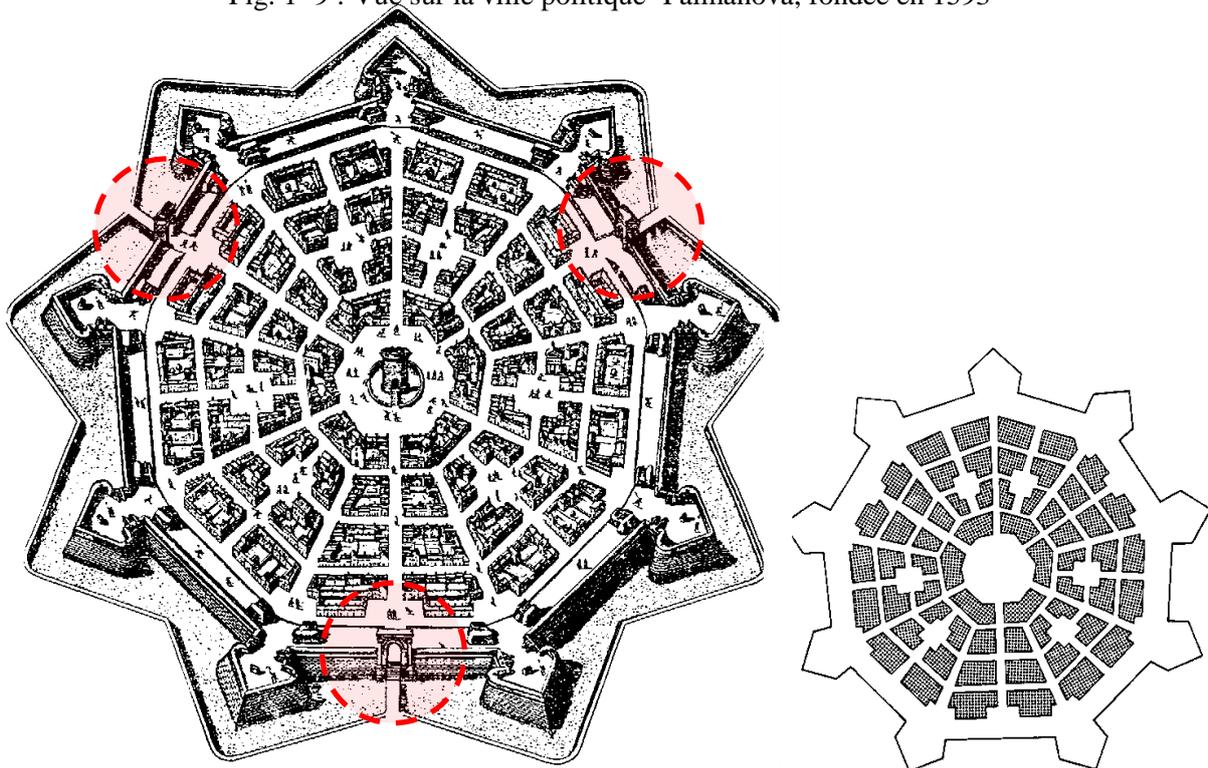


Fig. 1- 10 : La ville politique -Palmanova, fondée en 1593-
Source : Steen Eiler RASMUSSEN, « Villes et architectures », p.48

¹¹- RASMUSSEN. S-E, « Villes et architectures, un essai d'architecture urbaine par le texte et l'image », op cit., pp.49-51.

Plus tard en 1615, d'autres plans de ville politique ont été établis, tel le projet de Johan Semp, représentant un autre principe. Comme on peut le distinguer sur la figure 1-6, tous les ilots et les places sont rectangulaires et toutes les rues se coupent à angle droit. A la périphérie, près du polygone de fortification, les ilots deviennent irréguliers et sont formés arbitrairement de triangles ou d'autres formes symétriques.

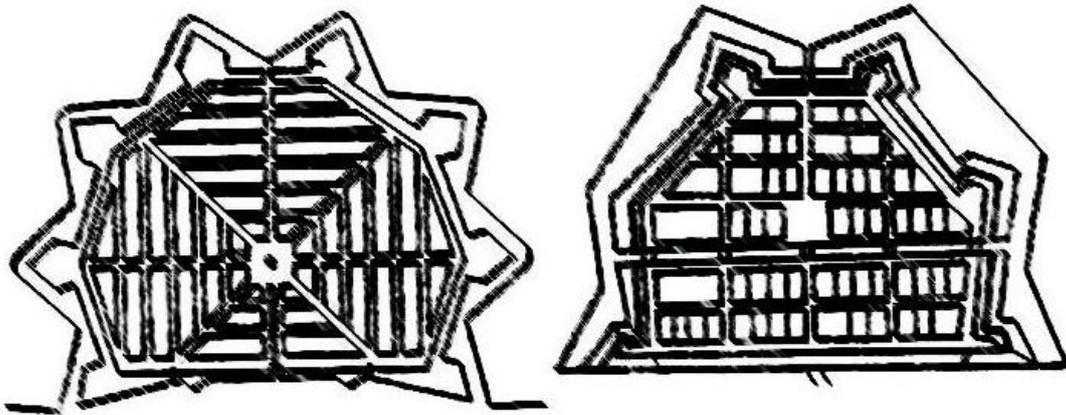


Fig. 1- 11 : Projet de ville politique - Projet de Johan Semp, 1617-
A droite : le plan définitif. Source : Steen Eiler RASMUSSEN, « Villes et architectures », p. 50

D. Ville classique et l'art urbain

La ville classique est née à la fin du XV^e siècle et s'est développée jusqu'au XIX^e siècle. Elle s'est caractérisée par :

- Le retour aux sources de l'Antiquité ;
- Des Places fortes et des villes idéales ;
- La défense militaire et le rayonnement du pouvoir.

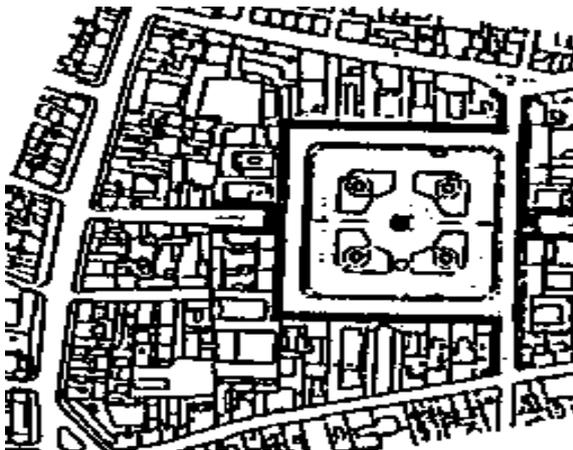


Fig. 1- 12 : Plan de la Place de Vosges à Paris, France.



Fig. 1- 13 : Vue sur la Place de Vosges à Paris, France

La ville, comme les ensembles urbains sont composés comme des objets d'art. On distingue trois (03) catégories de réalisation de l'art urbain :

1. **Ensembles créés en liaison avec la résidence princière**, représentant du pouvoir national naissant : à l'image de Versailles et Richelieu en France, Saint-Pétersbourg en Russie, Washington aux Etats-Unis et Aranjuez en Espagne.
2. **Ensembles urbains jouxtant des villes plus anciennes** : à l'image de Nancy en France, Bath en Angleterre et Berlin en Allemagne.
3. **Les remodelages touchant les tissus des villes anciennes** : à titre d'exemples, Rome sous les papes Quint et Alexandre VII, Paris sous Henri IV (places des Vosges et Dauphine) et par la suite sous Louis XIV et Louis XV.

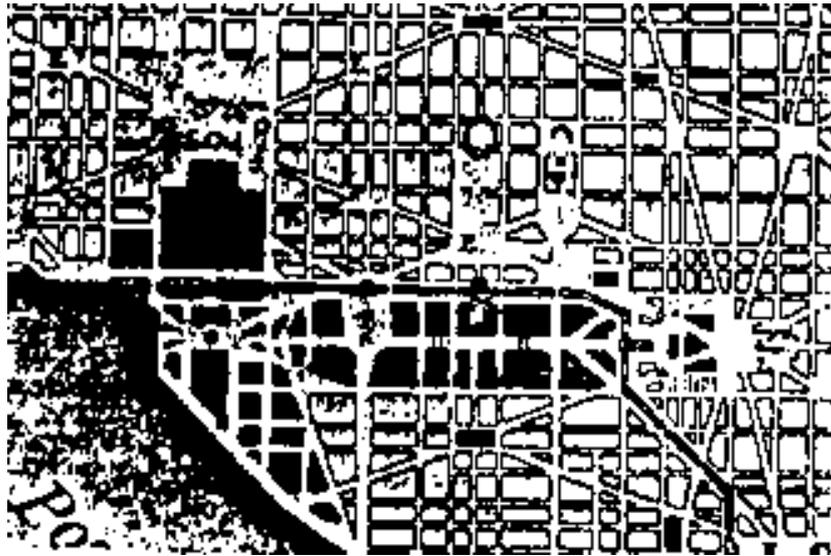


Fig. 1- 14 : Schéma du plan de l'Enfant, Washnigton 1791

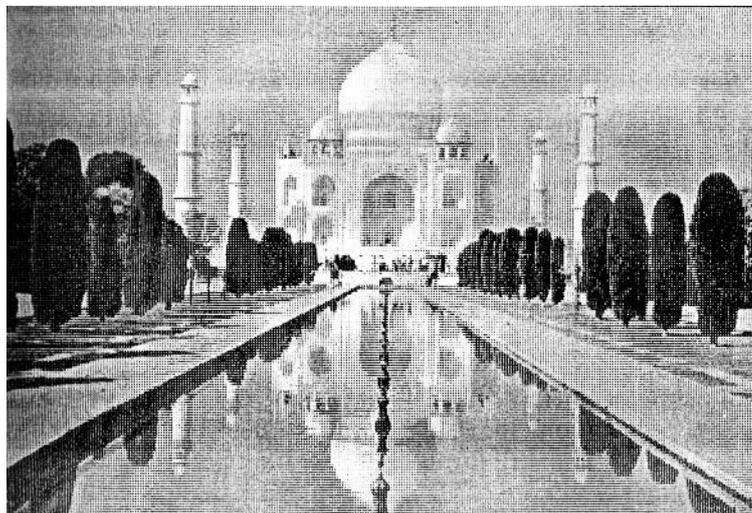


Fig. 1- 15 : Vue sur le palais du Taj Mahal d'Agra, en Inde

Le Taj Mahal est limitrophe de la ville d'Agra. Sa porte principale est le long d'une avenue urbaine au-delà de laquelle la ville s'étend.

La composition urbaine de la ville classique :

Elle se règle par rapport à un point particulier : « le Monument », notamment par rapport à ses axes, qui exporte ses règles au reste de la ville. Ou à partir d'une place, où l'on peut maîtriser tout le territoire de la ville. La place tient cette capacité de subordination des compositions classiques. A l'image de Versailles, dont la composition urbaine a été réglée par rapport au centre du château.

Nous ouvrons ici, une parenthèse pour rappeler le traité « De reaedificatoria »¹² élaboré par l'italien Leon Battista Alberti et son impact sur les références de l'art urbain. « De reaedificatoria » publié en 1485, était constitué d'un ensemble de principes et de règles¹³, ayant pour fin de concevoir, de structurer et d'édifier l'ensemble du cadre de vie des humains, depuis le paysage rural, les routes et les ports jusqu'à la ville, ses édifices publics et privés, ses places, ses jardins. Selon Alberti, l'édification doit satisfaire trois registres hiérarchisés et indissociables :

1. La nécessité (*necessitas*) régit la construction et concerne ce que nous appelons aujourd'hui les lois de la physique appliquée.
2. La commodité (*commoditas*) commande d'intégrer la demande des clients dans ce que nous appelons un programme et fait de l'édification une activité duelle, passant nécessairement par un dialogue.
3. Enfin, le plaisir esthétique (*voluptas*), la finalité suprême de l'édification, est satisfait par l'application des règles de la beauté.

Seulement, à partir de la fin du XV^e siècle et jusqu'au milieu du XIX^e siècle, les auteurs de traités, successeurs d'Alberti, vont privilégier le registre de l'« esthétique » au détriment des deux autres registres « la nécessité » et « la commodité » instaurés par le traité d'Alberti. Leurs ouvrages traitent essentiellement l'architecture et la ville du point de vue de l'« art ». D'où la dénomination d'« Art urbain » qui concernera l'ensemble des compositions urbaines réalisées en Europe, selon les principes de l'esthétique classique, baroque et néo-classique.

E. Ville néo-classique

C'est à partir de la fin du 18^e siècle que la ville néo-classique se développa. La ligne droite régulière y est fort présente dans son tracé, et les maisons y respectent un alignement strict. De fait, la ligne droite permet l'ouverture des perspectives sur l'extérieur de la ville. Aussi, la régularité largement appliquée dans la ville néo-classique, a généré des formes géométriques simples des places. Celles-ci sont entourées d'édifices à un (1) étage, dans un style considéré à l'époque comme étant grec, avec d'élégantes arcades donnant sur ces places et servant de marchés couverts. Ces avant-cours, avec des monuments au centre, ouvrent sur des places plus vastes et rectangulaires, bordées des deux côtés par des portiques de temple classique : l'un servait de façade à la cathédrale et l'autre à l'hôtel de ville.

¹²- Alberti. L-B, 1966, « De reaedificatoria », Editions Il Polifilo, Milan.

¹³-« De reaedificatoria » est un texte instaurateur, qui sera l'exemple d'une longue lignée de traités d'architecture, exclusivement italiens jusqu'au milieu du XVI^e siècle, puis européens, qui se succéderont jusqu'au XIX^e siècle.

Le néo-classicisme¹⁴ développa un programme architectural qui prétendait à la simplicité et à la pureté, en réaction au côté ampoule du baroque. Sa recette était assez simple : les formes principales étaient basées sur un système de figures géométriques élémentaires, les détails à l'anglaise. Les œuvres néo-classiques de moindre importance étaient une compilation mécanique de ces éléments mais, dans certains grands monuments, les architectes réussirent à créer ce que Robert Adam appelait « un grand mouvement », qu'il expliquait en ces termes : « le mouvement est censé exprimer l'élévation et l'abaissement, l'avancée et le retrait, avec une grande diversité de formes dans les différentes parties d'un édifice, de manière à accroître le caractère pittoresque de la composition ».

Les formes géométriques et les idylles bucoliques, fort prisées à l'époque, se trouvent réunies dans la maison de campagne circulaire de l'architecte danois C.F Hansen, à l'extérieur d'Altona.



Fig. 1- 16 : Plan de la ville d'Annecy, en France
Le centre-ville d'Annecy, a un caractère rectiligne différent du tracé irrégulier de la vieille ville. Source : <http://vpah-auvergne-rhone-alpes.fr>

Inspiré directement de la période classique, le néoclassicisme est un renouveau des styles et de l'esprit de l'Antiquité classique, inspiré directement de la période classique. Il était surtout concerné par la pureté d'un style, dépouillé au point d'en être presque stérile. Colonnes classiques, piliers carrés et arcs en plein-cintre signifiaient pureté de style et garantissaient une beauté classique.

¹⁴ - RASMUSSEN. S-E, op cit., pp.177-180.



Fig. 1- 17 : Vue sur la rue Royale, une artère principale d'Annecy, en France. Source : <http://vpah-auvergne-rhone-alpes.fr>

F. Ville pittoresque

La ville présente un désordre apparent, le sentiment de la nature, la courbe libre et l'irrégularité organique. Comme système de perception, la ville présente les valeurs de l'esthétique, la beauté sensible, les vertus présumées de la nature, l'étonnement ou la découverte du regard. Ses références historiques sont : l'œuvre de Camillo Sitte, « L'art de bâtir les villes » et son effet induit est la diversité.



Fig. 1- 18 : La vieille France, vers 1900

L'œuvre de Camillo Sitte était une réaction contre les transformations des villes à la fin du XIX^{ème} siècle, mais aussi une lecture de la ville comme un système de perception.

G. Ville industrielle et la naissance de l'urbanisme.

Dès le XIX^e siècle, en Angleterre, en Europe puis dans le reste du monde, les villes et les sociétés ont subi un impact fulgurant de la révolution industrielle, qui a eu des effets à la

fois, négatifs et positifs : on y vit des signes de modernité tels que les transports rapides, mais aussi des retombées négatives, telles que les grandes mutations économiques et techniques.

La croissance extrêmement rapide des villes, a provoqué la transformation de leurs noyaux anciens (qui devinrent les centres des nouveaux-organismes), et la formation autour de ces noyaux de nouvelles zones construites : les périphéries. Les noyaux anciens ont des structures qui se sont formées, au Moyen Age et renfermaient en occurrence, les principaux monuments –églises et palais-, qui souvent dominaient la ville. Aussi, ils ne pouvaient devenir subitement les centres d'agglomérations beaucoup plus grandes. Dans ces noyaux, les rues étaient trop étroites pour contenir le grand trafic et les maisons, quant à elles, étaient aussi trop petites et trop compactes pour abriter des populations plus denses.

La ville industrielle devient un territoire où se sont additionnées au noyau initial, plusieurs initiatives indépendantes : des quartiers de luxe, des quartiers pauvres, des industries, des entrepôts et des implantations techniques.

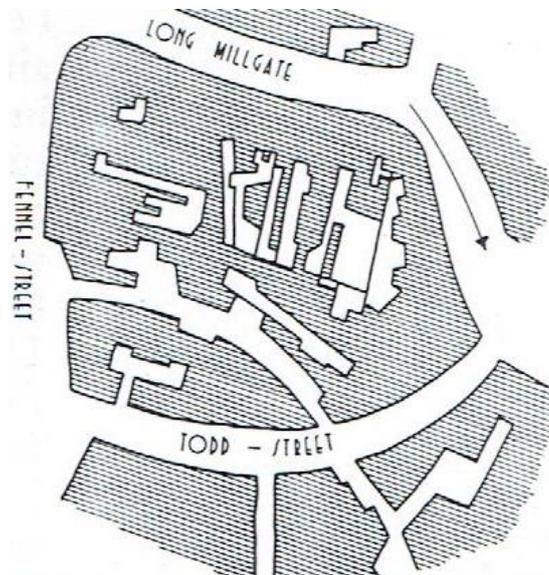


Fig. 1- 19 : Une fraction du centre de la ville de Manchester, Angleterre. Source : Léonardo Bénévolo, « Histoire de la ville », p.369

Voici la description de la ville de Manchester, publiée par Angels, en 1845¹⁵

« Les rues même les meilleures sont étroites et tortueuses, les maisons sont sales, vétustes, délabrées, et les rues adjacentes tout à fait hideuses. Ce sont les vestiges du vieux Manchester de l'époque préindustrielle, dont les anciens habitants ont émigré avec leur postérité vers des quartiers mieux bâtis, abandonnant les maisons qu'ils trouvaient trop laides à une race d'ouvriers fortement métissée de sang irlandais. On se trouve ici réellement dans un quartier ouvrier presque pas camouflé, car même les boutiques et les mastroquets de la rue ne se donnent pas la peine de paraître propre. Mais ce n'est encore rien en comparaison avec les

¹⁵- Bénévolo. L, « Histoire de la ville », op cit, p 369.

ruelles et les arrière-cours, où l'on accède par des boyaux étroits et ouverts où deux personnes n'ont pas la place de se croiser ».

H. Ville moderne

Entre les différentes fonctions qui se superposent dans la vie urbaine, Le Corbusier en distingue quatre : habiter, travailler, cultiver le corps et l'esprit et circuler. La classification des fonctions est comme suit :



Fig. 1- 20 : Le tissu de la ville radieuse de Le Corbusier, comparé aux tissus traditionnels de : Paris, New-York et Buenos-Aires. Source : Léonardo Bénévolo, « Histoire de la ville », p.433

1. **La résidence** est l'élément le plus important de la ville, mais qui reste inséparable des services qui constituent ses compléments immédiats (les compléments du logis, dit Le Corbusier).
2. **Les activités productives** (agriculture, industrie, commerce) sont mises sur le même plan et déterminent les trois types d'établissement humain :
 - L'unité d'exploitation agricole disséminée dans le territoire ;
 - La cité linéaire industrielle ;
 - La ville radioconcentrique des échanges.
3. **Les activités de loisirs** sont revalorisées : les zones vertes pour le jeu et le sport au pied des maisons, les parcs de quartier, les parcs urbains et les grandes zones vertes protégées. Ces espaces verts doivent former un espace unique où tous les autres éléments de la ville sont librement distribués : la ville devient un parc équipé pour remplir les différentes fonctions de la vie urbaine.
4. **La circulation : la rue-corridor** est remplacée par un système de parcours séparés pour les piétons, les bicyclettes, les véhicules lents et les véhicules rapides, tracés librement dans l'espace continu de la ville-parc. Cette structure entend dépasser le dualisme ville/campagne

Cette nouvelle structure de la ville entendait dépasser l'ancien dualisme ville/campagne et son corollaire actuel, qui est l'appropriation privée du territoire de la ville pour en tirer une rente. Les architectes modernes ont toujours critiqué l'imbrication de l'intérêt public et de la propriété privée qui constitue le fondement de la ville bourgeoise, et ont proposé la solution alternative à mettre en œuvre, qui est la reconquête du contrôle public sur tout l'espace de la ville.

Néanmoins, à partir des années 1960, la ville moderne a été critiquée. Après une phase d'euphorie la ville moderne a suscité des critiques, qui sont nées aux États-Unis et ont porté essentiellement sur les effets sociaux provoqués par la stéréotypie, le gigantisme et la pauvreté formelle des nouveaux ensembles bâtis. En 1961, Lewis Mumford et Jane Jacobs s'accordèrent, pour dénoncer le caractère totalitaire, l'indifférence à l'égard des problèmes sociaux et le mépris de l'individu qui avaient marqués les réalisations de la ville moderne. De son côté, Kevin Lynch a opposé les nouveaux espaces aux quartiers urbains traditionnels dont il a entrepris une analyse morphologique. Quant au psychiatre A. Mitscherlich, il a été leur donné une ampleur particulière dans son œuvre : « Vers une société sans Père », dès 1969.

I. Ville Contemporaine

La ville contemporaine¹⁶ est une agglomération ayant mis en œuvre avec succès, des stratégies innovantes de reconquête, combinant la réhabilitation de l'existant et des programmes nouveaux de développement urbain. En fondant leurs projets sur des partenariats entre les secteurs public et privé, la ville contemporaine réalise des infrastructures et des équipements de qualité et affiche une attractivité basée sur les services, la culture et la qualité des espaces urbains. En outre, la ville contemporaine permet aux collectivités locales de mettre en place des dynamiques innovantes pour prendre en main leur sort, grâce à des stratégies locales, autonomes et intégrées.

Le modèle de « Bilbao » décrit par Jean-Jacques Terrin

Dans les années quatre-vingt, Bilbao était dans une situation de déclin comparable à celle de nombreuses villes industrielles comme Birmingham, Manchester, Pittsburgh qui avaient vu leurs activités décliner.

Le plan stratégique de revitalisation que le gouvernement basque, la province de Biscaye et la municipalité de Bilbao ont élaboré à partir de 1989 s'est révélé un modèle exemplaire pour transformer l'économie et l'image de la cité.

Le projet s'est déroulé en deux phases :

- Une première étape a consisté à réfléchir à une vision urbaine pour transformer Bilbao en une global-city ; cette réflexion a débouché sur une nouvelle image de la ville, attractive, compétitive, associée à la notion d'art et de culture.
- La deuxième phase consistait à réaliser de nombreux projets emblématiques : des infrastructures urbaines, un métro, un aéroport, une waterfront, des équipements commerciaux, culturels, etc. confiés à des architectes de renom tels que Frank Gehry,

16- Terrin J-J, 2014, « Le projet du projet, concevoir la ville contemporaine », Editions Parenthèses, Marseille, p.62.

Norman Foster, César Pelli, Arata Isozaki, Zaha Hadid... Le concept d'équipement-phare attribué au musée Guggenheim a joué à cette phase un rôle essentiel pour l'attractivité de l'ensemble. La réhabilitation du centre-ville historique et la revalorisation des friches industrielles a fait le reste. Des campagnes de marketing et de lobbying ont été menées parallèlement pour attirer des entreprises de services, de grands opérateurs commerciaux et un tourisme international.

Bilbao est devenu un exemple incontournable, observé par les urbanistes et les politiques du monde entier qui retiendront la complexité et la sophistication des processus décisionnels, la planification combinant plan stratégique de longue durée et opportunités débouchant sur des réalisations événementielles.

Actuellement, les grands projets architecturaux et d'infrastructures ont servi de moteur pour la reprise économique et le renouveau urbanistique de la ville. Le musée Guggenheim Bilbao, le palais des congrès et de la musique Euskalduna, le métro de Norman Foster, l'aéroport de Calatrava, les tours conçues par les architectes Arata Isozaki et César Pelli... sont autant d'exemples du dynamisme porteur de Bilbao.



Fig. 1- 21 : Le musée Guggenheim, à Bilbao

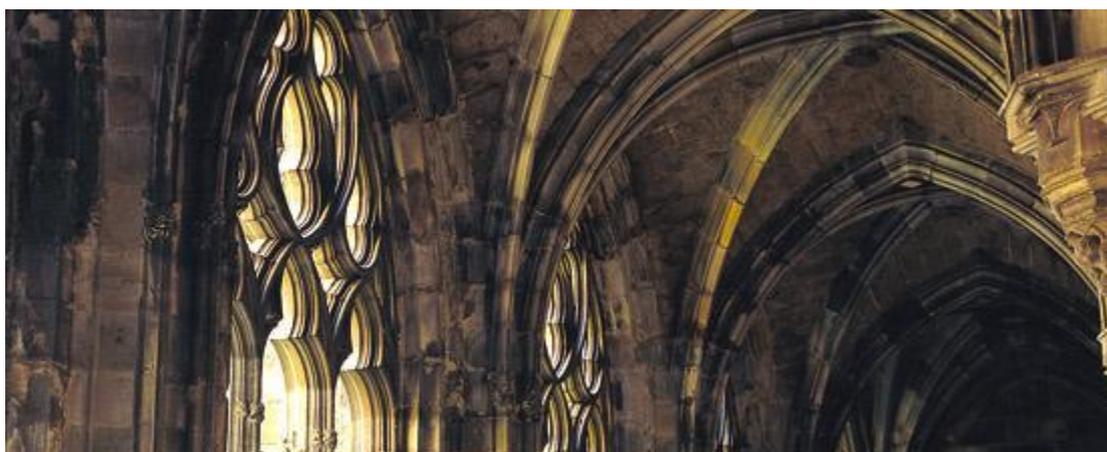


Fig. 1- 22 : La cathédrale Santiago, à Bilbao

La ville contemporaine¹⁷ est aussi, une ville ayant subi de grandes opérations de renouvellement urbain, menées à l'intérieur de son tissu urbain existant, tout en tenant compte des enjeux de développement durable tels que la mutabilité fonctionnelle et l'optimisation énergétique et débouchant sur un nouveau paysage urbain. Dans ces opérations, l'îlot subit de nombreuses transformations, mais son principe constitutif de bâtiments s'alignant sur les rues et délimitant un intérieur (un cœur d'îlot plus ou moins ouvert) persiste, et se révèle jusqu'à aujourd'hui l'unité de conception pertinente de la ville contemporaine.

J. Ville à fonctions et activités spécialisées, on distingue :

- 1. Les villes portuaires:** Carthage et l'Alexandrie: ces villes ont proliféré d'autant plus que les navigations fluviales et maritimes ont été longtemps le seul moyen d'importer des marchandises.
- 2. Les villes ferroviaires:** les chemins de fer ont joué un rôle déterminant dans la création de certaines villes.
- 3. La ville touristique, balnéaire et universitaire.**
- 4. La ville de pèlerinage,** à l'image de la « Mecque » et la « médina ».
- 5. La ville à fonction internationale prépondérante.**

1.2.4. DIFFÉRENTES TAILLES DE VILLE

Les villes se distinguent aussi par la taille de leur population, leur type de concentration ou de dispersion c'est à dire par leur consommation d'espace bâti et par leur densité, soit la morphologie de l'espace urbain.

A. Agglomération urbaine :

Selon les dispositions de l'article 4 de la loi n°06-06 du 20 février 2006 portant loi d'orientation de la ville, l'agglomération urbaine est l'espace urbain qui abrite une population agglomérée d'au moins cinq mille (5.000) habitants.

B. Ville :

Selon les dispositions de l'article 4 de la loi n°06-06 du 20 février 2006, une ville est toute agglomération urbaine ayant une taille de population et disposant de fonctions administratives, économiques, sociales et culturelles.

C. Petite Ville :

Selon les dispositions du même article, une petite ville est l'agglomération urbaine dont la population est comprise entre vingt mille (20.000) et cinquante mille (50.000) habitants.

17- Lucan, J., 2012, « Où va la ville aujourd'hui ? Formes urbaines et mixités », Éditions de la Villette, Paris, p.116.

D. Ville moyenne :

Selon les dispositions du même article, une ville moyenne est l'agglomération urbaine dont la population est comprise entre cinquante mille (50.000) et cent mille (100.000) habitants.

E. Grande ville

Selon les dispositions de l'article 3 de la loi n°01-20 du 12 décembre 2001 relative à l'aménagement et au développement durable du territoire, une grande ville est une agglomération urbaine dont la population totalise au moins 100 000 habitants.

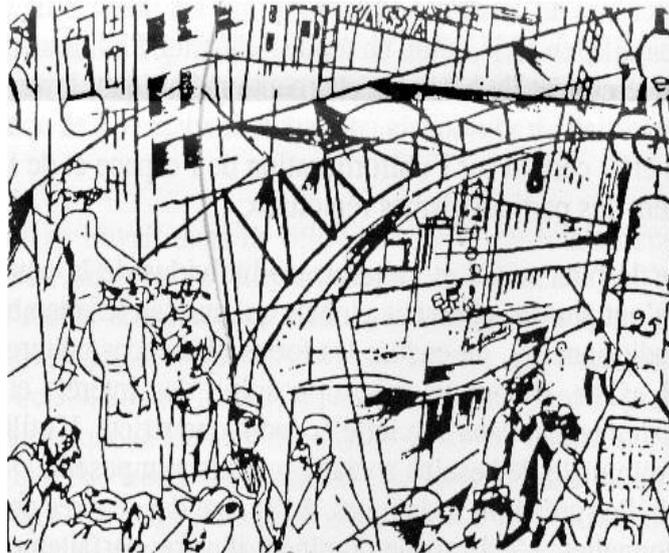


Fig. 1- 23 : La grande ville selon un tableau de Grosz (1918)

F. Ville Nouvelle

Selon les dispositions de l'article 3 de la loi n°01-20 du 12 décembre 2001, la ville nouvelle est une agglomération urbaine programmée dans sa totalité, sur un site vierge ou à partir d'un ou de plusieurs noyaux d'habitat existant.

G. Métropole

Selon les dispositions de l'article 3 de la loi n°01-20 du 12 décembre 2001, la métropole est une agglomération urbaine dont la population totalise au moins 300 000 habitants et qui a vocation, outre ses fonctions régionales et nationales, à développer des fonctions internationales.

H. Aire Métropolitaine

Selon les dispositions de l'article 3 de la loi n°01-20 du 12 décembre 2001, l'aire métropolitaine est le territoire qu'il faut prendre en considération afin de maîtriser et organiser le développement d'une métropole.

I. Mégapole

La mégapole¹⁸ est une très grande agglomération urbaine, caractérisée par la présence en son sein de fonctions politiques et économiques majeures. L'organisation des nations unies « ONU » a fixé le seuil d'une mégapole à 10 millions d'habitants.

J. Mégalopole

La mégalopole¹⁹ est un ensemble de très grandes agglomérations dont les zones périurbaines finissant par s'y joindre. Elle comporte plusieurs dizaines de millions d'habitants sur une étendue pouvant atteindre plusieurs centaines de kilomètres de long. Les différentes agglomérations de la mégalopole entretiennent de fortes relations entre elles (économiques, financières, culturelles...) et sont reliées entre elles par un important réseau de communication.

Synthèse

Le premier refuge de l'homme primitif est l'origine de l'urbanisation, c'est à partir de là que se sont formés les principes de l'urbanisation. L'agriculture a été à l'origine de la formation de la ville.

Avant la renaissance italienne, il existait des manuels techniques mais qui n'ont pas concerné la conception et l'organisation morphologique globale de la ville. En effet, la ville résultait tantôt directement du fonctionnement d'un ensemble de pratiques sociales (religieuse, juridique, économique, etc.) dont la permanence historique a eu pour effet de constituer des types, reproduits au fil du temps (villes de l'islam et de l'Occident médiéval), tantôt, elle était prescrite par des textes d'origine sacrée (Chine ancienne), tantôt des types urbains étaient délibérément reproduits au cours d'un processus d'essaimage ou de colonisation (Grèce, Rome), enfin les plans des villes étaient conçus aussi par la volonté du prince (ville de Bagdad) : au fil du temps, aux caractères religieux, politique, administratif et commercial, l'attribut industriel a été associé à la ville provoquant sa mutation, telle l'agriculture à l'Age néolithique.

Actuellement, la ville tend à être multifonctionnelle : au phénomène d'industrialisation, la ville intègre le développement plurisectoriel de l'économie. Dès lors, la ville devient un pôle de concentration des activités, un espace de production, de déplacement, d'habitat, de consommation, de loisirs et de communications. Ainsi, elle reflète le niveau de développement de la société, c'est aussi la reproduction de l'image de la société.

1.3. LE PHENOMENE DE L'URBANISME

L'urbanisme est un phénomène contemporain. Le mot est récent. L'urbanisme ne s'est imposé comme discipline scientifique qu'en 1910. Il est né des exigences spécifiques de la société industrielle.

18- <http://geoconfluences.ens-lyon.fr/glossaire/megapoles>.

19 - <http://geoconfluences.ens-lyon.fr/glossaire/megalopole>.

1.3.1. Définition

Précédé, en Europe, par l'art urbain, nourri par la pensée utopique et par les utopies du XIX^e siècle, l'urbanisme est né en tant que discipline autonome avec « la Teoría general de la urbanización » (1867)²⁰ de l'ingénieur architecte espagnol « Il defonso Cerdá » (1816-1876). Cerdá précise : « Je vais initier le lecteur à l'étude d'une matière complètement neuve, intacte et vierge. Comme tout y était nouveau, il m'a fallu chercher et inventer des mots nouveaux, pour exprimer des idées nouvelles dont l'explication ne se trouvait dans aucun lexique».

Formé sur la racine latine « urbs », le terme « urbanización » désigne le processus d'aménagement de l'espace, quel qu'il soit, planifié ou non, et les lois qu'elles le sous-tendent : « Le fait, dont on attribue généralement l'origine et le développement au hasard, obéit cependant à des principes immuables, à des règles fixes. ». Selon Cerdá, la tâche de l'urbaniste (urbanizador) consiste à découvrir ces lois dont le fonctionnement spontané, à les intégrer dans une théorie générale et à les appliquer à la conception et à l'organisation de l'espace bâti, échappant à l'inertie des contingences historiques ayant toujours entravé et retardé le libre déploiement de l'urbanisation et de ses lois²¹.

L'urbanisme se présente comme la science de l'organisation spatiale des villes. Il concerne les parties déjà urbanisées ou en voie de le devenir, et comporte une double face théorique et appliquée. L'urbanisme s'est développé selon deux grands courants :

1. L'urbanisme culturaliste, dont les valeurs sont la richesse des relations humaines et la permanence des traditions culturelles, élaborant un modèle spatial circonscrit, clos et différencié.
2. L'urbanisme progressiste, dont les valeurs sont, à l'opposé, le progrès social et technique, l'efficacité et l'hygiène, élaborant un modèle d'espace classé, standardisé et éclaté.

On retrouve néanmoins :

3. L'approche pré-progressiste – appelée aussi de régularisation - appliquée par Haussmann sur la ville de Paris, en France, ainsi que l'approche pré-progressiste de Cerdá, appliquée à la ville de Barcelone, en Espagne, dont les innovations se situent au niveau du tracé de la ville et du modèle de répartition des équipements.
4. Le New Urbanism (traduit en français en « nouvel urbanisme » ou « urbanisme néo-traditionnel») qui est aussi, un courant urbanistique, né aux Etats-Unis d'Amérique dans les années 1980.

1.3.2. Courants de l'urbanisme

A. Urbanisme culturaliste

Ce courant s'est caractérisé par le thème du respect de la ville et la fidélité à ses traditions, notamment l'héritage médiéval avec :

20 - Cerdá, I, « La théorie générale de l'urbanisation », op cit.

21- Choay, F, 1965, « Urbanisme, théories et réalisations », Editions du Seuil, Paris.

- L'élaboration de modèles empreints de nostalgie ;
- La méconnaissance relative du temps présent.

Parmi les précurseurs du courant culturaliste du XIX^e siècle, on note John Ruskin et William Morris. Dans ce courant, les grandes villes tentaculaires sont bannies, on tente de :

- Faire revivre le passé ;
- Se retourner aux normes de ce passé ;
- Donner des dimensions de la ville modestes, inspirées des cités médiévales.

1. Approche théorique de Camillo Sitte (1833- 1890)

Selon Françoise Choay²², le livre de Cerdá : « la theoria general de la urbanizacion », constitue le critère et le test de la valeur instauratrice de « Stadtebau nach seinen kunstlerischen Grundsätzen » ou « L'art de bâtir les villes, l'urbanisme selon des fondements artistiques »²³ de Camillo Sitte. Ce dernier qui est une réaction contre les transformations des villes à la fin du XIX^e siècle, montre l'art présumé des anciens.

Aussi, dans des secteurs urbains limités, Sitte présente la morphologie d'ensembles urbains antiques, médiévaux, classiques et baroques, et découvre leurs structures spécifiques, qui prennent la valeur de modèles formels. Ces ensembles urbains anciens et les principes qui les organisent sont proposés, pour rappeler l'importance culturelle de la beauté, s'agissant pour lui d'un avertissement, mais aussi d'une incitation. Il montre la lecture de la ville comme système de perception : de l'observation à la formulation des principes : « Il nous a donc semblé opportun d'étudier un certain nombre de places et d'ordonnements urbains du passé, afin de dégager les causes de leur effet artistique. Car ces causes, une fois connues avec précision, il serait possible d'établir une somme de règles dont l'application devrait permettre d'obtenir des effets analogues et tous aussi heureux ».

Sitte s'est intéressé aux formes des places publiques, aux dimensions de leurs parois et à leurs perceptions, il écrivit : « Nous voyons les Anciens employer une grande variété de moyens pour assurer, dans les circonstances les plus diverses, une clôture effective de l'espace. Sans doute y étaient-ils aidés par la tradition, mais leur talent et leur sensibilité artistique naturelle s'affirment avec le plus d'éclat dans les cas précis où ils ne bénéficiaient pas de cet avantage »²⁴, tout en précisant les bienfaits supposés du hasard : « Le cas le plus simple est celui où un espace est taillé dans la masse des maisons qui regardent un édifice monument, ce qui permet de réaliser d'emblée une clôture continue au moyen des bâtiments. Parmi les

22 - Choay.F, 1965, « Urbanisme, théories et réalisations », op cit.

23- Une œuvre publiée en 1889 à Vienne et traduit en français en 1912.

24 - Sitte. C, 1900, « L'art de bâtir les villes, l'urbanisme selon des fondements artistiques », Editions Equerre, paris, p : 36.

multiples instances de ce type, citons la petite place Santo Giovanni à Brescia. Souvent, une seconde rue débouche sur ces places, auquel cas, toutefois, il est fait en sorte qu'au moins des principaux points de vue sur l'édifice principal on obtienne l'image d'un espace clos. Cette cohérence de l'image, due au fait que l'œil ne peut s'évader hors de la place, est assurée à l'aide de moyens si variés qu'il est impossible d'y voir un simple hasard. Sans doute le hasard a-t-il souvent pour faire que les conditions favorables soient réunies lors de l'aménagement de la place ».

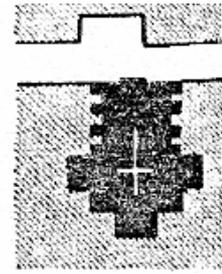


Fig. 1-24 : Place BRESCIA Santo Giovanni.

Source : SITTE, « L'art de bâtir les villes, l'urbanisme selon des fondements artistiques ».

Les principes de Sitte sont :

a. Mécanisme de la perception :

L'espace perçu est d'un ordre autre que la forme, selon la succession des impressions, l'intervention du temps et le mouvement.



Fig. 1-25 : Vue sur la Place du marché à ATHENES

Source : Sitte. C, « L'art de bâtir les villes, l'urbanisme selon des fondements artistiques ».

b. Qualités formelles de l'espace urbain :

- Selon : les rapports de proportion entre les places et les édifices qui dominent.

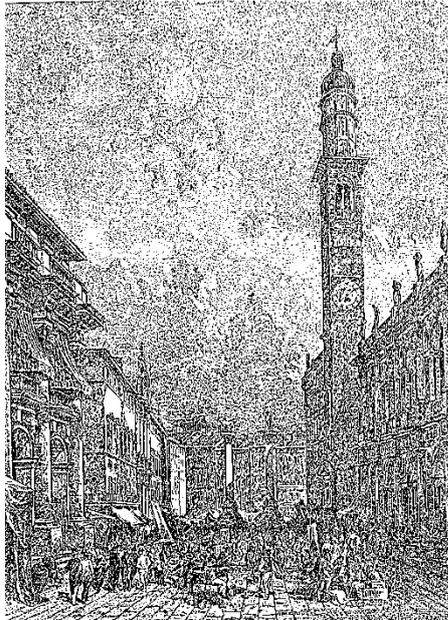


Fig. 1-26 : Vue sur la Place DEI SIGNORI à VICENCE

Source : Camillo SITTE, « L'art de bâtir les villes, l'urbanisme selon des fondements artistiques ».

- Selon aussi, l'équilibre entre l'édifice isolé et la place qui l'entoure.

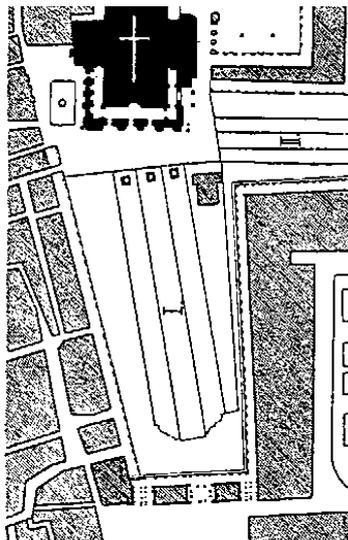


Fig. 1-27 : Plan de la Place Saint Marco:
La Piazzetta, à VENISE

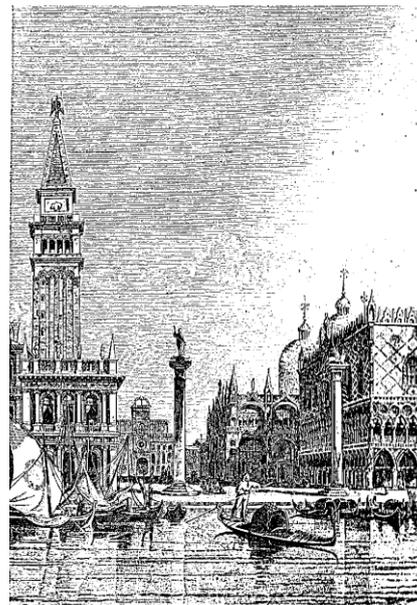


Fig. 1-28 : Vue sur la Place Saint Marco:
La Piazzetta, à VENISE

Source : Camillo SITTE, « L'art de bâtir les villes, l'urbanisme selon des fondements artistiques ».

- Et enfin, selon l'espace clos par une enceinte continue d'édifices et de motifs architecturaux divers. A l'image de cette place fermée sur trois côtés, a été commencée en 1536 d'après les plans de Michel-Ange. Les trois côtés forment un ensemble architectural continu.

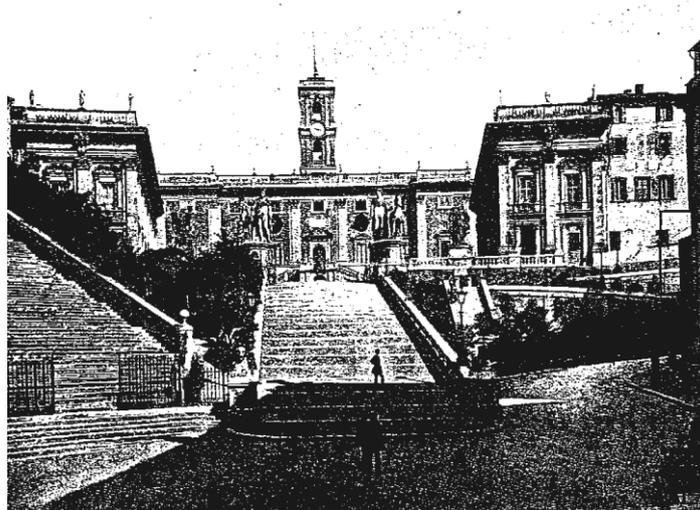


Fig. 1-29 : Vue sur la Place du CAPITOLE à ROME

Source : Camillo SITTE, « L'art de bâtir les villes, l'urbanisme selon des fondements artistiques »

Selon SITTE: « aujourd'hui, la signification des places est différente, elles ne servent plus aux grandes fêtes populaires et la vie de tous les jours ».

c. Intégration du citoyen ;

d. Réhabilitation de la représentation perspective :

Sitte ne traite que de la seule dimension esthétique de la ville, et c'est exclusivement sur ce registre, négligé par son époque, que porte sa critique modélisante. À la pauvreté formelle des espaces urbains du XIX^e siècle, symétriques, standardisés, réguliers parce que tracés sur la planche à dessin. Sitte précise: « Plus la ville croît, plus grandissent aussi les places et les rues, plus les immeubles s'élèvent et s'étendent, jusqu'à ce que leurs dimensions, leurs étages innombrables et leurs rangées interminables de fenêtres empêchent toute ordonnance efficace du point de vue de l'art. »

e. Continuité historique, qui reste primordiale aux yeux de Sitte.

Les recommandations de Sitte:

- **Concernant les dimensions et les formes des places**, Sitte précise²⁵: « *La dimension des places est en rapport avec celle de l'édifice principal qui les domine. Ce rapport s'établit entre la hauteur de l'édifice-mesurée depuis le niveau de la place jusqu'à la corniche- et la dimension de la place mesurée perpendiculairement à la façade principale de cet édifice* ».
- **Concernant la végétation**: « *Les jardins constituent un facteur d'hygiène important. Plus y a de verdure, mieux cela vaut* ».

En outre, son livre « *L'art de bâtir les villes, l'urbanisme selon ses fondements artistiques* », « *Der Städtebau* » connut un succès immense et immédiat (cinq éditions entre 1889 et 1922) en Allemagne et en Autriche, où il inspira les plans d'extension de nombreuses villes et la conception de cités ouvrières. Dès le début du XX^e siècle, son influence s'exerça également

25- Sitte. C, op cit., p : 76.

dans les pays anglo-saxons. Seulement, après la Première Guerre mondiale, il fut accusé de passéisme par les congrès internationaux de l'architecture moderne « C.I.A.M ».

Aujourd'hui encore, qui s'inquiète de la création des villes en tant qu'œuvre d'art ? On ne voit dans cette question qu'un problème technique à résoudre ; à chaque nouvelle occasion, des plans de quartiers sont étudiés d'un point de vue exclusivement technique, comme s'il s'agissait d'un tracé de voie ferrée, ou de toute autre question étrangère à l'art.

2. Approche Appliquée d'Ebenezer HOWARD (1850- 1928)

Le modèle spatial d'Ebenezer HOWARD, la Garden-city (1889- 1892) est un projet complet de société. Toutes les dimensions politique, sociale, économique, y sont intégrées même certaines valeurs progressistes (rôle de la technique). La Garden-city résulte d'une double critique de la ville et de la campagne anglaise contemporaine, en vue d'en supprimer les différences et de promouvoir une révolution sociale pacifique. La Garden-city est limitée en extension (rayon de 1 demi-mile) et en population (maximum 32 000 habitants) afin de permettre le fonctionnement d'une vraie communauté. HOWARD y accorde à la verdure un rôle important (hygiène), il classe les activités industrielles et rurales à la périphérie, en séparant aussi le secteur résidentiel du centre-ville et, dans un esprit prospectif, il prévoit un système régional de transport électrique liant des ensembles de cités « satellites », organisés autour de leur cité « mère ».

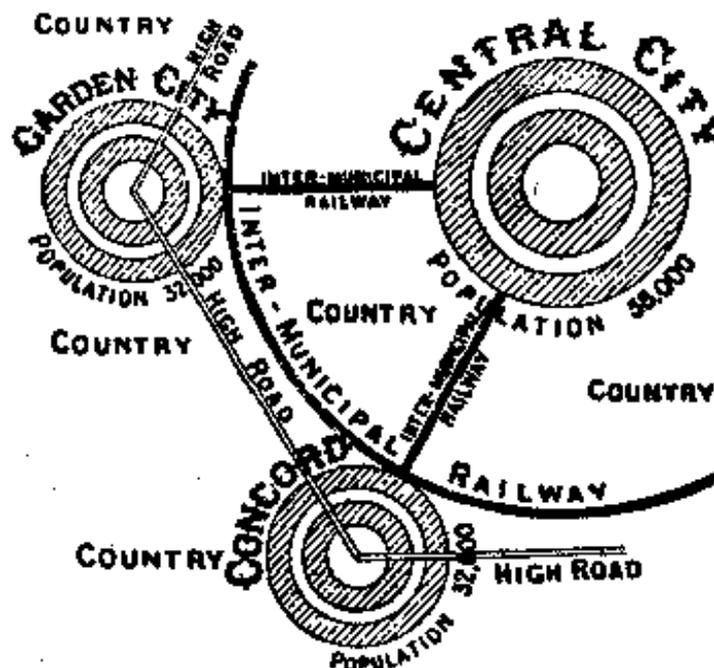


Fig. 1-30 : Esquisse faite par HOWARD, pour l'aménagement du territoire par les cités jardins.

Six Boulevards²⁶ - de 120 pieds de large chacun - traversent la ville, du centre à la périphérie, le divisant en six parties égales. Le centre est un espace circulaire contenant un Jardin public entouré de grands édifices publics - la mairie, le concert principal et la salle de conférence, le

26- Howard. E, 1902, « « Garden-cities of tomorrow », publié par Swan Sonnenschein, grande Bretagne.

théâtre, la bibliothèque, le musée, la galerie de peinture, et de l'hôpital. Le Parc central public inclut de vastes terrains de jeux accessibles à toutes les personnes.

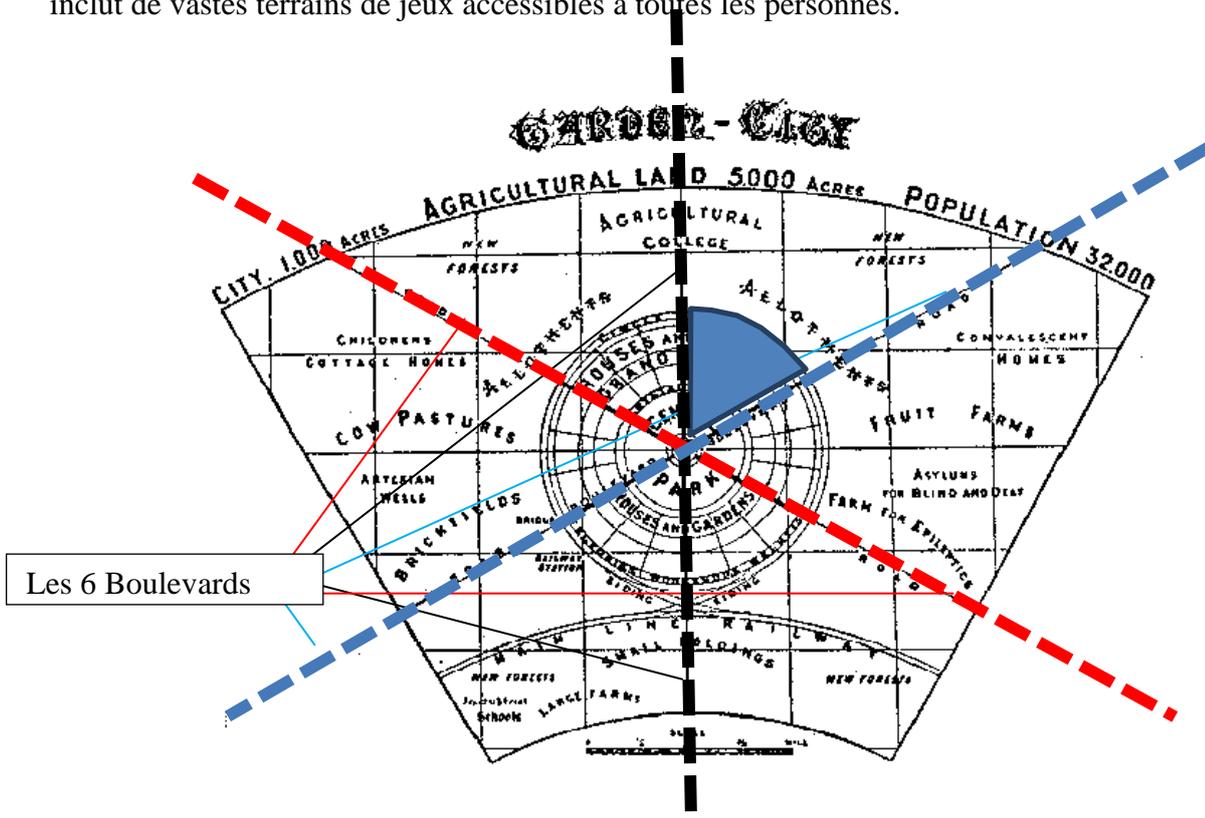


Fig. 1-31 : Schéma d'une cité-jardin établie par Ebenezer HOWARD

Source : Pierre-Yves GUAY, « Introduction à l'urbanisme : approches théoriques, instruments et critères », p 66.

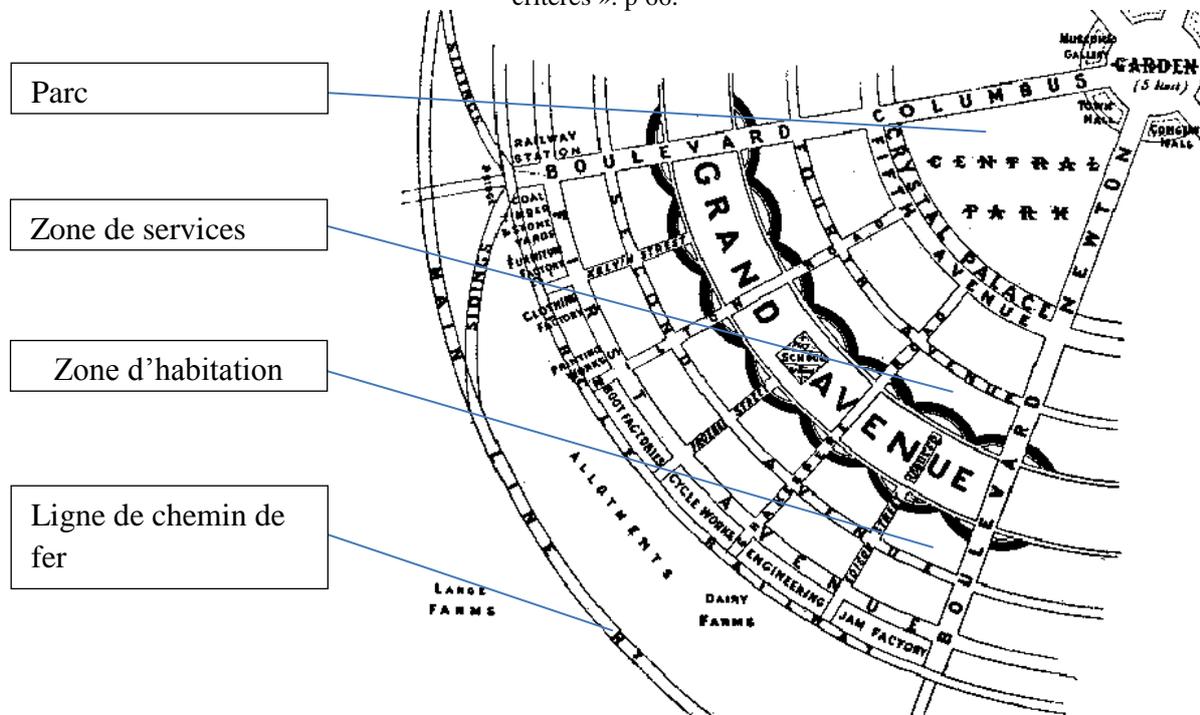


Fig. 1-32 : Plan d'un Quartier d'une cité-jardin établie par Ebenezer Howard

Source : Howard. E, 1902, « Garden-cities of tomorrow ».

La superficie du lot à bâtir est d'une moyenne de 20 pieds x 130 pieds, soit l'équivalent de 6,096 mètres x 39,624 mètres = 241,547 mètres carrés, avec un minimum d'espace étant de 20 pieds x 100 pieds, soit l'équivalent de 6,096 mètres x 30,48 mètres = 185,80 mètres carrés.

Sur l'anneau extérieur de la ville sont localisés les usines, les entrepôts, les laiteries, les marchés, les cours du charbon, les parcs à bois, etc., tous donnant sur le chemin de fer de cercle, qui englobe toute la ville, et qui a des voies d'évitement reliant à une ligne principale de chemin de fer qui traverse la propriété. Cette disposition permet aux marchandises qui seront chargées directement dans les camions des entrepôts et des ateliers, et ainsi envoyés par chemin de fer vers des marchés lointains, ou à être prélevés directement sur les camions dans les entrepôts ou des usines; donc non seulement effectuer une très grande économie en ce qui concerne l'emballage et le camionnage, et de réduire une perte minimale de rupture, mais aussi, par la réduction de la circulation sur les routes de la ville, ce qui réduit de manière très marquée le coût de leur entretien. Le démon de la fumée est maintenu dans des limites à Garden City. Le coût de l'électricité pour l'éclairage et à d'autres fins est fortement réduit.

Les déchets de la ville sont utilisés sur les parties agricoles de la succession, qui sont détenus par diverses personnes dans les grandes exploitations agricoles, petites exploitations, les lotissements, les pâturages de vaches, etc...

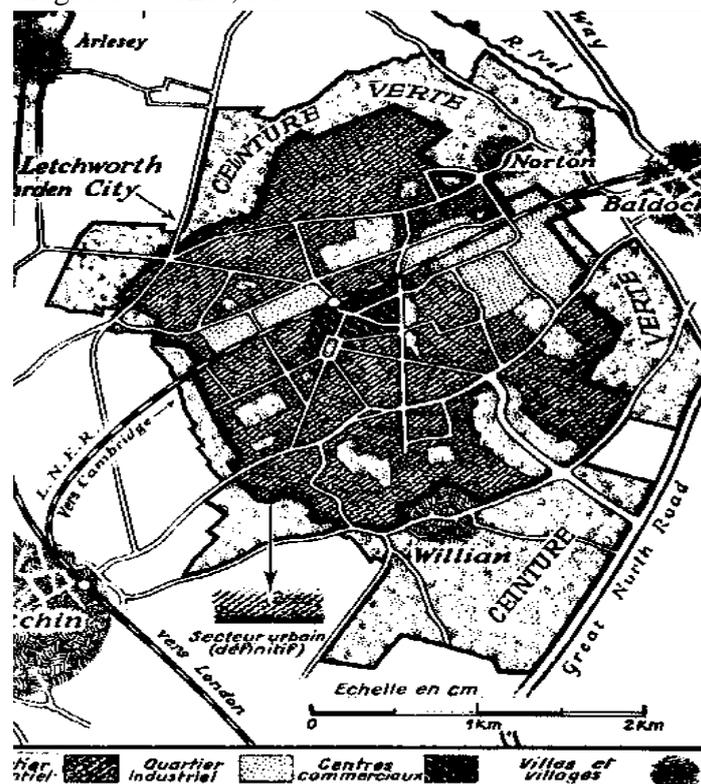


Fig. 1-33 : Plan de la Garden-city de LETCHWORTH

Source : Panerai. P, 1997, « Formes urbaines, de l'îlot à la barre », p 96.

Les idées de Howard avaient attiré suffisamment d'attention et un soutien financier pour commencer Letchworth, l'entreprise pionnière de ce qu'il espérait devenir un mouvement de masse. L'accent mis par Howard sur l'importance d'une ceinture permanente de terres ouvertes et agricole autour de la ville est rapidement devenu une partie de la doctrine de planification britannique qui a finalement développé presque en dogme.



Fig. 1-34 : Vue sur les maisons dans la cité-jardin de Letchworth, par Raymond Unwin et Barry Parker, 1904. Source : « Etude pratique des plans de villes – Introduction à l'art de dessiner les plans d'aménagement et d'extension ».

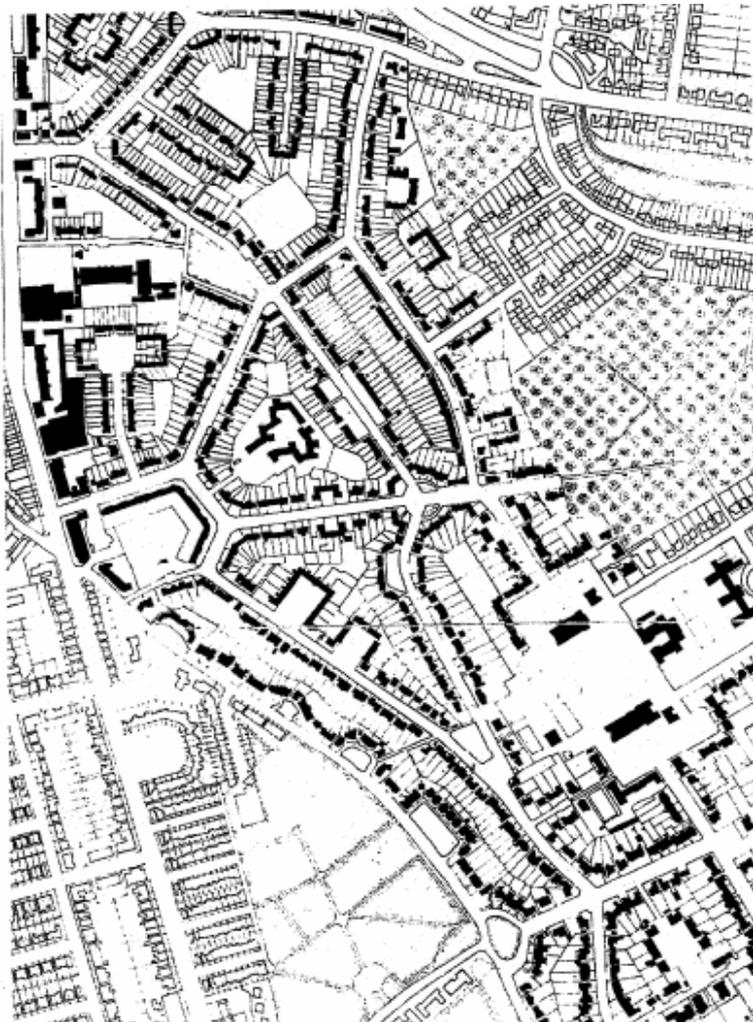


Fig. 1-35 : Le faubourg-jardin de Hampstead, réalisé par Raymond Unwin, à partir de 1907 ; banlieue de Londres (Royaume uni)²⁷

27- BAUER .G, BAUDEZ. G, ROUX. J-M, 1980, « Banlieues de charme, ou l'art des cités-jardins », Editions Pandora, 1980, Aix-en-Provence.



Fig. 1-36 : Détail du Plan de la Garden-city de HAMPSTEAD, 1907.
Source : « Etude pratique des plans de villes – Introduction à l'art de dessiner les plans d'aménagement et d'extension ».

B. DEUX APPROCHES APPLIQUEES PRE-PROGRESSISTES

1. Approche Appliquée d'HAUSSMANN

En vue d'adapter Paris, à l'ère nouvelle, en particulier sur le plan de l'hygiène et de la circulation, Haussmann fait subir à Paris, étouffée et paralysée, une Mutation, en plus du cadre policier et édilitaire.

Paris fut transformée par le baron Haussmann, entre 1853 et 1869. Dans sa démarche, Haussmann ne s'appuie pas sur une théorie de l'aménagement. Il fait exécuter le premier plan global de Paris, avec courbes de niveaux, ce qui lui permet une analyse approfondie de la topographie et de la morphologie parisienne.

Haussmann s'appuie sur des services hautement spécialisés, créés par lui, et conçoit le fonctionnement de la ville en termes de systèmes homologues, hiérarchisés et solidaires, dont il entreprend la réalisation:

- **Système viaire**, qui solidarise les deux rives de la Seine, brise l'isolement des quartiers, met en relation tous les points névralgiques de la ville.
- **Système d'aération** avec sa hiérarchie **d'espaces « verdoyants »** (parcs suburbains, parcs intra-muros, jardins, squares, places plantées, arbres d'alignement).
- **Système d'alimentation en eau** (les Parisiens buvaient encore l'eau de la Seine en 1853) et **système d'évacuation** (le plus vaste réseau d'égouts depuis celui de Rome, techniquement exemplaire).

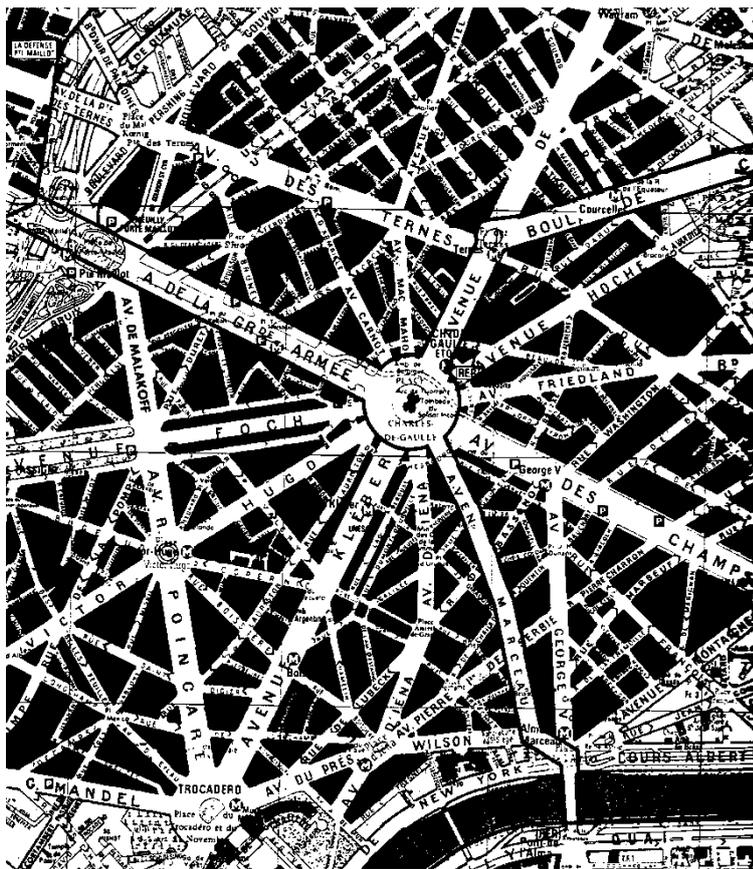


Fig. 1-37: Plan en étoile (ou axial) de Paris

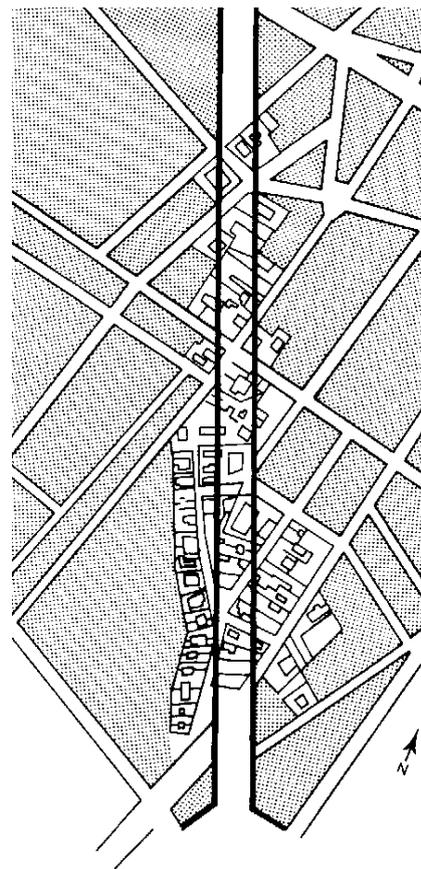


Fig. 1-38: L'urbanisme d'Haussmann

Source : « Introduction à l'urbanisme : approches théoriques, instruments et critères », p.18

Au nom de l'hygiène, de la circulation et même de l'esthétique, Haussmann a détruit des pans entiers du tissu ancien de Paris. La volonté d'art chez Haussmann était seconde par rapport à sa visée instrumentale. Aussi, l'œuvre d'Haussmann a eu un impact.

L'œuvre novatrice d'Haussmann a inspiré une influence considérable en Europe (Vienne, Berlin, Rome, ...) mais aussi, le remodellement de Chicago par Daniel Burnham, en 1909. L'œuvre d'Haussmann va profondément marquer CERDÀ. Selon Le Corbusier, Haussmann est le premier urbaniste moderne.

2. Approche Appliquée pré-progressiste d'Ildefonso Cerdá (1815- 1876)

Cerdá a inventé le mot « urbanisme », a tenté pour la première fois de donner à l'aménagement concerté de l'espace le statut de science, et a également été le premier à dégager la problématique du logement et de la circulation dans les villes de l'ère industrielle.

Le plan de Barcelone dessiné par Cerdá, a un caractère organique: sur un réseau très uniforme de rues, il y a inséré une grande variété de typologies et de regroupements de typologies pour atteindre un effet de communauté ou un effet de quartier.

L'un des objectifs de l'ingénieur Cerdá était de démocratiser la ville. Dans son plan, il n'existe ni centre, ni périphérie, ni ségrégation entre les quartiers. Il a également situé des ouvertures dans les lieux les plus engorgés de logements, de population ouvrière et d'usines,

en essayant de minimiser l'impact sur le patrimoine existant. Le plan de Barcelone établi par Cerdá, a été approuvé en 1859.

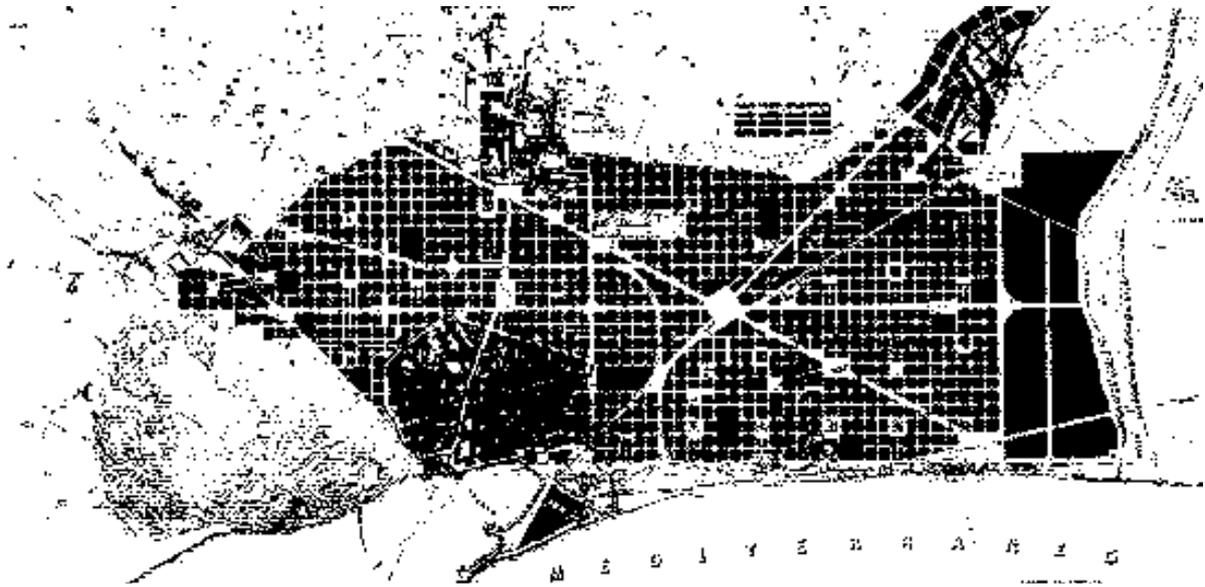
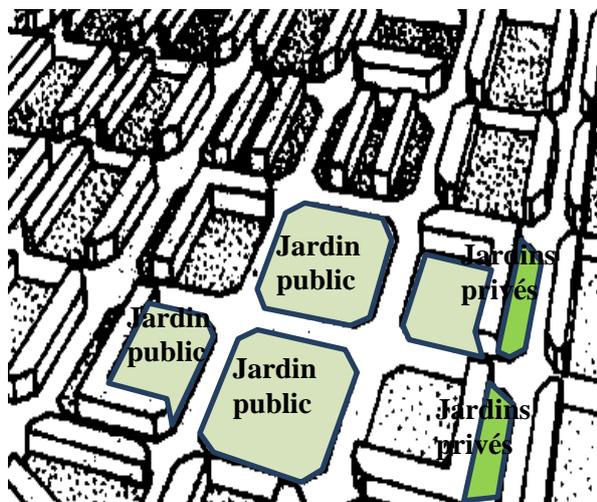


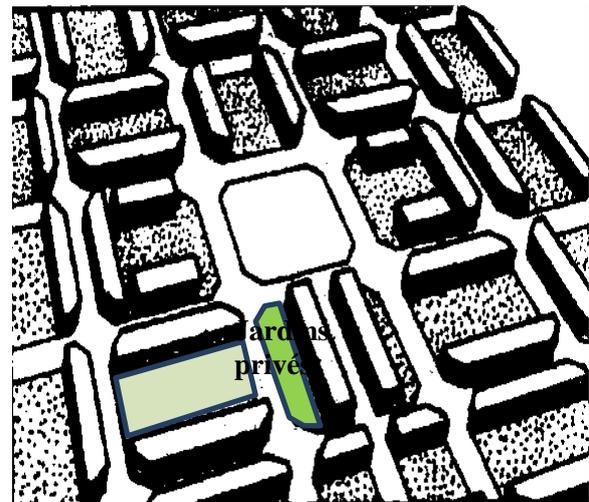
Fig. 1-39 : Le plan de Barcelone dessiné par Cerdá

Source : « Introduction à l'urbanisme : approches théoriques, instruments et critères », p.24

On y distingue **divers groupements** : des blocs parallèles, perpendiculaires, en forme de T.
Aménagement de Jardins : jardin public, jardins privés des logements au RDC.



Projet de 1855



Projet de 1857





Fig. 1-40 : Le plan de Cerdá tel que réalisé

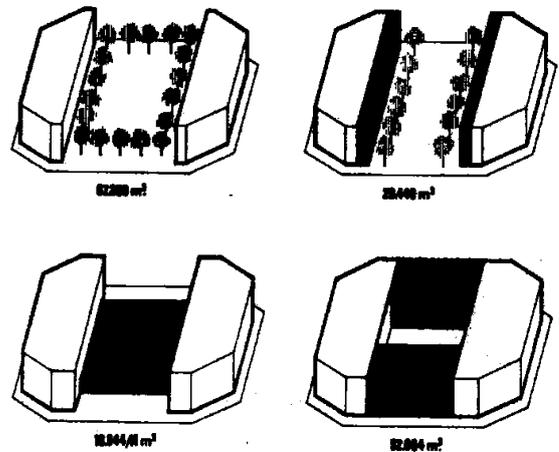
Source : <http://theses.univ-lyon2.fr>

Par ailleurs, selon Cerdá : « Persévérer dans la construction des villes selon les normes habituelles de l'histoire est une erreur, un alibi pour faire durer l'oppression ».

Les innovations de Cerdá se situent au niveau du:

a) **Tracé de la ville**

- **1 quartier** = 25 ilots
 - **Ilot orthogonal** (12 400 m²)
 - 113 m de côté, 4 pans coupés de 20m
 - **Bâti sur 2 côtés**
 - **Espace vert** > ½ de l'îlot
 - **Ensoleillement** permanent
 - **Largeur des voies** :
- Rue = 20m
Grande avenue = 60 ou 80 m



b) **Modèle de répartition des équipements :**

- Centre religieux et social / 01 quartier ;
- Marché / 4 quartiers ;
- **Parc urbain / 8 quartiers ;**
- Hôpital / 16 quartiers ;
- Densité moyenne = 250 habitants/Ha.

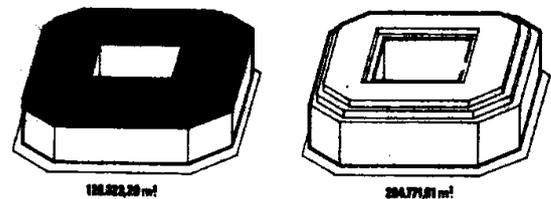


Fig. 1-41 : Le processus de densification de l'îlot du plan de Cerdá

Source :

<http://hectorenbarcelona.weebly.com>

Selon Françoise Choay²⁸, l'ensemble des livres instaurateurs d'espaces, jusqu'au XIX^e siècle, peuvent être classés en deux catégories textuelles : Traité et Utopie, dont les découpages et les fonctionnements renvoient à ceux de « De reaedificatoria » et du « Voyage en utopie », ensuite une nouvelle catégorie hybride, dotée de sa propre cohérence interne est apparue en 1863, avec l'ouvrage archétypal de Cerdá « la theoria general de la urbanizacion », combinant : la science, le traité et l'utopie.

Cerdá a pris en compte la rue et l'espace public comme lieux d'échanges, mais il a aussi innové en matière de grille d'équipement et des règles (lois) régissant le tracé de la ville.

C. URBANISME PROGRESSISTE

Les théoriciens de ce mouvement planifient l'organisation et la réorganisation des villes en adaptant plus efficacement leur nouveau fonctionnement aux conditions nouvelles. En outre, ils modélisent l'espace urbain en fonction des techniques et des matériaux de construction nouveaux, soit l'acier, le béton et le verre.

La ville progressiste récuse l'héritage du passé et se soumet aux lois d'une géométrie « naturelle ». L'urbanisme progressiste s'est caractérisé par :

- La puissance conceptuelle ;
- La diversité doctrinale ;
- Le caractère international.

1. Approche Progressiste Appliquée de Tony GARNIER (1869- 1948)

L'ouvrage de Tony GARNIER, édité en 1917, a été intitulé « Une cité industrielle ». GARNIER développe dans sa ville nouvelle conçue pour environ 35 000 Habitants, le concept du zonage, en séparant dans sa ville les grandes fonctions : travail, habitat, santé et loisirs. GARNIER y propose de :

- 1- Séparer les fonctions et les activités urbaines.
- 2- Valoriser les espaces plantés en tant qu'espace interstitiel;
- 3- Utiliser des matériaux nouveaux (en particulier le béton armé). Sa cité industrielle est donc construite entièrement en béton armé et en verre.

La ville est installée sur un promontoire rocheux. La zone industrielle est nettement détachée de l'ensemble. Elle est située en contrebas, à côté d'un fleuve. Quatre grands principes se dégagent : fonctionnalisme, espace, verdure, ensoleillement.

La Cité industrielle unit l'innovation architecturale à l'innovation urbanistique, et propose des prototypes qui expriment, techniquement et esthétiquement, la modernité et contribueront à l'immense influence de Garnier sur les urbanistes fonctionnalistes. Sa réflexion architecturale se caractérise par l'adoption de principes formels et typologiques forts, tels la recherche d'un rapport intérieur-extérieur et d'îlots dits ouverts.

²⁸ - Choay. F, 1977, « Pour une nouvelle lecture de Camillo Sitte », Revue Communications, Volume 27, Numéro 1, pp 112-121.

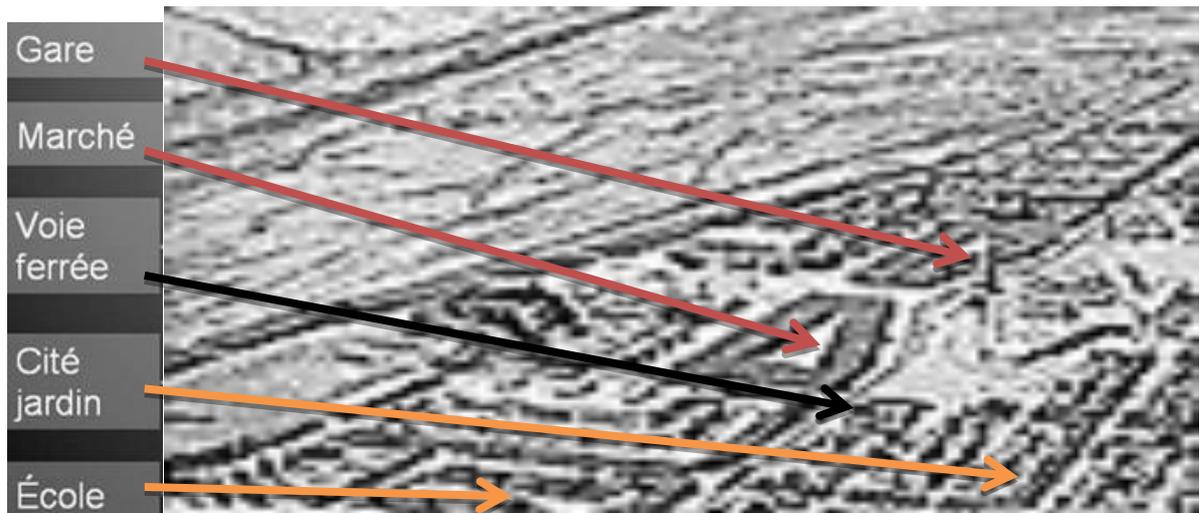


Fig. 1-42: Vue sur la Cité industrielle de GARNIER

Le projet de GARNIER s'appuie sur le principe des Cités-jardins d'Ebenzer HOWARD, qui sont réalisées à la même époque en Europe et aux Etats-Unis. L'espace est ordonné et classé selon une logique attribuant aux quartiers des fonctions spécifiques. Quartiers d'habitation, industriel, administratif, hospitalier sont conçus de façon discontinue, et éclatés dans une continuité de verdure.

GARNIER isole la zone industrielle par une ceinture verte et prévoit une autoroute express ainsi qu'une piste d'essai pour avions. Il recommande également la construction des édifices en béton armé. De même, son innovation esthétique fut le style épuré. Il avait défini le style international, vingt ans à l'avance et les principes de l'urbanisme fonctionnaliste (charte d'Athènes, 1933), trente ans avant. Les bâtiments ont une forme prémonitrice, plan de verre, la fenêtre en largeur, le toit-terrasse, les pilotis et les porte à faux. Il fit même des innovations techniques : le bloc eau construit en série, le chauffage collectif et le contrôle technique.

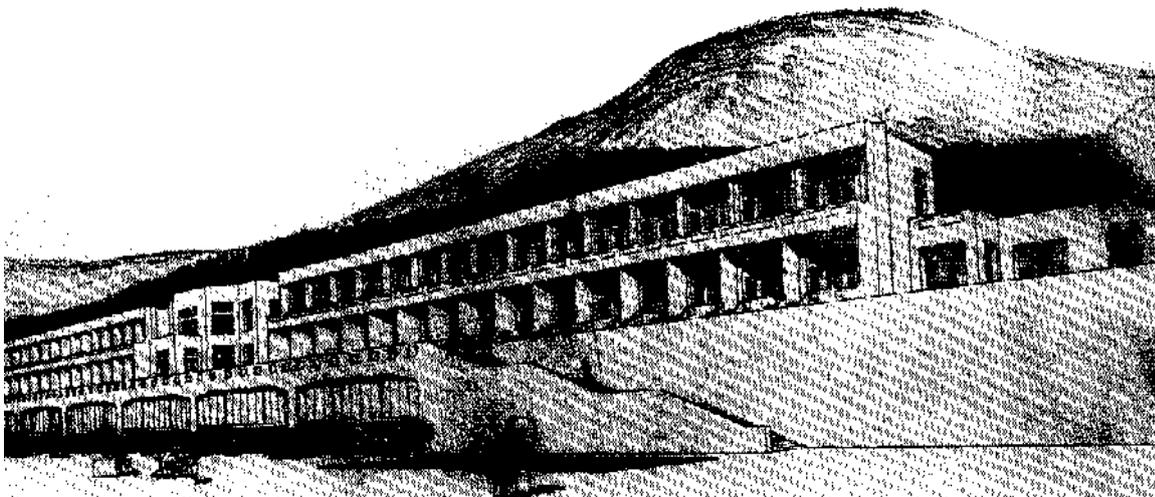


Fig. 1-43: Esquisse du centre d'héliothérapie dans la Cité industrielle de GARNIER

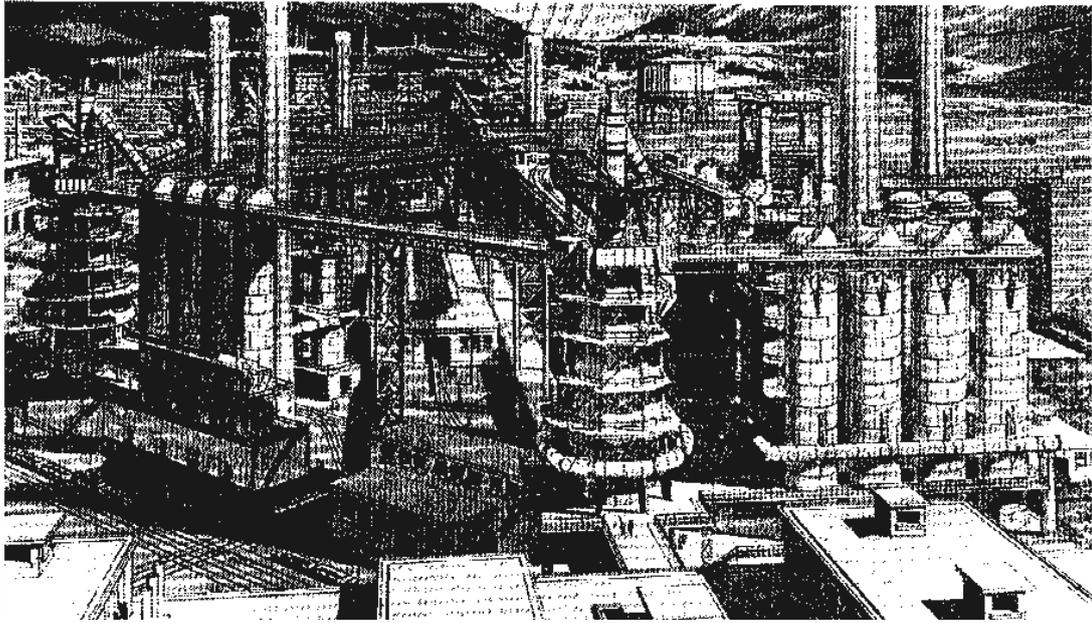


Fig. 1-44: Les Hauts Fourneaux dans la Cité industrielle de GARNIER

La cité industrielle de Tony GARNIER est une cité socialiste, qui écarte le privilège de la propriété privée. Elle écarte aussi, l'aspect culturel et religieux. Cette cité ne prend pas en considération la sécurité.

2. Charte d'Athènes : Modèle de Fonctionnalisme

La charte d'Athènes a été rédigée en 1933 à l'occasion des CIAM : Congrès internationaux de l'Architecture moderne. Les principes de cette charte sont:

- a. **La ville en quatre fonctions principales :** « Les clefs de l'urbanisme sont dans les quatre fonctions : habiter, travailler, se recréer (dans les heures libres), circuler. »
- b. **Séparation spatiale des fonctions: le zonage :** « Les plans détermineront la structure de chacun des secteurs attribués aux quatre fonctions clefs et ils fixeront leurs emplacement respectifs dans l'ensemble ».
- c. **Architecture de prototype et plans modèles :** «A chaque destination correspond un prototype : unités types d'habitation, unités types de travail, unités de culture de l'esprit et du corps, unités de circulation horizontales et verticales.»
- d. **Une rupture avec le passé :** «Cet urbanisme progressiste propose une rupture avec le passé qui est assumée de façon agressive provocante, avec des nouvelles valeurs (mécanisation, standardisation, géométrisme)».
- e. **Interdépendance par rapport au site :** «A condition qu'il remplisse ses fonctions et soit efficace, les urbanistes adopteront le même plan de ville pour la France, le Japon, les Etats-Unis et l'Afrique du Nord».
- f. **Éclatement de la ville – dédensification de l'espace :** «L'importance est accordée à la question de la santé et de l'hygiène : le soleil et la verdure. Faire éclater l'ancien

espace clos pour le dédensifier, pour isoler dans le soleil et la verdure des édifices qui cessent d'être liés les autres pour devenir des unités autonomes.».

- g. La circulation** : «Le piéton doit pouvoir suivre d'autres chemins que l'automobile... les rues doivent être différenciées selon leurs destinations : rues d'habitation, rues de promenade, rues de transit, voies maîtresses.».
- h. Espaces verts : une approche quantitative** : « Les nouvelles surfaces vertes doivent servir à contenir les jardins d'enfants, les écoles, les centres de jeunesse ou tous bâtiments d'usage communautaire, rattachés intimement à l'habitation. ». Aussi: « Tout quartier d'habitation doit comporter désormais la surface verte nécessaire à l'aménagement rationnel des jeux et sports des enfants, des adolescents, des adultes ».
- i. L'enjeu environnemental** : «Les quartiers d'habitation doivent occuper désormais dans l'espace urbain les emplacements les meilleurs, tirant parti de la topographie, faisant état du climat, disposant de l'ensoleillement le plus favorable et de surfaces vertes opportunes. ». Aussi : « La détermination des zones d'habitation doit être dictée par des raisons d'hygiène » et enfin: « Un nombre minimum d'heures d'ensoleillement doit être fixé pour chaque logis ».
- j. Dissociation entre bâti et voirie.**
- k. Voies hiérarchisées** (voies rapides/Dessertes locales puis d'Accès aux bâtiments ou cheminements piétonniers.
- l. Constructions en Hauteur** sont privilégiées : la nécessité d'aérer l'espace urbain est affirmée, ainsi que la sauvegarde des conditions d'ensoleillement et d'éclairage.
- m. Equipements** scolaires, sportifs et de loisirs doivent être implantés à proximité des habitations.
- n. Zones industrielles** ne doivent pas être trop éloignées des habitations pour limiter le temps de transport et sont séparées de la ville par des zones de verdure.



Fig. 1-45: Exemple de Projet trop utopiste. Le « Plan voisin» de Le Corbusier

Le Plan Voisin est dessiné par Le Corbusier entre 1922 et 1925. C'est un projet sur lequel Le Corbusier travaillera jusqu'au milieu des années 40. Ce projet utopique préconise la reconstruction entière du centre de Paris, en rasant le vieux Paris et les immeubles Haussmanniens pour construire 18 gratte-ciel prévus pour abriter 500.000 à 700.000 personnes. Ce plan comprenait une cité d'affaires de 240 hectares de la place de la République à la rue du Louvre et de la gare de l'Est à la rue de Rivoli sur lequel 18 gratte-ciels cruciformes auraient été construits sur une trame orthogonale régulière et une cité de résidence de la rue des Pyramides au Rond-point des Champs-Élysées et de la gare Saint-Lazare à la rue de Rivoli.



Fig. 1-46: Projet : de « la Défense» de Le Corbusier, en France, dessiné en 1958

En 1956, Le Corbusier fit le premier dessin du projet de « la défense », préconisant la réalisation d'une forêt de gratte-ciel sur la rive droite de Paris. Il y projeta aussi l'implantation des ministères et de services publics, voire même l'installation du siège de l'UNESCO, et un centre de congrès et de conférences. Le Corbusier imagina aussi, un musée du XX^{ème} siècle et l'organisation d'une nouvelle exposition universelle. Mais, la difficulté de financer de tels équipements et les réticences des fonctionnaires de la capitale n'ont pas permis le lancement de ce projet.

Cet urbanisme progressiste propose une rupture avec le passé qui est assumée de façon agressive provocante, avec des nouvelles valeurs (mécanisation, standardisation, géométrisme). La géométrie devient le point de rencontre du beau et du vrai : l'art est régi par une logique mathématique : Une géométrie très élémentaire, d'où une disposition des éléments cubiques ou parallélépipédiques selon des lignes droites qui se coupent à angle droit. L'orthogonisme est la règle d'or qui détermine les rapports des édifices entre eux et avec les voies de circulation.



Fig. 1-47: Maquette du projet de La Défense, en France

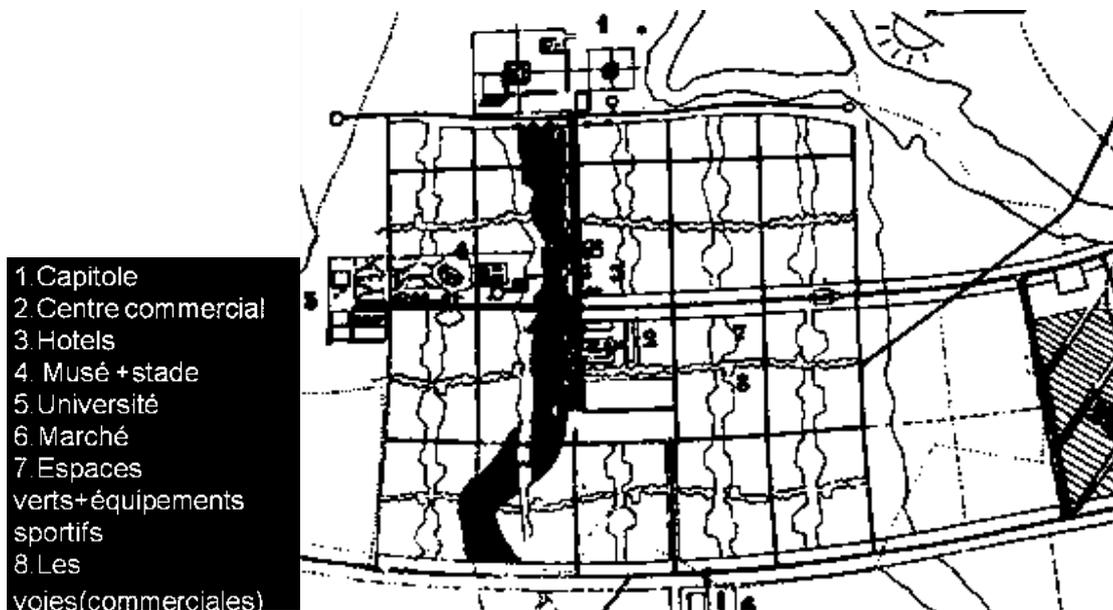


Fig. 1-48: Projet de Le Corbusier, à Chandigarh, dessiné en 1964

Le projet de Le Corbusier à Chandigarh, consiste en un plan en damier, intégrant de grands secteurs de 100 Ha chacun. Chaque secteur est divisé selon 13 catégories sociales, qui sont logées dans 13 habitations différentes, ayant toutefois les mêmes services.

Dans l'approche fonctionnaliste, l'idée de « table rase » incite à éliminer des centres historiques, jugés dépassés, voire archaïques et non-fonctionnels. Aussi, la séparation entre les différentes fonctions, a créé le déséquilibre de densité de la population. De même, le zonage n'a pas offert une vision globale de la planification de la ville.

Dans le cadre de la charte d'Athènes, désormais ce sont des raisons fonctionnelles qui doivent déterminer la construction d'une ville ; à l'inverse, les considérations esthétiques sont reléguées au second plan. Les espaces plantés, quant à eux, n'ont cependant pas bénéficié de cette nouvelle approche et continuent d'être pris en compte surtout en tant que décor urbain ou un simple espace de loisirs, de fonction sociale. Le végétal est ainsi réduit pratiquement à son simple aspect visuel, sinon régulateur climatique. Notons surtout que les conséquences de « l'urbanisme fonctionnaliste » ont permis de relancer le débat sur le rapport de l'homme à « la nature » en ville.

On doit à l'approche fonctionnaliste, la manière de réfléchir une ville plus organisée, à base de règles et d'instruments instaurés. Des instruments qui continuent à être nécessaires jusqu'à l'heure actuelle.

D. NEW-URBANISM

Le New Urbanism (traduit en français en « nouvel urbanisme » ou « urbanisme néo-traditionnel») est un courant urbanistique qui est né aux Etats-Unis d'Amérique dans les années 1980. Ce courant architectural et urbanistique s'est organisé en 1994, dans le cadre d'une association intitulée « Congress for New Urbanism » (CNU) (qui rappelle le Congrès international des Architectes Modernes de la charte d'Athènes...). Cette association regroupe plus que 2400 membres répartis dans plusieurs États des Etats-Unis et dans 20 autres pays. Le New Urbanism se veut une théorie architecturale en rupture avec l'urbanisme fonctionnaliste Moderne et ses principes de zonage dans le domaine de l'aménagement urbain. L'adjectif New (nouveau) signifie des nouveaux principes d'urbanisme comme la diversité architecturale, l'espace public, le sens des lieux, plus de densité, mixité fonctionnelle,

L'expression New Urbanism est inventée en 1991. Le document regroupant les principes du New Urbanism a été publié en 1996 : « Le Congrès Pour le Nouvel Urbanisme considère la dégradation des centre-ville, l'expansion anarchique et incessante des zones construites, la ségrégation croissante par origines et revenus, la détérioration de l'environnement, la disparition des zones cultivées et des espaces naturels, ainsi que l'oubli de notre héritage culturel, comme étant un seul et unique challenge pour l'avenir de notre société et de son habitat. ».

Le New Urbanism cherche à réhumaniser l'espace urbain, à le rendre moins systématique :

- On retrouve des quartiers avec des maisons différentes les unes des autres, bien assemblées dans des zones urbaines cohérentes de taille moyenne. (la mixité architecturale) ;
- Il vise à brasser toute la population de toutes les catégories sociales en offrant dans une même zone plusieurs types d'habitations. (mixité sociale).

Parmi les principes du Nouvel Urbanisme :

- 1. Mixité spatiale des fonctions :** Cet urbanisme prône la mixité des fonctions dans le même site entre commerces, activités tertiaires, équipements publics et logements. Une mixité qui doit se faire à l'échelle de la ville, du quartier et de l'immeuble.
- 2. Mixité sociale :** Les logements à loyers modérés doivent être répartis sur la région, au regard du marché de l'emploi et pour empêcher toute concentration de pauvreté.
- 3. Mixité et qualité architecturale et urbaine :** Cet urbanisme prône la mixité des typologies architecturales et urbaines et la Recherche volumétrique et qualitative. Il encourage l'esthétique, le sens et le génie du lieu : « L'architecture de chacun des bâtiments peut varier et relever ainsi de l'architecture traditionnelle ou moderne ».



Fig. 1-49: Vue sur la qualité architecturale d'un ensemble urbain

- 4. Composition urbaine et quartiers durables :** Le choix d'implantation des bâtiments civils et les lieux publics nécessitent une attention particulière pour renforcer l'identité communautaire et le sens civique de chacun. Contrairement aux autres bâtiments qui constituent le tissu de la ville, ils doivent se distinguer par leur architecture.
- 5. Respect des spécificités locales :** Les projets de développement doivent prendre en compte les limites de la métropole. Toute reconquête d'espace en quartier existant doit s'effectuer en respectant l'environnement, l'économie et l'héritage social. Aussi: «Tout projet d'architecture isolé doit être en relation avec son environnement. Cette préoccupation dépasse le style ».
- 6. Densification de la ville :** Le New Urbanism parle d'urbanisme compact et non dilué, réduisant les coûts de l'urbanisation: «Les quartiers doivent être denses, conviviaux pour le piéton et composés de logements, de commerces et de bureaux. ».
- 7. Espaces verts – espaces publics :** « Les corridors (couloir d'infrastructures ou coulées vertes), bien planifiés et coordonnés, contribuent à améliorer l'organisation de la métropole et la revitalisation des centres urbains. Ils ne doivent en aucun cas déplacer

l'activité des centres urbains existants vers la périphérie. Aussi: « Une variété de parcs, de bacs à sable, de squares, de terrains de football, de jardins communautaires, doit être disséminée dans les quartiers. Et enfin: «La prise en compte physique de la rue et de l'espace public comme lieux d'échanges est la priorité avant tout projet architectural et toute intervention paysagère ».

8. La circulation : Le piéton est au centre de l'aménagement : « Toutes les fonctions doivent être à 10 minutes à pieds des zones résidentiels et du travail -La ville doit regrouper des rues piétonnes ».

9. La connexion entre les quartiers : « Les quartiers doivent être connectés par un réseau piéton. Une bonne hiérarchisation des voiries, des déplacements intelligents, avec un réseau ferroviaire de grande qualité pour connecter les villes et les quartiers - et des voies propres vertes et douces pour les déplacements doux (vélos, rollers...).



Fig. 1-50: Vue sur des quartiers connectés par un réseau piéton

10. L'enjeu environnemental : Le New Urbanism préconise le respect des enjeux environnementaux, en particulier la performance énergétique, au niveau des déplacements mais aussi au niveau des bâtiments.».

- Développer des technologies écologiques respectant la nature ;
- Efficacité énergétique ;
- Développer la production locale et les produits locaux.
- Développer les déplacements piétons au détriment des déplacements motorisés.



Fig. 1-51: Vue sur l'ambiance extérieure d'un ensemble urbain

Sur la figure 1-39, nous pouvons constater l'addition des unités de proximités qui n'ont pas fait ici, la ville de San Diego, en Californie.



Fig. 1-52: Vue sur le désordre créé par le « New-Urbanism », photo Google-Earth en 2007 à San Diego (Californie, USA), le « Sprawl » (l'expansion de la banlieue).

1.3.3. CARACTERISTIQUES DE L'URBANISME

A. Aspects de l'urbanisme

Le traitement de la notion de l'urbanisme passe par quatre aspects :

1. **Aspect économique** : relatif à la transition de la période agraire à l'économie agro-artisanale, ensuite à l'économie industrielle, pour enfin atteindre la période industrie-informatique.
2. **Aspect social** : lié à la diversification socio-professionnelle. Le développement démographique survenu dès le début de l'industrialisation et notamment la migration professionnelle et géographique ainsi que la transformation du comportement social et le développement de la consommation ont constitué des facteurs ayant influé l'urbanisation.
3. **Aspect spatial** : dont la transformation de l'espace socio-physique de l'homme passant du monde rural, à l'espace urbain et par la suite au territoire urbanisé.
4. **Aspect culturel** : lié au développement des formes de contacts sociaux et des échanges culturels. Il s'en est suivi le changement et le développement des valeurs sociales et spatiales et en est découlé l'interférence.

On retient que l'urbanisme est un phénomène universel constant répondant à :

- Concentration de la population et de sa production ;
- Diversification socio-professionnel ;
- Développement d'information et de communication ;
- Transformation des contacts socio-culturels ;
- Modification de l'espace socio-physique de l'homme.

B. Domaines de l'urbanisme contemporain

L'urbanisme contemporain a couvert trois domaines :

- L'urbanisme théorique ;
- L'urbanisme opérationnel ;
- L'urbanisme réglementaire

1. Urbanisme théorique

Qui est l'ensemble des doctrines et des procédés théoriques, ainsi que les optiques et les principes ayant trait à la problématique de l'urbain ; mais aussi à la réflexion de l'urbain.

L'urbanisme théorique est multidisciplinaire, par sa nature, et nécessitant l'intervention d'autres domaines de réflexion, notamment : les Mathématiques ; l'Informatique ; la Télématique ; l'Ecologie ; la Sociologie ; l'Economie ; la Politologie (l'étude des jeux des forces politiques) ; la Politique, et d'autres disciplines.

Ces domaines de réflexion donnent une dimension globale à la manière de penser et d'aborder des problèmes théoriques d'organisation de l'espace socio-morphologique et de son devenir. L'urbanisme théorique se propose de connaître, d'analyser et de répondre scientifiquement aux problèmes de l'aménagement de l'espace.

2. Urbanisme opérationnel

Cet urbanisme précise le moment de l'action et de la traduction des résultats des travaux pluridisciplinaires, en des options et des objectifs, mais aussi en des structures et des moyens d'intervention, sous forme d'environnement bâti et spatial.

L'urbanisme opérationnel répond également aux problèmes concrets de structuration, de configuration et d'organisation de l'espace, à un niveau certain niveau de l'environnement socio-physique de l'homme. L'urbanisme opérationnel est donc, la phase de mise en application des contenus d'une politique urbaine :

- Programmée ;
- Planifiée, dotée de ses instruments d'orientation ;
- Dotée de ses moyens de réalisation et de ses procédés de gestion.

Par ailleurs, l'intervention de l'urbanisme opérationnel vise la conservation, la modification et le développement du cadre bâti et spatial destinés aux activités urbaines.

L'urbanisme opérationnel peut concerner une opération de l'habitat nouveau, un aménagement d'une aire d'activité industrielle ou la rénovation d'un quartier, ou la réorganisation des circulations.

3. Urbanisme réglementaire

Qui est un objet politique, spécifique d'une politique urbaine liée à l'aménagement de l'espace ainsi que l'administration du territoire. Il existe des codes et des servitudes d'urbanisme, qui font qu'on ne peut construire n'importe où, n'importe quand et n'importe quoi. On note :

- Codes de maîtrise foncière et l'utilisation des terrains ;
- Codes architecturaux ;
- Codes du bâtiment ;
- Servitudes non-aedificandi ;
- Servitude militaire ;
- Servitude de sécurité pour certaines infrastructures,
- Servitudes liées à la préservation d'un site archéologique....

C. Echelles de l'urbanisme

L'urbanisme s'exerce sur au moins trois (3) échelles :

- Echelle Macro-environnementale ;
- Echelle Mezzo-environnementale ;
- Echelle Micro-environnementale.

8	7	6	5	4	3	2	1
	Groupe d'habitat cité	Quartier unité de voisinage	Partie de la ville	Ville et Petite Région	Zone d'influence	Grande Région	Nation Pays
Niveau 3 Micro-environnement		Niveau 2 Mezzo-environnement			Niveau 1 Macro-environnement		
Aménagement Aménagement urbain		Planification _ Aménagement Planification urbaine			Planification Planification régionale		
Architecture		Urbanisme					
←		→					
◆		◆					
Plan spécial		Plan d'aménagement		Plan de structure		Schéma d'aménagement	
		-Plan de détail -Plan masse -Plan de concertation -Plan Gle de l'ensemble -Différents Plans		-Plan urbanisme -Plan général -Plan urbanisme directeur -Plan occupation du sol		-Plan de structure -Plan aménagement intercommunal	
						-Schéma d'aménagement national et régional -Schéma d'armature urbain -Schéma du réseau urbain	

Tableau 1-1 : Récapitulation des échelles d'intervention de l'urbanisme

1. Echelle Macro-Environnementale :

C'est une échelle qui concerne les espaces des grandes régions : la planification nationale. Il s'agit de l'échelle nationale et régionale (grandes), où les actions de l'urbanisme constituent des éléments de politique d'aménagement du territoire. Il s'agit de corriger des déséquilibres nés de l'histoire mais aussi, d'orienter des développements futurs.

A cette échelle, les objectifs de l'urbanisme sont multiples :

- S'attaquer à l'hypertrophie de la capitale, en favorisant le développement des métropoles régionales ;
- Rééquilibrer les armatures urbaines entre des pays ;
- Réduire les déséquilibres régionaux, par l'implantation par exemple d'industries ;
- Réduire le poids de la conurbation, au profit de périphéries moins développées.

2. Echelle Mezzo – Environnementale :

C'est une échelle qui concerne les espaces des agglomérations (la planification urbaine), les établissements humains (villes, communes, villages), ainsi que les espaces des petites régions.

Il s'agit de l'échelle régionale (petites villes), où les actions de l'urbanisme se résument à :

- Créer des conditions favorables aux villes ;
- Réaliser de grandes infrastructures de transport ;
- Procéder à l'implantation de zones industrielles et des équipements tertiaires tels que les universités.
- Construire des villes nouvelles ;
- Encourager la formation dans les réseaux urbains régionaux.

3. Echelle Micro –Environnementale :

C'est une échelle qui concerne les espaces quotidiens de l'activité humaine. Elle est liée à la planification des ensembles urbains tels que les cités, les groupes d'habitation, les unités d'habitation, et les unités de voisinage.

Il s'agit de l'échelle locale, où les actions de l'urbanisme sont multiformes et se résument à :

- Restructuration du tissu urbain existant ;
- Action sur l'habitat et les équipements publics ;
- Planification des extensions.

A cette échelle, l'urbanisme doit résoudre des problèmes tels que l'organisation de l'environnement et sa structuration.

D. Modes d'urbanisme

Il existe trois modes, soit trois manières de penser et d'agir dans le domaine de l'urbanisme, qui sont :

- L'Urbanisme de composition ;
- L'Urbanisme totalitaire ;
- L'Urbanisme de participation.

1. Urbanisme de composition : qui est l'œuvre des architectes, c'est aussi l'urbanisme des édifices monumentaux, celui des larges boulevards et des esplanades majestueuses. Cependant, cet urbanisme souffre de lacunes telles que la méprise des questions que pose la complexité de l'urbanisation contemporaine et la non-prise en charge des aspects économique et sociaux de l'urbain.

2. Urbanisme totalitaire : qui constitue les méthodes urbanistiques des pays socialistes. Il se présente comme la planification strictement centralisée :

- Planification économique ;
- Planification sociale ;
- Et enfin la planification spatiale.

3. Urbanisme de participation : qui est un mode d'urbanisme décentralisé. Plusieurs intervenants y participent dans le processus de la planification urbaine, à savoir :

- Les opérateurs de l'urbanisme ;
- Les usagers ;
- Les larges couches de la population (citoyens et associations, ...).

E. Stratégies d'urbanisation

La stratégie d'urbanisation est une succession de politiques de développement économique, social et culturel, entrant en combinaison avec les spécificités géographiques, politiques et économiques de chaque pays, la région ou la ville, afin de bien mener le processus d'urbanisation.

Dans les pays en voie de développement, la stratégie d'urbanisation implique cinq problématiques de développement :

- Développement de l'industrie et la création d'emplois ;
- Régulation démographique basée sur le planning familial ;
- Développement social : l'éducation, la santé, l'apprentissage professionnel ;
- Développement culturel : l'accès au progrès, la civilisation moderne, la protection de la valeur culturel ;
- Protection de l'environnement.

De façon générale, il existe trois stratégies d'urbanisation :

- Stratégie nationale à long terme et moyen terme (5- 10 -15 ans)
- Stratégie régionale à moyen terme (5 ans)
- Stratégie locale à court terme (2 -3 ans)

Selon Adam Smith, il existe également dix (10) stratégies d'urbanisation partielles:

1. **Le laisser laisser-faire** : aucune intervention sur le processus urbanisation.

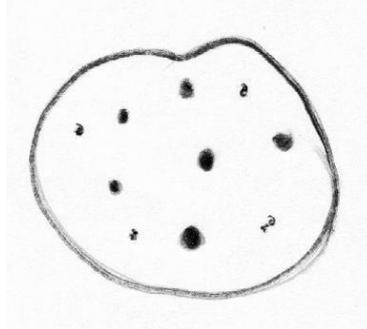


Fig. 1-53: Schéma de la Stratégie du Laisser, laisser-faire

2. **L'unicéphalisme** : concentrer le développement dans un pôle rentable économiquement, géographiquement et politiquement.

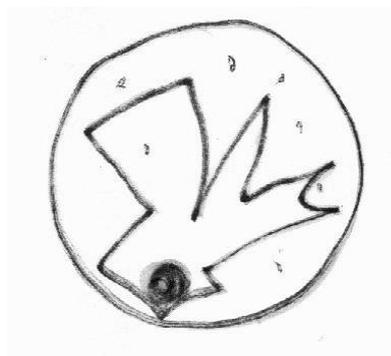


Fig. 1-54: Schéma de la Stratégie de L'unicéphalisme

3. **Rééquilibrage ou contre – pôle** : la création d'un nouveau pôle d'attraction à une grande distance de l'ancien. A l'image du rééquilibrage du développement de Brasilia.
4. **Ville parallèle** : la création d'un pôle d'attraction nouveau, proche du pôle existant : distance négligeable, par risque de la création d'une ville gigantesque.

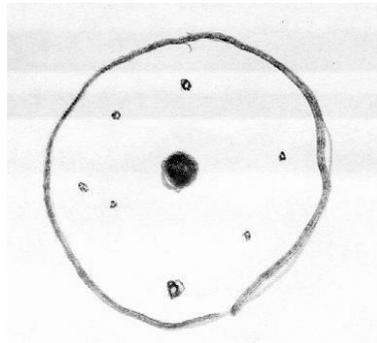


Fig. 1-55:
Schéma de la Stratégie
du rééquilibrage

5. **Ville parallèle** : la création d'un pôle d'attraction nouveau, proche du pôle existant : distance négligeable, par risque de la création d'une ville gigantesque.

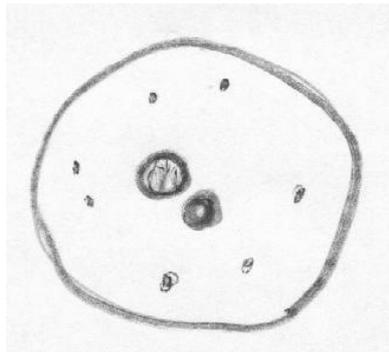


Fig. 1-56:
Schéma de la Stratégie de
la ville parallèle.

6. **Villes taille moyenne** : choisir des centres périphériques et développer la ville de taille moyenne, afin d'éviter la concentration excessive dans un pôle quelconque.

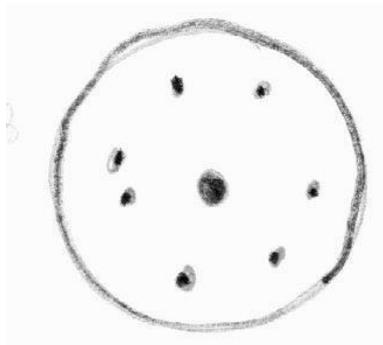


Fig. 1-57: Schéma de la
Stratégie des villes de taille
moyenne

7. **Développement en priorité** : choisir une ou deux villes les plus favorables économiquement et socialement, pour y concentrer l'investissement et rééquilibrer l'afflux de l'exode rural.

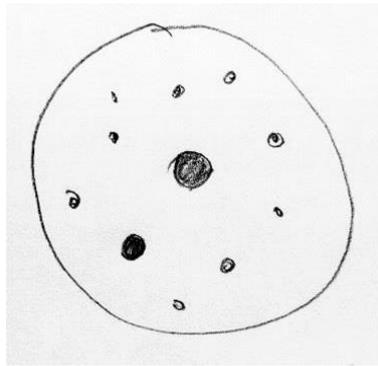


Fig.1-58: Schéma de la Stratégie du développement en priorité

- 8. Développement Rural** : développement des zones rurales, afin de freiner l'afflux de l'exode rural.

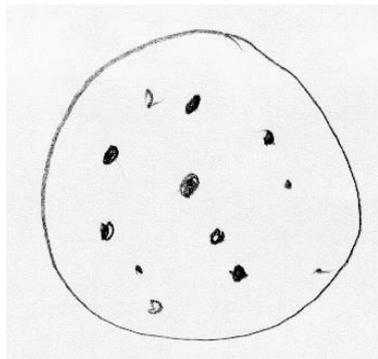


Fig. 1-59: Schéma de la Stratégie du développement rural

- 9. Villes satellites** : créer des villes de tailles moyennes à la périphérie des grandes villes, afin de former des métropoles.

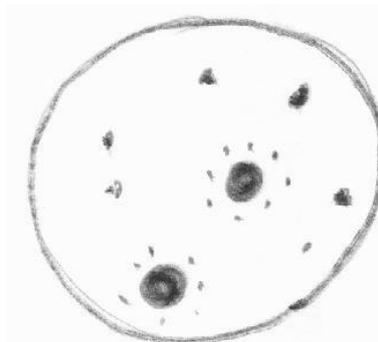


Fig. 1-60: Schéma de la Stratégie des villes satellites

- 10. Métropoles régionales** : rééquilibrer le peuplement urbain, afin d'obtenir la création de plusieurs métropoles régionales à la place d'une grande agglomération.

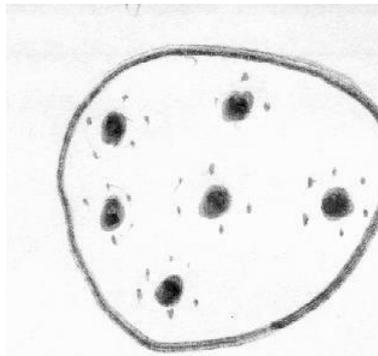


Fig. 1-61: Schéma de la Stratégie des métropoles régionales

11. Corridor urbanisé : créer des mégalopolis le long des corridors de circulation et de communication.

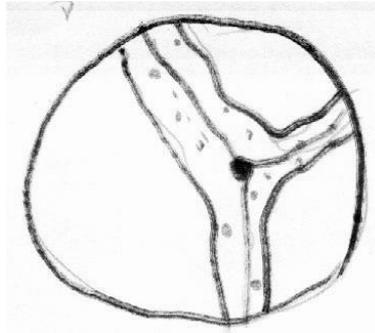


Fig. 1-62: Schéma de la Stratégie du corridor urbanisé

La Stratégie globale peut englober deux ou plusieurs stratégies partielles, élaborée en fonction des conditions nationales et régionales.

Synthèse

L'urbanisme s'est imposé comme discipline scientifique en 1910. Il est né des exigences spécifiques de la société industrielle. Il concerne les parties déjà urbanisées ou en voie de le devenir, et comporte une double face théorique et appliquée. Il s'est développé selon deux grands courants: l'urbanisme progressiste et l'urbanisme culturaliste.

Au début, on vit l'élaboration de trois ouvrages pionniers – bien différents – de Cerdà, Sitte (Der Städtebau, 1889) et Howard, le père de la « cité-jardin » (Garden-Cities of Tomorrow, 1898). Cependant, le processus d'urbanisation intense qui a suivi la Seconde Guerre mondiale a permis à l'urbanisme progressiste de s'affirmer à l'échelle planétaire (dans les pays développés comme dans le Tiers Monde). L'urbanisme contemporain a couvert trois domaines : le théorique ; l'opérationnel et le réglementaire qui est un objet politique, spécifique d'une politique urbaine liée à l'aménagement de l'espace ainsi que l'administration du territoire.

Conclusion

Il existait des villes, dans la plus haute antiquité (exemples : Babylone, Alexandrie, ..). Mais c'est au cours du XIXe siècle, que les villes ont vu croître leur rôle économique, social, politique, ainsi que leur pouvoir attractif, leur rayonnement dans l'organisation de l'espace, de même que leurs dimensions. Cependant, la taille de la population, la superficie et la densité ne sont pas suffisantes pour caractériser une ville. Il faut ajouter à cela, la spécialisation, la conception urbanistique et l'architecture.

A toutes les époques, des hommes de génie, de Platon (429-347 av J-C), jusqu'à Le Corbusier (11887-1965), en passant par Ebenezer Howard (1850-1928) et Tony Garnier (1869-1940), ont rêvé, dessiné et réalisé la ville idéale, stabilisée et ordonnancée, mais en vain. Aujourd'hui, la ville actuelle appelle d'autres acteurs, où les habitants y sont très présents, contribuant largement dans sa fabrique.

II. DROIT DE L'URBAIN

2.1. Introduction

Le droit de l'urbain est l'ensemble des règles établies en vue d'obtenir un aménagement de l'espace conforme aux objectifs d'aménagement des collectivités publiques. C'est aussi, l'ensemble des règles concernant l'affectation de l'espace et son aménagement.

Les règles du droit de l'urbain sont rassemblées dans le « code d'urbanisme ». Elles ont pour caractéristique d'organiser l'occupation des sols, et touchent à plusieurs droits notamment :

- Les Normes de construction ou d'habitation.
- Les Règles d'urbanisme, les plans d'urbanisme (PDAU et POS), les procédures de permis de construire.
- Les Normes de la santé publique.
- Les Normes de durabilité et de respect de l'environnement.

2.2. NOTION DU DROIT DE L'URBAIN

A l'Antiquité, l'urbanisme inspira les réflexions d'Aristote, de Platon (Les Lois, livre V) ou de Vitruve, architecte romain (les dix livres d'architecture). Au XVII^e siècle, le droit de l'urbain, remonte à « l'Édit de Sully », qui était limité à des préoccupations d'ordre public, se traduisant par des prescriptions de police administrative, imposées aux propriétés privées. Finalement, après les première et seconde guerres mondiales, le droit de l'urbain s'inscrit dans la perspective contemporaine de la planification et de l'aménagement.

2.2.1. L'Édit de Sully : a concerné l'aménagement des voies publiques. L'article 5 de « l'Édit de Sully » de 1607 a imposé aux constructeurs de respecter les principes de l'alignement et a donné à l'administration le pouvoir de les y contraindre. Des plans d'alignements ont été établis à partir du XVIII^e siècle (en France : ces plans furent mis en place par la loi de 1791, la loi de 1807 et la loi du 5 avril 1884).

2.2.2. Police de la sécurité : est un ensemble de règles permettant le contrôle, par voie d'autorisation ou de déclaration préalable, des établissements dangereux, incommodes, insalubres. Aussi, la loi du 21 juin 1898, toujours en vigueur en France, prend en considération les « immeubles menaçant ruine »: le maire peut (et même doit) prescrire la démolition d'un immeuble présentant des dangers pour la sécurité des voisins ou des passants. Bien avant, un décret impérial de 1810 avait prévu trois classes selon le degré de dangerosité. Les lois de 1917 et 1976 avaient modifié ce régime sans toucher à l'essentiel. Le contrôle des installations classées a été désormais annexé au droit de l'environnement.

2.2.3. Police de la salubrité : En France, le décret-loi du 26 mai 1852, inspiré par Haussmann, a obligé les constructeurs à l'aménagement de « réseaux d'évacuation des eaux » ; un champ d'application qui ne concernait que Paris, à l'origine. Par la suite, la loi du 15 février 1902 sur l'hygiène publique, a prévu l'élaboration, dans chaque commune, d'un règlement sanitaire: aucune construction dans les villes de

plus de 20 000 habitants ne pouvait être entreprise sans un permis constatant la conformité au règlement.

2.2.4. Protection de l'esthétique et la conservation du patrimoine : En réaction contre Haussmann le « démolisseur » et Violet le Duc le reconstruteur « à l'identique », de grandes lois protectrices interviennent : les lois des 30 mars 1887 et 31 décembre 1913 pour les monuments historiques ; lois des 21 avril 1906 et 2 mai 1930 pour les sites. Dans l'ensemble, ces règles ne se dégageaient pas encore du droit de la construction et des objectifs de la police administrative traditionnelle.

La recherche d'un principe de cohérence qui articule les singularités dans une agglomération à la lumière des différents aspects lui permet d'affranchir la composition urbaine de l'art urbain de la Renaissance et de l'embellissement, pour la resituer véritablement dans une perspective d'urbanisme moderne (plutôt qu'architecturale).

2.3. LEGISLATIONS ET PROCEDURES D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME EN ALGERIE

Les politiques urbaines en Algérie ont été fortement marquées, aussi bien, par l'héritage colonial que 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, notamment durant la période coloniale. Aussi, il est impossible d'écrire l'histoire de l'urbanisme en Algérie en ignorant le fait colonial.

2.3.1. Politiques et instruments d'urbanisme de l'époque coloniale

L'urbanisme en Algérie, sous sa forme moderne, est lié, dès les débuts, à la colonisation française. L'évolution de l'urbanisme en Algérie a été marquée et continue à l'être par les expériences et les modèles français.

A. L'urbanisme colonial avant 1919

Jusqu'au début du XX^e siècle, le corps du Génie militaire de l'Armée d'Afrique a gardé un droit de regard sur les affaires de l'urbanisme. Au fur et à mesure que la colonisation prenait un caractère civil, les affaires d'urbanisme et d'extension des villes suivaient le « **Plan d'alignement et des réserves** ».

Globalement, avant 1919, l'outil principal régissant le développement des villes était le plan d'alignement et des réserves dressé par une commission des alignements et des réserves. Ce plan fixait les alignements et les largeurs des rues nouvelles à ouvrir, les espaces publics, les réserves de terrains pour les édifices publics et les monuments et enfin les servitudes, particulièrement militaires ou d'espaces verts. Cet outil permettait l'engendrement de l'espace urbain, par étapes, sous la forme de lotissements successifs.

Cette pratique peut être qualifiée **d'urbanisme d'alignement et d'embellissement** - trouvant ses origines et ses fondements dans l'art urbain- est aussi **régi par des règles de caractère général et des prescriptions d'hygiène**.

Philippe Panerai a commenté cette époque¹ : « L'architecture urbaine [...] dépend jusqu'au XX^e siècle moins d'une codification par les livres que du savoir traditionnel des entrepreneurs et des artisans, du respect d'une réglementation simple et du consensus qui s'est établi sur des dispositions banales : alignement, mitoyenneté, rôle de la cour etc..... ».

B. Les débuts de l'urbanisme de plan, de 1919 à 1948

On date la naissance de la planification urbaine en France, après la première guerre mondiale avec la **loi Cornudet**² (1919-1924), qui a institutionnalisé les **Plans d'aménagement, d'extension et d'embellissement**.

Le plan d'urbanisme s'impose comme le moyen indispensable pour gérer une extension et une croissance urbaine rapide et à grande échelle, et résultant de l'accroissement du commerce, de l'industrie, des échanges et de la population : La loi sur les Plans d'aménagement, d'embellissement et d'extension est rendue applicable à l'Algérie par le **décret du 05 janvier 1922**. Les nouvelles méthodes, bien qu'elles ne rompent pas radicalement avec l'art urbain et l'urbanisme d'alignement, notamment sa dimension esthétique et son intérêt pour la composition urbaine et l'embellissement, intègrent un certain nombre de concepts et d'outils nouveaux, comme l'analyse urbaine, le programme, le zonage, les systèmes de transport et de circulation. L'application contestable des plans d'aménagement, d'embellissement et d'extension, n'ont pas laissé de grandes traces sur la ville algérienne de l'époque et son caractère haussmannien. Les rues, les îlots, les espaces publics et l'alignement ne furent pas remis en cause. Le document-plan dans la pratique urbanistique a été introduit dans la planification.

C. Introduction de la planification moderne

Après la deuxième guerre mondiale, le plan d'aménagement, d'embellissement et d'extension est abandonné. Le **plan d'urbanisme de 1948** et l'Agence du plan introduisirent une nouvelle échelle d'urbanisme et une approche nettement fonctionnaliste basée sur les ratios et les grilles d'équipements et accordant une place à la planification des réseaux, notamment de transport. Vers la fin des années 1950, de nouveaux instruments réglementaires d'urbanisme sont institués pour répondre aux exigences de la reconstruction et de la modernisation urbaine en France. Le besoin d'une production massive de l'espace urbain, avaient imposé des instruments qui obéissaient au modèle de ville fonctionnaliste défini par la « **Charte d'Athènes** »; ayant pour principes généraux, le fonctionnalisme, le zonage, le grand ensemble, l'équipement et la table rase. **La loi n°55-900 du 7 juillet 1955** introduit, à la fois, l'ensemble des textes relatifs à l'urbanisme dans les territoires de l'Algérie et crée la section algérienne du **Comité d'Urbanisme**.

Concrètement, ces instruments furent créés en **1958-59**, ce qui correspond pour l'Algérie au lancement du « **Plan de Constantine** » et aux tentatives de rattrapage économique et social

¹ - Philippe Panerai; Jean Castex Depaule et Michel Demorgon, « Analyse urbaine », Parenthèses, 1990, Bruxelles, p.104.

² - Le premier texte qui a introduit les règles d'urbanisme en Algérie est le Décret du 5 janvier 1922, pris en application de la « Cornudet » du 14 mars 1919, adaptée à l'Algérie.

entreprises par le gouvernement français, afin de contrecarrer la révolution algérienne. Ces instruments sont :

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

Ces plans avaient un caractère général et permanent (vingt ans). Le P.U.D. abordait l'espace en termes statistiques mettant en relation la structure démographique (nombre de population), la structure économique (équilibre emploi-population, la localisation et les surfaces à réserver aux activités économiques) et la structure spatiale (zonage).

2- Les Plans de détail :

Ces plans étaient élaborés par les communes, sur la base du P.U.D, afin d'équiper et organiser les secteurs déjà urbanisés et dont la densification était en cours. Ils étaient facilement modifiables et mettaient l'accent sur la réservation des emplacements pour les équipements. Pour les communes rurales, il y avait les **Plans d'urbanisme sommaires plus simples**.

a. Les Plans d'urbanisation ou de restructuration :

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

b. Le programme d'équipement urbain et le Plan de modernisation et d'équipement (P.M.E.) :

Qui étaient plus exactement des budgets pour le financement des programmes d'équipement et de développement économique.

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

Ils établies spécifiquement pour la banlieue et les zones périphériques d'extension. Le complément indispensable de la Z.U.P. était **la grille d'équipement** - la première fut, en 1959 : « la grille Dupont », du nom du Conseiller technique du Ministre de la Construction. La grille d'équipement établissait des normes pour la programmation des équipements, en fonction d'une hiérarchie allant de l'unité de voisinage (800 à 1200 logements) au grand ensemble (10000 logements), en passant par le quartier (2500 à 4000 logements).

Ces instruments ont marqué la fin de la présence coloniale en Algérie et ont continué à avoir une influence importante sur les instruments d'urbanisme de l'Algérie indépendante. Globalement, ces instruments ont eu pour effet d'introduire de grands bouleversements morphologiques sur les tissus anciens, produisant les grands ensembles, tant remis en cause aujourd'hui, notamment à cause de leurs conséquences esthétiques et sociales.

2.3.2. Procédures d'aménagement et d'urbanisme postindépendance

La réglementation en urbanisme est intimement liée au système économique et par conséquent au régime foncier qui en résulte.

A. Période 1962-1973 : Reconduction de la législation pré-indépendance

C'est une période caractérisée par la faiblesse des programmes de construction et par la reconduction de la législation antérieure dans un respect non contraire à la souveraineté nationale du pays. L'exode rural s'y est amplifié.

Après l'indépendance du pays, techniquement, la voie était toute tracée. Le pays n'échappe pas au « tout planifié », qui marqua son urbanisme, jusqu'à la fin des années 1970 et fut caractérisé par la prédominance de la fonctionnalité, de la programmation (grilles d'équipements), d'un rythme soutenu de l'urbanisation et de l'importance du développement économique.

En effet, au cours des années 1960 et la majeure partie des années 1970, l'intérêt est quasi exclusif pour les activités productives, l'application du Plan de Constantine et l'option des industries, qui ont eu des retombées directes et radicales sur l'aménagement de l'espace national, particulièrement les parties du territoire appelées à accueillir les activités de production massive (hydrocarbures, sidérurgie, indus trie mécanique lourde...), sans qu'en contrepartie la ville algérienne se développe sur le plan qualitatif et quantitatif (la production de l'habitat urbain faible). Les villes étaient appelées à assumer des activités industrielles importantes et à drainer une forte population rurale, mais leur aménagement n'a pas été considéré comme une priorité.

La planification urbaine algérienne, au courant des deux premières décennies de l'indépendance n'a pas été, en fait, une planification efficace, sur les plans spatial et urbain.

B. Période 1974- 1990 : la planification socialiste

Après l'indépendance du pays, **la loi n°62-157 du 31 décembre 1962** tendant à la reconduction jusqu'à nouvel ordre, de la législation en vigueur, dans ses aspects non contraires à la souveraineté nationale, a maintenu les dispositions antérieures en matière d'urbanisme.

Et ce n'est qu'en 1973, que **l'Ordonnance n°73-29 du 5 juillet 1973** portant abrogation de la loi n°62-157 du 31 décembre, applicable à compter **du 5 juillet 1975** a permis en 1975, la mise en place d'actes d'urbanisme adaptés à la politique socialiste du pays.

Il faut toutefois noter que les premiers plans de développement (**1^{er} plan triennal et 1^{er} plan quadriennal** institués, respectivement, en 1967 et en 1970) ont instauré une polarisation des investissements à caractère industriel et économique ; cette polarisation était à l'origine d'une urbanisation concentrée à outrance, tant dirigée que spontanée, de certains centres urbains, particulièrement côtiers, favorisés par l'histoire coloniale et la situation dans le système productif et d'échanges (terminaux des infrastructures de transport des hydrocarbures). Dès le milieu des années 1970, un rééquilibrage spatial des investissements économique fut préconisé par la **charte nationale (1975)** le **2^{ème} plan quadriennal (1974)** et le **plan quinquennal (1980)**.

Ce sont en fait les villes de l'intérieur qui ont connu les rythmes de croissance les plus soutenus - relativement à leur situation antérieure-. Cette diffusion des programmes

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

En effet, l'urbanisation a connu de 1962 à ce jour, plusieurs étapes correspondant chacune à un contexte politique et économique particulier.

Aussi, l'abrogation du dispositif antérieur en 1973 a institué à partir de 1974, le plan d'urbanisme directeur (PUD), la zone d'habitat urbain (ZHUN), la zone industrielle (ZI) et les interventions sur les tissus urbains existants.

1. Plan d'urbanisme directeur (PUD)

Institué par **la circulaire de 1974**, le plan d'urbanisme directeur (PUD) assurait à l'échelle urbaine, la cohérence des affectations des sols et des actions d'urbanisation.

Concrètement, l'urgence en matière de mobilisation du foncier pour les programmes publics de construction s'est souvent traduite par le seul souci de délimitation de périmètres urbanisables (398 PUD ont été réalisés), souvent provisoires (et 1079 PUP ont été également élaborés). La gestion du foncier urbanisable, selon des règles et des prix administrés a généré des déviations et des contentieux³.

Le P.U.D. s'appliquait à la commune. La méthodologie d'élaboration du P.U.D. reposait sur quatre phases:

- a. **La Première phase** fixait les objectifs de population et d'emploi et les capacités de l'aire d'étude.
- b. **La Deuxième phase** définissait les hypothèses d'urbanisation à la lumière de la première phase.
- c. **La Troisième phase** était une concertation avec les autorités compétentes pour l'adoption d'une hypothèse.
- d. **La Quatrième phase** était une mise au point de l'hypothèse choisie pour en faire un instrument d'urbanisme précis.

Aussi, il faut noter que le Plan d'urbanisme directeur (P.U.D.) s'inscrivait dans la droite ligne du P.U.D. français. Son caractère était tout aussi programmatique et général et il tenait peu compte de la spécificité locale. Notons aussi, l'absence de l'instrument d'urbanisme (P.U.D.) pour certains territoires, mais aussi, son faible contenu spatial et sa faiblesse juridique (non opposable aux tiers⁴), lorsqu'il existait.

Le P.U.D. était l'instrument de spatialisation, mais les programmes de développement et d'investissement et leur enveloppe budgétaire, à court terme, étaient définis, depuis 1974, dans le cadre des **Plans de modernisation urbaine (P.M.U.)**, pour les villes d'une certaine importance ou à développement rapide, et dont on peut voir l'origine dans le Plan de modernisation d'équipement (P.M.E.) institué en France à la fin des années 1950 ;

³- Makhlof Nait Saada, «Assises des actes nationales de l'urbanisme» ministère de l'habitat et l'urbanisme, 2011, Alger.

⁴- « Opposable aux tiers » veut dire que toute personne, physique ou morale, publique ou privée, y compris celle qui approuve l'instrument d'urbanisme, doit s'y soumettre.

et des **Plans communaux de développement (P.C.D.)**, pour les villes de moindre importance.

Ce doublage de l'instrument P.U.D., qui est censé être un instrument spatial, par des plans qui ne sont, en réalité, que des budgets et des programmes d'investissement, est révélateur de la démarche et des priorités de la planification urbaine algérienne de l'époque.

Cependant, le P.U.D. présentait, en tant qu'instrument d'urbanisme, des limites notamment dans les démarches de son élaboration : il était un acte purement administratif et technique où les seuls acteurs étaient les pouvoirs publics (commune, daïra, wilaya, services ministériels, organismes publics...). C'est la commune ou l'assemblée populaire communale (A.P.C.) qui approuvait le P.U.D.

Dans le P.U.D., la notion d'intercommunalité n'apparaît pas encore, bien qu'il s'agisse essentiellement de programmes économiques et d'habitat dont l'impact dépassait le cadre communal. En outre, la lenteur des études et l'arbitraire des décisions sectorielles imprévues ont fait en sorte que le P.U.D. n'a jamais pu accompagner le rythme de l'urbanisation et de la planification sectorielle.

2. Zone d'habitat urbain nouvelle (ZHUN)

Instituée par l'**instruction ministérielle de 1975**, la ZHUN visait à mettre fin aux carences et aux insuffisances en matière de viabilisation des différents programmes de logements et d'équipements déjà initiés, mais aussi à assurer la rationalité en matière de remembrement, d'occupation et d'aménagement des sols en relation avec les besoins urbains, en application du plan d'urbanisme directeur (PUD). Sur le territoire national, 257 ZHUN ont été réalisées. Absence de gestion urbaine.



Photo. 2-1 : Vue sur la ZHUN
Hai El Zitoun à Maraval
Source : Auteur

En résultat, un cadre bâti standardisé, sous-équipé et peu aménagé. L'objectif de la Z.H.U.N. était la réalisation de logements collectifs et de leurs équipements et services, rapidement, sur des assiettes foncières importantes et selon des procédés constructifs industriels - des immeubles standardisés et organisés selon le processus de construction, soit le chemin de la grue- mais le résultat était :

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

3. Zone industrielle (ZI)

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

La carte dressée ci-dessous fait ressortir les zones industrielles et les zones d'activités créées dans les limites de la wilaya d'Oran.

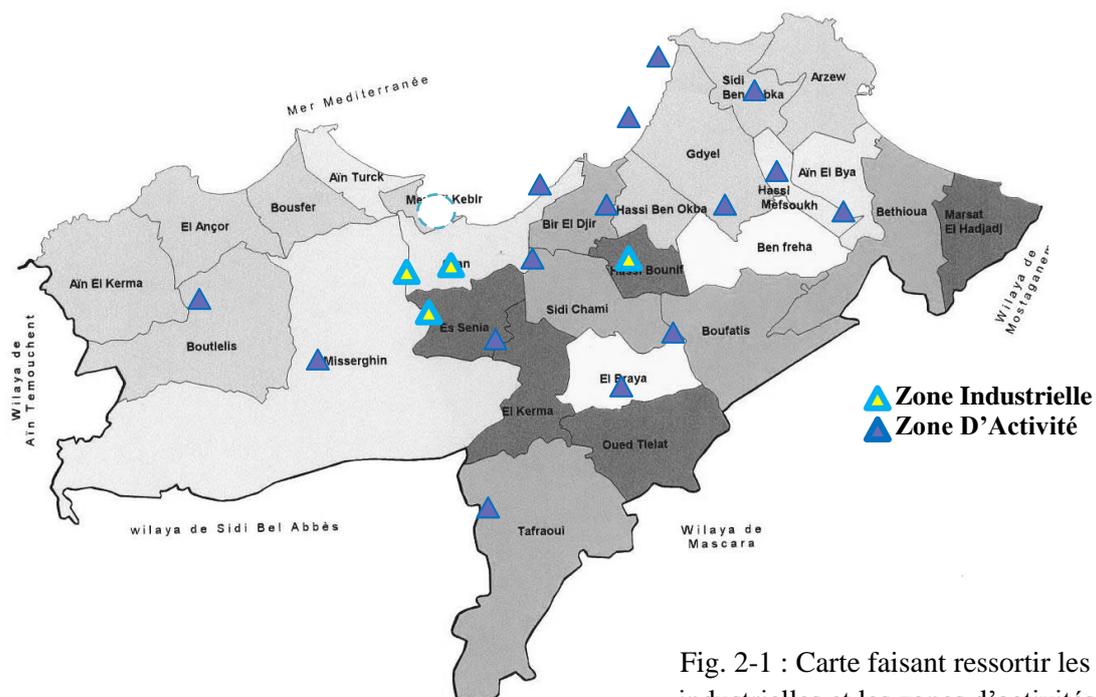


Fig. 2-1 : Carte faisant ressortir les zones industrielles et les zones d'activités sur le territoire national. Source : BET/URBOR

4. Interventions sur les tissus urbains existants

Le **Décret n°83-684 du 26 Novembre 1983**, notamment les dispositions de son article 2, ont défini quatre (04) types d'opérations et qui comprennent des actions de rénovation, de restructuration, de réhabilitation et de restauration.

- a. **La restructuration** : est une opération qui consiste en une intervention sur les voiries et les réseaux divers et en une implantation de nouveaux équipements. Elle peut comporter une destruction partielle d'îlots et une modification des caractéristiques du

quartier par des transferts d'activités de toute nature et la désaffectation des bâtiments en vue d'une autre utilisation.

- b. La rénovation :** est une opération physique qui, sans modifier le caractère principal d'un quartier, constitue une intervention profonde sur le tissu urbain existant pouvant comporter la destruction d'immeubles vétustes et la reconstruction, sur le même site, d'immeubles de même nature.
- c. La réhabilitation :** est une opération qui consiste en la modification d'un immeuble ou d'un groupe d'immeubles ou d'équipements en vue de leur donner les commodités essentielles.
- d. La restauration :** est une opération permettant la mise en valeur d'immeubles ou de groupe d'immeubles présentant un intérêt architectural ou historique.

De même les dispositions de **l'article 05 de ce texte** ont indiqué les conditions d'intervenir dans ces tissus en exigeant d'inclure la notion de « **Plan d'intervention** » particulièrement pour «les agglomérations ou parties d'agglomérations qui ne s'adaptent pas aux fonctions urbaines, celles ne réunissant pas les conditions d'hygiène et de salubrité, ainsi que celles dont les constructions sont vétustes donnant lieu à un plan d'intervention sur le tissu urbain existant».

Ce plan d'intervention sur le tissu urbain existant doit s'intégrer dans le cadre et les limites prescrites au plan d'urbanisme directeur (PUD) de la commune. Lorsque l'agglomération concernée n'est pas dotée d'un plan d'urbanisme directeur régulièrement approuvé, la délimitation de la zone d'intervention sur le tissu urbain existant est fixée par Arrêté du ministre de l'habitat et de l'urbanisme, sur proposition du wali territorialement compétent. En ce cas, une étude préalable est effectuée par la direction de l'urbanisme, de la construction et de l'habitat de la wilaya pour définir la zone d'intervention.

Le plan d'intervention sur le tissu urbain existant comporte :

- Le Schéma d'aménagement ;
- Le programme général d'intervention (relogement, utilisation des parties rénovées, etc....) ;
- Les programmes d'action dans le cadre des opérations prévues et en matière d'équipement et d'activités artisanales et industrielles.

Les 122 études⁵ d'intervention sur les tissus urbains existants élaborées n'ont pas connu de mise en œuvre, en raison d'absence de mécanismes institutionnel et financier appropriés.

Il est à noter que le **Décret n°83-684 du 26 Novembre 1983** a été abrogé en 2016, par le **Décret exécutif n° 16-55 du 01 février 2016**. En application des articles 6, 8 et 9 de la loi n° 11-04 du 17 février 2011 fixant les règles régissant l'activité de promotion immobilière, le **Décret exécutif n° 16-55 du 01 février 2016** a pour objet de fixer les conditions et les modalités d'intervention sur les tissus urbains anciens, ainsi que l'octroi de l'autorisation administrative (article premier).

⁵ - Tewfik Guerroudj et Rachid Sidi Boumedine, « Guide des PDAU et POS, les nouveaux instruments d'urbanisme », Editions ENAG, 1993, Alger.

Conformément aux dispositions de l'article 2 de ce texte, plusieurs définitions sont précisées, en l'occurrence celles du tissu urbain ancien et de la consistance d'une opération d'intervention et du plan d'intervention, de même que la définition de l'opérateur et de l'intervenant. Ces définitions sont des nouveautés par rapport au **Décret n°83-684 du 26 Novembre 1983**, on distingue :

1. **Tissu urbain ancien objet d'intervention** : Ensemble d'immeubles et de constructions présentant un état de vétusté, de dégradation, d'insalubrité et des insuffisances, au regard des exigences réglementaires, en terme habitabilité, de confort, de sécurité, de viabilité, d'infrastructures, d'équipements ou d'espaces publics.
2. **Opération d'intervention** : Ensemble d'actions et travaux de réhabilitation, de rénovation et/ou restructuration urbaine et rurale.
3. **Plan d'intervention** : Ensemble de documents et études détaillant les opérations et actions à entreprendre, la méthodologie d'intervention, les plans et règlements nécessaires et le montage financier de ces opérations établis sur la base de diagnostic, de l'analyse des données du tissu urbain ancien et du périmètre et type d'intervention.
4. **Opérateur** : Organisme spécialisé dans le domaine, chargé de la maîtrise d'ouvrage déléguée des opérations d'intervention sur les tissus urbains anciens.
5. **Intervenant(s)** : Personne(s) physique(s) ou morale(s) engagée(s) par l'opérateur et habilitée(s) à entreprendre des opérations d'intervention.

Les dispositions de l'article 3 de ce texte ont fixées les objectifs des interventions sur les tissus urbains existants qui se résument à deux (2) buts :

- **Réhabiliter** les tissus urbains anciens dans le but d'améliorer leur résistance, leur pérennité, leur esthétique et leurs conditions habitabilité.
- **Rénover** les quartiers anciens à travers la restructuration, la réhabilitation ou le renouvellement de l'état des réseaux, des immeubles et constructions, des infrastructures, des équipements et des espaces publics.

Il y est précisé que la réhabilitation a des buts simultanément culturel, social, économique et touristique. Elle sert aussi à la sensibilisation de la population, d'une part à la préservation du patrimoine et d'autre part à la qualité du cadre de vie, et ce en conformité avec les dispositions de l'article 8 de ce texte, qui stipulent : « Les opérations d'intervention sur les tissus urbains anciens comportent des mesures et des actions complémentaires, notamment pour :

- L'amélioration du cadre de vie de la population et de la qualité de l'environnement ;
- La sensibilisation de la population à la préservation du patrimoine et de la qualité du cadre de vie ;
- La promotion de la culture d'entretien et de gestion de la copropriété ;
- La formation dans le domaine d'intervention sur les tissus urbains anciens ».

Selon les dispositions de l'article 10, il est préconisé que les tissus urbains anciens doivent être recensés et classés, selon leur degré de dégradation et d'insalubrité, en identifiant :

- Les immeubles menaçant ruine et les actions spécifiques à entreprendre.
- Les tissus urbains anciens prioritaires nécessitant des opérations de réhabilitation lourde qui consiste en un confortement des structures et/ou renforcement des fondations.

- Les tissus urbains anciens nécessitant des opérations de rénovation et/ou de restructuration urbaine ;
- Les tissus urbains anciens dont les signes de dégradation nécessitant des opérations de réhabilitation moyenne qui consiste en une réfection des parties communes, réseaux et équipements techniques ;
- Les tissus urbains anciens nécessitant des opérations de réhabilitation légère, qui consiste en une réfection des façades et de l'étanchéité.

Il est question dans ce texte de procédure de mise en œuvre des opérations d'intervention dans les tissus urbains anciens et ce conformément aux dispositions de l'article 12, qui édictent : « Il est institué dans le processus de gestion, de suivi et d'évaluation des programmes d'intervention sur les tissus urbains anciens :

- Une commission de pilotage au niveau de la wilaya ;
- Une commission technique au niveau de la commune ;
- Un maître d'ouvrage délégué, dénommé « opérateur ».

C. Période de 1990 à ce jour : l'économie de marché

Une rupture est opérée par la promulgation d'un dispositif législatif instituant un nouveau régime foncier. Dans ce contexte, la **loi n°90-29 du 1^{er} décembre 1990** relative à l'aménagement et l'urbanisme, a mis en place de nouvelles règles de production et de gestion des sols urbanisables. Cette loi a institué les règles générales d'aménagement et d'urbanisme (RGAU), de même que les instruments d'urbanisme réglementaire: le plan directeur d'aménagement et d'urbanisme (PDAU) et le plan d'occupation des sols (POS), ainsi que de nouveaux actes d'urbanisme – en plus du permis de lotir et de construire, ont été instaurés par cette loi, le certificat d'urbanisme, le certificat de conformité, le permis de démolir et le certificat de morcellement-. A partir de 2001, de nouveaux instruments de planification urbaine⁶ et de développement durable sont institués et d'autres outils sont reconduits, par la **loi n°01-20 du 12 décembre 2001** relative à l'aménagement et au développement durable du territoire – schéma national d'aménagement du territoire (SNAT), schéma régional d'aménagement du territoire (SRAT), schéma directeur d'aménagement du littoral (SDAL), schéma directeur de protection des terres et de lutte contre la désertification (SDPL), plan d'aménagement du territoire de wilaya (PATW), et le schéma directeur d'aménagement d'aire métropolitaine (SDAAM) - , afin de garantir l'aménagement harmonieux et durable du territoire national. Cependant, dans le cadre de la protection du patrimoine bâti, la **loi n°98-04 du 15 juin 1998** relative à la protection du patrimoine culturel a eu pour objet de définir le patrimoine culturel de la nation et d'édicter les règles générales de sa protection. En 2006, la **loi n°06-06 du 20 février 2006** portant loi d'orientation de la ville, a eu pour objet de fixer les éléments de la politique de la ville dans le cadre de la politique de l'aménagement du territoire et du développement durable. Et enfin, en 2008, la **loi n° 08-15 du 20 juillet 2008** fixant les règles de mise en conformité des constructions, a eu pour objectif de mettre un terme à l'état des constructions non achevées, dans la perspective de promouvoir un cadre bâti esthétique.

⁶- Le schéma national d'aménagement du territoire (SNAT), le schéma régional d'aménagement du territoire (SRAT) et le plan d'aménagement du territoire de wilaya (PATW) ont été institués par la loi n°87-03 du 27 janvier 1987 relative à l'aménagement du territoire.

2.4. EVOLUTION DU DROIT DE L'URBAIN

Trois textes législatifs ont fait considérablement évoluer le droit de l'urbain en Algérie, à partir de l'année 1990, il s'agit de :

1. **Loi n°90-29 du 1^{er} décembre 1990** relative à l'aménagement et d'urbanisme complétée et modifiée par la **loi n°04-05 du 14 aout 2004** Cette loi 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 « PDAU » et le Plan d'Occupation des Sols « POS » (des détails sur ce texte sont développés, plus bas).
2. **Loi n°90-25 du 18 novembre 1990** portant orientation foncière. Selon les dispositions de l'article premier de ce texte : « La présente loi a pour objet de fixer la consistance technique et le régime juridique du patrimoine foncier ainsi que les instruments d'intervention de l'Etat, des collectivités et organismes publics ». Dans ce sens, cette loi a défini le patrimoine foncier comme étant l'ensemble des terres ou des fonds fonciers non bâtis. Outre que le domaine public naturel, le patrimoine foncier comprend :
 - Les terres agricoles et à vocation agricole ;
 - Les terres pastorales et à vocation pastorale ;
 - Les terres forestières et à vocation forestière ;
 - Les terres alfatières ;
 - Les terres sahariennes, des terres urbanisées et urbanisables, des périmètres et des sites protégés.

Aussi, pour l'intérêt général et l'utilité publique, ainsi que pour le recours éventuel à la procédure d'expropriation, il est institué un « **droit de préemption** » au profit de l'Etat et des collectivités locales, qui est exercé selon les dispositions de l'article 795 de l'**ordonnance n°75-58 du 26 septembre 1975**.

3. **Loi n°90-30 du 1^{er} décembre 1990** portant loi domaniale. Selon les dispositions de l'article premier de ce texte : « La présente loi définit la composition du domaine national ainsi que les règles de sa constitution, de sa gestion et de contrôle de son utilisation ». Conformément aux dispositions de **l'article 2 de cette loi** et à **l'article 17 et 18 de la Constitution**, le domaine national recouvre l'ensemble des biens et droits mobiliers et immobiliers détenus, sous-forme de propriété publique ou privée, par l'Etat et ses collectivités territoriales. Le domaine national comprend :
 - Les domaines public et privé de l'Etat ;
 - Les domaines public et privé de la wilaya ;
 - Les domaines public et privé de la commune.

Aussi, selon les dispositions de **l'article 4** de ce texte, il est précisé : « Le domaine public est inaliénable, imprescriptible et insaisissable ».

Par ailleurs, la composition du domaine privé a été précisée par les dispositions de **l'article 3** de ce texte : « Les biens visés à l'article 2, qui, en raison de leur nature ou de la destination qui leur est donnée, ne sont pas susceptibles d'appropriation privée, constituent le domaine public. Les autres biens du domaine national, non classés dans le domaine public, remplissant une fonction d'ordre patrimonial et financier, constituent le domaine privé ».

Plus tard, dans la perspective du développement durable du territoire et de la ville, d'autres textes législatifs ont été promulgués, notamment:

4. **Loi n° 01-20 du 12 décembre 2001** relative à l'aménagement et au développement durable du territoire⁷.
5. **Loi n°06-06 du 20 février 2006** portant orientation de la ville ;
6. **Loi n°08-15 du 20 juillet 2008**, fixant les règles de mise en conformité des constructions et leur achèvement.

Et on peut joindre :

7. **Loi n°98-04 du 15 juin 1998** relative à la protection du patrimoine culturel ainsi que
8. **La loi n°02-02 du 05 février 2002**⁸ relative à la protection et la valorisation du littoral; qui ont une incidence sur les projets d'urbanisme.

Les Règles d'urbanisme, les plans d'urbanisme (PDAU et POS) et les procédures des actes d'urbanisme (permis de construire, permis de lotir, permis de démolir, certificat d'urbanisme, certificat de conformité) ont été définis par la **loi n°90-29 du 1^{er} décembre 1990** relative à l'aménagement et d'urbanisme, complétée et modifiée par la **loi n°04-05 du 14 aout 2004**. Tandis qu'un ensemble de schémas et de plans d'aménagement situés à différents niveaux d'échelle ont été institués par les lois **n° 01-20 du 12 décembre 2001, n°02-02 du 05 février 2002 et n°06-06 du 20 février 2006**. Quant aux règles de protection du patrimoine, elles ont été arrêtées par la **loi n°98-04 du 15 juin 1998** relative à la protection du patrimoine culturel, et celles liées à la protection de l'esthétique des constructions, elles ont été édictées par la **loi n°08-15 du 20 juillet 2008**, fixant les règles de mise en conformité des constructions et leur achèvement.

Nous nous intéresserons en premier lieu à la **loi n°90-29 du 1^{er} décembre 1990**⁹, complétée et modifiée par la **loi n°04-05 du 14 aout 2004 et par le Décret exécutif n° 15-19 du 25 janvier 2015**, ayant abrogé le Décret exécutif n°91-176 du 28 mai 1991.

2.4.1. Première loi sur l'urbanisme : La loi n°90-29 du 1^{er} décembre 1990 et ses modifications

Comme indiqué sur le tableau 2-1, dressé ci-dessous, la **loi n°90-29 du 01^{er} décembre 1990** relative à l'aménagement et l'urbanisme est structurée en huit (08) chapitres. Les

⁷ - Journal Officiel de la république Algérienne « JORA » n°77/2001.

⁸ - Journal Officiel de la république Algérienne « JORA » n°10/2002.

⁹ - Journal Officiel de la république Algérienne « JORA » n°52/1990.

chapitres 2 et 3 concernent les règles générales d'aménagement et d'urbanisme (RGAU), ainsi que les instruments d'urbanisme (PDAU) et (POS), tandis que le chapitre 5 concerne les actes d'urbanisme.

Nous allons examiner en détail le contenu de ces chapitres, qui ont eu pour objectifs, l'organisation de l'occupation des sols. Aussi, selon les dispositions de l'article 2 de cette loi, l'utilisation et la gestion du sol urbanisable ainsi que la formation du cadre bâti, s'effectuent dans le cadre des règles générales d'aménagement et d'urbanisme (RGAU) et des instruments d'urbanisme (PDAU et POS).

Loi n°90-29 du 01/12/1990	Objet	Portée/Aboutissement
Chapitre 01	Principes généraux	Principes généraux
Chapitre 02	Règles générales d'aménagement et d'Urbanisme	Règlement d'aménagement et d'urbanisme
Chapitre 03	Instruments d'aménagement et d'Urbanisme	
Chapitre 04	Territoires marqués	
Chapitre 05 Chapitre 06 Chapitre 07	Actes d'urbanisme Les clôtures Les sanctions	Conditions administratives d'intervention + contrôle
Chapitre 08	Dispositions transitoires	Dispositions transitoires

Tableau 2-1 : Structure de la loi n°90-29 du 1^{er} décembre 1990

Source : Auteur

A. Règles générales d'aménagement et d'urbanisme

Selon les dispositions de l'article 3 de la loi n°90-29 suscitée, en l'absence des instruments d'urbanisme, les constructions sont régies par les règles générales d'aménagement et d'urbanisme (R.G.A.U).

Sur le plan urbain, les constructions sont régies par les règles générales d'aménagement et d'urbanisme précisées par le Décret¹⁰ exécutif n°91-175 du 28 mai 1991. Les dispositions de ce décret précisent la hauteur, l'implantation et la densité des constructions, ainsi que les servitudes liées à l'autoroute et au grand itinéraire.

Sur le plan architectural, quelques prescriptions ont été définies, ainsi que certaines normes d'habitation.

¹⁰- Décret d'application de la loi n°90-29 du 1^{er} décembre 1990 relative à l'aménagement et l'urbanisme, modifiée et complétée.

1. Règles de composition urbaine

a. Implantation des constructions

Selon les dispositions de l'article 21 du Décret exécutif n°91-175 du 28 mai 1991, plusieurs cas se présentent :

- Implantation des constructions dans une même parcelle de terrain

- Dans une parcelle de terrain, les constructions projetées doivent être implantées dans des conditions telles que les baies éclairant les pièces d'habitation ne soient masquées par aucune partie d'immeubles vue sous l'angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal considéré à l'appui de ces baies.
- Cet angle au-dessus du plan horizontal considéré à l'appui de ces baies peut être porté à 60° pour la façade la moins éclairée à condition que la moitié au plus, des pièces habitables prennent jour sur cette façade.
- En aucun cas, la distance entre les deux constructions ne doit être inférieure à quatre (4) mètres.

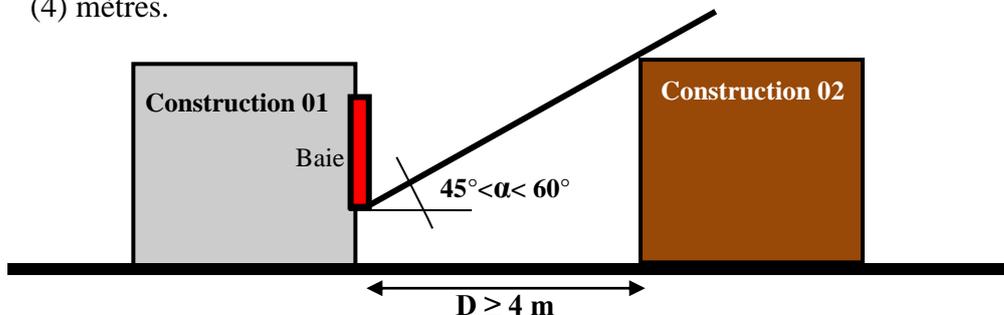


Fig. 2-2: Coupe explicitant les règles d'implantation des constructions dans une parcelle de terrain.

- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Selon les dispositions de l'article 24 du Décret n°91-175, deux (02) cas se présentent :

- **1° cas : Façade percée d'ouvertures** : « à moins qu'une construction ne soit édifiée à la limite du terrain, la distance mesurée horizontalement de tout point de cette construction au point de la limite du terrain qui est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié (1/2) de la hauteur du bâtiment considéré, sans pouvoir être inférieure à quatre (04) mètres ».
- **b) 2° cas : Façade non percée d'ouvertures** : lorsque les façades ne sont pas percées d'ouvertures servant à l'éclairage des pièces d'habitation, leur distance aux limites séparatives peut être réduite au tiers (1/3) de la hauteur avec un minimum de deux (02) mètres.

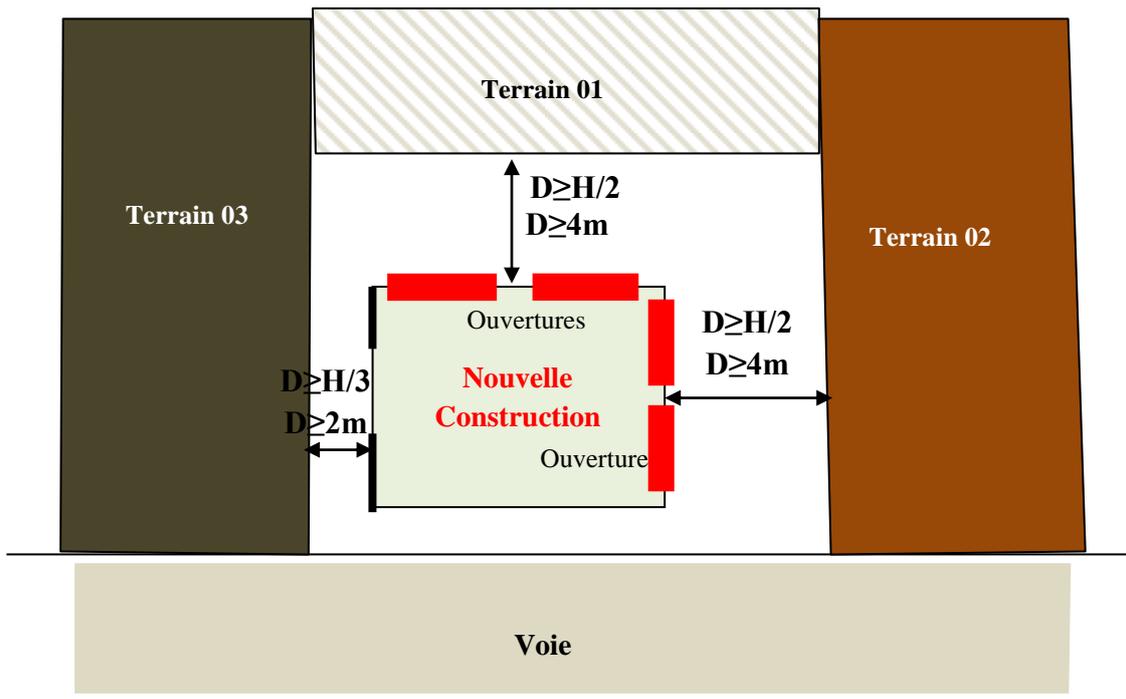


Fig. 2-3: Vue en Plan définissant les règles l'implantation d'une construction par rapport aux limites séparatives.

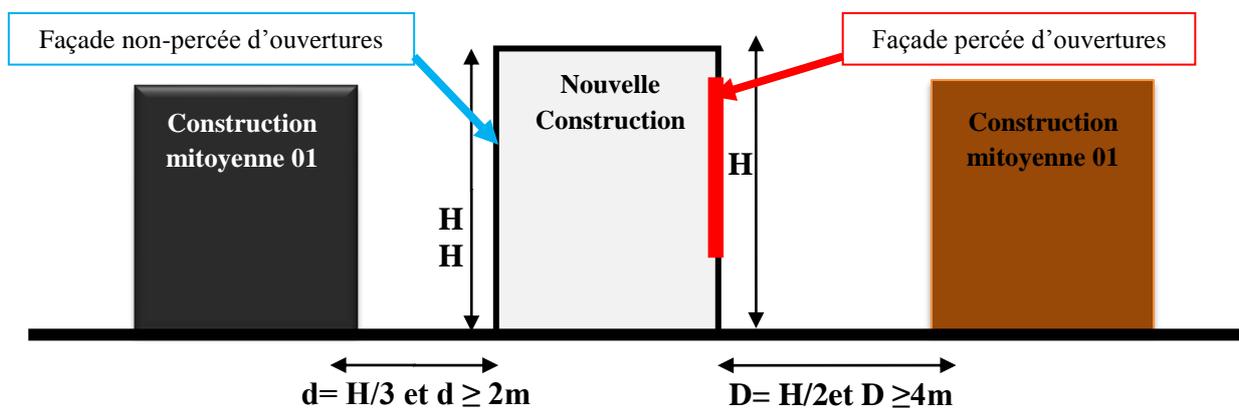


Fig. 2-4: Coupe définissant les règles l'implantation d'une construction par rapport aux limites séparatives.

b. Hauteur des constructions

- Selon l'article 6 de la loi n°90-29: « La hauteur des constructions ne doit pas être supérieure à la hauteur moyenne des constructions avoisinantes ».
 - Selon les dispositions de l'article 23 du Décret exécutif n°91-175, plusieurs cas se présentent :
1. Lorsqu'une construction doit être édifiée en bordure d'une voie publique, sa hauteur ne dépassera pas la distance comptée horizontalement entre tout point de celui-ci et le point le plus proche de l'alignement opposé.

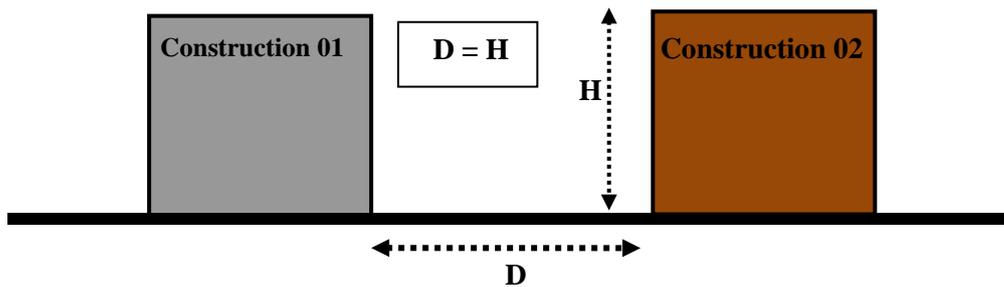


Fig. 2-5: Coupe arrêtant la hauteur d'une construction en bordure d'une voie.

Une tolérance de deux (02) mètres peut être accordée lorsque la hauteur calculée (comme il est indiqué ci-dessus), ne permet pas d'édifier un nombre entier d'étages droits. Cette même tolérance est admise pour les murs, cheminées, saillies et autres éléments de construction reconnus indispensables.

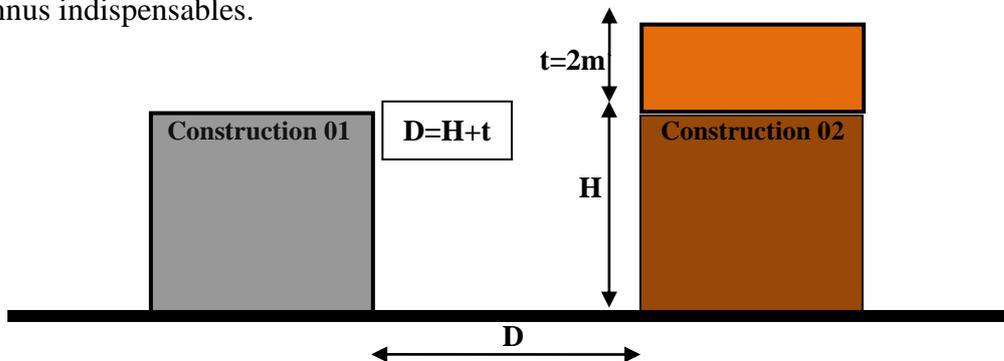


Fig. 2-6: Coupe définissant la tolérance sur la hauteur d'une construction en bordure d'une voie plane.

2. Lorsque les voies sont en pente, la hauteur de façade prise en son milieu, pourra régner sur toute la longueur, à condition qu'en son point le plus élevé par rapport au niveau du sol, cette tolérance ne puisse excéder trois (03) mètres.

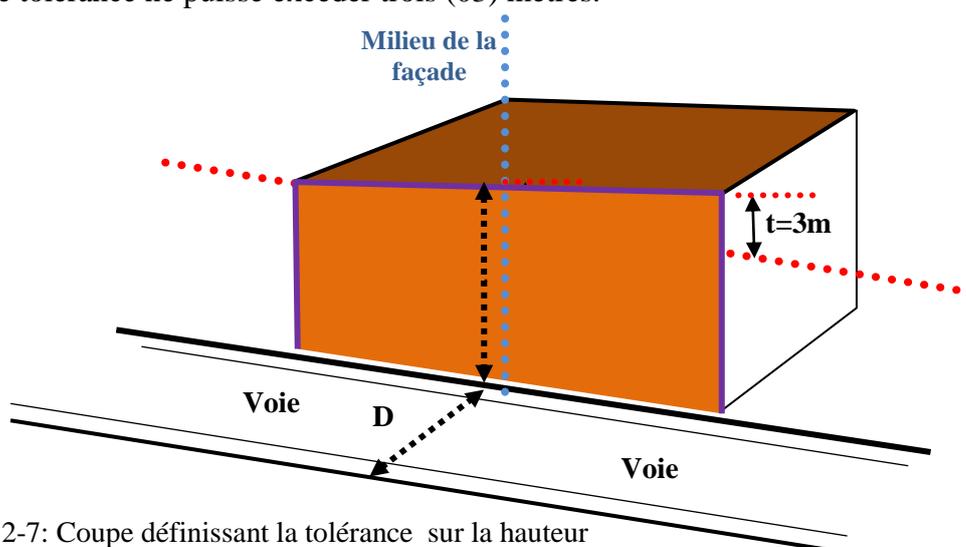


Fig. 2-7: Coupe définissant la tolérance sur la hauteur d'une construction en bordure d'une voie en pente.

3. Si la distance entre deux (02) voies d'inégales largeurs ou de niveaux différents est inférieure à 15 mètres (figures 2-9 et 2-10)

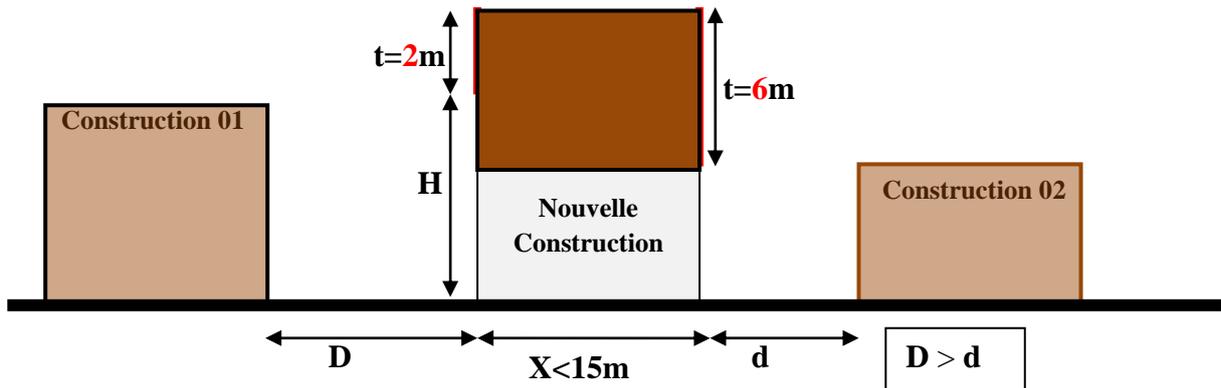


Fig. 2-8: Coupe définissant la hauteur d'une construction localisée entre 2 voies d'inégales largeurs (voies au même niveau).

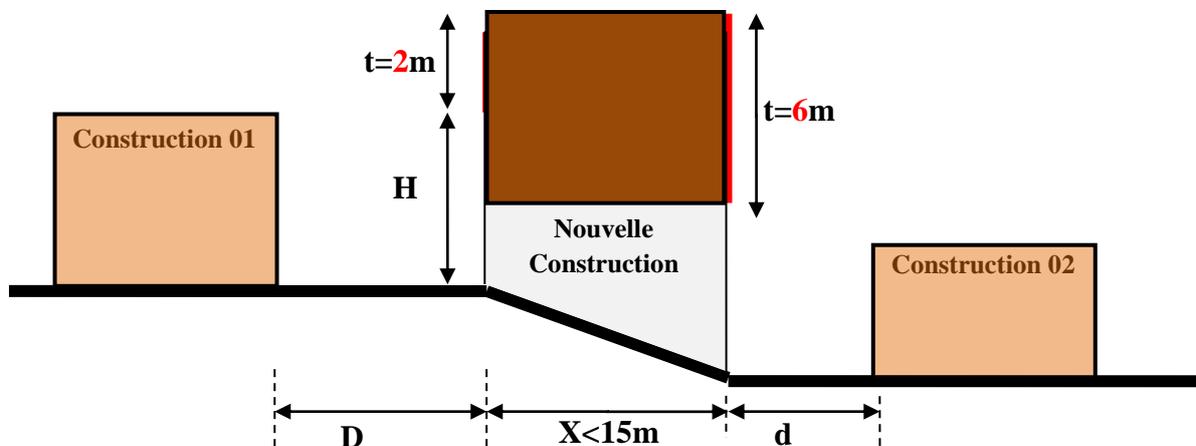


Fig. 2-9: Coupe définissant la hauteur d'une construction localisée entre 02 voies d'inégales largeurs (voies sur des niveaux différents).

Si la distance entre deux (02) voies d'inégales largeurs ou de niveaux différents, est inférieure à 15 mètres, la hauteur de la construction édifée entre les deux voies est réglée par la voie la plus large ou le niveau le plus élevé à condition que l'excédent de hauteur en résultant ne dépasse pas de six (06) mètres le niveau de permis par la voie la plus étroite ou le niveau le moins élevé.

4. Lorsqu'une construction est édifée à l'angle de deux (02) voies d'inégales largeurs, la façade de retour sur la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle élevées sur la voie la plus large, à condition que la longueur de la façade de retour n'excède pas une fois et demie la largeur de la voie la plus étroite.

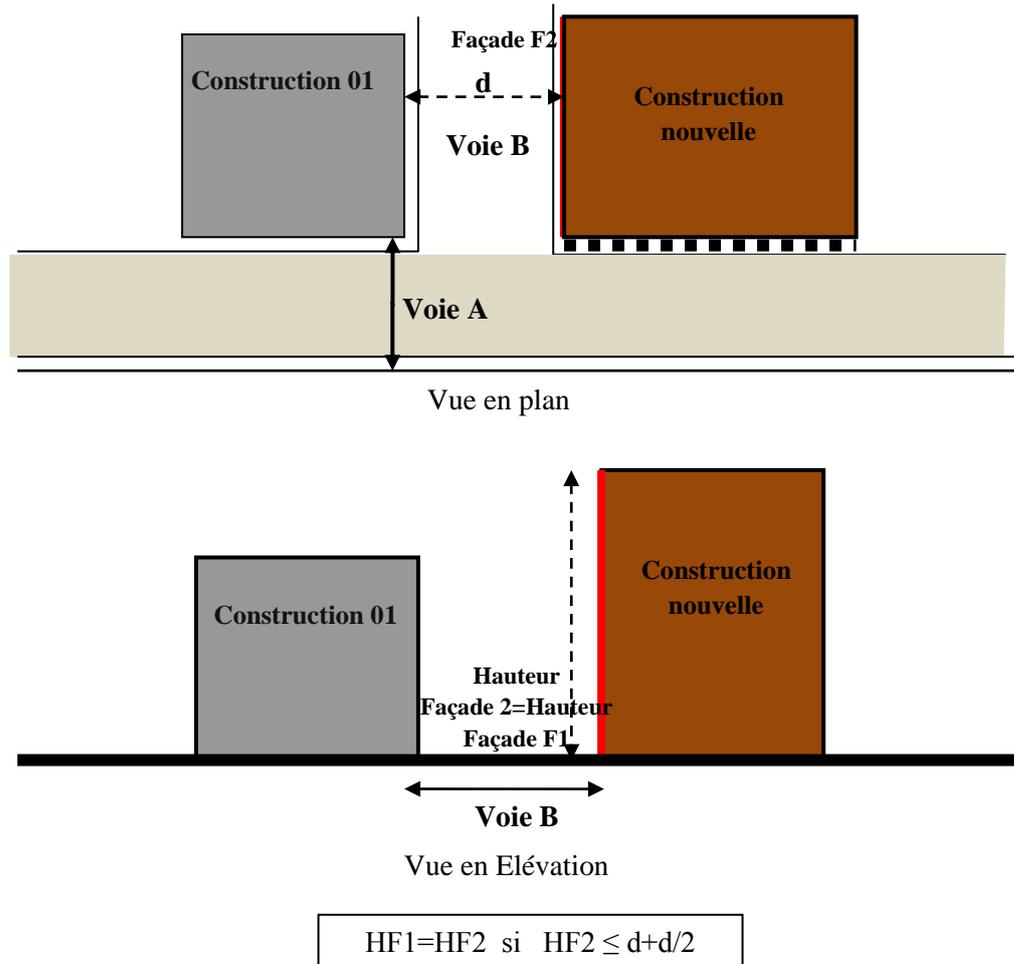


Fig. 2-10: Définition de la hauteur d'une construction à l'angle de 02 voies d'inégales largeurs.

c. Densité des constructions

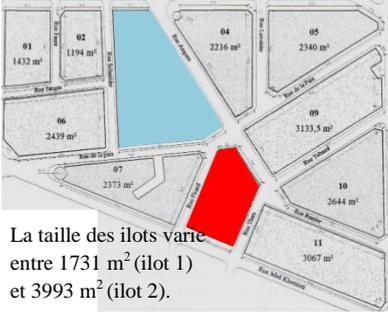
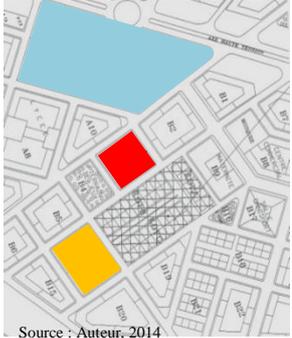
Selon les dispositions de l'article 26 du texte suscité, la densité maximale admise des constructions sur les parties urbanis es, exprim e en rapport entre la surface plancher hors œuvre nette et la surface de la parcelle (ou le coefficient d'occupation des sols) est égal à 1.

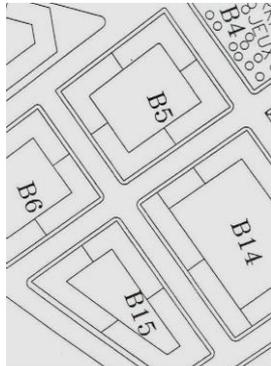
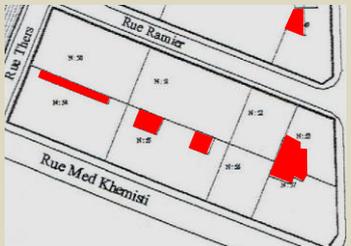
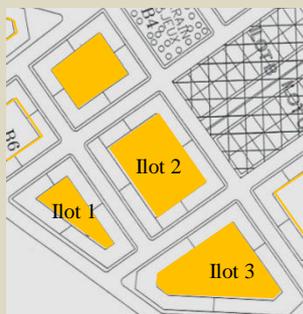
Selon les dispositions de l'article 18 du **décret exécutif n 91-178 du 28 mai 1991**, le Coefficient d'occupation du sol est défini, par le rapport entre la surface de plancher hors œuvre nette de la construction et la surface du terrain. La surface du plancher hors-œuvre nette d'une construction est exprim e par : la surface de plancher hors-œuvre brute, égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction, déduite :

1. Des **surfaces de plancher hors-œuvre des combles** et des sous-sols non-am nag es pour l'habitat ou pour des activités à caractères professionnel, artisanal, industriel ou commercial.
2. Des surfaces **de plancher hors-œuvre des toitures terrasses**, de balcons, des loggias ainsi que des surfaces non-closes situ es au rez-de-chaussée.
3. Des **surfaces de plancher hors-œuvre des bâtiments** ou des parties de bâtiments am nag es en vue de stationnement des véhicules.

4. Des surfaces de plancher hors-œuvre des bâtiments affectés au logement des récoltes, des animaux ou du matériel agricoles ainsi que des surfaces des serres du terrain.

Ces règles de composition urbaine prescrites par le **Décret exécutif n°175-91 du 28 mai 1991** sont globales, générales et nécessitent d'être précisées davantage. A titre d'exemple, la densité des constructions change d'une région à une autre : du Nord du pays à son Sud, ou entre les zones urbaines et les zones rurales d'une région, ou bien encore entre la zone centrale et la zone périphérique d'une même agglomération. Sur le tableau 2-2, on peut lire les différences entre un îlot localisé en plein tissu urbain central et celui situé dans un tissu périphérique, notamment au niveau de sa forme, ses dimension, du chaînage entre son bâti et son non-bâti, ..

Désignation	Îlot en tissu urbain central	Îlot en tissu périphérique
Forme des îlots	 <p>Le découpage des îlots est dicté par le tracé viaire, d'où des formes d'îlots très variées (rectangulaire, triangulaire, trapézoïdale, allongée, réduite).</p> <p>La structure viaire est régulière.</p>	 <p>Le découpage des îlots est dicté par le tracé viaire, d'où des formes d'îlots très variées (rectangulaire, triangulaire, trapézoïdale, composée).</p> <p>La structure viaire est régulière.</p>
Dimensions des îlots	<p>Les dimensions des îlots sont variées.</p> <p>La largeur des voies n'est pas importante, d'où des dimensions des îlots proportionnelles.</p>  <p>La taille des îlots varie entre 1731 m² (îlot 1) et 3993 m² (îlot 2).</p> <p>Source : Ahmed HAMDALOU, 2004</p>	<p>Les dimensions des îlots sont très variées.</p> <p>La largeur des voies est importante, d'où l'importance des dimensions des îlots.</p> <p>Selon ce plan partiel de « Hai Yasmine », la taille des îlots est variable :</p> <p>5626 m² (îlot 1), 8200 m² (îlot 2) et 37 500 m² (îlot 3, abritant le siège</p>  <p>Source : Auteur, 2014</p>

<p>Nombre de parcelles composant l'ilot</p>	<p>Le nombre des parcelles varie d'un ilot à un autre, selon la taille de l'ilot et sa forme. Alignement du bâti sur les voies. Même la taille des parcelles varie proportionnellement avec la taille de l'ilot et l'importance de la voie sur laquelle elle est localisée. L'occupation des ilots peut être mixte.</p> 	<p>Chaque ilot ne comprend qu'une seule parcelle. Alignement du bâti sur les voies. La taille des parcelles (ou des ilots) varie, sans une logique précise. De même, la largeur des façades sur rue est variable. Cependant, tous les ilots sont à vocation unique, soit résidentielle ou équipement.</p> 
<p>Forme des cours intérieures</p>	<p>La forme de la cour intérieure est régulière : .Un bloc d'immeuble peut contenir une cour (immeuble 1). .Un bloc d'immeuble peut ne point contenir de cour intérieure (immeuble 3), lorsqu'il est localisé à l'angle de deux voies. .L'emprise de la cour peut déborder sur la parcelle limitrophe (immeuble 2). Cependant, la forme de la cour peut être irrégulière (immeuble 4). Deux cours intérieures peuvent être fusionnées.</p> 	<p>La forme de la cour intérieure est régulière et est localisée au cœur de l'ilot. Tout autour de la cour intérieure, l'épaisseur du bâti reste régulière et invariable, soit sur une profondeur de 12,5 m.</p> 
<p>Dimensions des cours intérieures</p>	<p>Selon cet ilot, le coefficient d'emprise au sol, $CES = \frac{2760}{3067} = 0,89$ Ce CES est trop important et ne laisse que peu de place aux cours intérieures. Ces dimensions de la cour intérieure sont actuellement inadmissibles.</p> 	<p>Les dimensions des cours intérieures sont très variées et trop importantes, comparées à celles du centre-ville. Le CES est variable. CES= 0,54 (ilot 3). CES= 0,5 (ilot 2) et CES= 0,6 (ilot 1).</p> 

Profondeur du bâti	La profondeur du bâti est d'environ 10m. Cependant, la profondeur de l'îlot est peu importante comparée à celle des zones périphériques.	La profondeur du bâti est d'environ 12,5m. Par ailleurs, la profondeur de l'îlot peut atteindre jusqu'à 100m.
---------------------------	--	---

Tableau 2-2 : Grille d'analyse des îlots en zones centrale et périphérique

Source : Auteur

Les seules indications concernant la zone périphérique d'une agglomération sont prescrites suivant les dispositions du décret suscité, où le souci est plutôt lié aux nécessités de la sécurité des habitants de l'immeuble construit. On distingue deux (02) situations :

d. Servitude des constructions édifiées de part et d'autre d'une autoroute

Le permis de construire ne peut être accord e pour une construction destin e à l'habitation si elle doit être  difi e à moins de cinquante (50 m) mètres, de part et d'autres de l'axe de l'autoroute et quarante (40 m) mètres, de part et d'autres de cet axe, pour les constructions à usage autre que l'habitation.

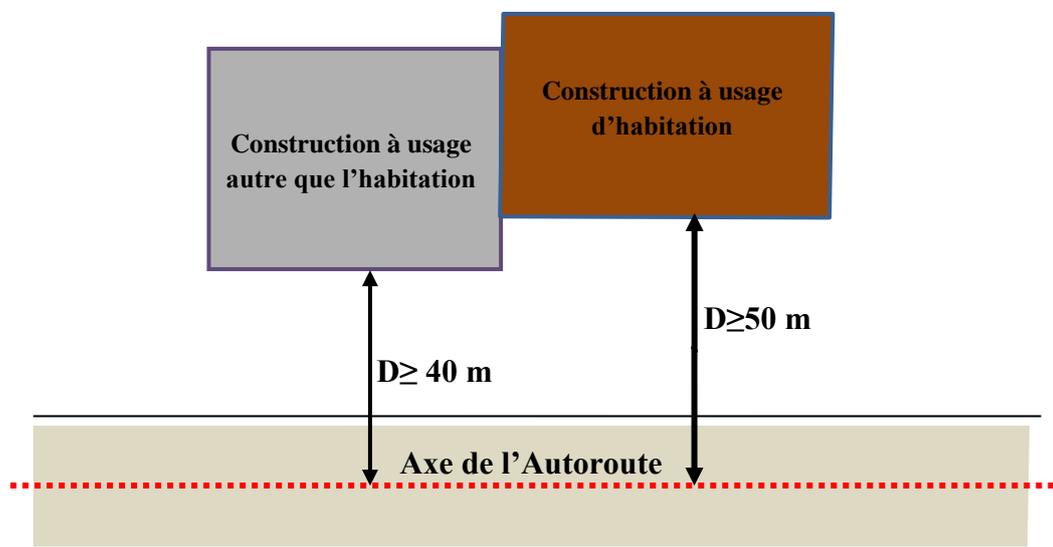


Fig. 2-11: Vue en Plan définissant le recul ou la servitude d'une construction par rapport à une autoroute.

e. Servitude des constructions édifiées de part et d'autre d'un grand itinéraire

Le permis de construire ne peut être accord e pour une construction destin e à l'habitation si elle doit être  difi e à moins de trente-cinq (35 m) mètres, de part et d'autres de l'axe d'un grand itinéraire et vingt-cinq (25 m) mètres, de cet axe, pour les constructions à usage autre que l'habitation.

Par ailleurs, la proportionnalité de la largeur de la voie publique, quelqu'en soit sa largeur et puis son importance, à la hauteur des constructions n'est pas non plus évidente, et en plus lacunaire : dans les périphéries des agglomérations, les voies larges ne peuvent pas comprendre de hauts bâtiments, cela pourrait porter préjudice au paysage naturel de ces zones.

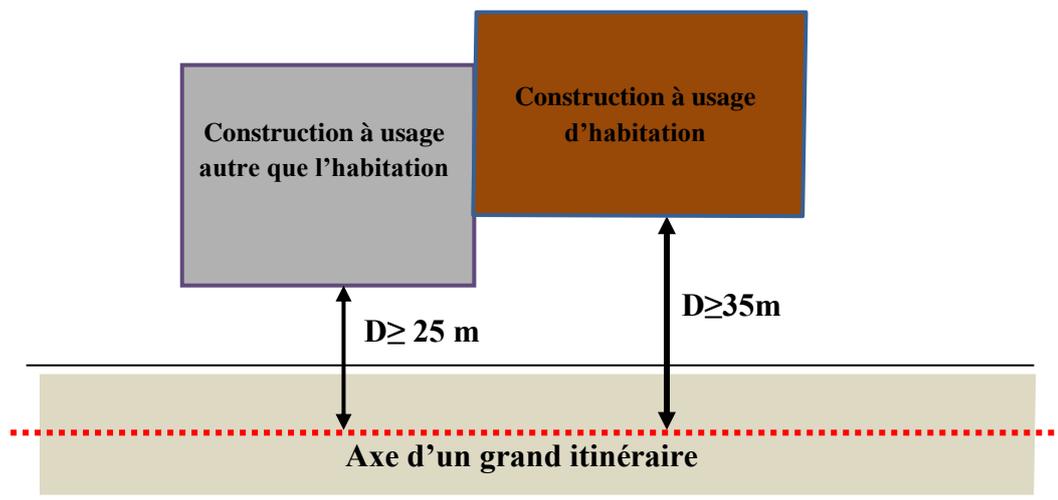


Fig. 2-12 : Vue en Plan définissant le recul ou la servitude d'une construction par rapport à un grand itinéraire.

2. Règles de composition architecturale

Des règles de composition architecturale ont été décrétées pour les constructions mais aussi pour les murs de clôture.

A. Règles de composition architecturale des constructions

Les dispositions de l'article 27 du décret exécutif n°91-175 du 28 mai 1991, prescrivent l'aspect des constructions, notamment sur le plan volumétrique et les matériaux :

- Volumétrie

Concernant la volumétrie des constructions, des prescriptions d'ordre global ont été arrêtées. Elles sont comme ce qui suit :

- a) Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect.
- b) Les constructions annexes et les locaux techniques, notamment les constructions destinées à abriter les postes de transformation électrique, doivent s'intégrer à l'ensemble architectural et au paysage.
- c) Si par leur dimension, les constructions à édifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives des monuments, le permis de construire peut être refusé.

- Matériaux

Des prescriptions d'ordre global sont également, énoncées concernant les matériaux. Elles sont comme ce qui suit :

- a) Les constructions doivent présenter des matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage.

- b) Les murs séparatifs et les murs aveugles d'une construction, lorsqu'ils ne sont pas constitués des mêmes matériaux que ceux des façades principales, doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

B. Règles de composition architecturale des murs de clôture

Les dispositions de l'article 29 du décret exécutif n°91-175 du 28 mai 1991, prescrivent l'aspect des clôtures :

- a) Les clôtures doivent être réalisées en bonne harmonie avec les constructions, dans le respect des règles d'architecture et de construction.
- b) La hauteur totale des clôtures ne pourra excéder deux mètres quarante (2,40 m) le long des voies, la partie pleine des clôtures devra avoir une hauteur inférieure à un mètre cinquante (1,50 m) mesurée à partir du trottoir.

Les règles de composition architecturale prescrites par le **Décret exécutif n°91-175 du 28 mai 1991** sont globales, non adaptées aux réalités locales. Rappelons-le, notre pays possède un riche patrimoine urbain et architectural, qui présente des spécificités régionales : mozabite au Sud, kabyle au centre, arabo-musulman au Nord, des tissus urbains centraux issus de la colonisation,

3. Dérogations aux règles de composition urbaine et architecturale

Selon les dispositions de l'article 25 du décret exécutif n°91-175 du 28 mai 1991 suscitée, il est précisé des dérogations aux règles de composition urbaine et architecturale prescrites : « Des dérogations aux règles édictées pourront être accordées ». Ces dérogations sont relatives à la localisation des constructions projetées, et sont destinées à titre permanent : « Pour les constructions situées dans des tissus urbains classés ou ceux présentant un caractère spécifique », ou à titre exceptionnel, notamment : « Pour les constructions présentant un caractère d'innovation ». Une recherche de l'« innovation » dans les constructions nouvelles est vivement incitée.

Cependant, des interrogations se posent, quant à l'absence de règles de composition urbaine et architecturale bien précises.

En effet, en l'absence de règles de composition urbaine et architecturale bien précises, on s'interroge sur les conditions dans lesquelles se fait l'application des dispositions de ces articles.

1- D'une part, l'article 55 de la loi n°90-29 précise que le projet de « permis de construire » se réfère aux règles urbaines et architecturales locales : « Les projets de construction soumis à permis de construire [...] renseignent sur l'implantation des ouvrages, leur organisation, leur volumétrie, l'expression des façades ainsi que le choix des matériaux et des couleurs qui mettent en relief les spécificités locales et civilisationnelles de la société ».

2- D'autre part, l'article 27 du décret exécutif n°91-175 du 28 mai 1991 énonce que ces règles de composition urbaine et architecturale doivent assurer l'harmonie avec les lieux : « Si par leur situation, leur dimension ou leur aspect extérieur, les bâtiments à édifier sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants [...], le permis peut être refusé, ou

accordé sous réserve des prescriptions spéciales.[...] les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage ».

3- Et enfin, l'**article 76 de la même loi** modifiée, précise que la conformité des travaux de construction avec les règles arrêtées lors de l'instruction du PC, est primordiale : « Il est interdit d'entreprendre des travaux de construction sans permis de construire ou de les réaliser au mépris des plans graphiques ayant servi à l'obtention du permis de construire».

Les règles de composition urbaine et architecturale prescrites par le **Décret exécutif n°91-175 du 28 mai 1991** sont globales manquant de précision, mais aussi non adaptées aux réalités locales.

4. Normes d'habitation

La loi n°90-29 du 1^{er} décembre 1990 a également édicté des normes d'habitation, dans les bâtiments à usage d'habitation. Aussi, selon les dispositions des articles :

Article 32 : « Sont des bâtiments à **usage d'habitation**, les locaux qui servent à l'habitation de jour commun de nuit, à l'exclusion des hôtels, internats, asiles ». Et : «Sont pièces principales, les pièces destinées au repos, au repas et à l'activité ménagère». Et enfin : «Sont Pièces secondaires, la salle d'eau, le hall d'entrée, le couloir et le dégagement intérieurs et extérieurs, les escaliers et les débarras, les caves et les garages ».

Article 34 : « La **pièce principale** doit avoir une surface supérieure ou égale à dix mètres carrés ($\geq 10 \text{ m}^2$) et une largeur supérieure ou égale à deux mètres soixante-dix ($\geq 2,70\text{m}$) et une longueur inférieure ou égale à deux mètres ($\leq 2,0 \text{ m}$) et une Hauteur supérieure à deux mètres soixante ($> 2,6\text{m}$). Cas du duplex collectif ($2,30 \text{ m} < \text{Hauteur} < 2.60\text{m}$). Est considérée une **pièce principale** à condition qu'elle ouvre sur un volume de $H \geq 4\text{m}$ ».

Article 35 : « Chaque **pièce principale** doit être éclairée et ventilée. Les **pièces secondaires** peuvent se ventiler sur des gaines verticales. La profondeur des **pièces principales** doit être inférieure à deux fois et demie la hauteur ($< 2,5 H$), pour le logement à simple niveau. Cette disposition n'est pas applicable aux régions dont l'altitude est supérieure ou égale à huit cent mètres ($\geq 800\text{m}$) ».

Article 36 : « **La cuisine** doit comporter un évier muni d'un écoulement siphonné, au-dessus de l'évier, un robinet de puisage, un conduit pour l'évacuation des buées et gaz brûlés. Une ventilation naturelle et efficace ».

Article 37 : « Tout logement ayant deux **pièces principales** et plus (non compris la cuisine) doit avoir une **salle d'eau** pour le lavage corporel, le linge avec écoulement siphonné et une amenée d'eau).Un **séchoir** donnant vers l'extérieur de largeur supérieure ou égale à un mètre vingt ($\geq 1,20\text{m}$) ».

Article 38 : « **Cabinet d'aisance** : Tout logement ayant une **pièce principale** et plus doit avoir un **cabinet d'aisance** indépendant, de surface supérieure à un mètre carré

($\geq 1\text{m}^2$). Il ne doit pas communiquer avec les cuisines et les salles de repos. Il doit être ventilé soit, par une baie vers l'extérieur, soit par une trémie ($\emptyset > 20\text{ cm}^2$). L'accès doit se faire sans passage par les **pièces principales** ».

Article 39 : « **Aération :** Les escaliers, les halls et les couloirs (immeuble /collectif) doivent être aérés et avoir une largeur supérieure à un mètre dix ($>1,10\text{m}$) ».

Article 40 : « **Grilles :** Les fenêtres appuyées à quatre-vingts centimètres (0,80m) du plancher doit être munies de grilles de protection ».

Article 41 : « **Les caves** ne peuvent servir d'habitation .Leur aération doivent être assurées».

Article 42 : « **Local clos:** Tout immeuble doit comporter un local clos ventilé pour le dépôt d'ordure ».

Article 44 : « **Gaines.** Les Parties Communes des immeubles doivent être pourvues de gaines ».

Article 45 : « **Conduit de fumé** (ou évacuation gaz brûlés) est prévu par logement. Lorsque le logement comporte plus **05 pièces principales**, il est prévu deux (02) conduits de fumée ».

Article 46 : « Peuvent être dérogées par arrêté du ministre de l'habitat, les constructions à caractères temporaire, transitoire, ou saisonnier».

Ce ne sont pas toutes les normes d'habitation qui sont respectées, d'autant plus qu'il s'agit ici de seuils minimums, mais aussi parce qu'elles ne répondent pas à la diversité des formules d'habitat locaux réalisés jusqu'à ce jour (entre social, promotionnel, participatif).

B. Instrument d'urbanisme règlementaire : Plan Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme -P.D.A.U -

Le **Décret n°91-177 du 28 mai 1991**, a fixé les modalités d'élaboration et d'approbation du PDAU ainsi que les documents y afférents. En comparaison avec le PUD :

- Le P.D.A.U peut concerner un groupement de communes (notion d'intercommunalité) et non pas une seule commune (P.U.D.) ;
- Le P.D.A.U peut couvrir diverses échelles de l'aménagement urbain (agglomération, commune, partie de commune ou quartier sont reconnues) ;
- Une distinction est opérée entre les zones d'intervention ou d'urbanisation et les zones à protéger (qui sont les terres agricoles fertiles, les sites, le patrimoine, le littoral, ..).

Le P.D.A.U. est un instrument de planification spatiale et de gestion urbaine. Il détermine à l'échelle d'une ou de plusieurs communes :

- **La destination générale des sols:** soit l'extension urbaine, la localisation des services, des activités, la nature et l'implantation des grands équipements et des infrastructures;
- **Les zones d'intervention sur les tissus urbains existants** et les zones à protéger tels que les sites historiques et culturels, les forêts, les terres agricoles à potentialités élevées ;

- Les **périmètres des plans d'occupation des sols** et les termes de référence y afférents.

La **procédure** d'élaboration du PDAU consiste en **3 phases**:

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

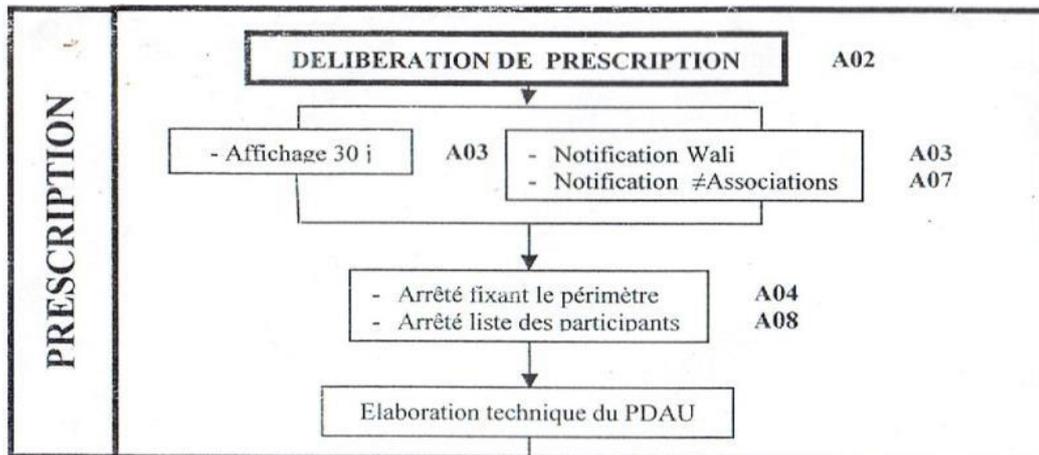


Fig. 2-13 : Phase 1 : Phase de Prescription du PDAU.

Source : DUC d'Oran

La **délibération de Prescription du PDAU**, par la commune, doit préciser :

- 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 plan directeur d'aménagement et d'urbanisme.
- La liste éventuelle des équipements d'intérêt public dans le cadre de la mise en œuvre de l'article 13 de la loi 90-29 du 1^{er} décembre 1990, susvisée.

Conformément aux dispositions de **l'article 3 du Décret exécutif n°91-177** : « La délibération citée est notifiée au wali territorialement compétent et affichée pendant un (1) mois au siège de ou des assemblées populaires communales concernées ».

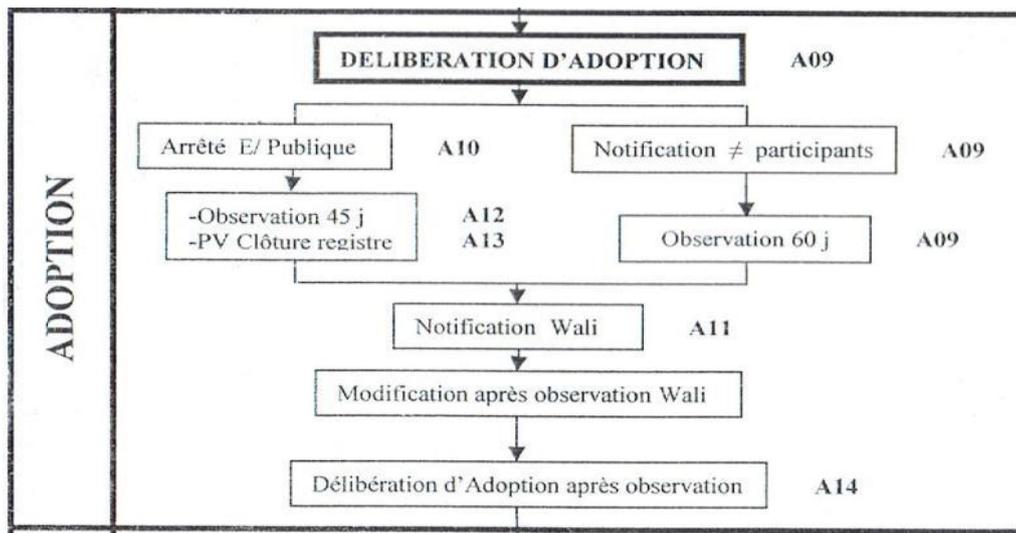


Fig. 2-14 : Phase 2 : Phase d'Adoption du PDAU. Source : DUC d'Oran

Avant de procéder à la phase d'Adoption du PDAU par la commune, l'étude du PDAU est soumise à une **enquête publique de 45 jours** et est **notifiée** parallèlement aux **différents participants** (administrations, associations), qui disposent de **60 jours** pour émettre leurs avis sur l'étude.

Suite à laquelle, toutes les doléances des citoyens (dans le cadre de l'enquête publique) et les réserves (administrations, associations) sont prises en charge.

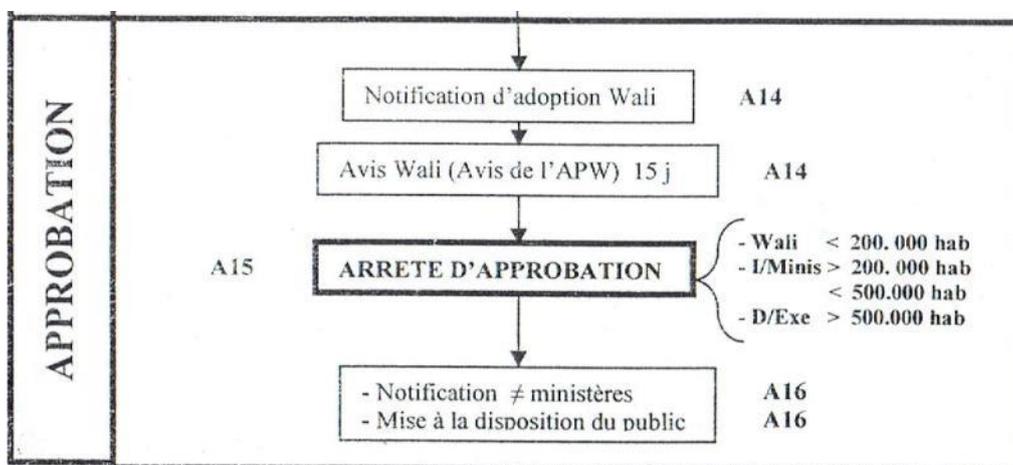


Fig. 2-15 : Phase 3 : Phase d'Approbaton du PDAU.

Source : DUC d'Oran

Avant de procéder à la phase d'Approbaton du PDAU, l'étude du PDAU est soumise à l'Avis du Wali qui dispose de **15 jours** et est ensuite **approuvée par le Wali (Arrêté d'approbaton)**, (**pour -200 000 habitants**), sinon par Arrêté Interministériel (urbanisme,

ministère des collectivités locales) (**pour +200 000 habitants et – 500 000 habitants**), ou alors par **Décret** exécutif ¹¹(**pour +500 000 habitants**).

La version finale du PDAU se compose de:

1. **Un rapport d'orientation** présentant l'analyse de la situation et les perspectives de développement du territoire considéré. Ainsi que la partie d'aménagement proposée pour le territoire.
2. **Un règlement fixant les règles applicables pour chaque secteur:**
 - Secteur urbanisé (SU, court terme, soit 5 ans).
 - Secteur à urbaniser (SAU, moyen terme, soit 10 ans).
 - Secteur d'urbanisation future (SUF, long terme, soit 20 ans).

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

3. Des documents graphiques:

- 1). **Plan d'Etat de fait** (cadre bâti, voirie et réseaux divers).
- 2). **Plan d'Aménagement** délimitant :
 - SU, SAU et SUF.
 - Littoral, terres agricoles et territoires à caractère naturel et culturel.
 - Périmètres d'intervention des POS.
 - Servitudes.
 - Plan d'équipement (tracé voiries, eau potable, assainissement).

Le PDAU ainsi que le règlement qui en fait partie intégrante sont opposables au tiers qui veut dire que toute personne, physique ou morale, publique ou privée, y compris celles qui les ont approuvés, doivent s'y soumettre.

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

- **Secteurs** d'urbanisation sont en voie d'être **saturés** ;
- Si l'évolution de la situation ou du contexte est telle que **les projets d'aménagement** de la commune ou de structuration urbaine **ne répondent plus** fondamentalement aux **objectifs** qui leurs sont assignés.

¹¹ - Comme ca a été le cas pour le groupement urbain d'Oran, Sidi Chahmi, Bir El Djir et Es-Sénia, approuvé par décret exécutif n°98-181 du 30 mai 1998.

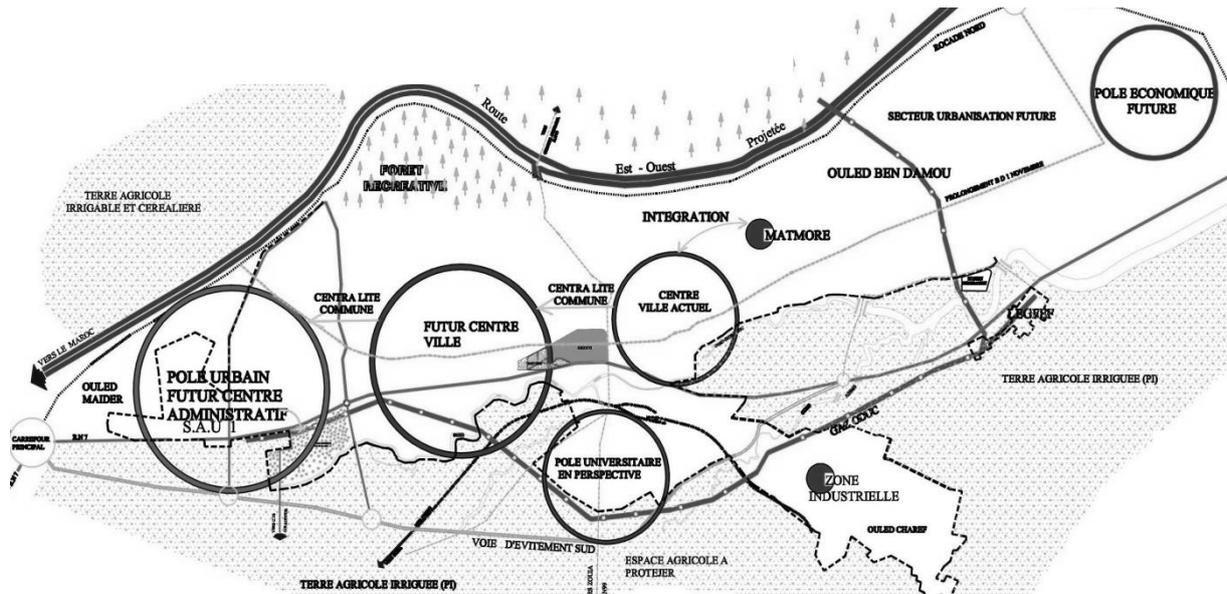


Fig. 2-16 : Carte du PDAU de la commune de MAGHANIA
Schéma de principes d'Aménagement. Source : BET/URBOR

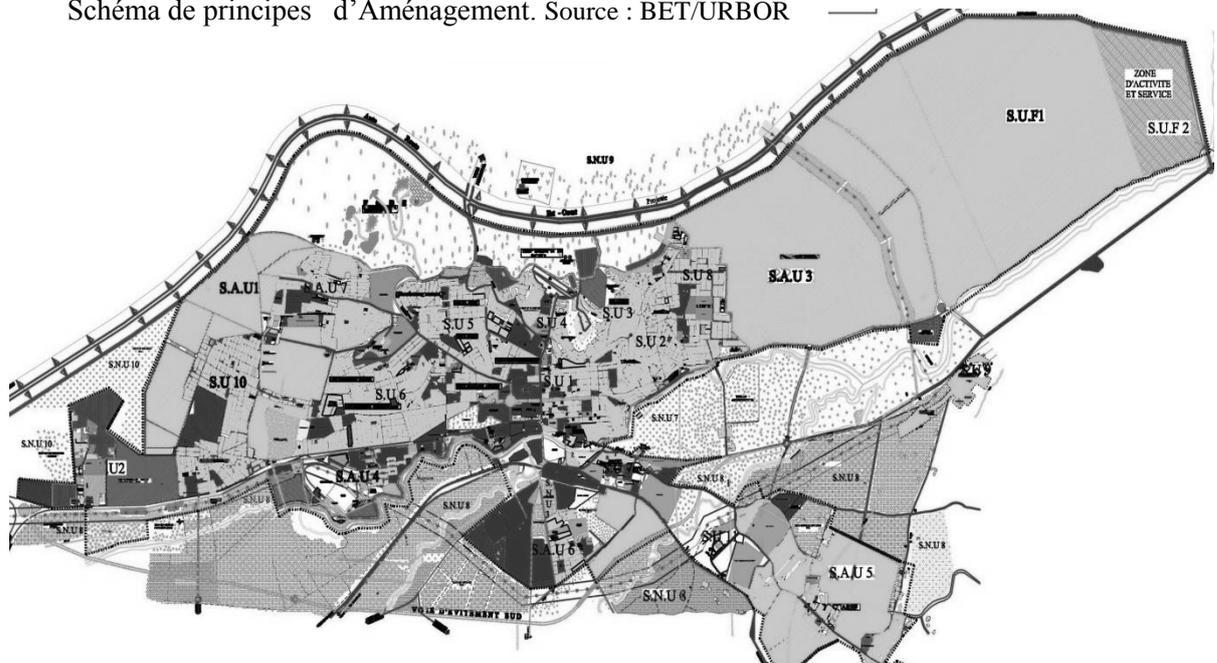


Fig. 2-17 : Carte du PDAU de la commune de MAGHANIA
Plan d'Aménagement. Source : BET/URBOR

C. Instrument d'urbanisme réglementaire : Plan d'Occupation des Sols - P.O.S -

1. Procédure d'élaboration et d'approbation

Le **Décret n°91-178 du 28 mai 1991**, a fixé les modalités d'élaboration et d'approbation du POS ainsi que les documents y afférents. Le P.O.S est un instrument d'urbanisme de détail, il définit les droits d'usage du sol et de construction à la parcelle. Il précise :

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

De même que le PDAU, l'élaboration du POS consiste en 3 phases:

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

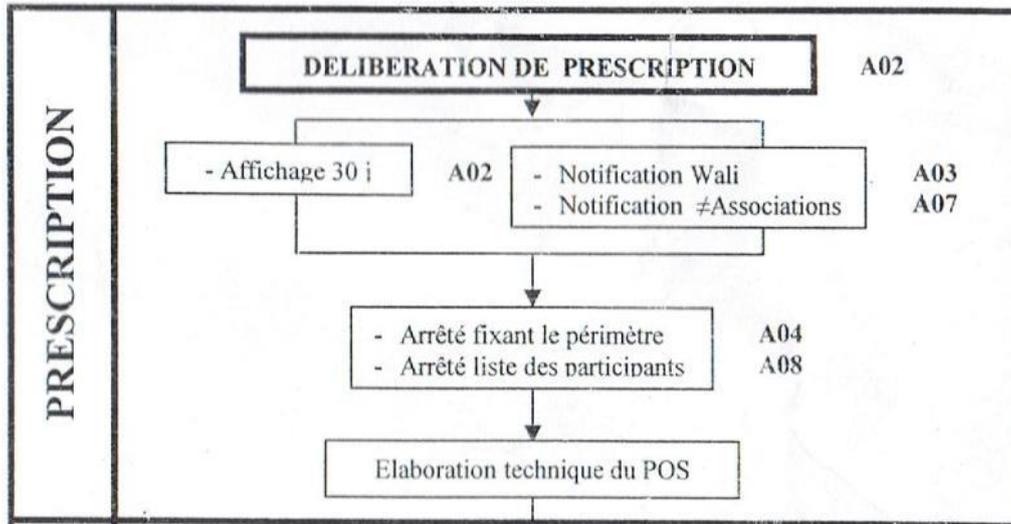


Fig. 2-18 : Phase 1 : Phase de Prescription du POS. Source : DUC d'Oran

Selon les dispositions de l'article 2 du Décret exécutif n°91-178 du 28 mai 1991, l'établissement du plan d'occupation des sols est prescrit par délibération de ou des assemblées populaires communales concernées. Cette délibération doit :

- Rappeler les termes de référence du plan d'occupation des sols à élaborer définis par le plan directeur d'aménagement et d'urbanisme (PDAU) y afférent ;
- Préciser les modalités de participation des administrations publiques et des services publics et des associations, dans l'élaboration du plan d'occupation des sols.

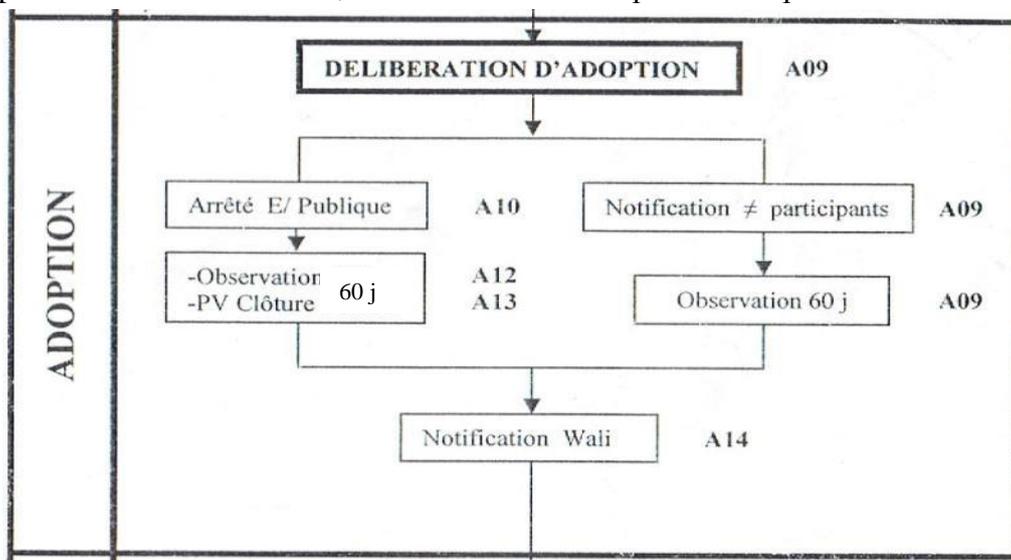


Fig. 2-19 : Phase 2 : Phase d'Adoption du POS. Source : DUC d'Oran

Conformément aux dispositions de l'**article 3 du Décret exécutif n°91-178** : « la délibération citée est notifiée au wali territorialement compétent et affichée pendant un (1) mois au siège de l'assemblée populaire communale ou au siège des assemblées populaires communales concernées ».

A l'issue de la phase de Prescription du POS par la commune, l'étude du POS est confiée à un Bureau d'Etude.

Avant de procéder à la phase d'Adoption du POS par la commune, l'étude du POS est soumise à une **enquête publique de 60 jours** et est **notifiée** parallèlement aux **différents participants** (administrations, associations), qui disposent de **60 jours** pour émettre leurs avis sur l'étude. Suite à laquelle, Toutes les doléances des citoyens (retenues dans le cadre de l'enquête publique) et les réserves (des administrations et des associations) sont prises en charge.

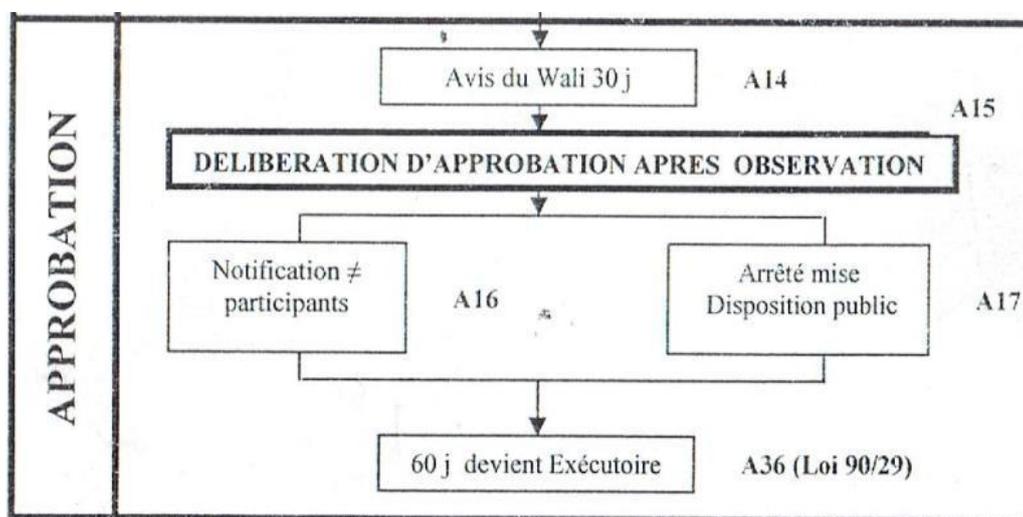


Fig. 2-20 : Phase 3 : Phase d'approbation du POS. Source : DUC d'Oran

Avant de procéder à la phase d'Approbation du POS par la commune, l'étude du POS est soumise à l'Avis du Wali qui dispose de **30 jours** et est ensuite **approuvée par la commune (Délibération d'approbation)**. Pour enfin être mise à la disposition du public (**Arrêté de la mise à la disposition du public**). 60 jours après, le POS devient Exécutoire.

○ **La version finale du POS** se compose de:

A- Un règlement qui contient:

- 1- **Note de Présentation** (compatibilité du POS avec le PDAU).
- 2- **Règles** fixant la nature et la destination des constructions autorisées et celles interdites, COS (Coefficient d'occupation des sols) et CES (Coefficient d'emprise au sol), l'implantation, la hauteur et l'aspect extérieur des constructions.

B- Des documents graphiques:

- 1- **Plan de situation** établi l'échelle 1/25 000 ou 1/10 000;
- 2- **Plan topographique** établi l'échelle 1/1 000 pour les secteurs nus et au 1/500 pour les tissus urbains existants;

3- Plan des contraintes géotechniques;

4- Plan d'Etat de fait (cadre bâti, voirie, réseaux divers et servitudes existantes), établi l'échelle 1/1 000 pour les secteurs nus et au 1/500 pour les tissus urbains existants;

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

- a- Zones réglementaires homogènes.
- b- Implantation des équipements.
- c- Le tracé des voiries et réseaux divers
- d- Espaces à préserver.

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

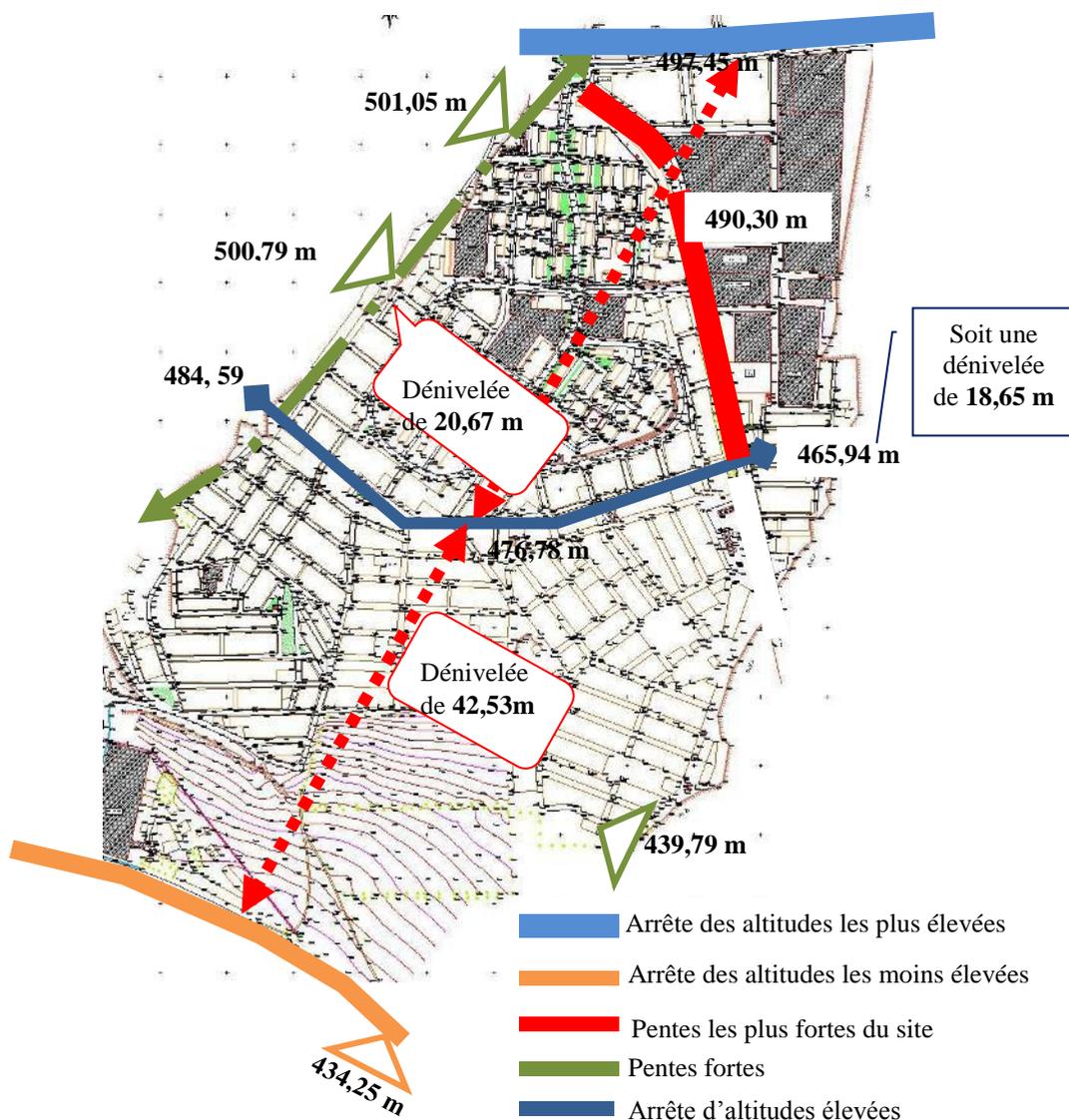


Fig. 2-21 : Carte faisant ressortir la topographie du site d'étude du POS Mascara.
(ZHUN 9). Source : BET/URBOR

Selon ce tableau, le POS détermine les vocations, précise les règles urbaines et architecturales nécessaires pour l'instruction des permis de construire dans les territoires urbains qu'il couvre. Il doit permettre l'évolution de ces tissus, dans le respect des formes existantes, en vue de conserver la cohérence des paysages urbain et architectural des tissus urbains.

En outre, Le POS ainsi que le règlement qui en fait partie intégrante sont opposables au tiers qui veut dire que toute personne, physique ou morale, publique ou privée, y compris celles qui les ont approuvés, doivent s'y soumettre.

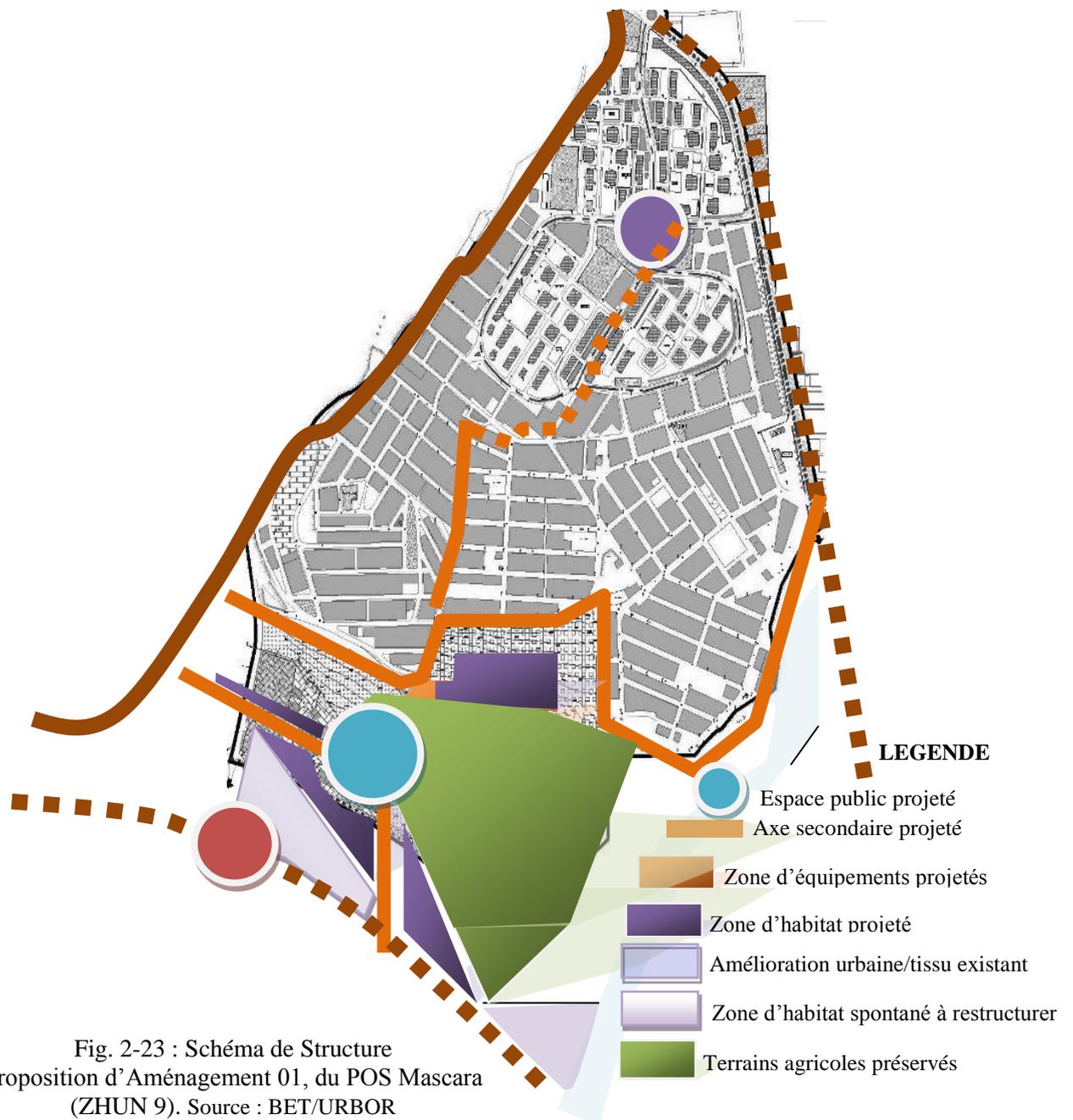


Fig. 2-23 : Schéma de Structure
Proposition d'Aménagement 01, du POS Mascara
(ZHUN 9). Source : BET/URBOR

o Révision des études de POS

Le POS peut être révisé dans les conditions suivantes :

1. Si le projet urbain ou les **constructions initialement prévus n'ont été réalisés** qu'au tiers seulement du volume de construction autorisée à l'échéance projetée pour son achèvement ;
2. Si le **cadre bâti existant est en ruine** ou dans un état de **vétusté** nécessitant son renouvellement ;
3. Si le **cadre bâti a subi des détériorations** causées par des phénomènes naturels ;
4. Si, passé un délai de **cinq (5) après son approbation**, la majorité des propriétaires des constructions totalisant au moins la moitié des droits à construire définis par le POS en cours de validité, le demande ;
5. Si la nécessité de créer un **projet d'intérêt national** le requiert.

o Contraintes de mise en œuvre des études de POS

1. La connaissance de la nature juridique des terrains à aménager représente une contrainte fondamentale pour la définition des règles d'urbanisme et de droits de construire rattachés à la propriété - un programme de cadastre urbain au sein des agglomérations urbaines est nécessaire à réaliser - .
2. Les conditions de constructibilité des sols nécessitent des études géotechniques d'urbanisation et dans les localités du Nord (le cas de l'Algérie), des études du risque sismique.
3. L'élaboration du PDAU et du POS, obéit à des procédures impliquant la participation, la coordination et la concertation de tous les services de l'Etat, les associations professionnelles ainsi que la société civile.

Par ailleurs, le POS se contente de poser des normes quantitatives (marges de recul, hauteurs, coefficient d'emprise et d'occupation des sols). Et lorsque le POS pose une règle qualitative, il n'ose pas aller au-delà du rappel de la réglementation en vigueur, telle que par exemple le rappel que tout projet ne doit pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels et urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Cet exemple de règle qui s'applique même en présence d'un POS approuvé est nécessaire mais difficilement applicable, si le POS n'a pas pris soin d'identifier correctement les sites et les paysages à préserver et d'analyser ce qui en fait leur valeur. Il en est de même pour la destruction des tissus urbains anciens par l'intrusion de formes et de volumes non-compatibles avec l'existant et la laideur des constructions¹². En outre, les POS appliquent partout les mêmes règles avec quelques variantes (marges de recul, CES, COS, Hauteur, etc.), il s'ensuit une fragilité de ces règles. Voici le constat de Jean-Pierre Demouveau, le Conseiller à la cour administrative d'appel de Paris, datant de 1999 : « Les rapports de présentation des POS de 1999, ne sont pas plus précis et plus circonstanciés que leurs aînés, sur ce qui devrait être pourtant leur objet principal et la pierre de touche de leur qualité : la présentation des objectifs souhaités par les auteurs du POS. A cet égard, la continuité l'emporte. Nous trouvons d'un POS à l'autre et à vingt ans de distance, les mêmes formules stéréotypées, lesquelles expriment un mol balancement entre d'un côté, le souci de conserver l'existant sans y rien changer, et de l'autre l'acceptation sans enthousiasme d'une urbanisation modeste, comme honteuse d'elle-même, ... On parle alors « d'évolution

¹²- Lassus. P, 2002, « Harmonie et règle urbaine », Editions Economica, France, p.15.

maitrisée », de « développement pondéré », d' « ouverture à l'urbanisation modérée et maitrisée ». Les auteurs des POS emploient dans les rapports de présentation des formules qui ne permettent pas de motiver le tracé de tel ou tel zonage, ou le contenu de tel ou tel article du POS ». Ces déclarations de ce Conseiller de cour s'appliquent aussi à la situation des rapports de présentation des POS, en Algérie, en l'occurrence à Oran.

D. Actes d'urbanisme – Permis de Construire – Certificat d'Urbanisme – Permis de Lotir – Certificat de Morcellement - Certificat de Conformité – Permis de Démolir –

Les actes d'urbanisme ont été définis par la **loi n° 90-29** et détaillés par le **Décret exécutif n°91-176 du 28 mai 1991** fixant les modalités d'instruction et de délivrance du certificat d'urbanisme, du permis de lotir, du certificat de morcellement, du permis de construire, du certificat de conformité et du permis de démolir, qui a été finalement abrogé en 2015, par le **Décret exécutif n°15-19 du 25 janvier 2015** fixant les modalités d'instruction et de délivrance des actes d'urbanisme

Les actes d'urbanisme ont été institués par les dispositions de la **loi n°90-29 du 1^{er} décembre 1990** et son Décret d'application n°91-176 du 28 mai 1991 (à l'exception des permis de construire et de lotir, qui ont été instaurés par la loi n°82-02 du 6 février 1982 abrogée par la loi n°90-29). Cependant, la loi n°90-29 a été complétée et modifiée par la **loi n°04-05 du 14 aout 2004**, afin de tenir compte des risques naturels et technologiques (devant être signalés par les instruments d'urbanisme). En 2008, un autre complément de la loi n°90-29 s'est vu nécessaire, afin d'adapter ses dispositions aux situations locales, et ce par le biais de la **loi n°08-15 du 20 juillet 2008** et notamment en 2015, par le **Décret exécutif n°15-19 du 25 janvier 2015, qui a intégralement abrogé le Décret exécutif n°91-176 du 28 mai 1991.**

1. Permis de Construire

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

Le permis de construire est un acte d'urbanisme, autorisant toute construction nouvelle ou transformation d'une existante construction. Les modalités de son instruction et de sa délivrance ont été définies d'abord par les dispositions de la **loi n°90-29 du 1^{er} décembre 1990**, puis améliorées par les dispositions de la **loi n°04-05 du 14 aout 2004** et enfin, affinées et modifiées par les dispositions du **Décret exécutif n°15-19 du 25 janvier 2015.**

Conformément aux dispositions de l'**article 52 de la loi n°90-29 du 1^{er} décembre 1990**, le permis de construire est exigé pour:

- L'édification de nouvelles constructions quel qu'en soit l'usage.
- L'extension de constructions existantes.
- La modification de construction, touchant aux gros œuvres ou aux façades donnant sur l'espace public.
- La réalisation de mur de clôture.

a. Elaboration du permis de construire dans le cadre de la loi n°90-29 du 1^{er} décembre 1990

1. Contenu de la demande du permis de construire

Conformément aux dispositions de l'article 55 de la loi n°90-29 du 1^{er} décembre 1990, les projets de construction soumis à permis de construire doivent être établis par un architecte agréé, de même le projet architectural doit comprendre des plans et des documents écrits renseignant sur l'implantation des bâtiments, leur composition, leur organisation, leur volume, l'expression des façades ainsi que le choix des matériaux et des couleurs.

Conformément aux dispositions des articles 42 et 43 du Décret exécutif n°15-19 du 25 janvier 2015 « fixant les modalités d'instruction et de délivrance du certificat d'urbanisme, du permis de lotir, du certificat de morcellement, de permis de construire, du certificat de conformité et du permis de démolir », une demande de Permis de Construire contient:

1.1. Copie de l'acte de propriété.

1.2. Dossier administratif

- **Références du permis de lotir** pour un terrain faisant partie d'un lotissement ;
- **Arrêté** autorisant la création ou l'extension d'établissements industriels et commerciaux classés ;
- **Certificat de viabilité** pour les constructions localisées dans un lotissement autorisé par un permis de lotir.

1.3. Dossier architectural

- **Plan de situation** établi à une échelle appropriée, permettant la localisation du projet, objet de la demande de construire.

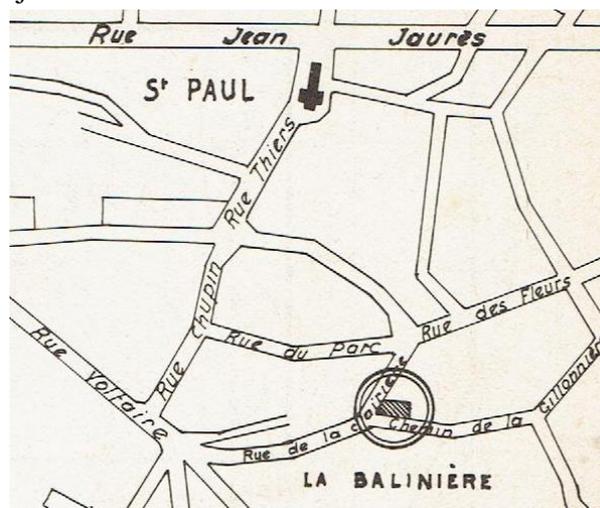


Fig. 2-24 : Plan de situation d'une habitation individuelle (Tissu suburbain)

2. **Plan de masse**, à l'échelle 1/200^{ème} pour les parcelles de moins ou égale à 500 m² ou 1/500^{ème} pour les parcelles de moins ou égale à 5000 m² et plus de 500m² et 1/1000^{ème} pour les parcelles de plus de 5000 m², comportant les indications suivantes:

- a. Les limites du terrain, sa superficie, son orientation et le tracé des clôtures.

- b. les courbes de niveau ou la surface de nivellement, et les coupes schématiques du terrain.
- c. La hauteur ou le nombre d'étages des constructions voisines.
- d. La hauteur ou le nombre d'étages des constructions existantes et projetées sur le terrain, ainsi que la destination des espaces construits et non-construits.
- e. La surface totale de planchers et la surface construite au sol.
- f. L'indication des réseaux de viabilité desservant le terrain, ainsi que, les points de raccordement et le tracé des voiries et réseaux projetés sur le terrain.



Fig. 2-25 : Plan de masse d'une résidence « les barques », à Montpellier, Architecte Bedeau, 2000.



Fig. 2-26 : Plan de masse d'un ensemble de 66 logements LSP, Semi-collectifs, à El Kerma, 2007. Source : DUAC d'Oran

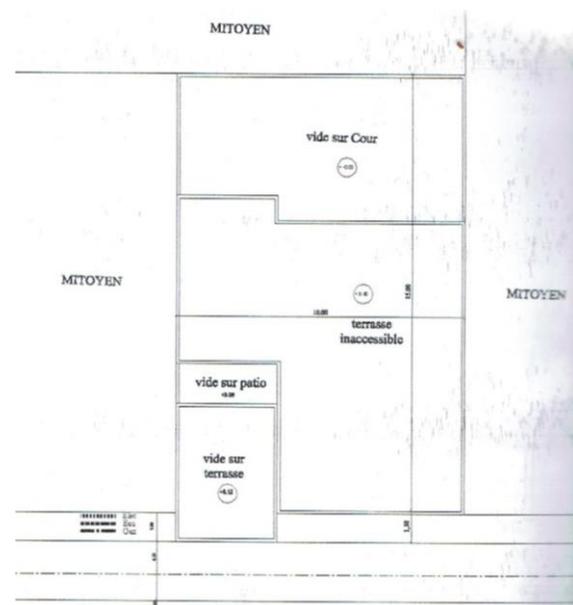


Fig. 2-27 : Plan de masse d'une habitation individuelle, Hai Yasmine. Source : DUAC d'Oran

3. **Différents Plans** à l'échelle 1/50^{ème} pour les constructions dont l'emprise au sol est moins de 300m², à l'échelle 1/100^{ème} pour les constructions dont l'emprise au sol est entre 300m² et 600m² et à l'échelle 1/200^{ème}, pour le reste des constructions : **des distributions intérieures** des différents niveaux de construction, comportant les façades y compris celles des clôtures et les coupes utiles, et les images en trois dimensions permettant de situer le projet dans son environnement proche.
- La destination des différents locaux devra figurer sur les plans.
 - Pour les projets de transformation de façades ou de gros œuvres, les parties anciennes conservées ou démolies ainsi que, celles projetées, doivent apparaître distinctement.



Fig.2-28 : Façade Principale d'un immeuble de bureaux,
à Montpellier, Architecte Bedeau, 2003.

4. **Une notice** comportant le devis descriptif et estimatif des travaux ainsi que les délais de réalisation.

N°	DESIGNATION DES TRAVAUX	MONTANT EN DA
01	Gros-Œuvres : Etanchéité	/////
02	Plomberie – Sanitaire - Chauffage	1 000 000, 00 DA
03	Menuiserie – Bois et Métal	1 000 000, 00 DA
04	Electricité - Quincaillerie	500 000, 00 DA
05	Aménagements Extérieurs	/////
TOTAL : arrêté la présente estimation à la somme de deux millions cinq cent mille dinars algériens.		2 500 000, 00 DA

Tableau 2-4 : Exemple de Devis estimatif

5. Les pièces écrites et graphiques indiquant la construction par tranche.

1.4. Dossier technique

1. Une notice est exigée pour les projets autres que les habitations individuelles, accompagnée de schémas utiles et comportant les indications suivantes :

- Les effectifs et la capacité d'accueil de chaque local ;
- Le mode de construction de toitures, ainsi que la nature des matériaux utilisés ;
- La description sommaire des dispositifs d'alimentation en électricité, de gaz, de chauffage, d'adduction en eau potable, d'assainissement et d'aération ;
- Les plans des réseaux d'évacuation des eaux usées ;
- La description sommaire des organes de production, de transformation, de stockage des matières premières et des produits manufacturés pour les bâtiments industriels ;
- Les moyens particuliers de défense et de secours contre l'incendie ;
- La nature et les quantités de substances liquides, solides ou gazeuses préjudiciables à la santé publique, à l'agriculture et à l'environnement, contenues dans les eaux usées évacuées et les émissions gazeuses, ainsi que le dispositif de traitement, de stockage et de filtrage ;
- Le niveau du bruit produit, pour les constructions à usage industriel et commercial et établissements destinés à recevoir du public.

2. Etude de génie-civil comprenant :

- Un rapport, établi et signé par un ingénieur agréé en génie civil, précisant :
 - a- La définition et la description de la structure porteuse ;
 - b- Le dimensionnement des ouvrages et des éléments composant la structure ;
- Les vues en plans des structures aux mêmes échelles que ceux des plans du dossier d'architecture.

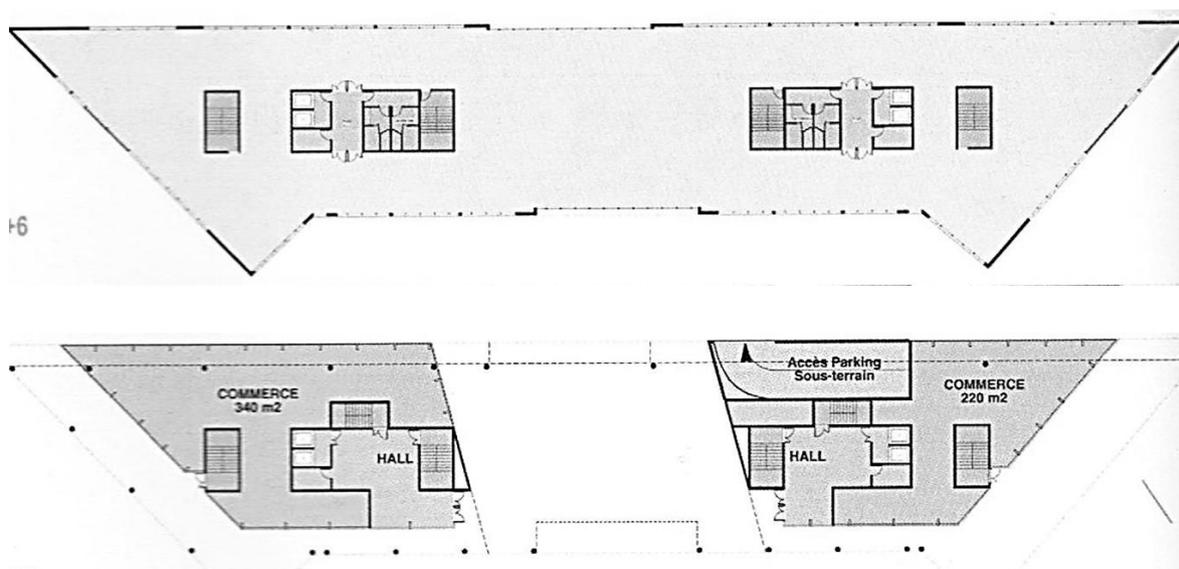


Fig. 2-29: Plans des niveaux RDC et R+6 d'un immeuble de bureaux, à Montpellier, Architecte Bedeau, 2003.

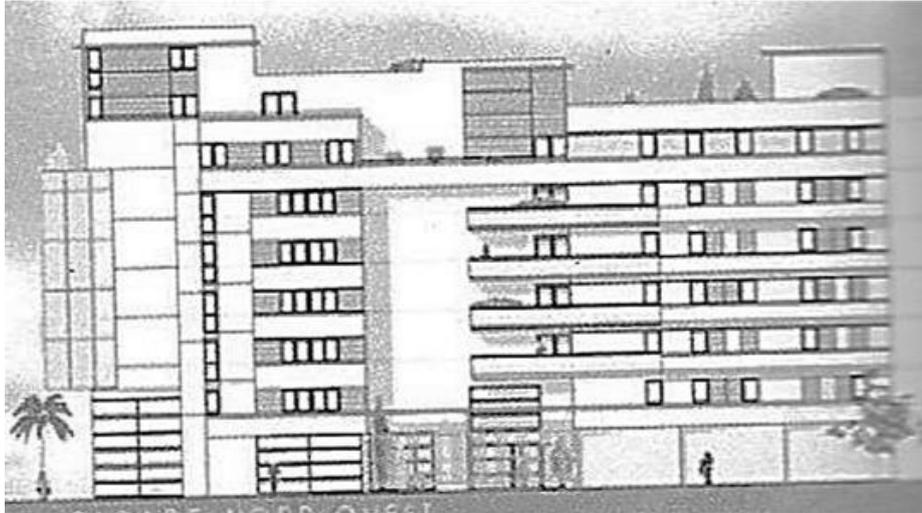


Fig. 2-33 : Façade Nord-Ouest d'une résidence « les Barques » à Montpellier, Architecte Bedeau, 2000.

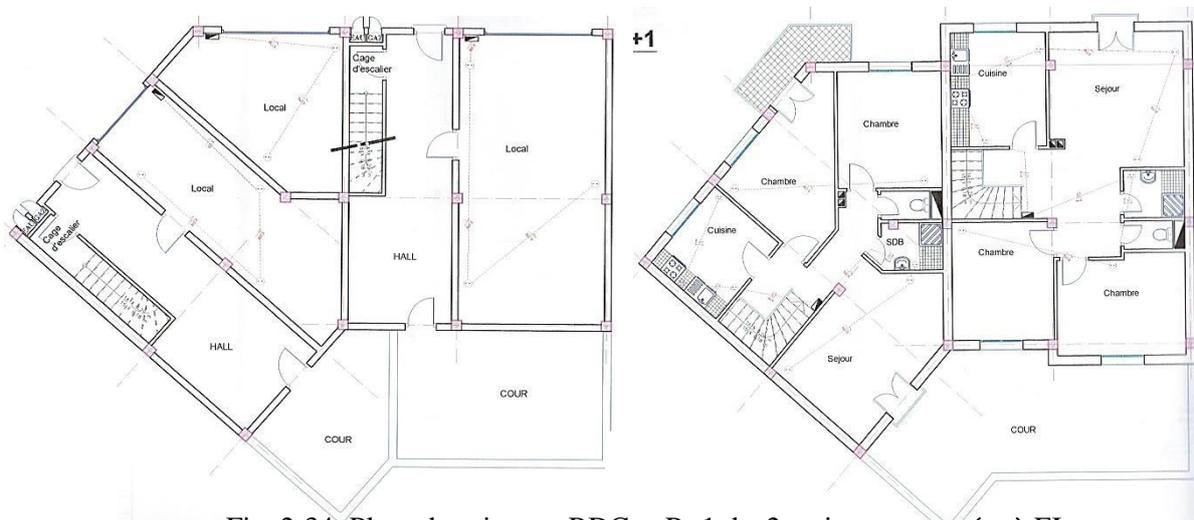


Fig. 2-34: Plans des niveaux RDC et R+1 de 2 maisons groupées à EL KERMA, Opération 66 logements LSP. Source : DUC d'Oran

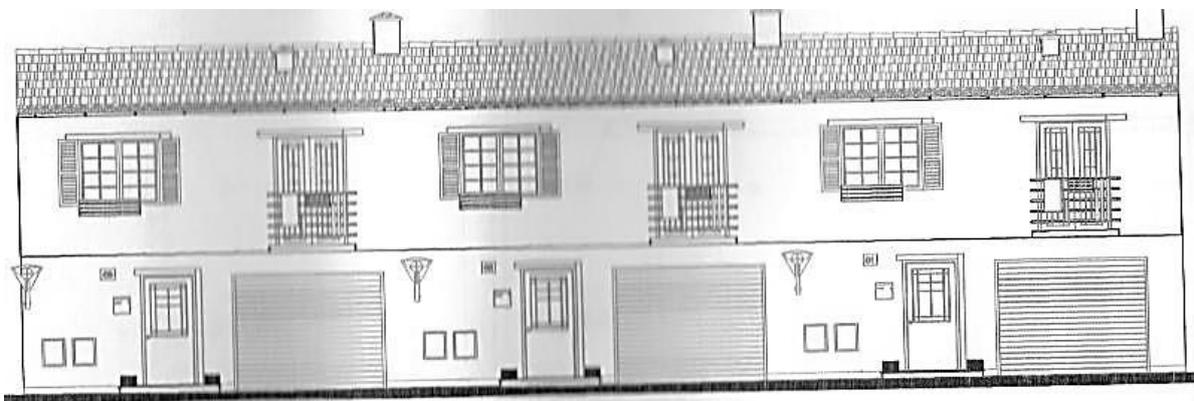


Fig. 2-35 : Façade principale de maisons groupées à EL KERMA, Opération 66 logements LSP. Source : DUC d'Oran

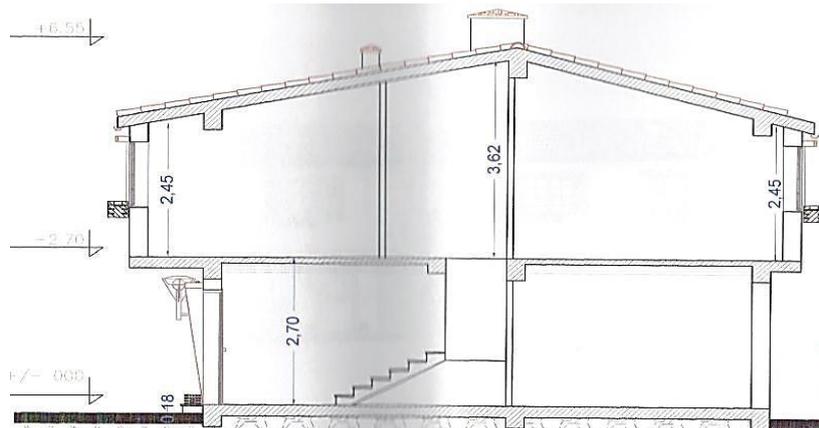


Fig. 2-36 : Coupe d'une maison à EL KERMA, Opération 66 logements LSP. Source : DUC d'Oran

2. Instruction du Permis de Construire

Conformément, aux dispositions de l'article 45 du **Décret exécutif n°15-19 du 25 janvier 2015**, le Permis de construire et les dossiers qui l'accompagnent, sont adressés en trois (3) exemplaires pour les projets destinés à l'habitation individuelle et huit (8) exemplaires pour le reste des projets qui nécessitent la consultation.

La date de dépôt de la demande est constatée par un récépissé délivré par le Président de l'Assemblée Populaire Communale (P/APC), après vérification des pièces nécessaires, qui devront être conformes à la composition des dossiers telle que prescrite.

Par ailleurs, conformément aux dispositions de l'article 47 du **Décret exécutif n°15-19 du 25 janvier 2015**, les personnes publiques, services ou, le cas échéant, association, consultés qui n'ont pas fait connaître leur réponse dans un délai de huit (8) jours, à compter de la réception de la demande d'avis, sont réputés avoir émis un avis favorable, après un rappel de quarante-huit (48) heures, pour les projets industriels, recevant du public et ceux dont les critères d'instruction des normes de sécurité passent en premier degré.

le service compétent recueille les accords et les avis, auprès des services publics. Si les services publics consultés n'ont pas fait connaître leur réponse dans un délai d'un mois, à compter de la réception de la demande d'avis, ils sont réputés avoir émis un avis favorable.

Selon les dispositions de l'article 58 du **Décret exécutif n°15-19 du 25 janvier 2015** fixant les modalités d'instruction et de délivrance des actes d'urbanisme, il a été institué le « Guichet unique » installé au niveau de chaque commune, composé de membres permanents et de membres invités pouvant être associés, il s'agit :

a) Membres permanents :

- 1- Le président de l'assemblée populaire communale ou son représentant, président ;
- 2- Le subdivisionnaire de l'urbanisme, de l'architecture et de la construction ou son représentant ;
- 3- Le chef d'inspection des domaines ou son représentant ;
- 4- Le conservateur foncier territorialement compétent ou son représentant ;
- 5- L'inspecteur d'urbanisme ;

- 6- Le subdivisionnaire des travaux publics ou son représentant ;
- 7- Le subdivisionnaire de l'hydraulique ou son représentant.

b) Membres invités peuvent être associés ou représentés, le cas échéant, par :

1. Le subdivisionnaire de l'agriculture ou son représentant ;
2. Le représentant de la protection civile ;
3. Le représentant de la direction de l'environnement de wilaya ;
4. Le représentant de la direction du tourisme ;
5. Le représentant de la direction de la culture de wilaya ;
6. Le représentant de la santé et de population ;
7. Le représentant de la Sonelgaz.

Le secrétariat technique est assuré par les services de l'urbanisme de la commune, il est chargé de :

- Recevoir les dépôts des dossiers de demande ;
- Enregistrer les demandes sur un registre paraphé, suivant la date de leur arrivée ;
- Réparer les réunions du guichet unique ;
- Transmettre les convocations accompagnées de l'ordre du jour aux membres du guichet unique ;
- Rédaction des procès-verbaux des séances et autres notes ;
- Notification des décisions et des réserves à lever, s'il y a lieu, au demandeur ;
- L'élaboration des rapports trimestriels d'activités ;
- Mettre en place un fichier électronique interactif, des demandes déposées et les suites qui leur sont réservées, ainsi que les arrêtés délivrés, alimentant la base de données du ministère chargé de l'urbanisme ;
- Mettre à jour le fichier électronique.

Le guichet unique se réunit au siège de la commune, une fois tous les huit (8) jours, en session ordinaire et autant de fois que nécessaire, en sessions extraordinaires.

3. Délivrance du Permis de Construire

Conformément aux dispositions de **l'article 48 du Décret exécutif n°15-19 du 25 janvier 2015**, lorsque la remise du permis de construction relève de la compétence du président de l'assemblée populaire communale, l'instruction du dossier se fait par le guichet unique de la commune dont la composition et les modalités de fonctionnement sont définies dans l'article 58 du présent décret suscité. Dans ce cas, le président de l'assemblée populaire communale transmet un exemplaire du dossier de la demande aux services à consulter cités à l'article 47, à travers leurs représentants dans le guichet unique dans un délai de huit (8) jours suivant la date de dépôt de la demande.

Le guichet unique doit statuer sur les demandes de permis de construire dans un délais de quinze (15) jours suivant la date de dépôt du dossier.

Conformément aux dispositions de l'**article 51**, l'arrêté portant permis de construire doit être notifié, dans tous les cas, au demandeur obligatoirement par le président de l'assemblée populaire communale dans les vingt (20) jours suivant le dépôt.

Cependant, lorsque le dossier de la demande est à compléter par des documents ou des renseignements faisant défaut à fournir par le demandeur, le délai fixé ci-dessus est interrompu à compter de la date de notification de ce défaut et reprend à compter de la date de réception de ces documents ou renseignements.

4. Autorisation de construction

Conformément aux dispositions de l'**article 56 de la loi n°90-29 du 1^{er} décembre 1990**, le propriétaire ou le maître d'ouvrage doit signaler à l'assemblée populaire communale (APC), l'achèvement de la construction pour la délivrance d'un certificat de conformité, avec les plans préétablis par l'architecte.

b. Innovation de la loi n°04-05 du 14 août 2004 modifiant et complétant la loi n°90-29 : Elaboration d'un dossier de Génie-civil

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 agréés pour tout projet de construction quel que soit son lieu d'implantation.
- 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.

C'est dans ce cadre, que fut promulguée, la **loi n° 04-05 du 14 août 2004**, en complément à la **loi n°90-29** du 1^{er} décembre 1990. Sa nouveauté réside dans sa prise en compte des zones à aléas et risques naturels et technologiques.

Les dispositions du **Décret exécutif n°176-91 du 28 mai 1991** ont été également modifiées et complétées par le **Décret n°06-03 du 7 janvier 2006**. Voici les modifications :

Article 04 : « Le Certificat d'urbanisme doit indiquer en plus, les risques naturels et technologiques ».

Article 35 : « Le dossier du **Permis de Construire** doit contenir en outre : l'étude de Génie- civil, l'étude des **Corps d'Etat Secondaires** ».

Article 36 : « Le dossier du **Permis de Construire** doit être visé par un architecte et un ingénieur agréé ».

Article 79 : « Il est institué un comité de contrôle des actes d'urbanisme (ministre, wali, PAPC) ».

Article 80 : « Le comité est chargé de la coordination de la procédure, du suivi des requêtes ».

Article 81 : « Le comité est présidé par le ministre, wali, P/APC ».

Selon les dispositions de la **loi n°04-05 du 14 août 2004**, notamment l'article 4 précisant : « Seules sont **constructibles** les parcelles (.) Qui ne sont pas exposées directement aux **risques naturels et technologiques** » et l'article 11 : « Parmi les orientations fondamentales des instruments d'urbanisme, la définition des **conditions d'aménagement et de construction** en prévention des **risques naturels et technologiques**. Dans ce cadre, les terrains exposés aux risques résultant de **catastrophes naturelles** et aux **glissements de terrains** sont identifiés au moment de l'élaboration des **instruments d'urbanisme** et font l'objet de **mesures de limitation** ou d'**interdiction de construire** qui sont définies par voie réglementaires ». Dans ce sens, l'**architecte** élabore les plans de construction en collaboration avec un ingénieur agréé. Ils prennent compte des risques signalés par les instruments d'urbanisme tels que :

- Les zones sismiques identifiées et classée selon leur degré de vulnérabilité au risque sismique ;
- Les normes de construction dans ces zones;
- Les zones exposées aux risques naturels et technologiques identifiées par les instruments d'aménagement et d'urbanisme qui leur déterminent des périmètres en conformité avec les prescriptions de la législation et de la réglementation en vigueur.

c. Plusieurs permis de construire prescrits par la loi n° 08-15 du 20 juillet 2008

L'inachèvement des travaux de construction à l'intérieur des lotissements, a fait que l'Etat a intervenu, par la promulgation de la **loi n° 08-15 du 20 juillet 2008**, fixant les règles de mise en conformité des constructions et leur achèvement.

La loi n° 08-15 du 20 juillet 2008, fixant les règles de mise en conformité des constructions et leur achèvement, a eu pour objet la promotion d'un cadre bâti esthétique. Selon son article 2, il est entendu par esthétique, « l'harmonie des formes et la qualité des façades d'une construction ». En outre son article 12 édicte : « L'esthétique du cadre bâti est d'intérêt public ». À ce titre, il est fait obligation de la préserver et de la promouvoir.

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

Les constructions dont les travaux sont entamés ou achevés, après cette date, sans permis de construire ou non conformes à celui-ci, relèvent quant à elles, de la **loi n° 90-29 du 1^{er} décembre 1990**, modifiée et complétée, relative à l'aménagement et à l'urbanisme.



Photo 2-2 : Vues sur des Territoires aux constructions inachevées, encore en chantier.
Source : Auteur



Cinq (5) types de permis de construire sont délivrés dans le cadre de l'application de ce texte de loi, à savoir :

A. Permis d'achèvement : pour :

1. Les constructions conformes au permis de construire délivré antérieurement, et non-achevées dans le délai arrêté (Article 19).
2. Les constructions non-conformes au permis de construire délivré antérieurement, et non-achevées dans le délai arrêté (Article 19).

B. Certificat de conformité: pour les constructions achevées, mais non-conformes au permis de construire délivré antérieurement (Article 20).

C. Permis de construire à titre de régularisation, pour :

- a. Les constructions achevées non-dotées de permis de construire (Article 21).
- b. Les constructions non-achevées et non-dotées de permis de construire (Article 22).

CAS	SITUATIONS	TYPES DE DEMANDES
Non achevées (Articles 19 et 22)	-Avec Permis de Construire conforme (Article 19)	Permis d'Achèvement
	-Avec Permis de Construire non conforme (Article 19)	Permis d'Achèvement
	- Sans Permis de Construire (Article 22)	Permis d'Achèvement à titre de régularisation
Achevées (Articles 20+21)	-Avec Permis de Construire non conforme (Article 20)	Certificat de Conformité
	- Sans Permis de Construire (Article 21)	Permis de Construire à titre de régularisation

Tableau 2-5 : Les Cinq (5) types de permis de construire délivrés dans le cadre de la loi n°08-15. Source : Auteur

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

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

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

La nouvelle prescription arrêtée dans le cadre de **la loi n°08-15 du 20 juillet 2008** réside dans les dispositions de son Article 6 : « Le permis de construire est périmé si la construction n'a pas été entamée dans un délai d'un (1) an à compter de la date de sa délivrance ».

Mais aussi : « **Un certificat de viabilité** et d'aménagement, doit accompagner le dossier de demande de permis de construire ». Qui est ici une nouveauté par rapport aux dispositions de **la loi n°90-29 du 1^{er} décembre 1990** relative à l'aménagement et l'urbanisme.

Cas	Situations	Demande	Dossier
Constructions Non- Achevées (Articles 19+22)	Avec Permis de Construire conforme	Permis d'Achèvement	Pièces Graphiques et écrite du Permis de Construire délivré Etat Descriptif des Travaux à réaliser Photos des façades + l'extérieur. Délais achèvement
	Avec Permis de Construire Non- conforme	Permis d'Achèvement	Pièces Graphiques et écrite du Permis de Construire délivré Génie Civil des Travaux déjà réalisés Pièces Graphiques et écrite des parties modifiées (+ Génie Civil) Photos des façades + l'extérieur. Délais achèvement
	Sans Permis de Construire	Permis de Construire à titre de régularisation	Pièces Graphiques et écrite + Génie Civil prévu dans Permis de Construire (aussi préciser les parties restantes) Photos des façades + l'extérieur. Délais achèvement.
Constructions Achevées (Articles 20+21)	Avec Permis de Construire Non conforme	Certificat de Conformité	Pièces Graphiques et écrite du Permis de Construire délivré Plan de masse tel qu'achevés (1/500) Plans et façades tel qu'achevés 1/50 Plans Génie Civil des Travaux tels réalisés Photos des façades + l'extérieur.
	Sans Permis de Construire	Permis de Construire à titre de régularisation	Pièces Graphiques et écrite + Génie Civil prévu dans Permis de Construire, tels achevés. Etat Descriptif des Travaux tels que réalisés Photos des façades + l'extérieur.

**Tableau 2-6 : Le contenu des dossiers de Permis de Construire des
Cinq (5) cas prescrits par la loi n°08-15. Source : Auteur**

d. Nouveautés du décret exécutif n°15-19 du 25 janvier 2015 abrogeant le décret exécutif n°91-176 du 28 mai 1991 (Loi n° 90-29 du 1^{er} décembre 1990)

Par ailleurs, selon les dispositions de l'article premier du décret exécutif n°15-19 du 25 janvier 2015 fixant les modalités d'instruction et de délivrance des actes d'urbanisme : « Le certificat d'urbanisme, le permis de lotir, le certificat de morcellement, le permis de construire, le certificat de conformité et le permis de démolir, indiqués dans les articles concernés de la loi n°90-29 du 1^{er} décembre 1990, font l'objet quant à leur instruction et leur remise aux demandeurs ».

Aussi, le tableau 2-7 dressé ci-dessous, qui est en fait un état comparatif entre les dispositions du Décret exécutif n°91-176 du 28 mai 1991 et le Décret exécutif n° 15-19 du 25 janvier 2015 ayant abrogé le premier texte, en matière de d'instruction et de remise aux demandeurs, relève les différences et les compléments entre les deux textes.

Parcours de la demande du Permis de Construire	Décret exécutif n°91-176 du 28 mai 1991 (Loi n° 90-29 du 1 ^{er} décembre 1990)	Décret exécutif n° 15-19 du 25 janvier 2015
Objet de la demande	<ul style="list-style-type: none"> - Nouvelle construction - Ou Modification de construction existante (touchant aux gros œuvres ou aux façades donnant sur l'espace public, réalisation de mur de clôture). 	<ul style="list-style-type: none"> - Nouvelle construction - Ou Transformation de construction (emprise au sol, gabarit, façade, vocation ou destination, structure porteuse et réseaux collectifs traversant la propriété).
Constitution du dossier	<ol style="list-style-type: none"> 1- Une copie de l'acte de propriété (ou celle du certificat de possession; ou un acte administratif). 2- Dossier graphique : <ul style="list-style-type: none"> - Plan de situation, échelle 1/2000 à 1/5000. - Plan de masse, échelle 1/200 à 1/500. - Plans des différents niveaux, échelle 1/500 (Pour les projets de transformation de façades ou de gros œuvres, les parties anciennes conservées ou démolies ainsi que, celles projetées, doivent apparaître distinctement). - Façades, coupes, échelle 1/500. - Plans de fondations et des différents planchers de construction, échelle 1/50. - Note de calcul et de dimensionnement de la structure portante de la construction. - Rapport d'expertise sur le dimensionnement de la structure portante de la construction existante. 	<ol style="list-style-type: none"> 1- Une copie de l'acte de propriété (ou celle du certificat de possession; ou un acte administratif ; <ul style="list-style-type: none"> - Ou une copie du statut lorsque le propriétaire ou le mandataire est une personne morale). 2- Dossier graphique : IDEM
Dépôt de la demande du	- La demande de permis de construire et les dossiers qui l'accompagnent sont	IDEM (sauf que le récépissé de dépôt est selon un Modèle type (article 45).

permis de construire	adressés au président de l'assemblée populaire de la commune du lieu d'implantation du projet (article 37), - La date de dépôt de la demande est constatée par un récépissé délivré par le Président de l'Assemblée Populaire Communale.	
Instruction du Permis de Construire	- Lorsque la remise du permis de construire relève de la compétence du P/APC , agissant en tant que représentant de la commune, son service de l'urbanisme est chargé de son instruction (article 40). - Et lorsque la remise relève de la compétence du P/APC en tant que représentant de l'Etat, c'est la Direction de l'urbanisme qui est chargée de l'instruction du dossier et dispose d'un délai de 2 mois pour faire retour de trois (3) exemplaires accompagnés de son avis, à compter de la date de réception du dossier (article 41).	Plusieurs cas se présentent : - Lorsque la remise du permis de construction relève de la compétence du président de l'assemblée populaire communale , l'instruction du dossier se fait par le guichet unique de la commune . - Lorsque la remise du permis de construction relève de la compétence du wali ou du ministre chargé de l'urbanisme , l'instruction du dossier se fait par le guichet unique de la wilaya . - Le service compétent chargé de l'instruction de la demande de permis de construire, recueille, les accords et avis des associations intéressées par le projet (article 47).
Délais d'Instruction	- Le service compétent recueille les accords et les avis, auprès des services publics (article 39). - Si les services publics consultés n'ont pas fait connaître leur réponse dans un délai d'un mois, à compter de la réception de la demande d'avis, ils sont réputés avoir émis un avis favorable.	- Le guichet unique de la commune doit statuer sur les demandes de permis de construire dans un délais de quinze (15) jours suivant la date de dépôt du dossier (article 48). - Le guichet unique de wilaya présidé par le directeur de l'urbanisme ou son représentant doit statuer, sur les demandes dans un délai de quinze (15) jours suivant la date de dépôt du dossier (article 59).
Avis d'Instruction	Le refus doit être motivé, soit parce que : 1. Le projet n'est pas compatible avec le POS approuvé. 2. si le projet de construction n'est pas conforme aux prescriptions du PDAU et/ou de celles édictées en application des dispositions prévues aux règles générales d'aménagement et d'urbanisme. 3. Si la construction est à édifier dans un lotissement, elle ne peut être autorisée que si elle est en conformité avec les prescriptions du permis de lotir et les dispositions contenues dans le dossier de lotissement (article 44).	Le refus doit être motivé, soit parce que : 1. Les dispositions du POS approuvé ou en phase d'approbation ayant dépassé les procédures de l'enquête publique, ou d'un document en tenant lieu. 2. IDEM 3. IDEM, plus : « Toutefois, si le lotissement est couvert par un POS approuvé, c'est le règlement du POS qui est pris en considération. » Et : « Le refus motivé doit être notifié au demandeur » (article 50 et 52).
Recours	-	Le demandeur non convaincu de la réponse qui lui est notifiée, ou en cas de silence de l'autorité compétente dans les délais requis, peut introduire un recours

		contre accusé de réception, auprès de la wilaya. Dans ce cas, le délai de la délivrance ou le refus motivé est de quinze (15) jours. Si le demandeur ne reçoit pas de réponse dans le délai prescrit qui suit le dépôt du recours, un second recours peut être introduit auprès du ministère chargé de l'urbanisme (article 62).
Notification	La décision portant « Permis de construire » doit être notifiée au demandeur dans les trois (3) mois qui suivent le dépôt de sa demande (article 43).	L' arrêté portant permis de construire doit être notifié, dans tous les cas, au demandeur obligatoirement par le président de l'assemblée populaire communale dans les vingt (20) jours suivant le dépôt (article 50).
Durée de Validité du Permis de Construire	1. Le Permis de construire est réputé caduc si la construction n'est achevée dans les délais prescrits par l'arrêté (article 49).	1. IDEM (article 57). 2. Lorsque le permis de construire est délivré en vue de la réalisation d'une ou de plusieurs constructions en une ou plusieurs tranches, il est réputé caduc si la tranche n'est pas achevée dans le délai portant permis de construire (article 57).
Affichage et Consultation	1. La copie de l'arrêté portant permis de construire affichée au siège de l'assemblée populaire communale, autorise toute personne intéressée à consulter jusqu'à l'expiration d'un délai d'un (1) an et d'un (1) mois tous les documents graphiques du dossier de la demande (article 48). 2. Un exemplaire visé est mis à la disposition du public au siège de l'assemblée populaire communale (article 47).	1. IDEM (article 56). 2. IDEM (article 55).
Signalisation	Durant toute la durée du chantier, un panneau visible de l'extérieur, indiquant les références du permis de construire accordé et la nature de la construction, sa hauteur et la surface du terrain, est apposé par le bénéficiaire des travaux. Le panneau doit également prévoir la date d'ouverture du chantier et la date prévue de fin des travaux (article 51).	Plus de détails sur le panneau : « un panneau rectangulaire dont les dimensions sont supérieures à 80 centimètres, visible de l'extérieur et dont le modèle-type » (article 60).

Tableau 2-7 : Nouvelle instruction et délivrance du Permis de Construire. Source : Auteur

2. Certificat d'urbanisme

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

Conformément aux dispositions de l'**article 3** de ce texte, la demande de certificat d'urbanisme doit comporter les indications suivantes :

- a. Une demande manuscrite signée par le demandeur;
- b. Le nom du propriétaire du terrain ;
- c. Un plan de situation permettant la localisation du terrain;
- d. Un plan du terrain précisant les limites du terrain pour ceux situés dans la limite du périmètre urbain.

Cependant, le **certificat d'urbanisme notifié** dans les quinze (15) jours qui suivent le dépôt de la demande et **doit indiquer, selon l'article 4 du ce Décret** :

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

Le tableau 2-8 dressé ci-dessous précise les dispositions nouvelles prescrites par le **décret exécutif n°15-19 du 25 janvier 2015**, quant à l'instruction et la délivrance du certificat d'urbanisme, en comparaison aux dispositions du **décret exécutif n°91-176 du 28 mai 1991**.

Parcours de la demande du certificat d'urbanisme	Décret exécutif n°91-176 du 28 mai 1991 (Décret d'application de la loi n° 90-29 du 1 ^{er} décembre 1990)	Décret exécutif n° 15-19 du 25 janvier 2015
Objet	Le certificat d'urbanisme est délivré à toute personne intéressée indiquant les droits à construire et les servitudes de toutes natures affectant le terrain (article 2).	IDEM (En plus de : « Toute personne intéressée par les mêmes droits à construire affectant le terrain considéré peut obtenir une fiche de renseignements, ne remplaçant pas le certificat d'urbanisme » (article 2).
Constitution du dossier	La demande précise l'identité de la personne intéressée : <ul style="list-style-type: none"> - L'objet de la demande ; - Le nom du propriétaire du terrain ; - L'adresse, la superficie et, si elles existent les références cadastrales ; - Un plan de situation ; - Un plan du terrain établi à l'échelle appropriée (article 3). 	<ul style="list-style-type: none"> ○ Une demande manuscrite signée par le demandeur; ○ Le nom du propriétaire du terrain ; ○ Un plan de situation permettant la localisation du terrain; ○ Un plan du terrain précisant les limites du terrain pour ceux situés dans la limite du périmètre urbain.
Dépôt de la demande du certificat d'urbanisme	- La demande de certificat d'urbanisme et les pièces qui l'accompagnent sont adressées au président de l'assemblée populaire de la commune du lieu d'implantation du projet (article 3).	IDEM (article 3).

<p>Notification du certificat d'urbanisme</p>	<p>Le certificat d'urbanisme doit être notifié dans les deux (2) mois qui suivent le dépôt de la demande. Le certificat d'urbanisme doit indiquer :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les règlements d'aménagement d'urbanisme applicables au terrain. - Les servitudes affectant le terrain. - La desserte du terrain par les réseaux d'infrastructures publiques existants ou prévus (article 4). 	<p>«Le certificat d'urbanisme ou la fiche de renseignements, dont le modèle-type, doit être notifié dans les quinze (15) jours qui suivent la date de dépôt de la demande» (article 4).</p> <p>Le certificat d'urbanisme doit indiquer :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les prescriptions d'aménagement et d'urbanisme applicables au terrain ; - Les servitudes affectant le terrain et autres prescriptions techniques particulières ; - La desserte du terrain par des réseaux d'infrastructures publiques existants ou prévus ; - Les risques naturels pouvant affecter le site concerné et ceux identifiés ou cartographiés pouvant limiter ou exclure la constructibilité du terrain d'implantation du projet, notamment : <ul style="list-style-type: none"> - L'apparition en surface de failles sismiques actives ; - Les mouvements de terrain (glissement, effondrement..) ; - Les risques technologiques constitués par les établissements industriels dangereux, les canalisations de transport de produits pétroliers et de gaz et les lignes de transport d'énergie (article 4).
<p>Durée de Validité du Certificat d'urbanisme</p>	<p>La validité du certificat d'urbanisme est d'une (1) année à compter de la date de sa notification (article 5).</p>	<p>La validité du certificat d'urbanisme est subordonnée à la validité du POS en vigueur ou du PDAU dans le cas de l'absence du POS (article 5). La validité de la fiche de renseignements est de trois (3) mois (article 5).</p>
<p>Recours</p>	<p>Le titulaire du certificat d'urbanisme non convaincu de la réponse qui lui est notifiée, ou en cas de silence de l'autorité compétente dans les délais requis, peut introduire un recours hiérarchique ou introduire une action auprès de la juridiction compétente (article 6).</p>	<p>En cas de silence de l'autorité Délai de la délivrance ou du refus motivé est de 15 jours. Si pas de réponse après le délai prescrit qui suit le 1^{er} recours, réponse favorable ou refus motivé dans un délai de 15 jours après le dépôt du recours. Une action en justice peut être introduite auprès de la juridiction compétente (article 6).</p>

Tableau 2-8 : Nouvelle instruction et délivrance du certificat d'urbanisme. Source : Auteur

3. Permis de Lotir

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

Et selon les dispositions de **l'article 8 de ce même texte**, l'intéressé doit fournir à l'appui de sa demande :

- a. Une copie de **l'acte de propriété**.
- b. **Dossier graphique** : Et selon les dispositions de **l'article 9 de ce Décret**, la demande de permis de lotir est accompagnée d'un dossier comprenant les pièces suivantes :
 - **Plan de situation** établi à une échelle appropriée ;
 - **Plans utiles** à l'échelle 1/200 ou 1/500 comportant les indications suivantes :
 - Limites du terrain et sa superficie ;
 - Courbes de niveau et la surface de nivellement, avec leurs caractéristiques techniques principales et les points de raccordement des voies et réseaux divers ;
 - Délimitation des lots projetés avec le tracé de la voirie, des réseaux d'alimentation en eau potable, d'incendie, d'évacuation des eaux usées ainsi que des réseaux de distribution de gaz, d'électricité, de téléphone et d'éclairage public ;
 - Localisation des aires de stationnement et des espaces libres, et celle des servitudes particulières ;
 - Implantation, la nature et la forme urbaine des constructions projetées y compris celles relatives aux équipements collectifs.
- c. **Une notice** précisant les dispositifs relatifs :
 - Au traitement des eaux résiduaires industrielles de toute substance liquide, des fumées et émissions gazeuses préjudiciable à la santé publique, à l'agriculture ou à l'environnement.
 - Au traitement destiné à débarrasser les fumées et émissions gazeuses de toute substance préjudiciable à la santé publique ;
 - A la limitation du niveau de bruit et d'émission de parasites électromagnétiques, pour les lotissements à usage industriel.
- d. **Une notice** comportant les indications relatives au :
 - La liste des lots et leur superficie respective ;
 - La nature des diverses occupations précisant le nombre de logements, d'emplois et la population totale résidente ;
 - Les besoins induits en eau, gaz, électricité, transport et les modalités de leur satisfaction ;
 - La nature des servitudes et nuisances éventuelles ;
 - Le cas échéant, l'étude d'impact sur l'environnement ;
 - Une étude géotechnique élaborée par un laboratoire agréé.
- e. **Le programme des travaux** indiquant les caractéristiques techniques des ouvrages.
- d. **Un cahier des charges** fixant les obligations les servitudes fonctionnelles et d'intérêt général.

Le tableau 2-9 dressé ci-dessous précise les dispositions nouvelles prescrites par le **décret exécutif n°15-19 du 25 janvier 2015**, quant à l'instruction et la délivrance du permis de lotir, en comparaison aux dispositions du **décret exécutif n°91-176 du 28 mai 1991**.

Parcours de la demande du permis de lotir	Décret exécutif n°91-176 du 28 mai 1991 (Décret d'application de la loi n° 90-29 du 1 ^{er} décembre 1990)	Décret exécutif n° 15-19 du 25 janvier 2015
Objet	Le permis de lotir est exigé pour toute opération de division en deux ou plusieurs lots d'une ou plusieurs propriétés foncières (article 7).	IDEM (article 7).
Constitution du dossier	<ol style="list-style-type: none"> 1- Une copie de l'acte de propriété (article 8). 2- Dossier graphique : <ul style="list-style-type: none"> - Plan de situation, échelle 1/2000 à 1/5000. - Plans utiles, échelle 1/200 à 1/500. - Une notice précisant les dispositifs de traitement des eaux industrielles, des fumées, du niveau de bruit. - Une notice comportant les indications sur les lots. - Le programme des travaux. - Un cahier des charges (article 9). 	<ol style="list-style-type: none"> 1. IDEM (article 8). 2. IDEM (article 9).
Dépôt de la demande de permis de lotir	- La demande de permis de lotir et les dossiers qui l'accompagnent sont adressés au président de l'assemblée populaire de la commune du lieu d'implantation (article 10).	IDEM (article 10).
Instruction du permis de lotir	1. L'instruction porte sur la conformité du projet de lotissement avec les dispositions du plan d'occupation des sols (article 11).	<ol style="list-style-type: none"> 1. IDEM (article 11). 2. L'instruction du dossier se fait au niveau du guichet unique de la commune, dans le cas d'un POS approuvé ou dépassant le stade de l'enquête publique (article 14). 3. En absence d'un POS approuvé ou dépassant le stade de l'enquête publique, l'instruction de la demande se fait au niveau du guichet unique de la wilaya (article 15).
Délivrance du permis de lotir	<ul style="list-style-type: none"> - La délivrance du permis de lotir relève de la compétence du P/APC agissant en tant que représentant de la commune (article 14). - La délivrance du permis de lotir relève de la compétence du P/APC agissant en tant que représentant de l'Etat (article 14). - Selon le cas, le permis de lotir est délivré sous forme d'arrêté de P/APC, du wali territorialement 	<ul style="list-style-type: none"> - Le wali est compétent pour délivrer les permis de lotir des projets d'intérêt local et ceux situés dans des sites non couverts par un POS approuvé. - Le ministre chargé de l'urbanisme est compétent pour délivrer les permis de lotir des projets d'intérêt national. - Le reste des permis est de la compétence du P/APC (article 15).

	compétent ou du ministre chargé de l'urbanisme (article 22).	
Notification	La décision portant permis de lotir doit être notifiée au demandeur dans les trois (3) mois qui suivent le dépôt de la demande, lorsque la remise du permis de lotir relève de la compétence du P/APC, en tant que représentant de la commune et de quatre (4) mois pour les autres cas (article 17).	«L'arrêté portant permis de lotir doit être notifiée au demandeur dans les deux (2) mois qui suivent le dépôt de la demande, lorsque la remise du permis de lotir relève de la compétence du P/APC, en tant que représentant de la commune et de trois (3) mois pour les cas» (article 16).
Durée de Validité du permis de lotir	L'arrêté portant permis de lotir est périmé si les travaux d'aménagement ne sont pas entrepris dans un délai de trois (3) ans à compter de la date de sa notification. Le permis de lotir est réputé caduc si les travaux d'aménagement prescrits ne sont pas achevés dans le délai fixé par l'arrêté qui ne peut excéder une durée de trois (3) années (article 24).	IDEM, en plus de : « si les travaux d'aménagement prescrits ne sont pas achevés dans le délai fixé par l'arrêté, sur la base d'un rapport établi par le bureau d'études fixant les délais de réalisation des travaux et après estimation et évaluation de l'autorité chargée de la délivrance du permis de lotir » (article 30).
Recours	-	Le demandeur du permis de lotir non satisfait de la réponse qui lui est notifiée, ou en cas de silence de l'autorité compétente dans les délais requis, peut introduire un recours contre accusé de réception, auprès de la wilaya. si le demandeur ne reçoit pas de réponse dans le délai prescrit qui suit le dépôt du recours, un second recours peut être introduit auprès du ministre chargé de l'urbanisme (article 31).

Tableau 2-9 : Nouvelle instruction et délivrance du Permis de lotir.

Source : Auteur

Autres dispositions précisées par la loi n°08-15 du 20 juillet 2008 ayant rajouté de nouvelles mentions concernant le permis de lotir, qui n'existaient pas dans la **loi n°90-29 du 1^{er} décembre 1990**, localisées dans les articles 3 et 4 de cette loi :

- **Article 3** : « Est interdite la création d'un lotissement ou d'un groupe d'habitations sans l'obtention préalable d'un permis de lotir » (Cette disposition n'existait pas dans la loi n°90-29).
- **Article 4** : « Est interdite l'édification de toute construction dans tout lotissement créé, si les travaux de viabilité et d'aménagement prévus dans le permis de lotir ne sont pas achevés ».

4. Certificat de Morcellement

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

Conformément aux dispositions de l'article 34 de ce texte, la demande de morcellement doit être formulée par le propriétaire et doit comporter :

- a) **Copie de l'acte de propriété** ;
- b) **Dossier graphique** : Et selon les dispositions de **l'article 35 de ce Décret**, la demande de certificat de morcellement est accompagnée d'un dossier comprenant les pièces suivantes :
 - **Plan de situation** établi à une échelle appropriée permettant la localisation du projet;
 - **Plans utiles** à l'échelle 1/200 ou 1/500 comportant les indications suivantes :
 - Limites du terrain et sa superficie ;
 - Plan de masse des constructions existantes sur le terrain ainsi que la surface totale des planchers et la surface construite au sol ;
 - Indication des réseaux de viabilité desservant le terrain avec les caractéristiques principales ;
 - Proposition de morcellement du terrain ;
 - Destination des lots projetés dans le cadre de la proposition de morcellement.

Le tableau 2-10 dressé ci-dessous précise les dispositions nouvelles prescrites par le **décret exécutif n°15-19 du 25 janvier 2015**, quant à l'instruction et la délivrance du certificat de morcellement, en comparaison aux dispositions du **décret exécutif n°91-176 du 28 mai 1991**.

Parcours de la demande du certificat de morcellement	Décret exécutif n°91-176 du 28 mai 1991 (Décret d'application de la loi n° 90-29 du 1 ^{er} décembre 1990)	Décret exécutif n° 15-19 du 25 janvier 2015
Objet	Le certificat de morcellement est un document qui indique les conditions de possibilité de division d'une propriété foncière en deux ou plusieurs lots (article 26).	IDEM (article 33).
Constitution du dossier	1. Une copie de l'acte de propriété , soit un mandat (article 27). 2- Dossier graphique : - Plan de situation , échelle 1/2000 à 1/5000. - Plans utiles , échelle 1/200 à 1/500, comportant : ○ Les limites du terrain ; ○ Plan de masse des constructions	1. IDEM , en plus de : « soit une copie de statut, lorsque le propriétaire ou le mandataire est une personne morale » (article 34). 2. IDEM (article 35).

	<p>existantes ;</p> <ul style="list-style-type: none"> ○Réseaux de viabilité desservant le terrain ; ○Proposition de morcellement ; ○Destination des lots projetés. (article 28). 	
Dépôt de la demande de certificat de morcellement	- La demande de certificat de morcellement et les dossiers qui l'accompagnent sont adressés au président de l'assemblée populaire de la commune du lieu d'implantation (article 29).	- IDEM (article 36).
Instruction et délivrance du certificat de morcellement	L'instruction et la délivrance du certificat de morcellement se font dans les mêmes formes que celles prévues pour le permis de lotir (article 30).	L'instruction du dossier se fait au niveau du guichet unique de la commune, dans les mêmes formes que celles prévues pour le permis de construire (article 37).
Notification	Le certificat de morcellement doit être notifié dans les deux (2) mois qui suivent le dépôt de la demande, (article 31).	«Le certificat de morcellement dont le modèle type doit être notifié dans un (1) mois qui suit le dépôt de la demande» (article 38).
Durée de Validité du Certificat de morcellement	La validité du certificat de morcellement est d'un (1) an à compter de la date de sa notification (article 31).	La validité du certificat de morcellement est de trois (3) ans à compter de la date de sa notification (article 39).
Recours	-	Le demandeur du certificat de morcellement non satisfait de la réponse qui lui est notifiée, ou en cas de silence de l'autorité compétente dans les délais requis, peut introduire un recours contre accusé de réception, auprès de la wilaya. Dans ce cas, la délivrance ou le refus motivé est de quinze (15) jours . si le demandeur ne reçoit pas de réponse dans le délai prescrit qui suit le dépôt du recours, un second recours peut être introduit auprès du ministre chargé de l'urbanisme contre accusé de réception (article 38).

Tableau 2-10 : Nouvelle instruction et délivrance du Certificat de morcellement. Source : Auteur

5. Certificat de Conformité

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

Aussi, conformément aux dispositions de **l'article 65 de ce texte**, le certificat de conformité vaut permis d'habiter, ou autorisation d'admission du public et du personnel, si la construction est destinée à des fonctions socio-éducatives, aux services, à l'industrie, ou au commerce sous réserve des dispositions législatives et réglementaires en matière d'exploitation d'établissements dangereux, incommodes ou insalubres.

Cependant, la conformité des ouvrages achevés avec les dispositions du permis de construire, est vérifiée par une commission comprenant les représentants dûment habilités du président de l'assemblée populaire communale et du service de l'Etat chargé de l'urbanisme au niveau de la wilaya, ainsi que ceux des autres services intéressés, notamment la protection civile (**Article 66 du Décret exécutif n° 15-19 du 25 janvier 2015**).

Un procès-verbal de récolement est établi séance tenante, Ce procès-verbal mentionne toutes les observations faites et fait ressortir l'avis de la commission sur le degré de conformité constaté. Ce procès-verbal est signé par les membres de la commission le jour même.

Le tableau 2-11 dressé ci-dessous précise les dispositions nouvelles prescrites par le **décret exécutif n°15-19 du 25 janvier 2015**, quant à l'instruction et la délivrance du certificat de conformité, en comparaison aux dispositions du **décret exécutif n°91-176 du 28 mai 1991**.

Parcours de la demande de certificat de conformité	Décret exécutif n°91-176 du 28 mai 1991 (Décret d'application de la loi n° 90-29 du 1 ^{er} décembre 1990)	Décret exécutif n° 15-19 du 25 janvier 2015
Objet	Le bénéficiaire du permis de construire est tenu dès l'achèvement des travaux de construction ainsi que s'il y a lieu, des travaux d'aménagement à sa charge, de se faire délivrer un certificat de conformité des travaux effectués avec les dispositions du permis de construire (article 75 de la loi n°90-29).	IDEM (article 63).
Condition de dépôt de la demande	Le bénéficiaire du permis de construire dépose dans un délai de trente (30) jours à compter de l'achèvement des travaux, une déclaration établie en deux exemplaires attestant cet achèvement au siège de l'assemblée populaire de la commune du lieu de construction contre récépissé de dépôt (article 57),	IDEM , en plus de : « un procès-verbal de réception des travaux établi par l'organisme national de contrôle technique de la construction (CTC) pour les équipements et les constructions à usage d'habitation collective ou les constructions recevant du public, au siège de l'assemblée populaire communale du lieu de construction contre récépissé de dépôt délivré le jour même. » (article 66).
	-	La conformité des ouvrages achevés avec les dispositions du permis de construire porte sur : - l'implantation, - le gabarit, - la vocation, - et les façades de la construction. (article 66).
Instruction du Certificat de	1. La conformité des ouvrages achevés avec les dispositions du permis de construire, est vérifiée par une	1. IDEM (article 66). 2. Le certificat de conformité peut être délivré par tranche, selon les délais

conformité	<p>commission comprenant des représentants de l'APC, l'urbanisme et la protection civile (article 57).</p> <p>2. Un procès-verbal de recollement est établi séance tenante à l'issue du contrôle de conformité. Ce procès-verbal mentionne toutes les observations faites et fait ressortir l'avis de la commission sur le degré de conformité constaté (article 58).</p>	<p>indiqués sur l'arrêté du permis de construire, et dans le cas où les travaux restant ne portent pas préjudice au fonctionnement de la tranche achevée (article 68).</p>
Compétence de Délivrance	<p>La remise du certificat de conformité est de la compétence du président de l'assemblée populaire communale territorialement compétent (article 55).</p>	<p>La remise du certificat de conformité est de la compétence du président de l'assemblée populaire communale territorialement compétent, pour les permis de construire délivrés par celui-ci ou ceux délivrés par le wali territorialement compétent ou le ministre chargé de l'urbanisme (article 64).</p>
Contrôle	<p>Lorsque la déclaration d'achèvement des travaux n'a pas été déposée dans les conditions et délais requis, pour lesquels, par défaut, il peut être fait référence à la date d'achèvement des travaux suivant l'échéance de réalisation prévue au permis de construire, il est procédé d'office au contrôle de leur conformité à l'initiative du président de l'assemblée populaire communale (article 57).</p>	<p>IDEM (article 66).</p>
Recours	<p>En l'absence de toute décision statuant sur la conformité dans les trois (3) mois qui suivent le dépôt de la déclaration d'achèvement de la construction, le pétitionnaire peut saisir d'un recours hiérarchique, par lettre recommandée avec accusé de réception soit, le ministre chargé de l'urbanisme lorsque l'autorité compétente pour délivrer le certificat est le wali, soit le wali dans les autres cas (article 60).</p>	<p>Le demandeur du certificat de conformité non satisfait de la réponse qui lui est notifiée, ou en cas de silence de l'autorité compétente dans les délais requis, peut introduire un recours contre accusé de réception, auprès de la wilaya. Dans ce cas, la délivrance ou le refus motivé est de quinze (15) jours. si le demandeur ne reçoit pas de réponse dans le délai prescrit qui suit le dépôt du recours, un second recours peut être introduit auprès du ministre chargé de l'urbanisme contre accusé de réception (article 69).</p>

Tableau 2-11 : Nouvelle instruction et délivrance du Certificat de conformité.

Source : Auteur

6. Permis de Démolir

En application des dispositions de l'article 60 de la loi n° 90-29 du 1er décembre 1990, susvisée, aucune opération de démolition partielle ou totale d'un immeuble ne peut être entreprise sans l'obtention au préalable d'un permis de démolir, lorsque ledit immeuble est protégé par les dispositions de la loi n° 98-04 du 15 juin 1998, susvisée. (**Article 70 du Décret exécutif n° 15-19 du 25 janvier 2015**).

Conformément aux dispositions de **l'article 72 de ce texte**, la demande de permis de démolir doit être formulée par le propriétaire et doit comporter :

A. Copie de l'acte de propriété ;

Et selon les dispositions **de ce même article**, le dossier joint à la demande de permis de démolir comprend :

B. Plan de situation établi à une échelle appropriée permettant la localisation du projet ;

C. Plan de masse à l'échelle 1/500 ou 1/200 de la construction à démolir;

D. Un rapport et engagement sur le phasage de l'opération de démolition et les moyens à utiliser pour ne pas perturber la stabilité de la zone ;

E. Lorsque la démolition de l'immeuble est à moins de trois (3) mètres des immeubles bâtis avoisinants, **un rapport d'expertise** visé par un ingénieur en génie civil est obligatoire faisant mention de la méthode à utiliser dans l'opération de démolition mécanique ou manuelle, le matériel utilisé et moyens à déployer pour stabiliser les immeubles mitoyens ;

F. Le planning et le délai d'exécution ;

G. Un plan au 1/100 de la construction précisant la partie à démolir et la partie à conserver dans le cas de démolition partielle ;

H. L'affectation éventuelle du site libéré.

Aussi, **les zones où le permis de démolir est obligatoire** sont :

- **Les territoires qui recèlent soit un ensemble de curiosités** naturelles, pittoresques, historiques, culturelles, soit des avantages résultant de leur situation géographique, climatique, géologique ou hydro minéralogique, telles que les ressources thermales ou balnéaires, sont délimités et classés conformément aux dispositions législatives qui leur sont applicables.
- Le permis de démolir est exigé pour toute démolition totale ou partielle d'une construction dans les territoires visés ci-dessus, ou chaque fois que les conditions techniques et de sécurité le commandent.

Le permis de démolir n'est pas nécessaire pour :

1. Les démolitions des immeubles compris dans une **zone de rénovation** et figurant sur la liste des bâtiments à démolir ;
2. Les démolitions prévues par **un plan de sauvegarde et de mise en valeur** et réalisées dans le cadre **d'opérations d'aménagement publiques** ou privées ;
3. Les démolitions imposées par **l'autorité administrative**, dans certaines zones prévues au POS, comme condition de la délivrance d'un permis de construction ;
4. Les démolitions de **bâtiments menaçant ruine** ou les immeubles insalubres ;
5. Les démolitions effectuées en application d'une **décision judiciaire définitive**.

Le tableau 2-12 dressé ci-dessous précise les dispositions nouvelles prescrites par le **décret exécutif n°15-19 du 25 janvier 2015**, quant à l'instruction et la délivrance du permis de

démolir, en comparaison et en complément aux dispositions du **décret exécutif n°91-176 du 28 mai 1991**.

Parcours de la demande de permis de démolir	Décret exécutif n°91-176 du 28 mai 1991 (Décret d'application de la loi n° 90-29 du 1 ^{er} décembre 1990)	Décret exécutif n° 15-19 du 25 janvier 2015
Objet	Aucune opération de démolition partielle ou totale d'un immeuble ne peut-être entreprise sans l'obtention au préalable d'un permis de démolir , lorsque le dit immeuble est situé sur un site classé ou en voie de classement sur la liste du patrimoine historique, architectural, touristique, culturel ou naturel, ou lorsque l'immeuble à démolir est solidaire de constructions mitoyennes (article 61).	Aucune opération de démolition partielle ou totale d'un immeuble ne peut-être entreprise sans l'obtention au préalable d'un permis de démolir , lorsque le dit immeuble est protégé par les dispositions de la loi n°98-04 du 15 juin 1998 (article 70).
Constitution du dossier	<ol style="list-style-type: none"> 1. Une copie de l'acte de propriété, soit un mandat (article 62). 2- Dossier graphique : <ul style="list-style-type: none"> - Plan de situation, échelle 1/2000 à 1/5000. - Plan de masse, échelle 1/500 de la construction à démolir ou à conserver partiellement ; - Exposé détaillé des motifs de l'opération projetée ; - Données sur les conditions actuelles d'utilisation ou d'occupation ; - Importance et la nature des travaux de démolition ; - Expertise technique précisant les conditions de la démolition envisagée. (article 62). 	<ol style="list-style-type: none"> 1. IDEM, en plus de : «soit une copie de statut, lorsque le propriétaire ou le mandataire est une personne morale» (article 72). 2. Dossier graphique : <ul style="list-style-type: none"> - Plan de situation, échelle 1/2000 à 1/5000. - Plan de masse, échelle 1/500 de la construction à démolir; - Rapport et engagement sur le phasage de l'opération de démolition et les moyens à utiliser pour ne pas perturber la stabilité de la zone ; - Lorsque la démolition de l'immeuble est à moins de trois (3) mètres des immeubles bâtis avoisinants, un rapport d'expertise visé par un ingénieur en génie civil est obligatoire faisant mention de la méthode, du matériel et des moyens utilisés pour stabiliser les immeubles avoisinants ; - Planning et délai d'exécution ; - Plan à l'échelle 1/100 de la construction précisant la partie à démolir et la partie à conserver ; - Affectation éventuelle du site libéré (article 72).
Dépôt de la demande de permis de Démolir	- La demande de permis de démolir et les dossiers qui l'accompagnent sont adressés en cinq (5) exemplaires au président de l'assemblée populaire de la commune du lieu d'implantation (article 63).	IDEM : « En trois (3) exemplaires » (article 73).
Instruction du permis de démolir	- La demande est instruite par les services compétents de l'urbanisme de la commune au nom du président	- L'instruction du permis de démolir est instruite par le guichet unique installé

	<p>de l'assemblée populaire communale (article 64).</p> <p>- Le délai d'instruction est de trois (3) mois, à compter de la date de dépôt (article 65).</p>	<p>auprès de la commune (article 74).</p> <p>- Le délai d'instruction est d'un (1) mois, à compter de la date de dépôt (article 75).</p>
Notification du permis de Démolir	<p>Le permis de démolir est notifié par le président de l'assemblée populaire communale (article 69).</p>	<p>Le permis de démolir est notifié par le président de l'assemblée populaire communale, après avis du guichet unique installé au niveau de la commune (article 78).</p>
Affichage et Opposition	<p>1. Le président de l'assemblée populaire communale doit procéder au siège de l'APC à l'affichage du récépissé de dépôt de demande du permis de démolir durant toute la période d'instruction du permis de démolir (article 70).</p> <p>2. Les citoyens peuvent faire opposition par écrit au projet de démolition auprès du P/APC territorialement compétent (article 71).</p>	<p>1. IDEM (article 80).</p> <p>2. IDEM (article 81).</p>
Recours	<p>Le demandeur peut introduire une requête auprès du P/APC une fois passés les délais d'instruction.</p> <p>Si dans délai de trente (30) jours qui suivent l'introduction de la requête aucune réponse ne lui est parvenue, il peut saisir la juridiction compétente (article 72).</p>	<p>Le demandeur du permis de démolir non satisfait de la réponse qui lui est notifiée, ou en cas de silence de l'autorité compétente dans les délais requis, peut introduire un recours contre accuse de réception, auprès de la wilaya. Dans ce cas, la délivrance ou le refus motivé est de quinze (15) jours, si le demandeur ne reçoit pas de réponse dans le délai prescrit qui suit le dépôt du recours, un second recours peut être introduit auprès du ministre chargé de l'urbanisme contre accusé de réception. Les services du ministère répondront favorablement au postulant, ou l'informeront du refus motivé, dans un délai de quinze (15) jours après le dépôt du recours. Une action en justice peut être introduite auprès de la juridiction compétente (article 82).</p>

Tableau 2-12 : Nouvelle instruction et délivrance du Permis de Démolir.

Source : Auteur

2.4.2. Lois sur le développement durable du territoire et de la ville

Actuellement, certaines villes du pays souffrent d'urbanisation anarchique, de non-application des plans d'urbanisme réglementaires, de mitage des terres agricoles, Voici quelques aspects de l'état actuel de la ville:

Ville	Constat
Milieu urbain	<ul style="list-style-type: none"> . Certaines villes ont atteint un seuil de saturation ; . Mitage des terres agricoles ; . Occupation de zones à risques ; . Urbanisation anarchique ; . Non-application des plans d'urbanisme réglementaires ; . Pollution atmosphérique.
Risques majeurs	Risque sismique, inondations, risques technologiques.
Patrimoine culturel et archéologique	Infiltrations des eaux de pluie, effondrements, dégradation.

Tableau 2-13 : Quelques aspects de l'état de la ville

Source : Auteur

Parmi les causes de cet état de dégradation des villes, il est utile de citer la politique d'aménagement et d'urbanisation urbaine qui a souvent adapté la démarche sectorielle, négligeant ses effets sur les équilibres écologiques d'une part et sur la santé publique d'autre part. Notamment, l'implantation des zones industrielles indépendamment du schéma d'aménagement du territoire.

Sur le plan réglementaire, le dispositif juridique a été renforcé par la promulgation de textes de loi.

Texte	Objet
Loi n°03-10 du 10 juillet 2003 relative à la protection de l'environnement dans le cadre du développement durable.	Article 1 : « La présente loi a pour objet de définir les règles de protection de l'environnement dans le cadre du développement durable .
Loi n°01-20 du 12 décembre 2001 relative à l'aménagement et au développement durable.	Article 1 : « Les dispositions de la présente loi définissent les orientations et les instruments d'aménagement du territoire de nature à garantir un développement harmonieux et durable de l'espace national ».
Loi n°02-02 du 05 février 2002 relative à la protection et à la valorisation du littoral.	Article 1 : « La présente loi a pour objet de fixer les dispositions particulières relatives à la protection et à la valorisation du littoral ».
Loi n°02-08 du 08 mai 2002 relative aux conditions de création des villes nouvelles et de leur aménagement.	Article 3 : « La création des villes nouvelles s'inscrit dans la politique nationale d'aménagement et de développement durable du territoire en vue des rééquilibrages de l'armature urbaine que visent les instruments d'aménagement du territoire conformément à la législation en vigueur».
Loi n°06-06 du 20 février 2006 portant loi d'orientation de la ville.	Article 1 : « La présente loi a pour objet de fixer les dispositions particulières visant à définir les éléments de la politique de la ville dans le cadre de la politique de l'aménagement du territoire et du développement durable ».

Loi n°08-15 du 20 juillet 2008 fixant les règles de mise en conformité des constructions et leur achèvement.	Article 1 : « La présente loi a pour objet de fixer les règles de mise en conformité des constructions et de leur achèvement ».
--	--

Tableau 2-14 : Dispositif juridique de renforcement de la politique d'aménagement et d'urbanisation urbaine. Source : Auteur

Nous nous intéresserons particulièrement aux textes de lois liés à l'aménagement du territoire. La première loi ayant concerné l'aménagement du territoire fut la **loi n°87-03 du 27 janvier 1987** relative à l'aménagement du territoire. Ce texte a effectivement défini plusieurs instruments de mise en œuvre de la politique nationale de l'aménagement du territoire, notamment : le Schéma National de l'Aménagement du Territoire (SNAT), le Schéma Régional de l'Aménagement du Territoire (SRAT), et pour un contexte local, le Plan d'aménagement de Wilaya (PAW) et le Plan d'aménagement Communal (PAC).

Selon l'architecte-urbaniste, Tewfik Guerroudj : « En dehors du PAW, ces outils n'ont pas fait l'objet de descriptions suffisantes, en ce qui concerne les modalités de leur élaboration (contenu) ou de leur approbation (mise en vigueur), laissant pour cela aux différents maîtres d'œuvre, dont le principal était l'ANAT (Agence nationale d'aménagement du territoire, créée en 1982), le soin d'établir ces méthodologies ».

Cependant, à l'exception de l'outil « PAC », tous les autres outils ont été reconduits par la **loi n°01-20 du 12 décembre 2001**. En effet, à partir de l'année 2001, de nouvelles préoccupations d'ordre environnemental vont surgir. La politique urbaine locale s'ouvre vers l'extérieur, en adoptant le concept de « développement durable ».

A. La loi n°01-20 du 12 décembre 2001 relative à l'aménagement et au développement durable du territoire¹³

Ce texte a défini les orientations et les instruments d'aménagement du territoire de manière à garantir un développement harmonieux et durable de l'espace national, fondé sur la hiérarchisation d'instruments de mise en œuvre de la politique d'aménagement et de développement durable du territoire (article premier).

Au sens de ce texte, il est entendu par :

1. **Région programme d'aménagement et de développement « RPAD »**: le territoire constitué par plusieurs wilayas limitrophes et présentant des caractéristiques physiques et des vocations de développement similaires ou complémentaires ;
2. **Métropole** : une agglomération urbaine dont la population totalise au moins trois cent mille (300 000) habitants et qui a vocation, outre ses fonctions régionales et nationales, à développer des fonctions internationales ;
3. **Aire métropolitaine** : le territoire qu'il faut prendre en considération afin de maîtriser et organiser le développement d'une métropole ;

¹³- Journal Officiel de la république Algérienne « JORA » n°77/2001.

- 4. Zone sensible :** un espace écologiquement fragile où des actions de développement ne peuvent être menées sans tenir compte de sa spécificité.

La politique nationale d'aménagement et de développement durable du territoire vise un développement harmonieux de l'ensemble du territoire national, selon les spécificités et les atouts de chaque espace régional. Elle retient comme finalités:

- 1- Création de conditions favorables** au développement de la richesse nationale et de l'emploi;
- 2- Egalité des chances de promotion** et d'épanouissement entre tous les citoyens;
- 3- Incitation à la répartition appropriée**, entre les régions et les territoires, des bases et moyens de développement en visant l'allègement des pressions sur le littoral, les métropoles et les grandes villes et la promotion des zones de montagne, des régions des hauts plateaux et du sud.
- 4- Soutien et dynamisation des milieux ruraux**, des territoires, des régions et des zones en difficulté, pour la stabilisation de leurs populations;
- 5- Rééquilibrage de l'armature urbaine et la promotion des fonctions** régionales, nationales et internationales, des métropoles et des grandes villes.
- 6- Protection et valorisation des espaces** et des ensembles écologiquement et économiquement sensibles;
- 7- Protection des territoires et des populations** contre les risques liés aux aléas naturels;
- 8- Protection, mise en valeur et utilisation rationnelle des ressources** patrimoniales, naturelles et culturelles et leur préservation **pour les générations futures.**

Aussi, plusieurs instruments de planification urbaine ont été reconduits, et de nouveaux instruments ont été également définis, il s'agit du :

- 1. Schéma National de l'Aménagement du territoire « SNAT »**, qui traduit, pour l'ensemble du territoire national, les orientations et les prescriptions stratégiques fondamentales de la politique nationale d'aménagement et de développement durable du territoire.
Le SNAT constitue le cadre de référence pour l'action des pouvoirs publics avec la détermination des principes et actions d'organisation spatiale relatifs aux zones du patrimoine historique et culturel.
Le SNAT établit les principes régissant la localisation des grandes infrastructures de transport, des grands équipements et des services collectifs d'intérêt national. Il est institué des Schémas directeurs des grandes infrastructures et des services collectifs d'intérêt national qui sont les instruments de mise en œuvre du SNAT.
- 2. Schéma Directeur d'aménagement du littoral « SDAL »**, (article 44).
- 3. Schéma Régional de l'Aménagement du territoire « SRAT »** (article 49) qui précisent en conformité avec le schéma national d'aménagement du territoire, les orientations et les prescriptions spécifiques à chaque région programme. Les schémas

régionaux concernés par les zones littorales et côtières prennent également en charge les prescriptions du schéma directeur d'aménagement du littoral « SDAL ».

Le SRAT prescrit pour la « région programme d'aménagement et de développement durable du territoire », les actions de préservation, de valorisation et de promotion de pôles de développement. Les objectifs du SRAT sont instaurés lors de la conférence régionale d'aménagement du territoire pour chaque région par le biais d'une commission spécifique.

4. **Schéma Directeur d'Aménagement d'Aire Métropolitaine « SDAAM »**, qui se substitue au plan d'aménagement des territoires de wilaya, pour les aires métropolitaines définies par le schéma national d'aménagement du territoire.
5. **Plan d'Aménagement du territoire de Wilaya « PATW »** (article 53), qui précise et valorise, en conformité avec le schéma régional d'aménagement du territoire concerné, les prescriptions spécifiques à chaque territoire de wilaya, en matière notamment d'organisation des services publics, d'aires communales de développement, d'environnement, de hiérarchie et de seuils relatifs à l'armature urbaine.

De même **des instruments financiers de la politique d'aménagement du territoire** ont été mis en place, il s'agit de mesures incitatives définies dans le cadre des lois de finances telles les aides et les subventions financières ainsi que des mesures dissuasives d'ordre économique et fiscal qui sont prises en compte dans le cadre de ces mêmes lois, mais uniquement pour la réalisation des grandes infrastructures et des services collectifs d'intérêts national.

Cette même loi va susciter la création d'associations agissant pour la protection de l'environnement et du patrimoine.

Selon les dispositions de **l'article 4 de ce texte**, l'une des finalités de cette loi est la protection, la mise en valeur et l'utilisation rationnelle des ressources patrimoniales, naturelles et culturelles et leurs préservations pour les générations futures.

La loi n°01-20 est une loi majeure ayant tenté d'introduire l'approche **préventive des risques naturels et technologiques**, dans la pratique de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme, en Algérie :

- Aussi, conformément aux **dispositions de son article 4**, ayant précisé parmi ses objectifs : « La protection des territoires et des populations contre les risques liés aux aléas naturels ».
- Mais aussi, selon les **dispositions de son article 49**, prescrivant les orientations fondamentales du SRAT, celles relatives : « aux atouts, vocations principales et vulnérabilités spécifiques de l'espace considéré ».
- Notons que tous les **plans** institutionnalisés en tant qu'instruments **d'aménagement du territoire (SNAT, SDAL, PAW)**, sont appelés à déterminer la répartition **des activités socio-économiques**. Ce qui suppose au préalable la **connaissance des caractéristiques** spécifiques du **territoire** en termes de **vulnérabilité** et de probabilité **de risques naturels ou technologiques**.

En somme, le développement du territoire ne peut être durable qu'en s'appuyant sur les outils suscités (schémas, plans) exprimant une politique globale de développement. Cependant, la mise en œuvre de ces outils rencontre souvent des difficultés liées aux modalités administratives, aux logiques sectorielles et à la délimitation des domaines de compétence des institutions publiques.

B. La Loi n°02-02 du 5 février 2002 relative à la protection et à la valorisation du littoral

Ce texte a eu pour objet l'élaboration et la mise en œuvre d'une politique nationale spécifique d'aménagement et de protection du littoral. Son article premier stipule : « La présente loi a pour objet de fixer les dispositions particulières relatives à la protection et à la valorisation du littoral ». Cette loi a défini le littoral englobant l'ensemble des îles, des îlots, le plateau continental ainsi qu'une bande de terre d'une largeur minimale de huit cent (800) mètres, longeant la mer et incluant :

3. Les versants de collines et des montagnes, visibles de la mer et n'étant pas séparés du rivage par une plaine littorale;
4. Les plaines littorales de moins de trois (3) kilomètres de profondeur à partir des plus hautes eaux maritimes;
5. L'intégralité des massifs forestiers;
6. Les terres à vocation agricole;
7. L'intégralité des zones humides et leurs rivages dont une partie se situe sur le littoral à partir des plus hautes eaux maritimes;
8. Les sites présentant un caractère paysager, culturel ou historique.

Le littoral, selon les dispositions de l'article 8 de cette loi, comprend une zone spécifique qui fait l'objet de mesures générales de protection et de valorisation. Cette zone est dénommée « zone côtière » et est constituée par :

- A. Le rivage naturel ;
- B. Les îles et les îlots ;
- C. Les eaux intérieures maritimes ;
- D. Le sol et le sous-sol de la mer territoriale.

Les dispositions générales de cette loi interdisent l'atteinte à l'état naturel du littoral qui doit être protégé et mis en valeur en fonction de sa vocation.

Conformément aux dispositions de l'article 7 de cette loi, trois (03) bandes dans le littoral, ont été délimitées. Conformément à la figure 2-39, on distingue :

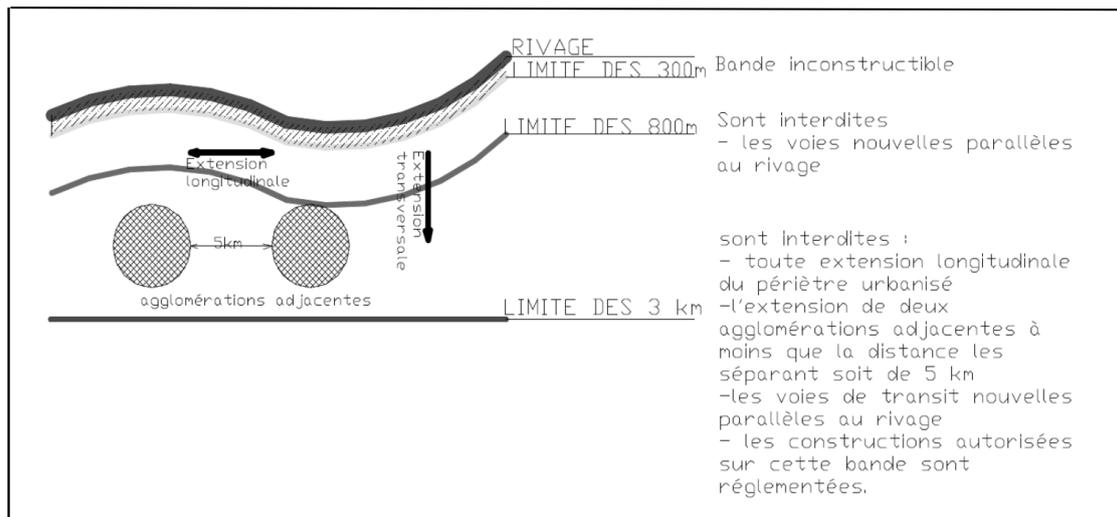


Fig. 2-37 : Bandes du littoral délimitées par la loi n°02-02 du 5 février 2002

Source : Kacemi. M, « Recommandations pour l'élaboration des PDAU et des POS dans les zones littorales », Dar El Gharb, Oran, 2004, p.54

1. **Bande inconstructible des cent (100) mètres**, dont la largeur peut atteindre trois cents (300) mètres, à partir du rivage pour des motifs liés au caractère sensible du milieu côtier. La circulation ainsi que le stationnement des véhicules y sont interdits.
2. **Bande des huit cents (800) mètres**, dans laquelle sont interdites les voies carrossables nouvelles parallèles au rivage.
3. **Bande des trois (3) kilomètres**, dans laquelle sont interdites:
 - Toute extension longitudinale du périmètre urbanisé;
 - L'extension de deux agglomérations adjacentes situées sur le littoral à moins que la distance les séparant soit de cinq (5) kilomètres au moins;
 - Les voies de transit nouvelles parallèles au rivage ;

Par ailleurs,

- Les constructions et les occupations du sol directement liées aux fonctions des activités économiques autorisées par les instruments d'urbanisme sont réglementées.

Cette loi a également institué le « **Plan d'aménagement côtier** » (PAC), qui a pour objet de délimiter l'espace littoral et d'identifier les différentes sources et formes de pollution et d'érosion.

En outre, selon les dispositions de cette loi, il a été arrêté que :

- 26 Les agglomérations de plus de cent mille (100 000) habitants doivent disposer d'une station d'épuration des eaux usées.
- 27 Les agglomérations de moins de cent mille (100 000) habitants doivent disposer de procédés et de système d'épuration des eaux usées.

C- La loi n° 06-06 du 20 Février 2006 portant loi d'orientation de la ville¹⁴

Cette loi intervient à une échelle plus réduite, la ville¹⁵. Elle a pour objet de fixer les dispositions particulières visant à définir les éléments de la politique de la ville dans le cadre de la politique de l'aménagement du territoire et du développement durable. La politique de la ville est conçue et élaborée suivant un processus concerté et coordonné.

Selon les dispositions de ce texte, notamment son article 2, les principes généraux de la politique de la ville sont au nombre de onze (11), il s'agit de : la Coordination et la concertation – la Déconcentration – la Décentralisation – la Gestion de proximité - le Développement humain – le Développement durable – la Bonne gouvernance – l'Information– la Culture - la Préservation – l'Equité sociale.

- 1. Coordination et concertation** : selon lesquelles les différents secteurs et acteurs concernés œuvrent ensemble pour la réalisation d'une politique de la ville organisée de manière cohérente et optimale, à partir des choix arrêtés par l'Etat et ses arbitrages communs.
- 2. Déconcentration** : selon laquelle des missions et attributions sectorielles sont confiées au niveau local aux représentants de l'Etat.
- 3. Décentralisation** : selon laquelle les collectivités locales disposent de pouvoirs et d'attributions qui leur sont dévolus par la loi.
- 4. Gestion de proximité** : selon laquelle sont recherchés et mis en place les supports et procédés destinés à associer, directement ou par le biais du mouvement associatif, le citoyen à la gestion des programmes et actions concernant son cadre de vie et d'en apprécier et évaluer les effets engendrés.
- 5. Développement humain** : selon lequel l'Homme est considéré comme la principale richesse et la finalité de tout développement.
- 6. Développement durable** : selon lequel la politique de la ville contribue au développement qui satisfait les besoins actuels, sans compromettre les besoins des générations futures.
- 7. Bonne gouvernance** : selon laquelle l'administration est à l'écoute du citoyen et agit dans l'intérêt général dans un cadre transparent.
- 8. Information** : selon laquelle les citoyens sont informés, de manière permanente, sur la situation de leur ville, sur son évolution et sur ses perspectives.
- 9. Culture** : selon laquelle la ville représente un espace de création, d'expression culturelle, dans le cadre des valeurs nationales.
- 10. Préservation** : selon laquelle le patrimoine matériel et immatériel de la ville doit être sauvegardé, préservé, protégé et valorisé.

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

¹⁵ - Et ce en comparaison avec la loi n°01-20 du 12 décembre 2001, relative à l'aménagement et au développement durable du territoire national.

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

Aussi, selon les dispositions de son article 3, il est entendu au sens de la présente loi par :

1. **Ville** : toute agglomération urbaine ayant une taille de population et disposant de fonctions administratives, économiques, sociales et culturelles.
2. **Economie urbaine** : toutes activités de production de biens et de services localisées dans le milieu urbain ou dans son aire d'influence.
3. **Contrat de développement de la ville** : une convention souscrite par une ou plusieurs collectivités territoriales, et un ou plusieurs acteurs ou partenaires économiques, dans le cadre des actions et programmes réalisés au titre de la politique de la ville.

Et selon les dispositions de son article 4, outre la métropole, l'aire métropolitaine, la grande ville, la ville nouvelle et la zone urbaine sensible, définies par la législation en vigueur, il est entendu au sens de la présente loi par :

1. **Une ville moyenne** : l'agglomération urbaine dont la population est comprise entre cinquante mille (50.000) et cent mille (100.000) habitants.
2. **Une petite ville** : l'agglomération urbaine dont la population est comprise entre vingt mille (20.000) et cinquante mille (50.000) habitants.
3. **Une agglomération urbaine** : l'espace urbain qui abrite une population agglomérée d'au moins cinq mille (5.000) habitants.
4. **Un quartier** : partie de la ville délimitée sur la base d'une combinaison de données relatives à l'état du tissu urbain, de sa structure, de sa composition et du nombre d'habitants y résidant.

La politique de la ville, conçue comme un ensemble pluridimensionnel, plurisectoriel et multilatéral vise à réaliser le développement durable et se concrétise à travers plusieurs volets : le volet du développement durable, l'économie urbaine, l'urbain, la culture, le social, la gestion et l'institutionnel. Chaque volet susvisé comporte des objectifs précis intégrés à l'action globale à mettre en œuvre.

Conformément aux dispositions de l'article 9 de ce texte, le volet urbain et culturel a pour objectif de maîtriser la croissance de la ville en préservant les terres agricoles, les zones du littoral et les zones protégées, en assurant :

- La correction des déséquilibres urbains ;
- La restructuration, la réhabilitation et la modernisation du tissu urbain pour le rendre fonctionnel ;
- La préservation et la valorisation du patrimoine culturel, historique et architectural de la ville ;
- La promotion et la préservation des espaces publics et des espaces verts ;
- Le renforcement et le développement des équipements urbains ;
- La promotion des moyens de transport en vue de faciliter la mobilité urbaine ;

- La mise en œuvre d'actions foncières prenant en compte la fonctionnalité de la ville ;
- La promotion et le développement du cadastre.

Selon les dispositions de l'article 10, le volet social a pour objectif l'amélioration des conditions et du cadre de vie de la population en assurant :

- La lutte contre la dégradation des conditions de vie dans les quartiers ;
- La promotion de la solidarité urbaine et la cohésion sociale ;
- La promotion et le développement des activités touristiques, culturelles, sportives et de loisirs ;
- La promotion et la préservation de l'hygiène et la santé publiques ;
- La prévention de la délinquance urbaine ;
- Le renforcement des équipements sociaux et collectifs.

Au sens de l'article 19 de cette loi, les instruments de planification spatiale et urbaine sont :

- Le schéma national d'aménagement du territoire « **SNAT** » ;
- Le schéma régional de la région programme « **SRAT** » ;
- Le schéma directeur d'aménagement d'aires métropolitaines « **SDAAM** » ;
- Le plan d'aménagement de la wilaya « **PAW** » ;
- Le plan directeur d'aménagement et d'urbanisme « **PDAU** » ;
- Le plan d'occupation des sols « **POS** » ;
- Le plan d'aménagement de la ville nouvelle « **PAVN** » ;
- Le plan permanent de sauvegarde et de mise en valeur des secteurs « **PPSMVSS** » ;
- Le plan de protection et de mise en valeur des sites archéologiques et leur zone de protection « **PPMVSA** » ;
- Le plan général d'aménagement des parcs nationaux « **PGAPN** ».

Ce texte a reconduit et défini des instruments de planification spatiale et urbaine suivants:

1. Le Schéma National d'Aménagement du Territoire « **SNAT** » ;
2. Le Schéma Régional d'Aménagement du Territoire « **SRAT** » ;
3. Le Schéma Directeur d'Aménagement d'Aire Métropolitaine « **SDAAM** » ;
4. Le Plan d'Aménagement de Wilaya « **PAW** » ;
5. Le Plan Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme « **PDAU** » ;
6. Le Plan d'Aménagement des Villes Nouvelles « **PAVN** » ;
7. Le Plan Permanent de Sauvegarde et de Mise en Valeur des Secteurs Sauvegardés « **PPSMVSS** ».

Cette loi a défini également, d'autres instruments de gestion:

1. **Les instruments de partenariat** : entre deux ou plusieurs villes pour la réalisation d'équipements et infrastructures urbains.
2. **Les instruments d'information**, de suivi et d'évaluation : par le biais d'instruments et par la « Journée nationale de la ville » et le « Prix de la République » décerné à la plus belle ville d'Algérie.

3. **Les instruments de financement** : prise en charge de l'Etat, de toutes les études et actions engagées par les pouvoirs publics.
4. **L'observatoire national** de la ville : chargé du suivi de la mise en œuvre de la politique de la ville.

Par ailleurs, les villes sont classées, d'après ce texte, selon la taille de leur population, telles : la métropole, l'aire métropolitaine, la grande ville, la ville nouvelle et la zone urbaine sensible définis par la **loi n°01-20 du 12 décembre 2001**, ce texte a défini la ville moyenne, la petite ville, une agglomération urbaine et un quartier. Et innovation de ce texte, outre ce classement, les villes sont classées, selon leurs fonctions et leur rayonnement particulièrement, leur patrimoine historique, culturel et architectural.

D. La loi n° 08-15 du 20 juillet 2008 fixant les règles de mise en conformité des constructions et leur achèvement¹⁶

Selon les dispositions de l'article premier de cette loi, ses objectifs sont de:

- Mettre un terme à l'état de non-achèvement des constructions ;
- Mettre en conformité les constructions réalisées ou en cours de réalisation antérieurement à la promulgation de la présente loi ;
- Fixer les conditions d'occupation et/ou d'exploitation des constructions ;
- Promouvoir un cadre bâti esthétique et harmonieusement aménagé ;
- Instituer des mesures coercitives en matière de non-respect des délais de construction et des règles d'urbanisme.

Cette loi comporte 95 Articles réparties selon le tableau 2-15, comme ce qui suit :

Loi	Nombre d'Articles	Portée/Aboutissement
Loi n° 08-15 du 20 juillet 2008	13 Articles	Dispositions générales
	48 Articles	Mise en conformité des constructions
	31 Articles	Dispositions pénales
	03 Articles	Dispositions finales

Tableau 2-15 : Structure de la loi n°08-15 du 20 juillet 2008.

Source : Auteur

Selon les dispositions de l'article 2 de ce texte, treize (13) mentions ont été définies, il s'agit de : la Construction – l'Occupation – l'exploitation - l'Achèvement de la construction - la

¹⁶- Journal Officiel de la république Algérienne « JORA » n°44/2008.

Mise en conformité – le Cadre bâti – l'Esthétique – le Lotissement – le Groupe d'habitations - les Viabilités – l'Aménagement – la Surface bâtie – le Permis d'achèvement.

- 1- **Construction** : tout édifice ou ouvrage dont l'usage est destiné à l'habitation, à l'équipement, à l'activité commerciale, à la production industrielle et traditionnelle, à la production agricole ou aux services.
- 2- **Occupation** : toute utilisation ou exploitation d'une construction, conformément à la destination qui lui est affectée.
- 3- **Exploitation** : l'exercice d'une activité de commerce, de services, de tourisme, d'industrie ou d'artisanat.
- 4- **Achèvement de la construction** : la réalisation complète de l'ossature, des façades, des viabilités et des aménagements y afférents.
- 5- **Mise en conformité** : c'est l'acte administratif par lequel est régularisée toute construction achevée ou non achevée au regard de la législation et de la réglementation relative à l'occupation des sols et aux règles d'urbanisme.
- 6- **Cadre bâti** : ensemble de constructions et d'espaces extérieurs publics, agencés selon les dispositions des instruments d'urbanisme.
- 7- **Esthétique** : l'harmonie des formes et la qualité des façades d'une construction y compris celle des espaces extérieurs.
- 8- **Lotissement** : la division pour la vente, la location ou le partage d'une propriété foncière en deux ou plusieurs lots destinés à la construction pour usage conforme aux prescriptions du plan d'urbanisme.
- 9- **Groupe d'habitations** : constituent un groupe d'habitations et de constructions individuelles ou groupées à usage d'habitation, édifiées sur une seule ou sur plusieurs parcelles contiguës ou voisines, simultanément ou successivement par le propriétaire ou les copropriétaires de la ou des parcelles en question.
- 10- **Viabilités** : les voies routières et piétonnières et leurs dépendances, les réseaux d'alimentation en eau potable et le réseau incendie, les canalisations d'assainissement, les conduits et les installations d'électricité, de gaz et de télécommunications qui desservent les constructions.
- 11- **Aménagement** : les travaux de traitement de surface des sols, de consolidation des talus, de plantation d'arbres, de pose de mobiliers urbains, de réalisation des espaces verts et de construction de clôture.
- 12- **Surface bâtie** : la surface au sol construite augmentée de la voie d'accès et des aires de dépendance extérieures.
- 13- **Permis d'achèvement** : l'acte d'urbanisme nécessaire pour procéder à l'achèvement d'une construction avant son occupation ou son exploitation.

La section I du chapitre II a concerné les modalités de mise en conformité des constructions, tandis que la section III a fixé les modalités de reprise des travaux d'achèvement des

constructions. Par ailleurs, la section I du chapitre III a concerné la constatation des infractions et la section II a précisé les sanctions.

Toutefois, selon la situation, on distingue plusieurs types de sanctions, édictées par les dispositions des articles 74, 75 et 88 :

Article 74 : « Est puni d'un emprisonnement de six (6) mois à deux (2) ans et d'une amende de cent mille (100.000) dinars à un million (1.000.000) de dinars, quiconque crée un lotissement ou un groupe d'habitations sans permis de lotir. En cas de récidive, la peine est portée au double ».

Article 75 : « Est puni d'une amende de cent mille (100.000) dinars à un million (1.000.000) de dinars, quiconque édifie une construction dans un lotissement non pourvu d'un permis de lotir. En cas de récidive, l'amende est portée au double ».

Article 88 : « Est puni d'une amende de cinquante mille (50.000) dinars à cent mille (100.000) dinars, quiconque procède au branchement illégal, provisoire ou définitif de la construction aux réseaux de viabilité publics sans l'obtention préalable, respectivement, du permis de construire ou du certificat de conformité ».

« Est puni de la même peine, prévue à l'alinéa ci-dessus, l'entrepreneur qui a exécuté les travaux de branchement ou le préposé de l'organisme qui a autorisé ce branchement. En cas de récidive, l'amende est portée au double. La juridiction peut ordonner, aux frais du contrevenant, la remise des lieux en leur état initial ».

Un (1) décret d'application a été mis en place suite à la promulgation de la loi n°08-15, il s'agit du **Décret exécutif n°09-154 du 09 mai 2009**¹⁷

Par ailleurs, en 2004, de la même manière que la **loi n°04-05 du 14 juillet 2004** est venue modifier et compléter les dispositions de la **loi n°90-29 du 1^{er} décembre 1990**, en matière de prise en compte des aléas naturels et technologiques dans l'instruction des actes d'urbanisme, la **loi n°08-15 du 20 juillet 2008** est venue modifier et compléter ce même texte, dans une perspective de la promotion d'un cadre bâti esthétique et harmonieusement aménagé, jugeant que l'esthétique des façades est d'intérêt avant tout d'ordre public.

Le tableau 2-16, dressé ci-dessous, est une comparaison entre **la loi n°90-29 du 1^{er} décembre 1990** et **la loi n°08-15 du 20 juillet 2008**, notamment en matière d'instruction des actes d'urbanisme.

Ce tableau localise les articles concernant chaque acte d'urbanisme, par rapport aux deux (2) textes de loi : en matière de « définition de l'acte », « le contenu des dossiers à fournir » ainsi que « la validité de l'acte d'urbanisme ». Le tableau montre que le certificat de viabilité est une innovation de la **loi n°08-15 du 20 juillet 2008**. Il montre aussi que seuls le « Permis de Construire », le « Permis de Lotir » et le « Certificat de Morcellement » ont été concernés par des modifications dans le cadre de la **loi n°08-15 du 20 juillet 2008**.

¹⁷ Journal Officiel de la République Algérienne « JORA » n°27/2009.

Actes d'Urbanisme Loi n°90-29 du 1-12-1990 Loi n°08-15 du 20-7-2008	Objet Loi n° 90-29 du 1^{er} décembre 1990 Loi n° 08-15 du 20 juillet 2008	Dossiers tels que prescrits par le Décret exécutif n° 15-19 du 25 janvier 2015	Validité prescrite par le Décret exécutif n° 15-19 du 25 janvier 2015
Permis de Construire Loi n°90/29 Article 52	« Permis de Construire exigé pour/constructions quel que soit l'usage extensions-Gros Œuvres-modifications-murs de soutènements-clôtures » (Article 52).	<ol style="list-style-type: none"> 1. Acte propriété ou Certificat de possession ou mandat ou Acte administratif (Article 34). 2. Dossier administratif 3. Dossier architectural 4. Dossier technique. 	Mentionné sur l'arrêté de Permis de Construire
Loi n°08/15 Article 11	« Permis de Construire peut être délivré pour une ou plusieurs constructions en une ou plusieurs tranches » (Article 11).		
Permis de Lotir Loi n°90-29 Article 57	« Permis de Lotir exigé par toute opération de division en 02 ou plusieurs lots, d'une ou plusieurs propriétés foncières quel que soit la localisation » (Article 57).	<ol style="list-style-type: none"> 1. Acte de propriété ou mandat (Article 08 et Article 09). 2. Plan situation, échelle : 1/2000 ou 1/5000. 3. Plans utiles, échelle : 1/200 ou 1/500. 4. Une notice précisant les dispositifs de traitement des eaux industrielles, des fumées, du niveau de bruit. 5. Une notice comportant les indications sur les lots. 6. Le programme des travaux. 7. Un cahier des charges (article 9). 	Délivré dans 02 mois après dépôt (Article 16) A l'achèvement des travaux de viabilité et d'aménagement une demande de délivrance d'un certificat de viabilité (Article 23). Périmé si travaux non entrepris dans un délai de 3 ans ou suivant délais prescrit sur Arrêté (Article 30)
Loi n°08-15 Article 04	« Est interdite toute construction dans tout lotissement si les travaux de viabilité ne sont pas achevés » (Article 04).		
Permis de Démolir	« Permis de Démolir est exigé par	1. Acte propriété ou Certificat de possession	Périmé si travaux non

Loi n°90-29 Article 60	toute opération de démolition ou chaque fois que les conditions techniques et de sécurité le commandent ».	ou mandat ou Acte administratif (Article 62). 2. Plan situation , échelle : 1/2000 ou 1/5000. 3. Plan masse , échelle : 1/500.	entrepris dans 3 ans – ou – suspendus pendant 1 an (Article 85)
Certificat de Morcellement Loi n° 90/29 Article 59	« A la demande, il est délivré un Certificat de Morcellement pour toute opération de division en 02 ou plusieurs lots d'un foncier bâti. Le Certificat de Morcellement ne vaut pas Certificat d'Urbanisme ».	1. Acte propriété ou Certificat de possession ou mandat ou Acte administratif (Article 27). 2. Plan situation , échelle : 1/2000 ou 1/5000 (Article 28). 3. Plans utiles , échelle : 1/200 ou 1/500 (Article 2).	03 ans (Article 39)
Certificat de Conformité Loi n°90-29 Article 75	« A leurs achèvements la conformité des travaux avec le permis de construction est constatée par un Certificat de Conformité » (Article 75).	1. Demande (Article 54) 2. Vaut permis d'habiter (Article 56).	L'intéressé dispose un délai qui ne peut excéder trois (3) mois, pour procéder à la mise en conformité (Article 68).
Loi n°08-15 Article 11	« Peut être délivré selon la tranche réalisée » (Article 11).		
Certificat d'Urbanisme Loi n°90-29 Article 51	« Toute personne intéressée peut demander un Certificat d'urbanisme qui indique les Droits de construire, les servitudes affectant le terrain ».	1. Adresse , superficie, références cadastrales (Article 03) 2. Plan de situation 3. Plan du terrain à une échelle approprié.	Sa validité est subordonnée à la validité du POS en vigueur ou du PDAU ins le cas de l'absence du POS (Article 5)
Certificat de Viabilité Loi n°08-15 Article 04	« Un Certificat de viabilité attestant l'achèvement des travaux doit accompagner le Permis de Construire ».	1. L'acte de vente ou de location (Article 25).	-

Tableau 2-16 : la localisation des articles définissant les actes d'urbanisme, leurs contenus et leurs validités, par rapport aux deux (2) textes de **loi n° 90-29 du 1^{er} décembre 1990** et **n°08-15 du 20 juillet 2008**. Source : Auteur

2.4.3. Lois sur la Protection du patrimoine bâti

A. Conventions et accords ratifiés par l'Etat

Au niveau international, l'Algérie a ratifié la convention du patrimoine mondial de l'UNESCO en 1973. Elle participe au programme « Euromed Heritage », initié en 1998, lié à la mise en valeur et à la protection du patrimoine bâti, partagé par les différents pays méditerranéens. Elle a conçu la déclaration d'Alger sur la diversité culturelle et la sauvegarde des identités et des patrimoines des peuples, adoptée en 2004. Elle participe également au projet « Archimède » adopté en 2005, portant sur la conservation et la rénovation des quartiers anciens, associant 07 villes méditerranéennes, les villes concernées par ce projet sont : Bordeaux, Genova, Venise, Istanbul, El mina et Beyrouth et notamment Oran. Cependant, au niveau local, l'**Ordonnance n°67-281 du 20 décembre 1967** relative aux fouilles et à la protection des sites et des monuments historiques et naturels, a été le premier texte réglementaire ayant donné un cadre légal à la question du patrimoine culturel, en Algérie.

B. Textes législatifs de protection du patrimoine bâti

1. Ordonnance n°67-281 du 20 décembre 1967 relative aux fouilles et à la protection des sites et des monuments historiques et naturels

Cette ordonnance a eu pour objet la définition des sites et des monuments historiques et naturels, ainsi que leur identification se faisant suivant des principes d'un classement rigoureux et selon une procédure classique.

Ainsi l'**article 25** stipule : « **Les sites et monuments sont classés à la demande soit de leur propriétaires publics ou privés, soit sur l'initiative de l'Etat ...** ». Dans le sous-titre I de l'ordonnance intitulé : « Des sites et monuments historiques immobiliers », l'**article 20** précise : « **Un site historique est un ensemble d'immeubles urbains ou ruraux présentant un intérêt national** ». Des articles au nombre de 26 (de l'article 23 à l'article 48) réglementent et ordonnent les données inhérentes au classement, tandis que les articles 22 à 27 consacrent le principe et les articles 28 à 33 en définissent la procédure et les conditions de mise en œuvre du classement.

Enfin, les articles 34 à 48 réglementent les effets du classement et les dispositions prises dans le contexte, dans l'objectif d'en garantir l'application. Ainsi l'**article 38** stipule : « **Les sites et monuments classés ou proposés au classement quels qu'en soient les propriétaires, ne peuvent être, soit en totalité, soit partiellement ni déplacés ni détruits ...** ».

Le caractère d'inaliénabilité des sites historiques est mis en exergue par l'**article 39** : « **Nul ne peut acquérir de droit par prescription sur tout ou partie d'un site ou monument classé** ». Aucune autorité quelle qu'elle soit à l'exclusion du ministère chargé des arts, ne pourrait prendre l'initiative de leur désaffectation. De même qu'aucune construction nouvelle ne peut s'y adosser, ni s'ériger dans son champ de visibilité, et ce en conformité avec les dispositions des articles 40 et 41. Dans tous les cas, le droit de préemption de l'Etat est attesté en toute circonstance.

D'autre part, dans le sous-titre III, consacré à la garde et à la conservation des sites et monuments historiques : **l'article 73** est très explicite : « **Tout propriétaire affectataire, dépositaire de site ou monument historique mobilier ou immobilier classé, proposé pour le classement ou inscrit sur l'inventaire supplémentaire en est le gardien. A ce titre, il a l'obligation de protéger et conserver ce site ou monument. Bien entendu à défaut de pouvoir y pourvoir financièrement, les dépenses sont inscrites d'office à leur actif sur le budget de l'Etat** ». Cette ordonnance a défini aussi, les organismes habilités à la protection des sites et des monuments historiques et naturels (articles 26 et 129), mais aussi les sanctions des différentes formes d'aliénation du patrimoine (articles 115 à 125) ».

A ce texte, vont s'ajouter les modes et les conditions d'intervention dans les tissus urbains existants, définis dans le **Décret n°83-684 du 26 novembre 1983** relatif aux conditions d'intervention sur les tissus urbains existants déjà cité : Un texte resté toutefois global par rapport aux interventions sur le patrimoine et les sites historiques et qui sera abrogé en 2016, par le **Décret exécutif n° 16-55 du 01 février 2016** qui aura lui pour objet de fixer les conditions et les modalités d'intervention sur les tissus urbains anciens, ainsi que l'octroi de l'autorisation administrative. Au **Décret n°83-684 du 26 novembre 1983** vont succéder la promulgation des textes suivants :

a. Circulaire n° 31 563 du 26 décembre 1983 relatif à la préservation des sites, édifices et ensembles culturels et historiques.

Ce texte stipule que les nouveaux projets ne devraient imposer par leurs caractéristiques architecturales et leurs implantations, aucune contrainte fonctionnelle ou visuelle aux vestiges archéologiques, édifices historiques et les ensembles architecturaux.

b. Instruction interministérielle n° 265 du 07 janvier 1984 relative à la protection du patrimoine immobilier et des sites à caractère historique.

Ce texte précise que la protection et la sauvegarde du patrimoine immobilier à valeur historique ou culturelle doit se traduire par des actions et non plus se limiter au contenu des textes en vigueur ».

Il faudra attendre trente et un (31) ans après la promulgation de l'ordonnance n°67- 281, pour que soit promulguée enfin la **loi n°98-04 du 15 juin 1998** relative à la protection du patrimoine culturel, et pour que soit élargies la notion du patrimoine culturel ainsi que les formes de sa protection.

2. Loi n°98-04 du 15 juin 1998 relative à la protection du patrimoine culturel

Cette loi constitue la référence actuelle en matière de protection du patrimoine culturel, dans laquelle les dispositions de **l'article 2** ont défini le patrimoine culturel: « **Sont considérés comme patrimoine culturel de la nation tous les biens culturels immobiliers, immobiliers par destination et mobiliers existant sur et dans le sol des immeubles du domaine national [...] légués par les différentes civilisations qui se sont succédées de la**

préhistoire à nos jours ». De même, la notion de « biens culturels », apparaît (selon les dispositions de l'article 3 de cette loi), composés des :

- a. **Biens culturels immobiliers**, composées par :
 - Les monuments historiques ;
 - Les sites archéologiques ;
 - Les ensembles urbains ou ruraux.
- b. **Biens culturels mobiliers**, incluant les mêmes éléments et en définissant de nouveaux, d'une façon précise, par rapport à l'ordonnance n°67-281.
- c. Et, innovation majeure, les **Biens culturels immatériels**.

Ces biens culturels immobiliers indépendamment de leur statut juridique, mais suivant leur nature et la catégorie à laquelle ils appartiennent peuvent être soumis à l'un des régimes de protection suivant :

1. L'inscription sur l'inventaire supplémentaire ;
2. Le classement ;
3. La création de « secteurs sauvegardés ».

Par ailleurs, cette loi a permis d'étendre le champ du patrimoine sur les ensembles urbains et ruraux (article 8), complétant ainsi les monuments historiques et les sites archéologiques, ainsi que de dégager de nouvelles mesures de protection et de mise en valeur du patrimoine culturel immobilier, consistant essentiellement en :

- a. Le **classement d'un « monument historique »** (article 17), qui s'étend à son environnement immédiat par la délimitation d'une « zone de protection ». Elle est fixée à 200 m au minimum et peut être élargie pour préserver les perspectives monumentales.
- b. L'établissement d'un « **secteur sauvegardé** » (article 41) qui concerne « les ensembles urbains ou ruraux » caractérisés par la prédominance de zone d'habitat et qui par leur homogénéité et leur unité architecturale et esthétique, présentent un intérêt historique, architectural, artistique ou traditionnel de nature à en justifier la protection, la restauration, la réhabilitation et la mise en valeur.
- c. La dotation des « secteurs sauvegardés », par des – PPSMV - « **Plans Permanents de Sauvegarde et de Mise en Valeur** » (article 43), qui tiennent lieu de POS. Le plan « PPSMV » fixe les règles générales d'organisation, de construction, d'architecture, d'urbanisme, d'occupation s'il y a lieu, ainsi que les servitudes d'utilisation du sol, notamment celles relatives à la détermination des activités qui peuvent y être exercées dans les limites du site classé et de sa zone de protection.

Cette loi marque une étape d'affinement des notions et d'établissement d'une conception détaillée du fait patrimonial. Aussi, les principes de « protection » et de « mise en valeur » y ont été identifiés comme nécessaires dans la prise en charge du patrimoine bâti.

3. Les textes d'application de la Loi n°98-15 du 15 juin 1998:

a. Le Décret exécutif n°03-322 du 05 Octobre 2003 portant maîtrise d'œuvre relative aux biens culturels immobiliers protégés¹.

Les dispositions de l'article 3 de ce texte stipule ont précisé , qu'outre le Plan Permanent de Sauvegarde et de Mise en Valeur des Secteurs Sauvegardés (PPSMVSS), sont considérées comme relevant de la maîtrise d'œuvre portant sur les biens culturels immobiliers, l'étude pour tous travaux de restauration qui peut comporter les opérations de réparation, de modification, d'aménagement, de réaménagement et de consolidation , élaborée par un bureau d'études ou un architecte qualifié.

L'exécution de l'opération, objet de la maîtrise d'œuvre est confiée à un architecte dûment qualifié par le comité sectoriel de qualification, créé auprès du ministre chargé de la culture, qui doit être titulaire d'un diplôme de post-graduation universitaire dans le domaine de la préservation et de la mise en valeur des monuments et des sites.

b. Le Décret exécutif n°03-324 du 05 Octobre 2003 portant les modalités d'établissement du Plan Permanent de Sauvegarde et de Mise en Valeur des Secteurs Sauvegardés (PPSMVSS)²

Les dispositions de l'article 2 stipulent que dans le respect des dispositions du PDAU, le « PPSMVSS » fixe pour les ensembles immobiliers urbains ou ruraux érigés en secteurs sauvegardés, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols qui doivent comporter :

1. L'indication des immeubles qui ne doivent pas faire l'objet de démolition ou de modification ou dont la démolition ou la modification seraient imposées.
2. Il fixe les conditions architecturales selon lesquelles est assurée la conservation des immeubles et du cadre urbain.

Ce texte fixe aussi, les modalités d'élaboration et d'approbation du PPSMVSS.

Selon les dispositions de l'article 17 de ce texte, la direction de la culture de la wilaya concernée, en concertation avec le ou les présidents des APC, concernés est chargée de la mise en œuvre et de la gestion du PPSMVSS.

4. Dispositions du Décret n°15-19, particulières aux bâtiments menaçant ruine

Conformément aux dispositions de l'article 89 de la loi n°11-10 du 22 juin 2011 relative à la commune, le président de l'assemblée populaire communale (P/APC) prescrit la démolition des murs, bâtiments et édifices menaçant ruine ou, le cas échéant, leur réparation au titre des mesures de sûreté exigées par les circonstances.

Le président de l'assemblée populaire communale peut faire effectuer toutes visites et contrôles jugés utiles à l'effet de vérifier la solidité de tout mur, bâtiment et édifice.

Quiconque ayant connaissance des faits relevant l'insécurité d'un immeuble est tenu de porter ces faits à la connaissance du président de l'assemblée populaire communale, et ce en conformité avec les dispositions de l'article 86 du **Décret n°15-19 du 25 janvier 2015** fixant

¹ - Journal Officiel de la république Algérienne n°60/2003.

² -Journal Officiel de la république Algérienne n°60/2003.

les modalités d'instruction et de délivrance des actes d'urbanisme. Cependant, en exécution de l'article 86 ci-dessus, l'arrêté prescrivant la réparation ou la démolition de mur, bâtiment ou édifice menaçant ruine, est notifié au propriétaire avec obligation d'avoir à effectuer les travaux dans un délai déterminé (article 87). Dans le cas où le propriétaire, n'a point fait cesser le péril dans le délai fixé, il sera procédé à la constatation de l'état des lieux par les services techniques communaux. L'arrêté est transmis immédiatement à la juridiction compétente. Dans les huit (8) jours qui suivent le dépôt au greffe, le juge prend sa décision. Si la juridiction compétente constate l'état d'insécurité de l'immeuble, le président de l'assemblée populaire communale prend un arrêté portant interdiction d'habiter.

2.5. Société civile et le droit de l'urbain

La politique de l'État, dans le cadre du droit de l'urbain et de la promotion de la qualité du bâti, a été élargie à la société civile, avec la promulgation de la **loi n° 90-29 du 1^{er} décembre 1990** relative à l'aménagement et l'urbanisme.

2.5.1. Participation dans l'élaboration des instruments d'urbanisme

Dans le cadre de l'élaboration de l'outil « POS », l'avis du mouvement associatif est tout aussi important que celui des administrations. Ainsi, l'article 7 du **décret exécutif n° 91-178** susvisé énonce : « Le P/APC fait connaître par écrit, [...] aux présidents des associations locales, la décision prescrivant l'établissement du plan d'occupation des sols. » En outre, ces associations « disposent de quinze jours à compter de la réception de la lettre pour faire connaître s'ils veulent être associés à l'élaboration du POS ». Enfin, l'article 9 précise que « le projet de POS [...] est notifié aux administrations [...] et] aux associations, qui disposent de soixante jours pour émettre leurs avis ou observations ».

Quant aux citoyens, ils disposent dans le cadre de l'enquête publique des instruments d'urbanisme (PDAU) et (POS) d'un registre de doléances sur les projets d'aménagement arrêtés, et ce en conformité avec les dispositions respectivement les articles 12 des décrets n°177 et 178 du 28 mai 1998, fixant respectivement les procédures d'élaboration et d'approbation des PDAU et des POS, ainsi que les documents y afférents. En réalité, les quelques réserves émises émanent des propriétaires de terrains, quand les aménagements prévus ne leur conviennent pas.

2.5.2. Participation dans la Protection du patrimoine

A. Les associations

Les associations peuvent largement intervenir dans les opérations liées au patrimoine. Selon l'article 74 de **loi n° 90-29** suscitée, elles disposent d'une compétence leur permettant d'agir face aux préjudices occasionnés sur le patrimoine. Ainsi, « toute association [...] peut se porter partie civile en ce qui concerne les infractions aux dispositions de la législation en vigueur ». L'article 11 de la **loi n° 06-06** porte sur « la réaffirmation de la participation du mouvement associatif et du citoyen dans la gestion de la ville ». Sur le terrain, notamment à Oran, deux associations agissent dans le cadre de la protection et la valorisation du patrimoine bâti : « Santé Sidi El Houari » et « Bel Horizon ».

L'association « Santé Sidi El Houari » a été mise en place en 1991, avec pour objectif principal la réhabilitation du site historique des « Bains turcs » et du vieil hôpital localisés dans le quartier de Sidi El Houari. En 2003, cette association crée l'« école-chantier » dans l'enceinte du vieil hôpital, dont les spécialités sont : la maçonnerie traditionnelle, la taille de pierre, la forge et la ferronnerie ainsi que la menuiserie et la charpente, formant dix promotions totalisant plus de 300 jeunes stagiaires qui ont acquis un métier à même de leur permettre la création de leur propre micro-entreprise. Actuellement, en coopération avec des experts de l'ONG bordelaise « Compagnons bâtisseurs », « Santé Sidi El Houari » tente d'impliquer les occupants des maisons classées « vieux bâtis » dans la mission de protection du patrimoine architectural et historique du quartier de Sidi El Houari, selon le concept d'« auto réhabilitation », en vue de l'amélioration de leurs conditions de vie, leur fixation dans leur quartier de naissance et par conséquent la sauvegarde de la mémoire du quartier.

L'association « Bel Horizon », dès sa création en octobre 2001, eu pour objectif principal la restauration du fort de Santa-Cruz. À ce jour, l'association a publié cinq ouvrages³. À travers eux, « Bel Horizon » fait « découvrir l'histoire d'Oran », donne de « la visibilité au patrimoine bâti » ignoré par les citoyens et, enfin, réaffirme l'objectif de « poursuite de l'œuvre de restauration et de sauvegarde du patrimoine » entamé dès sa naissance. Elle a créé la première école de formation des guides de monuments historiques à Oran et le fonds documentaire pour la ville. Depuis l'année 2004, l'association organise la « traditionnelle balade patrimoniale du 1^{er} mai », qui a regroupé 350 personnes en 2006, 2 000 en 2008 et plus de 20 000 en 2011. Elle envisage de la proclamer « journée sans voiture », vu l'affluence de plus en plus importante de personnes pour cette balade.

B. Les universitaires

De même, les universitaires peuvent contribuer aux actions de protection du patrimoine, notamment à travers leur intégration dans les champs d'investigation de la recherche universitaire. Dans ce cadre, une analyse critique des mémoires universitaires a montré que la problématique des cœurs des villes jouit d'une place considérable, mais reste sans effet, par manque de coordination avec les acteurs locaux. De même, des cours relatifs à la du patrimoine sont dispensés en master et en doctorat.

Conclusion

Le droit de l'urbain en Algérie, remonte à la période de la colonisation française du pays. Le premier texte ayant introduit les règles d'urbanisme en Algérie, est le décret du 5 janvier 1922, pris en application de la « Cornudet », du 14 mars 1919, adaptée à l'Algérie. Après l'indépendance du pays, le droit de l'urbain est intimement liée au système économique et par conséquent au régime foncier qui en résulte. Cependant, l'urbanisation a connu plusieurs étapes correspondant chacune à un contexte politique et économique particulier, depuis la planification socialiste (à base du PUD et ZHUN) d'avant l'année 1990, jusqu'à l'option pour l'économie du marché à partir de cette année (avec la mise en place du PDAU et POS, ainsi

³- Oran, face à sa mémoire (2001), Oran, études de géographie et d'histoire urbaines (2003), Oran, la mémoire (2004), Guide Bel Horizon du patrimoine historique et naturel oranais (2007) et enfin Oran, une ville de fortifications (2013).

que les actes d'urbanisme). En 2004, suite au séisme du 21 mai 2003, qui a affecté la région d'Alger et Boumerdés, il a été introduit dans la loi n°90-29 des dispositions nouvelles nécessitant l'intervention conjointe de l'architecte et de l'ingénieur dans l'élaboration du permis de construire, ainsi que la délimitation des zones à risques naturels et technologiques. En 2008, la loi n°08-15 du 15 juillet 2008, fixant les règles de mise en conformité des constructions et leur achèvement, a mis en place un dispositif exceptionnel pour traiter les carences enregistrées dans le domaine de l'urbanisme au courant des décennies écoulées. Quant aux lois n°01-20 et 06-06, elles sont concernées toutes deux le développement durable du territoire.

Actuellement, l'amélioration du droit de l'urbain est plus que nécessaire, elle devrait permettre la fabrication de villes de qualité et de mobiliser la diversité des expériences.

Le droit de l'urbain devra désormais s'appuyer sur la concertation large, efficace et responsable, pour construire les décisions et laisser les compétences jouer leur rôle. Une fois, ces décisions connues, les missions essentielles doivent être données et les procédures doivent également être allégées.

Bibliographie

1. Alberti. L-B, 1966, « De reaedificatoria », Edition Il Polifilo, Milan, 442 pages.
2. Almi. S, « Urbanisme et colonisation, présence française en Algérie », Editions Sprimont, 2002, Belgique.
3. Bauer. G, Baudez. G, Roux. J-M, 1980, « Banlieues de charme, ou l'art des cités-jardins », Editions Pandora, Aix-en-Provence, 221 pages.
4. Bénévolo. L, 1994, « Histoire de la ville », Editions Parenthèses, Marseille, 509 pages.
5. Cerda. I, 1979, « La théorie générale de l'urbanisation », Editions du Seuil, Paris, 247 pages.
6. Choay.F, 1965, « Urbanisme, théories et réalisations », Editions du Seuil, Paris.
7. Choay.F, 1977, « Pour une nouvelle lecture de Camillo Sitte », Revue Communications, Volume 27, Numéro 1, pp 112-121.
8. Clerc. D, Chalon. C, Magnin. G, Vouillot. H, 2008, « Pour un nouvel urbanisme – La ville au cœur du développement durable », Editions Yves Michel, France, 160 pages.
9. Deluz. J-J, 1988, « L'urbanisme et l'architecture d'Alger », Office des publications universitaires, Alger, 195 pages.
10. Frey. J-P, 1995, « La ville industrielle et ses urbanités –la distinction ouvriers/ employés, le Creusot 1870-1930 », Editions Mardaga, France, 386 pages.
11. Howard. E, 1902, « « Garden-cities of tomorrow », publié par Swan Sonnenschein, grande Bretagne.
12. Huet. M, 1998, « Le droit de l'urbain », Editions Economica, France, 483 pages.
13. Janin. É, 2009, « La ville sous l'œil du géographe », revue Cahiers philosophiques, n°118, pp.87-105.
14. Lassus. P, 2002, « Harmonie et règle urbaine », Editions Economica, France, 353 pages.
15. Législation et réglementation, Code de l'Urbanisme – Parties législative, réglementaire et arrêtés-, les Editions de journaux officiels d'Algérie, 2010.
16. Lucan, J., 2012, « Où va la ville aujourd'hui ? Formes urbaines et mixités », Éditions de la Villette, Paris, 208 pages.
17. Guay. P-Y, 1987, « Introduction à l'urbanisme : approches théoriques, instruments et critères », Modulo Editeur, France, 192 pages.
18. Guerroudj. T et Sidi Boumedine. R, « Guide des PDAU et POS, les nouveaux instruments d'urbanisme », Editions ENAG, 1993, Alger, 120 pages.
19. Kacemi. M, 2004, « Recommandations pour l'élaboration des PDAU et des POS dans les zones littorales », Dar El Gharb, Oran.

20. Mariolle. B et Bres. A, 2005, « L'architecte et la ville : à plusieurs voix sur Rem Koolhaas », revue Mouvements des idées et des luttes, n°39-40, volume 3, France, pp 182-189.
21. Mumford. L, 2011, « La Cité à travers l'histoire », Editions Agone, France, 922 pages.
22. Morand-Devillier. J, 2000, « Droit de l'urbanisme », Editions ESTEM, Paris, 252 pages.
23. Nait Saada. M, 2011, « Assises des actes nationales de l'urbanisme », Ministère de l'habitat et l'urbanisme, Alger.
24. Oulebsir. N, 2004, « Les usages du patrimoine : Monuments, musées et politiques coloniales en Algérie (1830-1930), Maison des sciences de l'homme, Paris, 411 pages.
25. Panerai. P, 1997, « Formes urbaines, de l'ilot à la barre », Editions Parenthèses, Marseille, 196 pages.
26. Rasmussen. S-E, 2008, « Villes et architectures, un essai d'architecture urbaine par le texte et l'image », Editions Parenthèses, Marseille, 250 pages.
27. Rémy. J, 1966, « La ville, un phénomène économique », Editions Vie ouvrière, Bruxelles, 298 pages.
28. Salat. S, 2011, « Les villes et les formes – Sur l'urbanisme durable-», Editions Hermann, France, 544 pages.
29. Sitte. C, « L'art de bâtir les villes, l'urbanisme selon des fondements artistiques », Editions Equerre, 1900, paris, 256 pages.
30. Terrin J-J, 2014, « Le projet du projet, concevoir la ville contemporaine », Editions Parenthèses, Marseille, 289 pages.
31. Unwin. R, 2012, « Etude pratique des plans de villes – Introduction à l'art de dessiner les plans d'aménagement et d'extension -», Editions Parenthèses, Marseille, 512 pages.

Sites

<http://geoconfluences.ens-lyon.fr/glossaire/megapoles>.

<http://geoconfluences.ens-lyon.fr/glossaire/megalopole>.

<http://hctorenbarcelona.weebly.com>

<http://theses.univ-lyon2.fr>

<http://hctorenbarcelona.weebly.com>

<https://www.joradp.dz/HFR/Index.htm>