



République Algérienne Démocratique et populaire
Ministère de l'enseignement supérieur
Et de la recherche scientifique
Université Ziane Achour de Djelfa
Faculté des Sciences et de la Nature et de la vie
département de science de la terre et de l'univers



Mémoire du projet de fin d'études
Pour l'obtention du Diplôme du master :
Géographie et aménagement du territoire
Option villes et dynamique spatiales

Thème

**Les Lotissements entre réglementation et réalité
(cas d'étude El-Fosha)**

Encadré par :
- Orabi Salem Mohamed

Réalisé par :
-Kidar Mouafek

Devant les jurys compose de :

-Kherfan Noureddine.....Président .
- Mohamed Cherif Examineur.
- DjedaouiFaridRapporteur.

Année Universitaire 2017/2018

REMERCIEMENTS

En préambule à ce mémoire nous remerciant ALLAH qui nous aide et nous donne la patience et le courage durant ces longues années d'étude.

Nous souhaitons adresser nos remerciements les plus sincères aux personnes qui nous ont apporté leur aide et qui ont contribué à l'élaboration de ce mémoire ainsi qu'à la réussite de cette formidable année universitaire.

Ces remerciements vont tout d'abord au corps professoral et administratif de la Faculté des sciences de la vie et de la nature .

Nous tenant à remercier sincèrement notre promoteur Monsieur Orabi salem mohamed, qui en tant que Directeur de mémoire, se est toujours montré à l'écoute et très disponible tout au long de la réalisation de ce mémoire, On n'oublie pas nos parents pour leur contribution, leur soutien et leur patience.

Enfin, nous adressons nos plus sincères remerciements à tous nos proches et amis, qui nous ont toujours soutenue et encouragée au cours de la réalisation de ce mémoire.

Merci à tous et à toutes

Dédicace

A mon père

A ma très chère mère

A tous ceux qui me sont chers :

mes frères

mes sœurs

A mes amis

A tout mes collègues

SOMMAIRE

REMERCIEMENTS

Dédicace

SOMMAIRE

Introduction	1
Problématique.....	4
Outils, Supports et Méthodologie.....	6

Chapitre I : Approche conceptuelle de lotissement et de l'habitat

Introduction	8
1- Définition du lotissement	8
1.2- Genèse et historique du lotissement.....	8
1.3 Différents types de lotissement.....	11
2- Habitat.....	12
2.1-Étymologie du mot habitat et maison.....	12
2.2- Typologie de l'habitat.....	12
2.3- Différents types de maison individuelle.....	13

Chapitre II :Processus de conception et de réalisation des lotissements

1- La création des lotissements	14
1.1- Le rôle des élus.....	14
1.2- la phase opérationnelle.....	15
1.3- la conception des lotissements	16
1.4- l'usager, prend il place dans le processus ?	16
2- Les règles en vigueur vis-à-vis l'habitat individuel.....	17
2.1- le droit à la propriété privée	17
2.2- Les acte d'urbanisme	18
2.3- le cahier des charges et le règlement du lotissement	18
3- L'avènement de la loi 08-15 du 20 juillet 2008, portant la mise en conformité des constructions, l'émergence d'un nouveau raisonnement en Algérie en matière d'habitat individuel.....	21
3.1- Pourquoi une nouvelle loi ?.....	21
3.2- Contenu et objectif de la loi.....	22
3.3- Les cas concernes par la loi.....	23
3.4- les cas non concernes par la loi	23
Conclusion.....	24

Chapitre III : Présentation de la zone d'étude

1- Justification du choix de cas d'étude.....	25
2- Les orientations du PDAU concernant le POS	25
3- Présentation du POS d'extension Ouest (El-fosha).....	26
4- Analyse des programmes.....	32
5- Vérification des programmes des POS : Le POS quelle réalité ?.....	33
5-1 Evolution de la sous zone homogène Z I A et Z I B	33
5-2- Evolution de la sous zone homogène Z II A.....	40
5-3- Evolution de la sous zone homogène Z II B	44
5-4- Evolution de la sous zone homogène Z III A et Z III B.....	45
Conclusion.....	46

Chapitre IV : Réglementation et instrument régissant l'opération de lotissement

Introduction.....	47
I-Instruments réglementaires du lotissement.....	47
1-certificat d'urbanisme.....	47
2-Permis de lotir.....	48
3- certificat de morcellement.....	51
4-Permis de construire.....	52
5- Certificat de viabilisation.....	57
II- Documents réglementaires du lotissement.....	58
1-Règlement d'urbanisme de détail.....	58
2-Cahier des charges.....	59
III- Les plans d'urbanismes.....	60
1-Introduction.....	60
2. méthodologie d'approche.....	61
2.1-LE PDAU : DIFINITION ET CONTENU.....	61
2.2-LE P.O.S : DEFFINITION ET CONTENU.....	62
3-Relation entre le PDAU et POS.....	63
4-conclusion.....	64

Conclusion Générale

Conclusion Générale.....	65
Liste des Tableaux.....	67
Liste des figure.....	68
Glossaire des Abréviation.....	69

Résumé

Introduction

INTRODUCTION

Traiter l'habitat de type individuel (le lotissement) comme un fait urbain, consiste à maîtriser de l'œuvre et l'usager, et de Comprendre le mode de la gestion urbaine dans le processus de l'habiter.

Un tel contact nous permet de mieux lire ces réalités dans leur diversité et leur Complexité, comme il nous permet de mieux maîtriser les variétés des circonstances Et les enjeux, et d'établir une série d'indicateurs d'évaluation rationnelle pour aboutir Et en fin D e compte à une stratégie et technique de gestion urbaine cohérente dans le domaine Le besoin de l'homme à un logement individuel adapté à ses aspirations remonte à Son état naturel primitif, pour se protéger des caprices de la nature et des dangers De Son environnement, un besoin fondamental de l'existence humaine pour Se sécuriser. En se fixant de façon continue la concrétisation de la citoyenneté commence à se Percevoir. Dès l'aube du 20^{ème} siècle la tendance universelle dominante était le logement Stéréotypé, fonctionnel (manger, dormir, se laver, se recréer ..etc.) se ne son qu'une Somme des besoins élémentaires communs .ce qu'on cherche souvent est la joie et La Satisfaction d'y habiter. La machine à habiter a prouvé ses limites, elle a causé la Dépersonnalisation des logis par l'élimination des dimensions psychosociologiques L'espace vécu est devenu un lieu de résistance et de contestation sociale L'épanouissement des connaissances des facteurs anthropologiques permettra de Mieux saisir ce qui fonde le comportement et la satisfaction des logis dans leurs Logements.

L'amélioration des conditions d'habitat dans les lotissements est devenue une Aspiration de tous les acteurs, l'Etat comme régulateur, l'architecte en tant que Concepteur et l'usager comme consommateur C'est une exigence à satisfaire, elle , une conscience d'une telle attitude, nécessite alors d'opter pour la conjugaison des devient par conséquent la pierre angulaire du développement social et culturel Amélioration qui fait appel au citoyen pour y participer. Une participation basée sur Une Prise de mesure indicatives et coercitives.

Le lotissement est l'un des cadres bâti les plus appropriés, où le citoyen participe à l'effort de construction, C'est une forme de l'urbanisme opérationnel, puisqu'il réunit A La fois le morcellement de la propriété foncière, sa viabilisation, son affectation, Comme il dicte les droits de construction conformément à un cahier des charges préalablement établi, il touche alors à tous les aspects de la vie sociale économique et culturelle. L'auto construction est un processus de production de logement de type individuel Non Négligeable, malgré son importance sur le plan économique et social, elle connaît une Dégradation de son cadre bâti,

expression d'une anarchie architecturale urbanistique Résultante de l'intervention individuel le du maître de l'ouvrage sans aucune assistance Du maître de l'œuvre, ce dernier s'est contenté de la mission de reproduction des Variantes stéréotypées, et des aménagements standardisés; alors qu'il doit en réalité Mener des séances de concertation avec le bénéficiaire, qui a la joie d'exprimer ses Aspirations et son mode d'appropriation de son espace vécu, qui tient ses références Des valeurs socioculturelles de la société dans laquelle il vie.

Si on peut qualifier le 19^{ème} siècle de l'ère de la révolution industrielle, le 20^{ème} siècle est donc l'ère de l'urbanisation, auquel la population mondiale passe de un Milliard en 1830 à quatre 104) en 1975 dont 75 % urbain , un siècle après elle pas De (02) deux milliards puis (03) trois en quinze ans pour clôturer (04) quatre milliards l'habitants, en 1980 on a recensé 37 villes de quatre millions en l'an 2000, et on Commence à entendre parler des métropoles des mégalopoles et des aires urbaines Vo là un boom urbain sans précédent, des courants de pensées divergentes ont eu La Lumière avec un mouvement congressiste fonctionnaliste qui a opté pour un mod Universel purement technique, transcrit à la charte d'Athènes fortement médiatisé chaleureusement accueilli par les CIAM, mais contesté par un mouvement culturaliste Hygiénique puisqu'il ne tient pas en compte des spécificités de la société humaine Une autre fois, le besoin ce l'homme à un logement, espace clé de la vie humaine et Le point de départ la vie sociale, est devenu l'un des droits incontournables dont les Déclarations universelles et nationales le confirment.

Universellement I 'homme cherche par le biais du logement individuel son bien-être Sentir chez soi, s'approprier de l'espace pour exercer son autorité, une scène pour s'épanouir et exprimer sa personnalité, maîtriser son territoire et agir là-dessus; voilà Les besoins psychosociologiques et biologiques qui rendent le logement une scène ou Se déroule les activités es plus intimes, les plus appropriées de l'homme et non pas Une surface empirique, normalisée cernée par une fonction stéréotypée Dans un contexte marqué de nouveaux enjeux ce mondialisation et globalisation la Tendence actuelle est penser globalement et agir localement, dans un processus de Développement urbain durable en inscrivant la trilogie: social, économique et Environnemental, dans une vision de concertation, de participation, et de citoyenneté L'Algérie un pays en voie de développement n'a pas échappé au phénomène de la Mondialisation d'une ampleur planétaire, par conséquent elle a subi un héritage lourd Du essentiellement à une colonisation dépaysant, conjuguée à une crise de logement Cruciale et pénible soumise à une politique de réaction et de conjoncture L'état s'est trouvé confronté à une crise nationale pluridimensionnelle, et des défis Internationaux

incontournables, il a opté pour un régime pluraliste et une économie Marche. pour jouer un rôle de contrôle et de régulation, contrairement au régime Socialiste totalitaire basé sur l'économie planifiée.

Algériennes, nous permet de constater l'extension d'un paysage urbain en mosaïque qui Se mêle, composée de quartiers anciens, de logements collectifs sociaux ou de Standing, du logement individuels privé ou publics, conçus de façon légale ou Informelle, qu'ils soient et sociaux ou promotionnels. La croissance urbaine dans ce paysage pluriel s'est opérée par un ajout successif Différencié, c'est un processus qui obéit à une urbanisation d étalement, soumise à une Poussée démographique, allant de la première couronne, jusqu'à la périphérie aux Limites du périmètre urbain, c'est en fait devenu le lieu préférentiel ces lotissements non viabilisés et sous équipés, Un processus démesuré et incontrôlable.

Problématique

Les Villes algériennes ont connu une accumulation des problèmes urbains depuis leur création et elles continuent toujours à vivre dans ce problème en raison de l'interaction de plusieurs facteurs historiques, politiques, économiques et sociaux, nos villes sont passés par une période coloniale qui a marqué les apparences urbaines négatives: les disparités régionales caractérisant le pays du nord au sud, Plus tard elle est passé par une expérience d'avancement qui a affronté des difficultés héritées de la colonisation et l'absence de l'expertise nécessaire pour lutter contre l'urbanisme anarchique cela s'est traduit par le rythme rapide de l'urbanisation, en particulier après l'indépendance.

Pour tenter de trouver une stratégie qui est en mesure de contrôler et de gérer, plusieurs politiques et méthodes d'organisation et de planification et législation plusieurs lois urbaines ont été suivies, qui ont abouti enfin de compte à la création la loi 90-29 du 02 décembre 1990, relative à l'Aménagement et à l'Urbanisme qui a eu un rôle important dans ce domaine, du fait qu'il est soutenu par des instruments pratiques, précis et directs qui sont le PDAU POS

La ville de Djelfa possède une expérience dans le domaine de l'urbanisme, et dans chaque étape de son développement, il y a eu des habitats précaires en raison de la croissance rapide de la population et l'exode rural. Cette expérience s'est achevée avec le PDAU 1996 qui a été révisé en 2008 et ces deux PDAU ont engendré plusieurs POS

Le plan d'occupation des sols sujet de cette recherche, est un document d'urbanisme établi conformément par loi N° 90.29 du 01 Décembre 1990, relative à l'aménagement et à l'urbanisme. Il a pour enjeux la production et/ ou la transformation du sol urbain et du cadre bâti, établi conformément aux dispositions du plan directeur d'aménagement et d'urbanisme auquel il se réfère. C'est un document juridique, fixant les droits d'utilisation des sols. Il s'applique sur un territoire donné: partie de commune, commune, ou partie du territoire rural Cet instrument d'urbanisme dont l'efficacité sur l'espace urbain est théoriquement la plus sûre, fixe d'une manière précise la destination des sols urbanisés et urbanisables à court et moyen terme. L'observation, laisse supposer que la problématique de cette recherche doit s'articuler autour de ses défaillances et/ou le non mise en œuvre de certaines prescriptions

Partant de cette problématique, nous avons choisi le plan d'occupation de sol (POS 11) El-fosha, vu l'importance de sa situation par rapport à la ville. Le territoire de la ville de Djelfa, étant donc réparti 11 plans d'Occupation des Sols selon le PDAU 1996, et 27 POS après la révision 2003, faisant l'objet chacun d'une intervention particulière (rénovation, restructuration, viabilisation, affectation.), dont leurs POS il y a dix- sept POS approuvés, et 03 en cours d'étude. Nous allons dans le cadre de ce modeste travail tenter de répondre à une préoccupation importante « Le POS entre étude et réalité ». De cette préoccupation ressort plusieurs questions :

- Ou'est ce que le lotissement ?
- Ou'est ce que type de lotissement ?
- Comment réaliser un lotissement ?
- Ouelle sont les formes d'organisation architecturales et urbanisme généralement présentes dans les lotissements ?

OUTILS, SUPPORTS ET METHODOLOGIE :

L'apport d'une documentation se veut nécessaire comme base de données; cette documentation est constituée par des ouvrages spécialisés, des revues, des articles de presse, des rapports de conférences et de séminaires... elle nous permet de mieux situer la réalité de l'habitat individuel dans le cadre de lotissements, les résultats obtenus, nous permettront de mieux comprendre notre objet de recherche et d'orienter la dernière partie. Des questionnaires (auprès des habitants des lotissements choisis), des interviews (qui donnent parole aux habitants, professionnels, (architectes et techniciens du métier, bureaux d'études ...), des sondages et quelques statistiques issus du RGPH 2008, qui seront ainsi présentées, le tout se complète pour donner des sources à la fois qualitatives et quantitatives.

Ces interviews, questionnaires et sondages, confrontés à nos documents, essaye de dégager les perceptions des différents intervenants notamment celles des habitants et de leurs attentes mais aussi des architectes et professionnels, concernés par la qualité de l'habitation.

L'enquête directe avec les habitants n'étaient pas vraiment fructueuse au début, c'était difficile de collecter des données surtout pour le lotissement El-Fosha, parfois on vous ouvre même pas la porte.

Des questions faites à la hâte et sans méthode dans la rue pour demander certaines directions aux gents qui passent par exemples, aboutissent aussi à un nombre d'observations.

Mais on insiste que pour les cas d'études, qu'on a choisis selon des critères bien distingués, la source principale de nos informations dérive du visu sur site, nous avons adjoints à ces sources, des cartes et plans des quartiers qu'on a pu avoir des services de la DUC, L'ONS et le Cadastre de Djelfa, les plans de maisons qu'on a récupéré auprès des bureaux d'études et service technique de l'APC, et des photos aériennes issus de google earth, des photos prises sur sites et autres documents... tous ses documents nous ont permis de fixer des *instantanées* du **processus** de production de l'habitat individuel en lotissement, indispensable à notre approche basée sur la problématique de *qualité*.

HYPOTHESES DE RECHERCHE

Faisant comme *hypothèse* que le manque de la qualité de l'habitat individuel est étroitement lié aux modes d'organisation du processus du projet, et que les architectes et les futurs usagers obéissent à des logiques complètement divergentes a savoir :

- Le cas ou les habitants n'ont pas eu recours aux services de l'architecte, l'architecture est complètement absente, la recherche de la satisfaction est d'un coté interprétée par un changement perpétuel au niveau des habitations, et de l'autre la recherche de l'esthétique est faite par les usagers eux même, par l'utilisation de différents matériaux et couleurs d'une manière non réfléchié et c'est ce qui mène a cet état de médiocrité dans l'architecture des habitations.
- Le cas ou l'utilisateur a eu recours au services de l'architecte, une recherche de la satisfaction latente des désirs et souhaits des habitants, se fait d'une manière progressive, interprété sous forme de chantiers éternels, et de violation des règles en vigueur comme refus d'un modèle préconçu... et par conséquence a une médiocrité de la qualité architecturale des constructions.

D'un autre coté, on va admettre que les habitants ne sont pas assez éclairés quant aux règles d'urbanisme, et que cette méconnaissance à créer;

- Une violation des règles en vigueur, un affaiblissement quant a l'autorité de l'état est survenue aggravant ainsi la situation, et s'est trouvé forcé de régulariser tout le monde même si ça porte un préjudice certain à la qualité urbaine et architecturale des lotissements et donc à l'image globale de la ville.

Chapitre I :
Approche conceptuelle de lotissement
et de l'habitat

Introduction :

Dans ce chapitre on va essayer de citer les concepts théoriques liés essentiellement à la notion de Lotissement e habitat individuelle, on peut dire que à travers ces titres on a réussi à donner une approche globale sur le terme de lotissement, qui est considéré le mot clé et axial de notre travail.

1 Définition du lotissement :

Le lotissement est une opération ayant pour but la division en lots, d'une ou plusieurs propriétés foncières en vue de toute construction et ce quelque soit l'usage. Dans le même sens, la définition du ministère de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme et de la construction (M.A.T.U.C) stipule que « *le lotissement est une procédure d'urbanisme qui permet la création d'un tissu urbain par viabilisation, morcellement et dotation de droit de construire des parcelles de terrain, intégrées dans les réserves foncières communales* »¹

1.2 Genèse et historique du lotissement :

Le rôle du lotissement dans le processus d'urbanisme a été fondamental surtout pendant la première moitié du XIX Siècle. La pratique du lotissement apparaît comme une réponse à la ville industrielle et un remède aux exigences de l'hygiène urbaine .L'Angleterre a vu maître alors les premières théories sur les « Cités jardins » exposées dans l'ouvrage d'Ebenezer Howard (1850-1928). Ce dernier préconise la création des villes de 30.000 habitants, indépendantes économiquement et spatialement conçues sous forme de groupements de maisons mono familiales et dépassant l'antagonisme entre ville et campagne.

En France, le baron Haussmann s'est chargé de rénover Paris en détruisant les logements insalubres pour laisser place à de grands immeubles bourgeois. Le lotissement apparaîtra dès lors sous forme d'actions entreprises à proximité immédiate des grandes villes Le régime des lotissements institué en 1958 et précisé dans les textes ultérieurs a apporté beaucoup d'améliorations sans résoudre tous les problèmes. C'est à partir de 1977 que les pouvoirs français ont préparé une nouvelle réforme de l'urbanisme dont l'objectif visait :

- La clarté dans les règles d'utilisation de sol
- L e souci de justice
- La protection de l'environnement

Le lotissement constitue donc un outil d'urbanisation et un moyen de morcellement des Terrains par lots ayant pour effet de rationaliser l'occupation de l'espace et de créer un développement urbain équilibré.

¹ Prats. Y: « le lotissement ». Dictionnaire de L'urbanisme et de l'aménagement, édition press universitaire de France. , (1988) Paris,p 384

L'organisation d'ensemble des lotissements doit tenir compte des besoins en espace à urbaniser, des terrains aptes à l'urbanisation, de la protection des richesses naturelles, la localisation des équipements généraux nécessaires, du parcellaire tout en respectant les orientations des plans d'occupation des sols (P.O.S).

Cette organisation se traduit dans la réalité par la conception de deux types d'espaces, l'espace collectif et l'espace privatif qui doivent donner une certaine harmonie et une unité d'ensemble au lotissement.

En Algérie Le lotissement apparaît après l'indépendance comme outil opérationnel suite à la croissance urbaine et le besoin en logements, surtout c'est le type le mieux adapté à notre culture, à notre mode de vie et le secteur privilégié pour la population qui ont fait retour à l'habitat individuel isolé localisé dans la périphérie ou les zones suburbaines. Ce modèle est une réponse aux nouveaux problèmes urbains en matière d'habitat.

Durant les premières années de la crise du logement, la priorité a été accordée au programme d'habitat collectif. Les résultats obtenus en matière de livraison de logement ont été faibles en raison des choix technologiques mal adaptés (préfabriqué lourd) et de la situation socio-économique du pays.

Afin de faire face à cette situation de crise, des initiatives par des programmes de lotissement et viabilisation des terrains à lotir ont été encouragés à partir de 1974, la commune a été ainsi habilitée à lotir et à mettre en vente des terrains au profit des particuliers ou des coopératives de construction privée.

De cette formule et selon les chiffres publiés par le MATUC, sur 337339 logements construits entre 1966-1977 près de 214000 ont été réalisés par des particuliers de façon illicite. Les obstacles d'ordre réglementaires et financiers durant cette période ont fait que ces réalisations ont été souvent faites sur des terrains marginaux, sans aucun respect des normes officielles de construction. Dans beaucoup de ces lotissements on reproduit le modèle de la Medina avec ruelle et espaces semi-privés.

Selon le MATUC toujours, Ce type d'urbanisation qui a été durant toute la décennie 1970 la forme principale de la construction privée, (représente 25% du logement dans la ville de Constantine, 40% dans celle de Souk Ahras et 60% à Batna).

L'essor de ce type d'habitat s'explique par deux raisons essentielles:

- L'évolution et l'intégration qui permet en tout cas à ce type d'habitat de s'améliorer et de s'agrandir au fil des années.
- L'incapacité de l'état à faire face à la demande croissante de logement Pour endiguer

l'auto construction illicite qui a pris un essor important dans les années 1970 et encourager les citoyens à recourir à la construction privée légale, l'état a décidé en 1982:

✓ ***D'assouplir*** la réglementation relative ***au permis de construire et de lotir***.

✓ ***D'alléger*** les ***charges communales*** en matière de réserve foncière par une prise en charge par l'état des frais de viabilisation des terrains inclus dans les lotissements.

Ces mesures ont été prises pour concrétiser les objectifs fixés par le premier plan quinquennal (1980-1984) qui prévoyait l'attribution dans le cadre des réserves foncières de près de 250.000 lots pour la construction individuelle privée.

C'est à partir de cette période que l'auto construction illicite commence à ce ralentir et que les constructeurs particuliers se tournent vers les lotissements communaux officiels.

Durant cette période, Guerroudj.T, Note que « l'Algérie a connu une décennie forte en matière de construction de logement, pendant les années 1980, les livraisons sont passées de 40.000 logements en 1980 à environ 80.000 logements par an entre 1985 et 1988 avec une pointe de 150.000 logements, l'habitat individuel a représenté environ 600.000 lots ».

Malgré cet effort considérable en matière de viabilisation des lots pour la construction, l'habitat individuel reste une possibilité limitée par la satisfaction des besoins, et qu'il consomme beaucoup d'espace. Toutefois ce type d'habitat offre l'avantage de pouvoir agrandir le logement quand la famille évolue et cela contrairement à l'habitat collectif qui a de sa part l'avantage de consommer peu d'espace et rassembler un grand nombre d'habitants.

Il faut signaler aussi que la participation à l'effort de l'habitat ne se limite pas seulement aux opérations de lotissements, elle s'est développée aussi dans des structures de «coopératives immobilières». Cette formule qui s'est avérée inefficace, semble bénéficier à partir de 1990 d'un engouement considérable après que la création de ces coopératives ne relève plus des communes.

A partir des années 90 avec la libéralisation du marché foncier par la loi n°90-25 du 18 novembre 1990 portant orientation foncière qui met fin aux dispositions des réserves foncières communales, la responsabilité de l'Etat dans l'élaboration des instruments juridiques et son encouragement pour le secteur privé visant l'encadrement et le contrôle des opérations d'urbanisation, ont donné lieu à la création d'un nombre important de lotissements sous plusieurs formes et aux divers caractères : promotionnel/social, à propriété privé/étatique. Ces lotissements sont construits par les habitants selon leurs moyens pécuniaires avec l'intervention de l'Etat dans la viabilisation des lots par l'installation des conduites d'alimentation d'eau potable (AEP), les collecteurs d'assainissement, et la création des voies, (Lecheheb A., 2007). Ahmed . types de lotissement.

1. 3 Différents types de lotissement :

- **selon l'usage :** D'une façon générale, une opération qui consiste à diviser en lots une propriété foncière en vue de constructions. L'usage de cette dernière peut donc varier selon les besoins et on distingue alors :

- *Lotissement à usage industriel ou commercial.*
- *Lotissement à usage administratif.*
- *Lotissement à usage d'habitat ou résidentiel:*

A. Lotissement a usage d'habitat ou résidentiel :

Le lotissement à usage d'habitat prend sa place dans les actions d'aménagement, visant à transformer la vocation des sols et à les convertir en terrains à bâtir. Cette opération est une méthode d'organisation et non une simple division d'un terrain en lots égaux et rectangulaires. d'une part et d'autre part d'une voie rectiligne, mais apparaît comme un mode d'organisation.

- **Selon la nature juridique :** En Algérie le lotissement est soit étatique donc social ou promotionnel, soit privé

a -lotissement étatique :

A actuellement deux organismes se divisent la création des opérations de lotissements, l'agence foncier. Et l'agence national d'amélioration et de développement du logement. Avant la création des agences foncières.

Avant 1990 le lotissement était du ressort de l'A.P.C c'est ce qu'on appelait le lotissement communal

a.1 -Lotissement social :

Le lotissement social est un lotissement fait principalement par l'agence foncière ; son terrain d'assiette appartient soit à la commune soit au domaine. Il est transféré à l'agence foncière à un prix symbolique et revendu au particulier aussi a un prix symbolique sans aucun bénéfice, sa viabilisation est à la charge de l'état (la DUC). La liste des bénéficiaires est transmise à l'agence foncière de l'APC

a.2 –Lotissement promotionnel :

Le lotissement promotionnel est créé soit par un particulier, soit par l'agence nationale d'amélioration et de développement du logement (AADL) et l'agence foncière donc dans ce cas il est essentiellement privé et peut être étatique. S'il est étatique son terrain d'assiette appartient principalement au domaine. Il est vendu à l'agence foncière au prix du marché et revendu au particulier a un prix spéculatif qui dépend de la position du lot par rapport aux voies, ainsi que de sa superficie. Sa viabilisation est à la charge du lotisseur.

b- Le lotissement privé :

C'est un lotissement dont le terrain appartient à un particulier qui est chargé d'exécuter les travaux de viabilisations avant tout acte de vente ou de promesse de vente. Les études d'aménagements doivent être faites par un bureau d'étude, (Harbouche F., 2012).

2 Habitat :**2.1 Étymologie du mot habitat et maison**

- Le mot « habitat » vient du latin « habitus », habitude et implique l'idée d'une certaine permanence, d'un lieu nécessitant le temps pour y avoir des habitudes.
- Le mot « maison » vient du latin « mansion » qui vient de l'accusatif « mansionem » qui signifie « rester ». « Domicile », « domestique », « domaine » sont également des dérivées du mot maison.
- Le concept "habitat" englobe tout l'environnement remodelé par l'homme par quelques moyens que ce soit.
- Milieu de vie dans lequel évolue un individu ou un groupe d'individus.
- Le lieu ou le type de site dans lequel un organisme ou une population existe à l'état naturel. D'un point de vue fonctionnel : L'habitat est l'ensemble formé par le logement.
- Partie de l'environnement définie par un ensemble des facteurs physiques, et dans laquelle vit un individu, une population, une espèce ou un groupe d'espèces » selon Larousse¹.

2.2 Typologie de l'habitat**A)-Habitat collectif :**

Forme d'habitat comportant plusieurs logements (appartement) locatifs ou en accession à la propriété dans un même immeuble, la taille des immeubles d'habitat collectif est très variable : il peut s'agir de tours, des barres, mais aussi le plus souvent d'immeuble de petite taille.²

B)-Habitat semi collectif :

Ce type d'habitat est aussi appelé habitat intermédiaire. Il tente de donner au groupement d'habitations le plus grand nombre des qualités de l'habitat individuel.

Ensemble de logements avec mitoyenneté verticale ou horizontale ne dépassant pas R+2 + combles avec accès au logement individualisé à partir de la chaussée et espace privatif extérieur sous forme de jardin ou terrasse.³

C)-Habitat individuel :

Bâtiment ne comportant qu'un seul logement et disposant d'une entrée particulière, opération

¹ Dictionnaire Larousse.

² rechercheTerme.d.htm

³ Guide de l'urbanisme et de l'habitat durable" formes de l'habitat" p2

de construction d'une maison seule, Maison avec jardin privatif sur une parcelle de taille plus ou moins grande. 2 types d'habitat individuel : diffus : maison 4 façades (moins de 15 log/ha) ; groupé : maison mitoyenne (environ 20 log/ha)

2.3 Différents types de maison individuelle :

A. Les maisons isolées¹.

Elles ont souvent un plan identique, et tendent à former un tout parce qu'elles sont la répétitivité du même élément.

Ce type de maison donne une cohérence à la composition urbaine grâce à la répétition de la forme et du rythme. Mais cette répétition n'est pas suffisante pour rendre intéressant un ensemble couvrant une grande surface. Ainsi la création d'un environnement fastidieux, est le résultat obtenu dans tous les cas Sauf quand le site naturel présente des contrastes accentués. La maison isolée peut être séduisante même si elle est répétée plusieurs fois.

Leur densité d'occupation au sol varie de 5 à 15 maison à l'hectare. c'est la une forme de construction extravagante à la fois du point de vue utilisation du sol et des coûts, c'est pourquoi il est conseillé de combiner les maisons isolées avec les immeubles collectifs ou les maisons en bande.

B. Les maisons jumelées :

Ce modèle est entouré sur les trois côtés par un espace libre qui leur donne presque l'illusion d'une maison isolée. (voir photo n°1) La répétition d'un modèle unique donnera une impression d'unité. Deux maisons jumelées ont généralement de 12 à 15 mètres de façade, ce qui est un peu étroit par rapport à l'élévation, et à la longueur moyenne des jardins individuels qui est de 0 à 45 mètres.

C. Les maisons en bande :

Une bande peut être soit un ensemble complet doté d'un caractère architectural, soit un ensemble de maisons toutes différentes les unes des autres, les deux facteurs communs à tous les types, étant la mitoyenneté des maisons et l'alignement des façades. Construire sur une trame étroite avec une ouverture de 4.5 à 9m, la bande présente l'avantage d'économie de terrain et une densité d'occupation du sol.

Ce type d'habitat très développé dans les pays anglo-saxons est un retour à la composition urbaine traditionnelle². (Voir photo n°2)

¹ Gibberd .F, (1972) : « Les éléments de la composition urbaine » Edition Dunod ,paris ,p 259

² IDEM

Chapitre II :
processus de conception et de réalisation
des lotissements

1. La création des lotissements :

Le choix de la procédure de réalisation de lotissement devrait découler d'une définition des moyens adaptés aux problèmes spécifiques de chaque opération, le rôle du maître d'ouvrage est indispensable en la matière, il doit s'appuyer sur une démarche correcte afin d'atteindre les objectifs escomptés.

Les principales phases de l'opération se dressent comme suit :

Les élus définissent la politique urbaine et provoquent des opérations, Le maître d'ouvrage public achète le terrain, commande et paye étude et travaux enfin revend les parcelles viabilisées, Le maître d'œuvre étudie le projet et dirige les travaux.

Le processus de production de l'habitat en lotissement et plus généralement de maisons sur parcelles vendues aux particuliers, fait intervenir un nombre assez important d'acteurs de l'aménagement:

La population locale, les propriétaires fonciers, l'acquéreur de la parcelle, le constructeur de la maison , (souvent l'acquéreur), l'aménageur(agence foncière communal ou APC), les coopératives privés, l'APC (la commune), les constructeurs sociaux, (OPGI) ,L'état : MATUC, wilaya daïra, DIE, autres ministères, les agents économiques et bancaires, ,le concepteur de l'aménagement : bureau d'étude public ou privé, le concepteur de la maison,(particulier, architecte...), les services techniques de l'état (différents ministères...), les entreprises nationales, entreprises privés, les notaires , les géomètres...

Même dans les petites communes et même dans le cas d'opérations assez petites, la majeure partie de ces acteurs intervient à des degrés divers.

1.1- Le rôle des élus :

Depuis quelques années on se rend compte que la politique locale d'urbanisme est un élément clef pour améliorer la qualité de l'aménagement et favorise le développement du savoir faire des maîtres d'œuvre, Le niveau d'exigence augmente, Les élus ont une responsabilité importante en la matière, ils définissent une politique locale d'urbanisation qui s'intègre avec les plans d'urbanisme directeurs et s'articule avec la planification régionale et territoriale. Ils disposent de la possibilité de faire appel à d'autres acteurs ou d'encadrer leurs interventions en intégrant les préoccupations suivantes:

- Choix du type de population
- Volonté de respect du site, d'image urbaine...
- Évolutivité
- Cadrage des coûts globaux

Les élus sont amenés à prendre position sur la distribution des rôles des autres intervenants, en particulier à fixer les échelles de leurs interventions. Ils déterminent à partir des objectifs de leurs politiques urbaines les sites d'implantations, les échelles d'opérations, et le type de maîtrise d'ouvrage opérationnelle qu'ils souhaitent. Ils leur revient aussi de fixer les objectifs du projet en lotissement, pour ce qui concerne le nombre de lots, le coût par lot viabilisé, et le niveau de prestations à fournir, en veillant à ce qu'ils s'intègrent dans la préoccupation générale de la commune:

- Etat des problèmes techniques (circulation, assainissement, environnement, paysage,...)
- Besoins en habitat
- Besoins en équipement
- Situation foncière
- Moyens financiers de la commune
- Promotion et développement de la commune

1.2- la phase opérationnelle :

Elle peut être du ressort des collectivités elles mêmes (réalisation en régie) elle peut être assurée sous le contrôle de la commune par un opérateur (agence foncière...) elle peut aussi être assurée par un aménageur privé ... il peut y avoir combinaison de ces divers types d'interventions sur une même opération pour des raisons d'équilibre financier ou de programme, Les principaux rôles de la maîtrise d'ouvrage opérationnelle sont de :

- Définir ses objectifs sociaux techniques financiers, ... après concertation avec la commune
- Rassembler les éléments d'appréciation
- Solliciter celui qui est le mieux placé pour obtenir l'information
- Fournir aux intervenants, interlocuteur et maîtres d'œuvres, les éléments documents information, outils nécessaires,
- Confier des missions d'études d'évaluations, de diagnostic de faisabilité
- Faire le choix,
- Définir les hiérarchies,
- Approuver les études et les bilans (dossiers administratifs et technique)
- Préparer les conditions de fonctionnement cadre de la coordination, groupe de travail avec les différents services concernés)
- Suivre la mise en œuvre en distinguant les rôles et les responsabilités
- Prévoir et préparer le passage à la gestion ultérieure du lotissement créé

1.3- la conception des lotissements :

Les tâches de conception sont assurées par des bureaux d'études qui peuvent avoir des statuts différents : Services techniques des APC, bureaux d'études de l'état, ou architecte et BET de statut privé, Ces tâches correspondant à deux grandes phases, la conception et la réalisation de l'opération de lotissement avec les principales étapes données ci après :

- Etudes préalables et conception du projet (études urbanistiques et techniques)
- Elaboration du dossier d'aménagement, (parmi de lotir voir circulaire en annexe)
- Elaboration du dossier d'exécution (et de consultation des entreprises) comprenant les pièces écrites : cahier des prescriptions administratives cahier des prescriptions techniques, bordereau des prix et métrés des ouvrages à réaliser
- Plans d'exécution des ouvrages à réaliser
- Assistance marché des travaux (préparation des marchés, analyse des offres, sélection des entreprises, passation des marchés)
- Suivi des chantiers
- Coordination des différents intervenants,
- Programmation et planification du chantier

1.4- l'utilisateur, prend-il place dans le processus ?

En Algérie et dans la plupart des cas, l'implication des utilisateurs n'est pas encore concrétisée, pour l'élaboration des lotissements résidentiels, l'utilisateur n'intervient que très indirectement, sinon pas du tout, dans leur processus de production, l'utilisateur n'a pas donc été considéré, comme un véritable acteur urbain, capable d'influencer et de remodeler la réalité urbaine. Ce dernier a été beaucoup plus considéré comme donnée démographique dans la réflexion programmatrice, ou un simple figurant obéissant sans aucun droit. La concertation est restée donc institutionnelle, politico-administrative. Un degré d'ouverture supplémentaire n'est pas jusqu'à aujourd'hui atteint, lorsque des habitants sont associés à la réflexion. Néanmoins on peut trouver l'implication de l'utilisateur lors de la procédure des instruments d'urbanisme, qui n'est pas vraiment une participation effective et efficace tant que les habitants ne savent pas ce que deviennent leurs remarques et propositions, comme conséquence une augmentation du contentieux;

Le fait n'est pas dû à une inconscience de la part des citoyens, car nul ne peut rester indifférent aux problèmes rencontrés chaque jour tels que : pollution, nuisances, croissance urbaine incontrôlée...etc. mais, c'est plutôt le fait que la société algérienne a du mal à

*restructurer et se polariser vers des intérêts en commun*¹

L'implication de l'usager peut avoir lieu quand même, sous forme de «comités de quartiers», les habitants peuvent s'organiser en associations. Chaque groupement d'habitations bénéficie de son propre comité, toutefois, leur contribution dans la gestion de la cité est très restreinte, limitée à quelques opérations ponctuelles et occasionnelles d'embellissement: plantation d'arbres, nettoyage des espaces extérieurs...

2- Les règles en vigueur vis-à-vis l'habitat individuel :

2.1- le droit à la propriété privée :

La loi 90-25 du 18 novembre 1990 portant orientation foncière, qui a été un véritable tournant dans le domaine foncier en Algérie, a fixé dès le début des années quatre-vingt dix la nouvelle consistance technique et régime juridique du patrimoine foncier ainsi que les instruments d'intervention de l'Etat, des collectivités locales et des organismes publics. Cette loi a abrogé les dispositions de l'Ordonnance 74-26 du 20 février 1974 relative aux réserves foncières et venait en application de la Constitution de 1989 qui « *garantit le droit à la propriété privée et l'indemnisation juste, équitable et préalable en matière d'expropriation pour cause d'utilité publique* ».

Elle est régie par les seules dispositions du Code Civil:

"La propriété foncière privée est obligatoirement établie par acte authentique, soumis aux règles de publicité foncière; dès lors, tout détenteur ou occupant d'un bien foncier et/ou de droit réel immobilier, doit nécessairement disposer d'un titre légal justifiant cette détention ou cette occupation". (Extraits de la Circulaire du 17 février 1991 portant application de la loi sur l'orientation foncière).²

L'article 674 du Code Civil dispose que «*La propriété est le droit de jouir et de disposer des choses, pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par les lois et règlements*». Désormais *"la propriété foncière privée est définie comme étant le droit de jouir et de disposer d'un bien foncier et/ou de droits réels immobiliers pour tout usage conforme à la nature ou la destination des biens ainsi qu'à l'intérêt général légalement établi"*.

¹AKIRI, Djamel. « Maîtrise de la croissance urbaine et consommation de l'espace : Cas de Constantine », Exposition In : 1er séminaire national sur la gestion des villes et développement Durable, Institut de Gestion des Techniques Urbaines, Oum El Bouaghi, 18 – 19 Mai 2004.

²La Constitution de 1996 qui érige l'économie de marché en mode de gestion économique, entérine, par la même, la propriété privée. L'article 52 énonce que « la propriété privée est garantie ». Ainsi, à travers le survol de quelques textes constitutionnels et législatifs de l'Algérie, il est aisé de remarquer l'évolution des textes relatifs à la propriété foncière, et notamment la reconnaissance, au départ, de la propriété privée, limitée à la propriété individuelle à usage personnel ou familial, par la Constitution de 1976 et consacrée dans tous ses droits par la Constitution de 1989 et surtout celle de 1996.

2.2- Les acte d'urbanisme:

L'organisation, la production, la formation et la transformation du bâti, la gestion économique et rationnelle du sol et la préservation de l'environnement, sont régis, par les dispositions législatives et réglementaires en vigueur, notamment, celles de la loi n°90-29 du 01.12.1990 relative à l'aménagement et à l'urbanisme, et les textes subséquents:

- Décret exécutif n° 91-175 du 28 mai 1991 portant règles générales d'aménagement et d'urbanisme.
- Décret exécutif n° 91-176 du 28 mai 1991 fixant les modalités d'instruction et de délivrance des actes d'urbanisme.

Les actes d'urbanisme sont: le permis de construire, le permis de lotir, le permis de démolir, le certificat d'urbanisme, le certificat de morcellement et le certificat de conformité

- Le droit à construire est attaché à la propriété du sol. Il s'exerce dans le strict respect des dispositions législatives et réglementaires relatives à l'utilisation du sol. Il est soumis au permis de construire, de lotir ou de démolir

- le certificat d'urbanisme et le certificat de morcellement constituent une formalité préalable à l'obtention d'une autorisation d'urbanisme (permis).

Les permis sont délivrés par le président de la commune, par le wali ou par le Ministre chargé de l'urbanisme, selon le cas.

Les certificats sont délivrés par le président de la commune ou le wali, selon le cas.

2.3- le cahier des charges et le règlement du lotissement :

Dans le cas de l'achat d'un bien dans un lotissement, tout comme le carnet d'entretien pour la copropriété d'un immeuble, le cahier des charges d'un lotissement définit les règles internes du lotissement en ce qui concerne l'implantation des maisons, l'interdiction de construire sur certaines parties du lot, la destination des constructions, les règles précises d'urbanisme concernant éventuellement les clôtures et les plantations, etc.

Le cahier des charges et le règlement du lotissement sont des règlements incontournables au lotissement, bien que le premier soit obligatoire et le deuxième soit facultatif, ils existent dans la plupart des lotissements.

Le cahier des charges d'un lotissement est un document de droit purement privé et de nature contractuelle qui, quels que soient son contenu et son ancienneté, fait la loi entre les parties qui peuvent s'en prévaloir devant les tribunaux judiciaires. Si la maison est située dans un lotissement, l'acquéreur peut demander à consulter le règlement de lotissement et le cahier des charges: il devra en effet en respecter les dispositions. Il convient toutefois de se renseigner à la mairie pour savoir si le règlement et le cahier des charges sont toujours applicables

Le cahier des charges est un document administratif qui englobe un règlement d'urbanisme de détail spécifique à chaque site selon les particularités. Il a un caractère contractuel liant le lotisseur et le lotis, une fois arrêté, il fixe les obligations et les servitudes administratives et fonctionnelles d'intérêt général. Il ne peut être modifié qu'après enquête d'utilité publique et visa des collectivités locales.

Il s'articule autour de la trilogie: les dispositions générales, les obligations du lotisseur et de l'acquéreur et les dispositions particulières.

✓ **dispositions générales:**

Elles présentent le site objet de lotir portant sur sa situation, son numéro, ses limites, sa surface, et ses références, et elles définissent le champs d'application du site, de son morcellement notamment les numéros des lots, leur nombre, et leurs surfaces, comme elles précisent aux le lotisseur et le lotis qu'ils sont tenus de respecter les clauses du cahier des charges,

✓ **obligations :**

▪ Les travaux à la charge du lotisseur :

Le lotisseur se charge de la réalisation des travaux des VRD qui sont toutes les actions qui se rapportent à la voirie, l'AEP, l'assainissement, l'évacuation des eaux pluviales, l'anti-incendie, l'électricité, le gaz et la télécommunication. Il doit également prendre en charge lapréservation des espaces publics des espaces verts dont les ratios sont conformes aux normes de la grille théorique des équipements, il est aussi concerné par la réservation des assiettes de terrains pour les équipements élémentaires jugés nécessaires

Le lotisseur est tenu de présenter un certificat de bonne exécution des travaux de viabilisation avant toute opération de cession des lots. Juridiquement il reste responsable quand il s'agit de la violation de ces règles.

▪ Les travaux à la charge de l'acquéreur : L'acquéreur est chargé de tous les travaux de viabilité dans les limites internes de sa propriété, et il ne peut entamer les travaux de réalisation de son logement, avant l'obtention préalable d'un permis de construire, il doit également veiller à la sécurité, à l'agrément, De l'hygiène, et de l'environnement.

Juridiquement il est responsable quand il s'agit de la violation de ces règles.

✓ **Dispositions particulières :**

▪ Prescriptions urbanistiques et architecturales

La majorité de nos lotissements sont structurés par une trame viaire, qui a la forme maillage des rues orthogonal et en damier, un module connu dés l'antiquité et repris partout dans le monde. C'est une trame avantageuse grâce à sa simplicité de conception et déréalisation, la

facilité de son adaptation aux exigences du relief du site, la possibilité de faire de faire des raccordements quand il s'agit des extensions des lotissements, elle offre l'accessibilité, les alignement, et les mesures de sécurité d'hygiène et de confort.

Les densités et les volumes dans les lotissements sont exprimés respectivement par les coefficient d'emprise aux sols (CES) indiquant les extensions horizontales, et le les coefficients d'occupation des sols (COS) indiquant les extensions verticales.

Une règle générale qui caractérise nos lotissements est l'emprise au sol, dont son coefficient qui tourne autour de 60% et un COS qui ne dépasse 2, des coefficients conditionnés par la politique nationale des lotissements, à caractère social qui se manifeste par son aspect quantitatif, en ayant un maximum des lots de moyenne surface. Une autre qualité singularise nos lotissement aussi c'est la mixité sociale.

Malgré l'arsenal juridique qu'a subit nos lotissements, du moment qu'ils ont fait partie intégrante de l'urbanisme opérationnel, un décalage s'annonce entre cette normalisation et la réalité vécue. La forme urbaine dépasse largement la volonté de ces créateurs, et sa construction est devenue progressive, car c'est un tissu complexe et vivant qui se manifeste sur l'espace et dans le temps.

Une série de transformations effectuées contrairement aux prescriptions des cahiers décharges s'est propagée, on peut les résumer globalement dans les formes suivantes:

- l'occupation entière de la parcelle surtout en RDC pour des raisons surtout commerciales
- l'extension dans la zones non aedificandi ZNA l'aménagement des sous-sols et des buanderies en logement
- la construction du 3^{ème} étage
- le non-respect des distances des vis-à-vis
- la modification des façades urbaines
- la surréservation du 3^{ème} étage

Ces transformations ont généré des conflits de voisinage qui finira souvent devant la justice qui se prononce par des mesures coercitives. Ces transformations peuvent hypothéquer la délivrance des certificats de conformité, une pièce maîtresse dans toute transaction immobilière.

3- L'avènement de la loi 08-15 du 20 juillet 2008, portant la mise en conformité des constructions, l'émergence d'un nouveau raisonnement en Algérie en matière d'habitat individuel

3.1 Pourquoi une nouvelle loi ?

Le ministre de l'habitat et de l'urbanisme, a déclaré : " *Nous étions devant un dilemme, Soit démolir, soit régulariser les constructions illicites. Le gouvernement a estimé que la première option serait arbitraire. Donc, il a opté pour la seconde nous avons recensé non seulement des maisons à construction illicite, mais des cités entières* " ³

Théoriquement les textes de loi en Algérie déjà existant - complétés au début des années 1990 –notamment la loi n°90-29 du 01-12-1990 relative à l'aménagement et l'urbanisme, forment un arsenal suffisant pour faire face aux problèmes liés à l'urbanisme devant une situation là où le parc immobilier national *compte 2,275 millions de constructions inachevées.*

En amont, le Président d'APC (loi 90-29, article 34 : chaque commune doit être couverte par un POS ; article 52 : les branchements des constructions en différentes utilités ne seront raccordés que sur présentation du permis de construire et du récépissé d'ouverture déchanté; loi 04-05, article 73 : le président d'APC ainsi que les agents dûment habilités doivent visiter les constructions en cours, procéder aux vérifications qu'ils jugent utiles et se faire communiquer, à tout moment les documents techniques se rapportant à la construction) dispose d'une mesure dissuasive qui est le refus de raccordement aux réseaux de constructions irrégulières (« Electricité, de gaz, d'eau ou de téléphone (doit avoir et les différents services) le refus l'avis est même obligatoire en cas d'absence de permis de construire (irrégulière) c'est une mesure de police de l'urbanisme, qui doit assurer le respect des règles (certificat d'existence d'une construction illégale).

En même temps ces textes n'étaient pas appliqués voir même dépassés ! Vingt ans après, Il n'y avait pas de suivi de la réglementation. Un propriétaire de construction ne cherche pas à obtenir un certificat de conformité⁴- pourtant exigé par la loi - sauf s'il pense à vendre son bien. Sinon, pour lui ce n'est pas vraiment nécessaire.

Des années durant, les organismes en charge des branchements en eau et gaz se considéraient comme des entités commerciales. Les citoyens bénéficiaient de leurs services sans que leur situation juridique soit claire C'est comme dégager de l'argent pour la viabilisation des

³ JOURNAL L'EXPRESSION, 30 janvier 2008

⁴ Déclaration de Mohamed LARBI MERHOUM, architecte, installé à titre privé depuis 1993, est lauréat du Prix du président de la République en 1999 et du Prix national en 2004. Au journal ELWATAN, du 05 juin 2009

bidonvilles : l'Etat se retrouve devant le fait accompli, il subit plus qu'il ne gère, et il gère plus qu'il n'anticipe.

Devant une situation jugée incontrôlable, le gouvernement algérien a décidé en 2008 d'octroyer une grâce de cinq ans pour la mise en conformité et l'achèvement des constructions. La nouveauté introduite par la loi concerne, le certificat de viabilité, le certificat d'aménagement (art 4 al 3) et le permis d'achèvement (art 2 et 8) en plus a la question des délais (une loi de cinq ans).⁵

3.2- Contenu et objectif de la loi :

En application de la loi 08-15 du 20 juillet 2008 dont les principaux décrets d'application publiés par le Journal officiel notamment :

Le décret exécutif n°09-154 du 2 mai 2009 fixant les procédures de mise en œuvre de la déclaration de mise en conformité des constructions.

Le décret exécutif n°09-155 du 2 mai 2009 fixant la composition et les modalités de fonctionnement des commissions de daïra et de recours chargées de se prononcer sur la mise en conformité des constructions.

Le décret exécutif n°09-156 du 2 mai 2009 fixant les conditions et les modalités de désignation et de fonctionnement des brigades de suivi et d'enquête sur la création de lotissements, de groupes d'habitations et de chantiers de constructions.

Cette loi de réorganisation vise à mettre un terme au désordre urbanistique, caractérisé par le non achèvement des constructions entamées, de mettre en conformité aux normes les constructions réalisées ou en cours de réalisation, de fixer les conditions d'occupation et/ou d'exploitation de ces constructions et de promouvoir un cadre bâti esthétique et harmonieusement aménagé.

Le texte prévoit des facilités dans les procédures au profit des citoyens ne disposant pas de moyens financiers conséquents. Conçue sur la base d'un constat désolant et alarmant, d'autant plus qu'il s'agit de milliers de constructions, au niveau national, bâties sans permis de construire ou encore non conformes aux règlements et normes régissant l'acte de bâtir, La mise en conformité et/ou l'achèvement de ces constructions mentionnées par la loi doit prendre en considération la nature juridique de l'assiette foncière, le respect des règles d'urbanisme et de normes de construction, de leur destination ou de leur usage ainsi que

⁵La loi 15/08

du site d'implantation et de sa viabilité⁶.

L'objectif de cette loi est de soumettre chaque propriétaire aux normes de construction. Un autre objectif, c'est de mettre à jour un fichier national de ces bâtisses et de recenser ses propriétaires. Les trois-quarts du territoire algérien ne sont pas cadastrés. Cela fait dix ans qu'on tente de le faire, mais on n'en est arrivés qu'à 15 à 20% de terrains cadastrés.

3.3-Les cas concernés par la loi :

Ils concernent en premier lieu les constructions non achevées et conformes au permis de construire délivré, pour lesquelles de nouveaux délais peuvent être accordés après avis d'un architecte agréé. Viennent ensuite les constructions non achevées mais non-conformes au permis de construire, pour lesquelles des solutions au cas par cas seront envisagées, et les bâtisses sans permis, achevées ou non, dont les propriétaires pourront solliciter une régularisation également. Les citoyens peuvent demander une régularisation de leur situation en fournissant un dossier spécifique dont les formulaires sont à retirer auprès de l'APC. Ils peuvent ainsi demander, soit un permis d'achèvement, soit un certificat de conformité, ou encore un permis de construire à titre de régularisation, ou un permis d'achèvement pour assainir leur situation vis-à-vis de la loi.

3.4- les cas non concernés par la loi :

Les cas non éligibles à la régularisation concernent essentiellement les constructions qui grèvent sur des parcelles réservées aux servitudes de non-aedificandi, les sites et les zones de protection prévus par les législations relatives aux zones d'expansion touristique, aux sites et monuments historiques, aux terres agricoles ou à vocation agricole, à la protection de l'environnement et au littoral dont les sites portuaires et aéroportuaires. La régularisation ne concerne pas également les constructions édifiées en violation des règles de sécurité ou qui défigurent gravement leur environnement, et celles qui peuvent gêner l'édification d'ouvrages d'intérêt public. Ces constructions doivent faire l'objet de démolition après leur visite par les agents habilités.

Il est également à préciser que ne sont régularisables que les constructions érigées avant la promulgation de cette loi, c'est-à-dire les maîtres d'ouvrage ou les citoyens qui continuent à défier ces mesures verront leurs constructions démolies.

⁶Le véritable objectif est d'essayer de régulariser tout le monde, d'après monsieur le ministre N.MOUSSA qui s'est voulu rassurant, donc il est peu probable que ces nouvelles dispositions ciblent la démolition des constructions illicites estimant que la démolition est un recours que son département fera tout pour éviter « sauf dans les cas où les constructions en question sont situées sur un pipe par exemple ». Article du journal journal ELWATAN, du 05 juin 2009

Conclusion :

De deuxième chapitre Pour le cas d'étude, dix ans après leur approbation, on enregistre qu'il y a une discordance entre le plan et la réalité, ce qui prouve qu'il n'existe aucune continuité entre l'étude et sa mise en application. En effet, la faiblesse de POS revient à son élaboration et surtout à sa mise en pratique, l'élaboration du POS a pour cause principale l'absence des vrais acteurs les organismes et les propriétaires fonciers. (Dans la plupart des terres privées spécifiques au programme de POS aux équipements et d'habitats..etc. Pour l'intérêt général). Ainsi que l'absence du contrôle pendant la réalisation, cela demande une révision de POS de ce quartier. Le développement durable est la nouvelle forme d'appréhender l'espace urbain, qui respecte le triptyque des trois volets: social, économique, environnemental et paysager doivent être les principes d'approche des instruments règlementaires d'aujourd'hui. Et en conformité avec les objectifs régis par la loi d'orientation de la ville(LOV),a savoir les différentes dimensions du développement durable, a été la stratégie de réalisation pour créer un outil de compatibilité avec l'idée de la ville durable et harmonieuse représentée par le Schéma de Cohérence Urbaine (SCU). la ville de Djelfa n'a pas encore bénéficié de ce schéma, ce qui aiderait à l'harmonie et l'équilibre des différents quartiers de la ville, En particulier en ce qui concerne les quartiers périphérique El-fosha Zéria, Ben Saïd. etc.) On peut confirmer alors qu'il est nécessaire que la ville bénéficie de ce schéma.

Chapitre III :

Présentation de la zone d'étude

1-Justification du choix de cas d'étude :

Afin de maîtriser au maximum l'étude comparative sur ses différents plans : méthodologiques, analytiques, conceptuels, le choix de cas d'étude a été porté sur la zone d'extension Ouest(El-fosha) : c'est l'étude déjà approuvée et donc marquée par une certaine ancienneté, ainsi que la proximité de cette zone de la ville et son alignement des deux axes importants(route d'évitement ouest (route nationale N°01) route de la wilaya 164 vers Charef ,en plus de sa proximité des pôles importants de la ville (station ,marché hebdomadaire).

Tableau n°01: Référence de POS «zone d'extension Ouest (El-fosha) »

POS 11	Echéancier	Surface du POS	Maître de l'oeuvre	Zone d'intervention	Date d'approbation
zone d'extension Ouest (El-fosha)	Court et moyen terme	70 Ha	B.E.T Privé	marginalisé.	23/02/2000

Source: DUC (sous forme fichier numérique).

2-Les orientations du PDAU concernant le POS :

Le POS d'extension ouest (EL-fosha), est élaboré par un bureau d'étude privé 1997, selon le PDAU, il doit bénéficier:

- Raccordement de cette zone par un réseau d'assainissement, Compte tenu de la topographie du terrain, et proposition à envisager est la répartition du réseau en trois branchements.
- L'alimentation en eau potable qui nécessite de prévoir un réservoir qui assurera cette alimentation et qui renforcera toute la partie ouest de la ville.
- Prendre en charge l'aménagement du marché HEBDOMADAIRE permettant de jouer son véritable rôle de point d'attraction régionale et pour cela il faut assurer une bonne accessibilité, et une création des équipements (hôtel, restauration, points de vente de produits et matériels agricoles) à coté de lui.
- Le développement d'un centre urbain secondaire sur la route de CW164, susceptible de dynamiser toute la zone OUEST de la ville.
- Réservation des terrains bordant les axes route d'évitement, CW164) structurant de la zone pour les équipements et l'habitat mixte (individuels ou collectif).

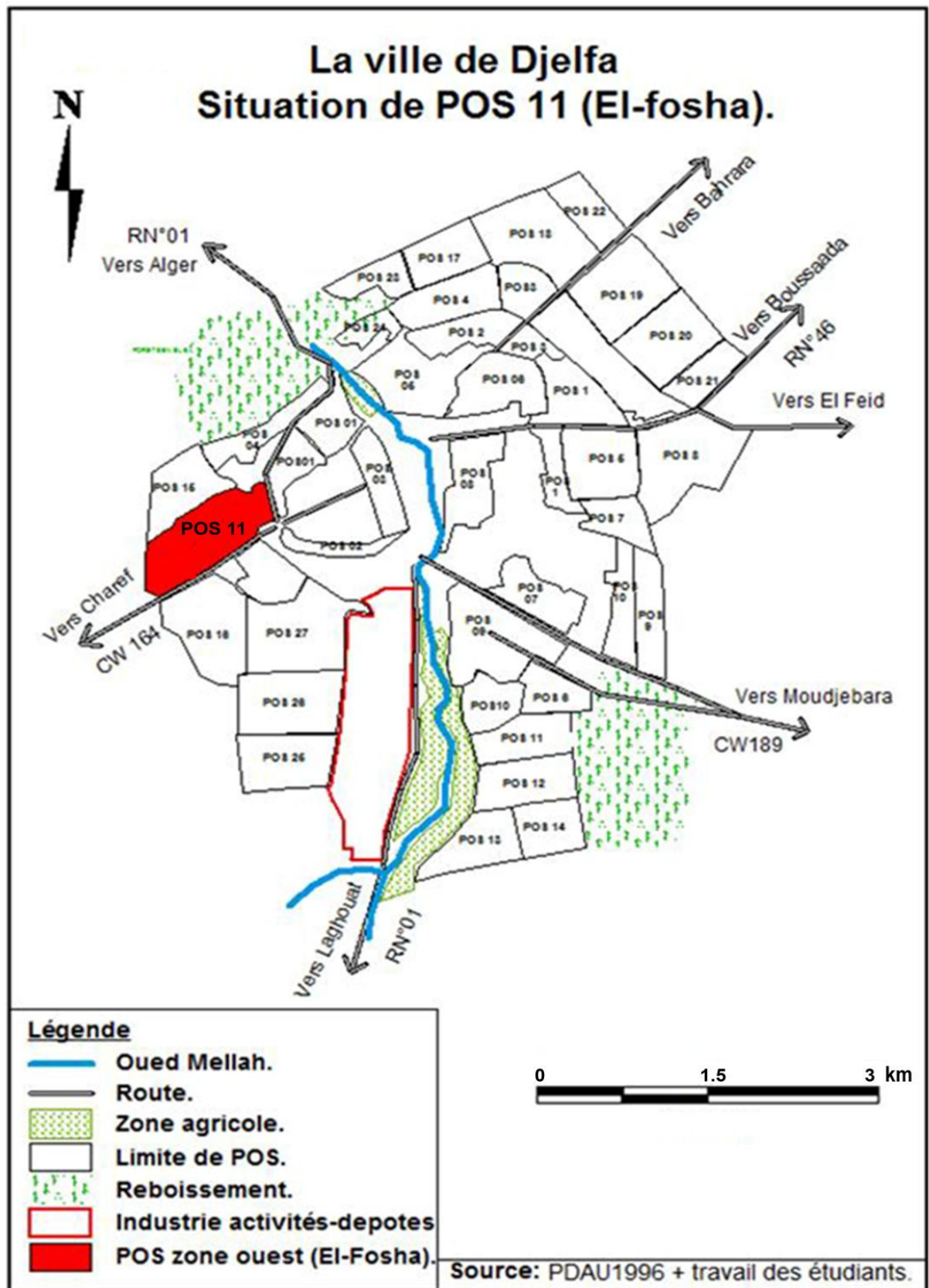
- En ce qui concerne la résorption de l'habitat précaire, ce type d'habitat doit être éradiqué pour offrir des logements décents aux familles.

3-Présentation du POS d'extension Ouest (El-fosha) :

Le POS «EL-fosha» objet de cette analyse fait partie de la ville de Djelfa, il est situé dans la partie Ouest (Carte n°1), couvre une superficie de 70 ha et est limité:

- Ouest : Marché hebdomadaire.
- Sud : Route de la wilaya 164 vers Charef.
- Est : Route d'évitement ouest (route nationale N°01).
- Nord : Oued El-Haddid.

Carte N° 01



La déclivité du site EL-fosha, constituent des contraintes pour la construction (carte n°02) :

- Les terrains favorables à la construction : la pente y est inférieure à 15% se trouve en partie Sud, pratiquement plate. Les constructions peuvent aller de R+0 à R+4.
- Les terrains défavorables à la construction concernent la partie Nord, la pente supérieure à 15%.

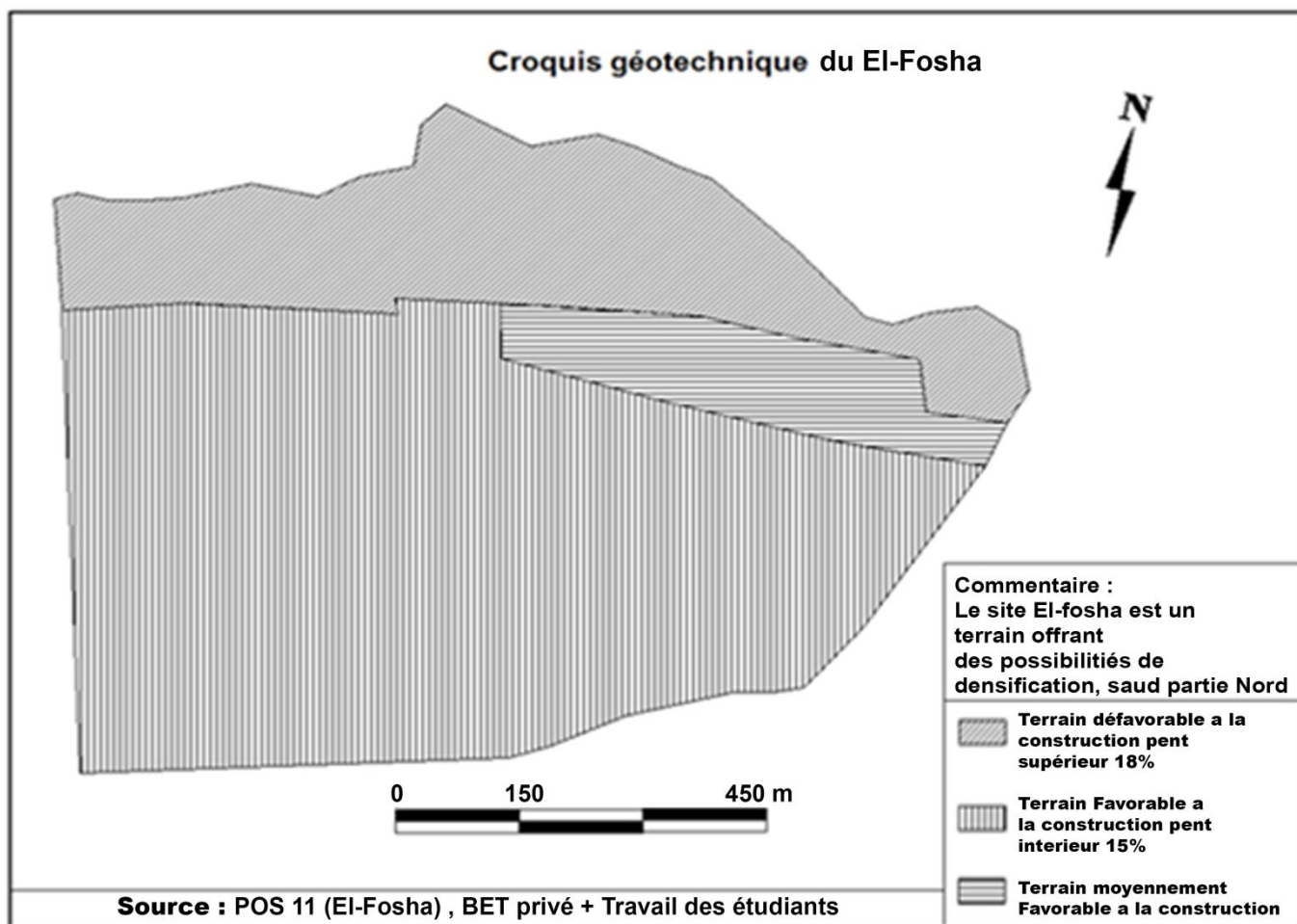
La plupart des habitats au quartier EL-fosha ont un caractère précaire, qui manquent de tous les équipements nécessaires.

Tableau n°02: Typologie de l’habitat et équipements existants du POS EL-fosha.

Programme	Affectation	Nombre
Habitat	individuel planifié	50
	individuel illicite	330
	précaire	180
équipements	parking communale	01
	station	01

Source : POS11 « El-Fosha », 2000, BET Privé.

Carte N° 02



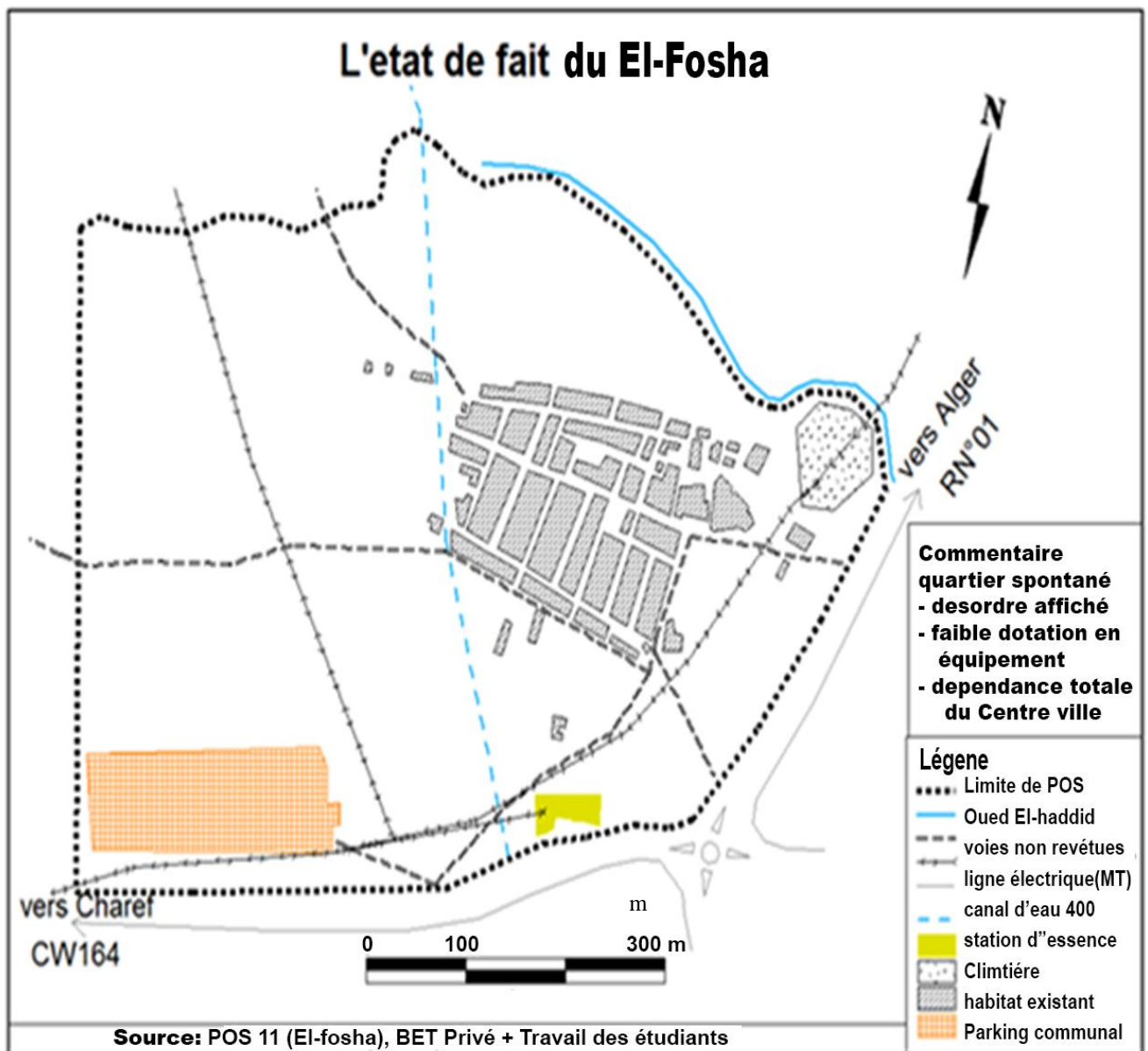
En matière de réseaux divers, le quartier est très dépourvu de l'alimentation de l'eau potable, à l'exception de quelques habitats dont les résidents fournissent un effort personnel pour ramener cette ressource, en plus de l'existence de robinets publics et l'élément naturel

« El Ain ».

Concernant l'assainissement, et vu que ce réseau n'est pas disponible, les habitants se trouvent contraints d'utiliser les fosses septiques ou la rue tout court dans certains cas. Pour les habitats qui donnent sur oued El-hadid, les canaux sont versés dans cet oued.

En matière de voirie, le quartier El- foshha ne comporte pas de voirie secondaire et tertiaire, il y a seulement deux routes principales. Il ne contient qu'une seule ligne de moyenne tension (MT), qui traverse la partie Nord-est et Nord-Ouest. (Carte n°3).

Carte N° 03



Au niveau de l'urbanisme, la plupart des surfaces de ce quartier ne sont pas construites à l'exception du coté Nord et centre (70410m²), ce qui a conduit à la programmation des équipements et des habitats et à la récupération des superficies qui étaient exploitées par des habitats précaires.

La programmation a dégagé ce qui suit :

Tableau n°03: Programmes du POS (11) El-Fosha.

	Programme	Type d'équipement	Nombre
POS EL-fosha	Habitat	Individuel	900
		Semi-collectif	260
		collectif	588
	Equipement	Ecole	02
		CEM	02
		lycée	01
		mosquée	02
		Clinique médicale	01
		Marché couvert	01
		Centre commercial et service	01
		Hôtel	01
		Jardin+espace loisir	01
		administrations	post
	sécurité urbain		01

source: POS 11 « El-Fosha », 2000, BET Privé.

Le plan d'aménagement du POS EL-fosha, conformément aux dispositions du décret exécutif N° 91/177 du 28 mai 1991, a découpé le site en (04) zones homogènes selon la nomenclature suivante (Carte 04):

Z I :zone de tissu urbain ancien.

Z I I:zone proposée à l'aménagement.

Z III :zone de communication avec la ville.

Z IV :zone non urbanisable.

Ces zones ont été divisées en 7 zones homogènes urbaines et une zone non urbanisable sont (Carte n°04) :

Z I A: zone d'habitat individuel existant à régulariser.

Z I B: zone d'habitat individuel existante à aménager.

Z II A:zone d'habitat individuel et d'équipements proposés.

Z II B: zone d'habitat individuel et semi collectif et collectif avec d'équipements programmés.

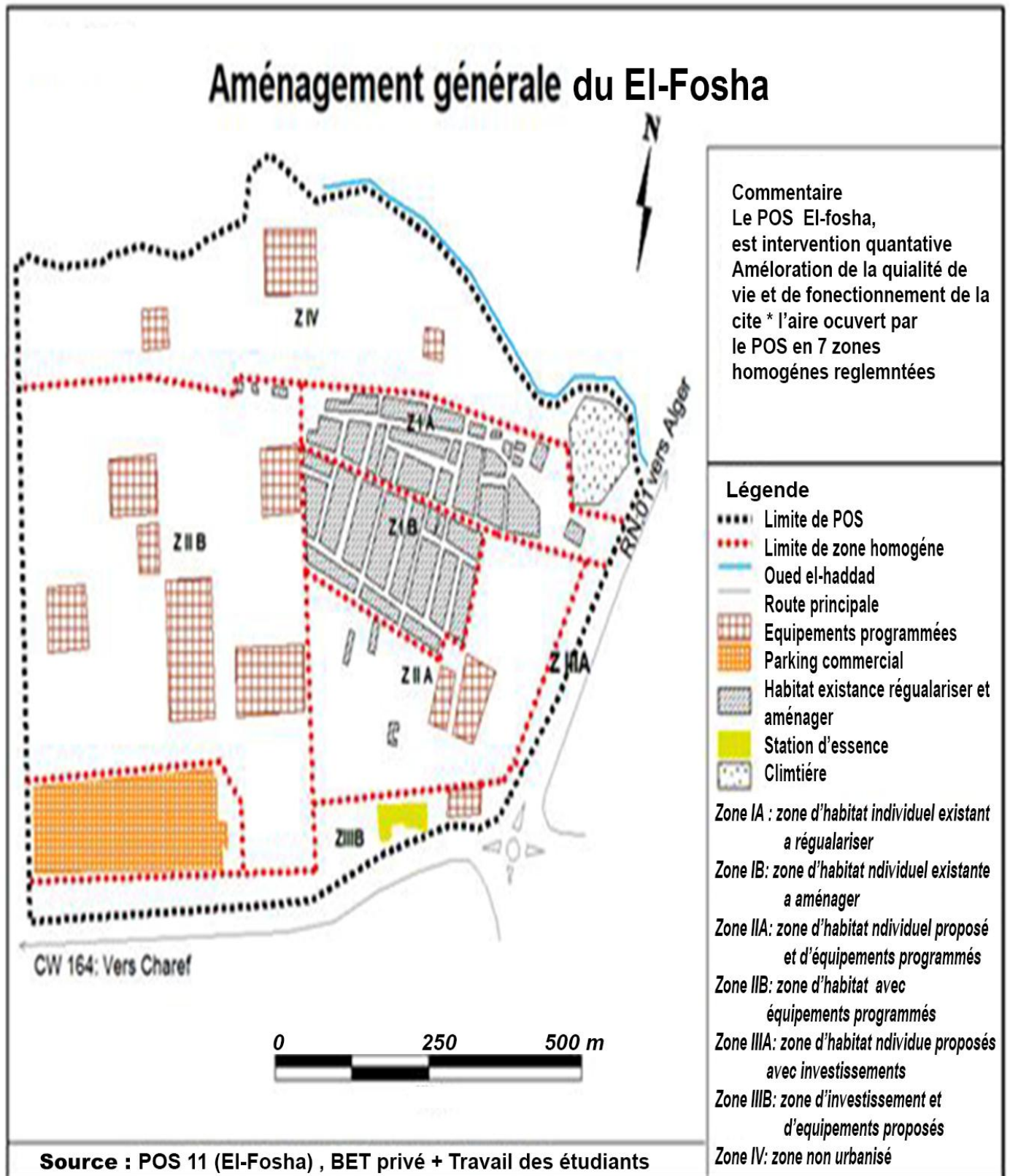
Z III A: zone d'habitats individuels proposés avec investissements.

Z III B: zone d'investissement et d'équipement proposé.

Z IV: zone non urbanisable.

Chaque zone homogène a été règlementée par les articles du décret exécutif N° 91/177 du 28 mai 1990, afin de permettre l'application des objectifs urbanistiques et architecturaux de ce POS.

Carte N° 04



4-Analyse des programmes :

❖ En matière d'identification d'aire d'étude :

le BET a identifié et a présenté la situation actuelle par rapport aux différents volets :

- Situation géographique
- Caractéristiques physiques et contraintes
- Occupation des sols : habitat, équipements, réseaux, servitudes...
- La nature juridique du terrain

❖ En ce qui concerne l'enquête ménage :

Le BET à établi une enquête ménage qui a touché tout le site d'intervention. Cette enquête a touché tous les indicateurs socio économiques et urbain architectural, il s'intéresse aux voeux des habitants et leur attentes concernant, les équipements collectifs, les espaces extérieurs, les aménagements, etc.

❖ En matière de programmation :

Sur la base de la grille théorique des équipements, le BET a procédé à la programmation nécessaire pour ce POS.

❖ En matière d'aménagement et de composition urbaine :

(Cf. carte 4) est une intervention qualitative et quantitative «amélioration de la qualité de vie du citoyen et le fonctionnement de la cité ».

❖ En matière de protection de l'environnement :

- Démolir l'habitat précaire et le remplacer par des habitats individuels et routes.
- Régulariser et aménager la zone d'habitat individuel existant.
- Chaque habitat va créer un espace vert
- Aménager les zones inconstructibles et défavorables à la construction en espaces verts et à des jardins de loisirs (ZIV), afin de structurer la zone et lui donner un cachet spécifique.

❖ Les contraintes naturelles ou artificielles :

- Interdire la construction sur les terrains de la partie Nord du site ou la pente est supérieur à 15 %.
- Respecter et interdire toutes les interventions dans la servitude de l'Oued.
- Intervenir sur les réseaux divers.

❖ **La mise en valeur du patrimoine architectural :**

- Respect des règles de :
- La forme et la surface.
- La hauteur.
- Le COS et le CES.
- Les alignements.
- Aménager les habitats par amélioration de l'aspect extérieur.
- Régularisation foncière du bâti, ou toutes les constructions, seront intégrées à des parcelles de terrain sur lesquelles la réglementation en vigueur sera appliquée.

❖ **Le développement économique et d'habitat :**

Création et amélioration de la desserte par la voirie et les réseaux divers.

- Assurer le stationnement dans le site pour faciliter l'animation économique surtout au niveau du marché hebdomadaire.
- Injecter l'habitat tout en maintenant aux zones une image urbaine lisible et structurée.
- Densifier les tissus par l'occupation des surfaces récupérées.

❖ **En matière de réglementation :**

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

5- Vérification des programmes des POS : Le POS quelle réalité ?

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

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

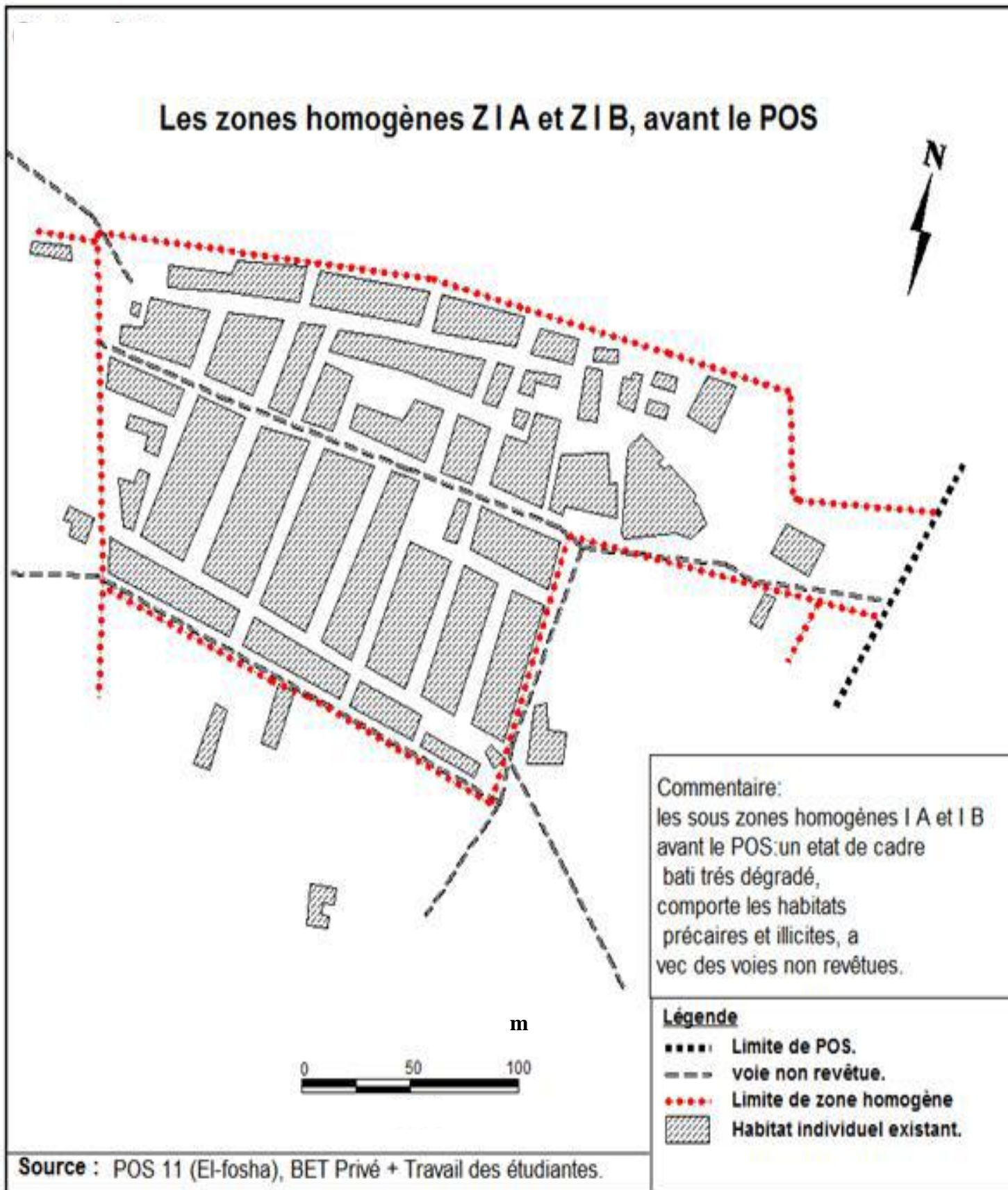
→ **Vérification des paramètres techniques du POS El-fosha par zone homogène :**

5-1 Evolution de la sous zone homogène Z I A et Z I B

• **Les zones homogènes I A et I B avant le POS :**

Dans ces zones, caractérisées par : Absence totale au niveau VRD (voirie des réseaux divers), surtout au niveau d'assainissement. La partie de ces zones, comporte les habitats précaires et illicites.

Carte N° 05



- Les zones homogènes Z I A et Z I B selon le POS : (voir carte n°06)
Carte N° 06

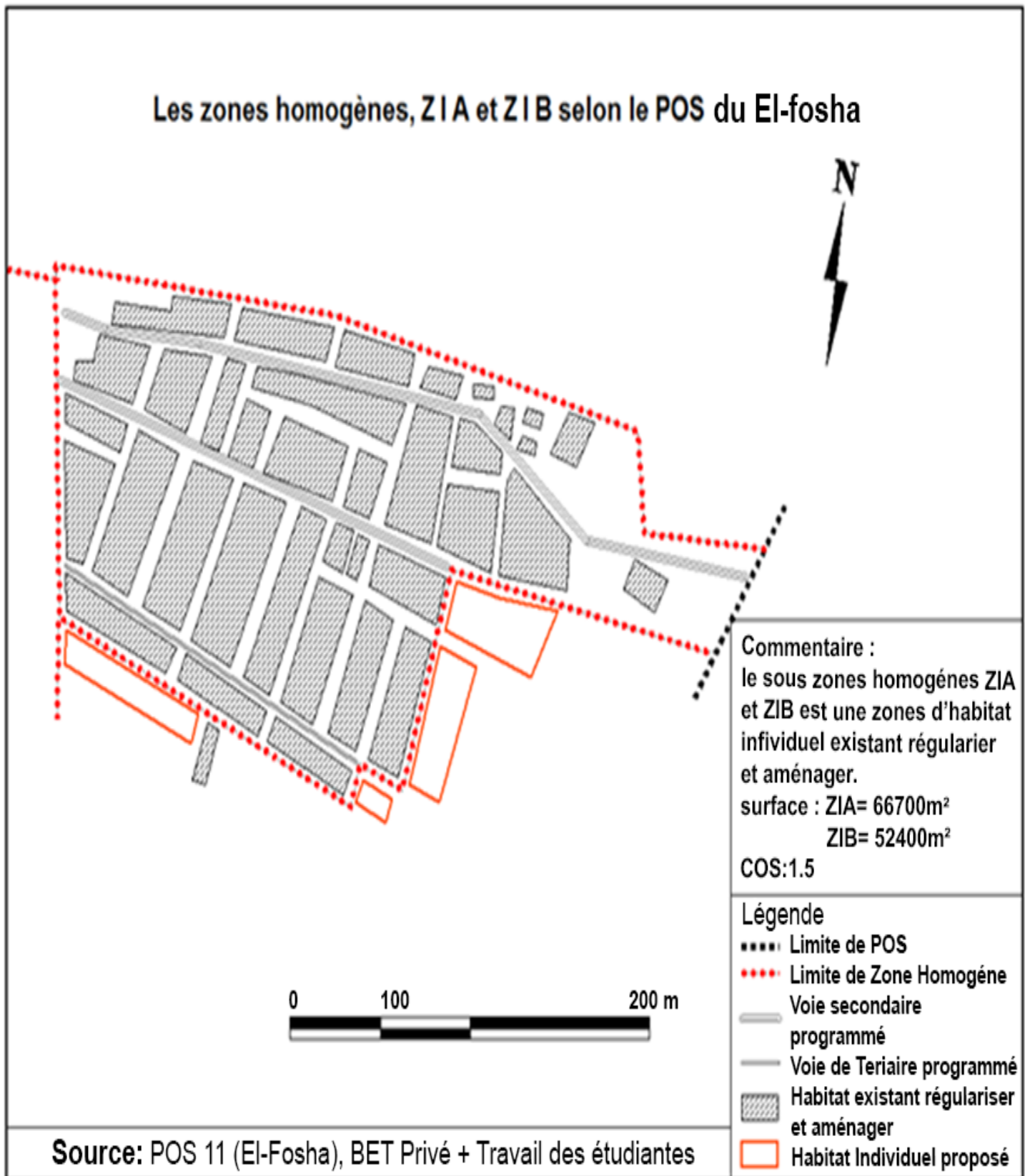


Tableau n°04: Programmes et paramètres techniques de la sous zones homogènes **I A** et **I B** du POS El-Fosha.

Programme	Au niveau de POS		Réalité
	Z I A	Z I B	
Les zones			
Surface foncière	66700 m ²	58400 m ²	/
Surface des jardins	19600 m ²	16520 m ²	Néant
d'habitat individuel	340 hab.	280 hab.	-Augment les habitats précaires non résorbé (environ 60 habitats) -Habitat mixte (non respect le niveau)
COS	Ne dépasse pas 1.50	Ne dépasse pas 1.50	
CES	Ne dépasse pas 0.75	Ne dépasse pas 0.75	
Les routes	14000 m ² aménagé et régularisé	13600 m ² aménagé	Aucun aménagement (non goudronnés)
Les trottoirs	3700 m ² aménagé	3500 m ² aménagé	Aucun aménagement

Source : POS El-Fosha, BET Privé (Janvier2018).

▪ **Les sous zones homogènes Z I A et Z I B après 10 ans de l'approbation du POS :**

On constate :

Etat du cadre bâti :

l'état du bâti est très contrasté on y passe de l'habitation précaire (non résorbé), il existe toujours des constructions dont le plafond est construit avec le zinc. - L'aspect extérieur des habitats est très désagréable, ce qui est contradictoire avec le contenu du document écrit du POS. - Absence totale de la notion des jardins et des espaces verts dans chaque habitat ce qui est en, discordance au document écrit du POS. - Non respect du nombre de niveau. - Réalisation d'une mosquée qui n'était pas programmée dans la sous zone homogène (Z I B).

Carte N° 07

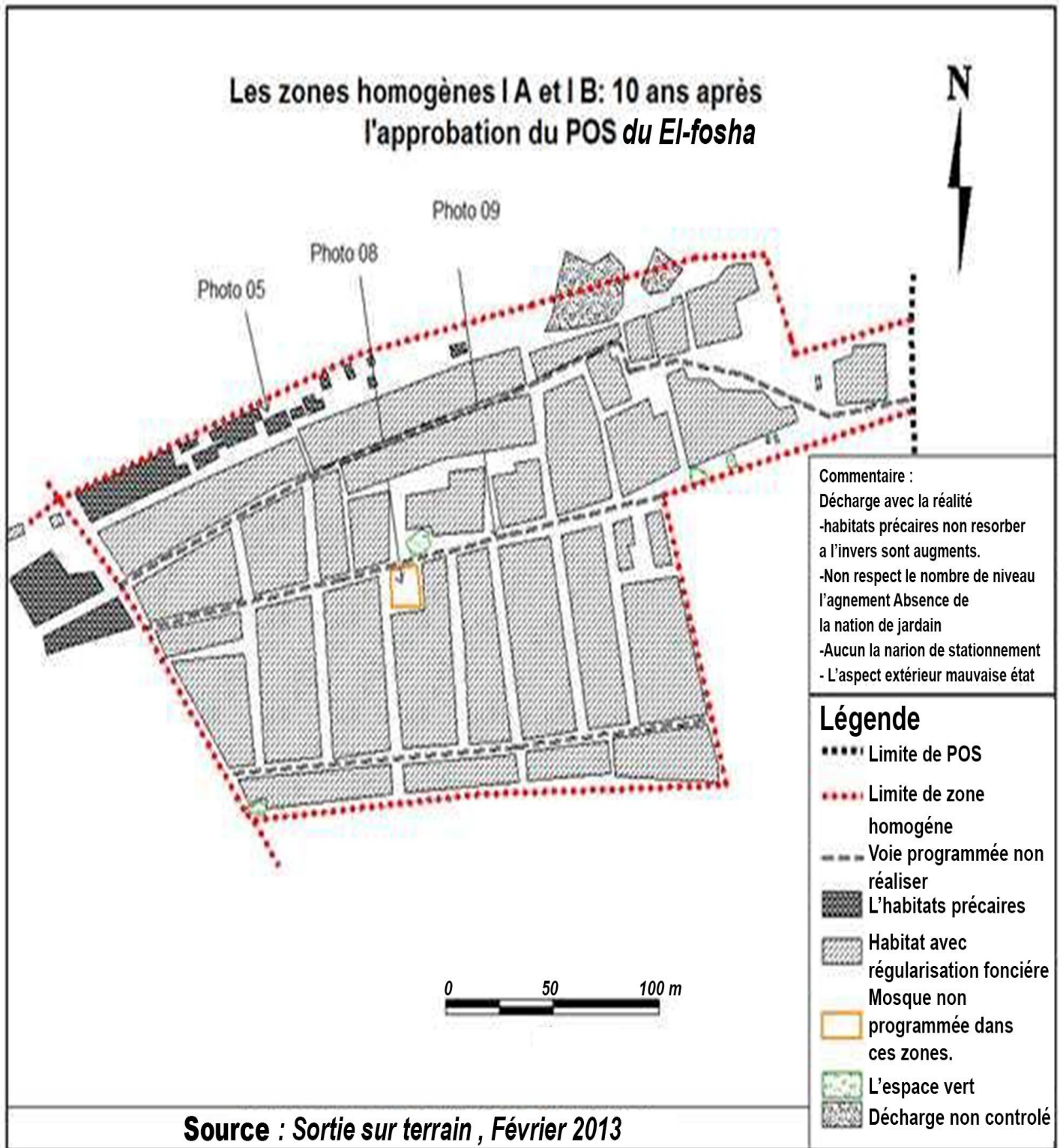




Photo : Lycée a la place habitat collective.



Photo : Augment les habitats précaires



Photo : L'aspect extérieure est mauvaise



Photo : Mosquée non programmé dans cette Zone.



Prise par l'étudiant - Date : 20/09/2018

Photo : route tertiaire non réalisé



Prise par l'étudiant - date : 20/09/2018

Photo : non-respect le nombre de niveau , absence la nation de l'espace vert



Prise par l'étudiant - date : 20/09/2018

Photo : bidonville



Prise par l'étudiant - date : 20/09/2018

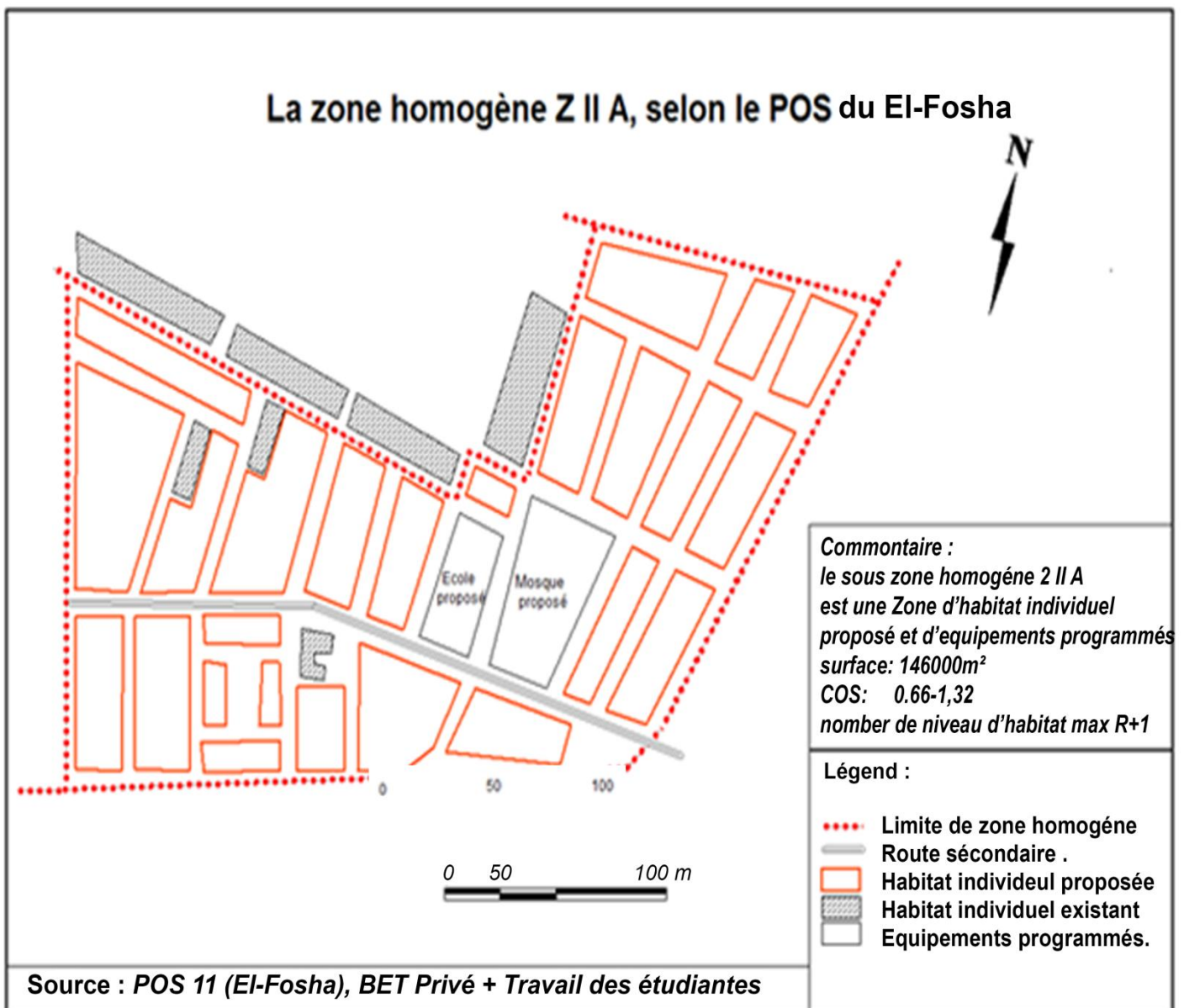
Photo : mauvaise territoire

5-2- Evolution de la sous zone homogène Z II A

- La sous zone homogène Z II A d'El-Fosha avant le POS :

Cette zone était constituée seulement de trois habitats individuels, et le reste de la superficie était vierge. Concernant les voies, il n'y avait aucun aménagement et elles n'étaient pas revêtues.

Carte N° 08



▪ **La sous zone II A selon le POS :**

La fonction dominante est l'habitat individuel dans les lotissements privés et publics en plus de des équipements. - Création des voies secondaires et tertiaires, ainsi que le stationnement. -Elle doit bénéficier de différents réseaux (gaz, électricité, assainissement, AEP), d'un espace loisir et d'un espace vert. -Les habitats individuels doivent contenir des jardins. -Aménager l'espace public, qui contient le point historique (Al-Ain) et la mosquée, en lui donnant un aspect architectural digne de la valeur historique du lieu.

Carte N° 09

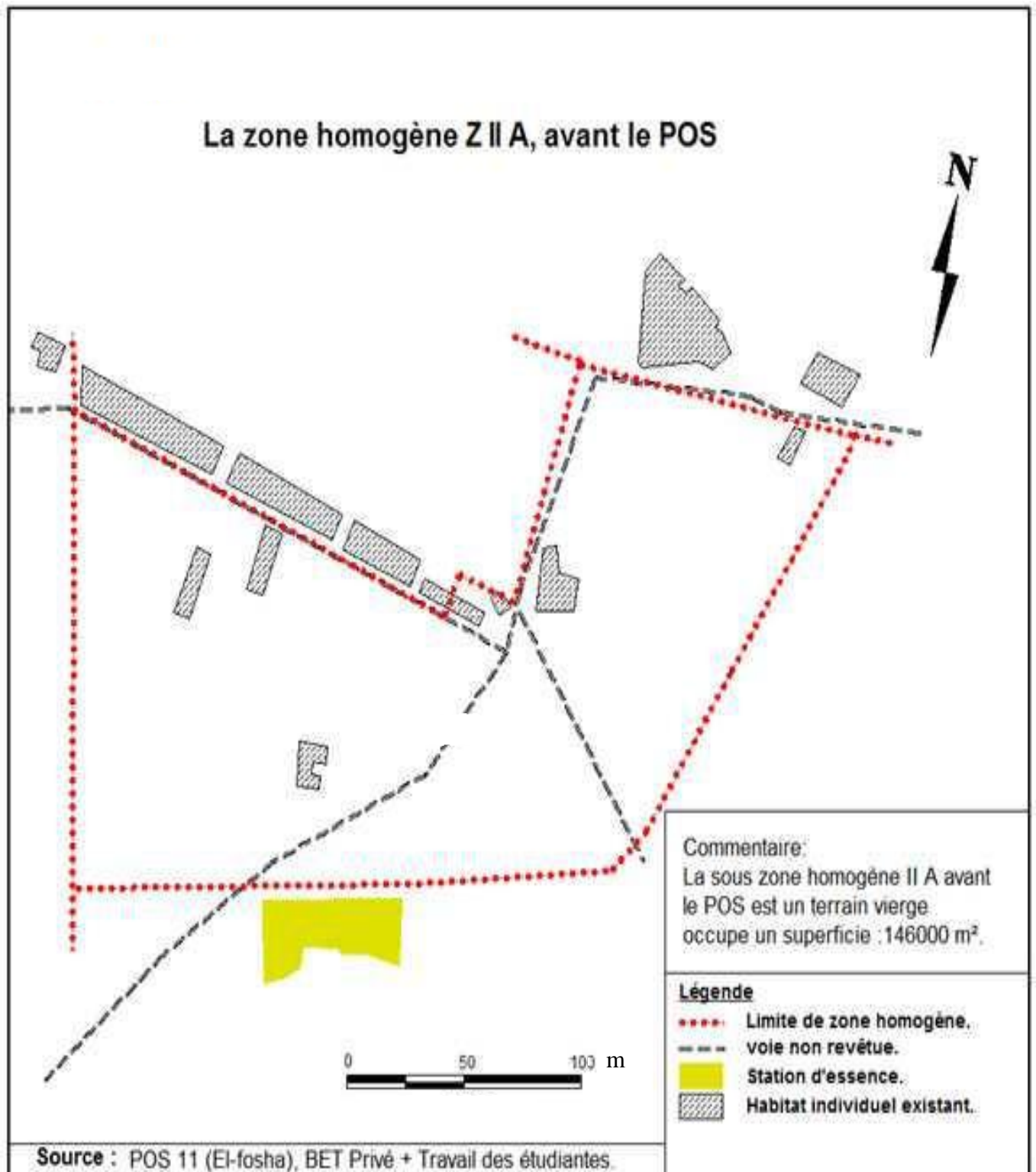


Tableau n°05: Programmes et paramètres techniques de la sous zones homogène **Z II A** du POS El-Fosha.

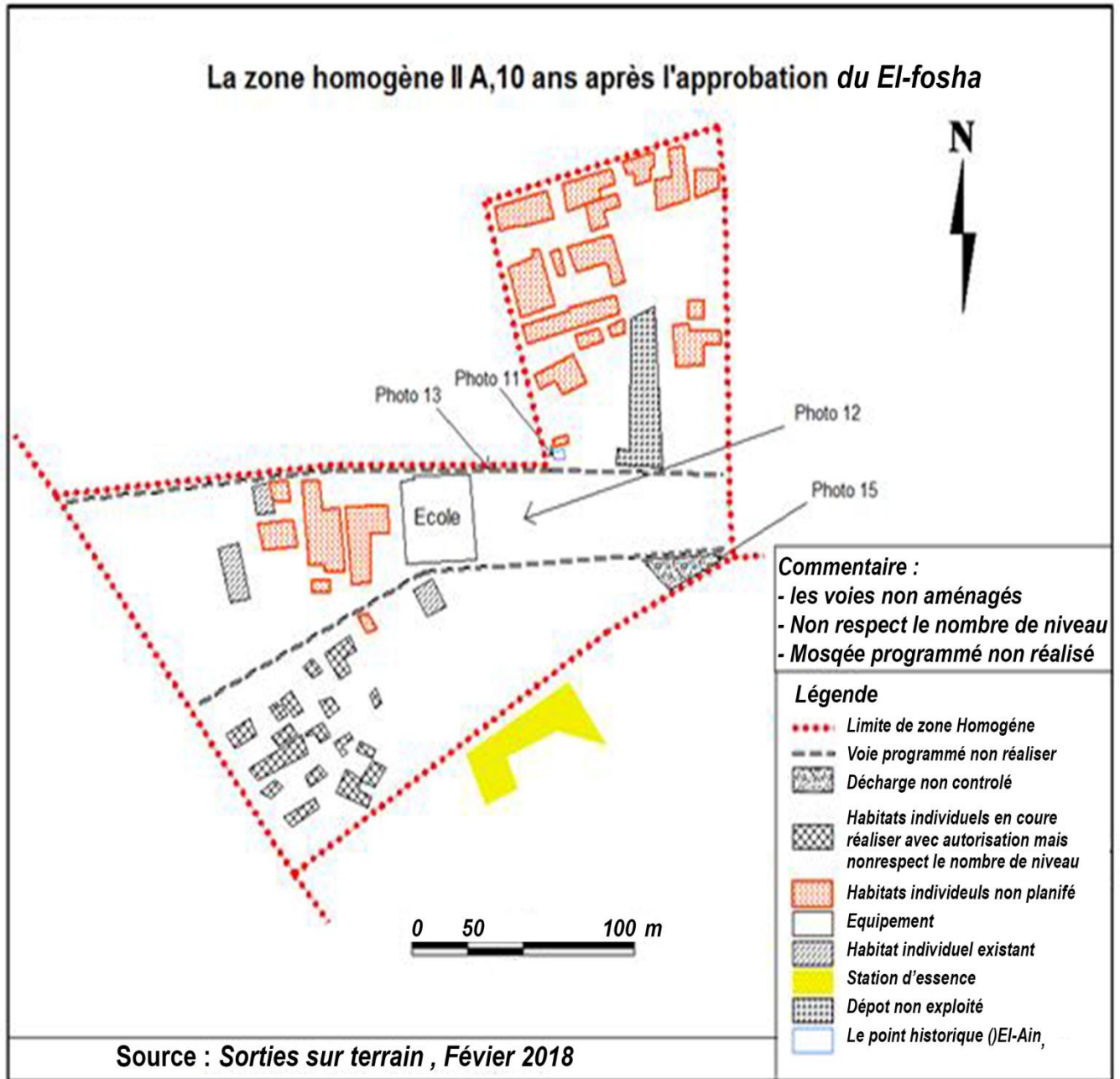
zone d'habitat individuelle et d'équipements proposés Z II A	Paramètres techniques		
		Au niveau du POS	Sur terrain
	Surface foncière	146000 m ²	/
	Typologie affectée	individuel	Individuel avec autorisation
	Nombre d'habitats	530	
	Ecole	01	existant
	Mosque	01	Néant
	Création des voies et stationnement	24700 m ²	Néant
	Les trottoirs	6500 m ²	Néant
	Nombre de niveau	habitats	Maximum R+1
Ecole		/	/
mosque		/	/
habitat individuel	COS	0.66 -1.32	/
	CES	0.40 - 0.66	/

Source : POS El-Fosha, BET Privé & sortie sur terrain (Janvier2018).

▪ **La sous zone homogène II A après 10 ans de l’approbation du POS :**

En réalité : -L’aspect du point historique est en discordance avec le document écrit. -Mosquée programmée non réalisée. -la voie tertiaire, qui relie la zone homogène II A avec I B n’a pas été aménagée, en plus de l’absence des trottoirs. -aucun aménagement de la voie secondaire, qui mène à la zone homogène II B.

Carte N° 10



Nous signalons des infractions multiples dans cette sous zone homogène :

- non respect du nombre de niveau
- L'absence de jardins et des espaces verts, ainsi que l'espace loisir.
- Non respect de l'alignement.

5-3- Evolution de la sous zone homogène Z II B

▪ Avant le POS :

C'est un terrain vierge divisé en terrain étatique et privé, ils occupent une superficie de 240400 m².

▪ Selon le POS :

Dans le cadre du POS, cette zone doit recevoir un programme de différents types d'habitats, d'équipement et des aménagements assez importants.

Tableau n°06: Programmes et paramètres techniques de la sous zones homogène **Z II B** du POS El-Fosha.

	Paramètres techniques			
		Au niveau du POS	Sur terrain	
zone d'habitat individuelle et collectif et semi collectif avec d'équipements proposés Z II B.	Surface foncière	240400 m ²	/	
	Typologie affectée	Equipement+habitats		
	Nombre d'habitat individuel	370	Habitat précaire environ 400hab	
	Nombre d'habitat semi-collectif	260	18 Logement	
	Nombre d'habitat collectif	588	/	
	Ecole	01	existant	
	CEM	02	01	
	Lycée	01	Existant	
	Mosquée	01	Néant	
	Clinique	01	Néant	
	Marché couvert	01	Néant	
	Centre commercial	01	Néant	
	Sécurité urbain	01	Existant	
	Poste	01	Néant	
	Réservoir de l'eau	01	Existant	
	Nombre de niveau	habitat individuel	Maximum R+1	/
		habitat semi-collectif	R+1	R+2
		habitat collectif	Maximum R+4	/
	COS	habitat individuel	0.66-1.32	/
		habitat semi-collectif	0.65-1.15	/
habitat collectif		1.2-1.95	/	
CES	habitat individuel	0.40-0.66	/	
	habitat semi-collectif	0.6-0.65	/	
	habitat collectif	0.25-0.45	/	

Source : POS El-Fosha, BET Privé & sortie sur terrain (Janvier2018).

5-4- Evolution de la sous zone homogène Z III A et Z III B :

Tableau n°07: Programmes et paramètres techniques de la sous zones homogène **III A** du POS El-Fosha.

		Paramètres techniques			
		Au niveau du POS		Sur terrain	
		Z III A	Z III B	Z III A	Z III B
zone d'habitats individuels proposés avec investissements Z III A- Z III B	Surface foncière	11500m ²	58100m ²	/	/
	Surface bâti	3240m ²	24900m ²	/	/
	Typologie affectée	Habitat individuel avec commerce	Investissement et hôtel programmé	Néant	Aucun hôtel
	Nombre d'habitat individuel	34 avec commerce	/	Néant	/
	Nombre de niveau	R+1	Selon les projets	/	/
	COS	0.5-2.5	0.5-2.5	/	/
	CES	0.2-0.4	0.2-0.4	/	/
	Routes	4900m ²	5700m ²	Néant	Néant
	Les trottoirs	900m ²	1400m ²	Néant	Néant

Source : POS El-Fosha, BET Privé & sortie sur terrain (Janvier2018).

Tableau n°08: Etat d'avancement du programme du POS 11 (El-fosha).

Programmes		Réalisé	taux de réalisation
habitats	Individuel 900 log	40 log.	04%
	Semi-collectif 260 hab.	06 logements.	02%
	Collectif 588 log.	00	00%
Equipements		06	46%
Réseau routier		Non lancé	00%
Aménagements		Non lancé	00%
Eradication des habitats précaires		Non lancé	00%

Conclusion :

De deuxième chapitre Pour le cas d'étude, dix ans après leur approbation, on enregistre qu'il y a une discordance entre le plan et la réalité, ce qui prouve qu'il n'existe aucune continuité entre l'étude et sa mise en application. En effet, la faiblesse de POS revient à son élaboration et surtout à sa mise en pratique, l'élaboration du POS a pour cause principale l'absence des vrais acteurs les organismes et les propriétaires fonciers. (Dans la plupart des terres privées spécifiques au programme de POS aux équipements et d'habitats..etc. Pour l'intérêt général). Ainsi que l'absence du contrôle pendant la réalisation, cela demande une révision de POS de ce quartier. Le développement durable est la nouvelle forme d'appréhender l'espace urbain, qui respecte le triptyque des trois volets: social, économique, environnemental et paysager doivent être les principes d'approche des instruments règlementaires d'aujourd'hui. Et en conformité avec les objectifs régis par la loi d'orientation de la ville(LOV),a savoir les différentes dimensions du développement durable, a été la stratégie de réalisation pour créer un outil de compatibilité avec l'idée de la ville durable et harmonieuse représentée par le Schéma de Cohérence Urbaine (SCU). la ville de Djelfa n'a pas encore bénéficié de ce schéma, ce qui aiderait à l'harmonie et l'équilibre des différents quartiers de la ville, En particulier en ce qui concerne les quartiers périphérique El-fosha Zéria, Ben Said. etc.) On peut confirmer alors qu'il est nécessaire que la ville bénéficie de ce schéma.

Chapitre IV :
**Réglementation et instrument régissant
l'opération de lotissement**

Introduction

Le lotissement en tant qu'aménagement urbain est une opération d'urbanisme opérationnel qu'on peut qualifier juridiquement parlant comme simple ; cependant son bon déroulement est assujéti au respect d'un certain nombre d'instruments et documents réglementaires d'urbanisme qui mettent en relation :

-Le lotisseur et les services chargés de la délivrance de l'autorisation de lotir notamment par le biais du certificat d'urbanisme , permis de lotir, certificat de viabilisation ;

-Le lotisseur et les Co-lotis par le biais des documents d'urbanisme a savoir le règlement d'urbanisme de détail et le cahier des charges ;

-Les lotis et les services chargés de la délivrance du permis de construire. Ainsi nous avons jugé bon voire nécessaire d'exposer et d'analyser ces instrument et documents d'urbanisme qui régissent et encadrent toute opération de lotissement en les définissant (d'après le dictionnaire d'urbanisme), en précisant leurs champs d'application et en fixant les modalités de leur instruction et de leur délivrance et ce d'après le décret n°91-178 du 28 mai 1991 de la loi n°90-29 du 1er décembre 1990 Vu la place importante qu'occupe le permis construire dans cette procédure d'urbanisme (il représente un maillon très important de la chaîne) en va en plus procédure à une analyse critique des étape de son évolution depuis son introduction dans notre pays jusqu'à a nous jours. Etant donné qu'une opération de lotissement ne peut se lancer sans règlement, ni cahiers des charges, il nous a paru judicieux d'enlever l'ambiguïté concernant leur définition et leurs champs d'application.

I-Instruments réglementaires du lotissement

Ce sont des instruments définis par la réglementation, indispensables à l'élaboration de l'opération du lotissement et sont applicables à n'importe quel lotissement (étatique, privé, promotionnel ou social) quelle que soit sa nature ou sa vocation. Ces instruments sont :

1-certificat d'urbanisme

A – Définition et champ d'application

Le certificat d'urbanisme est un document qui indique les droits à construire et les servitudes des toutes natures affectant le terrain « garantit celui qui l'a obtenu que pendant la durée de sa validité aucune disposition d'urbanisme, autre que celles en vigueur, ne pourra être opposée à une demande d'autorisation de construire »

(**Merlin , 1996**) ; Et selon la loi suscitée, il est délivré à toute personne intéressé à connaître la constructibilité d'un terrain. Il est obligatoire si le terrain considéré se trouve en dehors du

périmètre urbain. Il doit indiquer :

- les règlements d'aménagement d'urbanisme applicable au terrain ;
- les servitudes affectant le terrain ;
- la dessert du terrain par les réseaux d'infrastructure public existant ou prévus

B- La demande

La demande du certificat d'urbanisme est présentée par l'intéressé, elle précise son identité son adresse, les références cadastrales du terrain et sa superficie. Elle est accompagnée

- D'un plan de situation ;
- D'un plan du terrain concerné

C- Instruction de la demande

La demande du certificat d'urbanisme et les pièces complémentaires sont disposés assise de l'assemblée populaire communale contre décharge ou récépissés de dépôt. Ilets notifié dans un délai de deux mois.

D- Validité

Le certificat d'urbanisme est réputé valide le long d'une année de la date de sanctification.

2-Permis de lotir

A-Définition et champ d'application

Toute opération de division en deux ou plusieurs lots d'une propriété foncière en vue déconstruction est subordonnée quelle que soit sa localisation à la possession d'un permis de lotir (voire article 57 et 58 de la loi n° 90-29 du 1-12-1990. «L'autorisation de lotir, précise la composition de l'opération hors œuvre nette maximale constructible, elle peut comporter le règlement du lotissement Un programme des travaux a exécuter, la délimitation des emplacements réservés a des équipements publics et les participations demandées au lotisseur pour la réalisation d'équipements publics « (Merlin, 1996)

B –la demande

La demande d'autorisation de lotir est présentée , soit par le propriétaire du terrain ou son mandataire, soit par une personne justifiant d'un titre l'habitant a réaliser l'opération sur le terrain.

B.1 -Le dossier joint à la demande :

Il doit comprendre obligatoirement selon l'article 09 du décret exécutif suscité :

- Le plan de situation établi à l'échelle 1/ 2000, ou 1/5000 et comprenant l'orientation. Les infrastructures de dessertes avec indication de leur nature et leur dénomination ainsi que les points de repères permettant de localiser le terrain:

•Les plans utiles à l'échelle 1/200 ou 1/500 comprenant les indications suivantes:

- les limites du terrain et sa superficie:

- les courbes de niveau et la surface de nivellement. Avec leurs caractéristiques techniques principales et les points de raccordement de voies et des réseaux divers:

- délimitation des lots projetés avec le tracé de la voirie, des réseaux d'alimentations en eaux potables, d'incendie, d'évacuation des eaux usées ainsi que des réseaux de distribution de gaz. De téléphone et d'éclairage public;

-localisation des aires de stationnement et des espaces libres, et celle des servitudes des particuliers;

-l'implantation, la nature et la forme urbaine des constructions projetées y compris celles relatives aux équipements collectifs .

•Une notice comportant les indications suivantes

- la liste des lots et leurs superficies respectives;

- la nature des diverses occupations précisant le nombre de logements, d'emplois et la population totale résidente;

- les besoins induits en eaux, gaz, électricité, transport et les modalités de leurs satisfactions;

- la nature des servitudes et nuisances éventuelles le cas échéant l'étude d'impact sur l'environnement.

•Le programme des travaux indiquant les caractéristiques des ouvrages, Réseaux et aménagements à réaliser et les conditions de leur mise en Œuvre, avec une estimation de leur coût et précisant le cas échéant les tranches déréalisation et leur délai.

•Un cahier des charges fixant les obligations et servitudes fonctionnelle set d'intérêt général. Imposées dans le lotissement ainsi que les conditions dans les quelles les constructions doivent être édifiées.

B.2 - les pièces d'appui complémentaires

Le pétitionnaire doit fournir les pièces complémentaires obligatoires suivantes:

- soit une copie de l'acte de propriété;

- soit un mandat (tel que prévu à l'ordonnance " 75-58du 26 septembre 1975).

C –Dépôt et transmission de la demande :

Les cinq exemplaires de la demande et du dossier de permis de lotir sont adressés au président de l'assemblée populaire communale du lieu d'implantation du terrain contre récépissé

mentionnant la date de dépôt de la demande et la nature des pièces fournies qui devront être conformes à la composition du dossier.

D- Instruction de la demande:

Le projet de lotissement doit être conforme avec les dispositions du plan d'occupation du sol, à défaut avec le plan directeur d'aménagement et d'urbanisme et ou les règles générales d'aménagement et d'urbanisme. Les avis et accords sont recueillis par le service chargé de l'instruction et ce dans un délai maximum d'un mois à compter du jour de réception de la demande.

E- L'octroi du permis de lotir:

La délivrance du permis de lotir peut relever de la compétence soit du ministre chargé de l'urbanisme, soit du wali, soit du président de l'assemblée populaire communale (voire articles 65,66,67 de la loi n° 90-29 du 1-12-1990).

Le permis de lotir est délivré par le ministre chargé de l'urbanisme après avis du wali concerné, pour les projets structurants d'intérêt national ou régional; Le permis de lotir est délivré par le wali, pour les constructions réalisées pour le compte de l'état, de la wilaya et de leurs établissements publics, Le permis de lotir est délivré par le président de L'APC: - en tant que représentant de la commune pour tous les lotissements ou constructions dans un secteur couvert par plan d'occupation des sols, le président de L'APC transmet alors au wali un exemplaire de la demande du permis de lotir:

- en tant que représentant de l'état en l'absence d'un plan d'occupation des sols, et après avis conforme du wali.

Si c'est le président de L'APC est celui qui délivre le permis de lotir, il transmet alors un exemplaire du dossier de la demande au service de l'état chargé de l'urbanisme au niveau de la wilaya dans un délai S jour. La décision doit être notifiée dans un délai de trois mois à partir de la date de dépôt de la demande.

Si le dossier est incomplet ou s'il est soumis à enquête publique le délai est interrompu et ne reprend que si le dossier est complété;

Si la remise du permis de lotir relève de la compétence du wali ou du ministre chargé de l'urbanisme, le service de l'état chargé de l'urbanisme de la wilaya transmet à l'issue l'instruction quatre exemplaires du dossier de la demande accompagnée de son avis à l'autorité compétente pour la remise du permis de lotir.

Dans tous les cas le permis de lotir est délivré sous forme d'arrêté du wali. Territorialement compétent ou du ministre chargé de l'urbanisme (article 23, décret exécutif n°91-176 du 28-5-1991)

L'arrêté et un exemplaire du dossier sont notifiées aux services de l'état chargés. De l'urbanisme, au pétitionnaire, les autres exemplaires sont déposés au siège de l'assemblée populaire communale (mis à la disposition du public), aux archives de la wilaya et aux services ayant délivrés le permis de lotir.

F- Refus du permis de lotir :

Le permis de lotir est refusé s'il n'est pas conforme au plan d'occupation des sols ou avec un document d'urbanisme tenant lieu.

G- Sursis à statuer :

Conformément à l'article 64 de la loi n°90-29 du 1er décembre 1990, la décision de surseoir à statuer intervient dans des délais fixés pour l'instruction. Elle est limitée à une année.

H- Caducité du permis de lotir :

Si les travaux d'aménagement ne sont pas entrepris au bout de (03) trois années, le permis de lotir perd sa validité, toutes fois si ces travaux ont été autorisés par tranches, le délai de (03) trois ans n'est applicable qu'aux travaux de la première tranche, les autres travaux bénéficieront alors d'un délai supplémentaire de (03) trois autres années. Lorsque le permis de lotir est devenu caduc, l'opération ne peut être poursuivie qu'en ce qui concerne les tranches dont les travaux d'aménagement ont été menés à terme. (Voir l'article 24, décret exécutif n° 91-176 du 28-5-1991).

I- Obligation du lotisseur :

En plus des travaux de viabilisation, le lotisseur est appelé à contribuer aux dépenses d'exécution de certains équipements collectifs devenus nécessaires par la réalisation du lotissement projeté.

3- certificat de morcellement**A- Définition et champ d'application :**

"Le partage d'une propriété en deux ou plusieurs parties s'appelle morcellement ou démembrement "(A.Zuccheli, 1982) par conséquent le certificat de morcellement est la division d'une propriété foncière en deux ou plusieurs lots, il est délivré à la demande de toute personne intéressée.

B- La Demande :

La demande du certificat de morcellement doit être formulée et signée par le propriétaire ou un mandat.

B.1 - Dossier joint à la demande

IL doit comprendre:

*un plan de situation établi à la l'échelle du 1/2000 ou 1/5000 et comportant l'orientation des voies de desserte avec indication de leur dénomination ainsi que les points de repères permettant de localiser le terrain.

*les plans utiles à l'échelle de 1/200 ou 1/500 comportant les indications suivantes:

- les limites du terrain et sa superficie; - les plans de masse des constructions existantes sur le terrain ainsi que le surface totale des planches et le surface construites aux sols.
- l'indication des réseaux de viabilité desservant le terrain avec les caractéristiques techniques principales;

- une proposition de morcellement du terrain; La destination des lots projetés dans le cadre de la proposition de morcellement"(journal officiel. Article 28, 1""juin 1991).

C- Dépôt et transmission de la demande :

Les cinq exemplaires de la demande et du dossier sont adressés au président de l'assemblée populaire communale de lieu d'implantation deux mois après le dépôt, le certificat est notifié contre décharge.

D- Validité du certificat de morcellement :

Le certificat est réputé valide tout le long d'une année a compter de la date de sanctification.

4-Permis de construire

Le permis de construire constitue un élément crucial de détermination de la qualité urbaine et architecturale future du lotissement dans la mesure ou il constitue un instrument essentiel d'orientation de la construction et de l'urbanisme.

En effet, il permet de:

- de contrôler les règles techniques de construction;
- d'appliquer les coefficients d'occupation des sols;
- de surveiller la qualité architecturale;
- de prendre en considération l'environnement;
- de sanctionner les normes d'urbanisme.

Dans mon étude, il constitue l'essence même de ma troisième hypothèse de travail savoir l'hypothèse socio-spéciale et l'outil par excellence qui me permet de vérifier la deuxième hypothèse socio réglementaire. Pour ces raisons on va essayer en plus de sa définition, d'analyser les étapes de son évolution et ce depuis son introduction dans notre pays jusqu'à nos jours(pré et poste indépendance) afin de voir a chaque fois son degré d'efficacité.

A- Introduction du permis de construire en Algérie

Le permis de construire est entré en vigueur en Algérie par la loi du 7 juillet 1955.

En effet l'Algérie s'est vu appliqué la même loi coloniale en matière de permis déconstruire et ce a partir de 1955 limité a quelque articles du code de l'urbanisme et de l'habitation qui se présentaient en: l'article 7, 8, 9,10 et 89du 4 alinéa. Son évolution a connu plusieurs étapes.

B- Etapes d'évolution du permis de construire :

B.1- subjectivité du permis de construire ou décret n 58 1466 du 31 décembre 1958 : L'application de cette loi implique l'instauration dans chaque département d'une commission départementale ayant pour but principal la consultation obligatoire des affaires émises par le préfet.

La lacune de cette loi en matière de permis de construire était son caractère non effectif et non obligatoire, son introduction était par contre formelle.

B.2- Obligation du permis de construire ou loi de 1960 :

En 1960 et dans le cadre des projets du plan de Constantine, la législation algérienne s'est munie des principaux articles du règlement bien que avec désadaptations partielles. Cette loi avait apportées les nouveautés suivantes:

- Le permis de construire s'était substitué a toutes les autorisations des lois antérieures;
- Le permis de construire était devenu obligatoire (par dérogation aux dispositions des articles 84 et 86 du code de l'urbanisme et de l'habitation) pour toutes les communes de 10.000 habitants autrement dit les communes qui étaient munies d'un plan d'urbanisme. Pour les communes qui n'étaient pas munies d'un plan d'urbanisme, le permis déconstruire n'était obligatoire que pour les constructions édifiées dans le cadre d'un lotissement et que pour les constructions étatiques sous l'égide des collectivités publiques et leur confesseurs.

B.3- inopérationalité du permis de construire ou ordonnance n°75-67 du26/05/1975 :

Durant les premières années de l'indépendance, la réglementation coloniale en matière de permis de construire été restée en vigueur et ce jusqu'à la promulgation de l'ordonnance n°75-76 relative au permis de construire et au permis de lotir. Cette ordonnance ainsi que deux circulaires diffusées dans la même année étaient promulguées dans le but de créer des outils solides d'orientation de l'aménagement de l'espace, de la production urbaine et du cadre bâti. Dix années plus tard ces textes se sont révélés inopérants, difficilement applicable et en constant déphasage par rapport à l'évolution de la situation du terrain.

B.4- Abolition du permis de construire ou loi n°82-02 de 1982 :

Dans le but de renforcer la nouvelle politique qui était en faveur désinvestissements sociaux (politique du premier plan quinquennal). Un remaniement législatif de la réglementation on vigueur fût instauré en votant

La loi n°82. 02 qui étaient caractérisé entre autre par la décentralisation du pouvoir de

décision.

Le permis de construire fut aboli et remplacé par la seule approbation du lotissement et des plans types furent distribués aux bénéficiaires en même temps que l'arrêté de la cession du terrain.

B.5- Réapparition du permis de construire au décret n°91-176 du 28 mai 1991

C- Définition et champ d'application :

"Le permis de construire est l'autorisation administrative préalable nécessaire avant une opération de construction. Le droit de l'urbanisme s'est développé autour du mécanisme de l'autorisation administrative préalable, qui assure la sanction des règles d'urbanismes, et la maîtrise des pouvoirs publics sur l'utilisation des sols et des particuliers. C'est aujourd'hui l'ensemble des utilisations des sols, de la plus complexe (l'opération d'urbanisme) à la plus élémentaire (l'édification d'une clôture) qui se trouvent soumis à une telle autorisation préalable. En particulier le droit de construire s'exerce dans le respect des dispositions législatives et réglementaires relatives à l'utilisation des sols. Le permis de construire est l'instrument principal, le plus efficace et le mieux connu du public "P. Merlin, 1996). donc toute construction ou transformation déconstruction est subordonnée à la possession d'un permis de construire.

Les catégories d'opération entrant dans le champ d'application du permis déconstruire sont: Les constructions privées et neuves, certains travaux sur constructions existant es lors qu'ils ont pour affect d'en changer la destination, de modifier leur aspect extérieur (tel que les travaux de sur élévation et reprise de gros œuvre) ou leur volume ou bien encor de créer clairement des niveaux supplémentaires.

Le permis de construire est exigé aussi pour les travaux d'aménagement, pour les travaux exécutés sur les constructions existantes lorsqu'il ont pour effet de modifier leur aspect extérieur ou leur volume tel que percement ou réduction des baies, de tout changement de crépis ou enduit extérieur (par Exemple en abaissant le toit même de 40cm on a modifié le volume et l'aspect extérieur du bâtiment).

D- La demande :

La demande du permis de construire recouvre plusieurs documents: 1 imprimé officiel, le dossier graphique ainsi que les pièces d'appuis complémentaires

D.1- Imprimé officiel :

Elle précise: L'identité du demandeur: personne physique ou morale (organisme ou service affecta taire du terrain de la construction) propriétaire, mandataire ou locataire due ment autorisé;

-la situation (zone urbaine ou rurale), la superficie exacte de la parcelle et son numéro d'enregistrement.

D.2-Le dossier graphique:

Il doit comprendre obligatoirement:

*le plan situation à l'échelle 1/2000 ou 1/5000 comportant l'orientation, les voiries de dessertes en indiquant leur nature et leur dénomination ainsi que les points de repères permettant de localiser le terrain;

*le plan de masse de construction et d'aménagement à l'échelle 1/200 ou 1/500 avec les renseignements suivantes:

- Les limites du terrain, sa superficie, son orientation et le tracé des Clôtures.
- Les courbes de niveau ou la surface de nivellement et les coupes Schématiques du terrain.
- La nature, la hauteur ou le nombre d'étages des constructions voisines:
- 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;

•La surface totale de planchers et la surface construite au sol.

•L'indication des réseaux de viabilité desservant le terrain avec leurs caractéristiques techniques; principales ainsi que les points de raccordement et le tracé des voiries et réseaux projetés sur le terrain;

* les plans du rez de chaussée et des-éventuels étages montrant la distribution intérieure, dessinés à l'échelle 1/50 comportant:

- Les réseaux d'adduction d'eau potable.
- Les réseaux d'évacuation des eaux usée, d'électricité et de chauffage.

*les façades de la construction et celle des clôtures;

*les coupes utiles;

* le devis descriptif des travaux et les délai de réalisations;

* les références du permis de lotir.

Le dossier graphique doit être établi et visé par mi architecte agréé. Seul les personnes voulant édifier ou modifier pour elle-même leurs constructions, situées dans les territoires de communes délimitées ou classées sont dispenses du visa de l'architecte.

D.3- Les pièces d'appui complémentaire:

Les pétitionnaires doit fournir les pièces complémentaires obligatoires suivantes:

- Une copie de l'acte de propriété. A défaut un certificat de possession(Demandé d'après la loi n°90-25 du 18 novembre 1990):

- Un mandat (tel que prévu à l'ordonnance n°75-58 du 26 septembr1975);
- Une ampliation de l'acte administratif ayant prononcé l'affectation du terrain ou dela construction.

E- Dépôt et transmission de la demande :

Toute les exemplaires de la demande et du dossier de permis de construire qui sont au nombre de cinq sont adressés au président de l'assemblée populaire communale dans laquelle la construction est envisagée contre décharge ou récépissé après vérification des pièces nécessaires. L'APC est le guichet unique du dépôt des demandes de permis déconstruire.

F- Instruction de la demande :

Une fois le dossier du permis de construire est déposé à L'APC, il sera procédé à sa vérification. L'APC vérifie le coté administratif autrement dit les composantes du dossier(l'imprimé de la demande, situation du terrain, l'acte présenté (acte de possession ou acte administratif), lui attribue un numéro et l'envoi à la DUC en gardant un exemplaire. La SUC qui est un service de la DUC chargé (entre autres) des dossiers du permis déconstruire, procédera alors a vérification du coté technique.

La SUC vérifiera le coefficient d'occupation du sol (si le plan est aéré ou non). La correspondance entre les différents plans, l'alignement, la hauteur ainsi que la correspondance entre les plans et le cahier des charges du lotissement. Donc après vérification du dossier technique. Le dossier du permis de construire est renvoyé à L'APC qui le débloque. Le devis estimatif est demandé pour évaluer le timbre à payer par le bénéficiaire du permis de construire.

Le devis quantitatif est demande pour évaluer l'état de besoin en ciment et matériaux déconstruire selon les cas l'autorité compétente (APC) peut octroyer le permis déconstruire, le refuser ou délivré un suris a statuer voire.

G- Octroi du permis de construire :

Si le projet de construction est conforme avec les prescriptions du permis de lotirait avec les dispositions contenues dans le dossier de lotissement (cahier des charges) ;le permis de construire est attribué.

H- Refus du permis de construire :

Le permis de construire ne peut être accordé que si les constructions projetées sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires concernant l'implantation des constructions leur destination, leur nature, leur architecture, leurs dimensions et l'aménagement de leur abord. Le permis de construire doit donc être conforme aux dispositions du règlement du lotissement ou du cahier des charges lorsque ce dernier affait l'objet d'une approbation administrative. Le

refus doit être motivé sous forme de notice comportant les différentes réserves.

I- Décision d'un sursis a statué :

Si le terrain assiette de la construction a édifier est compris dans le périmètre d'une étude d'aménagement et d'urbanisme en cours prescrite au titre de la réglementation en vigueur, l'APC peut prononcer la décision de surseoir a statuer. "Donc par le sursis a statuer. L'administration peut suspendre temporairement sa décision concernant un projet qui risquerait de compromettre le parti d'aménagement envisagé; pendant l'élaboration ou la révision d'un document d'urbanisme"(Merlin,P , 1996)

J- Caducité du permis de construire :

D'après, l'article 49 du décret suscité, le permis de construire est réputé caduc, si la construction n'est pas achevée dans les délais prescrits par l'arrêté portant permis de construire. Pour tout début ou reprise des travaux après les délais de validité précités, une nouvelle demande du permis de construire est obligatoire.

Cette demande donne lieu a permis de construire établi, sans nouvelle instruction, à condition que les dispositions et prescriptions d'aménagement et d'urbanisme n'aient pas évolué dans un sens défavorable a ce renouvellement.

5- Certificat de viabilisation**A- Définition**

Le certificat de viabilisation mentionne l'exécution des travaux ainsi que les prescriptions imposés dans l'arrêté. Donc toute transaction a l'intérieur du lotissement est subordonné à la remise d'un certificat de viabilisation par l'autorité ayant délivré le permis de lotir.(voire article 35 du décret n°91-176 du 28-5-1991)

B- Obligation du lotisseur

L'obtention du certificat de viabilisation ne désengage en aucune manière le lotisseur vis-à-vis des acquéreurs de la bonne exécution des travaux.

Théoriquement à ce stade le lotissement doit être doté de tous les points essentiels à savoir : toutes les viabilités (eau potable, assainissement; gaz, électricité, téléphone) et tous les aménagements extérieurs (bitumage des rues, trottoirs, espaces verts espacée jeux et espaces de stationnement) donc prêt à recevoir la construction des différents lots

C- Condition requises pour la cession des lots

Dans le but de protéger le candidat à la propriété d'un terrain a bâtir provenant d'un lotissement, la vente et location avant l'arrêté autorisant le lotissement et l'exécution des travaux et prescriptions imposées au lotisseur est formellement, interdite, "La délivrance du certificat de viabilités ne libère pas le bénéficiaire du permis de lotir de sa responsabilité vis-

à-vis des acquéreurs de lots notamment en ce qui concerne l'abonne exécution des travaux" (journal officiel. Article 25, juin 1991).

II- Documents réglementaires du lotissement

En plus des instruments régissant l'opération de lotissement la production du cadre bâti dans ceux ci est encadrée par deux principaux documents souvent confondus et parles profanes et par les spécialistes (urbanistes, architectes, topographes, techniciens)

- Le cahier des charges;
- Le règlement d'urbanisme de détail RUD.

En réalité ce sont des documents de gestion compatibles avec la réglementation en vigueur, différents d'un lotissement à un autre et traduisant les vœux et besoins du lotisseur. Ces deux documents ont des objectifs différents domaines d'application distincts: Le premier fixe les conditions qui doivent précédées l'acquisition des lots de terrain. Le deuxième fixe les règles qui régissent la forme urbaine choisie

1-Règlement d'urbanisme de détail

A- définition et champ d'application :

Le règlement d'urbanisme de détail est un ensemble de règles sous forme d'articles imposant la réalisation d'une forme urbaine choisie, il édicte les prescriptions a respecter en vue de préserver dans les lotissements collectifs et d'obtenir un tissu résidentiel (voire circulaire n °5BCC, 11-08-1987). Il s'applique à l'ensemble du lotissement.

B- Le contenu du règlement d'urbanisme de détail :

Le dossier joint à la : demande d'autorisation doit comporter un projet de règlement dans lequel doit figurer :

- les règles d'occupations du sol permises ou interdites;
- les règles d'accès et de desserte;
- les règles de prospect, de hauteur et d'aspect extérieur des constructions;
- les règles de stationnement de véhicules. De plantations et d'espaces libres.
- les formes et caractéristiques des lots.

C- Règlement d'urbanisme de détail en vigueur :

Actuellement les bureaux d'études travaillent selon un règlement type d'urbanisme de détail délivré par le ministère de l'aménagement du territoire de l'urbanisme et de la construction suite a un arrêté ministériel institué en avril 1988

Ce règlement comporte plusieurs articles traitants de différents points qui se présentent comme suit :

- les règles d'implantation par rapport a l'espace public en délimitant sans ambiguïté l'espace public et en indiquant les conditions d'empiètement,
- droits et obligations du constructeur:
- le coefficient d'emprise au sol;
- le coefficient d'occupation du sol;
- typologie des constructions;
- hauteur des constructions exprimée par le nombre de niveaux au dessus du sol;
- vues notamment la hauteur des éléments donnant sur fond voisin
- utilisation du terrain
- Plantations

2-Cahier des charges

A –Définition :

Le cahier des charges est un document juridique obligatoire. Présenté à l'appui de la demande, afin de permettre à l'administration de vérifier la non existence de dispositions contraires au droit de l'urbanisme ou aux autres pièces du lotissement. Il est établi conformément au modèle arrêté par le ministre chargé de l'urbanisme. Il fixe les obligations et servitudes fonctionnelles et d'intérêts généraux, imposés dans le lotissement ainsi que les conditions dans lesquelles les constructions doivent être édifiées. Il fixe en outre la tenue des propriétés, des plantations, espaces verts et des clôtures.

B- Contenu du cahier des charges :

- Le cahier de charge comporte sous forme d'articles les points suivants:
- les droits et obligations du lotisseur et des futurs acquéreurs en vue de la réalisation d'un cadre bâti qualifié: l'acquéreur et le lotisseur s'engagent à respecter les dispositions prévues dans le dossier du permis de lotir dans l'ensemble de ses documents constitutifs (plan d'aménagement, programme des travaux, règlement technique et de construction, servitudes) :
 - la présentation du lotissement;
 - le champ d'application du cahier des charges en question;
 - la désignation de la propriété;
 - l'origine de propriété;
 - le morcellement: la superficie totale des lots, des espaces verts, des voies, des parkings, des équipements, des trottoirs et des îlots;
 - les dispositions relatives à la transmission du terrain lotisseur aux co-lotisseurs : la numérotation, la superficie et les limites séparatives des lots sous forme de tableau;
 - le nombre de tranches par lequel est envisagé la réalisation du lotissement:

- les conditions cession des lots.

C-Modification du cahier des charges :

Le cahier des charges peut être modifié de plein droit par l'administration (par arrêté du wali, après avis de l'assemblée populaire communale et enquête publique) pour être mis en concordance avec plan d'occupation du sol approuvé ultérieurement ou pour tenir compte d'une opération déclarée d'utilité publique.

L'arrêté modifiant le cahier des charges est publié au bureau de conservation foncière de la wilaya.

Les modifications du cahier des charges qui nécessitent des travaux ne seront possibles que si l'APC approuve leur réalisation. Les frais de ces travaux ne seront à la charge des autres à l'origine de ses modifications.

III- Les plans d'urbanismes

1-Introduction :

Avant son application à travers l'espace, toute action urbanistique a fait l'objet d'une étude technique accompagnée de documents graphiques appelés les plans d'urbanisme. En Algérie, depuis l'accession à l'indépendance en 1962, l'armature créée de toutes pièces par la colonisation pour les besoins de la colonie et la métropole. Cette urbanisation peu importante, cernée autour de quelques grands pôles (essentiellement les ports) La situation héritée, exode rural sans précédents, très nombreux villages détruits, politique de regroupement, départ massif des étrangers, modifie l'appropriation de l'espace (économique, et physique).

La politique d'aménagement avait cependant pris un essor nouveau avec le plan dit « de Constantine » 1958, il s'agit d'un plan très ambitieux ayant un contenu surtout politique. Cependant, des idées-maîtresses du plan (industrialisation, développement des villes moyennes) furent maintenues à l'indépendance et influencèrent fortement la politique d'aménagement de l'Algérie durant une dizaine d'années.

En 1960 la loi générale d'urbanisme de 1958. Cette loi met en place les plans d'urbanisme directeur P.U.D qui définissent les orientations de développement. Elle définit aussi les plans d'urbanisme de détail, ainsi que les programmes d'urbanisme. Jusqu'à l'année 1990, la pratique urbanistique au niveau de l'agglomération ou de la commune sont l'objet nécessairement d'une étude pluridisciplinaire et exhaustive appelée jusqu'à la fin de 1990 le plan d'urbanisme directeur P.U.D la loi 90-29 du 1er décembre 1990 relative à l'aménagement et à l'urbanisme introduit une politique nouvelle en matière de gestion et d'utilisation de l'espace. Cette loi sera suivie par pas moins de quatre décrets d'exécution signés le même

jour.

Le décret exécutif 91-175 du 28 mai 1991 définissant les règles générales d'aménagement d'urbanisme et de construction.

Le décret exécutif 91-176 du 28 mai 1991 fixant les modalités d'inscription et de délivrance du certificat d'urbanisme, du permis de lotissement, du certificat de conformité et du permis de démolir.

Le décret exécutif 91-177 du 28 mai 1991 fixant les procédures d'élaboration et l'approbation du plans directeur d'aménagement et d'urbanisme PDAU et le contenu des documents y afférents ;

Le décret exécutif 91-178 du 28 mai 1991 fixant les procédures d'élaboration et d'approbation des plans d'occupation des sols P.O.S ainsi que le contenu des documents afférents. Cet arsenal juridique fixe non seulement les étapes des études, mais aussi qui étudie, qui construit, comment et quoi construire.

Comparée à la situation précédente, la logique que met en avant, la nouvelle législation est tout à fait révolutionnaire.

2. méthodologie d'approche

Au cours de ce travail, qui a pour finalité de montrer la relation entre le PAU et le POS, nous essayerons dans une étape de définir le PDAU et le POS , ainsi que leur contenu. En deuxième étape, nous allons montrer la manière d'élaboration et d'approbation du PDAU et du POS. En troisième étape, nous présentons la relation entre le PDAU et le POS. La quatrième étape sera réservée à une conclusion montrant l'importance et la complémentarité de ces outils, à savoir le PDAU et le POS pour résoudre le problème de gestion urbain.

2.1-LE PDAU : DIFINITION ET CONTENU

Le PDAU est un instrument de planification spatiale et de gestion urbain. Il fixe les orientations fondamentales de l'aménagement du territoire de la ou les communes concernées en tenant compte des schémas d'aménagement et plans de développement. Il définit les termes de référence du plan d'occupation des sols. Il se traduit par un règlement accompagné des documents graphiques de références et d'un rapport d'orientation. Il détermine la destination des sols sur l'ensemble du territoire, d'une ou d'un ensemble de communes par secteur. Il définit l'extension des établissements humains, la localisation des services et des activités la nature et L'implantation des grandes équipements et infrastructure.

Il détermine les zones d'intervention sur les tissus urbains et les zones à protéger, Entant

qu'instrument de planification spatiale et de gestion urbaine, le PDAU se traduit essentiellement par :

*Un rapport d'orientation comprenant l'analyse de la situation existante et les principales perspectives de développement compte tenu de l'évolution économique, démographique, social et culturelle du territoire considéré.

*Le PDAU constitue l'aménagement des différents secteurs, de la localisation des activités et le tracé des infrastructures principal

*Le règlement fixe les règles applicables pour chaque zone comprise dans les secteurs tels que définis dans les articles 20-21-22 et 27 de la loi 90-29 du 1er décembre 1990 du journal officiel de la RADP n°52 du 2 décembre 1990, pages 1410 et 1411.

A cette fin, il doit déterminer :

-L'affectation dominante des sols et s'il y a lieu, la nature des activités qui peuvent être interdites ou soumis à des conditions particulières,

-La densité générale exprimée par le POS

-Les périmètres d'intervention des POS avec les termes de référence y afférents en faisant apparaître les zones d'intervention sur les tissus urbains existants et ceux des zones à protéger

-La localisation et la nature des grands équipements des infrastructures des services et des activités.

2.2-LE P.O.S : DEFINITION ET CONTENU

Le plan d'occupation des sols (POS) est un instrument de planification. Il est introduit par un règlement accompagné de document graphique. Il fixe de façon détaillée pour les secteurs concernés la forme urbaine, l'organisation, les droits de construction autorisée exprimée en m² de plancher hors œuvres ou en m³ de volume bâti. Les types de constructions autorisées et leur usage. Ils déterminent les règles concernant l'aspect extérieur des constructions. Ils délimitent les espaces publics, les espaces verts, les emplacements réservés aux ouvrages publics et installations d'insert général ainsi que les tracés caractéristiques des voies de circulation. Il définit les servitudes, il précise les quartiers, rues, monuments et sites à protéger, à rénover, à restaurer. Il localise les terrains agricoles à préserver et à protéger. Le POS se traduit par un règlement accompagné des documents suivants :

-la note de présentation dans laquelle sera justifiée la compatibilité des dispositions du POS avec celles du PDAU, ainsi que le programme retenu pour la ou les communes concernées en fonction de leur perspective de développement.

-La partie de règles fixant pour chaque zone homogène et en tenant compte des dispositions particulières applicables à certaines parties du territoire, tel que définies par la loi 90-29

susvisée: la nature et la destination des constructions autorisées ou celles interdites, les droits de construction attachés à la propriété du sol exprimée par le COS, ainsi que le CES, et toutes servitudes éventuelles.

-La surface du plan nette

-Le règlement précise en outre les conditions d'occupation du sol, liées au: accès et voiries, desserte par les réseaux, caractéristiques des terrains, implantation des constructions, hauteur des constructions, aspect extérieur, stationnement, espace libre. Le règlement précise aussi la nature des ouvrages des équipements publics et l'implantation de ces derniers, identifie les voiries, réseaux divers, à la charge publique, tels que définis dans le PDAU, ainsi que l'échéancier de leur réalisation, les documents graphiques qui composent le POS sont :

- Plan de situation (1/2000 ou 1/5000)
- Plan topographique (1/500 ou 1/1000)
- Une carte précisant les contraintes géotechniques d'urbanisation (1/500 ou 1/1000)
- Un plan de l'état de fait ((1/500 ou 1/1000)
- Un plan d'aménagement général (1/500 ou 1/1000)
- Un plan de composition urbaine (1/500 ou 1/1000)

3-Relation entre le PDAU et POS

LE PDAU a introduit par rapport au PUD une donnée très importante qui va personnaliser le PDAU par rapport aux composantes réelles de la vie sociale et économique en tant que lieu de concertation parce que l'une des premières conditions dans l'élaboration du PDAU c'est d'organiser autour de la municipalité des opérateurs économiques, des chambres de commerce et d'industrie, des services techniques et aussi des représentants du mouvement associatif. Le PDAU englobe la dimension urbaine, ainsi que celle des quartiers dans la ville puisqu'il est tenu à définir les périmètres des POS. On peut affirmer que le PDAU trouve sa concrétisation dans l'adoption d'un ou des POS. Ce dernier va permettre la mise en application des différentes options

Préconisées par le PDAU. Le POS doit définir l'aménagement spatial à l'échelle 1/500 avec des agrandissements au 1/200, c'est l'urbanisme de détail et de composition urbaine qui fixe les droits à construire pour chaque parcelle

C'est dans ce cadre qu'un certificat d'urbanisme a tout son sens car, il est délivré également pour une parcelle. Dans le certificat d'urbanisme, il a le droit à construire (COS et CES) ainsi que les activités permises et les activités interdites

Toutes ces dispositions sont fixées par le POS, ainsi la parcelle et son règlement sont le lieu finalité de l'urbanisme. lieu de convergence de la décision publique (voiries et règlement) et

de la décision privée (le propriétaire, avec la tutelle)

L'élaboration d'un POS est un travail purement technique qui n'affecte aucune option nouvelle, L'articulation entre le PDAU et le POS est de deux différents aspects : La condition permissive d'une continuité PDAU et POS, documents exprimés à deux niveaux formulation d'un dessin et la formulation d'une réglementation

Le POS assure la relation basée sur la continuité du PDAU et sa mise en œuvre le PDAU donne une physionomie de site, de ce qu'on veut obtenir et de l'autre côté, le POS dicte l'ensemble de règlements au droit des sols. Le PDAU et le POS fixant les orientations fondamentales d'aménagement du territoire intéressé et déterminent les prévisions et les règles d'urbanisme.

4-conclusion

Contrairement au PUD qui a été promulgué par une circulaire ministérielle, le PDAU et le POS ainsi que l'ensemble d'études d'aménagement et d'architecture sont régies par des lois et des décrets d'exécution. Cette nouvelle consacre la décentralisation effective de la décision au niveau communal puisque l'arrêté de prescription des PDAU et du POS est signé par le président de l'APC, après délibération, c'est également le président de l'APC qui signe l'arrêté d'adaptation du PDAU et du POS, laissant l'arrêté d'approbation au wali pour les villes moyennes, au ministre chargé de l'urbanisme pour les villes importantes, telles qu'Alger, Oran Constantine.

Le PDAU englobe la dimension urbaine, ainsi que des quartiers puisqu'il est tenu à définir les périmètres des POS la consécration de la dimension régionale du PDAU est faite à partir du moment où la loi lui impose de déterminer la localisation et la nature des grandes équipements, des infrastructures, des services et des activités, localiser les grandes équipements et infrastructures suppose la régionalisation économique Les nouvelles dispositions juridiques, c'est l'obligation des études du POS. Cette disposition permet l'articulation entre l'urbanisme et l'architecture qui n'existait pas dans le PUD.

Conclusion Générale

Conclusion générale

L'urbanisme dans sa définition est considéré comme une techniques et un ensemble de règles juridiques permettant aux pouvoirs publics de contrôler l'affectation et l'utilisation des sols, mais l'application des ces regles est souvent complexe. Comme les problèmes constatés dans les villes augmentent et varient (les problèmes de circulation, de stationnement, d'atteinte à l'environnement.) la nécessité de formulation de nouveaux textes juridiques et des instruments d'urbanisme pour corriger les incohérences et de compléter les insuffisances constatées s'avère inévitable. Dans leurs tentatives de recherches de solutions, plusieurs instruments d'aménagement et d'urbanisme à différentes échelles ont été mis en place par l'Etat a savoir dans leur ordre chronologique: PUD, SNAT, SRAT, PAW, PDAU et POS, Ces instruments sont venus pour remédier à tous les problèmes d'aménagement et d'urbanisme, mais nous constatons que les disparités, le dysfonctionnement, l'anarchie et le désordre dans nos villes, persistent encore Le PDAU el le POS présentent les deux derniers maillons de la chaine des instruments de plantfication écanomique et spatiale prevue par la réglementation Algérienne. Its sont opposables aux tiers. Le POS permet la mise en wuvre des options du PDAU Pour l'application des directives du PDAU, un important programme de POS La ville de Djelfa a bénéficié comme d'autres villes algériennes de différents instruments d'aménagement et d'urbanisme commencé par PAW, PDAU, POS sur ordre chronologique Le PDAU 1996, était engage 11 POS répartie à la ville, mais ce PDAU ne répondent pas aux besoins de la commune, et apparue certains projets ont complètement modifié l'image slobale de la ville non conforme aux contenus des études des POS, ce qui amene les collectivités locales à réviser ce PDAU en 2003 et approuvé en 2008, ce qui est engage 27 POS. De 1996 jusqu'à 2013 et sur les 11 POS(1996) et les 27 POS après révision, il y a sculement dix-sept POS qui ont été approuvés, Les BET nationaux et privés se sont leur élaboration. Ainsi répartis, la fragmentntion de la ville en POS, la fragmentation des POS entre les bureaux d'étude, la non coordination des bureaux d'études entre eux, l'engagement des POS des zones non prioritaires et non problématiques par rapport á celles qui vivent des urgences, l'étalement des études dans le temps, surtout que la ville cesse dévoluer pendant l'élaboration des études ! Pour le cas d'étude, dix ans après leur approbation, le POS n'a ras eu un impact important sur chargés ce urbain, on enregistre une discordance cntre les plans et la réalité, ce qui prouve qu

110

n'existe aucune continuité entre l'étude et sa mise en application. La révision du POS de cette quartier, est un moment important dans leur vie, pour évité tout les problèmes (délinquance,

violence, drogue, chômeur...etc.). En effet, les instruments d'urbanisme ne reflètent pas les réalités du terrain, ils s'avèrent vite complexes et lents, de telle sorte qu'ils deviennent caducs et en décalage avec la réalité le jour de leur approbation. Les principales défaillances du POS selon notre évaluation, se résument comme suit: Discordance avec le modèle importé: le POS Français correspond au PDAU Algérien, l'échelle territoriale de ces deux instruments est la commune incluant l'espace naturel. Le POS Algérien, quant à lui, ne constitue qu'une zone dans le modèle importé - Des retards dans la livraison des études sont souvent enregistrés en raison de la lenteur des procédures administratives et la lenteur dans l'élaboration des études mêmes. - Sous-estimation de la croissance urbaine et des besoins en équipements et en services en raison de la qualité et de la fiabilité de l'information de base pas de statistiques fiables sur les activités et l'emploi informel, ni sur les modes de vie, de transport. ni sur les risques écologiques spécifiques). Négliger le problème du foncier et de la propriété privée. -L'incapacité de l'APC à négocier avec des propriétaires des terres et de trouver des solutions appropriées - Le manque d'harmonie entre les organismes de gestion. -Les Changements urbains sont opérés de façon rapide en parallèle à l'achèvement des programmes. (POS 11 Pris en élaboration 3 ans). - Insuffisance de la formation et de la préparation des techniciens et les cadres pour développer les compétences afin de maîtriser les instruments d'urbanisme et leur bon déroulement Manque de sensibilisation et d'implication du citoyen, et des différentes intervenantes. Afin de garantir une bonne application de plan d'occupation de sol, il est nécessaire de conjuguer tous les efforts, les opinions. les visions et les expériences des responsables étudiants, des techniciens et surtout des citoyens dans l'étude et l'application du plan d'occupation de sols, il faut respecter de (citoyens, DUC, APC, DT .. etc.) Sans transformation Et en conformité avec les objectifs qui sont sortis loi d'orientation de la ville LOV les différentes dimensions développées, des de la loi, des les décrets d'exécutives pour les différents),a savoir nous du développement durable, a été la stratégie de réalisation pour

créer un outil de compatibilité idée ville durable et harmonieux représentée par le Schéma de Cohérence Urbaine (SCU). La ville de Djelfa n'est Bénéficiaire pas après ce schéma, ce qui aiderait l'harmonie et l'équilibre des différents quartiers de la ville, En particulier en ce qui concerne les quartiers périphériques (El-fosha, Zéria, Ben Said ...etc.) On peut dire qu'il est nécessaire pour bénéficier de ce schéma. Nous espérons que notre travail apportera une contribution modeste à l'aide des autres étudiants, et qu'il sera utile pour les études futures de façon plus approfondie.

Liste des tableaux

N° Du tableau	Titre	Page
Tableau n°01	Référence de POS «zone d'extension Ouest (El-fosha) »	25
Tableau n°02	Typologie de l'habitat et équipements existants du POS EL-fosha	28
Tableau n°03	Programmes du POS (11) El-Fosha	30
Tableau n°04	Programmes et paramètres techniques de la sous zones homogènes I A et I B du POS El-Fosha.	36
Tableau n°05	Programmes et paramètres techniques de la sous zones homogène Z II A du POS El-Fosha.	42
Tableau n°06	Programmes et paramètres techniques de la sous zones homogène Z II B du POS El-Fosha	44
Tableau n°07	Programmes et paramètres techniques de la sous zones homogène III A du POS El-Fosha	45
Tableau n°08	Etat d'avancement du programme du POS 11 (El-fosha).	45

Liste des cartes

N° Du Carte	Titre	Page
Carte n°01	La ville de Djelfa satiation du POS 11 (El fosha)	27
Carte n°02	Croquis géotechnique	28
Carte n°03	L'état de fait	29
Carte n°04	Aménagement générale	31
Carte n°05	Les zones homogènes Z I A et Z I B, avant le POS	34
Carte n°06	Les zone homogènes Z I A et Z I B selon le POS	35
Carte n°07	Les sous zones homogènes Z I A et Z I B après 10 ans de l'approbation du POS	37
Carte n°08	La sous zone homogène Z II A d'El-Fosha avant le POS	40
Carte n°09	La sous zone II A selon le POS	41
Carte n°10	La sous zone homogène II A après 10 ans de l'approbation du PO	43

Glossaire Des Abréviations

ANAT	Agence Nationale de l'Aménagement Du Territoire
APC	Assemblée populaire communale
DUC	Direction de l'urbanisme et de la Construction
PAW	Plan d'Aménagement de la wilaya
LOV	Loi d'Orientation de la Ville
ONS	Office Nationale des Statistique
PMU	Plan de Modernisation Urbaine
PUD	Plan d'Urbanisme Directeur
PUP	Plan d'Urbanisme Provisoire
PDAU	Plan Directeur d'aménagement et d'Urbanisme
POS	Plan d'Occupation des sols
RGPH	Recensement générale de la population et de l'Habitat
SCU	Schéma de cohérence Urbaine
SNAT	Schème National d'aménagement du Territoire
SRAT	Schéma régional d'aménagement du territoire
ZHUN	Zone d'Habitat Urbain nouveau
ZI	zone de tissu urbain ancien
ZII	zone proposée à l'aménagement.
ZII	zone de communication avec la ville.
ZIV	zone non urbanisable
ZIA	zone d'habitat individuel existant à régulariser
ZIB	zone d'habitat individuel existante à aménager
ZIIA	zone d'habitat individuel et d'équipements proposés.
ZIIB	zone d'habitat individuel et semi collectif et collectif avec d'équipements programmés.
ZIIIA	zone d'habitats individuels proposés avec investissements.
ZIIIB	zone d'investissement et d'équipement proposé
ZIV	zone non urbanisable

امتداد النسيج العمراني ، أزمة السكن ، المرافق ، صعوبة النقل ، عدم توازن النسيج الحضري ، عوامل أساسية في أحداث الخلل العمراني و عنه التوسع الخاطئ لمدينة الجلفة وتبقى هذه الأخيرة دوما في محاولاتها للبحث عن الحلول ومنع ان يكون التعمير مرادفا . ولقد وضعت السلطات عدة مخططات علمختلف المستويات حسب الترتيب المكاني والزمني : مخطط التعمير التوجيهي ، مخطط تهيئة الولاية ، المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير ، مخطط شغل الارض ، كل هذه المخططات وطعت من اجل معالجة جميع المشاكل العمرانية و لان مخطط الارض يعتبر الحلقة الالهة و القاعدية من بين هذه المخططات و اخترناه كموضوع للدراسة .

فمن الناحية النظرية هذا المخطط ذو فعالية كبيرة و اكيدة حيث يحدد التفاصيل على المدى القريب و المتوسط الشكل الحضري و التنظيمي استعمال الارض و كيفية انتاج المباني الموجودة ، لكن الملاحظة تشير الى ان الشكالية تدور حول فشله و عدم تطبيقه : فيما يتجد تباعد بين الدراسة و الواقع و ما بين البرنامج و الانجاز لماذا ؟

سأسية : () ، مخطط شغل الارض ، ادوات التهيئة و التعمير ، التوافق التباعد النسيج الحضري

Résumé:

L'étalement du tissu urbain, crise de logement, les équipements, difficulté de transport, déséquilibre dans le tissu urbain, sont à l'origine des dysfonctionnements de la ville de Djelfa. Dans leurs tentatives de recherches de solutions et pour empêcher que l'urbanisation ne soit plus synonyme de crise, plusieurs instruments d'aménagements et d'urbanismes à différentes échelles ont été mis en place par les autorités locales à savoir dans leur ordre chronologique PUD, PAW, PDAU, POS ces instruments sont là pour remédier tous les problèmes urbains car le plan d'occupation de sol considère le cercle et la base plus important parmi cet instrument d'urbanisme dont l'efficacité est théoriquement la plus sûre, fixe d'une manière précise la destination des sols urbanisés et urbanisables à court et moyen terme, il précise la forme urbaine les droits de construction et l'occupation des sols L'observation, laisse supposer que la problématique doit s'articuler sur ces plans que nous avons choisis comme un objet d'étude. autour de sa défaillance et son non application. En quoi y a-t-il discordance entre l'étude et la réalité et le programme et la réalisation ? Et pourquoi ?

Mots clés:

Djelfa (El-fosha), instruments d'aménagement et d'urbanisme, POS concordance/discordance, tissu urbain, l'étude/réalité

Abstract

The spreading of urban fabric, the housing crisis, equipments, transportation difficulties, unbalance in the tissue, are fundamental factors of the dysfunctions of Djelfa. In their attempts of researches for the crisis, the local authorities several solutions and to prevent that the urbanization is not synonymous with instruments of development with various scales, in the chronological order: Urban Master Plan (PUD), development plan of the wilaya (PAW), master development plan and planning (PDAU), Plan land use (POS), All this instruments are to come solve all the problems of urban planning, because they consider the important and basic circle among the plans that we choosed like in object study. Theoretically, this instrument has a very efficient and very safe impact. It set very precise destination of land to be urbanized in the short and medium term But the observation suggests that the issue should revolve the failure of POS and its non-application. Where there is discordance between the study and the reality? Between program and realizations? Why?

Key words :

Djelfa(El-fosha), instrument of planning and development PDAU- POS, concordance / discordance, study /reality