



**Thèse Présenté par -  
Fatima Z. BRAHIMI /  
GOURMALA**

**École Polytechnique d'  
Architecture et  
<l'Urbanisme d'El-  
Harrach- ALGER**

**L'HABITAT-SPONTANE DU MILIEU RURAL  
ALGERIEN ET RAPPORT AU PLAN  
D'URBANISME CAS : DE LA REGION  
ALGEROISE**

---

**1993**



14.040  
BRF  
626

Ecole Polytechnique d'Architecture et d'Urbanisme d'El-Harrach - ALGER  
Post graduation en Urbanisme

L'HABITAT-SPONTANE DU MILIEU RURAL  
ALGERIEN ET RAPPORT AU PLAN D'URBANISME  
CAS : DE LA REGION ALGEROISE

THESE

Présentée et soutenue publiquement par :  
Fatima Z. BRAHIMI / GOURMALA

Sous la direction de Mme GERONIMI  
Maitre de conference a l'EPAU

Pour l'obtention du MAGISTER en urbanisme

JURY

Président : Mr D. LIABBES  
Membres : Mr GANA  
Mr A. HAFIANE  
Mr HAMMACHE  
Mme GERONIMI

Rapporteur : Mme A. GERONIMI

TOME II

## HOMMAGE A LA MEMOIRE DE Mr. DJILLALI LIABBES

- Entre le moment ou ce travail de recherche a ete soutenu et le moment de sa reproduction, nous avons ete profondement eprouves et attristes par la perte douloureuse de monsieur D. Liabbes, celui qui, en toute simplicité, nous avait fait le grand honneur de presider le jury de soutenance de cette these.

- Il a represente pour nous, le symbole de la science, l'universaliste profondement "ancré" a l'Algerie, mais aussi, tout simplement, le chercheur algerien qui a reussi a "vaincre" les vicissitudes d'un environnement hostile a la recherche.

- Par la rigueur analytique appliquee a l'economie, a la sociologie et a la politique de l'Algerie, domaines si complexes par les enjeux qu'ils suscitent, D. Liabbes a su nous donner l'espoir d'une possible comprehension, au sens d'une decodification, de la societe algerienne a mettre en rapport (pourquoi pas ?) avec sa possible transformation orientee vers la modernite.

- Aussi, sera-t-il toujours present dans notre memoire.

S O M M A I R E**INTRODUCTION GENERALE**

I - Délimitation de l'objet d'étude et problématique théorique .....	1
II - Choix du cadre théorique d'analyse .....	6
III - Formulation de nos hypothèses, méthodologie et moyens d'analyse .....	13
IV - Présentation du plan de la recherche .....	21

**PREMIERE PARTIE : BILAN DES TRAVAUX REALISES AUTOUR DU THEME GE-  
NERAL RELATIF A L'HABITAT SPONTANE**

INTRODUCTION : Objectifs et démarche .....	24
CHAPITRE I - Analyse de contenu de 13 travaux de recherche ..	32
CHAPITRE II- Significations methodologiques des catégories et traitement différentiel .....	41
Conclusion .....	58

**DEUXIEME PARTIE : PLACE DE L'HABITAT SPONTANE DU MILIEU RURAL  
DANS LE PROCESSUS DE PRODUCTION DU LOGEMENT  
EN ALGERIE**

INTRODUCTION .....	63
--------------------	----

CHAPITRE I : La pratique sociale de la production	
du logement .....	67
I.1.Evaluation des logements produits	
globalement durant la période 1963-1987 .....	67
I.2.Evaluation des logements produits par	
le secteur public : 1975-1989 .....	83
I.3.Evaluation des demandes de permis de	
construire 70-89 .....	98
I.4.Evaluation des constructions "illicites" ...	111
I.5.Synthèse: le rôle de l'initiative privée	
dans la pratique sociale de la production	
du logement .....	119
 CHAPITRE II : Habitat spontané et problématique de la crise	
de l'habitat en Algérie .....	128
II.1.Présentation des différentes perceptions	
de la crise .....	130
II.2.Le caractère commun des perceptions .....	142
 Conclusion: Pour une perspective de prise en charge	
réelle de l'initiative privée et d'un rôle	
régulateur du secteur public .....	151

**TROISIEME PARTIE : L'HABITAT SPONTANE DU MILIEU RURAL  
ALGERIEN ET MUTATIONS SPATIALES**

INTRODUCTION .....	153
CHAPITRE I : Le processus de densification du milieu rural observé au niveau national .....	161
CHAPITRE II : Les mutations spatiales observées à l'échelle régionale et rapport aux modèles d'aménagement élaborés : cas de la région algéroise .....	180
CHAPITRE III: HSMA et formes d'occupation du sol observées au niveau locale: cas de 5 communes situées dans la région algéroise: Beni-Tamou, Benkhellil, Ouled Chebel, Ouled Slama et Hraoua .....	201
<b>QUATRIEME PARTIE : CHANGEMENT SOCIAL ET PROJET URBAIN</b>	
INTRODUCTION : OBJECTIFS, DEMARCHE, PLAN .....	239
CHAPITRE I : Le changement social .....	244
Introduction : Enquête .....	244
I.1. Le fonctionnement d'un marché .....	248
I-1-1. Historique .....	249
I-1-2- Différents modes juridiques .....	254
I-1-3- Les superficies des parcelles .....	258

I-2-Le rôle de l'HSMA dans l'accueil de la fonction résidentielle .....	263
I-3-Différenciations des acteurs de l'HSMA .....	267
I-3-1-Les montants déclarés .....	269
I-3-2-Les revenus déclarés .....	273
I-3-3-Comparaison avec Baba Hassen .....	276
 CHAPITRE II : Le projet urbain .....	 282
INTRODUCTION .....	282
II.1.Présentation du modèle méthodologique relatif au PUD .....	 290
II.2.Présentation du modèle méthodologique PDAU et POS .....	 294
II.3.Analyse de l'évolution de la "formule PUD" vers la "formule PDAU/POS" .....	 302
II.3.1.Changements .....	302
II.3.2.Invariants .....	304
II.3.3.Prévisions de quelques problèmes .....	306
 CONCLUSION : Proposition d'amélioration des instruments fondateurs du projet urbain. ....	 309
 CONCLUSION GENERALE .....	 312

**TROISIEME PARTIE**

**L'HABITAT SPONTANE DU MILIEU RURAL  
ALGERIEN ET MUTATIONS SPATIALES**

CODESRIA - BIBLIOTHEQUE



## INTRODUCTION

A l'issue de la deuxième partie de cet exposé, l'HSMA est apparu comme un cadre bâti participant au processus de production globale du logement, en complémentarité avec une production issue d'une initiative privée réglementaire et une production issue d'une initiative publique.

Par ailleurs, l'HSMA s'est présenté comme étant un phénomène étendu à tout le territoire national, selon des proportions variables entre wilayates et par périodes. A ce double titre, notre hypothèse suivante consiste à supposer que ce phénomène (l'HSMA) représente un facteur par lequel se réalise en même temps l'extension et l'accélération de l'urbanisation en Algérie. Autrement dit l'HSMA participe au processus de développement de l'urbanisation entendu dans son sens physico-spatial et culturel<sup>150</sup> à la fois. Par ces aspects l'HSMA est révélateur de changements observables dans deux domaines: le socio-culturel et le spatial.

Dans le domaine socio-culturel, l'HSMA est indicateur de changement de modèles culturels, de comportements et d'attitudes, concernant trois catégories d'acteurs:

- 1) Les ruraux non soumis à une mobilité géographique et qui modifient leur mode d'intégration sociale et économique sans

---

<sup>150</sup>cf. M. CASTELLS - Ouvrage op.cit - p.20.

changer de lieu de résidence qui reste la commune rurale.

2) Les ruraux soumis à une mobilité géographique attirés par la grande ville. Le changement de leurs comportements et attitudes se réalise dans ce cas, au contact avec le cadre écologique de la grande et moyenne ville.<sup>159</sup> La commune rurale joue le rôle de zone d'accueil pour la fonction résidentielle.

3) Les urbains soumis eux aussi à une mobilité géographique en se dirigeant vers la commune rurale pour construire leur espace résidentiel hors de la ville.

-Notons que dans la pratique sociale, il n'y a pas discontinuité entre comportement rural et comportement du type urbain. Cette rupture n'est qu'une simple vision de l'esprit qui permet d'opérer des distinctions significatives dans le domaine géographique, sociologique ou économique.

De ce fait nous pouvons observer que divers groupes sociaux susceptibles d'être des urbains, continuent à véhiculer néanmoins quelques comportements du type rural: comme par exemple la construction progressive du logement à partir d'une épargne progressivement cumulée, ce qui suppose que le recours au système de prêt bancaire significatif d'un comportement du type urbain, reste écarté. "Il n'y a pas de mobilisation de

---

<sup>159</sup>cf G. MESKALDJI. Art.op.cit - et Bisson également art.op.cité.

capitaux mais une injection progressive (de revenus) qui se traduit par un processus continu et long de construction du logement".<sup>150</sup>

-Par ailleurs, l'HSMA est révélateur de mutations spatiales en rapport avec les formes spatiales projetées et qui sont issues des schémas d'urbanisme établis dans le cadre de l'élaboration des PUD et PUP.

Par son émergence l'HSMA est porteur d'urbanisation au sens physique du terme. De ce fait, l'urbanisation en tant que changement spatial qui ne se réalisait là aussi que dans le cadre écologique des grandes moyennes et petites villes,<sup>151</sup> va se concrétiser en même temps à travers un espace périphérique de formes dispersées et discontinues; qui représenterait une forme nouvelle de périphérie en Algérie: la périphérie régionale.

Notre objectif dans cette troisième partie de l'exposé est d'étudier principalement ces transformations d'ordre spatial, quant aux transformations d'ordre culturel, nous leur consacrerons le

---

<sup>150</sup>cf. HAFIANE : "Habitat informel et dynamique socio-spatiale". Communication in colloque du 14/15/16 Mai 1984 - Constantine- "Du traditionnel au contemporain, la question de l'espace approprié" p.14.

et

cf. Bisson : article op.cit. - p.281.

<sup>151</sup>cf. A. GAIDON/GERONIMI : Rôle et place des petites villes dans la dynamique du système urbain algérien. Article op.cit - p.719.

contenu d'une quatrième partie dans cette recherche.

Concernant donc les mutations spatiales, nous nous proposons de les analyser ici, selon trois niveaux géographiques significatifs: le niveau national, le niveau régional et le niveau communal lesquels correspondent chacun à des niveaux différents de l'intervention de l'aménagement spatial.

Au niveau national, nous étudierons le processus de densification du milieu rural en tant que processus généralisé et étendu du phénomène de développement de l'HSMA supposé être le phénomène initial par lequel s'opère la densification du milieu rural en tant que polarisation. Celle-ci se définissant comme "un phénomène complexe, décomposable en une suite de blocs d'évènements, qui se déroulent au cours du temps. Elle décrit comment naissent les pôles de développement et comment les impulsions qui en émanent se propagent dans la durée et dans l'espace. C'est un processus dynamique d'expansion et d'évolution séquentielle à la fois technique et social".<sup>102</sup>

En effet, l'HSMA est un facteur générateur des autres types de cadres bâtis qui couvrent les autres fonctions d'accompagnement de l'habitat; tels que les équipements collectifs, les infrastructures de liaisons et de communications et les activités diverses. L'HSMA est supposé être précurseur du phénomène de polarisation/

---

<sup>102</sup>cf. BOUDEVILLE - Aménagement du territoire et polarisation.  
Ed. M. Th. Genin - 1972 p.153.

densification de l'espace rural, et c'est pourquoi l'étude de ce dernier permet en même temps de rendre compte de l'évolution de la diffusion de l'HSMA dans le temps et dans l'espace national. Les moyens utilisés pour mener cette analyse sont essentiellement les données statistiques issues des recensements généraux de la population et de l'habitat de 1966, 1977<sup>163</sup>, et 1987.<sup>164</sup>

-Au niveau régional nous étudions les mutations spatiales par rapport aux formes préexistantes et par rapport aussi aux formes projetées par l'urbanisme pratiqué en temps que formes souhaitées conformément à une option volontariste de l'aménagement spatial. Cette étude nous la menons à travers un cas particulier: la région algéroise, qui constituera le support à partir duquel nous pourrions effectuer un exemple d'observation au niveau régional.

Les outils utilisés sont: les travaux effectués par l'ANAT sur l'ensemble de la région algéroise<sup>165</sup> aboutissant à une carte d'occupation du sol faisant ressortir les parcelles agricoles passées à l'urbanisation de 1972 à 1984.

---

<sup>163</sup>cf. Direction des statistiques et de la comptabilité nationale. Le document intitulé: Répartition de la population par commune et dispersion - Evolution 1966-77 - Avril 1979.

<sup>164</sup>cf. ONS : Office National des Statistiques. Le document intitulé: "Evolution des populations et des limites communales 1977-1987". n°22 Janvier 1991.

<sup>165</sup>cf. ANAT : Etude op.cit. - ronéo 1985.

Les propositions du POG (Plan d'Organisation Général)<sup>166</sup> effectuées par le COMEDOR (1976) et les esquisses d'aménagement régional du PUD d'Alger,<sup>167</sup> élaborées par le CNERU (1983).

-Au niveau communal, nous nous proposons de mener l'étude des transformations spatiales à partir d'observations que nous avons effectué sur 5 communes sélectionnées dans l'ensemble territoriale de la région algéroise. Ces communes sont les suivantes: Hraoua qui est située dans la Wilaya de Boumerdes à l'Est de l'agglomération algéroise et au Nord du foyer d'emplois représenté par la zone industrielle de Rouiba-Réghaia. Ouled Slama, Ouled Chebel, Benkhellil et Beni-Tamou qui sont toutes des communes de la Wilaya de Blida représentatives de la Mitidja centrale en tant que territoire de hautes potentialités agropédologiques.

Ouled Slama est localisée au Sud de l'agglomération algéroise, alors que Ouled Chebel, Benkhellil et Beni-Tamou couvrent un territoire situé au Sud-ouest de l'agglomération algéroise et au Nord de l'agglomération de Blida (cf. Fig. n°17 au Chapitre III de cette partie).

---

<sup>166</sup>cf. COMEDOR : Plan d'orientation générale de développement et d'aménagement de l'agglomération d'Alger. Document n°5 - Alger/ Février 1976 - carte p.57.

<sup>167</sup>cf. CNERU: Document intitulé: Alger. PUD. Options et schémas. Rapport de synthèse- Avril 1983 - Cartes p.68 et 69.

Les moyens employés pour mener cette observation analytique au niveau local sont: les photos aériennes au 1/20.000 établis à partir des missions aériennes datant de 1972/73 et 1983/84 suivant les cas, et les différents schémas d'urbanisme établis dans le cadre des PUD et PUP<sup>160</sup> et qui ont concerné l'espace de ces communes.

La comparaison des photographies aériennes à des dates différentes nous permet de lire les changements spatiaux par rapport à une situation réelle préexistante, tandis que la comparaison entre photographies relativement récentes (mission 83/84) et plans d'urbanisme respectifs nous permet d'effectuer une lecture des transformations spatiales par rapport aux "images" projetées résultant d'une conception de l'organisation du développement du système urbain algérien, où l'urbanisation en formes spatiales discontinues et éparpillées est complètement écartée.<sup>161</sup>

En définitive, l'objet de cette troisième partie est de mettre en évidence les transformations spatiales dues à l'émergence de l'HSMA et dont les lectures peuvent être réalisées selon 3 niveaux géographiques distincts. Le niveau national, régional et

---

<sup>160</sup>cf. COMEDOR pour le POG dans lequel l'espace de l'actuel commune de Hraoua était compris. Et CNEAU pour les différents PUD que nous précisons plus loin dans le chapitre III de la présente partie.

<sup>161</sup>cf. ANAT: SNAT: Schéma national pour l'aménagement du territoire - Ronéo - 1985.

communal.

Dans le chapitre I nous exposerons l'analyse du processus de densification du milieu rural en tant que lecture opérée au niveau national, au chapitre II, les mutations spatiales observées au niveau régionale à travers le cas de la région algéroise, et au chapitre III; les mutations spatiales saisies au niveau communal voire local à travers le cas des 5 communes sélectionnées à l'intérieur de la région algéroise: Hraoua, Ouled Slama, Ouled Chebel, Benkhellil et Beni-Tamou.

CODESRIA - BIBLIOTHEQUE



## CHAPITRE I : LE PROCESSUS DE DENSIFICATION DU MILIEU RURAL OBSERVE AU NIVEAU NATIONAL

Le processus de densification du milieu rural est le phénomène par lequel se réalise la croissance urbaine par extension de l'espace urbain selon des formes qui peuvent être multiples et diversifiées.

Les auteurs de l'ouvrage: La rurbanisation nous ont permis d'identifier à travers la situation spécifique de l'Europe occidentale; 5 formes d'extensions "consécutives et cumulatives à la fois, mais distinctes",<sup>170</sup> où la rurbanisation en tant que "déploiement" et "dissémination"<sup>171</sup> des villes dans l'espace se situerait au dernier stade d'une évolution progressive (cf.fig.1).

La phase 1 est une extension qui se fait par agglutination dans le village localisé dans le carrefour de pistes importantes pour le commerce et l'artisanat. Le seuil limite de la taille d'une telle agglomération est déterminé par le temps limite qu'on peut effectuer à pied d'un point extrême à l'autre.<sup>172</sup>

La phase 2 correspond à une forme d'extension urbaine par essaimage lié au développement du chemin de fer et des banlieues distinctes du centre.<sup>173</sup>

---

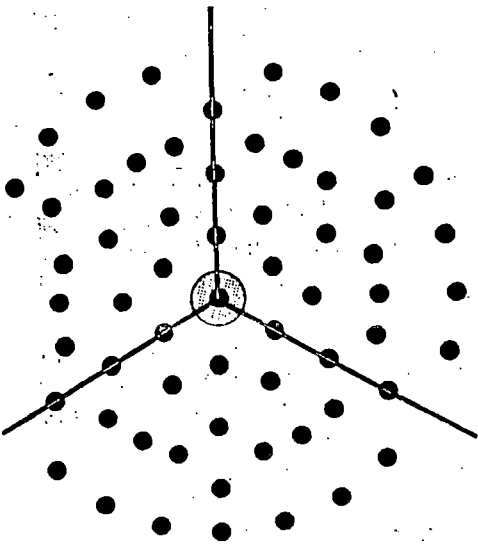
<sup>170</sup>cf.G.BAUER/J.M.ROUX: La rurbanisation ou la ville éparpillée. Edition du Seuil 1976 - p.14 à 17.

<sup>171</sup>cf.Idem - p.13.

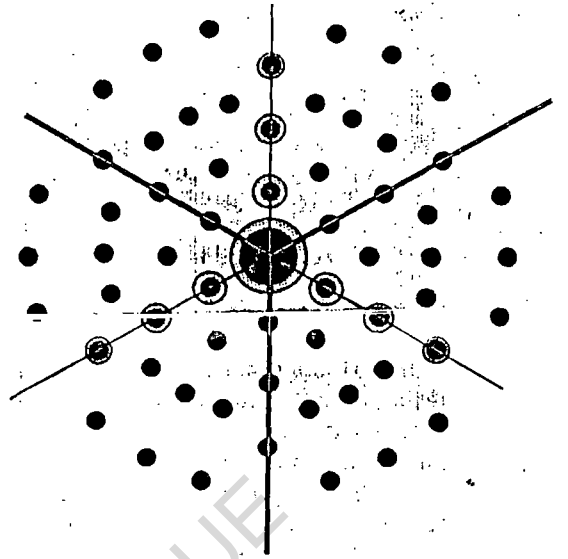
<sup>172</sup>cf.Idem - p.15

<sup>173</sup>cf.Idem - p.15 et 16.

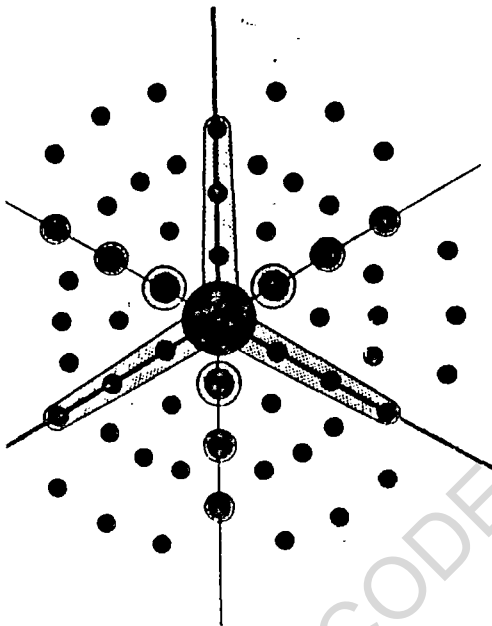
FIGURE 1



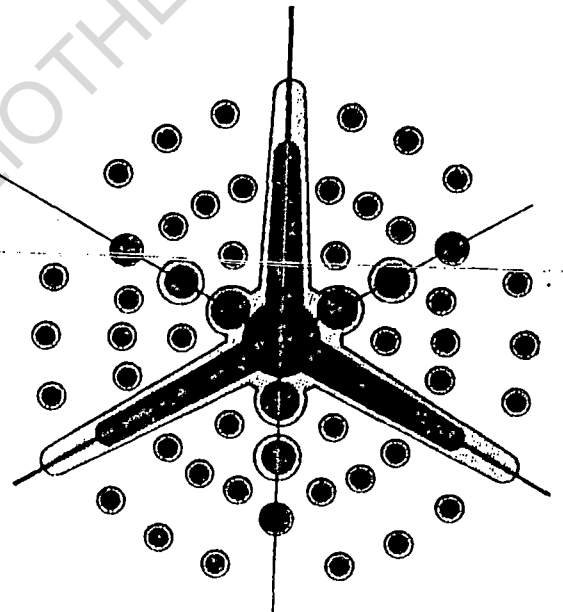
1. Agglutination et densification



2. Essaimage en étoile



3. Doigts de gant



4+5. Agglutination +  
urbanisation

Source : d'après G.BA.ER/J.M.AOUX  
Ouvrage op.cité - P.16 et 17

La phase 3 correspond à une forme d'extension continue en "doigt de gant" lié à l'effet du développement de plusieurs moyens de transports publics en plus des chemins de fer.<sup>174</sup>

Les phases 4 et 5 correspondent à des formes d'extension dominées par l'agglutination et la rurbanisation à la fois: l'agglutination en tant qu'extension indéfinie d'une agglomération centrale rendue possible grâce à l'automobile. Et la rurbanisation en tant qu'extension disséminée à travers différents points du territoire facilitée par les deux roues.<sup>175</sup>

Par ce dernier aspect la rurbanisation telle qu'elle est décrite ici en tant que phénomène spécifique à l'Europe occidentale, rappelle toutefois le phénomène que nous nous proposons de cerner: l'HSMA algérien. Il s'apparente à la rurbanisation par sa forme mais il en diffère par ses significations spatiales et culturelles à la fois, significations que nous étudierons plus loin.

La rurbanisation autant que l'HSMA algérien sont la traduction formelle d'une extension urbaine disséminée et éparpillée distincte de l'extension urbaine en périphérie continue d'une agglomération donnée.

Cette extension urbaine disséminée et éparpillée résulte d'une façon générale de deux types d'initiatives: publiques et privées

---

<sup>174</sup>cf. Idem - p.16.

<sup>175</sup>cf. Idem - p.16.

qui commandent le processus de production du cadre bâti lié à l'habitat, toutefois, le cadre bâti issu de l'initiative privée et localisé en zone rurale, c'est-à-dire, hors limites des PUD/PUP, apparaît dominant et se situant en une phase première d'un processus global de densification du milieu rural.

Le cadre bâti issu de l'initiative publique et portant généralement sur les équipements collectifs et les infrastructures de liaison, d'accompagnement à l'habitat, son émergence se situerait d'une façon générale en seconde phase du processus de densification du milieu rural. C'est pourquoi l'étude de ce processus à travers l'identification et l'évaluation des nouvelles zones agglomérées dans les périodes 1966-77<sup>176</sup> et 1977-87,<sup>177</sup> est une étude qui rend compte en même temps, de l'évolution de l'habitat spontané du milieu rural (HSMA) à travers l'ensemble du territoire national.

### I.1. Les nouvelles zones agglomérées ou évolution de la densification de l'espace rural observée durant la période 1966-77.

La densification en milieu rural peut se mesurer par l'apparition de l'espace aggloméré dans une commune donnée, entre deux recensements. Aussi avons-nous effectué une comparaison des effectifs de

---

<sup>176</sup>cf. ONS: Ex-Direction des statistiques et de la comptabilité nationale : Répartition de la population par commune et dispersion évolution 1966/77- Avril 1979 p.7 à 58.  
op.cité.

<sup>177</sup>cf. ONS : Evolution 1977-87. Document n°22 - op.cité.

population par dispersion géographique (ACL-AS-ZE) et par recensement (1966 et 1977).<sup>17e</sup>

Elle nous a permis d'identifier trois types de communes du point de vue de l'apparition de nouvelles zones agglomérées:

Le premier type est relatif aux communes qui en 1966 ne localisaient aucune agglomération et qui sont restées dans cet état en 1977.

Le deuxième type, concerne les communes qui ne localisaient aucune agglomérations en 1966 et qui en 1977 en localisaient une (01).

Le troisième type de commune couvre celles qui en 1966 ne localisaient aucune agglomération et qui en 1977 en localisent deux (02) - cf. Tableau 1 suivant:

---

<sup>17e</sup>cf. Idem 19.

TAB.1: REPARTITION DES COMMUNES EN 77 PAR WILAYA ET PAR TYPE ETA BLI SELON LE CRITERE D'APPARITION DE NOUVELLES ZONES AGGLOMEREES

WILAYATES	COMMUNES TYPE 1	COMMUNES TYPE 2	COMMUNES TYPE 3
LAGHOUAT		Ain Sidi Ali	Gueltat Sidi Saad Mtilili
O. EL BOUAGHI	Oulet S. Slimane		M'toussa
BATNA		Kendira/Darguina	
BISKRA	Oulet Harkat		
BECHAR	Reguibat		
TEBESSA		Bir El Mokadem El Oglia	
TLEMSEN			Sidi El Djilali
TIARET	Sidi-ali Mellal Keria	Tousmina/Mellal Sidi Abdelghani	
JIJEL		El Aouana Rakada Metlitine Djimla/Bouhatem	Sidi Maarouf
SETIF		Djemila	
SAIDA		Rogassa Meknene B. Amar	El Hassasna Naama
SKIKDA	Ouled Habiba		
GUELMA	Hanenchah	Ouled Driss Mouladheim Bir Bouhaouch Khedara/Selliaoua Announa	Bouhamdane
MEDEA	Aissaouia	Ouled Hillal	Chaabonnia
MOSTAGANEM		Ramka Ouled Aych	Medioua Sidi Khatab
M'SILA		Ain Khadra Ouled Rahma	Maadid Ouled Ain Guebala/Magra
TOTAL	8	25	16

Source: ONS ex. Dir. statistiques & compt. nat. Ouvrage op. cit. - Données du RGPH 66 & 77. Exploitation spéciale réalisée par nous-même

-L'examen du tableau (1) permet d'établir que 8 communes seulement sur 704 restent des communes sans agglomérations.

Tandis que 25 ont localisé une (01) agglomération (ACL) et 16 autres communes en ont localisé 2(ACL+AS); globalement le nombre d'agglomérations nouvelles apparues durant la période 1966/1077 s'élève à 57 unités (cf.Fig.2 et 3 suivantes).

-L'examen de la distribution territoriale des communes localisant de nouvelles zones agglomérées (cf.fig.4), montre que le phénomène est localisé sur l'ensemble des wilayates de la zone tellienne et des hauts plateaux. Dans les wilayates du Sahara (au Sud), seul le cas de Metlili fait exception. Les wilayates de la zone Nord les plus touchées sont Mostaganem, Béjaïa et Jijel, représentatives de la bande littorale. Et Tlemcen, Saida, Tiaret, Nord de Laghouat, Médéa, M'sila, Batna, Guelma et Tebessa, représentatives du Tell et les hautes plaines algériennes.<sup>179</sup>

#### I.2. Les nouvelles zones agglomérées ou évolution de la densification de l'espace rural, observées durant la période 1977-1987.

Cette période se caractérise par l'intervention d'un nouveau découpage administratif opéré en 1984.<sup>180</sup> Il fait passer le nombre de wilayates de 31 à 48 (+17) et le nombre de communes de 704 à

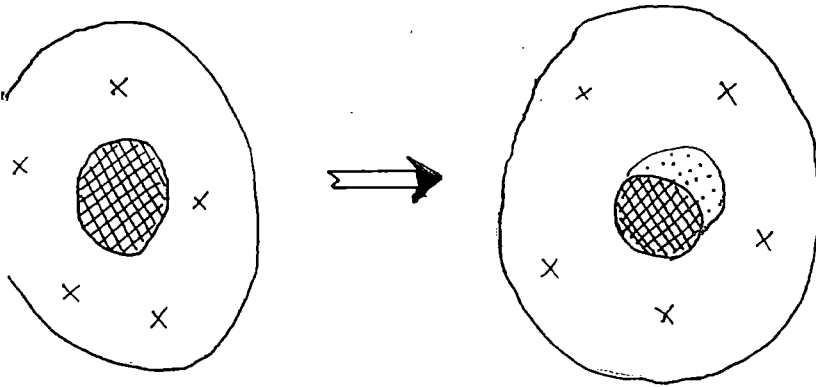
---

<sup>179</sup>cf. Direction des statistiques: Evolution 1966-77.  
Document op.cit.

<sup>180</sup>cf. ONS: Armature urbaine 1987. Document n°4 SAC 1988 p.6.

**FIGURE 2:** Les formes d'extention urbaine en périphérie continue observées en Algérie d'après les résultats de notre exploitation spéciale des données ONS (Evolution 66-77).

Premier exemple possible



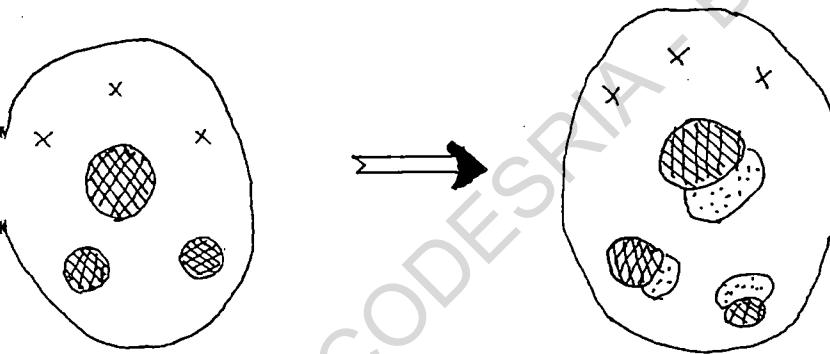
légende:

- X : zone éparse
- ⊗ : zone agglomérée
- ⊙ : extension

(1) Configuration initiale du territoire d'une commune, comportant 5 zones éparsees et 1 agglomération.

(2) Configuration transformée du territoire d'une commune, par extension en périphérie continue à l'agglomération existante.

Deuxième exemple possible



légende:

- X : zone éparse
- ⊗ : zone agglomérée
- ⊙ : extension

(1) Configuration initiale du territoire d'une commune, comportant 3 zones éparsees et 3 zones agglomérées.

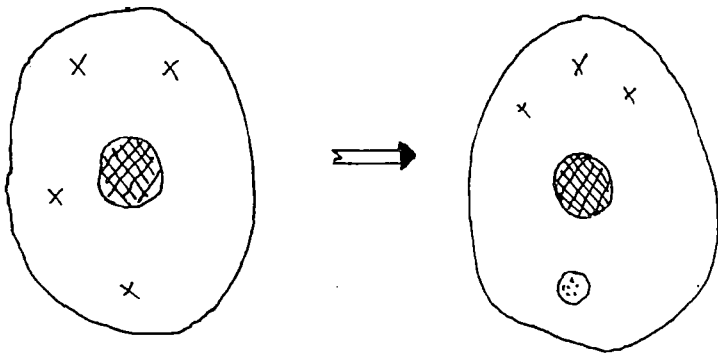
(2) Configuration transformée du territoire d'une commune, par extension en périphérie continue aux 3 agglomérations existantes, pour former une conurbation.

-Les exemples pouvant indéfiniment varier.



**FIGURE 3:** Les formes d'extention urbaine en périphérie disséminée observées en Algérie d'après les résultats de notre exploitation spéciale des données ONS (Evolution 66-77).

Premier exemple



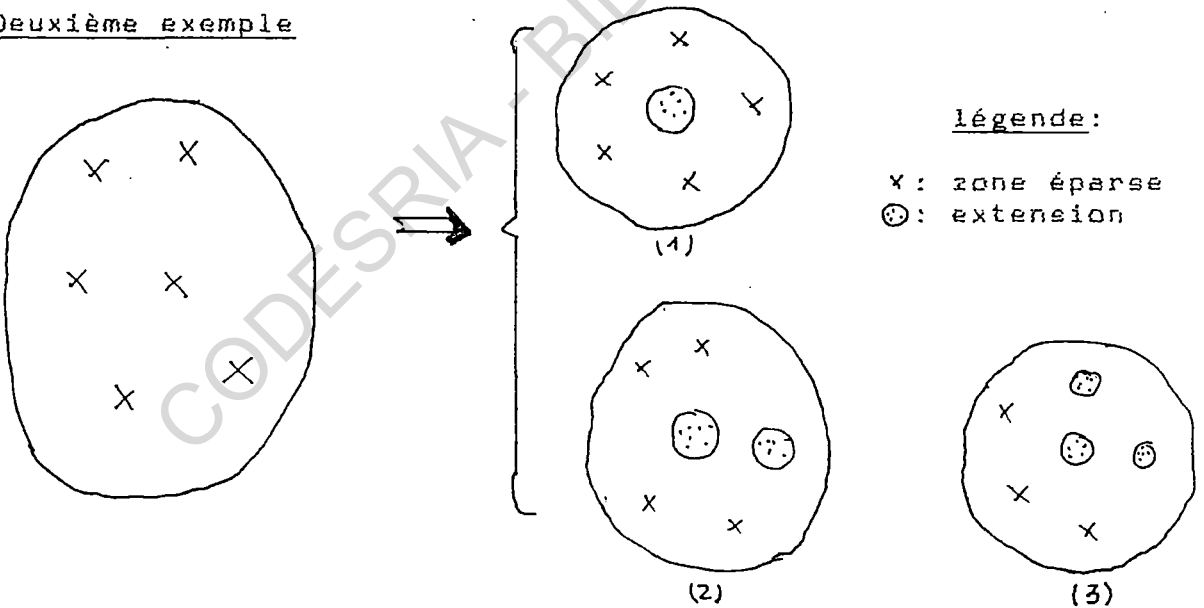
légende:

- x : zone éparse
- ⊗ : zone agglomérée
- ⊙ : extension

(1) Configuration initiale du territoire d'une commune, composée de 4 zones éparsees et d'une agglomération.

(2) Configuration transformée du territoire d'une commune, par émergence d'une agglomération nouvelle.

Deuxième exemple



légende:

- x : zone éparse
- ⊙ : extension

(1) Configuration initiale du territoire d'une commune, composée uniquement de 6 zones éparsees.

(2) Configuration transformée du territoire d'une commune par émergence de 1, 2 ou 3 agglomérations nouvelles possibles.

1941 (+837).

Ce découpage traduit une plus grande intensification du réseau administratif répondant à une préoccupation principale qui consiste à rapprocher l'administration de l'administré, en vue d'une plus grande efficacité de ces actions.

En conséquence le recensement général de la population et de l'habitat opéré en 1987; a été réalisé sur la base du dernier découpage (1984). De ce fait, les unités territoriales: wilayates et communes ne peuvent plus être comparables d'un recensement à l'autre (77 à 87).

Cependant, grâce à la publication d'un document spécial<sup>181</sup> donnant la correspondance entre nouvelles communes et anciennes, nous avons identifié 2 types de communes:

- 1- Les communes restant sans agglomérations en 1987.
- 2- Les communes localisant de nouvelles agglomérations en 1987

Le tableau 2 qui suit donne les résultats de cette exploitation. L'étude de ce tableau permet d'établir que 106 communes restent sans formation d'agglomération nouvelle en 1987, alors que 182 représentent le lieu de nouvelles zones agglomérées apparues en 1987. La représentation du phénomène sur carte (cf.fig.5) indique une plus grande intensification de la densification du milieu rural durant la période 77-87:

---

<sup>181</sup>cf.ONS n°22 - Idem p.12 à 84.

TAB.2: REPARTITION DES COMMUNES EN 1987 PAR WILAYA SELON LE CRITERE D'APPARITION DE NOUVELLES ZONES AGGLOMEREES

WILAYATES	COMMUNES TYPE 1	COMMUNES TYPE 2
ADRAR	1 Ksar Kadour 2 Ben Bouatel 3 Breira	1 Talmine 2 Harchoun 3 Dahra 4 Qued Gousin 5 Sobha 6 El Hadjadj
LAGHOUAT	4 Sebgag 5 Qued Morra 6 Qued Mzi	7 Kheneg 8 Hadj Mecheri
O.EL BOUAGHI	7 Ain Zitoun 8 Ouled Gacem 9 Ain Diss 10 Harmlia 11 Ouled Zouai 12 El Djaïa 13 Rehia	9 Zoug 10 Ouled Nimi 11 Rechairch 12 Ain Belala 13 Hamchir 14 Ferdjoudj
BATNA	14 El Hassi 15 Ouled Aouf 16 B Foudala 17 Lazrou 18 Bounia 19 Larbaa 20 Remsane	15 Festilis 16 Ouled Amar 17 Sefiane 18 Tilatou 19 Boumagher 20 Goebat 21 Rahbat 22 Zanet Beida 23 Hidoussa 24 Maafa 25 Djerma 26 Inoughisme 27 Kimmel 28 Tighanimine
BEJAIA	21 Tamridjet	29 Melbou 30 Boukhelifa 31 Tizi N'berber
BISKRA		32 El Hadjab
RECHAR	22 Tamtert 23 Beni Ikhlef	33 Lahmar 34 Ksabi 35 Meridja 36 Mechraa 37 Kerzaz

TAB. 2: REPARTITION DES COMMUNES EN 1987 PAR WILAYA SELON LE CRITERE D'APPARITION DE NOUVELLES ZONES AGGLOMEREEES

WILAYATES	COMMUNES TYPE 1	COMMUNES TYPE 2
BLIDA	24 Djebabra	
BOUIRA	25 B. El Berdi 26 Ridane 27 Dechmia 28 El Hora	38 Bezzit 39 Ain Turck 40 Mammora 41 Hadja Zerga 42 Taghzout 43 Tagudit 44 Boukrour 45 Souk El Khemis 46 El Mokrani 47 Khabouzia
TEBESSA	29 Gorriguer 30 Bouhafdir 31 El Mazraa	48 Elgla Malh 49 Tlidjen 50 Bir Dheb 51 Stah Ghentis 52 Bedjen 53 El Haouidjeb
TIZI OUZOU		54 Beni Zeki 55 Ait Chafaa 56 Assi Youcef
ALGER		
DJELFA	32 Sidi Baizid 33 Oum Kaadham 34 El Khemis	57 Amourah 58 Benhar 59 Guettara 60 Sed Rahal 61 Sehmana 62 Deldoul 63 Hassi Feddou 64 Ain Chouhada 65 Guenini
JIJEL	35 Beni Yadjia	66 S Benziada 67 Oudjana 68 Bordj Thar 69 Ouled Yahia 70 Ghelaba 71 Belhadef 72 K.G. Adjoul

TAB.2: REPARTITION DES COMMUNES EN 1987 PAR WILAYA SELON LE CRITERE D'APPARITION DE NOUVELLES ZONES AGGLOMEREES

WILAYATES	COMMUNES TYPE 1	COMMUNES TYPE 2
SETIF	36 Ouled Saber	73 Dehemcha
	37 Bir Maddad	74 El Ouldja
	38 Tachouda	75 Serdj Ghoul
	39 Tella	76 Guelta Zerga
	40 Taxa	77 Oued Tebent
	41 Oued Bared	78 Tala Ifacene
SAIDA		79 Ain Sebt
		80 Macoula
		81 Oum Thabet
		82 Ain Soltane
		83 Maamoura
TIARET	42 Faidja	84 Ain Skhouna
	43 Madna	85 Tiraine
		86 Naima
		87 Meghila
		88 Sebaine
SKIKDA		89 Chehaima
		90 Serguine
		91 Filfila
		92 Ain Zouit
		93 El Ghadir
TAMANRASSET	44 In Amghel	94 Kaoua
		95 Ouldja Bou
TLEMDCEN		96 Idles
		97 Tin Zouatin
S. BEL ABBES	45 Amarnas	98 Ain Kebira
		99 Sidi Yacoub
ANNABA		100 Sebaha
		101 Eulama
CONSTANTINE		102 Beni Hamidine
		103 Oued Hambil
MEDEA	46 Damiette	104 Bouchrahil
	47 El Hamdania	105 Taфраouat
	48 Kef Lakhdar	106 Cheniguel
	49 Sid Demed	107 Saneg
	50 Baata	108 Oum Djellil
	51 Khamus Djemaa	109 El Guelb
	52 Ain Ouksin	110 Mihoub
	53 G. Hellal	

TAB. 2: REPARTITION DES COMMUNES EN 1987 PAR WILAYA SELON LE CRITERE D'APPARITION DE NOUVELLES ZONES AGGLOMEREES

WILAYATES	COMMUNES TYPE 1	COMMUNES TYPE 2
MEDEA (suite)	54 O. Autar	111 Sedraia
	55 Sidi Zohar	112 Seghouane
	56 Sidi Ziane	113 Ouled Deid
	57 Bouskene	
	58 M'fatha	
	59 Maghraoua	
	60 Bie B. Labed	
	61 Boughezoul	
	62 Hammacha	
	63 Bouachra	
	64 Bouaichoun	
	65 Sidi Rabie	
	66 Mezana	
M'SILA	67 Deux Bassins	
	68 G. Mansour	114 M'tarfa
	69 Souamaa	115 O. Derradj
	70 Dehehna	116 Khoubana
	71 Bouti Sayeh	117 Belaiba
	72 Sidi Aneur	118 Sidi Hadjrae
	73 Zarzour	119 Benzouh
		120 Teursa
		121 O. Slimane
		122 El Haoumed
MASCARA	74 Ourdjoun	123 Oultene
		124 Ain Fares
		125 El Guetouna
		126 Sehaïlia
		127 Si Abdeljabar
		128 Ain Ferrah
		129 Menaouer
		130 Ain Fraas
		131 Ferraguig
	OUARGLA ORAN	75 El Borma
EL BAYADH	76 Sidi Tifour	132 Cheguig
	77 Kerakda	133 Sidi Amar
ILLIZI		134 Sidi Slimane
		135 El Buoud
		136 Ain El Grak
		137 Mehara
		138 Bordj El Haouas
B. BOU ARRERIDJ		139 Haenaoua
		140 Haraza

TAB.2: REPARTITION DES COMMUNES EN 1987 PAR WILAYA SELON LE CRITERE D'APPARITION DE NOUVELLES ZONES AGGLOMEREES

WILAYATES	COMMUNES TYPE 1	COMMUNES TYPE 2
BOUMERDES		141 Boudouaou Bahri 142 Leghata 143 Ouled Hedjadj 144 Hamedi
EL TARF		145 Bougous 146 Oued Zitoun
TINDOUF		147 Oum El Assel
TISSEMSILT	78 Beni Chaib 79 Sidi Slimane 80 Beni Lahcene 81 Boutouchen 82 Larbaa 83 Sidi Abed 84 Douar El Ma 85 Ben Ghecha	148 Tamelahhat 149 Youssoufia 150 Sidi Lantri 151 Maasem 152 Stil
KHENCHELA		153 Ensigna 154 Taouziana 155 Tamsa 156 Chelia
SOUK AHRAS	86 Tifeche 87 Ain Zana 88 Ouled Moummen 89 Sidi Fredj 90 Ragouba 91 Terraguelt 92 Ain Soltane	157 Khemissa 158 Ouillen 159 Saf El Guidan 160 Zouabi
TIPAZA		161 Aghbal 162 Sidi Semiane 163 Beni Milleuk
MILA		164 Ain Tinn 165 Amira Arris 166 Terai Beineum 167 Benradji Boussaleh 168 Chigara 169 Hamala
AIN DEFLA	93 Bourached 94 Tiberkanine 95 Belaas 96 El Maine	170 Barbouche 171 Oued Djemaa 172 Bathia 173 Djenaa D.Cheikh

TAB.2: REPARTITION DES COMMUNES EN 1987 PAR WILAYA SELON LE CRITERE D'APPARITION DE NOUVELLES ZONES AGGLOMEREEES

WILAYATES	COMMUNES TYPE 1	COMMUNES TYPE 2
NAAMA	97 Kasdir	
AIN TEMOUCHENT		174 Tedmaya
BHARDAIA	98 Mansourah Sebseb	175 Hassi Lafhel
RELIZANE	99 El Ouldja	176 Mardja Sid Abed
	100 Dar Ben Aek	177 El Hassi
	101 Had Chekala	178 G.Sidi Mihoub
	102 Sidi Saada	179 Ben Daoud
	103 Souk El Had	180 Beni Zentis
MOSTAGANEM	104 Saf Saf	181 Boughalem
	105 Souafia	182 Mansourah
	106 Nekmaria	

Source: d'après données du Rect.87 O.N.S.



-Au Nord, les nouvelles zones d'agglomérations se sont multipliées et concernent la quasi totalité des wilayates du Nord (bande littorale, Tell et Hautes plaines), à l'exception de 5 wilayates: Oran, Alger, Blida, Guelma et Naâma: les 4 premières étant probablement des Wilayates où la densification par apparition de nouvelles zones agglomérées s'était effectuée au cours d'une période antérieure à 66-77 et à 77-87. L'extension urbaine se faisant ici par agglutination des zones existantes.

Alors que Naâma représente une zone où l'extension urbain dans ses deux formes semble être freinée).

-Au Sud, le phénomène connaît une grande diffusion à travers toutes les wilayates, mais il est plus important dans la wilaya de Béchar.

1) En définitive, l'étude de l'évolution de la "densification du milieu rural" en Algérie durant les deux périodes successives: 1966-77, et 1977-87, nous a permis de constater une tendance à l'accélération du phénomène à travers le temps et l'espace; si en 1977 le phénomène concernait 5,82% des communes seulement, en 1987, il touche 11,81% des communes réparties sur la quasi totalité du territoire national.

Par son ampleur, le phénomène de densification du milieu rural qui se traduit par l'émergence de nouvelles zones agglomérées disséminées sur une multiplicité de points de l'espace, contribue à la formation d'un nouveau paysage urbain en Algérie; et alimente ainsi une urbanisation se réalisant par une forme spatiale nouvelle: la périphérie

discontinue ou l'urbanisation dispersée en milieu rural.

2) Le processus de densification du milieu rural qui s'opère par dissémination de nouvelles zones agglomérées à travers l'ensemble du territoire national, apparaît comme un facteur par lequel l'urbanisation en Algérie devient un phénomène général qui ne se limite plus uniquement dans le cadre des agglomérations classées par l'ONS dans la catégorie "urbaine"<sup>102</sup>.

Par cet aspect, l'Algérie entrerait dans ce que H. Lefebvre a nommé l'ère urbaine; qui est une période où l'urbanisation en tant que conséquence de l'industrialisation devient un "phénomène plus important que la cause initiale"...<sup>103</sup>

"Il se passe dans ce processus à double aspect quelque chose de très important, en termes classiques : un bond qualitatif.

La croissance quantitative de la production économique a produit un phénomène qualitatif qui se traduit lui-même par une problématique nouvelle: la problématique urbaine".<sup>104</sup>

Le processus de densification du milieu rural tel que nous l'avons observé en Algérie, apparaît comme le phénomène générateur de la généralisation de l'urbanisation en tant que fait socio-spatial exprimant une nouvelle réalité sociale inachevée; "en voie de formation"<sup>105</sup>, donc objet de changements et non pas comme réalité figée. Il représente le moteur par lequel l'urbanisation ne

---

<sup>102</sup>cf. ONS : Armature urbaine 1987.

<sup>103</sup>cf. H. LEFEBRE : La ville et l'urbain; in recherches p.3 t 4.

<sup>104</sup>cf. Idem p.3.

<sup>105</sup>cf. Idem p.4.

reste pas cantonnée, limitée dans des cadres écologiques spécifiques que sont les villes.

A ce titre, l'HSMA en tant que phénomène premier conditionnant le processus de densification, apparaît comme "la matérialité" spatiale par laquelle se révèle la généralisation de l'urbanisation en Algérie où les zones agglomérées nouvelles identifiées durant les périodes 1966-77 et 1977-87 représentent des générations nouvelles de petites villes, alimentant ainsi le processus global d'urbanisation que connaît l'Algérie.

Globalement, le processus de densification du milieu rural dans sa forme d'extension continue d'agglomérations existantes d'une part et dans sa forme d'extension discontinue par émergence d'agglomérations nouvelles, a pour effet une évolution positive continue du nombre d'agglomérations au niveau de l'ensemble du territoire national: il passe de 1.787 en 1966 à 2.233 en 1977 (+446) et à 3.488 en 1987 (+1.255).<sup>186</sup>

Au plan démographique cette évolution se traduit par une croissance continue de la part de la population agglomérée au niveau national en 1966 cette part représente 56,10% en 1977 - 61,20% et en 1987 : 70,82%.<sup>187</sup>

Au plan de l'action publique, cette croissance du nombre d'agglomérations corrélée à une croissance démographique a eu comme effet l'intervention d'un nouveau découpage administratif datant de 1984, et qui a consisté en une multiplication du nombre

---

<sup>186</sup>cf.ONS Armature urbaine 1987 SCR 4 - 1988 - T.p.12.

<sup>187</sup>cf.ONS - Idem.

initial de wilayate qui passe de 31 à 48 et du nombre initial de communes passant de 704 à 1.541.

-L'implication au plan de l'aménagement et de l'urbanisme est que les 837 communes nouvelles accèdent à l'instar des anciennes communes, au droit à l'établissement d'un PUD/PUP, qui à son tour ouvre droit à une constitution supplémentaire de réserves foncières. Par cet aspect les possibilités de mobilisation des réserves foncières se sont multipliées.

Par le biais des PUD/PUP, un deuxième cycle de ponction des espaces ruraux est engagé. Ces derniers étant réduits à jouer un simple rôle de réserves urbaines. Par ces caractéristiques, l'action publique à travers le découpage administratif auquel a succédé l'opération de mobilisation des réserves foncières par le biais des PUD/PUP, apparaît comme un dispositif entérinant et reproduisant un état de fait, et non pas comme dispositif assurant la rectification des mécanismes en place, en vue de tendre vers l'objectif d'une maîtrise de l'occupation du sol par le cadre bâti.

Si cette situation nouvelle est générale à l'ensemble du territoire national, elle se caractérise néanmoins par des problèmes plus aigus dans les régions de polarisation urbaine telle que la région algéroise où la compétition entre activité urbaine et activité agricole s'avère importante,<sup>100</sup> et où une urbanisa-

---

<sup>100</sup>cf. ANAT : Etude op.cité - Rapport de présentation Mars 1986.  
Pages 42 à 55.

tion de qualité médiocre se développe au détriment de terres agricoles à hautes valeurs agropédologiques.<sup>109</sup>

En effet, le processus de densification du milieu rural s'avère être plus intense puisque la part de la population agglomérée représentait en 1977, 80,66% de la population totale de la région, alors qu'au niveau de l'ensemble de l'Algérie cette part ne représente que 58,81%.

En 1987 cette proportion au niveau de la région passe à 85% alors qu'elle représente 70,77% au niveau de l'ensemble du territoire algérien (cf. Tableau 3 qui suit).

La conséquence de cette situation particulière s'est traduite au niveau du découpage administratif par un grand nombre de création de communes nouvelles: de 68 en 1974 le nombre de communes nouvelles passe à 142 (+74) dans la région algéroise, (cf. Tab.4), ce qui correspond à un accroissement de près de 48% au niveau de la région en question contre 45,7% au niveau de l'ensemble du territoire algérien. Par ces caractéristiques la région algéroise enregistre une forte tendance à l'extension des formes urbaines par cumulation du phénomène d'agglutination généralisée des zones agglomérées existantes au phénomène de l'émergence de zones agglomérées nouvelles. Le tout, traduisant un processus d'urbanisation lourd évoluant selon un rythme accéléré. Un processus qu'il s'agit de concilier avec une préoccupation majeure: la préservation des terres agricoles en présence.

---

<sup>109</sup>cf. ANAT. Idem.

TAB.3: EVOLUTION DE LA POPULATION TOTALE ET DE LA POPULATION AGGLOMEREES DANS LES WILAYATE DE LA REGION ALGEROISE ET AU NIVEAU DE L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE NATIONAL

VARIABLE WILAYA	1 9 7 7			1 9 8 7		
	POP. TOTALE	POP. AGGLO	%	POP. TOTALE	POP. AGGLO	%
ALGER-----	1.588.000	1.563.732	98,47	1.690.191	1.678.615	99,32
BLIDA-----	501.000	346.138	69,09	702.188	576.580	82,11
TIPAZA-----	450.600	255.335	56,67	620.151	414.748	66,88
BOUMERDES---	439.600	237.912	54,12	650.975	443.304	68,10
TOTAL-REGION ALGEROISE	2.979.200	2.403.117	80,66	3.663.505	3.113.247	84,98
TOTAL ALGERIE	16.948.000	9.966.906	58,81	23.038.942	1.627.937	70,66

SOURCE ONS : EVOLUTION DES POPULATIONS ET LIMITES COMMUNALES  
1977-1987 N°22 - JANVIER 1991 - TAB.P.10..

TAB.4: EVOLUTION DES COMMUNES PAR WILAYA DE LA REGION ALGEROISE ET AU NIVEAU NATIONAL

WILAYA	Communes	Communes	Accrois- sement
	77	87	
BLIDA	15	29	14
ALGER	16	33	17
BOUMERDES	16	38	22
TIPAZA	21	42	21
Total région Algéroise	68	142	74
Total Algérie	704	1.541	837

SOURCE ONS : EVOLUTION DES POPULATIONS ET LIMITES COMMUNALES  
1977-1987 C N°22 - JANVIER 1991 - TP7 à 11.

## CHAPITRE II : LES MUTATIONS SPATIALES OBSERVEES A L'ECHELLE REGIONALE ET RAPPORT AUX MODELES D'AMENAGEMENT ELABORES : CAS DE LA REGION ALGEROISE

### INTRODUCTION:

A l'issue du chapitre précédent, l'HSMA est apparu comme un facteur "catalyseur" des extensions urbaines en forme de périphéries continues et discontinues. Par la dynamique de densification qu'il suscite, il est à l'origine de formes spatiales non-maîtrisées. Le but du présent chapitre est de mettre en évidence ces formes spatiales que nous observerons sur la région algéroise.

Le choix d'effectuer notre observation sur la région algéroise précisément, se justifie selon trois arguments principaux:

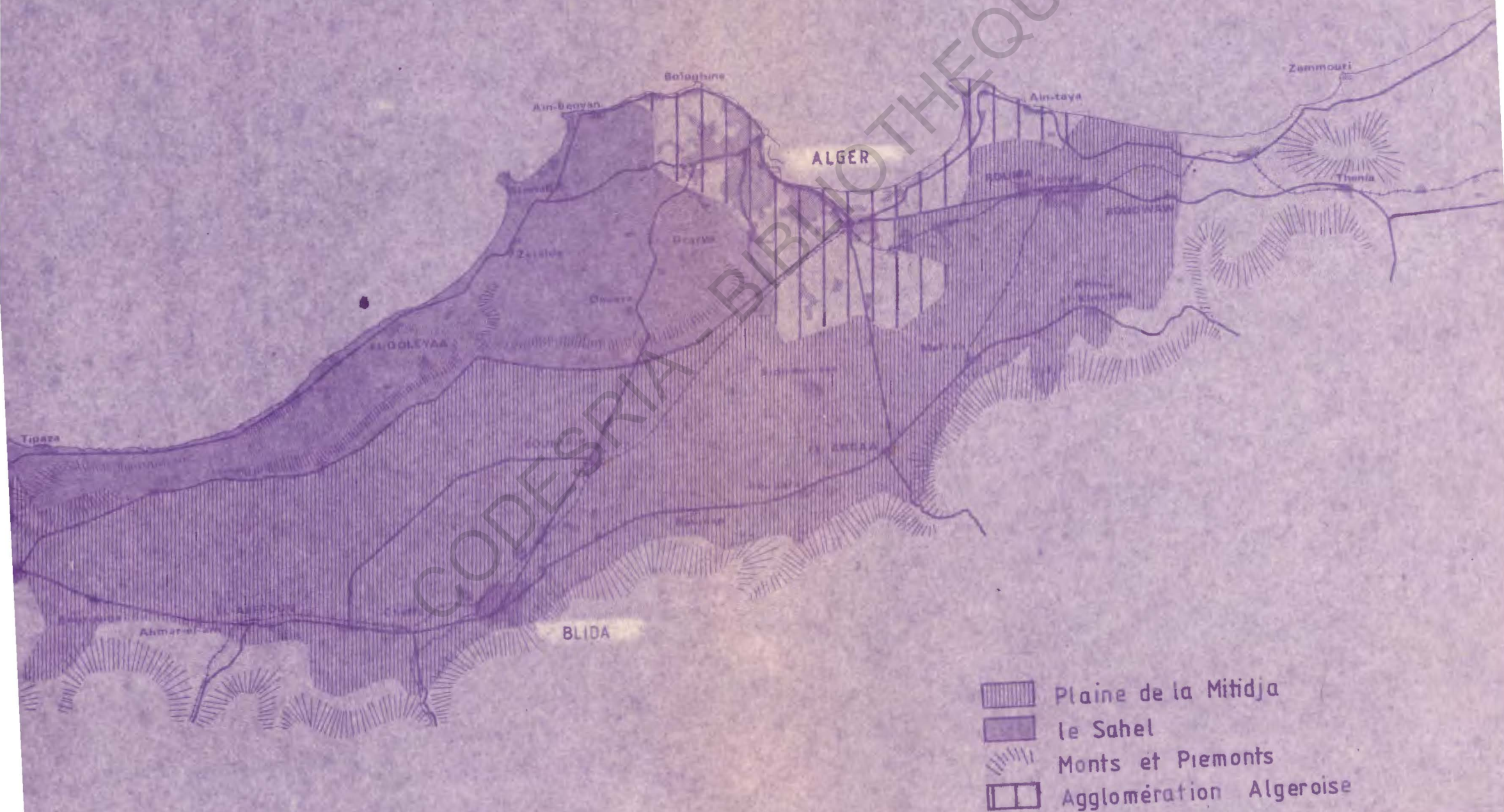
- 1) Elle représente une région/symbole historique de la réappropriation ouvrière par les collectifs des paysans, au lendemain de l'indépendance (1962), après avoir été une région de l'expansion du capital colonial<sup>190</sup> (cf.fig.6 qui suit).
- 2) Elle a constitué, durant la période d'après l'indépendance, un territoire où a été tenté une politique de maîtrise de l'occupation du sol soutenue par des travaux de recherches et d'études riches de réflexions théoriques et d'analyses

---

<sup>190</sup>cf.G.MUTIN: La Mitidja - Décolonisation et espaces géographiques - Edition OPU Alger 1977 - p.7 à 11.

Fig 6

# PRESENTATION DE LA REGION ALGEROISE



Source : d'après Mutin - Rebboah cahier du CNERAT



diversifiées.<sup>191</sup>

3) Et enfin, elle représente la région, pour laquelle nous disposons d'une documentation cartographique et générale relativement complète. Ceci, grâce aux travaux mentionnés ci-dessus.

En nous basant sur l'observation menée sur cette région nous tenterons de montrer que les formes d'extension urbaine qu'elle a connus, sont en contradiction avec les différents modèles d'aménagement élaborés.

Notre méthode consiste à utiliser la carte de l'occupation du sol par le cadre bâti en tant que support cartographique qui reflète la situation observée la plus récente (1984). Elle fait apparaître

---

<sup>191</sup>cf. 1) F. CHAULET: La Mitidja autogérée ed. SNED 1971.

2) G. MUTIN : op.cité.

3) G. GAIDON ARVICUS : Industrialisation et organisation spatiale dans l'algérois - Leurs incidences en Mitidja orientale. cahiers de l'aménagement et l'espace n°10. 11-12 Décembre 1980 Alger.

4) F. YOUNSI : Formes et processus d'urbanisation de la périphérie algéroise. Le cas des communes de Chéraga, Draria, et Saoula - Ronéo Octobre 1984.

5) CNERAT : Centre d'Etudes et de Recherches pour l'Aménagement du Territoire: Etude de restructuration régionale dans l'algérois: problèmes de restructuration rurale en Mitidja orientale - Ronéo Juillet 1978.

6) M. SGAOI DUFAESNE : Alger 1830-1984 - Stratégie et enjeux urbains : Ed.

7) COMEDOR : Comité permanent d'Etudes de Développement d'Organisation de l'agglomération d'Alger. - d'orientation générale de développement et d'aménagement de l'agglomération d'Alger février 1976.

8) ANAT : Agence Nationale pour l'aménagement du Territoire - Etude de préservation et valorisation du potentiel agricole de la région d'Alger - Ronéo 1985.

9) CNERU : Centre National d'Etudes et de Recherches appliquées en urbanisme - Plan d'urbanisme directeur d'Alger PUD.

tre les tendances de développement urbain observé depuis 1970. La comparaison de la situation récente observée avec les S schémas d'aménagement élaborés sur la région, nous permet de dégager les écarts avec les modèles organisationnels envisagés.

En dernière étape nous présenterons un système explicatif à l'émergence des formes spatiales observées afin d'identifier les significations urbaines qu'elles représentent.

Dans le but de mener à bien ces 3 types de démonstration complémentaires nous développerons ce deuxième chapitre selon les quatre étapes successives suivantes:

- 1) Les formes spatiales observées sur la région algéroise en 84
- 2) Comparaison des formes observées avec le modèle d'aménagement régional représenté par le POG.<sup>192</sup>
- 3) Comparaison des formes observées avec les modèles d'aménagement conditionnant le PUD.<sup>193</sup>
- 4) Significations des mutations spatiales observées.

## II.1. Les formes spatiales observées sur la région algéroise en 1984.

La figure 7 qui suit, représente les formes spatiales observées en 1984 exprimant de façon schématique le développement de l'occupation du sol par le cadre bâti au niveau de la région algé-

---

<sup>192</sup>cf. COMEDOR : Le POG - op.cit.

<sup>193</sup>cf. CNERU : PUD - Rapport de synthèse p.68 et 69.

L'examen de ce schéma indique que:

-La grande agglomération algéroise s'est étendue selon 4 directions à la fois: à l'Est, sur la Mitidja orientale, au Sud-est sur la Mitidja centrale, au Centre Sud sur les piémonts du sahel et à l'Ouest sur le Sahel.

-D'autre part, l'agglomération blidéenne s'est développée selon une direction Sud-Nord, empiétant ainsi sur les terres de la Mitidja centrale.

Les extensions ainsi localisées autour des deux grandes agglomérations de la région, se classeraient parmi les catégories de périphéries continues, relevant des formes d'extension par agglutination.

-Nous observons par ailleurs sept zones de diffusion d'un cadre bâti spontané, disséminées à travers l'ensemble de la Mitidja et du sahel: 2 zones à l'Est sur la Mitidja orientale autour des communes de Meftah et de Khemis-El-Khechna, 2 zones sur les piémonts au Nord de l'Atlas blidéen: rejoignant la plaine de la Mitidja centrale, autour de l'Arbaa.

-Une grande zone étendue d'Ouest en Est sur les piémonts Sud du Sahel en contiguïté avec la Mitidja centrale, autour de

---

<sup>194</sup>cf. ANAT : Cartes de l'occupation du sol par le cadre bâti. Atlas des wilayate d'Alger/Blida; atlas de la wilaya de Boumerdès et atlas de la wilaya de Tipaza. In étude - op.cit. - 1986.

Douéra, mahelma et Créascia.

Et deux zones sur la Mitidja centrale, au Nord-ouest de l'agglomération blidéenne, autour de Oued El-Alleug et Boufarik.

Cet ensemble de zones, nous les classons parmi les extensions en formes discontinues ou "nébuleuses" qui indiquent que les extensions ne se font pas selon des directions privilégiées, et de façon compacte, elles sont au contraire des zones de diffusion de l'extension selon plusieurs directions à la fois et selon des densités relativement lâches. Formes d'extension continue et formes d'extension éparpillée se conjuguent au niveau de l'ensemble de la région algéroise pour présenter un "paysage d'urbanisation" diversifié, empiétant sur les bonnes potentialités agricoles (Mitidja/Sahel), en présence, et offrant un système urbain complexe, difficile à organiser.

Les problèmes engendrés par les formes spatiales observées relèvent de trois catégories:

1) La première catégorie concerne l'ensemble des problèmes qui se greffe autour d'un processus de "mutilation" de l'espace agricole. Par leur développement, ces formes impliquent des cycles multiples de ponction<sup>195</sup> des terres agricoles: le premier étant destiné à l'habitat, et le second destiné à l'implantation des équipements devenus nécessaires.

---

<sup>195</sup>cf. ANAT - Etude op.cité - Rapport de présentation - Mars 1985 p.56.

2) La seconde catégorie de problèmes est en rapport avec les surfaces générées par une difficile réalisation des infrastructures de liaisons:

"Que l'on choisisse dans une zone en voie d'urbanisation accélérée, de maintenir une seule ville ou d'en développer plusieurs, le problème général reste le même, il s'agit toujours d'organiser l'espace social urbain, c'est-à-dire d'assurer l'individualité, la communication et la hiérarchisation des parties".<sup>196</sup>

Par les formes spatiales observées, les points de liaison sont multipliés et de ce fait leur coût de réalisation devient onéreux.

3) La troisième catégorie de problèmes est d'ordre sociologique, en effet, les formes spatiales dominées par l'éparpillement et la dispersion sont représentatives d'une société urbaine "atomisée", "émiettée", "sous-intégrée" résultant de mutations sociales "mal vécues"<sup>197</sup> c'est pourquoi ces formes spatiales sont souvent des zones d'émergence de mouvements sociaux extrémistes.<sup>198</sup>

Les types de problèmes posés par les formes spatiales observées peuvent être donc lourds de conséquences, au plan: sociologique, urbain et économique. Par ces aspects, la région algéroise est un

---

<sup>196</sup>cf. LEDRUT Sociologie urbaine - PUF 2 - Edition MAJ 1979 p.14.

<sup>197</sup>cf. SID BOUBEKEUR.

<sup>198</sup>cf. G. EL KADI : op.cit.

territoire complexe dont l'organisation nécessite des moyens particuliers, qui ne sont pas forcément, les différents projets de création de villes nouvelles comme cela semble souvent être suggéré dans les milieux technocratiques de l'urbanisme. Au contraire, en présence d'une situation telle qu'elle a été observée, la priorité n'est pas tant de faire émerger des agglomérations nouvelles, puisqu'elles existent en nombre même pléthorique, l'urgence réside dans les moyens de relier et de hiérarchiser les différentes formes spatiales en présence.

Par cette question nous abordons le domaine de l'organisation du système urbain à l'intérieur de la région, que nous nous proposons d'examiner à partir de la présentation du premier modèle d'aménagement élaboré sur la région: le P.O.G.<sup>199</sup>

## II.2. Comparaison des formes spatiales observées avec le modèle d'aménagement régional représenté par le P.O.G.

La figure 8 qui suit est une reproduction schématisée du plan d'organisation générale d'Alger élaboré par le COMEDOR durant les années 1970. Son examen permet de constater que le développement urbain dans la région devait se localiser selon deux types d'extension différenciées :

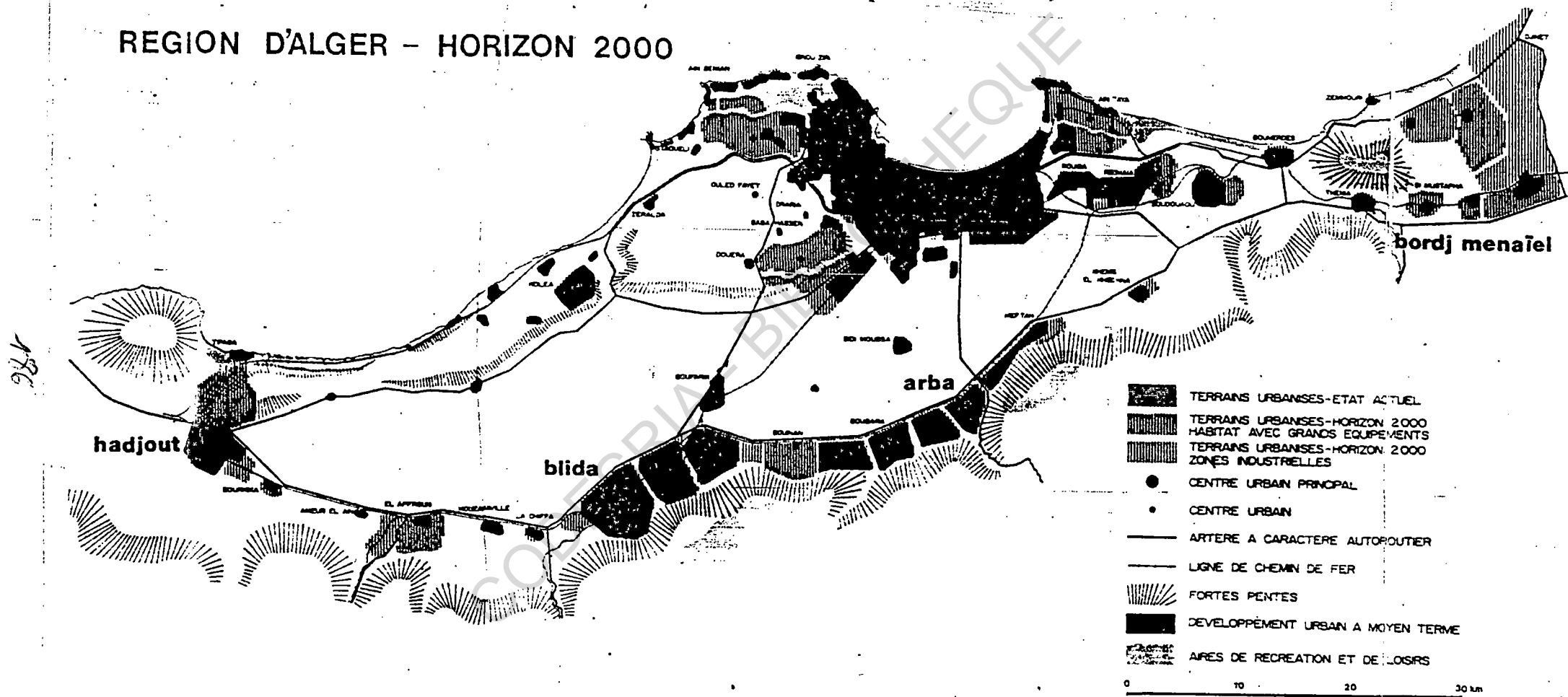
L'une en extension périphérique contiguë à l'agglomération algéroise, à l'Est et au Sud-ouest. Et l'autre en extension discon-

---

<sup>199</sup>cf. COMEDOR : Le plan d'orientation générale de développement et d'aménagement de l'agglomération d'Alger - Revue n°5 Février 1976 - p.9 et carte annexe.

Fig 8 : Plan d'orientation générale de développement et d'aménagement de l'agglomération d'Alger (POG)

REGION D'ALGER - HORIZON 2000



Source : COMEDOR - Revue n°5 carte p57.

tinue sur les piémonts au Sud de la plaine de la Mitidja, en forme de "chapelet" sur les agglomérations de Blida, Hadjout, Larbaa, les Issers (cf. Fig. 8.). La projection d'une telle "image" régionale a été motivée par un souci primordial de préservation de la plaine de la Mitidja, lié à une préoccupation de développement urbain équilibré et harmonieux entre l'agglomération d'Alger, ville capitale et sa région :

L'agglomération algéroise a été conçue pour accueillir 3,5 millions d'habitants à l'horizon 2000, tandis que les agglomérations situées sur les piémonts avaient été prévus pour accueillir dans leur ensemble 2,5 millions d'habitants environ.

Cette "image" montre que le développement urbain était conçu selon des formes d'urbanisation du type compact, liées entre elles par un réseau de voirie complexe mais hiérarchisé.

La comparaison avec "l'image réelle" (cf. Fig. 7) permet de remarquer que les processus de développement spatial engagés, sont en opposition extrême avec "l'image projet" : l'extension périphérique à l'agglomération algéroise est certes engagée mais dans toutes les directions à la fois, (à l'Est et à l'Ouest) alors que le projet avait établi une priorité pour l'Est d'abord. Pour ce qui concerne l'extension des agglomérations situées sur les piémonts, il ressort qu'elle se réalise, mais dans un sens tout à fait opposé au projet : ces extensions se font selon des directions orientées Sud-nord empiétant ainsi sur la plaine et non pas dans la direction Est-ouest selon la ligne de crêtes des reliefs en présence.



Le POG d'Alger en tant que projet de développement urbain propose d'engager une dynamique spatiale orientée vers l'Est de l'agglomération algéroise et simultanément sur 4 agglomérations distinctes situées sur les piémonts au Sud de la plaine. Il propose de canaliser et de maîtriser l'urbanisation sur des territoires explicitement identifiés. Il exprime en même temps l'idée d'un projet volontariste émanant d'un pouvoir central, centralisant notamment "l'acte de construire".

Dans ce cadre, les intérêts des différents acteurs sont perçus selon une forme de nivellement systématique: le projet se présente comme un objet susceptible de mobiliser tous les acteurs de façon égalitaire.

### III.3. Comparaison avec les schémas d'aménagement conditionnant le PUD.

Les figures 9, 10, 11 et 12 qui suivent sont les reproductions des 4 esquisses d'aménagement de la région algéroise élaborées par le CNERU (Centre National d'Etudes et de Recherches appliquées en Urbanisme) à partir des années 1980 dans le cadre de l'élaboration du PUD. L'idée de relancer en chantier le PUD de l'agglomération algéroise découle d'une décision prise au niveau gouvernemental, en conseil interministériel du 5 Avril 1979, où a été adopté, entre autres, une proposition commune au ministère de l'agriculture (MARA) et à celui de l'urbanisme (MUCH) du moment. Elle a consisté en "une réorientation de l'urbanisation en

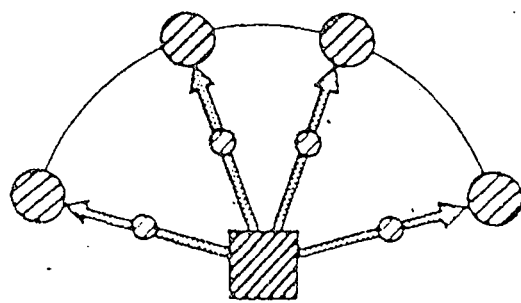
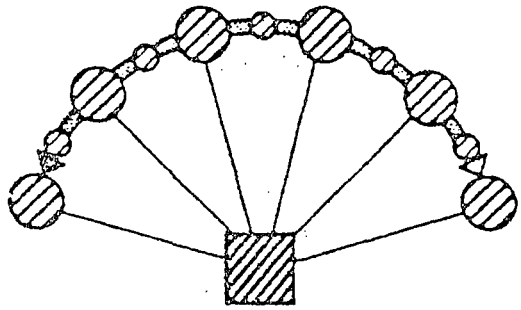


Fig 10

0 5 10 15 20 km

CENTRE PRINCIPAL : 1 cm<sup>2</sup> = 600 000 hab  
 CENTRE SECONDAIRE  
 AXE DE DEVELOPEMENT

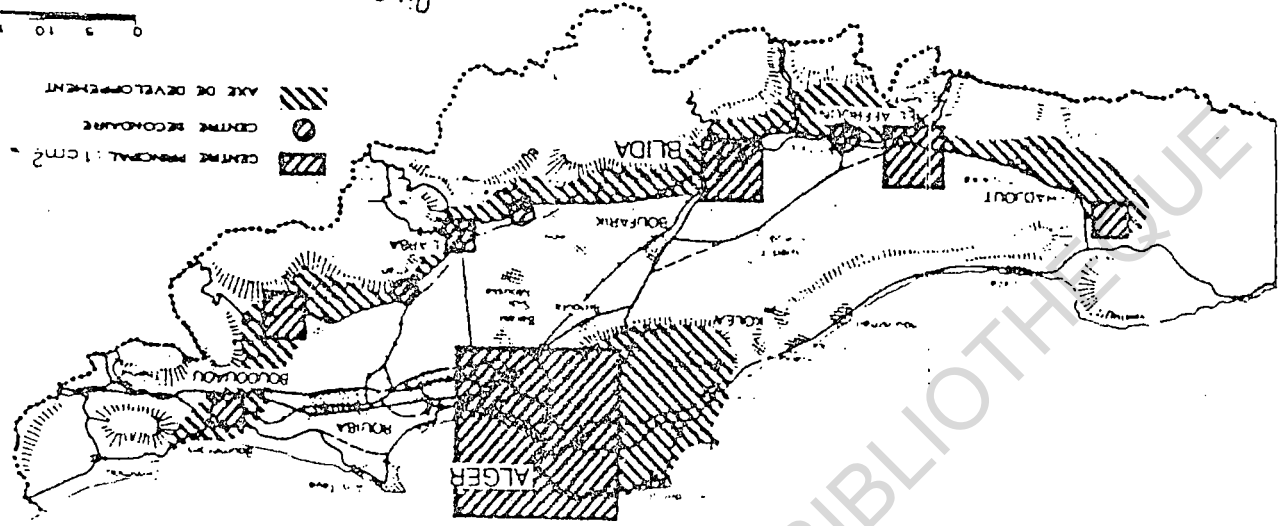
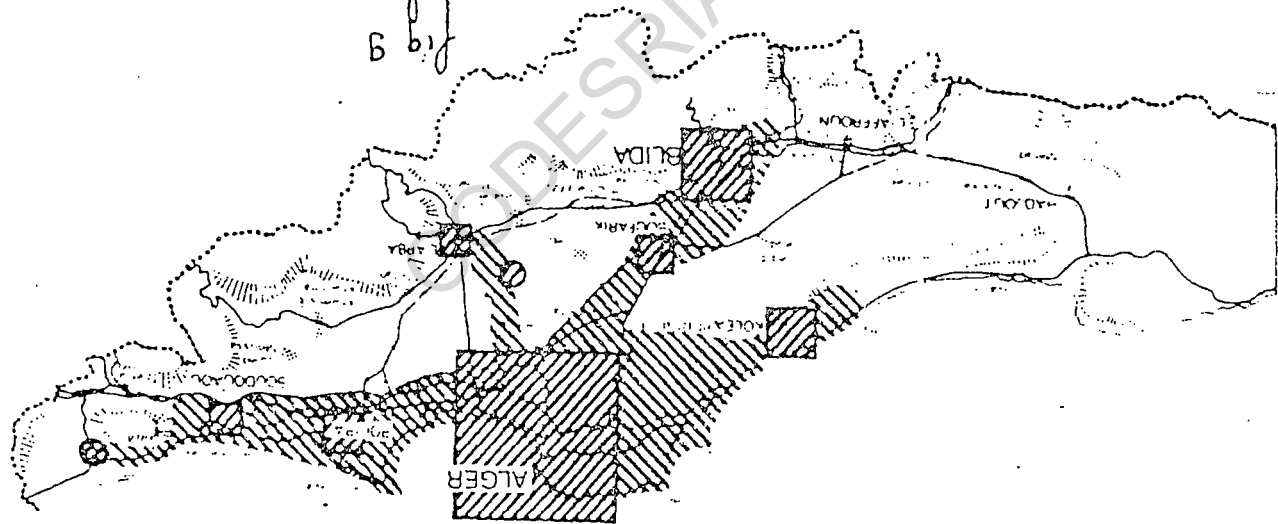


Fig 9



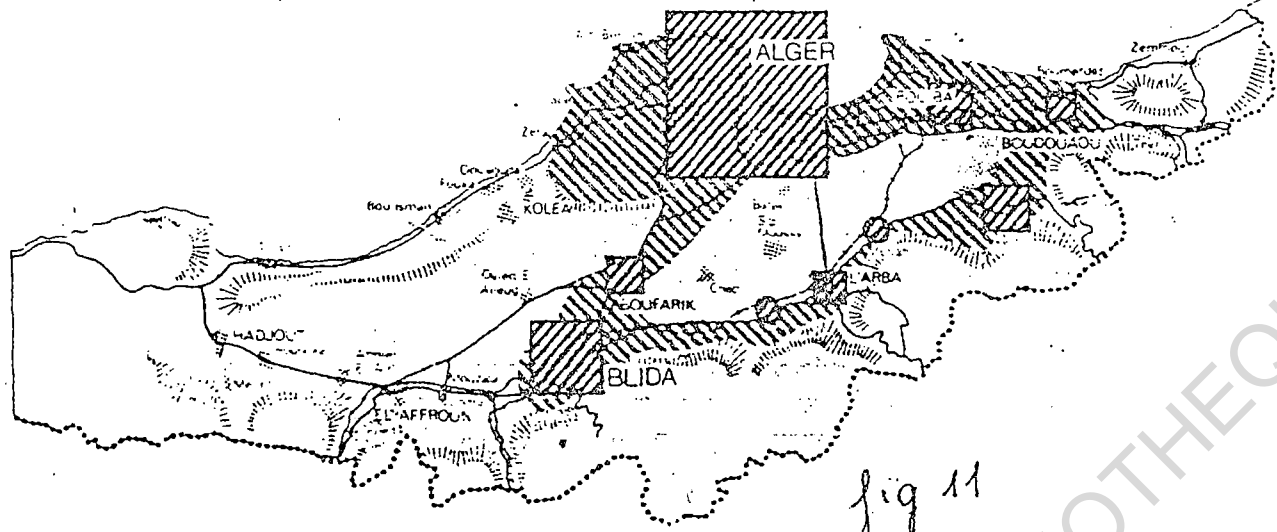
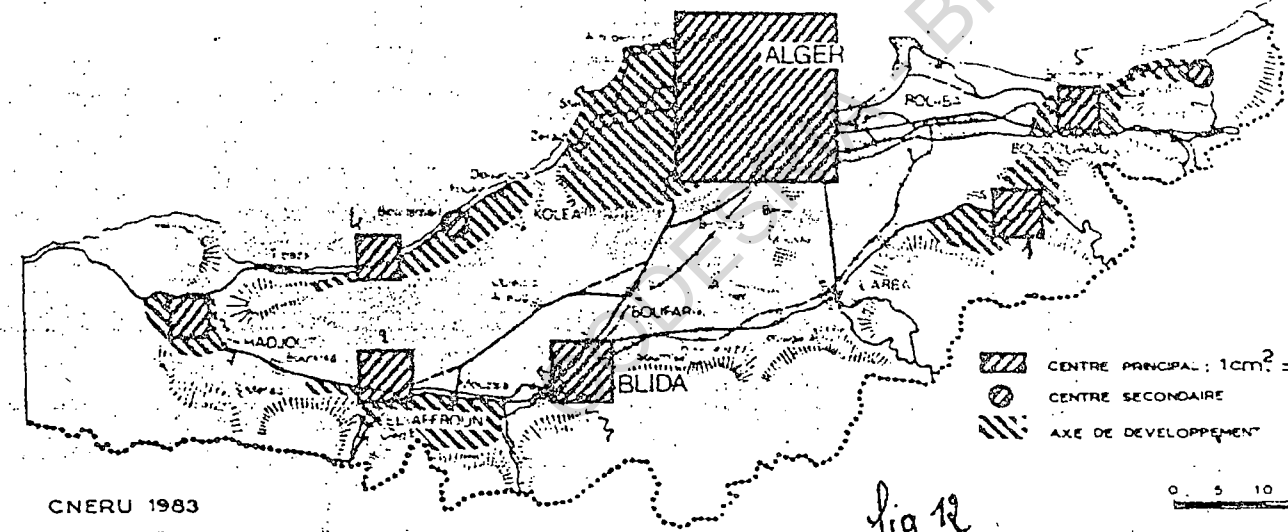
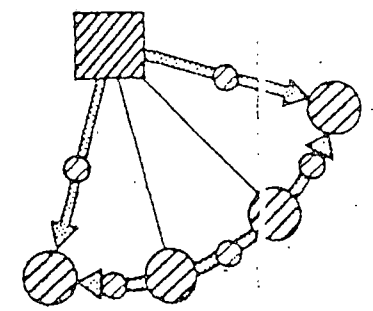


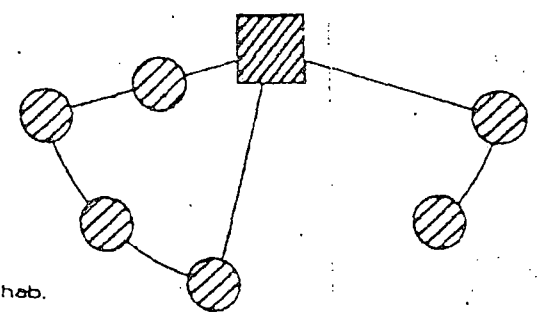
fig 11



- CENTRE PRINCIPAL : 1cm<sup>2</sup> = 600.000 hab.
- CENTRE SECONDAIRE
- AXE DE DEVELOPPEMENT

0 5 10 15 20km

fig 12



priorité vers la zone Sud-ouest d'Alger".<sup>200</sup>

Cette décision n'altère d'ailleurs en rien le POG au plan juridique. L'ordonnance 75-22<sup>201</sup> qui le régit n'est pas abrogée et le POG reste un instrument qui a force de loi.

Les 4 esquisses du développement urbain dans la région algéroise présentées par le CNERU, traduisent 4 hypothèses possibles de localisation de la dynamique urbaine dans la région. Elles résultent d'une perception différente de l'aménagement urbain, une perception moins rigide que celle du POG où seul un schéma unique est présenté, elles ne perdent cependant pas de leur caractère volontariste, vu qu'elles supposent concertations et coordinations entre les opérateurs publics.<sup>202</sup> Mais elles reconnaissent en même temps le poids d'un état de fait difficile à gérer.<sup>203</sup>

-La première esquisse prévoit le développement urbain d'Alger selon 4 axes directionnels: l'axe Est qui intègre Rouiba, Boumerdes et Boudouaou. L'axe Sud-est se limite à Larbaa - l'axe Sud-ouest qui englobe Boufarik et Blida et l'axe Ouest dirigé jusqu'à Bou-Ismaïl.

---

<sup>200</sup>cf.CNERU : Réunions sur Alger - PV de réunion - Ronéo p.9-10.

<sup>201</sup>cf.Ordonnance n°75-22 du 27 Mars 1975 portant approbation du plan d'orientation générale de développement et d'aménagement de l'agglomération d'Alger - In revue n°5 op.citée - p.7 et 8.

<sup>202</sup>cf.CNERU : Alger PUD Options et schémas - Rapport de synthèse p.71.

<sup>203</sup>cf.CNERU : Idem p.65.

Cette esquisse est une reproduction des formes spatiales observées en 1984. C'est-à-dire l'état de fait sans les zones d'habitat spontané dispersées.

-La deuxième esquisse est un développement de l'agglomération algéroise selon une direction privilégiée vers le Sud-ouest mais limitée jusqu'à la frange des piémonts du Sahel. Le reste de l'urbanisation devrait se localiser au Sud de la plaine de la Mitidja sur les piémonts selon un axe d'urbanisation orienté d'Est en Ouest de Boumerdes à Nador. Cette esquisse sélectionne les agglomérations situées sur les piémonts au Sud de la plaine, pour les proposer à une promotion urbaine complémentaire à celle de l'agglomération algéroise. Elle reproduit le schéma du POG en supprimant cependant l'axe d'urbanisation orienté vers l'Est d'Alger alors qu'il représente un état de fait réel aujourd'hui, en outre le schéma intègre plusieurs petits centres à promouvoir le long des piémonts tels que Larbaa, Bougara, Mouzaia. Cette esquisse ne prend pas en compte, là aussi, toutes les zones de diffusion de l'urbanisation en formes spatiales éparpillées observées sur les différentes zones de la plaine.

-La troisième esquisse est un schéma de développement urbain canalisé selon 3 axes: l'axe Est limité à Boumerdes, l'axe situé au Sud de la plaine de la Mitidja dans sa partie Est et Centre, il intègre 4 centres: Boumerdes, Khemis-El-Khechna, Larbaa et Blida. Et l'axe Sud-ouest qui est le prolongement de l'agglomération algéroise à partir du Sud-ouest, orienté vers Boufarik, puis Blida. Ce schéma prend en charge l'état de fait

de l'urbanisation à l'Est et au Sud-ouest et prévoit une promotion particulière des zones au Sud de la plaine dans sa partie orientale et centrale. Ce schéma a l'avantage d'épargner de l'urbanisation toute la partie occidentale de la région. Il ignore néanmoins les zones de formations spatiales spontanées.

-La quatrième esquisse est un schéma d'urbanisation par pôles où l'agglomération d'Alger se développe plus particulièrement dans son Sud-ouest, tandis que le reste de l'urbanisation est dirigé selon 6 pôles proposés à une promotion: Boumerdes/ Boudouaou, Khémis-El-Kechna, Blida, El-Affroun, Hadjout, Nador.

L'ensemble de ces pôles, à l'exception de Blida ont fait l'objet d'une identification de site d'implantation urbaine par le CNERU. L'urbanisation est ici canalisée sur plusieurs points spatiaux de la région mais selon des formes compactes et circonscrites dont l'impact sur les terres agricoles est relativement réduit. Ce schéma présente une image urbaine séduisante mais qui reste cependant utopique puisque nous avons vu ci-dessus que l'urbanisation disséminée et éparpillée est devenue en Algérie chose courante, suscitée par différents facteurs tel que l'industrialisation, les transports, les voies de communications, la structure de la propriété foncière, etc... qui sont des facteurs non maîtrisés encore en Algérie.

Par la description de ces quatre esquisses significatives de propositions d'un développement urbain organisé pour l'ensemble

de la région algéroise, nous avons tenté de montrer qu'il y a eu au niveau des "décideurs" et des "praticiens" de l'urbanisme, prise de conscience de la complexité de la région elle-même et de celle d'une mise en oeuvre de son organisation.

Il subsiste cependant un amalgame au niveau de la perception de l'aménagement spatial. En effet, par la présentation de ces quatre esquisses, le CNERU visait l'objectif de dégager un consensus des différents opérateurs/décideurs autour de l'une d'elles, afin d'engager leur responsabilité et de les amener à développer une stratégie d'action en faveur du schéma retenu. Or, formuler son adhésion à une idée est une chose, et agir pour l'appliquer en est une autre.

Autrement dit, la formulation d'un consensus autour d'un projet ne garantit en rien sa réalisation, qui elle, dépend de stratégies développées par différents acteurs qui souvent restent informelles. Mais au-delà des images esquissées de la région, peut-on expliquer les mécanismes producteurs de l'image réelle, l'image observée, en contradiction totale avec les 5 schémas élaborés en vue d'une organisation? Autrement dit, les formes spatiales observées ne sont-elles pas le résultat de mouvement de populations qu'il s'agit de décoder?

#### II.4. Significations des mutations spatiales observées

Les formes spatiales observées sur la région algéroise, sont donc le résultat d'extensions urbaines évoluant selon deux formes distinctes: en extension continue des périphéries d'agglomé-

rations existantes et en extension discontinue par émergence de zones agglomérées nouvelles.<sup>204</sup>

Ces formes qui ont changé le paysage de la région algéroise sont le résultat "de la diffusion de l'urbanisation dans les communes rurales".<sup>205</sup> L'urbanisation dans son double sens: spatial et culturel;<sup>206</sup> se propage en territoire régional au-delà des agglomérations traditionnellement nommées urbaines.

Ce phénomène est appelé péri-urbanisation. Il est décomposable selon deux processus distincts: l'un, lié au développement d'un habitat spontané sur les terres privées, datant des années 1970, et l'autre, étant un habitat initié par l'Etat, et qui a été localisé en extension périphérique aux petites agglomérations existantes, sur les réserves foncières définies par les PUD et PUP.<sup>207</sup> Le phénomène privé a donc précédé, alors que le phénomène étatique, lui a succédé. Loin de corriger l'effet pervers (en rapport avec les images idéales), les programmes étatiques, ont contribué à une aggravation de la situation, du point de vue de la forme d'occupation du sol.

---

<sup>204</sup>cf. Chapitre I précédent.

<sup>205</sup>cf. GERONIMI/GAIDON : Communication intitulée: Croissance des grandes villes et péri-urbanisation en Algérie in colloque international de la gestion des grandes villes - Alger 2/5/1988. Ronéo p.1.

<sup>206</sup>cf. M. CASTELS : op.cité p.20.

<sup>207</sup>cf. A. GERONIMI/GAIDON - Idem - p.20.



De ce fait, le processus privé qui correspond à ce que nous avons nommé: "l'habitat spontané du milieu rural", apparaît comme un élément partiel, mais cependant précurseur par rapport au phénomène plus large qu'est la péri-urbanisation observée sur la région algéroise.

La péri-urbanisation apparaît selon l'analyse des données relatives à la période 1966-77 comme le résultat de deux types de "forces contradictoires": la force d'attraction de la grande ville, en tant que force extra-régionale, et une force de déplacement se dirigeant des quartiers centraux puis des quartiers périphériques de l'agglomération algéroise vers la région, exprimant la force intra-régionale, le tout, par convergence aboutit à l'exercice d'une pression démographique sur la région (voir schéma 13).

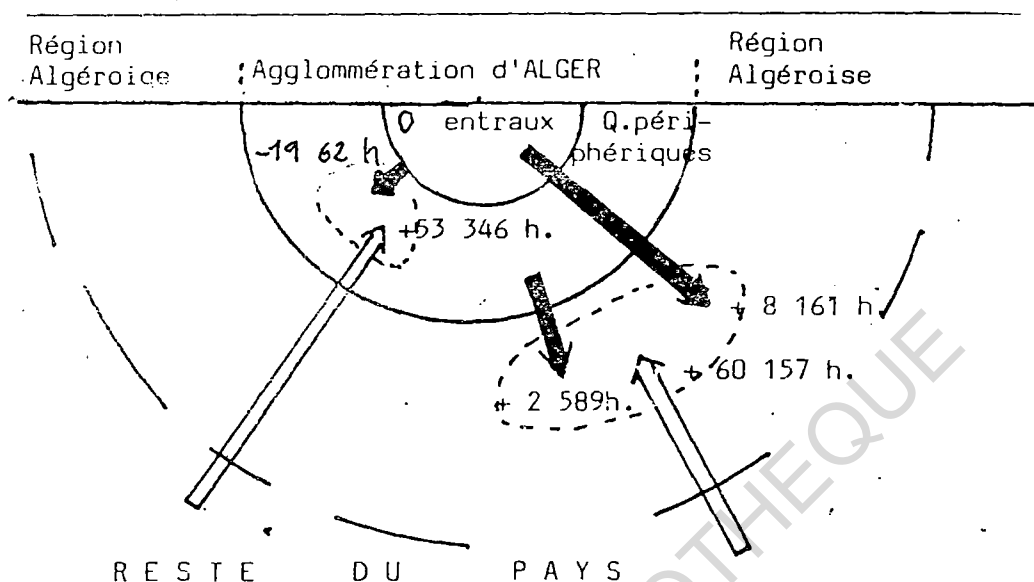
Cette pression s'est traduite par une expression de demande de logements dont une partie a été absorbée par une offre foncière privée.

Elle s'est concrétisée par l'extension de l'habitat spontané du milieu rural. Tandis qu'une autre partie de la demande a été satisfaite par l'offre foncière publique dégagée par les réserves foncières définies par les PUD et PUP.<sup>200</sup>

---

<sup>200</sup>cf. A. GERONIMI/GAIDON - op.cit. - Idem p.9 et 10.

FIGURE 13 : Organisation des mouvements de population et soldes migratoires vers les zones attractives.



SOURCE : A. GAÏDON / GERONIMI

-Des enquêtes localisées au niveau des communes de Chéraga, Draria et Saoula,<sup>209</sup> significatives de cette périurbanisation ont montré qu'elles ont accueillies en 1983<sup>210</sup> une très forte proportion d'habitants résidents antérieurement dans l'agglomération algéroise et plus particulièrement dans Alger Centre (voir tableau 5 qui suit).

<sup>209</sup>cf. F. YOUNSI : Formes et processus d'urbanisation de la périphérie algéroise. Le cas des communes de Chéraga, Draria Saoula. Thèse 3ème cycle. p.168.

<sup>210</sup>cf. Idem p.161.

TABLEAU 5: Lieu de résidence antérieure de la population installée ou en voie de l'être dans les nouvelles zones résidentielles des communes de Chéraga, Draria et Saoula.

Lieu de résidence antérieure	Cnes résid. actuelles		CHERAGA		DRARIA		SADULA	
	VA	%	VA	%	VA	%	VA	%
Alger	424	69,5	65	74,6	16	24,6		
Alger centre	104	17,0	12	13,8	2	3,1		
Commune Chéraga	116	19,0	2	2,3	0			
Commune Draria	0		11	12,6	0			
Commune Saoula	0		0		44	63,7		
Reste région algéroise	33	5,4	6	6,9	3	4,6		
Autres wilayates et Etran.	37	6,1	3	3,5	2	3,1		
TOTAL	714	100	99	100	67	100		

Source: Thèse YOUNSI Tab.38 p.168

L'observation par enquête sur les deux douars de Ouled Crescia et de Ramdania localisés dans l'ancienne commune de Douera,<sup>211</sup>, a permis de constater qu'une part importante de leurs habitants, était originaire d'Alger ou y avait transité.

<sup>211</sup>cf. M. SGAOI DUFRESNE : Alger 1830-1984. Stratégie en enjeux urbains. Editions Recherche sur les civilisations M n°63. Pages 209 à 212.

\*Le douar Ouled Crescia accueille ces "urbains" depuis 1970 et en 1979, 42,8% des actifs enquêtés avaient leurs lieux d'emploi localisé à Alger.

\*Le douar de Ramdania a commencé à se développer depuis 1976-77, et l'enquête réalisée en 1982 a montré que 37% des chefs de ménages étaient originaires d'Alger ou y avaient transité.<sup>212</sup>

Il importe de signaler que ces deux douars ont connu un développement spatial récent dû au morcellement des terres privées.

Ces indications montrent que ces espaces de développement de la péri-urbanisation fonctionnent comme des périphéries urbaines classiques, en tant que zones dortoirs liées à un centre urbain qui se trouve dans ces cas: l'agglomération algéroise.

Nous verrons à travers l'exploitation de nos enquêtes que d'autres zones peuvent être liées à un autre centre tel que Blida par exemple. La conséquence de cette situation est une accentuation des migrations alternantes entre lieu d'emploi et lieu de résidence, situation nouvelle donc qui nécessitera une amélioration conséquente des infrastructures de liaisons et des moyens de transports. La situation de la région algéroise a été appréhendée par application de la théorie des graphes, au système de données migratoires du recensement de 1977<sup>213</sup> (cf. Fig. 14 qui suit). Son examen montre que c'est Alger centre qui concentre la

---

<sup>212</sup>cf. Idem p. 211.

<sup>213</sup>cf. A. GERONIMI GAIDON - op.cit. - croquis p. 17.

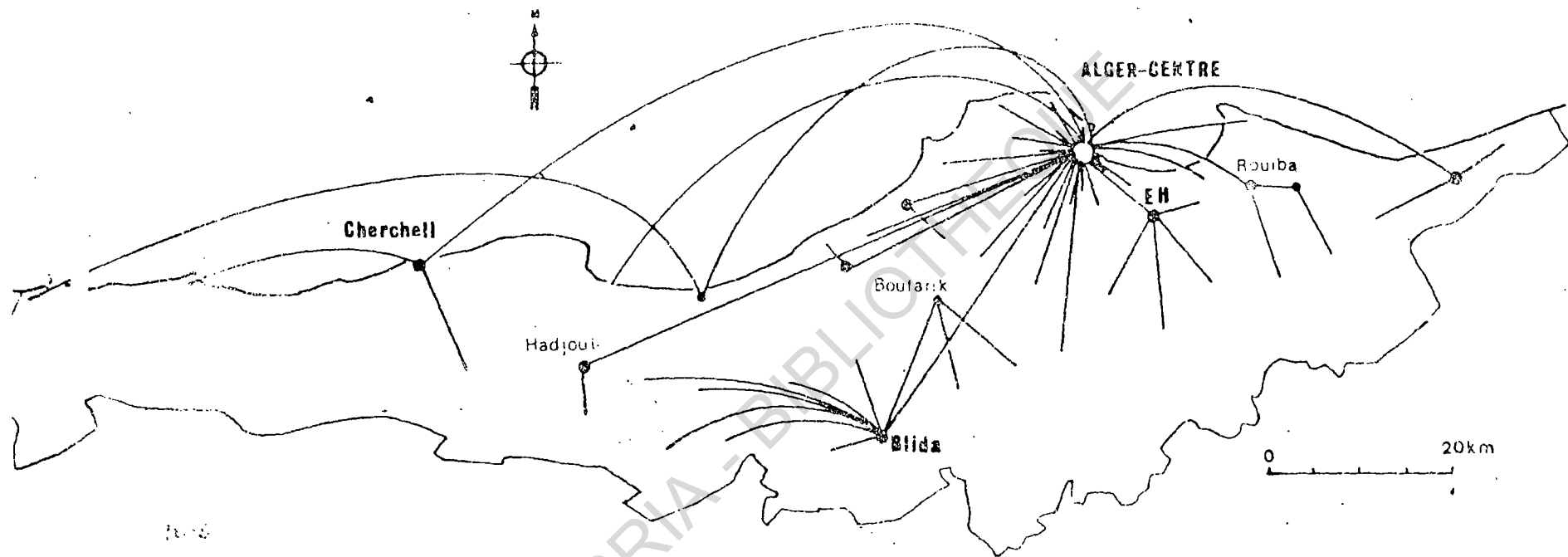


fig 4 : Organisation Régionale des Migrations Alternantes dans l'ALGEROIS en 1977

(d'après la théorie des graphes)

Source : A. GAIDON 1985

plus forte part des migrations alternantes de la région: "C'est Alger centre qui commande l'ensemble du réseau des migrations alternantes à l'échelle régionale".<sup>214</sup>

-Pour ce qui concerne la période 1977-1987, un ensemble de travaux de recherches<sup>215</sup> ont contribué à montrer que la pression démographique exercée sur la région algéroise persiste et gagne plus particulièrement les communes de piémonts en Mitidja orientale et centrale (cf. Figure 15).

-L'ensemble des ces caractéristiques propres à la région algéroise, indique que le processus de polarisation propre à l'agglomération algéroise reste ininterrompu et ceci malgré le constat de ralentissement de la croissance de l'agglomération elle-même.<sup>216</sup>

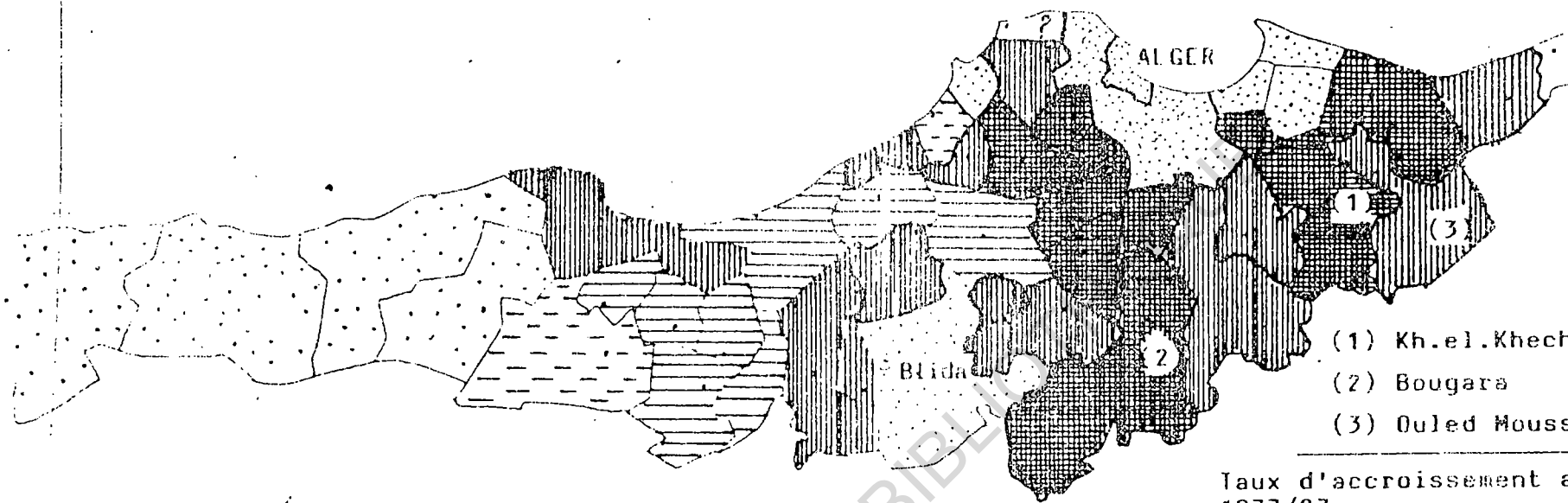
Ce ralentissement de la croissance démographique sur l'agglomération d'Alger est d'ailleurs un effet, une conséquence du phénomène de péri-urbanisation observée sur la région.

---

<sup>214</sup>cf. Idem p.16.

<sup>215</sup>cf. A.GERONIMI/GAIDON - Article op cité - p.18 citant les travaux de H.SARE: Travaux réalisés dans le cadre de l'étude ANAT op.cit<sup>6</sup>.

<sup>216</sup>cf. A.G.GERONIMI/GAIDON - op.cite - p.2 à 8.



- (1) Kh. el. Khechna
- (2) Bougara
- (3) Ouled Moussa

Taux d'accroissement annuel  
1977/87 :

	5,0 à 9,2%
	4,1 à 4,9%
	3,6 à 3,9%
	3,3 à 3,4%
	< à 3,2%

fig. 15 : Taux d'accroissement annuel constant  
Evolution 1977 - 1987  
(Decoupage administratif 1974)

Source : A. GAIDON / GERONIMI

TABLEAU 6 : Taux d'accroissement démographique de l'agglomération algéroise comparé au taux d'accroissement de la Wilaya d'Alger

PÉRIODES	TAUX D'ACCROISSEMENT DE :		
	54 - 66	66 - 77	77 - 87
Agglomération d'Alger	6,37%	3,34%	1,08%
Wilaya d'Alger	-	4,95%	-

Source: A.GERONIMI/GAIDON: Art croissance des grandes villes et et péri-urbanisation en Algérie. op.cité T. p.3.

La fonction résidentielle induite par la dynamique urbaine est "reportée"; "redistribuée" sur la région dont le territoire reste soumis à un phénomène de péri-urbanisation, l'habitat privé en tant qu'habitat spontané du milieu rural, et en tant que phénomène précurseur, a joué le rôle de facteur premier qui a favorisé cette péri-urbanisation à l'échelle régionale; un facteur relayé par la suite par l'habitat programmé étatique au niveau des petites agglomérations.<sup>217</sup>

L'ensemble, atteste que la polarisation d'Alger continue son cours, mais selon des formes spatiales nouvelles qui sont les supports d'une nouvelle organisation des fonctions urbaines induites.

<sup>217</sup>cf. Idem p.20.



-Par ce processus de polarisation confirmé, la région algéroise présente une caractéristique d'homogénéité qui rappelle le type de région centrale des pays du Tiers monde,<sup>219</sup> où la politique des investissements économiques balance continuellement entre 2 choix de localisation: l'un à l'intérieur de la région centrale qui permet une "rentabilité d'urbanisation"<sup>219</sup> à cause des possibilités de moyens de communication, de transports, d'approvisionnement et de présence d'une main-d'oeuvre qualifiée. Et l'autre hors région centrale dans les régions périphériques, où les effets d'investissements contribuent à long terme à réduire l'attraction sur la région centrale.

-Mais si l'échelle régionale fait apparaître cette homogénéité fonctionnelle par rapport au reste du pays, l'analyse plus fine à une échelle locale permet de mettre en évidence des différenciations intra-régionales qui donnent à chaque zone appartenant à la région un statut de périphérie intégrée, ou sous-intégrée à différents niveaux, ou bien encore isolée.<sup>220</sup> C'est ce que nous allons tenter d'approcher à partir de l'étude des formes spatiales observées au niveau communal, et sélectionnées selon le critère d'une représentativité dominante d'un habitat spontané localisé en milieu rural.

---

<sup>219</sup>cf. D. VINING : Article : La croissance des régions centrales dans le Tiers monde in revue: Pour la science - Juin 1985 p.20 à 28.

<sup>219</sup>cf. Idem p.23 et 24.

<sup>220</sup>cf. A. REYNAUD : Société, espace et justice. p.27 et p.96 à 103.

CHAPITRE III : HSMA ET FORMES D'OCCUPATION DU SOL OBSERVES AU NIVEAU LOCALE CAS DE 5 COMMUNES SITUEES DANS LA REGION ALGEROISE : BENI-TAMOU, BENKHELLIL, OULED CHEBEL, OULED SLAMA ET HRAOUA

INTRODUCTION

L'analyse que nous nous proposons de mener à ce stade, à partir d'une observation menée au niveau local, vise trois objectifs distincts :

-Le premier consiste en une démonstration d'une non-homogénéité du cadre bâti spontané du point de vue de la forme d'occupation du sol. Autrement dit, vérifier l'hypothèse selon laquelle l'HSMA ne relève pas d'un modèle spatial homogène à connotations particulièrement traditionnalistes,<sup>ee1</sup> ruralistes et paupéristes.<sup>eee</sup> L'HSMA serait l'expression d'une nouvelle réalité soci-spatiale en voie de formation.

-Le second objectif est de montrer que la forme spontanée du milieu rural présente une tendance à sa généralisation à travers l'espace régional considéré, et de ce fait devient une forme de réponse au besoin en logement à laquelle recourent des franges sociales de plus en plus nombreuses.

---

<sup>ee1</sup>cf. SANTELLI et Etudiants - In habitat au Maghreb 2 - Mahdiya-Bulletin d'informations architecturales supplément au n°86 Mai 1984.

cf. DELUZ: In communication: Les quartiers spontanés: une forme d'habitat parasitaire ou une réponse appropriée au problème du logement. Avril 1984 - Planche 3.

<sup>eee</sup>cf. G. MESKALDJI - Article op.cit. Fig.6 - p.154.

Pour bien expliciter cette tendance à la généralisation de la forme, nous avons choisi de présenter 5 cas d'études représentatifs de situations géographiques diverses mais néanmoins internes à la région algéroise.

-et le troisième but est de mettre en évidence la rupture ou la contradiction entre les modèles d'aménagement urbain issus des PUD et PUP et les formes issues de la dynamique spatiale observée.

-La démarche développée a consisté à opérer trois types d'opérations successives. La première étant une opération de sélection des communes, la seconde, une opération de comparaison de l'occupation sol à des dates différentes: 1972 et 1983/84 selon les cas: cette comparaison nous a permis de saisir la dynamique spatiale développée durant la période 1972- 83/84.

Et la troisième opération a été une comparaison des formes spatiales issues de la dynamique spatiale observée avec les schémas d'urbanisme, établis dans le cadre des différents instruments ayant concernés les territoires des communes en question. Par cette opération nous démontrerons la contradiction entre Plan d'urbanisme et pratique réelle de la production de l'espace.

Pour ce qui concerne l'opération de sélection des communes, nous l'avons réalisée sur la base de la carte de l'occupation du sol,

par le cadre bâti<sup>223</sup> qui nous a révélé pour la région algéroise une tendance à la généralisation et à la diffusion élargie du cadre bâti spontané. Mais à l'intérieur de cette généralisation il s'agissait de sélectionner plus particulièrement des espaces représentatifs du phénomène d'urbanisation en formes discontinues, disséminées et éparpillées, où le cadre bâti spontané est dominant. Aussi avons nous établis deux types de critères qui ont déterminés la sélection des 5 communes: les premiers sont des critères communs à l'ensemble de ces communes, et les seconds sont des critères de différenciation qui nous permettent de caractériser chacune des communes retenues.

-Les critères communs sont les suivants:

1) Que le territoire des communes sélectionnées soit une unité administrative représentative des communes nouvelles issues du découpage administratif de 1984, et en même temps, situé dans la région algéroise telle qu'elle a été définie dans le chapitre précédent (cf. Fig 16 suivante).

Anciennement soumis à une réglementation régie par les anciens PUD, ces territoires ont acquis nouvellement le statut de communes. Ils doivent à ce titre appliquer la réglementation actuelle relative à l'aménagement spatiale. Celle-ci consiste en un établissement de deux instruments complémentaires: le plan directeur d'aménagement et d'urbanisme (PDAU) et le plan

---

<sup>223</sup>cf. ANAT : Atlas des communes des Wilayates de Blida et de Boumerdes. op.cit.



d'occupation du sol (le POS).<sup>224</sup> Lesquels sont liés à une chaîne d'instruments de planification économique, sociale et spatiale, que nous exposerons en quatrième partie de ce mémoire (chap.II).

2) Que ce territoire soit représentatif de potentialités agropédologiques importantes, vu son appartenance à des étendues géographiques du type irrigable.<sup>225</sup> Mais néanmoins sous-exploité vu la présence importante des terres nues en sec,<sup>226</sup> doublée d'une faible représentativité des emplois agricoles (cf.Tab.7. suivant).

3) Qu'il soit le lieu d'une forte croissance démographique observée durant les deux périodes intersensitaires: 1966-77 et 1977-87 (cf.Tab.8). Ces taux étant eux-mêmes indicateurs d'urbanisation dans sa signification physique.

---

<sup>224</sup>cf. Article 66 et 67 de la loi sur l'orientation foncière et article 10 de la loi relative à l'aménagement et l'urbanisme.

<sup>225</sup>cf. ANAT : Etude op.citée - Rapport de présentation. Carte n°4 p.39 Mars 1985.

<sup>226</sup>cf. Idem carte n°3 p.31.

TABLEAU 7 : EFFECTIF DES OCCUPES AU TOTAL ET EFFECTIF DES OCCUPES AGRICOLES PAR COMMUNE

Commune	variable d'occupation	Occupés au total	Occupés agricoles	Par des occupés agricoles
HRADUA		2471	457	18,49%
OULED SLAMA		2983	856	28,69%
OULED CHEBEL		2401	859	35,78%
BENI TAMOU		2842	452	15,90%
BENKHELLIL		2878	866	30,09%
TOTAL		13575	3490	25,71%

Source ONS : Résultats par agglomérations n°13, p.45 à 49 et p.179.

TAB.8 : CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE OBSERVEE SUR LES COMMUNES SELECTIONNEES DURANT LES PERIODES 1966-77 ET 1977-87

Commune	Taux	Taux de croissance démographique observée	
		1966-77 (1)	1977-87 (2)
HRADUA		5,82%	2,41%
OULED SLAMA		6,00%	7,54%
OULED CHEBEL		5,54%	3,94%
BENKHELLIL		6,15%	5,65%
BENI TAMOU		3,86%	5,90%

SOURCES: 1) cf. ANAT : Etude op.citée

Document: Approche générale pour une classification des communes. Juillet 1985. p.26 Ronéo.

2) cf ONS : Document n°22 évolution des populations et des limites communales 1977-87. p.25 et 66.

-Les critères de différenciations résident:

1) Dans la situation géographique et les pôles d'influence auxquels ces communes sont soumises : Beni-Tamou - Benkhellil et Ouled-chebel étant situées au "cœur" de la Mitidja centrale, tandis que Oued Slama, en partie Nord en Mitidja centrale, et en partie Sud sur les piémonts et Hraoua en Mitidja orientale en prolongement Est de l'agglomération algéroise.

2) Dans le réseau de liaison dont elles disposent:

Hraoua, Ouled Slama et Béni-Tamou seraient des communes relativement bien reliées à leurs pôles urbains respectifs et aux foyers d'emplois importants de la région: tels que la zone industrielle de Rouiba-réghaia, Sidi Moussa et à Béni Mered (Alger et Blida), alors que Benkhellil et Ouled Chebel sont plutôt défavorisés de ce point de vue (cf. Fig. 17).

3) Dans l'histoire de l'action publique relative à l'établissement des instruments d'urbanisme: chaque territoire couvrant chacune des communes sélectionnées a été soumis à une succession particulière d'instruments d'urbanisme.

Si Hraoua a été soumise au PQG<sup>227</sup>, puis au PUD<sup>228</sup> de Aïn-Taya puis au PUP<sup>229</sup> de Hraoua, Ouled Slama n'a été concernée que par le PUD<sup>230</sup> de Bougara. Alors que Ouled Chebel a été soumise au PUD de Birtouta<sup>231</sup> puis au PUP de Ouled Chebel<sup>232</sup> et puis à

---

<sup>227</sup>cf. COMEDOR

<sup>228</sup>cf. CNEAU.

<sup>229</sup>cf. Idem.

<sup>230</sup>cf. Idem Agence R. de Blida.

<sup>231</sup>cf. Idem

<sup>232</sup>cf. Idem.



titre de test à un schéma d'aménagement rural.<sup>233</sup> Quant à Benkhellil son espace a été soumis au PUD de Boufarik,<sup>234</sup> tandis que Béni-Tamou, au PUD de Blida.<sup>235</sup>

4) Dans la forme de l'action publique liée au découpage administratif de 1984:

-La délimitation de la commune de Hraoua a été effectuée à partir d'une partie de l'ancienne commune de Aïn Taya: sa partie Sud, et d'une partie de la commune de Rouïba sa partie Nord (cf.Fig.18).

-Celle de la commune de Ouled Slama a été réalisée principalement à partir d'une part de territoire de l'ancienne commune de Bougara (cf.Fig 18).

-Celle de Ouled Chebel, à partir de l'ancienne commune de Birtouta (cf.Fig 18).

-Celle de Benkhellil, à partir de l'ancienne commune de Boufarik (cf.Fig 18).

-Celle de Béni-Tamou, à partir de l'ancienne commune de Qued-El- Alleug (cf.Fig 18).

En définitive les 5 communes de Béni-Tamou, Benkhellil, Ouled Chebel, Ouled Slama et Hraoua ont été sélectionnées sur la base des 3 critères communs et de 4 critères de différenciation exposés ci-dessus. Signalons que les trois communes de Béni-Tamou, Benkhellil et Ouled Chebel ont représenté par ailleurs les 3

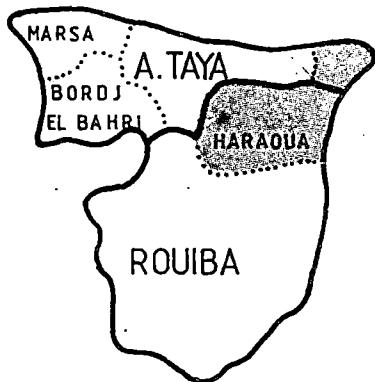
---

<sup>233</sup>cf. ANAT.

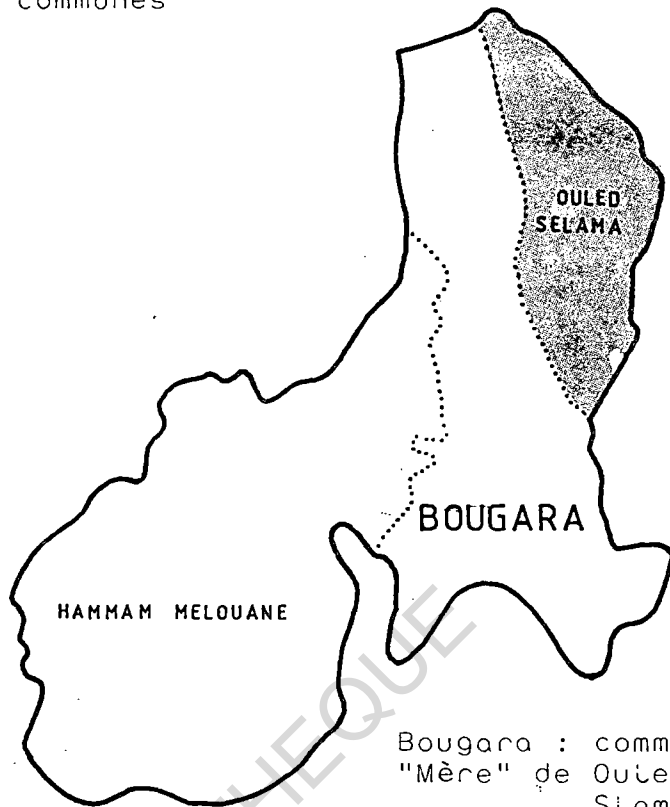
<sup>234</sup>cf. CNERU. Agence régionale de Blida.

<sup>235</sup>cf. SARTHU.

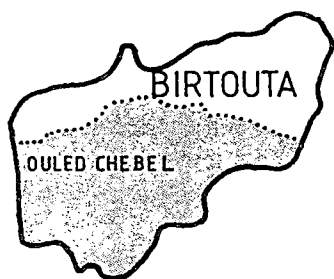
Fig.18 Configuration des communes "Mères" dont sont issues les 5 communes sélectionnées.



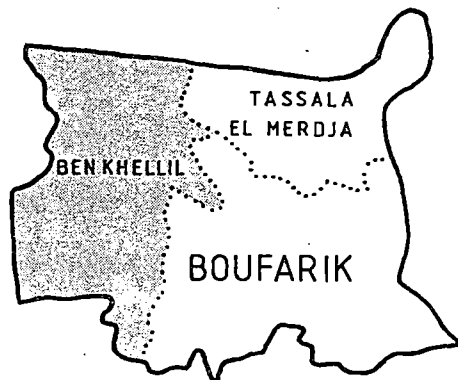
Rouiba et Aïn-Taya : communes "mères" de Haraoua.



Bougara : commune "Mère" de Ouled Slama.



Birtouta : commune "mère" de Ouled Chebel.



Boufarik : commune "mère" de Benkhellil.



Oued El-Alleug : commune "mère" de Beni-Tamou.

Légende :

..... limite des nouvelles communes (découpage 84)

— limite de l'ancienne commune (découpage 74)

■ communes nouvelles sélectionnées pour l'étude.

terrains qui ont fait l'objet de notre enquête particulière. Cette enquête de terrain fera l'objet d'une présentation détaillée au cours de la 4ème partie.

-Pour ce qui concerne l'opération d'identification de la dynamique spatiale, nous nous sommes appuyés principalement sur deux types de supports cartographiques: les photos aériennes respectives aux 5 communes retenues et qui correspondent à des missions aériennes situées à deux dates différentes, 1972 et 1983/84 significative d'une période décennale relativement récente. La dynamique spatiale est identifiée à partir de la comparaison des photos de 1972 à celles de 1983 ou 84 concernant le même territoire.

-Ensuite au plan de l'identification de la rupture entre formes spatiales produites et schémas d'urbanisme établis, nous nous sommes référés à une comparaison entre formes spatiales observées en 1983/84 sur les photos aériennes ci-dessus désignées et schémas d'urbanisme spécifiquement réalisés et auxquels ont été soumis les territoires respectifs des 5 communes sélectionnées.

-La conduite de la démonstration globale propre à ce chapitre a nécessité en définitive la concentration de 4 types de matériaux:

1) La carte des communes de la région algéroise délimitées selon le découpage administratif de 1984.

2) La carte de l'occupation du sol par le cadre bâti par communes de la région algéroise.

3) Les photos aériennes de 1972 et 1983/84 relatives au territoire de nos communes.

4) Les instruments d'urbanisme auxquels ont été soumis les territoires de nos communes.

Sur la base de ces matériaux nous avons donc procédé à nos trois opérations décrites ci-dessus - (sélection, identification de la dynamique spatiale et identification de l'écart avec les schémas d'urbanisme établis). Dans le cadre de ce chapitre, nous tenterons d'exposer les résultats recueillis pour chacune des communes sélectionnées selon un ordre allant de l'Est vers l'Ouest de la région algéroise: ainsi Hraoua sera en première position, viendra ensuite Ouled Slama, puis Ouled Chebel, puis Benkhellil et Benitamous en dernière position. La situation de chaque commune sera présentée selon un contenu structuré selon 4 points principaux:

1) En premier, nous ferons une description de la commune sélectionnée.

2) En second, nous présenterons les résultats de l'opération de l'identification de la dynamique spatiale engagée sur le territoire communal.

3) En troisième point, nous expliciterons la logique de l'action publique: celle qui est liée au découpage administratif de 1984 et celle relative aux plans d'urbanisme.

En conclusion de ce chapitre, nous tenterons d'effectuer une lecture des rapports établis entre les 3 types d'actions engagées sur chaque commune: l'action privée "spontanée", l'action publique relevant de l'aménagement spatial et l'action publique relevant de la gestion locale. Le tout apparaissant à première vue comme des actions imbriquées.

### III.1. Hraoua, une commune bénéficiant de la proximité d'Alger

#### 1-a- Approche descriptive de la commune:

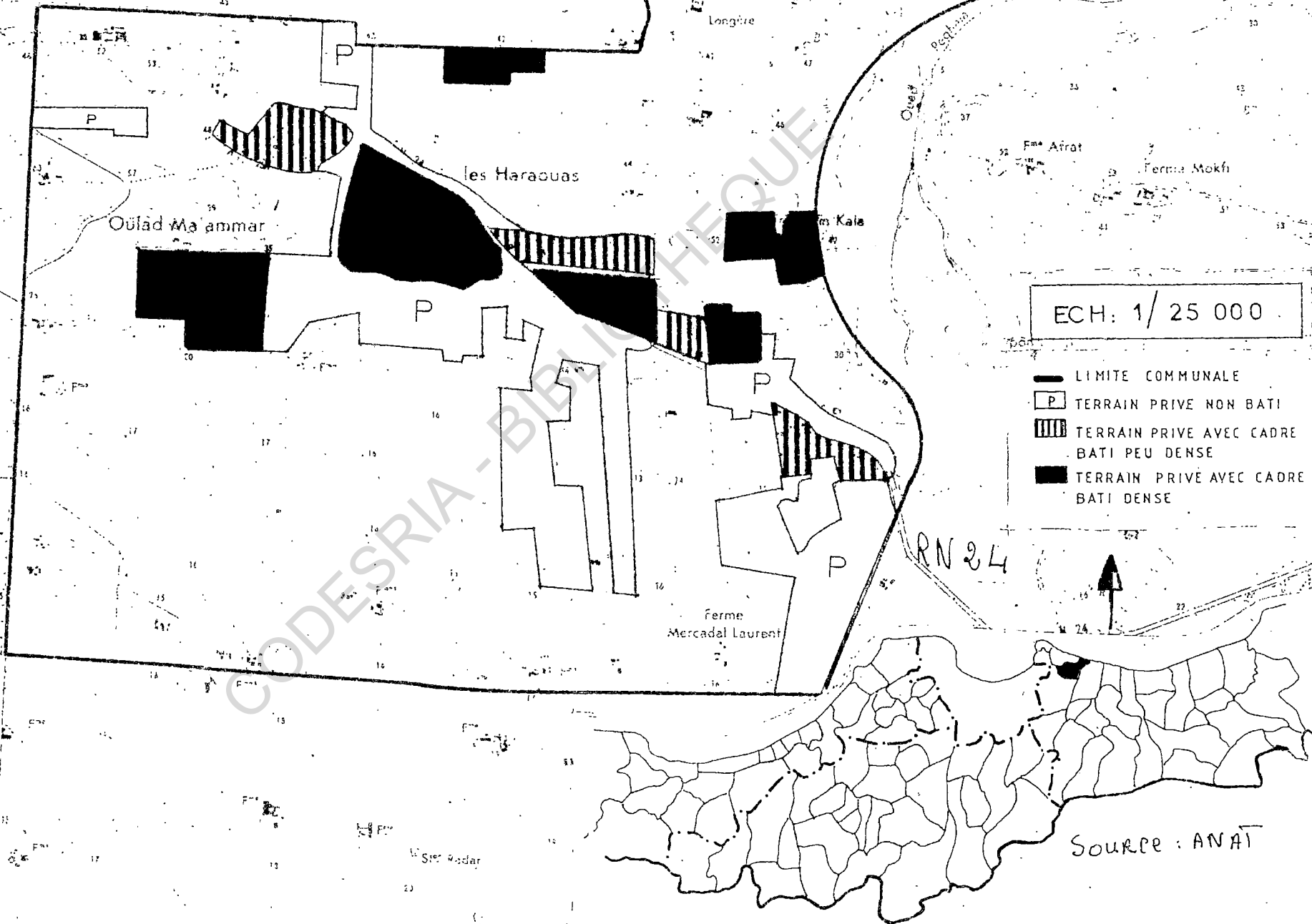
-La configuration physique de la commune ressort de la fig.19 qui suit. Elle indique que le territoire communal est complètement situé en plaine et s'ouvre sur la mer dans son extrémité Nord-est.

-Les 5 agglomérations en présence se localisent selon un axe d'articulation représentée par la R.N.24 qui semble structurer la dynamique spatiale. Parmi cet ensemble d'agglomérations, il apparaît que certaines comme Hraoua et Ouled-Maâmar présentent un niveau de densification relativement élevé, alors que les autres sont des tissus relativement lâches.

-La fig.19 indique par ailleurs, une présence considérable de parcelles agricoles au-delà des agglomérations. Dans cet ensemble, les terrains de statut privé sont mis en évidence et apparaissent localisés majoritairement en forme de bandes longitudinales, au Sud de la R.N.24.

-Le niveau de peuplement et sa distribution par agglomération ressort du tab.5 qui suit. La population communale est de 11.552 selon les données du recensement de 1987 alors qu'elle

# COMMUNE DE HARAOUAS



ECH: 1/ 25 000

- LIMITE COMMUNALE
- P TERRAIN PRIVE NON BATI
- ▨ TERRAIN PRIVE AVEC CADRE BATI PEU DENSE
- TERRAIN PRIVE AVEC CADRE BATI DENSE

SOURCE : ANAT

210

était de 9.100 en 1977.<sup>234</sup> Soit un taux d'accroissement égal à 2,41%/an, ce qui représente une croissance démographique relativement faible mais elle a été forte durant la période précédente: 1966/77 où le taux enregistré a été de 5,82%/an.

TABLEAU 9 : REPARTITION DE L'EFFECTIF DE POPULATION PAR AGGLOMERATION DANS LA COMMUNE DE HRAOUA EN 1987

Variables		POPULATION	
		Valeur absolue	%
Commune de Hraoua			
HRAOUA	ACL	3.165	27,40
OULED MAAMAR	AS	2.500	21,64
AIN KAHLA II	AS	1.336	11,56
AIN KAHLA I S.Moussa	AS	1.206	10,45
BRAICHA	AS	1.786	6,80
ZONE EPARSE	ZE	2.559	22,15
TOTAL		12.552	100

Source: ONS Document n°22 op.cité p.66

#### 1-b-La dynamique spatiale

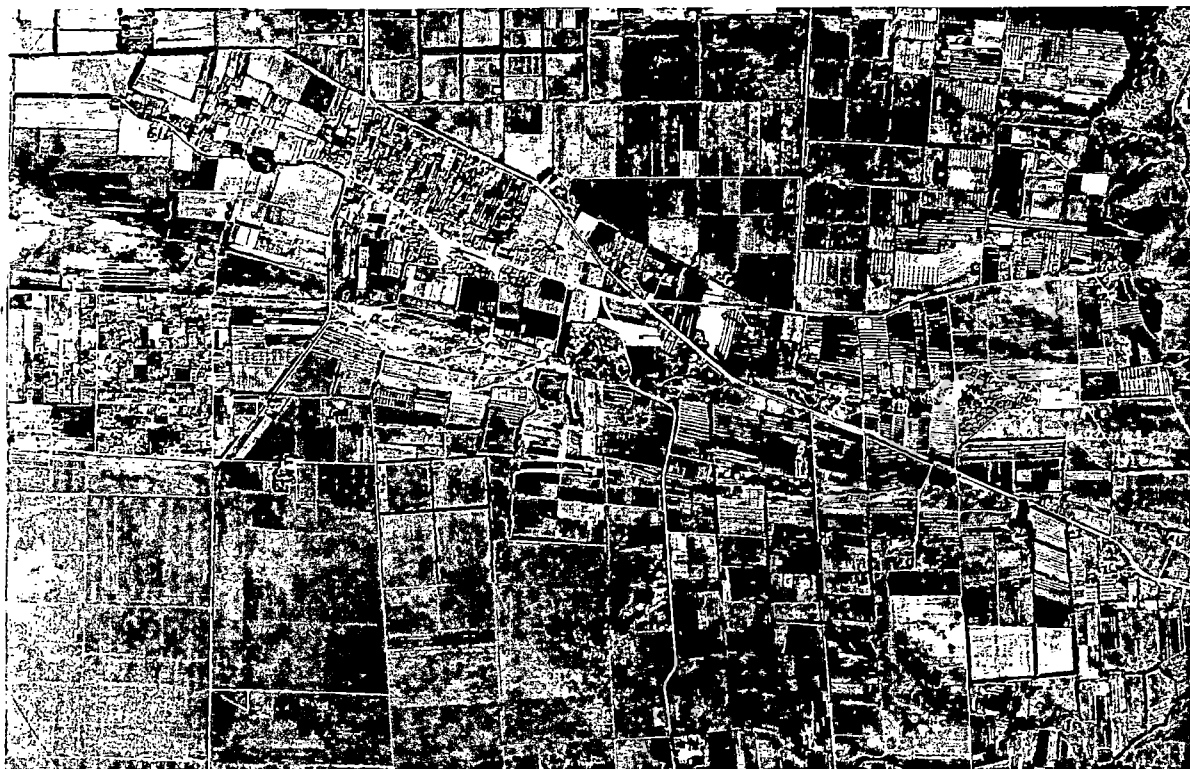
-La figure 20 qui suit est une reproduction des photos aériennes 1972 et 1984 relatives à la localité de Hraoua.

Elle indique plusieurs tendances de développement du cadre bâti; vers le Sud selon des bandes longitudinales qui correspondent à la configuration des terres privées qui ressortent

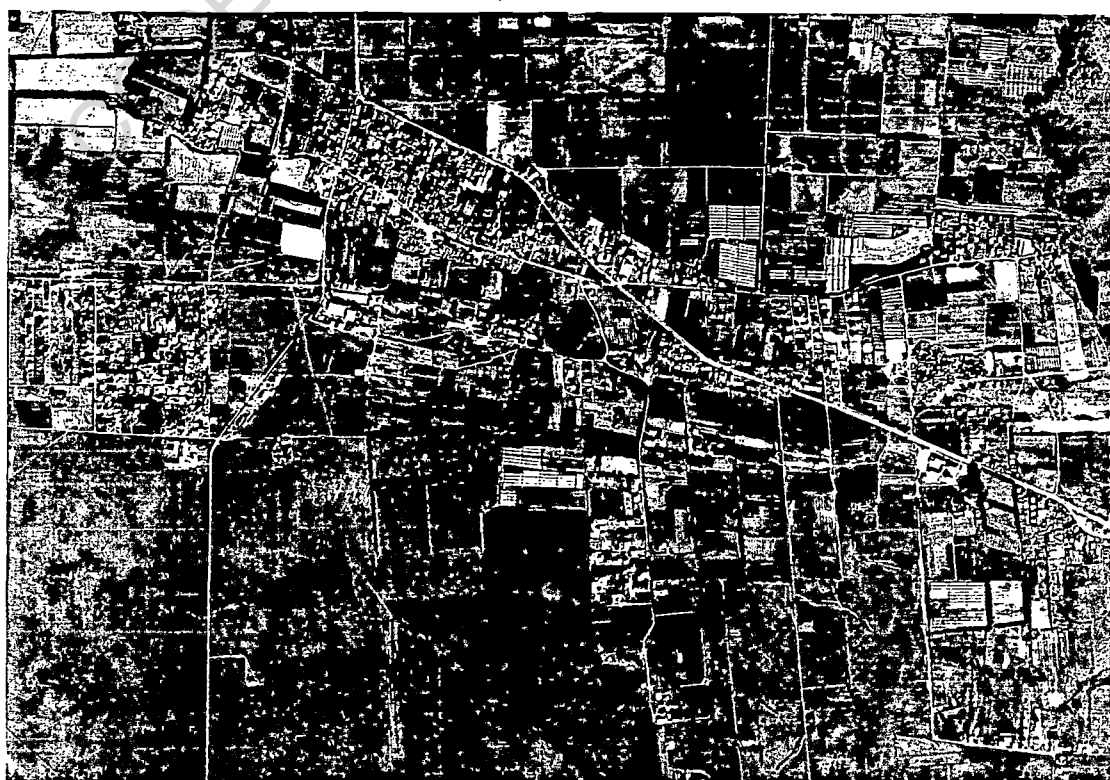
<sup>234</sup>cf. ONS ; Document n°22 op.cit. p.66.

# EVOLUTION DU CADRE BATI DANS LA COMMUNE DE HRAOUA

LA SITUATION EN 1972



LA SITUATION EN 1984





de la fig.19.

Puis vers l'Est, au Sud-est plus précisément de l'agglomération de Hraoua, puis vers le Nord-ouest de l'agglomération de Hraoua selon un poids relativement plus faible.

Nous observerons simultanément une tendance à la densification des grandes agglomérations préexistantes: à l'intérieur de l'agglomération de Hraoua et de celle du Douar de Ouled Maâmar dont l'extension Ouest semble se poursuivre. Il importe de remarquer que toutes les extensions et densifications observées sont localisées principalement sur les terres privées (cf. Fig.19).

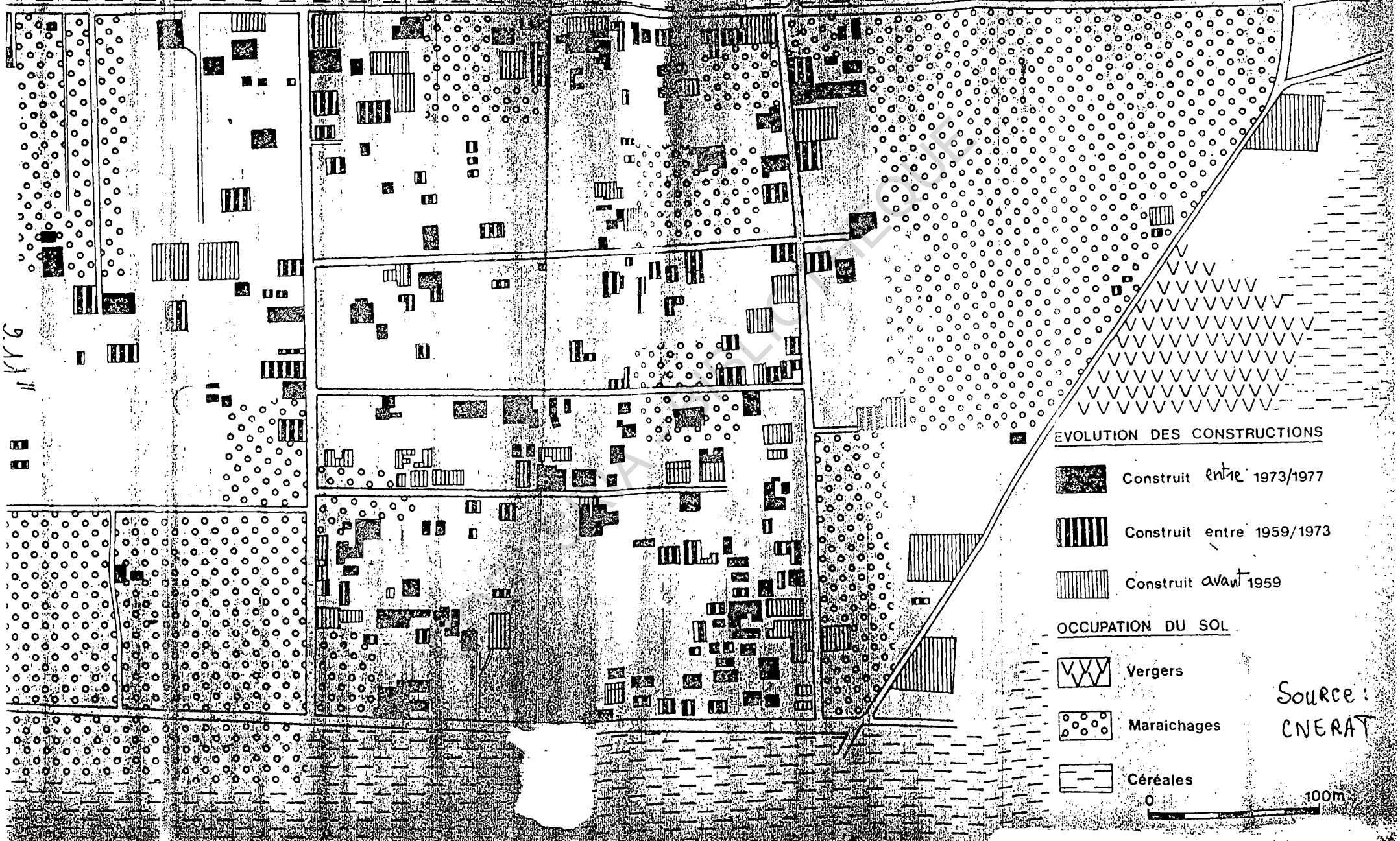
Une partie comporte un cadre bâti très dense, puis une autre, un cadre bâti de faible densité, puis une troisième catégorie qui reste affectée à l'activité agricole. Celle-ci semble connaître une amorce d'intensification si nous la jugeons par rapport à une présence de serres plastifiées sur la photo de 1984.

-Par ailleurs, la figure 21 qui suit est représentative de la dynamique spatiale propre au Douar Ouled Maâmar, durant la période 1959 à 1977.<sup>237</sup> (cf.Fig.21): le processus qui semble engagé est celui d'une densification simultanée de plusieurs

---

<sup>237</sup>cf. Collectif: B.SOUMAD, AOUAGUENA, M.BELKADI: Cas de Rouiba mémoire d'étude - In institut de géographie CNERAT Juin 1978. Ronéo in étude de restructuration régionale dans l'algérois. Juillet 1978 - p.115 à 117.

# EVOLUTION DES CONSTRUCTIONS ET OCCUPATION DU SOL



211

## EVOLUTION DES CONSTRUCTIONS

- Construit entre 1973/1977
- Construit entre 1959/1973
- Construit avant 1959

## OCCUPATION DU SOL

- Vergers
- Maraichages
- Céréales

Source: CNERAT

0 100m

parcelles agricoles en présence.

Les constructions réalisées durant la période 1973-77 traduisent par leur dominance, une accélération du phénomène de densification qui semble avoir été amorcé déjà, durant la période 1959-73.

### 1-c-L'action publique à travers l'établissement des plans d'urbanisme

Le territoire de Hraoua a fait l'objet d'études d'urbanisme engagées dans le cadre de 3 instruments qui se sont succédés: le POG en 1975,<sup>238</sup> où Aïn-Taya et Rouiba qui sont les communes "mères" de Hraoua, étaient englobées dans l'agglomération algéroise en tant qu'espace soumis aux prescriptions du POG.

Le PUD de Aïn-Taya<sup>239</sup> engagé en début de 1984, et qui englobait dans son analyse de l'état de fait la zone de Hraoua supposée faire partie de la zone d'influence d'Aïn-Taya. Et en dernier le PUP<sup>240</sup> - Plan d'Urbanisme Provisoire - engagé au début de l'année 1985: après mise en oeuvre du découpage administratif de 1984.

-La soumission aux prescriptions du POG, classait le territoire de la commune actuelle de Hraoua dans la catégorie des terrains agricoles à préserver impérativement"... tout terrain

---

<sup>238</sup>cf. COMEDOR: op.cita in revue d'aménagement et d'urbanisme n°2 - 7/76 carte intitulée : limites de l'agglomération d'Alger.

<sup>239</sup>cf. CNERU: Phase I du PUD de Aïn-Taya 1984 notamment la carte de délimitation de la zone d'étude.

<sup>240</sup>cf. CNERU: PUP de Hraoua - publié en 1986.

à vocation agricole est à sauvegarder jusqu'à l'aménagement conforme au plan; par contre, les investissements agricoles durables doivent en être exclus, la durée de leurs amortissements étant trop limitée".<sup>241</sup>

Les prescriptions du POG, visent la préservation des terres agricoles dont fait partie Hraoua, mais gèlent en même temps tout investissement ou valorisation de ces espaces.

-Quand au PUD d'Aïn-Taya, il ne soumet la zone de Hraoua à aucune prescription vu qu'elle a été exclue en cours d'élaboration de son champ d'étude.

-Mais le PUP de Hraoua publié en 1986, impose au territoire de nouvelles prescriptions qui classent les zones de localisation des agglomérations existantes en zones urbaines divisées en 5 secteurs urbains<sup>242</sup> tandis que le reste du territoire est supposé faire partie de la zone rurale sur laquelle les dispositions prévoient: "d'interdire toute construction non liée à la production agricole".<sup>243</sup>

Par ces règles, le PUP en tant que nouvel instrument visant la maîtrise de l'occupation du sol, reproduit à une échelle géographique plus restreinte, les mêmes défauts que le POG. Les deux instruments dessinent et désignent "l'image urbaine future", sans qu'ils ne disent comment la réaliser, et par quels

---

<sup>241</sup>cf.COMEDOR : POG : in revue op.cit. - p.49 à 50.

<sup>242</sup>cf.CNEAU : PUP Hraoua - Ronéo 1986 - Carte p.28.

<sup>243</sup>cf.CNEAU - Idem - p.20.

cheminements processuels y arriver.

1-d-L'action publique à travers l'application du découpage administratif de 1984

La logique introduite par le découpage administratif de 1984 a consisté à multiplier les unités de gestion locale par opération de fractionnement des territoires des anciennes communes. C'est pourquoi la commune actuelle de Hrsoua résulte de la division en plusieurs unités territoriales des anciennes communes de Aïn-Taya et de Rouiba (cf.Fig.13).

-L'objectif est celui d'accroître l'efficacité de l'administration par son rapprochement de l'administré. Par ce fait, les gestionnaires locaux sont supposés mieux y répondre.

Or, les modalités de réponses à ces besoins sont soumises à des textes réglementaires qui connaissent aujourd'hui un changement significatif particulier. En effet, la loi 81-09 du 04/07/1981 modifiant et complétant l'ordonnance n°67-24 du 18/01/1967 portant code communal, ainsi que la loi 81-02 du 14/02/1981 modifiant et complétant l'ordonnance 69-38 du 23/05/1969 portant code de la wilaya,<sup>244</sup> sont abrogés et remplacés par la loi n°90-08 du 07/04/1990 relatives à la commune et la loi 90-09 du

---

<sup>244</sup>cf.CNERU: Textes législatifs et réglementaires applicables à la gestion de l'espace urbain p.1 à 9 et 1 à 20.

-Les implications de ce changement réside à deux niveaux: d'abord dans "la philosophie" et la conception de l'aménagement de l'espace. Si dans le cadre de la première réglementation le territoire communal est conçu comme étant une unité de planification et de gestion spatiale où l'espace est considéré dans sa seule dimension d'espace "support", sur lequel les objectifs et projets du pouvoir central viennent s'inscrire. Le cadre de la nouvelle réglementation offre une toute autre conception du changement spatial. La commune est définie comme étant "le cadre d'expression de la démocratie locale....assise à la décentralisation et les lieux de participation des citoyens à la gestion des affaires publiques".<sup>246</sup>

De ce fait l'espace communal est pris en charge dans sa double dimension: de support et d'enjeu social à la fois.

L'espace communal devient le lieu où les objectifs de la planification centrale sont confrontés et mis en cohérence avec les acteurs de l'espace local.

D'autre part, au plan des instruments d'aménagement et de leur articulation: l'ancienne réglementation prévoyait deux types d'instruments à développement parallèle, en juxtaposition: les

---

<sup>245</sup>cf. J.O. n°15 d'Avril 1990 p.420 à 434 et 434 à 445.

<sup>246</sup>cf. Idem Loi relative à la commune - article 84.

instruments de planification économique et sociale à travers la série hiérarchique du plan national de développement, du plan de développement de Wilaya et du plan de développement local. Et par ailleurs, les instruments de planification spatiale que sont le plan d'aménagement de Wilaya, le plan d'aménagement communal et le plan d'urbanisme directeur (PUD) ou à défaut le plan d'urbanisme provisoire (PUP).<sup>247</sup>

Dans cette forme, les instruments de développement économique et sociale sont indépendants des instruments de développement spatiale qui sont réduits à des outils de constitution du fond des réserves foncières. Les risques d'incohérence entre les deux sont considérables. Tandis que la nouvelle réglementation impose d'autres types d'articulation entre eux : le plan de développement de la wilaya qui relève de la planification économique et sociale du pouvoir centrale, puis l'institution d'une banque de données au niveau wilaya, ensuite, le plan d'aménagement de la Wilaya défini par le pouvoir local ainsi que le plan de développement de la commune. Celui-ci est élaboré selon une préoccupation de cohérence à établir entre le plan de développement de la wilaya et les objectifs des plans d'aménagement du territoire à la fois.

Ces objectifs sont contenus dans le plan d'aménagement du territoire.<sup>248</sup>

---

<sup>247</sup>cf. Loi 81-09 et 81-02. op.cit.

<sup>248</sup>cf. Loi 90-08 et 90-09 op.cit.

En définitive, le plan de développement de la commune est l'instrument par lequel se concrétise l'articulation entre objectifs et moyens de développement économique et objectifs et moyens de développement spatial. Par cet aspect, la synthèse entre développement économique et développement spatial est opérée au plan des instruments réglementaires. En complément à cet instrument nous retrouvons les instruments spécifiques aux agglomérations localisées dans chaque commune: le plan directeur d'aménagement et d'urbanisme (PDAU) et le plan d'occupation des sols (POS),<sup>249</sup> qui sont les instruments d'urbanisme.

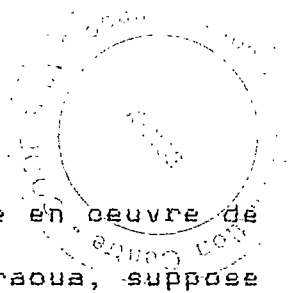
Dans ce contexte, la commune de Hraoua, se trouve à ce stade sans l'effet de la première forme de réglementation. La commune dispose en effet du PUD depuis 1986 et le nouveau cycle de prélèvement des terres agricoles est de nouveau engagé par la décision de faire du secteur 1,<sup>250</sup> situé entre l'agglomération de Hraoua et le douar Ouled Maâmar, un secteur de localisation des équipements et d'infrastructures de liaisons urbaines nécessaires au développement de la commune. Par ce fait, la commune actuelle de Hraoua en utilisant les instruments ainsi réalisés, contribue à accentuer le phénomène d'urbanisation en forme dispersée et réduit donc les chances d'une concrétisation d'un aménagement

---

<sup>249</sup>cf. Loi 90-08 op.citee article 90 et Loi relative à l'aménagement et l'urbanisme: article.

<sup>250</sup>cf. CNERU : Etudes d'aménagement de détail de Hraoua - Ronéo 1988.





urbain en accord avec l'aménagement rural.

Il nous importe de noter, par ailleurs, que la mise en œuvre de la nouvelle réglementation sur la commune de Hraoua, suppose l'engagement d'un plan de développement de la commune en cohérence avec le plan de développement, et le plan d'aménagement de la Wilaya de Boumerdès (PAW).

A l'intérieur de ce plan de développement de la commune devrait s'inscrire le PDAU et les POS liés aux agglomérations en présence.

Les différents instruments devant être ainsi élaborés vont constituer des outils qui impliquent l'intervention d'un pouvoir central et un rapport de négociation avec le pouvoir local. Mais les chances d'aboutissement de ces négociations ne pourraient se réaliser que si les deux partenaires: (pouvoir central et pouvoir local) s'accordent sur un projet de société commun<sup>251</sup> qui aujourd'hui représente dans la pratique politique un objet d'enjeux considérables.

### III-2-Ouled Slama: Un type de conurbation le long d'une voie routière

#### 2-a-Approche descriptive

La commune de Ouled Slama est une zone territoriale située dans sa partie Nord sur la plaine de la Mitidja centrale, et dans sa

---

<sup>251</sup>cf. EL-KENZ - Au fil de la crise.

partie Sud sur les monts et piémonts de l'Atlas blidéen. La figure 22 qui suit, donne la configuration de la commune dont les 2/3 de son territoire est constitué d'un site montagneux. Le reste du territoire situé au Nord, site relativement plat, de plaine et de bas piémonts où sont localisées les différentes agglomérations de cette commune. Par leur situation de part et d'autre de la RN 29, elles constituent une zone de conurbation avec l'Ouest: l'agglomération de Bougara (ex.Rovigo) et à l'Est l'agglomération de l'Arba. Par cet aspect, les agglomérations de Ouled Slama s'inscrivent dans la tendance d'urbanisation des piémonts, préconisée par le POG.<sup>252</sup> (cf.Fig.8) Signalons par ailleurs, la présence d'une autre infrastructure de liaison: le chemin de Wilaya qui lie Ouled Slama à la N.4. Il est situé au Nord de la commune mais ne semble pas attirer l'urbanisation.

Celle-ci semble au contraire se polariser plus au sud autour de la RN 29 où sont localisées de grandes enclaves territoriales relevant de la propriété privée (cf.Fig.22). Signalons que le niveau de peuplement atteint, est de 16.750 habitants au recensement de 1987.

#### 2-b-La dynamique spatiale due à l'action privée spontanée sur la commune de Ouled Slama





Cette dynamique ressort de la figure 23 qui suit. Elle montre des zones d'intensification du cadre bâti situées plus fréquemment au

<sup>252</sup>cf.COMEDOR - POG op.cité.



BIBLIOTHEQUE

ECH: 1/25 000

-  LIMITE COMMUNALE
-  TERRAIN PRIVE NON BATI
-  TERRAIN PRIVE AVEC CADRE BATI PEU DENSE
-  TERRAIN PRIVE AVEC CADRE BATI DENSE

p 2201

Douar Oumalou

Douar Moudou

Douar el-Mekhamis

Station Forestiere  
Laboratoire de Melior  
Reserve Biologique

OJEBEL

KICHNITA

Asmar

Douar el Mekhamis

Douar el Anver

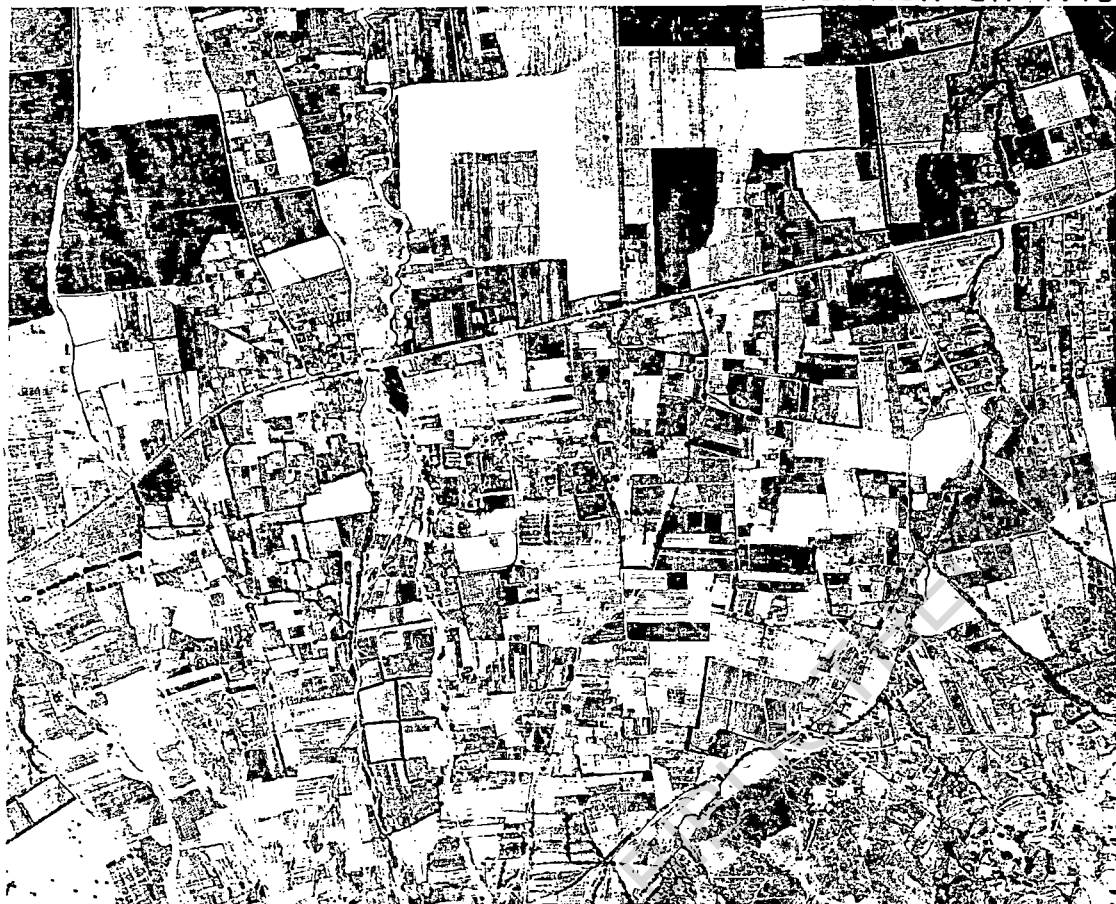
Garaf

Douar el Anver



# EVOLUTION DU CADRE BATI DANS LA COMMUNE DE OULED SLAMA

LA SITUATION EN 1973



LA SITUATION EN 1983

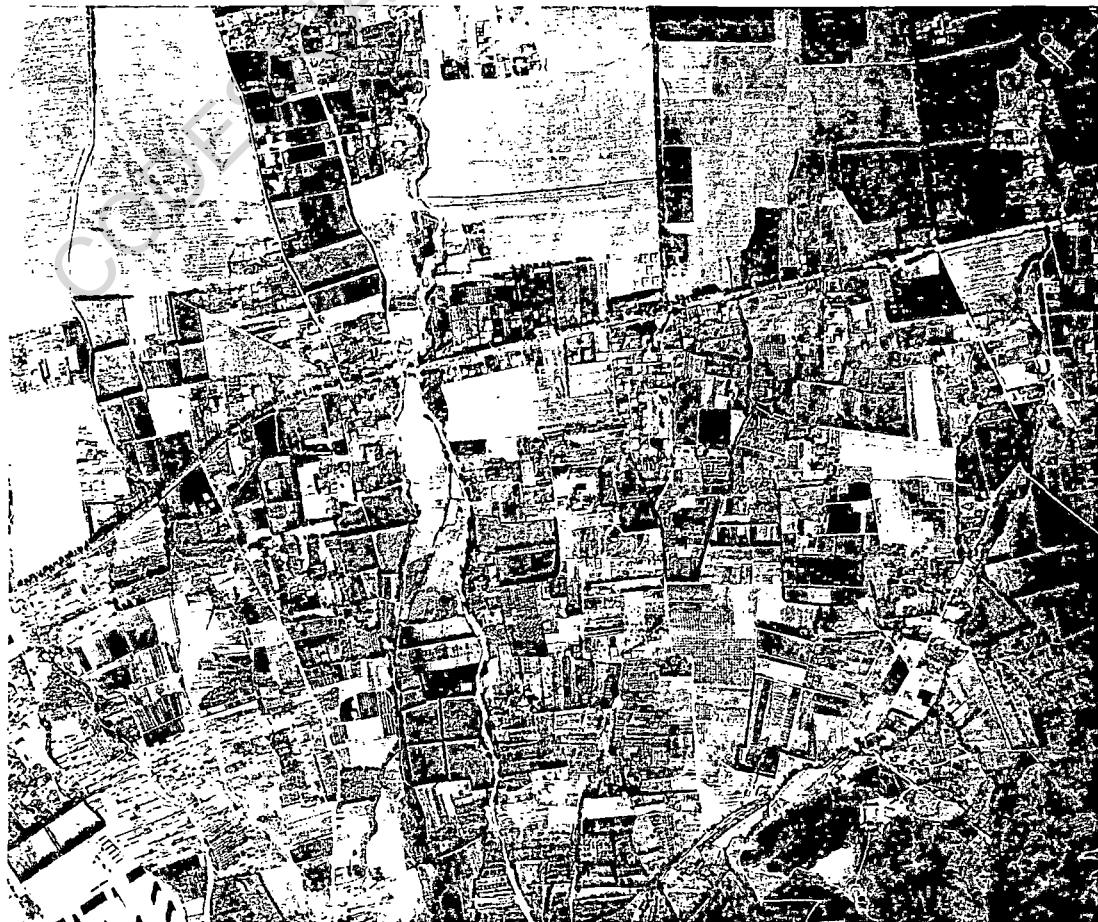
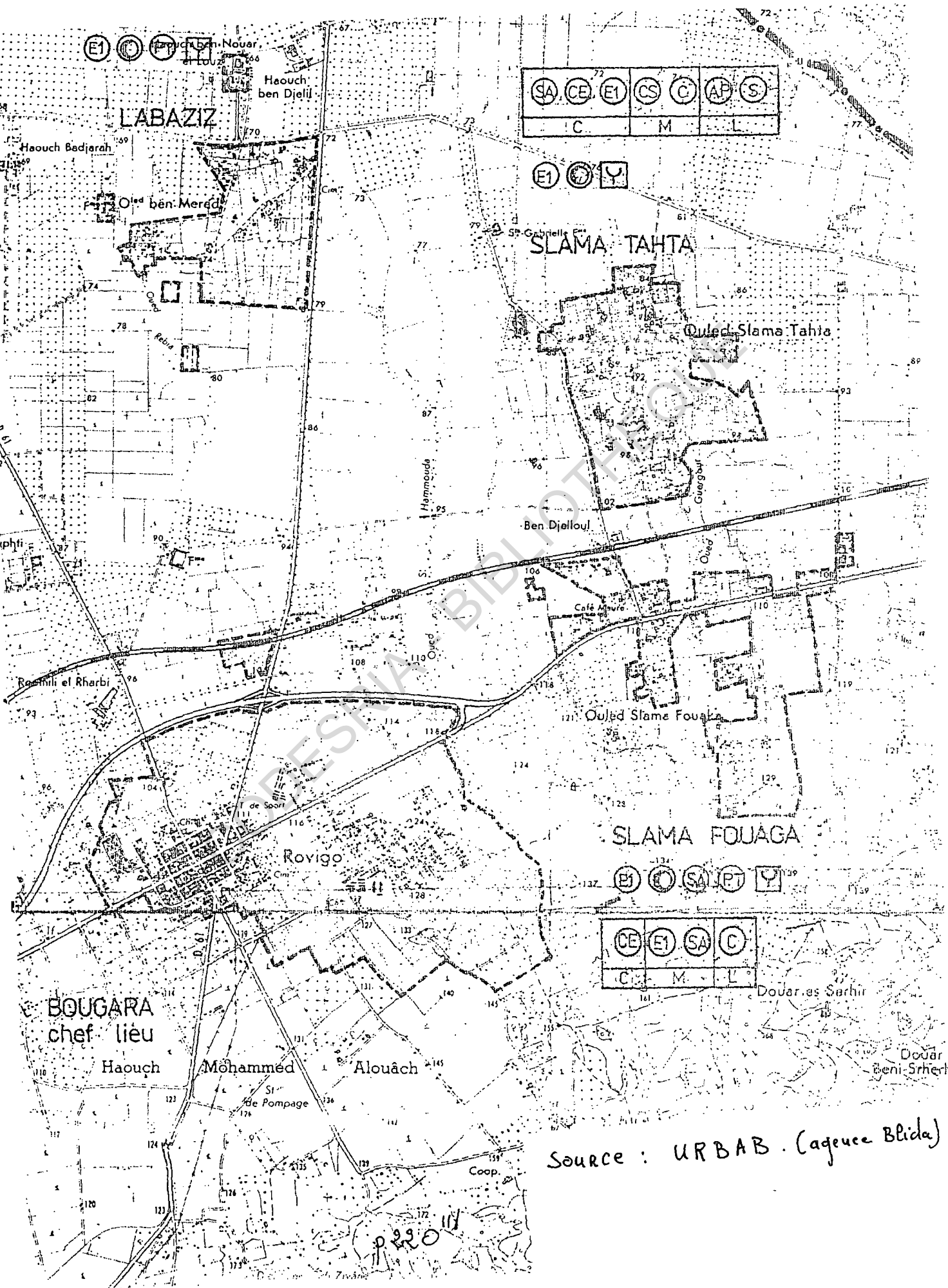


Fig 2L1 : Les prescriptions du PUD de Bougara sur le territoire de la commune de Guled Slama



Source : URBAB. (agence Blida)

Nord Est, et au Nord Ouest de la commune, mais les zones privées situées de part et d'autre de la R.N.29 et localisées à l'Ouest, connaissent un processus nouveau d'urbanisation selon une densité qui reste relativement faible.

La dynamique spatiale engagée est du type dispersée, mais semble amorcer un processus d'articulation physique autour de la RN 29. Dans ce cadre, le nombre d'agglomérations identifiées par le recensement de 1987 est de 6. Il concerne Ouled-Slama qui est classée agglomération chef-lieu (ACL) Hamoul, Ouled-Slama Soufla, Ben Omar, El Mostaqbel et Remli qui sont classées agglomérations secondaires et dont la population varie entre 4.200 et 1.052.<sup>253</sup>

#### 2-c-L'action publique à travers les instruments d'urbanisme

Cette action a été engagée par le plan d'urbanisme directeur établi sur l'ancienne commune de Bougara, en 1981.<sup>254</sup> Dans ce cadre le territoire de la commune actuelle de Ouled-Slama avait été soumis à des prescriptions qui la classaient dans la catégorie de zones rurales à préserver de l'urbanisation. Seules les agglomérations de Ouled-Slama Tahta et Ouled-Slama Fouaga sont délimitées en tant qu'agglomérations secondaires nécessitant "l'injection" de quelques équipements publics à localiser à l'intérieur du tissu de ces agglomérations. Le reste des agglomérations est tout à fait ignoré (cf.Fig.24).

---

<sup>253</sup>cf.ONS - Données par agglomération rect.1987.

<sup>254</sup>cf.URBAB : -Bureau d'Etudes d'Urbanisme de la région de Blida-PUD de Bougara - Ronéo - 1981.

Les délimitations ainsi observées, sélectionnent une partie du développement spatial pour l'englober dans des zones dites agglomérations secondaires et excluent d'autres zones qui vont se retrouver arbitrairement en zone agricole soumise à une règle de construction restrictive limitée aux seules constructions liées à l'exploitation agricole. Mais l'intervention en 1984 du découpage administratif va générer une nouvelle logique: celle relative à une nécessité d'établir un plan d'urbanisme spécifique au territoire de cette commune.

Or nos recherches auprès de la DIE (Direction des Infrastructures et des Equipements) de Blida nous ont permis de constater qu'aucun plan n'a été engagé en étude pour cette commune.

#### 2-d-L'action publique liée à l'application du découpage administratif de 1984

Comme l'indique la figure 18 précédente, la commune de Ouled-Slama est issue de l'ancienne commune de Bougara, par prélèvement de sa partie Nord-est. A ce titre elle fait l'objet d'une promotion administrative qui lui donne droit à une autonomie de gestion de son espace. D'où la nécessité de disposer de plans d'urbanisme en conformité avec la réglementation en vigueur.<sup>255</sup>

---

<sup>255</sup>cf. Loi 81-09 portant code communal et loi 81-02 portant code de la Wilaya - op.cit. es in infra.



### III-3-Ouled-Chebel: une forme d'urbanisation dispersée sur de grandes enclaves territoriales privées

#### 3-a-Approche descriptive

La figure n°2 5 qui suit donne la configuration de la commune de Ouled Chebel dont le site géographique est constitué entièrement par une zone de plaine appartenant à la Mitidja centrale, dans le prolongement immédiat du versant Sud du Sahel. Cette commune est traversée au Nord-est vers le Sud-ouest par la voie ferrée qui relie l'agglomération algéroise à l'agglomération de Blida. Elle reste par contre à l'écart du tracé de voie auto-routière reliant les deux grandes villes d'Alger et de Blida (cf.Fig.n°17).

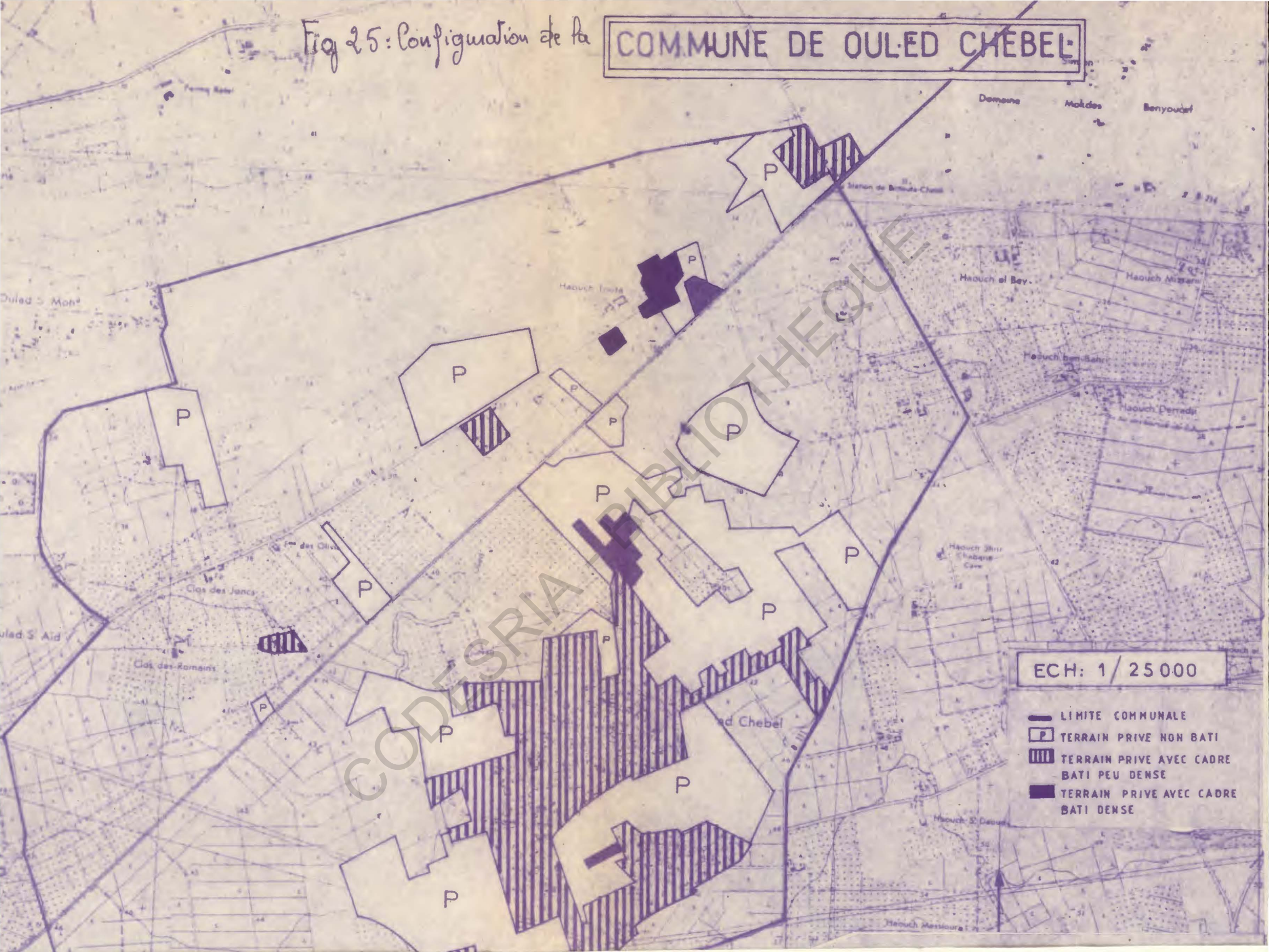
-Les caractéristiques particulières sont la présence de plusieurs grandes enclaves territoriales relevant du statut juridique privé. La plus grande partie de ces enclaves est située au Nord et Nord-est de la commune, selon une étendue quasi continue, mais complètement dépourvue de voirie.

Seuls les chemins de pistes agricoles rendent accessibles les différentes constructions en présence. Sur cet ensemble de terrains privés, la partie centrale représente le lieu de localisation d'une urbanisation de densité relativement faible (cf.Fig n°25).

Les 4 zones de forte densité sont de petites étendues et sont dispersées dans le territoire communal.

Fig 25: Configuration de la

# COMMUNE DE OULED CHEBEL



-La population est 11.921 selon le recensement de 1987,<sup>256</sup> et se distribue selon 4 agglomérations: Ouled Chebel classée agglomération chef lieu, cité Charkia et M'Hamadia classée agglomérations secondaires.<sup>257</sup>

### 3-b-La dynamique spatiale liée à l'action privée spontanée

Cette dynamique ressort de la figure n°26 qui suit.

La comparaison entre la situation de 1972 avec celle de 1983 permet d'identifier une forte progression du cadre bâti qui s'est effectué principalement par densification des noyaux agglomérés existants. Mais comme originairement, ces noyaux se localisaient de façon très dispersée, les formes spatiales résultantes sont du type éparpillé, sans articulation autour d'une voie particulière.

Ces formes sont ainsi représentatives de ce que les géographes appellent "des nébuleuses" urbaines dont le traitement va dépendre de la logique de l'action publique liée aux instruments d'urbanisme.

### 3-c-L'action publique à travers les instruments d'urbanisme

-Le territoire de cette commune est soumis aux prescriptions du PUD de Ouled Chebel établi en 1985.<sup>258</sup>

---

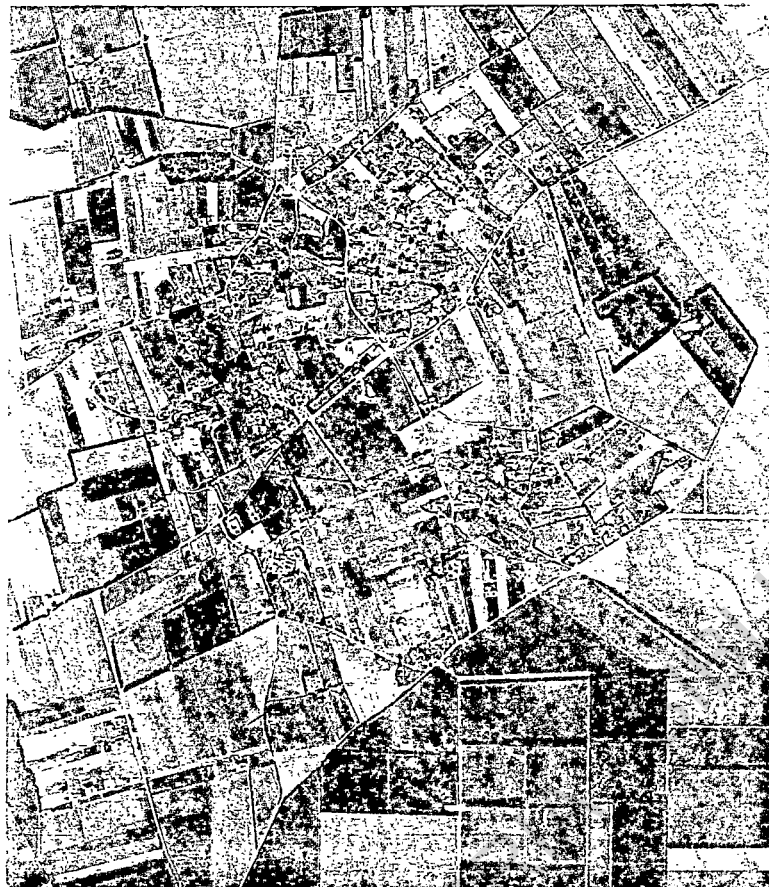
<sup>256</sup>cf.ONS - Données par agglomération 1987 - op.cit. - p.45.

<sup>257</sup>cf. Idem p.45.

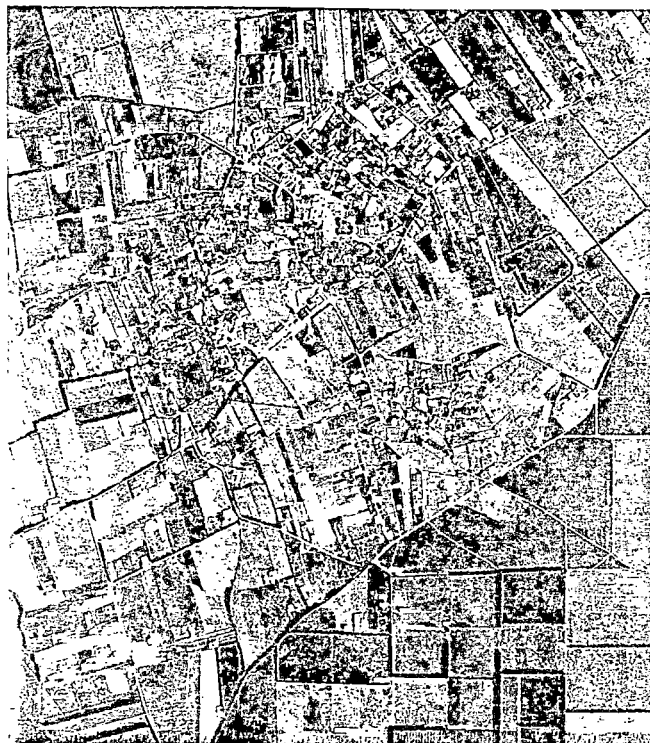
<sup>258</sup>cf.URBAB / PUD Birtouta carte n°1 1/10.000 - ronéo - 1985.

# EVOLUTION DU CADRE BATI DANS LA COMMUNE DE OULED CHEBEL

LA SITUATION EN 1972



LA SITUATION EN 1983



Il classe le territoire de cette commune selon 4 types de zones: la zone naturelle agricole (ZNA), 3 zones d'habitat spontané (ZHS) et 2 zones urbaines (ZU) à promouvoir au rang d'agglomération urbaine par injection d'un centre d'habitat collectif accompagné d'équipements publics.<sup>259</sup>

-Signalons par ailleurs que cette commune a fait l'objet d'étude d'aménagement à titre de test spécifique aux zones agricoles.<sup>260</sup>

Dans ce cadre les formes spatiales projetées sont justifiées par les possibilités de mise en oeuvre d'un système d'assainissement performant et efficace, mais concilié avec un principe de préservation/valorisation du monde rural. Contrairement au PUD, ce modèle d'aménagement tente de respecter la spécificité rurale de la commune. En effet, l'extension du cadre bâti futur ne se fait pas suivant le principe du PUD qui procède par intégration de grandes zones (par phagocytoses), autour d'un point central arbitrairement identifié,<sup>261</sup> mais par développement linéaire le long des voies existantes et localisant déjà des constructions (cf. Fig. 27.)

---

<sup>259</sup>cf.URBAB : PUD Birtouta - phase IV - Ronéo Juillet 1985 - P.6 et p.22.

<sup>260</sup>cf.ANAT: Modèle d'aménagement spatial pour la plaine de la Mitidja et schéma d'aménagement pour une commune rurale: le cas de Ouled-Chebel - ronéo Novembre 1987.

<sup>261</sup>cf.ANAT : Idem.

Fig 27 : Schema d'Aménagement spatial  
de la Commune de Gulod Chébé



Source : A.N.A.T

Par cet aspect le modèle proposé à travers le deuxième schéma (ANAT) est innovateur, car il n'exige pas une mutation artificielle vers le monde urbain. Il respecte la spécificité rurale et agricole de la commune et tente une organisation d'un espace rural.

Mais ses limites résident dans le fait que seule la dimension de l'espace/support est prise en compte, au détriment des autres dimensions. Il importe d'ailleurs de remarquer que ce schéma n'a pas connu de prolongement réglementaire et ne soumet pas le territoire de la commune de Ouled Chebel à des prescriptions particulières.

### 3-d-L'action publique liée au découpage administratif (1984)

-Ouled Chebel est une commune issue de la commune "mère" de Birtouta (cf.Fig 18). C'est pourquoi le PUD qui à l'origine avait été établi pour l'ensemble de l'ancienne commune de Birtouta, est modifié en cours d'étude pour devenir un plan intercommunal adapté à la nouvelle situation résultant du découpage de 1984.<sup>222</sup>

---

<sup>222</sup>cf.URBAB : PUD Birtouta - Phase IV - Ronéo Juillet 1988.  
P.6 et p.22.

### III-4-Benkhellil : Une urbanisation dense mais éparpillée selon trois agglomérations

#### 4-a-Approche descriptive

La figure n°20 qui suit présente la commune de Benkhellil. Elle se localise complètement sur un site de plaine au Mitidja centrale. Ses caractéristiques principales sont :

-La présence de zones hydromorphes situées au Nord de la commune et qui sont impropres à une mise en valeur en irrigué.<sup>203</sup>

-La présence de trois voies routières: le chemin de Wilaya 112 au Nord de la commune, le chemin de wilaya 110 traversant la commune en son centre, et orienté du Sud Est vers le Nord Ouest de la commune, et la route nationale 4 située au Sud et traversant la commune d'Est en Ouest.

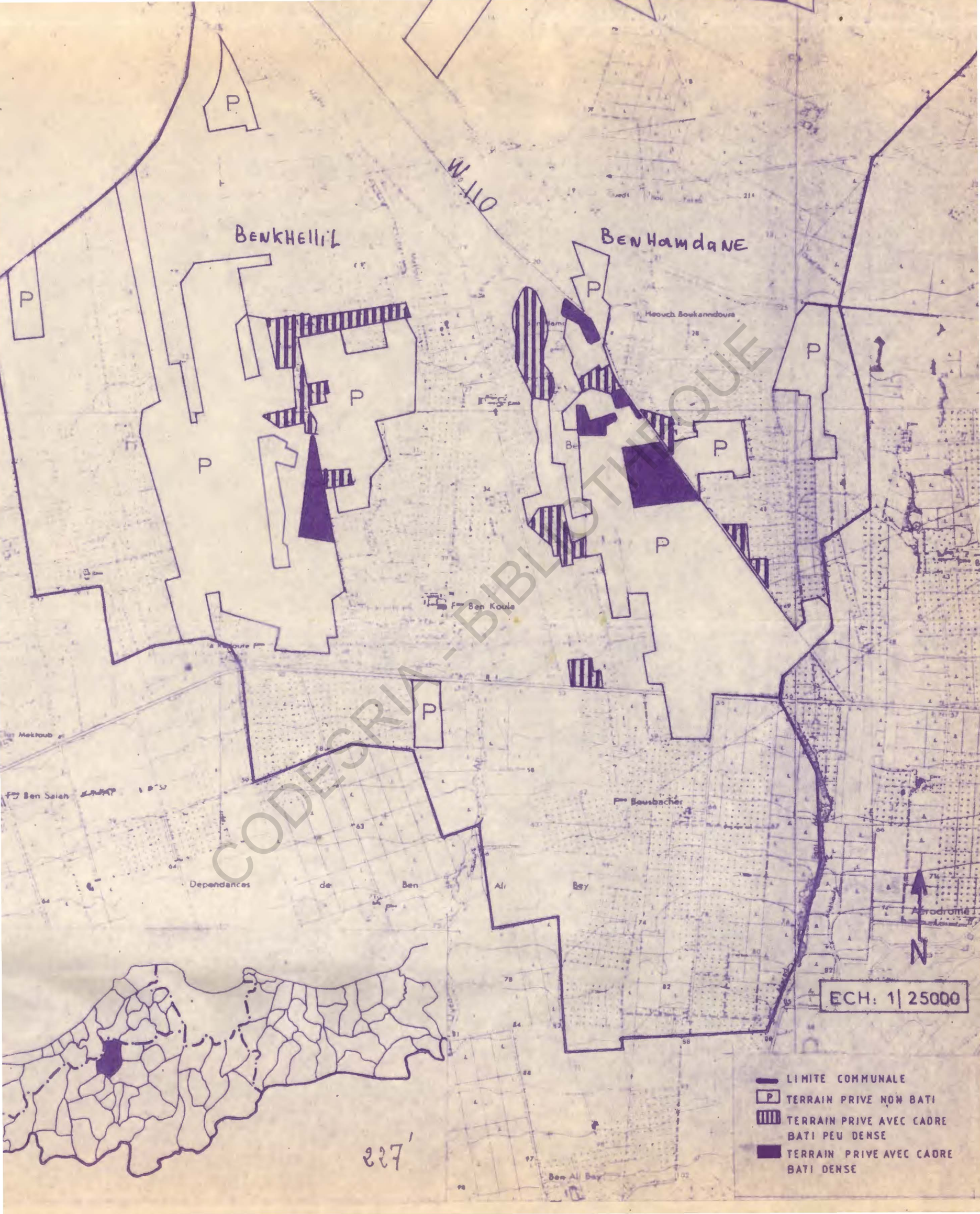
-La présence de trois agglomérations dispersées sur le territoire communal : celle de Benchabane localisée au Nord-Est. Celle de Benhamdane au Sud-Est. Et celle de Benkhellil au Sud-ouest, au même niveau que Benhamdane. Signalons que Benchabane est développé autour du chemin de Wilaya 112 tandis que Benhamdane, autour du chemin de wilaya 110. Alors que Benkhellil ne bénéficie d'aucune proximité de voie.

-La présence de deux "villages socialistes" greffés : l'un sur l'agglomération de Benkhellil et l'autre sur celle de Ben-

---

<sup>203</sup>cf. ANAT : Etude op.cit. - Rapport recommandations par communes  
Ronéo Juillet 1985 - p.124.





BENKHEILIL

BEN HAMDANE

W. 110

Hicouch Boukannadours

F. Ben Koule

F. Bousbacher

Dependances

de





Ben

Ali

Bay

Aerodrome

ECH: 1 | 25000

-  LIMITE COMMUNALE
-  TERRAIN PRIVE NON BATI
-  TERRAIN PRIVE AVEC CADRE BATI PEU DENSE
-  TERRAIN PRIVE AVEC CADRE BATI DENSE

227'

hamdane.

-La présence de 3 grandes enclaves territoriales relevant de la propriété privée, sur une partie desquelles sont localisées les 3 agglomérations désignées ci-dessus. Par ailleurs, subsistent 5 enclaves de propriété privée de taille moyenne ou petite, mais ne comportant aucune "urbanisation".

-La population que concentre la commune est de 14.739 selon les données du recensement de 1987,<sup>254</sup> et se répartie principalement autour des 3 agglomérations en présence où celle de Benkhellil est classée agglomération chef-lieu.

#### 4-b-La dynamique spatiale observé sur la commune

Dans ce cas de commune, nous avons observé une dynamique spatiale due à l'action des 2 types d'initiatives: l'initiative privée qui a développée l'habitat spontané sur les enclaves privées, et l'initiative publique qui a développé les 2 villages socialistes mentionnés ci-dessus (cf. Fig. 29 et 30).

Les formes spatiales qui ont résultées diffèrent par le fait que les "villages socialistes" produisent une urbanisation du type compacte sur des parcelles sélectionnées. Alors que l'habitat spontané se développe en forme discontinue le long des voies existantes en affectant plusieurs parcelles à la fois.

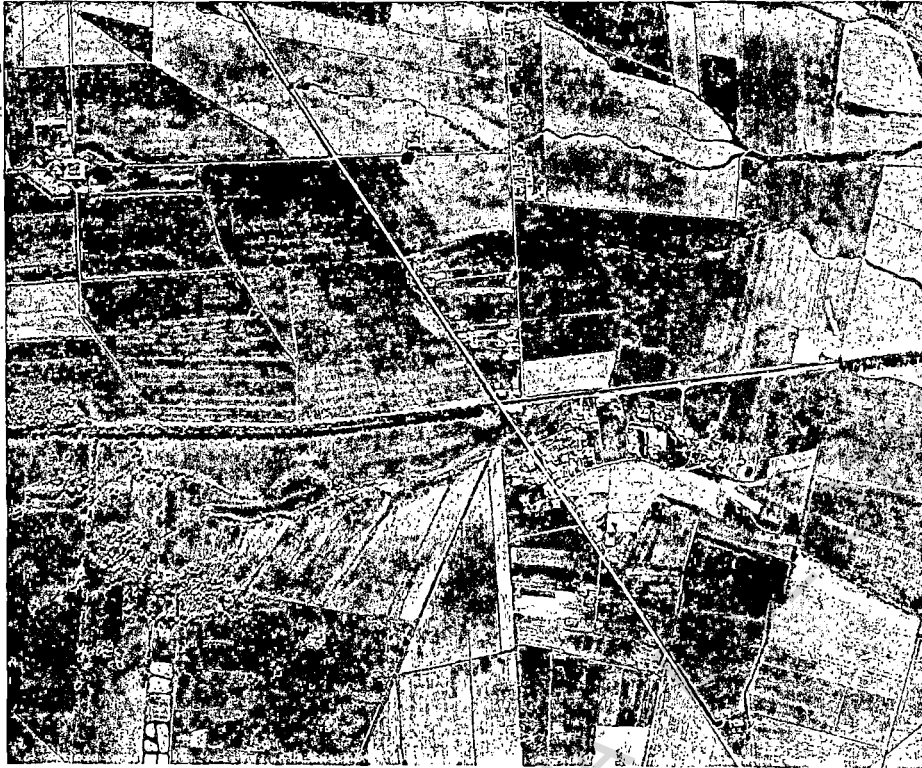
Les logiques d'occupation du sol diffèrent et sont commandées par les processus d'appropriation des sols. Si l'action publique

---

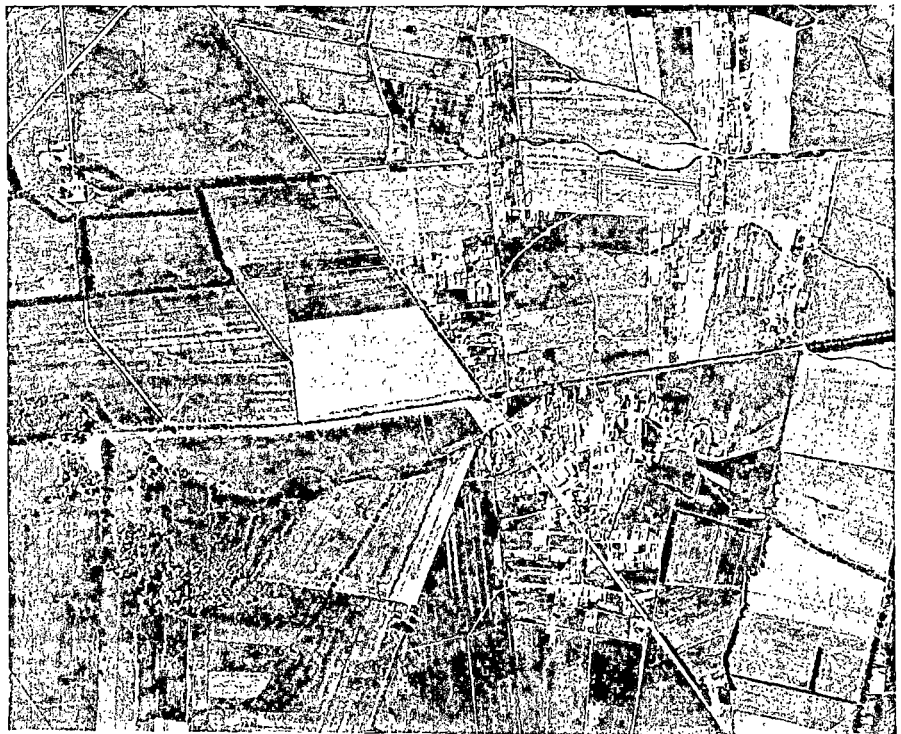
<sup>254</sup>cf.ONS - Donnée par agglomérations - op.cit\* p.46.

# EVOLUTION DU CADRE BATI DANS LA COMMUNE DE BENKHELLIL AGGLOMERATION DE BENCHAABANE

LA SITUATION EN 1972



LA SITUATION EN 1984

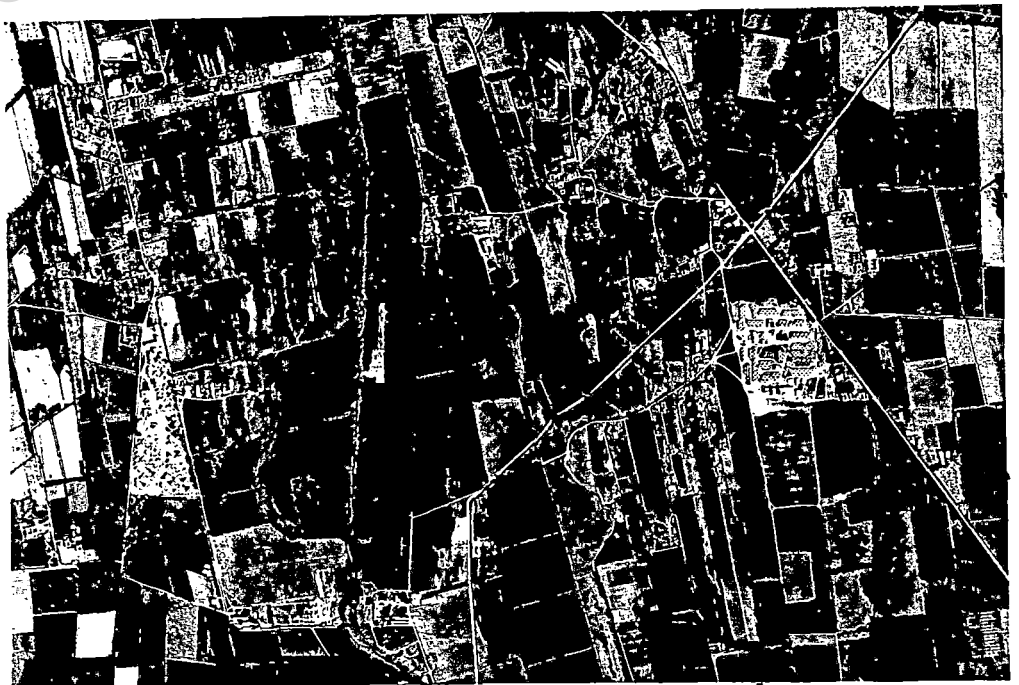


# EVOLUTION DU CADRE BATI DANS LA COMMUNE DE BENKHELLIL AGGLOMERATION DE BENKHELLIL ET BENHAMDANE

LA SITUATION EN 1972



LA SITUATION EN 1984



est en mesure de s'approprier d'une grande parcelle pour y implanter un projet d'habitat, l'action privée progresse par opération ponctuelle.

L'examen de la fig.30 qui met en évidence la dynamique spatiale relative aux agglomérations de Benkhellil et de Benhamdane, fait apparaître le cadre bâti des villages socialistes comme étant une évolution "plus spectaculaire" que celle qui est due à l'action privée dont les effets restent plutôt discrets. Par contre, l'examen de la fig.29 qui présente le cas de l'agglomération de Benchabane au Nord de la commune, fait apparaître une dynamique d'évolution d'un cadre bâti privé des plus "spectaculaires". Dans ce cas le phénomène de construction a été accéléré sur les deux triangles des noyaux préexistants mais aussi sur une grande enclave originellement vide, au Nord Est de la commune.

#### 4-c-L'action publique due aux instruments d'urbanisme

Le territoire de cette commune devait théoriquement être soumis à une réglementation découlant du PUD de l'ancienne commune de Boufarik,<sup>265</sup> où la partie de la commune actuelle de Benkhellil devait probablement être classée en zone naturelle à préserver de l'urbanisation. De ce fait le contrôle de l'occupation du sol n'a pas dû se faire. mais ceci n'est qu'une supposition.

---

<sup>265</sup>cf. SARTHU - Société Algérienne d'Engineering et d'Urbanisme - Ronéo 1975.

En réalité, lors de notre enquête auprès de la D.I.E. nous n'avons pu accéder au PUD de Boufarik que d'une façon partielle: seule la phase I nous a été remise. Son contenu global se limite à une analyse de l'état de fait géophysique et socio-économique. Aucun autre document réglementaire ne semble avoir été produit spécifiquement pour le territoire de la commune de Benkhellil.

#### 4-d-L'action publique due au découpage administratif

Cette action est engagée par la décision de diviser l'ancienne commune de Boufarik, et d'en détacher la partie Ouest du territoire (cf.Fig.18) pour la promouvoir en tant que territoire communal jouissant donc d'une autonomie de développement et de gestion dans le cadre général de la Wilaya de Blida.

### III-5-Beni Tamou: Une forme d'urbanisation compacte sur des terres privées à haute valeur agricole.

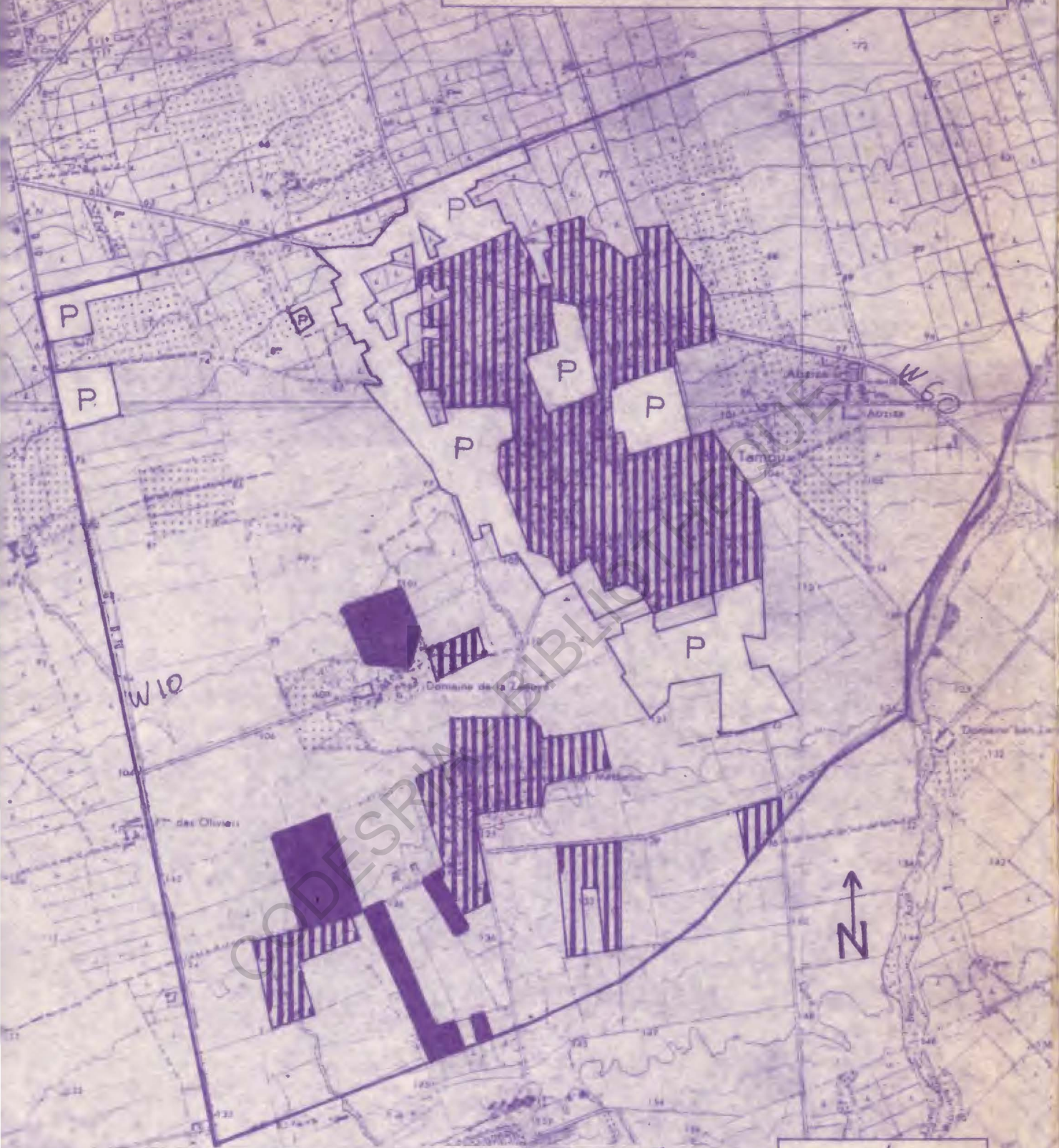
#### S-a-Approche descriptive

La configuration de la commune de Beni-Tamou apparaît dans la figure 34 qui suit. Elle montre que le territoire de l'ensemble de la commune est homogène et se situe sur la plaine de la Mitidja centrale, dans un espace médian, entre l'agglomération de Blida et celle de Qued-El-Alleug.

Cette commune se caractérise par 3 voies principales localisées sur son territoire. Le chemin de wilaya n°10 qui limite la commune dans sa partie Ouest et qui lie l'agglomération de Blida à celle de Qued-El-Alleug. Puis le chemin de Wilaya n°60 orienté

Fig 31. Configuration de la

COMMUNE DE BENI TAMOU



ECH: 1/25000

- LIMITE COMMUNALE
- P TERRAIN PRIVE NON BATI
- ▨ TERRAIN PRIVE AVEC CADRE BATI PEU DENSE
- ▤ TERRAIN PRIVE AVEC CADRE BATI DENSE

Source : ANAT



230'

d'Est en Ouest, au Nord de la commune et qui relie l'agglomération de Béni-Mered à celle de Oued-El-Alleug. Et la voie orientée Nord/sud et traversant la commune dans sa partie Est, reliant Blida à la zone Nord de la commune de Beni-Tamou (cf. Fig. 31).

La deuxième caractéristique réside en une présence relativement importante de parcelles de terres relevant du statut privé. La plus grande d'entre-elles, est localisée au centre physique de la commune et localise en grande partie une zone d'agglomérations du cadre bâti. Les parcelles privées de taille plus modeste se trouvent situées plus au Sud-ouest selon des formes d'agglomérations plus dispersées. La commune localise deux agglomérations: celle de Béni-Tamou au centre et celle de Zaouiet Sidi Medjeur au Sud-ouest. Le niveau de peuplement atteint par la commune en 1987 est de 14.720 dont 13.396 (91,01%) représente la population agglomérée.<sup>266</sup>

Bien que centrée sur des terres privées, la commune de Béni-Tamou présente une forme d'urbanisation relativement compacte mais d'une densité qui reste souvent relativement faible.

#### 5-b-La dynamique spatiale observée entre 1972 et 1984

Cette dynamique ressort de la figure 32 qui suit. Elle montre que "la poussée urbaine" s'est effectuée par densification des

---

<sup>266</sup>cf. ONS - Résultats par agglomérations - Document n°13 op.cit.  
p.48



espaces agglomérés préexistants mais aussi par ouverture nouvelle de plusieurs parcelles agricoles à la fois.

5 parcelles au niveau de l'agglomération de Béni-Tamou et 4 parcelles au niveau de Zouiet Sidi Medjbeur. Cette ouverture s'est réalisée principalement tout le long des axes de circulation routière en présence (cf. Fig. 32).

#### 5-c-L'action publique liée aux instruments d'urbanisme

Nos recherches auprès des services de la Wilaya de Blida ne nous ont permis d'identifier aucun instrument établi régissant l'occupation du sol relative à cette commune.

Signalons toutefois que lors de notre enquête réalisée sur cette commune, nous avons constaté que les techniciens de l'urbanisme se referaient à un schéma de lotissement pour traiter les dossiers de régularisation de l'habitat illicite.

Cette partie du territoire semble avoir été complètement "oubliée" par l'action publique à travers l'urbanisme. Est-ce un oubli réel ou s'agit-il d'une omission provoquée?

A notre sens, ce vide instrumental constaté représente une conséquence d'un classement probable de cette zone, dans le cadre du PUD de Qued-El-Alleug dans la catégorie "agricole à préserver de l'urbanisation" ce qui a constitué une prescription en contradiction avec les intérêts du moment des propriétaires fonciers en présence. D'où le manque d'intérêt du pouvoir local à l'établissement d'un quelconque instrument d'urbanisme.

# EVOLUTION DU CADRE BATI DANS LA COMMUNE DE BENI TAMOU

LA SITUATION EN 1972



LA SITUATION EN 1984



#### S-d-L'action publique liée au découpage administratif

Elle a consisté en une décision de promouvoir la partie Sud-est de l'ancienne commune de Qued-El-Alleug en commune nouvelle de Béni-Tamou (cf. Fig. 18 précédente). Dans ce cadre, elle dispose d'une autonomie administrative lui conférant le droit de se doter d'instruments d'urbanisme spécifiques.

En définitive, nous remarquerons que les prescriptions concernant les territoires de ces communes nouvelles, devaient être issues de trois types d'instruments d'urbanisme.

-Avant 1984, ces prescriptions devaient être dans le cadre de l'établissement du PUD de l'agglomération - Chef-lieu de la "commune mère".

-De 1984 à 1991: elles devaient l'être dans le cadre d'un P.U.D. (formule contrat type) spécifique à leur territoire.

Depuis 1991. Elles doivent résulter de l'établissement d'un PDAU/PDS spécifique à leur territoire.

Or en pratique, nous avons remarqué que seule Hraoua et Ouled Chebel ont fait l'objet d'une élaboration de PUD (formule contrat type ou autre).

Quant à Benkhellil, Ouled Slama et Béni Tamou, elles ne semblent avoir connues aucune amorce d'études en urbanisme.

En résumé de ce chapitre nous pouvons dégager à partir de l'observation au niveau local des 5 communes sélectionnées 6 résultats significatifs pour notre recherche.

1) L'évolution du cadre bâti s'est effectué principalement durant la période 1972/84 (11 à 12 ans) à l'exception de Hrsoua et de Ouled Slama où ce développement semble avoir été amorcé durant une période antérieure aux années 1970. Cela ne s'explique-t'il pas par la présence de ces deux communes à proximité du foyer d'emplois que représente la zone industrielle de Rouiba-Réghaia?

2) La dynamique spatiale observée est contemporaine d'un relatif déclin de l'activité agricole constaté à travers deux indicateurs significatifs:

- l'importance des terres nues en sec attestant d'une relative sous exploitation des potentialités en présence.

- la faible part des occupés agricoles observée sur chaque commune en rapport avec la part des autres occupés en 1987.

3) Les formes d'occupation du sol se sont révélées très différenciées d'une commune à l'autre. Elles résultent en effet, de l'action différenciée de 4 facteurs identifiés.

- la morphologie du site,

- la forme du réseau viaire en présence,

- la situation et la forme du parcellaire des terres privées de localisation,

- le rythme selon lequel se développe le cadre bâti: soit par extension des noyaux préexistants, soit par densification lente de plusieurs parcelles à la fois, soit par densification rapide de une ou plusieurs parcelles ouvertes simultanément à l'urbanisation.

4) La dynamique spatiale observée, s'est effectuée principalement sur des terres agricoles de statut juridique privé mais nous avons néanmoins constaté deux cas de développement sur des terres relevant de l'ex-secteur socialiste agricole: il s'agit de deux villages "socialistes" localisés dans la commune de Benkhellil.

Pour ce qui est de la mutation des terres privées agricoles, elle apparaît comme étant le résultat de l'implication de différents acteurs privés dans le processus de production spatiale sur des terres qui dans tous les cas, ont été classées "terres agricoles à préserver", par les différents instruments d'urbanisme qui se sont succédés sur les territoires observés: "ces règles spatiales sont vécues et utilisées très inégalement par les acteurs sociaux, subies par les uns, intégrées par les autres dans leur stratégie: leur connaissance confère un pouvoir social, leur élaboration et leur application suscitent des contre-pouvoirs".<sup>267</sup>

L'action privée se situe donc en réponse aux prescriptions imposées par les PUD et PUP qui constituent la première

---

<sup>267</sup>cf. ME. CHASSAGNE : Les effets de la planification spatiale sur les activités rurales, in document du CIEU n°9, la production de l'espace péri-urbain - Université de Toulouse - 1982. p.59.

nisme.<sup>269</sup>

De ce fait, schémas urbains et pratiques réelles de production spatiale sont en contradiction et les instruments produits se sont avérés inopérants du point de vue de la maîtrise de l'occupation du sol.

Or cette limite nous l'expliquons par l'occultation de la dimension de l'espace en tant que système et en tant qu'enjeu social, au profit de la seule conception prise en compte et qui est celle de l'espace support, ceci dans toute la théorie mobilisée pour la réalisation des PUD et PUP examinées.

En conséquence nous nous proposons d'engager la réflexion sur l'aménagement spatial par une proposition d'introduction de la dimension relative à l'espace enjeu.

Dans ce champ théorique, il conviendrait d'approfondir l'analyse spatiale en l'ouvrant sur le terrain de l'étude des comportements et des motivations sociaux.

Sur ce terrain, quatre concepts sont de notre point de vue, à prendre en charge :

- 1) Acteur social,
- 2) initiative privée,
- 3) stratégie sociale, et
- 4) conflit social.

---

<sup>269</sup>cf. JO. n°15 du 11 Avril 1990 - Articles 86 à 89, et  
JO n°52 du 2 Décembre 1990 - Articles 1 à 9.

La notion d'acteur social permet d'identifier les groupes sociaux impliqués dans la production d'un espace donné.

Tandis que la notion d'initiative privée va nous permettre de recenser toutes les forces en présence dans l'acte de construire. La notion de stratégie sociale permet de saisir les différentes décisions prises par les acteurs, dans une logique cohérente visant des intérêts spécifiques.

Et la notion de conflit social qui est le mouvement contradictoire qui risque de surgir entre deux ou plusieurs stratégies sociales en présence. Utilisée en tant que valeur morale positive: "une valeur collective", la notion de conflit social n'est pas nécessairement destructrice, elle peut au contraire susciter des dépassements constructifs de situations bloquées.<sup>270</sup>

Dans cette perspective nous tenterons dans la 4ème partie qui suit d'élaborer l'analyse des trois communes sur lesquelles a porté notre enquête: Beni-Tamou, Benkhellil et Ouled Chebel, en la centrant autour de ces notions, mais en privilégiant plus particulièrement la notion d'acteur social en tant que notion de base. L'objectif étant celui d'identifier les acteurs sociaux producteurs du cadre bâti spontané que nous venons d'analyser dans ce chapitre. Autrement dit, tenter de répondre à la question de savoir: qui construit en milieu rural?

---

<sup>270</sup>cf. G. MENDEL : Pour décoloniser l'enfant.  
P.B. PAYOT 1979 - p.194.

**QUATRIEME PARTIE**

**CHANGEMENT SOCIAL ET PROJET URBAIN**

CODESRIA - BIBLIOTHEQUE



## INTRODUCTION

Dans la partie précédente, nous avons tenté d'identifier et d'évaluer les mutations spatiales suscitées par l'HSMA au niveau national, régional et local.

Cet habitat est apparu comme un phénomène révélateur d'une double situation en rapport avec l'urbanisme.

-La première étant liée à la non efficacité des plans d'urbanisme tels qu'ils ont été conçus et pratiqués à ce jour en Algérie.

-La seconde en tant qu'implication de la première est la non-maîtrise (au niveau de la question urbaine) de l'occupation du sol par le cadre bâti.

Compte tenu de ces résultats, il conviendrait au stade de cette quatrième partie de la recherche, d'aborder la question relative au mode d'élaboration des plans d'urbanisme en tant qu'instruments de concrétisation, ou de la mise en oeuvre du projet urbain.

Ce projet urbain, nous le concevons, comme étant un espace social à produire dans le future, selon une perception qui prend en compte les dimensions multiples et diverses de l'espace: en tant qu'objet/support, processus, système et enjeu.

A présent, la question est de savoir comment à travers l'élaboration d'une méthodologie de plans d'urbanisme, peut-on intégrer les quatre dimensions à la fois? Plus particulièrement et en

rapport avec notre choix théorique, qui consiste à privilégier précisément la dimension de l'espace-enjeu, comment réaliser dans la conception des plans d'urbanisme, l'intégration de la dimension de l'Espace/enjeu?

La prise en compte d'une telle dimension présuppose l'identification de l'ensemble des acteurs impliqués dans le projet urbain. Cela suppose par ailleurs une connaissance des stratégies que chaque type d'acteurs est susceptible de développer.

Il s'agit d'emblée de prendre en compte l'ensemble des groupes sociaux en présence, mais aussi en voie de formation et de transformation. Le but est de prévoir le changement social et de l'intégrer dans la conception du plan d'urbanisme en tant qu'outil de réalisation du projet urbain.

L'objectif méthodologique est de réaliser l'articulation cohérente entre deux entités en mouvement continu, qui sont en relation de détermination réciproque l'une avec l'autre.

La société d'une part et l'espace d'autre part.<sup>271</sup>

Notre objectif à cette étape est de montrer que les plans d'urbanisme prévus par la réglementation passée<sup>272</sup> et présente<sup>273</sup> constituent des instruments de mise en oeuvre d'un projet urbain où la perception multidimensionnelle de l'espace reste absente et

---

<sup>271</sup>cf. Infra - L'introduction générale.

<sup>272</sup>cf. Loi relative aux réserves foncières et Code Communal 1981 figurant en annexe.

<sup>273</sup>cf. Loi relative à l'aménagement et l'urbanisme et loi relative à la commune figurant en annexe.

où, plus précisément, le processus du changement social reste tout à fait occulté.

Pour ce faire, nous organiserons notre réflexion en essayant de montrer tout d'abord en quoi consiste le changement social dont l'impact est le changement spatial. Ensuite nous nous attacherons à effectuer une analyse du contenu méthodologique des plans d'urbanisme selon les réglementations passées et présentes. Ceci afin d'opérer une lecture des différentes dimensions de l'espace prises en compte ou non par les instruments en vigueur. Le but étant de dégager une proposition d'axe d'amélioration de la méthodologie d'élaboration des plans d'urbanisme en tant qu'instruments de mise en oeuvre du projet urbain.

Le contenu de cette dernière partie de la recherche sera dominé donc par deux objets d'étude qui s'avèrent pour nous complémentaires: le changement social d'une part, et le projet urbain d'autre part.

-L'étude du changement social sera effectuée à partir d'observations menées sur les acteurs de 4 communes différentes: Béni-Tamou, Benkhellil et Ouled Chebel en tant que communes significatives d'un développement spatial spontané, et à titre comparatif; Baba Hassen en tant que commune significative d'un développement spatial légal issu d'une promotion de lotissement relevant des réserves foncières municipales.

-Pour les trois premières communes l'observation a été effectué à partir d'une enquête de terrain par exploitation des

données issues des dossiers de régularisation de l'habitat illicite déposés auprès des 3 APC concernées<sup>274</sup>. Le mode de réalisation et d'exploitation de cette enquête sera exposé plus loin dans l'introduction du chapitre prochain.

-Pour ce qui concerne la commune de Baba Hassen, l'observation a été opérée à partir des résultats d'une recherche spécifique menée sur la commune.<sup>275</sup> Nous verrons plus loin que par sa situation géographique et par sa localisation à l'intérieur de la région algéroise. Cette commune participe au même titre que les autres communes enquêtées, à l'accueil de la fonction résidentielle du système urbain en présence, nous verrons aussi qu'elle diffère par d'autres aspects.

L'exposé de cette partie s'articulera donc selon deux chapitres. Le premier concernant le changement social des acteurs impliqués dans le développement spatial.

Les indicateurs de ce changement, nous les avons identifiés, à partir de trois aspects qui ont caractérisés les communes observées:

- 1) Le fonctionnement d'un marché foncier parallèle.

---

<sup>274</sup>Par application du décret 85-212.

<sup>275</sup>cf. Collectif: HAMMOUD M. et HOCINI A. : Fonctionnement et mécanismes d'urbanisation en périphérie Ouest algérien. Cas de Baba Hassen. Mémoire diplôme d'Ingénieur d'Etat en géographie. Institut science de la Terre- UAB - Alger.

2) Le déplacement de la fonction résidentielle urbaine vers la périphérie régionale.

3) L'émergence d'un espace urbain en formation caractérisé par la diversité sociale lorsqu'il est issu d'initiatives privées spontanées, et par une homogénéité sociale lorsqu'il résulte d'une initiative publique légale.

-Le second chapitre portera sur le projet urbain tel qu'il apparaît dans les différents instruments d'urbanisme prévus par les textes réglementaires passés et présents. Et tel que nous le représentons à la lumière des résultats de notre recherche.<sup>276</sup>

---

<sup>276</sup>cf. Annexes :

- Le contrat type pour l'élaboration du PUD.
- La loi relative aux réserves foncières.
- Le code communale 81.
- Le code de Wilaya 81.
- La loi portant orientation foncière.
- La loi relative à l'aménagement et l'urbanisme.
- La loi relative à la Wilaya.
- La loi relative à la commune.

## CHAPITRE I : LE CHANGEMENT SOCIAL

### INTRODUCTION

L'habitat spontané du milieu rural (l'HSMA) se présente à la lumière des résultats précédents comme une "matérialité" spatiale ayant changé l'espace privé agricole en particulier et l'espace urbain d'une façon plus générale. Mais aussi comme le résultat d'un procès de transformation de groupes sociaux divers, dont la convergence d'intérêts a conditionné la production de ce type d'espace.

C'est cette dernière affirmation que nous allons tenter de vérifier en étudiant les caractéristiques significatives du changement social auquel ont été soumis les deux types d'acteurs sociaux initiateurs et producteurs de l'HSMA. Les vendeurs de parcelles de terrain d'une part, et les acheteurs d'autre part. Ils seront étudiés à partir des données d'exploitation de l'enquête menée sur les 3 communes désignées ci-dessus: Beni-Tamou, Benkhellil et Ouled Chebel.

L'enquête a consisté à extraire à partir des dossiers "de demande de régularisation de l'habitat illicite" déposés au niveau des sièges de l'assemblée populaire communale (APC), des informations concernant les transactions foncières, les acteurs et les parcelles: objet d'échange entre les deux types d'acteurs, les vendeurs d'une part et les acheteurs de l'autre. Ces informations ont été recueillies selon le modèle de fiche exposé ci-dessus

(cf. Fiche d'enquête). (voir également en annexe le modèle du dossier de demande de régularisation qui a constitué la base de notre source de données).

MODELE DE FICHE DE L'ENQUETE DE TERRAIN

COMMUNE	COMMUNE	AGGLOMERATION	SITE
DATE DE NAISSANCE: /__ /__ /__ / LIEU DE NAISSANCE: /_____ /			
NBRE DE PERS.A CHARGE /__ / EMPLOI / _____ / REVENU / _____ /			
LIEU DE RESIDENCE HABITUEL / _____ /			
PROPRIETAIRE ORIGINE / _____ / VENDEUR / _____ / TITRE / _____ /			
DATE ACHAT /__ /__ /__ / DATE OCCUPATION EFFECTIVE /__ /__ /__ /			
SUPERFICIE TOTALE / _____ / SUPERFICIE BATIE / _____ /			
AGE DE LA CONSTRUCTION / _____ / TAUX D'AVANCEMENT / _____ /			

TABLEAU 1 : Rapport entre univers réel et échantillon d'enquête.

COMMUNE	ESTIMAT. CONSTRUC. ILLICITE	EFFECTIF LOGTS RECEN.87	EFFECTIF DOSSIERS DEPOSES	EFFECTIF DOSSIERS ENQUETES	EFFECTIF VENDEURS ENQUETES	EFFECTIF ACHETEUR ENQUETES
BENI TAMOU	2500	1905	2000	240	234	240
BEN- KHELLIL	1000 recensées	2170	711	577	536	578
OULED CHEBEL	-	1471	148	147	114	146
TOTAL		5546	2859	964	884	964

Renseignements complémentaires recueillis auprès des agents de l'APC de Benkhellil en Mai 1990:

1.000 constructions I recensées

711 demandes de régularisation

309 instruites dont 212 sans décisions

190 non instruites

et 2 régularisations.

L'exploitation de cette enquête nous a permis d'obtenir 6 types de données:

- 1) Le nombre de transactions de parcelles réalisées par année durant toute la période qui précède l'année 1989.
- 2) Les superficies des parcelles cédées.
- 3) Les modes de cession des parcelles.
- 4) Le lieu de résidence habituel des acheteurs et des vendeurs.



5) Le montant des transactions.

6) Le revenu perçu déclaré par les acheteurs.

Sur la base de ces types de données, nous organiserons notre réflexion autour de trois hypothèses en rapport avec notre objectif d'appréhension du mouvement de transformation sociale des acteurs: la première hypothèse concerne le fonctionnement d'un marché foncier durant une période où toute transaction foncière ou immobilière était interdite par la réglementation juridique.<sup>277</sup>

La seconde hypothèse est en rapport avec le rôle de l'habitat spontané du milieu rural de la région algéroise, dans le fonctionnement du système urbain.

Un rôle d'accueil de la fonction résidentielle générée par la dynamique urbaine. Un rôle qui confère à l'habitat spontané du milieu rural, un statut de périphérie urbaine à niveaux d'intégration différenciés.<sup>278</sup>

Et la troisième hypothèse concerne la catégorie sociale des acteurs. Nous tenterons de montrer que les acteurs producteurs et usagers de la forme spatiale spontanée, ne sont pas une catégorie sociale homogène, "identifiable" et "contenue" à travers un processus socio-économique tel que celui qui a déterminé le phénomène du bidonville,<sup>279</sup> et ceci dans le but d'écarter certaines

---

<sup>277</sup>cf. Hafiane: Op.cit - p.121 à 124.

<sup>278</sup>cf. REYNAUD : Société, espace et justice - PUF 1981 - p.103.

<sup>279</sup>cf. MESKALDJI - Article - op.cit.

thèses qui consistent à attribuer l'émergence de l'habitat spontané à un groupe social donné. Pour nous, l'émergence de ce phénomène n'est pas à attribuer à tel ou tel groupe social dominant ou dominé, il est le résultat "d'une complicité sociale"<sup>200</sup> où plusieurs groupes sociaux différenciés trouvent "leur compte"<sup>201</sup>. Et c'est pourquoi il est difficile de le limiter au plan social et spatial à la fois.

Il se définit justement par un caractère diffus particulier, de ce fait il représente une forme spatiale révélatrice de transformations sociales profondes et amplifiées.

#### I.1. Le fonctionnement d'un marché foncier à l'origine de l'émergence de trois communes de la région algéroise: Béni-Tamou, Benkhellil et Ouled Chebel

Compte tenu qu'un marché foncier a fonctionné durant toute une période précédente (1970-85) selon des modalités devenues informelles<sup>202</sup> par l'interdiction des transactions foncières, portée par la réglementation en vigueur du moment, il conviendrait dans ce cadre de montrer le fonctionnement de ce marché foncier parallèle et de ces caractéristiques. Aussi proposerons-nous d'étudier à partir des dossiers issus de l'enquête trois aspects en rapport avec le marché: l'historique, les modes juridiques par lesquels se sont effectuées les transactions et les superficies des parcelles cédées.

---

<sup>200</sup>cf. EL-KADI : Ouvrage - op.cité - p.240 à 245.

<sup>201</sup>cf. Idem.

<sup>202</sup>cf. Explications en I-1-2. Le compromis de vente.

## I-1-1. Historique du marché foncier

### âge - périodes d'accélération des transactions

#### -L'âge du marché foncier:

Il peut-être identifié pour chacune des communes enquêtées à partir de l'information concernant la date d'achat de la parcelle, c'est ainsi que l'exploitation de cette donnée nous a permis d'observer que pour la commune de Béni-Tamou le fonctionnement du marché foncier remonte à l'année 1968 et parfois 1967 et 1966: de ce point de vue le fonctionnement du marché foncier à Béni-Tamou est le plus ancien, puisque la même donnée indique pour Ouled-chebel un début de fonctionnement à partir de 1969, tandis que pour Benkhellil, le phénomène semble apparaître en 1970, dans cette commune le fonctionnement du marché foncier semble avoir été plus tardif ce qui corrobore avec le résultat de l'observation spatiale au niveau local, indiquant une organisation spatiale du type rural avec une multiplication de zones densifiées mais qui restent très distantes l'une de l'autre, à l'inverse de Béni-Tamou ou Ouled-Chebel où la densification est plus diffuse mais a tendance à évoluer vers la constitution d'une unité spatiale (cf. Tab. II qui suit).

-Il importe de noter par ailleurs que si les années 1986-87 et 1989 se présentent à travers notre enquête comme des années de faible fonctionnement du marché pour les trois communes, ceci n'est qu'un biais dû au caractère de notre source d'information de base: en effet, la procédure de régularisation de

l'habitat illicite a été conçue comme une opération "clo-  
turable" ne devant pas se dérouler dans le temps d'une façon  
indéfinie; la date limite étant fixée à l'année 1987,<sup>283</sup> de ce  
fait le ralentissement des transactions qui apparaît en fin  
de période ne traduit pas nécessairement la réalité du marché.

CODESRIA - BIBLIOTHEQUE

---

<sup>283</sup>cf. Décret 85-212 - op.cité.

TABLEAU 2 : EFFECTIF DES TRANSACTIONS DE PARCELLES REALISEES PAR ANNEE ET PAR COMMUNE

COMMUNE	BENI-TAMOU		BENKHELLIL		OULED CHEBEL	
	VA	%	VA	%	VA	%
1968	3	1,80				
1969	8	4,78			13	10,32
1970	23	13,77	33	6,39		
1971	17	10,18	7	1,36	1	0,79
1972	9	5,39	6	1,16		
1973	4	2,40	11	2,13	2	1,59
1974	3	1,80	7	1,36		
1975	5	2,99	4	0,77		
1976	5	2,99	5	0,97		
1977	6	3,59	11	2,13		
1978	12	7,19	13	2,52	2	1,59
1979	9	5,39	16	3,10	1	0,79
1980	9	5,39	21	4,07	7	5,55
1981	12	7,19	29	5,62	5	3,97
1982	9	5,39	23	4,46	4	3,18
1983	17	10,18	151	29,26	17	13,49
1984	11	6,58	112	21,70	57	45,24
1985	2	1,20	10	1,94	15	11,90
1986	1	0,60	23	4,46	2	1,59
1987	2	1,20	26	5,05		
1988			6	1,16		
1989			2	0,39		
TOTAL	167	100	516	100	126	100
N. DECLARES	73		61		21	
T. GENERAL	240		577		147	
TAUX DE SOUS DECLARATIONS	30,42 %		10,57 %		14,29 %	

Source: Enquête spécifique Mai 1990: réalisée à partir des dossiers de régularisation de l'habitat illicite.

Il serait d'ailleurs intéressant de voir comment a fonctionné le marché foncier après l'intervention de la procédure de régularisation. Signalons toutefois que si les communes de Béni-Tamou et Ouled Chebel semblent respecter la notion de date limite puisqu'elles ne présentent pas de date d'achat dépassant 87 et 86 respectivement, Benkhellil semble ne pas en tenir compte et présente des dossiers dont la date d'achat de la parcelle est mentionnée en 1989 au-delà de la date limite: ceci est indicateur d'un faible niveau d'intégration de la réglementation spatiale dans les stratégies d'appropriation spatiale que développent les acteurs sociaux. Ceci constitue un troisième indicateur de "la jeunesse" du marché foncier de la commune de Benkhellil.

#### -Périodes d'accélération des transactions

L'examen du graphe 1 qui suit indique:

-Pour Ouled Chebel: 3 périodes d'accélération des transactions: en 1969, en 1980 selon une intensité moindre et surtout en 1984 selon une très forte intensité.

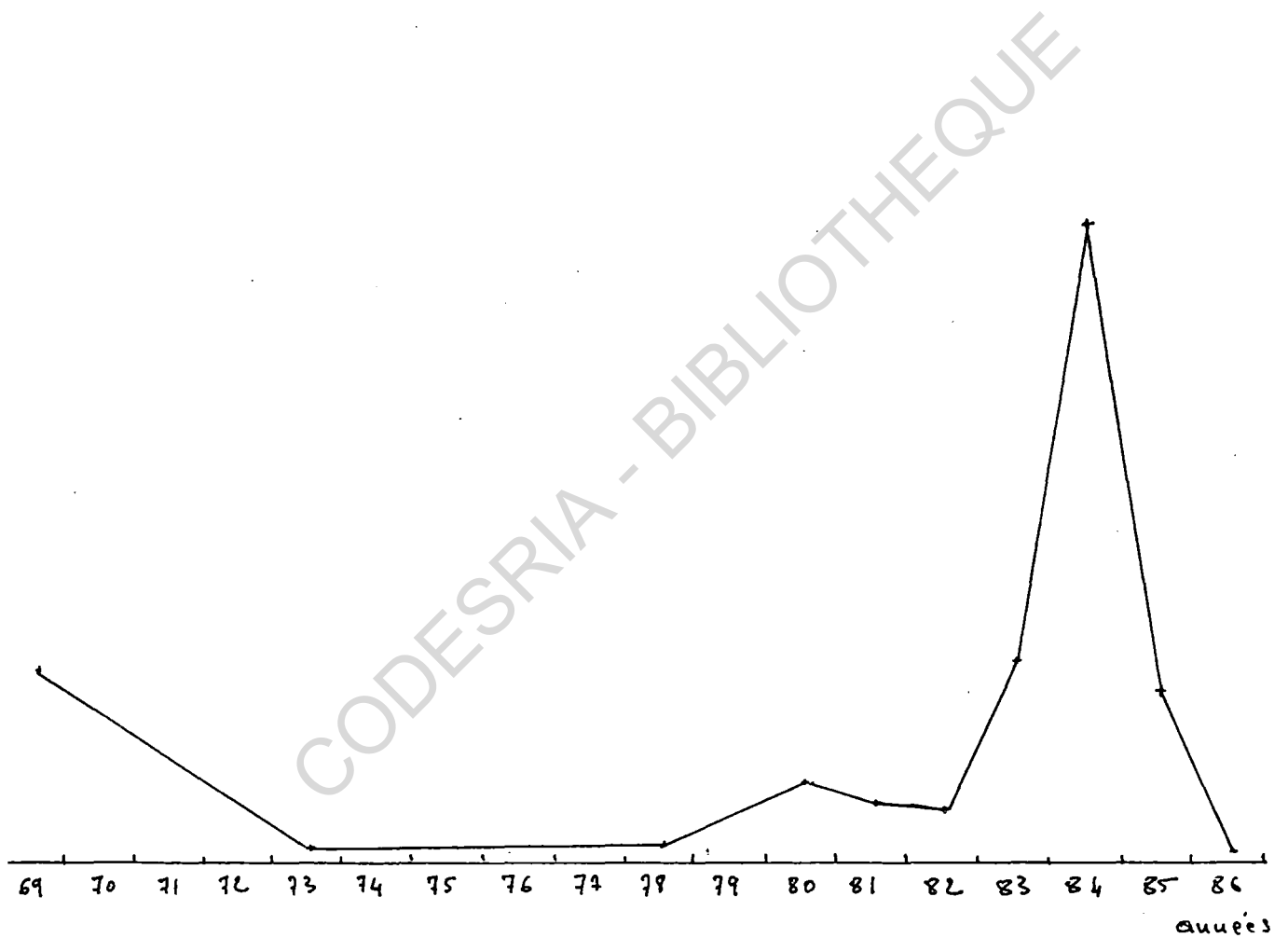
-Pour Benkhellil: les périodes d'accélération sont 1970 selon une faible proportion, mais surtout en 1983 et 1984 selon de très fortes proportions.

-Pour Beni-Tamou, nous observons trois moments d'accélération des transactions: 1970, 1978 et 1983.

-Signalons par ailleurs que si les deux communes de Beni-Tamou et de Benkhellil présentent une continuité dans le fonc-

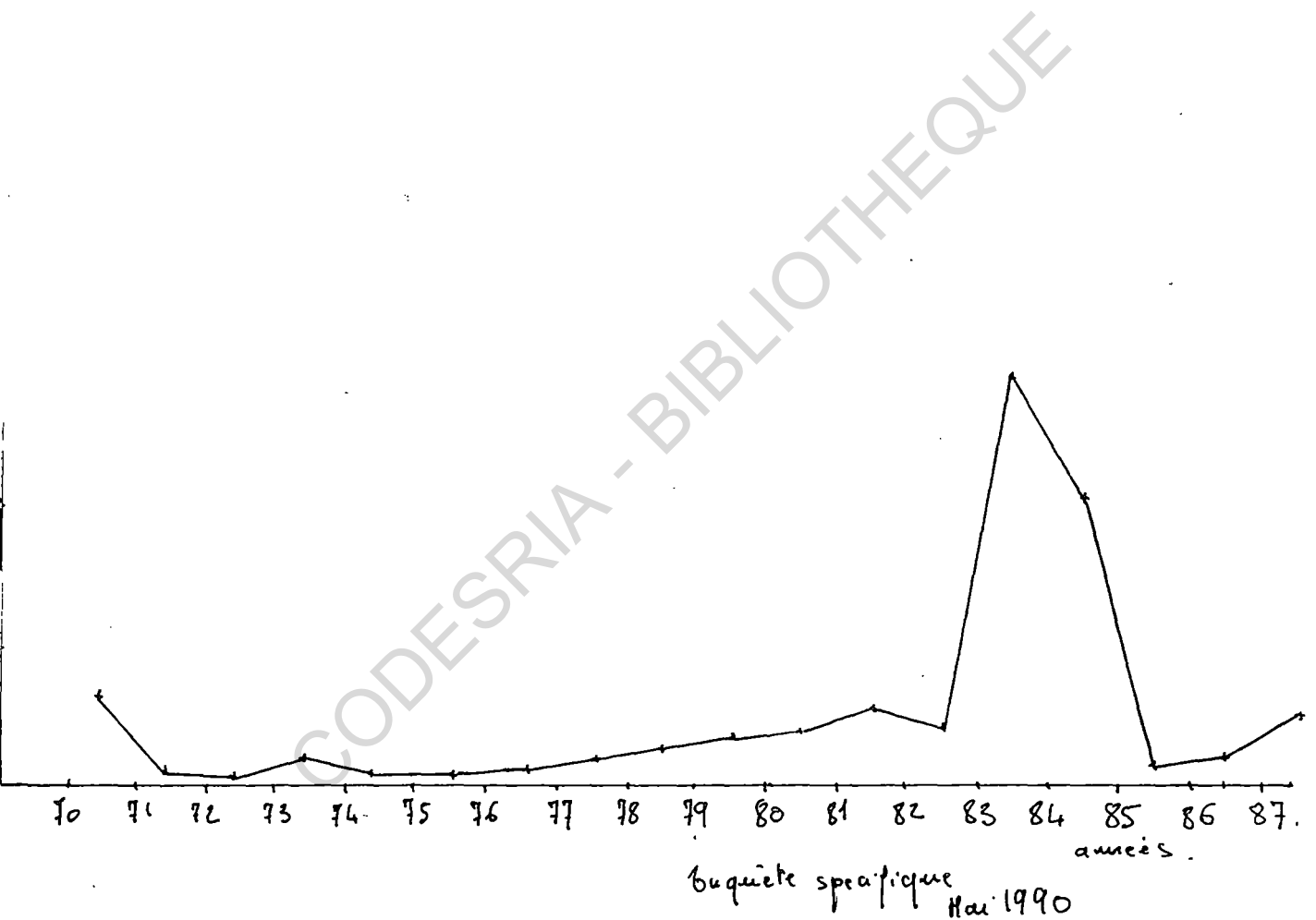
GRAPHE I : Repartition des transactions réalisées  
par année.

Commune de Guped Chebet.



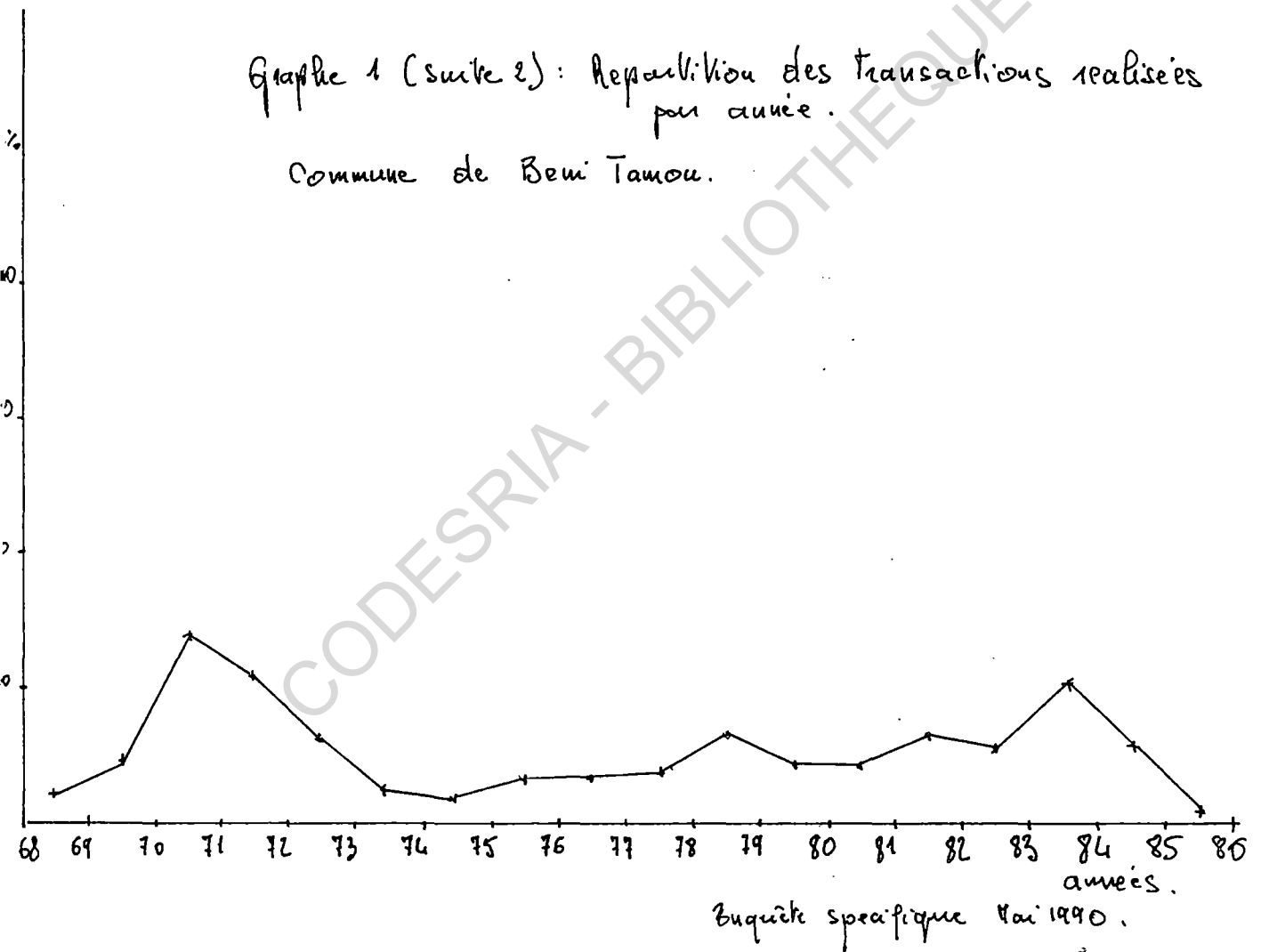
Source : Enquête spécifique Mai 1990.

Graph 1 (suite) : Transactions réalisées par année.  
Commune de Benkhellil.





Graphie 1 (suite 2) : Répartition des transactions réalisées  
par année.  
Commune de Beni Tamou.



tionnement du marché, la commune de Ouled Chebel présente elle, une discontinuité de fonctionnement: en 1970, en 1972 et durant toute la période de 1974 à 1977.

-Sur la base des données de notre enquête spécifique le fonctionnement d'un marché foncier remonte globalement à l'année 1969. Il s'est effectué selon des moments d'accélération spécifiques à chacune des communes observées, mais l'année 1983 est une année d'accélération commune aux trois localités enquêtées.

La troisième caractéristique du fonctionnement de ce marché réside enfin dans les moments de discontinuité enregistrés particulièrement au niveau de Ouled Chebel (cf. Graphe 1).

Le fonctionnement de ce marché est l'expression sociale par laquelle le sol devient marchandise caractérisée par sa double facette de valeur d'usage et de valeur marchande à la fois. Par cet aspect, il devient un moyen d'expression de la rente foncière. L'expression du marché foncier, représente un moment de cristallisation du changement social, et c'est dans ce sens qu'il est indicateur du mouvement de transformation sociale.

Donc si l'enquête nous a permis d'observer le fonctionnement d'un marché foncier au niveau des trois communes sélectionnées: Benitamous, Benkhellil et Ouled Chebel, elle nous a indiqué, par ailleurs que ces transactions ne se sont pas réalisées selon une forme juridique homogène et unique.

I-1-2-Les différents modes juridiques par lesquels se réalisent les transactions de terrains

L'exploitation de la donnée d'enquête relative à la mention "titre" figurant dans notre fiche d'enquête nous a permis d'identifier 3 modes juridiques par lesquels les transactions de sol sont concrétisés:

- 1) Le mode relevant du "compromis de vente" nommé par ailleurs "vente sous seing privé".
- 2) Le mode selon la vente effectuée par acte notarié.
- 3) Le mode sanctionnant une transaction par voie d'héritage.

1) Le compromis de vente:

Il découle d'une pratique sociale de vente portant sur le sol, trouvant son origine dans la période coloniale, par l'application du droit musulman à "la propriété Melk"<sup>204</sup> et dans le cadre de transactions entre musulmans.

Dans la période post-indépendance; cette pratique devait être supprimée en tant que survivance d'un régime foncier colonial caractérisé par un fonctionnement dualiste (le droit positif et le droit musulman). D'abord l'ordonnance portant organisation du notariat (ord.70-91 du 15 Décembre 1970) devait entraîner l'inva-

---

<sup>204</sup>cf. HAFIANE - Les défis à l'urbanisme - l'exemple de l'habitat illégal à Constantine OPU Nov.89 p.122.

lidité de ce type de pratique. Facilité la loi portant révolution agraire (du 08 Novembre 1971) et dont l'implication est l'interdiction de toutes transactions de terres agricoles et à vocation agricole: puis la loi relative à la constitution des réserves foncières au profit des communes (ordonnance du 20 Février 1974) qui, à son tour interdit toute transaction de terrains inclus dans le périmètre d'urbanisation.<sup>288</sup>

Néanmoins, compte tenu de l'écart enregistré entre les objectifs de ces lois et leurs effets réels, la pratique du compromis de vente s'avère être une pratique toujours vivace, que l'enquête sur nos trois communes, a permis de mesurer. C'est ainsi qu'elle apparaît comme étant une forme juridique dominante au regard des ventes par acte notarié, et des cessions par héritage au niveau de notre échantillon enquêté. La forme: compromise de vente, représente 91,42% de l'ensemble des transactions, et la commune de Beni-Tamou apparaît comme chef de file sous cet aspect: 97,42% contre 90,33% et 85,38% dans les communes respectives de Ben-khellil et de Ouled-Chebel (cf.Tab.3. qui suit).

---

<sup>288</sup>cf. HAFIANE - Ibid - p.125.

TABLEAU 3 : EFFECTIF DES TRANSACTIONS SELON LE MODE JURIDIQUE DE  
CESSION PAR COMMUNE

MODE DE CESSION COMMUNE	PAR COMPRO- MIS DE VENTE	VENDU PAR ACTE NOTARIE	CEDEES PAR HERITAGE	TOTAL	NO
BENI TAMOU	227 97,42	-	6 2,58	230 100	7
BENKHELLIL	514 90,33	14 2,47	41 7,20	569 100	8
OULED CHEBEL	111 85,38	6 4,62	13 10,00	130 100	17
TOTAL	852 91,42	20 2,15	60 6,43	932 100	32

Au regard de ces différentes lois promulguées (notariat, révolution agraire et constitution des réserves foncières), la pratique du compromis de vente apparaît comme étant un acte illégal, non reconnu par l'autorité publique. Il est cependant largement étendu et constitue une voie par laquelle "l'habitat spontané du milieu rural" a été produit en tant qu'espace revendiquant le statut urbain.

## 2) L'acte de vente de terrain auprès d'un notaire

Cette forme de transaction date de la période coloniale et concernait la propriété privée régie par le code civil<sup>206</sup> mais par application dans la période post-indépendance, des deux lois, l'une portant sur la révolution agraire et l'autre portant constitution des réserves foncières au profit des communes (cf. Ref. Infra), cette forme de transaction n'a plus lieu d'exister, puisque ces lois impliquent la proscription de toute transaction du terrain entre "vifs", seule la transaction par héritage subsiste dans les limites déterminées par les textes juridiques relatifs aux besoins familiaux exprimés, en matière de logement et en matière d'exploitation agricole dans le cadre de la constitution des réserves foncières municipales.<sup>207</sup> Les cas de vente par acte notarié observés sur notre échantillon sont d'abord des cas rares mais aussi des cas anciens, c'est à dire des actes dont l'enregistrement se situe dans des années qui précèdent l'année 1970: 1957, 1959, 1960, etc... Ces cas représentent à peine 2,15% de l'ensemble des transactions de notre échantillon. A Béni-Tamou ils sont inexistantes, à Benkhellil ils représentent 2,47% et à Ouled Chebel: 4,62% (cf. Tableau 3).

---

<sup>206</sup>cf. Hafiane - Ibid - p.122.

<sup>207</sup>cf. Ordonnance relative à la constitution des réserves foncières op. Citée -

### 3) Les cessions par héritage

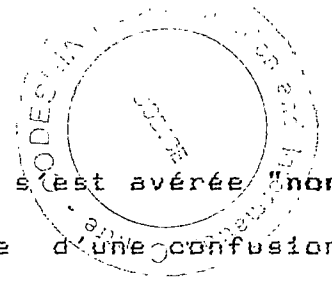
Cette forme est la seule qui reste légale au regard des lois visées ci-dessus (révolution agraire et réserves foncières), elles constituent cependant une forme peu étendue, représentant au niveau de notre échantillon global un ratio de 6,43%, des variations sensibles existent cependant entre les communes: Ouled-Chebel 10%, Benkhellil 7,20% et Béni-Tamou 2,58% (cf. Tab.3).

Par les caractéristiques du fonctionnement du marché et du mode juridique par lequel se réalisent les transactions, la commune de Béni-Tamou apparaît comme étant la plus soumise aux lois du marché: dominance d'un marché parallèle se faisant uniquement par compromis de vente, et régularité des transactions dans le temps. C'est vraisemblablement pourquoi, elle apparaît au niveau de l'observation des formes spatiales comme étant "une forme urbaine" la mieux accomplie.

Reste un dernier aspect lié au fonctionnement d'un marché foncier celui des tailles des parcelles vendues, les superficies des terrains rendent compte, des niveaux de spéculation atteint dans chaque commune enquêtée.

#### I-1-3- Les superficies des parcelles de terrain vendues

Elles nous ont été révélés par exploitation de la donnée figurant sous la mention de "superficie totale" dans la fiche d'enquête. Cette appellation se réfère à la surface de la parcelle de terrain achetée, elle représente une superficie totale au regard d'une autre superficie mentionnée sur la même fiche et qui con-



cerne la surface bâtie de la parcelle. Celle-ci s'est avérée "non exploitable" dans notre échantillon, à cause d'une confusion entretenue entre la surface bâtie réelle et la surface bâtie du projet.

Mais concernant la superficie totale, la donnée est fiable et son exploitation nous a permis de procéder à l'élaboration d'une classification par taille des parcelles vendues de notre échantillon: elle se compose de 16 groupes de taille, allant de la taille 144m<sup>2</sup> et moins à la taille 10.000m<sup>2</sup> et plus (cf.Tab.4).

L'examen de la distribution des parcelles selon ces différents groupes de tailles et au niveau de chaque commune a permis de noter des variations significatives du type d'utilisation que laisse prévoir les différentes délimitations des parcelles: autrement dit, la présence de très grandes parcelles révélera que le terrain pourrait être utilisé à une activité en complémentarité avec l'habitat. Par contre les petites parcelles sont significatives d'une utilisation se limitant à la fonction résidentielle uniquement. La présence des grandes parcelles peut être significative de trois situations différentes:

- 1) Une situation où ces grandes parcelles sont les supports d'une activité agricole ce qui classerait la commune dans une catégorie d'espace caractérisé par un certain niveau de "ruralité".
- 2) Une situation où ces grandes parcelles sont les supports d'une activité industrielle, et de ce fait la commune serait dans une catégorie d'espace, caractérisé par un certain



niveau d'urbanisation.

3) Une situation où les grandes parcelles accueillent des activités industrielles et en même temps des activités agricoles elles représenteraient des espaces mixtes où urbanisation et "ruralisation" se mêlent.

-Pour ce qui est des communes que nous avons enquêtées, les 3 types de situations étaient représentées:

-La commune de Benkhellil qui concentre un effectif non négligeable de grandes parcelles (1.000 à 10.000 et plus): 11,50% semble se situer parmi la première catégorie où l'agriculture reste une activité présente.

-La commune de Beni-Tamou, par l'absence de parcelles de très grandes tailles (5.000 à 10.000 et plus) et par une concentration importante des parcelles de 1.000 à 5.000 : 22,50% se situerait dans la seconde catégorie d'espace. La visite sur le terrain confirme cet aspect à travers le constat de l'existence de plusieurs unités industrielles.

-La commune de Ouled Chebel s'inscrirait dans la troisième catégorie des parcelles de 1.000 à 5.000 susceptibles d'accueillir une activité industrielle sont bien représentées: 21,44% mais les parcelles de très grandes tailles (5.000 à 10.000 et plus) sont également présentes: 5,55% ce qui est indicateur en même temps d'une certaine activité agricole.

Ces trois situations montrent que l'espace spontané ainsi produit n'est pas un espace homogène destiné à la seule et unique fonc-

tion résidentielle, néanmoins la distribution des parcelles dans les groupes de tailles moyennes et petites (144 à 2.000m<sup>2</sup>) indique la dominance de cette dernière; et les concentrations plus ou moins grandes de parcelles dans les plus petites tailles sont révélatrices du niveau de spéculation atteint dans chaque commune.

-C'est ainsi que les plus petites tailles (- de 200m<sup>2</sup>) sont absentes à Ouled Chebel, concentrées à 3,75% à Béni-Tamou, et à 6,12% à Benkhellil.

-Pour ce qui est des tailles moyennes (de 200 à 500m<sup>2</sup>) elles représentent: 40,47% à Ouled Chebel, 46,25% à Béni-Tamou et 53,78% à Benkhellil.

-Pour ce qui est des grandes tailles (de 200 à 500m<sup>2</sup>) Béni-Tamou se situe au dernier rang avec 27,50%, Benkhellil au second rang avec 30,76% et Ouled Chebel au premier rang avec 32,54%.

Ces variations de concentration de parcelles dans les différents groupes de tailles montrent que la commune de Benkhellil est la commune la plus ouverte à une consommation spatiale diversifiée: forte représentation des petites tailles 6,12% et forte représentation des tailles moyennes 53,78% - Béni-Tamou de ce point de vue se situerait au second rang avec 3,75% pour les petites tailles et 46,25% pour les tailles moyennes. Tandis que Ouled Chebel apparaît comme étant la commune la moins ouverte à une consommation spatiale diversifiée: elle présente la plus forte concentration des grandes tailles 32,54% et une absence totale des petites tailles (cf. Tableau 4).

TABLEAU 4 : EFFECTIF DES PARCELLES VENDUES, DISTRIBUEES SELON LES GROUPES DE SUPERFICIES ET SELON LES COMMUNES

Communes Superf. en m2	BENI-TAMOU			BENKHELLIL			OULED CHEBEL		
	VA	%	%Cum1	VA	%	%Cum1	VA	%	%Cum1
1 144 et -	3	1,25	1,25	12	2,16	2,16			
2 145 à 199	6	2,50	3,75	10	1,80	3,96			
3 200 à 299	36	15,00	18,75	81	4,57	18,35	13	10,32	10,32
4 300 à 399	38	15,83	34,58	118	21,22	39,75	18	14,28	24,60
5 400 à 499	37	15,42	50,00	100	17,99	57,74	20	15,87	40,47
6 500 à 599	22	9,17	59,17	91	16,35	74,11	13	10,32	50,79
7 600 à 599	12	5,00	64,17	42	7,55	81,66	9	7,14	57,93
8 700 à 799	11	4,58	68,75	13	2,34	84,00	8	6,35	64,28
9 800 à 899	10	4,17	72,92	19	3,42	87,42	9	7,14	71,42
10 900 à 999	11	4,58	77,90	6	1,08	88,50	2	1,59	73,01
11 1000 à 1999	31	12,92	90,42	41	7,37	95,87	13	10,32	83,33
12 2000 à 2999	11	4,58	95,00	10	1,80	97,67	8	6,36	89,69
13 3000 à 3999	3	1,25	96,25	2	0,36	98,03	3	2,38	92,07
14 4000 à 4999	9	3,75	100				3	2,38	94,45
15 5000 à 9999				2	0,36	98,39	3	2,38	96,43
16 10000 et +				9	1,61	100	4	3,17	100
TOTAL	240	100		556	100		126	100	
17 non déclaré	-	-		9			17		

Source : Enquête spécifique Mai 1990.

## I-2-Le rôle de l'HSMA dans l'accueil de la fonction résidentielle du système urbain en présence

Le cas de trois communes enquêtées: Beni-Tamou, Benkhellil et Ouled Chebel

Dans ce paragraphe nous nous proposons de montrer que l'habitat spontané du milieu rural joue un rôle de périphérie urbaine dans le sens où il devient un espace d'accueil de fonctions urbaines "rejetées" ou "extériorisées" par le centre urbain, parce que devenues fonctions "marginales" ou "périphériques" à son fonctionnement. Elles représentent principalement la part de la fonction résidentielle liée à la demande sociale la plus dynamique, provenant des couches sociales diversifiées, et la part de la fonction de production industrielle classées parmi les activités nuisantes.

Nous avons vu à travers l'analyse des superficies des parcelles que la fonction résidentielle était dominante, mais que la fonction de production industrielle était également représentée selon des proportions toutefois, minimes. Dans le cadre de ce chapitre il s'agira d'identifier les zones de provenance des populations "candidates" ou "ayant opté" pour la résidence dans les communes enquêtées.

Pour mener cette démonstration nous nous appuierons sur une donnée statistique liée à la notion: "adresse habituelle de l'acheteur", figurant sur la fiche d'enquête (cf. Fiche d'enquête infra).

L'exploitation de cette donnée nous a permis de dresser le tableau S qui suit et qui donne la répartition des effectifs des acheteurs selon leur lieu de résidence habituel. L'examen de ce tableau permet de procéder à l'analyse cas par cas:

#### 1) Le cas de la commune de Benkhellil

La zone d'influence propre à cette commune est: la commune elle-même, Alger, Blida, Boufarik, d'autres régions d'Algérie et la France.

En termes quantitatifs si la commune dessert les acheteurs originaires de son territoire propre selon la plus forte proportion (près de 55%), elle dessert en même temps des acheteurs originaires d'Alger selon une proportion qui reste importante (près de 33%) c'est à dire le tiers de la demande.

Boufarik se situe en 3ème position avec une proportion de près de 6,5%. Le reste de la zone se partage la demande selon des proportions négligeables. (cf.Tab.S et graphe).

#### 2) Le cas de la commune de Beni-Tamou

Sa zone d'influence se compose de la commune elle-même, de Blida, Boufarik, Oued El Alleug, Koléa, Alger, Mouzaïa, Cherchell, d'autres régions d'Algérie, la France et la Belgique. La zone dominante est la commune elle-même (près de 67,5%) mais Blida se situe en seconde position avec près de 26% de la demande. Le reste de la zone se répartie la demande selon des proportions négligeables (cf.Tab.S et graphe).

3) Le cas de la commune de Ouled-Chebel

Sa zone d'influence se constitue de la commune elle-même, d'Alger, Staoueli, Boufarik, Birtouta, Tipaza, Sétif et Tizi- Ouzou.

La demande originaire d'Alger est le plus représenté ici (51%) alors que la demande originaire de la commune elle-même est de près de 43%. Le reste de la zone est faiblement représenté (cf. Tab.5).

TABLEAU 5 : EFFECTIF DES ACHETEURS SELON LEUR LIEU DE RESIDENCE HABITUELLE : ORIGINE GEOGRAPHIQUE ECHANTILLON/COMMUNE

BENKHELLIL			BENI-TAMOU			OULED CHEBEL		
effect. achet.	VA	V.R.	effect. achet.	VA	V.R.	effect. achet.	VA	V.R.
lieu résid.			lieu résid.			lieu résid.		
Benkhellil	308	54,71	Béni-Tamou	153	67,40	O1.Chebel	62	42,76
Alger	184	32,68	Blida	59	26,99	Alger	74	51,03
Blida	2	0,36	Boufarik	1	0,44	Staoueli	1	0,69
Boufarik	36	6,39	O.E.Alleug	3	1,33	Boufarik	2	1,38
France	7	1,24	Koléa	1	0,44	Birtouta	3	2,07
Autres rég d'Algérie	26	4,62	Alger	2	0,88	Tipaza	1	0,69
			Mouzaia	1	0,44	Sétif	1	0,69
			Cherchell	1	0,44	T-Ouzou	1	0,69
			Autres rég d'Algérie					
			France	5	2,20			
			Belgique	1	0,44			
Total	563	100	Total	227	100	Total	145	100
N.D.	15		N.D.			N.D.	2	
Total G.	578	100	Total G.	227	100	Total G.	147	100

Source: Enquête spécifique Mai 1990.

L'examen des trois cas indique que les acteurs acquéreurs de parcelles à bâtir relèvent de deux catégories principales. Les acteurs originaires des communes elle-même qui représentent la plus forte part dans le cas de Benkhellil (près de 56% ) et de Beni-Tamou (57%) et les acteurs originaires de zones géographiques diverses indicatrices de zones d'influences propres à chaque commune, avec cependant des parties de zones communes; notamment Alger, Blida, et Boufarik dont la demande est satisfaite selon des proportions variables d'une commune à l'autre.

Il ressort toutefois que Ouled Chebel est principalement axé sur Alger, ainsi que Benkhellil mais selon une plus faible proportion, alors que Beni-Tamou est essentiellement orienté sur Blida: ce qui signifie que Ouled Chebel et Benkhellil sont des périphéries relevant du système urbain d'Alger. Alors que Beni-Tamou est une périphérie liée au système urbain de Blida.

Les trois communes enquêtées jouent donc un rôle d'accueil de la fonction résidentielle et parfois productive générée soit par Alger soit par Blida.

Elles sont de ce fait des espaces intégrés au fonctionnement urbain de la région. Ils représentent des éléments de l'ensemble de la structure urbaine.

Mais ces éléments joueront des rôles différenciés dans le système urbain, étant donné que les liaisons avec les centres urbains se font selon des réseaux d'infrastructures de communications

différents en qualité et en quantité. Par exemple si la liaison entre Blida et Beni-Tamou se fait de façon directe et rapide (par les chemins de wilaya n°10 et 60) ce n'est pas le cas pour Ouled Chebel dont les liaisons avec Alger sont de qualité médiocre faisant de la commune un espace semi enclavé.

De ce point de vue Benkhellil occupe une position intermédiaire dans le sens où elle est relativement plus éloignée d'Alger, mais mieux reliée à elle, par la voie autoroutière (cf.fig.7).

La qualité et la quantité des infrastructures de liaison vont caractériser et différencier ces périphéries urbaines qui peuvent s'inscrire à des niveaux d'intégration différents<sup>254</sup> avec le centre.

Ces infrastructures de liaisons vont conditionner la quantité et la qualité des flux de personnes et de marchandises entre la commune et le centre urbain qui la commande.

### I-3-Différenciations des acteurs de l'HSMA à travers le critère des ressources économiques

Préalablement au déroulement de notre enquête nous supposons que les acteurs acquéreurs des parcelles à bâtir se caractériseraient par une homogénéité relative du point de vue des ressources économiques.

Or après réalisation de l'enquête, des différenciations significatives sont apparues dans le domaine des ressources économiques

---

<sup>254</sup>cf.REYNAUD: op.cit - p.103.



déclarées. Ces différenciations nous ont été révélées par deux données issues de l'exploitation de l'enquête:

- 1) Le montant de la transaction opérée
- 2) Le montant du revenu déclaré (cf. Fiche in infra).

-Pour ce qui concerne le montant de la transaction, il est évident que les montants déclarés sont généralement révisés à la baisse. Et ceci par stratégie de l'acteur en vue de minimiser les frais d'enregistrement et toutes les taxes complémentaires nécessaires à la régularisation de la construction. C'est pourquoi nous ne proposerons pas de procéder à une évaluation de la masse monétaire ayant circulé lors des transactions enquêtées, mais nous nous référons à cette donnée pour montrer principalement les écarts importants qui existent entre les différents montants déclarés et parfois pour des parcelles de même superficie. Signalons toutefois que pour Beni-Tamou et Ouled Chebel les non-réponses étaient si importantes que nous avons choisi d'opérer l'exploitation sur la seule commune de Benkhellil où les réponses étaient plus fréquentes.

-Pour ce qui est du montant du revenu, là aussi, il est vraisemblable que les fausses déclarations sont fréquentes, étant donné la réticence sociale connue à vouloir déclarer son revenu, notamment pour les non salariés. Toutefois cette donnée ne sera pas utilisée ici pour évaluer précisément le revenu des acteurs de cette forme spontanée, elle constituera pour nous un simple indicateur des différences qui existent entre les

acteurs de cet espace.

Mais compte tenu des taux importants de non réponses à ce type de question (le revenu), nous avons procédé à une sélection au niveau de chaque commune enquêtée, de fiches selon le critère de l'année de déroulement de la transaction; c'est ainsi que pour Benkhellil et Beni-Tamou le choix a porté sur les années 1983, 1984, et 1985. Cette sélection a été opérée sur le critère du meilleur taux de réponses réalisé.

En définitive, nous proposons à travers ce chapitre de démontrer les différenciations des acteurs à travers le critère des ressources économiques à partir de l'analyse de deux indicateurs issues de notre enquête: le montant déclaré des transactions, et le revenu perçu déclaré.

#### I-3-1-L'analyse des montants déclarés en DA des transactions réalisées

L'observation des montants déclarés sera menée sur la commune de Benkhellil, et ceci sur 4 années différentes de la période considérée 1970 et 1981, 1983 et 1984. L'exploitation de la donnée: montant de la transaction figurant sur la fiche d'enquête (cf. fiche) a permis d'établir une série statistique des montants en dinars algériens des transactions réalisées pour chacune des années considérées. En seconde étape chacune de ces séries a été rangée selon l'ordre décroissant des montants déclarés; ce qui est traduit dans le tableau 6 qui suit (cf. Tab.6). Nous observons que:

1) Le montant le plus fort a considérablement augmenté de 1970 à 1984: de 40.000 dinars, il passe à 400.000, il est donc multiplié par 10.

2) Tandis que l'évolution des montants les plus faibles ne semble répondre à aucune logique rationnelle, de 1.330 DA en 1970, il passe à 9.000 DA en 1981, puis à 2.000 DA en 1983, et 1.500 DA en 1984.

3) Le nombre de paliers indicateurs des différences entre les montants déclarés, augmente de 1970 à 1983, puis baisse légèrement de 1983 à 1984, ceci traduit une tendance à la diversification de la demande foncière. Cette dernière se caractérise par une plus forte croissance de son élasticité avec le temps (cf. Tab.6). Ceci indique que l'offre foncière s'ouvre à des groupes sociaux qui se caractérisent par des capacités de mobilisation des ressources de plus en plus différenciées.

4) L'observation d'une plus grande fréquence de montants égaux est le signe d'une grande rationalité économique qui s'établit progressivement avec le temps; ainsi si en 1970 le montant de 4.000 DA est 4 fois reproduit, en 1981, c'est le montant de 10.000 DA qui est 3 fois reproduit. Mais c'est en 1983 qu'on observera 4 montants reproduits 7 fois: 25.000 DA; 20.000, 12.000 et 10.000.

Et en 1984, 6 montants sont fortement et variablement reproduits: les montants de 40.000 DA sont reproduits 6 fois; de 30.000 DA, 7 fois; de 25.000 DA, 8 fois; de 20.000 DA, 15 fois; de 15.000 DA, 9 fois et de 10.000 DA, 7 fois.

TAB.6:CLASSEMENT DES MONTANTS DECLARES EN DA. TRANSACTIONS REALI-  
SEES DANS COMMUNE DE BENKHELLIL AUX ANNEES 1970 ET -,81,83 ET 84

*N°	1970 et -	*N°	1981	*N°	1983	*N°	1984
1	40000	1	300000	1	347000	1	400000
2	32250	2	120000	2	194000	2	325000
3	28000	3	85000	3	75000	3	250000
4	23650	4	80000x2	4	68000	4	120000
5	14000 x2	5	60000	5	60000	5	115000
6	12500	6	48000	6	57960	6	108000
7	10400 x2	7	45000	7	50000 x3	7	100000
8	7000	8	40000x2	8	48000	8	95000
9	6000 x2	9	36000	9	40000 x2	9	90000
10	4500 x2	10	32000	10	35600	10	80000
11	4000 *4	11	30000	11	32000 x2	11	57600
12	3000	12	28776	12	30000 x3	12	50000 x3
13	2800	13	26096	13	28000	13	40320
14	2400	14	23347	14	25000 x7	14	40000 x6
15	2000 x3	15	23600	15	24000	15	30000 x7
16	1600 x2	16	20000x2	16	22000	16	28000
17	1400	17	16000	17	21400	17	27000 x3
18	1330	18	15000	18	20400	18	25000 x8
		19	12000x2	19	20000 x7	19	24000 x2
		20	10000x2	20	19188	20	22950
		21	9000	21	18000 x2	21	22800
				22	16500	22	20000x15
				23	16000	23	18000 x2
				24	15000 x3	24	15225
				25	12500	25	15000 x9
				26	12400	26	14475
				27	12000 x7	27	14100
				28	10770	28	14000 x2
				29	10000 x7	29	13750
				30	9300	30	12500 x3
				31	9200	31	12000
				32	8000	32	11550
				33	6075	33	11250
				34	6000 x5	34	10500 x2
				35	5600	35	10000 x7
				36	5000 x4	36	9000 x4
				37	4876	37	7800
				38	4800 x2	38	7350
				39	4400	39	6000 x3
				40	4120 x2	40	4000 x2
				41	4000 x4	41	1500 x2
				42	3800		
				43	3750		
				44	2550		
				45	2500		
				46	2300		
				47	2000 x4		

\* Numéro d'ordre de la transaction dans l'année considérée.

Source : Enquête spécifique  
Dossiers: Régularisation de  
l'habitat illicite  
Mai 1990

Pour résumer les caractéristiques principales des montants déclarés des transactions réalisées sont:

1) Une forte progression de la demande foncière en valeur absolue c'est ainsi que de 28; le nombre d'acheteurs en 1970, passe à 53 en 1981, puis à 95 en 1983 et à 106 en 1984. Il a été multiplié par près de 4 fois durant la période (3,79).

2) Une forte progression de la diversification de la demande foncière de 18 types de montants en 1970, elle passe à 21 en 1981, puis à 47 en 1983, et à 42 en 1984.

3) Un marché qui se caractérise progressivement par une logique économique s'inscrivant dans le cadre du rapport entre l'offre et la demande: la croissance de la demande foncière semble avoir déterminée la progression des prix de l'offre à travers les types de montants déclarés des transactions. Plus précisément cette offre foncière variait en 1970 de 2 DA le m<sup>2</sup> à 100 DA/m<sup>2</sup>, en 1981: de 25 DA à 200 DA, en 1983 de 10 DA le m<sup>2</sup> à 555 DA/m<sup>2</sup>, et en 1984: de 5 DA/m<sup>2</sup> à 400 DA. A travers ces données issues de l'exploitation de l'enquête, si les "minima" présentent une incohérence dans l'évolution avec le temps, les "maximas" sont significatifs d'une progression continue, sauf pour la période entre 83 et 84. Soulignons toutefois que ces données sont citées ici à titre indicatif afin de déterminer principalement les écarts significatifs des différenciations que nous avons voulu montrer. Ils ne doivent en aucun cas être pris en considération pour une évaluation précise vu qu'elles sont biaisées par le fait des fausses déclarations dont elles sont objet.

I-3-2-L'analyse des revenus perçus déclarés par les acheteurs en  
dinars algériens

L'observation des revenus perçus déclarés sera opérée à partir de la donnée d'enquête qui correspond à la mention: revenu (cf. Fiche d'enquête in infra).

L'exploitation de cette donnée a montré que les taux de non réponses étaient prépondérants dans les trois communes; aussi avons nous sélectionné dans chaque commune 3 séries statistiques portant sur les revenus et caractérisés par un taux de réponses représentatives: ainsi pour Benkhellil et Ouled Chebel les séries retenues sont celles de 1983, 1984 et la série des années non déclarées. Pour Ouled Chebel: 1983, 1984 et 1985.

Le tableau 7 qui suit donne le classement des revenus déclarés par ordre croissant pour chaque commune enquêtée. Son analyse montre une grande diversité des revenus déclarés d'une commune à l'autre mais aussi d'une année à l'autre.

TABLEAU 7 : CLASSEMENT DES REVENUS DECLARES PAR ORDRE CROISSANT  
POUR CHAQUE COMMUNE

BENKHELLIL

BENI-TAMOU

OULED CHEBEL

1983	1984	DATE NON DECLAREE	1983	1984	DATE NON DECLAREE	1983	1984	DATE NON DECLAREE
976	350	1280	2000	2312	3179	1000	1500	2200
1388	1513	1357	2500			2000	1900	2500
1400	1583	1665	2800			2500	2000	3000
1500	1800	1800	3179			2800	2400	3500
	1990	1960	4100			3400	2500	3700
	2000	2000	4400			3500	2600	4000
	2130	2100				4000	3000	5000
	2200	2210				4500	3200	10000
	2280	2500				5000	4000	
	2316	2790				6000	4500	
	2400	3000				7000	5000	
	2500	3480					6000	
	2600	4000					7000	
	2800	4100						
	3000	5240						
	3223	6589						
	3280							
	3601							
	4000							
	4367							
	4430							
	4500							
	4780							
	4800							
	5000							
	5560							
	5800							
	6000							
	6067							
	6335							

Source : Enquête spécifique Mai 1990

-Benkhellil est représentative de la plus faible diversité en 1983: ses revenus variant de 976 DA à 1.500 DA, alors que Ouled Chebel est représentative de la plus forte diversité durant la même année: de 1.000 DA à 7.000 DA, Béni Tamou occupe la position intermédiaire pour cet aspect où les variations se situent entre 2.000 et 4.400 DA.

En 1984, Benkhellil situe ses variations de revenus entre 350 et 6.335, alors que Ouled Chebel les situe entre 1.500 et 10.000 DA, tandis que Béni-Tamou se caractérise par un taux de non réponse tel, qu'aucun écart ne peut être noté.

En 1985 nous avons pu observer pour Ouled Chebel des variations de revenus situées entre 2.200 et 10.000 DA.

Pour ce qui concerne la série statistique relative aux années non déclarées des transactions, nous avons observé des variations de revenus situés entre 1.280 et 6.589 DA (cf. Tab. VII).

Cet ensemble de variations observées sont représentatives de différences sensibles en matière de solvabilité par laquelle se caractérise les acteurs acheteurs des parcelles, de ce point de vue, Benkhellil en présentant les séries de revenus les plus variables s'inscrit dans une catégorie de communes qui s'ouvre à une demande sociale hétérogène, tandis que Béni-Tamou par ces non-réponses et ses faibles variations se situerait dans les types de communes s'ouvrant à une demande sociale plutôt homogène, et Ouled-Chebel serait en position intermédiaire.



En définitive, les montants des transactions et revenus perçus tels qu'ils ressortent des séries statistiques ainsi analysées, sont révélateurs d'une grande hétérogénéité des acteurs acheteurs en matière de capacité de mobilisation des ressources financières d'une part, et en matière de solvabilité d'autre part. Donc une hétérogénéité socio-économique des acteurs, significative de formation d'un espace urbain: c'est-à-dire un espace engagé dans un processus d'urbanisation.

Or l'étude du cas de la commune de Baba-Hassen dont le développement spatial s'est effectué à la même période que celui de nos trois communes enquêtées, mais à partir d'un lotissement de réserves foncières communales, montre une situation sociale différente concernant les acteurs acquéreurs.

### I-3-3-Comparaison avec les acteurs sociaux de la commune de Baba Hassen

Le cas de la commune de Baba Hassen<sup>288</sup> situé à la périphérie Ouest de l'agglomération algéroise et qui est plutôt significative d'un développement urbain suscité par des actions étatiques (réserves foncières, programmes spéciaux d'habitat, résorption de

---

<sup>288</sup>cf. Collectif Hamoud Mohammed et Hocini Adnane: Fonctionnement et mécanismes d'urbanisation en périphérie Ouest algéroise - Cas de Baba Hassen, mémoire de fin d'étude pour l'obtention du diplôme d'Ingénieur d'Etat en géographie - Option urbain régional. Institut des sciences de la terre - Université Houari Boumédiène - Alger.

l'habitat précaire,...) apparaît, à l'inverse de nos trois communes enquêtées, comme un espace social caractérisé par une quasi-homogénéité exprimée à travers le critère de la catégorie socio-professionnelle<sup>206</sup>: ...."l'analyse globale montre une forte représentation des cadres supérieurs 60,2%, de professions indépendantes (15,3%) et de professions libérales: 6,6%, les autres catégories sociales sont très peu concernées par la redistribution des terrains urbains des réserves foncières". Par cet aspect homogène, l'action institutionnelle a contribué à créer un type d'espace qui est le contraire de l'espace urbain dont la qualité première est l'hétérogénéité sociologique.

L'espace ainsi créé rappelle à beaucoup d'égard le "ghetto", c'est pourquoi les espaces issus de l'initiative publique apparaissent comme des espaces artificiels et surimposés mais néanmoins légaux, alors que les espaces issus de l'initiative privée non contrôlée, semblent répondre à un besoin social plus diversifié, mais portant cependant le sceau de l'illégalité.

En conclusion à ce chapitre premier, nous dégageons six points importants qui sont les suivants:

- 1) Que cette forme spatiale résulte d'un rapport marchand établis entre deux types d'acteurs: les vendeurs et les acheteurs des parcelles.

---

<sup>206</sup>cf. Idem - p.67.

-Les vendeurs, par la décision qu'ils prennent de transformer leurs parcelles agricoles en terrains à construire, et de les livrer à un marché foncier, symbolisent l'expression d'un changement social spécifique à la société rurale algérienne. Ils représentent de ce fait les initiateurs de l'offre foncière qui se constitue.

-Les acheteurs, qui en partie sont originaires de la commune elle-même et en autre partie des pôles urbains environnants, traduisent deux types de changements sociaux à la fois: celui relatif à la société rurale et qui concerne les acteurs acheteurs originaires de la commune elle-même. mais ayant des emplois non agricoles localisés souvent dans les centres urbains environnants. Puis le changement social qui lui concerne la société urbaine dont certains groupes sont soumis à un processus de péri-urbanisation, "les excluant des espaces urbains qualifiés" -Sgroi/Dufresne- (centres et périphérie immédiate). Ces deux types d'acheteurs contribuent ensemble à la formation d'une demande foncière de plus en plus diversifiée.

2) Que le marché foncier, qui met donc en rapport les vendeurs et les acheteurs ainsi caractérisés, traduit par son fonctionnement le résultat de changements sociaux qui s'opèrent principalement par la voie d'une vieille pratique sociale: "le compromis de vente" datant de de la période coloniale. Ce qui, en apparence serait un paradoxe.

3) Que les acheteurs qui sont les acteurs de la demande foncière ont tendance à croître et à se diversifier avec le temps, en particulier dans les communes où le fonctionnement du marché foncier est relativement récent comme le cas de Benkhellil par exemple.

4) Que les acteurs acheteurs se différencient par deux paramètres analysés:

a/ La capacité de mobilisation financière exprimée par les montants des transactions déclarées.

b/ La solvabilité, étudiée à partir des revenus déclarés.

Alors que les acteurs utilisateurs de réserves foncières municipales semblent être homogènes à travers le cas de la commune de Baba Hassen.

5) La présence de deux facteurs que sont d'une part le processus de périurbanisation auquel participe l'habitat spontané du milieu rural, et d'autre part le phénomène de diversification sociale auquel est soumis l'espace rural aujourd'hui sont révélateurs d'un processus "d'éclatement de l'espace urbain" que M. Castelles attribue à l'avènement du capitalisme industriel: "le développement du capitalisme industriel, à l'encontre d'une vision naïve trop répandue, ne provoque pas le renforcement de la ville, mais sa presque disparition en tant que système institutionnel et social relativement autonome... La diffusion urbaine équivaut justement à la perte du

particularisme écologique et culturel de la ville".<sup>207</sup>

6) Dans ce cadre général de l'éclatement de l'espace urbain observé, à travers nos cas d'études, il apparaît qu'espace spontané d'une part et espace "planifié" (dans le sens où il a fait l'objet d'un plan établis préalablement) d'autre part, se développent selon des logiques spécifiques respectives. Mais ils contribuent ensemble à une aggravation des caractéristiques de l'espace social dominé par l'exclusion mutuelle suscitant ainsi une situation de blocage susceptible de générer un processus de régression sociale important.

L'atomisation socio-spatiale engendrée par un tel éclatement de l'espace urbain, nécessite en tant que situation nouvelle, des moyens nouveaux, dont le but est de réduire l'effet de l'isolement physico-spatial (l'isolat) générateur de régression social.

---

<sup>207</sup>cf. M. CASTELLS - op.cit .

Dans ce but il s'agira de promouvoir tous les outils nécessaires à la communication et à la coordination entre les différents groupes sociaux en présence, afin qu'ils puissent établir entre eux, des relations d'intérêts et de reconnaissance mutuels.

Dans ce cadre, le plan d'urbanisme en tant qu'instrument de réalisation du projet urbain, représente pour nous l'un de ces outils susceptibles de créer justement la coordination et la communication recherchée.

C'est pourquoi, il importerait de procéder à sa conception selon une méthodologie qui prend en compte la réalité socio-spatiale et ses transformations spécifiques.

Pour ce faire, nous procéderons tout d'abord à une analyse critique des textes juridiques fondateurs du projet urbain, pour ensuite, proposer les thèmes par lesquels la méthodologie des plans d'urbanisme devrait s'enrichir dans le but d'une meilleure prise en charge de la réalité socio-spatiale algérienne.

## CHAPITRE II : LE PROJET URBAIN

### INTRODUCTION

-Le projet urbain doit être traduit aujourd'hui à travers deux instruments d'urbanisme: le Plan Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme et les plans d'Occupation du Sol; (PDAU/POS) stipulés par la loi n°90-29 du 01/12/1990 relative à l'aménagement<sup>288</sup> et l'urbanisme, en son article 10 suivant: "Les instruments d'urbanisme sont constitués par les plans directeurs d'aménagement et d'urbanisme et par les plans d'occupation des sols. Les instruments d'aménagement et d'urbanisme ainsi que les règlements qui en font partie intégrante, sont opposables aux tiers.

Aucun usage du sol ou construction ne peut se faire en contradiction avec les règlements d'urbanisme sous peine de sanctions prévues par la présente loi".

-Ces deux instruments représentent les deux derniers maillons d'une chaîne d'instruments de planification économique et spatiale prévue par une réglementation toute récente issue principalement de quatre textes de lois:

-La loi 87-03 relative à l'aménagement du territoire<sup>289</sup>

-La loi 90-25 portant orientation foncière<sup>290</sup>

---

<sup>288</sup>cf. JO. n°52 du 02 Décembre 1990 - Loi op.cit.

<sup>289</sup>cf. JO. n°5 du 28 Janvier 1987 - Loi op.cit.

<sup>290</sup>cf. JO. n°49 du 18 Novembre 1990 - Loi op.cit.

-La loi 90-09 relative à la Wilaya<sup>291</sup>

-La loi 90-08 relative à la commune.<sup>292</sup>

Les PDAU et PQS se situent en aval du plan de développement communal à court, moyen et long terme devant être élaboré par l'assemblée populaire communale (APC) en relation de cohérence avec d'une part le plan de développement de la Wilaya et d'autre part celui de l'aménagement du territoire de la Wilaya. Conformément à l'article 86 de la loi 90-08 relative à la commune ci-dessus désignée:

"En rapport avec les attributions qui lui sont dévolues par la loi et en cohérence avec le plan de Wilaya et les objectifs des plans d'aménagement du territoire, la commune élabore et adopte son plan de développement à court terme, moyen terme et long terme et veille à son exécution".<sup>293</sup>

Ce plan de développement communal est l'instrument par lequel se concrétise pour une première fois l'articulation entre la planification économique et sociale et la planification spatiale. En amont de ce plan nous trouvons 3 autres instruments stipulés par la loi 90-09 relative à la Wilaya:<sup>294</sup>

-Le plan de Wilaya qui fait l'objet d'un contrat entre état et

---

<sup>291</sup>cf. J.O. n°15 du 11 Avril 1990 - Loi op.citée.

<sup>292</sup>cf. J.O. n°15 - Idem - Loi op.citée.

<sup>293</sup>cf. J.O. n°15 Loi 90-08 relative à la commune - op.citée.p.427

<sup>294</sup>cf. J.O. n°15 Loi 90-09 relative à la Wilaya - op.citée.p.434



- collectivités locales, selon l'article 60,
- Une banque de données, selon l'article 61
- Un plan d'aménagement du territoire de la Wilaya (PAW), selon l'article 62.

A noter que le PAW doit être élaboré en cohérence avec la loi relative à l'aménagement du territoire et notamment avec les opérations d'aménagement du territoire de portée régionale ou nationale, conformément à l'article 62.

Nous observerons qu'au niveau de la Wilaya les instruments de planification économique et sociale sont distincts de l'instrument de planification spatiale (PAW).

Telle est donc la chaîne des instruments conditionnant aujourd'hui l'élaboration du projet urbain à travers le PDAU et les PDS.

Alors que dans un passé relativement récent le projet urbain était concrétisé par l'élaboration d'un plan d'urbanisme (PUD) ou à défaut un PUP. Il se situait en aval par rapport au plan d'aménagement de la commune (le PAC) conformément aux termes de la loi n°81-09 du 04/07/1981 modifiant et complétant l'ordonnance n°67-24 du 18 Janvier 1967 portant code communal,<sup>298</sup> article 156.

"Dans le cadre du plan d'aménagement communal, l'APC établit un PUD ou à défaut un PUP..."

---

<sup>298</sup>cf. CNERU : Textes législatifs et réglementaires applicables à la gestion de l'espace urbain - Ronéo 1987 p.10.

Les autres maillons de la chaîne sont représentés par le plan d'aménagement de la wilaya<sup>296</sup> au niveau wilayal et le plan national d'aménagement du territoire au niveau national.<sup>297</sup>

Par ailleurs, les instruments de la planification économique et sociale qui restent indépendants de ceux de la planification spatiale, sont: le plan de développement local au niveau communal, <sup>298</sup> puis le plan de développement de la wilaya<sup>299</sup> et au sommet de la hiérarchie: le plan national de développement.<sup>300</sup>

Il importe de remarquer que le projet urbain à travers le PUD ou le PUP reste soumis à une chaîne d'instruments spécifiques à la planification spatiale. Autrement dit, l'ancienne réglementation prévoyait un développement parallèle de deux chaînes d'instruments, celle relevant de la planification économique et sociale et celle relevant de la planification spatiale. Par ces deux chaînes parallèles, aucune condition réglementaire n'est offerte pour que planification économique et planification spatiale se rencontrent et se complètent réciproquement. Cet état de chose a longuement favorisé le développement d'une vieille polémique: qui de la planification économique ou de la planification spatiale devait "se soumettre" à l'autre?

---

<sup>296</sup>cf. Idem - Loi 81-02 du 14 Février 1981 modifiant et complétant l'ordonnance n°69-38 du 23 Mai 1969 portant code de la Wilaya article 662 - P.4.

<sup>297</sup>cf. Idem- Loi portant code communal - op.citée -Article 155 bis

<sup>298</sup>cf. Idem- Loi portant code communal - Article 125

<sup>299</sup>cf. Idem- Loi portant code wilayal - Article 66(3)

<sup>300</sup>cf. Idem- Loi portant code wilayal - Article 66

SCHEMA DE COMPARAISON ENTRE ANCIENNE REGLEMENTATION ET NOUVELLE REGLEMENTATION: LA CHAINE DES INSTRUMENTS DE PLANIFICATION ECONOMIQUE ET SPATIALE, ET LES ARTICULATIONS QUI LES CARACTERISENT.

	Niveau territorial	Planification économique et sociale	Planification spatiale (Aménagement du territoire et urbanisme)
A N C I E N N E  R E G L E M E N T A T I O N	Niveau national	Plan national de Développement  Code Wilaya art.66  ↓	Plan national d'aménagement du territoire  Art.155 bis CC  ↓
	Niveau Wilaya	Plan de développement de la Wilaya  Code Wilaya Art.66(3)  ↓	Plan d'aménagement de la Wilaya  Art.66(2) code W.  ↓
	Niveau Commune	Plan de développement local  Plan communal de développement Art.125	Plan d'aménagement de Commune ↓ Plan d'urbanisme directeur ou PUP  Art.155 bis & 156CC
N O U V E L L E  R E G L E M E N T A T I O N	Niveau National		Loi relative à l'AT opérations d'AT de portée régionale ou nationale  art.62-relatif W.
	Niveau Wilaya	-Plan de Wilaya (contrat entre Etat et collectivités locales)  -Banque données art.60/61-rel. W	Plan national d'aménagement du territoire de la Wilaya:  PAW (Loi relative à l'AT)  art.62-relatif W.
	Niveau Commune	<p style="text-align: center;">en cohérence</p> <p style="text-align: center;">↔</p> <p style="text-align: center;">Plan de développement à court, moyen et long terme. →</p> <p style="text-align: right;">Art.86-Loi communale</p>	<p style="text-align: center;">PDAU/POS</p> <p>Lois : -re- latifs commune Art.16,90 -Orientation foncière Art.66,67</p>

SCHEMA SYNTHETIQUE, POUR LA COMPARAISON DES INSTRUMENTS DE PLANIFICATION ENTRE ANCIENNE REGLEMENTATION ET NOUVELLE REGLEMENTATION

ANCIENNE REGLEMENTATION			NOUVELLE REGLEMENTATION		
	P.Economique	P.Spatiale		P.Economique	P.Spatiale
National	Plan national de développement ↓	Plan national d'aménagement du territoire ↓	National		Loi relative à l'AT. Opérations d'AT de portée régionale ou nat.
Wilaya	Plan de développement de la Wilaya ↓	Plan d'aménagement de la Wilaya ↓	Wilaya	-Plan Wilaya -Banque de données	Plan d'aménagement du territoire de la wilaya.
Commune	Plan de développement	Niveau Commune Plan aménagement de la commune ↓	Commune	↓ ↓ ↓	Plan de développement à court, moyen et long terme  Plan Directeur d'Aménagement et d'urbanisme  Plan d'occupation des sols
		Niveau Urbain Plan Urbanisme Directeur ou Plan Urbanisme Provisoire			

L'apport de la nouvelle réglementation réside dans la stipulation du plan de développement à court, moyen et long terme de la commune, qui dans son contenu devait intégrer objectifs économiques et spatiaux à la fois. L'instrument vise pour la commune une planification économique coordonnée avec une planification spatiale (cf. Figure 1.1) qui permet une comparaison des chaînes d'instruments entre ancienne réglementation et nouvelle réglementation).

Globalement, nous avons observé que dans le contexte actuel de l'Algérie, l'instrument par lequel est élaboré le projet urbain a changé, de PUD ou PUP, il est devenu PDAU et POS. Que, en outre, ce changement de l'instrument d'urbanisme n'est pas un changement ponctuel concernant un seul instrument, il est lié à un changement plus ample qui a porté sur l'ensemble de la chaîne des instruments relatifs à la planification économique et à la planification spatiale.

Afin de répondre à notre question relative au rapport à établir entre le changement social et le projet urbain, il conviendrait d'étudier le contenu des deux types d'instruments: le PUD d'une part et les PDAU et POS d'autre part, dans le but d'identifier les modalités d'intégration du changement social par chacun des instruments examinés.

Pour ensuite étudier les changements et les invariants dans l'évolution qui a consisté à passer du PUD au PDAU/POS ceci dans le but de parvenir en dernière étape à une formulation d'une

proposition d'amélioration des instruments d'urbanisme fondateurs du projet urbain. Cette proposition d'amélioration des instruments s'inscrit dans un champ théorique visant un objectif de performance et d'efficacité des instruments dans leur "applicabilité". Une efficacité recherchée non pas dans le sens où ces instruments tels qu'ils ont fonctionnés ont constitué des outils efficaces pour permettre aux classes au pouvoir (local ou central) de s'approprier les espaces urbains les plus qualifiés et de "culpabiliser" les acteurs initiateurs et utilisateurs de l'espace social non qualifié, mais surtout dans un sens où l'efficacité de l'instrument doit se mesurer dans sa capacité de prendre en charge le projet de production spatiale de tous les acteurs impliqués dans le projet urbain et non pas d'une partie seulement.

### I.1. Présentation du modèle méthodologique<sup>301</sup> relatif au PUD

L'élaboration du P.U.D. (Plan d'Urbanisme Directeur) est organisée selon un déroulement des études qui s'effectue en 4 phases successives:

- La phase une (1) est une analyse de la situation actuelle de la commune.
- La phase deux (2) est une élaboration de perspectives de développement de la commune.
- La phase trois (3) porte sur la proposition d'aménagement.
- Et la phase quatre (4) est intitulée mise au point définitive et contient essentiellement les programmes de développement spatial à moyen et long terme accompagné d'un règlement d'urbanisme.

La logique du déroulement des études est telle que, chaque début de phase dépend des résultats de la concertation (voire approbation) entre bureau d'études et les membres concernés des collectivités locales. L'organisation des études est de forme linéaire où les résultats d'une première phase conditionnent et déterminent le contenu de la phase qui lui succède.

- Le contenu de la phase une s'articule autour de cinq thèmes d'analyse: l'analyse démographique, la situation de la commune considérée dans un cadre régional, l'analyse du site naturel,

---

<sup>301</sup>cf. MHU : Recueil des textes législatifs en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire - 1981 - Le contrat type- p.109

le bilan relatif à l'habitat, les équipements collectifs et les infrastructures, et en dernier, le bilan lié aux activités économiques et sociales.

-Le contenu de la phase deux est une phase de projection dans le temps portant sur le développement démographique prévisible et l'activité économique et sociale attendue, ceci, sur la base d'hypothèses de développement qui sont soumises à la concertation avec les membres des collectivités locales concernés. Une fois élaborées, ces prévisions doivent constituer les bases pour une évaluation des besoins en habitat et équipements collectifs (éducation, formation, santé, socio-culturels, transports). Traduites ensuite en superficie. Le calcul des besoins en structures urbaines et en superficie est soumis à deux paramètres principaux:

Les quantités prévisionnelles d'une part, et les normes de satisfactions envisagées d'autre part, de ce fait le calcul des besoins urbains est conditionné par une lecture normative à caractère universaliste: comme par exemple l'établissement du seuil intolérable de surpeuplement dont le paramètre significatif retenu est souvent le taux d'occupation par pièce (TOP),<sup>302</sup> ou le taux d'occupation par logement (TOL) dont l'estimation réalisée en phase une, permet d'établir à ce stade un premier "diagnostic" relatif à la crise de l'habitat spécifique à la commune étudiée.

---

<sup>302</sup>cf. D. BENAMRANE - op.citée



-Le contenu des études relatives à la phase 3, est lié à l'élaboration d'une proposition d'aménagement spatial en cohérence avec les résultats de la phase (1) et ceux de la phase (2).

Il s'agit donc d'une phase de spatialisation où le projet urbain est formalisé, selon deux horizons distincts: le moyen terme (10 ans) et le long terme (25 ans).

.Pour le moyen terme le projet est intitulé:

**Propositions de schémas de développement urbain opérationnel;**  
il concerne d'une part l'aménagement de l'ensemble de la commune dont les schémas sont établis au 1/25.000 ou à défaut au 1/50.000.

Et d'autre part l'aménagement de l'agglomération chef lieu dont les schémas doivent être fournis sur carte topographique à l'échelle du 1/2.000 ou à défaut au 1/5.000 ou 1/10.000è.

Ces schémas peuvent être proposés selon une ou plusieurs variables.

.Pour le long terme, la proposition d'aménagement doit porter, là aussi, au niveau de l'ensemble de la commune d'une part et au niveau de l'agglomération chef lieu d'autre part, elle dépendra des résultats prévisionnels, et des solutions d'aménagement retenues pour le moyen terme.

-Le contenu de la phase 4 vise trois objectifs principaux:

- 1) Une élaboration définitive des programmes d'habitat, équipements collectifs, infrastructures de liaison et transport.
- 2) Une traduction au niveau spatial des programmes arrêtés, à travers les solutions d'aménagement retenues en accord avec le mandant, pour le moyen et long terme, au niveau de la commune et au niveau de l'agglomération chef lieu, le sous produit est: la délimitation du périmètre d'urbanisation à moyen et long terme au niveau de l'agglomération chef lieu.
- 3) Une formulation d'un règlement d'urbanisme dont les prescriptions d'occupation du sol se différencient selon 5 types de zones:

-Les zones urbaines multifonctionnelles

-Les zones d'occupation spécifique telles que les zones industrielles, qui appellent des précautions particulières d'occupation du sol, liées aux nuisances qu'elles engendrent

-Les zones de protection spéciale: (source, nappe d'eau, terre agricole, etc...).

-Les zones de servitude par rapport au tracé de la voirie urbaine et des accès en général.

-Les zones de sauvegarde au titre d'une urbanisation à long terme, ou d'une préservation d'un site culturel-archéologique, ou naturel.

En résumé, nous constatons que le PUD en tant qu'instrument, se réalise selon deux grandes étapes successives et logiques à la fois: une première étape qui comprend la phase 1 et 2, et qui

correspond à une opération de dimensionnement de la ville dans le futur. Une seconde étape regroupant les phases 3 et 4, correspondant à une opération de formalisation, (dans le sens strict de mise en forme), du projet urbain.

C'est la phase de la projection spatiale qui s'appuie sur le bilan spatial, et sur les perspectives en même temps. Il constitue l'objet par lequel se réalise la cohérence entre un état de fait, une réalité observée et un développement socio-économique futur probable et en même temps souhaité.

## II-2-Présentation du modèle méthodologique du plan directeur d'aménagement et d'urbanisme (PDAU) et du plan d'occupation du sol (POS)<sup>303</sup>

Bien que relevant d'une démarche planificatrice commune, le PDAU et le POS sont des instruments distincts et différenciés. L'élaboration du premier induit nécessairement celle du second.<sup>304</sup> Ils sont donc distincts l'un de l'autre, mais en relations de dépendance du second par le premier.<sup>305</sup> C'est pourquoi nous présentons un à un, chacun des instruments, en premier point: le

---

<sup>303</sup>cf. JO n°52 du 02 Décembre 1990 - Loi n°90-29 du 1er Décembre 1990 relative à l'aménagement et l'urbanisme - p.1409 à 1412.

<sup>304</sup>cf. JO n°26 du 01/06/91 - Décret exécutif n°91-177 du 28/5/91 fixant les procédures d'élaboration et d'approbation du plan directeur d'aménagement et d'urbanisme et le contenu des documents y afférents - p.808.  
Et décret exécutif n°91-178 du 28 Mai 1991 fixant les procédures d'élaboration et d'approbation des plans d'occupation des sols ainsi que le contenu des documents y afférents - p.811.

<sup>305</sup>cf. Idem - Décret n°91-178 - Article 2.

PDAU et en second: le POS.

#### II-2-1-Le modèle relatif au PDAU

Il est situé donc en amont du POS au plan de l'élaboration des études et constitue un outil de planification spatiale et de gestion urbaine.<sup>306</sup>

Son contenu vise trois types de résultats:

1) Une explicitation des orientations de développement spécifique du territoire étudié (une commune ou un regroupement de communes, selon le cas). Par cet aspect, le PDAU intègre les orientations de l'aménagement du territoire.

2) Une mise en forme d'un projet de développement spatial ou projet urbain dont le sous-produit est d'aboutir à une typologie des espaces étudiés établie sur la base du critère relatif au type d'intervention dominante: nous aurons à ce titre:

- 1) Les secteurs urbanisés,
- 2) Les secteurs à urbaniser à moyen terme (H<sub>10</sub>)
- 3) Les secteurs à urbaniser à long terme (H<sub>20</sub>)
- 4) Les secteurs non urbanisables.

Notons que les échelles de cartes à fournir ne sont pas précisées à ce niveau.

---

<sup>306</sup>cf. Loi 90-29 - op.citée - Article 16.

3) Une formulation d'un règlement d'urbanisme fixant les règles d'urbanisme fixant les règles d'occupation du sol ou de transformation du cadre bâti spécifiques à chacun des secteurs identifiés: ces règles définissent pour chaque secteur les droits de construire qui vont varier en fonction de l'affectation et de la destination des sols arrêtées dans le cadre de l'élaboration du projet urbain.

Pour chacun des secteurs il fixe et définit 6 aspects:

- 1) L'affectation dominante des sols,
- 2) le coefficient d'occupation du sol permis,
- 3) les servitudes,
- 4) les périmètres d'intervention des POS,
- 5) la localisation des grands équipements et infrastructures de liaisons,
- 6) les zones soumises à des conditions de construction particulières telles que: le littoral, les terres agricoles à bonnes potentialités ou les sites culturels ou naturels.

A la lumière de ces trois résultats escomptés par le PDAU, il apparaît que le document comporte 3 types d'exigences à la fois: la première est relative à une opération de dimensionnement spatial dont les prémisses sont à extraire des schémas d'aménagement et des plans de développement communaux. Ce qui constitue le point d'articulation avec les instruments d'aménagement du territoire prévus par la loi 87-03 du 27.1.87 relative à l'aménagement du territoire.

La seconde relève d'une opération de projection spatiale dont les balises sont constituées par l'état de l'occupation du sol existant<sup>307</sup> et les exigences de protection/préservation de certaines zones à statut particulier.<sup>308</sup>

La troisième exigence est la traduction du projet spatial selon le langage juridique qui va permettre au PDAU de représenter un instrument opposable au Tiers, et par conséquent, avoir force de loi.

#### II-2-2-Le modèle relatif au POS

Les POS complètent le PDAU. Leur nombre est fixé en fonction des périmètres d'intervention des POS établis par le PDAU. A l'intérieur de chaque périmètre de POS, la nature et la destination des constructions autorisées ou non, sont fixées. Le POS explicite les droits de construire attachés à la propriété du sol par détermination des coefficients d'occupation du sol (COS) et des coefficients d'emprise au sol (CES).<sup>309</sup>

Leur variation dépendra de l'appartenance des périmètres d'intervention à des secteurs urbanisés, ou urbanisables à court terme, ou urbanisables à long terme, ou bien encore à des secteurs non urbanisables, tel que certaines parties particulières du territoire: le littoral, les zones à caractère naturel et culturel marqué et les terres agricoles à potentialités élevées ou bonnes.<sup>310</sup>

<sup>307</sup>cf. JO n°26 - Décret 91-177 - op.cit. - Art.17 alinéa 3a-p.810.

<sup>308</sup>cf. Idem - Art.17 alinéa 3a-p.810.

<sup>309</sup>cf. JO n°26 - Décret 91-178 - op.cit. - Art.18 alinéa 1b-p.813.

<sup>310</sup>cf. JO n°26 - Décret 91-177 -op.cit - Art.17 alin.2 et 2b-p.810

Deux types de résultats complémentaires sont attendus de l'élaboration d'un POS:

1) Un résultat issu d'une opération de projection spatiale relevant des techniques de l'urbanisme de détail, où pour chaque zone homogène, doit être indiqué: la situation géographique par rapport à l'agglomération étudiée, la forme de l'occupation du sol existante, la proposition d'aménagement et en définitive: la forme architecturale des constructions indiquées dans la proposition d'aménagement: cette dernière est ce qui est appelé par ailleurs: le plan de composition urbaine qui fixe les formes et les rapports entre construction et voirie et accès et, entre formes et hauteurs des constructions projetées. Les cartes qui explicitent l'ensemble de ces indications sont exigées à l'échelle du 1/500<sup>e</sup> sauf pour le plan de situation.<sup>311</sup>

2) Un résultat issu d'une opération de traduction de toutes les prescriptions issues de l'opération précédente (de projection) en un langage juridique fixant les règles d'occupation du sol et de transformation du cadre bâti; ceci constitue un règlement d'urbanisme spécifique à la zone couverte par le POS étudié. En outre, ce règlement doit être accompagné d'un justificatif pour l'élaboration du POS en relation cohérente (compatible) avec les résultats du PDAU réalisé en amont.<sup>312</sup>

---

<sup>311</sup>cf. JO Idem - Décret 91-178 - op.cité - Art.18 alinéa 1b-p.813.

<sup>312</sup>cf. JO Idem - Décret idem - Art.18 alinéa 1a.

Ainsi présenté, le POS apparaît comme étant "un cahier de charges" spécifique à une zone particulière faisant partie de l'ensemble du projet spatial élaboré pour le territoire étudié (commune ou regroupement de communes).

Par ce fait l'établissement d'un POS est conditionné par celui d'un PDAU sur un territoire donné. Soulignons cependant que chacun de ces instruments est soumis à une procédure propre d'élaboration dans laquelle les membres de l'APC (Assemblée Populaire Communale) décident de l'élaboration d'un PDAU ou d'un POS, par délibérations.

Ils sont chargés, par la suite, d'informer tous les opérateurs et associations susceptibles<sup>313</sup> de participer à l'élaboration de l'instrument; le choix est laissé à leur propre initiative pour se prononcer en faveur d'une participation à l'issue de cette concertation, une liste d'opérateurs ayant formulé le vœu de participer est dressée et publiée en même temps qu'une liste d'opérateurs participants obligatoirement, et qui sont les services publics suivants: l'urbanisme, l'agriculture, la régulation économique, l'hydraulique, les transports, les travaux publics, les

---

<sup>313</sup>cf. JO n°26 - op.cit - Décret 91-177 et 91-178 op.cités - Art.7 et art.2 respectifs : les opérateurs cités sont: les présidents des chambres de commerce et de l'agriculture, les présidents des organisations professionnelles, présidents des associations locales d'usagers.

cf. JO n°52 - Loi 90-29 relative à l'aménagement et l'urbanisme article 15.



monuments et sites, les postes et télécommunications, la distribution de l'énergie, la distribution de l'eau.

De ce fait les participants à l'élaboration de l'instrument sont désignés dès le début du déroulement du processus d'études. Dès ce stade ils font part de leurs demandes et préoccupations que l'urbaniste doit prendre en compte (art. 1 et 2 des décrets 91-177 et 178).

Pour ce qui est de la procédure d'approbation, elle est régie par des règles aussi complexes, dont la description détaillée figure dans les décrets cités en objet (décrets 91-177 et 91-178), et dont l'objectif principal apparaît être une information-concertation établie à tous les niveaux de la hiérarchie administrative, et à tous les niveaux de la hiérarchie sociale puisque l'approbation est soumise à l'enquête publique<sup>314</sup> (article 16 Décret 91-177).

Le "PDAU" et le POS, ainsi rapidement décrits appellent deux remarques principales:

1) Le contenu des instruments exposé à travers les textes juridiques cités en référence, ne mentionne aucun ordre thématique dans le déroulement des travaux d'études, il exige plutôt une obligation de résultats, ceci à l'exception de deux points d'articulation clairement explicités, l'un concernant le rap-

---

<sup>314</sup> cf. JO n°26 - Décret 91-177 - op.cit - Art.16  
et JO n°52 - Loi 90-29 - op.cit. - Art.26.

port entre PDAU et aménagement du territoire. Et l'autre, le rapport entre POS et PDAU.

De ce fait il est laissé libre cours à l'initiative de l'urbaniste d'organiser les thèmes d'études selon sa propre démarche méthodologique.

Il importe toutefois de souligner que l'élaboration des PDAU et des POS est une expérience méthodologique et technique qui est à peine amorcée en Algérie. Les sources d'inspiration des urbanistes/praticiens en Algérie, pourraient être les schémas directeurs d'aménagement et d'urbanisme (SDAU) et les POS tels qu'ils sont réalisés en France. Mais nous remarquerons que, si la technique d'élaboration peut-être reproduite il n'en est pas de même pour ce qui est de la démarche méthodologique où chaque type d'instrument (SDAU/PDAU) s'adresse à un type de société déterminé.

2) L'ordre d'exposition du contenu des instruments tel qu'il ressort de notre description, se veut sciemment différent de celui qui est exposé à travers les textes juridiques de référence: ces derniers ont privilégié un exposé ordonné selon une hiérarchie juridique où le règlement d'urbanisme occupe la première classe, alors que notre description a privilégié l'ordre selon lequel s'effectue réellement le déroulement des travaux d'études, où la projection spatiale voire l'aménagement, précède le règlement.

Ceci représente d'ailleurs une première ébauche d'un ordre thématique qui s'est avéré relativement absent dans les décrets étudiés.

## II-3-Analyse de l'évolution de la "formule PUD" vers la "formule PDAU/POS"

### II.3.1.Changements

L'analyse de l'évolution de la formule PUD à la formule PDAU nous a permis d'identifier 4 changements principaux:

-Le premier concerne le type d'instrument situé en amont de l'instrument d'urbanisme: si le PUD devait s'inscrire dans le cadre d'un plan d'aménagement communal qui est lui même relié à une chaîne d'instruments relatifs à une planification spatiale, le PDAU/POS est relié à un instrument particulier. Le plan de développement de la commune qui dans son contenu intègre planification économique et planification spatiale à la fois (cf.L'introduction à ce chapitre).

-Le second changement observé concerne le corpus idéologique de référence de chacun des instruments si le PUD se réfère à un corpus idéologique du type socialiste visant une municipalisation des sols autorisée par le Code Communal (loi n°81-09), la formule PDAU/POS se réfère elle, à un corpus idéologique du type libéral où les transactions foncières et immobilières sont autorisées dans les limites du cadre réglementaire prévu par les lois relatives à la commune (90-08), celle relative à la wilaya (90-09) et celle portant orientation

foncière (87-03).

-Le troisième changement identifié, réside dans le poids des différentes parties techniques qui composent l'instrument. Dans le PUD, le poids de la partie réservée au dimensionnement de la ville future est plus important que celui relatif à la spatialisation et réglementation. Tandis que dans la formule PDAU/POS nous observons une situation inverse. Ceci est d'ailleurs justifié par le fait que c'est le plan de développement de la commune auquel doit se référer le PDAU/POS qui a la charge d'établir le dimensionnement futur de la ville en fonction des objectifs économiques et spatiaux assignés à la commune.

-Le quatrième changement, qui est lui aussi une conséquence des textes fondateurs, concerne les participants à l'élaboration de l'instrument: dans le cadre du PUD c'est l'urbaniste avec l'appui des membres des collectivités locales, qui prend la responsabilité de la réalisation de l'instrument. C'est seulement en fin de parcours qu'il est soumis à une procédure d'approbation/modification/révision, où les différents opérateurs interviennent.

Dans le cadre des PDAU/POS, la responsabilité de la réalisation de l'instrument est attribué d'une part à l'urbaniste mais d'autre part à d'autres participants dont la contribution est située dès le lancement du processus des études.<sup>315</sup>

---

<sup>315</sup>cf. JO n°26 - Décret 91-177 - op.cit - Art.6-7 et 8- p.809.

Le PDAU implique la concertation avec différents acteurs, dès le départ. Notons par ailleurs que la liste des participants à l'élaboration du PDAU/POS est plus étendue que celle du PUD : les participants supplémentaires potentiels sont : les chambres de commerce, de l'agriculture les organisations professionnelles et les associations locales d'usagers.

### II-3-2-Les invariants relatifs aux deux types de modèles méthodologiques étudiés: le PUD et le PDAU/POS

L'analyse des deux modèles étudiés, nous a permis d'identifier plusieurs éléments qui sont restés constants malgré l'évolution vers le second modèle; ils représentent ce que nous avons nommés les invariants, et concernent quatre aspects.

1) Le premier est relatif à la structuration globale du contenu; nous retrouvons en effet, dans les deux types d'instruments les trois étapes successives qui conditionnent l'élaboration de l'instrument représentatif du projet urbain.

- la phase de dimensionnement de la ville au futur
- la phase de projection spatiale
- la phase réglementaire.

Ces trois parties sont présentées dans le PUD et dans le PDAU/POS mais selon des poids différents, comme nous l'avons indiqué précédemment.

2) Le deuxième point de constance réside dans le fait que les deux types d'instruments (PUD et PDAU/POS) émanent d'un pouvoir central. Celui-ci dicte dans les deux cas la nécessité de mise en oeuvre de ces instruments et leur articulation aux autres types d'instruments.<sup>316</sup> Le pouvoir local (APC) se charge de les faire élaborer et adopter.

Le premier aspect garantit l'homogénéité de la réglementation sur l'ensemble du territoire national, (le caractère universel), et le second aspect prend en charge les spécificités locales.

3) Le troisième point de constance est la procédure d'approbation des instruments, qui est quasi identique dans les deux cas. L'instrument, une fois élaboré, est en effet soumis à une procédure d'approbation très complexe et dont les objectifs apparents sont l'information/participation de tous les membres administratifs chargés de la gestion de l'espace (urbanisme, transport, distribution d'eau, d'énergie, etc...), d'une part, et de toute la population locale grâce au système de l'affichage et de l'enquête publique. L'affichage du Plan permet aux autres acteurs de se manifester.

4) Le quatrième aspect est le plus insidieux, car non visible à priori il ne met pas en cause la cohérence interne de l'instrument qui peut-être un objet technique parfait. Cet aspect

---

<sup>316</sup>cf. Code communal et code de la wilaya, loi relative à la commune et celle relative à la wilaya, et loi portant orientation foncière - op.cit - in infra.

porte sur le vide que laisse dans les deux types d'instruments l'absence de l'analyse des pratiques locales liées à l'appropriation et à la production de l'espace. L'instrument approuvé n'est pas un objet passif, par sa présence il suscite des réactions et génère chez les différents acteurs des comportements et des attitudes qu'il s'agit de prévoir dans le cadre d'une élaboration d'instrument.

Il nous importe de remarquer à ce propos, que la participation de l'ensemble des opérateurs désigné au début du déroulement des études pour l'établissement du PDAU/POS, ainsi que l'élargissement de leur liste qui a été envisagée dans un souci probable d'une meilleure efficacité, étant donné que ces opérateurs sont consultés au titre de leur qualité de techniciens impliqués dans la réalisation de l'instrument, ce mode de participation va susciter chez les participants des "réflexes" de techniciens qui ne sont pas à confondre avec les comportements et attitudes d'acteurs sensibles à une distribution de plus value ou de moins value foncière par le biais de l'établissement d'un PDAU et d'un POS. C'est donc par ce point d'ombre que les problèmes d'applicabilité de l'instrument vont surgir.

### II-3-3-Prévisions de quelques problèmes liés à la nouvelle loi sur l'aménagement et l'urbanisme

L'étude des textes juridiques récemment publiés et qui nous ont permis d'effectuer l'analyse précédente, nous a permis d'autre part, d'identifier quelques sources de problèmes liés à la produc-

tion de l'espace dans le cadre des nouveaux instruments (PDAU/POS) institués.

-Le premier problème entrevu est lié aux effets d'une confrontation entre un droit positif représenté par l'ensemble du dispositif d'aménagement et d'urbanisme mis en place, et une pratique relativement étendue d'un droit musulman dont les règles risquent d'être contradictoires, comme par exemple le cas de la pratique de la transaction foncière par le moyen du contrat "sous-seing privé" que nous avons observé sur les trois communes enquêtées dans le cadre de cette recherche. Dans ce cas les deux types de réglementations se neutralisent et laissent place à une situation de déréglementation totale.

-Le second problème réside dans le fait que la réglementation par la sélection qu'elle opère des espaces à soumettre aux instruments PDAU/POS, elle dégage nécessairement des espaces non soumis au contrôle du processus d'urbanisation, d'autant plus que les règles générales d'aménagement et d'urbanisme restent vagues et trop générales par leur énoncé: "seules sont constructibles, les parcelles:

- qui respectent l'économie urbaine, lorsqu'elles sont situées à l'intérieur des parties urbanisées de la commune;
- dans les limites compatibles avec la viabilité des exploitations agricoles lorsqu'elles sont situées sur des terres



agricoles, etc..."<sup>317</sup>

Cette formulation constitue en réalité une véritable source de reproduction d'un habitat spontané, non qualifié, qui dans ce cas ne serait plus illicite. La deuxième source qui risque de générer et de renforcer cette même situation est la formulation dans la même loi 90-29, op.citée à travers son article 55 : "... toutefois, il n'est pas obligatoire de recourir à un architecte pour les projets de constructions de moindre importance dont la surface plancher, les destinations et le lieu d'implantation seront fixés par la réglementation, lorsqu'ils ne sont pas situés dans les territoires visés dans l'article 46 ci-dessus." (C'est-à-dire les territoires à caractère naturel et culturel marqué).

Ceci constitue une source pouvant susciter une fois de plus la production d'un habitat non qualifié au plan architectural et urbain à la fois.

---

<sup>317</sup>cf. Loi 90-29 -op.cit - art.4 - page 1409.

## CONCLUSION

### Proposition d'amélioration des instruments d'urbanisme

Notre proposition d'amélioration des instruments d'urbanisme se situe au point de convergence entre les résultats de l'analyse des instruments ainsi effectué et ceux issus de la présente recherche sur l'habitat spontané du milieu rural en Algérie. Notre idée consiste à introduire parallèlement à l'élaboration technique des instruments (PDAU/POS) une étude portant sur les pratiques locales d'appropriation et de production de l'espace et de leurs mutations probables par l'effet de mise en oeuvre de ces instruments d'une part, et celui de l'accélération du changement<sup>310</sup> social d'autre part.

Cette étude constituerait en fait l'outil par lequel il serait possible de "dire les problèmes suscités par l'instrument et la façon de les traiter".<sup>310</sup>

Ses objectifs principaux seraient, l'identification des différents acteurs du projet spatial ainsi que les stratégies respectives dont le développement peut aboutir soit à des convergences, soit à des divergences d'intérêts. De ce fait, l'étude des pra

---

<sup>310</sup>cf. M. GODET : Crise de la prévision essor de la prospective.  
PUF 77 - page 15.

<sup>310</sup>cf. J. LESOURNE in préface de l'ouvrage : Crise de la prévision essor de la prospective - Exemples et méthodes de M. GODET  
Edition PUF L'économiste - 1977 - page 10.

tiques locales représenterait une plate-forme utile à un pilotage de négociations entre les acteurs en vue de créer les meilleures conditions possibles à une application effective de l'instrument d'urbanisme réalisé.

Par ce type de proposition, il s'agit en fait d'intégrer à la démarche prévisionnelle et fonctionnaliste par lesquelles est traditionnellement réalisé l'instrument d'aménagement et d'urbanisme, la démarche prospective qui consiste à: "partir d'une image du futur pour explorer après la possibilité de son émergence à partir du présent",<sup>320</sup>

Cette démarche serait une discipline à appliquer au domaine de l'urbanisme dont le but principal est de tendre vers une production spatiale harmonieuse et coordonnée par l'ensemble des acteurs impliqués.

Dans ces conditions les projets urbains tels qu'ils découlent des instruments PDAU/PDS institués, seraient l'image future souhaitable, qu'il s'agira d'animer au moyen d'une action guidée par la vision prospective qui est une attitude créative face à l'avenir reconnu comme étant "à la fois domaine de déterminisme et de liberté",<sup>321</sup> c'est aussi une attitude qui reconnaît: "qu'il n'y a

---

<sup>320</sup>cf. RENARD - Conférence sur le problème foncier le 16.10.1990 ALGER/ANAT.

<sup>321</sup>cf. M. GODET : Crise de la prévision essor de la prospective exemples et méthodes - op.cité - page 19.

pas d'avenir unique inscrit dans le prolongement du passé, mais une pluralité d'avenirs possibles, les futuribles, dont le cheminement est construit du futur vers le présent par rétroaction et non par projection..."<sup>322</sup>

En définitive, l'implication des résultats obtenus par l'analyse de l'habitat spontané du milieu rural corrélés à ceux obtenus par l'analyse des instruments d'urbanisme pratiqués en Algérie, est la nécessaire prise en charge des acteurs, de leur multiplicité et de leur comportements et attitudes face à une réglementation portant sur l'appropriation et la production de l'espace.

CODESRIA - BIBLIOTHEQUE

---

<sup>322</sup>cf. M. GODET - Idem - page 21.

## **CONCLUSION GENERALE**

CODESRIA - BIBLIOTHEQUE

## CONCLUSION GENERALE

Au terme de cette recherche, il conviendrait de dégager une conclusion générale dans laquelle nous tenterons d'explicitier les résultats qui nous ont apparu les plus déterminants du point de vue de notre conception de l'espace et de la problématique urbaine d'une façon générale.

Notre point de départ a été; un phénomène spatial particulier: "l'habitat spontané du milieu rural algérien", qui en même temps nous a "interpellé" sur les instruments de planification spatiale, notamment les P.U.D. en tant que moyens de réalisation du projet urbain. Dès lors, notre interrogation est devenue plus complexe et s'est traduite tout le long de ce travail par une triple interrogation:

- Qu'est-ce que l'habitat spontané et plus particulièrement celui relatif au milieu rural algérien?
- qu'est-ce qu'un projet urbain?
- et qu'est-ce qu'un instrument de planification spatiale?

Compte tenu donc, de la nature même de l'objet (l'HSMA) proposé à l'étude, et de son caractère particulièrement diffus, il s'est avéré que les difficultés d'appréhension n'ont pas été absentes et la recherche en a été vraisemblablement marquée.

Toutefois par le "cheminement" que nous avons suivi, nous sommes parvenus à dégager quelques éclairages complémentaires, en

rapport avec le type de questions posées. Notre but ici est de les exposer de la façon la plus synthétique possible;

Les résultats issus de cette recherche relèvent de deux niveaux de réflexion différents: le premier étant lié à la théorie et à la méthodologie d'approche du phénomène spatial que nous nous sommes proposés d'étudier (l'HSMA). Et le second se rapportant plus particulièrement à la perception que l'on a des phénomènes spatiaux en rapport avec l'urbain.

Ils sont désignés par trois vocables particuliers: l'urbanisation, la périphérie urbaine, et la forme spatiale spontanée. Quelles significations comportent pour nous aujourd'hui ces notions que nous avons tant "manipulés"?

Compte tenu de ces deux niveaux de réflexion identifiés, nous nous proposons d'en exposer les résultats selon deux points de structuration du discours.

Dans le premier point; nous tenterons d'explicitier le résultat dégagé au point théorique et méthodologique d'approche, et dans un second point, nous présenterons les perceptions que nous avons de ce que représente pour nous, aujourd'hui l'urbanisation; la périphérie urbaine et la forme spatiale spontanée. Et en quoi ces perceptions diffèrent de celles contenues dans le discours général justificatif des plans d'urbanisme tels qu'ils ont été conçus en Algérie.

1°/Les résultats généraux au plan théorique et méthodologique:  
leurs implications sur la conception de l'urbanisme

L'idée selon laquelle l'espace et la société sont en relation de détermination réciproque, s'est avérée pratique pour notre analyse. Elle nous a permis de mieux comprendre les décalages observés entre objectifs de planification spatiale et dynamique spatiale réelle.

Ces décalages, nous nous les expliquons par le fait que la planification spatiale a été élaborée selon une idée de dynamique sociale universaliste et moderniste,<sup>323</sup> alors que la société à laquelle elle était destinée avait une dynamique propre qui n'est pas nécessairement superposable à la trajectoire dite universelle/moderne.

Le deuxième pressupposé théorique contenu dans le discours soutenant la planification spatiale pratiquée est relatif à la prise en compte de l'espace dans sa seule dimension d'espace/  
support.<sup>324</sup> Alors que l'analyse (cf. Première partie) nous a permis de déduire que l'espace social est aussi résultat de trois autres dimensions : (cf. infra: la première partie) processuelle, systémique et d'enjeux socio-politiques.

---

<sup>323</sup>cf. La charte d'Athènes - op.cit et infra l'introduction générale.

<sup>324</sup>cf. Le contrat type (1975) pour l'élaboration des PUD.



Le troisième facteur explicatif du décalage réside dans une pratique de politique urbaine centraliste, où seul l'Etat est supposé être l'acteur de l'espace.<sup>325</sup>

Or, les études de cas menées sur les trois communes de Benkhellil, Ouled Chebel et Béni-Tamou (cf. troisième partie) ainsi que l'approche relative au processus de production du logement en Algérie (Deuxième partie), nous ont permis d'observer que les acteurs de l'espace social sont multiples et divers, ce qui n'est pas pris en considération par la conception urbanistique pratiquée. La production de l'espace social s'avère être en effet le résultat d'initiatives publiques et privées à la fois, même dans une conjoncture politique où l'initiative privée est non reconnue officiellement.

En définitif, le décalage entre objectifs d'aménagement spatial et pratiques réelles de production de l'espace social, nous l'interprétons comme étant le résultat de la conjonction de trois facteurs principaux suivants: l'application d'une conception universaliste au projet urbain, à laquelle s'est greffée une prise en compte de l'espace dans sa seule dimension d'espace objet, et l'ensemble s'étant conjugué à une pratique de politique urbaine du type centraliste, où l'acte de construire relevait de la seule décision étatique.

---

<sup>325</sup>cf. Idem.

L'implication au plan de l'élaboration du projet urbain consisterait en une nécessaire prise en compte de ces trois aspects particuliers: le changement social spécifique à la société à laquelle est destiné le projet. Ce changement étant lui-même décomposable selon deux grandes catégories de causes qui le génèrent.

Celles qui sont liées à des actions de politique générale dans le secteur économique et social d'une part, et celles suscitées par l'application du projet urbain lui-même à travers l'instrument (PUD ou autre) élaboré, d'autre part.

Ces deux types de causes induisent le développement de deux types de dynamiques à analyser: la dynamique sociale en elle-même, et la dynamique du rapport que la société établit avec son territoire: autrement dit, si dans un contexte socio-politique, l'espace apparaît dans sa seule caractéristique de territoire: objet de travail agricole, il peut devenir dans un autre contexte: objet de travail agricole et en même temps valeur marchande pouvant faire l'objet de spéculations diverses.

Face à une réglementation quelconque, l'acteur social ne reste pas passif. Il développe des stratégies qui servent ses intérêts propres. Le projet urbain à travers l'instrument, est en effet distributeur de plus value et/ou de moins value foncière qui implique des comportements différenciés chez les acteurs.

Le deuxième aspect à prendre en compte par le projet urbain est la multidimensionnalité de l'espace, en y intégrant les trois autres dimensions occultées: comme la dimension processuelle, la

dimension systémique et la dimension d'enjeux. Autrement dit, prendre en charge la dimension historique de l'espace où des acteurs multiples et divers s'affrontent et se côtoient.

Le troisième aspect que le projet urbain doit prévoir, est celui relatif au conflit social qui risque de surgir du fait de stratégies contradictoires développées par les différents acteurs en présence. Pour ce faire, l'instrument doit-être en mesure de dire les modes d'arbitrage possibles, sans occulter le conflit en lui-même.

Au plan méthodologique, il ressort que le projet urbain ne peut-être établi par simple injection de techniques modernes susceptibles d'être performantes, il exige une itération permanente entre l'analyse de la réalité socio-spatiale et la définition du projet urbain lui-même.

## 2°/Les résultats généraux relatifs à la perception de phénomènes spatiaux en rapport avec l'urbain

Ces phénomènes sont désignés par les notions d'urbanisation, de périphérie urbaine et de "forme spatiale spontanée" dont les significations ici dégagés peuvent être introduites dans les démarches de conception urbanistique en tant qu'outils d'analyse. Par notre recherche, nous avons tenté de montrer que la forme spatiale spontanée du milieu rural algérien, participe au processus d'urbanisation général de l'Algérie. Ceci selon une forme de périphérie urbaine localisée sur un territoire régional en forme discontinue, dispersée et éparpillée, observée à travers

le cas de la région algéroise.

L'urbanisation telle que nous la percevons aujourd'hui, en Algérie, et à la lumière des résultats de cette recherche, est un phénomène d'ordre spatial et culturel à la fois.

Il englobe des transformations spatiales et des changements de comportements et d'attitudes culturels. Ces changements socio-spatiaux n'évoluent pas nécessairement selon des formes supposées "être idéales" telles que les modèles de villes du monde capitaliste occidental et les modèles culturels respectifs.

Nous avons pu remarquer par ailleurs, que l'extension du processus d'urbanisation, ne se réalise pas uniquement par déplacement ou mobilité géographique de la société rurale vers la ville, mais aussi par mutation sur place de la société rurale; de ce fait l'urbanisation est généralisée en Algérie et la crise urbaine est en même temps interne et externe à la ville.

Nous avons donc éclatement de l'espace urbain et perte de l'autonomie du cadre écologique de la ville traditionnelle.

Pour ces mêmes raisons, notre perception de la périphérie urbaine a également évolué. La périphérie urbaine que nous concevions comme étant une forme spatiale située en extension continue avec la ville, s'est avérée être aussi, une forme spatiale située en discontinuité avec la ville. Compte tenu de cette diversité de situations socio-spatiales, le concept de classe socio-spatial<sup>326</sup>

---

<sup>326</sup>cf. REYNAUD : op.cit . p.11 et p.21 à 26.

s'est avéré être d'une utilisation efficace et opérationnelle pour rendre compte des différences observées et de leurs relations possibles.

Pour ce qui est de notre perception de la forme spatiale spontanée, nous l'avons également élargie, vu que nous nous représentons ce phénomène non pas tant comme significatif de "survivances" de traditionnalisme accompagnées de connotations paupéristes et ruralistes à la fois, mais comme un phénomène qui est l'émanation d'une mutation socio-spatiale profonde en Algérie, où l'ensemble des classes sociales en présence se trouvent plus ou moins impliquées de façon consciente et inconsciente à la fois. Cette affirmation reste du moins à démontrer et pourrait constituer l'objet d'un développement de la présente recherche où il s'agira de montrer et de vérifier l'hypothèse selon laquelle, l'espace est lui-même acteur du changement social, dans le cadre général de la relation de détermination réciproque entre espace et société.

A N N E X E I

CODESRIA - BIBLIOTHEQUE

Tableau A1- Répartition des logements habités par des ménages ordinaires selon la date d'achèvement, le statut d'occupation et le propriétaire du logement.

* APPRO <sup>tion</sup> LOST.	TOTAL	ORGANISME D'ETAT	ADMINIST. OU ENTRE- PRISE NATIONALE	PERSONNE OU SOCIETE PRIVEE	NON DECLARE
DATE ACHEV.					
TOTAL	420632	39853	21041	239426	5203
62 et avant	123213	2290	9229	110185	1508
1963 à 66	18808	1226	1189	16272	120
1967 à 69	16180	362	236	15460	121
1970 à 73	26903	1615	769	24306	293
1974 à 77	60478	16411	1310	41922	834
1978 à 79	28575	392	754	27220	209
1980 à 84	105009	17080	5946	80342	1641
1985 à 87	38364	420	1367	31217	360
Non déclaré	3102	57	241	2687	117
		total: agglomérations secondaires			

* APPRO <sup>tion</sup> LOST.	TOTAL	ORGANISME D'ETAT	ADMINIST. OU ENTRE- PRISE NATIONALE	PERSONNE OU SOCIETE PRIVEE	NON DECLARE
DATE ACHEV.					
TOTAL	793088	13238	60488	709647	9711
62 et avant	419379	8412	39654	365482	5831
1963 à 66	41377	918	3079	36798	583
1967 à 69	23588	318	1031	22077	161
1970 à 73	42085	647	1770	39162	505
1974 à 77	53583	550	3430	49035	568
1978 à 79	31185	1108	1160	28618	299
1980 à 84	126317	1008	5693	118756	861
1985 à 87	51912	237	4425	46632	616
Non déclaré	3660	40	246	3087	287
		total: zones éparées			

\* APPRO<sup>tion</sup>  
lost = appropriation. du logement.

Tableau A1- Répartition des logements habités par des ménages ordinaires selon la date d'achèvement, le statut d'occupation et le propriétaire du logement.

APPRO <sup>Non</sup> LOGT. DATE ACHEV.	TOTAL	ORGANISME D'ETAT	ADMINIST. OU ENTRE- PRISE NATIONALE	PERSONNE OU SOCIETE PRIVEE	NON DECLARE
TOTAL	2991971	502740	194836	2266784	33613
62 et avant	1506010	244178	93512	1148698	19622
1963 à 66	104359	4803	6966	91591	999
1967 à 69	82387	9827	3708	68096	757
1970 à 73	161907	13268	10855	136447	1337
1974 à 77	257939	37186	16000	202378	2375
1978 à 79	125055	10527	8992	104803	733
1980 à 84	512617	118807	37046	358295	4469
1985 à 87	179221	28698	14477	134500	1546
Non déclaré	62476	35446	3280	21976	1775
		total: Toutes disper- sions confondues			

APPRO <sup>Non</sup> LOGT. DATE ACHEV.	TOTAL	ORGANISME D'ETAT	ADMINIST. OU ENTRE- PRISE NATIONALE	PERSONNE OU SOCIETE PRIVEE	NON DECLARE
TOTAL	1783175	449649	113306	1201526	18695
62 et avant	963418	233476	44628	673031	12283
1963 à 66	44174	2659	2699	38521	296
1967 à 69	42619	9146	2440	30558	474
1970 à 73	92839	11006	8315	72979	540
1974 à 77	143878	20225	11260	111421	973
1978 à 79	65296	9027	7078	48966	225
1980 à 84	281290	100719	25407	153197	1966
1985 à 87	93945	28042	8685	56651	567
Non déclaré	55716	35349	2794	16202	1371
		total: agglomérations chef-lieu			



TABLEAU A2 - LOGEMENTS LIVRES PAR LE SECTEUR PUBLIC EN MILIEU URBAIN

ANNEE \ WILAYA	1975	1976	1977	1978	1979	1980	1981	1982	1983	TOTAL
ADRAR	52	18	70	273	305	216	275	526	484	2219
CHLEF	257	206	1195	520			335	1518	2084	6115
LAGHOUAT	233	618	321	94	461	240	230	961	524	3682
O. E. BOUAGHI	153	211	779	420	862	463	677	995	1135	5695
BATNA	262	305	1057	756	609	1493	786	941	1464	7673
BEJAIA	120	60	560	250	280	620		1024	412	3326
BISKRA	355	40	182	718	196	339	506	537	667	3540
BECHAR	138	257	350	296	161	152	206	517	320	2397
BLIDA	244	80	778	675	1125	2486	2586	5547	3047	16568
BOUIRA	98	150	702	36	43	274	318	754	1071	3446
TAMANRASSET	29	20	49	19	83		150	504	414	1268
TEBESSA	185	473	1171	105	155	585	300	202	1060	4236
TLEMCEM	379	1106	1628	389	449	635	2210	883	934	8613
TIARET	233	403	789	63	234	446	330	1033	2269	5800
TIZI OUZOU	420	120	2036	160	2754	2415	1382	2200	2066	13553
ALGER	1100	1878	5614	1673	2920	1500	1831	5608	5565	27689
DJELFA	42	209	324	130	255	110	258	304	674	2306
JIJEL	210		640	831	728	523	616	597	800	4945
SETIF	160	750	2420	1530	1508	297	1128	2059	2809	12661
SAIDA	284	679	1680	256	562	419	624	661	114	5279
SKIKDA	220	824	2544	458	551	218	584	1180	2324	8903
S. B. ABBES			60	253	609	450	384	990	517	3263
ANNABA	480	1568	321	94	2794	1341	1790	2176	3433	13997
GUELMA	324	50	608		503	1225	1206	868	744	5528
CONSTANTINE	746	391	3250	2236	2396	2656	3960	3211	4394	23240
MEDEA	433	284	1418	426	601	900	733	1343	704	6842
MOSTAGANEM	145	196		125	755	422	427	781	1010	3861
M'SILA	208	154	654	200	366	350	544	294	406	3176
MASCARA	99	129	30	76	315	290	244	1079	613	2875
OUARGLA	121	104	440	84	360	300	508	871	1104	3892
ORAN	496	489	897	679	1418	2597	2100	1966	1958	12600
TOTAL	8226	11772	32567	13825	24358	23962	27228	42130	45120	229188

TAB. A2' - LOGEMENTS LIVRES PAR LE SECTEUR PUBLIC EN MILIEU URBAIN

ANNEE WILAYA	1978	1979	1980	1981	1982	1983	TOTAL
ADRAR	240	269		168	745	669	2091
CHLEF	6380				5146	6283	17809
LAGHOUAT	255	351	51	524	107	173	1461
D. E. BOUAGHI	743	1200	650	300	995	1819	5707
BATNA	4203	285	247	1237	1199	2035	9206
BEJAIA	1030	199	314		820	513	2876
BISKRA	748	720		700	589	1435	4192
BECHAR	1120	1313	128	355	75	39	3030
BLIDA	1602	957	199	121	2079	2995	7953
BOUIRA	2562	108	104	624	615	967	4980
TAMANRASSET	90	61	49	52	419	548	1219
TEBESSA	770	377	345	10	60	785	2347
TLEMSEN	5781	2090	1238	1629	1235	1908	13881
TIARET	3400	862	267	230	1829	2053	8641
TIZI OUZOU	7229	1307	245	2026	1829	3495	16131
ALGER	500	354	368	150	488	95	1955
DJELFA	90	646	450		475	665	2326
JIJEL	2736	1237	949	391	161	419	5913
SETIF	6197	1127	203	507	760	1520	10314
SAIDA	4888	936	904	2119	1185	1685	11717
SKIKDA	758	635	550	826	1581	2298	6648
S. B. ABBES	2169	1567	477	258	611	431	5513
ANNABA	2909	1183	210	1720	1682	1376	9080
GUELMA	224	935	707	728	1362	1820	5776
CONSTANTINE	653	657	163	774	627	581	3455
MEDEA	1403	2156	745	382	356	1072	6114
MOSTAGANEM	1513	385	44	494	981	1209	4626
M'SILA	431	937	519	400	667	96	3050
MASCARA	268	495	532	288	836	411	2830
OUARGLA	623	727	49	232	173	231	2035
ORAN	1646			1418	140	629	3633
TOTAL	63161	24076	10727	18663	29827	40255	186709

TAB. A2" - LOGEMENTS LIVRES PAR LE SECTEUR PUBLIC EN MILIEU URBAIN

WILAYA \ ANNEE	1984	1985	1986	1987	1988	1989	TOTAL
ADRAR	274	126	337	366	379	384	1866
CHLEF	329	170	514	430	585	778	2806
LAGHOUAT	1868	396	239	815	760	575	4653
D. E. BOUAGHI	1097	800	1301	1536	1063	628	6425
BATNA	608	2443	3516	1601	481	650	9299
BEJAIA	395	307	215	883	2365	1376	5541
BISKRA	263	385	1052	1023	590	712	4025
BECHAR	367	151	368	315	175	243	1619
BLIDA	970	673	2097	2011	1373	1515	8639
BOUIRA	520	642	259	702	361	1136	3620
TAMANRASSET	74	107	203	182	30	217	813
TEBESSA	1560	544	1372	343	1724	1162	6705
TLEMSEN	670	284	590	846	371	344	3105
TIARET	1523	815	1402	730	647	319	5436
TIZI OUZOU	746	475	435	482	461	430	3029
ALGER	4658	4000	2978	3483	2675	2365	20159
DJELFA	747	790	2801	2350	250	443	7381
JIJEL	405	498	994	388	956	1030	4271
SETIF	1331	1400	1469	618	2119	1536	8473
SAIDA	247	1336	1336	702	1294	590	5505
SKIKDA	1862	2031	1629	1850	1489	1028	9889
S. B. ABBES	746	728	1360	962	568	618	4982
ANNABA	1181	2359	3471	1267	2329	1466	12073
GUELMA	226	635	3679	712	290	718	6260
CONSTANTINE	2952	2306	2032	1161	1409	1011	10871
MEDEA	196	2805	4792	834	625	694	9946
MOSTAGANEM	508	453	769	505	592	332	3159
M'SILA	640	670	815	743	300	381	3549
MASCARA	910	355	933	1097	781	294	4370
OUARGLA	2096	652	438	1122	911	819	6038
ORAN	2071	1111	1511	2855	1428	2421	11397
EL BAYADH	25	180	56	94	118	68	541
ILLIZI	391	16	30		188	132	757
B. B. ARRERIDJ	1932	285	554	227	591	983	4572
BOUMERDES	148	626	1273	1196	869	714	4826
EL TARF	76	427	371	434	934	966	3208
TINDOUF	76	6		70	71	163	386
TISSEMSILT	780	218	190	311	343	363	2205
EL QUED	152	347	177	171	163	159	1169
KHENCHELA	137	425	628	404	391	483	2468
SOUK-AHRAS	694	650	704	785	934	475	4242
TIPASA	411	1119	1812	1535	1375	1144	7396
MILA	285	1025	1230	1215	532	321	4608
AIN DEFLA	566	586	600	64	426	351	2593
NAAMA	124	34	155	112	160	194	779
A. TEMOUCHEM	184	406	497	360	282	81	1810
GHARDAIA	294	120	243	143	203	229	1232
RELIZANE	323	414	1148	782	744	674	4085
TOTAL	38638	37331	54575	40817	37705	33715	242781

TAB. A2 - LOGEMENTS LIVRES PAR LE SECTEUR PUBLIC EN MILIEU RURAL

ANNEE WILAYA	1984	1985	1986	1987	1988	1989	TOTAL
ADRAR		208	140	500	125	357	1330
CHLEF	2348	1046	1588	2335	1238	733	9288
LAGHOUAT	117	456	252	310	250	100	1485
D. E. BOUAGHI	1052	890	472	1052	1300	1049	5805
BATNA	1294	451	1263	529	1530	420	5487
BEJAIA	1356	905	940	857	335	845	5238
BISKRA	370	201	698	255	640	262	2426
BECHAR	194	226	50	568	314	164	1516
BLIDA	1190	604	665	728	808	1311	5306
BOUIRA	1385	1105	1565	751	1105	142	6053
TAMANRASSET	362	162	215	249	99	346	1433
TEBESSA	533	323	460	700	471	697	3184
TLEMSEN	1306	1494	960	262	583	565	5170
TIARET	1176	2187	1880	750	980	937	7910
TIZI OUZOU	2236	1466	1030	457	424	460	6073
ALGER	229	140	124	520	693	330	2036
DJELFA	718	315	189	900	342	307	2771
JIJEL	545	475	721	913	347	212	3213
SETIF	855	1423	1906	871	911	987	6953
SAIDA	671	162	104	520	700	296	2453
SKIKDA	1948	823	1106	2167	1323	955	8322
S. B. ABBES	216	649	747	500	500	168	2780
ANNABA	1503	1811	1607	210	802	556	6489
GUELMA	847	1136	1169	774	304	881	5111
CONSTANTINE	167	240	521		951	88	1967
MEDEA	890	993	1125	500	1147	470	5125
MOUSTAGANEM	882	827	488	663	478	477	3815
M'SILA	730	1578	1450	400	537	796	5531
MASCARA	1304	612	898	867	1228	1017	5926
OUARGLA	30	173	73	261	758	396	1691
ORAN	642	761	800	800	387	311	3701
EL BAYADH	35	77	25	220	100	166	623
ILLIZI			40	200	340	3	583
R. B. ARRERIDJ	318	413	1361	274	442	131	2939
BOUMERDES		405	958	1197	1293	488	4341
EL TARF	460		452	1663	846	795	4216
TINDOUF	44		200	250	180	170	844
TISSEMSILT	669	534	171	931	513	559	3377
EL QUED	222	563	372	280	765	585	2787
KHENCHELA	215	933	169	250	72	370	2009
SOUK-AHRAS	285	547	609	643	510	410	3004
TIPASA	683	1316	1454	1060	1285	580	6378
MILA	330	446	632	243	384	134	2169
AIN DEFLA	1745	572	488	272	577	400	4054
NAAMA	247	300	48	218	139	106	1058
A. TEMOUCHEM	439	411	300	400	336	260	2146
GHARDAIA	85	72	71	386	602	281	1497
RELIZANE	1227	800	920	970	1009	865	5811
TOTAL	34100	31221	33516	30626	31003	22958	183424

TABLEAU A3 - DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUIRE

ANNEE WILAYA	1970	1971	1972	1973	1974	TOTAL
CHLEF	256	527	162	554	561	2060
LAGHOAT	180	145	293	700	565	1883
BATNA	2273	1860	718	662	293	5806
BECHAR	159	189	79	121	36	584
TLEMEN	516	1156	301	413	719	3105
TIARET	145	283	76	134	196	834
TIZI OUZOU	191	1457	368	574	588	3178
ALGER	3810	6253	3313	2746	2773	18895
SETIF	1648	2826	2403	1780	1355	10012
SAIDA	191	347	755	1603	240	3136
ANNABA	1005	1176	204	6		2391
CONSTANTINE	426	612	505	398	712	2653
MEDEA	530	648	852	2160	1036	5226
MOSTAGANEM	452	1142	826	1263	869	4552
ORAN	672	367	614	440	775	2868
TOTAL	12454	18988	11469	13554	10718	67183

CODESRIA - BIBLIOTHEQUE

TABLEAU A3' - DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUIRE

WILAYA \ ANNEE	1975	1976	1977	1978	1979	1980	1981	1982	1983	TOTAL
ADRAR					275	96	158	148		677
CHLEF		278			1243	917	110	57	146	2751
LAGHOUAT	15				1498	810	1230	1560	1502	6615
D. E. BOUAGHI	23				910	1031	959	892	965	4780
BATNA	173	127			567	536	852	976	1374	4605
BEJAIA	49				888	822	945	912	1354	4970
BISKRA					400	507	638	901	2150	4596
BECHAR	214	2766				270	233	472	1065	5020
BLIDA		33			1008	791	569	1785	2876	7062
BOUIRA					137	111	104	99	285	736
TAMANRASSET					18	319	287	1227		1851
TEBESSA							1104	758	1025	2887
TLEMCEN	439	290			1525	1460	1728	2553	2260	10255
TIARET	87				665	433	1574	1731	1731	6221
TIZI OUZOU	514	775			665	531	427	1225	2537	6674
ALGER	1465	1411				1604	2252	1482	2395	10609
DJELFA	85	230			941	996	1100	1661	1324	6337
JIJEL	38	98			249	312	362	514	285	1858
SETIF	416	1110			989	1057	1803	3517	2081	10973
SAIDA					420	460	605	485	734	2704
SKIKDA	154	49			242	206	242		668	1561
S. B. ABBES	33	132			469	394	863	2719	2341	6951
ANNABA	384				371	439	292	287	680	2453
GUELMA					344	407	546		314	1611
CONSTANTINE		844			1372	1305	1253	1053	1652	7479
MEDEA	1749	144			467	498	435	779	1347	5419
MOSTAGANEM	670	206			497	528	806	1371	272	4350
M'SILA	9				1993	267	885	852	1343	5349
MASCARA		295			450	590	1400	1992	1490	6217
OUARGLA	12				673	548	694	561	442	2930
ORAN	2952	656			454		272	463	843	5640
TOTAL	9481	9444	0	0	19730	18245	24728	33032	37481	152141

TABLEAU A3" - DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUIRE

ANNEE WILAYA	1984	1985	1986	1987	1988	1989	TOTAL
ADRAR	234	447	467	572	1201	1149	4070
CHLEF	1528	48	271	727	1263	844	4681
LAGHOUAT	576	597	850	1016	1800	476	5315
D. E. BOUAGHI	1307	955	1155	1839	3812	4430	13498
BATNA	2388	1923	2116	2713	3640	3945	16725
BEJAIA	1339	1589	3319	2431	6557	1497	16732
BISKRA	2288	636	1091	1314	1748	1504	8581
BECHAR	440	636	603	1223	1546	1084	5532
BLIDA	3442	2413	1684	1347	3944	2981	15811
BOUIRA	676	1448	1254	1371	3721	2550	11020
TAMANRASSET	1090	115	413	405	1070	3279	6372
TEBESSA	1436	1112	600	452	729	833	5162
TLEMSEN	3049	2775	3405	3499	4513	3840	21081
TIARET	651	3069	2652	2017	3018	812	12219
TIZI OUZOU	1384	1022	1978	1330	3436	3219	12369
ALGER		2572	2952	3833	4912	3165	17434
DJELFA	1623	1223	1384	892	2793	2391	10306
JIJEL	458	334	545	724	1154	3552	6767
SETIF	3214	2710	3773	3539	7737	7647	28620
SAIDA	296	205	393	544	1881	837	4156
SKIKDA	600	670	1516	1869	2391	1020	8066
S. B. ABBES	2415	1219	2307	2024	2117	2029	12111
ANNABA	896	491	620	485	930	385	3807
GUELMA	145	44	378	616	1115	583	2881
CONSTANTINE	2372	1342	1658	1756	1991	1011	10130
MEDEA	1130	1099	1187	1525	3716	3985	12642
MOSTAGANEM	859	985	986	1448	3334	2329	9941
M'SILA	1285	1071	1563	1962	5340	3163	14384
MASCARA	2985	1536	2943	2772	4630	1828	16694
OUARGLA	557	274	1020	2889	2580	1920	9240
ORAN	1153	1565	1981	2461	2508	930	10598
EL BAYADH	327	184	775	1283	1538	1383	5490
ILLIZI		9	383	132	642	633	1799
B. B. ARRERIDJ		1871	2163	2282	4895	5907	17118
BOUMERDES		1813	1855	2106	9835	1785	17394
EL TARF	390	656	2331	2621	2205	2294	10497
TINDOUF	84	25	253	97	372	107	938
TISSEMSILT	157	236	153	247	730	615	2138
EL OUED		830	672	1328	3253	4310	10393
KHENCHELA		430	797	1389	1860	1775	6251
SOUK-AHRAS		415	804	985	870	1980	5054
TIPAZA	970	1763	1931	1260	3023	2749	11696
MILA	598	755	644	671	1771	2513	6952
AIN DEFLA	251	169	238	575	754	1729	3716
NAAMA	395	687	758	1211	1188	336	4575
A. TEMOUCHEM	1103	1587	1333	1682	3094	1473	10272
BHARDAIA		2611	2097	1969	2585	1821	11083
RELIZANE	876	1164	1327	1776	1732	2268	9145
TOTAL	46967	51330	65578	73209	131474	102896	471454

## EFFECTIF DES CONSTRUCTIONS ILLICITES PAR WILAYA

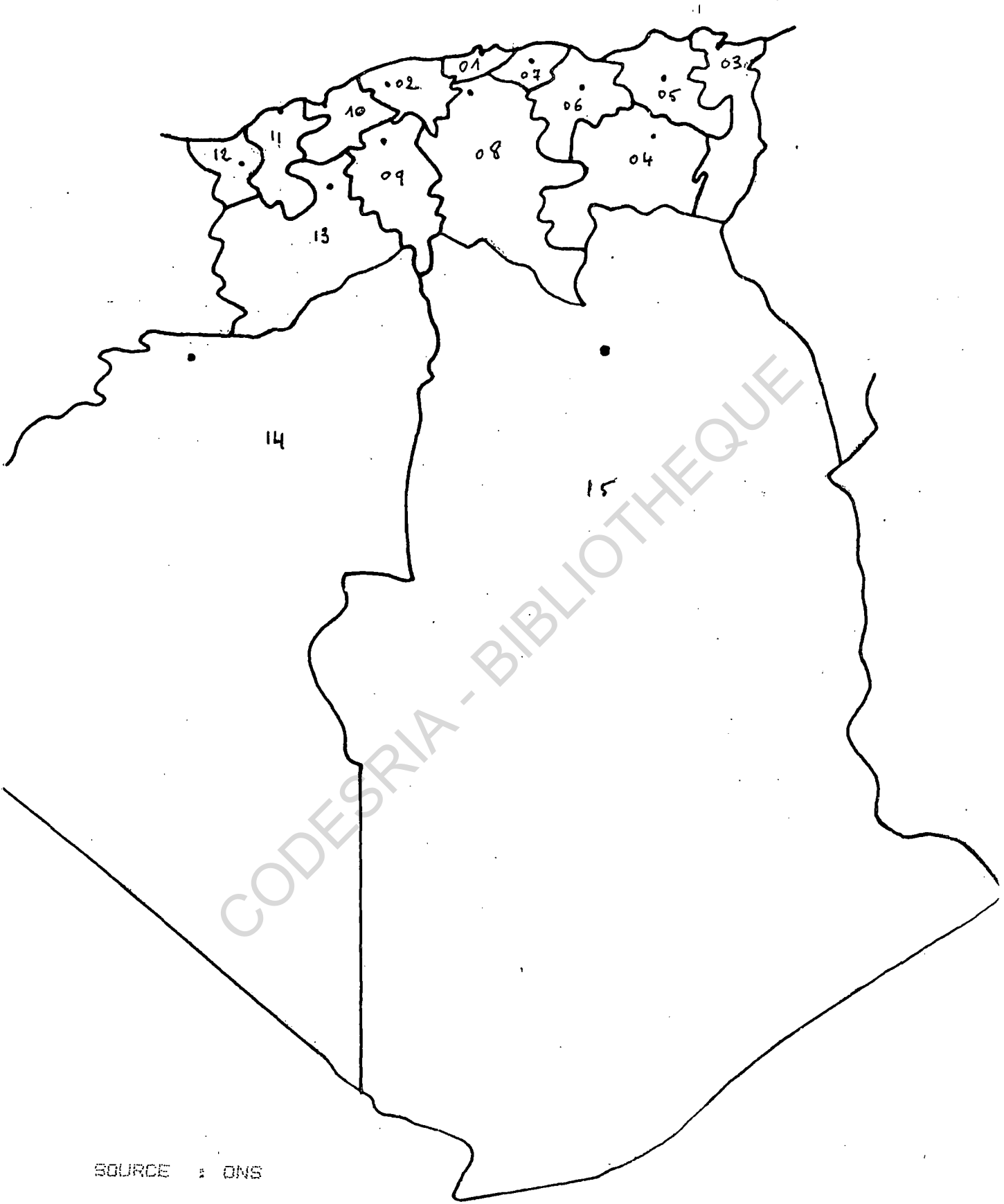
DONNEES WILAYA	TAB. A4. SITUATION AU 31/12/1988			TAB. A4' SITUA- 30/06/1989	
	RECEN- CEES	DONT HABITAT	DONT REGULAR	RECEN- CEES	DONT HABITAT
ADRAR	979	970	928	1002	994
DHLEF	9309	9095	1531	9308	9095
LAGHOUAT	3768	3768	2740	5269	5169
O. E. BOUAGHI	5357	5856	5445	5737	5736
BATNA	15313	13990	1947	15154	15001
BEJAIA	7239	6651	2720	7246	6803
BISKRA	10893	10893	3996	10007	10007
BECHAR	10815	10648	4989	928	928
BLIDA	928	923	639	14554	13075
BOUIRA	3227	3064	3021	3227	3064
TAMANRASSET					
TEBESSA	17404				
TLEMSEN	20723	20000	6373	20723	20000
TIARET	572	510	357	451	451
TIZI OUZOU	36644	35679	1399	36644	35679
ALGER	10815	10648	4989	10815	10648
DJELFA	4977	4969	3914	4977	4969
JIJEL	11717	11082	2035	11717	11071
SETIF	12416	12070	5415	9240	9033
SAIDA	920	917	445	920	917
SKIKDA	3705	3386	1605	3667	3342
S. B. ABBES	37	29	36	37	29
ANNABA	493	354	179	493	354
GUELMA	10468	9662	9314	10679	9852
CONSTANTINE	13115	13069	3149	13115	13069
MEDEA	3222	3100	2424	3225	3082
MOSTAGANEM	2155	1095	1153	2155	2033
M'SILA	2661	2661	1567	2661	2661
MASCARA	1779	1779	1745	1779	1779
OUARGLA	6985	6785	1399	6985	6785
ORAN	3862	75	2983	3862	75
EL BAYADH	3494	3494	2106	3494	3494
ILLIZI					
B. B. ARRERIDJ	3353	3353	2581	3353	3353
BOUMERDES	9983	7940	3111	9983	7940
EL TARF	371	337	42	371	337
TINDOUF	281	273	72	286	273
TISSEMSILT	722	703	500	722	703
EL QUED	1639	1474	42	1639	1474
KHENCHELA	6320	6122	880	6167	5983
SOUK-AHRAS	4408	4408	2660	4402	4402
TIPAZA	5025	4820	3334	5003	4796
MILA	16174	15646	3110	16381	15847
AIN DEFLA	1875	1820	818	1686	1632
NAAMA	4613	4618		4619	4619
A. TEMOUCHENT	1105	1041	800	1105	1041
BHARDAIA	5176	5042		5176	5042
RELIZANE	5501	5420	4124	5501	5420
TOTAL	302538	270239	102707	286465	272057

SOURCE: MUCH  
RONEQ 1989





FIG.A1 : LIMITES DES WILAYATE SELON LE DECOUPAGE ADMINISTRATIF DE 1964



SOURCE : ONS

01 : Alger ; 02 : Bl Asnam ; 03 : Annaba ; 04 : Aurès ; 05 : Constantine ; 06 : Setif ;  
07 : Tizi Gouzou ; 08 : Médéa ; 09 : Tlemcen ; 10 : Mostaganem ; 11 : Oran ; 12 : Tlemcen  
13 : Saïda ; 14 : Saoura ; 15 : OASIS.

FIG.A2: LIMITES DES WILAYATE SELON LE DECOUPAGE ADMINISTRATIF DE 1974



SOURCE : ONS



ANNEXE II

CODESRIA - BIBLIOTHEQUE

1 - DOSSIER RELATIF A LA PROCEDURE DE REGULARISATION  
DE L'HABITAT ILLICITE.

CODESRIA - BIBLIOTHEQUE

WILAYA : \_\_\_\_\_  
DAIRA : \_\_\_\_\_  
COMMUNE : \_\_\_\_\_

ولاية : \_\_\_\_\_  
دائرة : \_\_\_\_\_  
بلدية : \_\_\_\_\_

استمارة تعريف انباني

## REGULARISATION DE CONSTRUCTION ILLECITE

DOSSIER N° : \_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_

DECRET 85 212 du 13-09-1985  
INSTRUCTION INTERMINISTERIELLE du 13-08-85 Relative à la  
prise en charge des constructions illicites

### 1 - IDENTIFICATION DU CONSTRUCTEUR

1 - تعريف الباني :

- 1 - 1 - NOM : \_\_\_\_\_ : 1 - اللقب
- 2 - 1 - Prénom : \_\_\_\_\_ : 2 - الاسم
- 3 - 1 - Fils de : \_\_\_\_\_ et de : \_\_\_\_\_ و \_\_\_\_\_ : 3 - ابن (ة)
- 4 - 1 - Né le : \_\_\_\_\_ à \_\_\_\_\_ Wilaya : \_\_\_\_\_ ولاية \_\_\_\_\_ : 4 - ولد (ت) في
- 5 - 1 - Situation Familiale : Célibataire - Marié - Veuf - Divorcé (عزب (عزباء)، متزوج (ة)، أرمل (ة)، مطلق (ة) : 5 - الحالة العائلية
- 6 - 1 - Nombre d'Enfants : \_\_\_\_\_ : 6 - عدد الإبناء
- 7 - 1 - Nombre de Personnes à Charge ( éventuellement ) : \_\_\_\_\_ : 7 - عدد الأشخاص المكولين، ان اقتضى الامر
- 8 - 1 - Fonction ou Activité : \_\_\_\_\_ : 8 - الوظيفة أو العمل
- 9 - 1 - Revenu Familial Global ( mensuel ) : \_\_\_\_\_ : 9 - مجموع الدخل العائلي (الشهري)
- 10 - 1 - Adresse Habituelle Exacte : \_\_\_\_\_ : 10 - عنوان السكن بالضبط

### 2 - IDENTIFICATION DE LA NATURE JURIDIQUE DU TERRAIN

2 - تعريف الوضعية القانونية للقطعة الأرضية

- 1 - 2 - Localisation Exacte du Terrain ( adresse ) : \_\_\_\_\_ : 1 - موقع القطعة الأرضية بالضبط (العنوان)
- 2 - 2 - Localisation du Terrain par rapport au Périmètre d'Urbanisation : \_\_\_\_\_ : 2 - موقع القطعة الأرضية في المحيط التعميري  
— à l'intérieur du Périmètre d'Urbanisation : داخل المحيط التعميري،  
— à l'Extérieur du Périmètre d'Urbanisation : خارج المحيط التعميري،  
— Devant ou pouvant être intégré au Périmètre d'Urbanisation : يجب أو يمكن ادخال القطعة الأرضية في المحيط التعميري
- 3 - 2 - Nature juridique du terrain : 3 - الوضعية القانونية للقطعة الأرضية  
— Terrain propriété légale du Constructeur : \_\_\_\_\_ : قطعة الأرض ملكية قانونية للباني  
— Nature et Référence du Titre Produit : \_\_\_\_\_ : طبيعة العقد المقدم ومراجعته  
— Terrain privé acquis ou occupé en vertu d'un Titre non reconnu, si oui : \_\_\_\_\_ : قطعة الأرض ملكية خصوصية مسترارة أو مشفولة اعتمادا على غير معترف به إذا كان نعم  
a) Date de l'achat ou de l'occupation effective : \_\_\_\_\_ : تاريخ الشراء أو التملك الفعلي  
b) N° de l'enregistrement et date, le cas échéant : \_\_\_\_\_ : رقم التسجيل والتاريخ عند الاقتضاء  
c) Montant déclaré de la transaction : \_\_\_\_\_ : مبلغ الضريبة المصرح به  
d) Nom et Prénom du Vendeur : \_\_\_\_\_ : اسم البائع ولقبه  
e) Adresse du Vendeur : \_\_\_\_\_ : عنوان البائع  
f) Origine de la propriété du Chef du Vendeur : \_\_\_\_\_ : أصل ملكية البائع





3 - 11 Si Oui, Prescrire les Travaux à réaliser : \_\_\_\_\_ : تسجيل الاشغال المطلوب القيام بها : إذا كان نعم ،

3 - 12 Si Non, Indiquer les raisons avec détail : \_\_\_\_\_ : بيان الاسباب بالتفصيل : إذا كان لا ،

3 - 13 l'Activité est-elle compatible avec la vocation de la Zone : Oui - Non : \_\_\_\_\_ : هل توافق الاعمال طبيعة المنطقة؟ : نعم ، لا ،

3 - 14 Si Oui, Indiquer les Conditions à réunir l'Exercice de l'Activité : \_\_\_\_\_ : الواجب توفيرها لممارسة هذه الاعمال : بيان الشروط : إذا كان نعم ،

#### 4 - RENSEIGNEMENTS COMPLEMENTAIRES : 4 - التسجيل التكميلي :

4 - 1 Décrire la Consistance de la Construction : \_\_\_\_\_ : وصف مشتملات البناية : 1 - 4

4 - 2 La Construction est-elle Alimentée : \_\_\_\_\_ : هل البناية مزودة بما يأتي : 2 - 4

- a) en Eau Potable : Oui Non : أ - ماء الشرب : نعم ، لا ،  
b) en Electricité : Oui Non : ب - الكهرباء : نعم ، لا ،  
c) en Gaz de Ville (éventuellement) : Oui Non : ج - الغاز (عند الاقتضاء) : نعم ، لا ،

4 - 3 Est-elle Raccordée au Réseau d'Assainissement : Oui Non : \_\_\_\_\_ : هل البناية مرتبطة بشبكة التطهير؟ : نعم ، لا ، 3 - 4

#### 5 - AVIS TECHNIQUE : 5 - الآراء التقنية :

5 - 1 A.P.C. : \_\_\_\_\_ : المجلس الشعبي البلدي : 1 - 5

5 - 2 Urbanisme : \_\_\_\_\_ : التعمير : 2 - 5

5 - 3 Agriculture : \_\_\_\_\_ : الفلاحة : 3 - 5

5 - 4 Services de Sécurité (protection civile) : \_\_\_\_\_ : مصالح الامن (الحالة المدنية) : 4 - 5

5 - 5 Autre Service Concerné : \_\_\_\_\_ : الصالح الاخرى المعنية : 5 - 5

5 - 6 Organisme Professionnel (chambre de commerce, artisanal) : \_\_\_\_\_ : الهيئة المهنية : (الفرقة التجارية والحرفية) : 6 - 5

6 - AVIS DU PRÉSIDENT DE L'A.P.C.

6 - رأي رئيس المجلس الشعبي البلدي :

- Quant à l'Assiette du Terrain :

- في قاعدة البناء :

- Quant à la Construction :

- في البناء :

- Quant à l'Activité :

- في الاعمال :

7 - Autres Informations et avis pouvant aider la Commission dans l'Examen du Dossier ( notamment les Informations pouvant être données par la Personne Concernée ) :

7 - معلومات وآراء أخرى يمكن أن تساعد اللجنة في دراسة الملف (لاسيما المعلومات التي يمكن أن يقدمها الشخص المعني) :

- Décision arrêté par la Commission de Daira et/ou de Wilaya :

- القرارات التي تتخذها لجنة الدائرة و / او لجنة الولاية :

2 - LOIS PORTANT CODE DE LA WILAYA  
ET CODE COMMUNAL.

CODESRIA - BIBLIOTHEQUE

## LOIS ET ORDONNANCES

Loi n° 81-02 du 14 février 1981 modifiant et complétant l'ordonnance n° 69-38 du 23 mai 1969 portant code de la wilaya.

Le Président de la République,

Vu la Constitution et notamment ses articles 1, 152 et 154 ;

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

Vu l'ordonnance n° 66-156 du 8 juin 1966, modifiée et complétée, portant code pénal ;

Vu l'ordonnance n° 69-38 du 23 mai 1969, modifiée et complétée, portant code de la wilaya ;

Vu la loi n° 80-04 du 1er mars 1980 relative à l'exercice de la fonction de contrôle par l'Assemblée populaire nationale ;

Vu la loi n° 80-05 du 1er mars 1980 relative à l'exercice de la fonction de contrôle par la Cour des comptes ;

Vu la loi n° 80-08 du 25 octobre 1980 portant loi électorale ;

Après adoption par l'Assemblée populaire nationale ;

Promulgue la loi dont la teneur suit :

Article 1er. — Les dispositions des articles ci-dessous énumérés de l'ordonnance n° 69-38 du 23 mai 1969 susvisée sont modifiées et complétées comme suit :

« Art. 4. — Les modifications aux limites territoriales des wilayas consistant dans le détachement d'une partie du territoire d'une wilaya pour la réunir à une autre wilaya relèvent de la loi et interviennent après avis des assemblées populaires concernées ».

« Art. 5. — Dans le cadre où les modifications territoriales effectuées en application de l'article 4 ci-dessus entraînent dans une wilaya un rattachement de plus du dixième de sa population, des élections partielles sont organisées dans un délai maximum de trois (3) mois par décret.

Lorsque les modifications territoriales décidées n'entraînent pas le rattachement de plus du dixième de la population d'une wilaya, un décret fixe les nouvelles conditions de la représentation des territoires concernés jusqu'au déroulement des prochaines élections générales de l'assemblée populaire de wilaya ».

« Art. 19. — Tout élu d'une assemblée populaire de wilaya qui commet une faute grave telle que définie dans le règlement intérieur prévu à l'article 36 de la présente loi, peut être suspendu de l'exercice de son mandat pour une durée n'excédant pas

trois mois, après avis de l'assemblée populaire de wilaya et audition de l'élu concerné qui bénéficie du droit d'assurer sa défense.

Le wali transmet l'avis de l'assemblée populaire de wilaya, accompagné de ses observations au ministre de l'Intérieur ».

« Art. 19 bis. — En cas d'exclusion d'un membre de l'assemblée populaire de wilaya, cette assemblée se réunit de plein droit pour donner son avis, dans une séance à huis clos au cours de laquelle elle procède à l'audition d'un rapport présenté par son président au nom de l'assemblée ou des organes qui ont demandé l'exclusion de l'élu.

Il est également procédé à l'audition de l'élu concerné, qui, pour sa défense, peut se faire assister par un de ses collègues.

Le wali transmet l'avis de l'assemblée populaire de wilaya, accompagné de ses observations au ministre de l'Intérieur.

L'exclusion est prononcée par décret ».

« Art. 26. — L'assemblée populaire de wilaya tient chaque année quatre sessions ordinaires d'une durée maximale de 15 jours pouvant être prolongée, le cas échéant, d'une durée qui ne peut excéder sept jours, sur décision du bureau de l'assemblée populaire de wilaya.

Ces sessions se tiennent pendant les mois de mars, juin, septembre et décembre.

Les débats de l'assemblée populaire de wilaya se déroulent en langue nationale ».

« Art. 27. — L'assemblée populaire de wilaya peut être réunie en session extraordinaire dans un délai maximum de trente jours, à la demande du wali, de son bureau ou lorsque les deux-tiers de ses membres en formulent la demande.

L'assemblée populaire de wilaya ne peut examiner que les questions inscrites à l'ordre du jour de la session extraordinaire.

Dès épuisement de l'ordre du jour, il est procédé à la clôture de la session extraordinaire ».

« Art. 32. — L'assemblée populaire de wilaya procède, à l'ouverture de la session qui suit l'élection de ses membres, présidée par son doyen d'âge, à l'élection à la majorité absolue et au scrutin secret, de son bureau composé d'un président et de quatre (4) vice-présidents.

Si, à l'issue du premier tour de scrutin, aucun candidat n'a obtenu la majorité absolue, il est procédé à un deuxième tour et l'élection a lieu à la majorité relative. En cas d'égalité de suffrages, le plus âgé des candidats est déclaré élu.

Les membres du bureau de l'assemblée populaire de wilaya sont permanents.

Pour son fonctionnement, le bureau de l'assemblée populaire de wilaya se fait assister par un secrétariat ».

« Art. 39 bis. — Les agents de l'Etat, des collectivités locales, des entreprises et organismes publics qui exercent des fonctions de membres du bureau de l'assemblée populaire de wilaya sont placés d'office en position de détachement pour la durée de leur mandat.

Les modalités d'application du présent article seront fixées par décret ».

« Art. 40. — Les membres du bureau et les membres de l'assemblée populaire de wilaya perçoivent pour l'exercice de leurs fonctions, sur le budget de la wilaya, des indemnités de fonctions, de séjour, de mission et de déplacement.

Les modalités de calcul et les conditions d'attribution de ces indemnités sont fixées par décret ».

« Art. 42. — Il est procédé au renouvellement intégral de l'assemblée populaire de wilaya si, par suite de vacances successives, les dispositions de l'article 41 ci-dessus entraînent le remplacement de plus de la moitié de ses membres. La décision de renouvellement est prise par décret ».

« Art. 46. — L'assemblée populaire de wilaya forme en son sein quatre commissions permanentes :

- 1°) La commission administrative et financière.
- 2°) La commission économique.
- 3°) La commission de l'agriculture et du développement rural.
- 4°) La commission des affaires socio-culturelles.

En outre, pour l'étude d'une affaire particulière, l'assemblée populaire de wilaya peut former à tout moment une commission provisoire.

Chaque commission est présidée par un membre du bureau de l'assemblée populaire de wilaya.

Chaque commission élit son vice-président et son rapporteur.

Les commissions de l'assemblée populaire de wilaya se réunissent sur convocation du président de l'assemblée, à la demande du wali ou du bureau de l'assemblée ».

« Art. 47. — L'assemblée populaire de wilaya et ses commissions sont habilitées à entendre les fonctionnaires et agents de l'Etat, des collectivités locales, des établissements, entreprises et organismes publics, des services concédés et les représentants des organismes coopératifs du secteur socialiste exerçant leurs activités dans la wilaya ainsi que toute personne dont l'avis peut contribuer à une meilleure information de l'assemblée.

La demande d'audition est adressée sous couvert du wali ».

« Art. 63. — L'assemblée populaire de wilaya règle, par ses délibérations, les affaires de la wilaya.

Elle délibère sur les objets qui lui sont assignés par les lois et règlements et, généralement, sur tout objet présentant un intérêt pour la wilaya dont elle est saisie par une proposition présentée soit par un tiers de ses membres, soit par son bureau, soit par le wali ».

« Art. 64. — L'assemblée populaire de wilaya donne les avis requis par les lois et règlements et peut, en outre, en tout ce qui concerne les affaires de la wilaya, émettre des vœux ou formuler des observations qui sont transmis au ministre compétent par le wali qui y joint son avis, et ce, dans un délai maximum de trente (30) jours.

Elle peut également saisir d'un vœu le Gouvernement qui jugera de l'opportunité d'en faire un projet de loi ».

« Art. 64 bis. — Dans le cadre de la législation en vigueur, l'assemblée populaire de wilaya assure le fonctionnement de ses services et l'utilisation du patrimoine de la wilaya.

Toute attribution nouvelle confiée ou dévolue à l'assemblée populaire de wilaya doit être accompagnée de ressources et moyens correspondants qui lui permettent de l'exercer ».

« Art. 66. — Au cours de l'élaboration du plan national de développement, l'assemblée populaire de wilaya fait connaître son avis motivé sur les opérations à caractère national susceptibles d'être projetées sur le territoire de la wilaya.

Elle formule notamment toutes propositions qui lui paraissent de nature à mieux servir, dans la wilaya, les objectifs du plan national ».

« Art. 66. (1) — Tout projet devant être réalisé par les entreprises socialistes, ou tout autre organisme sur le territoire de la wilaya, doit obtenir l'accord préalable de l'assemblée populaire de wilaya.

Les cas de désaccord sur l'implantation et l'opportunité d'un projet sur le territoire de wilaya sont tranchés par le ministre de l'intérieur, le ministre de la planification et de l'aménagement du territoire et le/ou les ministres concernés ».

« Art. 66. (2) — L'assemblée populaire de wilaya établit le plan d'aménagement de la wilaya et contrôle son application.

Le plan d'aménagement de la wilaya définit les vocations et les fonctions des différentes zones de la wilaya ».

« Art. 66. (3) — L'assemblée populaire de wilaya contribue, conformément aux orientations du plan national, à l'élaboration du plan de développement de la wilaya qui regroupe les actions à entreprendre dans l'ensemble des secteurs d'activité économique, sociale et culturelle intéressant son territoire.

L'Etat, les collectivités locales, les établissements, entreprises et organismes publics, mettent à la disposition de l'assemblée populaire de wilaya toutes

études, documents et éléments d'information susceptibles de l'éclairer sur les possibilités de développement de la wilaya.

Dans ce cadre, et avec le concours financier et technique de l'Etat, l'assemblée populaire de wilaya crée ses propres moyens d'études ».

« Art. 69. — Conformément aux objectifs du plan national de développement, l'assemblée populaire de wilaya adopte, par délibération, le plan de développement de la wilaya présenté par le wali.

Ce plan qui tient compte des opérations visées à l'article 68 et des propositions communales, regroupe les opérations d'équipement et d'investissement déterminées par l'assemblée dans les limites des ressources propres de la wilaya et de ses limites territoriales ainsi que les actions de toute nature visant à favoriser le développement économique, social et culturel de la wilaya ».

« Art. 73. — Lors de chaque session ordinaire, le wali présente à l'assemblée populaire de wilaya un rapport général où il évalue :

— l'état d'exécution du plan de développement de la wilaya,

— les mesures tendant à améliorer les conditions de réalisation des programmes d'équipement et d'investissement publics,

— l'activité des établissements et organismes publics et celle des unités relevant du secteur social liste implantées sur le territoire de la wilaya.

Il doit également présenter, lors de la dernière session, un rapport annuel qui fait l'objet d'un débat et de recommandations ».

« Art. 78. — L'assemblée populaire de wilaya contribue à toute étude relative à l'application de la révolution agraire et participe à toutes les opérations concernant la modification du régime des terres sur le territoire de la wilaya.

Elle participe à la mise en œuvre des mesures prises dans le cadre de la réalisation des objectifs de la révolution agraire ».

« Art. 81. — L'assemblée populaire de wilaya prend toutes dispositions susceptibles d'assurer un approvisionnement régulier de la wilaya en matériaux de construction.

L'assemblée populaire de wilaya peut, dans ce cadre, exploiter, après avis des assemblées populaires communales concernées, toute carrière implantée dans la wilaya ».

« Art. 83. — L'assemblée populaire de wilaya peut créer et exploiter toute unité industrielle ou artisanale qui dépasse les possibilités communales ».

« Art. 83. (1) — Les unités de petite et moyenne industries qui relèvent de la compétence de la wilaya sont déterminées par décret ».

« Art. 83. (2) — L'assemblée populaire de wilaya contribue à la réalisation de la politique de la gestion socialiste dans les entreprises en activité sur le territoire de la wilaya ».

« Art. 84. — L'assemblée populaire de wilaya doit favoriser l'essor du tourisme sur le territoire de la wilaya.

A cet effet, elle participe à l'élaboration du programme national de développement touristique, oriente, encourage et coordonne l'action des communes et toute initiative susceptible de contribuer à la promotion de ce secteur ».

« Art. 85. — L'assemblée populaire de wilaya peut décider la création et l'exploitation de toute unité à caractère touristique ou station thermale qui dépasse les possibilités communales ».

« Art. 89. — Conformément aux articles 63 et 137 de la présente loi, l'assemblée populaire de wilaya peut décider la création de grandes zones d'habitat.

Elle favorise la construction de logements et encourage la création et l'organisation de toutes coopératives immobilières ».

« Art. 90. — L'assemblée populaire de wilaya peut œuvrer à la création d'entreprises de réalisation des opérations de construction, d'équipement ou d'investissement dans la wilaya ».

« Art. 90 bis. — L'assemblée populaire de wilaya peut, en association avec les wilayas limitrophes, décider la création d'un organisme régional pour la réalisation d'opérations d'aménagement, de mise en valeur et d'équipement dépassant les limites de son territoire ».

« Art. 94. — L'assemblée populaire de wilaya :

— œuvre à la création et la promotion des infrastructures culturelles, d'information et sportives dans la wilaya,

— participe au choix des lieux d'implantation des établissements culturels, à la création et à l'organisation de tout équipement socio-culturel destiné à assurer la promotion de l'homme.

Elle œuvre également à :

— réaliser toutes les conditions de nature à favoriser le développement harmonieux de la jeunesse,

— la promotion du patrimoine culturel national, à sa diffusion et à sa conservation ».

« Art. 95. — L'assemblée populaire de wilaya établit, de concert avec les services techniques concernés, la carte scolaire, élabore le programme de construction scolaire des enseignements primaire, moyen, secondaire et technique de la wilaya et veille à la réalisation et à la gestion des infrastructures scolaires, conformément aux normes techniques appliquées en la matière ».

« Art. 96. — L'assemblée populaire de wilaya peut décider la création de tout établissement de formation professionnelle ou spécialisé susceptible de fournir l'encadrement nécessaire à la réalisation des opérations d'équipement et d'investissement et à la gestion ou l'exploitation des unités de production ».

« Art. 98. — Le budget de la wilaya est l'état des prévisions et l'acte d'autorisation permettant d'assurer le bon fonctionnement des services publics de la wilaya et l'exécution du programme d'équipement et d'investissement.

Après approbation, le budget de la wilaya et le compte administratif du wall sont publiés au bulletin des actes administratifs de la wilaya.

Le modèle et les caractéristiques du bulletin des actes administratifs de la wilaya sont fixés par décret ».

« Art. 109. — En tant qu'ordonnateur, le wall est chargé d'engager, de liquider et d'ordonner les dépenses.

Le wall peut effectuer des virements d'article à article et de sous-chapitre à sous-chapitre. En cas d'urgence, il peut effectuer des virements de chapitre à chapitre en accord avec le bureau de l'assemblée populaire de wilaya, à charge pour lui d'informer l'assemblée lors de la prochaine session.

Toutefois, aucun virement ne doit être effectué au titre des crédits grevés d'affectation spéciale ».

« Art. 128. — L'assemblée populaire de wilaya peut décider d'associer la wilaya à une ou plusieurs autres wilayas ou à une ou plusieurs communes de la wilaya ou des communes de wilayas limitrophes pour la réalisation de projets d'intérêt public.

A cet effet, elle constitue, avec les collectivités intéressées, des organismes publics mixtes ».

« Art. 130. — Pour l'exercice des activités économiques, sociales et culturelles, l'assemblée populaire de wilaya peut créer des services, établissements ou entreprises publiques de wilaya chargés de ces activités.

L'assemblée populaire de wilaya prend toutes mesures nécessaires en vue de gérer et d'homogénéiser la gestion et l'exploitation des différents services de la wilaya ».

« Art. 137. — Un conseil exécutif de wilaya, placé sous l'autorité du wall, exécute les décisions du Gouvernement et de l'assemblée populaire de wilaya.

Le conseil exécutif de wilaya est composé des directeurs des services de l'Etat chargés des différents secteurs d'activité dans la wilaya.

Les prérogatives du conseil exécutif de wilaya ne s'étendent pas à :

1° l'action pédagogique et la réglementation dans le domaine de l'éducation.

2° l'assiette et le recouvrement des impôts ainsi que le paiement des dépenses publiques.

Ce conseil est doté d'un secrétariat général et de services communs ».

« Art. 138. — Le conseil exécutif de la wilaya se réunit obligatoirement et régulièrement deux fois par mois.

Assistent aux réunions du conseil exécutif de la wilaya, les responsables des sous-directions non représentées au sein du conseil chaque fois qu'ils sont directement concernés.

Le wall peut, le cas échéant, se réunir avec le ou les membres du conseil exécutif concerné. Il peut également inviter à ces réunions toute personne dont il juge la consultation utile ».

« Art. 148. — Sont adressées au wall qui en assure la diffusion aux services concernés, les correspondances entre les administrations centrales ou toute administration de l'Etat extérieure à la wilaya, les services des administrations civiles, les collectivités locales et les établissements publics en fonction dans la wilaya.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux matières prévues à l'article 137 ci-dessus, alinéa 3 ».

« Art. 151. — Le wall veille à l'exécution des lois et règlements. Il est chargé d'assurer la mise en œuvre de l'action du Gouvernement dans la wilaya.

Il veille à l'exécution des instructions qu'il reçoit des ministres ».

« Art. 154. — Pour l'application des décisions prises dans le cadre de sa mission de maintien de l'ordre public dans la wilaya, le wall dispose des services de police et du darak el watani implantés sur le territoire de la wilaya ».

« Art. 154 bis. — Dans le cadre de sa mission générale de sécurité, le wall dispose des services de la protection civile et des transmissions nationales relevant directement de son autorité ».

« Art. 155. — Le wall assure la coordination des activités de tous les services de sécurité implantés sur le territoire de la wilaya. Les chefs de service de sécurité sont tenus d'informer, en premier lieu et immédiatement, le wall de toutes affaires relatives à la sûreté générale et à l'ordre public.

Les modalités d'application des dispositions du présent article et des articles 154 et 154 bis seront précisées par décret ».

« Art. 159. — Indépendamment des pouvoirs qui lui sont conférés par un texte particulier, le wall assure, dans le ressort de la wilaya, la représentation de l'Etat en justice ».

« Art. 161. — Le wall adresse directement à chaque ministre, un rapport périodique sur l'activité de son secteur. Il fait en outre, rapport à chacun des ministres intéressés, de toute affaire importante concernant la vie politique, administrative, économique et sociale dans la wilaya. Le cas échéant, il demande à l'autorité supérieure de faire effectuer les inspections ou enquêtes nécessaires au règlement de situations particulières ».

« Art. 163. — Le wall informe les autorités militaires ainsi que les responsables des services, établissements, organismes publics et entreprises socialistes implantés dans la wilaya, des affaires de nature à concerner leurs activités dans la wilaya ».

« Art. 164. -- Le wali est informé des nominations et des mutations des membres du conseil exécutif ainsi que de tous responsables des services de l'Etat implantés dans la wilaya ».

« Art. 166. -- Le territoire de chaque wilaya est divisé en daïras.

La daïra est une circonscription administrative dont les limites territoriales sont fixées, modifiées ou supprimées par la loi ».

« Art. 172. -- Les dispositions législatives et réglementaires applicables aux matières concernées demeurent en vigueur en tout ce qu'elles n'ont pas de contraire au présent code en attendant la publication de ses textes d'application ».

« Art. 172 bis. -- Les compétences et les attributions de la wilaya seront, pour chaque secteur d'activité, déterminées par décret ».

Art. 2. -- Le titre II relatif à l'assemblée populaire de wilaya est complété ainsi qu'il suit :

« Art. 136 (1) -- L'assemblée populaire de wilaya exerce, au niveau de la wilaya, la fonction de contrôle populaire telle qu'elle est définie par la Charte nationale et la Constitution et conformément aux dispositions de la présente loi ».

« Art. 136. (2) -- Dans le cadre de sa fonction de contrôle, l'assemblée populaire de wilaya procède à des investigations au sein :

— des services publics à caractère administratif industriel et commercial gérés par la wilaya,

— des entreprises ou organismes locaux de toute nature chargés de la mise en œuvre des programmes de développement économiques, sociaux et culturels de la wilaya,

— des organismes à caractère coopératif implantés sur le territoire de la wilaya et soumis à la tutelle de l'Etat,

— des unités économiques des entreprises socialistes à caractère national opérant sur le territoire de la wilaya.

Les modalités d'application du présent article sont fixées par décret ».

« Art. 136. (3) -- Sont exclus du domaine de contrôle de l'assemblée populaire de wilaya :

- les services de la justice,
- les instances du Parti,
- les services de l'Armée nationale populaire,
- les services de sécurité publique ».

« Art. 136. (4) -- Les investigations entrant dans le cadre de la fonction de contrôle visent :

— à apprécier l'efficacité des entreprises et organismes locaux dans la réalisation de leur objectif,

— à veiller, à l'échelon de la wilaya, à l'application correcte des lois et règlements en vigueur et notamment les dispositions relatives à la révolution agraire, à la gestion socialiste des entreprises, au commerce et aux prix, à la sécurité et à la salubrité publique,

— à apprécier l'efficacité des interventions des établissements du secteur socio-éducatif au niveau de la wilaya,

— à évaluer les conditions générales dans lesquelles se déroulent les activités administratives, économiques, sociales et culturelles dans la wilaya ».

« Art. 136. (5) -- L'assemblée populaire de wilaya exerce sa fonction de contrôle par le biais d'une ou de plusieurs commissions provisoires de contrôle.

Les autorités de wilaya doivent mettre à la disposition de la commission de contrôle, les moyens nécessaires à l'accomplissement de sa mission ».

« Art. 136. (6) -- L'assemblée populaire de wilaya élit les membres de la commission sur une résolution présentée par dix de ses membres au moins ou sur proposition de son bureau.

La commission de contrôle se compose de sept membres qui élisent le bureau de la commission constitué d'un président, d'un vice-président et d'un rapporteur.

Ne peuvent faire partie de la commission de contrôle les auteurs de l'initiative ».

« Art. 136. (7) -- La commission de contrôle présente à l'assemblée populaire de wilaya les résultats de ses investigations dans un délai de trois (3) mois.

Ce délai peut, le cas échéant, être prorogé de trente (30) jours ».

« Art. 136. (8) -- Les rapports de contrôle contiennent l'ensemble des éléments nécessaires à une évaluation de la gestion contrôlée. Ils comportent en particulier :

— les informations relatives à la situation et aux conditions de gestion des services publics, des entreprises ou autres organismes contrôlés,

— toute appréciation sur l'efficacité de la gestion contrôlée,

— les recommandations tendant à un redressement des anomalies constatées, à une amélioration de la productivité et de la qualité des prestations rendues,

— toute proposition de mesure urgente de nature à sauvegarder le patrimoine des collectivités locales ou entreprises, des exploitations autogérées ou des organismes coopératifs du secteur socialiste ».

« Art. 136. (9) -- La commission de contrôle présente son rapport assorti des commentaires et observations du gestionnaire contrôlé à l'assemblée populaire de wilaya qui, après un débat à huis clos, peut soit en adopter le contenu, soit le rejeter, soit demander, le cas échéant, un complément d'information.

L'assemblée populaire de wilaya peut, en cas de rejet du rapport, constituer une nouvelle commission de contrôle ».

« Art. 136. (10) -- Dès son adoption par l'assemblée populaire de wilaya, le rapport de contrôle



est adressé à l'autorité hiérarchique ou de tutelle de la gestion contrôlée pour mesures à prendre.

Ce rapport est également transmis pour information au :

- bureau de l'Assemblée populaire nationale,
- conseil de coordination de wilaya ».

« Art. 136. (11) — Les autorités concernées destinataires des rapports de contrôle sont tenues d'informer l'assemblée populaire de wilaya, des mesures prises dans un délai maximum de deux (2) mois ».

« Art. 136. (12) — Au cas où aucune suite n'est donnée aux conclusions d'une commission de contrôle par les autorités concernées, l'assemblée populaire de wilaya peut en saisir :

- la Cour des comptes,
- le bureau de l'Assemblée populaire nationale,
- le conseil de coordination de wilaya ».

« Art. 136. (13) — Est puni conformément aux dispositions de l'article 236 du code pénal, le fait pour toute personne d'intimider un membre de la commission de contrôle ou de faire pression sur lui dans l'intention de le faire renoncer à sa mission ou de l'amener à modifier la teneur d'une constatation.

Les mêmes peines sont applicables à toute personne tentant de faire pression ou d'intimider les personnes entendues par la commission de contrôle ou celles qui lui ont prêté un concours matériel ou technique ».

« Art. 136. (14) — Toute personne dont la commission de contrôle a jugé l'audition utile est tenue de déférer à ses réquisitions. L'autorité hiérarchique ou de tutelle en est tenue informée.

Toute personne qui refuse de recevoir la commission de contrôle, lui dissimule des faits, fait entrave à ses travaux, ou refuse de donner les informations qu'elle requiert, est punie conformément aux dispositions de l'article 97 du code de procédure pénale ».

Art. 3. — Les articles 48, 71, 143 et 146 de l'ordonnance n° 69-38 du 23 mai 1969 portant code de la wilaya ainsi que l'ordonnance n° 76-86 du 23 octobre 1976 sont abrogés.

Art. 4. — La présente loi sera publiée au *Journal officiel* de la République algérienne démocratique et populaire.

Fait à Alger, le 14 février 1981.

Chadli BENDJEDID,

CODESRIA - BIBLIOTHEQUE

## LOIS ET ORDONNANCES

**Loi n° 81-09 du 4 juillet 1981 modifiant et complétant l'ordonnance n° 67-24 du 18 janvier 1967 portant code communal.**

Le Président de la République.

Vu la Constitution et notamment ses articles 151, 152 et 154 ;

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

Vu l'ordonnance n° 66-156 du 8 juin 1966, modifiée et complétée, portant code pénal ;

Vu l'ordonnance n° 67-24 du 18 janvier 1967, modifiée et complétée, portant code communal ;

Vu l'ordonnance n° 69-38 du 23 mai 1969, modifiée et complétée, portant code de la wilaya ;

Vu l'ordonnance n° 77-8 du 19 février 1977 portant organisation administrative de la ville d'Alger ;

Vu la loi n° 80-04 du 1er mars 1980 relative à l'exercice de la fonction de contrôle par l'Assemblée populaire nationale ;

Vu la loi n° 80-05 du 1er mars 1980 relative à l'exercice de la fonction de contrôle par la Cour des comptes ;

Vu la loi n° 80-08 du 25 octobre 1980, modifiée, portant code électoral ;

Après adoption par l'Assemblée populaire nationale,

Promulgue la loi dont la teneur suit :

**Article 1er.** — Les dispositions des articles ci-dessous énumérés de l'ordonnance n° 67-24 du 18 janvier 1967 susvisée, sont modifiées et complétées comme suit :

« **Art. 3.** — Les modifications aux limites territoriales des communes consistant en le détachement d'une portion du territoire d'une commune pour la rattacher à une autre commune relèvent de la loi ».

« **Art. 5.** — Lorsqu'une commune ou une portion de territoire d'une commune est rattachée à une autre commune, l'ensemble de ses droits et obligations est transféré à la commune à laquelle elle est rattachée.

Les modalités d'application du présent article sont fixées chaque fois par un arrêté du ministre de l'intérieur ».

« **Art. 6.** — Lorsqu'une portion ou plusieurs portions du territoire d'une ou plusieurs communes sont détachées, chacune d'elles reprend possession de ses droits et assume les obligations qui lui incombent.

Un arrêté du ministre de l'intérieur fixera les modalités d'application du présent article ».

« **Art. 7.** — Dans le cas de fusion ou de fractionnement de communes entraînant transfert administratif de population, les assemblées populaires communales sont dissoutes de plein droit.

Sous réserve des dispositions de l'article 115 ci-dessous, de nouvelles élections sont organisées dans un délai maximal de deux mois.

Une assemblée provisoire composée de membres désignés par le wali, après consultation du bureau du conseil de coordination de wilaya, gère les affaires de la commune.

L'assemblée provisoire poursuit l'accomplissement de sa mission jusqu'à l'installation de la nouvelle assemblée populaire communale.

L'assemblée provisoire est composée de cinq membres pour les communes de moins de 20.000 habitants, et de onze membres pour les communes de plus de 20.000 habitants ».

« Art. 8. — Les contestations portant sur la délimitation des communes sont tranchées par le ministre de l'intérieur ».

« Art. 11. — Le siège du chef-lieu de la commune est fixé ou transféré par arrêté du ministre de l'intérieur, pris sur rapport présenté par le wali accompagné de l'avis de l'assemblée populaire communale concernée ».

« Art. 21. — Le comité intercommunal se réunit une fois par mois.

Il peut être convoqué par son président chaque fois que les affaires de l'établissement intercommunal le commandent.

Il se réunit obligatoirement à la demande du wali ou de la moitié au moins de ses membres ».

« Art. 24. — Les fonctions de comptable de l'établissement intercommunal sont exercées par le receveur de la commune où est fixé le siège de l'établissement ».

« Art. 25 bis. — Les règles de création, d'organisation et de fonctionnement de l'établissement intercommunal sont fixées par décret ».

« Art. 79. — L'assemblée populaire communale se réunit une fois par bimestre et chaque fois que les affaires de la commune le commandent ».

« Art. 81. — Les convocations aux réunions de l'assemblée populaire communale sont adressées par son président. Elles sont mentionnées au registre des délibérations de la commune.

Cinq jours francs au moins avant la réunion, ces convocations sont adressées aux membres de l'assemblée par écrit et accompagnées de son ordre du jour. En cas d'urgence, le délai peut être réduit, sans toutefois, être inférieur à un jour franc.

Dès la convocation des membres de l'assemblée, l'ordre du jour des réunions est affiché dans les locaux de l'assemblée populaire communale ».

« Art. 82. — Les délibérations de l'assemblée populaire communale ne sont valables que lorsque la majorité de ses membres en exercice est présente.

A défaut de majorité, l'assemblée est convoquée une seconde fois dans un délai de cinq jours et la délibération prise est valable quel que soit le nombre de membres présents ».

« Art. 92. — Tout élu communal qui commet une faute grave, qu'il s'agisse d'un manquement aux obligations de son mandat ou d'une infraction pénale ne lui permettant plus de poursuivre valablement l'exercice de son mandat, peut être immédiatement suspendu par arrêté motivé du wali pour une période n'excédant pas un mois. Cette mesure peut être prolongée de trois mois, par décision du ministre de l'intérieur, sur proposition du wali, accompagnée de l'avis du bureau du conseil de coordination de wilaya.

Toutefois, lorsque l'élu communal fait l'objet de poursuites pénales, la mesure de suspension est maintenue jusqu'à l'intervention de la décision définitive de la juridiction compétente ».

« Art. 92 bis. — En cas d'exclusion d'un élu de l'assemblée populaire communale, l'assemblée se réunit de plein droit, à huis clos, pour avis et pour auditionner le membre concerné.

Le wali, après avis du bureau du conseil de coordination de wilaya, transmet au ministre de l'intérieur l'avis de l'assemblée accompagné de ses observations.

L'exclusion est prononcée par décret ».

« Art. 93. — Les employeurs sont tenus d'accorder à leurs employés, membres de l'assemblée populaire communale, le temps nécessaire pour participer aux séances de cette assemblée ».

« Art. 93 bis 1. — Les séances de l'assemblée populaire communale sont publiques. Celle-ci peut décider de délibérer à huis clos à la demande de la majorité de ses membres ou de son président.

Les procès-verbaux des séances doivent comporter le nombre de citoyens qui ont assisté aux débats de l'assemblée populaire communale ».

« Art. 93 bis 2. — Le Président et les membres de l'exécutif sont tenus d'informer régulièrement les citoyens de la commune des travaux de l'assemblée populaire communale.

Cette action d'information s'effectue :

— par voie d'affichage, de toute décision de l'assemblée populaire communale,

— par l'organisation de réunions annuelles dans chaque village ou quartier. Il est dressé un procès-verbal à l'issue de chacune de ces réunions ».

« Art. 93 bis 3. — Le président a la police des séances de l'assemblée. Il peut ordonner à quiconque trouble l'ordre public de quitter l'auditoire ».

« Art. 93 bis 4. — Tout citoyen a le droit de consulter sur place les procès-verbaux de délibération de l'assemblée populaire communale et les arrêtés communaux et d'en prendre copie à ses frais ».

« Art. 94. — L'assemblée populaire communale peut former, en son sein, des commissions permanentes ou temporaires pour étudier les questions qui intéressent la commune.

Les commissions sont constituées par décision de l'assemblée populaire communale, à l'effet d'étudier les questions relatives à :

- l'administration et les finances,
- la planification et l'économie,
- l'équipement et les travaux publics,
- les affaires sociales et culturelles,
- l'agriculture et le développement rural,
- le contrôle.

L'élu ne peut être membre de plus de deux commissions ».

« Art. 94 bis. — L'Etat crée des organes techniques placés sous l'autorité du président de l'assemblée populaire communale.

Les modalités d'application de cet article seront précisées par voie réglementaire ».

« Art. 98. — Peuvent être appelés à participer aux travaux des commissions avec voix consultative :

1° les fonctionnaires et agents de l'Etat ou des établissements publics exerçant leur activité dans le ressort de la commune et dont les avis peuvent être demandés en raison de leur compétence ;

2° les habitants de la commune qui, en raison de leur profession et de leurs activités ou de toute autre circonstance, sont susceptibles d'apporter des éléments d'information utile ;

3° toute autre personne qui, en raison de ses compétences, peut valablement éclairer les travaux des commissions ».

« Art. 105. — L'annulation est prononcée par arrêté motivé du wali. Elle peut être soulevée par le wali dans un délai de quinze jours à partir du dépôt du procès-verbal de la délibération de la wilaya.

Elle peut être demandée par toute personne intéressée dans un délai de quinze jours à compter de la date de la délibération.

Le wali statue dans un délai de trente jours ».

« Art. 109. — Les délibérations pour lesquelles une approbation par le ministre compétent ou par un décret est exigée, deviennent également exécutoires, de plein droit, lorsque aucune décision n'est intervenue à leur égard dans un délai de deux (2) mois à partir de leur dépôt ».

« Art. 110. — En cas de décès, de démission ou d'exclusion d'un membre de l'assemblée populaire communale, il est procédé à son remplacement conformément aux dispositions de l'article 87 de la loi n° 80-08 du 25 octobre 1980 portant loi électorale susvisée ».

« Art. 111. — Il est procédé au renouvellement total de l'assemblée populaire communale lorsque les dispositions de l'article 110 ci-dessus entraînent le remplacement de plus de la moitié des délégués.

Le renouvellement est opéré par décret pris sur proposition du ministre de l'intérieur ».

« Art. 118. — Le nombre de vice-présidents est de :

- deux dans les communes de moins de 20.000 habitants,
- quatre dans les communes de 20.001 habitants à 50.000 habitants,
- six dans les communes de 50.001 habitants à 100.000 habitants.
- huit dans les communes de 100.001 habitants à 160.000 habitants.

Le nombre de vice-présidents augmenté de deux par fraction supplémentaire de 60.000 habitants ».

« Art. 120. — Après l'élection des membres de l'exécutif communal, il est dressé, par ordre décroissant, un tableau des vice-présidents en fonction du nombre de voix recueilli par chacun d'eux et à égalité de suffrages, par la priorité d'âge.

Les vice-présidents prennent rang suivant l'ordre de ce tableau ».

« Art. 123 bis 1. — Le président de l'assemblée populaire communale consacre, en permanence, son activité à l'accomplissement des tâches dont il est investi.

Il peut être assisté, suivant l'importance de la commune, par un ou plusieurs vice-présidents dont les fonctions au sein de l'exécutif communal sont permanentes.

Les modalités d'application du présent article sont fixées par décret ».

« Art. 123 bis 2. — Les agents de l'Etat, des collectivités locales, des entreprises et organismes publics qui exercent les fonctions de membres permanents de l'exécutif communal sont placés d'office en position de détachement pour la durée de leur mandat.

Les modalités d'application de cet article sont fixées par décret ».

« Art. 124. — L'exécutif communal se réunit à l'initiative du président de l'assemblée populaire communale, au moins deux fois par mois et chaque fois que les affaires de la commune l'exigent ».

« Art. 125. — En cas d'absence ou d'empêchement, le président de l'assemblée populaire communale est suppléé dans ses fonctions par un membre de l'exécutif communal désigné suivant l'ordre du classement.

Il peut également, sous sa responsabilité, être suppléé dans certaines de ses fonctions par un membre de l'exécutif spécialement délégué par lui ».

« Art. 126. — Lorsque l'éloignement ou un obstacle quelconque rend difficiles ou impossibles les communications entre le chef-lieu et une partie de la commune, l'exécutif communal désigne un délégué spécial. Cette désignation est approuvée par le wali.

Le délégué spécial est pris parmi les membres de l'assemblée et, dans la mesure du possible, parmi ceux résidant dans la portion de la commune considérée.

A cet effet, l'assemblée populaire communale crée, par délibération une antenne administrative communale et en délimite la zone de compétence ».

« Art. 128. — Le président, les vice-présidents et les délégués spéciaux perçoivent, pour l'exercice effectif des fonctions qu'il assurent, une indemnité.

Ils bénéficient du droit à la retraite et à la sécurité sociale.

Un décret fixera les modalités d'application de cet article ».

« Art. 129. — Le président de l'assemblée populaire communale prend, le conseil exécutif réuni, les arrêtés communaux à l'effet d'exécuter les délibérations ou les décisions de l'exécutif communal.

Il prend également par arrêté communal toute mesure relative à sa compétence ».

« Art. 135. — Dans la limite de ses ressources et des moyens mis à sa disposition, l'assemblée populaire communale élabore son plan de développement local. Elle définit, conformément au plan national de développement, les actions économiques susceptibles d'assurer le développement communal et prévoit les moyens de les réaliser.

Les nomenclatures des plans communaux de développement sont arrêtées par le ministre de l'intérieur et le ministre de la planification et de l'aménagement du territoire ».

« Art. 136. — L'assemblée populaire communale participe à l'élaboration et à l'exécution du plan national de développement.

Tout projet devant être réalisé par l'Etat et par toute autre collectivité publique sur le territoire de la commune, doit obtenir l'accord préalable de l'assemblée populaire communale.

En cas de contestation, cette décision est soumise à l'arbitrage du ministre de l'intérieur et du ministre de la planification et de l'aménagement du territoire ».

« Art. 138. — Dans le cadre de ses attributions, l'assemblée populaire communale participe à l'orientation, la coordination et le contrôle de l'ensemble des activités du secteur socialiste implanté sur le territoire de la commune.

Elle aide à la formation et à la mise en place des organes de gestion des entreprises ou exploitations implantées sur le territoire de la commune.

Elle signale aux autorités supérieures compétentes toute mauvaise gestion et leur fait, éventuellement, toute proposition de nature à améliorer la productivité et le rendement des différents secteurs.

Elle peut, en cas d'urgence, prendre toute mesure conservatoire de nature à sauvegarder le patrimoine des entreprises du secteur socialiste ».

« Art. 139 bis 1. — L'assemblée populaire communale participe, sur le territoire de la commune, à toute action de protection et d'amélioration de l'environnement.

A cet effet, elle encourage la création et le développement de toute organisation ou association de protection de l'environnement, d'amélioration de la qualité de la vie et de lutte contre la pollution et toutes formes de nuisances ».

« Art. 139 bis 2. — Dans la lutte contre les nuisances et la protection de l'environnement, l'assemblée populaire communale participe à l'étude de tout projet de création d'entreprises particulièrement polluantes ou insalubres et jugées à ce titre dangereuses ou incommodes ».

« Art. 140. — Dans le cadre des opérations de la révolution agraire, l'assemblée populaire communale aide à la création de coopératives de production, de commercialisation et de services,

Elle veille au bon fonctionnement des organismes agricoles du secteur socialiste implantés sur le territoire de la commune.

Elle aide à l'organisation des campagnes agricoles destinées à améliorer la production générale et prend toute mesure pour la mise en valeur agricole de la commune.

Elle soutient l'activité agricole de la petite paysannerie et aide celle-ci dans toute action susceptible de concourir au développement et à la préservation du patrimoine forestier ».

« Art. 141. — Pour la mise en œuvre des opérations concernant la modification du régime agraire des terres sur le territoire de la commune, l'assemblée populaire communale est chargée notamment de :

1 — veiller à la préservation du Fonds communal de la révolution agraire.

2 — assurer l'exécution des arrêtés de nationalisation et d'attribution de terres.

3 — veiller au respect de la réglementation en vigueur ».

« Art. 142. — L'assemblée populaire communale peut créer sur son territoire une ou plusieurs entreprises industrielles ou artisanales dont le champ d'action peut s'étendre au-delà des limites territoriales de la commune.

L'assemblée populaire communale peut, pour le compte de la commune, participer au patrimoine de toute entreprise ou établissement industriel d'intérêt public implanté sur le territoire de la commune ».

« Art. 143. — L'assemblée populaire communale facilite et encourage toute initiative destinée à améliorer le développement industriel et artisanal sur le territoire de la commune ».

« Art. 144. — L'assemblée populaire communale facilite l'organisation des circuits de distribution et d'approvisionnement, notamment des produits de première nécessité et veille à l'application de la réglementation des prix. A cet effet, elle peut :

— encourager la création de coopératives de consommation pour approvisionner, au niveau du commerce de détail, les habitants de la commune,

— encourager et faciliter l'implantation de magasins d'Etat,

— proposer d'assurer la commercialisation et la répartition, dans le territoire de la commune, des produits relevant des monopoles d'Etat,

— proposer de commissionner certains agents de la commune à l'effet, de les habilitier à contrôler les prix et de veiller sur la fidélité du débit des denrées qui se vendent au poids ou à la mesure,

— participer aux opérations de contrôle des prix et aux opérations d'approvisionnement et de distribution par des agents commissionnés à cet effet dans le cadre de la réglementation en vigueur.

— participer avec les autorités compétentes à l'assainissement des activités commerciales et des professions sur le territoire de la commune,

— organiser la gestion et le contrôle des marchés communaux de détail, notamment dans le domaine des fruits et légumes ».

« Art. 145. — L'assemblée populaire communale peut, pour le compte de la commune créer et gérer tout service public de transport de voyageurs et marchandises dont le réseau s'étend sur l'ensemble du territoire de la commune.

Elle peut aussi assurer le transport scolaire et la desserte des chefs-lieux administratifs auxquels est rattachée la commune ».

« Art. 146. — L'assemblée populaire communale peut, pour le compte de la commune, participer au patrimoine de toute entreprise de transport public implantée sur le territoire de la commune.

Elle veille à l'application de la réglementation des transports ».

« Art. 146 bis. — L'assemblée populaire communale est consultée par le wali pour la fixation des limites des zones de camionnage urbain et l'élaboration du plan de transport par taxis ».

« Art. 148. — L'assemblée populaire communale créée, sur le territoire de la commune, tout organisme ou entreprise d'intérêt local à caractère touristique et encourage toute initiative susceptible de promouvoir ce secteur ».

« Art. 149. — L'assemblée populaire communale veille à la sauvegarde et à la mise en valeur des sites naturels ».

« Art. 151. — Les communes ou groupements de communes qui offrent, soit un ensemble de curiosités naturelles, pittoresques, soit des avantages résultant de leur situation géographique, climatique ou hydro-minéralogique, telles que des ressources thermales et balnéaires, peuvent être érigées en stations classées ».

« Art. 152. — Le classement a pour objet :

- de faciliter la fréquentation de la station,
- de permettre son développement par des travaux d'équipement et d'entretien relatifs, notamment à la conservation des sites, l'embellissement, l'amélioration des conditions d'accès, d'habitation et de séjour,
- de faciliter le traitement des malades dans les stations hydrominérales, thermales et climatiques ».

« Art. 153. — Les communes ou groupements de communes qui possèdent sur leur territoire, soit une ou plusieurs sources d'eau minérale, soit un établissement exploitant une ou plusieurs sources d'eau minérale, peuvent être érigées en stations hydrominérales.

Les communes ou groupements de communes qui offrent aux malades des avantages climatiques, peuvent être érigées en stations climatiques.

Les communes ou groupements de communes qui offrent aux visiteurs un ensemble de curiosités naturelles, peuvent être érigées en stations touristiques ».

« Art. 155. — Les obligations particulières à chaque catégorie de stations classées et les attributions particulières des assemblées populaires communales des communes classées, sont fixées par le décret de classement ».

« Art. 155 bis. — Dans le cadre du plan national d'aménagement du territoire, l'assemblée populaire communale établit le plan d'aménagement de la commune et contrôle son application.

Le plan d'aménagement communal définit les vocations et les fonctions des différentes zones de la commune ».

« Art. 156. — Dans le cadre du plan d'aménagement communal, l'assemblée populaire communale établit un plan directeur d'urbanisme ou, à défaut, un périmètre d'urbanisation provisoire pour chacune des agglomérations urbaines de la commune.

Le plan directeur d'urbanisme et le périmètre d'urbanisation provisoire sont soumis à l'approbation du wali, à l'exception des agglomérations, chefs-lieux de wilaya et celles de plus de 200.000 habitants dont l'approbation relève conjointement du ministre de l'intérieur et du ministre chargé de l'urbanisme ».

« Art. 156 bis 1. — L'assemblée populaire communale gère le fonds des réserves foncières communales ».

« Art. 156 bis 2. — L'assemblée populaire communale veille notamment :

- à la sauvegarde du caractère esthétique et architectural des agglomérations implantées sur le territoire de la commune,
- au respect de l'affectation des terrains entre les différentes fonctions urbaines, dans le cadre du plan d'aménagement communal,
- au contrôle permanent des actes de construction au niveau des agglomérations et des zones rurales.

« Art. 156 bis 3. — Le président de l'assemblée populaire communale délivre le permis de construire, sous réserve des exceptions prévues par la loi ».

« Art. 157. — Avec le concours financier et technique de l'Etat, l'assemblée populaire communale encourage et rationalise la construction d'immeubles à usage d'habitation. A cet effet, elle :

- suscite la création d'entreprises de construction immobilière et de production de matériaux de construction,
- favorise la création des coopératives immobilières entre les habitants de la commune,
- facilite la réalisation de programmes de logements et de toutes constructions propres à assurer les meilleures conditions d'habitat pour la collectivité dans le cadre du plan,
- encourage tout groupement d'habitants en vue d'opération de sauvegarde, d'entretien ou de rénovation d'immeubles ou de quartiers ».

« Art. 158. — L'assemblée populaire communale assure la gestion et veille à l'entretien du patrimoine immobilier mis à sa disposition par l'Etat sur le territoire de la commune, conformément à la législation en vigueur ».

« Art. 158 bis. — Conformément à la réglementation en vigueur, l'assemblée populaire communale :

- exécute les plans communaux concernant l'éducation et la formation,
- participe à l'élaboration de la carte scolaire,
- gère les établissements scolaires dont la charge lui incombe,
- développe les activités culturelles, artistiques et sportives scolaires et encourage toute initiative en faveur de l'action sociale scolaire,
- suscite et encourage toute activité relative à l'éducation de l'enfance ».

« Art. 159. — En exécution de la politique nationale en matière culturelle, l'assemblée populaire communale élabore le plan communal de développement culturel et d'animation et veille à sa réalisation.

Dans ce cadre, elle est chargée notamment de :

- participer à la création des conditions favorisant une large diffusion de l'information relative au patrimoine,
- organiser les manifestations culturelles locales,
- susciter et animer la création d'associations culturelles dans la commune et de veiller à la coordination de leurs activités,
- contribuer à la réalisation des équipements culturels et de veiller à leur fonctionnement,
- organiser et favoriser l'enseignement artistique,
- exploiter, pour le compte de la commune, les salles de spectacles, d'assurer leur entretien et de prendre toutes dispositions susceptibles d'améliorer leur aménagement,
- veiller, en relation avec les autorités compétentes, à la sauvegarde, à la conservation et à la mise en valeur des musées, monuments et sites naturels et historiques dans la commune, notamment ceux ayant une relation avec la guerre de libération nationale, ainsi qu'à l'application de la réglementation relative à la protection du patrimoine culturel ».

« Art. 159 bis 1. — L'assemblée populaire communale participe au plan national de développement médico-social.

Elle réalise, avec le concours financier de l'Etat et selon les normes techniques nationales, les projets des centres de santé et polycliniques planifiés ».

« Art. 159 bis 2. — L'assemblée populaire communale participe à la préservation, à l'amélioration et au développement de la santé de la collectivité. A ce titre, elle œuvre, avec le concours des autres services concernés, notamment ceux de la santé publique pour :

1° assurer, d'une manière générale, l'hygiène publique et la salubrité de l'environnement, notamment en matière :

- de distribution d'eau,
- d'évacuation et de traitement des eaux usées et des déchets,
- de lutte contre les vecteurs des maladies transmissibles,
- d'hygiène des aliments, des habitants et des établissements ;

2° collaborer aux actions sanitaires tendant à la protection des citoyens et de la collectivité, particulièrement de la mère et de l'enfant ;

3° contribuer à la protection médico-sociale des inadaptés et handicapés ».

« Art. 162. — L'assemblée populaire communale peut créer sur le territoire de la commune toute œuvre, centre, ou organisme susceptibles de contribuer au développement et à l'épanouissement de ses habitants et particulièrement de la jeunesse ».

« Art. 162 bis. — L'assemblée populaire communale est chargée de l'élaboration du plan communal de développement sportif, de sa réalisation et de son contrôle.

Elle est habilitée à créer, aménager et gérer pour le compte de la commune, tout ouvrage, aire de jeux ou installation de sports sur le territoire de celle-ci ».

« Art. 167. — L'assemblée populaire communale participe à toute action de protection civile dans la commune. A cet effet, elle doit développer l'esprit de solidarité et former les habitants de la commune en vue de contribuer efficacement à la mise en œuvre des programmes de lutte contre les sinistres et calamités ».

« Art. 170 bis 1. — L'assemblée populaire communale exerce, à l'échelle de la commune, le contrôle populaire, tel qu'il est défini par la Charte nationale, la Constitution et la présente loi ».

« Art. 170 bis 2. — Dans le cadre de sa fonction de contrôle, l'assemblée populaire communale procède à des investigations au sein :

- des entreprises ou organismes publics locaux de toute nature chargés de la mise en œuvre des programmes de développement,
- des organismes à caractère coopératif implantés sur le territoire de la commune et soumis à la tutelle de l'Etat,
- des exploitations autogérées implantées sur le territoire de la commune ».

« Art. 170 bis 3. — Sont exclus du champ d'intervention du contrôle de l'assemblée populaire communale :

- les instances du Parti,
- les services de la justice,
- les services de l'armée nationale populaire,
- les services de la sécurité publique,
- l'action pédagogique ».

« Art. 170 bis 4. — Les investigations entrant dans le cadre de la fonction de contrôle visent :

— à apprécier l'efficacité des entreprises et organismes locaux dans la réalisation de leurs objectifs,

— à veiller, au niveau de la commune, à l'application correcte des lois et règlements en vigueur et notamment les dispositions relatives à la révolution agraire, à la gestion socialiste des entreprises, au commerce et aux prix, à la sécurité et à la salubrité publiques,

— à apprécier l'efficacité des interventions des établissements du secteur socio-éducatif au niveau de la commune,

— à évaluer les conditions générales dans lesquelles se déroulent les activités administratives, économiques, sociales et culturelles dans la commune ».

« Art. 170 bis 5. — L'assemblée populaire communale exerce sa fonction de contrôle par le biais d'une commission temporaire de contrôle.

Les autorités communales doivent mettre à la disposition de la commission de contrôle, les moyens nécessaires à l'accomplissement de la mission ».

« Art. 170 bis 6. — L'assemblée populaire communale élit les membres de la commission de contrôle sur une résolution présentée par le tiers au moins de ses membres ou sur proposition de l'exécutif communal.

La commission de contrôle se compose de cinq (5) à sept (7) membres selon le nombre des membres de l'assemblée populaire communale.

Elle élit son bureau qui est constitué d'un président, d'un vice-président et d'un rapporteur.

Les auteurs de l'initiative ne peuvent être membres de la commission de contrôle ».

« Art. 170 bis 7. — La commission de contrôle présente à l'assemblée populaire communale les conclusions de ses investigations dans un délai de trois (3) mois à compter de la date de sa constitution.

Ce délai peut être, le cas échéant, prorogé de trente (30) jours ».

« Art. 170 bis 8. — Les rapports de contrôle contiennent l'ensemble des éléments nécessaires à une évaluation objective de la gestion contrôlée :

Ils comportent en particulier :

— les informations relatives à la situation et aux conditions de gestion, objet du contrôle,

— toute appréciation sur l'efficacité de la gestion contrôlée,

— les recommandations tendant à un redressement des anomalies constatées à une augmentation de la productivité ou à une amélioration de la qualité des prestations rendues,

— toute proposition de mesure urgente de nature à sauvegarder le patrimoine des collectivités locales ou entreprises, des exploitations autogérées ou des organismes coopératifs du secteur socialiste ».

« Art. 170 bis 9. — La commission de contrôle présente son rapport, assorti des commentaires et observations du gestionnaire contrôlé à l'assemblée

populaire communale qui, après débat à huis clos, peut, soit en adopter le contenu, soit le rejeter, soit demander, le cas échéant, un complément d'information.

L'assemblée populaire communale peut, en cas de rejet du rapport, constituer une nouvelle commission de contrôle ».

« Art. 170 bis 10. — Dès son adoption par l'assemblée populaire communale, le rapport de contrôle est adressé, pour mesures à prendre, à l'autorité hiérarchique ou de tutelle de la gestion contrôlée.

Le rapport est également transmis pour information :

— au wali,

— au bureau du conseil de coordination de wilaya,

— au bureau de l'assemblée populaire nationale ».

« Art. 170 bis 11. — Les autorités concernées destinataires des rapports de contrôle sont tenues d'informer l'assemblée populaire communale des mesures prises dans un délai de deux (2) mois ».

« Art. 170 bis 12. — Au cas où aucune suite n'est donnée aux conclusions d'une commission de contrôle par les autorités concernées, l'assemblée populaire communale peut, dans un délai de trois (3) mois à compter de la date de transmission desdites conclusions, en saisir :

— le ministre de l'intérieur,

— le conseil de coordination de wilaya

— la Cour des comptes ».

« Art. 170 bis 13. — Est puni conformément aux dispositions de l'article 236 du code pénal, le fait pour toute personne d'intimider un membre de la commission de contrôle ou de faire pression sur lui dans l'intention de le faire renoncer à sa mission ou de l'amener à modifier la teneur d'une constatation.

Les mêmes peines sont applicables à toute personne tendant à faire pression ou d'intimider les personnes entendues par la commission de contrôle ou celles qui lui ont prêté un concours matériel ou technique ».

« Art. 170 bis 14. — Toute personne dont la commission de contrôle a jugé l'audition utile, est tenue de déférer à ses réquisitions, l'autorité hiérarchique ou de tutelle en est tenue informée.

Toute personne qui refuse de recevoir la commission de contrôle, lui dissimule des faits, entrave ses travaux ou refuse de donner les informations qu'elle requiert, est punie conformément aux dispositions de l'article 97 du code de procédure pénale ».

« Art. 172. — Les indemnités, dommages-intérêts et frais dont la commune est responsable sont répartis en vertu d'un rôle spécial, entre toutes les personnes imposables à l'impôt direct, à l'exclusion des victimes des troubles auxquelles auraient été alloués ces indemnités, proportionnellement à leur imposition annuelle ou ramenée à l'année perçue sous quelque forme que ce soit.



L'Etat contribue pour moitié en vertu du risque social, au paiement des dégâts et dommages causés ».

« Art. 181. — L'assemblée populaire communale délibère dans les conditions fixées par la présente loi, sur la gestion des biens et les opérations immobilières effectuées par la commune ».

« Art. 184. — Dans les cas prévus par la loi, les immeubles ou droits immobiliers appartenant aux communes et établissements publics communaux sont vendus par adjudication avec publicité et concurrence dans les conditions fixées par la présente loi ».

« Art. 185. — Les terrains spécialement consacrés à l'inhumation des morts ne peuvent être allénés.

Les modalités d'établissement, de translation et de désaffectation de ces terrains sont fixées par décret ».

« Art. 188. — Les établissements publics communaux acceptent ou refusent les dons et legs qui leur sont faits sans charges, conditions ni affectation immobilière.

Lorsque ces dons sont grevés de charges, de conditions ou d'affectation immobilière, l'acceptation ou le refus est autorisé par délibération de l'assemblée populaire communale ».

« Art. 190. — Lorsque les revenus provenant d'une libéralité sont insuffisants pour assurer l'exécution intégrale des charges imposées, l'assemblée populaire communale peut, par délibération, en réduire les charges ».

« Art. 193. — Lorsque le président de l'assemblée populaire communale procède à une adjudication publique pour le compte de la commune, il est assisté de deux délégués communaux désignés par l'assemblée.

Le receveur communal est appelé à toutes les adjudications avec voix consultative ».

« Art. 194. — Lorsque l'autorité chargée de la gestion d'un établissement public communal procède à une adjudication publique, elle est assistée de deux délégués communaux de la commune de laquelle dépend l'établissement. Le receveur de l'établissement est appelé à l'adjudication avec voix consultative ».

« Art. 200. — Les services publics à caractère administratif sont institués par délibération de l'assemblée populaire communale, dûment approuvée par le wali ».

« Art. 202. — Les services publics exploités par les communes ou établissements de communes, lorsqu'ils comportent un objet industriel ou commercial, sont des services à caractère économique.

Ils sont institués par délibération de l'assemblée populaire communale dûment approuvée par le wali.

Ils doivent comporter des recettes équilibrant leurs dépenses ».

« Art. 207. — Les entreprises communales sont des unités économiques créées par l'assemblée populaire communale pour la réalisation de son plan de développement local.

Les entreprises communales sont dotées de la personnalité morale et de l'autonomie financière ».

« Art. 207 bis. — L'entreprise communale peut étendre ses activités au-delà des limites de la commune, tout en veillant à satisfaire en priorité, les besoins de la commune d'implantation ».

« Art. 208. — A l'initiative d'une ou de plusieurs assemblées populaires communales, une entreprise intercommunale peut être créée ».

« Art. 208 bis. — Les règles de création, d'organisation et de fonctionnement de l'entreprise communale ou intercommunale sont fixées par décret ».

« Art. 209. — Le wali peut dissoudre une entreprise communale ou intercommunale lorsque, compte tenu de l'amortissement des installations, son exploitation fait apparaître un déficit de nature à compromettre l'avenir de l'entreprise.

L'arrêté de dissolution attribue à la commune l'actif et le passif de l'entreprise ».

« Art. 210. — Les entreprises communales ou intercommunales sont soumises à la réglementation fiscale de droit commun ».

« Art. 211. — Les bénéfices des entreprises communales ou intercommunales sont versés au budget de la commune, déduction faite des réserves d'auto-financement dont le montant est fixé par l'assemblée populaire communale et approuvé par le wali ».

« Art. 219. — Pour la gestion de leurs services publics, les communes peuvent créer des établissements publics dotés de la personnalité morale et de l'autonomie financière.

Les règles concernant le régime administratif et financier de ces établissements sont fixées par la réglementation en vigueur.

Le wali approuve la création de ces établissements ».

« Art. 227. — Le président de l'assemblée populaire communale veille à la mise en place et au bon fonctionnement de tous les services.

Il est chargé notamment de :

— gérer, dans les conditions prévues par les lois et règlements, le personnel communal,

— pourvoir aux mesures relatives à la voirie communale,

— veiller à la conservation des archives,

— administrer les bibliothèques et musées de la commune,

— veiller à l'exécution des décisions de l'assemblée populaire communale relatives à l'ensemble des activités du secteur socialiste sur le territoire de la commune ».

« Art. 227 bis. — Le président de l'assemblée populaire communale a qualité d'officier de police judiciaire ».

« Art. 231. — Le président de l'assemblée populaire communale peut, sous sa responsabilité, déléguer à tout membre de l'exécutif communal ou à tout employé permanent, dûment mandaté, la réception des déclarations de naissances, de décès pour la transcription, la mention de tous actes ou jugements sur les registres de l'état civil, de même que pour adresser tous actes relatifs aux déclarations ci-dessus.

L'arrêté portant délégation est transmis au wali, au procureur général près la cour dans le ressort de laquelle se trouve la commune intéressée.

Les délégués et les employés mandatés peuvent valablement délivrer toutes copies, extraits et bulletins d'état civil, quelle que soit la nature des actes ».

« Art. 232. — Le président de l'assemblée populaire communale ou le membre de l'exécutif communal qui le remplace, est tenu de légaliser toutes signatures apposées en sa présence par tout citoyen sur présentation d'un document d'identité ».

« Art. 235. — Le président de l'assemblée populaire communale est chargé, sous le contrôle de l'assemblée populaire communale et sous la surveillance de l'autorité supérieure, de l'exercice des pouvoirs de police qui lui sont dévolus par la loi.

Il peut requérir, en cas de besoin, la police ou le darak el watani ».

« Art. 235 bis. — Le président de l'assemblée populaire communale est habilité à dresser un procès-verbal ».

« Art. 238. — Sous réserve des dispositions particulières aux routes à grande circulation, le président de l'assemblée populaire communale règle la police des routes situées sur le territoire de la commune.

Ce pouvoir est du seul ressort du président de l'assemblée populaire communale dans les agglomérations situées à l'intérieur de la commune ».

« Art. 242. — Lorsque les moyens dont il dispose ne lui permettent pas de lutter efficacement contre les sinistres et calamités, le président de l'assemblée populaire communale doit alerter le wali et faire appel aux agents de la protection civile du centre de secours auquel est rattachée la commune.

Il doit prendre des mesures d'urgence en s'assurant, par voie de réquisition, le concours des habitants valides de la commune avec leur matériel ».

« Art. 242 bis. — En cas d'urgence, le président de l'assemblée populaire communale prescrit la démolition des murs, bâtiments ou édifices menaçant ruine ».

« Art. 243 bis. — Dans le cadre de la législation en vigueur, l'assemblée populaire communale assure le fonctionnement de ses services et l'utilisation du patrimoine de la commune.

Toute attribution nouvelle confiée ou dévolue à l'assemblée populaire communale doit être accompagnée de ressources et moyens correspondant qui lui permettent de l'exercer ».

« Art. 247. — Le budget de la commune est proposé par le président, voté par l'assemblée populaire communale et réglé dans les conditions prévues par la présente loi.

Le budget primitif doit être voté avant le 31 octobre de l'année précédant celle à laquelle il s'applique.

Le budget supplémentaire doit être voté avant le 15 juin de l'exercice auquel il s'applique ».

« Art. 263. — Les communes peuvent imposer aux propriétaires des immeubles riverains des voies publiques, des taxes destinées à la construction ou à la remise en état des trottoirs.

Toutefois, les dépenses mises à la charge des propriétaires ne peuvent être supérieures à la moitié de la dépense totale.

Ladite taxe établie est dûment approuvée par délibération de l'assemblée populaire communale; le président en dresse l'état de répartition ».

« Art. 263 bis. — Nul ne peut, sur le territoire d'une commune, procéder à la perception d'un droit ou d'une taxe, sous réserve des cas prévus par la loi, sans l'accord préalablement délibéré de l'assemblée populaire communale ».

« Art. 264 bis. — La remise en état de la voirie par suite de travaux effectués par tout organisme public ou autre entreprise, est à la charge de ces derniers.

Les modalités d'application de cet article sont fixées par décret ».

« Art. 266. — Les communes disposent d'un fonds communal de garantie et de solidarité.

Ce fonds est géré par un établissement public dont les conditions d'organisation et de fonctionnement sont fixées par décret ».

« Art. 267. — Ce fonds est destiné à :

— promouvoir une action de solidarité entre les communes,

— garantir aux communes le recouvrement intégral de leurs prévisions fiscales en matière d'imposition directe locale ;

— entreprendre et réaliser, pour le compte des communes, toute mission liée à son objet, notamment :

1° contribuer à réaliser une plus juste affectation des ressources fiscales au moyen d'allocations et de subventions destinées à assurer l'équilibre des budgets locaux ;

2° contribuer au développement des communes dans le cadre de leurs plans d'équipement et d'investissement ;

3° entreprendre toute action ponctuelle et spécialisée de formation au profit des agents de l'administration locale, des entreprises et services publics locaux ».

« Art. 267 bis. — Les ressources de ce fonds sont fixées par la législation en vigueur ».

« Art. 282. — L'organisation de la ville d'Alger est fixée par la loi. Les grandes agglomérations urbaines peuvent être organisées dans les mêmes formes.

« Art. 283. — Les compétences et les attributions de la commune sont, pour chaque secteur d'activité, déterminées par décret ».

Art. 2. — Il est substitué à l'expression « syndicat des communes » contenue dans l'ordonnance n° 67-24 du 18 janvier 1967 susvisée, l'expression « établissement intercommunal. »

Art. 3. — Sont abrogés les articles 4, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 87, 88, 89, 139, 160, 161, 163, 164, 165, 166, 169, 174, 239, 283, 284, 285 de

l'ordonnance n° 67-24 du 18 janvier 1967 portant code communal, l'ordonnance n° 68-532 du 24 septembre 1968 modifiant le 1er alinéa de l'article 108 de l'ordonnance n° 67-24 du 18 janvier 1967 portant code communal, l'ordonnance n° 76-42 du 14 mai 1976 modifiant et complétant l'article 39 de l'ordonnance n° 67-24 du 18 janvier 1967 portant code communal, l'ordonnance n° 76-85 du 23 octobre 1976 modifiant l'ordonnance n° 67-24 du 18 janvier 1967 portant code communal et la loi n° 79-05 du 23 janvier 1979 modifiant l'ordonnance n° 67-24 du 18 janvier 1967 portant code communal.

Art. 4. — La présente loi sera publiée au *Journal officiel* de la République algérienne démocratique et populaire.

Fait à Alger, le 4 juillet 1981.

Chadli BENDJEDID

CODESRIA - BIBLIOTHEQUE

3 - TEXTES JURIDIQUES RELATIFS AUX  
RESERVES FONCIERES.

CODESRIA - BIBLIOTHEQUE

**Décret n° 78-127 du 27 mai 1978 fixant les attributions du ministre de l'Habitat et de la Construction**

Art. 3. — Le ministre de l'Habitat et de la Construction assure la mise en œuvre de la politique nationale de l'urbanisme, conformément à la politique nationale d'aménagement du territoire. Il propose toutes les mesures permettant l'adaptation de la structure des agglomérations urbaines et des zones rurales à l'évolution démographique et économique.

A ce titre :

1) il contrôle et approuve les études et la réalisation des plans d'aménagement des communes, parties de communes ou groupes de communes,

2) il est chargé de la création de nouvelles zones d'habitat urbain, des zones industrielles, d'autres zones entrant dans le cadre de plans d'urbanisme, de la restructuration des zones urbaines et de l'implantation de nouveaux villages,

3) il propose, en commun avec les ministres intéressés, les mesures législatives et réglementaires ainsi que les moyens nécessaires à l'application de la politique des réserves foncières et en suit l'application.

**Ordonnance n° 74-26 du 20 février 1974 portant constitution de réserves foncières au profit des communes**

Article 1er. — Il est constitué, au profit des communes, des réserves foncières conformément aux dispositions de la présente ordonnance.

**TITRE I**

**CONSTITUTION DE RESERVES FONCIERES**

Art. 2. — Les réserves foncières communales visées à l'article 1er de la présente ordonnance, sont constituées par des terrains de toute nature, propriété de l'Etat, des collectivités locales ou de particuliers.

Art. 3. — Le périmètre d'urbanisation est fixé par le plan d'urbanisme établi par l'Assemblée Populaire Communal (APC), conformément aux dispositions de l'article 158 du code communal.

Toutefois, l'APC siège en APC élargie lorsque l'élaboration du plan d'urbanisme implique des opérations telles que prévues à l'article 23 de l'ordonnance n° 71-73 du 8 novembre 1971 susvisée.

**Chapitre I**

**Des terrains appartenant à l'Etat ou aux collectivités locales**

Art. 4. — Les immeubles du domaine militaire ainsi que ceux qui sont grevés de servitudes militaires, peuvent être intégrés en fonction de leur classement et de leur consistance, dans les réserves foncières régies par la présente ordonnance.

Art. 5. — Sont intégrés dans les réserves foncières régies par la présente ordonnance, lorsqu'ils sont inclus dans le périmètre d'urbanisation visé à l'article 2 ci-dessus :

— les terrains dépendant du patrimoine de l'Etat, y compris ceux dont la propriété a été dévolue à l'Etat par l'ordonnance n° 66-102 du 6 Mai 1966 portant dévolution à l'Etat, de la propriété des biens vacants,

— les terrains appartenant aux collectivités locales ;

— les terrains faisant partie des exploitations autogérées agricoles ;

— les terrains confiés aux coopératives agricoles d'anciens moudjahidine ;

— les terrains versés au fonds national de la Révolution agraire.

**Chapitre II**

**Les terrains appartenant à des particuliers**

Art. 6. — Les terrains de toute nature appartenant à des particuliers et qui sont inclus dans les limites du périmètre d'urbanisation visé à l'article 2 ci-dessus, sont destinés à satisfaire en priorité, les besoins familiaux de leurs propriétaires en matière de construction et ce conformément à des modalités devant faire l'objet d'un texte ultérieur.

Les superficies en excédent sont intégrées dans les réserves foncières communales.

Hormis les transferts de propriété par voie de succession, les terrains conservés par leurs propriétaires dans le cadre des dispositions de l'alinéa 1 ci-dessus, ne peuvent faire l'objet de mutation à quelque titre que ce soit, qu'au profit de la commune concernée.

**TITRE II**

**DISPOSITIONS GENERALES ET TRANSITOIRES**

**Chapitre I**

**Dispositions générales**

Art. 7. — Nonobstant toutes dispositions contraires, les terrains de toute nature, appartenant à l'Etat ou à des particuliers et devant être intégrés dans les réserves foncières communales, sont acquis à titre onéreux par la commune intéressée sur la base d'une évaluation domaniale.

En outre, lorsqu'il s'agit de terres faisant l'objet d'une exploitation agricole, une indemnité complémentaire couvrant d'éventuels frais culturels engagés est versée aux exploitants concernés, qu'il s'agisse d'exploitations autogérées, d'exploitations issues de la Révolution agraire, de coopératives agricoles d'anciens moudjahidine ou d'exploitations privées.

Il appartient à la commune intéressée d'assurer le cas échéant, un nouvel emploi aux travailleurs desdites exploitations.

Art. 8. — Des dispositions ultérieures définiront les modalités de financement propres à favoriser la constitution des réserves foncières communales.

Art. 9. — Les terres irriguées incluses dans le périmètre d'urbanisation ne peuvent être intégrées dans les réserves foncières communales qu'après accord du ministre de l'Agriculture et de la Réforme agraire et du secrétaire d'Etat à l'hydraulique.

Art. 10. — Les réserves foncières communales sont destinées à servir d'assiette aux investissements de toute nature de l'Etat, des collectivités publiques et des collectivités locales.

Pour tous les investissements autres que ceux effectués par la commune intéressée, le terrain est cédé par la commune à titre onéreux, sur la base d'une évaluation domaniale tenant compte des frais de toute nature encourus par la commune.

Art. 11. — Les communes ont la faculté d'aménager des lots de terrain à bâtir et de procéder à leur vente sur la base d'une évaluation domaniale dans les conditions définies à l'article 10 ci-dessus.

La vente des lots est publique ; elle intervient après délibération de l'Assemblée Populaire Communale, sur la base d'une liste de candidats à l'achat, ouverte et portée à la connaissance du public.

## Chapitre II

### Dispositions transitoires

Art. 12. — En vue d'assurer une prise de possession progressive des terrains agricoles, la liste des terrains faisant l'objet d'une exploitation agricole et devant être intégrés dans les réserves foncières communales, est fixée chaque année par arrêté du wali, sur proposition de l'exécutif de wilaya.

Sauf en cas de force majeure, la suppression de l'activité agricole ne peut intervenir qu'après enlèvement de la récolte pendant par les exploitants et une fois mises en œuvre les dispositions de l'article 7 ci-dessus.

Art. 13. — La présente ordonnance sera publiée au Journal Officiel de la République algérienne démocratique et populaire.

### **Décret n° 75-103 du 27 août 1975 portant application de l'ordonnance n° 74-26 du 20 Février 1974 portant constitution de réserves foncières au profit des communes**

Article 1er. — Le périmètre d'urbanisation prévu à l'article 2 de l'ordonnance n° 74-26 du 20 février 1974, portant constitution de réserves foncières au profit des communes, est défini par le plan d'urbanisme.

Art. 2. — En l'absence du plan d'urbanisme, un périmètre d'urbanisation provisoire sera établi par l'Assemblée Populaire Communale, assisté d'un comité technique. L'Assemblée Populaire Communale siège, le cas échéant, en assemblée populaire communale élargie, conformément à l'article 3 de l'ordonnance n° 74-26 du 20 février 1974.

Art. 3. — Le comité technique prévu à l'article 2 ci-dessus est composé comme suit :

- l'exécutif communal,
- un technicien représentant le ministère des Travaux publics et de la construction ;
- un technicien représentant le ministère de l'Agriculture et de la Réforme agraire ;
- un technicien représentant le ministère des Finances ;
- un technicien représentant le ministère de l'Industrie et de l'Energie ;
- un technicien représentant le secrétariat d'Etat à l'hydraulique.

Le comité technique peut faire appel à toute personne compétente.

Il est présidé de droit par le président de l'Assemblée Populaire Communale.

Il siège en permanence jusqu'à la fin de sa mission.

Son secrétariat est assuré par le secrétaire général de l'Assemblée Populaire Communale.

Art. 4. — Le périmètre d'urbanisation provisoire établi conformément à l'article 2 ci-dessus, sera soumis à l'approbation du wali.

Cette approbation fera l'objet d'un arrêté dans les deux mois qui suivent la date de dépôt du dossier technique à la wilaya, passé ce délai, l'approbation est réputée acquise.

Art. 5. — L'Assemblée Populaire Communale prendra progressivement possession des terrains définis aux articles précédents, selon ses besoins de développement et d'extension urbaine.

Les terrains situés hors du périmètre d'urbanisation sont frappés de servitudes de non-oedificandi.

Toutefois, les aménagements d'infrastructures techniques ou destinés au développement et à la protection de l'économie agricole sont autorisés.

Art. 6. — Les principes fondamentaux, devant être pris en considération pour la détermination du périmètre d'urbanisation, et l'utilisation rationnelle des terrains sont :

- La détermination des surfaces nécessaires sur la base,
  - de l'accroissement prévisible de la population,
  - de la nécessité de la construction en hauteur,
  - de la surface unitaire indispensable par habitant, fixée en fonction du site géographique, du relief, de la valeur agricole des terres et de l'importance du périmètre urbain,
  - de l'organisation de l'habitat en unités cohérentes, hiérarchisées et équipées,
    - unités de voisinage de 2.500 à 5.000 habitants,
    - quartier de 25.000 à 35.000 habitants par le groupement de plusieurs unités de voisinage,
- La réservation de couloirs de passage des infrastructures de voirie et de réseaux divers,
- La réservation des surfaces nécessaires aux activités industrielles.

Art. 7. — Les terrains constituant les réserves foncières sont ceux prévus par les articles 5 et 6 de l'ordonnance n° 74-26 du 20 Février 1974, y compris les «terres habous», et les terrains appartenant aux établissements, offices et entreprises publics ou en gestion relevant de la tutelle de l'Etat ou des collectivités locales.

Art. 8. — Les surfaces nécessaires aux besoins familiaux des particuliers, visées à l'article 6 de l'ordonnance précitée, sont fixées, cas par cas, par les autorités compétentes, compte tenu de la densité fixée par le plan d'urbanisme, et à condition que la destination du terrain ait été prévue pour l'habitat.

Art. 9. — Les terrains de toute nature devant être intégrés dans les réserves foncières communales, sont acquis à titre onéreux par la commune intéressée sur la base d'une évaluation domaniale.

Les institutions financières sont autorisées à consentir des prêts aux communes pour l'acquisition de ces terrains.

Toutefois, en ce qui concerne les terrains appartenant à l'Etat, les communes, déshéritées pourront les acquérir moyennant le dinar symbolique.

Art. 10. La commune peut, lorsqu'il s'agit de l'implantation de projets publics, notamment industriels, intervenir avec l'organisme aménageur ou utilisateur,

en vue de lui permettre l'acquisition des terrains auprès des propriétaires publics ou privés, en simplifiant et en accélérant les démarches administratives.

Ces démarches ne dispensent en aucun cas, l'organisme intéressé des formalités prévues en matière d'urbanisme.

Art. 11. — Les terrains appartenant à des organismes publics ayant fait l'objet de lotissement antérieurement au 5 Mars 1974 et effectivement viabilisés, peuvent être vendus par leurs propriétaires s'ils répondent au plan d'urbanisme et restent destinés à des organismes publics.

Art. 12. — En ce qui concerne les lotissements privés, la commune procède à leur achat afin d'interdire toute transaction portant sur tel lotissement ayant un caractère manifestement spéculatif.

Elle se porte acquéreur de la totalité du terrain loti sur la base d'une estimation domaniale et rétrocède des lots par priorité, aux bénéficiaires de promesses de vente données par le lotissement initial.

La liste de ces derniers est portée à la connaissance du public.

Art. 13. — Le présent décret sera publié au journal officiel de la République Algérienne Démocratique et Populaire.

CODESRIA - BILANCIERE

4 - TEXTE JURIDIQUE RELATIF AU CONTRAT  
TYPE P.U.D.

CODESRIA - BIBLIOTHEQUE



## C O N T R A T

— Pour l'établissement du plan d'urbanisme de la Commune de : ; .....  
(ou du groupement d'urbanisme de : .....

ENTRÉ : — Le Président de l'Assemblée Populaire Communale de : .....  
(ou le Président du Comité intercommunal du groupement d'urbanisme de .....)  
agissant au nom et pour le compte de ladite Assemblée (ou dudit Comité intercommunal) en vertu d'une délibération en date du : .....

— appelé le mandant par la suite :  
d'une part,

ET : .....  
.....  
représenté par son Directeur Général.

— appelé ..... (Urbaniste)  
par la suite :  
d'autre part,

Il a été convenu ce qui suit :

Article 1er : ..... (Urbaniste ci-dessus désigné est chargé de l'établissement du plan d'Urbanisme de la Commune de .....  
(ou du groupement d'urbanisme des Communes de ..... ) à l'échelle du 1/2.000 ou à défaut du 1/5.000ème.

Il fournira pour chaque plan conforme aux prescriptions du présent contrat neuf (9) exemplaires polychromes exigés, pour composer le dossier définitif du plan d'urbanisme, ainsi qu'un exemplaire reproductible. Les exemplaires supplémentaires qui pourront être exigés seront facturés au prix coutant.

L'exécution des travaux se fera sur la base des prescriptions et directives définies au présent contrat.

Toutefois, d'un commun accord entre les deux parties, des dérogations pourront y être apportées.

ARTICLE 2. — L'élaboration du plan d'urbanisme se fera en 4 phases :

1.) Analyse de la situation actuelle de la commune.

- Cette analyse devra concerner :
- la situation démographique,
- la situation dans le cadre régional,
- le site naturel,
- la situation de l'habitat, des équipements collectifs et des infrastructures,
- les activités économiques et sociales.

II.) Perspectives de développement de la commune.

Les perspectives de développement de la commune devront être élaborées pour le moyen terme, à l'échéance de la planification nationale, et pour un plus long terme.

Ces perspectives intéresseront :

- la démographie,
- l'activité économique et sociale,
- les besoins urbains de diverses catégories (habitat, équipements, infrastructures, activités),
- les besoins en terrains et les périmètres d'urbanisation.

III.) Propositions d'aménagement.

A partir de l'analyse de la situation actuelle de la commune et de l'évaluation des besoins urbains et des perspectives de développement, il sera établi des propositions d'aménagement concernant :

- le moyen terme, sous forme de propositions de schémas d'urbanisation.

IV.) Mise au point définitive.

Sur base des directives données par les autorités de l'A.P.C. et de la wilaya, il sera procédé à la mise au point définitive des solutions d'aménagement à moyen terme et à plus long terme. Le contenu des dossiers correspondants est défini à l'article 4 ci-dessus.

La phase de mise au point comprend la période d'instruction administrative et d'approbation ministérielle des projets de plan et implique l'exécution des corrections ou modifications des documents demandés.

ARTICLE 3. Les études des phases I et II prévues à l'article 2 visé ci-dessus seront exécutées après notification du contrat, concouramment.

Le début des phases suivantes III et IV de l'étude est conditionné par la notification de l'accord du mandant sur le contenu des phases antérieures I et II pour le début de la phase III, III pour le début de la phase IV.

ARTICLE 4. La consistance des études que devra entreprendre ..... (Urbaniste) et les délais requis pour la remise des dossiers représentant chaque phase sont les suivants.

Phase I — Analyse de la situation actuelle de la commune.

L'étude portera sur les points suivants.

1° La situation démographique :

A partir des résultats du recensement de 1966 et grâce à toute méthode appropriée (enquête par sondage notamment), sera évaluée la situation démographique actuelle de l'ensemble de la commune :

- niveaux de population par principales zones

urbaines (agglomération chef-lieu et agglomérations secondaires) et rurales,

— composition (par tranches d'âge principales, suivant l'activité etc...),

2° La situation dans le cadre régional :

Il sera donné un aperçu du rôle de la commune dans le contexte régional sur les plans historique, géographique et économique.

Cet aperçu devra servir à tirer des conclusions concrètes, notamment en ce qui concerne les phénomènes et le rayon d'influence des équipements collectifs principaux.

3° Le site naturel :

a) analyse globale de l'ensemble de la commune.

Il sera procédé à une étude géographique globale du territoire de la commune faisant ressortir :

— les données climatologiques générales avec leurs variations locales éventuelles (micro-climat),

— les données hydrologiques et hydrographiques générales,

— les grandes lignes du relief,

— la nature de l'occupation des sols par principales zones (forêts, bois, steppe, cultures, agglomérations etc...),

— l'utilisation agricole par principales zones spéculations actuelles, valeurs pédologiques, irrigation),

Les renseignements seront portés sur carte au 1/25.000 ème ou, à défaut, au 1/50.000ème.

b) analyse du site des agglomérations, :

Le périmètre d'étude englobant l'agglomération chef-lieu et éventuellement les agglomérations secondaires suivantes :

..... sera défini en accord avec le mandant, en fonction des premiers résultats de la phase "II" menée concouramment à la phase "I" permettant d'évaluer l'extension nécessaire des agglomérations existantes en fonction des perspectives de développement de la commune.

L'étude de site des futurs périmètres d'urbanisation fera ressortir :

— la classification des terrains en fonction de leur déclivité,

— la classification des terrains soumis à des contraintes naturelles strictes en raison de leur importance, des glissements et inondations qui peuvent les affecter,

— l'utilisation agricole des sols (actuelle et potentielle en fonction de leur valeur pédologique et de leurs possibilités de mise en valeur),

— l'occupation des sols (nature des occupations, statut juridique),

— les servitudes éventuelles, y compris celles

liées aux monuments et sites historiques ou naturels ou touristiques.

Les renseignements seront portés sur carte au 1/2.000 ème, ou à défaut, au 1/5.000 ème ou au 1/10.000 ème.

4° La situation de l'habitat, des équipements collectifs et des infrastructures,

a) situation globale de l'ensemble de la commune :

Il sera donné des indications globales sur :

— les équipements collectifs principaux qui seraient situés en dehors des agglomérations (nature, capacité),

— les infrastructures de la commune :

— réseaux routiers, (tracés, caractéristiques principales),

— dispositif d'alimentation en eau (quantités d'eau disponibles actuelles et potentielles, réseaux d'adduction),

— réseaux électrique et gazier, télécommunications.

b) situation dans les agglomérations :

A l'intérieur au périmètre défini comme il est dit au paragraphe 3 - b ci-dessus, sera décrite la situation existante en matière :

— d'habitat (nombre de logements, taux d'occupation, densités par quartiers, taille et vétusté),

— d'équipements collectifs (répartition par nature et par quartier avec indication des capacités,

— équipements éducatifs et d'occupation, équipements sanitaires et socio-culturels,

— d'infrastructures,

— voirie urbaine (tracé des voies principales, caractéristiques du réseau),

— réseaux de distribution d'eau et d'assainissement (schéma et caractéristiques principales, vétusté),

— réseaux de distribution électrique et de gaz, équipement des télécommunications.

— équipements des transports en commun.

5° Le bilan des activités écosmiques et sociales:

a) situation globale de l'ensemble de la commune :

Il sera donné des indications globales sur l'emploi actuel par secteurs principaux primaires (agriculture, mines), secondaires (principales branches) et tertiaires pour l'ensemble de la commune si possible par principales zones, ainsi que sur les niveaux de population active et le chômage.

b) situation dans les agglomérations.

Dans le périmètre défini au paragraphe 3 - b ci-dessus, il sera dressé un bilan faisant ressortir :

— le nombre d'emplois par principales activités,

— les surfaces occupées par principales activités et par quartier,

— la situation en matière d'équipement commerciaux et touristiques.

Un rapport sur les études de la phase I présentant les résultats acquis sera établi et remis en six (6) exemplaires, provisoires (2 au mandant, 4 à la Direction de l'Infrastructure et de l'Équipement de la wilaya de ..... et 1 au M.T.P.C, D.P.U.) accompagnés des documents cartographiques utiles dans un délai de compter de la notification du contrat.

Après acceptation du rapport et des documents, il sera remis dans un délai d'un (1) mois, huit (8) exemplaires définitifs 3 seront remis au mandant, 4 à la Direction de l'Infrastructure et de l'Équipement de la Wilaya de ..... et 1 au Ministère des Travaux Publics et de la Construction Direction de la Planification et de l'Urbanisme.

phase II : Perspectives de développement de la commune.

Les perspectives de développement de la commune devront être élaborées :

— pour le moyen terme, à échéance de la mise en service des investissements prévus au plan quadriennal en cours,

— pour le plus long terme, en fonction des hypothèses de développement possibles et probables.

Ces perspectives seront élaborées à partir des données de Planification disponibles et des informations recueillies par l'urbaniste auprès des divers services, organismes ou entreprises publics concernés. Les hypothèses de base adoptées feront l'objet de concertation explicite avec le mandant ainsi que le choix des horizons temporels pour lesquelles sont élaborées les perspectives.

Les perspectives concerneront les domaines suivants.

### 1 La démographie.

Sera évaluée la situation démographique de l'ensemble de la commune :

— à moyen terme, en ce qui concerne les niveaux de population par principales zones urbaines (agglomération chef-lieu et agglomérations secondaires) et rurales et la composition (par tranches d'âge principales dont la population scolaire et la population active),

— à plus long terme, en ce qui concerne les niveaux globaux de population urbaine et rurale et l'évaluation de la population active.

Les hypothèses démographiques faites devront être compatibles avec les hypothèses de développement de base adoptées.

### 2° L'activité économique et sociale.

Il sera donné des indications sur :

— le niveau global d'activité de l'ensemble de la commune (emploi par secteurs principaux primaires secondaires et tertiaires) tant à moyen terme qu'à plus long terme.

— le niveau d'activité à moyen terme dans les zones urbaines (nombre d'emplois par principales activités, nature des activités industrielles nouvelles prévues et emplois créés).

— Les incidences des perspectives de développement de la région tant à moyen terme qu'à plus long terme sur le développement de la commune.

### 3° Les besoins urbains.

Les besoins urbains de diverses catégories des agglomérations seront évalués en fonction des hypothèses de développement de base adoptées :

a) pour le moyen terme, en matière :

— d'habitat (nombre total de pièces et de logements nécessaires, programmes de construction répartis par principaux types, équipements résidentiels scolaires, sanitaires et socio-culturels liés),

— d'équipements collectifs principaux éducatifs et de formation, sanitaires et socio-culturels (nombre et capacités),

— le cas échéant, de moyens de transports urbains à mettre en place.

— les besoins totaux en surface de terrains urbains et les besoins en surfaces nouvelles pour :

— l'habitat (logements et équipements résidentiels),

— les équipements collectifs principaux et les infrastructures,

— les activités,

b) pour le plus long terme, de façon plus globale, en matière :

— d'habitat (nombre total de pièces et de logements nécessaires, nombre à construire),

— d'équipements collectifs principaux (nombre et capacité globale),

— de besoins totaux en surface de terrains urbains (habitat, équipements collectifs et activités),

Les estimations se feront à l'aide de normes et ratios arrêtés en accord avec le mandant à partir des normes et ratios admis sur le plan national ou fixés comme objectifs dans le cadre de la planification nationale, en matière d'habitat notamment.

Le rapport de présentation des résultats accompagnés des graphiques et plans utiles sera remis en six (6) exemplaires provisoires, suivant la même diffusion que pour le rapport de la phase I, dans un délai de .....

compter de la notification du contrat.

Dans un délai d'un (1) mois après l'acceptation des documents, il en sera remis huit (8) exemplaires définitifs, suivant la diffusion indiquée pour la phase I.

Phase III : Proposition d'aménagement :

Les propositions d'aménagement seront faites à partir des résultats acquis au cours des phases I et II et concerneront d'une part le moyen terme et d'autre part le plus long terme, dans les formes suivantes :

1 Propositions de schémas de développement urbain opérationnels à moyen terme.

Sur base des perspectives de développement à moyen terme, de l'évaluation des besoins urbains correspondants et de l'analyse de la situation actuelle de la commune, il sera proposé, après accord avec le mandant :

— soit une solution d'aménagement à moyen terme avec une ou plusieurs variantes,

— soit plusieurs solutions d'aménagement distinctes.

Il sera précis pour chaque solution proposée :

a) concernant l'aménagement globale de la commune :

— la délimitation des principales zones de la commune (zones rurales et périmètres d'urbanisation, zones industrielles, le cas échéant), la répartition globale des populations, (taille des agglomérations) :

— la répartition entre les agglomérations, des équipements collectifs principaux,

— le dispositif général d'alimentation en eau et de protection contre les eaux, celui d'alimentation en électricité et en gaz des agglomérations,

— le schéma des routes principales de la commune ainsi que celui du réseau ferré, le cas échéant.

Les documents cartographiques seront à l'échelle du 1/25.000 ème ou, à défaut, du 1/50.000 ème.

b) concernant l'aménagement de l'agglomération chef-lieu :

— la délimitation du périmètre d'urbanisation,

— la délimitation des zones d'activités et des zones d'habitat existantes, à rénover ou à créer,

— le programme global de chaque zone (surface, nombre de logements nature d'activité et nombre d'emplois, équipements etc.),

— la répartition spatiale des équipements collectifs principaux à construire,

— le dispositif général de distribution d'eau, d'assainissement, de protection contre les eaux, d'alimentation en électricité et gaz,

— le schéma de la voirie urbaine principale

avec indication des caractéristiques principales,

— le schéma du dispositif de transports urbains, le cas échéant.

Les documents cartographiques seront à l'échelle du 1/2.000 ème ou, à défaut, du 1/5.000 ème ou du 1/10.000 ème.

Les différentes solutions ou variantes étudiées seront ensuite comparées entre elles :

1° du point de vue de l'impact de l'urbanisation sur l'agriculture (urbanisation de terres agricoles),

2° du point de vue du coût global des infrastructures principales pour chaque solution,

3° du point de vue des avantages et inconvénients non chiffrables (risques de pollutions, mauvaise organisation urbaine, etc...).

2) Propositions de schémas d'urbanisation à plus long terme.

Sur base, d'une part, des perspectives de développement à plus long terme et de l'évaluation des besoins urbains correspondants et d'autre part, compte tenu des solutions d'aménagement à court terme qui sont envisagées, il sera élaboré une ou plusieurs (le nombre étant fixé en accord avec le mandant) solutions d'aménagement à plus long terme précisant les mêmes éléments qu'au 1° ci-dessus, tant en ce qui concerne l'aménagement global de la commune que celui de ses agglomérations.

Le rapport présentant les solutions proposées et les comparant entre elles, accompagné des documents graphiques et cartographiques utiles sera remis en dix (10) exemplaires, (3 au mandant, 6 à la DIE 1 au MTPC, DPU), dans un délai de ..... à compter de l'acceptation des études des phases I et II ci-dessus.

Phase IV : Mise au point définitive.

Il sera procédé à l'élaboration du plan de développement urbain opérationnel à moyen terme et du plan d'urbanisation à plus long terme sur la phase des directives données par les autorités de l'A.P.C. et de la wilaya et précisant :

— les solutions d'aménagement à moyen et long terme retenues,

— les modificatifs éventuels apportés.

Les dossiers seront constitués de la manière suivante.

a) le plan de développement urbain opérationnel à moyen terme comprendra :

1 le schéma général d'aménagement de la commune qui précise les éléments énumérés au paragraphe 1 - a de la phase III ci-dessus, les cartes étant aux échelles indiquées.

2° le schéma d'affectation des sols de l'agglomération chef-lieu qui précise :

— la délimitation du périmètre d'urbanisation,

- la délimitation des zones d'activités et des zones d'habitat existantes, à rénover et à créer,
- le schéma de la voirie urbaine principale des réseaux divers principaux avec indication des emprises et servitudes.

L'échelle du document sera le 1/2.000 ème ou défaut le 1/5.000 ème.

- 3°) le programme d'habitat qui précise :
- pour les zones d'habitat existantes : les équipements résidentiels à y implanter, la densification éventuelle préconisée (nombre et densité de logements),
  - pour les zones d'habitat à rénover, le programme de rénovation (parties à démolir, logements à construire, équipements à implanter, activités à créer, infrastructures),
  - pour les zones d'habitat à créer, le programme de réalisation (infrastructures, habitat, équipements, activités).

Les grandes lignes du schéma d'aménagement globale des zones d'habitat à rénover et à créer seront indiquées sur carte.

4°) le programme des équipements collectifs principaux :

précisera les équipements nouveaux à construire et leur répartition par quartiers.

5°) le programme des infrastructures précisera l'ordre d'urgence de leur réalisation et la consistance globale des travaux.

6°) le schéma d'orientation des activités : précisera les niveaux d'activités à créer par quartier et par principaux secteurs secondaires et tertiaires, sous forme d'emplois à créer et de surfaces à réserver.

7°) le programme de transports urbains : donnera, le cas échéant, des indications sur les moyens à mettre en place (lignes à créer, capacités).

8°) le règlement d'urbanisme qui précise : les prescriptions particulières applicables à chaque zone d'habitat et d'activités :

- forme et dimension des parcelles, densité de construction au sol, implantation des constructions dans les parcelles,

- prospects, zones de dégagement, alignements et marges de recul.

- dimensions des constructions, en hauteur notamment,

- aspect extérieur des constructions,

- accès routiers et piétonniers, stationnement des véhicules etc....,

2. les prescriptions particulières applicables aux activités à caractère industriel :

- nature des activités autorisées ou interdites dans chaque zone, précautions particulières

et limitation de nuisances imposées,

- prescriptions de prospect zones de dégagement, dimensions, aspect extérieur, plantations etc....,

3. les mesures et prescriptions :

- de protection (relatives aux sources et nappes d'eau, aux terres agricoles, aux forêts et à la végétation, aux monuments et sites historiques ou naturels etc....),

- de servitudes (routières, aéroportuaires, liées aux télécommunications etc....)."

- de sauvegarde (servitudes" non aedificandi, "utilisations" prosrites et utilisations temporaires tolérées, réserves à long terme)."

b) le plan d'urbanisation à plus long terme comprendra :

1 le schéma général d'aménagement de la commune, comme indiqué au paragraphe 1 ci-dessus.

2° le schéma d'affectation des sols de l'agglomération chef-lieu qui précise :

- le futur périmètre d'urbanisation, tout en rappelant le périmètre fixé au plan de développement urbain opérationnel à moyen terme,

- la délimitation des futures zones d'activités et d'habitat à créer,

- le schéma des futures réseaux à créer,

3 les programmes d'habitat, d'équipement collectifs et des infrastructures qui indiquent globalement la consistance des constructions nouvelles à réaliser.

4 le schéma d'orientation des activités précise les niveaux d'activités à créer dans les futures zones d'habitat et d'activités.

5 le schéma des transports urbains donne les grandes lignes du futur système de transports collectifs.

Les dossiers constitués comme il vient d'être précisé accompagnés d'un rapport de présentation succinct résumant les phases précédentes de l'étude et donnant les motifs du choix de la solution retenue, seront remis en huit (8) exemplaires provisoires, (3 au mandant, 4 à la DJE, 1 au MTPC, DPU) dans un délai de ..... à compter de l'acceptation des études de la phase III et de la notification des directives prévues en début de phase IV.

L'urbaniste procédera ensuite à l'exécution des corrections ou modifications demandées et remettra, dans un délai d'un (1) mois à compter de la demande qui lui en sera faite, dix (10) exemplaires des dossiers définitifs tels que précisé à l'article 1er précédent, tous remis à la Direction de l'infrastructure et de l'Equipement de la wilaya de.....

ARTICLE 5. — Le mandant mettra à la disposition de .....

5 - LOI RELATIVE A LA COMMUNE (extraits)

CODESRIA - BIBLIOTHEQUE

— sanctionner les atteintes à la tranquillité publique et tous actes de nature à la compromettre,

— veiller à la propreté des immeubles et assurer la commodité du passage dans les rues, places et voies publiques,

— prévenir et prendre les dispositions nécessaires pour lutter contre les maladies endémiques ou contagieuses,

— empêcher la divagation des animaux malfaisants et nuisibles,

— veiller à la salubrité des denrées comestibles exposées à la vente,

— assurer la police des funérailles et cimetières conformément aux coutumes et suivant les différents cultes et pourvoir d'urgence à ce que toute personne décédée soit inhumée décentement sans distinction de culte et de croyance,

— veiller au respect des normes et prescriptions en matière d'urbanisme.

**Art. 76.** — Le président de l'assemblée populaire communale délivre les permis de construire, de démolir et de lotir selon les conditions et les modalités fixées par la législation et la réglementation en vigueur.

**Art. 77.** — Le président de l'assemblée populaire communale peut, sous sa responsabilité, délégué à tout élu ou fonctionnaire communal la réception des déclarations de naissances, de mariages et de décès ainsi que la transcription sur les registres d'état civil de tous actes ou jugements, de même que pour dresser et délivrer tous actes relatifs aux déclarations citées ci-dessus.

L'arrêté portant délégation est transmis au wali et au procureur général près la Cour territorialement compétent.

**Art. 78.** — Le président de l'assemblée populaire communale, ses adjoints, ainsi que les fonctionnaires communaux désignés sont compétents pour légaliser toutes signatures apposées en leur présence par tout citoyen sur présentation d'un document d'identité.

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

### Paragraphe 3

#### Les actes du président de l'assemblée populaire communale

**Art. 79.** — Dans le cadre de ses attributions, le président de l'assemblée populaire communale prend des arrêtés à l'effet :

— d'ordonner des mesures locales sur les objets confiés par les lois à sa vigilance et à son autorité,

— de publier à nouveau les lois et règlements de police et de rappeler les citoyens à leurs observations, ainsi que pour, le cas échéant, l'exécution d'une délibération de l'assemblée populaire communale.

Les arrêtés du président de l'assemblée populaire communale ne sont exécutoires qu'après avoir été portés à la connaissance des intéressés par voie de publication toutes les fois qu'ils contiennent des dispositions générales et, dans les autres cas, par voie de notification individuelle.

Les arrêtés sont inscrits à leur date sur le registre « *ad hoc* » de la commune et insérés dans le recueil des actes administratifs de la commune. Ils sont immédiatement transmis au wali.

**Art. 80.** — Les arrêtés communaux portant règlements généraux ne sont exécutoires qu'un mois après leur transmission.

Si l'arrêté est en violation d'une loi ou d'un règlement, le wali peut l'annuler, durant ce délai, par arrêté motivé.

Si l'arrêté concerne l'ordre public, le wali demande à l'assemblée populaire communale de suspendre provisoirement son exécution.

En cas d'urgence, le président de l'assemblée populaire communale peut, sur autorisation du wali, exécuter immédiatement les arrêtés communaux.

### Section 3

#### Pouvoir de substitution du wali.

**Art. 81.** — Le wali peut prendre, pour tout ou partie des communes de la wilaya et dans les cas où il n'y aurait pas été pouvu par les autorités communales, toutes mesures relatives au maintien de la sécurité, de la salubrité et de la tranquillité publique.

Sauf urgence pour le cas d'une seule commune, ce droit ne peut être exercé par le wali qu'après expiration des délais fixés par la mise en demeure du président de l'assemblée populaire communale concernée, restée sans résultat.

**Art. 82.** — Quand le maintien de l'ordre est menacé dans deux ou plusieurs communes limitrophes, le wali peut, par arrêté motivé, se substituer aux présidents des assemblées populaires communales intéressées pour exercer les pouvoirs préyus à cet effet.

**Art. 83.** — Lorsque le président de l'assemblée populaire communale refuse ou néglige de faire un des actes qui lui sont prescrits par les lois et règlements, le wali peut, après l'en avoir requis, y procéder d'office à l'issue des délais fixés par la mise en demeure.

### TITRE III

#### Attributions de la commune

**Art. 84.** — L'assemblée populaire communale constitue le cadre d'expression de la démocratie locale. Elle est l'assise de la décentralisation et le lieu de participation du citoyen à la gestion des affaires publiques.

Art. 85. — L'assemblée populaire communale règle par ses délibérations les affaires découlant des compétences dévolues à la commune.

### Chapitre I

#### Aménagement et développement local

Art. 86. — En rapport avec les attributions qui lui sont évolues par la loi et en cohérence avec le plan de l'aya et les objectifs des plans d'aménagement du territoire, la commune élabore et adopte son plan de développement à court terme, moyen terme et long terme et veille à son exécution.

Art. 87. — La commune participe aux procédures de mise en œuvre des opérations d'aménagement du territoire.

A ce titre, elle fait connaître ses avis et décisions avant les dispositions de la législation et de la réglementation en vigueur.

Art. 88. — La commune initie toute action et toute mesure propres à favoriser et à impulser le développement d'activités économiques en relation avec ses potentialités et son plan de développement.

Elle met en œuvre toute mesure de nature à encourager et favoriser l'intervention des opérateurs.

Art. 89. — La commune initie toute mesure de nature à assurer l'assistance et la prise en charge des catégories sociales démunies notamment dans les domaines de la santé, de l'emploi et du logement.

### Chapitre 2

#### Urbanisme, infrastructures et équipement.

Art. 90. — La commune doit se doter de tous les instruments d'urbanisme prévus par les lois et règlements en vigueur.

Art. 91. — La commune s'assure du respect des prescriptions des sols et des règles de leur utilisation et veille au contrôle permanent de la conformité des opérations de construction dans les conditions fixées par les lois et règlements en vigueur.

Art. 92. — L'accord à priori de l'assemblée populaire communale est requis pour la création, sur le territoire de la commune de tout projet susceptible de porter atteinte à l'environnement.

Art. 93. — Dans le cadre de la protection du patrimoine architectural, la commune est responsable

— la préservation et la protection des sites et monuments en raison de leur vocation et de leur valeur historique et esthétique,

— la sauvegarde du caractère esthétique et architectural et l'adoption de type d'habitat homogène des agglomérations.

Art. 94. — Lors de l'implantation des différents projets sur le territoire de la commune, l'assemblée populaire communale doit prendre en considération la protection des terres agricoles et des espaces verts.

Art. 95. — La commune initie les actions liées aux travaux d'aménagement d'infrastructures et d'équipements pour les réseaux qui relèvent de son patrimoine ainsi que les actions afférentes à leur gestion et à leur maintenance.

Elle peut également procéder ou participer à l'aménagement d'espaces verts destinés à abriter des activités productives ou d'entrepôts.

Art. 96. — La commune est responsable de la signalisation qui ne relève pas expressément d'autres institutions et organes.

### Chapitre III

#### Enseignements fondamental et préscolaire

Art. 97. — Conformément aux normes nationales et à la carte scolaire, la réalisation des établissements de l'enseignement fondamental relève de la compétence de la commune. Elle assure en outre l'entretien desdits établissements, sous réserve des dispositions des articles 148 et 184 de la présente loi.

Art. 98. — La commune prend toute mesure destinée à favoriser le transport scolaire.

Art. 99. — La commune initie toute mesure de nature à favoriser et promouvoir l'enseignement préscolaire.

### Chapitre IV

#### Equipements socio-collectifs

Art. 100. — Conformément aux normes nationales la commune prend en charge la réalisation et l'entretien des centres de santé et des salles de soins.

Art. 101. — Dans la limite de ses moyens, la commune apporte son assistance aux structures et organes chargés de la jeunesse, de la culture, des sports et des loisirs.

Art. 102. — Dans la limite de ses moyens, la commune prend en charge la réalisation et l'entretien des centres culturels implantés sur son territoire.

Art. 103. — Dans le domaine touristique, la commune arrête toute mesure de nature à favoriser l'extension de son potentiel touristique et à encourager les opérateurs concernés par l'exploitation.



6 - LOI RELATIVE A LA WILAYA

( extraits )

CODESRIA - BIBLIOTHEQUE

Art. 51. — Sont nulles de droit :

- les délibérations prises en violation d'une loi ou d'un règlement,
- les délibérations de l'assemblée populaire de wilaya portant sur un objet étranger à ses attributions,
- les délibérations prises en dehors des réunions légales de l'assemblée populaire de wilaya.

La nullité est prononcée par arrêté motivé du ministre de l'intérieur.

Art. 52. — Sont annulables les délibérations auxquelles ont pris part des membres de l'assemblée populaire de wilaya, intéressés, soit en leur nom personnel, soit comme mandataire, à l'affaire qui en a fait l'objet.

Art. 53. — L'annulation est prononcée par arrêté motivé du ministre de l'intérieur. Elle peut être soulevée par le wali dans les quinze (15) jours qui suivent la clôture de la session de l'assemblée populaire de wilaya au cours de laquelle la délibération a été prise.

Elle peut être demandée par tout électeur ou contribuable dans un délai de quinze (15) jours après son affichage.

Cette demande est adressée par lettre recommandée avec accusé de réception au ministre de l'intérieur, lequel statue dans un délai d'un mois.

Si, à l'issue de ce délai, le ministre de l'intérieur n'a pas donné sa réponse, la délibération devient exécutoire.

Dans tous les cas il est sursis à l'exécution de toute délibération objet d'une procédure d'annulation.

Art. 54. — Toute décision du ministre de l'intérieur prononçant l'annulation ou le refus d'approbation d'une délibération, peut faire l'objet d'un recours formé devant la juridiction compétente par le président de l'assemblée populaire de wilaya au nom de la wilaya.

### TITRE III

## LES COMPETENCES DE L'ASSEMBLEE POPULAIRE DE WILAYA

### Chapitre I

#### Attributions générales

Art. 55. — L'assemblée populaire de wilaya règle par délibération les affaires relevant de ses compétences

Elle délibère sur les missions et compétences qui lui sont déterminées par les lois et règlements et, généralement, sur toute affaire présentant un intérêt pour la wilaya et dont elle est saisie par une proposition présentée soit par un tiers des membres, soit par son président, soit par le wali.

Art. 56. — L'assemblée populaire de wilaya donne les avis requis par les lois et règlements et peut, en outre, en tout ce qui concerne les affaires de la wilaya

émettre des propositions ou formuler des observations qui sont transmises au ministre compétent par le wali qui y joint son avis et ce, dans un délai maximum de trente (30) jours.

L'assemblée populaire de wilaya peut saisir directement le ministre de l'intérieur par l'intermédiaire de son président de toute question relative au fonctionnement des services déconcentrés de l'Etat.

Art. 57. — L'assemblée populaire de wilaya peut constituer, à tout moment, une commission d'enquête sur les questions liées à la gestion et au développement de la wilaya.

Elle est élue parmi les membres de l'assemblée populaire de wilaya. Elle présente les conclusions de l'enquête à l'assemblée populaire de wilaya. Le président de l'assemblée populaire de wilaya en informe le wali et le ministre de l'intérieur.

Toutes les autorités locales sont tenues de prêter assistance à la commission d'enquête en vue de lui permettre d'accomplir sa mission.

Art. 58. — Les compétences de l'assemblée populaire de wilaya portent, de manière générale, sur les actions de développement économique, social et culturel, d'aménagement du territoire de la wilaya, de protection de l'environnement et de promotion des vocations spécifiques

Art. 59. — Dans le cadre de la complémentarité et de l'harmonie des actions à entreprendre par les collectivités territoriales, la wilaya prête assistance aux communes.

### Chapitre II

#### Le plan de wilaya

Art. 60. — Le plan à moyen terme de wilaya retrace les programmes, moyens et objectifs, déterminés de manière contractuelle entre l'Etat et les collectivités locales pour assurer le développement économique et culturel de la wilaya.

L'assemblée populaire de wilaya adopte le plan de wilaya.

Les modalités d'élaboration du plan de wilaya et de détermination de son contenu seront fixées par voie réglementaire

Art. 61. — Il est instituée au niveau de chaque wilaya une banque de données en vue de regrouper toutes les études, informations et statistiques sociales et scientifiques concernant la wilaya

Les modalités de création et de fonctionnement de cette institution seront fixées par voie réglementaire

Art. 62. — L'assemblée populaire de wilaya définit le plan d'aménagement du territoire de la wilaya et contrôle son application.

A ce titre, elle participe aux procédures de mise en œuvre des opérations d'aménagement du territoire, de portée régionale ou nationale, suivant les dispositions législatives et réglementaires en vigueur et, notamment, celles des articles 42 et 43 de la loi n° 87-03 du 27 janvier 1987 relative à l'aménagement du territoire.

Art. 63. — Selon les potentialités, les vocations et les spécificités propres à chaque wilaya, l'assemblée populaire de wilaya entreprend toute action de nature à assurer son développement.

Elle peut, en outre, conformément à la législation en vigueur en matière de promotion des investissements sur le territoire national, encourager toute initiative susceptible de favoriser le développement harmonieux et équilibré de la wilaya.

Les actions visées aux alinéas 1 et 2 du présent article sont retracées dans le plan de wilaya.

Art. 64. — A titre d'investissement, l'assemblée populaire de wilaya décide par délibération des dépenses en capital à confier aux fonds de participations suivant la législation et la réglementation en vigueur.

Art. 65. — L'assemblée populaire de wilaya peut initier toutes actions visant à la création d'équipements qui, par leur dimension, leur importance ou leur utilisation, dépassent les capacités des communes.

### Chapitre III

#### Agriculture et hydraulique

Art. 66. — L'assemblée populaire de wilaya initie et met en œuvre toutes actions en matière de protection, d'extension et de promotion des terres agricoles, d'aménagement et d'équipement rural.

Elle développe les actions de prévention contre les catastrophes et les fléaux naturels.

A ce titre, elle initie les actions pour lutter contre les risques d'inondation et de sécheresse. Elle prend toute mesure visant la réalisation des travaux d'aménagement, d'assainissement et de curage des cours d'eau dans les limites de son territoire.

Art. 67. — L'assemblée populaire de wilaya initie en matière de reboisement, de défense et de restauration des sols, toute action destinée à développer et à protéger les patrimoines forestiers et à encourager l'intervention des opérateurs.

Art. 68. — L'assemblée populaire de wilaya initie toutes actions de prévention et de lutte épidémiologique en matière de santé animale.

Art. 69. — L'assemblée populaire de wilaya œuvre au développement de la petite et moyenne hydraulique.

Elle assiste techniquement et financièrement les communes dans les projets d'alimentation en eau

potable, d'assainissement et de recyclage des eaux dépassant le cadre territorial des communes concernées.

### Chapitre IV

#### Infrastructures économiques

Art. 70. — L'assemblée populaire de wilaya initie les actions liées aux travaux d'aménagement, de maintenance et d'entretien des chemins de wilaya.

Art. 71. — L'assemblée populaire de wilaya procède au reclassement et au déclassement des chemins de wilaya dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

Art. 72. — L'assemblée populaire de wilaya initie les actions afférentes à la promotion et au développement des infrastructures d'accueil des activités.

Art. 73. — L'assemblée populaire de wilaya initie toute action à même de favoriser le développement rural, notamment en matière d'électrification et de désenclavement.

### Chapitre V

#### Les équipements éducatifs et de formation professionnelle

Art. 74. — La wilaya, dans le cadre des normes nationales et en application de la carte scolaire et de formation, assure la réalisation des établissements de l'enseignement secondaire et technique et de la formation professionnelle.

Elle assure, en outre, l'entretien et la maintenance desdits établissements.

### Chapitre VI

#### Les actions sociales

Art. 75. — L'assemblée populaire de wilaya peut initier, favoriser ou participer à des programmes de promotion de l'emploi en concertation avec les communes et les opérateurs économiques, notamment en direction des jeunes ou des zones à promouvoir.

Art. 76. — Dans le domaine de la santé publique, l'assemblée populaire de wilaya, dans le cadre des normes nationales et en application de la carte sanitaire, assure la réalisation d'équipements de santé dépassant les capacités des communes.

Art. 77. — L'assemblée populaire de wilaya, en coordination avec les assemblées populaires communales, participe à toute action sociale afin d'assurer :

- l'aide à l'enfance ;
- l'aide aux personnes handicapées ;
- l'aide aux personnes âgées ;
- l'aide aux nécessiteux.
- la prise en charge des sans abris et des aliénés mentaux.

7 - LOI SUR L'ORIENTATION FONCIERE

(extraits)

CODESRIA - BIBLIOTHEQUE

Art. 44. — Le détenteur peut substituer valablement au profit d'organismes de crédits une hypothèque de premier rang sur l'immeuble objet du certificat de possession en garantie de prêts à moyen et long termes.

Art. 45. — L'action en revendication ne peut en aucun cas avoir pour conséquence de dégrèver l'immeuble de l'hypothèque, ni de remettre en cause les autres dispositions effectuées par le détenteur légal du certificat de possession dans la limite de ces pouvoirs.

Art. 46. — Est punie d'un emprisonnement de 1 à 5 ans et d'une amende de 2.000 DA à 10.000 DA toute personne qui sciemment par fausse déclaration, faux témoignage ou production de faux papiers, pièces ou actes ou par l'altération de l'un d'eux, aura obtenu ou fait obtenir indûment un certificat de possession ou utilisé ou tenté d'utiliser un certificat périmé.

Est punie d'une amende de 1.000 DA à 5.000 DA toute personne qui par manœuvre frauduleuse, réclamation ou opposition abusive a retardé ou empêché la délivrance d'un certificat de possession.

## Section 2

### De l'apurement foncier

Art. 47. — La situation juridique des immeubles objet du certificat de possession, institués par la présente loi sera apurée à l'occasion des travaux d'établissement du cadastre général et de constitution du livre foncier pour la commune concernée prescrit par l'ordonnance n° 75-74 du 12 décembre 1975 susvisée.

## TITRE II

### DES MODES ET INSTRUMENTS D'INTERVENTION DE L'ETAT ET DES COLLECTIVITES LOCALES

#### Chapitre I

##### Dispositions relatives aux sols

Art. 48. — La non exploitation effective des terres agricoles constitue, en raison de leur importance économique et de leur fonction sociale, un abus de droit.

Dans ce cadre, une exploitation effective directe ou indirecte constitue une obligation pour tout propriétaire, détenteur de droits réels immobiliers et de manière générale, toute personne physique ou morale qui en exerce la possession.

Art. 49. — Est réputée non exploitée au sens de la présente loi, toute parcelle de terre agricole qui, de autorité publique, n'a pas connu une utilisation agricole effective depuis au moins deux campagnes agricoles successives.

Art. 50. — La non exploitation effective telle que prévue aux articles 48 et 49 ci-dessus est constatée par un organe ad hoc dont la composition ainsi que la procédure de mise en œuvre de la constatation sont déterminées par voie réglementaire.

Art. 51. — Lorsqu'il est établi la non exploitation d'une terre agricole, il est procédé à la mise en demeure de l'exploitant à l'effet de reprendre l'exploitation.

Lorsqu'à l'expiration d'un nouveau délai de un (01) an, la terre demeure inexploitée, il est procédé par l'organisme public habilité à cet effet :

— soit à la mise en exploitation pour compte et aux frais du propriétaire ou du possesseur apparent lorsque le propriétaire n'est pas connu,

— soit à une mise à bail,

— soit à la mise en vente, si la terre est à potentialité élevée ou bonne.

Art. 52. — La mise en exploitation ou la mise à bail, prévues à l'article 51 ci-dessus, est réservée aux situations où les propriétaires sont, pour des cas de force majeure, dans l'incapacité temporaire d'exploiter les terres considérées.

Cette mesure peut intervenir dès la notification de la mise en demeure.

Dans tous les autres cas, il est procédé à la mise en vente.

L'organisme public habilité peut, dans ce cadre, se porter acquéreur avec l'exercice d'un droit de préemption suivant le rang fixé par l'article 795 de l'ordonnance n° 75-58 du 26 septembre 1975 susvisée.

Art. 53. — En matière de baux, les dispositions législatives en vigueur concernées seront en tant que de besoin, adaptées pour prévoir toutes formes juridiques favorisant l'exploitation des terres notamment par la promotion des investissements productifs et l'amélioration de la structure foncière de l'exploitation.

La durée du bail doit être compatible avec les objectifs ci-dessus.

Les baux agricoles peuvent être établis en la forme d'actes sous-seing privé.

Art. 54. — Dans le cadre des dispositions de l'article 505 de l'ordonnance n° 75-58 du 26 septembre 1975 susvisée, la sous-location en matière agricole ne peut intervenir que pour le pâturage des chaumes.

Dans tout autre cas que ci-dessus, le contrat est nul et de nul effet.

Art. 55. — Les mutations foncières sur les terres agricoles sont réalisées en la forme d'actes authentiques.

Sous réserves de la mise en œuvre des dispositions de l'article 36 ci-dessus et de l'exercice du droit de préemption prévu à l'article 52 ci-dessus, lesdites mutations ne doivent pas porter préjudice à la viabilité de l'exploitation agricole ni aboutir à un changement de la vocation agricole des terres ni constituer des exploitations dont la taille peut aller à l'encontre des normes et programmes d'orientation foncière.

Art. 56. — Toute transaction opérée en violation des dispositions de l'article 55 ci-dessus est réputée nulle et de nul effet.

Le transfert de propriété qu'elle réalise, le cas échéant, peut être accordé à l'organisme public habilité moyennant le paiement d'un juste prix.

Art. 57. — Dans le cadre des dispositions de l'article 55 ci-dessus et pour améliorer la structure foncière de l'exploitation, le droit de préemption tel que prévu par l'article 795 de l'ordonnance n° 75-58 du 26 septembre 1975 susvisée est étendu aux riverains.

Art. 58. — L'Etat et les collectivités locales encouragent et développent, par l'intermédiaire d'organismes publics habilités, des moyens techniques et financiers de nature à favoriser la modernisation des exploitations agricoles par le biais d'échanges amiables de parcelles, quelle que soit la catégorie juridique à laquelle elles appartiennent, et d'opérations de remembrement en vue de leur regroupement.

Les modalités de mise en œuvre des dispositions du présent article seront fixées par une loi particulière.

Art. 59. — Les collectivités locales peuvent contribuer à une opération de mise en valeur nouvelle, engagée à l'initiative des citoyens en vue d'étendre la surface des terres agricoles.

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

Art. 60. — L'Etat peut contribuer à une opération de mise en valeur nouvelle engagée à l'initiative des citoyens en vue d'étendre la superficie des terres agricoles.

Les modalités fixant cette contribution seront déterminées dans le cadre des lois de finances.

Art. 61. — L'organisme public chargé de la régulation foncière développe toutes mesures adaptées de nature à préserver l'homogénéité et la viabilité économique de l'exploitation agricole dans toutes mutations foncières devant aboutir à un morcellement de la propriété.

Art. 62. — L'organisme public chargé de la régulation foncière exerce le droit de préemption prévu à l'article 24 de la loi n° 87-19 du 8 décembre 1987. En outre, il est substitué aux attributaires déchus de leurs droits en vertu de l'article 25 de la loi n° 87-19 du 8 décembre 1987 précitée.

Art. 63. — Les organes d'administration des organismes publics de régulation foncière doivent avoir une représentation équilibrée permettant de sauvegarder les intérêts de l'Etat, des collectivités locales et des exploitants agricoles.

Art. 64. — Les droits de jouissance traditionnelle exercés sur les terres de parcours et alfatières ainsi que les droits de propriété sur les investissements réalisés sont consentis collectivement aux intéressés selon des modalités déterminées par une loi particulière.

Dans le même cadre que ci-dessus, la loi détermine les modalités d'octroi de droits de jouissance perpétuels à titre individuel ou collectif sur les terres labourables comprises dans les terres de parcours et alfatières.

Art. 65. — Lorsqu'il est procédé à la mise en valeur de parcelles labourables telles que visées à l'article 64 ci-dessus, le droit de jouissance perpétuel est transformé en droit de propriété conformément aux dispositions de la loi n° 83-18 du 18 août 1983 susvisée.

## Chapitre 2

### Dispositions relatives aux sols urbanisés et urbanisables

Art. 66. — La consistance des sols urbanisés et urbanisables est définie par les instruments d'aménagement et d'urbanisme.

Les dits instruments doivent exprimer une occupation rationnelle et intensive des sols, dans le cadre d'une préservation des terres agricoles ainsi qu'une promotion et une mise en valeur des superficies et sites visés à l'article 22 ci-dessus.

Art. 67. — Les organes habilités de l'Etat et des collectivités locales mettent en œuvre toutes mesures utiles à l'effet d'élaborer ou de faire élaborer les instruments d'aménagement et d'urbanisme prévus par la législation en vigueur.

Ils veillent à leur existence régulière et à leur exécution.

Art. 68. — Les instruments d'aménagement et d'urbanisme obéissent à la plus large publicité et sont en permanence à la disposition des usagers et du public auxquels ils sont opposables, sous réserves des voies de droit légalement prévues.

Dans ce cadre, tout propriétaire et/ou possesseur est tenu d'utiliser et d'aménager son bien en conformité avec l'usage assigné par les instruments d'aménagement et d'urbanisme.

Art. 69. — Les instruments d'aménagement et d'urbanisme veilleront à établir l'équilibre entre les différentes fonctions des sols, les types de construction et les diverses activités.

Art. 70. — Les procédures d'élaboration des instruments d'aménagement et d'urbanisme doivent garantir une effective concertation entre tous les intervenants, y compris les représentants des usagers.

Art. 71. — Pour les besoins d'intérêt général et d'utilité publique et nonobstant le recours éventuel à la procédure d'expropriation, il est institué un droit de préemption au profit de l'Etat et des collectivités locales.

Ce droit de préemption, dont la mise en œuvre est confiée à des services et organismes publics déterminés par voie réglementaire, est exercé dans un ordre précédant celui fixé par l'article 795 de l'ordonnance n° 5-58 du 26 septembre 1975 susvisée.

Art. 72. — L'expropriation pour cause d'utilité publique donne lieu en application de l'article 20 de la Constitution à une indemnisation préalable juste et équitable soit sous forme financière, soit sous forme en nature, similaire autant que faire se peut, au bien objet de l'expropriation.

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

Art. 73. — Dans le cadre de l'article 71 ci-dessus, la gestion du portefeuille foncier des collectivités locales est confiée aux organismes de gestion et de régulation foncière distincts et autonomes, existant ou à créer.

Tout acte de disposition, autre qu'au bénéfice d'une personne publique et directement opéré par la collectivité locale concernée, est nul et de nul effet.

Art. 74. — Sauf les dispositions de l'article 71 ci-dessus, les transactions foncières en matière de terres urbanisées ou urbanisables ne sont soumises à aucune autre condition que celles relatives à la capacité de la volonté des parties ainsi qu'à la licéité de l'objet de la convention établie en la forme authentique conformément à la législation en vigueur.

### TITRE III

#### DES DISPOSITIONS FINALES

Art. 75. — Les dispositions de l'ordonnance n° 71-73 du 8 novembre 1971 sont abrogées. Les terres demeurées propriété de l'Etat sont régies conformément aux dispositions de l'article 83 ci-dessous.

Les litiges relatifs aux terres nationalisées dans le cadre de la révolution agraire sont régis conformément aux dispositions ci-après.

Art. 76. — Ne relèvent plus du fonds national de la révolution agraire et demeurent propriété de leurs propriétaires initiaux, personnes physiques de nationa-

lité algérienne, les terres agricoles ou à vocation agricole, ayant conservé leur caractère agricole, à condition :

1) que leurs propriétaires n'aient pas été condamnés pour leur comportement contraire à la guerre de libération nationale, et/ou que leurs terres ne résultent pas de transactions foncières réalisées avec l'occupant durant ou après la lutte armée.

2) que les propriétaires initiaux n'aient pas obtenu des terres en compensation ou des concours financiers publics pour reconversion dans d'autres activités.

3) que les propriétaires initiaux n'aient pas bénéficié de terres dans le cadre fixé par les dispositions de la loi n° 87-19 du 8 décembre 1987 susvisée sauf s'ils renoncent à ce bénéfice ;

4) que les superficies concernées, du chef de l'auteur principal et ses héritiers du premier degré même de son vivant qui s'engagent à les exploiter pour y tirer les moyens de leur subsistance, correspondent au plus au maximum des surfaces des terres de mêmes catégories et conditions techniques dans la zone considérée, obtenues dans le cadre de l'attribution individuelle au titre de la loi n° 87-19 du 8 décembre 1987 susvisée et dans le respect de l'article 55 de la présente loi ;

5) que les superficies prélevées ne remettent pas en cause la viabilité de l'exploitation agricole en place, auquel cas il sera procédé à une compensation juste et équitable en terres ou en moyens financiers ;

6) que les opérations visées par le présent article n'emportent aucune charge ni aucune indemnité par l'Etat au profit du propriétaire initial, à l'exception des dispositions prévues à l'alinéa 5 ci-dessus ;

7) que les terres n'aient pas été réellement mises en valeur et acquises dans le cadre de la loi n° 83-18 du 13 août 1983 relative à l'accession à la propriété foncière agricole.

Art. 77. — Les infrastructures, plantations à leur valeur actualisée et équipements réalisés depuis la nationalisation sur les terres concernées par les dispositions de l'article 75 ci-dessus sont acquis à leur auteur.

Ce dernier peut s'en dessaisir à titre onéreux, au profit des propriétaires initiaux et ce, compte tenu des conditions de gestion des investissements réalisés.

Les opérations visées à l'alinéa précédent sont constatées par actes authentiques et réalisées à un prix fixé d'un commun accord entre les parties ou à défaut par la juridiction compétente.

Art. 78. — Les droits légaux des bénéficiaires dont les parcelles sont concernées par les dispositions de l'article 75 ci-dessus sont garantis par l'Etat, à condition que les intéressés répondent aux critères fixés par l'article 10 de la loi n° 87-19 du 8 décembre 1987 précitée et qu'ils remplissent les obligations légales mises à leur charge par ladite loi.

Dans ce cadre, les bénéficiaires concernés devront en priorité, soit être intégrés dans les exploitations agricoles du domaine national constituées par application de la loi n° 87-19 du 8 décembre 1987 susvisée à chaque fois que les conditions le permettent, soit bénéficier d'une attribution.

Art. 79. — La compensation doit être juste et équitable avant qu'intervienne l'opération de régularisation effective prévue aux articles 77 et 78 ci-dessus.

Art. 80. — La prise de possession par les propriétaires initiaux, ne peut intervenir qu'après enlèvement des récoltes pendantes par les exploitants, et une fois mise en œuvre les dispositions de l'alinéa 2 de l'article 77 ci-dessus.

Art. 81. — Pour la mise en œuvre des dispositions de l'article 75 ci-dessus le propriétaire initial formule une demande expresse et constitue un dossier adressé au wali territorialement compétent dans les six (6) mois au plus à la date de la publication de la présente loi.

Art. 82. — Les dossiers sont examinés par une commission paritaire de wilaya comprenant des représentants de l'administration et en nombre égal, des élus locaux et ceux des associations et groupements des propriétaires et exploitants agricoles légalement créés.

La décision de la commission est susceptible des voies de recours légalement prévues.

Art. 83. — Après achèvement de l'opération de régularisation des cas prévus aux articles 75 à 82 ci-dessus, les terres demeurées propriété de l'Etat continuent d'être régies par la loi domaniale et les lois particulières quant à leur mode d'exploitation et aux droits et obligations des affectataires.

Art. 84. — Sauf cas de décès, les quotes parts acquises dans le cadre de la loi n° 87-19 du 8 décembre 1987 susvisée, sont incessibles durant les dix (10) premières années à dater de la constitution de l'exploitation agricole individuelle ou collective.

Art. 85. — Dans le cadre de la cession des droits réels immobiliers consentis par l'Etat aux producteurs agricoles de la loi n° 87-19 du 8 décembre 1987 susvisée, les occupants initiaux des terres communales domaniales et arch agricoles avant l'application de la révolution agraire, sont prioritaires sur les terres excédentaires disponibles.

Art. 86. — Les situations des terrains inclus dans les périmètres d'urbanisation par application des dispositions des articles 2, 3, 4 et 6 de l'ordonnance n° 74-26 du 20 février 1974 susvisée, et non intégrés définitivement dans les réserves foncières communales seront réglées comme suit :

1) les terrains inclus dans les périmètres d'opérations d'urbanisme sous forme de zones d'habitat urbain nouvelles, de zones industrielles, de zones d'activités et autres programmes d'habitat et d'équipements lancés avant la promulgation de la présente loi et ayant fait l'objet, selon les cas, de délibérations dûment approuvées, de permis de construire ou de permis de lotir et/ou de création, feront l'objet d'une intégration définitive dans les réserves foncières de la commune concernée.

Ces terrains sont de plein droit transférés par celle-ci à des organismes publics existants ou à créer, pour permettre la poursuite des opérations conformément aux plans établis.

Les autres modalités pour la régularisation des opérations d'acquisition et de cession de terrains susconsidérés sont celles prévues pour l'application de l'ordonnance n° 74-26 du 20 février 1974 susvisée.

Les frais des opérations, y compris le paiement éventuel d'indemnisation, sont à la charge de l'utilisateur du terrain.

2) la propriété des terrains nus acquis au titre de l'ordonnance n° 74-26 du 20 février 1974 susvisée est transférée à des organismes publics locaux *ad hoc* qui en assurent, selon des modalités fixées par voie réglementaire, la gestion.

3) les autres terrains non bâtis demeurent à la disposition de leurs propriétaires et sont régis par les dispositions de la présente loi et celles de la législation en vigueur.

Art. 87. — Nonobstant les dispositions de la loi relative à l'aménagement et à l'urbanisme, les transactions intervenues avant la promulgation de la présente loi et concernées par la loi n° 85-08 du 12 novembre 1985 approuvant l'ordonnance n° 85-01 du 13 août 1985 fixant, à titre transitoire, les règles d'occupation des sols en vue de leur préservation et de leur protection et des textes subséquents pris pour son application, continuent d'être régies par les dispositions de celle-ci.

Art. 88. — Sont abrogées les dispositions de l'ordonnance n° 74-26 du 20 février 1974 à dater de l'achèvement des opérations de mise en œuvre de l'article 86 ci-dessus.

Sont abrogées également toutes dispositions contraires à la présente loi.

Art. 89. — La présente loi sera publiée au *Journal officiel* de la République algérienne démocratique et populaire.

Fait à Alger, le 18 novembre 1990.

Chadli BENDJEDID.



8 - LOI RELATIVE A L'AMENAGEMENT  
ET A L'URBANISME. (extraits)

CODESRIA - BIBLIOTHEQUE

## L O I S

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

Le Président de la République,

vu la Constitution ;

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

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

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

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

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

vu l'ordonnance n° 75-43 du 17 juin 1975 portant réforme du droit pastoral,

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

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

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

vu l'ordonnance n° 76-29 du 26 mars 1976 relative à l'acquisition et à la gestion du domaine du chemin de fer ;

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

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

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

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

vu la loi n° 84-12 du 23 juin 1984 portant réforme du régime forestier ;

vu l'ordonnance n° 84-02 du 8 septembre 1984 portant définition, composition et formation du droit militaire, approuvée par la loi n° 84-19 du 6 décembre 1984 ;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Après adoption par l'Assemblée populaire nationale.

**Promulgue la loi dont la teneur suit :**

### Chapitre I

#### Principes généraux

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

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

### Chapitre II

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### Chapitre III

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

##### Section 1

##### Dispositions générales

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

Aucun usage du sol ou construction ne peut se faire en contradiction avec les règlements d'urbanisme sous peine des sanctions prévues par la présente loi.

Art. 11. — Les instruments d'aménagement et d'urbanisme fixent les orientations fondamentales d'aménagement des territoires intéressés et déterminent les prévisions et les règles d'urbanisme. Ils définissent, plus particulièrement, les conditions permettant d'une part, de rationaliser l'utilisation de l'espace, de préserver les activités agricoles, de protéger les périmètres sensibles, les sites, les paysages ; d'autre part, de prévoir les terrains réservés aux activités économiques et d'intérêt général et aux constructions pour la satisfaction des besoins présents et futurs en matière d'équipements collectifs de services, d'activités et de logements. Ils définissent également les conditions d'aménagement et de construction en prévention des risques naturels.

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

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

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

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

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

## Section 2

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

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

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

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

— détermine la destination générale des sols sur l'ensemble du territoire d'une ou d'un ensemble de communes par secteur,

— définit l'extension des établissements humains, la localisation des services et des activités, la nature et l'implantation des grands équipements et infrastructures,

— détermine les zones d'intervention sur les tissus urbains et les zones à protéger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Toutefois, sont autorisés dans ces secteurs :

— la rénovation, le remplacement ou l'extension des habitations liées à la viabilité de l'exploitation agricole,

— les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs et à la réalisation d'opérations d'intérêt national,

— les constructions justifiées par l'intérêt de la commune et dûment autorisées par le wali sur demande motivée du président de l'assemblée populaire communale après avis de l'assemblée populaire communale.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Art. 28. — Le plan directeur d'aménagement et d'urbanisme ne peut être révisé que si les secteurs d'urbanisation visés à l'article 19 ci-dessus sont en voie d'être saturés ou si l'évolution de la situation ou du contexte est telle que les projets d'aménagement de la commune ou de structuration urbaine ne répondent plus fondamentalement aux objectifs qui leurs sont assignés.

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

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

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

### Section 3

#### *Le plan d'occupation des sols*

Art. 31. — Dans le respect des dispositions du plan directeur d'aménagement et d'urbanisme, le plan d'occupation des sols fixe de façon détaillée les droits d'usage des sols et de construction.

A cet effet, le plan d'occupation des sols :

— fixe de façon détaillée pour le ou les secteurs concernés, la forme urbaine, l'organisation, les droits de construction et d'utilisation des sols,

— définit la quantité minimale et maximale de construction autorisée exprimée en mètre carré de plancher hors œuvre ou en mètre cube de volume bâti, les types de constructions autorisés et leurs usages,

— détermine les règles concernant l'aspect extérieur des constructions,

— délimite l'espace public, les espaces verts, les emplacements réservés aux ouvrages publics et installations d'intérêt général ainsi que les tracés et les caractéristiques des voies de circulation,

— définit les servitudes,

— précise les quartiers, rues, monuments et sites à protéger, à rénover et à restaurer,

— localise les terrains agricoles à préserver et à protéger.

Art. 32. — Le plan d'occupation des sols se traduit par un règlement accompagné de documents graphiques de référence.

Art. 33. — Les règles et les servitudes définies par le plan d'occupation des sols ne peuvent faire l'objet d'aucune autorisation de modification à l'exception toutefois des simples adaptations imposées par la nature du sol, la forme du terrain ou le contexte des constructions limitrophes.

Art. 34. — Chaque commune doit être couverte par un plan d'occupation des sols dont le projet est établi à l'initiative et sous la responsabilité du président de l'assemblée populaire communale.

Art. 35. — Le projet de plan d'occupation des sols est adopté par délibération de l'assemblée populaire communale ou par les assemblées populaires communales dans le cas où le plan d'occupation des sols couvre deux ou plusieurs communes.

Art. 36. — Le projet de plan d'occupation des sols adopté est soumis à enquête publique par le ou les président (s) d'assemblée (s) populaire (s) communale (s) pendant une durée de soixante (60) jours.

Après enquête publique, le plan d'occupation des sols, éventuellement modifié pour tenir compte, s'il y a lieu, des conclusions de l'enquête publique, est approuvé par délibération de ou des assemblée (s) populaire (s) communale (s).

Le plan d'occupation des sols approuvé est mis à la disposition du public. Il devient exécutoire soixante (60) jours après qu'il a été mis à la disposition du public.

Art. 37. — Le plan d'occupation des sols ne peut être révisé que dans les conditions suivantes :

— si le projet urbain ou les constructions initialement prévus n'ont été réalisés qu'au tiers seulement du volume de construction autorisée à l'échéance projetée pour son achèvement,

— si le cadre bâti existant est en ruine ou dans un état de vétusté nécessitant son renouvellement,

— si le cadre bâti a subi des détériorations causées par des phénomènes naturels,

— si, passé un délai de cinq (5) ans après son approbation, la majorité des propriétaires des constructions totalisant au moins la moitié des droits à construire définis par le plan d'occupation des sols en cours de validité, le demande ;

— si la nécessité de créer un projet d'intérêt national requiert.

Les révisions de plan en vigueur sont approuvées dans les mêmes conditions et formes que celles prévues pour l'élaboration du plan d'occupation des sols.

Art. 38. — Les procédures d'élaboration et d'approbation des plans d'occupation des sols ainsi que le contenu des documents qui s'y rapportent, seront précisés, par voie réglementaire.

#### Section 4

##### *Consistance des terres urbanisées et urbanisables*

Art. 39. — Les terres urbanisées et urbanisables telles que définies par les instruments d'aménagement d'urbanisme consistent en les terres classifiées par la législation selon leur nature juridique.

Art. 40. — Dans le cadre de la mise en oeuvre des instruments d'aménagement et d'urbanisme, la commune peut constituer un portefeuille foncier aux fins de satisfaction de ses besoins en terres pour la construction.

La gestion de ce portefeuille foncier est soumise aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Art. 41. — Le portefeuille foncier de la commune est constitué des :

- terres, propriété de la commune,
- terres, acquises au marché foncier,

— terres acquises par l'exercice du droit de préemption, conformément à la législation en vigueur,

Art. 42. — Pour la réalisation de ses programmes d'investissement, prévus pour le plan directeur de l'aménagement et de l'urbanisme et le plan d'occupation des sols, la commune établit son plan d'acquisition de terres, en conformité avec les plans de développement communal, de wilaya et national.

#### Chapitre IV

##### **Dispositions particulières applicables à certaines parties du territoire**

Art. 43. — Le littoral, les territoires présentant un caractère naturel, culturel ou historique marqué ainsi que les terres agricoles à potentialités élevées ou bonnes sont soumis aux dispositions particulières ci-après.

#### Section 1

##### *Le littoral*

Art. 44. — Le littoral, au regard de la présente loi, englobe toutes les îles et îlots ainsi qu'une bande de terre d'une largeur minimale de huit cents mètres (800 m) longeant la mer et incluant :

— toutes les terres, versants de collines et montagnes, visibles de la mer tout en n'étant pas séparés du rivage par une plaine littorale,

— les plaines littorales de moins de trois kilomètres (3 km) de largeur,

— l'intégralité des massifs forestiers dont une partie est en littoral tel que définie ci-dessus,

— l'intégralité des « zones humides » et leurs rivages sur trois cents mètres (300 m) de largeur dès qu'une partie de ces zones est en littoral tel que définie ci-dessus.

Art. 45. — Dans le littoral, l'extension de l'urbanisation doit préserver les espaces et mettre en valeur les sites et paysages caractéristiques du patrimoine national, naturel, culturel et historique du littoral et les milieux nécessaires aux équilibres biologiques et doit s'opérer en conformité avec les dispositions du plan d'occupation des sols.

Toute construction sur une bande de territoire de cent mètres de large à partir du rivage est frappée de servitude de non *œdificandi*. Cette distance est calculée horizontalement à partir du point des plus hautes eaux.

Peuvent être toutefois autorisées, les constructions ou activités exigeant la proximité immédiate de l'eau.

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

## Section 2

*Les territoires à caractère naturel et culturel marqué*

Art. 46. — Les territoires qui recèlent soit un ensemble de curiosités naturelles, pittoresques, historiques, culturelles, soit des avantages résultant de leur situation géographique, climatique, géologique ou hydro-minéralogique, telles que les ressources thermales ou balnéaires, sont délimités et classés conformément aux dispositions législatives qui leur sont applicables.

Art. 47. — Des textes législatifs et réglementaires préciseront les obligations particulières applicables aux territoires visés à l'article ci-dessus, en matière d'utilisation et de gestion du sol, notamment en ce qui concerne la construction, la localisation, la desserte, l'implantation des constructions, l'architecture, le mode de clôture, l'aménagement, la sauvegarde et la mise en valeur de l'environnement du patrimoine naturel, culturel et historique.

## Section 3

*Les terres agricoles à potentialités élevées ou bonnes*

Art. 48. — Dans les terres agricoles à potentialités élevées ou bonnes telles que définies par la législation en vigueur, les droits à construire sont limités aux constructions nécessaires à la viabilité des exploitations agricoles et aux constructions d'utilité publique.

Dans tous les cas, elles doivent figurer dans le plan d'occupation des sols.

Art. 49. — En l'absence de plan d'occupation des sols approuvé et après consultation du ministère chargé de l'agriculture peuvent être autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à l'hydraulique et à l'exploitation agricole,
- les constructions et installations d'intérêt national ou nécessaires aux équipements collectifs,
- les modifications de constructions existantes.

Les conditions et modalités d'application des dispositions du présent article seront définies par voie réglementaire.

## Chapitre V

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

## Section 1

*Dispositions générales*

Art. 50. — Le droit de construire est attaché à la propriété du sol. Il s'exerce dans le strict respect des dispositions législatives et réglementaires relatives à l'utilisation du sol.

Il est soumis au permis de construire, de lotir ou de démolir.

Art. 51. — Toute personne physique ou morale intéressée peut, avant d'engager les études, demander un certificat d'urbanisme qui indique les droits à construire et servitudes affectant le terrain concerné.

Les conditions et modalités de délivrance du certificat d'urbanisme seront définies par voie réglementaire.

## Section 2

*Permis de construire*

Art. 52. — Le permis de construire est exigé pour l'édification de nouvelles constructions quel qu'en soit l'usage, l'extension de constructions existantes, la modification de construction touchant aux gros œuvres ou aux façades donnant sur l'espace public, la réalisation de mur de soutènement et de clôture en dur.

Le permis de construire est instruit et délivré dans des formes, conditions et délais déterminés par voie réglementaire.

Art. 53. — Ne sont pas soumises à permis de construire, les constructions couvertes par le secret de défense nationale, pour lesquelles le maître d'ouvrage doit veiller à leur conformité avec les dispositions législatives et réglementaires en matière d'urbanisme et de construction.

Art. 54. — Les règles générales de construction applicables aux bâtiments d'habitation, les mesures d'entretien destinées à assurer le respect des règles de sécurité ainsi que les modalités de justification de l'exécution de cette obligation d'entretien sont déterminées par voie réglementaire.

Sont également fixées par voie réglementaire, les règles de construction et d'aménagement des locaux et les normes d'équipement, de fonctionnement et de contrôle des installations d'aération et de chauffage.

Art. 55. — Les projets de construction soumis à permis de construire doivent être établis par un architecte agréé. Le projet architectural doit comprendre des plans et des documents écrits renseignant sur l'implantation des bâtiments, leur composition, leur organisation, leur volume, l'expression des façades ainsi que le choix des matériaux et des couleurs, tout en encourageant le type d'architecture qui tient compte des spécificités locales et civilisationnelles de la société.

Toutefois, il n'est pas obligatoire de recourir à un architecte pour les projets de constructions de moindre importance dont la surface plancher, les destinations et le lieu d'implantation seront fixés par la réglementation, lorsqu'ils ne sont pas situés dans les territoires visés à l'article 46 ci-dessus.

L'application des dispositions du présent article sera définie par voie réglementaire.

9 - DECRETS D'APPLICATION PDAU/POS.

CODESRIA - BIBLIOTHEQUE



## Chapitre VI

## Dispositions finales

Art. 79. — Toutes dispositions contraires à celles du présent décret sont abrogées.

Art. 80. — Le présent décret sera publié au *Journal officiel* de la République algérienne démocratique et populaire.

Fait à Alger, le 28 mai 1991.

Mouloud HAMROUCHE.

**Décret exécutif n° 91-177 du 28 mai 1991 fixant les procédures d'élaboration et d'approbation du plan directeur d'aménagement et d'urbanisme et le contenu des documents y afférents.**

Le Chef du Gouvernement,

Sur le rapport du ministre de l'équipement ;

Vu la Constitution, notamment ses articles 81 (3° et 4° alinéas) et 116 (2° alinéa) ;

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

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

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

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

Vu l'ordonnance n° 76-04 du 20 février 1976 relative aux règles applicables en matière de sécurité contre les risques d'incendie et de panique et à la création de commissions de prévention et de protection civile et les textes pris pour son application ;

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

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

Vu la loi n° 88-17 du 10 mars 1988 portant orientation organisation de transport terrestre ;

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

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

Vu la loi n° 90-25 du 18 novembre 1990 portant orientation foncière ;

Vu la loi n° 90-29 du 1<sup>er</sup> décembre 1990 relative à l'aménagement et l'urbanisme ;

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

Vu le décret n° 87-91 du 21 avril 1987 relatif à l'étude d'impact d'aménagement du territoire ;

Vu le décret exécutif n° 90-78 du 27 février 1990 relatif aux études d'impact sur l'environnement ;

**Décète :**

Article 1<sup>er</sup>. — Le présent décret a pour objet de fixer les procédures d'élaboration et d'approbation du plan directeur d'aménagement et d'urbanisme et le contenu des documents qui s'y rapportent, conformément aux dispositions de la loi n° 90-29 du 1<sup>er</sup> décembre 1990 susvisée.

**CHAPITRE I**

**DE L'ELABORATION DU PLAN DIRECTEUR D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME**

Art. 2. — L'établissement du plan directeur d'aménagement et d'urbanisme est prescrit par délibération de ou des assemblées populaires communales concernées.

Cette délibération doit préciser :

— les orientations fixées par le schéma d'aménagement ou le plan de développement pour le territoire considéré,

— les modalités de participation des administrations publiques, des organismes et services publics et des associations à l'élaboration du plan directeur d'aménagement et d'urbanisme,

— la liste éventuelle des équipements d'intérêt public dans le cadre de la mise en œuvre de l'article 13 de la loi n° 90-29 du 1<sup>er</sup> décembre 1990, susvisée.

Art. 3. — La délibération citée à l'article 2 ci-dessus, est notifiée au wali territorialement compétent et affichée pendant un (1) mois au siège de ou des assemblées populaires communales concernées.

Art. 4. — L'arrêté délimitant le périmètre d'intervention du plan directeur d'aménagement et d'urbanisme tel que prévu à l'article 12 de la loi n° 90-29 du 1<sup>er</sup> décembre 1990 susvisée, est pris sur la base d'un dossier comportant une note de présentation d'un plan délimitant le territoire à couvrir par le plan directeur d'aménagement et d'urbanisme et de la délibération y afférente :

— par le wali lorsque le territoire concerné relève d'une même wilaya,

— par le ministre chargé de l'urbanisme conjointement avec le ministre chargé des collectivités locales lorsque le territoire concerné relève de wilayas différentes.

Art. 5. — Lorsque le plan directeur d'aménagement et d'urbanisme couvre des territoires de deux ou plusieurs communes, les présidents des assemblées populaires communales concernées peuvent confier son élaboration à un établissement public intercommunal tel que prévu aux articles 9 et 10 de la loi n° 90-08 du 7 avril 1990, relative à la commune, susvisée.

Art. 6. — Le ou les présidents des assemblées populaires communales concernées ou l'établissement public intercommunal, initie l'élaboration du plan directeur d'aménagement et d'urbanisme telle que décrite au présent chapitre, notamment en ce qui concerne le suivi des études, le recueil des avis dans le cadre de la concertation avec les différents organismes et services publics, administrations publiques et associations retenus à cet effet.

Néanmoins, les décisions prises par l'établissement public intercommunal et entrant dans le cadre des procédures fixées dans le présent décret ne sont exécutoires qu'après délibération de ou des assemblées populaires communales concernées.

Art. 7. — Le ou les présidents des assemblées populaires communales ou l'établissement public intercommunal, font connaître par écrit, aux présidents des chambres de commerce et de l'agriculture, aux présidents des organisations professionnelles et aux présidents des associations locales d'usagers, la décision prescrivant l'établissement du plan directeur d'aménagement et d'urbanisme.

Ces destinataires, disposent de quinze (15) jours à compter de la réception de la lettre, pour faire connaître s'ils veulent être associés à l'élaboration du plan directeur d'aménagement et d'urbanisme et dans l'affirmative, désignent leurs représentants.

Art. 8. — A l'issue du délai prévu à l'article 7 ci-dessus, le président ou les présidents des assemblées populaires communales prennent un arrêté précisant la liste des administrations publiques, organismes et services publics et associations ayant demandé à être consultés sur le projet du plan directeur d'aménagement et d'urbanisme.

Sont obligatoirement consultés :

a) Au titre des administrations publiques, les services de l'Etat chargés au niveau de la wilaya :

- de l'urbanisme,
- de l'agriculture,
- de la régulation économique,
- de l'hydraulique,
- des transports,
- des travaux publics,
- des monuments et sites,
- des postes et télécommunications.

b) Au titre des organismes et services publics, chargés au niveau local :

- de la distribution d'énergie,
- des transports,
- de la distribution de l'eau.

Cet arrêté fait l'objet d'un affichage pendant un (1) mois au siège de ou des assemblées populaires communales concernées et notifié aux administrations publiques, aux organismes et services publics, aux associations et aux services de l'Etat concernés au titre du présent article.

Art. 9. — Le projet du plan directeur d'aménagement et d'urbanisme adopté par délibération de ou des assemblées populaires communales, est notifié aux administrations publiques, organismes et services publics, associations et aux services de l'Etat concernés au titre de l'article 8 ci-dessus, qui disposent de soixante (60) jours pour émettre leurs avis ou observations.

Faute de réponse dans le délai prévu ci-dessus, leur avis est réputé favorable.

Art. 10. — Le projet du plan directeur d'aménagement et d'urbanisme adopté est soumis à l'enquête publique, pendant quarante cinq (45) jours. Le ou les présidents des assemblées populaires communales concernées prennent à cet effet un arrêté :

- fixant le ou les lieux de consultation du projet du plan directeur d'aménagement et d'urbanisme,
- désignant le ou les commissaires enquêteurs,
- précisant les dates de démarrage et d'achèvement de la période d'enquête,
- définissant les modalités de déroulement de l'enquête publique.

Art. 11. — L'arrêté soumettant le plan directeur d'aménagement et d'urbanisme à l'enquête publique est affiché au siège de ou des assemblées populaires communales concernées, durant toute la période de l'enquête publique. Un exemplaire de l'arrêté est notifié au wali territorialement compétent.

Art. 12. — Les observations peuvent être soit consignées sur un registre spécial coté et paraphé par le ou les présidents des assemblées populaires communales concernées, soit formulées directement, soit adressées par écrit au ou aux commissaires enquêteurs.

Art. 13. — A l'expiration du délai légal, le registre d'enquête est clos. Il est signé par le ou les commissaires enquêteurs.

Dans les quinze (15) jours qui suivent, le ou les commissaires enquêteurs, établissent un procès verbal de clôture de l'enquête et le transmettent au président de ou des assemblées populaires communales concernées, accompagné du dossier complet de l'enquête avec ses conclusions.

## CHAPITRE II

DE L'APPROBATION DU PLAN  
DIRECTEUR D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME

Art. 14. — Le plan directeur d'aménagement et d'urbanisme éventuellement modifié et accompagné du registre d'enquête ainsi que, du procès verbal de clôture de l'enquête et des conclusions du commissaire enquêteur, est transmis après adoption par délibération de ou des assemblées populaires communales concernées, au wali territorialement compétent qui recueille l'avis de l'assemblée populaire de wilaya compétente, dans les quinze (15) jours qui suivent la réception du dossier.

Art. 15. — Le plan directeur d'aménagement et d'urbanisme, accompagné de l'avis de l'assemblée populaire de wilaya est approuvé en application de l'article 27 de la loi n° 90-29 du 1<sup>er</sup> décembre 1990 susvisée, selon le cas :

- par arrêté du wali,
- par arrêté conjoint du ministre chargé de l'urbanisme et du ministre chargé des collectivités locales après avis du ou des walis concernés,
- par décret exécutif pris après avis du ou des walis concernés et sur rapport du ministre chargé de l'urbanisme.

Le dossier d'approbation du plan directeur d'aménagement et d'urbanisme doit comporter :

- la délibération de ou des assemblées populaires communales concernées,
- l'avis de ou des assemblée (s) populaire (s) de wilaya,
- le registre de l'enquête publique, le procès verbal de clôture de l'enquête publique ainsi que les conclusions du ou des commissaires enquêteurs,
- les documents écrits et graphiques du plan directeur d'aménagement et d'urbanisme décrits à l'article du présent décret.

Art. 16. — Le plan directeur d'aménagement et d'urbanisme approuvé, et mis à la disposition du public conformément aux dispositions de la loi n° 90-29 du 1<sup>er</sup> décembre 1990 susvisée, est notifié :

- au ministre chargé de l'urbanisme,
- au ministre chargé des collectivités locales,
- aux différents départements ministériels concernés,
- au (x) président (s) de (s) assemblée (s) populaire communale (s), concernée (s),
- aux président(s) de(s) assemblée(s) populaire(s) wilaya(s) concernée(s).
- aux services de l'Etat chargés de l'urbanisme au sein de la wilaya,
- aux chambres de commerce,
- aux chambres d'agriculture.

## CHAPITRE III

DU CONTENU DU PLAN  
DIRECTEUR D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME

Art. 17. — Le plan directeur d'aménagement et d'urbanisme se compose d' :

1. Un rapport d'orientation qui présente :

a) l'analyse de la situation existante et les principales perspectives de développement compte tenu de l'évolution économique, démographique, sociale et culturelle du territoire considéré,

b) la partie d'aménagement proposée compte tenu des orientations en matière d'aménagement du territoire.

2. Un règlement qui fixe les règles applicables pour chaque zone comprise dans les secteurs tels que définis aux articles 20, 21, 22 et 23 de la loi n° 90-29 du 1<sup>er</sup> décembre 1990 susvisée.

A cette fin, il doit déterminer :

a) l'affectation dominante des sols et s'il y a lieu la nature des activités qui peuvent être interdites ou soumises à des conditions particulières,

b) la densité générale exprimée par le coefficient d'occupation du sol,

c) les servitudes à maintenir, à modifier ou à créer,

d) les périmètres d'intervention des plans d'occupation des sols avec les termes de référence y afférant en faisant apparaître les zones d'interventions sur les tissus urbains existants et ceux des zones à protéger,

e) la localisation et la nature des grands équipements, des infrastructures, des services et des activités,

Il définit en outre, les conditions de construction particulières à l'intérieur de certaines parties du territoire telles qu'énoncées au chapitre IV de la loi n° 90-29 du 1<sup>er</sup> décembre 1990, susvisée.

3. Des documents graphiques comprenant, notamment les plans suivants :

a) un plan d'état de fait, faisant ressortir le cadre bâti actuel, les voiries et les réseaux divers les plus importants,

b) un plan d'aménagement délimitant :

— les secteurs urbanisés, urbanisables, d'urbanisation future et non urbanisables tels que définis par la loi n° 90-29 du 1<sup>er</sup> décembre 1990, susvisée,

— certaines parties du territoire, le littoral, les terres agricoles à potentialité élevée ou bonnes, les territoires à caractère naturel et culturel marqué, tels que définis par la loi n° 90-29 du 1<sup>er</sup> décembre 1990, susvisée,

— les périmètres d'intervention des plans d'occupation des sols.

c) un plan de servitudes à maintenir, à modifier ou à créer.

d) un plan d'équipement faisant ressortir le tracé des voiries, d'adduction en eau potable et d'assainissement les plus importants ainsi que, la localisation des équipements collectifs et ouvrages d'intérêt public.

Les plans cités au point 3 du présent article doivent être élaborés à échelle appropriée.

#### CHAPITRE IV

##### DE LA REVISION ET DE LA MODIFICATION DU PLAN DIRECTEUR D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME

Art. 18. — Toutes révisions ou modifications du plan directeur d'aménagement et d'urbanisme approuvé, ne peuvent être envisagées que pour des motifs cités à l'article 28 de la loi n° 90-29 du 1<sup>er</sup> décembre 1990 susvisée.

Elles sont soumises aux mêmes procédures que celles prévues au présent décret.

Art. 19. — Le présent décret sera publié au *Journal officiel* de la République algérienne démocratique et populaire.

Fait à Alger, le 28 mai 1991.

Mouloud HAMROUCHE.

«»

**Décret exécutif n° 91-178 du 28 mai 1991 fixant les procédures d'élaboration et d'approbation des plans d'occupation des sols ainsi que le contenu des documents y afférents.**

Le Chef du Gouvernement,

Sur le rapport du ministre de l'équipement ;

Vu la Constitution et notamment ses articles 81 (alinéas 3<sup>e</sup> et 4<sup>e</sup>) et 116 (2<sup>ème</sup> alinéa) ;

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

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

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

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

Vu l'ordonnance n° 76-04 du 20 février 1976 relative aux règles applicables en matière de sécurité contre les risques d'incendie et de panique et à la création d'une commission de prévention et de protection civile et les textes pris pour son application ;

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

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

Vu la loi n° 88-17 du 10 mars 1988 portant orientation et organisation des transports terrestres ;

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

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

Vu la loi n° 90-25 du 18 novembre 1990 portant orientation foncière ;

Vu la loi n° 90-29 du 1<sup>er</sup> décembre 1990 relative à l'aménagement et l'urbanisme ;

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

Vu le décret n° 87-91 du 21 avril 1987 relatif à l'étude d'impact d'aménagement du territoire ;

Vu le décret exécutif 90-78 du 27 février 1990 relatif aux études d'impact sur l'environnement ;

Vu le décret exécutif n° 91-177 du 28 mai 1991 fixant les procédures d'élaboration et d'approbation du plan directeur d'aménagement et d'urbanisme et le contenu des documents y afférents.

#### Décrète :

Article 1<sup>er</sup>. — Le présent décret a pour objet de fixer les procédures d'élaboration et d'approbation du plan d'occupation des sols et le contenu des documents qui s'y rapportent conformément aux dispositions de la loi n° 90-29 du 1<sup>er</sup> décembre 1990 susvisée.

#### CHAPITRE I

##### DE L'ELABORATION DU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS

Art. 2. — L'établissement du plan d'occupation des sols est prescrit par délibération de ou des assemblées populaires communales concernées.

Cette délibération doit :

— rappeler les termes de référence du plan d'occupation des sols à élaborer définis par le plan directeur d'aménagement et d'urbanisme y afférent,

— préciser les modalités de participation des administrations publiques des organismes et services publics et des associations, l'élaboration du plan d'occupation des sols.

Art. 3. — La délibération citée ci-dessus est notifiée au wali territorialement compétent et affichée pendant un mois au siège de l'assemblée populaire communale ou au siège des assemblées populaires communales concernées.

Art. 4. — L'arrêté délimitant le périmètre d'intervention du plan d'occupation des sols tel que prévu à l'article 12 de la loi n° 90-29 du 1<sup>er</sup> décembre 1990 susvisé, est pris sur la base d'un dossier comportant une note de présentation, le plan à l'échelle du plan directeur d'aménagement et d'urbanisme et délimitant le territoire à couvrir par le plan d'occupation des sols ainsi que la délibération y afférente, selon le cas :

- par le wali lorsque le territoire concerné relève d'une même wilaya,
- par le ministre chargé de l'urbanisme conjointement avec le ministre chargé des collectivités locales lorsque le territoire concerné relève de wilayas différentes.

Art. 5. — Lorsque le plan d'occupation des sols couvre des territoires de deux ou plusieurs communes, son élaboration peut être confiée à un établissement public intercommunal tel que prévu aux articles 9 et 10 de la loi n° 90-08 du 7 avril 1990 relative à la commune.

Art. 6. — Le ou les présidents des assemblées populaires communales ou l'établissement public intercommunal initient l'élaboration du plan d'occupation des sols, telle que décrite au présent décret notamment ce qui concerne le suivi des études, le recueil des avis dans le cadre de la concertation avec les différents organismes et services publics, administrations publiques et les associations retenues à cet effet.

Toutefois, les décisions prises par l'établissement public intercommunal et entrant dans le cadre des procédures fixées dans le présent décret ne sont exécutoires qu'après délibération des assemblées populaires communales concernées.

Art. 7. — Le ou les présidents des assemblées populaires communales ou l'établissement public intercommunal font connaître par écrit, au président de chambre de commerce et président de chambre d'agriculture, aux présidents des organisations professionnelles, et aux présidents des associations locales usagers, la décision prescrivant l'établissement du plan d'occupation des sols.

Ces destinataires disposent de quinze (15) jours à compter de la réception de la lettre pour faire connaître s'ils veulent être associés à l'élaboration du plan d'occupation des sols et, dans l'affirmative, désignent leurs représentants.

Art. 8. — A l'issue du délai prévu à l'article 7 ci-dessus, le président ou les présidents des assemblées populaires communales prennent un arrêté précisant la

liste des administrations publiques, organismes et services publics et associations ayant demandé à être consultés sur le projet du plan d'occupation des sols.

Sont obligatoirement consultés :

a) Au titre des administrations publiques, les services de l'Etat chargés au niveau de la wilaya :

- de l'urbanisme,
- de l'agriculture,
- de la régulation économique,
- de l'hydraulique,
- des travaux publics,
- des transports,
- des monuments et sites,
- des postes et télécommunications.

b) Au titre des organismes et services publics, ceux chargés au niveau local :

- de la distribution d'énergie,
- des transports,
- de la distribution de l'eau.

Cet arrêté fait l'objet d'un affichage pendant un mois au siège de ou des assemblées populaires communales concernées et notifié aux administrations publiques, aux organismes et services publics, aux associations et aux services de l'Etat concernés au titre du présent article.

Art. 9. — Le projet du plan d'occupation des sols, adopté par délibération de ou des assemblées populaires communales, est notifié aux administrations publiques, organismes et services publics, et aux associations concernées au titre de l'article 8 ci-dessus, qui disposent de soixante (60) jours pour émettre leurs avis ou observations.

Faute de réponse dans le délai prévu ci-dessus, leur avis est réputé favorable.

Art. 10. — Le projet du plan d'occupation des sols adopté est soumis à l'enquête publique pendant soixante (60) jours. Le ou les présidents des assemblées populaires communales prennent à cet effet un arrêté :

- fixant le ou les lieux de consultation du projet de plan d'occupation des sols,
- désignant le ou les commissaires enquêteurs,
- précisant les dates de démarrage et d'achèvement de la période d'enquête,
- définissant les modalités de déroulement de l'enquête publique.

Art. 11. — L'arrêté soumettant le plan d'occupation des sols à l'enquête publique est affiché au siège de l'assemblée populaire communale durant toute la période de l'enquête publique. Un exemplaire de l'arrêté est notifié au wali territorialement compétent.

Art. 12. — Les observations peuvent être soit consignées sur un registre spécial coté est paraphé par le président de l'assemblée populaire communal soit formulées directement au commissaire enquêteur soit lui être adressées par écrit.

Art. 13. — A l'expiration du délai légal, le registre d'enquête est clos. Il est signé par le commissaire enquêteur.

Dans les quinze (15) jours qui suivent, le ou les commissaires enquêteurs établissent un procès-verbal de clôture de l'enquête et le transmettent au président de ou des assemblées populaires communales concernées accompagné du dossier complet de l'enquête avec les conclusions.

## CHAPITRE II

### DE L'APPROBATION DU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS

Art. 14. — Après enquête publique, le plan d'occupation des sols, éventuellement modifié et accompagné du registre d'enquête ainsi que du procès-verbal de clôture de l'enquête et des conclusions du commissaire enquêteur, est transmis au wali territorialement compétent qui doit faire connaître son avis et ses observations dans les trente (30) jours à compter de la réception du dossier.

Passé ce délai, l'avis du wali est réputé favorable.

Art. 15. — Le plan d'occupation des sols, éventuellement modifié, pour tenir compte des résultats de l'enquête publique ainsi que de l'avis du wali, est approuvé par délibération de l'assemblée populaire communale.

Art. 16. — Le plan d'occupation des sols approuvé est notifié notamment :

- au(x) wali(s) territorialement concerné(s),
- aux services de l'Etat chargés de l'urbanisme au niveau de la wilaya,
- à la chambre de commerce,
- à la chambre de l'agriculture.

Art. 17. — Le plan d'occupation des sols approuvé est mis à la disposition du public par voie d'arrêté du président de l'assemblée populaire communale qui précise :

- la date d'effet de la mise à disposition,
- le ou les lieux où les documents peuvent être consultés,
- la liste des documents écrits et graphiques composant le dossier.

## CHAPITRE III

### DU CONTENU DU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS

Art. 18. — Le plan d'occupation des sols se traduit par :

1. Un règlement qui contient :

a) la note de présentation dans laquelle sera justifiée la comptabilité des dispositions du plan d'occupation des sols avec celles du plan directeur d'aménagement et d'urbanisme ainsi que le programme retenu pour la ou les communes concernées en fonction de leurs perspectives de développement.

b) la partie de règles fixant pour chaque zone homogène et en tenant compte des dispositions particulières applicables à certaines parties du territoire telles que définies au chapitre IV de la loi n° 90-29 du 1<sup>er</sup> décembre 1990 susvisée : la nature et la destination des constructions autorisées ou celles interdites, les droits de construire attachés à la propriété du sol exprimés par le coefficient d'occupation du sol ainsi que le coefficient d'emprise au sol et toutes servitudes éventuelles.

Le coefficient d'occupation du sol est défini dans ce cas par le rapport entre la surface de plancher hors œuvre nette de la construction et la surface du terrain.

La surface de plancher hors œuvre nette d'une construction est exprimée par : la surface de plancher hors œuvre brute, égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction, déduite :

— des surfaces de plancher hors œuvre des combles et des sous sols non aménageables pour l'habitat ou pour des activités à caractères professionnel, artisanal, industriel ou commercial.

— des surfaces de plancher hors œuvre des toitures, terrasses, de balcons, des loggias ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée,

— des surfaces de plancher hors œuvre des bâtiments ou des parties de bâtiments aménagés en vue de stationnement des véhicules,

— des surfaces de plancher hors œuvre des bâtiments affectés au logement des récoltes, des animaux ou du matériel agricoles ainsi que des surfaces des serres de production.

Le coefficient d'emprise au sol est défini par le rapport entre la surface bâtie au sol de la construction et la surface du terrain.

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

1. accès et voiries
2. dessertes par les réseaux
3. caractéristiques des terrains

- 4. implantation des constructions par rapport aux es et emprises publiques
- 5. implantation des constructions par rapport aux es séparatives
- 6. implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
- 7. hauteur des constructions
- 8. aspect extérieur
- 9. stationnement
- 10. espaces libres et plantations.

Le règlement précise, en outre, la nature des ouvrages et des équipements publics ainsi que leur implantation et identifie les voiries et réseaux divers à la charge de l'Etat tels que définis dans le plan directeur d'aménagement et d'urbanisme et ceux à la charge des collectivités locales ainsi que l'échéancier de leur réalisation.

Des documents graphiques qui se composent notamment :

d'un plan de situation (échelle 1/2000° ou 1/3000°),

d'un plan topographique (échelle 1/500° ou 1/1000°),

d'une carte (échelle 1/500° ou 1/1000°) précisant les contraintes géotechniques d'urbanisation du territoire concerné accompagnée d'un rapport technique,

d'un plan de l'état de fait (échelle 1/500° ou 1/1000°) faisant ressortir le cadre bâti actuel ainsi que les voiries, réseaux divers et servitudes existantes,

d'un plan d'aménagement général (échelle 1/500° ou 1/1000°) déterminant :

- les zones réglementaires homogènes,
- l'implantation des équipements et ouvrages d'intérêt général et d'utilité publique,
- le tracé des voiries et réseaux divers en mettant en évidence ceux à la charge de l'Etat tels que définis dans le plan directeur d'aménagement et d'urbanisme et à la charge des collectivités locales,

les espaces qui de par leur spécificité sont à préserver.

f) d'un plan de composition urbaine (échelle 1/500° ou 1/1000°) contenant notamment les éléments du règlement tels que définis au point 1b du présent article, accompagné d'une ou d'axonométrie illustrant les formes urbaines et architecturales souhaitées pour le ou les secteurs considérés.

A l'exception du plan de situation, tous les plans cités au point 2 sont établis obligatoirement à l'échelle 1/500° lorsque le plan d'occupation des sols concerne des secteurs urbanisés.

#### CHAPITRE IV

#### DE LA REVISION ET DE LA MODIFICATION DU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS

Art. 19. — Toute révision partielle ou totale du plan d'occupation des sols approuvé ne peut être envisagée que pour les motifs cités à l'article 37 de la loi n° 90-29 du 1<sup>er</sup> décembre 1990 susvisé, et après délibération de l'assemblée populaire communale.

La délibération y afférente accompagnée d'un rapport justificatif est notifiée au wali.

L'élaboration et l'approbation du plan d'occupation des sols mis en révision sont soumises aux mêmes conditions que celles prévues au chapitre II et III du présent décret.

Art. 20. — En application des dispositions des articles 33 et 37 de la loi n° 90-29 du 1<sup>er</sup> décembre 1990 susvisé, toute révision ou modification de plan d'occupation des sols est prononcée par délibération de ou des assemblées populaires communales territorialement compétentes et après avis du ou des walis concernés.

Art. 21. — Le présent décret sera publié au *Journal officiel* de la République algérienne démocratique et populaire.

Fait à Alger, le 28 mai 1991.

Mouloud HAMROUCHE.

**BIBLIOGRAPHIE**

CODESRIA - BIBLIOTHEQUE



LISTE BIBLIOGRAPHIQUE: OUVRAGES ET ARTICLESTHEME 1 : ANALYSE DE L'ESPACE SOCIAL

- BENACHENDU A.            L'expérience Algérienne de planification et de développement.  
Edition OPU - Alger -
- BENATIA F.                Alger: Agrégat ou cité.  
Edition SNED -
- BENEVOLO                 Aux sources de l'urbanisme moderne  
Edition Horizons de France - 1972 -
- BISSON J.                 Pays de Ouargla et M'Zab : emploi, urbanisation, régionalisation au Sahara algérien.  
article in : Formes de croissance urbaine  
Université de Tours - Fascicule 3, 4, 5 -  
Réimpression 1982 - p.257 à 282
- BOUDEVILLE J.           Aménagement du territoire et polarisation.  
Edit.Genin 1972
- BOUNAIRA A et S.        A la périphérie d'Alger : croissance urbaine et nouvelles formes d'habitat.  
Art.in: Culture, action des groupes dominés.  
Ed.Changement l'Harmattan - ARCI 1988 -p.316

- CASTELLS M.                    La question urbaine  
ed.F.Maspero      1977
- CHASSAGNE M.Z.                Les effets de la planification spatiale sur  
les activités rurales.  
Art.in:La production de l'espace péri-urbain  
Travaux et documents du CIEU n°9.  
Université de Toulouse le Mirail - 1982.
- CHAULET C.                    La Mitidja autogérée  
SNED      -      1971
- CHEGRANI M.                    Urbanisation et organisation de l'espace  
montagnard. Cas de Larbaa Nath Iraten, une  
commune du Djurdjura.  
Mémoire de Magister en Urbanisme -  
EPAU - 1988.
- DAUPHINE A.                    Espace - Région et Système  
Edition Economica - 1979.
- DELUZ G.                        Les quartiers spontanés: une forme d'habitat  
parasitaire ou espace approprié au problème  
du logement.  
Communication in colloque. Constantine  
- Avril 1984 -

- EL KADI G. L'urbanisation spontanée au Caire.  
Centre d'études et de recherches URBAMA.  
Fascicule de recherche n°18 - Tours 1987.
- EL KENZ Au fil de la crise.  
Edition
- GAIDON/GERONIMI A. Industrialisation et organisation spatiale  
ARVICUS dans l'Algérois: leurs incidences en Mitidja  
Orientale.  
In Cahiers de l'aménagement de l'espace.  
n°10, 11, 12 Avril et Dec 1980 -OPU - Alger  
Thèse de doctorat du 3° cycle en Géographie  
Université F. Rabelais - Tours 1980.
- GAIDON/GERONIMI A. Rôle et place des petites villes dans la  
dynamique du système urbain algérien.  
art.in : Petites villes et villes moyennes  
dans le monde arabe. URBAMA -  
Fascicule n°16/17 CNRS - Tours.
- GAIDON/GERONIMI A. Croissance des grandes villes et péri-urba-  
nisation en Algérie.  
Communication in colloque international de la  
gestion des grandes villes.  
Alger 2/5 Avril 1988- Ronéo.

- GAIDON/GERONIMI A. Organisation des flux migratoires entre Alger, la région centre et le reste du pays durant la période 1977-1987.  
Article - Ronéo.
- HAFIANE A. Les défis à l'urbanisme: l'exemple de l'habitat illégal à Constantine. OPU
- HAFIANE A. Habitat informel et dynamique socio-spatiale  
Communication in colloque.
- HAMOUD M. Fonctionnement et mécanismes d'urbanisation  
et HOCINI A. en périphérie Ouest algérois. Cas de Baba Hassen.  
Mémoire de fin d'étude d'ingénieur d'Etat en géographie - USTHB - Ronéo 1988.
- ISNARD Y. Les quartiers d'habitat informel en dur à Constantine. Approche Générale -  
Communication in colloque
- JOUBAULT Traces et mémoire de l'habitat traditionnel dans l'urbanisme et l'architecture informels.  
Communication in colloque

- KASSAB T. Critères et instruments d'intervention pour la maîtrise de l'habitat spontané.  
Thèse de Magister en Urbanisme. Avril 1986.  
EPAU - Ronéo.
- LEDRUT A. Sociologie urbaine  
- PUF - 1968.
- LOJKINE J. Le marxisme, l'Etat et la question urbaine.
- MAAROUF N. La relation ville-campagne dans la théorie et la pratique. Contribution à une sociologie rurale des pays dominés.  
OPU - Edit. 1981
- MESKALDJI G. Les quartiers spontanés de Constantine.  
Article in : Formes de croissance urbaine au Maghreb - E.A.A. 706 - CNRS - Université de Tours. Fascicule 3, 4, 5 - Réimpression 1982.  
p.145 à 192.
- MUTIN G. La Mitidja- Décolonisation et espace géographique  
- OPU 1977.

- NAIDJA/LEKBIRI Z. La centralité urbaine dans le monde arabe.  
Cas de l'Algérie.  
 Thèse de doctorat du 3ème cycle.  
 Université de Provence -Aix Marseille I  
 - 1982 - Ronéo.
- OSTROWETSKYS ET Structure de communication et espace urbain.
- SAMUEL BORDREUIL J. La centralité.  
 Copédith - Université d'Aix en Provence -1975
- REYNAUD A. Société, espace et justice  
 PUF 1981.
- ROUX J.M./BAUER G. La rurbanisation ou la ville éparpillée.  
 Edition du Seuil - 1976.
- SANTELLI S. Typologie de l'habitat populaire et modes  
 ET COLLECTIF d'habiter à Tunis.  
 Bulletin d'informations architecturales,  
 supplément au n°75. Mars 1983 - IFA Paris.
- SGROI DUFRESNE M. Alger 1830-1984. Stratégie et enjeux urbains.  
 Edit.Recherches sur les civilisations.  
 Paris 1986 - Mémoire n°63.

SIDI BOUMEDIENNE R. Contribution à une problématique de l'habitat illicite en Algérie.

Communication in Séminaire international sur l'habitat illicite dans les pays arabes.

Oran 8/10 Décembre 1987 - Ronéo.

VINING D. La croissance des régions centrales dans le Tiers Monde.

Article in R.pour la science. Juin 1985

YOUNSI F. Formes et processus d'urbanisation de la périphérie algéroise. Le cas des communes de Chéraga, Draria et Saoula.

Thèse de doctorat de 3ème cycle en Géographie de l'aménagement - Université Lyon II.

Octobre 1984 - Ronéo.

LISTE BIBLIOGRAPHIQUE

THEME 2 : L'HABITAT

BENAMRANE D. Crise de l'habitat. Perspectives de développement socialiste en Algérie.

CREA - SNED-

BENMATTI N. L'habitat du Tiers-monde. Cas de l'Algérie.

SNED - 1982

- HAMIDOU A.                    Le logement, un défi.  
ENAL - 1989
- ONRS                            La question du logement à Alger.  
OPU 1977
- SID/BOUBEKEUR                L'habitat en Algérie - Stratégies d'acteurs  
et logiques industrielles.  
OPU. 1986
- TURNER J.                      Le logement est votre affaire.  
Ed. Seuil - Paris 1979.

LISTE BIBLIOGRAPHIQUE

THEME 3 : PROPOSITIONS DE DEMARCHES POUR AMENAGER L'ESPACE

- GODET M.                      Crise de la prévision, essor de la prospec-  
tive, exemple et méthodes.  
PUF l'Economiste 1977.
- GUERROUDJ T.                 Problèmes pratiques & méthodes de l'urbanisme  
Art.in: Revue algérienne des Sciences Juridi-  
ques économiques et politiques  
Vol. XXVI n°1 - Mars 1988.



- coll. Croissance urbaine, mobilité et desserte des  
LACOUR C. zones périphériques par les transports col-  
BARATRA M. lectifs.  
LEYMANE D. Edition CNRS - 1981
- MENDEL G. Pour décoloniser l'enfant.  
Edition Petite Bibliothèque Payot. 1979.
- SCHOONBRODT R. Essai sur la destruction des villes et des  
campagnes. Edition Mardaga - Architecture +  
Recherche 1987.

CODESRIA - BIBLIOTHÈQUE

LISTE BIBLIOGRAPHIQUEDOCUMENTS TECHNIQUES ET STATISTIQUES

- ANAT -Etude de valorisation et de préservation du patrimoine agricole de la région algéroise.  
Ronéo 1985.
- Modèle d'aménagement spatial pour la plaine de la Mitidja et schéma d'aménagement pour une commune rurale : le cas de Ouled Chebel.
- CNERU - ALGER PUD d'Alger : - Rapport général  
- Rapport de synthèse.  
Ronéo.
- CNERU - BLIDA -PUD de Bougara Ronéo  
-PUD de Boufarik (phase A) Ronéo  
-PUD de Qued El Alleug Ronéo  
-PUD de Birtouta/Ouled Chebel Ronéo
- CNERIS Construire un autre village. Ronéo 1988
- COMEDOR Plan d'orientation générale d'Alger.
- Maghreb/Développement (Revue) Algérie, habitat et construction  
Mensuel n°55 - Oct.1982 et n°56 Nov.1982.

**LISTE DES ABREVIATIONS UTILISEES**

CODESRIA - BIBLIOTHEQUE

LISTE DES ABREVIATIONS UTILISEES

ANAT	Agence Nationale pour l'Aménagement du Territoire
APC	Assemblée Populaire Communale
APW	Assemblée Populaire de Wilaya
CNERIB	Centre National d'Etudes et de Recherches et du Bâtiment
CNERU	Centre National d'Etudes et de Recherches en Urbanisme
COMEDOR	Comité permanent d'Etudes de Développement, d'organisation de l'agglomération d'Alger.
DIE	Direction des Infrastructures et de l'Équipement
HSMR	Habitat Spontané du Milieu Rural
MATUC	Ministère de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et de la Construction