

Ministère de l'enseignement supérieur et de la recherche scientifique

Université Badji Mokhtar Annaba

Faculté des sciences de la terre

Département d'architecture



MEMOIRE

Présenté en vue de l'obtention du diplôme de **MAGISTER**

LA REGLE URBAINE ET SON USAGE

ETUDE DE CAS

DANS LA VILLE D'ANNABA

OPTION

VILLES ET POLITIQUES URBAINES

Par

Naziha N'MEIL LAOUISSI

ENCADREUR : **Sassia SPIGA** professeur Université d'Annaba

DEVANT LE JURY

PRESIDENT : **Kamel ALLIOUCHE** professeur faculté de droit Université d'Annaba

Aicha DJEGHAR maitre de conférences Université d'Annaba

Djamel Eddine GUESSOUM maitre de conférences Université d'Annaba

Chahrazed MOUSSANEF maitre de conférences Université d'Annaba

Année : 2012

MEMOIRE

Présenté en vue de l'obtention du diplôme de **MAGISTER**

LA REGLE URBAINE

ET

SON USAGE

ETUDE DE CAS

DANS LA VILLE D'ANNABA



La règle esthétique : Annaba, vue sur le stade et le jardin public

OPTION

VILLES ET POLITIQUES URBAINES

Par

Naziha N'MEIL LAOUISSI

ENCADREUR : Sassia SPIGA



Dédicace :

A ma mère, ma première école.

A mon mari, pour tout.

Remerciements

Louange à Dieu tout puissant pour les innombrables

Bienfaits qu'il m'a réservés.

*Ma profonde gratitude va à mon encadreur Mme Sacia Spiga Boulahbel
pour son aide précieuse, ses orientations et ses éclaircissements.*

*Mes remerciements vont à tous ceux qui de près ou de loin, m'ont aidé
pour la réalisation de ce mémoire.*

Ma sincère reconnaissance

à :

ma famille, et mon amie de toujours Selma

pour leur soutien moral.

Sommaire

Introduction générale

La règle urbaine et sa critique

Problématique

Méthodologie de recherche

Première partie : Règles régissant l'aménagement de l'espace et la production du cadre bâti en Algérie

Introduction

Chapitre 1 : Face à la règle imposée, la règle développée par les acteurs de l'urbain

Introduction

I- La règle d'urbanisme

II- La référence au modèle urbanistique français

III- La règle urbaine contemporaine et son évolution en Algérie

VI- Les infractions aux règles urbaines en vigueur

Conclusion

Chapitre 2 : Les instruments d'urbanisme entre planification et réglementation

Introduction

I- Le P.D.A.U, une règle de planification urbaine

II- Le P.O.S pivot de la réglementation urbaine en vigueur

Conclusion

Chapitre 3: Les actes d'urbanisme, une finalité de la règle urbaine

Introduction

I- Le permis de lotir un préalable au permis de construire

II- Le permis de construire, un acte d'urbanisme incontournable

III- Le permis de démolir

Conclusion

Conclusion de la première partie

Deuxième partie : Usage de la règle urbaine à Annaba

Introduction

Chapitre 4: le PDAU une règle continuellement remise en cause

Introduction

I-Evolution historique

II-la règle du PDAU et sa révision

III- Le PDAU une règle vulnérable aux transgressions

Conclusion

Chapitre 5: Usage et application de la règle du P.O.S

Introduction

I-Le POS une règle systématisée

II-Le P.O.S une règle instable et vulnérable aux transgressions

Conclusion

Chapitre 6 : Usage et application de la règle du lotissement

Introduction

I-Elaboration de la règle du lotissement

II-Identification des transgressions à travers l'exploitation des mises en demeure

III-Exploration du terrain en situation de transgression

IV-Analyse critique

Conclusion

Conclusion de la deuxième partie

Conclusion générale

Bibliographie

Table des illustrations

Annexes

Liste des sigles

Lexique

Biographie

Table des matières

Résumé

Liste des sigles

A.F.W.A : Agence foncière intercommunal

A.G.H.T.M : Association générale des hygiénistes et techniciens municipaux.

A.P : Autorisation de programme

A.P.C : Assemblée populaire communale.

A.U : Zone à urbaniser

BESM : Bulletin économique et social du Maroc

B.E.T : Bureau d'études

B.O.M.OP : Bulletin officiel des marchés de l'opérateur public

CADAT : Caisse Algérienne d'Aménagement du Territoire

C.E.U : Conseil Européen des Urbanistes

C.E.S : Coefficient d'emprise au sol

C.O.S : Coefficient d'occupation du sol

CADAT : Caisse algérienne d'aménagement du territoire

CIAM : Congrès internationaux d'architecture moderne

D.U.C : Direction de l'urbanisme et de construction

D.I.E : Direction des Infrastructures et des Equipement

E.P : Enquête publique

F.U : Zone d'urbanisation future

N.U: Zone non urbanisable

O.D.S : Ordre de service

P.A.E.E : Plan d'aménagement, d'embellissement et d'extension

P.A.W : Plan d'aménagement de wilaya

P.D.A.U : Plan directeur d'aménagement et d'urbanisme

P.L.U : Plan local d'urbanisme

P.M.E : Plan de modernisation et d'équipement

P.O.S : Plan d'occupation des sols

P.U.D : Plan d'urbanisme directeur

P.V : Procès verbal

R.D.C : Rez -de chaussée

S.D.A.U: Schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme

S.C.O.T: Schéma de cohérence territoriale

S.N.A.T: Schéma national d'aménagement du territoire

S.N.S : Société nationale de sidérurgie

S.R.A.T : Schéma régional d'aménagement du territoire

S.R.U : La loi sur la solidarité et le renouvellement urbain

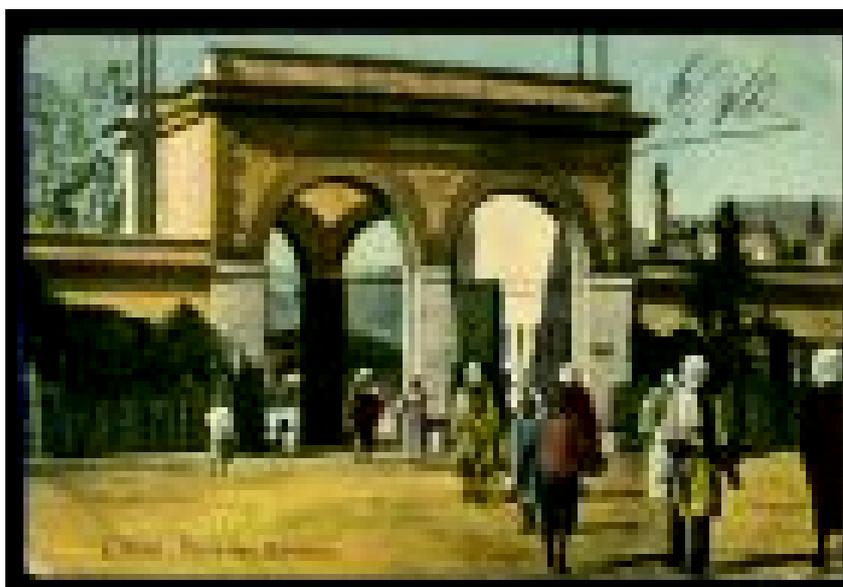
U.R.B.A.N : Urbanisme Annaba

Z.H.U.N : Zone d'habitation urbaine nouvelle

Z.U : Zone urbanisée

Z.U.P : Zone à urbaniser par priorité

INTRODUCTION GENERALE



Annaba, Porte des Caroubiers



Annaba, vue aérienne

Introduction générale

« Le progrès technique, si une volonté
ne le canalisait, ferait d'une ville, en un temps très court,
un chaos de voitures, d'avions, de bruit, de pollution et de laideur».

ANDRE MAUROIS¹

INTRODUCTION GENERALE

LA REGLE URBAINE ET SA CRITIQUE

Aux sources de la règle :

L'urbanisation peut être définie comme le phénomène de croissance des villes. Elle est liée à la mutation engagée depuis longtemps d'une société rurale à une société urbaine. Ce phénomène corrélatif des transformations démographiques et économiques, s'est développé à une vitesse vertigineuse et a entraîné des bouleversements brutaux.

D'où la nécessité de mettre en œuvre un processus permettant l'organisation des espaces urbanisés.

De là, est né **l'urbanisme**, un terme récent, apparu selon l'histoire occidentale, au vingtième siècle avec Ildefon Cerdà, mais qui existait déjà dans certains ouvrages d'Ibn Khaldoun. Le terme est certes récent mais la discipline est ancienne, sauf qu'elle n'était pas écrite.

¹ Cit in, Boury,P, 1980, Paris, Comprendre l'urbanisme Moniteur, p : 3

Pour Cerdà, le mot urbanisation désigne à la fois, le processus qui est appelé aujourd'hui **urbanisation**, et la discipline normative qu'est **l'urbanisme**. Autrement dit, il désigne « *d'une part un groupe de constructions mises en relation et en communication de telle sorte que les habitants puissent se rencontrer, s'aider, se défendre [...] et d'autre part un ensemble de connaissances, de principes immuables et de règles fixes* » qui permettent d'organiser le cadre de vie de l'homme. (CHOAY, 1996, p : 292). Aujourd'hui l'urbanisation est bien distincte de l'urbanisme (CHOAY, 1996, p : 296).

L'urbanisme est défini par le grand Larousse universel comme : « *l'art d'aménager et d'organiser les agglomérations humaines* » et aussi comme « *l'ensemble des règles de droit qui permettent aux pouvoirs publics de contrôler l'utilisation du sol en milieu urbain* »²

Il est aussi un ensemble des mesures techniques, administratives, économiques et sociales qui doivent permettre un développement harmonieux, rationnel et humain des agglomérations (BOURY, 1980, p : 3).

Vu comme une action de synthèse, l'urbanisme engage plusieurs disciplines notamment l'architecture, la sociologie, la géographie, le droit privé et public dont le droit de l'urbanisme en est une branche. (BOURY, 1980, p : 3).

Branche spécialisée du droit public administratif, **le droit de l'urbanisme** ou mieux encore **la règle urbaine** utilise les techniques et prérogatives du droit administratif, lequel régit les rapports entre administrés et administration. (DJILLALI et DROBENKO, 2007, p : 33). « *C'est le droit qui régit les actions des pouvoirs publics relatifs à l'action du sol. Il prend des mesures qui s'apparentent à des mesures de police administrative et il met en œuvre une politique d'aménagement et de développement de l'espace urbain* » (Ances, 2009)³. La règle du droit a pour fonction générale l'encadrement des possibilités d'utilisation des sols en édictant **des règles**. (DROBENKO, 2005, p : 11).

Au départ, pour réaliser des projets d'urbanisme des collectivités publiques, il a fallu réglementer l'exercice des droits des propriétaires fonciers, autrement dit, instituer

²doc.sciencespo lyon.fr/Ressources/.../MSPCP/.../these-body

³ www.doc-etudiant.fr/Droit/Immobilier/Cours-Droit-de-lurbanisme-6816.html

une police spéciale de l'urbanisme. Et c'est à partir de là que *le droit de l'urbanisme* s'est constitué (JACQOT et PRIET, 2004, p : 6-7).

Ne datant pas des quelques dernières années, *la règle urbaine* du droit est ancienne. Elle trouve ses origines dans des époques bien lointaines, depuis que l'homme a éprouvé le besoin de mettre de l'ordre au sein de sa communauté. Elle présente un intérêt capital. Elle *régit, régule, organise et contrôle l'espace*.

Initialement elle était édictée par *le bon sens* et *la morale*, c'est ce qui est communément appelé le *droit coutumier*. Choay a précisé : « ...le sacré et la religion ont, traditionnellement, été les grands ordonnateurs de l'espace humain... », « ...dans les sociétés sans écriture, l'organisation de l'espace ressortit concurremment à l'ensemble des pratiques et des représentations sociales... » (CHOAY, 1996, p : 16).

Au fil des années elle a progressivement évolué pour acquérir un statut juridico-administratif.

Ceci dit, le droit de l'urbanisme a considérablement évolué dans le temps.

Ainsi, à l'époque néolithique, des ruines de construction ont été découvertes. Les villages se développaient selon une forme organique. C'est-à-dire sans plan d'ensemble préalable mais à la faveur du relief et des tracés viaires existants *La règle adoptée* pour organiser la forme urbaine consistait à *épouser la morphologie du terrain*. (LASSUS, 2002, p : 231)

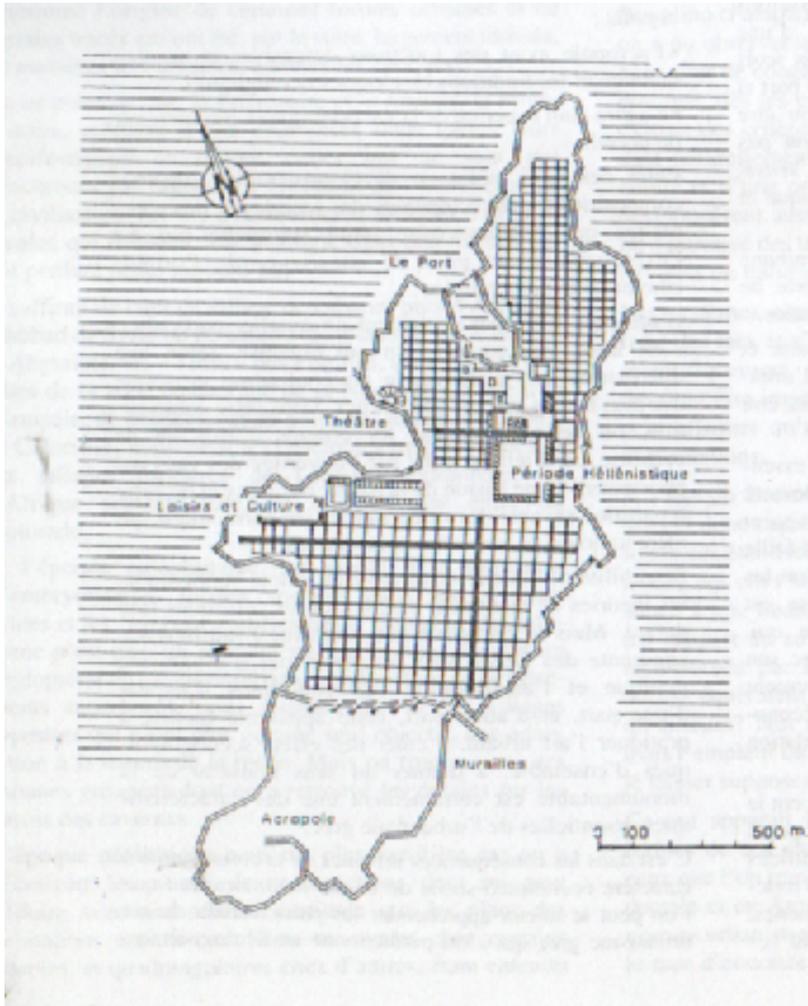
La civilisation Egyptienne est révélatrice d'une organisation urbaine poussée basée sur des valeurs spirituelles (PELLETIER et DELFANTE, 2000, p : 134).

En Mésopotamie, des découvertes faites ont montré qu'une *législation* précise basée sur la religion et le droit sont à l'origine de l'organisation et l'évolution de la ville (PELLETIER et DELFANTE, 2000, p : 135).

En Perse, des ruines découvertes, ont permis de détecter des tracés régulateurs symboliques, des monuments grandioses et des jardins. Tous ces éléments sont

révélateurs *des règles de composition urbaine* adoptées à cette époque. (PELLETIER et DELFANTE, 2000, p : 137).

En Grèce et précisément au VI^{ème} siècle, le tissu urbain dont la trame viaire est régulière et ordonnée, s'organisait autour d'un centre composé par des équipements tels que : l'agora, le temple et les échoppes. Voir plan n°1 .Dans cet ordre urbain adopté, apparaissent quelques tentatives de *réglementation* d'intérêt général essentiellement *hygiénique* (PELLETIER, DELFANTE, 2000, p : 137).

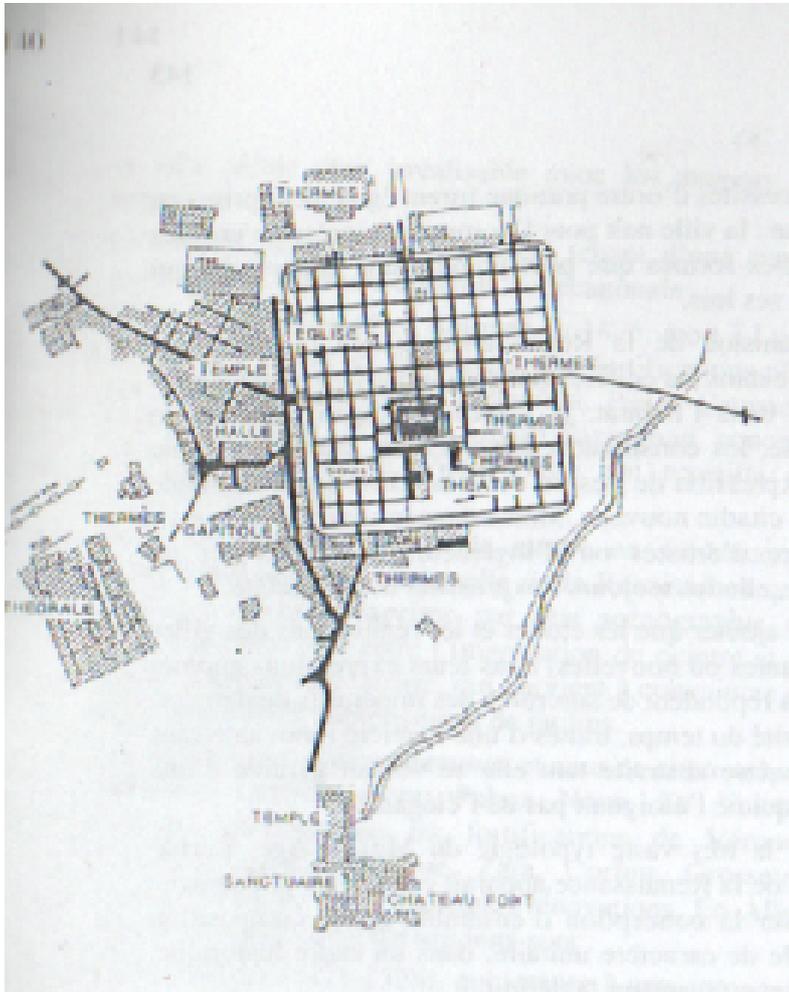


Plan n°1 : Plan de la ville de Milet en Asie Mineure, il y a 25 s.

Source : PELLETIER J et DELFANTE C, 2000, Paris, p : 138.

A l'époque romaine V^{ème}-VIII^{ème} siècle av. J.C, la cité s'organisait conformément aux principes de *l'art urbain antique* notamment ceux relevant de l'ordre conceptuel. La ville est une cité dont l'emprise au sol est territorialement délimitée. Son mode de

fondation se faisait par le marquage au sol de tracés de deux grandes voies perpendiculaires, le cardo (voie orientée nord-sud) et le décumanus (voie orientée est-ouest). A l'intersection de ces deux axes, on trouve le forum. Des voies mineures limitent les îlots (TRIBILLON, 1991, p : 66). Voir plan n°2.



Plan n°2 : Plan de la ville de Timgad en Algérie, exemple type de l'urbanisme romain.
Source : PELLETIER J et DELFANTE C, 2000, Paris, p : 140.

L'urbanisme adopté par les romains est *rationnel* par commodité et grandiose par politique. L'esthétique et le décor étaient omniprésents dans les villes romaines. Celles ci sont comparables aux villes macédoniennes où la préoccupation juridique n'était pas

le seul souci, le décor et l'esthétique étaient imposés par *des règlements coercitifs* (PELLETIER et DELFANTE, 2000, p : 141).

L'hygiénisme était aussi l'un des fondements de l'urbanisme romain. Platon, Aristote et Hippocrate ont essayé de définir les conditions de création des villes permettant le bien être et la santé des habitants. Vitruve a écrit dix livres sur l'architecture *De architectura* où il a donné un aperçu des préoccupations des anciens bâtisseurs qui offraient un intérêt particulier au choix du site, et choisissaient l'orientation générale des voies et des constructions en fonction des vents dominants, la nature du sol et l'ensoleillement (LASSUS, 2002, p : 227). A ces *règles universelles*, il rajoute *les règles esthétiques*.

A l'époque de la civilisation arabo-musulmane IV^{ème}-XVI^{ème} siècle, la source productive de *la règle positive et conventionnelle* est tirée du coran et de la soufna. « *Le droit musulman est d'essence sacré. Le coran a donné à la communauté islamique des lois, même en matière de guerre et dans toute question générale* » (CHOAY, 1996, p : 38).

Ces règles issues donc de *la foi*, régissaient aussi bien la conduite des individus, que les plans des villes. Et comme la foi est au cœur de la vie, la mosquée va être au centre du tissu urbain. Erigée en premier dans une place centrale, elle est l'élément fondamental de l'organisation urbaine, à partir duquel se développe le tracé.

La disposition des habitations est inspirée dans *les règles coutumières et de bon sens*. La préservation de l'intimité est un principe de base qui est à l'origine de l'uniformité en hauteur du cadre bâti. (CHAOUICHE, 1996, p : 239). Chez les mozabites, l'imposition *des espaces modestes* dont chacun puisse disposer répond à *un principe d'égalité* (RAVEREAU, 1981, p : 124).

La mitoyenneté est un principe adopté, qui trouve ses origines dans les Hadiths de notre Prophète Mohamed (que le salut soit sur lui) : « *Que personne d'entre vous n'empêche son voisin d'enfoncer une poutre dans sa maison* » (BERRY CHIKHAOUI , DEBOULET, 2000, p : 45-47).

« *Que celui qui édifie une construction, prenne appui sur le mur de son voisin* » (Hadith de moindre authenticité, rapporté par Ibn Hanbal). (BERRY CHIKHAOUI , DEBOULET, 2000, p : 45-47).

Ainsi, « *le don du mur* », est le principal trait de l'urbanisme musulman qui justifie la compacité du tissu urbain. (BERRY CHIKHAOUI, DEBOULET, 2000, pp : 45- 47). Compacité qui induit à la solidité et à l'économie au sens large.

Dans un autre Hadith, notre prophète Mohamed (que le salut soit sur lui) a précisé :

« *أندرى ما حق الجار ادا استعانك اعنته و ادا استقرضك اقرضته و ادا افتقر عدت عليه و ادا مرض عدته و ادا اصابه خير هناته و ادا اصابته مصيبة عزينه و ادا مات اتبعت جنازته و لا تستطل عليه بالبنبان فتحجب عنه الريح الا بادنه*»

La lecture attentive de ce hadith nous donne entre autres une instruction d'ordre *hygiénique* qui concerne le *gabarit* du bâti qui ne doit pas empêcher *la ventilation* de l'édifice voisin.

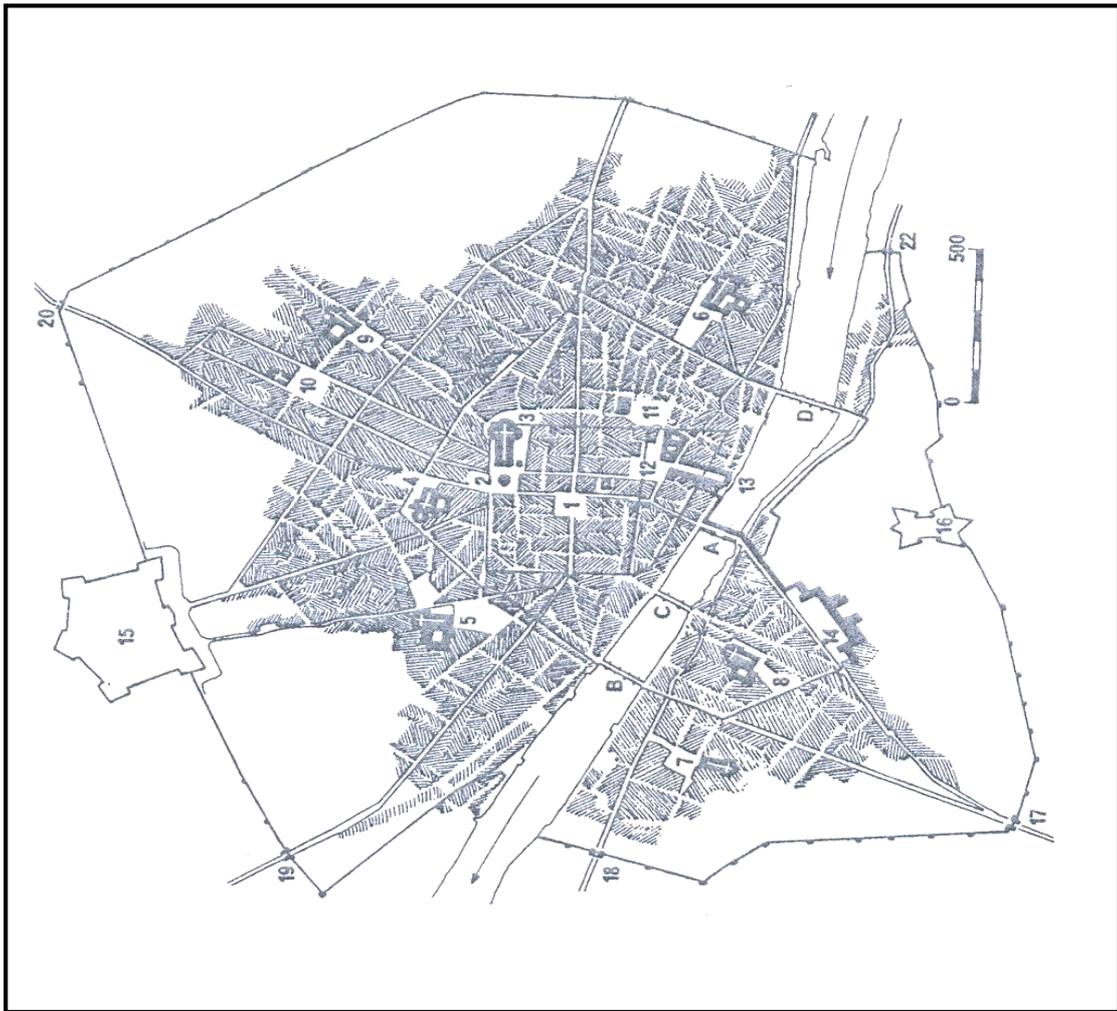
Donc le respect du voisinage, l'intimité, l'union et l'égalité sont entre autres des valeurs qu'incarnent ces règles urbaines et morales étroitement liées à la religion, et dont on peut mesurer le prolongement dans le mode de vie et dans l'organisation du tissu urbain : le zonage ou la séparation des fonctions (résidentielle, culturelle, commerciale et édilitaire), la hiérarchie des espaces de circulation (rue, ruelle et impasse), la mitoyenneté, la présence de la skiffa, l'introversion de la maison, l'adoption des fenêtres grillagées.

Même le détail n'a pas été omis dans cette religion. En effet les terrasses sont bordées de murettes qui, protégeant les patios, mettent en application le Hadith du prophète (que le salut soit sur lui) : « *Pas de dommage profitable ou non* (BERRY CHIKHAOUI, DEBOULET, 2000, p : 45- 47).

Dans son ouvrage « *Le M'zab, une leçon d'architecture* », l'architecte André Ravéreau, a réservé une partie intitulée « *couronnement* », où nous découvrons **la règle morale** qui a régit la conception des terrasses des maisons mozabites:

« *La hauteur de ces murs d'acrotère est d'environ 1.50m. Le soleil et l'air peuvent passer. Cette dimension qui serait insuffisante pour opposer un obstacle réel aux regards sur la terrasse voisine, est suffisante pour avertir l'homme qu'il ne doit pas insister, se pencher, regarder. Cette hauteur alerte, rappelle à la correction ; elle n'est pas un **obstacle physique** agressif, elle est **signe de l'obstacle** » (RAVEREAU, 1981, p : 62).*

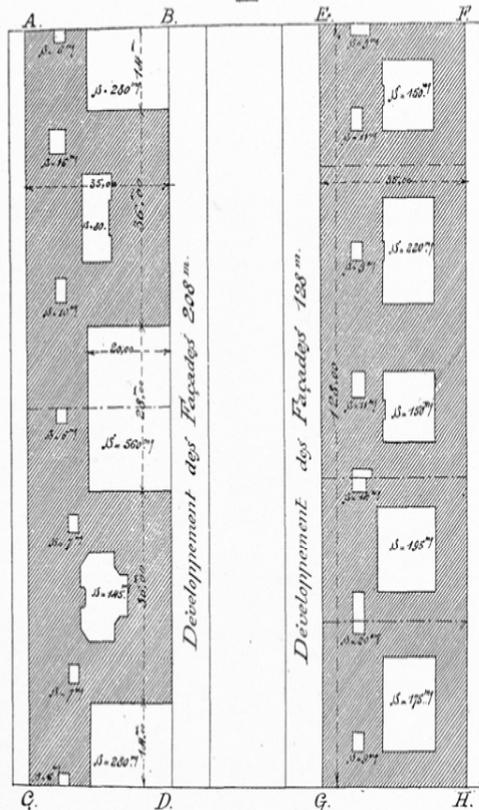
Au moyen âge (X^{ème} –XVI^{ème} siècle), le cadre de vie a été organisé conformément **au droit coutumier** perpétuant un ordre urbain traditionnel, et aux édits communaux. Cette époque a été marquée par l'émergence des villes nouvelles et des bastides érigées sur des tracés orthogonaux imposés (CHOAY, 1996, p : 40). Aussi, **des règlements** d'ordre notamment **sécuritaire, hygiénique** et **esthétique** sont apparus. Voir plan n° 3 ci-joint.



Plan n° 3 : Plan de la ville de Florence (Italie).

En 1607, la promulgation de l'édit royal de Sully, a constitué la naissance de la législation de l'urbanisme en France. Cette loi a imposé sur l'ensemble du territoire *des règles d'alignement* par rapport aux voies (MINISTERE DE L'URBANISME ET DE LA CONSTRUCTION, 1989, p : 292). Voir plan n°4 ci-joint.

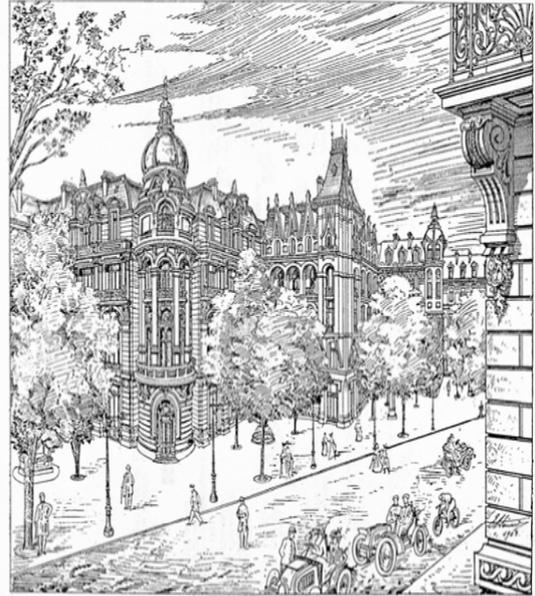
PLAN COMPARATIF DES SURFACES CONSTRUITES



BOULEVARD A PEDANS	BOULEVARD ORDINAIRE
Surface totale ABCD = 4.480 m ²	Surf. totale EFGH = 4.480
Surf. couvertes = 3077 m ²	Surf. couverte = 3307 m ²
Cours = 225	Cours = 890
Courtoies = 58	Courtoies = 83
Jardins = 1120	Jardins = 0.
Total égal = 4.480 m ²	4.480 m ²

Perte sur le Terrain 12 pour %
 Gain sur les Façades 62 pour %

E. HÉNARD. ARCH.
 1903.



VUE PERSPECTIVE DU BOULEVARD A PEDANS TRIANGULAIRES

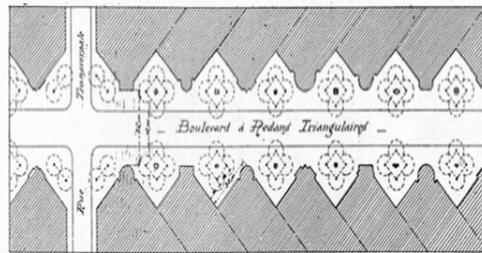


Fig. 2. PLAN D'UN FRAGMENT DE BOULEVARD

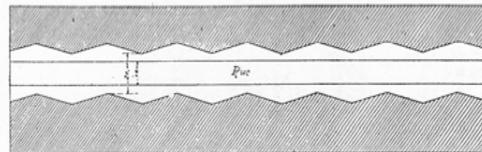


Fig. 3. RUE SIMPLE A ALIGNEMENT BRISÉ

Plan n°4 : Eugène Hénard et les « boulevards à redans » : aérer la rue, au risque d'un désordre foncier et typologique.

Source : www.grenoble.archi.fr/cours-en-ligne/.../07-12 L3Vcours regle-pdf

Les XV^{ème} et XVI^{ème} siècles sont marqués par l'urbanisme de la Renaissance dont les fondements ont été puisés de l'Antiquité.

Au XVII^{ème} et XVIII^{ème} siècle, on assiste au triomphe de l'art urbain où *l'urbanisme classique* basé sur *les règles esthétiques* telles que la géométrie, la symétrie, l'ordonnance et la perspective monumentale, était à son apogée. (PELLETIER et DELFANTE, 2000, p: 141). L'époque classique a culminé avec le mouvement d'embellissement des villes notamment en France. Ce fut le temps des belles avenues jalonnées d'arbres, des places royales, des équipements publics dont l'aspect est soigné et la composition est agrémentée d'espaces publics. Voir photos et plan ci-joint.



L'urbanisme classique à Paris

Source : wikipedia⁴.

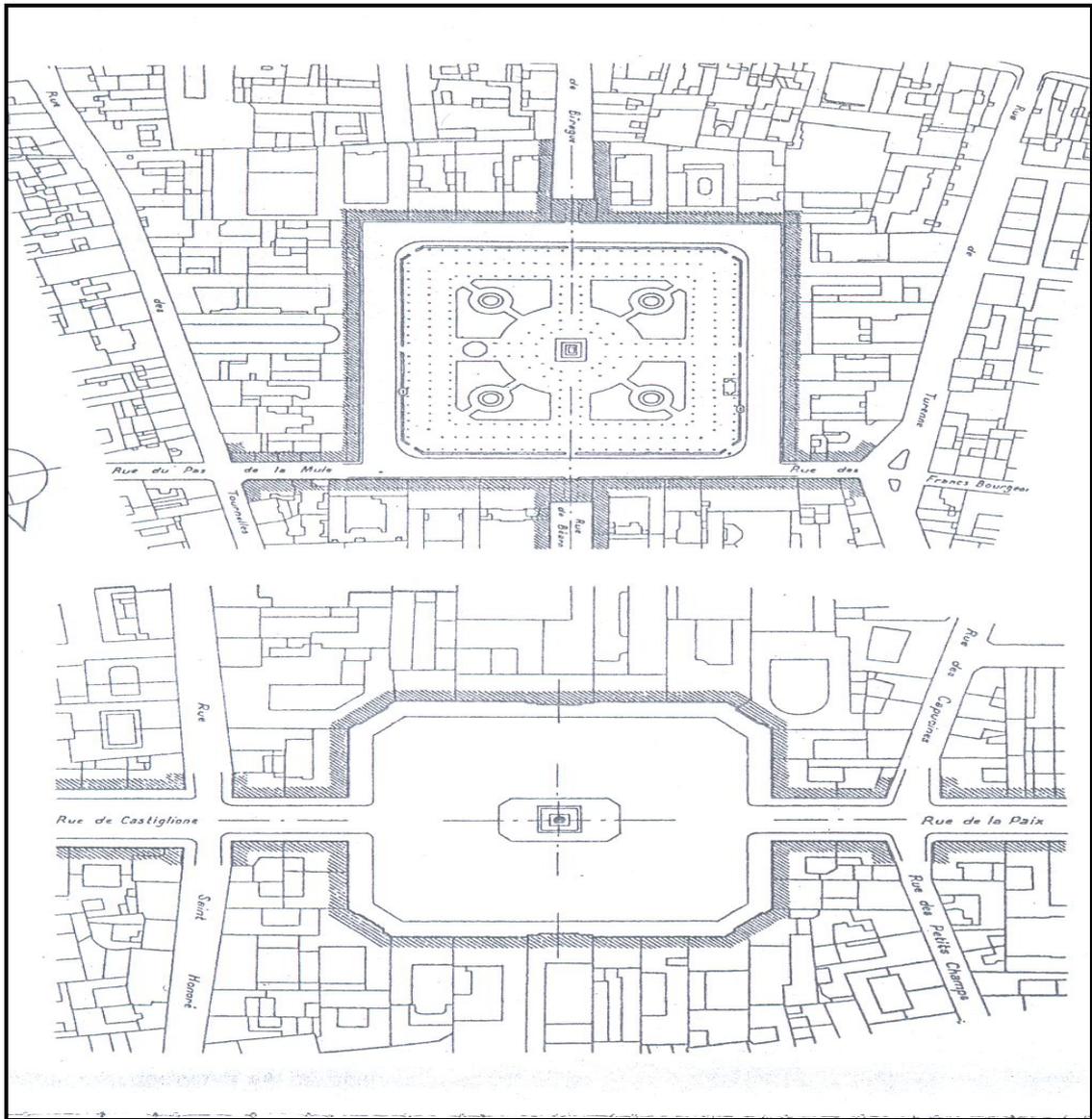


Place des Vosges à Paris

Source : wikipedia⁵.

⁴ Fr.wikipedia.org/wiki/Histoire_de_L'urbanisme.parisien

⁵ Fr.wikipedia.org/wiki/Histoire_de_L'urbanisme.parisien



Plan n°5 : La Renaissance est l'urbanisme des places. Places des Vosges et Vendôme à Paris.

Source : PELLETIER et DELFANTE, 2000, P 146.

Jean-François Blondel est parmi les grands urbanistes qui a défini ainsi l'urbanisme à cette époque: *«L'architecture préfère dans nos villes, à la décoration des façades ; des accès et des communications faciles : elle s'occupe de l'alignement des rues, des places, des carrefours ; de la distribution des marchés, des places publiques.»* (LASSUS, 2002, p : 232).

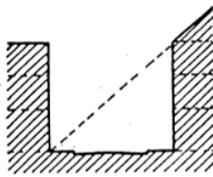
Les règles esthétiques et de *composition urbaine* ont donné naissance à des œuvres que Frédéric Szczot qualifie d'impérissables : « *La soif des nouvelles expériences, la soif du beau, ces courants ont pour conséquences la création d'œuvres humaines impérissables qui témoignent du degré d'évolution des sociétés c'est-à-dire de ce qu'on l'on qualifie du terme de civilisation* » (SZCZOT, 1972, p : 17).

Cette civilisation a culminé avec le temps, mais elle a aussi été accompagnée de certains problèmes notamment le manque d'hygiène, la mauvaise circulation de l'air et le manque d'ensoleillement. Ces problèmes vont être pris en charge conformément à *des règles hygiéniques et sanitaires*.

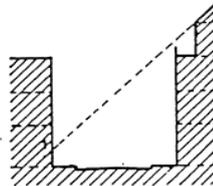
Ainsi en 1783, les hauteurs des constructions ont été réglementées en fonction de la largeur des voies le long desquelles elles s'implantaient. Et ce en vue de préserver l'ensoleillement et la circulation de l'air.

En 1884, on a commencé à lier arithmétiquement la hauteur des bâtiments à la largeur des voies d'où l'apparition pour la première fois de la formule : **H=L**. Voir plans n°6, et n°7.

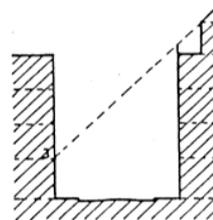
RUES ORDINAIRES
PROSPECTS ET GABARITS



$H = L$



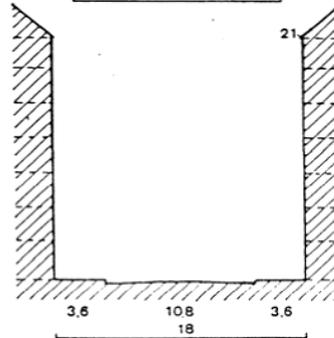
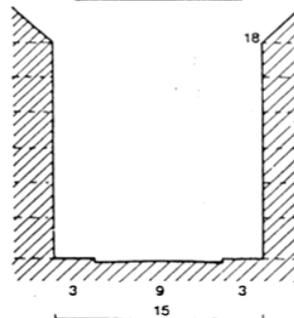
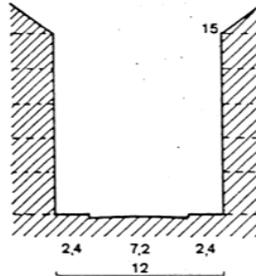
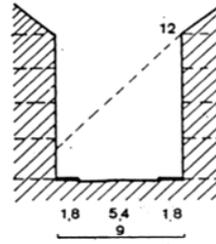
$H = L + 1$
à partir de l'appui de fenêtre



$H = L + 3$
à partir du 1er étage

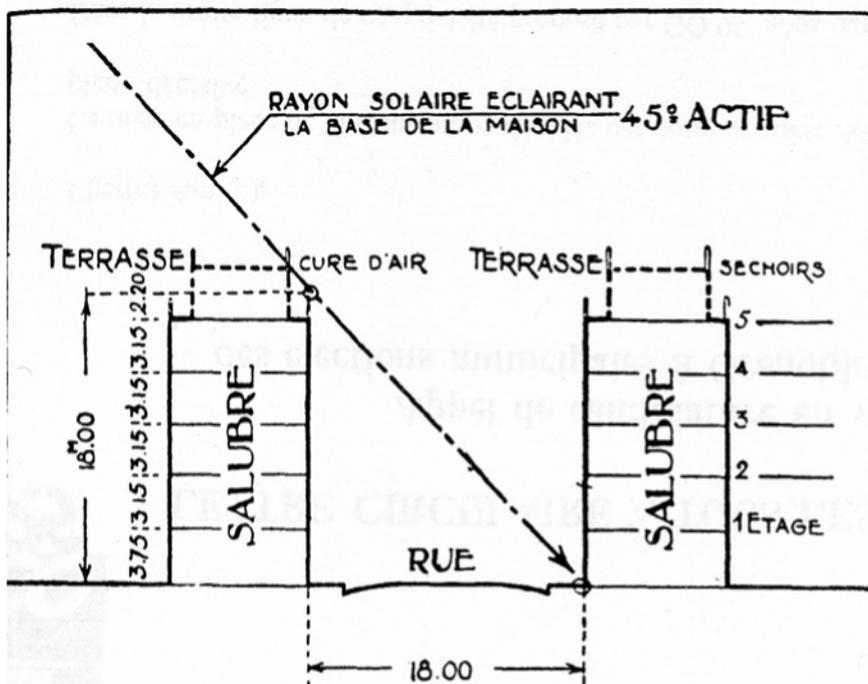
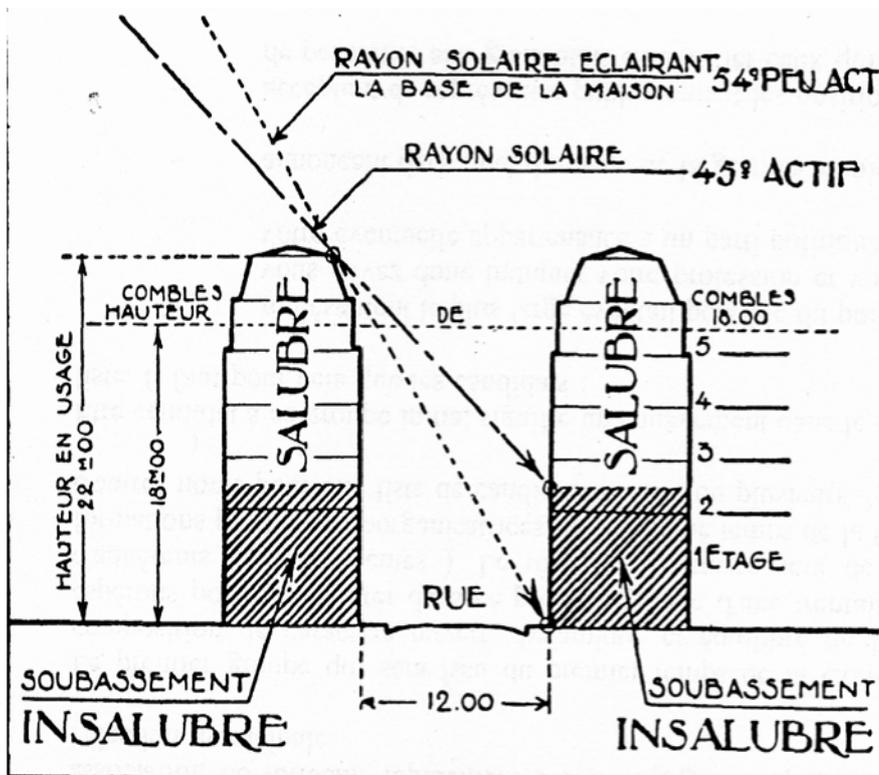
Aux gabarits réglementaires qui fixent la hauteur des bâtiments et le profil du comble en fonction de l'ordonnance de la rue (règlements de 1783, 1859, 1884...) s'est substituée après guerre la règle unique du $H = L$, inspirée de la Charte d'Athènes, liant abstraitement prospect et gabarit. Celle-ci qui est encore la référence la plus fréquente peut néanmoins faire l'objet d'aménagement.

Construction avec $H = L + 3$ et première approximation du nombre d'étages



Plan n° 6 : Premiers règlements de voirie: notion de prospect et de gabarit.

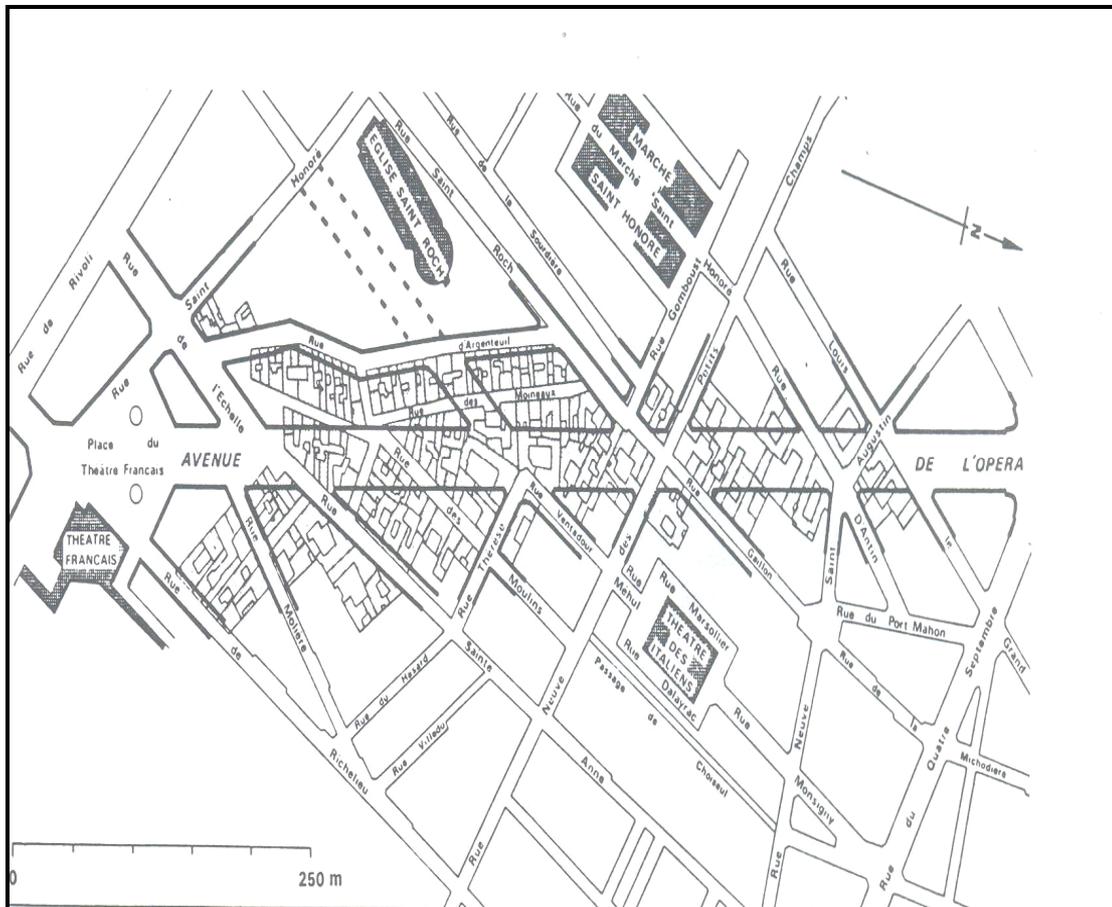
Source : Source : www.grenoble.archi.fr/cours-en-ligne/.../07-12_L3Vcours_regle-pdf



Plan n° 7 : La lutte contre l'insalubrité: aération, éclairage, ensoleillement
 Source : Source : www.grenoble.archi.fr/cours-en-ligne/.../07-12_L3Vcours_regle-pdf

L'exemple illustrant l'adoption *des règles hygiéniques*, est celui qui concerne les travaux entrepris par le Baron Georges-Eugène Haussmann pour la rénovation de Paris.

Pour ce faire, il a créé une nouvelle trame viaire plus aérée et rectiligne qui a donné naissance à des îlots dont les constructions sont en alignement des voies, et qui obéissent à un règlement dictant un certain gabarit (PERSEE : LE PLAN D'HAUSSMANN1864).⁶ Voir plan n°8.



Plan n° 8 : Paris, travaux de rénovation urbaine.

Pendant la période de la révolution industrielle du XX^{ème} siècle et plus précisément de 1900 à 1970, l'explosion démographique spectaculaire étroitement liée à une croissance urbaine démesurée, ont engendré une situation critique et non

⁶ www.persee.fr/web/revue/...flux_/154-2721-1993-num-9-12-1651

maitrisable de l'espace urbain. Devant l'engouement et l'afflux recrudescant de la masse rurale vers la ville, les structures d'accueil en matière de logements et d'emploi étaient très insuffisantes. Les conséquences sont lourdes : bidonvilisation et urbanisation anarchique des espaces, densification à outrance, composition urbaine défectueuse, manque d'hygiène, mauvaise circulation de l'air et le manque d'ensoleillement. Les autorités publiques étaient dans l'obligation de légiférer. Ainsi en 1902, a été promulguée en France, la loi de protection publique qui a rendu obligatoire **le permis de construire** dans les agglomérations de plus de 20.000 habitants (MINISTÈRE DE L'URBANISME ET DE LA CONSTRUCTION, 1989, p :292).

Et le 14 mars 1919 a été promulguée la loi qui a institué les plans d'embellissement et d'extension basés sur **des règles esthétiques**. Malheureusement ces plans n'ont pas résolu les problèmes liés notamment à la congestion des centres.

En 1928, les CIAM ont été fondés. Ils ont formulé un réquisitoire contre la ville traditionnelle et ont milité en faveur d'une architecture **rationnelle** et **hygiénique**. En 1933, ils ont rédigé les principes de la charte d'Athènes qui ne sera publiée qu'en 1942. Comme réponse au formalisme, ce mouvement moderne visait une **nouvelle conception de l'urbanisme** dont les fondements sont **l'hygiénisme, le rationalisme et le fonctionnalisme**.

Les constructions standardisées, en hauteur et éloignées les unes des autres, les conditions d'habitation se rapportant à l'ensoleillement, la localisation, l'implantation au sol, les espaces verts ont été alors préconisées (TRIBILLON, 1991, p:86-91), où **la règle technique** a pris le dessus sur **la règle esthétique**.

Les articles 24 et 29 de la charte d'Athènes version de 1941 disposent : « *La détermination des zones d'habitations doit être édictée par des raisons d'hygiène* »,

« *Les constructions hautes implantées à grande distance l'une de l'autre doivent libérer le sol en faveur de larges espaces verts* » (TRIBILLON, 2002, p : 82).

La ville moderne n'est plus un lieu sacré, et pour être fonctionnelle, elle a été divisée en zones recevant les grandes fonctions de la vie quotidienne de l'homme : habiter,

travailler, circuler, se recréer (MERLIN, 1991, p : 44). Cette spécialisation des fonctions n'est pas l'apanage de la théorie du fonctionnalisme, elle existait déjà dans les villes arabo-musulmanes et romaines. Platon dans « les lois », a recommandé l'attribution des affectations spéciales aux quartiers. Même au Moyen Age, les fonctions insalubres étaient rejetées à l'extérieur de la ville (LASSUS, 2002, p : 227).



Immeuble du quai Blériot à Paris, 1956: un prototype

Source : www.grenoble.archi.fr/cours-en-ligne/.../07-12_L3Vcours_regle-pdf

De ce principe de *zonage*, conséquence de la séparation des fonctions, des trafics, de la recherche de l'efficacité et de *l'hygiène*, naissent les *règles urbaines actuelles* nommées : *.S.D.A.U*, *.P.D.A.U* et *.P.O.S*.

La règle urbaine antique, un référent pour la pensée urbanistique :

A l'époque romaine, les cités étaient issues d'un arrière-plan religieux. C'est ce que confirme S Giedion : « ne peuvent être étudiées qu'en fonction de l'arrière-plan religieux dont elles sont issues » (CHOAY, 1996, p : 34).

Fustel de Coulanges précise aussi, que la cité antique s'est fondée autour des premières croyances devenues religion. (MERLIN, 1991, p : 6). Les croyances sur le feu sacré et sur la mort ont donné naissance aux premières formes de culte : le culte des morts et les premières institutions⁷. L'exercice de ce culte était la première raison d'être de la cité dont le mode d'organisation traduit les croyances religieuses et cosmologiques. *L'ordre et la rectitude* constituaient *la règle* lors de l'érection de la cité : tracés rectilignes, places rectangulaires, et axes perpendiculaires. Selon l'esprit de cette époque, la cité ordonnée est une projection sur terre de l'espace où vivent les divinités. (MERLIN, 1991, p : 6).

Ceci dit, *la règle urbaine adoptée* à cette époque antique, issue des *croyances religieuses*, et qui ne tient pas compte de la morphologie du terrain, est à l'origine de la forme urbaine « en damier » qui sera reprise plus tard par la Renaissance et continuera à *servir de référence à la pensée urbanistique*. « Cette trame passera à la postérité, comme expression de la raison urbanistique universelle alors que techniquement elle n'est qu'une commodité d'arpentage en même temps qu'une invitation dangereuse et permanente à ne pas tenir compte du site. » (TRIBILLON, 2002, p : 66).

La règle urbaine contemporaine entre ressourcement et évolution :

⁷Les premières institutions : le mariage-la famille-la parenté- les droits de propriété et de succession. Elles nécessitent une autorité, celle du père de famille, chargé du culte des morts, devenu ainsi le premier prêtre (TRIBILLON, 2002, p : 6).

A l'époque contemporaine, on assiste à l'émergence de tendances urbanistiques qui ont marquées l'histoire urbaine : la tendance classique⁸, la tendance moderniste⁹ et le post-urbanisme.

L'idée fondamentale de la première tendance, est la recherche d'un idéal de beauté. Pour aboutir à cette fin, des principes ont été alors fixés. Ils se rapportaient à la géométrie, la symétrie, la perspective monumentale et l'ordonnance (TRIBILLON, 2002, p : 69).

Telles étaient les règles de l'urbanisme classique, *règles esthétiques* et de *composition urbaine*, qui, trouvant leurs origines dans la règle antique, ont régi les villes européennes jusqu'à l'avènement de l'ère industrielle.

La taudification des centres villes, et la prolifération des faubourgs, étaient entre autres des problèmes auxquels se trouvaient confrontées les villes, et face auxquels les opérations architecturales et princières de l'art classique ne pouvaient plus maîtriser une urbanisation progressant à une vitesse vertigineuse. C'est à ce moment là que l'art urbain va basculer pour devenir « *urbanisme* » c'est-à-dire « *un système d'interventions fondées sur une théorie scientifique (ou au moins raisonnée) de l'urbanisation, de l'urbain et de leur organisation* » (TRIBILLON, 2002, p : 58).

⁸ « On appelle « classique », la longue période de la pensée et de la pratique de l'art urbain qui commence par la Renaissance, culmine au 18^{eme} siècle et va jusqu'à la révolution industrielle » (TRIBILLON, 2002, p : 67).

⁹ « L'adjectif « moderne » désigne à la fois la période de constitution de l'urbanisme comme science, mais aussi pour souligner un fait capital : l'apogée de cet urbanisme coïncide avec celui du mouvement moderne qui à partir des années 20 milite en faveur d'un fonctionnalisme et d'un modernisme délibérés » (TRIBILLON, 2002, p: 27).

Parmi les interventions urbaines les plus importantes, nous pouvons citer celles des deux initiateurs de l'urbanisme moderne : le Baron Georges Eugène Haussmann et Ildefonse Cerdà.

L'un praticien et l'autre théoricien, ces deux initiateurs de l'urbanisme moderne, considéraient le social comme paramètre à prendre en considération lors d'un projet pour la ville, sauf que leurs visions étaient différentes. Haussmann visait le renforcement de la domination de la bourgeoisie. Son intervention s'inscrivait dans une vision moderniste. Il prônait une approche rationnelle et fonctionnelle basée sur **des règles hygiéniques**. (PERSEE : LE PLAN D'HAUSSMANN1864¹⁰).

Cerdà visait un projet social intégrant plus de sociabilité et de cohérence et prônait aussi **les règles hygiéniques**. Il s'est distingué par son fameux ouvrage *La théorie générale de la Urbanization* qui se situe à l'intersection de deux conceptions de la ville : la conception des trattatistes et celle des utopistes (CHOAY, 1996, p : 290).

Les premiers trattatistes comme Alberti et Scamozzi prônaient outre **les règles génératives ouvertes**, c'est-à-dire qui s'adaptent à l'environnement, au site, et au programme ; **les règles de la beauté**. Peu importe l'ordre et l'importance que chacun accorde aux règles de commodité, de nécessité et de beauté, l'essentiel, ils ne les réduisaient pas aux seules règles d'esthétique comme les nouveaux trattatistes : Palladio, Vignole, Jean François Blondel. Ces derniers se détournent d'Alberti dont les propos et la vision dans son traité *De re aedificatoria* étaient de dépasser Vitruve et aspirer à un développement par les générations futures. *Les règles du De re aedificatoria épousent les exigences du terrain au mépris desquelles se pose la grille des espaces modèles [...] le deuxième niveau de ce traité est tout entier consacré à la demande et au désir de l'utilisateur [...] la beauté avec le plaisir qu'elle procure est jugée comme la fin suprême de l'édification* » (CHOAY, 1996, p : 341).

La nouvelle génération des trattatistes optait pour les règles vitruviennes, **règles des ordres, d'esthétique et de beauté**. Selon eux, « tout ce qui fait la salubrité, la

¹⁰www.persee.fr/web/revue/...flux_/154-2721-1993-num-9-12-1651

solidité et la commodité d'une habitation est à peu près autant naturel que la nécessité de nous vêtir, de manger, et de chercher tout ce qui nous est propre et de fuir tout ce qui nous nuit ». (CHOAY, 1996, p : 233).

Les utopistes ou comme les qualifie Françoise Choay, les pré-urbanistes, et à leur tête Thomas More, proposent une organisation spatiale modèle indifférente à son lieu comme à l'individu. (CHOAY, 1996, p : 336). Raphael Hythloday confirme cette indifférence par rapport aux règles d'implantation et du choix des sites : « *celui qui connaît une de leur villes les connaît toutes, tant elles sont semblables, pour autant que le terrain ne les distingue pas* » (CHOAY, 1996, p : 175-176). Le modèle se fait à partir de l'opposition de deux images : celle de la société qui souffre des problèmes notamment ceux liés à l'espace urbain mal adopté, l'absence d'hygiène et le désordre. (CHOAY, 1996, p 255). Et celle d'une société modèle qu'ils proposent. Selon Choay, en proposant un modèle d'organisation de l'espace, l'utopie instaure des espaces non avendus. (CHOAY, 1996, p : 172). « *L'espace bâti ne vaut pour elle que contrôlé et, plus encore, contrôlant. La procédure **totalitaire du modèle**, étrangère au désir comme au plaisir, constitue alors, à l'égard des sociétés considérées comme perverses et malade, un instrument, indéfiniment responsable, de conversion et de guérison* » (CHOAY, 1996, p : 336).

Avec Cerdà, on retrouve *la règle (les règles génératives* de construction sur les îlots) et *le modèle* (la trame carrée de circulation extensible à l'infini) (Urbanisme et utopie). Il précise que la notion de nature humaine est le garant effectif du modèle (CHOAY, 1996, p : 312). Ses adeptes sont imprégnés de l'influence de l'hygiénisme du 19^{ème} siècle. Ce sont des progressistes qui niaient les contraintes culturelles et prônaient la politique de la table rase. La règle urbaine qu'ils adoptaient était *une règle normative, rationnelle et hygiéniste*.

Pour Camillo Sitte, seules *les règles esthétique* sont prises en compte : « *aux bonnes règles que permet de découvrir l'étude du passé s'opposent les mauvaises règles aujourd'hui en vigueur* » (CHOAY, 1996, p : 327).

Ainsi après l'époque du mouvement moderne on arrive au post-urbanisme. « *Ce post-urbanisme est marqué par l'abandon progressif de toute volonté de modifier la*

forme physique et social, ce qui est pourtant le propre de l'urbanisme » (TRIBILLON, 2002, p : 97).

Cette période s'est distinguée par l'émergence de la planification urbaine au début des années soixante et par l'institution des documents directeurs. C'est l'ère **des règles des S.D.A.U et des P.O.S** qui va commencer (les règles urbaines actuelles). **Règles de prévision et de règlementation de l'usage des sols**, adoptées par la technostructure dont le rôle sera désormais réduit à celui de contrôleur.

La règle urbaine critiquée:

Les règles urbaines actuelles visent une urbanisation plus rationnelle et plus harmonieuse de la ville. Malheureusement cet objectif n'est souvent pas atteint. C'est ce que pensent les organisations professionnelles d'urbanistes de onze pays de la communauté européenne regroupés au sein du Conseil Européen des Urbanistes (C.E.U) : « *L'application de politiques strictes de zoning a conduit à des modes d'occupation du sol monotones, qui ont brisé la continuité et la diversité de la vie en milieu urbain* » (TETARD, 2002, p : 133). Elles proposent une nouvelle charte permettant aux villes d'évoluer selon une vision globale et participative. (TETARD, 2002, p : 160).

Aussi, les grands ensembles, fruit de la règle normative et fonctionnelle, au lieu d'apporter confort et agrément pour les habitants, ils ont engendré des troubles psychiques « *Les grands ensembles : réponse aux problèmes urgents de l'urbanisation qui n'a pas apporté plus de place ni d'agréments dans les logements, définis souvent d'après des normes quantitatives et qualitatives insuffisantes. Ces « villes dortoirs » ont engendré chez les habitants des troubles psychiques, en raison surtout du sentiment d'isolement* » (SZCZOT, 1972, p : 22).

Mouaouiya Saidouni , et Paul Lassus s'alignent sur la question qui tourne autour de **la dimension esthétique**. Ils voient qu'avec les nouvelles règles générales d'urbanisme et la règle urbaine, l'objectif essentiellement esthétique autrefois recherché

a progressivement disparu pour se voir remplacé par celui qui vise une gestion plus économe des sols, et une rationalisation des opérations d'urbanisme (SAIDOUNI, 1998, introduction), (LASSUS, 2002, p : 13). Cette pratique *dysharmonique* qui est en fait en faveur d'un aménagement urbain exclusivement *géométrique et rationnel* ne règlemente pas la forme de la ville, et engendre souvent des litiges.

Face à la dégradation et la pollution visuelle, Mouaouia Saidouni propose entre autres de retourner à des échelles mineures d'aménagement pour redéfinir des espaces d'urbanité. (SAIDOUNI, 1998, p : 79)

Quant à Paul Lassus, il voit que la règle urbaine locale (le plan d'occupation des sols) est plus *quantitative* que *qualitative*. Elle procède entre autres par le coefficient d'occupation des sols (C.O.S) maximum, la hauteur limite, les marges de reculement obligatoires. Toutes ces règles d'implantation sont des formules stéréotypées qui ne tiennent pas compte des modes traditionnels d'implantation et de construction qui sont essentiellement en fonction de l'ensoleillement, des vents dominants, de la facilité d'accès et de la pente du terrain et qui constituent *des règles universelles*.

La règle urbaine qui va contribuer à fonder une réglementation des droits de construire, règle du jeu sur l'utilisation et l'occupation des sols applicables à l'ensemble des usagers, n'échappe pas à la critique. C'est ce que précisent Philippe Panerai et David Mangin : « *Les règles urbaines depuis que le monde est monde, sont souvent accusés de tous les maux : inefficaces ou absentes, on les accuse de ne pas pouvoir à elles seules, endiguer la spéculation et les abus, trop présentes on les dénonce comme contraignantes et causes uniques de la médiocrité architecturale.* » (PANERAI et MANGIN, 1999, p : 144)

La règle urbaine règle les droits à construire sur le patrimoine foncier. Elle se caractérise par la pauvreté de ses solutions, l'absence de sensibilité au regard de l'architecture, de l'art et de la nature. Bardée d'interdictions, elle est *négative*. Elle protège par la restriction. Assurément le droit ne peut suffire à fonder la règle de droit

urbain sans la prise en considération de l'aspect urbain, architectural et juridique. Dans le même esprit, Michel Roy a précisé : « *La réglementation ne génère pas la forme bâtie* » (LASSUS, 2002, p : 35). Dans le même courant d'idée, Bruno Hubert a affirmé : «... *aujourd'hui la forme de la ville ne se décrète plus.* » (LASSUS, 2002, p : 35). C'est-à-dire que les outils technico-juridiques institués par les lois et décrets ne peuvent à eux seuls générer la forme urbaine. Il importe désormais d'avoir recours aux outils qui prennent en considération l'aspect urbain et architectural.

La rationalité de la règle urbaine en question :

Cette règle confectionnée selon une vision quantitative cartésienne, n'est qu'un règlement qui, non connu pour sa créativité n'aboutit qu'à l'imposition d'une contrainte dépourvue de sens.

Descartes stipulait : je pense donc je suis. Sa pensée rationnelle basée sur la géométrie, la symétrie et l'ordonnement, est à l'origine de l'art classique et de la théorie du fonctionnalisme qui a pris le dessus dans la pensée urbaine du vingtième siècle. Descartes redoutait les villes traditionnelles à cause de l'irrégularité de leurs tracés qu'il caractérisait de : « *chemins de l'âne.* » Pourtant c'est cette sinuosité qui a permis au bâti d'épouser le relief et non de s'imposer à lui par la force.

Contrairement à lui, Pascal n'appréciait guère l'architecture ordonnancée et rationnelle : « *Ceux qui font des antithèses en forçant les mots sont comme ceux qui font de fausses fenêtres pour la symétrie ; leur règle n'est pas de parler juste mais de faire des figures justes* » (LASSUS, 2002, p : 234).

Et pour ce, Paul Lassus propose une méthode qui peut déclencher une révolution dans le domaine de l'urbanisme, et qui va à l'encontre de trois siècles de rationalisme. Elle prévoit de revoir la confection de la règle selon une vision à la fois quantitative cartésienne et qualitative pascalienne. L'une incarne la raison et l'autre l'intuition. Pascal dénomme l'approche rationnelle «*esprit de géométrie*», et l'approche

intuitive «*esprit de finesse*» : « *Différence entre l'esprit de géométrie et l'esprit de finesse. En l'un, les principes sont palpables, mais éloignés de l'usage commun ; de sorte qu'à peine à tourner la tête de ce côté- là, manque d'habitude : mais pour peu qu'on l'y retourne, on voit les principes à plein ; et il faudrait avoir l'esprit tout à fait faux pour mal raisonner sur des principes si gros qu'il est presque impossible qu'ils échappent.* » (LASSUS, 2002, p : 154).

Selon lui, ces deux visions sont complémentaires : « ... *ainsi il faut avoir la vue bien nette pour voir tous les principes, et ensuite l'esprit juste pour ne pas raisonner faussement sur des principes connus.* » (LASSUS, 2002, p : 155).

Xavier Malverti voit en la règle urbaine imposée par la technostructure un outil rigide issu de l'urbanisme moderne propice à l'émergence d'une règle initiée par la compétence habitante en vue d'une souplesse revendiquée. Pour éviter l'écart entre le plan (imposé) et le projet (la réalité sur terrain), il importe de prendre en considération les formes sociales identifiées sur terrain. « *Le plan ne serait plus alors un a priori à réaliser mais une modalité d'écriture des règles d'urbanisation dont les formes construites demeurent imprévues, mais presque totalement inscrites dans les formes identifiées et identifiables socialement.* ». (BOUMAZA, 2005, p : 96-97).

Ceci dit, le plan ne relève plus d'un modèle ou d'un type imposé, mais de la règle sociétale, et génère la ville que B.Huet définit comme : « *un espace balisé de conventions et de formes conventionnelles.* » (BOUMAZA, 2005, p : 97).

Le recul de la règle urbaine :

Paul Lassus s'accorde lui et d'autres professionnels, à reconnaître ***une crise de l'architecture et de l'urbanisme***. En effet, la ville est continuellement conçue selon le modèle fonctionnaliste par catégories fonctionnelles, par programmes séparés et par quantités de bâtiments à édifier. Aussi dans certains cas, au lieu de se renouveler adéquatement, elle gaspille beaucoup d'espaces naturels. La liste est extensible et révélatrice des pratiques non satisfaisantes de l'urbanisme.

La remise en cause de la règle rigide et contraignante dans certains pays, a permis l'émergence d'un renouveau du libéralisme économique et urbanistique. En effet, la ville contemporaine dépend de sa capacité à attirer les investisseurs pour se développer et mieux fonctionner. Cette tendance apparue dans une période de crise économique marquée par la raréfaction des deniers publics, et adoptée par Margaret Thatcher au royaume uni en 1980, favorisait un urbanisme qui laissait faire les forces du marché. Ceci dit, la limitation du rôle de l'Etat, d'un acteur unique de l'urbanisation à celui d'un simple régulateur et contrôleur, associée à la réduction du rôle **des règles urbaines classiques** (instruments d'urbanisme) par l'émergence et le développement d'action d'urbanisme ne tenant pas compte du plan, et l'octroi de **dérogation**, ont eu comme conséquence l'apparition d'un **urbanisme d'incitation** reposant sur des mesures fiscales, foncières et de marketing afin d'attirer les investisseurs. Cet urbanisme met fin à **une règle de contrainte** qui ne peut répondre aux nouvelles conjonctures économiques et urbaines (SAIDOUNI, 2001, p : 232). Mouaouia Saidouni a bien précisé : « *L'urbanisme d'incitation est aussi un urbanisme d'opportunité qui saisit les occasions et les transforme en actions d'urbanisme concrètes. De ce fait, il remet radicalement en cause l'approche urbanistique planificatrice classique, analysant, identifiant les besoins et programmant le passage à l'action* » (SAIDOUNI, 2001, p : 232).

Aussi **le recul des règles urbaines classiques** (modernes) a permis de promouvoir le concept **de projet urbain** défini comme l'antithèse du tout planifié. Ce projet prend en considération la composition des formes urbaines, et intègre dans son processus de décision, **concertation et négociation** (SAIDOUNI, 2001, p : 238). Ceci dénote une certaine **souplesse** qui pourrait mettre fin à la **résistance** des propriétaires à la règle urbaine qui est une véritable entrave pour l'ordre urbain adopté et constitue une gêne pour les autorités locales.

La résistance des usagers :

La résistance de l'individu à toute action qui ne le rassure pas et qui le réprime est une réaction naturelle. Ainsi à Rome, la loi des douze tables qui a imposé les marges de reculement de cinq pieds entre les immeubles pour des raisons sécuritaires en cas d'incendie, et qui a été portée à dix pieds, était tout le temps violée au profit de la mitoyenneté (LASSUS, 2002, p : 228).

Beaucoup d'obstacles et phénomènes entravent *les procédures d'élaboration et l'usage de la règle urbaine* ; notamment ceux d'ordre politique, économique et social. *La résistance des citoyens continuellement enregistrée et face à laquelle, les interdictions, contraintes et sanctions sont toujours peu efficaces, est sans doute le phénomène le plus important à connaître.*

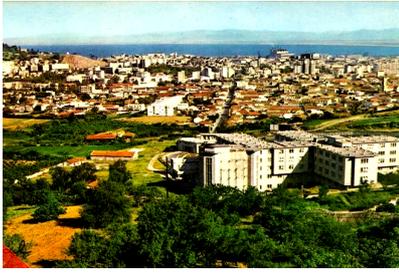
Guy Faure a précisé : « *Notre droit de l'urbanisme ; après avoir eu une vision planificatrice, il a eu tendance à se replier sur ce qu'on appelle droit de sol, c'est-à-dire un système rigide et complexe d'autorisation appliquée à la société civile et qui conduirait celle-ci à demander de manière de plus en plus pressante, une action de « déréglementation » et de simplification des procédures* ». (FAURE, Séminaire international, 1985, p : 93).

Ordre urbain importé, ordre urbain existant :

Cette action de « *déréglementation* est une réaction logique, du moment que la règle adoptée émanant d'un urbanisme progressiste, impose partout la même procédure du *modèle* sans tenir compte des sites et des lieux. « *Nous la voyons partie intégrante des plans d'aménagement des territoires, dénaturant et déshumanisant à la fois l'espace de la planète par la projection abstraite du même bâti. Elle est au fondement de notre politique du logement dans nos villes comme dans nos anciennes campagnes, désormais ponctuées d'objets trop réels et irréels, arbitrairement implantés au mépris des sites et des lieux* » (CHOAY, 1996, p : 339).

Introduites par les colons, notamment dans les pays maghrébins, *la modélisation* a donné son assise à la politique du logement dans ces pays. Appuyée par l'industrialisation, elle offre le seul moyen pour résoudre le problème du logement dans les pays à forte croissance démographique. Mais en contre partie menace l'identité des groupes sociaux. (CHOAY, 1996, p : 339). « *Et ne vient –elle pas à point nommé assurer le conditionnement des conduites dans des sociétés où le sacré a perdu son pouvoir et les institutions sociales leur autorité traditionnelle, où tous les ordres deviennent soudain possibles et convocables pour l'arbitraire de l'individu* » (CHOAY, 1996, p : 339).

Ce nouvel ordre urbain ou cette règle urbaine imposée, a suscité la répulsion des acteurs de l'urbain. Souvent contestée, elle est continuellement modifiée voire même substituée. Elle est donc immuable malgré son opposabilité en tant que loi.



Annaba, l'hôpital ibn Rochd ex Nouvelles

Problématique

« C'est un problème de base, à mon avis, quand on traite d'urbanisme, que d'imposer quelque chose. Dans un sens, l'architecte et l'urbaniste sont des dictateurs ».

HASSEN FATHY¹¹

PROBLEMATIQUE :

Loi ou principe de conduite, convention établie dans les rapports sociaux, dans la pratique d'un art, etc., la règle régit aussi bien la conduite de l'individu que la ville. « *Qu'il s'agisse d'une ville spontanée ou d'une ville créée, il est certain que le tracé de son plan, le dessin de ses rues notamment, n'est pas dû au hasard. Il y'a eu obéissance à des règles soit inconsciemment dans le premier cas, soit consciemment et ouvertement dans le second. Il existe toujours un élément générateur du plan* » (BOUMAZA, 2005 p : 94).

Dans les villes arabo-musulmanes en l'occurrence celles du Maghreb, cet élément générateur du plan consiste en *les règles morales et coutumières*. Après avoir longtemps forgé la conception de ces villes, *ces règles* ont été remplacées durant la période coloniale par celles relevant de *la composition urbaine* très en vogue au XVIII^{ème} siècle et qui se sont traduites par des plans d'aménagement, d'embellissement et d'extension (PAEE). Ces plans fixaient les alignements, les largeurs des rues à ouvrir, les réserves de terrains à faire pour les projets publics et les servitudes éventuelles.

¹¹ Ci in RAVEREAU A, 1981, Le M'Zab, une leçon d'architecture, Sindbad, Paris, préface.

C'est ce qui est appelé « *urbanisme d'alignement* » (SAIDOUNI, 1998, p : 73), « *art public* » ou « *art urbain* », où l'accent est mis sur l'hygiène, l'esthétique et l'ordonnancement géométrique.

Ces règles ont été prônées par les services du Génie militaire pendant les premières décennies d'occupation. Ils ont reproduit un urbanisme et une architecture utilisés dans leur pays afin de marquer leur présence et leur hégémonie.¹²

Les règles de composition urbaine ont progressivement disparu et ont cédé la place à d'autres, *hygiéniques et réglementaires*, initiées par une doctrine moderne « *le fonctionnalisme* » qui a eu un écho favorable avec l'avènement de l'industrialisation.

Les villes maghrébines sous l'occupation coloniale, ont été des lieux privilégiés d'apprentissage du modèle planificateur qui, nourri par cette *doctrine fonctionnaliste*, a donné naissance à *une règle urbaine normative* aux aspects technique et réglementaire mais non *juridique*: « *On sait par exemple que le Maghreb colonial a été le lieu d'expériences permettant des avancées considérables dans les domaines les plus divers du génie civil, de l'hydraulique, de la mécanique des sols, de la diffusion du béton ...etc.* » (MARIE, 1995, p : 280).

Le plan de Constantine de 1958 dont a été doté l'Algérie est l'exemple idéal du modèle colonial imposé. Il présente un double intérêt : d'une part il constitue la base conceptuelle et bureaucratique de l'administration algérienne, de l'industrie, de l'urbanisme et de la construction. D'autre par, les idées du génie militaire ont constituées le socle mental qui a permis à la question urbaine de devenir objet de planification et de modélisation.

¹² www.persee.fr/web/revue/.../remm_0997-1994_num_73-1-1671.

L'expérience coloniale en Algérie a été bénéfique aux colons qui au retour à leur pays, avaient un certain nombre de méthodes et de concepts acquis dans les champs d'expérience qui seront repris plus tard notamment dans *les SDAU*. (MARIE, 1995, p : 282). Outre cet apport, ce plan a donné naissance à un nouveau modèle d'habiter : les grands ensembles.

Malgré l'intérêt majeur que présentait le plan de Constantine, il a véhiculé un **modèle d'habiter étranger** et en totale **rupture** avec **le modèle d'habiter des autochtones**. C'est ce que confirme la lettre du colonel Charon directeur du Génie militaire en Algérie, adressée au gouverneur de ce pays : « *Les habitations mauresques modifiées et appropriées à nos habitudes sont les seules admissibles dans ce pays. Le climat et le risque de tremblement de terre doit nous entrainer à étudier de près les constructions établies par les arabes. Sans nous préoccuper des mœurs et des croyances religieuses qui ont une si grande influence pour déterminer la forme et la disposition des édifices des indigènes, nous reconnaitrons seulement l'existence de ce fait, et nous en concluons que les nouveaux habitants de l'Algérie, n'étant plus dirigés par ces mêmes influences pourront modifier cette forme et cette disposition, sans s'écarter toutefois des obligations imposées par la nature du sol et les exigences du climat* ».¹³

Luc Vilan voit que l'installation du pouvoir colonial en Algérie a suscité l'affrontement de deux logiques spatiales, le choc de deux cultures urbaines : « *De nouveaux savoir-faire, un autre mode de production, une façon différente de penser et de construire la ville s'imposent en quelques années, atteignant très profondément les bases du système urbain près-existant.* » (VILAN, 1985, p : 67).

Le choc ou la rupture entre **le modèle normatif imposé** et **la règle sociale (morale et /ou coutumière)** engendre de toute évidence une réaction de la part des habitants. Réaction qui peut se traduire soit par **un refus** catégorique, soit par une **contestation**.

¹³ www.persee.fr/web/revue/.../remm_0997-1994_num_73-1-1671.

C'est ce qui explique l'émergence de modèles d'habiter qualifiés selon les régions ou les pays, de spontané, d'informel, de clandestin et d'irrégulier.

A travers l'exemple de l'habitat économique développé au Maroc à la fin du protectorat, à l'initiative de Michèle Ecochard, Daniel Pinson a précisé: «ces ensembles continuent d'être le terrain d'une contestation spatiale qui oppose d'une part les organismes et administration de l'Etat chargés de légiférer cette production d'habitat, d'autre part les habitants qui tentent d'y reconstituer des contre-types en correspondance avec leurs pratiques domestiques » (PINSON, 1992, P : 7).

Nadir Boumaza précise aussi que dans certaines villes maghrébines, il y'a eu une remise en cause du caractère normatif de l'urbanisme, désigné parfois comme un des facteurs de la floraison de l'habitat informel (BOUMAZA, 2005, p : 548). Et ce du fait qu'il recherche des formes types, des habitations modèles standardisées qui ne conviennent pas au mode de vie des habitants.

Quant à Bernard Granotier, il dénonce les limites du modèle occidental de logement social : « L'implantation des grands ensembles pose des problèmes encore plus graves d'ordre social et culturel. Car la question : « pour qui construit-on ? » est après tout aussi importante que la question : « comment construit-on ? » (GRANOTIER, 1980, p : 257).

Selon Granotier, les facteurs socioculturels doivent être pris en considération tout comme les aspects économiques. Ceci importe surtout pour les pays du tiers monde dont les traditions architecturales et urbanistiques sont très riches et ont des racines profondes (GRANOTIER, 1980, p : 260).

Charles Delfante et Jean Pelleter s'alignent avec lui sur cette question : « Le reproche essentiel c'est d'avoir nié l'existence d'une civilisation, de n'avoir pas tenu compte des modes de vie qui auraient pu être modernisé dans le respect de la tradition et surtout d'avoir négligé la religion : treize siècles ne se rayent pas d'un trait de plume, il aurait

été préférable de favoriser l'évolution que de vouloir tout transformer » (PELLETIER et DELFANTE, 2000, p : 126). Certains croient que la règle rigide ou en écart avec les

pratiques coutumières n'est pas réalisable et praticable. Elle est alors perçue comme arbitraire (BOUMAZA, 2005, p : 99). Donc elle est à l'origine d'un ordre urbain rigide et sans âme propice à l'émergence de règles urbanistiques (BOUMAZA, 2005, p : 94).

Ceci dit, la production urbaine et architecturale est souvent confrontée à une réalité qui oppose le plan au projet. Le second ne suit pas le premier pour ne pas se priver d'une souplesse revendiquée (BOUMAZA, 2005, p : 94).

Donc l'orientation participative constamment défendue en France par Jean Paul Lacaze trouve ici son sens. Elle a trouvé des zéloteurs dans de nombreux pays.

« *La volonté participative consiste à remplacer les principes généraux et plus ou moins dogmatiques, qui guident d'habitude l'action urbanistique, par l'expression des volontés des habitants ou des futurs habitants* » (DUPUY, 1991, p : 18).

Cette notion de participation n'est pas une découverte de cette époque, elle a figuré dans le traité d'Alberti « *De re aedificatoria* » comme deuxième niveau consacré à la demande et au désir de l'utilisateur. (CHOAY, 1996, p : 341).

En effet les expériences du passé sont des leçons que les écoles d'architecture ne transmettent pas et qui sont très utiles pour d'éventuelles modifications ou corrections des pratiques urbanistiques actuelles. Le fonctionnalisme à titre d'exemple, bien qu'il ait montré ses limites, certaines de ses pratiques restent d'actualité et qu'il convient de garder (LASSUS, 2002, p : 234).

Sujet de discussion de plusieurs professionnels toutes disciplines confondues, **la règle urbaine** qualifiée entre autres de rigide, de normative et de dysharmonique est en fin de compte **contestée** voire même **modifiée** ou **substituée**. Paul Lassus précise : « *De nos jours, la juridisation de la société fait oublier que toute norme est contestable, toute loi modifiable, toute constitution renouvelable* » (LASSUS, 2002, Avertissement).

Traduisant des objectifs choisis, qui éventuellement peuvent changer selon les circonstances, la règle urbaine ne peut prétendre devenir un axiome. Elle n'est donc pas **immuable**. Son adaptation, sa modification ou sa substitution, s'est souvent opérée et

s'opérera toujours à différentes échelles urbaines : intercommunale (P.D.A.U), de détail (P.O.S) et à l'échelle du lotissement, dans le cas de l'Algérie.

A l'instar des pays du tiers monde et particulièrement les pays maghrébins, l'Algérie ne s'est guère souciée de reprendre *les règles coutumières et morales* pour gérer l'urbain après le départ des colons. Elle a continué à perpétrer le modèle colonial en édifiant les mêmes grands ensembles interchangeables.

Conformément à un urbanisme de plan de masse, des cités standardisées ont été édifiées où seuls la dimension économique et l'aspect quantitatif ont été pris en compte au détriment de la dimension esthétique. C'est ainsi que des Z.H.U.N (zones d'habitation urbaines nouvelles) ont été construites. Les systèmes de préfabrication importés ont été prescrits, et les surfaces rationnelles ont caractérisées les logements. *Ces règles normatives* restèrent en vigueur jusqu'à la fin des années 1970, début des années 1980.

1990 est l'année qui correspond à une période de transition traduisant le passage du régime socialiste vers le régime libéral, qui a marqué l'histoire urbaine de l'Algérie. Une nouvelle politique urbaine a été instaurée et a donné naissance à un corpus de textes cadres. C'est le commencement d'un nouveau mode de production et de gestion urbaines. Autrement dit, *l'adoption de la règle urbaine normative et juridique*.

Deux lois-cadres importantes ont été promulguées¹⁴ :

L'apport majeur de la loi n°90-29 réside dans l'institution de nouvelles règles urbaines :

- Le plan directeur d'aménagement et d'urbanisme (P.D.A.U)
- Le plan d'occupation du sol (P.O.S).

¹⁴ La loi n° 90-25 du 18-11-1990 portant orientation foncière.

La loi n° 90-29 du 1-12-1990 relative à l'aménagement et l'urbanisme

La qualité des formes urbaines et la rationalisation des sols sont désormais tributaires du contrôle des actes d'urbanisme, de la qualité des règles citées ci-dessus **opposables** aux tiers et surtout de leur application.

Et comme cité ci-dessus, l'imposition de **la règle juridique** de la technostructure a suscité l'émergence de **la règle sociale**. Sa violation n'est pas l'apanage des habitants. Certains promoteurs publics ou privés, les instances de la planification sectorielle la transgressent aussi.

La demande aigue et recrudescence en logements, a souvent contraint les autorités locales, à lancer en toute urgence des programmes de logements sans se préoccuper du contenu d'une quelconque règle urbaine juridique. A titre d'exemple, l'axe CW 22 à Annaba a été choisi suite à une décision des autorités compétentes de la wilaya pour supporter une importante croissance urbaine hors périmètre d'urbanisation. La formule location-vente a été adoptée par l'agence d'amélioration et de développement du logement (A.A.D.L), acteur public potentiel de l'urbanisation, créée par décret exécutif n°91-148 du 12/05/1991. Cette opération de grande envergure est d'une importance extrême et mérite toute l'attention et « *aurait du être prévue pour l'urbanisation* » dans l'ancien P.D.A.U (URBAN, 2009, p : 81), Cette opération trouve sa justification dans les situations d'urgence auxquelles se trouve confrontée la technostructure, aggravée par la procédure lente et de longue haleine que nécessite la révision de la règle du P.D.A.U pour intégrer la zone de Sidi Achour dans le périmètre urbain.

Ce type de transgression a déjà caractérisé les programmes de logements réalisés par la société nationale de sidérurgie (S.N.S) pour ses travailleurs. « *Le site choisi et la taille prévue de la cité de Sidi Amar sont en contradiction avec les objectifs du plan d'urbanisme directeur Annaba-El Hadjar-Seraïdi élaboré en 1975 par la CADAT* »

(CADAT, mai, 1980). Ce qui nous pousse à croire que les transgressions surgissent dès qu'il s'agit de programmes d'un secteur sensible comme l'habitat où les logements ont été de tout temps les plus fortes motivations de l'urbanisation.

Avoir recours à **l'urbanisme de régularisation** ou **de posteriori** est une solution adoptée pour légitimer d'éventuels dépassements. C'est-à-dire, inscrire **la règle urbaine** dans **une situation de régularisation**.

Autrement dit, la règle du P.D.A.U de 1998 a été substituée par celle de 2008, ce qui nous mène à déduire qu'**une règle se substitue à l'autre**.

A l'échelle de détail (P.O.S), les exemples ne manquent pas pour révéler les cas de non-conformité à la règle. Nous nous contenterons de citer le cas de la règle du POS de Hdjar Eddiss.

Conformément aux orientations de la règle du P.D.A.U de 1998, la localité de Hdjar Eddiss est le nouveau pôle qui permettrait de créer un équilibre à l'échelle intercommunale et de désengorger la ville d'Annaba.

Malheureusement cette proposition n'a pu voir le jour, du fait que des programmes de logements ont été lancés sur les terrains disponibles sans tenir compte de la centralité prévue.

Dans ce cas aussi on assiste à la production de la règle et à sa transgression par les acteurs publics, et ce dès que les problèmes liés aux logements surgissent.

L'échelle de la parcelle n'échappe pas elle aussi aux transgressions de la règle. Beaucoup de lotissements sont des lieux où apparaissent des décalages ou une confrontation de deux logiques urbaines : la logique imposée par la technostructure et la logique développée par la compétence habitante. En effet, les acteurs privés de la production urbaine dédaignent souvent **la règle imposée** ou la **reformulent** au profit de logiques recherchées ou d'un nouvel ordre urbain.

Le quartier de Sissaoui à Constantine est une illustration concrète du retour à **la règle morale** basée sur **la religion et le code sociale** pour produire l'urbain. Toutes les démarches entreprises sans assise administrative ne semblent pas contraindre la construction (SPIGA, 2004, p : 288).

La règle urbaine produite et mise en service rencontre souvent une répulsion de la part des usagers. Chose qui a obligé le législateur à produire continuellement de nouvelles règles pour imposer le respect de la règle urbaine. Et qui a incité certains professionnels à rechercher les explications dans les règles urbaines imposées ou dans **les modèles d'habiter** imposés paraissant **inadéquats**, rejetés par les architectes, urbanistes et décideurs dans le domaine de l'habitat. Ce qui a poussé ces derniers à rechercher des « modèles » qui puissent satisfaire les exigences des habitants. D'aucun ont trouvé intéressant de puiser dans des quartiers spontanés, autoproduits, clandestins

des modèles d'habiter. L'intérêt majeur de ce ressourcement réside dans le fait que cet habitat reflète les besoins et les modes de vie des habitants. Et par conséquent l'expression de leurs *modèles socioculturels vécus*. Outre cet intérêt, il contient une tentative d'adaptation aux conditions de la vie actuelle (moderne) (BOUCHANINE, 1986, p : 25)¹⁵.

Tous ces faits peuvent ils nous pousser à croire que la règle urbaine imposée en Algérie est un instrument de planification *rigide* pour maintenir la dynamique spatiale urbaine et socio-économique des territoires *en gestation* ? Etant un ensemble de prescriptions et d'interdits, cette règle peut elle répondre avec efficacité aux attentes des acteurs de l'aménagement et des territoires qui ne cessent de se recomposer ? Si la réponse est négative quelles seraient alors les causes des moult transgressions de la règle urbaine imposée ?

La réponse à cette question permettra *d'évaluer le modèle d'habiter en Algérie*. Ce qui revêt un intérêt majeur qui pourra contribuer à éclaircir la vision pour les décideurs et les faiseurs de l'ordre public afin de revoir au mieux *la règle urbaine adoptée*.

Deux hypothèses ont été dégagées :

- **En Algérie, la production urbaine devait passer par la production de la règle normative: technique et juridique. Mais celle-ci semble ne pas répondre aux attentes des constructeurs. La rupture entre le modèle de la technostructure et le modèle réalisé serait à l'origine du conflit mettant en confrontation les producteurs de la règle urbaine et les producteurs du bâti urbain.**

¹⁵ Cit in BESM (bulletin économique et social du Maroc, 1986, Rabat, n°158)

- **La lenteur des procédures administratives et la rigidité sont des facteurs qui fragilisent la règle urbaine imposée et l'exposent à toutes sortes de transgressions.**

L'objectif est double : *vérifier l'applicabilité de la règle urbaine juridique et comprendre les logiques urbanistiques entreprises.*

Telles sont les deux hypothèses posées dans la présente recherche, qui faite dans le cadre de la préparation du mémoire de magistère, option villes et politiques urbaines, tentera de mettre la lumière sur un aspect de la réalité de la règle urbaine et son usage et ce à travers une étude de cas : la ville d'Annaba.



Annaba, la rue Ibn Khaldoun ex Gambetta

Méthodologie de recherche

« Il n'y a pas de vent favorable pour celui qui ne sait pas où il va »

SENEQUE¹⁶

METHODOLOGIE DE RECHERCHE :

Le thème a été abordé à partir de deux dimensions. La première d'ordre technique et juridique, constitue la pierre angulaire de notre recherche. Elle permet de donner une idée sur les modalités d'élaboration de la règle urbaine imposée ainsi que les modalités et les logiques de sa transgression. La deuxième dimension semble indispensable pour l'analyse du thème, du fait qu'elle met à notre disposition les racines du passé où on peut puiser des explications et éclaircissements quant aux faits actuels, ce qui permet de donner plus de sens et plus de crédibilité à nos suggestions et déductions. C'est un moyen qui permet de « rendre compte de la situation actuelle » (RONGERERE, 1970)¹⁷ La démarche à suivre pour vérifier les hypothèses posées dans la problématique de la présente recherche, s'appuie sur des études de cas de terrains urbanisés situés à Annaba, régis par des règles urbaines se succédant dans la hiérarchie règlementaire : P.D.A.U, P.O.S, et lotissement.

¹⁶ Cit in WACKERMANN G., 2000, Géographie urbaine, Ellipse, Paris, introduction.

¹⁷ Cit in SPIGA, 2004, L'urbanisme planifié en Algérie, de la ville par l'État à la ville par l'habitant, P : 18).

Le choix du terrain a été fait après une prospection de lieux révélateurs du *décalage* entre *la règle urbanistique adoptée et son application*.

Le premier travail entrepris a consisté à réunir un ensemble documentaire comprenant les textes règlementaires relatifs à la production urbaine et architecturale en Algérie. Puis on a procédé à l'exploration du terrain. L'observation directe et les prises photographiques ont permis l'établissement des plans de détail et de synthèse qui serviront de support pour lire et analyser les faits. Pour cet aspect nous sommes inspirés de la recherche de Daniel Pinson : « *Modèles d'habiter et contre-types domestiques au Maroc* ». On a ensuite procédé à l'identification des règles urbaines en vigueur, en évoquant leur source, leur évolution, leur conception ainsi que leur position dans les grands courants doctrinaux. Ces règles constituent le cadre réglementaire par rapport auquel se fera l'identification des actes de respect et/ou de transgression, à partir de la lecture de leurs recommandations et prescriptions.

Telles sont les étapes de la première partie de la présente recherche.

Après la présentation de la règle urbanistique de la technostructure, on est passé dans la deuxième partie de cette recherche, à sa *production et à la vérification de son usage*. Trois échelles urbaines ont été prises en considération pour cerner le problème dans sa globalité : l'échelle intercommunale, de détail et de la parcelle.

La zone de Sidi Achour, sera l'exemple pertinent pour illustrer concrètement *le décalage* entre *la règle imposée* et *la règle appliquée*, à l'échelle intercommunale.

A l'échelle de détail, on a ciblé des opérations ponctuelles réalisées sur des assiettes foncières situées à l'intérieur d'une zone régie par la règle du POS. Le choix de cette zone est doublement justifié. D'une part, la zone est une illustration concrète du modèle d'habiter importé « fonctionnaliste », d'autre part, elle englobe le lotissement du 19 mai qui fera l'objet d'une analyse détaillée dans le dernier chapitre de cette recherche.

Le choix du lotissement concerné, a été fait après un travail de prospection qui a permis de détecter un écart entre la règle urbaine imposée et la règle adoptée.

Certes, beaucoup d'autres espaces dans la ville sont révélateurs de pratiques de détournement et de contournement de la règle de l'Etat, mais ce lotissement présente au-delà de cet aspect, plusieurs avantages intéressants en faveur d'un enrichissement de cette recherche. A savoir sa forme urbaine qui en fait un lieu privilégié ou apparait une multitude de pratiques de non respect de la règle, son double encadrement par les règles urbaines (permis de lotir- P.O.S) et la disponibilité des documents le concernant.

Le lotissement sera choisi dans deux dimensions. L'une permettra de mettre la lumière sur la réalité urbaine qui oppose le plan et le projet. C'est-à-dire identifier *l'opposition* entre *la règle imposée* et *la règle développée* par les habitants.

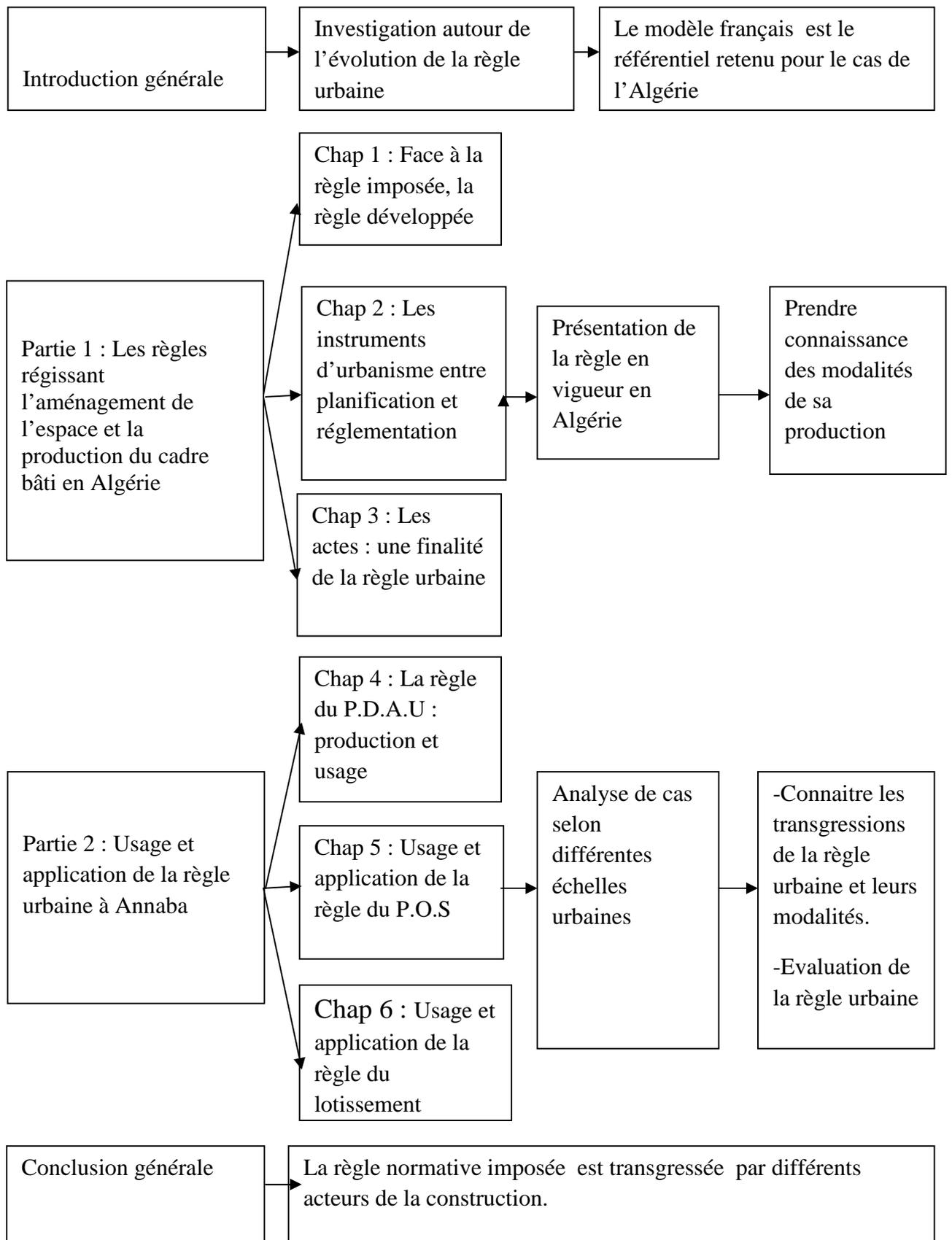
La deuxième dimension permettra de comprendre *les logiques urbanistiques* à l'origine de *l'ordre urbain* établie par *la compétence habitante*.

Pour ce faire, on aura dans un premier temps, à vérifier sur terrain, prendre les mesures nécessaires, exploiter les documents disponibles notamment les mises en demeures récupérées au niveau des secteurs urbains de la commune qui ont fait l'objet d'une transmission aux habitants ayant commis des infractions aux règles du lotissement. Une lecture détaillée des infractions se fera avant leur classement selon le type d'habitat et l'élaboration de leur typologie.

Ce travail préliminaire à l'échelle du lotissement n'est qu'une prospection pour déduire le type d'infraction le plus fréquent. Il ne permet pas de nous donner le nombre réel des infractions, car les mises en demeures ont été établies uniquement dans le cas où les voisins auraient déposé des plaintes au niveau de l'administration ou les services de la commune chargés de l'urbanisme.

Seules *les infractions aux règles d'implantation et de densité* seront prises en compte dans notre recherche. Non seulement elles sont les plus fréquentes mais aussi, elles concernent les critères de base sur lesquels ont été fondées *les règles hygiéniques* issues du *mouvement moderne en architecture et en urbanisme* et qui constituent *les fondements de la règle urbaine actuelle*. On conclura par une évaluation de la règle urbaine, en mettant l'accent sur son intérêt et ses limites.

PLAN DE RECHERCHE



PREMIERE PARTIE

**REGLES REGISSANT L'AMENAGEMENT DE L'ESPACE ET LA
PRODUCTION DU CADRE BATI EN ALGERIE**



Annaba, le site archéologique

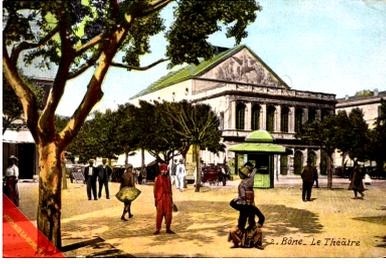
Introduction

Chapitre 1 : Face à la règle "imposée", la règle développée par les acteurs de l'urbain

Chapitre 2: Les instruments d'urbanisme entre planification et réglementation

Chapitre 3 : Les actes d'urbanisme, une finalité de la règle urbaine

Conclusion



Annaba, Le théâtre

Introduction

*La forme de la ville change plus vite,
hélas ! que le cœur d'un mortel*

CHARLES BAUDELAIRE¹⁸

INTRODUCTION

« **L'urbanisme** est comme dit la science administrative, une politique publique [...] Ce que le **droit de l'urbanisme** décrit donc, ce sont **des règles** et des institutions dans et par lesquelles se traduit l'intervention de la puissance publique dans l'utilisation des sols urbains » (AUBY, 2004, p : 31).

La règle par définition est un principe, une loi de conduite, une convention propre à une discipline (LE ROBERT, 1995, p : 956). Elle se traduit entre autres par un ensemble de prescriptions sous forme d'un règlement.

La règle urbaine régissant la croissance des villes n'est pas récente. Elle existe depuis bien longtemps ; sauf qu'elle n'était pas écrite. Le développement des villes se faisait à partir des usages ou mieux encore **le droit coutumier**. Ce n'est qu'au 12eme siècle avec l'apparition du mot « **Urbain** » qu'apparait **la règle urbaine écrite** ou **le droit positif** c'est-à-dire le droit qui s'applique.

La règle urbaine en Algérie est l'objet de la présente partie de ce thème. Règle qui se traduit notamment par des plans d'urbanisme relatifs à une partie de la ville, à la ville ou à l'agglomération. Dans **le langage juridique algérien**, ce sont les **plans**

¹⁸ BAUDELAIRE., C, 1975, les fleurs du mal, Gallimard, Paris., 1975.

directeurs d'aménagement et d'urbanisme et les plans d'occupation des sols (DJILLALI, et DROBENKO, 2007, p : 36) tels que définis dans le dixième article, alinéa I, chapitre III de la loi 90-29 du 01 décembre 1990 relative à l'aménagement et l'urbanisme¹⁹.

Ces outils d'urbanisme permettent de planifier des extensions sur les réserves foncières soumises à des conditions d'emprise au sol rigoureuses. C'est ce qui est précisé dans l'article n° 11 du chapitre III de la loi²⁰.

Ils se situent en aval de la planification spatiale. Ils sont précédés par les instruments d'aménagement des territoires :

Le SNAT (le schéma national d'aménagement du territoire) qui définit les orientations et prescriptions stratégiques d'aménagement et de développement durable du territoire à l'échelle nationale.

Le SRAT (le schéma régional d'aménagement du territoire) qui fixe les orientations fondamentales du développement durable à l'échelle régionale.

Le PAW (plans d'aménagement de wilaya) qui précise notamment les aires intercommunales d'aménagement et de développement, la hiérarchie générale et le seuil d'urbanisation des agglomérations urbaines.

En l'absence de la règle du P.D.A.U et celle du P.O.S, l'urbanisation est régie par *les règles générales d'aménagement et d'urbanisme* telles que citées dans l'article 3,

chapitre II de la loi n°90-29 du 01/12/1990²¹. Il importe de préciser qu'il existe d'autres règles urbaines régissant les morceaux de ville. Ce sont *les règles des lotissements*. Ces

¹⁹ « 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 » (JO, 1990, p : 1409).

²⁰ « Les instruments d'aménagement et d'urbanisme fixent les orientations fondamentales d'aménagement de 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 futures 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 » (JO, 1990, p : 1410).

règles se présentent sous forme de prescriptions obéissant à la pyramide de la législation en matière d'aménagement et d'urbanisme, c'est-à-dire conforme aux orientations de la règle du P.D.A.U, ou la règle du P.O.S si elle existe, ou *les règles générales d'aménagement et d'urbanisme* en l'absence de ces deux premières règles.

Présenter la règle urbaine en vigueur en Algérie nous importe à plusieurs niveaux. D'une part, ceci nous permettra de prendre connaissance des différentes règles urbaines mises à la disposition des acteurs de l'urbanisation. D'autre part, de vérifier l'efficacité de cet arsenal juridique, qui malgré les efforts déployés, semble vulnérable pour maîtriser une croissance urbaine effrénée qui tend vers la démesure.

Pour ce faire, cette partie du thème sera abordée par la dimension historique en vue de donner un aperçu sur les origines de la règle en vue de découvrir les origines du mal, autrement dit, trouver une justification aux transgressions qui entrave son usage.

La dimension technique sera aussi sollicitée, car il s'agit d'une règle technique avant d'être juridique.

²¹ « 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 articles ci-après du présent chapitre » (JO, 1990, p : 1408).

CHAPITRE 1 : Face à la règle "imposée", la règle développée par les acteurs de l'urbain

Introduction

I- La règle d'urbanisme

II- La référence au modèle urbanistique français

III- La règle urbaine contemporaine et son évolution en Algérie

VI- Les infractions aux règles urbaines en vigueur

Conclusion

INTRODUCTION :

La règle urbaine en Algérie trouve ses origines dans le modèle français. Cent trente deux ans d'occupation française ont été largement suffisants pour inculquer à l'Algérie une culture urbaine étrangère, qui trouve ses fondements dans deux caractères principaux : le contrôle du Génie militaire durant les premières décennies, puis le passage à une colonie de peuplement dès 1840.

Pendant les premières décennies de la colonisation, la conception de la ville était une reproduction intégrale de ce qui se réalisait en France (PICAN).²² C'est-à-dire les outils d'intervention prônés relevaient des pratiques françaises : la notion d'alignement, le contrôle des façades, la place, la rue. Ils constituaient *les fondements réglementaires* de la pensée de l'espace de l'époque. (VILAN, 1985, p : 68). Après, la conception urbaine a connu un brassage culturel où se conjuguèrent le modèle architectural occidental et le modèle turc et mauresque.

L'installation du nouveau pouvoir en Algérie a donné naissance à une nouvelle gestion de l'espace, basée sur la centralisation et la sectorisation, et s'appuyant sur *la réglementation*, mettant ainsi à l'ombre, l'ancienne gestion décentralisée, prise en charge par la communauté et basée sur le quartier et le système des « habous ». (VILAN, Séminaire, 1985, p : 68).

Après toutes ces longues années d'occupation, l'Algérie qui a reconduit pendant les premières années de l'indépendance la législation héritée, considère toujours le modèle législatif français comme une source d'inspiration. *C'est pourquoi il importe de donner un bref aperçu sur cette référence incontournable pour le législateur algérien.*

²² www.persee.fr/web/revue/.../remm_0997-1994_num_73-1-1671

Ce modèle consiste entre autres en le schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme (S.D.A.U), et le plan d'occupation des sols (P.O.S), socle pour la politique urbaine en France.

Et comme toute politique urbaine est forcément une politique foncière, et la réglementation urbaine est essentiellement une réglementation de l'occupation du sol (SAIDOUNI, 2000, p : 169), le principe d'élaboration de ces deux types de documents d'urbanisme en France a été posé par la loi d'orientation foncière du 13 décembre 1967 (MERLIN, 1991, p : 64). C'est avec cette loi que l'urbanisme fera en France, l'objet d'un début politique. (TRIBILLON, 1991, p : 40).

Il s'agit dans le présent chapitre, de définir la règle d'urbanisme puis en second lieu de donner un aperçu historique sur le modèle de référence. Et en troisième lieu, de voir l'évolution de la règle urbaine en Algérie.

I- LA REGLE D'URBAINISME

I-1-Définition:

I-1-1 La règle

Les dimensions sollicitées pour l'exploration du thème de la règle urbaine, nous ont permis de mettre au point la terminologie jugée nécessaire à la démarche théorique entreprise pour aborder l'objet de la recherche :

Règle : du latin *regula*, réguler, rail, de *regere* qui signifie régir (LE ROBERT, 1994, P : 956).

Régularité : conformité aux règles (LE ROBERT, 1994, P : 957).

Régularisation : de régulariser, rendre conforme aux lois (LE ROBERT, 1994, P : 957).

Régulateur : qui règle, régularise (LE ROBERT, 1994, P : 957).

Régulation : fait d'assurer le fonctionnement correct d'un système complexe (LE ROBERT, 1994, P : 957).

Juridique : qui se fait, s'exerce en justice, devant la justice. Qui a rapport au droit (LE ROBERT, 1994, P : 640).

Loi: règle impérative :

*C'est une règle obligatoire établie par l'autorité souveraine et sanctionnée par la force publique (LE ROBERT, 1994, p : 640). En Algérie ces lois se présentent selon la hiérarchie suivante :

- *La constitution* : loi fondamentale, suprême. Elle englobe les grands principes de la société et sert de référence à toutes les autres lois.

- *Loi organique*

- *Loi ordinaire*

- *Ordonnance* : loi émanant du président qui a le pouvoir de légiférer au niveau des intersessions du parlement.

- *Décret présidentiel* : Règlement légiféré par le président. Il passe durant la préparation par le conseil du gouvernement et par le conseil des ministres.

- *Décret exécutif décret d'application d'une loi* : Règlement établi par le chef du gouvernement. Il passe durant la préparation par le conseil du gouvernement et par le conseil des ministres.

On parle de décret législatif lorsqu'il n'y a pas de parlement mais uniquement un haut comité de l'Etat. Le décret législatif a une force de loi.

- *Arrêté* : Règlement ministériel ou interministériel.

- *Décision*

- *Circulaire*

- *Directive*

- *Note*

On s'est étalé sur la définition de la règle impérative car elle a institué la règle urbaine juridique.

*Règle : condition imposée ou adoptée par les choses, les circonstances (LE ROBERT, 1994, p : 672) à titre d'exemple : la loi de la jungle.

Règle exprimant un idéal, une norme :

Loi, principe, modèle. Nous pouvons citer à titre d'exemple : la loi esthétique, du beau, qui a longtemps façonné les espaces urbains à l'époque classique, la loi morale dictée à l'homme par sa conscience, sa raison. (LE ROBERT, 1994, p : 672), qui est à l'origine de la conception des villes arabo-musulmanes qui émerveillent à notre jour les pionniers de l'architecture et de l'urbanisme. Actuellement la norme technique l'emporte sur les deux premières et constitue actuellement le pivot de la réglementation urbaine.

Formule générale non impérative, énonçant un rapport constant entre les phénomènes, à titre d'exemple lois physiques. (LE ROBERT, 1994, p : 6)

I-I-2- La règle d'urbanisme

L'objectif de la règle d'urbanisme est « *d'encadrer les constructions et autres formes d'utilisation des sols urbains de manière à éviter les dysfonctionnements les plus graves* » (.DRIARD, 1997)²³.

« *La règle d'urbanisme tire ses caractères essentiels du droit administratif général. Mais sa finalité, qui est la prévision et l'aménagement urbain, entraîne certaines spécificités quant à sa forme et à son contenu, ses effets et à son effectivité* » (.DRIARD, 1997).

I-2- Contenu et forme de la règle d'urbanisme :

Selon J.B. AUBY, la règle d'urbanisme au sens propre, est le « *droit substantiel* » c'est-à-dire la norme qui gouverne l'espace en lui-même, celle qui indique « *quelles formes d'activité immobilière sur un terrain donné sont interdites, limitées, encadrées...* » (.DRIARD, 1997).

La règle d'urbanisme définit donc les servitudes d'urbanisme édictées au profit de l'intérêt général, qui viennent limiter le droit de propriété. La servitude peut interdire ou encadrer une utilisation du sol dans une zone. Sa finalité est de traduire des préoccupations d'aménagement de l'espace urbain. (.DRIARD, 1997).

La règle d'urbanisme s'applique également à l'espace rural, ce qui tend à faire du droit de l'urbanisme « *le droit commun de l'insertion des implantations immobilières* ». (.DRIARD, 1997).

La règle d'urbanisme se présente sous forme de règle écrite et de documents graphiques, contenus dans les documents d'urbanisme de planification urbaine.

²³ www.coin-urbanisme.org/urbanisme/regulurb.html

I-3- Effets de la règle d'urbanisme :

La règle d'urbanisme s'impose aussi bien aux administrations qu'aux administrés. Elle prend effet après l'application des formules réglementaires de publicité et de transmission.

I-4- Effectivité de la règle d'urbanisme :

Pour rendre effective la règle d'urbanisme, le législateur a mis en place des dispositifs : administratifs et pénaux.

II- LA REFERENCE AU MODELE URBANISTIQUE FRANÇAIS

II-1- LES REGLES URBAINES S.D.A.U. ET P.O.S

Bien que les règles urbaines françaises ne constituent pas l'objectif de notre travail, mais il est souhaitable de donner à un bref aperçu sur ces outils institués par ce pays car à travers ses expériences, l'Algérie enrichie son corpus législatif. Aussi on ne peut parler d'urbanisme et de règles urbaines en Algérie en ignorant le fait colonial.

II-1-1- La règle du S.D.A.U :

Elle fixe les orientations d'aménagement de l'espace à long terme. (BOURY, 1980, p : 20). Le dossier du schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme (S.D.A.U) comprend un rapport et des documents graphiques.

Cet outil n'est pas opposable aux tiers. Vis-à-vis des administrations, il ne peut constituer qu'un engagement moral à construire les équipements qu'il prévoit (A.G.H.T.M, 1973, p : 15). Il constitue le cadre d'élaboration de la règle du P.O.S.

II-1-2- La règle du P.O.S :

Dans le cadre des orientations de la règle du S.D.A.U lorsqu'elle existe, la règle du plan d'occupation des sols (P.O.S) fixe les règles générales d'utilisation des sols. Depuis sa création, le P.O.S est devenu le pivot de la réglementation d'urbanisme. Il est conçu institutionnellement et juridiquement en vue de produire du droit.

« Pourvu de son prolongement naturel, le permis de construire, le .P.O.S est la pièce centrale du dispositif communal de régulation foncière. Le P.O.S symbolise et

instrumente un urbanisme essentiellement communal qui procède par le moyen d'une réglementation de l'exercice du droit de construire. C'est à dire du droit de propriété foncière et immobilière » (JACQUOT, 1989.)²⁴ Le dossier du P.O.S comprend un rapport et des documents graphiques.

II-2- LES NOUVELLES REGLES URBAINES : SCOT ET PLU

Avec le temps, les espaces urbains ont subi de grandes mutations. De nouveaux problèmes ont surgi, d'autres exigences sont apparues. Et face à l'inefficacité de la règle urbaine en vigueur, les autorités françaises ont décidé de la remplacer par une autre plus performante, permettant une vision plus large et répondant mieux aux nouvelles aspirations des citoyens.

C'est ainsi que le 13 décembre 2000 a été promulgué la loi solidarité et renouvellement urbain (S.R.U). Elle a remplacé la règle urbaine locale (P.O.S) par le plan local d'urbanisme (P.L.U) et le schéma directeur (S.D.A.U) par le schéma de cohérence territoriale (S.C.O.T).Le premier à l'échelle communale tan disque le deuxième à l'échelle intercommunal (l'agglomération).

II-2-1-La règle du schéma de cohérence territoriale (S.C.O.T):

C'est un document de planification stratégique dont la vocation est plus large que le S.D.A.U. Il n'est pas opposable aux tiers.

Ses objectifs (MERLIN, 1991, p : 109-110):

- Assurer les équilibres entre le développement urbain.
 - Préserver les espaces agricoles et forestiers.
 - Protéger les espaces naturels et les paysages en respectant les objectifs du développement durable.
 - Assurer la mixité urbaine et la mixité sociale dans l'habitat.
 - Rationaliser l'utilisation des espaces.
- La maîtrise de la demande de déplacements et la limitation de la circulation automobile.

²⁴ cit in TRIBILLON, 1991, p : 45

Le S.C.O.T prend en compte notamment les programmes de l'état et des collectivités locales, les plans de déplacements urbains, les plans locaux d'urbanisme. Le dossier du S.C.O.T se compose :

-D'un diagnostic.

-D'un projet d'aménagement et de développement durable (P.A.D.D).

II-2-2- La règle du plan local d'urbanisme (P.L.U) :

-Comme le P.O.S, le P.L.U est un document communal et local établi pour le moyen terme. Avec la loi S.R.U, le P.L.U est devenu un outil *prospectif* puisqu'il lui appartient de présenter le projet d'aménagement urbain et de développement durable (MERLIN, 1991, p : 210).

-Contrairement au P.O.S qui pouvait être établi pour une partie d'une commune, le P.L.U doit couvrir l'intégralité du territoire d'une ou plusieurs communes.

-Le contenu du P.L.U est presque le même que celui du P.O.S sauf qu'il doit *comporter en plus* :

1- un projet d'aménagement urbain et de développement durable qui définit les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune favorisant le renouvellement urbain et la préservation de la qualité architecturale de l'environnement. Il importe de préciser que le concept de projet urbain renvoie à un système de décision non linéaire, décentralisé et souple, autorisant :

* Les allers-retours dans l'élaboration du projet et la possibilité de corriger les erreurs passées.

* Les dérogations –quand nécessité oblige -aux rigidités des instruments d'urbanisme réglementaires, pour accorder des autorisations pour construire des projets non prévus par la planification urbaine traditionnelle.

* La concertation, la participation la plus large des différents acteurs de l'urbanisation dans l'élaboration du projet (élus, administration, associations, etc.) en vue d'en faire une œuvre collective et non technique et bureaucrate.

2-Les annexes : la liste des secteurs sauvegardés, des zones d'aménagement concertées, des périmètres soumis au droit de préemption, des servitudes d'utilité publique...etc.

- Il est à noter que le P.L.U peut ne pas fixer le C.O.S, ni délimiter aucun emplacement réservé, ni poser aucune règle concernant l'aspect extérieur des constructions. Ceci dénote une certaine *souplesse* du **P.L.U** par rapport au **POS**.

-L'élaboration du P.O.S se faisait en cinq phases : la prescription, l'adoption, la publication, l'enquête publique et l'approbation.

Avec le P.L.U cette procédure a été *simplifiée* avec par la loi S.R.U pour ne contenir que quatre phases : la prescription, l'adoption, l'enquête publique et l'approbation.

-Aussi avec le P.L.U le législateur a imposé une *obligation de concertation* avec les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées.

Ce dernier point est important, car en associant officiellement la population dans l'élaboration de ce document, les autorités pensent éloigner l'éventualité de son non respect.

Faire un panorama de l'évolution de la règle urbaine en France n'est guère notre objectif. Mais comme cité ci-dessus, en matière de réglementation de l'urbanisme, le modèle français persiste toujours en ce qui concerne la production de la règle urbaine en Algérie. Et ce malgré la différence fulgurante des sources de la règle : les sociétés.

*L'évolution du concept de plan d'urbanisme suit
l'évolution générale des idées sur la ville et sur le territoire
exprimées et produites par la société moderne et contemporaine*

Alberto Zucchelli

III: LA REGLE URBAINE CONTEMPORAINE ET SON EVOLUTION EN ALGERIE

III-1- L'EXPERIENCE FRANCAISE DE L'URBANISME :

III-1-1- La règle esthétique

A l'époque coloniale et plus précisément avant 1919, l'Algérie était soumise à la législation française. Au départ, l'urbanisation était entreprise par le génie militaire sur la base de plans de villes qu'il établissait. Après, l'outil principal régissant le développement des villes est devenu *le plan d'alignement et des réserves*. Ce plan fixait les alignements et les largeurs des rues nouvelles à ouvrir, les espaces publics, les réserves de terrain pour les édifices publics et les monuments ainsi que les servitudes.

Cette pratique peut être qualifiée d'urbanisme d'alignement et d'embellissement et trouve ses fondements dans *l'art urbain*, dont le souci majeur réside dans *l'esthétique et la composition urbaine*.

Le 05 janvier 1922 est publié le décret qui a rendu applicable en Algérie la loi Cornudet du 14/03/1919 modifiée par celle du 19/07/1924, et qui a institué *les plans d'aménagement, d'embellissement et d'extension* (P.A.E.E).

Outre leur intérêt pour l'hygiène, la dimension esthétique et la composition urbaine, ces plans intégraient des concepts et des outils nouveaux tels que : l'analyse urbaine, le programme, le zonage, les systèmes de transport et de circulation (SAIDOUNI, 1998, p : 201-202).

Vers les années 1948, *la règle esthétique* s'est vue remplacée par *une règle technique* prônant l'approche fonctionnaliste basée sur les ratios et les grilles d'équipement.

C'est ainsi que les plans d'extension et d'embellissement furent abandonnés au profit des plans d'urbanisme qui ont marqué l'introduction de la planification moderne (SAIDOUNI, 2001, pp : 200-223)²⁵.

III-1-2 La règle normative

Vers les années 1958-1959, les autorités coloniales ont lancé le plan de Constantine comme tentative de planification. Ce plan a donné naissance entre autres aux instruments suivant (SAIDOUNI, 2000, p : 204) :

-Le plan d'urbanisme directeur (P.U.D) : prévu pour le long terme, il mettait en relation la structure démographique, la structure économique, la localisation et les surfaces à réserver aux activités économiques et la structure spatiale (le zonage). Son apport majeur réside dans les grands ensembles.

-Les plans de détails : ils ont été élaboré par les communes sur la base du P.U.D pour équiper et organiser les secteurs déjà urbanisés.

-Les plans d'urbanisation ou de restructuration des centres villes et de rénovation des quartiers défectueux.

La règle urbaine élaborée dans le cadre du plan de Constantine a non seulement introduit le modèle des grands ensembles, mais aussi elle a influencé la règle urbaine de l'Algérie indépendante. Michel Marié, a précisé : « *Le plan de Constantine qui, en son temps, ne devait durer que cinq ans, constituait encore, vingt cinq ans plus tard, la base conceptuelle et bureaucratique de l'administration algérienne, de l'industrie, de l'urbanisme et de la construction [...]* » (MARIE, 1995, p : 282).

²⁵ Architous.1Fr1-net/t 394-panorama-de-l-evolution-des-politiques-urbaines-et-des-instruments-d-urbanisme-en-algerie

III-2 LA REGLE URBAINE POSTCOLONIALE EST CELLE DE LA DECISION POLITIQUE:

Après l'indépendance et plus précisément de 1962 à 1990, la politique nationale en matière d'urbanisme a été marquée par un grand volontarisme étatique. Ainsi à *la règle relevant de la planification spatiale, se substitue la décision politique.*

Cette période a été caractérisée par la polarisation économique et industrielle prônée par l'Etat qui a drainé une population considérable vers la ville. Cette situation s'est aggravée par l'exode rural massif suscité par une forte demande de main d'œuvre d'une industrie en pleine expansion. Ce qui a engendré des problèmes de gestion insurmontables pour des centres non préparés pour ces nouvelles exigences. Il en résulte une prolifération de bidonvilles. D'où une crise de logements que la société nationale de sidérurgie (S.N.S) a tenté d'endiguer par la production de son propre parc de logements en important des procédés techniques nouveaux de construction massive. Ce qui a donné naissance à des cités standardisées sur des terrains lui appartenant. Ces cités ou ces zones d'habitations urbaines nouvelles (Z.H.U.N)²⁶ ont été érigées sans permis de construire. La S.N.S était une entreprise très puissante et fonctionnait comme un « Etat dans l'Etat ».

Avant 1990, l'approche sectorielle de la planification prônée dans cette période, a engendré des espaces incohérents sur les plans fonctionnel et spatial. Aussi sans législation suffisante et sans politique volontaire, les centres ville et les anciens tissus ont été marginalisés au profit d'une périphérie mal structurée et sous équipée. Cette situation illustre *l'inefficacité de la règle urbaine utilisée (P.U.D)* (SAIDOUNI, 2001, p : 200-223)

²⁶ C'est une procédure technique et administrative, instituée pour le cas de l'Algérie par une circulaire ministérielle n° : 00355/PU.2/75, du 19/02/1975)

III-3- LA REGLE URBAINE EN VIGUEUR EST CELLE QUI CONTROLE ET REGULE :

Vers la fin des années 1980 et le début des années 1990, l'Etat a limité son rôle à celui de régulateur et de contrôleur. Cette décision a coïncidé avec la transition vers l'économie de marché, qui a eu comme répercussion de profondes mutations économiques, sociales et politiques.

De ce fait, 1990 représente l'année qui a marqué l'histoire urbaine de l'Algérie et qui a donné naissance à un corpus de textes cadres déviant la politique urbaine vers la libéralisation de la production et de la gestion urbaines. Les nouveaux dispositifs et textes mis en place :

- La loi cadre n° 90-25 du 8 novembre 1990 portant orientation foncière.
- La loi cadre n° 90-29 du 1^{er} décembre 1990 relative à l'aménagement et à l'urbanisme modifiée et complétée en 2004 et qui servira de cadre à des textes d'application²⁷.

Les principes généraux de cette loi sont définis dans l'article n° 1 de son premier chapitre²⁸. Les autres chapitres ont été consacrés aux règles urbaines : les règles

²⁷ Décret exécutif n° 91-175 du 28 mai 1991 définissant les règles générales d'aménagement, d'urbanisme et de construction.

Décret exécutif n° 91-176 du 28 mai 1991 fixant les modalités d'instruction et de délivrance du certificat d'urbanisme, du permis de lotir, du certificat de morcellement, du permis de construire, du certificat de conformité et du permis de démolir.

Décret exécutif n° 91-177 du 28 mai 1991 fixant les procédures d'élaboration et d'approbation des plans directeurs d'aménagement et d'urbanisme et le contenu des documents y afférents.

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 contenu des documents y afférents.

²⁸ « la présente loi a pour objectif 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 ».

générales d'aménagement et d'urbanisme, la règle du P.O.S, la règle du P.D.A.U. (J.O n°52, du 1/12/1990, p :1408-1415), et aux actes d'urbanisme (permis de construire, permis de démolir, permis de lotir).

L'apport de cette loi ne se limite pas à l'institution de la règle du P.O.S et la règle du P.D.A.U, elle a aussi rendu obligatoires : l'acte de propriété, le permis de construire, le visas de l'architecte agréé, pour la constitution du dossier de demande de permis de construire, et les sanctions à toute infraction aux règles urbaines en vigueur (J.O n°52, du 1/12/ 1990, p : 1413).

III-3-1 les règles générales d'aménagement et d'urbanisme :

En l'absence de la règle du P.O.S, les tissus urbanisés sont régis par les règles générales d'aménagement et d'urbanisme telles que définies dans l'article trois du deuxième chapitre de la loi 90-29²⁹. Les modalités d'application de cette loi sont définies dans le décret exécutif n° 91-175 du 28-05-1991 définissant les règles générales d'aménagement d'urbanisme et de construction et ce à travers les sections relatives à (J.O n°26, 1991, p : 789-792) :

- La localisation et desserte des constructions.
- L'implantation et volume des constructions.
- La densité des constructions au sol.
- L'aspect des constructions.

La lecture des trois premières sections nous renvoie aux règles hygiéniques où la formule $H = L$ est strictement appliquée, (H : la hauteur de la construction, L : la longueur ou la marge de reculement par rapport à la limite de propriété à laisser). Voir croquis ci-joint.

²⁹ « 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., etc. » (J.O n°52, du 1/12/1990, p : 1408)

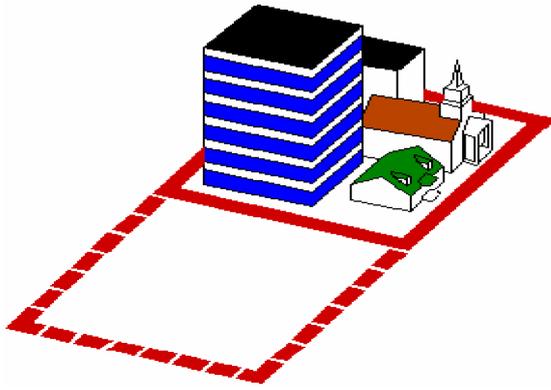


Schéma n°1 : Bâti et marges de reculement

Site : www.coin-urbanisme.org/urbanisme/regulurb.html

III-3-2- les règles urbaines : P.D.A.U et P.O.S

La règle du P.D.A.U est un outil de planification urbaine. Il constitue un document de référence pour orienter et maîtriser la croissance urbaine à l'échelle de la commune.

La règle du P.O.S est un document clé de gestion urbaine.

Ces règles de l'urbanisme réglementaire (instruments réglementaires) permettent de concrétiser les orientations majeures et les principes fondamentaux de la politique d'aménagement du territoire. Orientées vers la rationalisation de l'occupation des sols, elles s'imposent pour garantir une maîtrise spatiale de l'aménagement à l'échelle de l'agglomération, de la commune et de la partie de la commune.

Outre cet intérêt, elles visent une planification rationnelle et économe sur les réserves foncières désormais soumises à des conditions d'emprise au sol rigoureuses, c'est ce qui est précisé dans l'article n° 11 cité ci-dessus.

Les modalités d'application de ces règles sont définies dans les décrets exécutifs n° 91-178 du 28-05-1991 et n° 91-177 du 28-05-1991 de la loi d'aménagement et urbanisme n°90-29 du 01 décembre 1990.

Il est impératif de préciser que ces règles urbaines constituent le cadre juridique pour les instruments juridiques de l'urbanisme opérationnel qui sont : le permis de

construire, le permis de démolir, et le permis de lotir³⁰. Ces trois types d'autorisations sont définis par le décret d'application n° 91-176 du 28 mai 1991 fixant les modalités d'instruction et de délivrance du certificat d'urbanisme, du permis de lotir, du certificat de morcellement, du permis de construire, du certificat de conformité et du permis de démolir.

III-3-3 Les actes d'urbanisme :

Contrairement aux instruments réglementaires, les actes d'urbanisme sont *des documents opérationnels*. Ils concrétisent les différentes interventions sur l'espace et permettent ainsi la croissance urbaine. Ces actes sont de trois sortes: le permis de construire, le permis de lotir, et le permis de démolir.

Le permis de lotir :

C'est une autorisation administrative préalable, indispensable avant une opération de lotissement.

Le permis de construire :

Le permis de construire est une autorisation par laquelle la puissance publique contrôle l'édification des constructions. Délivré si le projet de construction respecte les dispositions législatives et réglementaires auxquelles il est assujéti. (BOURY, 1980, page : XV).

Le permis de démolir :

³⁰« Une construction ne peut être autorisée que si le projet qui s'y rapporte est compatible avec les dispositions du plan d'occupation des sols approuvé ou d'un document en tenant lieu. » (J.O n°26, du 28/05/1991, p : 804).

C'est une autorisation donnée par la puissance publique à un projet de démolition au regard des dispositions législatives et réglementaires auxquelles il est assujéti. (BOURY, 1980, page : XV).

Ces autorisations sont délivrées suite à l'étude de la demande des concernés par les services compétents conformément aux règles générales d'urbanisme ou les instruments d'urbanisme lorsqu'ils existent. Les modalités d'instruction et de délivrance des autorisations citées ci-dessus sont fixées par le décret exécutif n° 91 – 176 du 28 mai 1991.

Il est à noter que les actes d'urbanisme sont soumis à des procédures d'informations préalables facultatives qui sont **les certificats d'urbanismes**, délivrées par la collectivité suite à la demande des acteurs de l'urbanisme.

Les règles urbaines rencontrent souvent des problèmes dans leur application. Leur non respect nuit notamment à l'aspect du bâti, à l'hygiène indispensable pour toute habitation, et engendre des situations litigieuses, qui non prises en considération se complexifie de plus en plus pour n'aboutir qu'au désordre urbain et aux conflits. Et pour ce, produire une règle urbaine est une condition nécessaire mais non suffisante pour régir l'urbain. Lui assigner **des sanctions** est pour le législateur, une sorte de garantie pour la faire respecter. Ces procédures de **répression** relève du **contentieux de l'urbanisme**.

« L'historien aussi a un cœur d'homme, et il est obligé de suspendre sa pensée, d'arrêter sa plume, pour gémir sur certaines actions des hommes. Hélas ! Quel remède à tant de maux ? En tout temps, un affreux génie passe et repasse sur la terre, trainant à sa suite toutes sortes de fléaux».

Hamdan khoja.³¹

VI: LES INFRACTIONS AUX REGLES URBAINES EN VIGUEUR

La réglementation est un passage obligé pour occuper et transformer l'espace naturel et urbain en vue du bien être et de la santé des habitants. Et c'est dans ce sens, que la législation algérienne a fixé des règles régissant le développement des villes. Mais la présence de ces règles ne garantie pas à coup sur leur applicabilité : « *Le respect des règles [...] dépend pour l'essentiel de leur légitimité, telle que la perçoivent les citoyens. En effet, les sanctions pénales, si efficaces soient-elles, non seulement ne sauraient permettre un bon urbanisme et tel n'est pas leur objet, mais elles ne sauraient non plus garantir que les autorisations nécessaires seront bien demandées par les particuliers si ces derniers devaient percevoir les règles comme exagérément restrictives, tatillonnes, attentatoires à l'exercice de leur liberté, voire arbitraires*» (BARTOLI, 1984, p : 365).

Ces règles doivent être assez complètes, simples et rapides pour assurer une bonne applicabilité du droit des sols, et d'éviter au demandeur potentiel de rebuter et de tomber dans l'illégalité. Aussi la mise en place d'un système de protection contre les manquements éventuels est une condition nécessaire mais non suffisante (BARTOLI, 1984, p : 365).

Tel est le but de la loi d'aménagement et d'urbanisme n°90-29 du 01 décembre 1990 qui vise la répression des infractions aux règles imposées. Ces infractions peuvent être constituées par le non respect des règles de procédure et/ou des règles de fond (BARTOLI, 1984, p : 366).

³¹Khoja, *Le miroir*, 1833.

VI-1 LES INFRACTIONS AUX REGLES DE PROCEDURE:

On peut citer :

- construction sans permis de construire (permis non demandé-permis non encore délivré) ;
- permis de construire périmé ;
- construction malgré le refus de permis ou un sursis à statuer ;
- construction malgré l'annulation administrative ou judiciaire du permis ;
- malgré un arrêt interruptif des travaux.

VI-2 LES INFRACTIONS AUX REGLES DE FOND:

Elles sont généralement les plus fréquentes. Elles peuvent concerner (BARTOLI, 1984, p : 366) :

- Manquements relatifs à la constructibilité des terrains ainsi qu'à leur destination ;
- manquements relatifs aux réseaux de VRD (voirie et réseaux divers) ;
- manquements aux règles d'emprise au sol et d'implantation ;
- manquements aux règles de hauteur ;
- manquements aux règles de densité ;
- modification de la forme et des dimensions des terrains ;
- modification de l'aspect extérieur des constructions.

Dans son article 76, la loi punie d'une amende toute infraction à la règle. En cas de récidive, un emprisonnement peut être prénommé. (J.O n°52, du 1/1/2/ 1990, p : 1415)

Avec la multiplication des infractions et leurs incidences négatives notamment sur la qualité architecturale et urbaine, et sur les rapports sociaux envenimés par les litiges causés, et dans le but de freiner les transgressions vis-à-vis des lois en vigueur et pour plus de fermeté dans le respect des actes d'urbanisme délivrés, l'article relatif à l'infraction a été revu et ce en modifiant et en complétant la loi 90-29 du 1^{er} décembre 1990 par la loi 04-05 du 14 août 2004³². L'article 76 de la loi n° 90-29 a été remplacé par l'article 76 quinquies dans la loi 04-05. Il dispose : « *L'infraction donne lieu, selon le cas, soit à la mise en conformité de la construction érigée soit à sa démolition* » (JO n° 51 du 15/08 /2004, p : 4).

L'apport de la présente loi réside dans l'implication des magistrats. Le juge peut désormais faire injonction à l'administration. Ainsi la commune peut se trouver dans l'obligation de démolir sur ordre du juge.

Les services de l'urbanisme et ceux de la commune doivent veiller au respect des règles en vigueur. Le P/APC a la charge d'intervenir dans le règlement d'un éventuel contentieux résultant de leur application.

Malgré son caractère prohibitif et coercitif, la règle en vigueur n'a pas atteint l'objectif essentiel qui vise une production harmonieuse et rationnelle des espaces urbains. Mouaouia Saidouni a précisé : « *Mais quelle que soit les avancées que ces instruments introduisent du point de vue des objectifs, des méthodologies et des procédures, leur impact pratique s'avère limité dans l'état actuel de la pratique et de la recherche [...]. En cette fin du XX ème siècle, le développement technologique et les nouvelles conditions sociétales, feront que la ville ne sera plus un dispositif spatial dont l'image- avec toutes les dimensions et la complexité que cette notion recouvre- est soit attrayante, soit répulsive, pour ses propres habitants et les autres* » (SAIDOUNI, 2009, p: 223).

³²Voir annexes n°1 et n°2.

D'où la promulgation de la loi n°08-15 en date du 20 juillet 2008³³ qui fixe les règles de mise en conformité des constructions et leur achèvement dans un souci de rétablir l'ordre urbain, et de sauver l'image de la ville. Elle a pour objectifs notamment :

- « - de mettre un terme à l'état de non achèvement des constructions ;
- de mettre en conformité les constructions réalisées ou en cours de réalisation antérieurement à la promulgation de la présente loi ;
- de fixer les conditions d'occupation et /ou d'exploitation des constructions ;
- de promouvoir un cadre bâti esthétique et harmonieusement aménagé ;
- d'instituer *des mesures coercitives* en matière de non respect des délais de construction et des règles d'urbanisme » (JO n° 44 du 03//08 /2008, p : 4).

A Annaba, un séminaire a été organisé le 30/06/1996 et le 01/07/1996 par la direction de l'urbanisme de la wilaya portant sur les modifications de la loi n°90-29 notamment en matière de répression des infractions aux règles en vigueur. Aussi, une journée de vulgarisation ayant pour thème la loi 08-15 citée ci-dessus a été organisée par la direction de l'urbanisme et de la construction le 24 mars 2010. Elle s'est tenue au siège de la wilaya. Les professionnels et les para-professionnels de la construction étaient conviés pour assister à la communication de monsieur le D.U.C (directeur de la direction de l'urbanisme et de la construction). Ayant porté sur les sanctions et la mise

³³Ses décrets d'application sont :

- Le décret exécutif n°09-154 du 2 mai 2009 fixant les procédures de mise en œuvre de la déclaration de mise en conformité des constructions ;
- le décret exécutif n°09-155 du 2 mai 2009 fixant la composition et les modalités de fonctionnement des commissions de daïra et de recours chargées de se prononcer sur la mise en conformité des constructions ;
- Le décret exécutif n°09-156 du 2 mai 2009 fixant les conditions et les modalités de désignation et de fonctionnement des brigades de suivi et d'enquête sur la création de lotissement, de groupes d'habitations et chantiers de constructions.

en conformité, sa communication a été suivie d'un large débat où certains éclaircissements ont été apportés concernant notamment les différentes étapes de l'opération de régularisation et de mise en conformité, la procédure d'instruction des permis de construire introduits dans le cadre de la régularisation.

Nouvelles règles, mesures coercitives, communications, séminaires, sont entre autres des procédures et des méthodes entreprises en vue d'une meilleure applicabilité des règles en vigueur. Dans le même esprit, Sylvain Pérignon a écrit : « *Prisonnier d'une obsession planificatrice qui masque souvent une nostalgie de l'économie administrée, aveuglé par une conception abstraite de l'espace, le droit de l'urbanisme opère en fuite en avant qui lui fait réclamer toujours plus de règles, de contraintes, d'encadrement, de coercition.* » (PERIGNON, 2004, p : 221). Produire une règle pour la modifier ou la remplacer par une autre, semble un sédatif pour le mal. Avoir une vision globale et profonde basée sur l'essence même de la règle permet certainement de prendre des décisions en référence à des systèmes de valeur et d'entamer des démarches organisées et adéquates pour améliorer la qualité de l'urbain.

CONCLUSION

En abandonnant les anciens instruments d'urbanisme et en adoptant de nouvelles règles urbaines instituées par une batterie de textes législatifs, allant du P.D.A.U vers le P.O.S, le législateur algérien vise une gestion harmonieuse et rationnelle des espaces urbains.

Ainsi, la production urbaine a été subordonnée à des dispositions législatives qui préconisent l'usage de la règle urbaine et inflige des mesures coercitives à l'encontre de tous ceux qui l'entravent. Désormais la règle urbaine constitue la pièce maitresse de la production urbaine.

Issue de la société et conçue pour la servir, la règle urbaine ne peut être immuable. Elle se modifie en fonction du terrain et des circonstances.

Elle est modifiée notamment pour harmoniser la production urbaine. Ainsi, avec l'expansion de la laideur foudroyante du bâti qui sévit à tout bout de champ, le législateur algérien a promulgué la loi 08-15 du 20 juillet 2008 qui a institué une nouvelle règle dite " de régularisation " en vue de soigner l'image des tissus urbains et de minimiser l'impact de la pollution visuelle sur l'individu.

CHAPITRE 2 : LES INSTRUMENTS D'URBANISME

ENTRE PLANIFICATION ET REGLEMENTATION

Introduction

I-Le P.D.A.U, une règle de planification urbaine

II-Le P.O.S pivot de la réglementation urbaine en vigueur

Conclusion

INTRODUCTION

Ayant pris connaissance du corpus législatif en matière de production et de gestion urbaines en Algérie ainsi que sa référence, il importe à présent de faire un zoom sur la règle de planification urbaine (P.D.A.U), et le pivot de la réglementation urbaine (P.O.S).

La règle du P.D.A.U est censée donner les grandes orientations d'aménagement, tandis que la règle du P.O.S donne le détail. Elle fixe entre autres, la densité, l'emprise au sol, la hauteur, la nature de l'occupation du sol, la clôture. Elle constitue la référence pour tout acte d'urbanisme, à savoir le permis de démolir, le permis de construire, et le permis de lotir. Vue l'importance de ces deux règles urbaines, le présent chapitre leur a été consacré. On aura à traiter en premier lieu la règle du P.D.A.U qui constitue le cadre réglementaire de référence pour la règle du P.O.S. Ce qui permet notamment de connaître les différents acteurs de la production de cette règle ainsi que la procédure de son élaboration. En deuxième lieu, on donnera un aperçu sur les différentes étapes d'élaboration de la règle du P.O.S et les documents y afférents. Ceci revêt une importance capitale du fait que le contenu de cette règle ainsi que les procédures de son élaboration peuvent conditionner son application. Car un contenu incompréhensible ou présentant des contradictions, peut nuire à son application. Une procédure trop longue rendrait la règle inefficace du fait qu'elle pourrait être dépassée avant même d'être finalisée et approuvée.

I- LE P.D.A.U UNE REGLE DE PLANIFICATION URBAINE

I-1-OBJET ET CONTENU

La règle du PDAU est considérée comme un outil de planification urbaine à long terme. Instituée par la loi 90-29 du 02/12/1990 dont les modalités d'application ont fait l'objet du décret exécutif n° 91-177 du 28 mai 1991 fixant les procédures d'élaboration et d'approbation ainsi que le contenu des documents y afférents, et dans le cadre des directives du P.A.W, la règle du P.D.A.U :

- Fixe les orientations fondamentales de l'aménagement du territoire, des communes concernées ;
- prend en charge les programmes de l'Etat, des collectivités territoriales et ceux de leurs établissements et services publics ;
- définit l'extension des établissements humains, la localisation des services et des activités, la nature et la localisation des grands équipements d'infrastructure et de superstructure ;
- détermine les zones d'intervention sur les tissus urbains existants et les zones à protéger :
 - ✓ Zones urbanisées ;
 - ✓ zones à urbaniser ;
 - ✓ zones d'urbanisation future ;
 - ✓ zones non urbanisables.
- Prévoit des actions de restructuration, de rénovation et de restauration des milieux bâtis. (J O n° 52, du 1/12/ 1990, p : 1410).

Son contenu (JO, n° 26, du 28/05/1991, p: 810- 811) .:

a-Un rapport d'orientation qui contient :

- L'analyse de la situation existante et les principales perspectives de développement économique et démographique.
- Le parti d'aménagement proposé.

b- Un règlement qui fixe les règles applicables pour chaque zone comprise dans les secteurs définis par la loi.

c- Des documents graphiques qui comprennent :

- Un plan de l'état de fait
- Un plan d'aménagement délimitant les différents secteurs déterminés
- Un plan des servitudes à maintenir, à modifier ou à créer³⁴ .
- Un plan d'équipement faisant ressortir le tracé de la voirie, d'adduction en eau potable et d'assainissement ainsi que la localisation des équipements collectifs et ouvrages d'intérêt public.

I-2- ELABORATION³⁵ : (Journal officiel de la république Algérienne, n° 26, p : 808- 810).

- L'établissement de la règle du P.D.A.U se fait par délibération de ou des assemblées populaires communales concernées.
- Etablissement de l'arrêté délimitant le périmètre d'intervention du plan directeur d'aménagement et d'urbanisme par le wali ou le ministre chargé de l'urbanisme conjointement avec le ministre chargé des collectivités locales lorsque le territoire concerné relève de wilayas différentes.
- Etablissement d'un arrêté précisant la liste des administrations publiques, organismes, services publics et associations obligatoirement consultés et ceux ayant demandé à être consultés.
- Adoption du P.D.A.U par délibération de ou des assemblées populaires communales.
- Soumission du P.D.A.U à l'enquête publique pendant 45 jours.
- Approbation du P.D.A.U : le PDAU est approuvé par arrêté du wali , par arrêté conjoint du ministre chargé de l'urbanisme et du ministre chargé des collectivités locales ou par décret exécutif (article 27 de la loi n°90/29 du 1/12/1990.
- Révision du P.D.A.U conformément aux conditions fixées par la loi n° 90 – 29 du 1^{er} décembre 1990.
-

³⁴ Voir annexe n°3.

³⁵ Voir annexe n°4

I-3-EFFET :

Une fois approuvé, le PDAU devient un document juridique opposable aux tiers conformément à l'article 10 de la loi n° 90 – 29 du 1^{er} décembre 1990 modifiée et complétée.

II - LE P.O.S PIVOT DE LA REGLEMENTATION URBAINE EN VIGUEUR

Le P.O.S est une règle urbaine de détail à court et moyen terme .Elle est instituée par la loi cadre 90-29 citée ci-dessus et dont les modalités d'application ont fait l'objet du décret exécutif n° 91 – 178 du 28 mai 1991 fixant les procédures d'élaboration et d'approbation de cet outil ainsi que le contenu des documents y afférents.

La règle urbaine du POS doit être élaborée dans le respect des dispositions de la règle du PDAU et ce conformément à l'article 31 de la loi n° 90/29 du 01 décembre 1990 relative à l'aménagement et d'urbanisme modifiée et complétée : « *Dans le respect des dispositions du plan directeur d'aménagement et d'urbanisme, le plan d'occupation des sols [...]* » (JO n°52, article n° 31, 1990, p1411).

II-1- LE SENS DE LA REGLE DU POS :

Le sens de la règle urbaine du P.O.S figure dans les premier et deuxième articles³⁶ de la loi n°90-29 citée ci-dessus. Les dispositions de ces articles sont complétées par l'article n°11 de la loi qui fixe les objectifs de la règle du P.O.S en vue de rendre son application effective dans la réglementation urbaine.³⁷

³⁶ « *la présente loi a pour objectif 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 .* » (JO n°52, du 1/12/1990, p 1408).
« *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.* » (JO n°52, du 1/12/1990, p 1408).

³⁷ « *Les instruments d'aménagement et d'urbanisme fixent les orientations fondamentales d'aménagement du territoire 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 service, d'activités et de logements. Ils définissent également les conditions d'aménagement et de construction en prévention des risques naturels.* » (JO n°52, du 1/12/ 1990, p 1409).

L'importance de ces dispositions réside dans le fait qu'elles serviront de référent et de guide à la démarche des producteurs de la règle en l'occurrence celle du P.O.S. Elles posent deux principes de base contradictoires en apparence. Le premier concerne l'aménagement du sol en faveur d'une satisfaction des besoins de la population. Le deuxième principe étroitement lié au premier, il conditionne l'utilisation du sol par une gestion économe et protectrice. La doctrine juridique suppose l'équilibre entre ces deux prescriptions opposées (LASSUS, 2002, p : 173).

Donc la méthode d'élaboration de la règle du P.O.S, va osciller entre ces deux exigences.

L'article premier de la loi n°90-29 oblige la protection et la préservation de l'environnement, des milieux naturels, des paysages culturels et historiques.

Dans son livre *les langages secrets de la nature* (Poche, 1998), Jean-Marie Peltz a précisé: « ...*l'environnement n'est pas neutre : support de notre existence, il doit rester le cordon ombilical qui nous lie à cette nature dont nous sommes et qui nous porte.*

L'oublier serait s'exposer aux plus graves périls. Entre l'ordinateur et le marronnier, s'il fallait choisir, c'est le marronnier qu'il faudrait garder » (LASSUS, 2002, p : 196). Il est devenu du droit de l'urbanisme après la prise de conscience de certains intellectuels et l'apparition des mouvements écologistes. En Algérie, ce n'est qu'en 2003 que fut promulguée la loi relative à la protection de l'environnement dans le cadre du développement durable. Ses modalités d'application sont définies par ses décrets

exécutifs. Cette loi préconise notamment des prescriptions de protection de la diversité biologique de l'air et de l'atmosphère, de l'eau et des milieux aquatiques, de la terre et du sous-sol, des milieux désertiques et du cadre de vie (JO n°43, du 19/07/ 2003, p : 12).

Les environmentalistes exerçant au sein de la direction de l'environnement sont **obligatoirement consultés** lors d'une étude de P.O.S ou de P.D.A.U. Cette consultation qui n'aboutit qu'à un avis favorable ou défavorable conformément aux lois en vigueur, n'est en réalité qu'une procédure simple et peu significative quand il s'agit de garantir la protection et la valorisation de l'environnement. Par contre l'exemple du P.L.U, en intégrant un projet d'aménagement et développement durable s'avère intéressant, et

mérite d'être vu de près pour apporter une certaine amélioration à la règle urbaine produite.

L'article cité ci-dessus insiste aussi sur la préservation des milieux naturels, des paysages et du patrimoine culturel et historique.

Le paysage peut être urbain ou naturel, mais comme l'article a cité le milieu naturel, donc dans ce cas le paysage est considéré du point de vue de l'esthétique, du pittoresque. Autrement dit, le paysage urbain de qualité ou le site.

Le patrimoine culturel et historique : c'est un héritage architectural ou urbain relatif aux différentes cultures du pays et à son histoire. Plus tard seront promulguées : la loi n°98-04 du 15/06/98 ³⁸ relative à la protection du patrimoine culturel, et la loi n°07-06 du 13/05/07 ³⁹ relative à la gestion, à la protection et au développement des espaces verts.

Le même article (n°1) oblige à assurer les fonctions d'habitat, d'industrie et d'agriculture, c'est-à-dire de répondre aux besoins d'habitat et d'emploi, tout en insistant sur l'équilibre entre eux.

Le mot équilibre vient du latin « *oequilibrium* » de « *libra* » balance et signifie selon le petit Robert « *forces égales* » (LASSUS, 2002, p : 176).

La simple lecture de cette définition permet d'emblée de comprendre qu'il s'agit d'égalité entre deux choses qui s'opposent et un sens figuré qui équivaut à celui d'harmonie (LASSUS, 2002, p : 177). D'une part, il vise la satisfaction des besoins de subsistance des individus, d'autre part, il incite à la protection des sites.

Ceci sous entend une appréciation de la valeur esthétique que contient la notion d'équilibre dans son acception harmonique.

Le principe d'équilibre et de gestion économe du sol a été aussi évoqué. Le législateur ne peut nier la situation critique du pays, qui depuis la politique d'industrialisation, a connu une concentration urbaine très importante. Ses conséquences résident dans des extensions démesurées des villes et une désertification

³⁸ JO n°44 du 17/06/98

³⁹ JO n°31 du 13/05/2007

des campagnes. Le gaspillage effréné du patrimoine naturel s'est prolongé jusqu'à l'empiètement sur les terres agricoles. De ce fait, une gestion économe du sol s'avère indispensable. Elle ne doit pas concerner uniquement les terrains nus mais aussi ceux urbanisés. Ainsi la conservation et la réutilisation du bâti ancien après sa réhabilitation, la densification, l'exploitation des friches urbaines, sont notamment des opérations qui permettent une économie de l'espace et évite la dilapidation du patrimoine naturel. On obtiendra donc l'équilibre visé par la loi.

II-2- CONCEPTION ET EFFET:

II-2-1-conception :

Dans le cadre des orientations de la règle du P.D.A.U, la règle du P.O.S fixe les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols et plus précisément (JO n° 52, du 1/12/ 1990, p : 1411) : Il permet la production et/ou la transformation du sol urbain et du cadre bâti établi,

- il vise la consommation rationnelle du foncier, la maîtrise de l'espace urbain par l'action sur la forme d'urbanisation et l'organisation des différentes fonctions,
- il délimite les zones d'urbanisation,
- il définit pour chaque zone les règles de composition en fixant : le C.O.S, C.E.S, la hauteur, l'alignement et les servitudes,

- il délimite les espaces verts, les emplacements réservés aux ouvrages publics et installations d'intérêt général, l'espace public entre autres les voies tout en précisant leurs caractéristiques,
- il précise le type d'intervention sur les espaces urbains telles que la rénovation, restauration...etc.

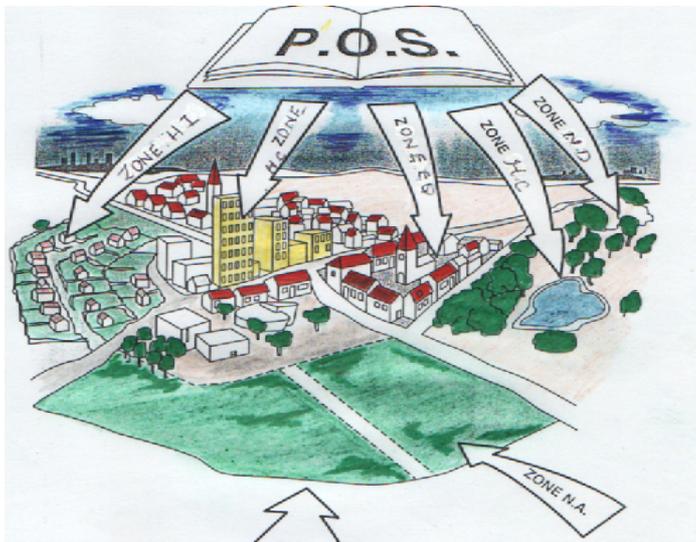


Schéma n° 2 : Le P.O.S et le zonage

Source : REYSSET P., 1997, Aménager la ville, Paris, Sang de la terre et foncier conseil, p : 91.

II-2-1-1- Contenu

Le dossier du P.O.S comprend des documents graphiques (les plans) et un document écrit (le règlement), (JO n° 26, du 28/05/ 1991, p : 813) :

Les documents graphiques : Ce sont des plans élaborés au 1/500^e ou 1/1000^e, sauf le plan de situation au 1/2000^e ou au 1/5000^e (JO n° 26, du 28/05/1991, p : 814) :

- Un plan de situation
- Un plan topographique
- Une carte précisant les contraintes géotechniques
- Un plan de l'état de fait
- Un plan d'aménagement général
- Un plan de composition urbaine.

- Le règlement :

La présentation du règlement a été empruntée au modèle français. Ce dernier est fixé par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme et ce pour unifier la présentation en vue de faciliter le dialogue entre tous les acteurs de la planification locale. Le règlement se décompose en trois grands titres (BARTOLI, 1984, p : 167):

- Les dispositions générales :

Ce sont les dispositions d'ordre qui doivent permettre de connaître :

- Le champ d'application territorial du plan.
- La portée respective du règlement à l'égard des autres législations.
- La division du territoire en zones.

- Le règlement de zone :

Le règlement de zone comprend des éléments obligatoires et des éléments complémentaires en fonction des besoins.

Les éléments obligatoires :

- La délimitation des zones à l'intérieur du périmètre du P.O.S.
- Les articles qui sont obligatoires :
 - *Ceux relatifs aux règles d'occupation et d'utilisation du sol
 - *Ceux relatifs aux règles d'implantation des constructions

Les éléments complémentaires :

Ils concernent notamment les règles facultatives, les règles fixant les conditions d'exercice du droit de construire, à titre d'exemple les règles qui concernent l'aspect extérieur des constructions l'aménagement de leurs abords. Le règlement fixe les règles applicables à tous les terrains situés dans les zones du périmètre couvert par le .P.OS. La structure du règlement se compose de trois sections et quinze articles. Les trois sections concernent respectivement la nature de l'occupation et de l'utilisation du sol, les conditions de l'occupation du sol, et les possibilités maximales d'occupation au sol (Bartoli et Belin, 1984, p : 167).

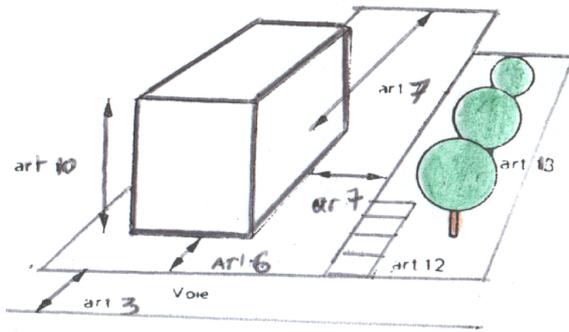


Schéma n° 3: Implantation du bâti par rapport aux limites séparatives

Source : SAVARIT-BOURGEOIS, Isabelle, 2004, L'essentiel du droit de l'urbanisme, Coll. Les carrés, Paris Edition, Gualino, p : 29

Article 1 : Modes d'occupation ou utilisation du sol interdits

Article 2 : Modes d'occupation ou utilisation du sol autorisés sous condition

Article 3 : Accès et voirie

Article 4 : Desserte par les réseaux

Article 5 : Caractéristiques des terrains

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article 9 : Emprise au sol des constructions

Article 10 : Hauteur des constructions

Article 11 : Aspect extérieur

Article 12 : Stationnement

Article 13 : Espaces libres et plantations

Article 14 : possibilités maximales d'occupation au sol

Article 15 : Dépassement du coefficient d'occupation au sol

- Les annexes

-

II-2-1-2-- Elaboration⁴⁰ :

Après les résultats de l'appel d'offre lancé pour l'étude du P.O.S, le bureau d'études choisi, sera invité pour commencer la tâche qui lui a été confiée.

Le président de la commune établie la délibération d'inscription qui constitue l'acte de naissance de la règle du P.O.S. Il aura aussi à établir la liste des administrations publiques, organismes et services publics et associations chargés du suivi de l'étude. Les architectes, urbanistes, environnementalistes, hydrauliciens, écologistes, administrateurs, citoyens, sont notamment les acteurs participant à la production de la règle.

Le Wali établie l'arrêté délimitant le périmètre d'intervention du POS.

Conformément *aux règles générales d'aménagement et d'urbanisme* imposées par les lois et décrets en vigueur, le B.E.T , après avoir fait la phase diagnostic, aura à concevoir un aménagement adéquat pour la zone d'étude qui fera l'objet de larges débats par les chargés de son suivi. Une fois l'aménagement adopté, le B.E.T établira le découpage des zones homogènes et réglera chaque zone. *Les règles techniques* adoptées par le B.E.T, seront prescrites sous forme d'articles dans un document appelé règlement.

Une fois adoptée, la règle sera soumise à l'enquête publique pendant soixante jours, où le large public sera invité pour donner son avis. Une fois approuvée, la règle du POS sera opposable à tous ceux qui auront à l'utiliser, à savoir des citoyens, des bureaux d'études et des administrations. Elle aura donc une force de loi. Ainsi des règles techniques élaborées par le B.E.T, on est passé aux règles juridiques. (JO n° 26, du 28/05/1991, p : 811, 813).

II-2-2- Effets : Le P.O.S rendu public ou approuvé, est opposable aux tiers. Il constitue un outil juridique nécessaire à la délivrance des actes et les certificats d'urbanisme. (JO n° 52, du 1/12/ 1990, p : 1409).

⁴⁰ Voir annexe n°5.

CONCLUSION :

Le P.D.A.U est une règle de planification urbaine qui décide essentiellement du caractère urbanisable des terrains. Classée en amont de la règle du P.O.S selon la hiérarchie des outils d'aménagement de l'espace et de production du bâti, elle sert de cadre de référence pour la règle du P.O.S. Cette dernière concrétise les objectifs fixés par les élus et coordonne la succession d'initiatives individuelles d'occupation du sol. Outil de réglementation, elle affecte les terrains à leur meilleur usage et fonde une réglementation des droits d'usage de construire (BARTOLI, 1984, p : 61).

A cet égard, la fonction de la règle urbaine, quelque soit son appellation, son champ d'application géographique, son caractère prévisionnel ou opérationnel, est avant tout une rencontre d'un territoire et d'un projet (HOCREITERE, 2004, p : 17):

-Un territoire avec tout ce qu'il englobe comme composantes écologiques, sociales, historiques culturelles et patrimoniales.

-Un projet qui est la traduction d'une volonté collective d'aménagement fondée sur des choix, des objectifs, des scénarios, et d'un parti architectural.

En effet la destination des terrains est tributaire de l'aménagement préconisé par la règle du P.O.S, et sa valeur est étroitement liée à son affectation. De ce fait toutes les transactions en matière de mobilier et d'immobilier se font après consultation du P.O.S. Ainsi les certificats d'urbanisme délivrés sur la base de ce dernier sont de plus en plus sollicités. La règle du P.O.S conditionne aussi les autorisations de lotir, de construire, de démolir. Aucune autorisation ne peut être délivrée sans la consultation de cette règle. A cet effet, la règle du P.O.S constitue le pivot de la réglementation urbaine par excellence.

CHAPITRE 3: LES ACTES D'URBANISME, UNE FINALITE DE LA REGLE URBAINE

Introduction

- I- Le permis de lotir un préalable au permis de construire
- II- Le permis de construire, un acte d'urbanisme incontournable
- III- Le permis de démolir

Conclusion

INTRODUCTION :

L'article n°50 de la loi n°90-29 du 01/12/1990 dispose: « *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 et de démolir** »*

Dans cet article, le législateur a accordé plus d'importance au permis de construire qu'aux autres permis. Il apparaît donc comme le symbole des droits du propriétaire. En effet si on veut lotir ou démolir c'est pour construire. Quelque soit la priorité donnée à l'un ou à l'autre, l'important est que ces autorisations sont *des actes d'urbanisme* ou des documents opérationnels qui concrétisent les différentes opérations de lotissement, de construction et de démolition. Ils permettent le développement du tissu urbain.

Préalablement à ces actes d'urbanisme, il existe un document administratif " *le certificat d'urbanisme*" qui est délivré à la demande de toute personne intéressée, comportant les droits à construire et les servitudes de toutes natures qui affectant le terrain considéré (JO n°26, du 28/05/ 1991, p 797). Il est valable pour une année à compter de la date de sa notification (JO n°26, du 28/05/ 1991, p 797).

Dans le respect du cadre réglementaire fixé notamment par le .P.O.S, le permis de lotir constitue un acquis à diviser et à vendre des lots de terrain une fois équipés.

Le permis de construire doit respecter les dispositions d'urbanisme relevant d'un règlement d'un lotissement ou d'un P.O.S. Il ne peut être exigé pour un bâti existant et nulle obligation ne pèse sur le propriétaire d'un immeuble existant de le rendre conforme aux nouvelles règles d'urbanisme en vigueur. Par contre il est obligatoire pour toute nouvelle construction ou modification d'une construction existante, et il convient qu'il soit donné de façon sure et irrévocable pour qu'il soit "définitif", c'est à dire à l'abri de toute annulation juridictionnelle.

I- LE PERMIS DE LOTIR UN PREALABLE AU PERMIS DE CONSTRUIRE

I-1-L'OBLIGATION DU PERMIS DE LOTIR

Toute opération de division en deux ou plusieurs lots d'une ou plusieurs propriétés foncières nécessitent un permis de lotir conformément aux articles n° 57 de la loi n°90-29 du 02/12/1990 relative à l'aménagement et à l'urbanisme⁴¹ et n° 7 du décret exécutif n° 91-176 du 28/05/1991.⁴²

Il est clair que la loi n'oblige pas le propriétaire à diviser son terrain, et ne lui interdit pas de le diviser car le droit de diviser est un aspect du droit de disposer, mais l'oblige par contre à passer par une autorisation de lotir au cas où il voudrait le diviser.

L'arrêté portant permis de lotir est périmé si le lotisseur n'entame pas les travaux d'aménagement dans un délai de trois ans ou si ces travaux ne sont pas achevés dans un délai de trois ans. (JO n°26, du 28/05/ 1991, p 801.)

Avant de passer à la conception du permis de lotir, il est nécessaire de préciser que lorsqu'il s'agit d'une propriété foncière bâtie, on parle de morcellement et non de lotissement. Le document qui indique les possibilités de division d'une propriété foncière bâtie en deux ou plusieurs lots, s'appelle **certificat de morcellement**. Il a une validité d'une année à compter de la date de sa notification. La demande de certificat de morcellement doit être accompagnée d'une copie de l'acte de propriété, d'un plan de situation à l'échelle 1/5000^{ème} ou 1/2000^{ème}, d'un plan de masse et des plans utiles à l'échelle 1/200^{ème} ou 1/500^{ème}. (JO n°26, du 28/05/1991, p 801).

⁴¹ «Le permis de lotir est exigé pour toute opération de division en deux ou plusieurs lots d'une ou plusieurs propriétés foncières, quelle qu'en soit la localisation. » (JO n°52, du 1/12/ 1990, p 1414).

⁴² «Dans le cadre des dispositions des articles 57 et 58 la loi n°90-29 du 2/12/1990 susvisée, le permis de lotir est exigé pour toute opération de division en deux ou plusieurs lots d'une ou plusieurs propriétés foncières quelque soit, la localisation si un ou plusieurs lots résultant de cette division doit servir à l'implantation d'une construction » (JO n°26, du 28/05/ 1991, p 798).

I-2- CONCEPTION DU PERMIS DE LOTIR

Les documents à fournir pour la constitution du dossier de permis de lotir sont cités d'une façon générale dans l'article n°58 de la loi n°90-29 (JO n°52, du 1/02/ 1990, p : 1414).

La liste des documents à fournir telle que précisée dans les articles n° 8 et n°9 du décret exécutif n° 91-176 du 28/05/1991 se résume comme suit (JO n°26, du 28/05/1991, pp : 798-799).

- **Une demande de permis de lotir appuyée d'une copie de l'acte de propriété ou un mandat**

- **Des documents graphiques :**

1- Un plan de situation à l'échelle 1/2000eme ou 1/5000 eme avec points de repère et localisation du terrain.

2- Les plans utiles à l'échelle 1/200 eme ou 1/50 eme comportant les indications suivantes :

-Les limites du terrain et sa superficie.

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

-La délimitation des lots projetés avec le tracé de la voirie, des réseaux d'alimentation en eau potable, d'incendie, d'évacuation des eaux usées ainsi que des réseaux de distribution de gaz, d'électricité, de téléphone et d'éclairage public.

-La localisation des aires de stationnement et des espaces libres, et celle des servitudes particulières.

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

- **Une notice précisant les dispositifs relatifs :**

- au traitement destiné à débarrasser les eaux résiduelles industrielles,
- au traitement destiné à débarrasser les fumées et émissions gazeuses,
- à la limitation du niveau de bruit et d'émission des parasites électromagnétiques, et ce pour les lotissements industriels.

- **Une notice comportant notamment** la liste des lots et leurs superficies, la nature de l'occupation, le nombre de logements, la nature des servitudes et nuisances éventuelles et le cas échéant l'étude d'impact sur l'environnement.

- **Le programme des travaux, et délai de réalisation**

- **Le cahier des charges :**

Il est établi conformément au modèle arrêté par le ministre chargé de l'urbanisme fixant les obligations et servitudes fonctionnelles et d'intérêt général, les conditions dans lesquelles les constructions doivent être édifiées, la tenue des propriétés, des plantations, des espaces vert et des clôtures...etc.

- Le dossier de permis de lotir est adressé au P/APC en cinq exemplaires.

- La demande est transmise au service compétent de l'urbanisme dans un délai de huit jours suivant la date de dépôt du dossier et sera suivie de l'avis de l'APC dans un délai de un mois.

- L'instruction de la demande porte notamment sur la conformité du projet de lotissement avec les dispositions du plan d'occupation des sols, ou lorsqu'il n'existe pas, avec les prescriptions du plan directeur d'aménagement et d'urbanisme, ou celles définies par les règles d'aménagement et d'urbanisme et ce conformément à l'article n° 11 du décret exécutif n° 91-176 du 28/05/91. Le service de l'Etat chargé de l'urbanisme dispose de deux mois pour instruire la demande de permis de lotir.

- Le service chargé de l’instruction de la demande de permis de lotir consulte d’autres services qui doivent émettre leur avis dans un délai de un mois.
- Le permis de lotir est délivré sous forme d’arrêté du Wali territorialement compétent ou du ministre chargé de l’urbanisme et ce conformément à l’article n° 23 du même décret. L’arrêté portant permis de lotir sera publié à la conservation foncière conformément à la réglementation en vigueur.

I-3- DE LA MODIFICATION DU CAHIER DES CHARGES

Le cahier des charges d’un lotissement autorisé avant l’approbation d’un P.O.S, peut être modifié par arrêté du Wali. Et ce pour permettre la réalisation d’opérations de constructions conformément au dit plan. L’enquête publique et l’avis de l’assemblée populaire communale sont indispensables (JO n°26 du 28/05/ 1991, p 800).

II- LE PERMIS DE CONSTRUIRE, UN ACTE D’URBANISME INCONTOURNABLE

II-1-L’OBLIGATION DU PERMIS DE CONSTRUIRE

Le permis de construire est exigé pour les nouvelles constructions, l’extension et/ou la modification des constructions existantes exceptées celles couvertes par le secret de défense nationale, et ce conformément aux articles n° 52⁴³ et 53 de la loi n°90-29 du 02/12/1990 relative à l’aménagement et à l’urbanisme.

Il est aussi précisé que les projets de construction soumis à permis de construire doivent être établis par un architecte agréé. Il n’est pas obligatoire de recourir à un architecte pour les projets de construction de moindre importance (JO n°5 du 1/12/ 1990, p : 1413).

⁴³ « 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 œuvre ou aux façades donnant sur l’espace public, la réalisation de mur de soutènement et de clôture en dur ». (JO n°52 du 1/12/ 1990, p : 1413)

Le dossier de permis de construire doit comprendre **la demande, l'acte de propriété**, des documents graphiques et écrits.

Les documents graphiques se présentent comme suit (JO n°26 du 28/05/1991, p : 802) :

- Le plan de situation à l'échelle 1/2000ème ou 1/5000ème.
 - Le plan de masse à l'échelle 1/200ème ou 1/500ème. Il doit comporter notamment les limites du terrain, sa superficie, son orientation, les courbes de niveau, la nature et la hauteur des constructions avoisinantes, la hauteur et la destination des constructions existantes et projetées sur le terrain et les réseaux de viabilité le desservant.
 - Les plans des niveaux à l'échelle 1/50ème avec la destination des différents locaux ainsi que les plans des façades, coupes et clôture.
- Les documents écrits :**
- Le devis descriptif et estimatif des travaux.
 - L'arrêté de création pour les établissements classés.
 - Une étude d'impact pour les projets qui y sont assujettis.

II-2- LES REGLES GENERALES DE CONSTRUCTION APPLICABLES AUX HABITATIONS

La demande de permis de construire avec les documents qui l'accompagnent seront adressés en cinq (5) exemplaires au P/APC. (JO n°26 du 28/05/ 1991, p : 803)

L'instruction de la demande porte sur la conformité du projet de construction avec les règles urbaines en vigueur, la règle du P.O.S, ou lorsqu'elle n'existe pas les règles générales d'aménagement et d'urbanisme et/ou la règle du P.D.A.U

A cet effet, elle doit tenir compte notamment de la localisation, la nature, l'implantation, la desserte, le volume, l'aspect général des constructions projetées, compte tenu des prescriptions d'urbanisme des servitudes administratives applicable (JO n°26 du 28/05/ 1991, p : 803).

Le service chargé de l'instruction doit consulter notamment le service de l'Etat chargé de l'urbanisme au niveau de la wilaya, les services de la protection civile, le service de

l'Etat chargé de l'agriculture, qui doivent répondre dans les délais impartis à compter de la date de réception de la demande.

II-3-LA CONFORMITE AVEC LE PERMIS DE CONSTRUIRE, UN PREALABLE A L'ACTE DE PROPRIETE

Le bénéficiaire du permis de construire est tenu de déclarer aux services compétent de l'APC de l'achèvement des travaux de construction et / ou d'aménagement pour obtenir le certificat de conformité.

Une commission comprenant les représentants du président de l'assemblée populaire communale dûment habilités et du service de l'Etat chargé de l'urbanisme au niveau de la wilaya, ainsi que ceux des autres services consultés lors de l'instruction de la demande de permis de construire, procède au contrôle de la bâtisse et dresse le procès verbal de recollement. Si ce dernier a conclu à la conformité des ouvrages achevés, le certificat de conformité est délivré. (JO n°26, du 28/05/ 1991, p : 805).

Le certificat de conformité est une autorisation d'admission du public et du personnel. Il ne peut être délivré pour une construction réalisée sans permis de construire. Il constitue une pièce maitresse pour l'établissement de l'acte de propriété de la bâtisse. De ce fait le permis de construire et le certificat de conformité sont des préalables indispensables pour l'octroi de l'acte de propriété d'une bâtisse.

II-4-LA TRANSGRESSION DU PERMIS DE CONSTRUIRE

Le non respect du permis de construire est synonyme de transgression de la règle urbaine imposée. Cet acte de transgression prive le bénéficiaire du permis de construire de l'octroi du certificat de conformité. Pour la mise en conformité de ce bâti, une loi de régularisation a été promulguée en 2008. Valable pour cinq années, elle offre la chance aux constructeurs de régulariser leur situation en vue de l'octroi du certificat de conformité.

III- LE PERMIS DE DEMOLIR

III-1-L'OBLIGATION DU PERMIS DE DEMOLIR

Le permis de démolir est exigé pour toute démolition totale ou partielle d'une construction et ce conformément à l'article n°60⁴⁴ de la loi n°90-29 du 02/12/1990 relative à l'aménagement et à l'urbanisme (JO n°52 du 1/12/ 1990, p : 1414) et à l'article n°61 du décret exécutif n° 91-176 (JO n°26 du 28/05/ 1991, pp : 806).

III-2- LA CONSTITUTION DU DOSSIER DE PERMIS DE DEMOLIR

Le dossier de permis de démolir doit comprendre outre **la demande et l'acte de propriété**, des documents suivants (JO n°26 du 28/05/ 1991, p : 806) :

- Un plan de situation à l'échelle 1/2000eme ou 1/5000eme.
- Un plan de masse à l'échelle 1/500eme.
- Un rapport précisant avec détail les motifs de l'opération projetée, les données sur les conditions actuelles d'utilisation ou d'occupation, l'importance et la nature des travaux de démolition, l'affectation éventuelle du site libéré et en cas de nécessité une expertise technique qui précise les conditions de la démolition envisagée.

III-3- INSTRUCTION ET DELIVRANCE DU PERMIS DE DEMOLIR

La demande de permis de démolir est adressée au P/APC en cinq exemplaires. Elle est transmise au service de l'Etat chargé de l'urbanisme pour instruction dans un délai qui ne devrait pas excéder trois mois. Le permis de lotir est délivré en la forme d'arrêté. (JO n°26 du 28/05/ 1991, p : 806).

⁴⁴« En application des dispositions de l'article 60 de la loi n° 90-29 susvisée, aucune opération de démolition partielle ou totale d'un immeuble ne peut être entreprise sans l'obtention au préalable d'un permis lorsque ledit immeuble est situé sur un site classé ou en voie de classement sur la liste du patrimoine historique, architectural, touristique, culturel ou naturel, conformément aux dispositions législatives et réglementaires qui leur sont applicables, ou encore, lorsque l'immeuble à démolir est solidaire de constructions mitoyennes ». (JO n°26 du 28/05/ 1991, p : 806)

CONCLUSION

Le permis de démolir et le permis de lotir sont deux actes d'urbanisme qui précèdent l'acte de construire. En effet on démolit un immeuble ou une partie d'un immeuble en vue de libérer le sol pour une éventuelle construction. On partage un terrain nu en vue de construire ses parcelles. A cet effet, le permis de construire représente l'acte d'urbanisme le plus distingué.

Le constructeur n'est pas obligé de procéder à l'acte de construire, mais il est obligé de se conformer strictement à un règlement en construisant.

Ainsi, « Les droits à construire » d'un terrain ou « les possibilités de construction » d'un terrain sont des expressions qui traduisent la notion de « constructibilité » d'un terrain, et résultent de l'application à ce terrain des règles d'urbanisme opposables, notamment le règlement d'un cahier des charges, les règles édictées par un document d'urbanisme (POS, plan de sauvegarde et de mise en valeur...etc.)

« Le permis de construire est donc le droit de consommer la constructibilité du terrain, de réaliser ses possibilités de construction, de concrétiser les « droits à construire » résultant des dispositions législatives et réglementaires appliquées à ce terrain »
(PERIGNON, S, 2004, p : 50).



Annaba, le cours

CONCLUSION DE LA PREMIERE PARTIE

« Aux grands maux, les grands remèdes »

CONCLUSION DE LA PREMIERE PARTIE

Cette partie résume dans sa globalité la situation de la règle urbaine en Algérie ainsi que les étapes de son évolution.

On peut remarquer trois grandes périodes reflétant la prédominance du modèle français dans sa production :

La première période est marquée par la présence coloniale qui a imposé **un ordre urbain importé** d'Europe et en totale **rupture** avec **l'ordre existant**, héritage ancestral qui s'approprie mieux aux modes socioculturels des habitants. L'apport de cette période réside dans **les règles de composition urbaine** adoptées et les plans d'extension et d'embellissement qu'elles ont induit. Ces principaux outils du développement urbain ont donné naissance à quelques morceaux de ville se distinguant par leur esthétique et leur composition urbaine de haute qualité, et sont considéré comme un patrimoine d'une valeur inestimable faisant sa marque et son élégance.

L'autre apport réside dans le plan de Constantine qui a institué entre autres, le P.U.D auquel a été attribuée la gestion de la croissance de la ville.

Nourrie par les principes fonctionnalistes très en vogue à cette époque, **La règle urbaine adoptée** était **normative et rationnelle**.

Durant la seconde période, l'Algérie jouissant de son indépendance chèrement payée, a hérité non seulement de la situation chaotique conséquence de la guerre, mais aussi d'un legs législatif considérable, qui a été reconduit.

Durant les quinze premières années qui ont suivi l'indépendance, on peut dire que la politique urbaine menée, est vue comme une « *non-politique* » profondément marquée par la continuité par rapport à la période coloniale (SGROI-DUFRESNE, 1986, p : 233) où la règle esthétique et la règle normative du PUD ont été successivement prônées.

Après, un grand volontarisme étatique a donné naissance à des Z.H.U.N comme solution à la crise de logement induite par la politique d'industrialisation. Et comme dit l'adage, aux grands maux les grands remèdes, les grands ensembles de logements initiés par le plan de Constantine ont été réalisés par l'Etat conformément *aux règles normatives* trouvant ses origines dans la doctrine urbaine « *le fonctionnalisme* ».

La troisième période est marquée par l'avènement de l'économie de marché. La politique urbaine dont jouissait l'Etat agent unique d'urbanisation va dévier vers la libéralisation de la gestion et de la production urbaines et limitera le rôle de l'Etat à celui de *régulateur*.

Une batterie de lois a été édictée et de *nouvelles règles de gestion urbaine* ont été alors institutionnalisées notamment *la règle du P.O.S* et celle du *P.D.A.U*. Désormais, le droit de l'urbanisme ou la règle urbaine va conditionner le droit de propriété. C'est-à-dire même si on est propriétaire du terrain, on ne peut pas construire de façon aléatoire mais conformément à la règle urbaine en vigueur.

La règle urbaine locale en Algérie est la reproduction intégrale de celle appliquée en France. Elle passe par les mêmes étapes de production et de mise en service. Ceci dit la conception de la ville algérienne est toujours *importée* et *calquée*. Elle ne tient nullement compte des constantes physiques et culturelles intrinsèques à la ville et indispensable pour la cohérence et l'harmonie de son tissu urbain.

Dans le même contexte, Choay a précisé : « [...] dans la mesure où, pour les sociétés occidentalisées, l'espace bâti a perdu sa « valeur symbolique » et ne peut conserver,

des espaces toujours déjà contrôlant des sociétés traditionnelles, que la fonction de contrôle, dans la mesure où la seule signification qui semble désormais pouvoir s'y loger est celle d'instruments à produire, à exploiter, [...], la logique de cette tendance ne réclame t-elle pas les procédures de modélisation ? » (CHOAY, 1996, p : 340).

Modélisation qui trouve ses origines dans le traité utopique de More, et qui malgré ses avantages sur le plan financier, et l'économie du temps, s'avère plus dispendieuse sur le plan humain. (CHOAY, 1996, p : 340).

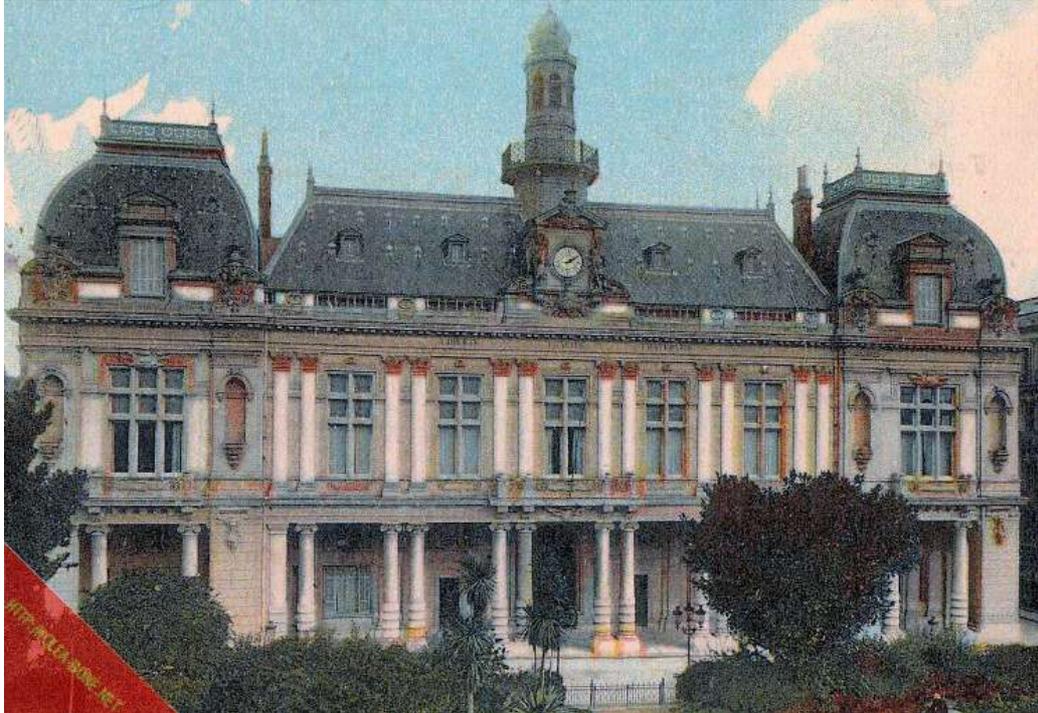
En négligeant la demande et le désir des utilisateurs, et en imposant une règle, la technostructure qui de toute évidence confrontée à la résistance des usagers, sera dans l'obligation d'appliquer des sanctions et des mesures coercitives à l'encontre de ceux qui ne respectent pas cette règle.

En effet, on ne produit pas une règle gratuitement, mais plutôt pour le meilleur usage. C'est ce qui va être élucidé dans la deuxième partie de ce mémoire, qui sera consacrée à des études de cas, présentant une illustration concrète de ***la production et de l'usage de la règle urbaine*** à Annaba.

DEUXIEME PARTIE

USAGE DE LA REGLE URBAINE

A ANNABA



Annaba, l'Hôtel de ville

Introduction

Chapitre 4 : Le PDAU une règle continuellement remise en cause

Chapitre 5 : Usage et application de la règle du POS

Chapitre 6 : Usage et application de la règle du lotissement

Conclusion



Situation d'Annaba

INTRODUCTION

INTRODUCTION

Pour voir la production de la règle et d'en vérifier l'usage, on s'est orienté vers trois types de règles en vigueur à Annaba obéissant à une logique descendante. Opérer selon un ordre hiérarchique allant de la petite échelle jusqu'à la grande échelle, nous permettrait de cerner la situation dans sa globalité.

Et pour ce, il importe tout d'abord, de donner un bref historique sur la dynamique urbaine à Annaba, depuis l'occupation coloniale, jusqu'à l'heure actuelle, en insistant sur des espaces urbanisés ciblés, notamment la zone de Sidi Achour, la zone de la plaine ouest et le lotissement du 19 mai 1956, régis par les règles urbaines citées ci-dessus.

La médina d'Annaba occupait un site de promontoire agrémenté de jardins et de vergers. Ce site a été choisi par les musulmans pour des raisons hygiéniques et sécuritaires. A l'intérieur des remparts ceinturant la ville, le tissu s'organisait conformément à des règles de bon sens et de morale.

A l'invasion française vers 1832, la médina d'Annaba a subi des dégradations et des transformations considérables. Ne pouvant plus suffire pour abriter la population en pleine croissance, les autorités coloniales ont entrepris son extension conformément aux plans d'aménagement d'extension et d'embellissement. Les premières extensions ont été réalisées dans la zone Nord ; zone surélevée, boisée et bénéficiant de vues sur le

littoral. Des tracés de boulevards et de voies agrémentés d'arbres et jalonnées de mobilier urbain tel que les statuts, les fontaines et les bancs ont été réalisés.

Des résidences pour la bourgeoisie coloniale ainsi que des équipements publics à architecture soignée ont été édifiées.

C'est un legs patrimonial considérable que la ville a hérité et qui constitue la marque de son élégance.

La zone ouest a aussi fait l'objet d'une extension. Mais comme le terrain est plat et sujet aux inondations, il a été destiné pour recevoir des habitations individuelles, semi-collective et des grands ensembles de recasement pour la population autochtone, ainsi que des équipements tels que les manufactures et les dépôts.

Après l'indépendance, la ville a subi un drainage considérable de la population. Ce phénomène s'est aggravé par l'exode rural massif suscité par la forte demande de main d'œuvre d'une industrie en pleine expansion résultant de la politique de polarisation économique et industrielle prônée par l'Etat durant les années 1970.

Il en résulte une prolifération de bidonvilles d'où une crise de logements que l'Etat a tenté d'endiguer par l'importation de procédés techniques nouveaux de construction massive donnant naissance à des cités standardisées ayant comme assiette des terrains plats pour minimiser le coût des logements.

C'est ainsi que toute **la plaine Ouest** a été choisie pour devenir le support de croissance urbaine de la ville d'Annaba. Elle a été construite conformément à un modèle d'urbanisation qui trouve ses origines dans la doctrine urbaine dite le fonctionnalisme.

Et comme cité ci-dessus, 1990 représente l'année qui a marqué l'histoire urbaine de l'Algérie et qui correspond à une période de transition qui a donné naissance à un corpus de textes cadres déviant la politique urbaine vers la libéralisation de la production et de la gestion urbaines. Suite à cet événement et plus précisément en 1992, les autorités ont tenté de promouvoir une offre financière destinée à la fois aux riches et aux pauvres.

Par la formule de péréquation prescrite par le programme de la banque mondiale en vue d'éradiquer les bidonvilles et qui sur terrain, a bousculé pour donner naissance à des plates formes pour les couches défavorisées, le lotissement Sidi Harb a été créé. Et toujours dans le cadre de la politique sociale de promotion foncière, **le lotissement 19 mai 1956** a été créé.

Les deux lotissements cités ci-dessus ne constituent pas le seul programme de développement et d'évolution de la plaine ouest, il y'a aussi un programme d'équipements publics et de commerces qui a été réalisé et qui a permis au site de prétendre à un rôle de centre secondaire pour la ville.

Malgré les efforts déployés en vue de satisfaire la demande recrudescende en logements, l'Etat providence n'a pu maîtriser les multiples situations d'urgence qui ne cessent d'émerger. L'urbanisation de la zone **de Sidi Achour** était l'une des opérations les plus osées que les autorités locales ont engagé en vue d'endiguer la crise du logis ; véritable menace pour la stabilité sociale et la situation sécuritaire. Et ce, malgré la localisation hors périmètre d'urbanisation de cette zone. Devant les situations critiques et sensibles, même les producteurs légaux de la règle urbaine s'inclinent. « La fin justifie le moyen » devient leur slogan par excellence. Après tout c'est la source de la règle (la société) qui prime et non la règle elle même. Avoir recours à la règle « **de posteriori** » ou « **de régularisation** » peut remédier à toute transgression enregistrée. L'essentiel c'est d'encadrer même en aval tout acte d'urbanisation ou de construction, par une règle urbaine.

Dans certains cas, même lorsqu'il y'a une règle urbaine, elle peut être insuffisante pour autoriser des opérations de construction et/ou d'aménagement. C'est le cas d'un lotissement situé à Zaafrania supérieure, qu'on a choisi pour vérifier l'usage de la règle urbaine.

On a aussi choisi deux exemples d'opérations de constructions concernant des projets ponctuels et un autre lotissement situés dans des zones couvertes par la règle du P.O.S pour en vérifier l'usage.

CHAPITRE4 :

**LE PDAU UNE REGLE CONTINUELLEMENT
REMISE EN CAUSE**

Introduction

I-Evolution historique

II-La règle du P.D.A.U et sa révision

III-Le P.D.A.U une règle vulnérable aux transgressions

Conclusion

INTRODUCTION

De tout temps, le vaste golfe d'Annaba a été une région convoitée et privilégiée. Il a creusé sa courbe harmonieuse à l'embouchure de deux rivières : la Seybouse et la Bejima en ayant comme écran de protection contre les vents dominants, les hauteurs du massif de l'Edough.



Plan n°9 : Situation d'Annaba

Au douzième siècle avant J.C, les navigateurs de Tyr et de Sidon ont trouvé matière à commercer avec les berbères autochtones de cette région. Ils ont établi un comptoir, qui situé au fond de la baie accueillante, allait être l'amorce de la ville antique Hippone (Hippo), Ubbon en phénicien qui signifie abri, refuge ou encore golfe. Imprégnés des grandes civilisations du Moyen-Orient, les phéniciens ont apporté avec eux les connaissances et les savoir-faire. Ils sont devenus d'emblée le moteur de l'expansion économique, politique et culturelle.

Après eux, la région a été envahie respectivement par les carthaginois, les romains, les byzantins, les espagnols, les turques et les français.

Durant le règne romain, Hippone est devenue le centre du rayonnement de la pensée chrétienne sous l'impulsion du grand évêque Saint augustin.



La ville d'Hippone (photo).

Après les byzantins, la ville est tombé entre les mains de l'armée arabo-musulmane (turque).

Pour des raisons sécuritaires et sanitaires, la ville a été transférée vers la colline du jujubier (Akbet et Annab). « Bouna El Haditha » s'élevait majestueusement sur cette colline et s'étendait sur une vingtaine d'hectares.

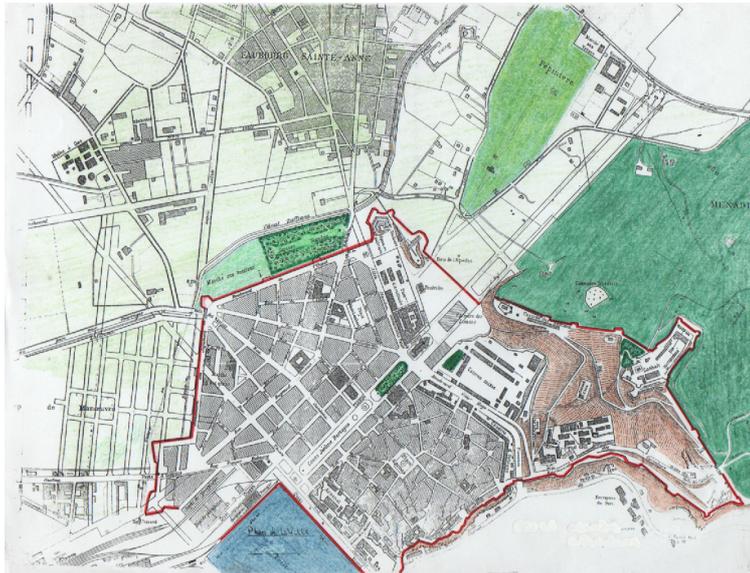
A l'intérieur des remparts qui protégeaient la ville des menaces et attaques extérieures des conquérants, le tissu dense s'organisait hiérarchiquement selon des règles strictes émanant d'un savoir-faire ancestrale et d'une culture qui trouve ses origines et ses fondements dans la religion islamique.

A l'invasion française de la ville vers 1832, Bouna El Haditha ou comme préfèrent la nommer les colons : Bône, a subit des transformations conformément à des règles esthétiques. Voir plans ci-joints.



- Muraille arabo-musulmane
- Les premiers tracés coloniaux

Plan n°10 : Les premiers tracés du tissu colonial
Source : S, DAHMANI, Annaba, Ville d'histoire et de civilisation



Plan n° 11 : Plan d'Annaba, le centre colonial a l'intérieur de la nouvelle muraille (1868), la zone nord et la zone ouest

Source : La Direction de l'urbanisme et de la construction
 La muraille de 1868

De l'antiquité aux colonisations espagnole et française en passant par la domination turque, Annaba a toujours été l'espace mythique et privilégié d'enjeux stratégiques. Même après son indépendance, elle a assisté et assiste jusqu'à présent à un afflux considérable de la population.

La ville d'Annaba prend de l'ampleur anarchiquement et risque de subir négativement les conséquences d'une croissance non maîtrisée. Il est impératif de la doter **de règles urbaines** pour diriger et orienter son urbanisation de façon rationnelle et harmonieuse. Donc pour instaurer un peu plus d'ordre en matière d'occupation des sols, de qualité du bâti et d'aménagement urbain.

La première règle qui constitue un ensemble d'indications pour les acteurs de l'urbanisation (propriétaires fonciers, industriels, promoteurs) et pour la puissance publique, consiste en **le plan d'urbanisme directeur (P.U.D)**. C'est une **règle de planification** stratégique qui a évolué avec le temps pour devenir **la règle du plan directeur d'aménagement et d'urbanisme (P.D.A.U)**.

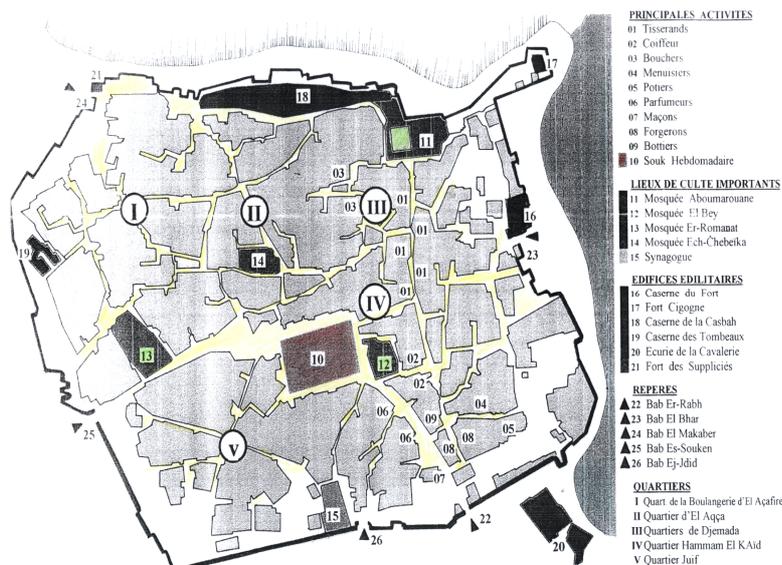
I-EVOLUTION HISTORIQUE

I-1-DE LA REGLE URBAINE PRECOLONIALE A LA REGLE ESTHETIQUE:

Comme cité ci-dessus, *les règles de bon sens et de morale* émanant d'un savoir-faire ancestrale et d'une culture qui trouve ses origines et ses fondements dans la religion islamique ont longtemps façonné l'espace urbain médinois. Ainsi le tissu est sillonné par un réseau viaire sinueux et hiérarchisé (rue, ruelle et impasse). *La hiérarchie* prônée est *un principe d'organisation de base* qui reflète des pratiques sociales issues de la religion, notamment la séparation entre les femmes et les hommes. D'où la séparation entre espace public et espace privé pour préserver l'intimité.

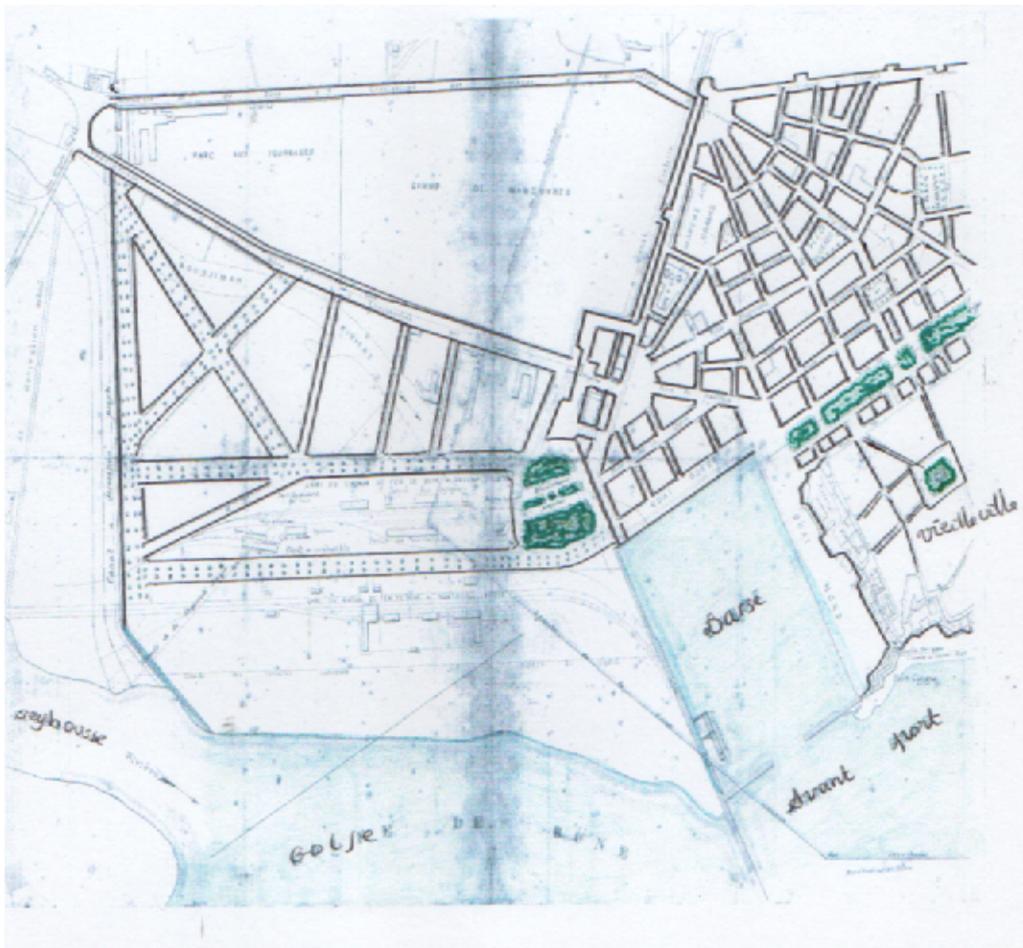
Les équipements sont desservis par des rues qui convergent vers une place centrale qui se caractérise par sa double centralité : spatiale et fonctionnelle. Le premier lieu du culte (mosquée Abou Marouane) s'élève majestueusement sur une colline loin de tout vacarme et insalubrité, et constitue l'élément structurant par excellence.

A proximité de cette mosquée se développe la zone résidentielle selon *le principe de mitoyenneté* qui caractérise toute les médinas et qui est à l'origine *d'une texture dense et serrée*. Voir plan ci-joint.



Plan n° 12: Organisation spatiale de la médina
Source : A, Hafiane , POS , Vieille Ville

Après l'occupation coloniale, la médina a subi des interventions, notamment l'élargissement et la création des voies, la modification et la construction de certaines parcelles. Après la démolition de la muraille existante et la construction d'une autre en 1868, l'extension de la médina a été faite conformément à *des règles d'esthétique et de composition urbaine* très en vogue à cette époque et qui ont déjà été prônées par le Baron Haussmann pour la rénovation de Paris. Règles basées entre autres sur la rectitude des tracés, le dégagement des perspectives, la création des places publiques et l'esthétique. Voir plan ci-joint.



Plan n°13: Plan d'alignement et d'embellissement de la ville d'Annaba

Source : Archives de l'APC

I-2- DU PUD AU PDAU

I-2-1- Le PUD de 1975 :

L'extension de la ville d'Annaba n'a commencé à prendre de l'ampleur qu'à partir des années 1954 où un afflux considérable de la population autochtone vers la ville a été enregistré. Ces conditions d'instabilité sociale et urbaine, ont d'emblée incité l'administration coloniale à dépêcher l'urbaniste Tony Socard en vue de canaliser les extensions urbaines conformément à un plan d'urbanisme. Prônant une approche culturaliste, l'urbaniste a établi un plan qui n'a pas été concrétisé. La société d'équipement de la région de Bône (S.E.R.B) a proposé l'extension de la ville au nord en direction du cap de garde (U.R.B.A.N, 2008, p : 36).

Dans le cadre du plan de Constantine de 1958, la croissance de Bône a été prise en charge par la règle du P.U.D de 1960, dont les principes de base résident dans la proposition d'une Z.U.P (zone à urbaniser par priorité) à El Bouni, et le développement linéaire et discontinu de la ville d'Annaba vers El Hadjar.

La règle du P.U.D de 1960 est sans nul doute le premier outil digne d'intérêt sur le plan de la maîtrise de la croissance urbaine de la ville (U.R.B.A.N, 2008, p : 36).

Après la période de transition et de reconduction des règles coloniales, il était nécessaire et même impératif pour les autorités algériennes de produire de nouvelles règles urbaines pour gérer la ville en perpétuelle croissance.

La règle du P.U.D de 1975 a été la première règle algérienne produite et adoptée. Elaborée par la CADAT, elle englobait trois communes : Annaba-El Hadjar et Seraidi. Parmi ses objectifs d'aménagement :

- Résoudre la crise de logements
- Desserrment du centre ville
- Résorption de l'habitat précaire

- Maîtriser les flux pendulaires résidence –lieu de travail
- Moderniser toutes les infrastructures techniques (URBAN, 1986, p : 6)

Le PUD de 1975 a repris l'esprit du P.U.D de 1960. **Parmi les grandes affectations au sol** (URBAN, 1986, p : 4) :

-Installation de la SNS,

-la cité El Bouni, la ZHUN de la plaine ouest et l'extension d'El Bouni, (les Dalles)

-le parc omnisport, l'université et le CHU (centre hospitalier universitaire)

-les échangeurs du pont-Bouchet, de Bouhamra et de la RN44et la pénétrante ouest,

-la zone d'El Hadjar et Meboudja, Voir plan ci-joint.

Lancement des études de ZHUN :

La plaine ouest 2, El Bouni2 et Sidi Amar,

Lancement des études de rénovation urbaine des sites suivants :

*Gazomètre

* Beni M'Haffeur

* Vieille ville

* Sidi Braim

* Les 700 logements d'Oued Forcha

* Les 500 logements de Gassiot.



Plan n°14: PUD de 1975 Annaba,El Hadjar et Seraidi

Règlement des zones urbaines d'Annaba

Source : URBAN ex CADAT

En évoquant la règle du PUD de 1975, il importe de donner un aperçu sur la ZUHN de Sidi AMAR, et ce du fait qu'elle illustre le non respect de la règle urbaine en vigueur.

Dès 1974 jusqu'à 1980, la SNS a réalisé pour ses propres besoins, par ses propres moyens et sur ses terrains situés à Sidi Amar un grand programme de logements. Le site choisi et le programme réalisé et projeté n'ont pas respecté la règle du PUD.

L'aménagement de Sidi Amar n'a pas fait l'objet d'une procédure de ZHUN pour tout quartier d'habitation de plus de 25 hectares ou 1000 logements. La SNS a élaboré un plan d'aménagement en février 1976 qui, non usité en Algérie, n'a pas été approuvé par les autorités concernées de la wilaya d'Annaba. Toutes les réalisations ont été faites sans permis de construire.

Ce n'est qu'en 1979 que le ministère de l'urbanisme, de l'Habitat et la Construction a décidé la création de la ZHUN. (CADAT, 1980, p : 3). Alors que la circulaire ministérielle n°335 du 19/02/1975 définissant le cadre d'action des zones d'habitations urbaines nouvelles a rendu cette procédure obligatoire pour toutes zones d'habitations de plus de 1000 logements (CADAT, 1980, p : 4).

Le 28 avril 1979 la DIE (direction des infrastructures et des équipements) d'Annaba a confié à la CADAT l'étude de la ZHUN de Sidi Amar. Les objectifs de cette procédure sont :

- La légalisation de la cité de Sidi Amar ;
- L'intégration de la cité de Sidi Amar dans le périmètre d'urbanisation.

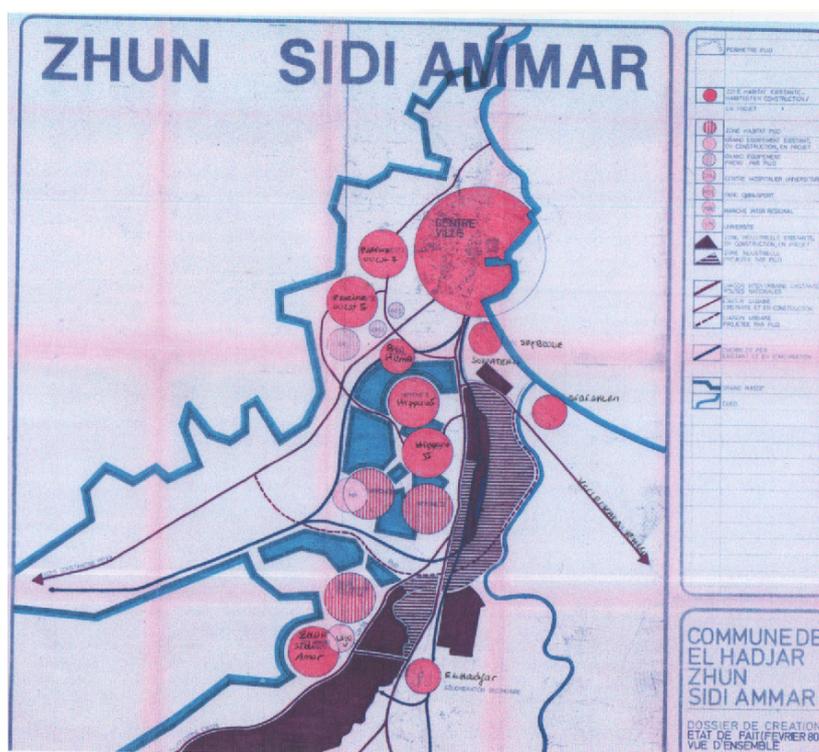
LA ZHUN de Sidi Amar : une intégration d'un coup parti dans le périmètre d'urbanisation :

Pour légaliser la cité de Sidi Amar et l'intégrer dans le périmètre d'urbanisation, une étude a été confiée à la CADAT. La localisation et la justification de l'opération ZHUN ne peut être l'objectif de l'étude, car c'est le fait accompli qui va conditionner la méthodologie.

La CADAT a étudié la situation actuelle de Sidi Amar et a analysé les conséquences et l'influence de ce pôle nouveau sur la région d'Annaba (CADAT, 1980, p : 3).

Situation de la ZHUN de sidi Amar :

Elle est située à 11 Km au sud du centre ville d'Annaba, à 2 Km à l'ouest de la commune d'El Hadjar. Voir plan ci-joint.



Plan n°15 : Situation de la ZHUN de Sidi Amar

Source : La CADAT, 1980, plan n°1.01

Les phases de l'étude de la ZHUN de Sidi Amar

L'étude comprend trois phases sanctionnées par décision administrative (CADAT, 1980, p : 4) :

-La création ;

-l'aménagement ;

-l'exécution.

Le dossier de création a pour but la définition précise du périmètre d'étude ainsi que les infrastructures extérieures à la ZHUN nécessaires à son fonctionnement et le choix d'un schéma d'organisation à l'intérieure de la ZHUN.

Il est sanctionné par arrêté du ministre de l'urbanisme, de l'Habitat et de l'Urbanisme sur proposition du wali après avis de l'APC et de l'exécutif de la wilaya (CADAT, 1980, p : 4).

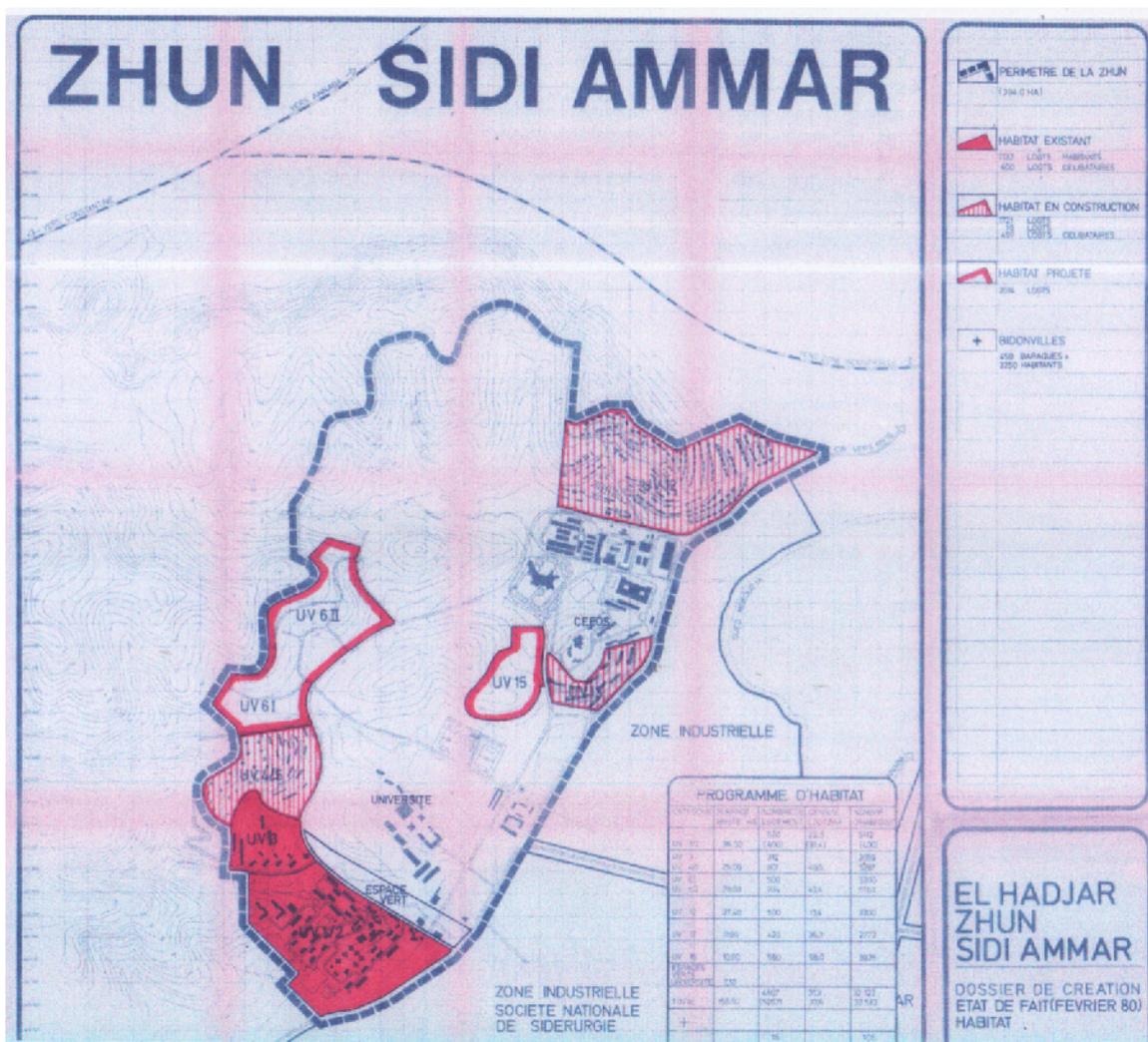
Le dossier d'aménagement a été établi sur la base du dossier de création. Il comprend le programme de logements et des équipements à créer, un plan d'aménagement de zone accompagné des règles et servitudes d'urbanisme qui s'appliquent aux constructions et la définition des infrastructures primaires et secondaires auxquelles se rattachent les constructions.

Il est sanctionné pour les ZHUN de plus de 25 hectares par arrêté d'approbation du ministre, qui accepte le dossier d'aménagement et donne valeur réglementaire au cahier des charges et au plan réglementaire (CADAT, 1980, p : 5).

Le dossier d'exécution contient toutes les pièces nécessaires à l'exécution des travaux par les entreprises. L'APC et les services techniques auront une copie de ce dossier pour lancer l'appel d'offres pour l'exécution des travaux d'infrastructures de la ZHUN (CADAT, 1980, p : 5).

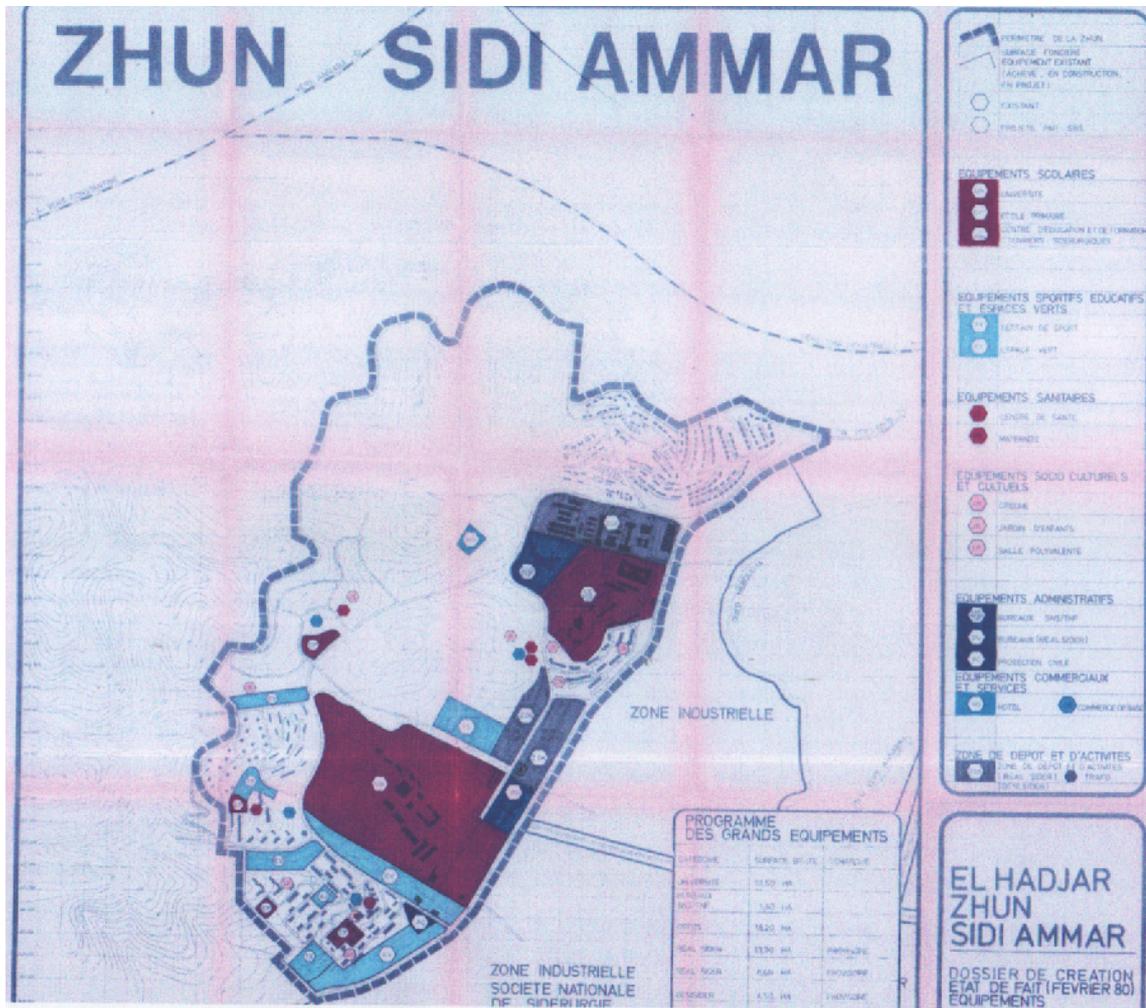
Principes d'aménagement :

Le PUD Annaba, El Hadjar, Seraidi de 1975 n'a pas prévu de ZHUN de Sidi Amar qui alors se trouvait à l'extérieur du périmètre d'urbanisation. La CADAT s'est basée sur cet état de fait pour proposer huit variantes d'aménagement qui ont abouti à quatre alternatives : A, B, C et D (CADAT, 1980, p : 3). Voir plans ci-joints.



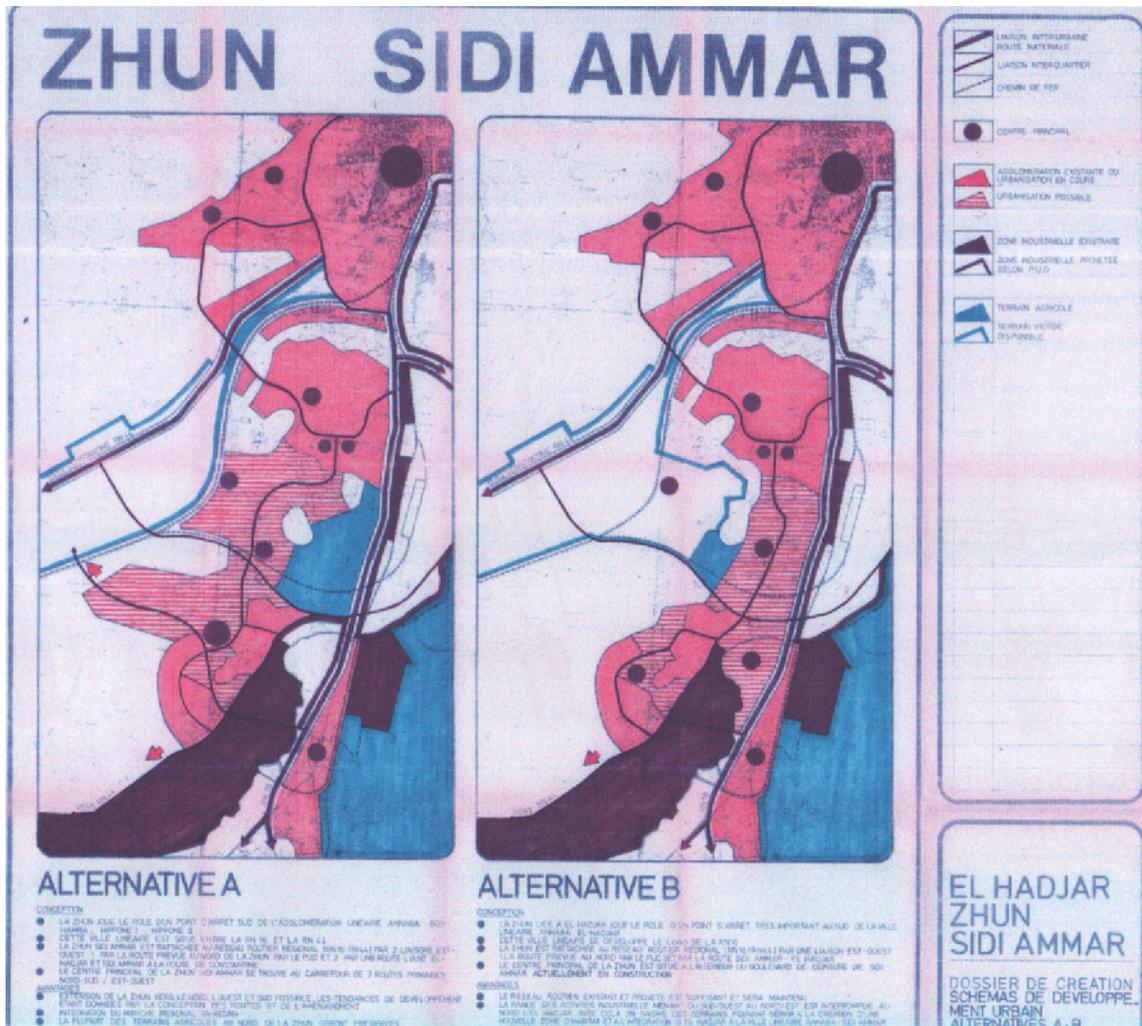
Plan n°16 : Etat de fait, habitat (ZHUN de Sidi Amar)

Source : La CADAT, 1980, plan n°1.03



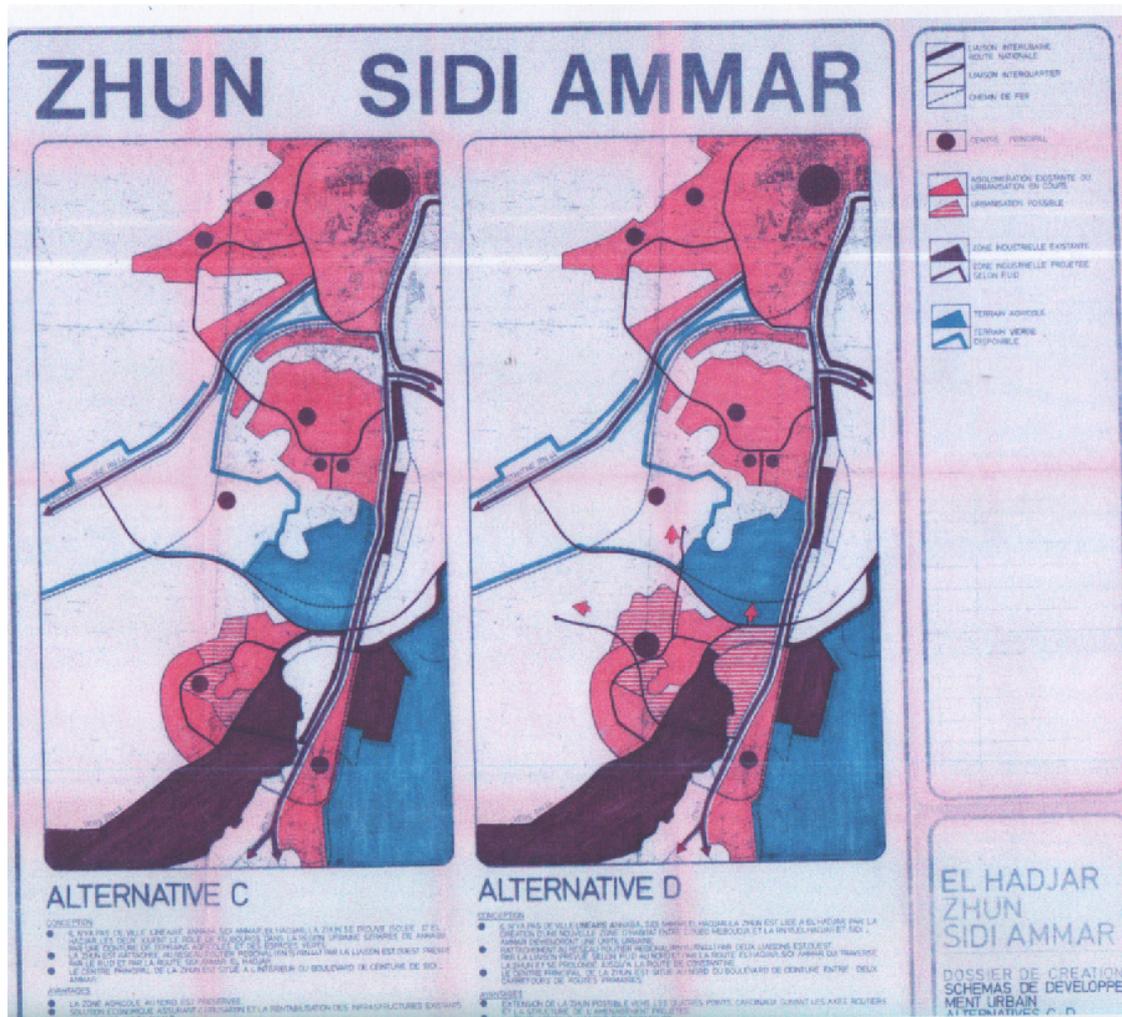
Plan n° 17: Etat de fait, équipements (ZHUN de Sidi Amar)

Source : La CADAT, 1980, plan n°1.04



Plan n°19 : Alternative A+B (ZHUN de Sidi Amar)

Source : La CADAT, 1980, plan n°1.12



Plan n°20 : Alternative A+B (ZHUN de Sidi Amar)

Source : La CADAT, 1980, plan n°1.13

Le schéma d'aménagement interne de la ZHUN s'est basé sur l'alternative D dont les principes se présente comme suit :

- « Il n'y'a pas de ville linéaire Annaba, Sidi Amar, El Hadjar. La ZHUN est liée à El Hadjar par la création d'une nouvelle zone d'habitat entre oued Meboudja et la RN 16, El Hadjar et Sidi Amar deviendront une unité urbaine.
- Rattachement au réseau routier régional (RN 16-RN44) par deux liaisons Est-Ouest par la liaison prévue selon le PUD au Nord et par la route El Hadjar, Sidi Amar qui traverse la ZHUN et se prolonge jusqu'à la route de Constantine.
- Le centre principal de la ZHUN est situé au Nord du boulevard de ceinture entre deux carrefours de routes primaires ». (CADAT, 1980, plan n° :1.13).

A travers la ZHUN de Sidi Amar, on a voulu montrer que le non respect de la règle urbaine a toujours existé en Algérie et ce, lorsqu'il s'agit d'un secteur sensible comme l'habitat.

I-2-2- Le PUD de 1984 :

Le PUD de 1986 a maintenu les grandes lignes du PUD qui l'a précédé. L'aire d'étude a été limitée à la commune d'Annaba. Les autres communes ont été dotées de PUD séparés (URBAN, 1986, p : 4).

Depuis 1975 jusqu'à 1984, le programme fixé par le PUD de 1975 a été réalisé en

Grande partie. Les réalisations sont comme suit :

- Achèvement de la ZHUN Plaine ouest et les 700 logements d'Oued Forcha.
- Début de l'extension de la ZUHN Plaine ouest 2.
- L'extension de la cité d'El Bouni était en cours.
- Parc omnisport en cours.
- Début de réalisation du centre culturel et le supermarché.
- Élimination des bidonvilles du centre ville, Pont Bouchet, Pont Blanc et Bouhamra.
- Élargissement de la RN16.
- Achèvement de la pénétrante ouest, de l'échangeur de Boukhadra et celui de la RN 44, du CW108 de la SNS à la RN 44 de Constantine.
- Dégagement de la perspective du cours par le transfert de l'agence Air Algérie à Sidi Brahim.

Les projets qui n'ont pas été réalisés concernent l'université, le CHU et la ZAC et ce du fait que le choix des terrains a été remis en cause vu la faible portance des sols.

Le PUD de 1986 a maintenu les grandes lignes du PUD qui l'a précédé. L'aire d'étude a été limitée à la commune d'Annaba. Les autres communes ont été dotées de PUD séparés (URBAN, 1986, p : 4).

II –LA REGLE DU PDAU ET SA REVISION

II-1-LES LIMITES DE LA REGLE DU PDAU DE 1998

II-1-1- Problématique et objectifs de la règle du PDAU de 1998

Après l'opération de dégourbisation de 1983 entreprise par les autorités, et l'émergence de nouveaux supports de la croissance urbaine dans la périphérie, il était nécessaire de reformuler une nouvelle règle urbaine en vue de créer un équilibre urbain à l'échelle métropolitaine en remplacement du P.U.D des années 1975. L'objectif était de rechercher une armature urbaine susceptible de prendre en charge les localités émergeant en périphérie ayant Annaba comme ville mère, El Bouni : ville tertiaire, El Hadjar, Sidi Amar: ville universitaire et Hadjar Diss, Berka Zerga : villes industrielles.

Un développement bipolaire a été préconisé afin de préserver la cohérence sociale et la stabilité de certains territoires, qui risquent une fragilité certaine à cause de la suprématie de la ville centre (U.R.B.A.N, 2009, p : 38). « *Le projet développé par le PDAU intercommunal de Annaba en 1998 était il trop ambitieux dans une période de restriction budgétaire. Sa vision était de prolonger les recommandations du P.A.W de 1995 de Annaba, notamment dans sa visée communautaire et solidaire de développement de l'espace intercommunal* » (U.R.B.A.N, 2008, p : 78).

La règle du P.D.A.U de 1998 est un outil de planification parfois trop rigide pour maîtriser une dynamique spatiale, urbaine et socioéconomique des territoires en gestation (U.R.B.A.N, 2008, p : 76).

En effet, les situations d'instabilité notamment d'une économie de marché, du processus de recomposition urbaine, et les intérêts divergents des différents acteurs de la production urbaine ne sont souvent pas pris en charge par la règle du P.D.A.U intercommunal, qui n'est en fait qu'un empilement d'articles.

II-1-2- Décalage :

Les actions de redynamisation de l'investissement ainsi que les opérations d'urgence en matière de logements particulièrement sociaux, sont des situations délicates qui ont de tout temps contraint l'applicabilité de la règle du P.D.A.U de 1998.

Parallèlement à l'initiative publique dont l'action se caractérise par une succession de politiques sectorielles à caractère sociale ou économique, l'initiative privée quant à elle, produit continuellement des formes urbaines non prévues par la planification, imposant ainsi sa logique sur terrain, malgré les mesures de coercition qui risquent de sévir.

La création d'un second pôle au niveau de l'aire intercommunale en vue de désengorger le centre d'Annaba, est une stratégie qui a avorté bien avant la naissance. En effet, l'incessante demande en logements a contraint les autorités locales à cibler les terrains viabilisés pour réaliser des programmes de logements sociaux.

Ces assiettes foncières étaient destinées pour recevoir un second centre urbain pour l'aire intercommunale localisé au niveau de Hdjar Eddiss.

Pire encore, la consommation des terrains a atteint une telle ampleur que même les espaces hors périmètre d'urbanisation ont été ciblés. C'est ainsi que l'extension périurbaine de Annaba centre a été faite en direction du chemin wilaya n°22, dans une zone forestière à protéger (la zone de Sidi Achour).

Les opérations ponctuelles, les extensions non planifiées des espaces périurbains ainsi que le phénomène de conurbation, sont entre autres des opérations qui ont façonnées l'aire intercommunale. Infléchi par le poids d'une croissance mal maîtrisée, la règle du P.D.A.U ne trouve aucune autre alternative que de se tourner vers *un urbanisme de rattrapage* afin de s'inscrire dans une situation de *régularisation*.

Vu la saturation du tissu urbain et la rareté du foncier indispensable pour l'implantation des projets d'aménagement ou de structuration urbaine de la commune, le

P.D.A.U prévu pour un horizon de vingt ans (long terme) a été révisé en 2003 et approuvé le 11 novembre 2008 par arrêté ministériel (arrêté ministériel n°3).

II-2- Le P.D.A.U DE 2008, UNE REVISION DE LA REGLE

Le PDAU de 2008 a gardé le même esprit que le PDAU de 1998, sauf qu'il était nécessaire et même impératif d'intégrer des réserves foncières pour réaliser de nouveaux programmes de logements et d'équipements.

II-2-1-Dispositions générales (U.R.B.AN, 2008, p : I).

La règle du P.D.A.U relatif à l'année 2008 a été établie conformément aux dispositions des lois en vigueur⁴⁵.

II-2-2-Champ territorial d'application

La règle du P.D.A.U s'applique au territoire intercommunal d'Annaba constitué des quatre communes suivantes : Annaba, El Bouni, Sidi Amar, et El Hadjar (URBAN, 2009, p : II).

II-2-3-Portée :

La règle du présent P.D.A.U intercommunal se substitue à celle du précédent P.D.A.U intercommunal approuvé en 1998. Elle est opposable aux particuliers et aux personnes morales de droit public ou privé. Le règlement du P.D.A.U précise que les P.O.S qui sont en contradiction avec le présent règlement seront révisés dans les formes édictées dans le décret exécutif n° 91-176 du 28 mai 1991. Dans l'attente de cette révision, les anciennes règles restent applicables sauf sur les grands axes et pôles projetés.

Il ne peut être dérogé aux règles définies dans le règlement que dans les mêmes formes qui ont présidé à son approbation.

II-2-4- Problématique et objectifs :

Centre attractif et rayonnant sur toute l'aire intercommunale, Annaba continue à être le point de convergence d'une population de plus en plus abondante. Cet afflux considérable et permanent, nuit sur le plan spatial et fonctionnel non seulement à cette ville, mais aussi à sa périphérie.

⁴⁵ Voir annexe n°6.

Ainsi, « *L'asymétrie de l'occupation des territoires, sa polarisation excessive autour d'une ville centre concentrant tous les biens et les services, la tendance à l'exclusion d'une périphérie grandissante et sous équipée, la congestion et les problèmes de transport sont autant des phénomènes qui risquent de pénaliser voire bloquer à terme le fonctionnement et le développement du territoire intercommunal* » (U.R.B.A.N, 2008, p : 261). Et pour répondre à cette problématique complexe, des objectifs ont été tracés dans la règle du P.D.A.U de 2008 :

- Enclencher un processus de métropolisation
- Construire une agglomération basée sur la cohésion sociale et territoriale et sur la protection de l'environnement.
- Adopter des politiques prioritaires en vue de concrétiser une stratégie sectorielle.

Et pour ce, un aménagement a été adopté où l'aire intercommunale a été divisée en secteurs et où chaque secteur a été divisé en zones homogènes bénéficiant chacune d'une règle du P.O.S.

II-2-5-Découpage du territoire en secteurs :

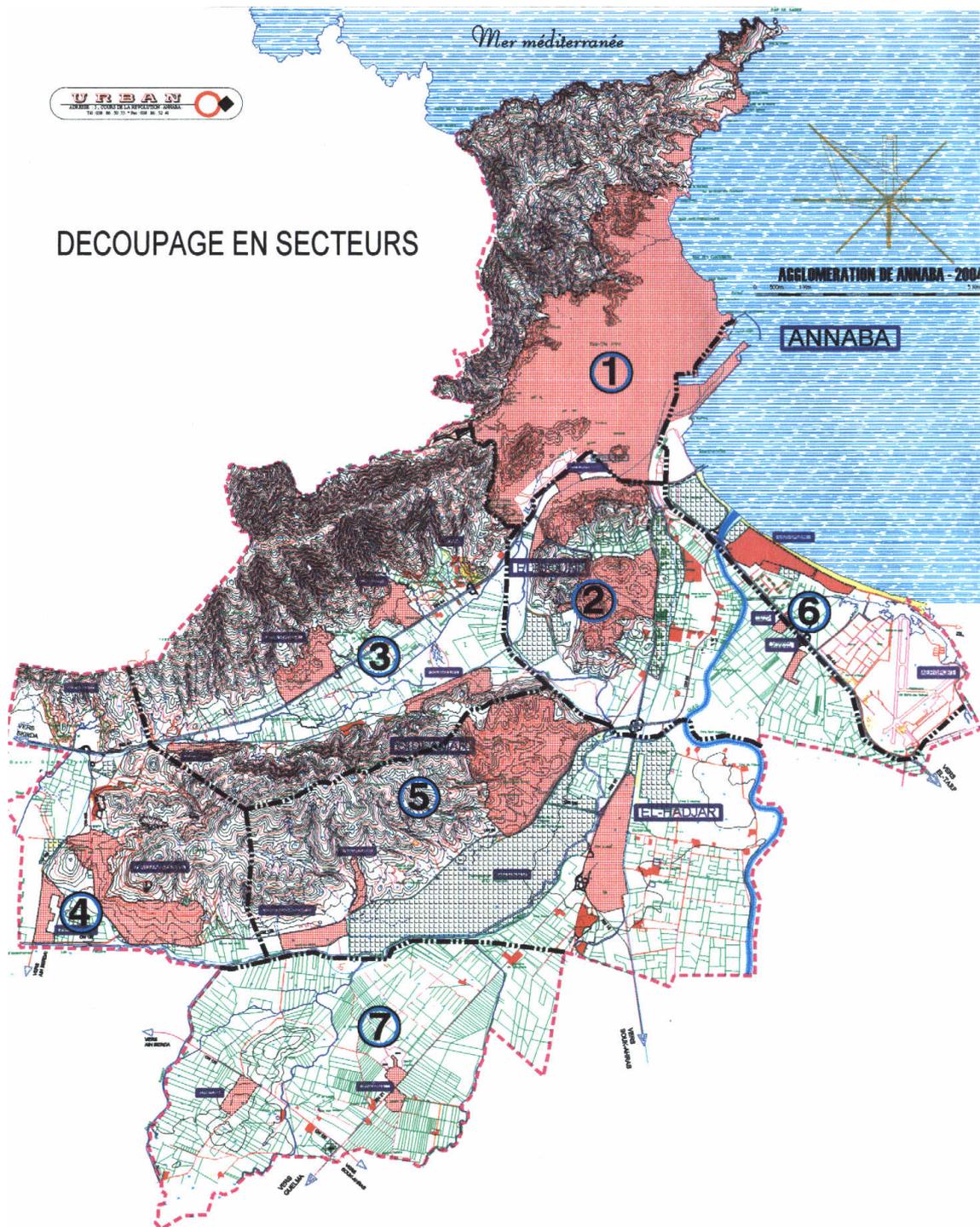
Le découpage territorial adopté est fonctionnel et ne correspond pas au découpage administratif.

Le territoire intercommunal a été divisé en sept secteurs tels que délimités dans le plan n°14 de la maille territoriale. Voir le tableau ci-dessous (U.R.B.A.N, 2008, p : III).

Tableau n° 1: Découpage du territoire en secteurs

Source : Règlement du PDAU intercommunal 2008

Secteur	Contenu	Superficie
Secteur I	Le territoire de la commune d'Annaba	4848 ha
Secteur II	Une partie de la commune d'El Bouni	3419 ha
Secteur III	Des parties des communes d'El Bouni et Oued El Aneb.	4547 ha
Secteur IV	Des parties des communes d'El Bouni et Oued El Aneb et Sidi Amar.	2584 ha
Secteur V	Des parties des communes Sidi Amar et El Hadjar.	4620 ha
Secteur VI	Une partie de la commune d'El Bouni	1741 ha
Secteur VII	Une partie de la commune El Hadjar	3753 ha



Plan n° 21: Le découpage en secteurs.

Source : Le P.D.A.U intercommunal, maître d'œuvre l'U.R.B.A.N, maître de l'ouvrage délégué: D.U.C, 2008.

II-2-6-Découpage du territoire en P.O.S (U.R.B.A.N, 2008)

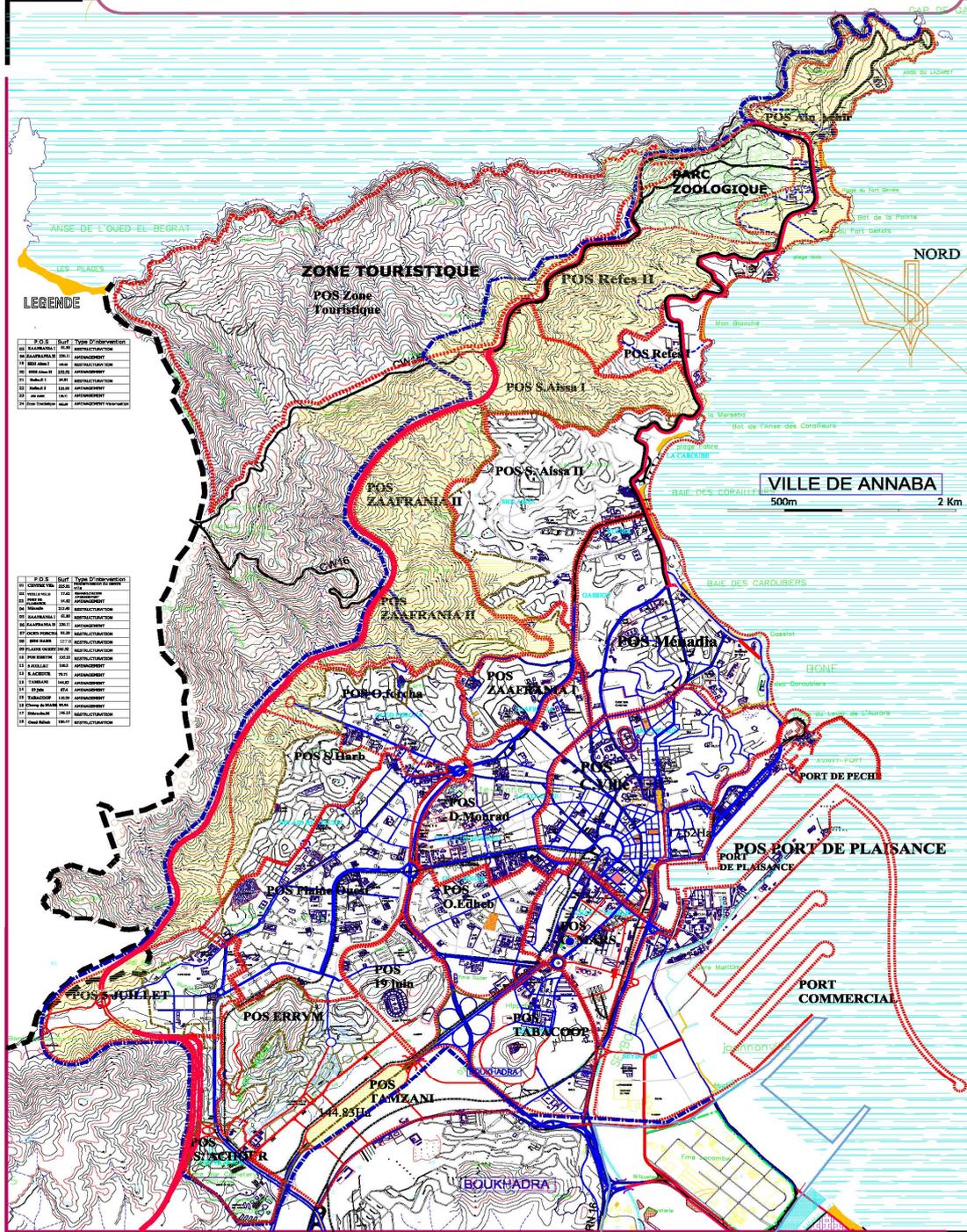
Chaque secteur a été divisé en zones et sous zones, et chaque zone a bénéficié d'un règlement.

Les P.O.S prescrits par le projet du P.D.A.U à l'échelle du secteur 01 (la ville d'Annaba) sont listés dans le tableau n° :2 ci-joint.

	Désignation	Superficie	Type d'intervention	Observation
01	POS Centre ville	225.82	Modernisation	Délimitation du nouveau centre
02	POS Vieille ville	17.62	Réhabilitation, aménagement	Révision
03	POS Port de plaisance	54.82	Aménagement	Mise en valeur du front de mer
04	POS Ménadia	213.40	Restructuration	Révision
05	POS Zaafrania I	61.80	Restructuration	Revision
06	POS Zaafrania II	220.11	Aménagement	
07	POS Oued Forcha	92.20	Restructuration	Révision
08	POS Sidi Harb	151.50	Restructuration	
09	POS Errym	135.33	Restructuration	
10	POS 5 Juillet	122.75	Aménagement	
11	POS Sidi Achour	70.71	Aménagement	
12	POS TAMZALI	144.83	Aménagement	Rehausser l'image de l'entrée de la ville
13	POS 19 JUIN	67.40	Aménagement	Complexe sportif
14	POS TABACOOOP	110.20	Aménagement	Révision
15	POS Champ de Mars	90.94	Aménagement	Révision
16	POS Didouche M	146.15	Restructuration	Révision
17	POS Oued Edheb	100.47	Restructuration	Révision
18	POS Sidi Aissa I	103.62	Restructuration	Révision
19	POS Sidi Aissa II	252.52	Aménagement	
20	POS Refes Zehouane I	54.81	Restructuration	Révision
21	POS Refes Zehouane II	123.93	Aménagement	
22	POS Ain Achir	126.71	Aménagement	Révision
23	POS Zone Touristique	662.60	Aménagement Valorisation	Mise en valeur du parc naturel
24	POS Plaine Ouest	246.92	Restructuration	Révision

VILLE DE ANNABA :

CARTE DES POS



Plan n° 22 : découpage en P.O.S

Source : Le P.D.A.U intercommunal, maître d'œuvre l'U.R.B.A.N, maître de l'ouvrage délégué: D.U.C 2008.

II-2-7-Découpage en zones :

L'agglomération d'Annaba et de même la ville d'Annaba ont été divisées en quatre zones homogènes. Voir plans n°15

- Les zones urbanisées (U)
- Les zones à urbaniser (A U)
- Les zones d'urbanisation future (FU)
- Les zones non urbanisables (N U)

Les terrains occupés par des constructions agglomérées, les équipements, et activités, les espaces verts, parcs urbains et aires libres.

-Les zones à urbaniser incluent les terrains destinés à l'urbanisation à court et moyen terme (un horizon de 10 ans).

-Les zones d'urbanisation future incluent les terrains destinés à l'urbanisation à long terme (un horizon de 20 ans).

-Les zones non urbanisables incluent :

Les terrains agricoles, forestiers.

Les zones de servitude-voir annexe-

Les terrains marécageux à très faibles portances.

Les terrains souvent inondables.

La retenue collinaire de Sider.

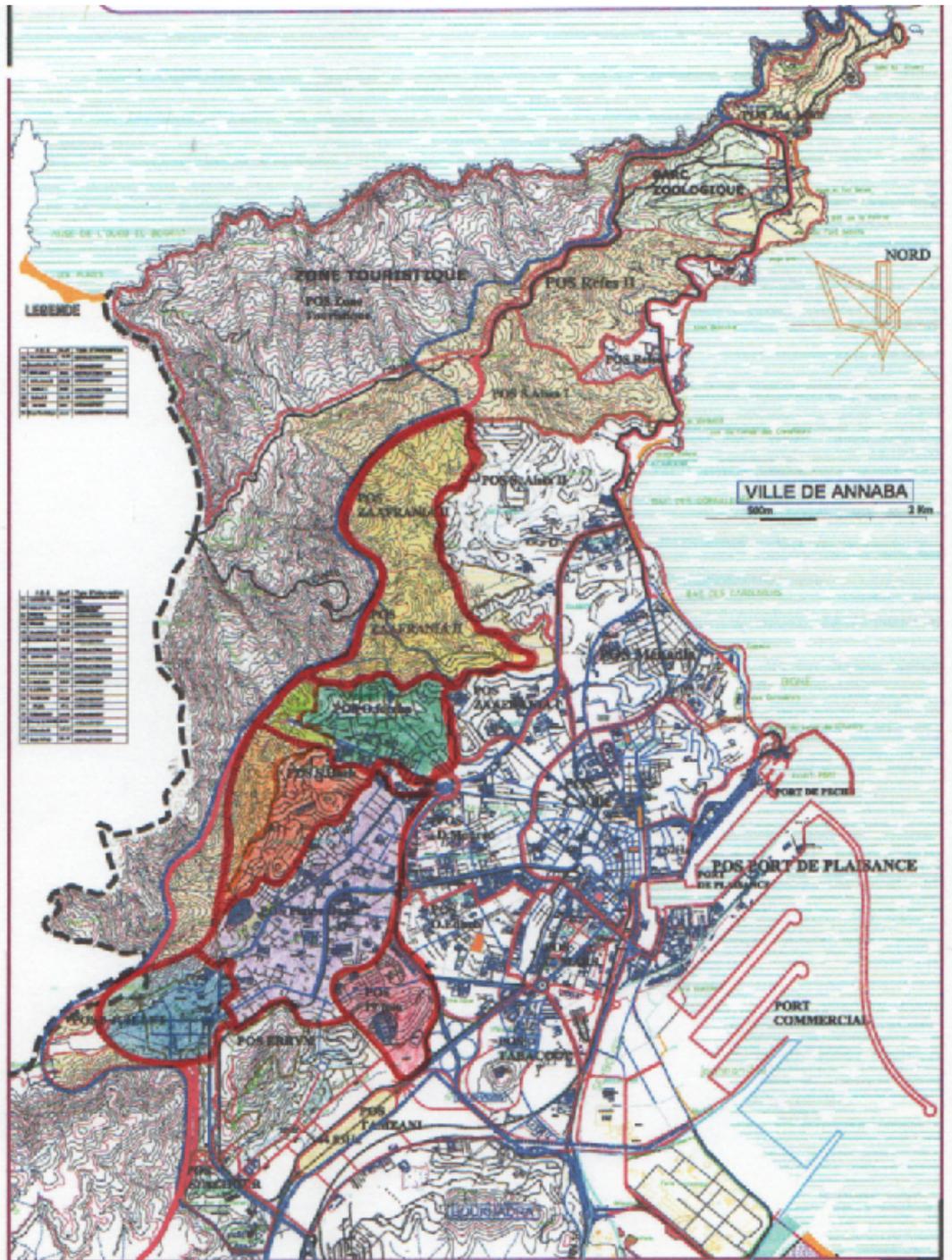
Les bassins d'épandage des eaux usées.

Les terrains inondés et érodés des oueds et chaâbets.

Les dunes sableuses des plages littorales actuelles : sols incohérents constamment soumis à l'action des vents et des vagues marines.

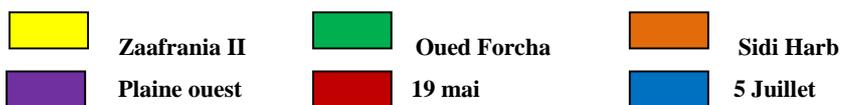
Les escarpements des anciennes et actuelles carrières d'empierrement et les falaises marines (U.R.B.A.N, 2008, p : 99).

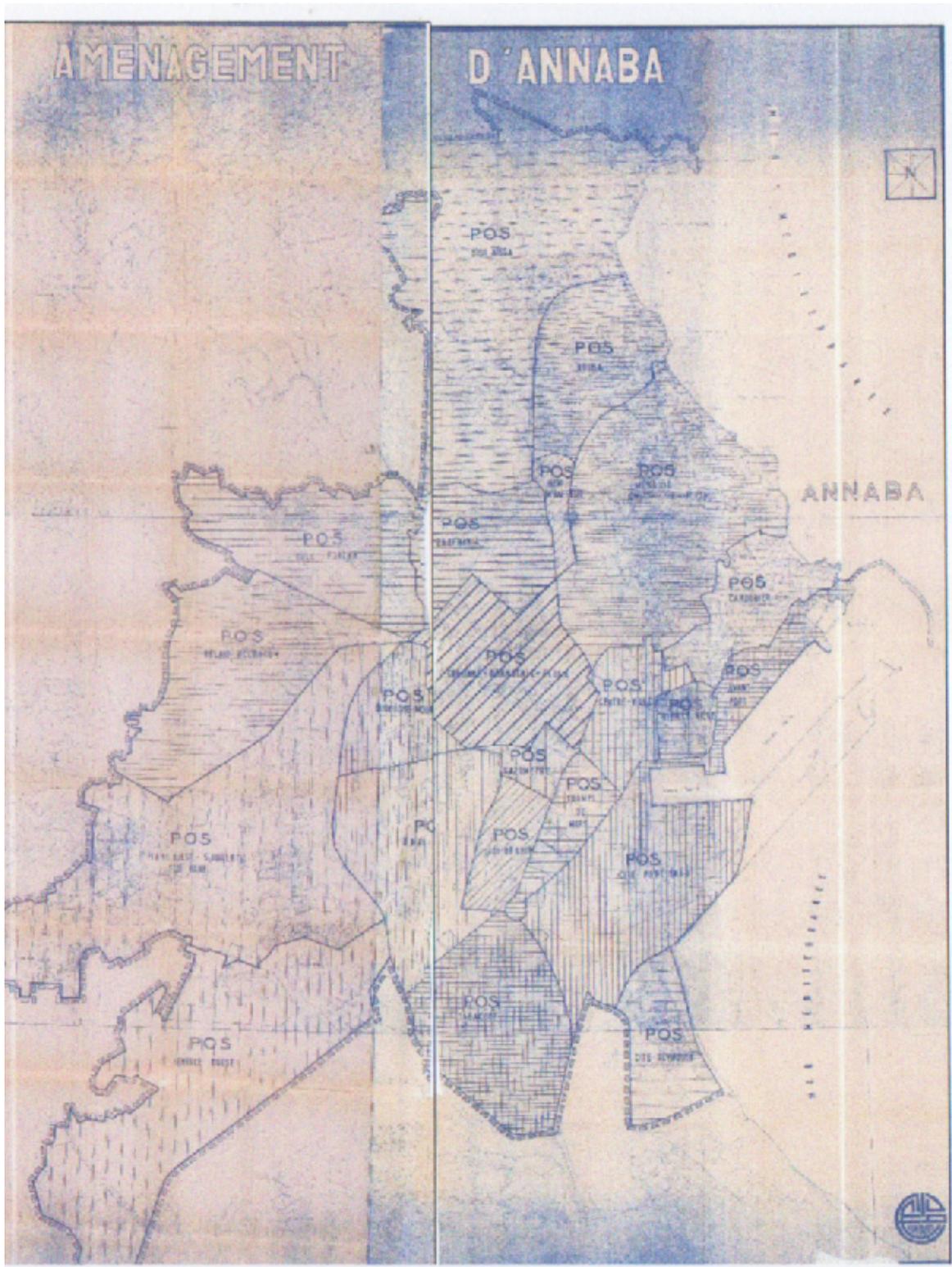
règle du P.D.A.U étaient regroupés dans un seul POS celui de la plaine ouest. Pour les P.O.S du 5 Juillet et Sidi Harb, on peut justifier la volonté de créer de nouvelles règles du moment que des réserves foncières ont été intégrées dans le nouveau périmètre d'urbanisation. Quant aux P.O.S 19 Juin qui comprend une partie de la Z.H.U.N, le lotissement 19 Mai et le stade, on ne voit vraiment pas l'intérêt de ce découpage surtout qu'aucune réserve foncière n'a été intégrée, et les parties existantes sont totalement urbanisées et ont fait l'objet d'un règlement dans l'étude de POS de la plaine ouest. Voir plans ci-joints.



Plan n°24: Les limites des POS/ Nouveau découpage en POS : Zaafrania II, Plaine Ouest, Oued Forcha, 5 Juillet, 19/05/56 et Sidi Harb.

Source : Le P.D.A.U intercommunal, maître d'œuvre l'U.R.B.A.N, maître de l'ouvrage délégué la DUC ,2008





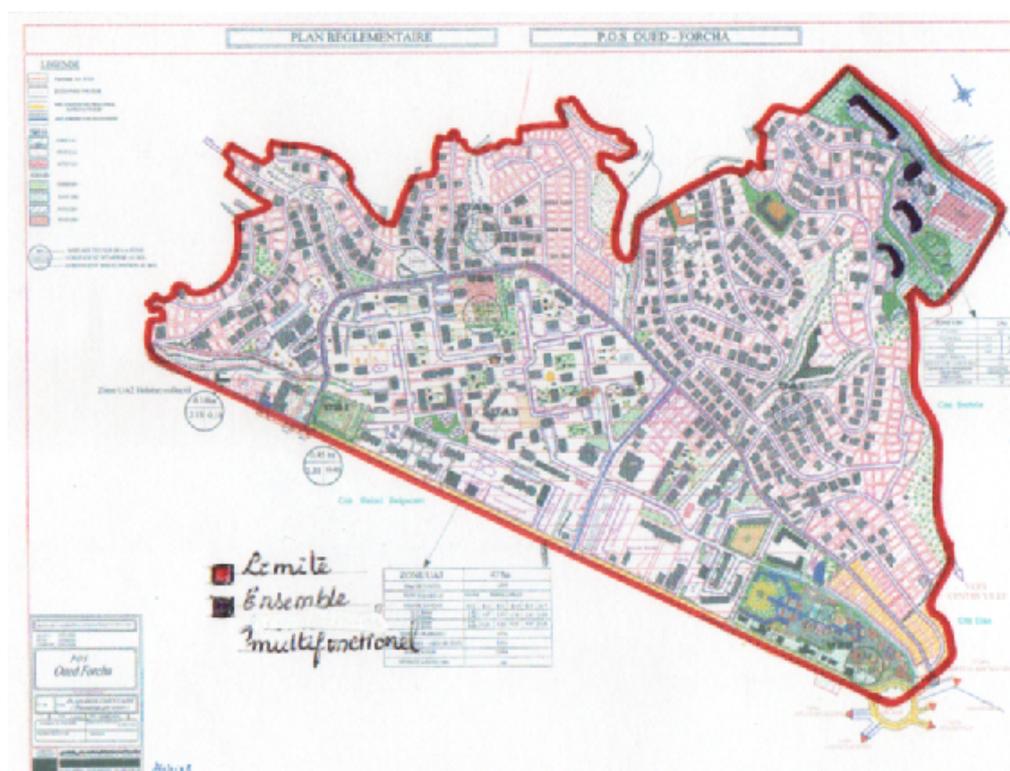
Plan n°25: L' ancien découpage en POS

Source : Le P.D.A.U intercommunal, maître d'œuvre l'U.R.B.A.N, maître de l'ouvrage délégué la DUC

Le périmètre de la règle du POS Zaafrania II englobe une partie de la zone dite Oued Forcha qui a été couverte par une règle de POS approuvée. Voir plans n° 18 et

n°19 ci-joints. Ce chevauchement est significatif de la coexistence de deux règles pour une même zone. Ce qui de toute évidence, soumettrait la zone à deux prescriptions différentes. Cette situation polémique soulève la question *de la légitimité de la règle, sa crédibilité.et de son applicabilité*. C'est-à-dire quelle règle appliquer ?

Ce dernier point peut être illustré par un exemple concret. Celui d'un projet d'un grand ensemble et multifonctionnel situé à l'intérieur du périmètre de la règle d'Oued Forcha. Une partie de ce projet est aussi située à l'intérieur du périmètre de la règle du POS Zaafrania prévue par l'actuelle règle du PDAU.

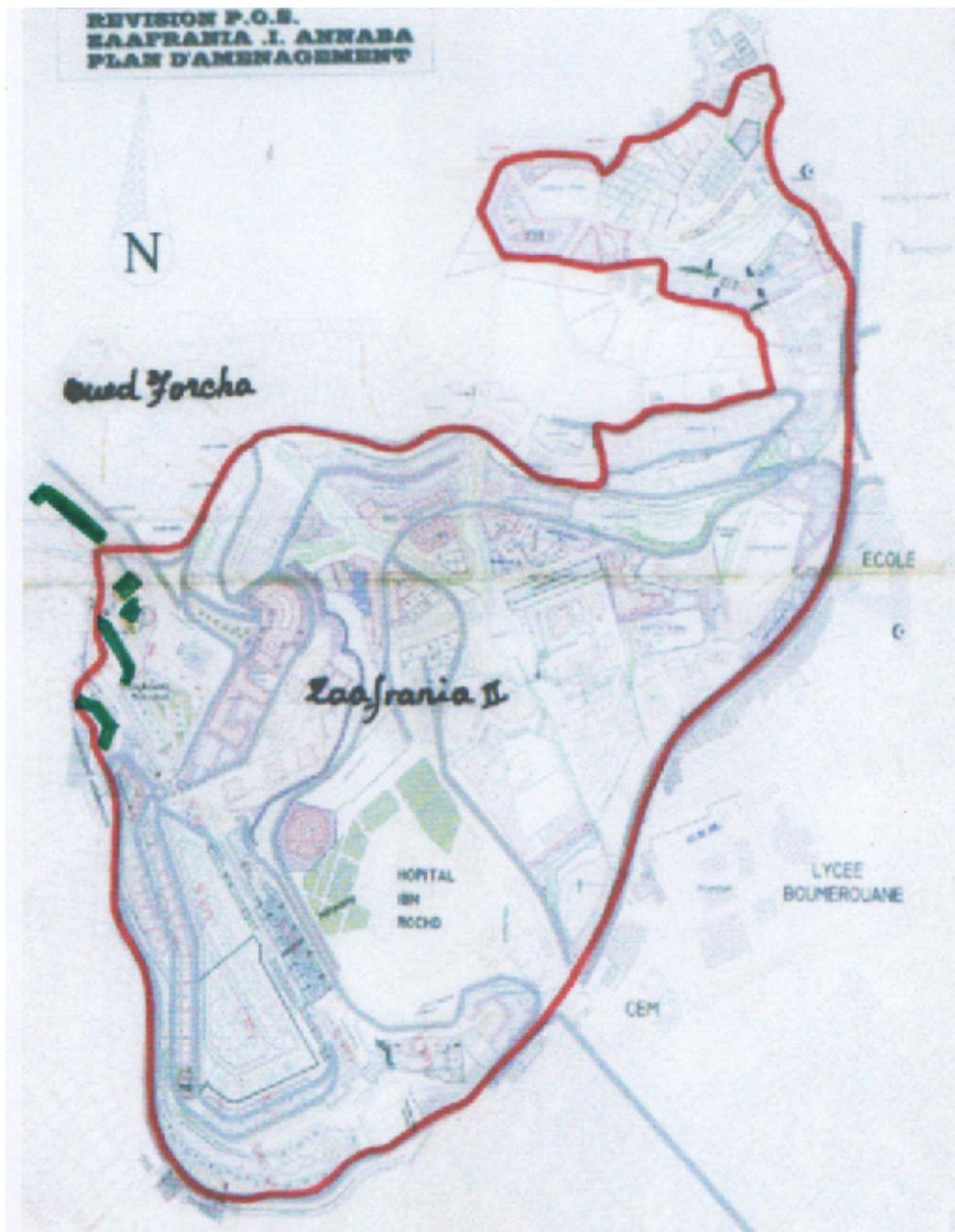


Plan n°26 : POS de Oued Forcha

Source : DUC Annaba

 Limites du POS

 Ensemble multifonctionnel



Plan n°27: POS Zaafrania II

Source : DUC Annaba

 Limite du POS Zaafrania II

 Ensemble multifonctionnel

A titre indicatif, nous allons résumer le règlement des zones urbanisées 1UD qui concerne **la Z.H.U.N de la plaine ouest, la zone du stade 19 juin**, Oued Forcha- Pont blanc, Zaafrania, Sidid Aissa- Valmascort (PDAU intercommunal, 2008, p : 25 à 33), et la zone 1UE qui concerne Sidi Harb-5 juillet-Errym-**Sidi Achour**- boulevard Entrée ouest (PDAU intercommunal, 2008, p : 34 à 41). Voir Tableau n°3 ci-joint.

Vocation	Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	Section II - Conditions d'occupation du sol	Section III - Règles d'implantation
<p>1UD</p> <p>Résidentielle commerciale et de service</p>	<p>Article 01- Occupation et utilisation du sol admises :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les établissements de classe III (artisanat) - Les constructions à usage : d'habitat, hôtelier, d'équipement collectif, de commerce, de bureaux et de service. <p>Article 02- Occupation et utilisation du sol interdites :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les établissements de classe I, II et III* - Sauf ceux énumérés dans l'article 1 - L'aménagement des terrains de camping et de stationnement de caravanes. - Les affouillements et les exhaussements de sol - Les champs de tir et stand de tir. - Les abris fixes ou 	<p>Article 04- Accès et voirie</p> <p>Alinéa 4.1- Dispositions concernant les accès :</p> <p>Tout terrain enclavé est inconstructible.</p> <p>Les accès aménagés sans gêne à la circulation.</p> <p>Alinéa 4.2- Dispositions concernant La voirie :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée. - Les voies projetées doit être 9m (double sens) - Les voies projetées en impasse doivent être réalisées en permettant aux véhicules de faire demi-tour. - La longueur des voies en impasse (nouvelles) peut être 80m pour une largeur 6m et pour L = 150 m, une largeur supérieure à 6m. - Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du 	<p>Article 07- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publique :</p> <ul style="list-style-type: none"> - respecter l'alignement du bâti existant ou faire un recul maximum de 5m. - Lorsque le terrain est bordé par plusieurs voies ne formant pas intersection, les constructions nouvelles peuvent être édifiées en limite ou partiellement en limite de ces voies. - Le long de la rocade ouest, les constructions doivent être implantées à au moins : 35 m de l'axe pour les habitations 25 m de l'axe pour les autres constructions. - Le long des rivières, canaux, mares et fossés, les constructions devront être implantées à moins de 6 m de la limite du domaine public ou des berges, et les clôtures devront respecter un recul de 4 m par rapport aux berges. <p>Article 08- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions peuvent être mitoyennes ou implantées avec un recul minimal de 4 m. - Les constructions édifiées doivent être contiguës aux limites séparatives sur une profondeur maximum de 15 m par rapport

	<p>mobiles utilisé à des fins d'habitation.</p> <p>-L'ouverture et l'exploitation de carrières.</p> <p>Article 03- Prescriptions particulières :</p> <p>Alinéa 3.1 -Types d'interventions urbaines :</p> <p>-Des opérations d'aménagement et d'extension</p> <p>- Des opérations de requalification de la Plaine Ouest</p> <p>-Des opérations selon les cas de restructuration ou de rénovation.</p> <p>Alinéa 3.2- Plans d'occupation des sols :</p> <p>Sont prescrites pour la zone 1UD les POS indivisibles suivant : POS Plaine Ouest-POS Oued Forcha-POS 19 mai- POS Zaafrania</p> <p>Alinéa 3.3- autres prescriptions :</p> <p>Les constructions édifiées le long de la rocade Ouest et des axes structurants doivent bénéficier d'un traitement esthétique particulier</p>	<p>matériel de lutte contre l'incendie, sécurité civile, brancardage et le ramassage des ordures ménagères.</p> <p>Article 05- desserte par les réseaux</p> <p>Alinéa 5.1 –Eau potable :</p> <p>Toute construction doit être raccordée au réseau d'AEP.</p> <p>Alinéa 5.2 – Eau- incendie :</p> <p>Toute construction doit être protégée contre l'incendie par des poteaux normalisés, situés au maximum à 200 m des voies praticables et alimentés par des canalisations.</p> <p>Alinéa 5.3 –Ordures ménagères :</p> <p>Un local technique accessible à partir de la voie sera réservé pour l'entrepôt des bacs des ordures ménagères des immeubles réservés pour l'habitat collectif.</p> <p>Alinéa 5.4 –Eaux usées :</p> <p>Toute construction doit être raccordée au réseau d'assainissement.</p> <p>Alinéa 5.5 –Eaux pluviales :</p> <p>L'écoulement des eaux pluviales doit être pris en charge.</p>	<p>à l'alignement ou à la marge de recul qui s'y substitue.</p> <p>Lorsque la profondeur des parcelles est inférieure à 15 m , les constructions doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment le plus proche de la limite de fond de parcelle soit égale à la moitié de la hauteur de la bâtisse avec un minimum de 4m.</p> <p>Article 09- Implantation des constructions les une par rapport au autres sur une même propriété :</p> <p>La distance entre deux constructions non contiguës sur une même parcelle doit être égale à la hauteur de la bâtisse. Elle peut être inférieure pour les façades les moins ensoleillées avec un minimum de 5m.</p> <p>Article 10-Emprise au sol :</p> <p>CES moyen = 0 ,35</p> <p>Article 11- Hauteur des constructions :</p> <p>- H doit être 1,5 fois la plus petite distance horizontale séparant cette construction des alignements opposés.</p> <p>Ne sont pas concernés : souche de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs garde-corps, cages d'escaliers.</p> <p>- Une construction sise à l'angle de deux vois d'inégale largeur : H est la même sur la voie la plus étroite que celle sur la voie la plus large sur une longueur 25m.</p> <p>Article 12- Typologie des constructions :</p> <p>- Une diversité typologique est à encourager.</p> <p>- La typologie de l'habitat doit être conservée</p> <p>- Les constructions nouvelles doivent préserver l'unité et l'harmonie de l'ensemble des façades urbaines tout en</p>
--	---	--	---

		<p>Alinéa 5.6 –Autres réseaux :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les lignes d'alimentation (électricité, téléphone, etc.) doivent être souterraines <p>Article 06-</p> <p>Caractéristiques des terrains :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les parcelles sont à conserver sauf les grandes poches vides pouvant faire l'objet d'une opération de démembrement. - S minimum = 100m² <p>La largeur de front de rue minimum : 10m</p> <p>Profondeur minimum :</p>	<p>innovant dans l'esthétique et les formes urbaines.</p> <p>Article 13- Aspect extérieur :</p> <ul style="list-style-type: none"> -Recherche de l'harmonie après l'établissement des règles minimales d'insertion de toute nouvelle construction. -l'aspect du terrain naturel doit être préservé. <p>Il est interdit l'emploi à nu des matériaux de remplissage ou destinés à être recouvert d'un enduit.</p> <ul style="list-style-type: none"> -L'ouverture ou l'aménagement d'une vitrine du rez -de -chaussée doit être étudié en rapport avec l'ensemble de la façade. - La création d'une vitrine d'un seul tenant qui dépasse les limites séparatives d'immeubles est interdite. -Les dimensions des enseignes doivent être proportionnelles au bâti qui les reçoit. -Le traitement des immeubles d'angle peut faire l'objet d'une étude particulière. <p>- Clôtures :</p> <p>H max =1,80m</p> <p>Haies vives ou des grillages ou en claire – voie avec ou sans soubassement (H= 0,70m non comptée la hauteur de soutènement).</p> <p>Article 14- Espaces libres et plantations :</p> <ul style="list-style-type: none"> -Toute plantation existante, tous les terrains occupés par des espaces verts publics sont à réserver à cet usage exclusif. -Touts les terrains destinés à l'habitat doivent prévoir des espaces verts dont les proportions sont de 30°. <p>Les dispositions prévues pour l'aménagement de ces espaces notamment les paramètres d'implantation doivent être précisé dans le POS.</p>
--	--	---	---

			<p>-Les clôtures seront doublées par des haies arbustives d'espèces variées d'une hauteur maximum de 2 m environ.</p> <p>-l'aménagement des abords, plantations, clôtures ...) doivent figurer dans le dossier de permis de construire.</p> <p>Article 15- Parking et stationnement des véhicules :</p> <p>L'octroi du permis de construire est subordonné à la réalisation d'installations pour le stationnement des véhicules hors les voies publiques.</p> <p>-Les normes admises :</p> <p>*01 place pour 03 logements.</p> <p>*01 place de stationnement de 50 m² pour les établissements de plus de 250 m² de surface de vente.</p> <p>*01 place pour 100 m² de surface hors œuvre pour bureau.</p> <p>* Les immeubles aux activités secondaires et tertiaires doivent être dotés d'aires de stationnement.</p> <p>Article 16- Coefficient d'occupation du sol</p> <p>-Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles fixées au présent règlement spécifique à la zone 1UB.</p> <p>- Le dépassement du COS est toléré pour les édifices publics à caractère non industriel et commercial à condition de respecter les règles citées ci-dessus.. Il est justifié par des contraintes architecturales en vue d'harmoniser un projet avec la forme urbaine.</p>
<p>1UE</p> <p>Cette zone</p>	<p>Article 01- Occupation et utilisation du sol admises :</p> <p>- Les établissements de</p>	<p>Article 04- Accès et voirie</p> <p>Alinéa 4.1- Dispositions concernant les accès :</p> <p>Tout terrain enclavé est</p>	<p>Article 08- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publique :</p> <p>- respecter l'alignement du bâti existant ou faire un recul maximum de 5m.</p>

<p>péricentrale est destinée à recevoir de l'habitat collectif mixte.</p>	<p>classe III (artisanat)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions à usage : d'habitat, hôtelier, d'équipement collectif, de commerce, de bureaux et de service. <p>Article 02- Occupation et utilisation du sol interdites :</p> <ul style="list-style-type: none"> -Les constructions et installations à usage d'industrie ou d'entrepôt -Les installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exception des installations de chaufferie destinées exclusivement au chauffage des bâtiments admis dans la zone IUE dans son ensemble. - Les établissements de classe I, II et III* - Sauf ceux énumérés dans l'article 1 - L'aménagement des terrains de camping et de stationnement de caravanes. - Les affouillements et les exhaussements de sol -Les caravanes isolées. -Les dépôts de véhicules. 	<p>inconstructible.</p> <p>Les accès aménagés sans gêne à la circulation.</p> <p>Alinéa 4.2- Dispositions concernant La voirie :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée. - Les voies projetées doit être 9m (double sens) - Les voies projetées en impasse doivent être réalisées en permettant aux véhicules de faire demi-tour. - La longueur des voies en impasse (nouvelles) peut être 80m pour une largeur 6m et pour L = 150 m, une largeur supérieure à 6m. <p>Article 05- desserte par les réseaux</p> <p>Alinéa 5.1 –Eau potable :</p> <p>Toute construction doit être raccordée au réseau d'AEP.</p> <p>Alinéa 5.2 – Eau-incendie :</p> <p>Toute construction doit être protégée contre l'incendie par des poteaux normalisés, situés au maximum à 200 m des voies praticables et alimentés par des canalisations.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Lorsque le terrain est bordé par plusieurs voies ne formant pas intersection, les constructions nouvelles peuvent être édifiées en limite ou partiellement en limite de ces voies. - Le long des axes à grande circulation, les constructions doivent être implantées à au moins : <ul style="list-style-type: none"> 35 m de l'axe pour les habitations 25 m de l'axe pour les autres constructions. - Le long des rivières, canaux, mares et fossés, les constructions devront être implantées à moins de 6 m de la limite du domaine public ou des berges, et les clôtures devront respecter un recul de 4 m par rapport aux berges. <p>A défaut d'interdiction figurant au plan, aucune construction ne pourra être implantée à moins de 12 m des emprises de la SNTF sauf nécessité technique liée à l'exploitation du réseau ferroviaire.</p> <p>Article 09- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions édifiées doivent être contiguës aux limites séparatives sur une profondeur maximum de 15 m par rapport à l'alignement par rapport ou à la marge de recul qui s'y substitue. - En bordure des voies, les constructions doivent être édifiées en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre, sur une profondeur maximum de 15 m à partir de l'alignement existant. - Lorsque la profondeur des parcelles est inférieure à 15 m , les constructions doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment le plus proche de la limite de
---	--	---	--

<p>-Les constructions et aménagements à caractère provisoire.</p> <p>- L'ouverture et l'exploitation de carrières.</p> <p>Article 03- Prescriptions particulières :</p> <p>Alinéa 3.1 -Types d'interventions urbaines :</p> <p>- Des opérations d'extension, de restructuration et d'amélioration du cadre de vie (viabilité, aménagements extérieurs et l'articulation des extensions urbaine avec l'existant).</p> <p>Alinéa 3.2- Plans d'occupation des sols :</p> <p>Sont prescrites pour la zone 1UE les POS indivisibles suivant : POS 5 juillet-POS Errym-POS Sidi Achour-POS Sidi Harb.</p> <p>Alinéa 3.3- autres prescriptions :</p> <p>Les constructions édifiées le long du boulevard dit entrée ouest et la rocade doivent bénéficier d'un traitement esthétique particulier</p> <p>- Les oueds existants</p>	<p>Alinéa 5.3 –Ordures ménagères :</p> <p>Un local technique accessible à partir de la voie sera réservé pour l'entrepôt des bacs des ordures ménagères des immeubles réservés pour l'habitat collectif.</p> <p>Alinéa 5.4 –Eaux usées :</p> <p>Toute construction doit être raccordée au réseau d'assainissement.</p> <p>Alinéa 5.5 –Eaux pluviales :</p> <p>L'écoulement des eaux pluviales doit être pris en charge.</p> <p>Alinéa 5.6 –Autres réseaux :</p> <p>- Les lignes d'alimentation (électricité, téléphone, etc.) doivent être souterraines</p> <p>Article 06- Caractéristiques des terrains :</p> <p>- Les parcelles sont à conserver sauf les grandes poches vides pouvant faire l'objet d'une opération de démembrement.</p> <p>- S minimum = 100m²</p> <p>La largeur de front de rue minimum : 10m</p> <p>Profondeur minimum : 10m</p> <p>Article 06</p>	<p>fond de parcelle soit égale à la moitié de la hauteur de la bâtisse avec un minimum de 4m.</p> <p>Article 10 : Implantation des constructions les une par rapport autres sur une même propriété :</p> <p>La distance entre deux constructions non contiguës sur une même parcelle doit être égale à la hauteur de la bâtisse. Elle peut être inférieure pour les façades les moins ensoleillées avec un minimum de 5m.</p> <p>Article 11-Emprise au sol :</p> <p>CES pour :</p> <p>-l' habitat individuel compris entre [0 ,35- 0,55].</p> <p>- l'habitat individuel compris entre [0 ,30- 0,35].</p> <p>-pour les tours : 0,35.</p> <p>Article 12- Hauteur des constructions :</p> <p>.Les hauteurs des constructions sont à conserver telles qu'elle pour l'habitat collectif et tours.</p> <p>-Pour les constructions nouvelles, la hauteur ne doit pas dépasser celle des bâtisses environnantes soit :</p> <p>*15 m jusqu'à l'égout des toitures et 18 m jusqu'au faitage, c'est-à-dire R+4 pour le collectif.</p> <p>*9 m jusqu'à l'égout des toitures et 12 m jusqu'au faitage, c'est-à-dire R+2 pour l'individuel et le semi collectif.</p> <p>*30 m pour les tours.</p> <p>Article 13- Typologie des constructions :</p> <p>-La typologie de l'habitat doit être conservée.</p> <p>- Les constructions nouvelles doivent préserver l'unité et l'harmonie de l'ensemble des façades urbaines.</p> <p>-Si par leur situation, leur dimension ou leur aspect extérieur, les constructions ou</p>
---	---	--

	<p>devront être couverts dans des tunnels bétonnés.</p>	<p>Caractéristiques des terrains :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les parcelles créées dans le cadre des opérations d'extension ou de restructuration urbaine doivent avoir : - S minimum = 100m² <p>La largeur de front de rue minimum : 10m</p> <p>Profondeur minimum : 10m</p> <p>Article 07 : Servitudes</p> <p>Les servitudes d'utilité publique affectant l'occupation du sol sont à respecter (voir liste en annexe).</p>	<p>ouvrages à édifier sont de nature à porter atteinte au caractère historique ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites et aux paysages naturels, le permis de construire peut être refusé ou accordé sous réserve de prescriptions spéciales.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions en annexes, et locaux techniques doivent s'intégrer à l'ensemble architectural et au paysage. <p>Article 14- Aspect extérieur :</p> <p>Les constructions et leurs abords ainsi que les clôtures ne doivent pas porter atteinte par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.</p> <ul style="list-style-type: none"> -La simplicité des volumes et des silhouettes sera recherchée. -Les proportions traditionnelles locales des baies seront respectées. -Les éléments de superstructure (escalier de secours, ferronneries, auvents...etc.) doivent être représentés dans le dossier de permis de construire. -Les installations techniques de service public devront être intégrés ou accolés aux constructions. <p>Clôture :</p> <p>En bordure des voies ou espaces collectifs, elles seront réalisées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - soit par des murs bahuts d'une hauteur d'environ 1 m surmontés d'une grille de dessin simple et peinte. -ou par des murs pleins s'ils s'intègrent à l'architecture du bâtiment. Les maçonneries seront identiques à celles de la construction. -Les portes et portails seront de forme simple, assortis aux grilles et peints de
--	---	---	--

		<p>même.</p> <p>-En limite séparative, elles seront en grillages éventuellement posés sur des murs bahuts d'une hauteur maximum de 0,40m.</p> <p>-La hauteur totale des clôtures est limitée à 2m.</p> <p>Article 15- Espaces libres et plantations :</p> <p>-Toute plantation existante, tous les terrains occupés par des espaces verts publics sont à réserver çà cet usage exclusif.</p> <p>-Touts les terrains destinés à l'habitat doivent prévoir des espaces verts dont les proportions sont de 10 .</p> <p>-Les plantations de haute tige existantes seront maintenues ou remplacées.</p> <p>-Les clôtures seront doublées par des haies arbustives d'espèces variées d'une hauteur maximum de 2 m environ.</p> <p>-l'aménagement des abords, plantations, clôtures ..., etc.) doivent figurer dans le dossier de permis de construire.</p> <p>Article 16- Parking et stationnement des véhicules :</p> <p>L'octroi du permis de construire est subordonné à la réalisation d'installations pour le stationnement des véhicules hors les voies publiques.</p> <p>-Les normes admises :</p> <p>*01 place pour 03 logements.</p> <p>*01 place de stationnement de 50 m² pour les établissements de plus de 250 m² de surface de vente.</p> <p>*01 place pour 100 m² de surface hors œuvre pour les constructions à usage de bureau.</p> <p>* Les immeubles aux activités secondaires et tertiaires doivent être dotés d'aires de stationnement.</p> <p>Article 17- Coefficient d'occupation du</p>
--	--	---

			<p>sol</p> <p>- Le dépassement du COS est toléré pour les édifices publics à caractère non industriel et commercial à condition de respecter les règles citées ci-dessus. Il est justifié par des contraintes architecturales en vue d'harmoniser un projet avec la forme urbaine préexistante ou souhaités par la collectivité.</p>
--	--	--	---

Le tableau cité ci-dessus donnent le règlement des zones 1UD (la Z.H.U.N. de la plaine ouest, la zone du stade 19 juin, Oued Forcha- Pont blanc, Zaafrania, Sidid Aissa-Valmascort) et 1UE (Sidi Harb-5 juillet-Errym-Sidi Achour- boulevard Entrée ouest). La première zone du règlement comporte notamment l'occupation et les conditions d'occupation des sols.

Les mêmes articles sont utilisés pour les deux zones malgré les spécificités de chacune d'entre elle. Aussi, dans la majorité des cas, ils sont types, notamment ceux relatifs à l'occupation du sol, l'implantation, la typologie, l'aspect extérieur, les espaces libres et plantations. *Une règle ne doit pas être type, elle être adaptée aux objectifs.*

Le contenu de la règle du P.D.A.U a largement dépassé ses prérogatives pour se voir empiéter sur celles de la règle du POS. Autrement dit, elle est passé à l'échelle de détail (C.E.S, hauteur-clôture...etc.) qui devrait être prise en charge par la règle du P.O.S.

Cette précision exagérée de la règle du P.D.A.U, fige la conception de la règle du P.O.S, qui se trouve déjà limitée et contrainte de suivre des prescriptions plus techniques que formelles.

Concernant l'article relatif à la typologie, malgré qu'il relève du détail, il importe de préciser qu'il est vague et ne dénote aucune précision permettant l'orientation du concepteur pour le choix du parti architectural.

Aussi il est à signaler que le C.O.S n'a pas été fixé et que son dépassement a été toléré. Ceci dénote une certaine souplesse de la règle qui mérite toute l'attention, mais qui peut être dangereuse sur la forme urbaine si elle est mal exploitée.

III : LE PDAU UNE REGLE VULNERABLE AUX TRANSGRESSIONS

Dans cette partie du chapitre, nous allons donner deux exemples illustrant l'usage de la règle du P.D.A.U. L'une concernant une zone, qui malgré sa vocation non urbanisable, a été construite avec le consentement des autorités compétentes. Tandis que l'autre, concerne une zone récemment intégrée dans le périmètre d'urbanisation et où le promoteur immobilier voulant réaliser un vaste programme de logements, n'a pas pu obtenir le permis de construire vu l'absence d'une étude d'aménagement globale.

III-1 LE CAS DE SIDI ACHOUR : UNE PROBLEMATIQUE DE REGULARISATION

III -1-1 Problématique de Sidi Achour :

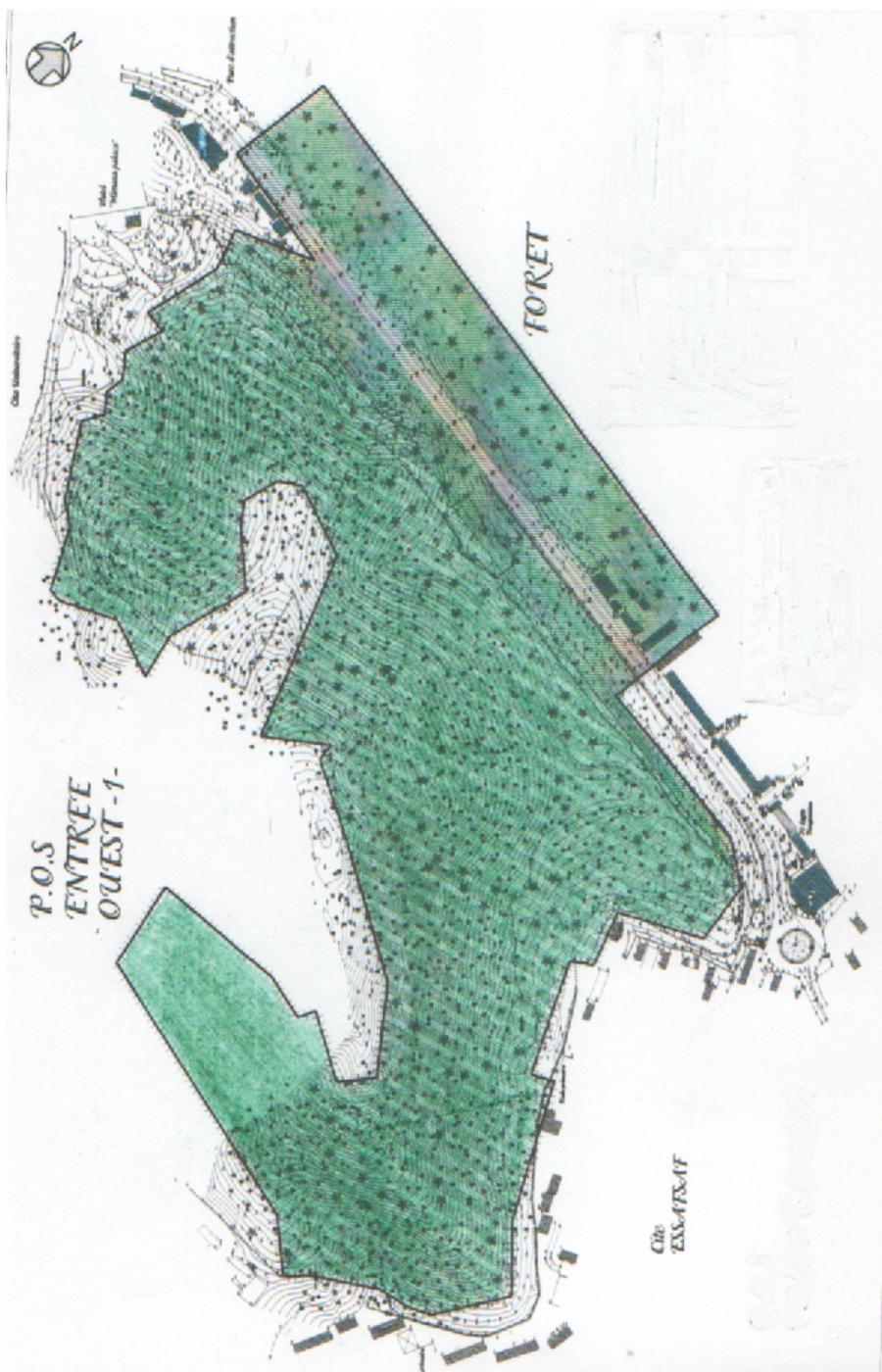
Ces dernières décennies, l'agglomération d'Annaba, comme la majorité des villes algériennes, n'a pas échappé pas à la tradition de l'informel, qui continue à sévir dans tous les domaines.

Le développement grappe par grappe au détriment des terres agricoles et des espaces libres, prend de l'ampleur et engendre des tissus désorganisés qui ne cessent de pousser comme des champignons échappant à tout contrôle.

La forêt urbaine de Sidi Achour, zone protégée selon la règle du P.D.A.U de 1998, a été parsemée de projets ponctuels donnant naissance à un tissu discontinu et mal structuré. Outre le désordre urbain installé, la situation sécuritaire est très peu favorable.

Toutes ces conditions réunies, ont encouragé les autorités locales, écrasé jusqu'alors sous le poids des urgences sociales, et avide d'assiettes foncières, à cibler cette zone pour y inscrire un projet d'habitat de grande envergure, allant du rond point de pont blanc jusqu'au parc d'attraction.

C'est ainsi que le chemin wilaya n°22, *interdit à l'urbanisation* par la règle du P.D.A.U de 1998, est devenu le support de croissance de la ville d'Annaba avant même la révision de cette règle. Voir plan ci-joint



Plan n° 28: situation de la zone de Sidi Achour
Source : D.U.C Annaba

III-1-2- Aménagement de la zone :

L'opération d'aménagement de la zone périurbaine de Sidi Achour, a été prise en charge par l'A.A.D.L (agence d'amélioration et de développement du logement), promoteur public créée par décret exécutif n° 91-148 du 12/05/91.

Cette agence a bénéficié dans le cadre de la cession des biens de l'Etat, de deux assiettes de terrain situées à Sidi Achour, d'une contenance de 1 ha 60 a, et 2 ha 07 a 60 ca, et ce conformément à l'acte administratif publié le 02/02/1999, volume : 1895. La formule de type « location-vente » a été adoptée, les conditions d'éligibilité ont été fixées et le montage financier de toute l'opération a été élaboré.

Avant l'entame de la réalisation du projet, un dossier de demande de permis de construire a été introduit au niveau des services techniques de l'assemblée populaire communale d'Annaba. Il a été transmis à la direction de l'urbanisme et de la construction, pour instruction et avis. L'instruction a porté essentiellement sur le principe d'aménagement, le respect de la réglementation et la conception architecturale.

Le terrain présente une forme linéaire, et a une vocation récréative. Il est desservi par l'axe structurant CW22, qui permet aussi la desserte de la cité du 5 juillet, Sidi Harb et Belaid Belkacem, relie la RN44 à la pénétrante ouest et facilite de ce fait l'accès à la zone nord sans passer par le centre ville.

Le principe d'aménagement se déduit à partir d'une lecture critique du plan masse. Ce dernier a été élaboré selon un double objectif :

- La préservation et la mise en valeur de la forêt.
- L'aménagement du CW22.

Cinq ilots allongés ont été projetés de part et d'autre du CW22. Chaque ilot est constitué d'immeubles d'habitation dont les niveaux varient de R+9 à R+16. Ces tours et barres abritent des activités mixtes et s'ordonnent le long de la ligne de croissance (l'axe primaire) en constituant des façades urbaines gigantesques.

Cet ensemble urbain imposant qui se développe de façon linéaire et où se conjuguent habitat, vitrines, places, et verdure, offre à Annaba une autre entrée de ville.

Le boulevard structurant cet aménagement possède une largeur de 16,50 m. Il a été agrémenté d'arbres de part et d'autre, ainsi que dans son terre plein central. Une zone de servitude de 6,75 m a été projetée de part et d'autre de l'axe où des places pour le stationnement ont été aménagées. La distance entre les immeubles est de 30m. Distance suffisante pour les immeubles de R+9 dont la hauteur est de 30m. Donc *la règle H=L* est respectée. Il importe de signaler que les tours de R+16 ont été projetées à l'extrémité des ilots et ne posent de ce fait aucun problème de prospect.

Dans cet aménagement on n'a pas pris en considération la règle du P.D.A.U. Seules les règles d'aménagement et d'urbanisme ont été prônées. Ces règles se basent essentiellement sur le rapport entre la hauteur des édifices et la largeur de la voie afin d'assurer l'aération et l'ensoleillement du bâti. Voir plan ci-joint.

Après instruction du dossier et avis favorables des services consultés, un arrêté du wali n° 13779 du 28/12/2002, accordant le permis de construire de 1400 logements pour l'A.A.D.L.

Le fameux programme A.A.D.L a été réalisé par une entreprise chinoise en un temps record. Voir photos ci-jointes.



Plan n° 29: Aménagement de la zone de Sidi Achour
Source : DUC



L'opération de réalisation des logements de Sidi en cours de réalisation.
Source : le règlement du P.D.A.U



Sidi Achour, les gigantesques façades urbaines bordent de part et d'autre l'axe CW n°22

Photo prise sur terrain



Photo prise sur terrain : Sidi Achour, les tours



Photo prise sur terrain : Sidi Achour, la tour et la barre

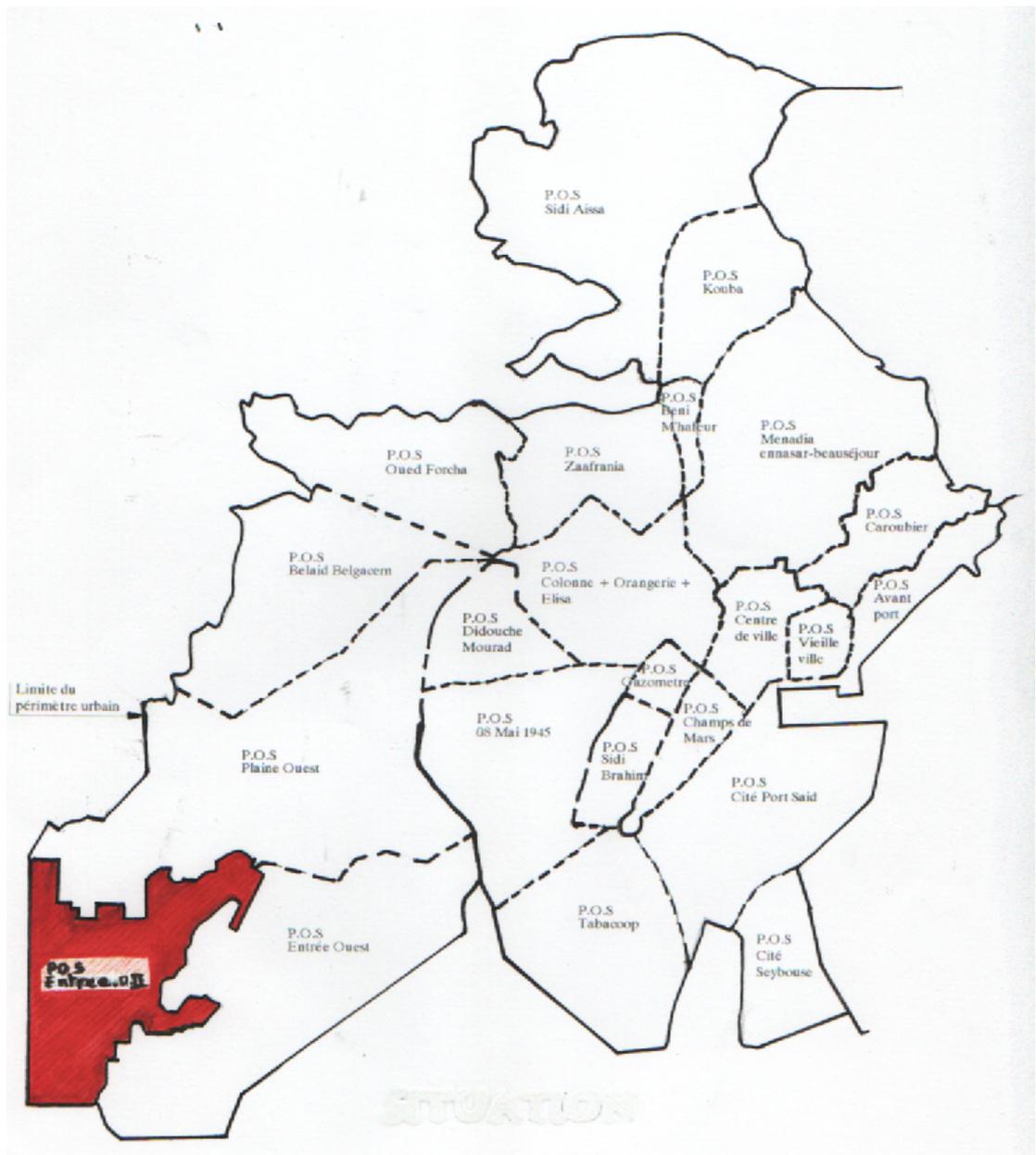
III-1-3 Régularisation :

La fameuse opération d'aménagement de la zone péricentrale de Sidi Achour a été réalisée, comme on l'a déjà mentionné, hors périmètre d'urbanisation. Ce qui importe pour les autorités locales « *c'est ce type de planification et d'action qu'il s'agit de développer pour le proche avenir pour fabriquer les espaces mutables ou consolider les faits urbains existants* » (U.R.B.AN, 2008, p : 258).

Et en vue d'une régularisation immédiate, une étude de POS « **entrée ouest II** » a été lancée. Voir plan ci-joint.

Cette règle de réglementation censée rationaliser les opérations d'urbanisme, qui loin de l'arbitraire devraient obéir à des logiques préalables, a glissé par la force des choses, pour devenir *un outil de régularisation*. C'est ainsi que toutes les procédures administratives et juridiques en faveur de cette régularisation, trouvent leur justification dans l'intérêt général, notamment l'extension du parc logements et l'atténuation de la pression sociale, véritable bombe à retardement

Etant donné que la logique de l'aménagement est « descendante », il fallait d'abord inscrire cette *règle de régularisation* dans la règle du P.D.A.U, c'est-à-dire intégrer la zone péricentrale dans le nouveau périmètre d'urbanisation pour pouvoir la soumettre aux prescriptions de *la règle de planification* qui se situe à l'amont de *la règle de réglementation*.



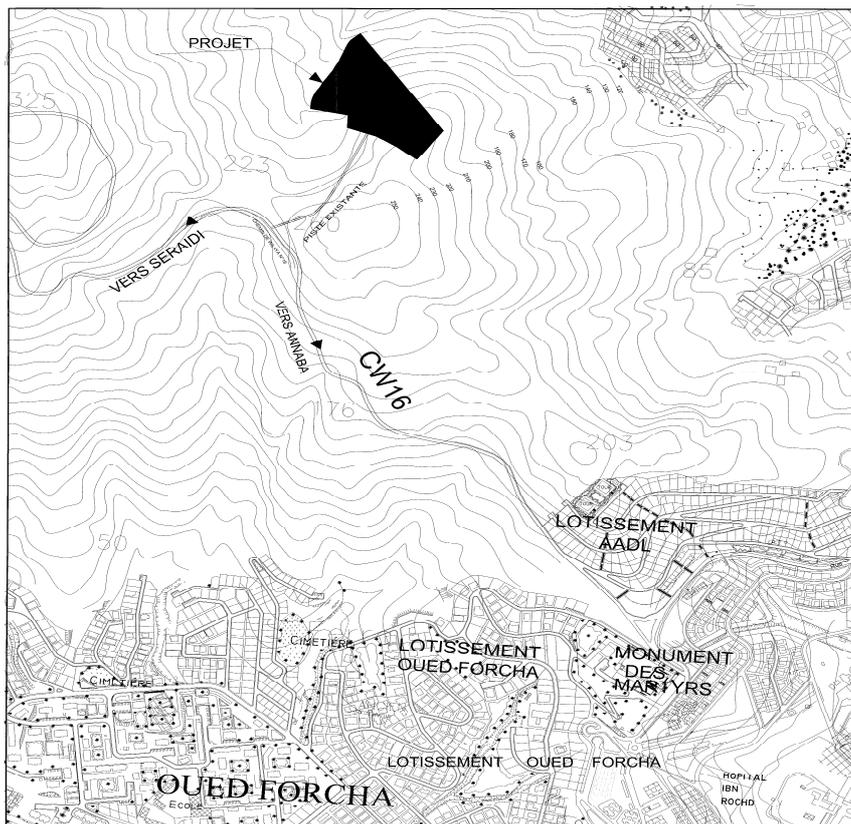
Plan n° 30: POS Entée Ouest II

Source : D.U.C

III -2-LE CAS DU LOTISSEMENT « BORHANE HOUSING' : UN PROBLEME DE PRISE EN CHARGE DE LA FORME URBAINE PAR LA REGLE

III-2-1 Localisation du projet

Le projet se localise dans un terrain situé dans une zone vague, récemment intégrée dans le périmètre d'urbanisation, au lieu dit Zaarania II, au dessus du monument des martyrs, et plus précisément, à coté du marabout Sidi Abd Essalem. C'est un terrain de nature juridique privée, d'une contenance de 02 ha 81a 25 ca. Il est desservi par une piste traversant des terrains privés et donnant sur le chemin wilaya n°16. Voir plan ci-joint.



Plan n°31: Localisation du lotissement Borhane Housing

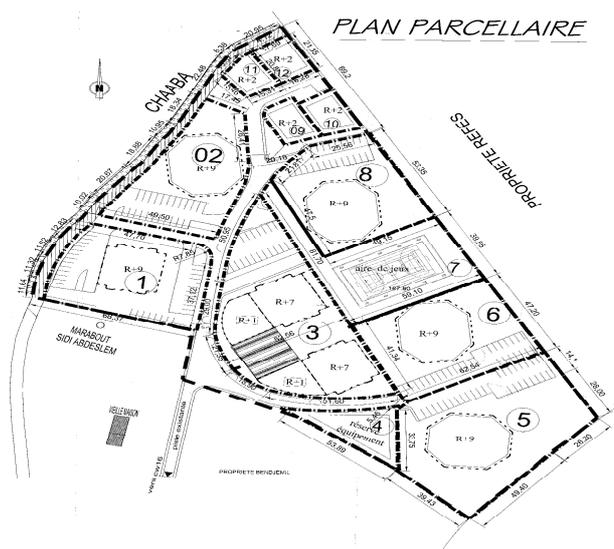
Source : DUC

III-2-2–Proposition d'aménagement :

Ayant consulté la règle du P.D.A.U, le bureau d'études à pris connaissance que le terrain faisait partie du secteur I, et se trouvait dans une zone concernée par une étude de P.O.S « Zaafrania II » dont les prescriptions générales sont :

« -Diversifier la typologie de l'habitat.

-Restructurer le tissu actuel.



Plan n°32 : Parcellaire du lotissement

Source : D.U.C Annaba

-Aménager les espaces de part et d'autre de la pénétrante ouest en créant des commerces et ce en vue de rendre cet axe un boulevard urbain.

-Réglementer l'aménagement de façon à assurer une meilleure forme urbaine ».

Sur la base de la règle du P.D.A.U intercommunale, le bureau d'études a prévu un important programme répondant à la fois aux prescriptions de la zone dans laquelle se trouve le terrain, et aux attentes du propriétaire.

Ce programme consiste en des tours d'habitation dont les niveaux peuvent aller jusqu'à R+9, quelques lots pour habitations individuelles, une réserve pour équipement, des aies de stationnement et une aire de jeux. (Voir plan ci-dessus).

L'aménagement a été établi sur la base d'une structure viaire délimitant dix îlots constitués de douze parcelles irrégulières. La voirie répond à un seul critère, celui de la desserte des parcelles. Son gabarit, sa direction, et son aboutissement, ne favorisent pas la relation et la cohérence du terrain avec l'environnement immédiat.

L'implantation du bâti à l'intérieur des parcelles ne paraît pas être régie par une logique. Le respect de la réglementation semble le seul souci pris en considération.

III-2-3 La règle urbaine ne permet pas le contrôle de la forme urbaine :

Le plan d'aménagement élaboré paraît flottant et sans repère. Mise à part l'amorce de la piste tracée, la structure urbaine semble détachée de l'environnement immédiat et ne répond à aucune logique. Un système viaire dont le rôle se limite à assurer la desserte des constructions projetées, irrigue le terrain.

L'implantation des tours répond beaucoup plus aux exigences de la topographie du terrain qu'à des exigences formelles. Et c'est ce qui justifie l'absence d'un alignement du bâti.

Seules *les règles techniques* (liées au terrain + le prospect) ont été prises en considération. Ceci montre l'intérêt pour l'hygiène et l'aération au détriment de la forme urbaine. Intérêt hérité par la tradition fonctionnaliste.

Non seulement l'accès au terrain se fait à partir de la piste existante sur un terrain privé, mais aussi son prolongement se fait timidement par le biais d'une bifurcation étroite qui ne peut structurer la zone et assurer une relation indispensable avec les terrains avoisinants. Certes la règle du P.D.A.U donne la possibilité de créer un accès sur un terrain d'autrui à condition de faire les choses dans la légalité, c'est-à-dire avec un accord notarié. **Là n'est pas vraiment le problème. C'est l'absence d'une structure urbaine globale qui pose problème.** Comment assurer la liaison de ce terrain avec les terrains avoisinants susceptibles de recevoir eux aussi des

aménagements ? Comment garantir une forme urbaine adéquate et cohérente quand on n'a pas **un schéma de structure global de la zone** ?

Il existe d'autres points à soulever quant à l'aménagement et la disposition du bâti projeté, tels que la justification du choix des emplacements des lots individuels, de l'aire de jeu et de la réserve pour équipement. Le projet se localise dans un terrain situé dans une zone vague, récemment intégrée dans le périmètre d'urbanisation, au lieu dit Zaarania II, C'est une remarque d'une extrême importance. La localisation du terrain et le programme important qu'il contient, auront des conséquences lourdes sur l'avenir de l'urbanisation dans cette zone, si les choses seraient faites de façon aléatoire.

Cette remarque met la lumière sur une question pertinente concernant *la règle urbaine adoptée*, qui malgré son existence peut être *insuffisante* pour encadrer l'utilisation du sol et permettre le contrôle de la forme urbaine.

Pour remédier à cette insuffisante, il aurait été plus intéressant et même impératif de prévoir dans la règle du PDAU la structure viaire primaire, secondaire et tertiaire essentiellement dans les zones à urbaniser c'est-à-dire les terrains récemment intégrés dans le périmètre d'urbanisation et susceptibles d'être urbaniser dans le terme le plus proche.

CONCLUSION :

L'objectif de voir l'évolution de la règle du P.D.A.U à travers différentes temporalités, permet de donner une idée sur l'efficacité ou l'inefficacité du processus de planification étroitement lié à la dynamique urbaine.

Les opérations issues de programmes d'urgence essentiellement de logements, ne cessent de façonner les espaces urbains, réduisant ainsi la tâche de la règle du P.D.A.U à une simple prospection en vue de détecter des réserves foncières qui se raréfient de plus en plus, et à des procédures de réajustement aboutissant à la régularisation des extensions illicites. L'exemple de la zone de Sidi Achour en est l'exemple concret.

Le recours aux opérations d'urgence et aux procédures de régularisation révèlent que **la règle** peut être **inefficace** face à une croissance urbaine difficile à maîtriser.

La règle du P.D.A.U « *en tant qu'instrument de planification urbaine opposable aux tiers, s'apparente à un outil parfois toujours **rigide** pour maîtriser la dynamique spatiale et socioéconomique des territoires en gestation. Les intérêts divergents des acteurs en présence ne sont souvent pas pris en charge directement par le P.D.A.U, instrument qui s'apparente plutôt à un règlement fait d'un ensemble d'interdits, et n'arrive pas de ce fait à répondre efficacement aux attentes des acteurs et des territoires qui subissent un processus de recomposition* » (P.D.A.U, 2008, p : 76).

Aussi certaines **règles urbaines** peuvent être **insuffisantes** pour permettre l'encadrement de l'utilisation du sol et par voie de conséquence ne peuvent permettre la croissance urbaine.

Un rapport évaluatif détaillé de la situation des différentes règles des P.O.S doit être à l'amont de toute révision de la règle du P.D.A.U. Et la prise en charge des règles des P.O.S et P.D.A.U au niveau de l'administration doit être assurée par une même équipe de travail ou à la rigueur par des équipes qui travaillent en étroite collaboration pour éviter tout chevauchement, répétition ou contradiction qui rendrait **la règle non crédible et inapplicable**.

CHAPITRE 5 :

USAGE ET APPLICATION DE LA REGLE DU POS

Introduction

I- Le POS une règle systématisée

II- Le POS, une règle instable et vulnérable aux transgressions

Conclusion

INTRODUCTION

Nous avons choisi la règle du P.O.S plaine ouest où se localise le lotissement du 19/05/56 que nous avons étudié dans le dernier chapitre. Et avant d'entamer l'élaboration et la mise en œuvre de cette règle urbaine, nous allons donner un bref aperçu sur les étapes qui ont précédé son élaboration.

En l'an 2003, le ministère de l'urbanisme et de la construction a doté la wilaya d'Annaba d'une autorisation de programme (AP) de 3.500.000,00 DA inscrite sous l'opération n°ND.5.711.2.262.027.36. La Direction de l'urbanisme et de la construction de la wilaya (D.U.C.) en collaboration avec l'APC a décidé l'élaboration de la règle du P.O.S. pour la zone dite plaine ouest qui s'étend sur une superficie de 300ha (Source : DUC). Le montant de l'étude est de 7.000.000,00 DA. La commune a pris en charge la moitié du coût de l'étude soit un montant de 3.500.000,00 DA.

Un avis d'appel d'offres national a été lancé conformément aux articles 20, 21, 23 et 40 du décret présidentiel n° 02-250 du 24 juillet 2002 portant réglementation des marchés publics modifié et complété par le décret présidentiel n°03-301 du 11 septembre 2003 (Journal officiel n°26 du 28/07/02, p :5-6).

Cet avis d'appel d'offres a été publié dans le bulletin officiel des marchés de l'opérateur public (BOMOP) et dans deux quotidiens nationaux et ce conformément à l'article n°43 du décret cité ci-dessus.

Les soumissionnaires ont déposé leurs plis conformément aux articles 44 et 45 du même décret. Suite à cela et conformément à la réglementation en vigueur, les commissions d'ouverture et d'évaluation des plis ont siégée. Alors le bureau d'études de Mila a été retenu.

La D.U.C.en tant que maitre de l'ouvrage délégué a envoyé une lettre d'engagement au bureau d'études l'informant qu'il a été retenu et lui demandant de préparer la convention d'études conformément aux articles 21, 23 alinéa 1, et 24 du décret

présidentiel n° 02-250 du 24 juillet 2002 portant réglementation des marchés publics modifié et complété par le décret présidentiel n°03-301 du 11 septembre 2003.

Après l'engagement de la convention d'étude par le contrôleur financier de la wilaya, la D.U.C. a établi l'ordre de service de démarrage de l'étude (O.D.S) en date du 12 mai 2004. Le délai de l'étude a été fixé pour une année.

Aussi une correspondance a été transmise à l'APC d'Annaba pour lui demander de préparer la délibération d'inscription de l'étude.

Telles ont été les étapes qui ont précédé l'élaboration de la règle du P.O.S. Plaine ouest. Règle établie en vue de restructurer la zone et surtout de recenser les poches urbaines interstitielles pour le développement de l'investissement.

Il importe de rappeler que la plaine a été urbanisée pour supporter la croissance urbaine d'Annaba dans les années 1980, selon les orientations du PUD de 1975.

Conformément à un urbanisme de plan de masse, des cités standardisées ont été édifiées où seuls la dimension économique et l'aspect quantitatif ont été pris en compte au détriment de la dimension esthétique.

C'est ainsi que toute les Plaines d'Annaba ont été construites en ZHUN (zone d'habitation urbaine nouvelle).

I – LE POS UNE REGLE SYSTEMATISEE

Initialement le POS était élaboré essentiellement pour gérer des extensions urbaines sur des terrains vierges. Progressivement, avec la croissance urbaine qui devient de plus en plus importante, cette règle a été systématisée en vue d'encadrer tous les tissus urbains.

I-1-ELABORATION

Dans ce qui va suivre, on va donner les grandes lignes concernant l'élaboration de la règle du **P.O.S. Plaine ouest**.

I-1-1 Prescription par délibération :

La procédure d'élaboration de la règle du pos plaine ouest a consisté en premier lieu en l'établissement de la délibération d'inscription par le président de l'assemblée populaire communale d'Annaba (P/APC) en date du 09/07/2003 sous le n°23 et ce conformément à l'article n°2 du décret exécutif n° 91-178 du 28 mai 1991 fixant les procédures d'élaboration et d'approbation des P.O.S. ainsi que le contenu des documents y afférents (JO n°26 du 1/06/91, p : 811).

I-1-2 Partenaires associés à l'élaboration du POS:

Le P/APC a désigné les personnes associées à l'élaboration de la règle du P.O.S. Plaine ouest et a publié par arrêté la liste des services de l'Etat, associations et ce conformément aux articles n° 7 et n°8 du décret cité ci-dessus (JO n°26 du 1/06/91, p : 812).

I-1-3 Adoption :

Après achèvement de l'étude par le bureau d'études (B.E.T.), le P/A.P.C. a établi la délibération d'adoption en date du 27 juillet 2009 sous le n°177 conformément à l'article n° 9 du décret cité ci-dessus (JO n°26 du 1/06/91, p : 812).

Il est important de souligner que la publication de l'étude par le biais de l'enquête publique a été faite tardivement ce qui de toute évidence peut mener au dépassement de la règle avant son approbation.

Toutes ces procédures administratives sont en général lentes et lourdes, et qui associées à d'autres contraintes telles que la non maîtrise de l'étude par le bureau d'études, le non respect des délais contractuels, le faible taux des pénalités de retard, contribuent à l'inefficience de la règle.

I-2 CONTENU

Après avoir élaboré la phase diagnostic, le bureau d'études chargé du dossier POS a détecté les contraintes et les problèmes auxquels est soumis le site et dans le respect des orientations du PDAU, il a opté pour la restructuration urbaine avec la perspective de développer la zone et de renforcer la centralité et ce à travers les objectifs suivants :

- Le développement des infrastructures pour maintenir sur place la population et désengorger de ce fait le centre ville.
- L'amélioration de la situation physique et socio-économique de la zone et ce par le renforcement des activités existantes, et la création d'autres infrastructures.
- L'amélioration de la trame viaire.
- L'aménagement des espaces publics conviviaux (espaces verts,...) symbole de l'urbanité par excellence.
- L'établissement de la relation entre les différentes composantes de la zone ainsi que l'articulation de cette dernière avec le centre ville.

I-2-1 Rapport d'orientation et documents graphiques :

A partir de la problématique établie dans la première phase, le B.E.T. a élaboré le rapport d'orientation fixant les objectifs d'aménagement ainsi que les documents graphiques tels que mentionnés dans la convention d'étude traduisant les actions et interventions à mener.

I-2-2 Règlement (BET Mila, POS Plaine ouest phase III, 2009).

Conformément au décret exécutif n° 91-178 du 28 mai 1991 notamment l'article 18, le règlement se compose :

D'une note de présentation

Des articles spécifiques à chaque zone homogène. Ils correspondent aux règles applicables aux terrains situés à l'intérieur des différentes zones du périmètre couvert par l'étude de POS. Le règlement a été élaboré conformément notamment aux dispositions de :

La loi 83/03 du 05 février 1983 relative à la protection de l'environnement.

La loi 87/03 du 27 janvier 1987 relative à l'aménagement du territoire

La loi 88/17 du 10 mars 1988 portant orientation et organisation des transports terrestres.

La loi 90/08 du 7 avril 1990 relative à la commune.

La loi 90/09 du 7 avril 1990 relative à la wilaya.

La loi 90/25 du 18 novembre 1990 portant orientation foncière.

La loi 90-29 du 1 décembre 1990 relative à l'aménagement et l'urbanisme modifiée et complétée par la loi n°04-05 du 14 août 2004.

La loi 90/30 du 1 décembre portant loi domaniale.

La loi 91-11 du 27 avril 1991 fixant les règles relatives à l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Le décret exécutif n° 87/91 du 21 avril 1987 relatif à l'étude d'impact d'aménagement du territoire.

Le décret exécutif n° 90/78 du 27 février 1990 relatif aux études d'impact sur l'environnement.

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

Le décret exécutif n° 91/176 du 28 mai 1991 fixant les modalités d'instruction et de délivrance du certificat d'urbanisme, du permis de lotir, du certificat de morcellement, du certificat de conformité, et du permis de démolir, modifié et complété par le décret exécutif n° 06-03 du 07 janvier 2006.

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.

Le 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.

Les dispositions réglementaires :

Pour chaque zone homogène sont édictées quinze (15) articles :

Article 01 : Accès et voiries.

Article 02 : Desserte par les réseaux

Article 03 : Caractéristiques des terrains

Article 04 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprise publique

Article 05 : Implantation des constructions par rapport aux autres sur une même propriété

Article 06 : Eclairage public

Article 07 : Hauteur des constructions

Article 08 : Aspect extérieur

Article 09 : Stationnement

Article 10 : Espaces libres et plantations

Article 11 : Servitudes liées aux infrastructures de transport

Article 12 : Matériaux de construction

Article 13 : Nature juridique

Article 14 : Recommandations et prescriptions architecturales

Article 15 : Le règlement précise en outre la nature des ouvrages et des équipements publics, leur implantation et identifie les voiries et réseaux divers à la charge de l'Etat tel que définis dans le plan directeur.

Ces dispositions sont inspirées du modèle français déterminé par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme afin d'unifier la représentation qui rend facile le dialogue entre tous les acteurs de la planification locale (BARTOLI, 1984, p : 167).

La consistance du règlement⁴⁶

Le règlement se compose de trois sections :

-La première, concerne **la nature de l'occupation du sol**. Elle comprend les articles relatifs à l'affectation des sols.

-La deuxième section concerne **l'occupation des sols**. Elle contient entre autres des prescriptions relatives à l'implantation des constructions et fixant les conditions d'exercice du droit de construire notamment l'accès, la desserte, l'emprise au sol, la hauteur, l'aspect extérieur, le stationnement, les espaces verts, et les aires de jeux.

-La troisième section concerne **les possibilités maximum d'occupation au sol** : le COS (BARTOLI, 1984, p : 167).

Trame viaire et zoning :

L'aire d'étude objet de l'étude de POS plaine ouest se divise en cinq (05) zones homogènes délimitées par un réseau viaire hiérarchisé :

-La voie primaire (route primaire RP) à la charge de l'Etat :

- RPI : double voie d'une largeur totale de 23,10m avec un terre plein central de 1,5m et deux trottoirs d'une largeur de 4m chacun.

- RPII : double voie d'une largeur totale qui varie entre 16,5 et 17,2m avec terre plein de 1,5m et deux trottoirs d'une largeur de 3m chacun.

-

-La voie secondaire (RS) à la charge des collectivités locales

- RSI : voie de 10,80m de largeur avec deux trottoirs de 2 à 3m de largeur de part et d'autre.

- RSII : une voie secondaire de 8,10m de largeur avec deux trottoirs de 2m de part et d'autre.

-La voie tertiaire : C'est une voie d'une largeur qui varie entre 5 et 5,40m avec deux trottoirs de 2m de largeur de part et d'autre.

⁴⁶ Voir annexe n°7.

Les cinq **(05)** zones homogènes sont :

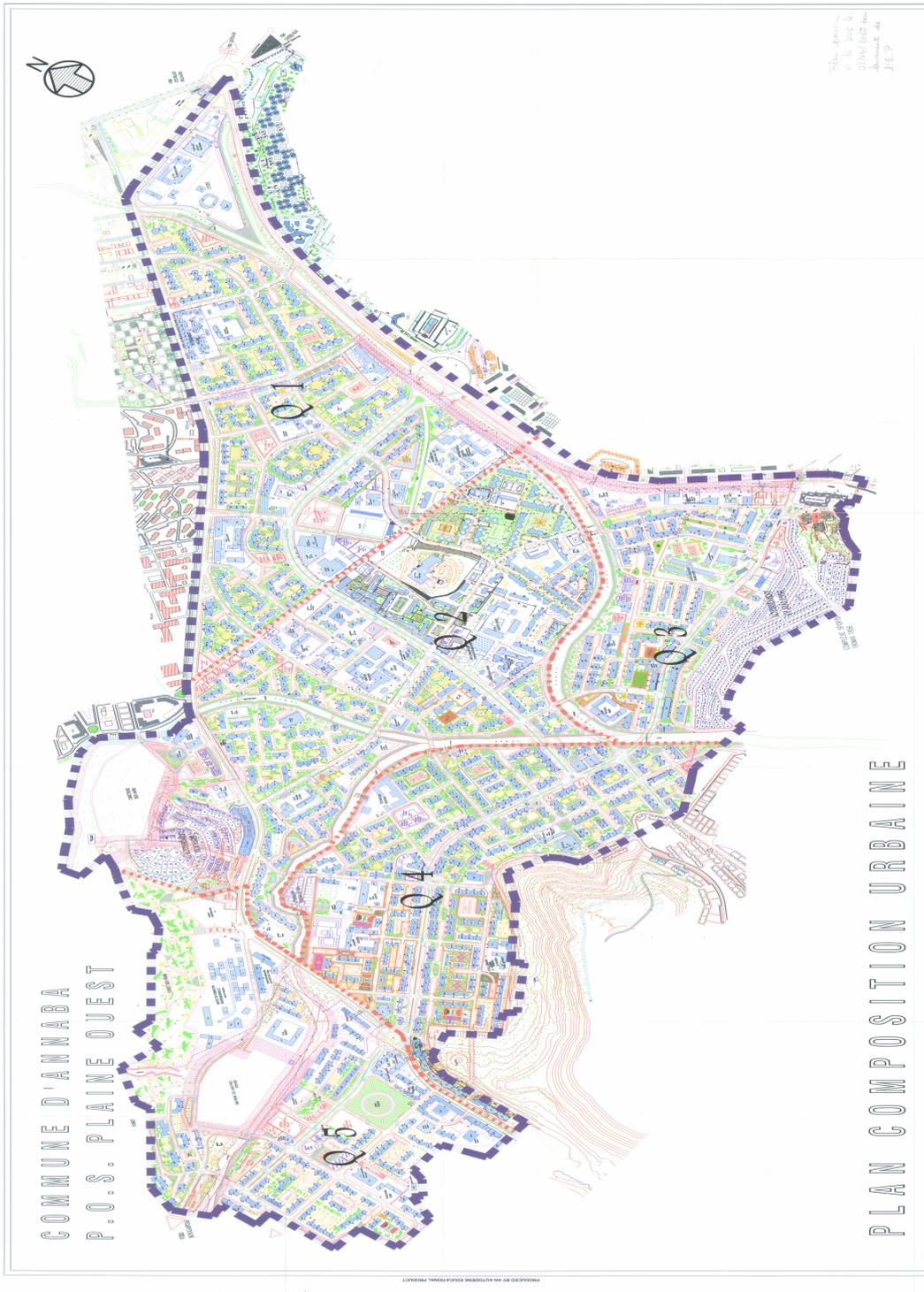
Z I : zone d'habitat collectif

Z II: zone d'habitat individuel

Z III : zone centrale

Z IV : zone d'investissements

ZV : zone à protéger. Voir plan ci-joint.



Plan n° 33: POS plaine ouest, zones homogènes

Source : DUC.

Dispositions applicables aux zones homogènes :

Elles seront annexées à la fin de ce document, seules les dispositions relatives à **la densité, à l'implantation et à l'aspect architectural** seront citées ci-dessous.

1-Dispositions applicables à la zone homogène ZI :

Cette zone constitue la partie dont la fonction dominante est l'habitat collectif.

Article 4 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

- Toutes les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies publiques. Les constructions doivent occuper toute la largeur du lot.
- Si les constructions possèdent des clôtures, ces dernières doivent être implantées à l'alignement des voies publiques.
- Les RDC des immeubles longeant les voies primaires et secondaires peuvent recevoir des commerces.
- Les extensions aux RDC des immeubles abritant les commerces sont autorisées à condition qu'elles n'excèdent pas 4m.
- Lorsque les équipements publics sont implantés en retrait par rapport à la voie, l'espace entre l'édifice et le trottoir doit être aménagé en jardins ou en placette publique dont la prise en charge doit être assurée par le promoteur ou le maître de l'ouvrage.
- Toute construction nouvelle doit respecter le plan général d'aménagement.
- L'occupation du sol ne doit pas dépasser le coefficient d'emprise au sol (CES) fixé dans le plan d'aménagement du présent règlement.

Article 5 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

« A moins que des habitations ne soient édifiées à la limite des lots, la distance mesurée horizontalement entre tout point d'une construction au point de la limite du lot qui est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur considérée sans pouvoir être inférieure à 4m.

Lorsque les façades aux limites séparatives ne sont pas percées de baies servant à l'éclairage des pièces d'habitations, leur distance aux limites séparatives peut être réduite au tiers de la hauteur avec un minimum de 2m ».

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux autres sur une même propriété

« Les constructions dans la même propriété doivent être implantées de façon à ne pas masquer les fenêtres de la première construction par n'importe quelle partie de la construction, sous un angle de 45° ».

Article 7 : Hauteur des constructions (habitations)

La hauteur maximale des constructions est de R+4, R+5 avec le RDC commercial dont la hauteur est de 4m.

Les tours, seront en R+16 avec deux niveaux commerciaux.

Habitat individuel existant : R+2.

COS brut =0,32

COS net=1

CES=0,33

Article 8 : Aspect extérieur :

La couleur :

Le choix des couleurs est laissé à l'appréciation des architectes. Les lotissements doivent être accompagnés d'un nuancier dans une gamme blanchâtre.

Article 12 : Matériaux de construction

Les matériaux de construction doivent être locaux : brique, pierre, tuile en terre cuite pour les toitures.

Pour les ouvertures il est préconisé le bois pour les bâtiments à usage d'habitation et l'aluminium pour les équipements.

Prévoir une variation des matériaux pour les galeries commerçantes.

Article 14 : Recommandations et prescriptions architecturales

1) Caractéristiques architecturales :

« La construction doit refléter la notion d'urbanité, ainsi le traitement des volumes et des façades doit être conservateur d'une typologie imposée et attachée aux caractéristiques physiques et climatologiques du site en question ».

2) Typologie des constructions :

Les constructions doivent présenter une volumétrie simple, une homogénéité en utilisant des matériaux compatibles et économiques. Tout en préservant l'harmonie du paysage.

2- dispositions applicables à la zone homogène

ZII (zone d'habitat individuel).

Cette zone est destinée à l'habitat individuel et ne comprend aucun équipement public.

1) Implantation :

- Toutes les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies publiques à ras des trottoirs.
- Les constructions doivent occuper toute la largeur du lot parallèlement aux voies.
- Toutes les clôtures des lots doivent être implantées à l'alignement des voies publiques à ras des trottoirs et doivent respecter l'emprise obligatoire indiquée dans les documents graphiques.
- Les RDC des immeubles longeant les voies primaires et secondaires peuvent recevoir des activités commerciales.
- Des extensions aux RDC n'excèdent pas 04m sont autorisées à l'intérieur des lots sur ces mêmes bâtiments.
- Lorsque les équipements publics sont implantés en retrait par rapport à la voie, l'espace résiduel entre le trottoir et l'édifice doit être aménagé en jardins ou placettes publics et dont la prise en charge doit être assurée par le promoteur ou le maître de l'ouvrage.

- Pour toute opération de démolition et de reconstruction, l'alignement doit être respecté conformément au plan général d'aménagement.

- L'occupation du sol ne doit pas dépasser le coefficient d'emprise ou sol, présenté dans le plan d'aménagement.

Article 5 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La servitude (ou marge de recul) est estimée à $H/2$ avec un minimum de 4m (H étant la hauteur de l'édifice) si la façade est percée de baies et à $H/3$, avec un minimum de 2m lorsqu'elle est aveugle.

Article 6 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Une distance minimale de 4 m est exigée entre deux bâtis sur une même propriété et ce pour que l'un des deux bâtis ne doit pas masquer les fenêtres de l'autre sous un angle de 45° .

Article 7 : Hauteur des constructions (habitations)

-Habitat collectif : R+3-R+4-R+5

-Habitat individuel : R+2

-Habitat collectif projeté : R+4-R+5

COS brut de la zone : 0,30

COS net : 1,08

CES brut : 0,22

Article 8 : Aspect extérieur

1) Clôture :

- La hauteur des clôtures extérieures des habitations individuelles ne doit pas excéder les 2,40m avec une partie pleine inférieure ou égale à 1,50m.
- Le dossier de permis de lotir doit comprendre une typologie de clôture.
- Le dossier de permis de construire doit comprendre obligatoirement un plan de clôture compatible avec la typologie indiquée.
- Toutes les constructions doivent être clôturées pour préserver l'alignement.
- Prévoir une galerie commerçante sur les deux côtés des voies primaires et secondaires.

2) Couleur :

Le choix des couleurs est laissé à l'appréciation des architectes. Le permis de lotir doit être accompagné d'un nuancier dans une gamme blanchâtre.

Article 12 : Matériaux de construction

Les matériaux de construction doivent être locaux : brique, pierre et tuile en terre cuite pour les toitures.

Pour les ouvertures, le bois est préconisé pour la menuiserie destinée aux habitations.

Pour la galerie commerçante il est préférable de varier les matériaux.

Article 14 : Recommandations et prescription architecturales

1) Caractéristiques architecturales :

« La construction doit refléter la notion d'urbanité, ainsi le traitement des volumes et des façades doit être conservateur d'une typologie imposée et liée aux caractéristiques physiques et climatologiques du site en question ».

2) Typologie des constructions :

Les constructions doivent présenter une simplicité dans la volumétrie et harmonie tout en utilisant des matériaux économiques.

3- Dispositions applicable à la zone ZIII (zone centrale)

Cette zone est constituée par des habitations collectives+ le lotissement du 19 mai 1956.

Article 04 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Toutes les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies publiques à ras des trottoirs.
- Les constructions doivent occuper toute la largeur du lot parallèlement aux voies.
- Toutes les clôtures des lots doivent être implantées à l'alignement des voies publiques à ras des trottoirs et doivent respecter l'emprise obligatoire indiquée dans les documents graphiques.
- Les RDC des immeubles longeant les voies primaires et secondaires peuvent recevoir des activités commerciales.
- Des extensions aux RDC n'excèdent pas 4m sont autorisées à l'intérieur des lots sur ces mêmes bâtiments.
- Lorsque les équipements publics sont implantés en retrait par rapport à la voie, l'espace résiduel entre le trottoir et l'édifice doit être aménagé en jardins ou placettes publics et dont la prise en charge doit être assurée par le promoteur ou le maître de l'ouvrage.
- Pour toute opération de démolition et de reconstruction, l'alignement doit être respecté conformément au plan général d'aménagement.
- L'occupation du sol ne doit pas dépasser le coefficient d'emprise ou sol, présenté dans le plan d'aménagement.

Article 5 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La servitude (ou marge de recul) est estimée à H/2 avec un minimum de 4m (H étant la hauteur de l'édifice) si la façade est percée de baies et à H/3, avec un minimum de 2m lorsqu'elle est aveugle.

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux autres sur une même propriété

Une distance minimale de 4 m est exigée entre deux bâtisses sur une même propriété et ce pour que l'un des deux bâtis ne doit pas masquer les fenêtres de l'autre sous un angle de 45°.

Article 07: Hauteur des constructions (habitations)

-Habitat collectif existant: de R+2 à R+5

-tours : R+16

-Habitat individuel : R+2

-Habitat collectif projeté : R+9

COS brut de la zone : 0,50

COS net : 1,12

CES brut : 0,33

Pour l'habitat, la hauteur maximal de construction : R+12.

Article 8 : Aspect extérieur

1) Clôture :

- La hauteur des clôtures extérieures des habitations individuelles ne doit pas excéder les 2,40m avec une partie pleine inférieure ou égale à 1,50m.
- Le dossier de permis de lotir doit comprendre une typologie de clôture.
- Le dossier de permis de construire doit comprendre obligatoirement un plan de clôture compatible avec la typologie indiquée.
- Toutes les constructions doivent être clôturées pour préserver l'alignement.
- Prévoir une galerie commerçante sur les deux côtés des voies primaires et secondaires.

2) Couleur :

Le choix des couleurs est laissé à l'appréciation des architectes. Le permis de lotir doit être accompagné d'un nuancier dans une gamme blanchâtre.

Article 12 : Matériaux de construction

Les matériaux de construction doivent être locaux : brique, pierre et tuile en terre cuite pour les toitures.

Pour les ouvertures, le bois est préconisé pour la menuiserie destinée aux habitations.

Pour la galerie commerçante il est préférable de varier les matériaux.

Article 14 : Recommandations et prescriptions architecturales

1) Caractéristiques architecturales :

« La construction doit refléter la notion d'urbanité, ainsi le traitement des volumes et des façades doit être conservateur d'une typologie imposée et liée aux caractéristiques physiques et climatologiques du site en question ».

2) Typologie des constructions :

Les constructions doivent présenter une simplicité dans la volumétrie et une harmonie tout en utilisant des matériaux économiques.

4- Dispositions applicables à la zone homogène ZIV (zone centrale)

Cette zone est constituée par des équipements publics de diverses natures et d'investissements privés.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

- Toutes les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies publiques à ras des trottoirs.
- Les constructions doivent occuper toute la largeur du lot parallèlement aux voies.
- Toutes les clôtures des lots doivent être implantées à l'alignement des voies publiques à ras des trottoirs et doivent respecter l'emprise obligatoire indiquée dans les documents graphiques.

- Les RDC des immeubles longeant les voies primaires et secondaires peuvent recevoir des activités commerciales.
- Des extensions aux RDC n'excèdent pas 4m sont autorisées à l'intérieur des lots sur ces mêmes bâtiments.
- Lorsque les équipements publics sont implantés en retrait par rapport à la voie, l'espace résiduel entre le trottoir et l'édifice doit être aménagé en jardins ou placettes publics et dont la prise en charge doit être assurée par le promoteur ou le maître de l'ouvrage.
- Pour toute opération de démolition et de reconstruction, l'alignement doit être respecté conformément au plan général d'aménagement.
- L'occupation du sol ne doit pas dépasser le coefficient d'emprise ou sol, présenté dans le plan d'aménagement.

Article 5 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La servitude (ou marge de recul) est estimée à H/2 avec un minimum de 4m (H étant la hauteur de l'édifice) si la façade est percée de baies et à H/3, avec un minimum de 2m lorsqu'elle est aveugle.

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux autres sur une même propriété

Une distance minimale de 4 m est exigée entre deux bâtis sur une même propriété et ce pour que l'un des deux bâtis ne doit pas masquer les fenêtres de l'autre sous un angle de 45°.

Article 07: Hauteur des constructions (habitations)

-Habitat collectif existant: R+3 jusqu'à R+5

-Habitat individuel : R+2

COS brut de la zone : 0,44 - COS net : 0,8

CES brut : 0,38

Pour l'habitat, la hauteur maximal de construction : R+12.

Article 8 : Aspect extérieur

1) Clôture :

- La hauteur des clôtures extérieures des habitations individuelles ne doit pas excéder les 2,40m avec une partie pleine inférieure ou égale à 1,50m.
- Le dossier de permis de lotir doit comprendre une typologie de clôture.
- Le dossier de permis de construire doit comprendre obligatoirement un plan de clôture compatible avec la typologie indiquée.
- Toutes les constructions doivent être clôturées pour préserver l'alignement.
- Prévoir une galerie commerçante sur les deux côtés des voies primaires et secondaires.

2) Couleur :

Le choix des couleurs est laissé à l'appréciation des architectes. Le permis de lotir doit être accompagné d'un nuancier dans une gamme blanchâtre.

Article 12 : Matériaux de construction

Les matériaux de construction doivent être locaux : brique, pierre et tuile en terre cuite pour les toitures. Pour les ouvertures, le bois est préconisé pour la menuiserie destinée aux habitations. Pour la galerie commerçante il est préférable de varier les matériaux.

Article 14 : Recommandations et prescriptions architecturales

1) Caractéristiques architecturales :

« La construction doit refléter la notion d'urbanité, ainsi le traitement des volumes et des façades doit être conservateur d'une typologie imposée et liée aux caractéristiques physiques et climatologiques du site en question ».

2) Typologie des constructions :

Les constructions doivent présenter une simplicité dans la volumétrie et une harmonie tout en utilisant des matériaux économiques.

5- Dispositions applicable à la zone homogène ZV

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

- Toutes les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies publiques à ras des trottoirs. Les constructions doivent occuper toute la largeur du lot parallèlement aux voies.

- Toutes les clôtures des lots doivent être implantées à l'alignement des voies publiques à ras des trottoirs et doivent respecter l'emprise obligatoire indiquée dans les documents graphiques.

- Les RDC des immeubles longeant les voies primaires et secondaires peuvent recevoir des activités commerciales. Des extensions aux RDC n'excèdent pas 4m sont autorisées à l'intérieur des lots sur ces mêmes bâtiments.

- Lorsque les équipements publics sont implantés en retrait par rapport à la voie, l'espace résiduel entre le trottoir et l'édifice doit être aménagé en placettes ou jardins publics et dont la prise en charge doit être assurée par le promoteur ou le maître de l'ouvrage.

- Pour toute opération de démolition et de reconstruction, l'alignement doit être respecté conformément au plan général d'aménagement.

- L'occupation du sol ne doit pas dépasser le coefficient d'emprise ou sol, présenté dans le plan d'aménagement.

Article 5 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La servitude (ou marge de recul) est estimée à $H/2$ avec un minimum de 4m (H étant la hauteur de l'édifice) si la façade est percée de baies et à $H/3$, avec un minimum de 2m lorsqu'elle est aveugle.

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux autres sur une même propriété

Une distance minimale de 4 m est exigée entre deux bâtis sur une même propriété et ce pour que l'un des deux bâtis ne doit pas masquer les fenêtres de l'autre sous un angle de 45° .

Article 07: Hauteur des constructions (habitations)

-Habitat collectif existant: R+3 jusqu'à R+5

COS brut de la zone : 0,38- COS net : 1 ,63

CES brut : 0,2

Pour l'habitat, la hauteur maximal de construction : R+12.

Article 8 : Aspect extérieur

1) Clôture :

- La hauteur des clôtures extérieures des habitations individuelles ne doit pas excéder les 2,40m avec une partie pleine inférieure ou égale à 1,50m.
- Le dossier de permis de lotir doit comprendre une typologie de clôture.
- Le dossier de permis de construire doit comprendre obligatoirement un plan de clôture compatible avec la typologie indiquée.
- Toutes les constructions doivent être clôturées pour préserver l'alignement.
- Prévoir une galerie commerçante sur les deux côtés des voies primaires et secondaires.

2) Couleur : Le choix des couleurs est laissé à l'appréciation des architectes. Le permis de lotir doit être accompagné d'un nuancier dans une gamme blanchâtre.

Article 12 : Matériaux de construction

Les matériaux de construction doivent être locaux : brique, pierre et tuile en terre cuite pour les toitures. Pour les ouvertures, le bois est préconisé pour la menuiserie destinée aux habitations. Pour la galerie commerçante il est préférable de varier les matériaux.

Article 14 : Recommandations et prescriptions architecturales

1) Caractéristiques architecturales :

« La construction doit refléter la notion d'urbanité, ainsi le traitement des volumes et des façades doit être conservateur d'une typologie imposée et liée aux caractéristiques physiques et climatologiques du site en question ».

2) Typologie des constructions :

Les constructions doivent présenter une simplicité dans la volumétrie et une harmonie tout en utilisant des matériaux économiques.

6- Disposition applicable à la zone homogène ZVI (zone à protéger)

S'étalant sur une superficie de 8,16 ha. Cette zone est constituée par la forêt où toute construction est interdite.

La lecture du contenu du P.O.S. Plaine ouest nous a permis de détecter quelques points négatifs qui confirment les écrits de certains professionnels accusant les règles urbaines locales de tous les maux. Ces points se résument comme suit :

- Le règlement est un empilement de règles types pour toutes les zones quelque soit leurs caractéristiques spécifiques –excepté la zone forestière à conserver-

Les articles relatifs à : *l'accès et voirie, la desserte par les réseaux, l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques* sont des formules types qu'on retrouve partout dans le règlement.

L'article n°5 relatif à *l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives* qui oblige le retrait, est appliqué à toutes les zones. Ceci révèle, que la réalité du terrain (le lotissement 19 mai 1956) n'a pas été prise en considération, car la majorité des lots sont construits avant l'établissement du P.O.S. et toutes les parcelles sont mitoyennes conformément au plan réglementaire du lotissement et ne pourraient être autrement, vue l'étroitesse des surfaces (comprises entre 80 m² et 264m²).

L'article n°6 relatif à *l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres dans une même propriété* n'a pas lieu d'exister pour la zone du lotissement du fait que chaque parcelle ne contient et ne peut contenir qu'une seule construction.

La conception des droits des sols est marquée par l'utilitarisme c'est-à-dire le réflexe de l'utilisation des sols plutôt que par celui de sa préservation. D'où le caractère obligatoire des articles du règlement relatifs aux règles d'occupation du sol et les règles d'implantation des constructions. Par contre les articles fixant les règles concernant l'aspect extérieur des constructions, leurs dimensions et l'aménagement de leurs abords sont facultatifs ou complémentaires (BARTOLI, 1984, p : 167). De ce fait, **les articles** relatifs à : *la couleur, les espaces publics et les plantations, les matériaux de construction sont d'ordre général.*

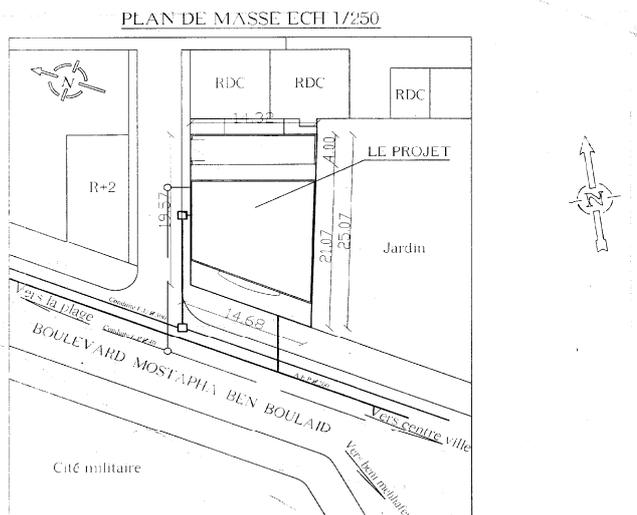
Par ailleurs, **l'article** relatif *aux recommandations et prescriptions architecturales* et qui comprend deux clauses concernant les caractéristiques architecturales et la typologie des constructions, dénote le peu d'intérêt pour le côté qualitatif du bâti.

II-LE POS UNE REGLE INSTABLE ET VULNERABLE AUX TRANSGRESSIONS

Pour voir l'usage de la règle du POS, on a choisi deux exemples. Le premier concernant une opération ponctuelle sectorielle (un équipement public), et le deuxième, une opération de promotion immobilière (un immeuble d'habitation).

II-1 - L'INSTABILITE DE LA REGLE DU P.O.S

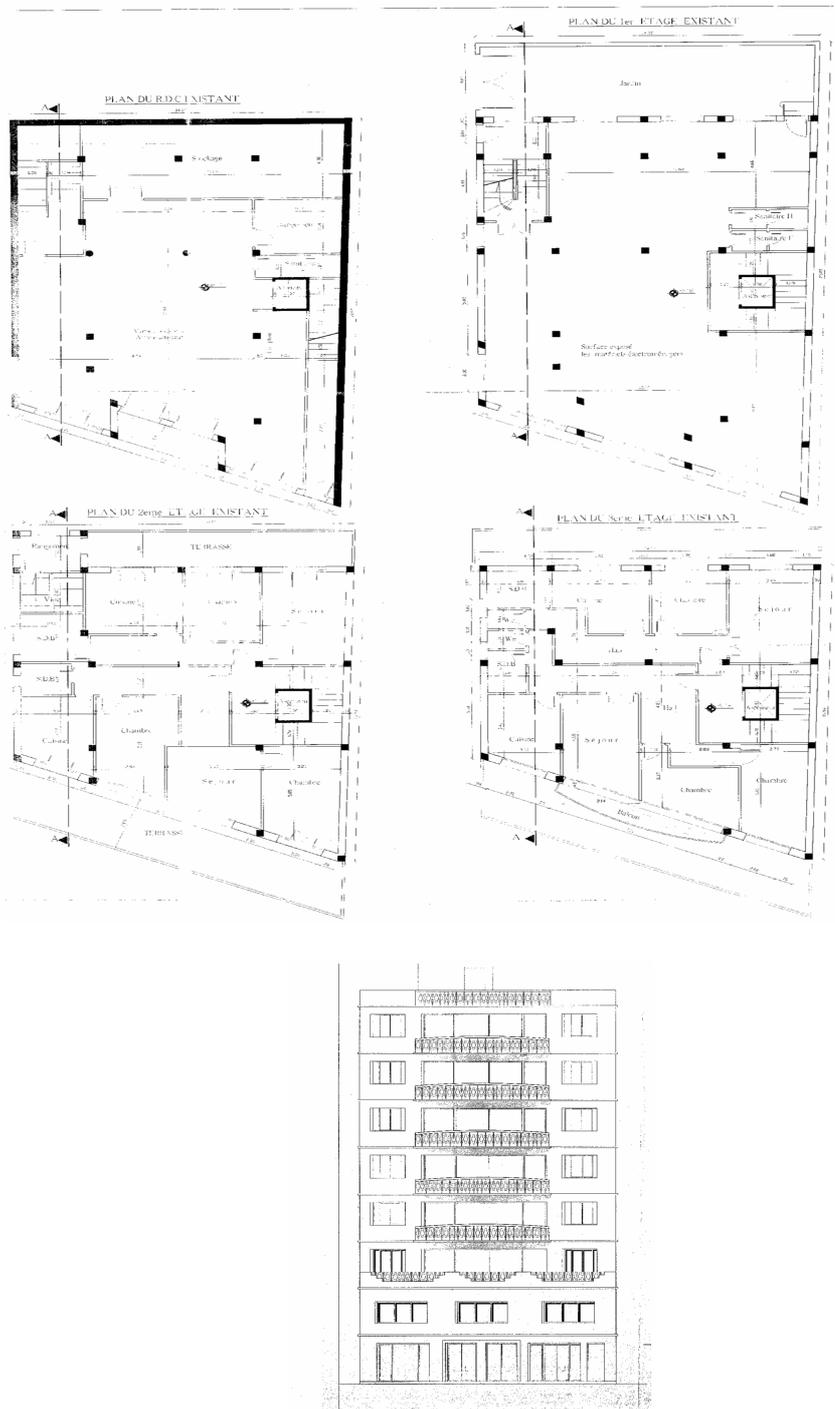
L'immeuble choisi pour voir l'instabilité de la règle du POS occupe une parcelle de terrain privée issue d'un partage à l'amiable. Cette parcelle a une forme trapézoïdale et une contenance de 261,06 m². Elle donne sur le boulevard Ben Boulaid. Voir plan ci-joint. Elle est située à l'intérieur d'une zone régie par la règle adoptée du POS « Beauséjour ».



Plan n° 34 : Situation de la promotion immobilière

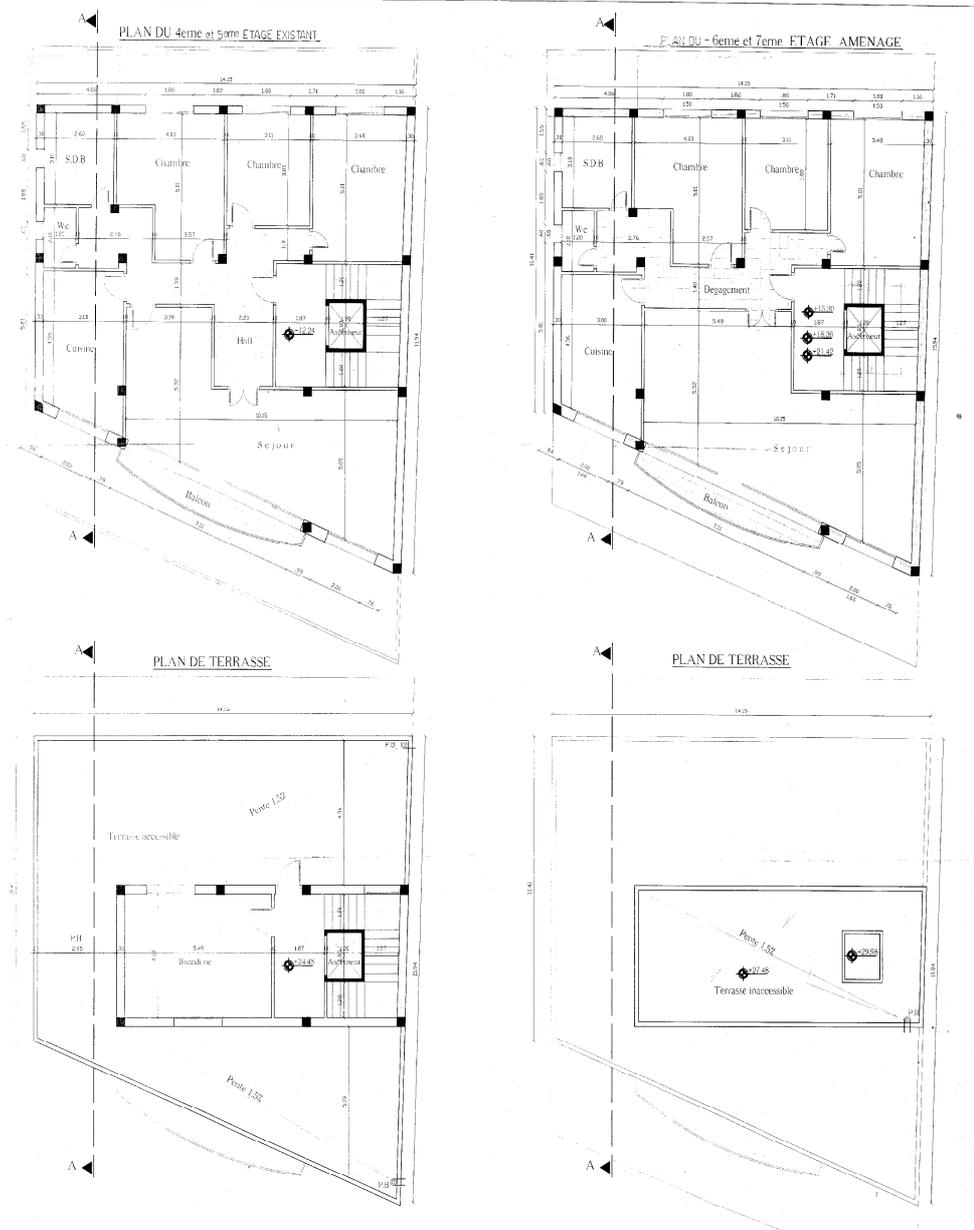
Source : DUC

L'immeuble d'habitation est constitué d'un rez- de- chaussée surélevé de sept étages avec une terrasse accessible. Le RDC et le premier étage sont destinés à des locaux à usage commercial (articles artisanaux et électroménagers). Les autres niveaux sont destinés à des logements de types F2-F3 ET F5. Voir plans ci-joints.



Façade

Plan n° 35 : Plans des niveaux inférieurs de la promotion immobilière + la façade
Source : DUC



Plan n° 36: Plans des niveaux supérieurs de la promotion immobilière
Source : DUC

Au départ, le propriétaire du terrain a introduit une demande de permis de construire d'un immeuble en R+5, conformément à la règle du POS en vigueur. Mais vu la rareté

et la cherté du foncier urbain, et la forte demande en logements, le concerné a voulu construire deux autres niveaux, ce qui de toute évidence n'est pas conforme à la règle. Sa demande a été rejeté pour non respect de la hauteur tolérée par la règle du P.O.S « Beauséjour » et ce conformément à l'article n° 38 du décret exécutif n°91-176 du 01/06/1991⁴⁷.

N'étant pas convaincu de cette réponse, le propriétaire a saisi le président de l'APC pour arriver à ses fins, et ce conformément à l'article n° 63 de la loi n° 90/29 du 02/12/90 modifiée et complétée, qui autorise toute action ou recours en cas de refus d'une demande notamment de construire ou de lotir.⁴⁸

Conformément à l'article n° 20 du chapitre IV du décret exécutif n° 91-176 du 01/06/1991⁴⁹ qui fait référence aux articles n°33⁵⁰ et 37⁵¹ de la loi n°90/29, et après

consultation de la direction de l'urbanisme et de la construction de la wilaya, le P/APC a établi une délibération comportant **la modification de la règle** du plan d'occupation

du sol. L'objet de la modification consiste en **l'augmentation de la hauteur** préconisée avec un maximum de R+7 de toutes les constructions donnant sur le boulevard.

⁴⁷« L'instruction de la demande porte sur la conformité du projet de construction avec les dispositions du plan d'occupation des sols, ou lorsqu'il n'existe pas, avec les prescriptions du plan directeur d'aménagement et d'urbanisme et/ou avec celles édictées en application des dispositions se rapportant aux règles générales d'aménagement et d'urbanisme ». (JO n°26 du 28/08/1991, p : 803).

⁴⁸« Le titulaire de la demande de permis de construire, de lotir ou de démolir non convaincu par le refus opposé à sa demande, peut introduire un recours hiérarchique ou introduire une action auprès de la juridiction compétente en cas de refus ou de silence de l'autorité compétente ». (JOn°52 du 1/12/190, p : 1414).

⁴⁹« En application des dispositions des articles 33 et 37 de la loi n° 90-29 du 1^{er} décembre 1990 susvisés, 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 ». (JO n°26 du 28/05/1991, p : 814).

⁵⁰« 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 » (JOn°52 du 1/12/1990, p : 1411).

⁵¹« Le plan d'occupation des sols ne peut être révisé que dans les conditions suivantes :

- si le projet urbain ou les constructions initialement prévues n'ont été réalisées 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 ce délai de cinq (5) ans après son approbation, la majorité de 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 le requiert.

Contrairement à la révision, qui est une procédure lente et de longue haleine, la délibération est une procédure plus simple. Elle matérialise *la souplesse* et le *caractère non immuable de la règle urbaine*. Sauf qu'elle peut être parfois dangereuse pour la ville et son développement urbain, s'il s'agissait de plusieurs demandes éparpillées pouvant altérer la structure urbaine du tissu et sa fonctionnalité. Sachant que ni le décret exécutif, ni la loi 90-29 n'ont fixé un pourcentage ou un nombre limite des demandes à prendre en considération.

II- 2-LA REGLE DU POS EST VULNERABLE AUX TRANSGRESSIONS

Le terrain d'assiette de cet équipement public est situé en plaine ouest, à proximité de la clinique El Djazaier. Il s'étend sur une surface de 600 m², C'est un terrain qui appartenait à la commune d'Annaba. Voir plan de situation ci-joint.

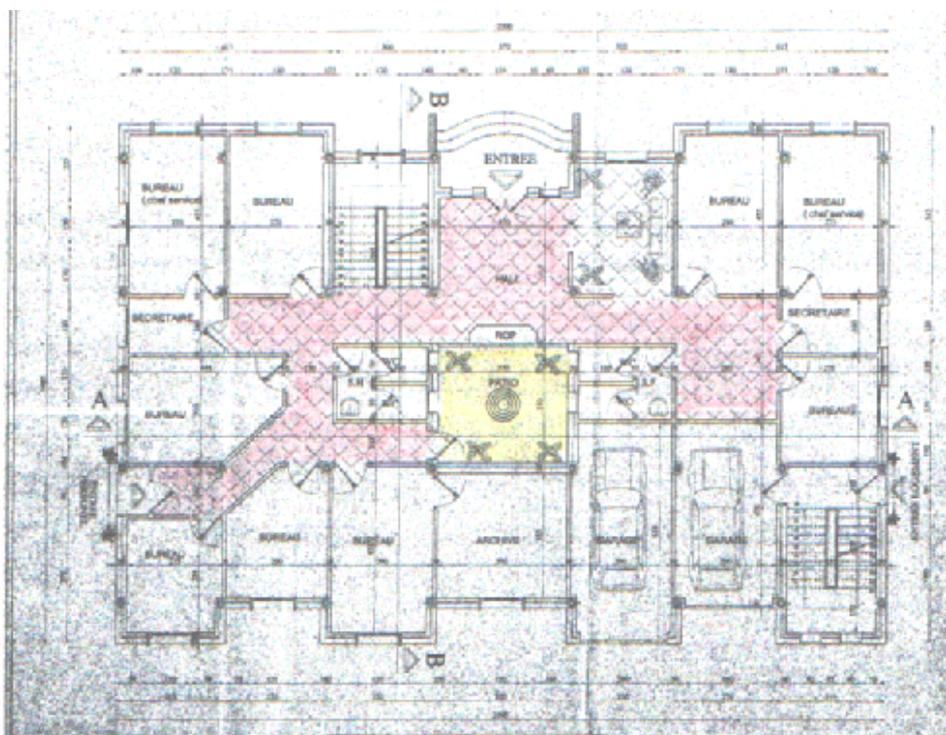


Plan n° 37 : Situation de l'équipement

Source : DUC

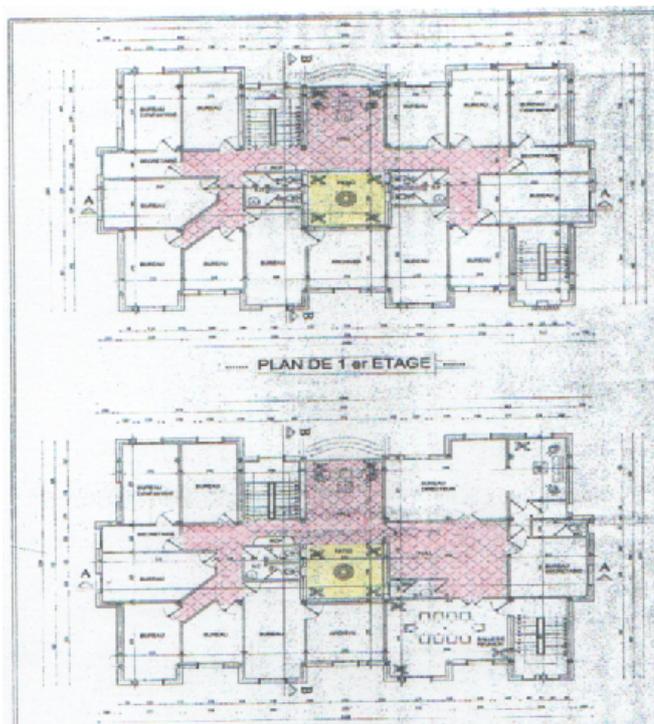
L'équipement est un monobloc constitué de quatre niveaux (R+3). L'ensemble s'articule autour d'un espace central composé d'un patio et d'un hall d'attente, permettant ainsi une circulation fluide au sein de l'édifice. Les différents niveaux sont répartis selon la hiérarchie du flux. Le rez-de-chaussée et le premier étage comportent des bureaux, des salles d'archives et les sanitaires. Le deuxième étage comprend la

direction, le bureau directorial avec ses annexes : la salle de réunion, le secrétariat et les sanitaires, ainsi que d'autres bureaux. Le dernier étage comporte le logement d'astreinte. Voir plans ci-joints.



Plan n° 38: Plan du RDC de l'équipement

Source : DUC



Plan n° 39: Le 1 er et le 2eme étage de l'équipement

Source : DUC

Le règlement préconisé par la règle du POS, pour ériger l'équipement, consiste à appliquer les règles générales d'aménagement et d'urbanisme. C'est-à-dire respecter les distances « D » calculée à partir de la limite de propriété jusqu'à la limite du bâti voisin. Ces distances sont en fonction de la hauteur « H » de l'édifice. En cas d'ouvertures, « D » doit être égale à $H/2$, et en cas d'un mur aveugle, « D » doit être égale à $H/3$. En fait ces règles sont d'ordre hygiénique, comme on l'a déjà vu.

Deux points sont à soulever :

- Le premier concerne l'application des mêmes règles urbaines pour les habitations et les équipements. Alors que les pratiques dans l'habitation, le besoin d'air et de soleil ne sont pas les mêmes pour un équipement. Or on a vu qu'une *règle ne doit pas être type et doit s'adapter aux objectifs.*

- La règle appliquée se base sur la limite de propriété. Or dans notre cas, la limite de propriété arrière de la parcelle destinée à l'équipement, est contiguë à un espace non affecté sur lequel, donne le

Plan n° : 40 marges et terrain nu avoisinant

pignon d'un immeuble de la ZHUN. Un immeuble dont l'assiette appartient à la commune et dont le bâti a été cédé aux locataires. Comment va-t-on calculer « D » si nous n'avons pas la vocation de l'espace limitrophe ? Est-ce qu'on va le considérer comme un espace public ? Où comme un espace faisant partie des dépendances des immeubles limitrophe ? Dans les deux cas « D » n'est pas calculée de la même façon. Dans le cas d'un espace public, on n'est conditionné par aucune distance, on peut même se mettre en limite ou créer des ouvertures comme c'est le cas de cet équipement. Dans le cas d'un terrain dépendant d'une autre propriété, on doit appliquer la formule H/3, ou H/2 selon la présence ou non d'ouvertures.

Cette situation met la lumière sur la question du foncier étroitement lié à la règle à appliquer. Un terrain non affecté et non délimité (un espace libre) peut créer *des situations ambiguës pour l'instructeur, ou conflictuelles* pour les citoyens. Ceci mérite une réflexion de la part des faiseurs de l'ordre public. Car il ne s'agit pas de produire des règles pour réglementer mais aussi d'anticiper les situations litigieuses. Voir plan ci-joint.

Il importe aussi de soulever le problème de *la lenteur des procédures administratives*. En effet les concernés ont entamé la construction de l'équipement avant l'obtention du permis de construire et ce vu le retard cumulé dans l'obtention de cette autorisation.

«Les P.O.S. ont souvent été accusés de tout les maux»

CONCLUSION :

Jérôme Chapuisat a écrit : « *L'urbanisme est issu de l'architecture. Mais entre l'art des grands bâtisseurs et L'urbanisme d'aujourd'hui la matière s'est enrichie, transformée, compliquée à la mesure de la civilisation dont elle est une sorte de vitrines. **L'urbanisme contemporain** concerne principalement la capacité des personnes publiques à **encadrer les possibilités d'utiliser le sol en autorisant ou en interdisant** telle ou telle activité en un lieu donné* ». (SAVARIT-BOURGEOIS, 2004, p : 21).

Cet encadrement réglementaire est traduit par des documents graphiques et un rapport (contenu du POS) qui seront mis à la disposition des acteurs de la production et de l'aménagement urbains. Opposable aux tiers, la règle urbaine du P.O.S, outil de la technostructure est souvent confrontée au non respect et aux contestations. La lenteur considérable que rencontre son élaboration, limite son rôle à celui d'un instrument de régularisation des coups partis et non de réglementation. De ce fait, sa faculté d'anticipation pourrait être réduite à néant. Elle est donc dépassée avant d'être finalisée.

Contestée, et modifiée. La règle du POS est *non immuable*

⁵²HOCREITERE, Patrick, Le plan local d'urbanisme, les indispensables, Edition, Berger-Levrault, Paris, 1984, p : 19.

CHAPITRE 6

USAGE ET APPLICATION DE LA REGLE DU LOTISSEMENT

Introduction

I- Elaboration de la règle du lotissement

II- Identification des transgressions de la règle à travers l'exploitation des mises en demeure

III- Exploration du terrain en situation de transgression

VI- Analyse critique

Conclusion



Annaba, le cours

INTRODUCTION

« La loi est la même pour tous et pourtant certains trouvent à s'y distinguer... ».

BOURDIEU⁵³

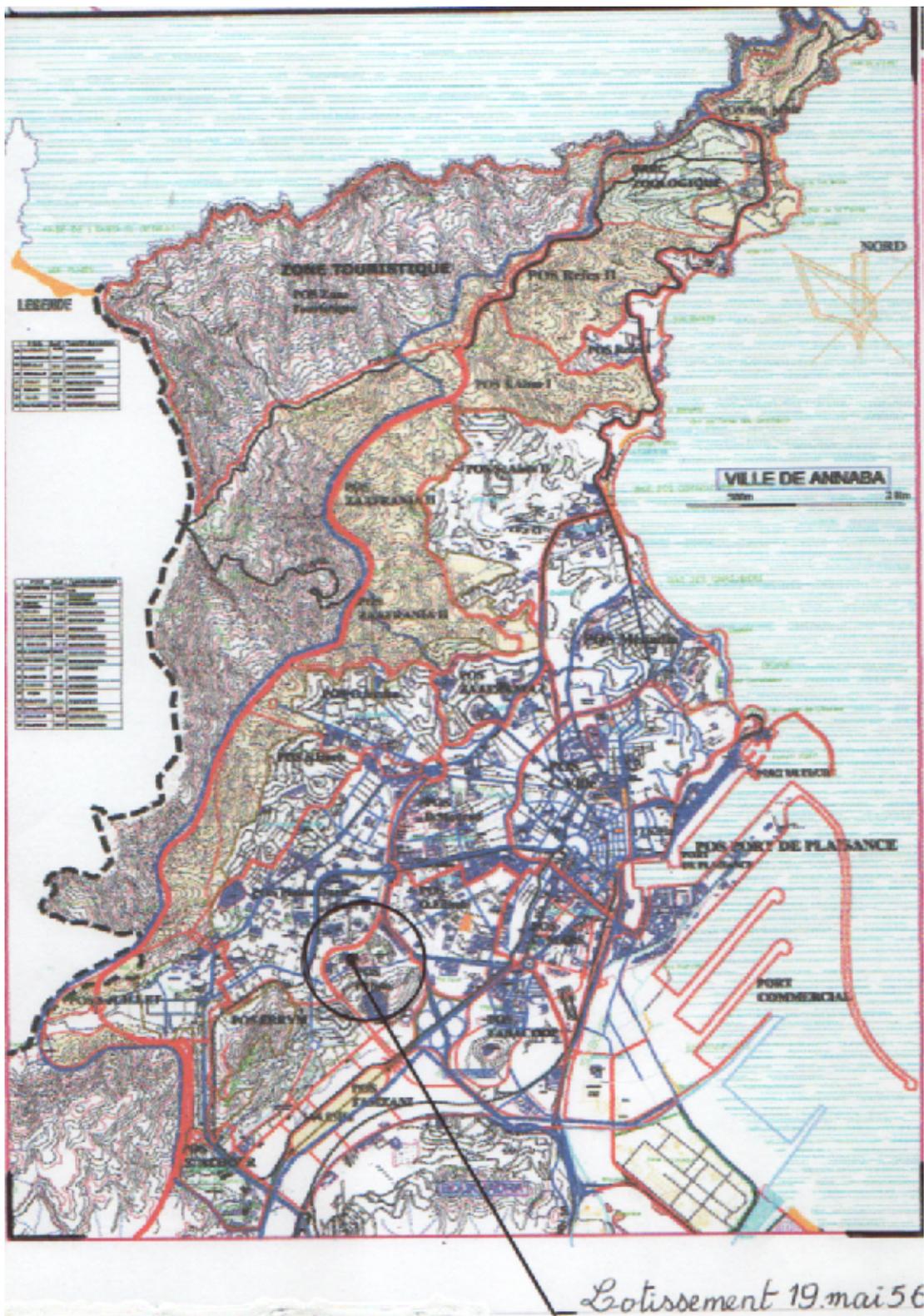
INTRODUCTION

Après avoir vérifié l'usage de la règle urbaine à l'échelle intercommunale et celle de détail, il importe à présent de clôturer cette vérification par la grande échelle, celle du lotissement. Ce changement d'échelle traduit le passage des instruments d'urbanisme aux actes d'urbanismes, et permet de cerner la question de l'usage de la règle urbaine dans sa globalité.

L'idée de voir l'usage de la règle du lotissement, m'a orienté vers l'exploitation des données concernant le lotissement 19 mai 1956.

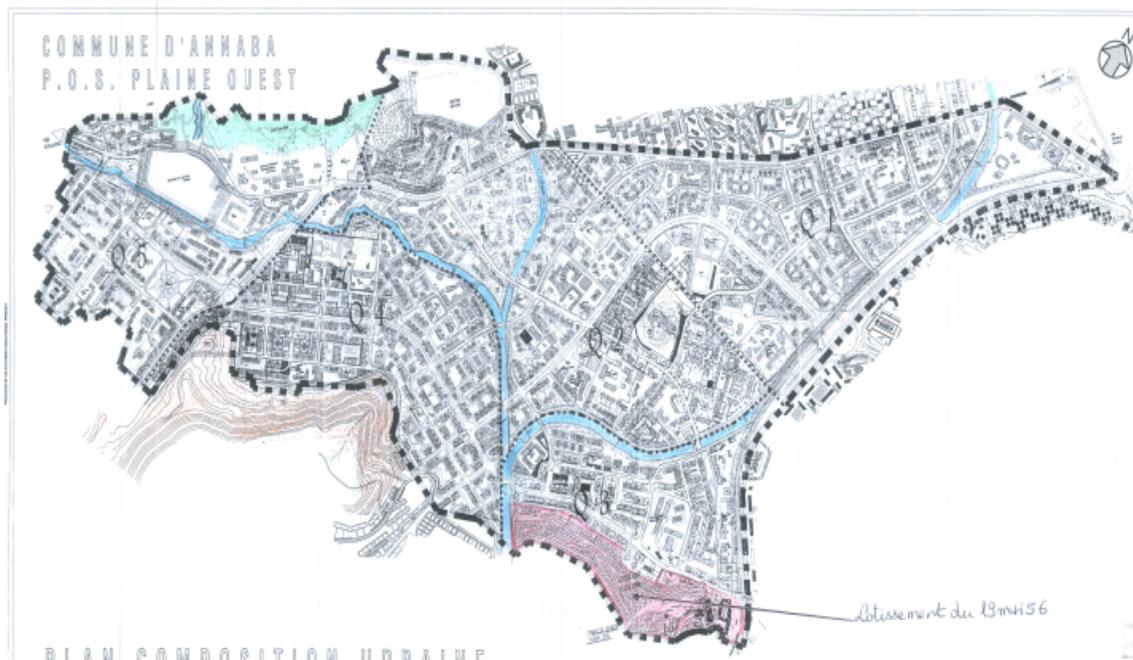
Le lotissement est situé à l'ouest de la ville d'Annaba. Il est limité au Nord et à l'Ouest par la ZHUN de la plaine ouest, au Sud par le stade olympique et à l'Est par la cité Oued Edheb (voir plans ci-joints), Il a été réalisé dans le cadre de la politique sociale de promotion foncière adoptée par l'Etat en 1990.

⁵³ Cit in Harmonie et règle urbaine de LASSUS PAUL, Avertissement de PELLEGRINO Pierre.



Plan n° 41 : situation du lotissement 19/05/56 par rapport à la ville d'Annaba

Source : DUC



Plan n° 42 : situation du lotissement 19/05/56 par rapport à la plaine ouest

Source : DUC

Pour ce faire, il était nécessaire et même impératif avant d'entamer toute interprétation, de procéder à la reconnaissance de la règle du lotissement en question.

Cette règle constitue le cadre réglementaire par rapport auquel se fera l'identification des transgressions et /ou les conformités. Ceci se fera de toute évidence, à travers la lecture de ses recommandations et prescriptions en la positionnant dans les grands courants doctrinaux d'urbanisme et d'architecture.

L'analyse se fera selon des étapes qui se succèdent selon une logique à la fois de dépendance et de succession.

La première étape consiste en l'exploitation des mises en demeure récupérées au niveau du secteur urbain de la commune qui concernent les transgressions enregistrées. On commencera d'abord par une lecture des infractions puis on fera un premier

classement selon le type d'habitation. On élaborera ensuite un deuxième classement, et on établira le tableau des fréquences des sanctions.

Ce travail préliminaire donne une vision générale sur le type prédominant des infractions.

La seconde étape permet en premier lieu de détecter sur terrain les infractions en vue de les porter sur plan. Les données de la première étape nous donnent uniquement une idée sur les types d'infractions enregistrés ainsi que leurs fréquences, mais ne nous donnent pas la totalité des infractions. Et ce du fait que les mises en demeure établies par les agents chargés de l'inspection au sein des secteurs urbains et les services de l'administration chargés de l'urbanisme, ne concernent que les cas de non respect de la règle *contestée* par les habitants.

On a ciblé les infractions relatives à la *densité* et à *l'implantation du bâti* dans la parcelle par rapport à la voie car non seulement elles sont les plus fréquentes au niveau du lotissement mais aussi, ces critères sont déterminants de la forme urbaine.

En deuxième lieu, des prises photographiques des habitations viendront appuyer l'observation directe. Des plans d'état de fait en correspondance avec les deux types d'infractions seront établis.

La dernière étape concerne l'interprétation des données recueillies pendant les deux premières étapes.

A partir de l'observation des cas illustrant les transgressions, on tentera de donner des explications et de chercher les fondements de cette opposition entre *règle techniciste* et *règle de l'habitant*. Puis on fera une déduction de la logique de celle qui s'applique, et on finalisera par une évaluation de celle qui est transgressée.

Déduction et évaluation tenteront de mettre en lumière l'efficacité ou l'inefficacité de la règle urbaine en vigueur.

I – ELABORATION DE LA REGLE DU LOTISSEMENT

I-1 SENS DE LA REGLE :

Le sens de la règle du lotissement réside dans les articles 57 alinéa 1 et 58 de la loi n°90/29 du 1 décembre 1990 relative à l'aménagement et à l'urbanisme et dont les modalités d'application sont définies à travers les différents articles du décret exécutif n° 91-176 du 28 mai 1991.

L'article n° 57 de la loi alinéa 1 précise que toute opération de division en deux ou plusieurs lots d'une propriété quelque soit sa localisation dans le périmètre urbain, nécessite un permis de lotir. Le nombre minimum de lots commence à partir de deux. L'article n°58 de la présente loi, définit les travaux d'équipement et de viabilisation ainsi que les prescriptions urbaines et architecturales que doit comprendre le règlement en l'occurrence, le cahier des charges.

Le dossier du permis de lotir doit donc comprendre un règlement et des documents graphiques.

Les documents graphiques sont constitués selon l'article n°9 (JO n°26 du 28/05/1991, p : 798) du même décret, entre autres d'un plan de situation à l'échelle 1/2000^{ème}, d'un plan de masse précisant les limites et la superficie du terrain, d'un levé topographique, d'un plan parcellaire, d'un plan réglementaire et des plans des VRD (voirie et réseaux divers). Ces plans sont à l'échelle 1/200^{ème} ou 1/500^{ème}.

Chaque document graphique, a son rôle et son importance dans la compréhension et la prise de décision lors de l'instruction du dossier de demande de permis de lotir. Sans pour autant vouloir minimiser l'importance de chaque document, on insistera dans ce qui suit sur : le plan topographique, le plan parcellaire, le plan réglementaire et le cahier des charges.

Le plan topographique donne une idée sur le relief du terrain à travers les courbes de niveau qu'il comprend. La pente du terrain conditionne certainement le tracé viaire, la surface des parcelles et permet un développement harmonieux de la forme urbaine.

Le plan parcellaire détermine les différentes parcelles qui sont regroupées en ilots et qui doivent être desservies par un réseau viaire. Le tout doit être conçu selon des principes de composition fixés par le concepteur, en prenant en considération la topographie ainsi que la forme du terrain.

Le plan réglementaire se fait sur la base du plan parcellaire ainsi que des principes de composition qui constituent les règles d'architecture et d'urbanisme telles que : le recul, la hauteur, l'alignement par rapport à la voie, l'implantation par rapport aux limites séparatives, la densité, l'emprise au sol. Cette palette de règles relève de l'ordre technique et hygiénique qui n'a aucun trait aux règles d'harmonie.

Il importe aussi de noter que ces plans doivent contenir les espaces libres notamment les aires de jeux, aires de stationnement, espaces verts qui sont des espaces de communication et de sociabilité qui constituent des éléments de composition urbaine par excellence.

Le règlement ou le cahier des charges est établi conformément au modèle arrêté par le ministre chargé de l'urbanisme fixant les obligations et servitudes fonctionnelles et d'intérêt général imposées dans le lotissement ainsi que les conditions dans lesquelles les constructions doivent être édifiées, les plantations et espaces verts et les clôtures, et ce conformément à l'article n°6 du décret exécutif (JO n°26 du 28/05/1991, p : 799).

Tous les cahiers des charges des lotissements à Annaba depuis l'époque coloniale jusqu'à présent sont **uniformisés**, ils ont le même principe global⁵⁴ :

Servitude par rapport à la voie : 3m (sauf pour le cas du lotissement 19/05/56 qui prescrit 2m ou la limite de la voie).

Servitudes latérales : 2m

⁵⁴ Voir annexe n°8.

Servitude arrière : 4m

Le CES est compris entre [0,4-0,7]

Quand à la règle de densité, (COS) elle est généralement comprise [0,6 et 1 ,2].

Pour la règle de hauteur : 8m à 11m (pour un R+1).

Certains cahiers des charges comprennent aussi les articles suivants:

- Interdiction des encorbellements dans les marges de reculement.
- Interdiction des dépendances sur les terrasses accessibles.
- Interdiction du commerce.
- Possibilité de couvrir le 1/3 des terrasses.

Les lotissements cités ci-dessus ne sont pas à confondre avec les lotissements individuels sociaux réalisés dans les années 1990 dans le cadre de la résorption de l'habitat précaire. Moyennant l'aide de l'Etat⁵⁵ et la participation des citoyens, cet habitat de type évolutif⁵⁶ a été réalisé sur des plateformes dont la superficie n'excède pas 50 m² (7m × 7m). Des plans types élaborés par des bureaux d'études à l'initiative du maître de l'ouvrage délégué (la DUC) ont été cédés aux habitants.

I-2 ELABORATION

L'élaboration de la règle du lotissement 19 mai 1956 obéit aux dispositions contenues dans le décret exécutif n°91-176 du 28 mai 1991 fixant les modalités d'instruction et de délivrance du certificat d'urbanisme, du permis de lotir, du certificat de morcellement, du permis de construire, du certificat de conformité et du permis de démolir.

⁵⁵ L'Etat a participé au financement de l'habitat individuel social dans les communes : Annaba (Seybousse), El Bouni (Sarouel-Boukhmira I- Boukhmira II), Ain El Berda (Besbessa). Il a aussi participé à la réalisation de 1500 logements individuels de type social par le biais de la banque mondiale dans les sites suivants : Sidi Harb VI- Sarouel- et Merzoug Amar (El Gantra).

⁵⁶ Dans le cas d'un logement évolutif, l'Etat réalise uniquement le RDC tandis que l'étage a été laissé à l'habitant qui doit le réaliser conformément au plan type délivré.

L'agence foncière de la wilaya d'Annaba, propriétaire du terrain a introduit la demande de permis de lotir en cinq exemplaires au siège des services techniques de l'assemblée populaire communale conformément à l'article n°10⁵⁷ premier alinéa, du décret suscité. Le dossier a été transmis à l'administration chargée de l'urbanisme de la wilaya d'Annaba pour étude et avis. L'instruction doit être en conformité avec les règles urbaines en vigueur et doit en outre préserver notamment l'hygiène, la salubrité et la protection des sites, paysages naturels et urbains.⁵⁸

Après instruction du dossier, des exemplaires ont fait l'objet de transmissions à la protection civile, la direction de l'hydraulique, la direction de la santé et la direction l'industrie et des mines (aujourd'hui la direction de l'énergie et des mines), conformément à l'article n° 12 du même décret (JO n°26 du 28/05/1991, p : 799).

Ledit article dénote une action participative de l'opération de lotir. La direction de l'urbanisme n'est qu'un service consulté parmi d'autres et qui a en outre la charge de recueillir tous les avis des autres administrations, de les transmettre aux services de la commune. Mais son avis demeure primordial.

Il est impératif de préciser que si les avis recueillis comporte des réserves, le concerné est saisi par le biais de l'APC afin de les lever. Les plans corrigés seront retransmis aux services concernés pour avis.

⁵⁷ « Dans tous les cas, la demande de permis de lotir et les pièces qui l'accompagnent, sont adressées en cinq exemplaires au président de l'assemblée populaire communale du lieu d'implantation. JO n°26 du 28/05/1991, p : 799).

⁵⁸.

« L'instruction de la demande porte sur la conformité du projet de lotissement avec les dispositions du plan d'occupation des sols, ou lorsqu'il n'existe pas, avec les prescriptions du plan directeur d'aménagement et d'urbanisme et ou celles définies par les règles d'aménagement et d'urbanisme telles que définies par la réglementation en vigueur ».

L'instruction porte également sur les conséquences qui peuvent résulter de la réalisation du lotissement en ce qui concerne l'hygiène, la salubrité, le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, la protection des sites ou paysages naturels ou urbains ainsi que les incidences en matière de circulation, d'équipement public, de services d'intérêt général et de finances communales. » JO n°26 du 28/05/1991, p : 799).

Une fois tous les avis favorables recueillis, la direction de l'urbanisme a transmis le dossier visé et accompagné d'une lettre comportant l'avis favorable, aux services de l'APC.

Le premier avis favorable a été délivré en 1997, et le deuxième, le 04/09/2005 après modification du lotissement.

L'objet de la modification réside dans l'augmentation de la hauteur des logements collectifs projetés.

La règle du lotissement étant élaborée, elle est obligatoirement consultée par les administrateurs notamment les instructeurs, et imposée aux administrés.

I-3 : CONTENU

Le contenu de la règle du lotissement réside dans ses documents graphiques et son cahier des charges qui sont à l'origine du choix de la forme urbaine.

La forme urbaine est un langage spatial qui exprime la distribution des éléments constitutifs de l'espace urbain, selon des principes, notamment géométriques (axialité, tracé, trame, figure...) et esthétiques.

Elle est saisie à travers les éléments qu'elle inclue tels que la trame viaire, la trame bâtie (les ilots, les parcelles, les constructions) et leurs rapports réciproques.

I-3-1-Le parcellaire :

Le plan parcellaire a été établi selon le principe de linéarité qui prend en considération la forme et la pente du terrain.

Le terrain d'assiette du lotissement présente une forme allongée insérée entre le stade olympique et des immeubles collectifs sociaux existants. Ces derniers le ceinturent et constituent des « immeubles-écran » qui donnent l'impression d'une implantation voulue afin de cacher une éventuelle forme urbaine offrant un paysage laid et anarchique. Contrairement à ce lotissement, les villes traditionnelles dont la topographie est similaire à la sienne, sont dotées d'une beauté incomparable vue la sinuosité de leurs

tracés en étroite relation avec la pente du terrain ainsi que l'intégration de leur bâti qui paraît épouser le relief et non s'imposer à lui. C'est ce qui est appelé « *développement organique* » par opposition au « *développement rationnel*. » Le premier concerne un développement urbain qui se fait progressivement le long des voies les plus fréquentées car les anciennes voies adoptent toujours la pente la plus faible (le chemin de l'âne). La forme des parcelles ainsi que celles du bâti dépendent étroitement du relief. Donc il renvoie à un mode d'organisation comparable à la croissance d'un végétal qui grossit d'abord par le tronc puis par les rameaux (LASSUS, 2002, p : 234).

D'ailleurs, étymologiquement le mot « *organisation* » vient du grec « *organon* » qui signifie « *harmonie* ». (SZCZOT, 1972, P : 67). Le deuxième s'effectue conformément à un plan régulier préalable.

La forme urbaine de notre lotissement est à la fois organique (en partie) et raisonnée. Organique, vue le tracé des voies qui suit la pente du terrain, et raisonnée par le tracé régulier et préalable de ses parcelles.

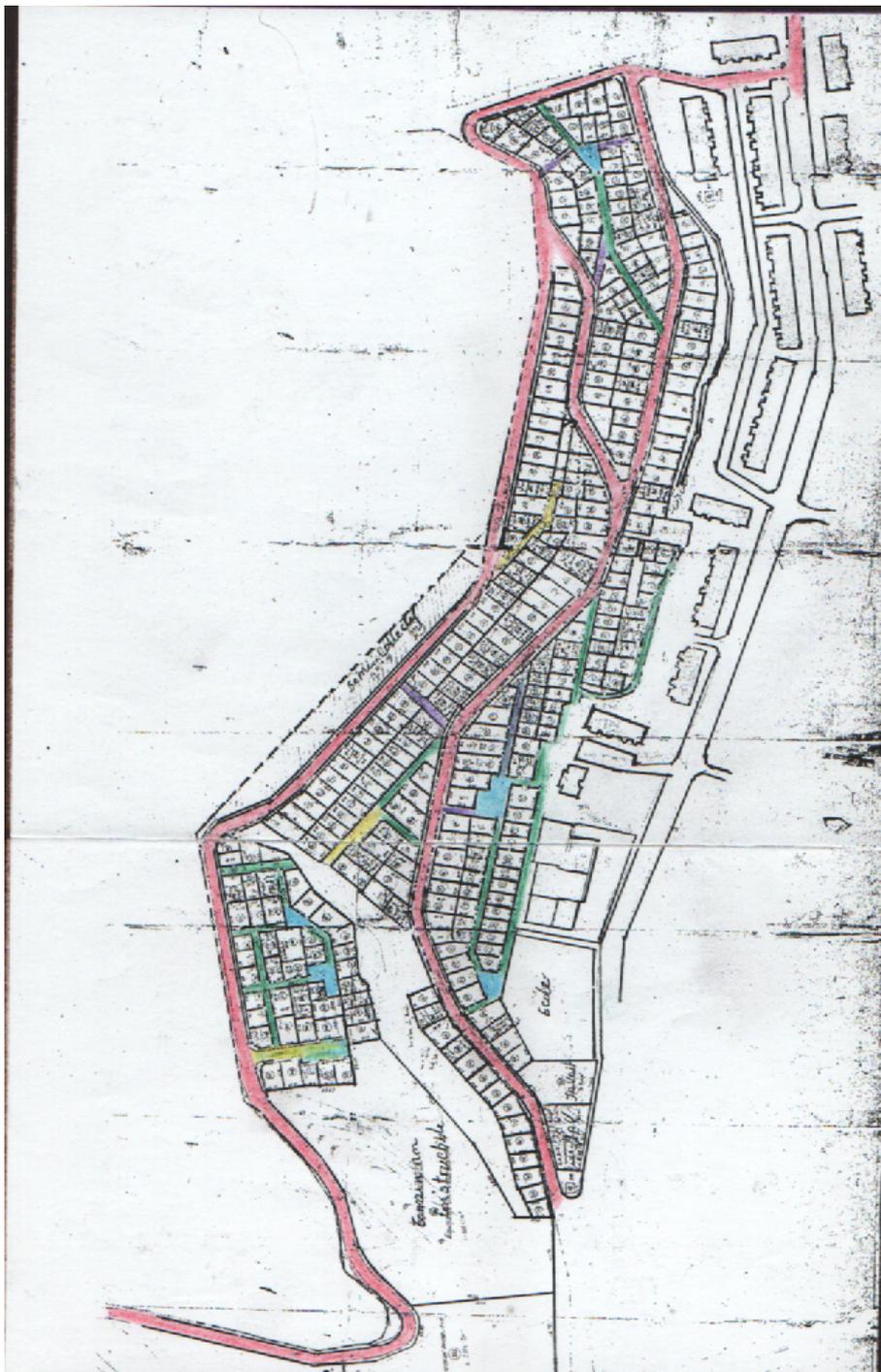
La trame viaire qui constitue la structure ou le squelette du lotissement, a été tracée sur la base d'un plan topographique permettant la lecture du relief grâce à ses courbes de niveaux. Le terrain est de forme allongée et présente une pente considérable qui s'accroît au fur et à mesure qu'on monte vers le haut.

Ceci dit, le tracé de la voirie suit les courbes de niveau et ce pour faciliter l'accessibilité au niveau du site. C'est ce qui justifie la sinuosité des voies.

La trame viaire se caractérise aussi par son hiérarchie. On trouve des voies principales (*les rues*) d'une largeur de 6 m et bordées de part et d'autre de trottoirs de 1,5 m de largeur. L'une délimite le terrain du côté du stade et l'autre le traverse son milieu en se ramifiant d'un côté pour donner naissance à deux tronçons de voiries principales. Ces rues assurent la relation du lotissement avec le reste du tissu urbain.

Des voies secondaires piétonnes (*les ruelles*) sinueuses de 4 m de largeur, des escaliers urbains qui se substituent aux ruelles dans les terrains en pente, et *des impasses* irrégulières, irriguent trois grands îlots délimités par les rues, et assurent la desserte des parcelles. Voir plan ci-joint.

L'intersection des rues et aussi des ruelles donnent naissance à des espaces libres résultants et peu signifiants pour le lotisseur, pourtant ils méritent d'être aménagés et affectés. Pouvant servir à la fois comme poumons permettant la respiration des îlots denses et compactes, et comme espaces semi privés ou *placettes* renforçant les liens sociaux entre les habitants, ces vides aménagés seront des espaces positifs.



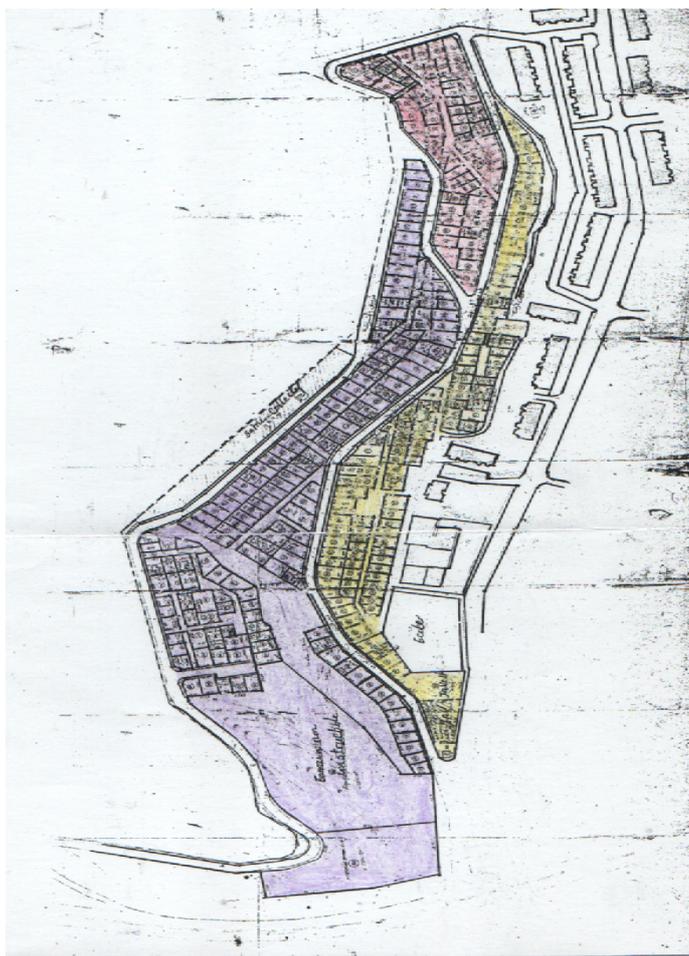
Plan n° 43: trame viaire du lotissement 19/0556 épouse la forme du terrain

Source AFIWA, dossier de permis de lotir

	Rue		Rue escalier		Placette
	Ruelle		Impasse		

Le réseau viaire épousant la topographie du terrain, délimite trois grands *ilots* en bandes, de forme irrégulière. Chaque ilot est constitué de *parcelles*. Le lotissement comprend 315 lots individuels, 2 lots destinés pour des investissements, et 3 lots pour des logements collectifs et semi collectifs.

Les lots individuels ont des surfaces qui varient entre 80 m et 264 m, les lots pour investissements ont une superficie comprise entre 741m et 94 m, les lots pour les logements semi-collectifs, collectifs et promotionnels ont respectivement les superficies suivantes : 5076 m-3558m-12.500m. Voir plan ci-joint.



Plan n° 44 Lotissement 19/05/59 : la trame bâtie

Source : AFIWA, dossier de permis de lotir

■ Ilot supérieur

■ Ilot intermédiaire

■ Ilot inférieur

I-3-2- Le cahier des charges :

La lecture du *règlement* ou du cahier des charges (Cahier des charges du lotissement du 16/07/2005) met à la disposition de l'utilisateur, une série d'articles qui portent sur :

- L'occupation des sols, la profondeur édifiable, le rapport entre la surface libre et celle bâti (le CES) ou le rapport plein, vide.
- La hauteur des constructions, le nombre de niveaux, les possibilités de retraits et d'avancées.
- L'usage ou le type d'habitat, le type d'activité.

Donc la forme urbaine est le résultat *d'un découpage parcellaire* et *d'un règlement*.

Dans ce qui va suivre, nous nous contenterons de résumer les règles qui ont trait à la réglementation des parcelles :

-La hauteur des constructions

La hauteur est limitée à 7.60 m du niveau +0.00 jusqu'à l'acrotère ou la gouttière soit deux niveaux **(R+1)** pour **les lots individuels**.

La hauteur **des immeubles semi-collectifs** est limitée à 10.60 m du niveau +0.00 jusqu'à l'acrotère ou la gouttière soit trois niveaux **(R+2)**.

La hauteur des immeubles destinés aux **logements promotionnels** et les investissements doit être comprise entre 10.60 m-19.90 m à 10.60 m du niveau +0.00 jusqu'à l'acrotère ou la gouttière. Le nombre de niveaux : **(R+2 à R+5)**.

La hauteur des immeubles destinés aux **logements collectifs** doit être comprise entre 16,60 m et 54.00 m du niveau +0.00 jusqu'à l'acrotère ou la gouttière. Le nombre de niveaux : **(R+4 à R+16)**.⁵⁹

⁵⁹ L'augmentation de la hauteur dans ce lot est l'objet de la modification du lotissement

-Le coefficient d'emprise au sol (CES)

C'est le rapport entre l'emprise construite du bâti et la surface totale du terrain. Il est compris entre **0.5 et 0.7** pour les lots individuels et le lot semi-collectifs.

Tan disque pour les lots destinés pour les investissements, les logements promotionnels et les logements collectifs, il est compris entre **0.1 et 0.6**.

Le cahier des charges nous renvoie au plan réglementaire du lotissement. Ce dernier prescrit pour **les lots individuels** :

Retrait de **3 m** par rapport à la voie publique

Retrait de **4 m** au fond du lot

La mitoyenneté latérale sauf pour les parcelles d'angle (la largeur des lots varie en moyenne de 8 m à 12 m).

Il est autorisé de construire le **1/3** des terrasses à condition de les couvrir en tuiles. En ce qui concerne les lots mitoyens les terrasses bâties, elles doivent être mitoyennes.

-Le mur de clôture doit avoir une hauteur de **2.20m** .**Le garage** doit être intégré dans le rez-de-chaussée ou construit dans la surface du terrain.

-Style architectural des constructions :

L'article n° 17 du cahier des charges stipule que l'intégration du bâti par rapport à l'environnement doit être recherchée. Aussi il faut utiliser une volumétrie, des matériaux de construction et des couleurs qui vont avec le cachet architectural des constructions voisines.

Cet article relatif à l'harmonie, la volumétrie et la forme des constructions est d'ordre général et ne permet pas de guider l'utilisateur (concepteur ou habitant) du présent cahier des charges.

II - IDENTIFICATION DES TRANSGRESSIONS DE LA REGLE A TRAVERS L'EXPLOITATION DES MISES EN DEMEURE

Au siège du secteur urbain III de la commune d'Annaba, on a recueilli un nombre assez important de mises en demeure qui ont été adressées aux habitants du lotissement. Elles ont été établies par les inspecteurs d'urbanisme ainsi que les agents habilités chargés de l'inspection au niveau du site en vue de détecter et de dénoncer les infractions aux règles urbaines en vigueur. Chaque mise en demeure comprend la nature de l'infraction et l'ordre de remettre à l'état initial la construction. Faute de quoi des mesures coercitives seront prises à l'encontre de l'habitant.

Il importe de préciser encore que ces mises en demeure ne reflètent pas le nombre réel d'infractions au niveau du site. Car seules les plaintes des voisins sont prises en compte. Suite au constat sur terrain, les inspecteurs établissent des mises en demeure à l'encontre des habitants en infraction. De ce fait, ces mises en demeure nous donnent une idée générale sur les différents types d'infractions ainsi que leur taux le plus élevé. C'est une prospection nécessaire avant d'entreprendre l'exploration du terrain.

Après la lecture des mises en demeure citées ci-dessus on a établi le tableau suivant :

Tableau n°4 : Inventaire des infractions

N° d'ordre	Type d'infraction	Effectif (n)	observations
1	Non-respect de l'implantation et de l'emprise au sol	15	Cas: des habitations individuelles
2	Dépassement du COS	12	Cas : des habitations individuelles
3	Modification de la façade	07	Cas : des habitations individuelles
4	Modification de la répartition intérieure de la construction	04	Cas : des habitations individuelles
5	Modification de la structure de la construction	01	Cas : habitation individuelle
6	Non respect de la hauteur sous plafond.	01	Cas : habitation individuelle
7	Construction d'une bâche à eau	01	Cas : habitation individuelle
8	Construction de clôture sans permis de construire	07	Cas : des habitations individuelles
9	Empiètement sur terrain d'autrui	05	Cas : des habitations individuelles
10	Construction de clôture sans permis de construire	04	Cas : des habitations collectives
11	Infractions non précisées	04	Cas : des habitations individuelles
12	Divers	03	
Total		64	

II-1 NIVEAUX DE LECTURE DES INFRACTIONS

Comme cité ci-dessus, le lotissement comprend deux types d'habitations : l'individuel et le collectif. L'exploitation des mises en demeure a permis de déterminer deux niveaux de lecture des infractions.

Le premier concerne les habitations individuelles et le deuxième concerne les habitations collectives.

Il importe de signaler que le nombre d'infractions par rapport aux habitations individuelles est nettement supérieur à celui des habitations collectives. Sur **soixante quatre (64)** infractions, on a uniquement **quatre (4)** concernant les habitations collectives. Voir schéma ci-dessous.

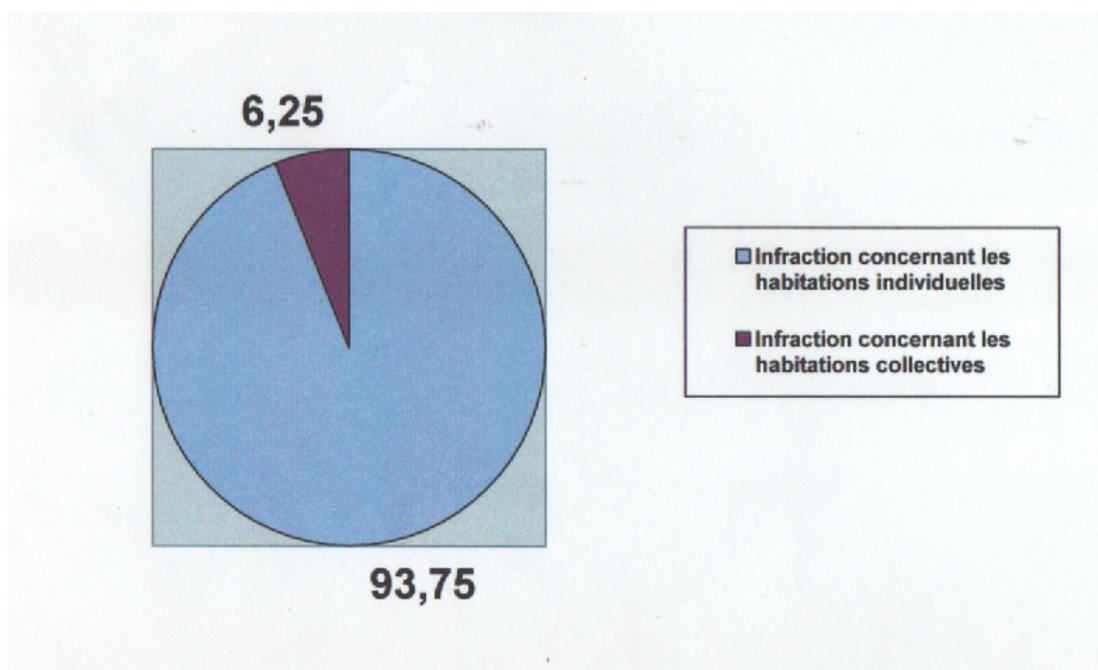


Schéma n° 4 : Pourcentage des infractions par rapport au type d'habitation

II-2 TYPOLOGIE DES INFRACTIONS

Pour chaque type d'habitations, on va définir les types d'infractions.

II-2-1 Les habitations individuelles:

La lecture des infractions a permis de déterminer trois catégories d'infractions :

A-1- Les infractions aux règles de fond (techniques)

A-2- Les infractions aux règles de procédure (administratives)

A-3- Les infractions non précisées et les divers

II-2-1-1- Les infractions aux règles de fond (techniques) :

Elles concernent tout ce qui a trait au côté architectural de la construction. Ceci dit, **quarante six (46)** cas se présentent :

15 cas : relatifs au non respect de l'implantation et de l'emprise au sol.

12 cas : relatifs au dépassement du COS.

07 cas : relatifs aux modifications des façades.

04 cas : relatifs aux modifications de la répartition intérieure de l'habitation.

01 cas : relatif à la modification de la structure de l'habitation.

01 cas : relatif à la construction d'une bâche à eau

01 cas : relatif au non respect de la hauteur sous plafond.

05 cas : relatif à l'empiètement sur terrain d'autrui.

II-2-1-2 Les infractions aux règles de procédure (administratives) :

Cette catégorie d'infractions englobe notamment l'édification des constructions sans permis de construire. **Sept cas(7)** : Il s'agit de la construction de clôtures.

II-2-1-3- Les infractions non précisées et les divers :

Concernant **les infractions non précisées**: L'inspecteur d'urbanisme n'a pas précisé la nature de l'infraction .Il s'est contenté uniquement de signaler que l'habitant a construit

une villa non conforme aux plans approuvés par les services de l'urbanisme. **Quatre cas (04)** ont été signalés.

- Pour **les divers** : Il s'agit de **trois cas (03)** :

-dépôt de remblai sur terrain d'autrui

- destruction du réseau des eaux usées lors du décapage du lot

- travaux de déblai constituant un danger pour la construction et le mur mitoyen

II-2-2 Les habitations collectives:

La lecture des infractions a permis de détecter une seule catégorie d'infractions. Celles relatives à la fois aux règles de procédure et de fond .Elle comprend quatre **(04)** cas concernant la construction de clôtures à l'extérieur de la propriété.

II-3 FREQUENCE DES INFRACTIONS :

Par définition la fréquence est « le caractère de ce qui se reproduit à intervalles plus ou moins rapprochés (LE ROBERT, 1995 p : 495).

La fréquence absolue : c'est le nombre de fois que l'on rencontre (la même valeur d'un caractère qui se répète). (Hamdane, 1998, p : 55).

F=n avec : f : la fréquence et n le nombre de fois ou l'effectif

La fréquence relative : c'est le rapport de l'effectif absolu (n) de la modalité visée sur l'effectif total (N). (Hamdane, 1998, p : 60).

F=n/N. La fréquence constitue un outil statistique indispensable pour l'interprétation des phénomènes étudiés. Dans note cas, elle sera calculée en vue de donner un aperçu des infractions pour cibler les plus répétées. Voir tableaux ci-dessous :

Tableau n° 5 : Les infractions aux règles de procédure**(Cas des habitations individuelles)**

N° d'ordre	Type d'infraction	Effectif (n)	Fréquence relative (f)	
1	Construction de clôture	7	0,109	10,9
2	Empiètement sur un terrain d'autrui	4	0,062	6,2
Total		11	0,171	17,1

Tableau n° 6 : Les infractions aux règles de fond (cas des habitations individuelles)

N° d'ordre	Type d'infraction	Effectif (n)	Fréquence relative (f)	
1	Manquement aux règles d'implantation et d'emprise au sol	15	0,235	23,5
2	Manquement aux règles de densité	12	0,188	18,8
3	Modification de l'aspect extérieur de la construction	07	0,109	10,9
4	Modification de la conception intérieure de la construction	04	0,063	6,3
5	Modification de la structure de la construction	01	0,016	1,6
6	Manquement aux règles de hauteur	01	0,016	1,6
7	Construction d'une bâche à eau	01	0,016	1,6
8	Construction d'un mur de soutènement à l'extérieur	01	0,016	1,6
Total		42	0,659	65,9

Tableau n° 7: Les infractions non définies et les divers

(Cas des habitations individuelles)

N° d'ordre	Type	Effectif (n)	Fréquence relative (f)	
1	Les infractions non définies	04	0,062	6,2
2	les divers	03	0,046	4,6
Total		07	0,108	10,8

Tableau n° 8 : Les infractions aux règles de procédure et de fond

(Cas des habitations collectives)

N° d'ordre	Type	Effectif (n)	Fréquence relative (f)	
1	Construction de clôture	04	0,062	6,2
Total		04	0,062	6,2

Ce travail préliminaire nécessaire avant d'entamer l'analyse, nous a permis de constater que les infractions enregistrées, concernent beaucoup plus le type d'habitat individuel.

Au plan chiffré, on a 64 infractions concernant *l'habitat individuel* contre 04 infractions concernant l'habitat collectif.

Les types d'infractions les plus dominants concernent *les règles techniques* (de fond) :

-Manquement aux règles d'implantation et d'emprise au sol (construction dans les marges d'isolement).

- Manquement aux règles de densité c'est-à-dire *le dépassement du COS*.

Le premier type d'infraction concerne les extensions horizontales qui ont des conséquences sur l'alignement. Tandis que le deuxième type, il concerne des extensions verticales.

III- EXPLORATION DES LOTS EN SITUATION DE TRANSGRESSION

Pour avoir une idée sur l'applicabilité de la règle, il était nécessaire de faire des visites sur terrain et de vérifier la hauteur et l'alignement par rapport à la voie publique de toutes les habitations. On ne se limitera pas à l'empiètement sur la marge d'isolement mais on va étendre l'analyse pour tous les alignements par rapport à la voie, et ce en vue d'un enrichissement de la recherche. Les relevés ainsi que les de prises photographiques seront les outils d'analyse qui serviront de toile de fond pour une interprétation judicieuse.

Cette phase du travail, consiste à définir le corpus des éléments à analyser. Ceci nous renvoie à la délimitation de la zone et le choix des niveaux de lecture.

A partir de l'observation, on fera un classement des infractions en se basant sur des critères bien définis. Puis on établira une codification qui permettra de dresser un tableau comprenant les différents types et sous types d'infractions.

L'interprétation des données de ce tableau mettra la lumière sur les logiques développées par les habitants.

III-1 CORPUS DES CONSTRUCTIONS :

Notre *corpus* est composé de **314 lots** dont les critères d'homogénéité résident dans :

- la fonction résidentielle.
- Le caractère individuel.
- La localisation dans un même lotissement.

L'analyse entreprise est exhaustive. Une analyse à la manière d'un sondage ne ferait que limiter une vision qui mérite d'être étendue.

La parcelle bâtie sera notre niveau de lecture choisi.

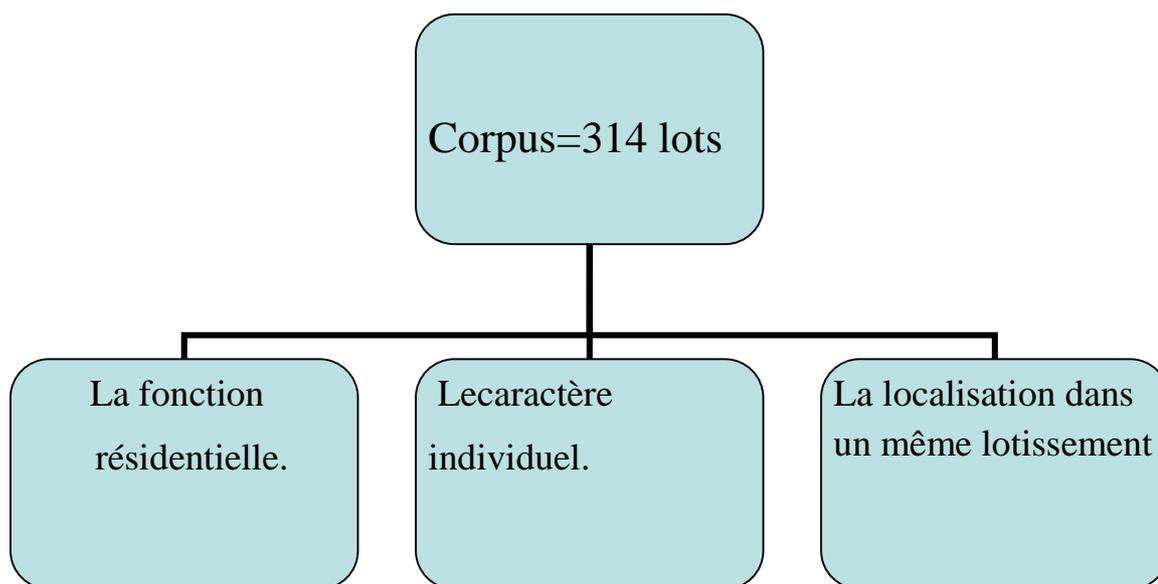


Schéma n° 5 : Corpus des constructions

III-2 OBSERVATION :

Les visites effectuées sur terrain nous ont permis de remarquer que les **314 lots** prévus, ne sont pas construits en totalité. Il y'a **44 lots** non construits, et **270 lots** construits.

Concernant les **270** lots construits, on a relevé :

-**40** habitations n'ayant pas respecté le COS.

-**51** habitations n'ayant pas respecté l'alignement et qui sont réparties comme suit :

Marches sur l'espace public : 15 cas.

Bâti empiétant sur l'espace public : 10 cas.

Bâti +marches sur l'espace public : 1 cas.

Construction dans la marge de reculement : 24 cas.

Construction de clôture sur l'espace public : 1 cas.

-**06** habitations n'ayant pas respecté le COS et l'alignement (construction dans la marge de reculement avant).

-**01** habitation n'ayant pas respecté le COS et l'alignement (construction dans la marge de reculement avant) avec la construction de la clôture sur l'espace public.

Les données ci-dessus permettent d'établir le tableau suivant :

Tableau n° 9 : Pourcentage par type d’infraction au niveau du lotissement

Nombre total de lots construits : 270		
Type d’infraction	Nombre	%
Dépassement du COS	40	40,82
Construction dans la marge de reculement.	24	24,5
Marches sur l’espace public.	15	15,30
Bâti sur l’espace public	10	10,20
Dépassement du COS + construction dans la marge de reculement.	6	6,12
Dépassement du COS + construction dans la marge de reculement+ construction de clôture sur l’espace public.	1	1,02
Bâti + marches sur l’espace public.	1	1,02
Clôture sur l’espace public.	1	1,02
Total	98	100

D’après les données citées ci-dessus, on a **172** habitations conformes aux règles de densité et d’alignement, et **98** cas non conformes à ces règles. Ce qui représente plus du **1/3** des habitations construites.

Par rapport aux cas non conformes, le dépassement du COS représente le taux le plus élevé, viendra en seconde position le non respect de l’alignement du fait de la construction dans la marge de reculement.

Aussi, l’observation minutieuse du lotissement, nous a permis de déterminer les critères concernant les différentes parcelles bâties. Ces propriétés peuvent être intrinsèques ou d’ordre relationnel.

*** Les propriétés intrinsèques**

Ce sont les propriétés qui concernent la parcelle nue :

- La topographie du terrain (terrain d'assiette de la parcelle en pente ou légèrement en pente).
- Localisation par rapport à : la rue, la ruelle, l'impasse, une intersection, un espace libre.
- La forme : rectangulaire, trapézoïdale, irrégulière.

*** Les propriétés d'ordre relationnel**

Ce sont les propriétés qui concernent la parcelle bâtie :

- le nombre de marges de reculement.
- Le nombre de niveaux du bâti.

Ces propriétés revêtent une importance primordiale car c'est sur leur base qu'on fera notre interprétation. Et afin de faciliter ce travail, on a établi une codification.

III-3- CODIFICATION :

Afin de faciliter l'interprétation des infractions, on a préféré codifier les données puis les mettre dans un tableau codifié:

1-Localisation de la parcelle :

-Dans un terrain en pente : **Tp**.

-Dans un terrain légèrement en pente : **Tlp**

2- Situation de la parcelle par rapport à:

-La rue : **R** - La ruelle : **r**

-L'impasse : **Im**

-L'intersection de voies : **In**

- L'espace libre : **El**

3-Superficie de la parcelle :

- Supérieur à la moyenne (130m²)

- Inférieur à la moyenne.

4- Forme de la parcelle :

-Rectangulaire : **Rec**

-Trapézoïdale : **T**

-Irrégulière : **I**

5- Nombre de marges de reculement : nbre

6-Situation vis-à-vis du COS :

-Respect du COS : **r.COS**

-Dépassement du COS : **d.COS**.

7- Situation vis-à-vis de l'implantation :

- Respect de la marge de reculement : **r.m**
- Empiètement sur la marge de reculement : **e.m**

8- Situation vis-à-vis de l'espace public :

- Escalier sur l'espace public : **e.e.p.**
- Bâti sur l'espace public : **b.e.p.**
- Clôture sur l'espace public : **c.e.p.**

Légende du tableau de codification :



Dépassement du COS



Empiètement sur la marge de reculement



Escaliers sur espace public



Bâti sur espace public

** Deux ruelles

	Surface		Forme			nbre de la marge	Implanta-tion P/R à la marge		Situation P/R au COS		Implanta-tion P/R à l'espace public			Topo		De sserte			El	
	m	m	I	Rec	T		r.m	e.m	r COS	D .COS	E ep	Bep	C ep	Tlp	Tp	R	I n	r	I i	m
1	-	*	-	-	*	2	*	-	*	-	-	-	-	*	-	*	-	-	-	*
34	*	-	-	*	-	1	-		*	-	-		-	*	-	*	*	*	-	*
39	*	-	-	-	*	1	*	-	*	-	-	-	*	*	-	*	-	-	-	*
40	-	*	-	*	-	1	*	-	*	-		-	-	*	*	*	-	-	-	*
41	-	*	-	*	-	1	*	-	*	-	-	-	*	*	-	*	-	-	-	*
42	-	*	-	-	*	1	*	-	-		-	-	-	*	-	*	-	-	-	*
43	-	*	-	*	-	1	*	-	*	-	-	-	-	*	-	-	*	-	-	*
44	-	*	-	-	*	2	*	-	-		-	-	-	*	-	*	-	-	-	-
45	-	*	-	*	-	1	*	-	*	-		-	-	*	-	-	-	*	-	*
47	-	*	-	*	-	1	*	-	*	-		-	-	*	-	-	-	*	-	-
48	*	*	-	*	-	1	*	-	*	-	-		-	*	-	*	-	-	-	*
53	-	*	-	*	-	1	*	-	*	-		-	-	*	-	*	**	**	-	-
54	*	-	-	-	*	1	*	-	*	-	-	-	*	*	-	*	*	**	-	-
57	*	-	-	-	*	2	*	-	*	-		-	-	-	-	*	-	*	-	-
60	-	-	-	*	-	1	*	-	-		-	-	-	*	*	-	-	*	-	*
67	*	-	-	-	*	2	*	-	-		-		-	*	*	*	-	*	-	-
80	-	*	-	*	-	1	*	-	*	-	-		-	*	-	**	-	*	-	-
Total 1	6	11	0	10	7	4-13	16	1	13	4	5	4	3	11	6	12	4	9	0	9

N° par- celle	Propriétés intrinsèques													Propriétés relationnelles						
	Surface		Forme			N° de la mar- ge	Implanta- tion P/R à la marge		Situation P/R au COS		Implanta- tion P/R à l'espace public			Topo		De sserte				El
	m	m	I	R ec	T		r.m	e.m	r CO S	D .CO S	E e p	B e p	C e p	Tlp	T p	R	In	r	li m	
81	*	-	-	*	-	1	*		-			-		*	-	*	-	*	-	*
84	*	-	-	*	-	2	-		*			-		*	-	-	-	*	-	*
85	*	-	-	*	-	1	*		-			-		*	-	*	-	*	-	-
88	*	-	-	*	-	1	*		*					*	-	*	-	-	-	-
90	*	-	-	*	-	2	-		*			-		*	-	-	-	**	-	-
93	*	-	-	*	-	2	-		*			-		*	-	-	-	**	-	-
103	-	*	-	*	-	2	-		*			-		*	-	-	-	**	-	-
105	*	-	-	-	*	2	*		*					-	*	*	-	-	-	-
109	-	*	-	*	-	2	-		*			-		*	-		-	**	-	-
110	*	-	*	-	-	2	*		-			-		*	-	*	-	-	-	-
112	*	-	-	*	-	2	*		-			-		*	*	*	-	-	-	-
113	-	*	-	-	*	2	-		-			-		*	-	-	*	**	-	*
116	*	-	*	-	-	1	*		*					*	-	**	*	-	-	-
117	*	-	-	-	*	1	*		*					*	-	*	*	*	-	-
123	*	-				2	*		-			-		*	*	*	*	*	-	-
125	*	-	-	-	*	1	*		*			-		*	*	*	*	*	-	-
127	*	-	-	-	*	1	*		*			-		*	*	*	-	-	-	-
Total 2	14	3	2	9	5	7- 10	11	6	11	6	4	3	-	12	5	11	5	11	0	3

N° par- celle	Propriétés intrinsèques											Propriétés relationnelles									
	Surface		Forme			N° de la marge	Implanta- tion P/R à la marge		Situation P/R au COS		I m E P	Topo				Desserte				E l	
	m	m	I	Rec	T		r.m	e.m	r CO S	D .CO S	E e p	Bep	C e p	Tlp	T p	R	I n	r	Ii m		
130	-	*	-	*	-	1	-		*					-	-	*	*	-	-	-	-
133	-	*	-	*	-	1	*		*					-	-	*	*	-	-	-	-
155	*	-	-	*	-	1	*		*					-	*	-	*	-	-	-	-
166	*	-	-	-	*	1	-		*					-	*	-	*	-	*	-	-
172	-	*	-	-	*	1	*		-					-	*	-	-	*	-	-	-
173	*	-	-	*	-	1	*		*					-	-	*	*	-	-	-	-
175	*	-	-	*	-	1	*		*					-	-	*	*	-	-	-	-
177	*	-	-	*	-	1	*		*					-	-	*	*	-	-	-	-
179	*	-	-	*	-	1	*		*					-	-	*	*	-	-	-	-
187	*	-	*	-	-	2	-		*					-	-	*	*	-	-	-	-
188	*	-	-	*	-	1	*		-					-	*	-	*	-	-	-	-
191	*	-	-	*	-	1	*		-					-	*	-	*	-	-	-	-
192	*	-	-	*	-	1	*		-					-	-	*	*	-	-	-	-
195	*	-	-	*	-	2	-		*					-	*	-	*	-	-	-	-
196	*	-	-	*	-	2	-		*					-	*	-	*	-	-	-	-
197	*	-	-	-	*	2	-		-					-	-	*	*	-	-	-	-
198	*	-	-	*	-	2	-		-					-	*	-	*	-	-	-	-
Total 3	14	3	1	13	3	12-5	10	7	11	6	7	2	0	8	9	16	1	1	0	0	

N° par- celle	Propriétés intrinsèques													Propriétés relationnelles							
	Surface		Forme			Nbre de marges	Implanta- tion P/R à la marge		Situation P/R au COS		ImEp			Topo		De sserte			E l		
	<i>m</i>	<i>m</i>	<i>I</i>	<i>Rec</i>	<i>T</i>		<i>r.m</i>	<i>e.m</i>	<i>r</i> COS	<i>D</i> .C OS	<i>E</i> <i>e</i> <i>p</i>	<i>B</i> <i>e</i> <i>p</i>	<i>C</i> <i>e</i> <i>p</i>	<i>Tlp</i>	<i>T</i> <i>p</i>	<i>R</i>	<i>I</i> <i>n</i>	<i>r</i>	<i>I</i> <i>m</i>		
199	*	-	-	-	*	2	-		-				-	-	*	*	-	-	-	-	
203	*	-	-	*	-	2	-		*				-	*	-	*	-	-	-	-	
209	*	-	-	-	*	1	-		-				-	*	-	*	*	*	-	-	
222	*	-	-	*	-	2	-		*				-	*	-	*	-	-	-	-	
223	*	-	-	*	-	2	-		-				*	*	-	*	-	-	-	-	
225	*	-	-	*	-	2	*		-				-	*	-	*	-	-	-	-	
227	*	-	-	*	-	2	*		-				-	*	-	*	-	-	-	-	
231	*	-	-	*	-	2	-		*				-	*	-	*	-	-	-	-	
235	*	-	-	*	-	2	-		*				-	*	-	*	-	-	-	-	
237	*	-	-	*	-	2	*		-				-	*	-	*	*	-	*	-	
239	*	-	-	*	-	2	*		-				-	*	-	*	*	*	-	-	
240	*	-	-	*	-	2	-		*				-	*	-	-	*	*	*	-	
241	*	-	-	*	-	2	*		-				-	*	-	*	-	-	-	-	
242	*	-	-	*	-	2	-		*				-	*	-	-	-	-	-	*	
244	*	-	-	*	-	2	-		*				-	*	-	-	-	-	-	*	
245	*	-	-	*	-	2	-		*				-	*	-	-	-	-	-	*	
251	*	-	-	*	-	2	-		*				-	*	-	-	-	-	-	*	
Total 4	17	0	0	15	2	1-16	5	12	9	8	0	0	1	16	1	12	4	3	6	0	

N° parcelle	Propriétés intrinsèques													Propriétés relationnelles						
	Surface		Forme			N° de la marge	Implantation P/R à la marge		Situation P/R au COS		Implantation P/R à l'espace public			Topo		De Sserte				El
	m	m	I	Rec	T		r.m	e.m	r COS	D .COS	E ep	Bep	C ep	Tlp	T p	R	I n	r	I i m	
253	*	-	-	*	-	2	-		*				-	*	-	-	-	-	*	-
254	*	-	-	*	-	2	-		*				-	*	-	-	-	-	*	-
255	*	-	-	*	-	2	*		-				-	-	*	*	-	-	-	-
256	*	-	-	*	-	2	-		*				-	*	-	-	-	-	*	-
258	*	-	-	*	-	2	-		*				-	*	-	-	-	-	*	*
261	*	-	-	*	-	2	-		*				-	*	-	-	-	-	*	-
262	*	-	-	*	-	2	-		*				-	*	-	-	-	-	*	-
263	*	-	-	*	-	1	*		-				-	-	*	*	*	*	-	-
266	*	-	-	*	-	1	*		-				-	-	*	-	-	-	*	-
272	*	-	*	-	-	3	*		-				-	*	-	-	-	*	-	-
275	*	-	-	*	-	1	*		-				-	-	-	*	*	*	-	-
276	*	-	-	*	-	1	*		-				-	-	-	*	*	*	-	-
283	*	-	-	*	-	2	*		-				-	-	-	-	-	*	-	-
284	*	-	-	*	-	2	*		-				-	*	-	*	*	*	-	-
287	-	*	-	-	*	1	*		-				-	-	-	-	-	*	-	-
292	-	*	-	*	-	1	*		-				-	*	-	-	-	*	-	*
293	-	*	-	*	-	1	*		-				-	*	-	-	-	*	-	-
Total 5	14	3	1	15	1	7-10	11	6	6	11	0	0	0	10	3	5	4	9	7	2

N° par- celle	Propriétés intrinsèques												Propriétés relationnelles								
	Surface		Forme			N° de la marge	Implanta- tion P/R à la marge		Situation P/R au COS		Implanta-tion P/R à l'espace public			Topo		Desserte			El		
	<i>m</i>	<i>m</i>	<i>I</i>	<i>R</i> <i>e</i> <i>c</i>	<i>T</i>		<i>r.m</i>	<i>e.m</i>	<i>r COS</i>	<i>D</i> <i>.CO</i> <i>S</i>	<i>Eep</i>	<i>Bep</i>	<i>C</i> <i>e</i> <i>p</i>	<i>Tl</i> <i>p</i>	<i>T</i> <i>p</i>	<i>R</i>	<i>I</i>	<i>r</i>	<i>Im</i>		
296	-	*	-	*	-	1	*	-	*	-	-		*	*	*	*	*	*	*	-	-
299	*	-	-	*	-	2	*	-	-		-		*	*	*	*	*	*	*	*	-
302	*	-	-	-	*	2	-		-		-		*	*	*	*	*	*	*	*	*
303	*	-	-	*	-	1	*	-	-		-		*	*	*	*	*	*	*	*	-
304	*	-	-	*	-	2	*	-	-		-		*	*	*	*	*	*	*	*	-
310	*	-	-	*	-	2	-		*		-		*	*	*	*	*	*	*	*	*
313	*	-	-	*	-	2	-		*		-		*	*	*	*	*	*	*	*	-
315	*	-	-	*	-	3	*	-	-		-		*	*	*	*	*	*	*	*	*
321	*	-	-	*	-	2	*	-	-		-		*	*	*	*	*	*	*	*	*
353	*	-	-	-	*	1	*	-	-		-		*	*	*	*	*	*	*	*	-
355	*	-	-	-	*	2	*	-	-		-		*	*	*	*	*	*	*	*	-
356	*	-	-	-	*	2	*	-	-				*	*	*	*	*	*	*	*	-
371	-	*	*	-	-	1	*	-	-		-		*	*	*	*	*	*	*	*	*
Total 6	11	2	1	8	4	4-9	10	3	3	10	1	1	0	10	3	5	1	3	6	5	
Total								35		40	17	10									

VI- ANALYSE CRITIQUE :

Si l'observation sur terrain et les prises photographiques ont été bénéfiques pour constituer notre banque de données, le tableau de codification sera utile et indispensable pour l'interprétation et l'analyse.

VI-1-Propriété privée, propriété « Beylik »

En premier lieu et avant toute interprétation, il importe de préciser que selon le schéma n°5 qui concerne le pourcentage des infractions par type d'habitations, *les infractions* concernent les *espaces privés* plus que les espaces publics (beylik). Ceci confirme l'expression que les habitants n'arrêtent pas de répéter : « je suis chez moi je fais ce que je veux » Ils pensent qu'étant propriétaires⁶⁰ par le droit de propriété inviolable et sacré, ils peuvent jouir pleinement de la liberté dans l'acte de construire. Certes, le droit de propriété est l'un des droits primordiaux de l'individu, mais il a été strictement limité par le droit de l'urbanisme. Désormais *des règles urbaines règlent les droits à construire sur le patrimoine foncier quelque soit le droit qu'exerce l'individu sur la propriété* : l'USUS (usage), ABUSUS (aliénation), FRUCTUS (usufruit). Cette attitude vis-à-vis la règle imposée, soulève le problème de *l'ignorance de l'habitant de la règle urbaine et de l'intérêt qu'elle présente*.

Si le propriétaire connaît la délimitation ou le bornage de sa parcelle, et qui n'est en fait qu'une simple faculté, il doit aussi connaître et comprendre le langage réglementaire notamment les servitudes ou les marges de reculement avant et arrière (zones non aedificandies), le CES, le COS, la mitoyenneté qui n'est pas une servitude mais qui est un droit de propriété dont deux personnes jouissent en commun ou une copropriété.

⁶⁰ On devient propriétaire à la suite :

- d'un achat
- d'une donation
- d'une succession
- de la possession prolongée (c'est ce que les juristes appellent : la prescription acquisitive).

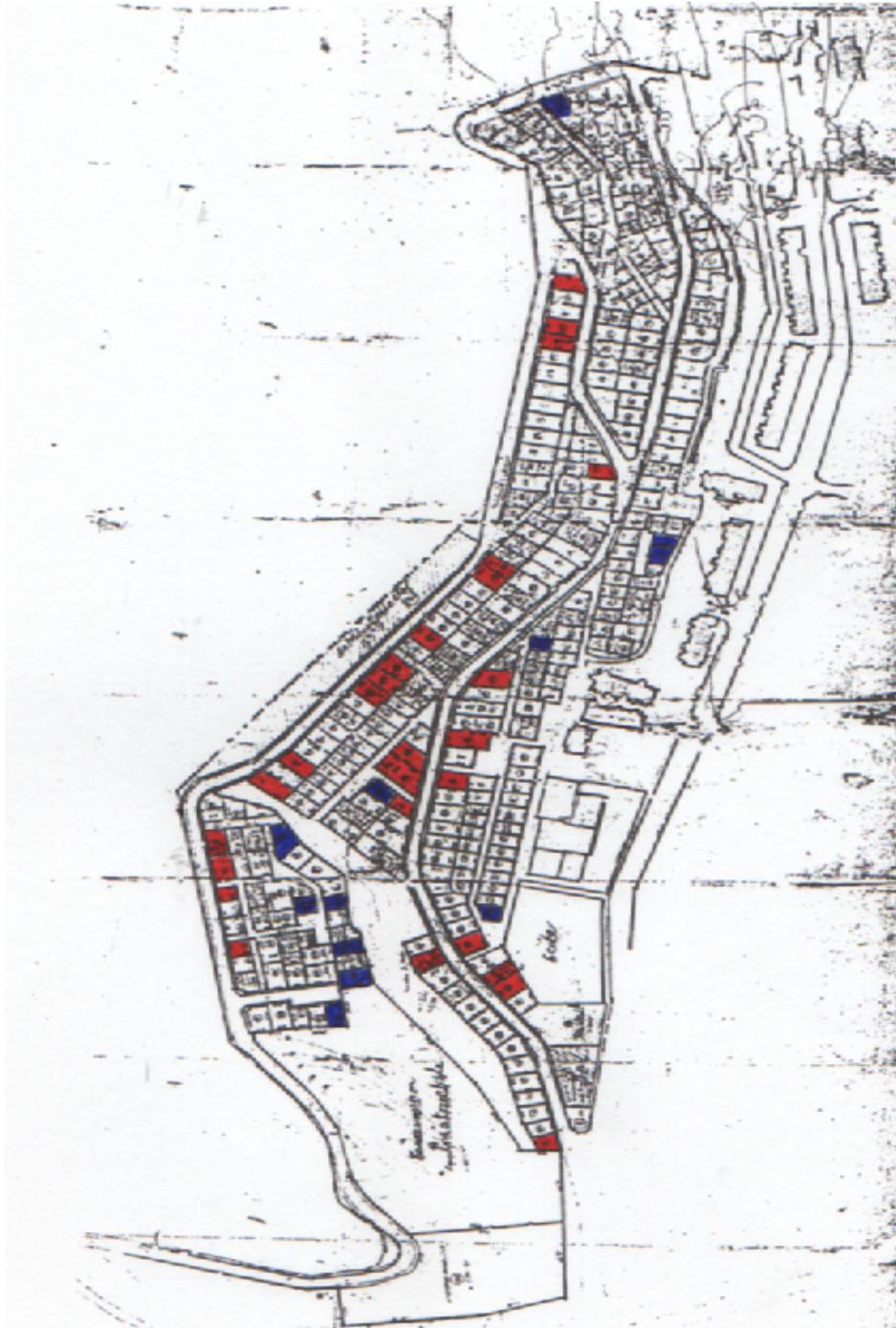
VI-2-Rationalité de la règle et logique de l'habitant

VI-2-1-Exiguïté des parcelles et dépassement du C.O.S

L'exiguïté des parcelles comme citée ci-dessus, contraint les habitants à *monter en hauteur* pour retrouver un peu plus de vastitude au sein de l'habitation. Mais ce ne sont pas tous les habitants qui choisissent cette solution. Seuls ceux qui disposent d'assez d'espace en face de leurs parcelles.

Selon le **tableau codifié (n°10)**, on remarque que *le dépassement du COS* concerne surtout les parcelles desservies par les voies principales ou situées à l'angle de deux voies secondaires et/ou donnant sur un espace libre ou résiduel, sauf quelques cas rarissime ou exception qui comme dit l'adage « *l'exception confirme la règle* ».

Au plan chiffré, sur les 45 cas de dépassement du COS, on a 39 cas concernant : les parcelles d'angles, sur la voie principale et sur ruelle avec façades sur espace libre. Voir plan, photos et exemples ci-joints.



Plan n°45 Lotissement 19/05/59 : dépassement du COS

Source : Source : AFIWA, dossier de permis de lotir



Parcelles donnant sur la voie principale



Parcelles donnant deux voies et/ ou une voie et un espace libre



Dépassement du COS :

A gauche, une construction en R+2 + terrasse, est située à l'angle d'une voie et d'un espace libre.

A droite, une construction en R+2 + terrasse, donne sur la voie principale

Si on compare les bâtisses citées ci-dessus avec une bâtisse prise comme modèle car elle répond aux exigences de la règle en matière de hauteur (voir photo ci-dessous), on remarque un dépassement flagrant du COS. On n'a l'impression qu'on est dans un autre site soumis à une règle urbaine différente.



Photo prise sur terrain : une bâtisse modèle sise dans le lotissement 19/05/56

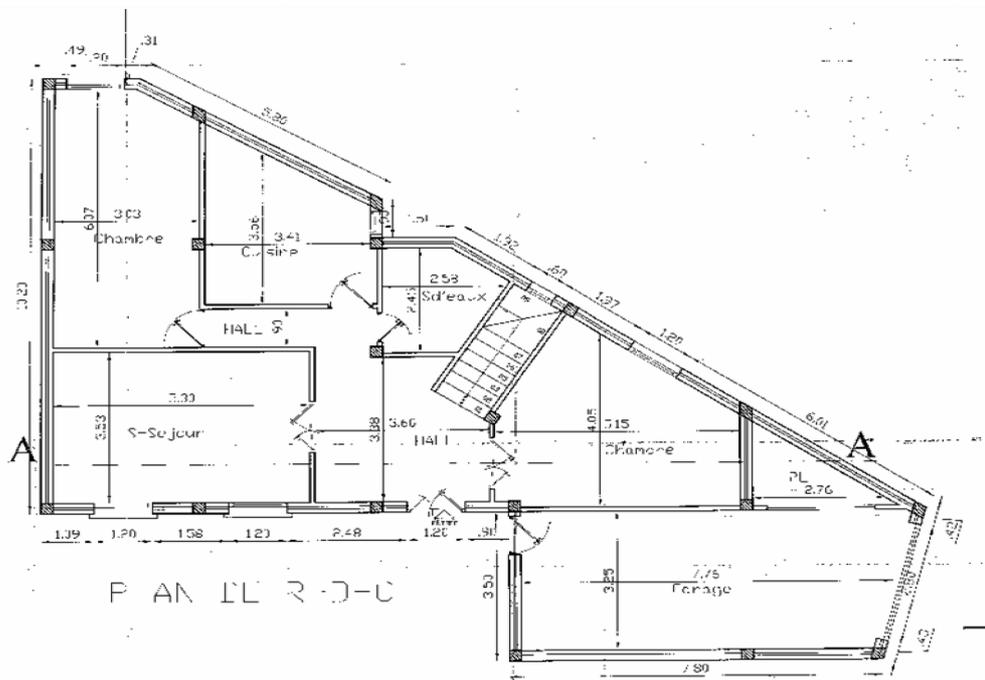
Lotissement 19/05/56

Dépassement du COS

Exemple n°1 : cas d'une parcelle d'angle



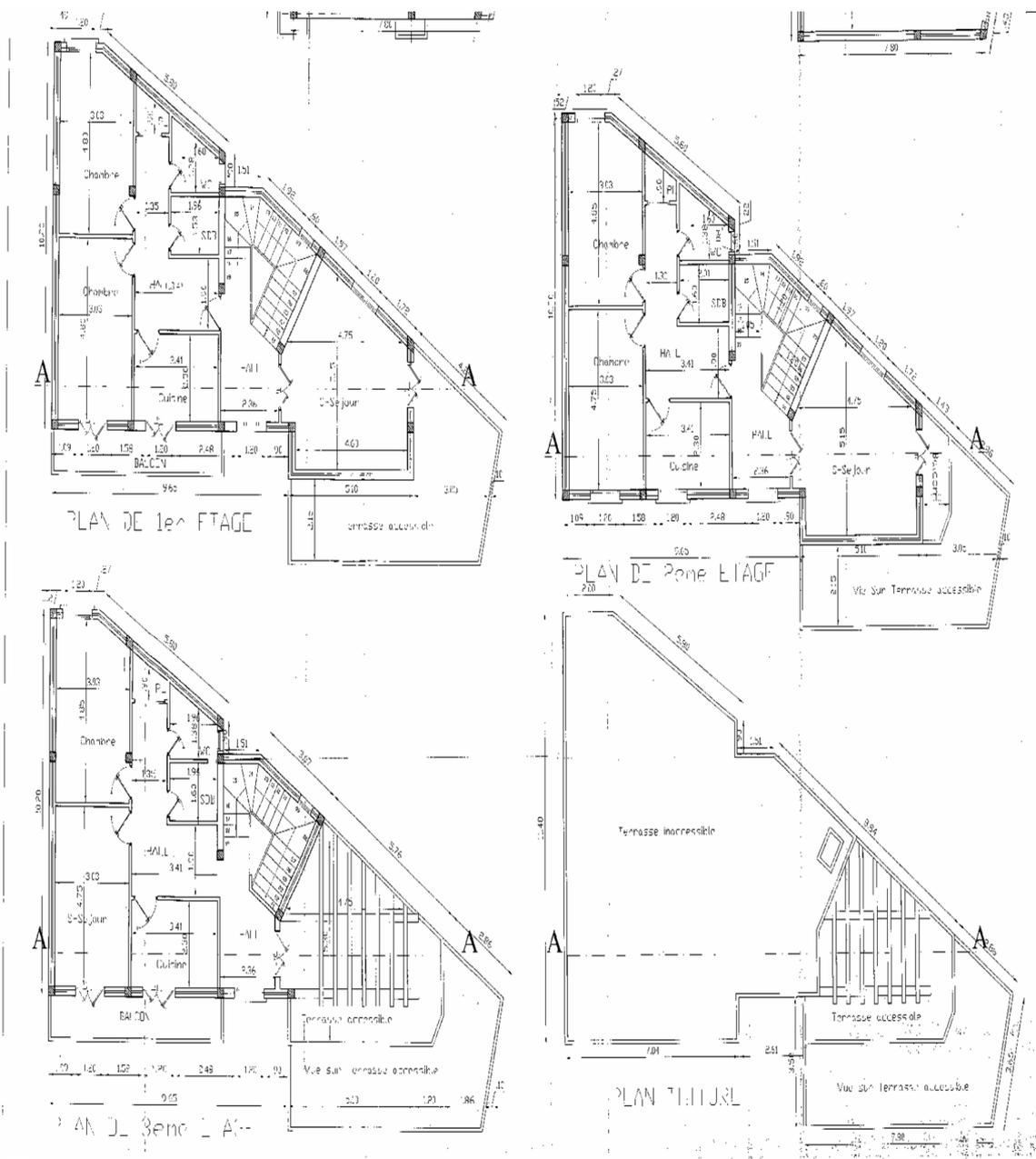
Plan de masse d'une parcelle sise à l'angle de deux voies



Plan du RDC

Plans n° 46: plan masse, plan du RDC

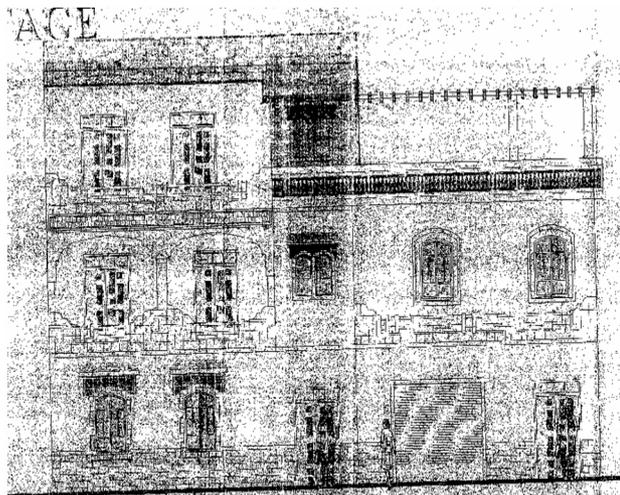
Source : DUC Annaba, dossier de permis de construire



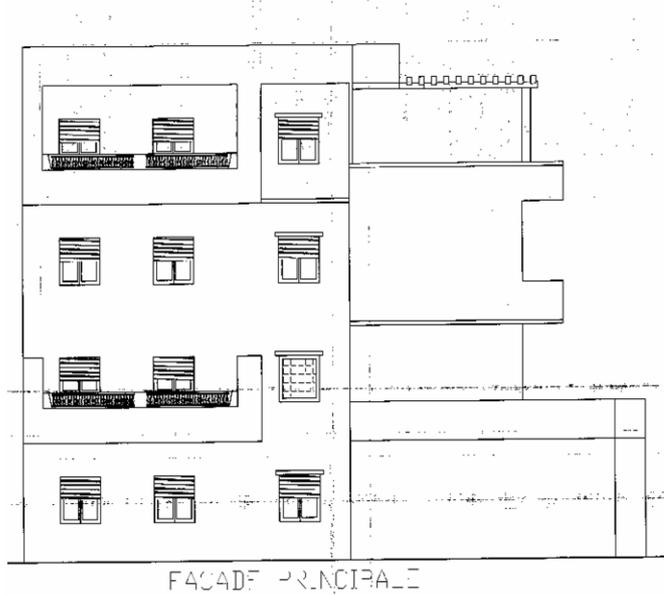
Plans des niveaux supérieurs

Plans n° 47: plan masse, plans des différents niveaux

Source : DUC Annaba, dossier de permis de construire



Façade principale initiale (3 niveaux)



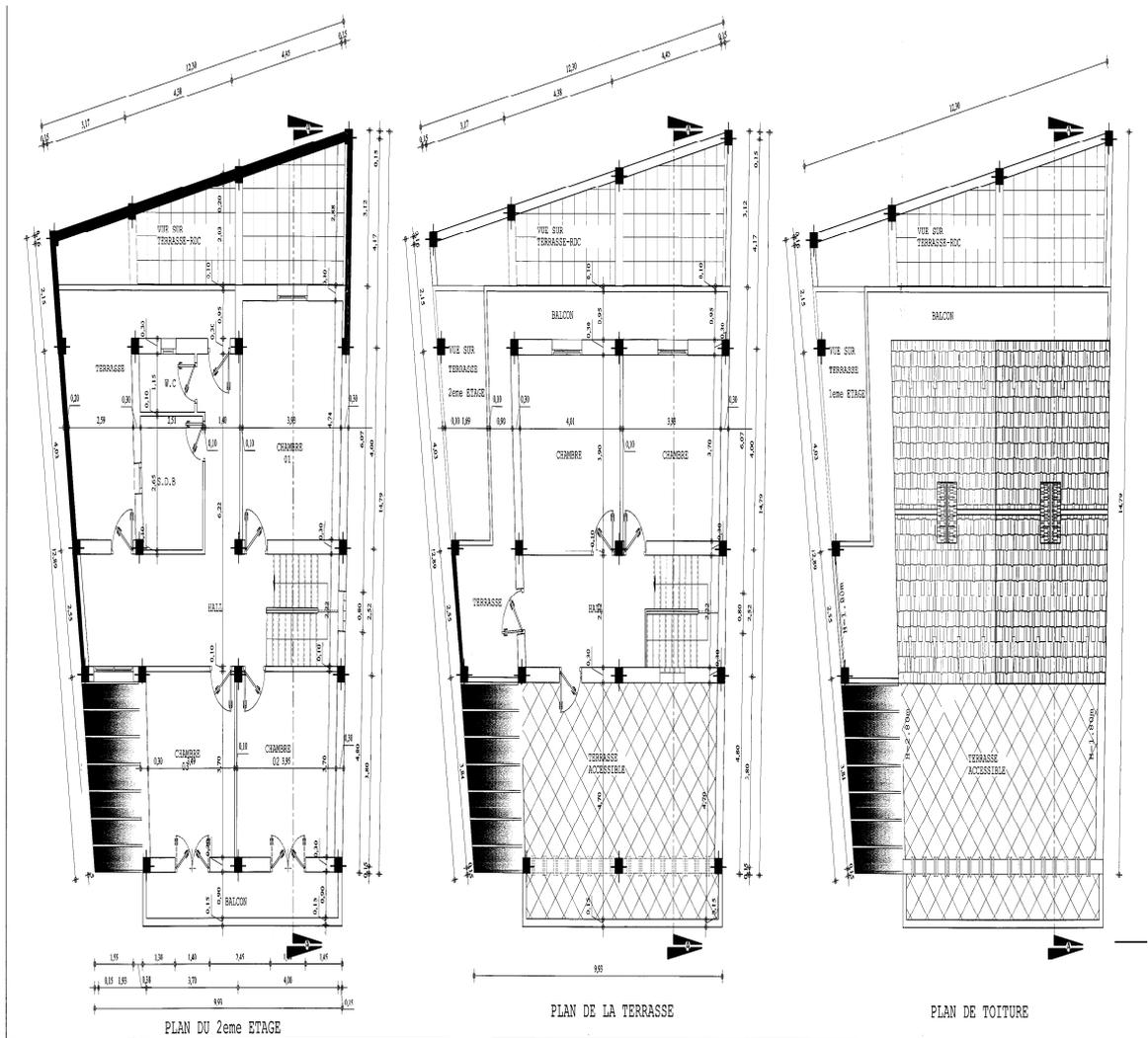
Façade principale actuelle (4 niveaux)

Plans n° 48: les façades

Source : DUC Annaba, dossier de permis de construire

Lotissement 19/05/56

Dépassement du COS



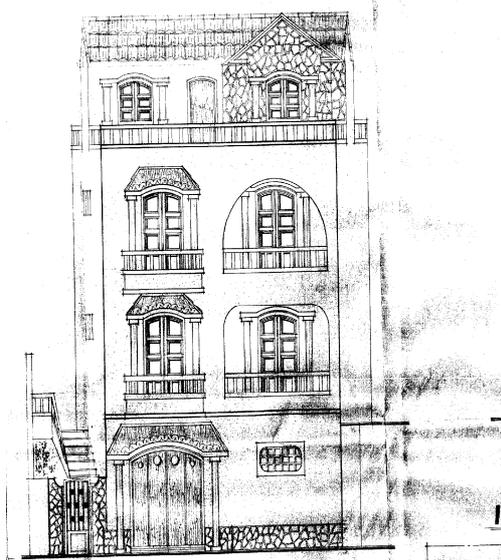
Plan du 2^{ème} étage

Plan de la terrasse

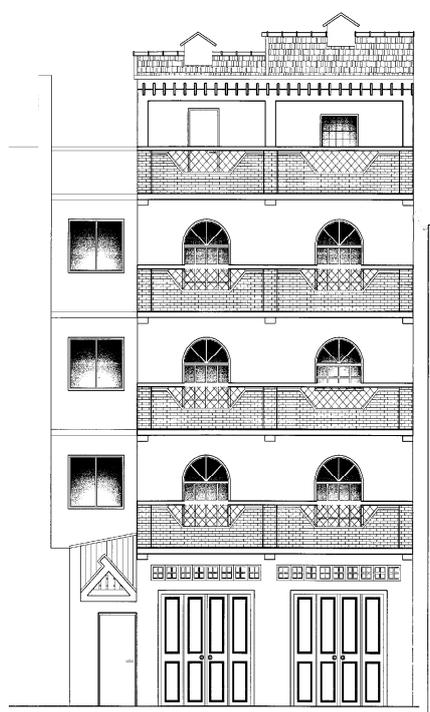
Plan de toiture

Plans n° 50 : plans des niveaux

Source : DUC Annaba, dossier de permis de construire



Façade principale initiale (4 niveaux)



Façade principale actuelle (5 niveaux)

Plans n° 51: les façades

Source : DUC Annaba, dossier de permis de construire

Les exemples cités ci-dessus, concernent des habitations où les propriétaires n'ont pas respecté le permis de construire délivré par l'APC conformément à la règle du lotissement en vigueur. Ils ont dépassé le COS, en construisant un étage en plus. Et pour ce, ils ont introduit des demandes de mise en conformité au siège des services techniques de l'APC, dans le cadre de la loi de régularisation (loi 08/15).

Si on analyse cet acte de non respect du COS, nous allons le lier d'emblée à l'exiguïté des parcelles. Si on essaye de pousser à fond la recherche, nous allons voir que ce ne sont pas toutes les parcelles étroites qui sont concernées, mais spécialement celles qui donnent sur une voie principale dont le gabarit est le plus grand à l'échelle du lotissement, ou situées à l'angle de deux voies et/ou un espace libre. On comprend ici que l'habitant ne s'aventure pas s'il n'assure pas un maximum d'aération, d'ensoleillement et l'intimité par rapport à sa façade principale. Sans des études préalables, l'habitant applique *la règle fondamentale de l'urbanisme hygiénique $H=L$* .

Sauf que le problème d'aération et d'ensoleillement se posera du côté arrière, sachant que la marge de reculement est de quatre mètres. Voir croquis n°1 ci-joint.

Par rapport à la voie large, le problème ne se pose pas car $H=L$. Par contre du côté arrière, d est inférieure $H/2$ alors qu'elle devrait être égale.

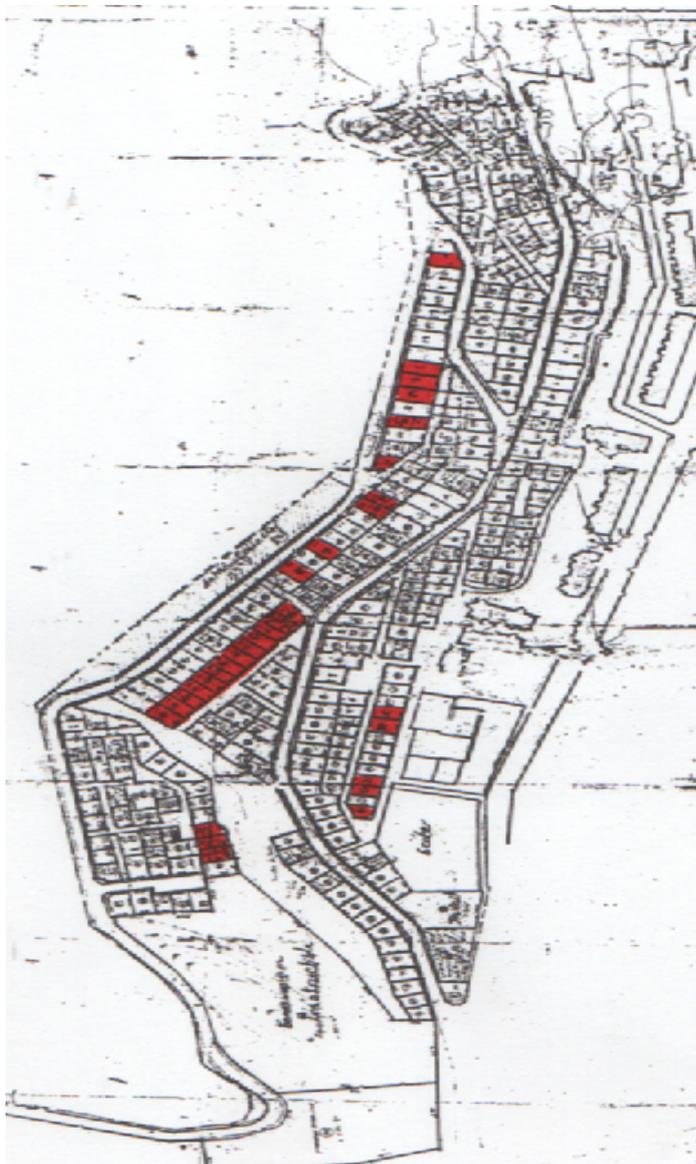
La solution *du bâti en dégradé* est faisable, mais non envisagée par l'habitant qui n'est pas satisfait de *la surface trop réduite de son lot*. On soulève ici une question de taille *celle de la surface de la parcelle et de la hauteur tolérée qui doivent être étudiées minutieusement lors de l'établissement de l'étude du lotissement*. Voir Schéma n°6 ci-joint.



Schéma n°6 : hauteur et servitude

VI-2-2- Logique de l'habitant vis-à-vis le dépassement du C.E.S

En ce qui concerne la construction dans les marges de reculemeⁿt, on a remarqu^e que les parcelles b^en^eficiant de deux marges de reculemeⁿt sont concern^ees. Au plan chiffr^e, on a sur 35 cas d'empie^tement sur la marge de reculemeⁿt avant dont 31 cas poss^edant deux marges de reculemeⁿt (avant et arri^ere). Voir plans et photo ci-joints.



Plan n°52: Plan du lotissement 19/05/56 : construction dans les marges de recul avant

Source : Source : AFIWA, dossier de permis de lotir

Lotissement 19/05/56

Construction dans la marge de reculement avant

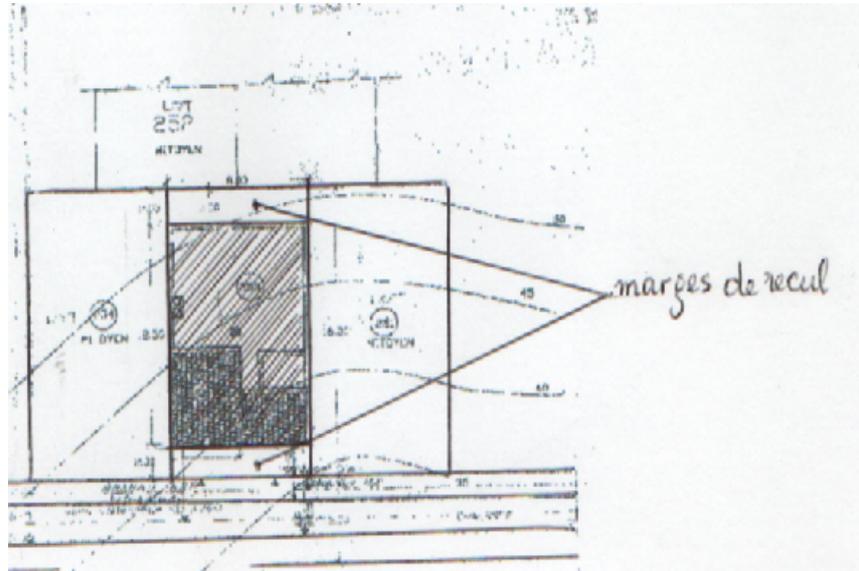


Photos prises sur terrain

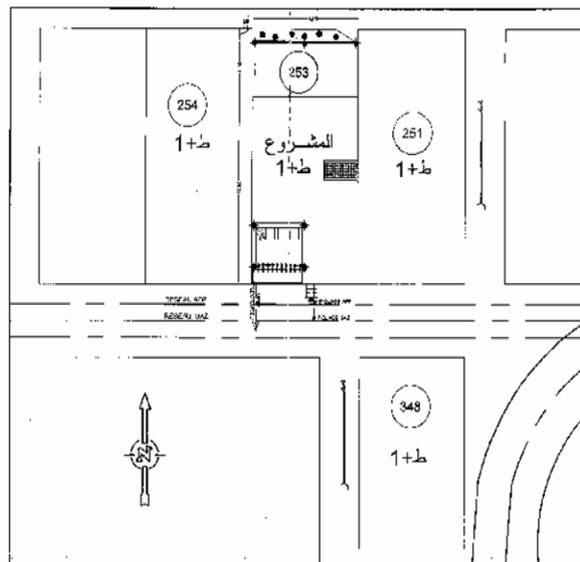
Lotissement 19/05/56

Construction dans la marge de reculement avant

Exemple n°3



Plan de masse initial



Plan de masse après la réalisation du projet

Plans n° 53 plans masse

Source : DUC Annaba, dossier de permis de construire

Comme cité ci-dessus, les habitants des lots grevés de deux servitudes (marges de reculement avant et arrière), ne respectent pas la servitude avant. C'est-à-dire ils empiètent sur cette marge.

Nous avons vu à travers le plan n°43 ainsi que le tableau codifié (voir p : de 200 jusqu'à 205), que pour les lots possédant une seule marge de reculement, l'habitant n'empiète pas sur cette marge.

Quelle est la logique de l'habitant dans cet acte de transgression de la règle ?

Pour comprendre cette logique, il est nécessaire ***d'analyser la situation*** :

A- Du point de vue du concepteur :

L'imposition des marges de reculement dans la règle du lotissement est un choix fixé par le concepteur. Ce choix trouve sa justification dans le respect de **la formule d'ordre hygiénique : $H = L$** . En effet, la largeur de la ruelle est de 4 m. Ce type de ruelles n'est pas bordé de trottoir, et la hauteur des constructions tolérées est de 7.60m. Donc le **L** est égal à la largeur de la voie qui est de 4m +1 a profondeur des deux marges en face, c'est-à-dire $2 \times 2 \text{ m} = 4 \text{ m}$. Donc $L = 8 \text{ m}$. Voir croquis n°8 ci-joint.

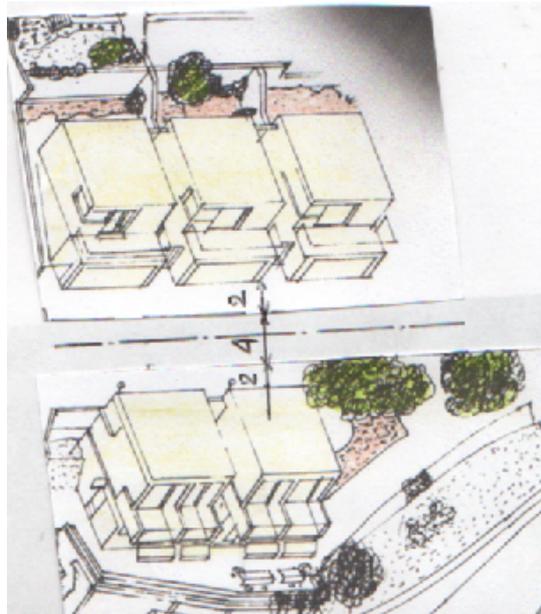


Schéma °7: Implantation du bâti par rapport à la voie

Dans d'autres lotissements où la forme urbaine est très recherchée- ce qui n'est pas le cas pour le lotissement analysé - l'imposition de la marge de reculement avant peut se justifier comme suit :

-Pour des raisons techniques et ce en cas d'éventuels travaux de VRD, notamment l'élargissement de la voie.

-Créer un espace tampon qui sépare l'espace privé de l'espace public, et lui préserve son intimité et sa tranquillité.

-Offrir un caractère résidentiel pour l'habitation qui la distingue du collectif.

-Permettre une meilleure qualité de la forme urbaine. En effet les vides urbains projetés, créent un équilibre au sein de trame bâtie. Agrémentés d'éléments verts, ces vides apportent aussi une certaine esthétique.

B- Du point de vue de l'habitant :

Souvent profane, il ignore les intentions du concepteur et n'entend que le langage qui convient à ses aspirations qui sont :

-Agrandir l'emprise au sol de sa parcelle.

-Augmenter la valeur de sa construction en la rapprochant de la voie publique (on parle souvent de lot commercial).

Les objectifs recherchés par le concepteur et les aspirations de l'habitant semblent être divergents. Et c'est pourquoi la règle est transgressée.

VI-2-3-Ruse et compétence de l'habitant :

Un cas de transgression nous a paru digne d'intérêt. Il concerne une parcelle qui possède une seule marge de reculement et où l'habitant l'a construite. Ce dernier a appliqué la règle de la mitoyenneté par sa propre initiative. En réalité il est logique dans son entreprise du moment que selon le plan réglementaire, l'habitation de son voisin est en limite de propriété.

Cette reformulation de la règle dénote *une logique* qui correspond au principe : « *la mitoyenneté appelle la mitoyenneté* » Voir schémas ci-joints.

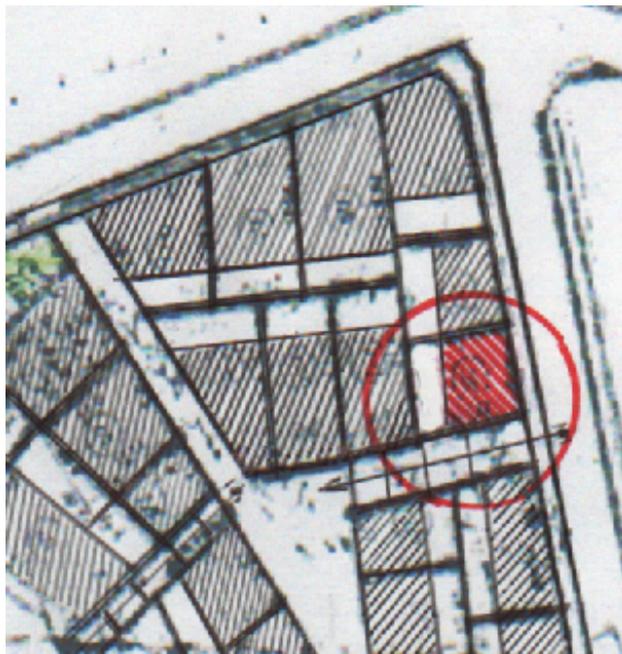


Schéma n°8: Servitude de la parcelle selon le plan réglementaire

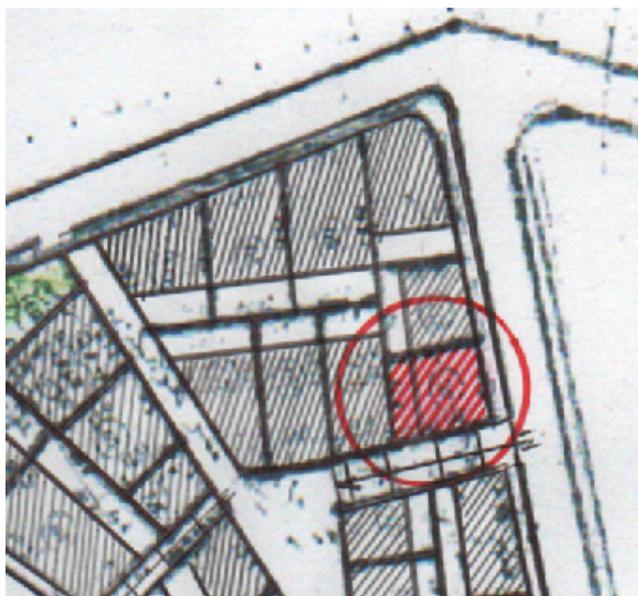


Schéma n°9: Empiètement du bâti sur la servitude.

Dans le cas où les parcelles sont trop petites, les habitants procèdent à la densification et aux extensions horizontales en empiétant sur la marge de reculement. 5

cas sur 6 cas ont été recensés au niveau du lotissement. Les habitants cherchent des solutions au manque de vastitude ressenti.

Dans le cas où la parcelle ne possède pas de marge avant, les habitants empiètent légèrement sur l'espace public et ne montent pas en hauteur. Ceci montre *la ruse habitante* qui permet sournoisement de gagner un peu plus d'espace.

Dans d'autres cas, pour rendre accessible leurs habitations suspendues *faute de maîtrise des techniques de construction en terrain en pente*, les habitants se trouvent contraints d'empiéter sur l'espace public. A ce moment là, ils cherchent la solution la plus facile et la moins coûteuse et ne discernent plus entre espace public et espace privé. Cette question dénote le manque de technicité dans le domaine de la construction auquel répond *la compétence habitante*. Voir photos ci-jointes.

Selon le tableau codifié cité ci-dessus, nous avons 17 parcelles bâties dont les escaliers empiètent sur l'espace public. Elles sont toutes en pente excepté une seule.



Photos prises sur terrain : Escaliers sur l'espace public

VI-3- Une mauvaise rédaction de la règle peut conduire aux transgressions :

VI-3-1-La règle urbaine et sa rédaction :

Parfois on rencontre des cas où la pente du terrain n'est pas prise en considération. Soit parce que le technicien ne maîtrise pas la technique nécessaire, soit parce que le propriétaire cherche à terrasser toute l'assiette pour créer plusieurs sous sols. Voir photos ci-jointes et croquis.



Photos prises sur terrain : Des constructions dans des terrains en pente entièrement terrassés

Ce type d'implantation après des terrassements en grande masse présente plusieurs inconvénients :

- Instabilité du sol et mise en danger des constructions avoisinantes.

Voir schéma n° 11 ci-joint.

-Le danger pour les constructions avoisinantes peut entraîner des conflits entre voisins et des situations litigieuses.

-Transformation du caractère individuel du lotissement par la réalisation de buildings dont l'aspect n'est pas soigné. Voir schéma n°12 ci-joint.

-Les travaux de terrassements peuvent atteindre 50% du cout de la construction. (URBAN ANNABA, 1990, p : 12).

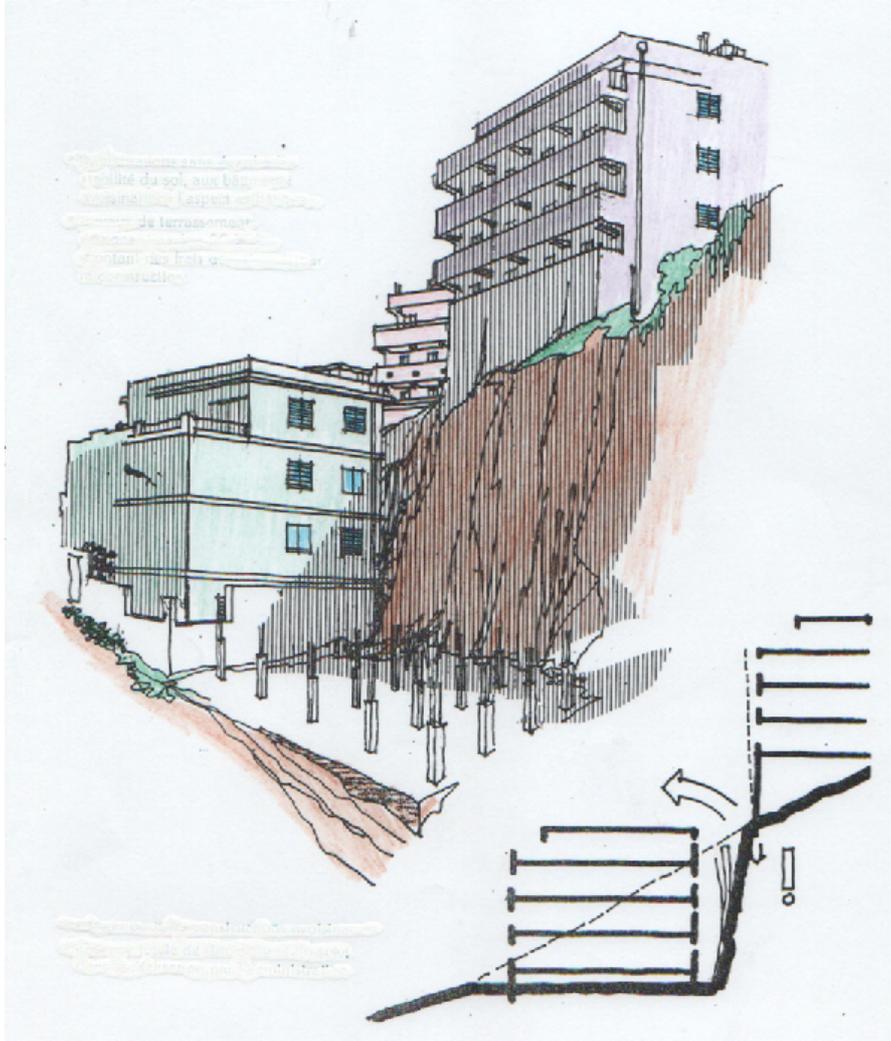


Schéma n°10: Instabilité du sol et mise en danger des constructions avoisinantes
Source : URBAN ANNABA, 1990, p : 12.



Schéma n°11: Des villas-immeubles surgissent des lots entièrement terrassés

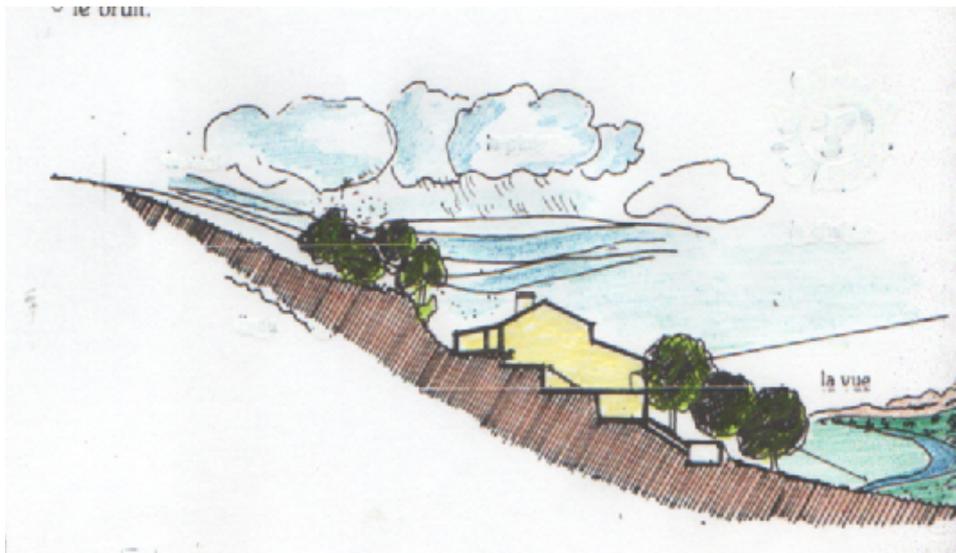


Schéma n°12: villa en parfaite intégration avec le terrain en pente

Source : URBAN ANNABA, 1990, p : 12-38. Schéma n°11: Des

Là nous soulevons un problème à la fois *technique et formel, d'origine conceptuelle et rédactionnelle*.

C'est-à-dire que le concepteur du lotissement n'a pas tenu compte de la pente du terrain et n'a pas *rédigé des articles* bien précis qui interdisent à l'acquéreur du lot de faire des grands terrassements et le contraint à utiliser à titre d'exemple la forme en dégradé pour préserver le site. De ce fait, *des articles relatifs aux types de terrassement et aux retraits par niveau sont donc à préconiser*. Voir schéma ci-joint.

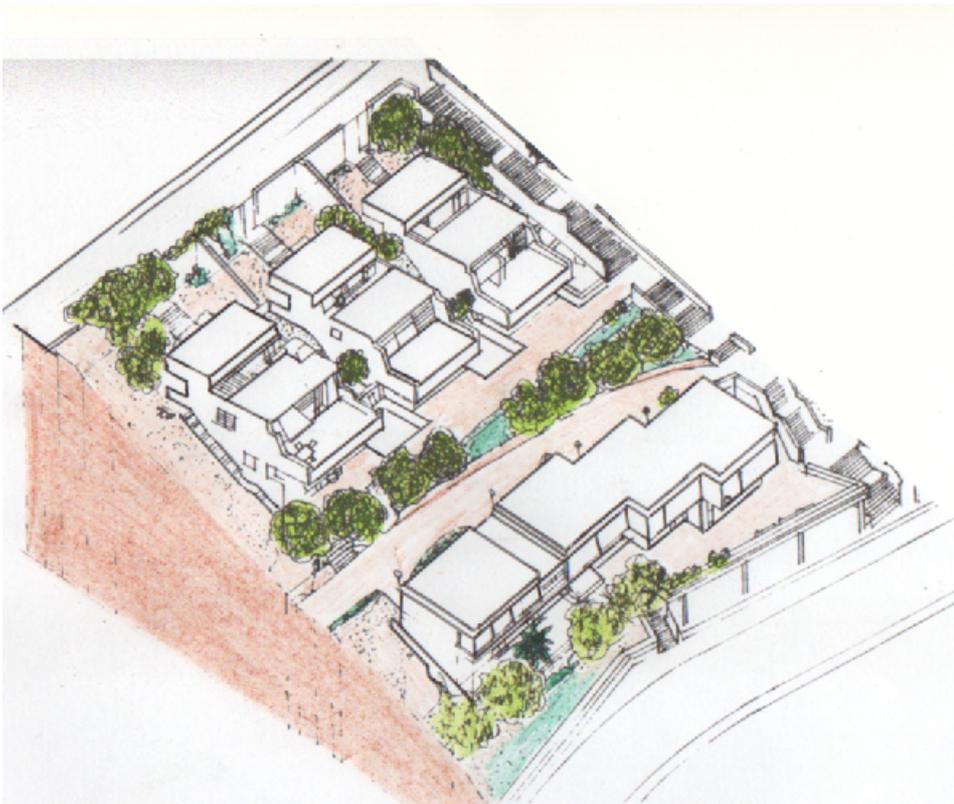


Schéma n°13: des terrassements en déblais et remblais offrent une forme urbaine en dégradé.

Source : URBAN ANNABA, 1990, p : 29

Cette remarque qui vise la façon de rédiger les articles de la règle du lotissement importe beaucoup car elle agit sur le sens de la règle qui à son tour agit sur la forme urbaine. Et la forme urbaine agit à son tour sur la sensation de l'individu.

VI-3-2-Une mauvaise rédaction de la règle urbaine peut induire aux transgressions :

Le cahier des charges de la règle du lotissement n'utilise pas le terme de "niveau" mais plutôt RDC, étages et sous sols, la majorité des instructeurs commencent à compter la hauteur de la bâtisse à partir du RDC et omettent les sous sols. Ce qui nous donne dans la réalité des buildings immenses, qui non seulement déforment la forme urbaine recherchée mais aussi, crée des problèmes d'ensoleillement, d'aération et de vis-à-vis aux constructions avoisinantes Il est plus intéressant de *parler de niveaux en rédigeant les articles relatifs à la hauteur*. La hauteur de la bâtisse devrait être calculée à partir du premier niveau. Je précise ici qu'un sous sol est un niveau. De cette façon on limitera les hauteurs par rapport aux voies et on évitera les litiges dus aux vis-à vis et au manque d'aération et d'ensoleillement. Voir schéma ci-joint.

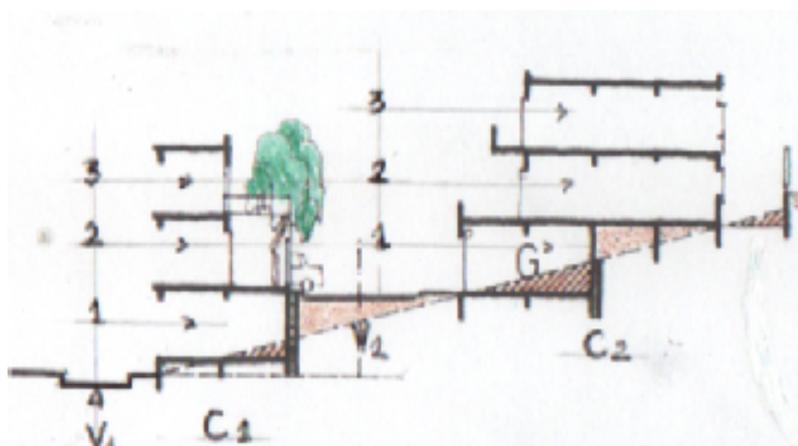


Schéma n°14 : Calcul de la hauteur par rapport à la voie

V1 : voie n°1 (inférieure)

V2 : voie n°2 (supérieure)

C1 : construction n°1

C2 : construction n°2

Par rapport à V1, C1 présente 3 niveaux, et par rapport à V2, elle présente 2 niveaux.

CONCLUSION

Le lotissement est constitué de parcelles dont les dimensions sont comprises entre 80 m² et 264 m² qui sont disposées en rangée, constituant ainsi un type d'habitat économe d'espace. La largeur réduite de ces parcelles entraîne la réduction des linéaires de voiries et de réseaux.

La mitoyenneté imposée, semble plus répondre à une économie du sol recherchée qu'à une volonté de favoriser l'union et la jonction.

L'essentiel de la réglementation contenu dans le cahier des charges concerne le *prospect des constructions* c'est-à-dire le rapport entre la hauteur de la bâtisse et sa distance à l'immeuble qui lui est parallèle. Cette préoccupation se situe dans la ligne *des principes hygiénistes de l'urbanisme moderne*, (PINSON, p : 62) peu soucieux de l'esthétique et de la forme. D'où la réduction du nombre d'articles concernant *le style architectural*. Seuls trois articles ont été prescrits. Ils sont d'ordre général et dénotent une totale imprécision quant à la conception formelle. Donc ne peuvent être d'aucune utilité pour le concepteur et l'utilisateur. Ceci rejoint l'idée que la réglementation ne génère pas la forme bâtie (LASSUS, 2002, p : 78).

Concernant l'article relatif au garage. Il est de toute évidence, qu'avec des lots mitoyens et en limite de la voie publique, le garage ne peut être qu'intégré dans le rez-de-chaussée. Ceci dit, la deuxième partie de l'article relatif au garage dénote une certaine ambiguïté. Quant à l'usage de la règle du lotissement, bien qu'il y'a des cas conformes à cette règle, il y'a aussi des cas de non respect, qui concernent surtout la parcelle et sa situation par rapport à l'espace public, et le nombre de marges de reculement. C'est à dire on trouve un dépassement du COS pour les parcelles donnant sur la voie principal ou situé à l'angle de deux voies ou donnant sur un espace libre. On remarque aussi que l'empiètement sur la marge de reculement avant concerne les parcelles dotées de deux marges.

L'exigüité des parcelles pour les habitations individuelles ainsi que l'absence d'espaces verts et d'aires de convivialité, est révélateur de la pauvreté du paysage. Ceci est le résultat du caractère social de l'opération et de la volonté de rentabiliser au maximum le sol afin de répondre à une demande accrue en logements afin de participer à l'absorption de la crise de logements qui prend constamment de l'ampleur.

Cette opération présente un avantage précieux en l'occurrence le faible prix de terrain viabilisé, contrairement aux initiatives privées qui suivent un marché foncier très élevé particulièrement dans les grandes villes. Devant cet avantage, les habitants ne renoncent pas à l'acquisition des terrains même les plus exigus car une éventuelle surélévation du bâti et des extensions horizontales illicites, concilient la densité recherchée et la vastitude souhaitée. D'ailleurs l'observation directe met en évidence ces réalités qui sont considérés par l'administration comme une anarchie esthétique violemment pointées du doigt et comme des dépassements et des infractions aux règles en vigueur du lotissement.



Annaba, place du monument aux morts

CONCLUSION DE LA DEUXIEME PARTIE

« Ce qui en théorie a valeur de cause,
en pratique a valeur de règle »

Bacon⁶¹

CONCLUSION DE LA DEUXIEME PARTIE

A partir de trois échelles urbaines différentes, on a mis la lumière sur la réalité de la règle urbaine et son usage à Annaba :

A l'échelle intercommunale et à travers la lecture du contenu de la règle du P.D.A.U, nous avons remarqué que certains articles méritent d'être traités au niveau de la règle du P.O.S, car *relevant du détail, ils ne peuvent être maîtrisés à une échelle globale*. Aussi à travers des exemples étudiés, on a vu que la règle du P.D.A.U peut être *inefficace* face à une croissance urbaine difficile, associée à une conjoncture économique instable. Elle peut être dans d'autres cas, *insuffisante* pour permettre un développement urbain. *Ce qui nous permet de conclure que ce n'est pas parce qu'il y'a une règle urbaine qu'il y'a une forme urbaine, et ce n'est pas parce qu'il n'ya pas des règles urbaines, qu'il n'y'a des formes urbaines.*

A l'échelle de détail, le contenu de la règle du P.O.S est un empilement de règlements types calqués sur le modèle français. *Or une règle doit s'adapter aux objectifs et ne doit pas être type*. Aussi la procédure de son élaboration frappée de lenteur, conduit souvent à son dépassement et/ou à sa transgression par les acteurs de l'aménagement et de la construction. *Elle n'est donc pas immuable.*

A une grande échelle, celle du lotissement, L'habitant ne fait pas l'exception. Il transgresse lui aussi la règle lorsqu'elle *ne répond pas à ses attentes.*

Les résultats de cette partie de la recherche sont résumés dans le tableau ci-joint :

Tableau n° 11 : synthèse

⁶¹ www.reds.msh-paris.fr/communication/textes/normech.htm

La règle	Rationalité de la règle	Transgressions	Acteurs	Logique des acteurs	Observations	
P.D.A.U	Créer un équilibre régional en équipant la périphérie, pour diminuer la pression sur la ville d'Annaba.	Implantation des programmes de logements à la place des équipements publics projetés.	Promoteur public	Choisir les terrains les moins couteux (plats et /ou viabilisés)	Le non respect de l'affectation des terrains induit à la perte de la structure urbaine et au dysfonctionnement du tissu urbain.	
			Promoteur privé			
			L'habitant			
	Proposer un découpage en P.O.S pour s'inscrire dans la nouvelle logique d'aménagement.			Promoteur public	Avoir une règle précise pour l'appliquer loin de tout chevauchement et confusion.	Le non respect de l'ancien découpage mettrait sur terrain deux ou trois règles en vigueur toute les deux à appliquer sur une même parcelle. Ce sera une source de conflit et de litiges.
				Promoteur privé		
				L'habitant		
	Préserver les terrains Ou interdire la construction pour cause notamment environnementale.	Déroger à la règle pour réaliser des programmes essentiellement d'habitat		Promoteur public	Satisfaire la demande en logements qui prend constamment de l'ampleur	Déséquilibre entre les pleins et les vides, densification et étouffement des tissus urbains.
				Promoteur privé		
				L'habitant		
	Donner le détail concernant les constructions.			Promoteur public	.	Le détail à cette échelle ne peut être maîtrisé. Aussi, il limite l'intervention de la règle du P.O.S. qui se complexifie et devient de plus en plus rigide.
				Promoteur privé		
				L'habitant		
	Fixer les règles d'implantation d'ordre	Empiètement sur les marges	Promoteur public		Le non respect des marges de reculement nuit à la forme urbaine et	

P.O.S	technique et hygiénique	de reculement	Promoteur privé	Lorsque la surface du terrain n'est pas assez grande ou lorsque le programme du projet comprend des locaux pour stationnement ou pour le commerce les marges de reculement ne sont pas respectées et essentiellement la marge avant.	peut avoir des incidences sur l'aspect technique notamment les VRD.	
			L'habitant	Lorsque la surface du terrain n'est pas assez grande ou lorsque le programme du projet comprend des locaux pour stationnement ou pour le commerce les marges de reculement ne sont pas respectées et essentiellement la marge avant.		
	Recommandations pour l'aspect formel du bâti.			Promoteur public		Risque de détérioration de l'aspect formel des tissus urbains.
		Non respect des plans approuvés		Promoteur privé	N'étant pas satisfait de la façade projetée ou n'ayant pas trouvé une main d'œuvre qualifiée pour la réaliser, il opte pour des transformations.	
		Non respect des plans approuvés		L'habitant	N'étant pas satisfait de la façade projetée ou n'ayant pas trouvé une main d'œuvre	

				qualifiée pour la réaliser, il opte pour des transformations.	
	Fixer la hauteur		Promoteur public	Cherchent à rentabiliser le terrain en augmentant le C.O.S soit officiellement par des demandes de dérogation, soit officieusement en transgressant la règle.	Les dérogations peuvent fragiliser la légitimité de la règle.
		Non respect de la hauteur autorisée	Promoteur privé		
		Non respect de la hauteur autorisée	L'habitant		
Lotissement	Composer le terrain selon deux critères principaux : * projeter le plus grand nombre de lots possible. *Assurer une accessibilité facile au niveau du site.		L'habitant	Souvent insouciant quand il s'agit d'un espace qui dépasse son carré de maison.	Il est nécessaire d'améliorer la qualité de la forme urbaine.
	Imposer des marges de reculement pour des raisons sécuritaires, formelles et/ou techniques.	Non respect des marges de reculement.	L'habitant	Rechercher plus de vastitude au niveau de l'habitation en dépassant le CES.	La surface réduite des lots provoque souvent l'insatisfaction des habitants et le conduit souvent aux transgressions.

Lotissement	Fixer une hauteur limite pour des raisons hygiéniques et formelles.	Non respect de la hauteur imposée.	L'habitant	Rentabiliser son terrain.	Une règle qui ne répond pas aux attentes des habitants sera transgressée.
	Recommandations pour l'aspect formel du bâti.	Les plans approuvés ne sont généralement pas respectés.	L'habitant	Aménager sa façade à son goût car la façade projetée ne répond pas aux attentes de l'habitant.	L'aspect formel compte comme l'aspect technique et fonctionnel. Car il s'agit du site, du paysage qui appartient à tous et agit sur tous.
	Consulter les services compétents, chacun dans son domaine, pour cerner techniquement la construction et responsabiliser les concernés.		L'habitant	Alléger les procédures de délivrance du permis de construire et échapper à la bureaucratie qui fait perdre temps et argent.	La lenteur administrative est l'une des causes des transgressions de la règle, l'émergence de conflits et des situations litigieuses.
	Imposer la signature du pétitionnaire sur les demandes de permis de construire, pour le responsabiliser.		Promoteur public Promoteur privé L'habitant	Il n'y a pas un refus pour une telle signature.	La signature du constructeur n'est pas une garantie pour faire respecter la règle mais un engagement.

	Fixer les mesures coercitives pour faire respecter la règle.		Promoteur public	Respecter la règle si le programme peut être réalisé. Dans le cas contraire, chacun fait à sa manière.	les mesures coercitives pour faire respecter la règle ne sont pas une garantie pour la faire respecter.
			Promoteur privé		
			L'habitant		



Annaba la gare

CONCLUSION GENERALE

« Les maisons font la ville, les hommes font la cité »

Jean Jacques Rousseau⁶²

CONCLUSION GENERALE

« *Que la ville soit le fait de princes, de savants ou de simples gens, elle a de tout temps été la combinaison de trois éléments : les voies, les ilots ou la parcelle et les constructions. Ces éléments que chaque ville, en fonction de sa situation géographique et de son histoire entre autres, organise selon des modalités particulières en se basant sur des règlements écrits ou selon des coutumes ...* »

Ces règlements écrits ou mieux encore cette règle normative introduite en Algérie continue jusqu'à nos jours à façonner ses villes.

Reprendre à la réglementation française une règle inspirée par la tradition hygiéniste de l'urbanisme français, ou confectionner une autre avec les principes de celle-ci est irrationnel quand on sait que la société est la source de la règle. On ne peut servir une société et chercher à lui faire appliquer la règle d'une autre, pas plus qu'appliquer à la seconde celles de la première.

⁶² Cit in WACKERMANN. G 2000, p : 15.

Etant un ensemble de prescriptions et d'interdits, la règle normative peut elle répondre aux attentes des acteurs de l'aménagement et de la construction ? Si la réponse est négative quelles seraient alors les causes de sa transgression ?

La réponse à cette question permet d'évaluer le modèle d'habiter en Algérie.

Les hypothèses posées dans la présente recherche :

- La règle normative imposée semble ne pas répondre aux attentes des constructeurs.

-La lenteur administrative et la rigidité sont des facteurs qui exposent la règle imposée aux transgressions.

La méthodologie adoptée pour vérifier les hypothèses posées, s'appuie sur des études de cas dans la ville d'Annaba, et comprend deux étapes.

La première étape a consisté dans un premier temps à réunir les documents nécessaires. Puis dans un second temps, à identifier les règles urbaines en vigueur. La deuxième étape a été consacrée à la production et à l'usage de la règle urbaine selon trois échelles différentes.

Au cours de la réalisation de ce travail on s'est confronté au manque d'ouvrages concernant le thème, malgré sa pertinence et son actualité. Aussi, en voulant l'enrichir par le questionnement des habitants en situation de transgression, on a rencontré un refus et une résistance de leur part. De toute évidence, on ne peut ignorer la sensibilité de la question cause de leur désarroi. Pour pallier le manque de données, on s'est basé sur l'observation sur terrain et la collecte des dossiers de permis de construire introduits au niveau de la DUC d'Annaba dans le cadre de la loi de régularisation.

Les difficultés rencontrées ne nous ont pas freinés pour réaliser notre recherche, qui va nous permettre de donner une idée sur la règle urbaine et son usage.

« *La ville est moins malade d'elle-même que de notre impuissance à en saisir les logiques pour en infléchir le cours* »

BURGEL⁶³

La règle urbaine a été conçue et produite pour organiser le cadre spatial des activités urbaines notamment l'habitat, les activités et les loisirs. Dans certains cas, des usagers cherchent des dérogations pour la modifier et construire selon leurs attentes. D'autres voient en sa révision un avantage propice pour arriver à leur fin. Dans d'autres cas, ils passent outre et construisent à leur façon. La règle peut être reformulée selon des logiques propres à l'habitant.

« *La ville est donc semblable à une mosaïque où il y'a autant d'acteurs de la construction, autant de politique, autant de modes d'appropriation de l'espace [...]* »

Mariama Chaouche⁶⁴

La nécessité d'élargir les métiers de la règle urbaine :

Pour faire respecter la règle, il incombe au législateur avant de vérifier son application, de veiller à ce qu'elle soit juste, cohérente et sans lacunes. Il lui revient aussi de faire beaucoup d'efforts pour la simplifier à l'extrême afin qu'elle soit compréhensible et accessible pour tous. Car dans le cas contraire, les usagers se trouveront dans une situation polémique et les moins honnêtes d'entre eux, trouveront d'emblée en cas de besoin, matière à spéculer pour l'enfreindre. Et pour ce, il est nécessaire d'associer un juriste avec les urbanistes, les architectes et les environmentalistes. Paul Lassus a précisé : « *Une approche non juridique de la règle, la fragilise dans son application, notamment par les contentieux qu'elle fait naître* » (LASSUS, 2002, p : 52).

Cette dimension juridique a été évoquée par IbnKhaldoun dans sa Mukadima où il a précisé qu'il ne peut y avoir d'urbanisme sans justice :

⁶³Crevilles.org/base these/index.php ?action = list Publisher Process...

⁶⁴ CHAUCHE.,1996, p : 112

أي الملك إن الملك لا يتم عزه إلا بالشرعية و القيام بطاعة الله و التصرف تحت أمره و نهيه و لا قوام للشرعية إلا بالملك و لا عز للملك إلا بالرجال و لا قوام للرجال إلا بالمال و لا سبيل إلى المال إلا بالعمارة و لا إلى العمارة إلا بالعدل [...]]

(ABD ERRAHMAN BEN MOHAMED IBN KHALDOUN, Mukadima, 2000, p: 43).

L'impérieuse nécessité d'une coopération entre les intervenants dans la confection de la règle urbaine :

On a déjà parlé dans le chapitre II du non respect du découpage en POS dans la règle du PDAU révisée , et des conséquences graves qui peuvent en découler, sans compter les sommes d'argent que l'Etat va perdre et le contentieux entre l'administration et les administrés qui peut surgir. Et pour ce, il serait plus judicieux d'imposer une étroite coopération entre tous ceux qui ont la charge de la confection de la règle urbaine. On parlera donc d'interdisciplinarité. Pour arriver à cette fin, il est nécessaire au préalable que chaque spécialiste maîtrise son domaine, « *approfondisse le vocabulaire de son propre métier dans le sens de la simplicité, de la précision et de la compréhension.* » (LASSUS, 2002, p : 123). En effet, c'est une question de taille que d'utiliser un lexique fiable sur la base duquel chacun pourra s'accorder. LASSUS a encore précisé : « *La qualité du travail de l'équipe de la règle urbaine requiert l'utilisation des mots simples que tous peuvent comprendre, mais sans appauvrissement de la réalité dans sa diversité [...] La recherche du mot juste, celui qui est à la fois le plus précis, le plus simple, le plus élégant, le moins discutable et le mieux compris* » (LASSUS, 2002, p : 122).

« *Prévenir vaut mieux que guérir* »

Entre coopération des intervenants et participation de la population :

La coopération des différents intervenants dans la confection de la règle urbaine doit être suivie d'une participation effective de la population. Cette participation est rendue possible par le dialogue qui peut revêtir différentes formes : l'information, la consultation, la concertation et la négociation. En effet les groupes de pression de tout bord (associations, habitants, intellectuels...) constituent un contre-pouvoir capable de juger et de choisir. Loin d'être un obstacle, il enrichit le débat comme le souligne Rosenberg : « *La concertation en centrant le débat sur les enjeux, limite le jeu politique traditionnel, instaure en ce sens un débat démocratique. Engage le débat sur le projet, c'est amorcer sa mise en œuvre.* » (ROSEMBERG, 2000, p : 33). Cette implication directe des concernés est une anticipation effective d'éventuels conflits, et de cette façon aucun ne pourra ignorer le sens et le contenu de la règle et lors de sa mise en application, les surprises telles que les transgressions seront certainement minimales.

« *Il n'existe pas de pratique humaine qui ne tende à régler le futur sur la base des expériences puisées dans le présent* »

Györray Luckas⁶⁵

Bonnes règles urbaines contre mauvaises règles urbaines :

Les règles esthétiques autrefois prônées qui sont à l'origine des splendides formes urbaines du passé, ont été remplacées par des règles hygiéniques dont le souci majeur réside dans le prospect et les normes. Lassus a souligné : « *le fonctionnalisme nous a éloigné d'une pratique harmonique de l'urbanisme qui ne peut sans doute avoir lieu qu'en jetant un regard attentif sur l'existant.* » (Lassus, 2002, p : 47). En s'alignant avec lui, Sitte a précisé : « *aux bonnes règles que permet de découvrir l'étude du passé, s'opposent les mauvaises règles aujourd'hui en vigueur* » (CHOAY, 1980, p : 327).

N'est-il pas grand temps de tourner le regard vers la vision pascalienne qui prône l'approche rationnelle et l'approche intuitive, longtemps éclipsée par la vision cartésienne ?

⁶⁵ Cit in WACKERMANN., 2000, p : 219.

Vision qui rejoint celle d'Aristote qui « *distingue entre "l'ancienne "manière de construire les villes en fonction de la croissance spontanée, et la " nouvelle" qui, marquée de l'empreinte d'Hippodamos de Milet, impose un ordre géométrique préconçu pour le tissu. [...] Aristote critique celle-ci, car débridée, conduisant au désordre difficilement maîtrisable. Aussi propose t-il un juste milieu, une combinaison entre les deux façons de concevoir l'urbanisme. Dès l'Antiquité sont ainsi confrontés l'ordre, nécessaire, mais autoritaire, contraignant, donc appauvrissant, et la spontanéité, source d'affranchissement urbain, de création d'espaces, de liberté* » (WACKERMAN, 2000, p : 85).

Au niveau du lotissement pris comme exemple pour vérifier l'applicabilité de la règle urbaine, on a remarqué le peu d'intérêt accordé à la forme urbaine.

Ainsi, l'exiguïté des parcelles, les mitoyennetés imposées des deux cotés, l'alignement par rapport à la voie, l'absence d'espaces de convivialité et de sociabilité indispensable pour les habitants, sont entre-autres des conditions qui privent le lotissement d'éléments permettant une composition urbaine de haute qualité et lui offrent une forme disharmonieuse. Pourtant l'harmonie est synonyme d'esthétique et de beauté. Fruit de l'esprit de finesse selon Pascal, elle crée un équilibre et agit directement et d'emblée sur les sens de l'individu. « ... *A une époque ou, du fait de l'évolution économique et démographique, la laideur envahit la terre, permettre à la beauté de s'exprimer est une œuvre de salut public, c'est faciliter le dialogue entre l'homme et la nature ; c'est contribuer à maintenir l'équilibre du monde.* » (LASSUS, 2002, p : 185).

Aussi le peu d'articles concernant l'aspect architectural et l'imprécision de ceux imposés nuit à la forme urbaine. Certes la dimension esthétique est subjective et propre à chaque individu comme le confirme l'adage : « *Des goûts et des couleurs on ne discute pas* », mais réellement elle concerne l'intérêt général qui est une question de taille. A titre d'exemple, la loi incite à la protection des sites et paysages, mais la règle du lotissement ne comprend pas d'articles qui interdisent les terrassements en masse des terrains en pente. Pire encore la hauteur de la bâtisse n'est pas comptée à partir des sous sols. Le résultat est l'altération du site, la déformation du type architectural et l'enlaidissement de la forme urbaine, sans compter les problèmes techniques qui peuvent surgir entraînant avec eux les litiges.

La règle urbaine n'est pas immuable :

Loin d'être un axiome, la règle urbaine n'est pas immuable, n'est pas stable. Cette instabilité résulte des textes qui autorisent sa révision et sa modification. Elle résulte aussi des dérogations ou adaptations mineures effectuées. Elle résulte enfin des hypothèses dans lesquelles la règle d'urbanisme peut être frappée de caducité.

A titre d'exemple la règle d'un ancien lotissement qui disparaît après des années et en présence d'une nouvelle règle du P.O.S.⁶⁶

La règle urbaine peut être insuffisante :

Confectionner une règle urbaine pour encadrer l'utilisation du sol, peut ne pas permettre le contrôle de la forme urbaine. En effet, à une petite échelle où la règle agit sur les grandes lignes de l'urbanisation, et où une structure urbaine n'est pas disponible, La réalisation de projets ponctuels ne peut être autorisée, car il ne peut y avoir une cohérence globale du tissu. On peut donc conclure qu'une règle urbaine malgré sa légitimité, peut être insuffisante pour gérer l'urbain.

La règle urbaine peut être inefficace :

La règle urbaine confectionnée et mise en application se trouve parfois en état de léthargie. Son dédoublement est chose certaine dans les temps qui courent, vu la rareté, la cherté du foncier et l'instabilité de la situation socioéconomique. Mais, malgré son inefficacité, la croissance urbaine n'est pas hypothéquée. La forme de la ville s'inscrit dans l'urbanisme d'improvisation et se met au même rang que la ville conçue selon le mode traditionnel, basé sur une structure et une forme urbaine édictées d'une part par

⁶⁶ www.coin-urbanisme.org/urbanisme/regulurb.html

les tracés des chemins et du parcellaire, et d'autre part par les modes d'usage du sol et les techniques de construction (TETARD, 2002, p : 229).

Et pour ce, on peut dire que ce n'est pas parce qu'il y'a une règle urbaine qu'il y'a des formes urbaines, et ce n'est pas parce qu'il n'y'a pas une règle urbaine qu'il n'y'a pas de formes urbaines.

La règle urbaine peut être source de confusion et de conflit :

La confection de plusieurs règles urbaine agissant en parallèle sur les mêmes poches urbaines aboutirait certainement à la confusion et aux conflits. C'est le cas de l'actuelle règle du PDAU d'Annaba qui, par son non respect de l'ancien découpage en POS, va mettre à la disposition du public plusieurs règles en vigueur pour les mêmes parcelles de terrain. Au lieu d'instaurer l'ordre urbain, la règle peut être une source de désordre. Ce n'est pas un problème négligeable, il est d'une extrême gravité vu, les conséquences lourdes qu'il peut engendrer. Et comme précise l'adage : « *quand le bâtiment va, tout va* ».

La lenteur des procédures administratives, cause majeure du dépassement de la règle urbaine

La lenteur des procédures administratives sont souvent un obstacle pour l'application de la règle urbaine. En effet, les étapes d'inscription, d'élaboration d'adoption et d'approbation mettent beaucoup de temps pour n'aboutir dans la finalité qu'au dépassement de la règle. Ce qui représente une perte à plusieurs niveaux : économique, temporel et formel.

Le contenu de la règle urbaine est une condition sine qua non pour la faire respecter :

La forme de la règle ne doit pas être le seul souci pour le législateur, mais aussi son contenu. Car la confection de la règle n'est pas la finalité, mais plutôt son application.

A titre d'exemple, l'exiguïté des parcelles adoptée selon la logique qui veut que « le logement du plus grand nombre » qui plus est dans un pays en voie de développement, doit « serrer la ceinture en surface » s'il veut être offert à tout le monde » (PINSON, p :220), logique soutenue par les principes du rationalisme du mouvement moderne toujours en vigueur, ne plaît pas souvent aux habitants.

Lesquels remédient à cet inconvénient, en récupérant verticalement et horizontalement le manque d'espaces.

Donc *les règles théoriques officielles* sont remplacées ou *reformulées* par celles *officieuses* confectionnées sur terrain par *la compétence habitante*. De toute évidence, à toute action, réaction.

A cet effet, il importe de mieux réfléchir sur le contenu de la règle plutôt que de gaspiller temps et argent pour imposer vainement son respect. La nature humaine

n'aime guère qu'on lui impose, elle apprécie la participation et la réconciliation. Lesquelles entraînent de toute évidence la conviction et le respect.

« Cherchez d'abord qui vous êtes »

André Giovanni⁶⁷

⁶⁷ Cit in WACKERMANN. G, 2000, p: 226.

La nécessité de chercher un nouveau référent pour la règle urbaine :

« *Il fut un temps où l'acte de bâtir, était accompli par les hommes avec la même compétence spontanée que l'acte de parler* » (CHOAY, 1996, p : 345). Nos ancêtres avaient cette éloquence et ce don de bien parler spontanément. Ils avaient aussi le don de bâtir, c'est ce qu'affirme CHOAY: « *Nous oublions aussi que la culture arabe n'a jamais disposé d'un seul texte spécialisé pour structurer ses espaces, dont la complexité émerveille aujourd'hui architectes et urbanistes occidentaux* » (CHOAY, 1996, p : 16). Le sommet de cette civilisation a été atteint à une époque où la croyance des musulmans en Dieu était forte et l'application de la règle Divine (Le Coran) et la sounna était stricte. Ce référent incontournable et valable pour tout endroit et en tout temps, est à l'origine de la conception de nos maisons et de nos villes traditionnelles, qui ne cessent d'éblouir jusqu'à nos jours, les grands maîtres de l'architecture et de l'urbanisme.

Est-ce que le temps n'est pas encore venu pour se libérer des référents importés en totale rupture avec nos pratiques sociales et dont les limites ont été prouvées ? « *Les échecs du modernisme entraînent la réfutation de l'utopie hippodamienne. C'est ainsi que le post-modernisme recherche de nouveau son inspiration dans l'histoire ou dans les formes primitives de l'habitat [...] La faillite de la rigidité des villes collectivistes donne*

un poids supplémentaire à cette orientation » (WACKERMANN, 2000, p : 85). Et se tourner vers l'histoire pour puiser des solutions dans les expériences du passé qui continuent à nos jours de séduire les gens de l'art. « *Les hommes de l'art du monde entier redécouvrent dans les villes traditionnelles de nouvelles sources d'inspiration en matière d'échelle et de forme urbaine* » (MESFER, 1984, PP : 3-4).

A la lumière de tout ce qui a été cité, on peut conclure qu'à travers le thème développé, cette recherche propose une méthode de travail et porte certains éclaircissements quant à la règle urbaine et son usage à Annaba. Ces éclaircissements peuvent être bénéfiques pour tous ceux qui aspirent à la civilisation et sont soucieux d'instaurer un ordre en

matière d'occupation des sols et d'améliorer le cadre de vie et l'image d'Annaba. Car comme précise F. Bacon et avant lui Ibn Khaldoun : « *La forme de ces villes a été et sera toujours un puissant indicateur de l'état d'évolution de la civilisation. Cette forme est déterminée par la multiplicité des décisions prises, dans le temps et dans l'espace, par les populations qui y vivent à travers leurs structures décisionnelles.* » (BACON)⁶⁸

« البناء واختطاط المدن انما هو من مظاهر الحضارة التي يدعو إليها النرف و الدعوة »

(IBN KHADOUN, 2000, P : 317)

⁶⁸ Cit in Actes du 2eme colloque national, 1998, p: 197),

BIBLIOGRAPHIE :

Ouvrages sur la méthodologie de recherche :

Anger M., 1997, Initiation pratique à la méthodologie en sciences humaines, Alger Casbah, 376 p.

Le Bras F., 1993, Les règles d'or pour rédiger un rapport, un mémoire, une thèse, Belgique, Marabout, 181 p.

Ouvrages sur l'urbanisme et le droit de l'urbanisme :

Agence d'urbanisme de la communauté urbaine de Lyon, l'union de comités d'intérêts locaux et d'urbanisme de Lyon, 1984, Lyon POS, Mode d'emploi, Lyon, 29 p.

Auby J., 2004, Droit de l'urbanisme et de la construction, Paris, Montchrestien, 1115.

Bartoli A., Belin M., 1984, L'urbanisme décentralisé, Paris Berger-Levrault, 432 p.

Berry-Chikhaoui I., Deboulet A., 2000, Les compétences des citoyens dans le monde arabe, Penser, faire et transformer la ville, Paris, Karthala, 406 p.

Boumaza N (sous la direction de), 2005, Villes réelles villes projetées, Villes maghrébines en fabrication, Paris, Maisonneuve et la Rose, 691p.

Boury P., 1980, Paris, Comprendre l'urbanisme, Moniteur, 125 p.

Choay F., 1996, La règle et le modèle sur la théorie de l'architecture et de l'urbanisme, Paris, Seuil, 378p

Djilali A., 2007, Droit de l'urbanisme les conditions de l'occupation du sol et de l'espace, l'aménagement-le contrôle. Le financement-le contentieux, Alger, Berti, p 309 P.

Granotier B., 1980, La planète des bidonvilles, Perspectives de l'explosion urbaine dans le tiers monde, Paris, Seuil, 383 p.

Hadjiedj A, Chaline C, Dubois-Maury J., (sous la direction de), 2003, Alger Les nouveaux défis de l'urbanisation, Paris, Harmattan, 298p.

Hocreitere P., 1984, Le plan local d'urbanisme, les indispensables, Paris, Berger-Levrault, 1984, 698 p.

- Jacquot H, Priet F., 2004, Droit de l'urbanisme, Paris, Dalloz, 91 p.
- Lassus P., 2002, Harmonie et règle urbaine, Paris, Economica, 369 p.
- Parfait F., (sous la direction de), 1973, La planification urbaine alibi ou espoir, Paris, Eyrolles, 237 p.
- Pérignon S., 2004, Le nouvel ordre urbanistique, Urbanisme, propriété, libertés, Paris Cridon, 221 p.
- Renard V., 1980, Plans d'urbanisme et justice foncière, Paris, Presses universitaires de France, 199 p.
- Savarit-Bourgeois I., 2004, L'essentiel du droit de l'urbanisme, Collection les carrés, Paris, Gualino, 263 p.

Ouvrages divers :

- Dupuy G., 1991, L'urbanisme des réseaux théories et méthodes, Paris, Armand Colin, 198 p.
- Fishman R., 1977, L'utopie urbaine au XXème siècle, Belgique, Pierre Mardaga, 223p.
- Granotier B., 1980, La planète des bidonvilles, perspectives de l'explosion urbaine dans le tiers monde, Paris, Seuil, 383 p.
- Hamdane H., 1998, Statistique descriptive et expression graphique, Alger, Office des publications universitaires, 381 p.
- Ibn khaldoun A., 2000, El Moukadima, Saida, La bibliothèque contemporaine, 617 p.
- Ingallina P., 2003, Le projet urbain, coll. « Que sais-je ? » France, Vendôme, 127 p.
- Le Corbusier, 1975, La charte d'Athènes, Minuit.

- Mangin D, Panerai P., 1999, Projet urbain, coll. Eupalinos, Marseille, Parenthèses, 185 p.
- Merlin P., 1991, L'urbanisme, coll. « que sais-je ? » France, Presses universitaires, 127 p.

- Ministère de l'Habitat, 1994, *Eléments de composition urbaine*, Alger, ENAG, 89 p.
- Ministère de l'urbanisme et de la construction, 1990, *Lotissements sur terrains en pente recommandations*, Alger, Office des publications universitaires, 95 p.
- Panerai P, Depaule J-C, De Morgon M., 1999, *Analyse urbaine*, collection eupalinos Architecture et Urbanisme, Marseille, Parenthèses, 189 p.
- Pellegrino P., 2000, *Le sens de l'espace la dynamique urbaine Livre II*, Paris, Economica, 261p.
- Pelletier J, Delfante C., 2000, *Villes et urbanisme dans le monde*, Paris, Armand colin, 199 p.
- Pinson D., *Modèles d'Habitat et contre-types domestiques au Maroc*, coll. URBBAMA, fascicule de recherche n°23, Tours, Instaprint, 258 p.
- Ravéreau A., 1981, *Le m'Zab une leçon d'architecture*, Paris, Sindbad, 282 p.
- Renard V., 1980, *Plans d'urbanisme et justice foncière*, Paris, Presses universitaires de France, 199 p.
- Reysset P., 1997, *Paris, Aménager la ville*, coll. écologie urbaine, Paris, Sang de la terre et Foncier Conseil, 150 p.
- Saidouni M., 2001, *Eléments d'introduction à l'urbanisme, histoire, méthodologie, réglementation*, Alger, Casbah, 271 p.
- Semmoud N., 2001, *Stratégie d'appropriation à Alger*, Paris, l'Harmattan, 270 p.
- Sid B., 1986, *L'habitat en Algérie stratégies d'acteurs et logiques industrielles*, Lyon, Presses universitaires de Lyon, 255 p.
- Szczot F., 1972, *Eléments d'analyse de l'espace urbain essai de définition du paysage de la ville à l'échelle de l'homme*, Paris, D,Vincent et Cie, 94 p.
- Tétard J- P., 2002, *La nécessaire reconquête du projet urbain*, l'Harmattan, U.E, 223 p.
- Tribillon J-F., 1991, *L'urbanisme*, collection Repères, Paris, La découverte, 123 p.
- Wackermann, G., 2000, *Géographie urbaine* coll. Universités Géographie, Paris, Ellipses, 239 p.

Ouvrages de séminaires :

Boughenou F., *Politique urbaine en Algérie depuis 1962 à nos jours. Les éléments de faiblesse*, actes du 2eme colloque sur l'aménagement urbain, USTHB, 14 et 15 avril 1998, Alger, pp 197-206.

Faure G., *L'évolution de la législation de l'urbanisme en France et la gestion des systèmes urbains*, Séminaire international sur les systèmes urbains, Médéa, 19 et 21 novembre 1985, 104 p.

Ministère de l'urbanisme et de la construction, *Les tissus urbains*, colloque international, ENAG, 1 et 3 décembre 1987 Oran, Alger, 1989.

Saidouni M., *La fin du tout planifié et le retour des échelles mineures : inerties et prémices*, actes du 2^{ème} colloque national sur l'aménagement urbain, USTHB, 14 et 15 avril 1998, Alger, pp 72-79.

Ouvrages sur l'Algérie:

Almi S., *Urbanisme et colonisation, Présence française en Algérie, Belgique, Mardaga*, 2002, 159 p.

Dahmani S., *Annaba, villes d'histoire et de civilisation*.

Hadjiedj A, Chaline C, Dubois-Maury J., *Alger les nouveaux défis de l'urbanisation*, France, L'Harmattan, 2004, 298 p.

Sgroi-Dufresne M., *Alger 1830-1984 Stratégie et enjeux urbains*, Paris, Recherche sur les civilisations, 1986, 252 p.

Mémoire, thèse :

Chaouche M., 1996, *La ville Saharienne de la tradition à l'innovation*, Magistère, Département, d'Architecture et d'Urbanisme de Constantine, 327p.

Spiga S., 2004, *L'urbain non-planifié en Algérie, de la ville par l'Etat à la ville par l'habitant*, Thèse de doctorat, Département d'aménagement d'Annaba, 483p.

Articles:

Bouchanine F., Modèles de fait et modèle de référence dans l'habiter d'un quartier clandestin : cas de douar Soussi-Meknès in BESM, 1986, Rabat, n° 158.

Marié M., La guerre, la ville et les sciences sociales, in Revue sociologique du travail, 1^{er} Trimestre 1995, 17 p.

Textes législatifs et réglementaires :

La loi 08-15 du 20 juillet 2008 fixant les règles de mise en demeure des constructions et leur achèvement.

La loi n° 06-06 du 20 février 2006 portant loi d'orientation pour la ville.

La loi n° 04-20 du 25 décembre 2004 relative à la prévention des risques majeurs et à la gestion des catastrophes dans le cadre du développement durable.

La loi 04-05 du 14 août 2004 modifiant et complétant la loi n°90-29 relative à l'aménagement et l'urbanisme.

La loi n° 03-10 du 19 juillet 2003 relative à la protection de l'environnement dans le cadre du développement durable.

La loi n° 03-03 du 17 février 2003 relative aux zones d'expansion et sites touristiques.

La loi n° 03-01 du 17 février 2003 relative au développement durable.

La loi n° 02-08 du 8 mai 2002 relative aux conditions de création des villes nouvelles et de leur aménagement.

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

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

La loi n° 98-04 du 15 juin 1998 relative à la protection patrimoine culturel.

La loi 91-11 du 27 avril 1991 fixant les règles relatives à l'expropriation pour cause d'utilité publique.

La loi n° 90-25 du 18 novembre 1990, modifiée et complétée portant orientation foncière.

La loi n°90-29 du 1 décembre 1990 relative à l'aménagement et l'urbanisme.

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

La loi 87/03 du 27 janvier 1987 relative à l'aménagement du territoire

La loi 83/03 du 05 février 1983 relative à la protection de l'environnement

Le décret exécutif n° 09-154 du 02 mai 2009 fixant les procédures de mise en œuvre de la déclaration de mise en conformité des constructions.

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

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

Le décret exécutif n ° 91-176 du 28 mai 1991, fixant les modalités d'instruction et de délivrance du certificat d'urbanisme, du permis de lotir, du certificat de morcellement, du permis de construire, du certificat de conformité et du permis de démolir.

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 afférant.

Le décret exécutif n ° 91-178 du 28 mai 1991 fixant les procédures d'élaboration et d'approbation du plan d'occupation des sols le contenu des documents y afférant.

Le décret exécutif n° 90/78 du 27 février 1990 relatif aux études d'impact sur l'environnement.

Le décret exécutif n° 87/91 du 21 avril 1987 relatif à l'étude d'impact d'aménagement du territoire.

Etudes et documents officiels:

Agence foncière intercommunale., 2005, Lotissement 19 mai, Annaba.

BET Mila., 2009, POS Plaine Ouest phase, maitre de l'ouvrage délégué la DUC Annaba.

BET Hafiane A., POS La vielle ville d'Annaba, maitre de l'ouvrage délégué la DUC Annaba.

CADAT., 1977, PUD Annaba, El Hadjar, Seraidi, maitre de l'ouvrage délégué DIE Annaba.

CADAT., 1980, ZHUN de Sidi Amar, maitre de l'ouvrage délégué DIE Annaba.

Dossiers de demandes de permis de construire archivés dans le service de l'urbanisme de la DUC d'Annaba.

Mises en demeures établies par les agents habilités du secteur urbain n°3 archivées dans le secteur urbain n°3 de l'APC.

URBAN., 1998, PDAU intercommunal, maitre de l'ouvrage délégué la DUC Annaba.

URBAN., 2009, PDAU intercommunal, maitre de l'ouvrage délégué la DUC Annaba.

URBAN., 1986, PUD de la commune d'Annaba, maitre de l'ouvrage délégué la DUC Annaba.

Dictionnaires :

Le Robert., 1995, Dictionnaire de la langue française, Paris, Dictionnaire Le Robert, 1275p.

Gauthiez B., 2003, Espace urbain, vocabulaire et morphologie, Paris, Patrimoine, 493 p.

Merlin P, Choay F., 1988, Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement, Paris, Presses universitaires de France, 723 p.

Sites Internet :

Architous.1fr1.net/t 394-panorama-de-l-evolution-des-politiques-urbaines-et-des-instruments-d-urbanisme-en-algerie (visité en 2010).

Crevilles.org/base these/index.php? action=list Publisher Process...

Fr.wikipedia.org/wiki/**Histoire_de_l'urbanisme**. Parisien (visité le 30/11/2011)

http : doc.sciencespo-lyon.fr/Ressources/Doc (visité en 2011).

Journal officiel.dz (visité en 2009).

www.al annabi .com (visité en 2009).

[www.annabacity.net/.../dossier _ 8 _ historique + annaba + _+ville + dans + histoire.html](http://www.annabacity.net/.../dossier_8_historique_+_annaba_+_ville_+_dans_+_histoire.html) (visité le 24/10/2011)

[www.Bone l'autrefois.com](http://www.Bone_l'autrefois.com) (visité en 2009).

www.coin-urbanisme.org/urbanisme/regulurb.html (visité en 2011).

[www.doc-etudiant.fr/Droit/immobilier/Cours/Droit-de-l\(urbanisme-6816.html](http://www.doc-etudiant.fr/Droit/immobilier/Cours/Droit-de-l(urbanisme-6816.html) (visité en 2011).

[www.dz biographie.com/.../hamdane-ben-othmane khodja-1772-1843.html](http://www.dz_biographie.com/.../hamdane-ben-othmane_khodja-1772-1843.html) (visité en 2011).

[www. Entropie.canalblog.com/archives/2007/07/19/5699725.html](http://www.Entropie.canalblog.com/archives/2007/07/19/5699725.html) (visité en 2010).

[www. grenoble. Arch.fr/cours /.../07-12_regle-pdf](http://www.grenoble.Arch.fr/cours/.../07-12_regle-pdf) (visité en 2010).

[www.larousse.fr/encyclopédie/nom-commun-nom/urbanisme/100337'](http://www.larousse.fr/encyclopédie/nom-commun-nom/urbanisme/100337) (visité en 2010).

[www.persee.fr/web/revue/.../remm 0997-1994-num-73-1-1671](http://www.persee.fr/web/revue/.../remm_0997-1994-num-73-1-1671) (visité en 2010).

www.reds.msh-paris.fr/communication/textes/normtech.htm (visité en 2011).

[www.stotheque.eu/...histoire\(géographie-generalites-tourisme.html](http://www.stotheque.eu/...histoire(géographie-generalites-tourisme.html) (visité en 2010).

Encyclopédie universalise (visité en 2009).

Table des illustrations

Tables des tableaux

1.	Découpage du territoire en secteurs.....	121
2.	Découpage du territoire en P.O.S.....	123
3.	Règlement des zones 1UE et 1UD.....	132
4.	Inventaire des infractions.....	200
5.	Les infractions aux règles de procédure.....	204
6.	Les infractions aux règles de fond	204
7.	Les infractions non définis et les divers.....	205
8.	Les infractions aux règles de procédure et de fond.....	205
9.	Pourcentage par type d'infraction.....	209
10.	Codification.....	213
11.	Synthèse.....	246

Tables des schémas

1.	Le bâti et les marges de reculement	62
2.	Le P.O.S et le zonage.....	78
3.	Implantation du bâti par rapport aux limites séparatives.....	80
4.	Pourcentage des infractions par rapport type d'habitation.....	201
5.	Corpus des constructions.....	207
6.	Distance réglementaire entre deux immeubles.....	230
7.	Implantation du bâti par rapport à la voie.....	235
8.	Servitude de la parcelle selon le plan réglementaire.....	237
9.	Empiètement du bâti sur la servitude.....	237
10.	Instabilité du sol et la mise en danger des constructions avoisinantes	240
11.	Des villas immeubles surgissent des lots entièrement terrassés	241
12.	Une villa en parfaite intégration avec le terrain en pente.....	241
13.	Terrassement en déblai et remblai offrant une forme urbaine en dégradé....	242
14.	Calcul de la hauteur par rapport à la voie	243

Table des plans

1.	La ville de Milet en Asie Mineure	5
2.	La ville de Timgad en Algérie.....	6
3.	La ville de Florence (Italie).....	10
4.	Les boulevards à redans.....	11
5.	Les places de Vosges et Vendôme à Paris	13
6.	Premier règlement de voirie, notion de prospect de gabarit.....	15
7.	La lutte contre l'insalubrité : aération, éclairage, ensoleillement.....	16
8.	Paris, travaux de rénovation urbaine.....	17
9.	Situation d'Annaba.....	98
10.	Annaba, les premiers tracés du centre colonial.....	100
11.	Annaba, le centre colonial à l'intérieur de la nouvelle muraille.....	100
12.	Organisation spatiale de la médina d'Annaba.....	102
13.	Plan d'embellissement et d'aménagement d'Annaba.....	103
14.	PUD de 1977 (Annaba –El Hadjar-Seraïdi).....	106
15.	Situation de la ZHUN de Sidi Amar.....	108
16.	Etat de fait, habitat (ZHUN de Sidi Amar).....	110
17.	Etat de fait, équipements (ZHUN de Sidi Amar).....	111
18.	Disponibilité foncière (ZHUN de Sidi Amar).....	112
19.	Alternative A+B (ZHUN de Sidi Amar).....	113
20.	Alternative A+B (ZHUN de Sidi Amar).....	114
21.	Découpage territorial en secteurs.....	122
22.	Découpage territorial en P.O.S.....	124
23.	Plan des zones homogènes.....	126
24.	Limite des POS : ZaafraniaII, Plaine Ouest, OuedForche, Sidi Harb, 19Juin, 5 juillet.	128
25.	L'ancien découpage en P.O.S d'Annaba.....	129
26.	P.O.S d'Oued Forcha.....	130
27.	P.O.S ZaafraniaII.....	131
28.	Situation de la zone de Sidi Achour.....	143

29.	Aménagement de la zone de Sidi Achour.....	
30.	P.O.S Entée Ouest II.....	151
31.	Situation du lotissement Borhane Housing.....	152
32.	Parcellaire du lotissement Borhane Housing.....	153
33.	P.O.S Plaine Ouest zones homogènes	165
34.	Situation de la promotion immobilière.....	175
35.	Plans des niveaux inférieurs de la promotion immobilière.....	176
36.	Plans des niveaux supérieurs de la promotion immobilière.....	177
37.	Situation de l'équipement.....	179
38.	Plan du RDC de l'équipement.....	180
39.	Plans du Premier et deuxième étage.....	181
40.	Marges de reculement et terrain nu avoisinant.....	182
41.	Situation du lotissement 19/05/56 par rapport à Annaba.....	185
42.	Situation du lotissement 19/05/56 par rapport à la plaine ouest.....	186
43.	Trame viaire du lotissement 19/05/56 par rapport à la plaine ouest.....	195
44.	Trame bâtie du lotissement 19/05/56.....	196
45.	Dépassement du C.O.S du lotissement 19/05/56.....	221
46.	Dépassement du C.O.S, exemple n°1: plan de masse et plan des RDC des différents niveaux.....	224
47.	Exemple n°1: Plans des différents niveaux.....	225
48.	Exemple n°1 : Façades.....	226
49.	Exemple n° 2 : Plans des différents niveaux.....	227
50.	Exemple n° 2 : Plans des différents niveaux.....	228
51.	Exemple n° 2 : Façades.....	229
52.	Construction dans les marges de reculement.....	231
53.	Exemple n°3: plan masse + Plans des différents niveaux.....	233
54.	Exemple n°3: Plans des différents niveaux.....	234

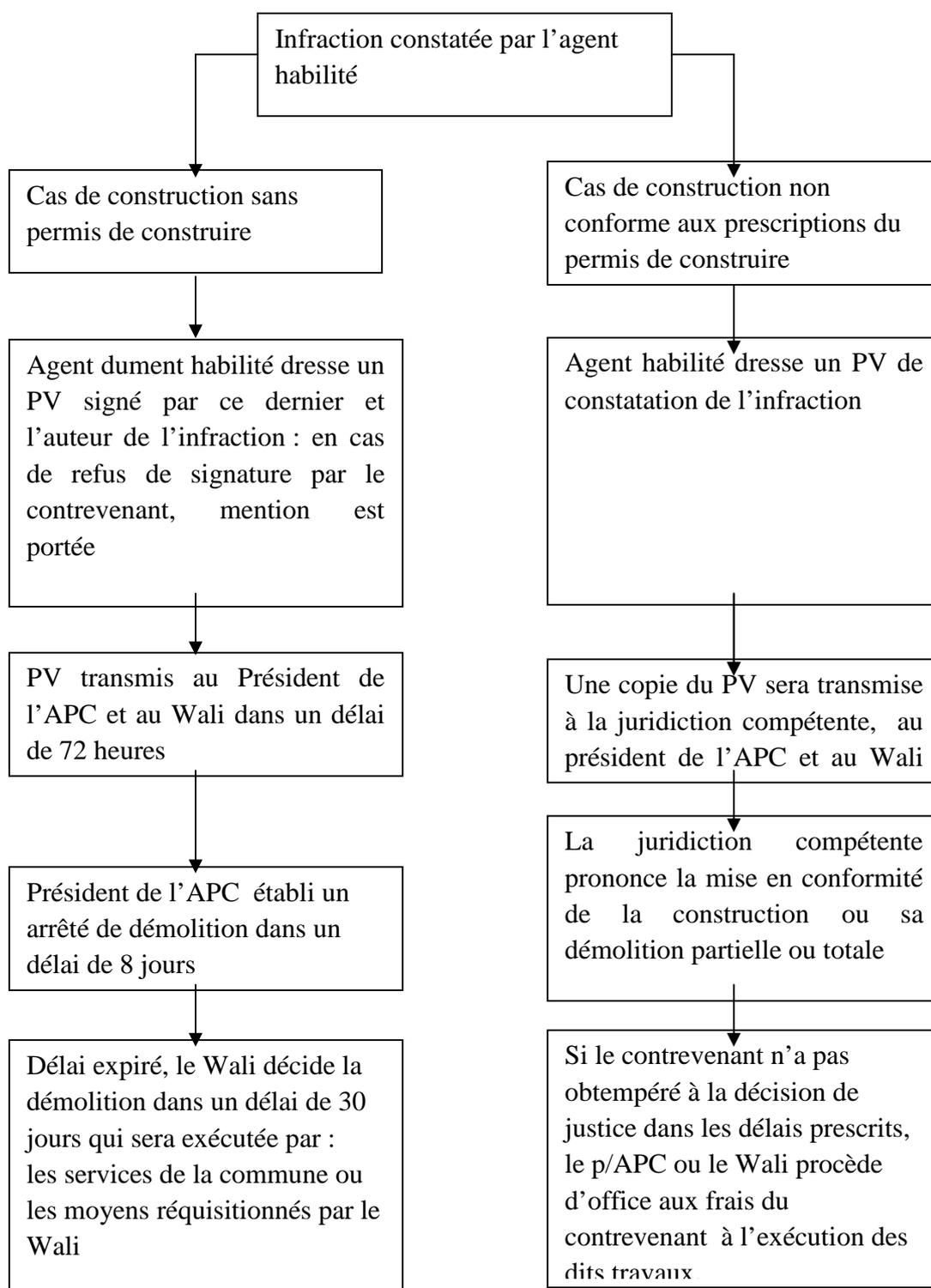
Tables des photographies

1.	Annaba, vue aérienne.....	2
2.	L'urbanisme classique à Paris.....	12
3.	Place des Vosges de Paris.....	12
4.	Immeuble du quai Beriot à Paris, 1956.....	19
5.	Annaba, l'hôpital IbnRochd ex Nouvelles.....	31
6.	Annaba, la rue Ibn Khadoun ex Gambetta.....	41
7.	Annaba, le théâtre.....	45
8.	Annaba le Cours.....	92
9.	La ville d'Hippone.....	99
10.	L'opération des logements de Sidi Achour en cours de réalisation.....	147
11.	Sidi Achour, les gigantesques façades urbaines bordant de part et d'autre de l'axe CW n° 22.....	148
12.	Sidi Achour, les tours de Sidi Achour.....	149
13.	Sidi Achour, les tours et barres de Sidi Achour.....	149
14.	Annaba, le cours.....	184
15.	Construction en R+2 + terrasse sise à l'angle d'une voie et d'un espace libre.....	222
16.	Bâtisse modèle sise au lotissement du 19/05/56.....	223
17.	Construction empiétant sur les marges de recul.....	232
18.	Escaliers sur l'espace public.....	238
19.	Des constructions dans des terrains en pente entièrement terrassé.....	239
20.	Annaba, place du monument aux morts.....	249
21.	Annaba, la gare.....	251

Annexe 1

La loi n° 04-05 du 14 aout 2004 modifiant et complétant

la loi n° 90-29 du 1 décembre 1990



Annexe 2

Les amendements apportés à la loi n°90-29 du 1 décembre 1990 relative à l'aménagement et l'urbanisme

Dispositions de la loi 90-29 du 1/12/1990	Textes amendés par la loi 04-05 du 14/08/2004
<p>Arti 04 : Constructibilité des parcelles soumises à certaines conditions.</p>	<p>Arti 04 : Complété par l'alinéa 05 :</p> <p>Les parcelles qui ne sont pas imposées directement aux risques naturels et technologiques.</p>
<p>Arti 11 : Rôle et objectif des instruments d'aménagement et d'urbanisme.</p>	<p>Arti 11: Complété par les paragraphes 02, 03 et 04 :</p> <p>Les instruments d'aménagement et d'urbanisme doivent définir les zones soumises aux risques naturels et technologiques et les dispositions de constructibilité y afférentes.</p>
<p>Arti 55 : Etablissement du dossier de permis de construire par :</p> <ul style="list-style-type: none"> -un architecte agréé. -Le recours à l'architecte n'est pas obligatoire pour certaines constructions. 	<p>Arti 55 : modifié et complété :</p> <ul style="list-style-type: none"> -Le dossier de permis de construire est établi par un architecte et un ingénieur, agréés pour tous types de construction. -La composition du projet de construction.
<p>Arti 73 : Le contrôle de l'urbanisme</p> <p>Le wali, le président de l'APC, les agents habilités peuvent visiter les constructions en cours.</p>	<p>Arti 73 : modifié</p> <p>Le P/APC et les agents habilités doivent visiter toutes les constructions en cours.</p>
<p>Arti 76 : Infractions à l'urbanisme</p> <ul style="list-style-type: none"> -En cas de travaux entrepris en violation de la loi, l'autorité administrative peut saisir le juge compétent. -Les procédures de recherche et de constat des infractions à l'urbanisme sont définies par les articles 50 à 54 du décret législatif n°94-07 du 18/05/94 relatif aux conditions de la production architecturale et à l'exercice de la profession d'architecte. 	<p>Arti 76 : De nouveaux articles sont insérés</p> <p>Article septième : nouvelles dispositions relatives à la recherche et au constat des infractions à l'urbanisme après abrogation des articles 50 à 54 du décret législatif n°94-07 du 18/05/94 relatif aux conditions de la production architecturale et à l'exercice de la profession d'architecte.</p>

Annexe 3 : Les servitudes d'utilité publique

Centrale électrique	100m de rayon
Ligne électrique HT	2 × 30 m
Ligne électrique HT	2 × 15 m
Conduite de gag HT	2 × 75 m
AutoRoute	2 × 45 m
Route nationale	2 × 30 m
Chemin de Wilaya	2 × 35 m
Voie ferrée	2 × 25 m
Conduite d'adduction	2 × 5 m
Forage	10 m de rayon
Puits	15 m de rayon
Collecteur d'eaux usées	2 × 5 m
Station de traitement	15 m à partir de la clôture
Station de relevage	5 m à partir de la clôture
Réservoir	15 m de rayon
Réseau hydrographique principal	2 × 15 m
Site historique classé	500 m de rayon
Cimetière	15 m de rayon
Téléphérique	2 × 45 m
Aéroport	4 km de rayon

Annexe 4

Procédure administrative du PDAU

Délibération portant établissement du PDAU par APC(s) concernée(s)	
Notification de la délibération au Wali. Note de présentation du dossier	Affichage pendant un mois Siege (s) APC (concernées)
Arrêté portant délimitation du périmètre du PDAU	Wali: pour le territoire d'une même wilaya Ministre chargé de l'urbanisme avec celui des collectivités locales pour le territoire de différentes wilayas
Notification de la décision prescrivant l'établissement du PDAU.	Chambre de commerce Chambre de l'agriculture Organisations professionnelles Associations locales 15 jours pour répondre s'ils veulent être associés au projet
Arrêté précisant la liste des organismes et services publics à consulter	Notification aux administrations publique organismes/services publics Associations/ services de l'Etat concerné
Délibération portant adoption du PDAU par APC(s) concernée(s)	Notification aux intervenants concernés qui disposent de 60 jours pour émettre avis et observations.
Arrêté soumettant le PDAU à L'enquête publique	Affichage pendant 45 jours au siège de l'APC(s) et notification au Wali concerné (s).
PV de clôture de L'enquête publique	Etablissement dans les 15 jours qui suivent la clôture de L'enquête publique
Modification éventuelle du PDAU suivant L'enquête publique	
Transmission du PDAU au Wali avec registre d'enquête, PV de clôture de l'EP, PV de délibération d'adoption du projet.	Recueil avis APW dans un délai de 15 jours après transmission du dossier

Étapes réglementaires d'élaboration d'un POS

	Étapes	Délibérations - arrêtés	Communications	Délais
POS	Préparation	Délibération d'élaboration du POS/APC	Wali	1 mois
			Affichage APC	
		Arrêté de délimitation du périmètre d'intervention par le Wali ou le Ministre	APC	
		Arrêté du P/APC des organismes à consulter	Affichage APC	1 mois
	Adoption	Délibération d'adoption du POS/APC	Administrations, organismes et services publics, associations.	60 jours
		Arrêté/Enquête publique	Wali	60 jours
			Affichage APC	
		Clôture de l'enquête par le commissaire enquêteur	P/APC	15 jours
	Wali			
	Approbation	Délibération d'approbation du POS/APC	Wali, services de l'Etat chargé de l'urbanisme	
Arrête de mise à la disposition du public		mise à la disposition du public		

Annexe 6 : PDAU, dispositions générales

Le PDAU relatif à l'année 2008 a été établi conformément aux dispositions :

- De la loi n° 06-06 du 20 février 2006 portant loi d'orientation pour la ville.
- De la loi n° 04-20 du 25 décembre 2004 relative à la prévention des risques majeurs et à la gestion des catastrophes dans le cadre du développement durable.
- De la loi n° 03-10 du 19 juillet 2003 relative à la protection de l'environnement dans le cadre du développement durable.
- De la loi n° 03-03 du 17 février 2003 relative aux zones d'expansion et sites touristiques.
- De la loi n° 03-01 du 17 février 2003 relative au développement durable.
- De la loi n° 02-08 du 8 mai 2002 relative aux conditions de création des villes nouvelles et de leur aménagement.
- De la loi n° 02-02 du 5 février 2002 relative à la protection et à la valorisation du littoral.
- De la loi n° 01-20 du 12 décembre 2001 relative à l'aménagement et au développement durable du territoire.
- De la loi n° 98-04 du 15 juin 1998 relative à la protection patrimoine culturel.
- De la loi n° 90-25 du 18 novembre 1990, modifiée et complétée portant orientation foncière.
- De la loi n° 90-29 du 01 décembre 1990 relative à l'aménagement et l'urbanisme modifiée et complétée.
- De la loi n° 90-08 du 07 avril 1990 relative à la commune.
- De la loi n° 90-09 du 07 avril 1990 relative à la wilaya.
- Du décret exécutif n° 91-176 du 28 mai 1991 fixant les modalités d'instruction et de délivrance du certificat d'urbanisme, du permis de lotir, du certificat de morcellement, du permis de construire, du certificat de conformité et du permis de démolir.
- Du décret exécutif n° 91-177 du 28 mai 1991 fixant les procédures d'élaboration et d'approbation du plan directeur d'aménagement et d'urbanisme et les documents y afférents.
- Du décret exécutif n° 91-178 du 28 mai 1991 fixant les procédures d'élaboration et d'approbation des plans d'occupation des sols ainsi que le contenu des documents y afférents.

Annexe 7

Règlement du pos de la plaine ouest (résumé)

Dispositions générales :

Article 01 : Champ d'application

Conformément aux dispositions de :

La loi 83/03 du 05 février 1983 relative à la protection de l'environnement.

La loi 87/03 du 27 janvier 1987 relative à l'aménagement du territoire

La loi 88/17 du 10 mars 1988 portant orientation et organisation des transports terrestres.

La loi 90/08 du 7 avril 1990 relative à la commune.

La loi 90/09 du 7 avril 1990 relative à la wilaya.

La loi 90/25 du 18 novembre 1990 portant orientation foncière.

La loi 90-29 du 1 décembre 1990 relative à l'aménagement et l'urbanisme modifiée et complétée par la loi n°04-05 du 14 août 2004.

La loi 90/30 du 1 décembre portant loi domaniale.

La loi 91-11 du 27 avril 1991 fixant les règles relatives à l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Le décret exécutif n° 87/91 du 21 avril 1987 relatif à l'étude d'impact d'aménagement du territoire.

Le décret exécutif n° 90/78 du 27 février 1990 relatif aux études d'impact sur l'environnement.

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

Le décret exécutif n° 91/176 du 28 mai 1991 fixant les modalités d'instruction et de délivrance du certificat d'urbanisme, du permis de lotir, du certificat de morcellement, du certificat de conformité, et du permis de démolir, modifié et complété par le décret exécutif n° 06-03 du 07 janvier 2006.

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.

Le 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.

Article 02 :

Il n'est pas permis d'entreprendre des constructions, des travaux de démolition ou de procéder à une division du sol sans autorisation administrative : permis de construire, permis de démolir, permis de lotir.

Article 03 :

IL n'est pas permis d'entreprendre les travaux tels que :

- Exploitation des sols.
- Construction des clôtures.
- Déboisements.

Et ce sans autorisation préalable des services concernés.

Article 04 :

L'aire d'étude objet du présent règlement se divise en cinq (05) zones homogènes. (Voir plan n°5)

Z I	:	zone d'habitat collectif
Z II	:	zone d'habitat individuel
Z III	:	zone centrale
Z IV	:	zone d'investissements
Z V	:	zone à protéger.

Article 05 : Voies et circulations

Pour une meilleure fluidité du trafic, la voirie a été hiérarchisée, on retrouve :

*La voie primaire (route primaire RP) à la charge de l'Etat :

- RPI : double voie d'une largeur totale de 23,10m avec un terre plein central de 1,5m et deux trottoirs d'une largeur de 4m chacun.
- RPII : double voie d'une largeur totale qui varie entre 16,5 et 17,2m avec terre plein de 1,5m et deux trottoirs d'une largeur de 3m chacun.

*La voie secondaire (RS) à la charge des collectivités locales

- RSI : voie de 10,80m de largeur avec deux trottoirs de 2 à 3m de largeur de part et d'autre.
- RSII : une voie secondaire de 8,10 m de largeur avec deux trottoirs de 2m de part et d'autre.

*Voie tertiaire : C'est une voie d'une largeur qui varie entre 5 et 5,40m avec deux trottoirs de 2m de largeur de part et d'autre.

Article 06 : Eclairage public

Toutes les voies doivent être dotées d'un réseau d'éclairage public.

Article 07 : Evacuation des eaux pluviales

Toutes les voies doivent être pourvues d'avaloir pour l'évacuation des eaux pluviales.

Article 08 : Servitudes

Il n'est en aucun cas permis d'entreprendre des constructions ou des travaux aux niveaux des couloirs des servitudes.

Article 09 : Implantation et constructions interdites

Sont interdites les constructions suivantes :

- Etablissement industriels de première classe.
- Etablissement industriels de deuxième classe.
- Etablissement industriels de troisième classe.
- Les constructions provisoire ou de caractère précaire, ainsi que la volaille clapiers et étables.

Article 10 : Implantation et constructions autorisées

Peuvent être intégrés aux rez-de-chaussée des immeubles et établissements :

- Ateliers de couture.
- Ateliers artisanaux (pour vente)
- Commerce de première nécessité
- Bureaux d'études
- Administration
- Cabinets médicaux
- Pharmacies
- Taxiphones
- Foyers de jeunes, cinémas.

DISPOSITIONS APPLICABLES A TOUTES LES ZONES :

1- AVANT PROPOS :

Les dispositions réglementaires pour chaque zone homogène sont édictées en quinze (15) articles comme suit :

- Article 01 : Accès et voiries.
- Article 02 : Desserte par les réseaux
- Article 03 : Caractéristiques des terrains
- Article 04 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprise publique
- Article 05 : Implantation des constructions par rapport aux autres sur une même propriété
- Article 06 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
- Article 07 : Hauteur des constructions
- Article 08 : Aspect extérieur
- Article 09 : Stationnement
- Article 10 : Espaces libres et plantations
- Article 11 : Différentes servitudes
- Article 12 : Choix de matériaux
- Article 13 : Nature juridique
- Article 14 : Aspect architectural
- Article 15 : Coûts et échéancier de réalisation du programme.

2) DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES HOMOGENES : **2-1 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE HOMOGENE ZI :**

Cette zone constitue la partie dont la fonction dominante est l'habitat collectif.

-Le programme :

***L'habitat :**

Nombre de logements collectifs existants : 2588 logements collectifs.

Habitations individuelles existantes : 34 logements

Logements collectifs projetés: 190 logements

***Des équipements projetés**

Article 01 : accès et voiries :

1) Accès :

Le permis de lotir et le permis de construire seront refusés pour toute opération de lotir ou de construction dont les accès des constructions projetées ne seraient pas exécutés conformément au plan d'aménagement général.

- Les accès doivent garantir la sécurité de la circulation et permettre la lutte contre les incendies.

- Les passages piétons doivent être créés tous les 150m perpendiculairement aux voies de circulation.

- Tous les carrefours doivent être aménagés et selon les normes permettant la sécurité de la circulation.

- Les culs de sac doivent permettre aux véhicules de faire des demi-tours.

- Les accès aux logements ne doivent pas être éloignés de plus de 80m d'un poteau d'incendie ou d'une voie de desserte permettant l'approche des véhicules de la protection civile.

2) Voirie :

Le permis de lotir sera refusé pour tous les lotissements dont les lots ne seraient pas dessinés par des voies mécaniques ou piétonnes. Les voies, les carrefours et les aires de stationnement doivent être réalisés conformément aux plans d'aménagement.

Article 02 : Desserte par les réseaux

1) Alimentation en eau potable :

Tous les lots doivent être alimentés en eau potable à partir du réseau collectif conformément au schéma d'AEP.

Le réseau public de distribution d'AEP doit être conforme aux normes.

Il est interdit de faire un piquage ou des travaux sur le réseau public d'AEP sans autorisation.

2) Assainissement :

Toutes les constructions doivent être branchées au collecteur principal conformément au schéma d'assainissement. Il est interdit de faire un piquage ou des travaux sur le réseau public d'assainissement sans permis délivré par les services concernés.

3) Eaux pluviales :

Si le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements entre autres traitement des sols, des passages et caniveaux doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ces réseaux.

Les pentes du sol doivent être suffisamment réglées et des dispositifs doivent être réalisés pour assurer une évacuation rapide des eaux.

En absence de ce réseau, le constructeur doit réaliser à sa charge les dispositifs appropriés pour l'évacuation des eaux pluviales.

Articles 4 : Caractéristiques des terrains

1) Forme des terrains :

La zone I est composée de parcelles de terrains dont les formes géométriques sont variées.

2) Superficie : La superficie totale de la zone I est de 276,50ha, dont 245,77ha sont destinés pour la sous zone d'habitat collectif « a » et 6,35ha pour la sous zone d'habitat collectif « b ».

Article 5 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

1) Implantation :

- Toutes les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies publiques. Les constructions doivent occuper toute la largeur du lot.
- Si les constructions possèdent des clôtures, ces dernières doivent être implantées à l'alignement des voies publiques.
- Les RDC des immeubles longeant les voies primaires et secondaires peuvent recevoir des commerces.
- Les extensions aux RDC des immeubles abritant les commerces sont autorisées à condition qu'elles n'excèdent pas 4m.
- Lorsque les équipements publics sont implantés en retrait par rapport à la voie, l'espace entre l'édifice et le trottoir doit être aménagé en jardins ou en placette publique dont la prise en charge doit être assurée par le promoteur ou le maître de l'ouvrage.
- Toute construction nouvelle doit respecter le plan général d'aménagement.
- L'occupation du sol ne doit pas dépasser le coefficient d'emprise au sol (CES) fixé dans le plan d'aménagement du présent règlement.

2) Hauteur des constructions :

La différence d'altitude entre tout point d'un bâtiment et l'alignement opposé ne doit pas excéder la distance complétée horizontalement entre les deux points, néanmoins des tolérances n'excédant pas 2m peuvent être autorisées pour les murs pignons, souches de cheminées et autres éléments de la bâtisse ayant une importance fonctionnelle dans la composition architecturale. Si le profil des voies desservant les habitations est en pente, la hauteur de la façade prise en son milieu peut régner sur toute la longueur, à condition qu'en son point le plus élevé par rapport au niveau du sol, cette tolérance, ne peut excéder 3m.

Pour les habitations édifiées à l'angle de deux rues d'inégale largeur, la façade de retour sur la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle élevée sur la voie la plus large à condition que la longueur de la façade de retour n'excède pas une fois et demi la largeur de la voie la plus étroite.

Article 5 : Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

« A moins que des habitations ne soient édifiées à la limite des lots, la distance mesurée horizontalement entre tout point d'une construction au point de la limite du lot qui est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur considérée sans pouvoir être inférieure à 4m.

Lorsque les façades aux limites séparatives ne sont pas percées de baies servant à l'éclairage des pièces d'habitations, leur distance aux limites séparatives peut être réduite au tiers de la hauteur avec un minimum de 2m ».

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux autres sur une même propriété

« Les constructions dans la même propriété doivent être implantées de façon à ne pas masquer les fenêtres de la première construction par n'importe qu'elle partie de la construction, sous un angle de 45° ».

Article 7 : Hauteur des constructions

La hauteur maximale des habitations collectives projetées varie entre (R+4- R+5) avec le RDC commercial dont la hauteur est de 4m sur l'axe principal.

Les tours, seront en R+16 avec deux niveaux commerciaux.

La hauteur maximale des habitations individuelles existantes: R+2

COS brut de la zone : 0,32

COS net de la zone : 1

CES brut de la zone : 0,33

Article 8 : Aspect extérieur :

8-1 Clôture :

La hauteur des clôtures extérieures des constructions (habitations individuelles) ne doit pas excéder les 2.40m avec une partie pleine inférieure ou égale à 1.50m.

Il faut clôturer toutes les constructions implantées à une certaine distance du trottoir, pour préserver l'alignement.

Prévoir une galerie commerçante sur les deux cotés des voies primaires et secondaires.

8-2 La couleur :

Le choix des couleurs est laissé à l'appréciation des architectes. Les lotissements doivent être peints dans une nuance blanchâtre.

Article 9 : Stationnement

En plus des parkings prévus dans l'aménagement global, les aires de stationnement doivent être exécutées à la charge de la collectivité locale. L'octroi du permis de

construire et du permis de lotir est subordonné à la réalisation des installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques. L'octroi du permis de lotir est subordonné à la projection des aires de stationnements suivant les besoins, en plus des garages d'habitations.

Article 10 : Espaces libres et plantations

En plus des jardins individuels propre à chaque lot, des aires de jeux, espaces verts, placettes publiques qui ont été conçus des aménagements et des plantations d'arbres seront exigés conformément à l'aménagement projeté.

Article 11 : Différentes servitudes :

Electricité

Une bande non aedificandie de 30m est à prévoir pour les lignes moyennes tension (15 m de part et d'autre de la ligne).

Oued :

Le permis de construire ne peut être délivré pour les constructions de moins de 15 m de part et d'autre de l'axe d'un oued.

Article 12 : Choix des matériaux :

Les matériaux de construction doivent être locaux, de préférence : brique, pierre, tuile en terre cuite pour les toitures.

Pour les ouvertures il est préconisé le bois pour les bâtiments à usage d'habitation et l'aluminium pour les équipements.

Article 13 : Nature juridique

Les terrains de la zone I sont communaux.

Article 14 : Recommandations et prescriptions architecturales

1) Caractéristiques architecturales :

« La construction doit refléter la notion d'urbanité, ainsi le traitement des volumes et des façades doit être conservateur d'une typologie imposée et attachée aux caractéristiques physiques et climatologiques du site en question ».

3) **Typologie des constructions :** Les constructions doivent présenter une volumétrie simple, une homogénéité en utilisant des matériaux compatibles et économiques. Tout en préservant l'harmonie du paysage.

2-2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE HOMOGENE ZII

Cette zone est destinée à l'habitat individuel et collectif.

Nombre de logements collectifs existants : 2657 logements collectifs.

Habitations individuels existantes : 238 logements (lotissement Sidi Harb).

Logements collectifs projetés: 68 logements

*Des équipements existants et projetés

Article 01 : Accès et voirie :

1) Accès :

- Les permis de construire et de lotir ne peuvent être accordés pour les constructions dont les accès ne sont pas exécutés conformément au plan d'aménagement général.

- Les accès doivent garantir outre la sécurité de la circulation, la commodité pour permettre la lutte contre les incendies.

- Les passages piétons projetés perpendiculairement aux voies de circulation doivent être créés au plus tous les 150m.

- Les culs de sac doivent permettre aux véhicules de faire des demi-tours.

- Les accès des logements ne doivent pas être éloignés de plus de 80m des poteaux d'incendie ou d'une voie de desserte.

2) Voirie :

- Le permis de lotir sera refusé pour tout lotissement dont les lots ne sont pas desservis par des voies mécaniques ou piétonnes.

- Les voies et les aires de stationnement doivent être créées conformément au plan d'aménagement.

- Tous les carrefours doivent être aménagés en assurant la sécurité.

Article 2 : Desserte par les réseaux

1) Alimentation en eau potable :

- Tous les lots doivent être alimentés une eau potable à partir du réseau collectif conformément au schéma d'AEP.

- Le réseau public de distribution d'AEP doit être conforme à la réglementation contre l'incendie.
- Il est interdit de piquer ou de faire des travaux sur le réseau public d'AEP sans l'autorisation des services concernés.

2) Assainissement :

- Toutes les constructions doivent être branchées au collecteur principal conformément au schéma d'assainissement.
- Il est interdit de faire des travaux sur le réseau public d'assainissement sans l'autorisation des services concernés.

3) Eaux pluviales :

- Si le réseau public de collecte des eaux pluviales existe, les aménagements doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ces réseaux (traitements des sols, des passages et l'emplacement des caniveaux).
Les parcours doivent posséder des pentes suffisamment réglées et des dispositifs nécessaires pour permettre l'évacuation rapide des eaux pluviales.

Article 3 : Caractéristiques des terrains

1) Forme des terrains : Les terrains de la zone II ont des formes géométriques variées et une déclivité variables (faible – forte).

2) Superficie :

La zone II s'étend sur une surface de 80,33ha.

Article 4 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1) Implantation :

- Toutes les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies publiques à ras des trottoirs.
- Les constructions doivent occuper toute la largeur du lot parallèlement aux voies.
- Toutes les clôtures des lots doivent être implantées à l'alignement des voies publiques à ras des trottoirs et doivent respecter l'emprise obligatoire indiquée dans les documents graphiques.
- Les RDC des immeubles longeant les voies primaires et secondaires peuvent recevoir des activités commerciales.
- Des extensions aux RDC n'excèdent pas 04m sont autorisées à l'intérieur des lots sur ces mêmes bâtiments.
- Lorsque les équipements publics sont implantés en retrait par rapport à la voie, l'espace résiduel entre le trottoir et l'édifice doit être aménagé en jardins ou placettes publics et dont la prise en charge doit être assurée par le promoteur ou le maître de l'ouvrage.
- Pour toute opération de démolition et de reconstruction, l'alignement doit être respecté conformément au plan général d'aménagement.
- L'occupation du sol ne doit pas dépasser le coefficient d'emprise ou sol, présenté dans le plan d'aménagement.

2) Hauteur des constructions :

- La hauteur des constructions doit respecter la formule $H = L$.

- H : étant la hauteur de la bâtisse, L : distance qui sépare l'édifice concerné de celui situé à l'alignement opposé.
- Une tolérance n'excédant pas 2m peut être tolérée pour les murs pignons, souches de cheminées, saillies et autre éléments architecturaux à importance fonctionnelle dans la composition architecturale.
- Si la voie est en pente, la hauteur de la façade sera prise en son milieu.
- Pour les habitations édifiées à l'angle de deux rues d'inégale largeur la façade de retour sur la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle élevée sur la voie la plus large à condition que la longueur de la façade de retour n'excède pas une fois et demi la largeur de la voie la plus étroite.

Article 5 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La servitude (ou marge de recul) est estimée à H/2 avec un minimum de 4m (H étant la hauteur de l'édifice) si la façade est percée de baies et à H/3, avec un minimum de 2m lorsqu'elle est aveugle.

Article 6 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Une distance minimale de 4 m est exigée entre deux bâtis sur une même propriété et ce pour que l'un des deux bâtis ne doit pas masquer les fenêtres de l'autre sous un angle de 45°.

Article 7 : Hauteur des constructions

La hauteur maximale des habitations collectives projetées varie (R+4- R+5).

La hauteur des habitations individuelles existantes: R+2

COS brut de la zone : 0,30

COS net de la zone : 1,08

CES brut de la zone : 0,22

Article 8 : Aspect extérieur

1) Clôture :

- La hauteur des clôtures extérieures des habitations individuelles ne doit pas excéder les 2,40m avec une partie pleine inférieure ou égale à 1,50m.
- Le dossier de permis de lotir doit comprendre une typologie de clôture.
- Le dossier de permis de construire doit comprendre obligatoirement un plan de clôture compatible avec la typologie indiquée.
- Toutes les constructions doivent être clôturées pour préserver l'alignement.
- Prévoir une galerie commerçante sur les deux côtés des voies primaires et secondaires.

2) Couleur :

Le choix des couleurs est laissé à l'appréciation des architectes, un nuancier dans une gamme blanchâtre est exigé.

Article 9 : Stationnement

En plus des parkings prévus dans l'aménagement global, les aires de stationnement doivent être exécutées à la charge de la collectivité locale. L'octroi du permis de construire et du permis de construire est subordonné à la réalisation des installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques. L'octroi du permis de lotir est subordonné à la projection des aires de stationnements suivant les besoins, en plus des garages d'habitations.

Article 10 : Espaces libres et plantations

- Outre les jardins individuels pour chaque lot, des espaces, verts, espaces de jeux, placettes ont été projetés. Les plantations et les espaces verts devront répondre aux paramètres suivants :

- Les distances aux façades.
- Les distances à la bordure des trottoirs.
- Les distances aux canalisations existantes
- Les plantes doivent être entretenues (plantation, arrosage régulier, élagage, grille de protection).

Article 11 : Différentes servitudes :

Electricité :

Une bande non aedificandie de 30 m est à prévoir pour les lignes moyennes tension (15 m de part et d'autre de la ligne).

Oued :

Le permis de construire ne peut être délivré pour les constructions de moins de 15 m de part et d'autre de l'axe d'un oued.

Article 12 : Choix des matériaux :

Les matériaux de construction doivent être locaux, de préférence : brique, pierre, tuile en terre cuite pour les toitures.

Pour les ouvertures il est préconisé le bois pour les bâtiments à usage d'habitation et l'aluminium pour les équipements.

Article 13 : Nature juridique

Les terrains de cette zone sont la propriété de la commune.

Article 14 : Recommandations et prescriptions architecturales

1) Caractéristiques architecturales :

« La construction doit refléter la notion d'urbanité, ainsi le traitement des volumes et des façades doit être conservateur d'une typologie imposée et liée aux caractéristiques physiques et climatologiques du site en question ».

2) Typologie des constructions :

Les constructions doivent présenter une simplicité dans la volumétrie et une harmonie tout en utilisant des matériaux économiques.

2-3 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE HOMOGENE ZIII

Cette zone est constituée de l'habitat collectif : 1982 logements et du lotissement du 19/05/56 : 371 lots.

Article 01 : Accès et voirie

1) Accès :

- Les permis de construire et de lotir ne peuvent être accordés pour les constructions dont les accès ne sont pas exécutés conformément au plan d'aménagement général.
- Les accès doivent garantir outre la sécurité de la circulation, la commodité pour permettre la lutte contre les incendies.

2) Voirie :

- Le permis de lotir sera refusé pour tout lotissement dont les lots ne sont pas desservis par des voies mécaniques ou piétonnes.
- Les voies piétonnes doivent être créées conformément au plan d'aménagement général.
- Les aires de stationnement doivent être créées conformément au plan d'aménagement.
- Tous les carrefours doivent être aménagés en assurant la sécurité.

Article 02 : Desserte par les réseaux

1) Alimentation en eau potable :

- Tous les lots doivent être alimentés une eau potable à partir du réseau collectif conformément au schéma d'AEP.
- Le réseau public de distribution d'AEP doit être conforme à la réglementation contre l'incendie.
- Il est interdit de piquer ou de faire des travaux sur le réseau public d'AEP sans l'autorisation des services concernés.

2) Assainissement :

- Toutes les constructions doivent être branchées au collecteur principal conformément au schéma d'assainissement.
- Il est interdit de faire des travaux sur le réseau public d'assainissement sans l'autorisation des services concernés.

3) Eaux pluviales :

- Si le réseau public de collecte des eaux pluviales existe, les aménagements doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ces réseaux (traitements des sols, des passages et l'emplacement des caniveaux).
- Les parcours doivent posséder des pentes suffisamment réglées et des dispositifs nécessaires pour permettre l'évacuation rapide des eaux pluviales.

Article 03 : Caractéristiques des terrains

1) Surface et forme des terrains

La zone III est composée de parcelles de terrains dont les formes géométriques sont variées et une déclivité très faible.

2) Superficie :

La zone s'étale sur une superficie de 42,51ha

Article 04 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1) Implantation :

- Toutes les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies publiques à ras des trottoirs.

- Les constructions doivent occuper toute la largeur du lot parallèlement aux voies.
- Toutes les clôtures des lots doivent être implantées à l'alignement des voies publiques à ras des trottoirs et doivent respecter l'emprise obligatoire indiquée dans les documents graphiques.
- Les RDC des immeubles longeant les voies primaires et secondaires peuvent recevoir des activités commerciales.
- Des extensions aux RDC n'excèdent pas 04m sont autorisées à l'intérieur des lots sur ces mêmes bâtiments.
- Lorsque les équipements publics sont implantés en retrait par rapport à la voie, l'espace résiduel entre le trottoir et l'édifice doit être aménagé en jardins ou placettes
- publics et dont la prise en charge doit être assurée par le promoteur ou le maître de l'ouvrage.
- Pour toute opération de démolition et de reconstruction, l'alignement doit être respecté conformément au plan général d'aménagement.
- L'occupation du sol ne doit pas dépasser le coefficient d'emprise ou sol, présenté dans le plan d'aménagement.

2) Hauteur des constructions :

- La hauteur des constructions doit respecter la formule $H = L$.
- H : étant la hauteur de la bâtisse, L : distance qui sépare l'édifice concerné de celui situé à l'alignement opposé.
- Une tolérance n'excédants pas 2m peut être tolérée pour les murs pignons, souches de cheminées, saillies et autre éléments architecturaux à importance fonctionnelle dans la composition architecturale.
- Si la voie est en pente, la hauteur de la façade prise en son milieu peut régner sur toute la longueur à condition qu'en son point le plus élevé par rapport au niveau du sol, cette tolérance n'excède pas 3m.
- Pour les habitations édifiées à l'angle de deux rues d'inégale largeur la façade de retour sur la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle élevée sur la voie la plus large à condition que la longueur de la façade de retour n'excède pas une fois et demi la larguer de la voie la plus étroite.

Article 5 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La servitude (ou marge de recul) est estimé à $H/2$ avec un minimum de 4m (H étant la hauteur de l'édifice) si la façade est percée de baies et à $H/3$, avec un minimum de 2m lorsqu'elle est aveugle.

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux autres sur une même propriété

Une distance minimale de 4 m est exigée entre deux bâtis sur une même propriété et ce pour que l'un des deux bâtis ne doit pas masquer les fenêtres de l'autre sous un angle de 45° .

Article 07: Hauteur des constructions

La hauteur maximale des habitations collectives projetées est R+9 dont les deux premiers niveaux sont à usage commercial.

Les tours, seront en R+16 avec les deux premiers niveaux à usage de commerce.

La hauteur maximale des habitations individuelles existantes: R+2

COS brut de la zone : 0,45

COS net de la zone : 1,12

CES brut de la zone : 0,33

Article 8 : Aspect extérieur

1) Clôture :

- La hauteur des clôtures extérieures des habitations individuelles ne doit pas excéder les 2,40m avec une partie pleine inférieure ou égale à 1,50m.
- Le dossier de permis de lotir doit comprendre une typologie de clôture.
- Le dossier de permis de construire doit comprendre obligatoirement un plan de clôture compatible avec la typologie indiquée.
- Toutes les constructions doivent être clôturées pour préserver l'alignement.
- Prévoir une galerie commerçante sur les deux côtés des voies primaires et secondaires.

2) Couleur :

Le choix des couleurs est laissé à l'appréciation des architectes. Le permis de lotir doit être accompagné d'un nuancier dans une gamme blanchâtre.

Article 9 : Stationnement

- Outre les parkings, des aires de stationnement doivent être réalisés à la charge des collectivités locales.
- L'octroi des permis de lotir et construire est subordonné à la réalisation d'installations pour les stationnements hors les voies publiques, en plus des garages d'habitations.

Article 10 : Espaces libres et plantations

- Outre les jardins individuels pour chaque lot, des espaces, verts, espaces de jeux, placettes ont été projetés. Les plantations et les espaces verts devront répondre aux paramètres suivants :
 - Les distances aux façades.
 - Les distances à la bordure des trottoirs.
 - Les distances aux canalisations existantes
 - Les plantes doivent être entretenues (plantation, arrosage régulier, élagage, grille de protection).

Article 11 : Différentes servitudes

Electricité :

- Il faut prévoir un couloir de servitude de 30m de part et d'autre du pylône électrique à moyenne tension.

Oued :

Le permis de construire ne peut être délivré pour les constructions distantes de moins de 15m de part et d'autre de l'axe de l'oued.

Article 12 : Choix des matériaux

Les matériaux de construction doivent être locaux : brique, pierre et tuile en teneur cuite pour les toitures. Pour les ouvertures, le bois est préconisé pour la menuiserie destinée aux habitations. Pour les équipements les portes et les fenêtres en aluminium.

Article 13 : Nature juridique

Les terrains de cette zone sont la propriété de la commune.

Article 14 : Recommandations et prescriptions architecturales

1) Caractéristiques architecturales :

« La construction doit refléter la notion d'urbanité, ainsi le traitement des volumes et des façades doit être conservateur d'une typologie imposée et liée aux caractéristiques physiques et climatologiques du site en question ».

2) Typologie des constructions :

Les constructions doivent présenter une simplicité dans la volumétrie et une harmonie tout en utilisant des matériaux permettant économie, confort et harmonie du paysage.

2-4 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE HOMOGENE ZIV

Cette zone est constituée essentiellement par de l'habitat collectif.

-2635 logements collectifs existants.

- 33 logements individuels existants (lotissement Essalem).

-Des équipements existants et projetés.

Article 01 : Accès et voirie

1) Accès :

- Les permis de construire et de lotir ne peuvent être accordés pour les constructions dont les accès ne sont pas exécutés conformément au plan d'aménagement général.

- Les accès doivent garantir outre la sécurité de la circulation, la commodité pour permettre la lutte contre les incendies.

2) Voirie :

- Le permis de lotir sera refusé pour tout lotissement dont les lots ne sont pas desservis par des voies mécaniques ou piétonnes.

- Les voies et les aires de stationnement doivent être créées conformément au plan d'aménagement.

- Tous les carrefours doivent être aménagés en assurant la sécurité.

Article 02 : Desserte par les réseaux

1) Alimentation en eau potable :

- Tous les lots doivent être alimentés en eau potable à partir du réseau collectif conformément au schéma d'AEP.

- Le réseau public de distribution d'AEP doit être conforme à la réglementation contre l'incendie.

- Il est interdit de piquer ou de faire des travaux sur le réseau public d'AEP sans l'autorisation des services concernés.

2) Assainissement :

- Toutes les constructions doivent être branchées au collecteur principal conformément au schéma d'assainissement.

- Il est interdit de faire des travaux sur le réseau public d'assainissement sans l'autorisation des services concernés.

3) Eaux pluviales :

- Si le réseau public de collecte des eaux pluviales existe, les aménagements doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ces réseaux (traitements des sols, des passages et l'emplacement des caniveaux).
- Les parcours doivent posséder des pentes suffisamment réglées et des dispositifs nécessaires pour permettre l'évacuation rapide des eaux pluviales.

Article 03 : Caractéristiques des terrains

1) Surface et forme des terrains

La zone IV est composée de parcelles de terrains dont les formes géométriques sont variées et une déclivité très faible.

2) Superficie :

La zone s'étale sur une superficie de 48,87 ha

Article 04 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1) Implantation :

- Toutes les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies publiques à ras des trottoirs.
- Les constructions doivent occuper toute la largeur du lot parallèlement aux voies.

- Toutes les clôtures des lots doivent être implantées à l'alignement des voies publiques à ras des trottoirs et doivent respecter l'emprise obligatoire indiquée dans les documents graphiques.
- Les RDC des immeubles longeant les voies primaires et secondaires peuvent recevoir des activités commerciales.
- Des extensions aux RDC n'excèdent pas 04m sont autorisées à l'intérieur des lots sur ces mêmes bâtiments.
- Lorsque les équipements publics sont implantés en retrait par rapport à la voie, l'espace résiduel entre le trottoir et l'édifice doit être aménagé en jardins ou placettes publics et dont la prise en charge doit être assurée par le promoteur ou le maître de l'ouvrage.
- Pour toute opération de démolition et de reconstruction, l'alignement doit être respecté conformément au plan général d'aménagement.
- L'occupation du sol ne doit pas dépasser le coefficient d'emprise ou sol, présenté dans le plan d'aménagement.

2) Hauteur des constructions :

- La hauteur des constructions doit respecter la formule $H = L$.
- H : étant la hauteur de la bâtisse, L : distance qui sépare l'édifice concerné de celui situé à l'alignement opposé.
- Une tolérance n'excédant pas 2m peut être tolérée pour les murs pignons, souches de cheminées, saillies et autres éléments architecturaux à importance fonctionnelle dans la composition architecturale.
- Si la voie est en pente, la hauteur de la façade sera prise en son milieu.

- Pour les habitations édifiées à l'angle de deux rues d'inégale largeur la façade de retour sur la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle élevée sur la voie

la plus large à condition que la longueur de la façade de retour n'excède pas une fois et demi la largeur de la voie la plus étroite.

-

Article 5 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La servitude (ou marge de recul) est estimée à $H/2$ avec un minimum de 4m (H étant la hauteur de l'édifice) si la façade est percée de baies et à $H/3$, avec un minimum de 2m lorsqu'elle est aveugle.

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux autres sur une même propriété

Une distance minimale de 4 m est exigée entre deux bâtis sur une même propriété et ce pour que l'un des deux bâtis ne doit pas masquer les fenêtres de l'autre vu sous un angle de 45° .

Article 07: Hauteur des constructions

La hauteur des habitations collectives existantes varie de R+3 à R+5.

La hauteur des habitations individuelles existantes: R+2

COS brut de la zone : 0,44

COS net de la zone : 0,80

CES brut de la zone : 0,38

Article 8 : Aspect extérieur

1) Clôture :

- La hauteur des clôtures extérieures des habitations individuelles ne doit pas excéder les 2,40m avec une partie pleine inférieure ou égale à 1,50m.
- Le dossier de permis de lotir doit comprendre une typologie de clôture.
- Le dossier de permis de construire doit comprendre obligatoirement un plan de clôture compatible avec la typologie indiquée.
- Toutes les constructions doivent être clôturées pour préserver l'alignement.
- Prévoir une galerie commerçante sur les deux côtés des voies primaires et secondaires.

2) Couleur :

Le choix des couleurs est laissé à l'appréciation des architectes. Le permis de lotir doit être accompagné d'un nuancier dans une gamme blanchâtre.

Article 9 : Stationnement

- Outre les parkings, des aires de stationnement doivent être réalisés à la charge des collectivités locales.
- L'octroi des permis de lotir et de construire est subordonné à la réalisation d'installations pour les stationnements hors les voies publiques, en plus des garages d'habitations.

Article 10 : Espaces libres et plantations

- Outre les jardins individuels pour chaque lot, des espaces, verts, espaces de jeux, placettes ont été projetés. Les plantations et les espaces verts devront répondre aux paramètres suivants :
 - Les distances aux façades.

- Les distances à la bordure des trottoirs.
- Les distances aux canalisations existantes
- Les plantes doivent être entretenues (plantation, arrosage régulier, élagage, grille de protection).

Les zones qui feront l'objet de cette réglementation sont les zones résidentielles, les axes d'animation principaux et secondaires, et surtout les alentours des équipements.

Article 11 : Différentes servitudes

Electricité :

- Il faut prévoir un couloir de servitude de 30m de part et d'autre du pylône électrique à moyenne tension.

Oued :

Le permis de construire ne peut être délivré pour les constructions distantes de moins de 15m de part et d'autre de l'axe de l'oued.

Article 12 : Choix des matériaux

Les matériaux de construction doivent être locaux : brique, pierre et tuile en tenu cuite pour les toitures.

Pour les ouvertures, le bois est préconisé pour la menuiserie destinée aux habitations, pour les équipements, les portes et les fenêtres en aluminium.

Article 13 : Nature juridique

Les terrains de cette zone sont la propriété de la commune.

Article 14 : Recommandations et prescriptions architecturales

1) Caractéristiques architecturales :

« La construction doit refléter la notion d'urbanité, ainsi le traitement des volumes et des façades doit être conservateur d'une typologie imposée et liée aux caractéristiques physiques et climatologiques du site en question ».

2) Typologie des constructions :

Les constructions doivent présenter une simplicité dans la volumétrie et une harmonie tout en utilisant des matériaux économiques, permettant confort et harmonie.

2-5 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE HOMOGENE ZV

Cette zone est constituée essentiellement par l'habitat collectif (2259 logements collectifs existants).

Article 01 : Accès et voirie

1) Accès :

- Les permis de construire et de lotir ne peuvent être accordés pour les constructions dont les accès ne sont pas exécutés conformément au plan d'aménagement général.
- Les accès doivent garantir outre la sécurité de la circulation, la commodité pour permettre la lutte contre les incendies.

2) Voirie :

- Le permis de lotir sera refusé pour tout lotissement dont les lots ne sont pas desservis par des voies mécaniques ou piétonnes.

- Les voies et les aires de stationnement doivent être créées conformément au plan d'aménagement.
- Tous les carrefours doivent être aménagés en assurant la sécurité.

Article 02 : Desserte par les réseaux

1) Alimentation en eau potable :

- Tous les lots doivent être alimentés une eau potable à partir du réseau collectif conformément au schéma d'AEP.
- Le réseau public de distribution d'AEP doit être conforme à la réglementation contre l'incendie.
- Il est interdit de piquer ou de faire des travaux sur le réseau public d'AEP sans l'autorisation des services concernés.

2) Assainissement :

- Toutes les constructions doivent être branchées au collecteur principal conformément au schéma d'assainissement.
- Il est interdit de faire des travaux sur le réseau public d'assainissement sans l'autorisation des services concernés.

3) Eaux pluviales :

- Si le réseau public de collecte des eaux pluviales existe, les aménagements doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ces réseaux (traitements des sols, des passages et l'emplacement des caniveaux).
- Les parcours doivent posséder des pentes suffisamment réglées et des dispositifs nécessaires pour permettre l'évacuation rapide des eaux pluviales.

Article 03 : Caractéristiques des terrains

1) Surface et forme des terrains

La zone I est composée de parcelles de terrains dont les formes géométriques sont variées et à faible déclivité.

2) Superficie :

La zone s'étale sur une superficie de 47,04 ha

Article 04 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1) Implantation :

- Toutes les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies publiques à ras des trottoirs.
- Les constructions doivent occuper toute la largeur du lot parallèlement aux voies.
- Toutes les clôtures des lots doivent être implantées à l'alignement des voies publiques à ras des trottoirs et doivent respecter l'emprise obligatoire indiquée dans les documents graphiques.
- Les RDC des immeubles longeant les voies primaires et secondaires peuvent recevoir des activités commerciales.
- Des extensions aux RDC n'excèdent pas 04m sont autorisées à l'intérieur des lots sur ces mêmes bâtiments.
- Lorsque les équipements publics sont implantés en retrait par rapport à la voie, l'espace résiduel entre le trottoir et l'édifice doit être aménagé en jardins ou placettes publics et dont la prise en charge doit être assurée par le promoteur ou le maître de l'ouvrage.
- Pour toute opération de démolition et de reconstruction, l'alignement doit être respecté conformément au plan général d'aménagement.

- L'occupation du sol ne doit pas dépasser le coefficient d'emprise ou sol, présenté dans le plan d'aménagement.

-

2) Hauteur des constructions :

- La hauteur des constructions doit respecter la formule $H = L$.

- H : étant la hauteur de la bâtisse, L : distance qui sépare l'édifice concerné de celui situé à l'alignement opposé.

- Une tolérance n'excédant pas 2m peut être tolérée pour les murs pignons, souches de cheminées, saillies et autres éléments architecturaux à importance fonctionnelle dans la composition architecturale.

- Si la voie est en pente, la hauteur de la façade sera prise en son milieu.

- Pour les habitations édifiées à l'angle de deux rues d'inégale largeur la façade de retour sur la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle élevée sur la voie la plus large à condition que la longueur de la façade de retour n'excède pas une fois et demi la largeur de la voie la plus étroite.

Article 5 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La servitude (ou marge de recul) est estimée à $H/2$ avec un minimum de 4m (H étant la hauteur de l'édifice) si la façade est percée de baies et à $H/3$, avec un minimum de 2m lorsqu'elle est aveugle.

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux autres sur une même propriété

Une distance minimale de 4 m est exigée entre deux bâtis sur une même propriété et ce pour que l'un des deux bâtis ne doit pas masquer les fenêtres de l'autre sous un angle de 45° .

Article 07: Hauteur des constructions

La hauteur des habitations collectives existantes varie de R+2 à R+5. (RDC commercial de 4m de hauteur sur l'axe principal.

COS brut de la zone : 0,38

COS net de la zone : 1,63

CES brut de la zone : 0,20

Article 8 : Aspect extérieur

1) Clôture :

- La hauteur des clôtures extérieures des habitations individuelles ne doit pas excéder les 2,40m avec une partie pleine inférieure ou égale à 1,50m.

- Le dossier de permis de lotir doit comprendre une typologie de clôture.

- Le dossier de permis de construire doit comprendre obligatoirement un plan de clôture compatible avec la typologie indiquée.

- Toutes les constructions doivent être clôturées pour préserver l'alignement.

- Prévoir une galerie commerçante sur les deux côtés des voies primaires et secondaires.

2) Couleur :

Le choix des couleurs est laissé à l'appréciation des architectes. Le permis de lotir doit être accompagné d'un nuancier dans une gamme blanchâtre.

Article 9 : Stationnement

- Outre les parkings, des aires de stationnement doivent être réalisés à la charge des collectivités locales.
- L'octroi des permis de lotir et construire est subordonné à la réalisation d'installations pour les stationnements hors les voies publiques, en plus des garages d'habitations.

Article 10 : Espaces libres et plantations

- Outre les jardins individuels pour chaque lot, des espaces, verts, espaces de jeux, placettes ont été projetés. Les plantations et les espaces verts devront répondre aux paramètres suivants :
 - Les distances aux façades.
 - Les distances à la bordure des trottoirs.
 - Les distances aux canalisations existantes
 - Les plantes doivent être entretenues (plantation, arrosage régulier, élagage, grille de protection).

Les zones qui feront l'objet de cette réglementation sont les zones résidentielles, les axes d'animation principaux et secondaires, et surtout les alentours des équipements.

Article 11 : Différentes servitudes

Electricité : Il faut prévoir un couloir de servitude de 30m de part et d'autre du pylône électrique à moyenne tension.

Oued : Le permis de construire ne peut être délivré pour les constructions distantes de moins de 15m de part et d'autre de l'axe de l'oued.

Article 12 : Choix des matériaux

Les matériaux de construction doivent être locaux : brique, pierre et tuile en teneur cuite pour les toitures. Pour les ouvertures, le bois est préconisé pour la menuiserie destinée aux habitations, pour les équipements, les portes et les fenêtres en aluminium.

Pour la galerie commerçante il est préférable de varier les matériaux.

Article 13 : Nature juridique

Les terrains de cette zone sont la propriété de la commune.

Article 14 : Recommandations et prescriptions architecturales

1) Caractéristiques architecturales :

« La construction doit refléter la notion d'urbanité, ainsi le traitement des volumes et des façades doit être conservateur d'une typologie imposée et liée aux caractéristiques physiques et climatologiques du site en question ».

2) Typologie des constructions : Les constructions doivent présenter une simplicité dans la volumétrie et une harmonie tout en utilisant des matériaux économiques permettant confort et harmonie.

2-6 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE HOMOGENE ZVI (ZONE A PROTEGER)

S'étalant sur une superficie de 7,81ha. Cette zone est constituée par la forêt où toute construction est interdite.

Nota bene : Dans ce résumé relatif au règlement de la zone de la plaine ouest, on n'a pas mentionné le nombre d'équipements existants et projetés ainsi que leurs hauteurs.

Annexe 8
Cahier des charges
du lotissement Oued Forcha (source : DUC Annaba)



(REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE POPULAIRE

ASSEMBLEE POPULAIRE COMMUNALE

DE...ANNABA.....

LOTISSEMENT DEOUED..FORCHA...2.
Correctif - 2

CAHIER DES CHARGES

DIRECTION GENERALE
DE ANNABA
BP 1001
TEL/ 83.84.98.99

ANNEE...19.86.....



C O N T E N U

ARTICLE I	- OBJET DU CAHIER
ARTICLE II	- EXTENTE ET OBLIGATIONS
ARTICLE III	- JOUISSANCES
ARTICLE IV	- REFERENCES CADASTRALES
ARTICLE V	- SITUATION URBANISTIQUE
ARTICLE VI	- ESPACES PUBLICS
ARTICLE VII	- ETATS DES LOTS
ARTICLE VIII	- CONSTRUCTIONS
ARTICLE IX	- ENTRETIEN DES LOTS
ARTICLE X	- CIRCULATION - STATIONNEMENTS
ARTICLE XI	- LES RESEAUX DIVERS DES INFRASTRUCTURES
ARTICLE XII	- LE COMITE DU QUARTIER
ARTICLE XIII	- FORMALITE



ARTICLE I - OBJET DU CAHIER

Le présent cahier des charges fixe les conditions générales et spéciales imposées à tout acquéreur d'un terrain à caractère résidentiel dans ce lotissement.

Son but n'est pas de remplacer les règlements de l'urbanisme ou de la construction existante, mais de préciser les prescriptions obligatoires de l'Aménagement de détail du dit lotissement, notamment :

a) POUR L'ASSEMBLEE POPULAIRE COMMUNALE

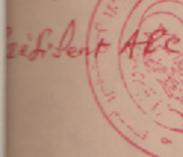
En tant qu'organisme lotisseur, la réalisation d'un ensemble d'équipements d'infrastructure, destinés à rendre les terrains aptes à la construction de villas.

b) POUR LES ACQUEREURS

L'utilisation des lots pour la construction de villas conformément aux cahier de charges spécifique au lotissement.



ARTICLE II - ENTENTES ET OBLIGATIONS



Le présent cahier des charges sera soumis à l'approbation de Monsieur le ~~Wali~~ Wali d'Annaba conformément à la réglementation en vigueur et notamment à la loi n°82.02. du 06.02.82 relative au permis de construire et au permis de lotir et son décret n°82.304 du 09/10/82.

Il s'impose tant au lotissement qu'à l'acquéreur ou ses ayants droits successifs.



Communication sera donnée à tous les Acquéreurs et lecture faite par le ~~Notaire~~ Rédacteur de vente, préalablement à la signature des actes.

Mention sera inscrite dans tous les actes de vente, cession mutation des droits.

Une expédition sera transcrite au Bureau des Hypothèques de Annaba....

ARTICLE III JOUISSANCE

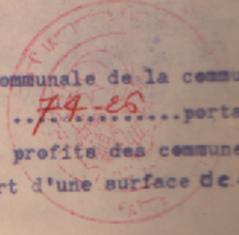
La date d'entrée en jouissance est fixée au jour de la signature de l'acte

ARTICLE IV - REFERENCE CADASTRALES

Les terrains font partie des réserves foncière communale de la commune de ..Annaba....conformément de l'ordonnance ...74-es...portant constitution des réserves foncières communale aux profits des communes.

Le lotissement comprend 82 lots, dont la plupart d'une surface de 400m² à 698m².

Les lots sont fixés sur plan parcellaire n°004 ci-joint.





//-) ARTICLE V - SITUATION URBANISTIQUE DU LOTISSEMENT

LIMITES DU LOTISSEMENT :

NORD : C.W. 16 Route de Serdidi °
SUD : Oued Forcha 1
EST : 80 Lots Bretelle Serdidi et Stèle °
OUEST : Forêt

//-) ARTICLE VI - ESPACES PUBLICS :

Tous les espaces publics sont à entretenir par la commune et à fournir avec des arbres dans un délai de 4 ans après l'approbation par les autorités concernées.

//-) ARTICLE VII - ETAT DES LOTS :

Les acquéreurs devront prendre les lots vendus dans l'état où ils se trouvent le jour fixé pour l'entrée en jouissance sans aucun recours contre le vendeur pour mauvais état, dégradation ou autres causes de ce genre.

Le vendeur pour sa part, garantit, que les lots à vendre soient libres de toutes dettes et charges juridiques quelconques et libérés tout habitat précaire ou bidenville ou barraques ainsi que toute construction militaire visible.

S'ils existe une différence quelconque entre la centenance réelle du lot vendu et celle indiquée au contrat de vente, bornage des lots cette différence ne pourra donner lieu à la dissolution du contrat, mais à une augmentation ou à une diminution proportionnelle du prix de base, c'est à dire du mètre carré ou du prix forfaitaire.



A ce sujet, les parties auront les droits de faire procéder contradictoirement entre elles à un nouveau mesurage du lot aux frais exclusifs de la partie demandées pendant un mois à compter de la date du contrat authentique. Ce délai passé chacune des parties se trouvera privée du droit d'exercer cette faculté. La contenance indiquée au contrat de vente considérée comme exacte et tous recours éteinte entre les parties.

Il est formellement interdit aux Acquéreurs et autres tiers détenteurs de morceler les lots figurants au plan parcellaire ou de réduire à une surface inférieure à celle portée sur ce plan.

D'une manière générale, les zones de remblais et de déblais créés par l'implantation du réseau routier et autant qu'elles se trouvent à l'intérieur des lots, seront à stabiliser par des plantations (gazon ou arbustes) et cela aux frais des Acquéreurs.

Aux endroits, où les conditions urbanistiques permettent la construction de murs pour remplacement, celui-ci ne pourra se réaliser qu'en raison de leur fonction statique.

Pour chaque changement dans ces zones de remblais et de déblais l'Acquéreur garde son obligation entière de dommage intérêts.

D'une manière générale, tout arbre existant sur le terrain devra être sauvegardé, surtout pendant la période des constructions.

La destruction d'un arbre ne pourra se faire qu'avec une permission formelle du vendeur. En principe, chaque arbre enlevé doit être remplacé par l'implantation d'un nouvel arbre (âge minimum 3 ans) par l'Acquéreur dans l'espace libre de son lot ou bien dans les espaces verts publics, à un endroit indiqué par le vendeur (A.P.C.).



ARTICLE VIII - CONSTRUCTION

1.1 - SERVITUDES GENERALES D'URBANISME

Les acquéreurs sont tenus de se conformer aux règlements en vigueur et notamment _____ aux règlements du plan d'urbanisme directeur (P.U.D) dans un délai de 4 ans, à dater du jour de l'acquisition les acquéreurs auront à réaliser leurs constructions, selon le cahier des charges. Toute hésitation entrainera obligatoirement l'annulation du contrat de vente.

2. - RAPPEL DE L'OBLIGATION DU PERMIS DE CONSTRUIRE

Toutes les constructions, de quelque nature et de quelque importance que ce soit, ne pourront être édifiées qu'après que le propriétaire du lot ait obtenu le permis de construire, exigé par les textes en vigueur. Les projets seront à présenter aux autorités compétentes dementrent l'architecture des constructions projetées dans le contexte avec les constructions voisines de tous côtés, et indiquant l'aménagement détaillé des espaces libres du lots.

3. - REGLEMENTATION SPECIALES URBANISTIQUES

Hauteur des constructions



— La hauteur des batiments est limitée à Deux niveaux habitables (R+1) ~~9,00 m~~ Max du sol naturel à l'acrotère ou à la gouttière.



c) Coefficient emprise du sol (CES)

Il définit la surface occupée par le bâtiment par rapport à la surface du terrain

CES - Emprise du Bâtiment

Surface du terrain

Le dit coefficient est fixé à 0,4 pour tous les lots et 0,5.

d) Coefficient occupation du sol (COS)

Il définit la surface constructible (bâtie) par rapport à la superficie du lot

COS - Surface plancher hors oeuvre

Ce coefficient est fixé à 0,9 pour tous les lots et 1,0.

e) Servitudes

- Alignement par rapport limite parcelle : Recul 3 m X
- Servitudes latérales : 2 m X
- Servitude vue de derrière : Recul 4 m X

f) Prohibitions

Sont interdites les constructions provisoires ou de caractère précaire, ainsi que les volières, peuleillers, clapiers.

Est de même interdit sur tout le territoire du lotissement l'établissement de campings ou de villages de tentes.

L'Affouillement du sol en vue de l'extraction de matériaux est interdit.

Il est formellement interdit de laisser des animaux errer sur les voies et espaces publics.

Pendant la durée de la construction et après, il est interdit de gacher le mortier sur les trottoirs ou les chaussées, ou d'y déposer des matériaux sans nécessité absolue.

g) Matériaux de construction

Toutes les constructions seront construites en matériaux dure (pierres, béton ou briques) et devront respecter obligatoirement le caractère architectural propre du quartier résidentiel.

h) Garage

Le garage doit être prévu au rez de-chaussée dans l'emprise au sol de la construction, ou intégré dans la marge d'isolement en limite parcellaire en application du présent cahier de charges.

i) L'aspect des constructions

La quantité des façades sera assurée par la conception de forme ainsi que par le choix des matériaux.

La conception de forme évitera les façades trop simples, mais cherchera à réaliser une plasticité prononcée. Cette dernière ne sera pas une décoration gratuite, mais correspondra aux éléments constructifs.

k) Commerces

~~Les lots n° 40 à 56... peuvent recevoir des constructions en limite parcellaire côté Rue et le rez de chaussée réserve exclusivement aux locaux commerciaux, sur l'axe d'animation. (17 lots)~~



Les matériaux choisis pour les façades devront assurer une protection permanente contre les intempéries et résister au mauvais traitement aussi bien qu'au manque d'entretien. Elles seront difficilement salissantes et faciles à nettoyer.

Afin d'arriver à une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, tout pastiche d'une architecture surchargée et étrangère à la région pourra être interdit.

Une intégration harmonieuse dans l'ensemble du groupement de voisinage sera exigée particulièrement en ce qui concerne les aspects formels et l'utilisation de couleurs.

j) Clôtures et Murs séparatifs

d'une manière générale, les alignements et nivellements seront tracés conformément aux indications des services d'urbanisme concernés, en bordure des voies.

Les lots, au moins de façon préliminaire, devront être clôturés par les Acquéreurs dans un délai de 2 mois, à dater de leur acquisitions.

En attendant que les travaux de construction soient entrepris, l'acquéreur doit assurer l'entretien et le débroussaillage de son lot.

Les murs séparatifs définitifs seront de couleur blanche et peuvent être réalisés en maçonnerie pleine d'une hauteur de 2,20 m maximum.

En bordure de voie ou allée piétonne le mur ne doit pas dépasser 1 mètre, il peut être ~~monté sur un socle~~, hauteur max en bordure de la rue H = 2,20 max. *Augmenté par au dispositif Pascale-Voie*

Il est interdit, d'utiliser, de louer ou sous-louer pour publicité ou affichage tout ou partie des terrains ou des constructions, seules les plaques se rapportant à la profession de l'occupant sont autorisées.

Du côté de l'accès du terrain, des niches seront aménagées afin d'accueillir des boîtes à ordures de façon à ce que le service de nettoyage puisse ouvrir ces niches du côté de la voie publique.

Sans tous les cas, le projet de la clôture devra être joint à la demande de permis de construire.

k) Pénalité infraction
Toute ~~infraction~~ aux dispositions contenues dans cet article entraînera obligatoirement la démolition des dits travaux, aux frais du propriétaire défaillant.

ARTICLE IX - ENTRETIEN DES LOTS.

Comme il a été mentionné plus haut, le plan d'Aménagement des espaces libres privés fera partie de la commande du permis de construire. Des espaces sont obligatoirement réservés à la création de jardin d'agrément et pépinière.

Ils doivent être aménagés et entretenus de telle manière que la propreté et l'aspect du lotissement ne s'en trouvent pas altérés.

Il est strictement interdit de construire des annexes, de matériaux légers, donnant l'aspect de constructions provisoires, ainsi que la construction de voilières, poulaillers, clapiers, étables et parcs. Le dépôt d'ordure ménagères ou autres décharges en plein air, sont interdits également sur l'ensemble des terrains du lotissement.

ARTICLE X - CIRCULATION - STATIONNEMENT

Tous les habitants du lotissement auront sur les voies tous les droits de circulation, d'usage passage, d'accès de vue et autres.

Dans l'ensemble du lotissement le comité du quartier pourra interdire dans tout ou une partie des rues et placettes la circulation et le stationnement des voitures non suspendues, ainsi que des voitures maraîchères, de cultivateurs, de commerçants, de ferrains, roulettiers et autres.

Ne seront comprises dans cette prohibition, les voitures et véhicules employés par les acquéreurs aux terrassements et transport de matériaux de construction, ainsi que les voitures de service public, de déménagement et celles des fournisseurs et visiteurs.



La vitesse de circulation à l'intérieur du lotissement sera limitée à 30 Km/heure.

Le stationnement des voitures s'effectuera :

- Pour les habitants : en principe dans les garages à édifier aux différents lots des voies publiques.
- Pour les visiteurs : hors de la piste de roulement dans les places de stationnement public le long des dessertes.

Ce pendant, tout stationnement de poids lourds, caravanes, ou pareils véhicules sera supprimé jour en nuit.

Les habitants auront à charge de concourir à l'entretien des espaces publics dans le sens du meilleur fonctionnement et de la sauvegarde des aménagements réalisés par la commune.

Dans tous le cas, le passage des ambulances ainsi que des véhicules de la protection civile et de ramassage des ordures ménagères doit être assuré.

ARTICLE XI - LES RESEAUX DIVERS DES INFRASTRUCTURES

D'une manière générale, L'A.P.C. de Annaba est chargée de l'aménagement du lotissement effectuera les travaux de réalisation des infrastructures avant de donner les permis de construire.

Les acquéreurs, pour leur part, seront soumis à toutes prescriptions du règlement de police sanitaire, ou à tous les règlements actuels ou futurs de ce genre qui pourraient entrer en vigueur.

Indépendamment de ces servitudes de construction ou autres énoncées au présent cahier des charges, les acquéreurs supporteront les servitudes apparentes et cachées, continues ou dis-continues, pouvant gréver les terrains mis en ventes et profiteront de celles actives, s'il en existe, de tout à leurs risques et périls, sans que la présente clause ne puisse donner à qui que ce soit, plus de droit qu'il ne pourrait en avoir en vertu de tous les titres réguliers et non prescrits.

Les constructions doivent obligatoirement être branchées aux réseaux publics d'eau potable et assainissement.

Ces derniers sont prévus de façon à évacuer séparément les eaux usées provenant des garages devront être dégraisées obligatoirement, avant d'être conduites au réseau d'assainissement.

En aucun cas, les acquéreurs ne pourront faire écouler sur les voies ou terrains des eaux ruissellement, de ménage et autres.

ECLAIRAGE PUBLIC

Quand l'exigence le veut, des poteaux de l'éclairage public pourront être implantés à l'intérieur des lots près de la limite du côté de l'accès public (distance maximum 50 cm).

Ces servitudes ne pourront en aucune façon, mener à une indemnisation du propriétaire concerné.



//-) ARTICLE XII - LE COMITE DE QUARTIER

Tous les acquéreurs seront tenus d'adhérer au comité de quartier, qui sera créé pour les différents intérêts communs de lotissement

En conséquence, par le seul fait de la signature de l'acte authentique, tout acquéreur fait partie de plein droit du comité et tenu, de participer à l'établissement des statuts et décisions qui seront pris régulièrement.

//-) ARTICLE XIII - FORMALITE

Le présent cahier des charges sera communiqué à tous les Acquéreurs.

Acte d'urbanisme :

Toute action transformant l'espace urbain : construction, lotissement, démolition. L'acte d'urbanisme peut concerner des échelles multiples. L'occupation d'une parcelle de terrain est un acte d'urbanisme, comme l'est une opération de grande envergure. L'acte d'urbanisme est encadré par des instruments d'urbanisme (plans et règlements) (SAIDOUNI, 2001, p : 225).

Aménagement :

Organisation de l'espace. Ce terme est plus générique que le terme urbanisme il renvoie à plusieurs échelles ; de l'aménagement du territoire relevant de choix politiques, économiques, sociaux et écologiques de la collectivité, à l'aménagement de parcelles et d'îlots, en passant par l'aménagement urbain proprement dit (SAIDOUNI, 2001, p : 225).

Analyse urbaine :

Etude de la structure urbaine dans toutes ses dimensions : économiques, sociales démographique, physique et morphologique pour en dégager des données considérées comme objectives et utiles à la planification urbaine. Il existe plusieurs approches de l'analyse urbaine qui peuvent être classées en deux grandes tendances : fonctionnaliste et morphologique (SAIDOUNI, 2001, p : 225).

Alignement :

L'alignement d'une voie constitue la limite entre le domaine public et le domaine privé. On dit que l'on construit à l'alignement lorsqu'une construction est édifiée en bordure du domaine public (AGENCE D'URBANISME, Lyon, 1984, p : 26).

Avenue :

Voie plantée d'arbre qui mène à une habitation ou un château. Large voie urbaine (MANGIN, 1999, p : 167).

Boulevard :

-De *bolwer*, ouvrage de madrier puis rempart.

-Promenade plantée d'arbres établie à l'extérieur ou en remplacement du rempart.

(MANGIN, 1999, p : 169).

Cité :

Du latin *civitas*, la cité entendue comme organisation politique.

- Territoire possédant ses propres lois.

- Ville : partie la plus ancienne ou se trouve la cathédrale.

- Ensemble des maisons qui sont mitoyennes.

- Groupes isolés ou identifiables d'immeubles ayant même destination : cité ouvrière, cité administrative, cité HLM..., etc. (MANGIN, 1999, p : 172).

Charte d'Athènes :

Document élaboré en 1933 par les CIAM (congrès internationaux d'architecture moderne) ; il fut, pendant des décennies, la bible de l'urbanisme fonctionnaliste dont les principes reposent sur l'identification et la satisfaction des besoins humains (habitations, travail, délasserement, circulation) (SAIDOUNI, 2001, p : 255).

Composition urbaine :

Le mot composition provient du Latin « com-ponere » qui veut dire mettre ensemble. Il signifie la création d'une entité par la liaison de ses éléments particuliers La composition urbaine se rattache à l'art urbain classique qui accordait une grande place à l'ordre et les règles de l'esthétique (axialité, symétrie, hiérarchie des espaces). (SAIDOUNI, 2001, p : 256).

Certificat d'urbanisme :

Certificat délivré par l'administration à la demande du propriétaire d'un terrain ou de toute personne intéressée par ce terrain. Valable pour une période, ce certificat

précise si le terrain peut être affecté ou non à la construction, ou s'il peut être utilisé ou non pour la réalisation d'une opération déterminée (BOURY, 1980, p : XIII).

Coefficient d'occupation des sols (COS) :

Rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors œuvre susceptibles d'être construits par mètre carré de sol (BOURY, 1980, p : XIV).

Coefficient d'emprise au sol (CES) :

Rapport entre l'emprise au sol du bâtiment et la superficie totale de la parcelle. (BOURY, 1980, p : XIV).

Document d'urbanisme :

Projet d'urbanisme, accompagné éventuellement de textes réglementaires, ayant valeur juridique ou opérationnelle (GAUTHIEZ, 2003, p : 288).

Droit de construire :

Droits dont dispose un propriétaire pour l'occupation de sa parcelle. Ils expriment la densité d'occupation maximale autorisée par le règlement urbain défini par les instruments d'urbanisme, et se traduisent par le COS et le CES (SAIDOUNI, 2001, p : 256).

Droit de l'urbanisme :

Ensemble des textes législatifs (lois, ordonnances, décrets législatifs) et réglementaires (décrets exécutifs, circulaires, instructions) en matière d'urbanisme (SAIDOUNI, 2001, p : 256).

Enceinte :

Ce qui entoure un espace à la manière d'une clôture et en défend l'accès (MANGIN, 1999, p : 174).

Equipement :

Ensemble des structures servant aux activités urbaines hors logement. L'équipement d'une ville se compose des commerces et services, des équipements collectifs d'intérêt général, des lieux de production et de stockage et des espaces verts et de loisirs.

Par extension, le jargon urbanistique englobe sous le vocable équipement ce que nous appelons ici les infrastructures (SAIDOUNI, 2001, p : 256).

Enquête publique :

Formalité ayant pour objet de rendre public un projet public et de recueillir les avis, par la voix du commissaire enquêteur (BOURY, 1980, p : XIV).

Espace :

Lieu public découvert et environné de bâtiments (MANGIN, 1999, p : 177).

Foncier :

Ce qui a trait au sol (assiette de toute réalisation urbaine) (SAIDOUNI, 2001, p : 256).

Forme urbaine :

Langage spatial qui exprime la distribution des éléments constitutifs de l'espace urbain, selon des principes, notamment géométriques (axialité, tracé, trame, figure...) (SAIDOUNI, 2001, p : 256).

Infrastructures :

Ensemble des structures qui permettent la circulation dans la ville et par conséquent son bon fonctionnement. Les infrastructures assurant la circulation des hommes et des biens constituent la voirie et les systèmes de transport ; Les infrastructures assurant la circulation de l'énergie, de l'eau, des déchets urbains et de l'information constituent les réseaux. ...) (SAIDOUNI, 2001, p : 257).

Immobilier :

Il désigne le sol et le cadre bâti (SAIDOUNI, 2001, p : 256).

Impasse :

Petite rue qui n'a pas d'issue (cul-de-sac). (MANGIN, 1999, p. 17.)

Instruments d'urbanisme :

Outils de contrôle et d'action sur l'urbanisation. Ils englobent lois et règlements que traduisent les plans ou des documents. (SAIDOUNI, 2001, p. 257)

Loi :

Du latin *lex, legis*. C'est la règle ou ensemble de règles obligatoires établies par l'autorité souveraine d'une société et sanctionnée par la force publique. C'est aussi

l'ensemble des règles juridiques, le droit, la législation. (DICTIONNAIRE LE ROBERT, 1995)

Loi- cadre :

C'est une loi servant de cadre à des textes d'application. (DICTIONNAIRE LE ROBERT, 1995)

Lotissement :

C'est une opération qui consiste à diviser une propriété foncière en plusieurs lots destinés à recevoir des constructions. (JACQOOT, H et PRIET, F, 2004, p 523.)

L'acte de lotir est certainement l'acte d'urbanisme le plus important, car il introduit une nouvelle configuration de l'unité de base de l'urbanisation, qui est la parcelle, aussi bien sur le plan morphologique par la création de nouvelles limites parcellaires que sur le plan juridique, par la redistribution du droit de propriété. L'objectif du lotissement étant la multiplication des possibilités de construction, c'est un outil de densification de l'espace urbain. (SAIDOUNI, M, 2009, p : 189).

Marge de reculement :

Retrait imposé à une construction par rapport à l'alignement de la voie. (AGENCE D'URBANISME, Lyon, 1984, p : 27).

Morphologie urbaine :

Terme emprunté par les architectes et les urbanistes aux géographes. Des auteurs italiens l'ont utilisé dès la fin des années 1950, pour désigner une science dont l'objet est la forme physique et spatiale de la ville, son but premier est l'inventaire et le classement des formes urbaines pour une maîtrise du projet. (SAIDOUNI, 2001, p. 257).

Non aedificandi

Servitude d'interdiction de construire sur un terrain en surplomb ou en sous sol (GAUTHIEZ, 2003, p : 289).

Organisation de l'espace urbain :

C'est le moyen par lequel les parties constituantes d'un être vivant (organes) sont reliées en vue de remplir des fonctions définies (SZCZOT, Paris, 1972, p. 66).

Organiser un espace urbain, c'est attribuer à chacune de ses parties constitutives un rôle déterminé, d'ordre non seulement esthétique et utilitaire, mais aussi ayant un but humain et social. Organiser c'est aussi trouver une disposition dans l'espace et dans le temps. (SZCZOT, 1972, p. 66).

Parcellaire :

Ensemble de parcelles ou division du sol entre des propriétaires, d'une part et entre celles-ci et l'espace public, d'autre part. Il est généralement l'objet d'un cadastre ou répertoire des biens fonciers. La parcelle est la dimension élémentaire de la forme urbaine et la base des études de morphologie urbaine. (SAIDOUNI, 2001, p. 257)

Permis de construire :

Autorisation par laquelle la puissance publique contrôle l'édification des constructions. Délivrée si le projet de construction respecte les dispositions législatives et réglementaires auxquelles il est assujéti. (BOURY, 1980, p. XV).

Permis de démolir :

Autorisation donnée par la puissance publique à un projet de démolition au regard des dispositions législatives et réglementaires auxquelles il est assujéti. (BOURY, 1980, p. XV).

Place :

Du latin *platea*, large. (MANGIN, 1999, p : 175).

Plan masse :

Document graphique qui permet l'identification du site, donne la position des bâtiments et des installations et indique les volumes construits et à construire. (BOURY, 1980, p. XV).

Plan de situation :

Document graphique qui définit la position d'un projet par rapport à l'environnement. (BOURY, 1980, p. XV).

Planification spatiale :

Conception et organisation d'un aménagement de l'espace par exemple un aménagement du territoire ou un aménagement urbain, suivant un programme d'aménagement et un projet d'urbanisme. (GAUTHIEZ, 2003, p .177).

Planification urbaine :

Partie et pratique de l'urbanisme dont l'objectif est de prévoir l'évolution de l'urbanisation dans le temps, à partir d'un diagnostic de la situation actuelle, les tendances constatées et le projet de ville souhaité. Concrètement, elle se traduit par la confection de plans d'urbanisme. (SAIDOUNI, 2001, p. 257).

Projet urbain :

Réaction à la planification urbaine fonctionnaliste. Cette démarche, en vogue aujourd'hui, chez les théoriciens, les praticiens et les décideurs en urbanisme, a pour but de trouver un compromis entre fonctionnalité, esthétique urbaine et tracés, d'une part, et les différentes échelles de composition d'autre part. La notion de projet urbain intègre des dimensions multiples oubliées par l'urbanisme fonctionnaliste : composition (forme urbaine), embellissement et esthétique urbaine (image de la ville), articulation et hiérarchie des différents espaces (bâtiments dans son contexte, îlot, quartier, ville), insertion de l'œuvre conceptuelle dans un système de décision et de négociation entre les différents acteurs, en réaction à la bureaucratisation de l'urbanisme en cours des dernières décennies. (SAIDOUNI, 2001, p. 258).

Prospect :

Mot issu de la perspective. Il désignait à l'origine une servitude de vue. Il est étroitement lié à la conception esthétique des voies et à leur calibrage. Le rapport entre la hauteur des façades antérieures et la largeur des voies est envisagé comme une proportion visant l'harmonie. Le gabarit, défini de façon très précise est l'un des aspects majeurs de l'urbanisme moderne et contemporain, l'une des composantes principales des règlements d'urbanisme. (GAUTHIEZ, 2003, p .296).

Schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme :

Document d'urbanisme fixant les orientations à long terme de l'aménagement du territoire en cernant la destination générale des sols et la programmation des grands équipements. (BOURY, 1980, p. XVI).

Reculement :

Réalignement en retrait par rapport à l'alignement antérieur (GAUTHIEZ, 2003, p : 292).

Règlement :

Ensemble de règles qui préside au fonctionnement d'un groupe. (Dictionnaire le Robert, 1995).

Règlement architectural :

Servitude portant sur les caractéristiques architecturales d'un édifice, pouvant impliquer un dessin particulier de la façade voire du plan. (GAUTHIEZ, 2003, p .266).

Règlementation :

Ensemble de règlements. (Dictionnaire le Robert, 1995).

Régulariser :

Rendre conforme aux lois ; mettre en règle. (DICTIONNAIRE LE ROBERT, 1995).

Rue :

Du latin, *ruya*, ride, sillon. (MANGIN, 1999, p : 180).

Ruelle :

Petite rue étroite, venelle. (MANGIN, 1999, p : 180).

Servitude d'urbanisme :

C'est une charge de droit public ou privé, spatiale ou d'utilité publique, grevant en fonds, en vue de l'hygiène, de l'esthétique ou de la fonctionnalité (GAUTHIEZ, 2003, p : 289).

Surface de plancher :

Surface développée des bâtiments, obtenue en additionnant la surface des différents niveaux. On parle de surface hors œuvre brute pour la totalité de cette surface, sans aucune déduction. (MERLIN et CHOAY, 1988, p. 639).

Surface de plancher hors œuvre (SHO) nette :

C'est la surface obtenue en déduisant de la surface hors œuvre brute les combles et les sous-sols non aménageables, les toitures-terrasses, balcons, surfaces non closes au rez-de-chaussée, les garages et les locaux affectés à des activités agricoles. (MERLIN et CHOAY, 1988, p. 639).

Tissu urbain :

Système dont les éléments physiques constitutifs sont : le réseau viaire, le parcellaire, le bâti, l'espace libre et le site. Les interrelations entre ces éléments définissent le caractère du tissu urbain, lequel connaît une mutation constante due à l'évolution que subissent ses éléments constitutifs, à des degrés divers, à travers l'histoire (SAIDOUNI, 2001, p. 259).

Tracé régulateur :

Système de tracé géométrique sous-tendant la composition urbaine (GAUTHIEZ, 2003, p : 270).

Urbanisme :

De la racine latine URBS qui désigne l'espace de la ville. Discipline née vers la fin du 19^e siècle. Son but est l'organisation spatiale des villes ; elle comporte une double face : théorique (discours et manifestes sur la ville) et pratiques (réalisation urbaine et intervention sur les tissus existants).

L'urbanisme est défini aussi comme l'ensemble des mesures techniques administratives, économiques et sociales qui doivent permettre un développement harmonieux des agglomérations. (BOURY, 1980, p. XVII).

Urbanisme opérationnel :

Phase de l'urbanisme consistant à réaliser des opérations donnant aux sols leur nouvelle vocation et impliquant l'équipement des terrains. (BOURY, 1980, p. XVII).

Urbanisation :

Action de créer ou d'étendre une agglomération avec ou sans planification, impliquant la construction de nouveaux bâtiments et de nouvelles infrastructures. (GAUTHIEZ, 2003, p: 292). Elle doit être nettement distinguée de l'urbanisme qui est une discipline. SAIDOUNI, 2001, p. 259).

Voie :

Du latin *via*. (MANGIN, 1999, p : 181).

-Chemin aménagé pour aller d'un point à un autre.

-grande route de l'antiquité romaine.

Zonage :

Réglementation organisant la répartition du territoire en zones et fixant pour chacune d'elles le genre et les conditions d'utilisation du sol. (BOURY, 1980, p. XVII).

Zone :

Portion de la ville présentant des caractéristiques morphologiques et fonctionnelles homogènes et présentant par conséquent une relative autonomie parfois renforcée par des limites physiques (artificielles ou naturelles). D'autres termes existent, qui désignent des réalités proches mais différentes de la zone : quartier, qui renvoie à une image historique de la ville et accorde une place à la notion d'identité ; secteur : portion de la ville dans le jargon réglementaire, et enfin entité : notion neutre comparée aux trois autres. (SAIDOUNI, 2001, p. 259).

ZHUN :

C'est l'abrégié de zone d'habitation urbaine nouvelle. C'est une procédure technique et administrative destinée aux banlieues et aux périphéries et était le seul outil

d'extension urbaine à plus ou moins grande échelle (en général au-delà de 400 logements). (SAIDOUNI, 2001, pp : 200,223) ⁶⁹

⁶⁹Architous.lfr1-net/t394-panorama-de-l-urbanisme-en-algerie

Biographie

ABD ERRAHMENE IBN KHALDOUN :

C'est un grand philosophe. Il est né en Tunisie en 732, puis il est parti au Caire où il a travaillé au départ comme enseignant puis comme juge.

AGNES DEBOULET :

Docteur de l'institut d'urbanisme de l'université Paris XII, Maître –Assistant à l'école d'Architecture de Nantes et chercheur-associé au laboratoire d'Architecture usage, altérité (LAUA), a mené sa recherche de doctorat sur le Caire. Rattachée en tant que chercheuse à URBAMA

ALI HADJIEDJ :

Professeur à l'université des sciences et de la technologie Houari Boumediene, où il enseigne la géographie et l'urbanisme.

ANDRE MAUROIS :

Essayiste, romancier, hygiéniste, biographe, et avant tout un humaniste. Il est né en Normandie d'une famille juive. Son nom d'origine : Emile Herzog. Il dirigea l'entreprise familiale après avoir été élève au lycée de Rouen. Mais c'est la guerre qui le conduisit à la littérature.

ANDRE PRENANT :

Professeur à la faculté de géographie, histoire et science de la société. Université Paris VII.

ANDRE RAVEREAU :

Architecte français né à Limoges en 1919. Il était un ancien élève d'August Perret à l'école des beaux arts de Paris.

BERNARD AUBY:

Professeur à l'université Panthéon-Assas (Paris II).

BERNARD GAUTHIEZ :

Architecte et urbaniste en chef de l'Etat. Sous direction des études de la documentation et de l'inventaire

BERNARD GRANOTIER :

Sociologue. Est l'auteur d'un livre sur *les travailleurs immigrés* en France.

BOUBAKEUR SID :

Docteur en économie de la production et chercheur à l'université Lyon II (équipe économie des changements technologiques : ECT). Il est consultant auprès de l'organisation des Nations Unies pour le développement industriel (ONUDI) et de l'UNESCO. Actuellement il est enseignant à l'institut National des Sciences Appliquées (INSA).

BRAHIM HADJAR :

Sous directeur au ministère de l'Urbanisme, de la construction et de l'habitat.

CHARLES BAUDELAIRE :

Poète français né à Paris le 09/04/1821 et décédé le 03/08/1867.

CHARLES DELFANTE :

Architecte et urbaniste. Il a enseigné à l'Université de Lyon, et à l'étranger.

CLAUDE CHALINE :

Professeur émérite à l'institut d'urbanisme de Paris (université de Paris XII) spécialiste de géographie et de l'aménagement des grandes métropoles.

DANIEL PINSON :

Professeur à l'école d'Architecture de Nantes .Directeur du laboratoire d'Architecture usage, altérité (LAUA), membre d'URBAMA.

DAVID MANGIN :

Architecte et membre du laboratoire de recherche histoire architecturale et urbaine-sociétés. Il enseigne à l'école d'architecture de Versailles.

FLORENCE LE BRAS :

Journaliste et auteur de nombreux livres.

F. PARFAIT :

Ingénieur en chef des Ponts et Chaussées, directeur général de la Société centrale pour l'équipement du territoire, président de la commission urbanisme de l'A.G.H.T.M. (Association générale des hygiénistes et techniciens municipaux).

FRANCOISE CHOAY :

Historienne des théories et des formes urbaines et architecturales. Elle est professeur émérite des universités de Paris- VIII.

FRANCOISE-NAVEZ BOUCHANINE :

Sociologue, docteur d'Etat en sociologie, professeur de l'école d'architecture de France.

FRANCOIS PRIET :

Professeur à l'université d'Orléans, directeur de l'IUP d'administration des collectivités locales.

FREDERIC SZCZOT :

Architecte qui a soutenu sa thèse de doctorat en 1971 au département d'architecture université polytechnique de Varsovie.

GABRIEL DUPUY :

Ingénieur des Arts et Manufactures, professeur à l'institut d'urbanisme de Paris et à l'école nationale des ponts et chaussées.

GABRIEL WACKERMANN

Professeur émérite en aménagement et urbanisme à la Sorbonne. Expert international des institutions publiques, semi-publiques et privées.

GUY FAURE :

Chargé de missions auprès du délégué à la recherche et à l'innovation. Ministère de l'Urbanisme, du logement et de transport, Paris.

HAMDAN KHODJA :

Il appartient à l'une des familles turque les plus anciennes établies à Alger. Il est né en 1772 à Alger et s'est exilé à Istanbul jusqu'à sa mort en 1843. C'était un notable et diplomate turc et une personnalité remarquable.

HASSEN FATHY :

Architecte égyptien né à Alexandrie en le 23/03/1900. Il a obtenu un prix Nobel en 1980 pour le développement d'une architecture pour les pauvres.

HENRI JACQUOT :

Professeur émérite à l'université d'Orléans, doyen honoraire de la faculté de droit, d'économie et de gestion, chargé de mission au GRIDAUH (groupement de recherche sur les institutions et le droit de l'aménagement, de l'urbanisme de l'habitat).

ISABELLE BERRY-CHIKHAOUI :

Docteur en géographie de l'université de Tours, chercheur à l'institut de recherche sur le Maghreb contemporain (IRMC) de Tunis de fin 1994 à 1998, Maître de conférences à l'université de Montpellier III, a soutenu une thèse sur Tunis. Rattachée en tant que chercheuse à URBAMA (centre d'études et de recherche sur l'urbanisation du monde arabe de Tours)

ISABELLE SAVARIT-BOURGEOIS:

Maître de conférences à la faculté de droit de Poitiers où elle dispense, notamment, le cours de droit de l'urbanisme, l'IUP des métiers du notariat, en DESS Urbanisme et Construction (IDUCA).

JEAN- CHARLES DEPAULE :

Docteur en sociologie urbaine est directeur de recherche au CNRS au sein de la maison méditerranéenne des sciences de l'homme à Aix-en-Provence.

JEAN-FRANCOIS TRIBILLON :

Enseignant à l'école d'Architecture Paris-la Villette. Il est consultant auprès d'organismes internationaux et a participé à des équipes d'urbanisme depuis 1965.

JEAN PELLETIER :

Il est agrégé de géographie, docteur ès lettres, professeur émérite à l'université Lumière (Lyon II)

JEAN-PIERRE GAUDIN:

Politologue et géographe. Il a une expérience d'enseignement en école d'architecture, en institut d'urbanisme, et en école d'ingénieur.

JEAN-PIERRE TETARD :

Il est né en 1956. Il est géomètre expert à la Rochelle, ingénieur de formation.

JOCELYNE DUBOIS-MAURY :

Professeur émérite à l'institut d'urbanisme de Paris (université de Paris XII) où elle enseigne le droit, les institutions en matière d'urbanisme, d'environnement et de prévention des risques.

LE CORBUSIER :

Charles Edouard Jeanneret dit Le Corbusier est né en Suisse en 1887, il s'est installé en France en 1917. C'est un autodidacte très célèbre dans le milieu des architectes et urbanistes. C'est aussi un protagoniste fervent du mouvement moderne.

LUC VILAN :

Il est un architecte.

MARCELLE DEMORGON :

Docteur en géographie, enseigne à l'école d'architecture de Versailles.

MOUAOUIA SAIDOUNI :

Maitre de conférences à l'école polytechnique d'Architecture et d'Urbanisme d'Alger.

M. HUGUES PERINET :

Professeur.

NADIR BOUMAAZA :

Il est professeur des universités (UPMF Grenoble), géographe et sociologue, spécialisé en urbanisme et développement. Il est né en Algérie où il a effectué sa carrière universitaire puis il est parti en France à Grenoble. Il a exercé de nombreuses responsabilités scientifiques, pédagogiques et associatives, développant une action et une réflexion en faveur du patrimoine urbain maghrébin et du développement.

NORA SEMMOUD :

Architecte de l'école d'architecture d'Alger et Docteur en urbanisme de l'IUP de Paris XII. Actuellement elle est maitre de conférences à l'université Blaise Pascal de Clément-Ferrant.

PASCAL REYSSET :

Il est diplômé en économie et directeur du Développement à Foncier Conseil, société qu'il a rejoint en 1980 et au sein de laquelle il a occupé les fonctions de chargé d'opérations et de chargé de mission.

PAUL BOURY :

Praticien dans le domaine de l'urbanisme et l'aménagement et ancien élu.

PAUL LASSUS :

Avocat international au barreau de Paris, ancien maire d'une commune de la région parisienne. Il a dirigé un bureau d'urbanisme.

PATRICK HOCREITERE :

Avocat au barreau des Hauts-de Seine a été chef du bureau de la réglementation au ministère de l'équipement, puis sous-directeur du droit et du contentieux de l'urbanisme, conseiller technique chargé des affaires juridiques auprès du directeur général de l'urbanisme, de l'habitat et de la construction. Aussi il est enseignant associé à l'université à Paris-XII.

PATRIZIA INGALLINA :

Architecte – urbaniste et maître de conférences à l'institut d'urbanisme de Paris (Université de Paris XII).

PIERRE MERLIN :

Professeur à l'université de Paris I (Panthéon-Sorbonne) et l'auteur des « Que sais-je ? » sur les banlieues (n°3495) et sur les techniques de université de Paris de l'urbanisme (n°609).

PHILLIPE PANERAI :

Architecte, urbaniste et professeur à l'école d'architecture de Paris-Villemin et au DEA Ecoles d'architecture- institut français d'urbanisme. Il enseigne également au cycle d'aménagement de l'institut d'études politiques.

ROBERT FISHMAN :

Professeur assistant d'histoire à la Putgers university

SACIA SPIGA :

Professeur en urbanisme et enseignante à l'université de Badji Mokhtar d'Annaba.

SAID ALMI :

A l'âge de 22 ans, il a poursuivi des études d'urbanisme en France où il a écrit le livre intitulé : Urbanisme et colonisation, présence française en Algérie.

SENEQUE :

Il est né à Cordoue au sud de l'Espagne. Il est philosophe de l'école stoïcienne, dramaturge et un homme d'Etat romain.

SYLVAN PERIGNON :

Spécialiste du droit français de l'urbanisme. Il a travaillé au ministère de l'équipement. Il était directeur de recherches au CRIDON de Paris. Aussi il a enseigné à l'université de Paris II. Détenteur d'une maîtrise en sociologie de l'université Laval et d'un diplôme d'enseignement de l'école normale supérieure de l'université Laval. L'auteur est enseignant de sociologie au collège de Maisonneuve depuis 1973.

VINCENT RENARD :

Chargé de la recherche à l'école polytechnique.

Table des matières

<i>Introduction générale</i>	1
La règle urbaine et sa critique	1
Problématique	30
Méthodologie de recherche	40
<i>Première partie : Règles régissant l'aménagement de l'espace et la production du cadre bâti en Algérie</i>	44
<i>Introduction</i>	44
<i>Chapitre 1: Face à la règle "imposée", la règle développée par les acteurs de l'urbain</i>	47
Introduction.....	47
I- La règle d'urbanisme	49
I-1- Définition.....	49
I-2-Contenu et forme de la règle d'urbanisme.....	51
I-3-Effets de la règle d'urbanisme.....	52
I-4-Effectivité de la règle d'urbanisme.....	52
II-La référence au modèle urbanistique français	52
II-1-Les règles urbaines S.D.A.U et P.O.S.....	52
II-2-Les nouvelles règles urbaines S.C.O.T et P.L.U.....	53
III-La règle urbaine contemporaine et son évolution en Algérie	56
III-1- L'expérience française de l'urbanisme.....	56
III-2-La règle urbaine postcoloniale est celle de la décision politique.....	58
III-3-La règle urbaine en vigueur est celle qui contrôle et régule.....	59
VI- Les infractions aux règles urbaines en vigueur	64
VI-1- Les infractions aux règles de fond.....	65
VI-2- Les infractions aux règles de procédure.....	65
Conclusion.....	69

Chapitre 2 : Les instruments d’urbanisme entre planification et réglementation.....	70
Introduction.....	70
I- Le P.D.A.U une règle de planification urbaine.....	71
I-1-Objet et contenu.....	72
I-2- Elaboration.....	73
I-3-Effet.....	73
II- Le P.O.S pivot de la réglementation urbaine en vigueur.....	73
II-1-Le sens de la règle du P.O.S.....	73
II-2- Conception et effet	76
Conclusion.....	81
 Chapitre 3 : Les actes d’urbanisme, une finalité de la règle urbaine...	82
Introduction.....	82
I- Le permis de lotir un préalable au permis de construire.....	83
I-1- l’obligation du permis de lotir.....	83
I-2- Conception du permis de lotir.....	84
I-3-De la modification du cahier des charges.....	86
II- Le permis de construire, un acte d’urbanisme incontournable	86
II-1- l’obligation du permis de construire.....	86
II-2-Les règles générales de construction applicables aux habitations.....	87
II-3-La conformité avec le permis de construire un préalable à l’acte de propriété.....	88
II-4-La transgression du permis de construire.....	88
III- Le permis de démolir.....	89
III-1- l’obligation du permis de démolir.....	89
III-2- La constitution du dossier de permis de démolir.....	89
III-3- Instruction et délivrance du permis de démolir.....	89
Conclusion.....	90
 <i>Conclusion de la première partie.....</i>	<i>91</i>

<i>Deuxième partie : Usage de la règle urbaine à Annaba.....</i>	94
<i>Introduction.....</i>	94
Chapitre 4 : Le P.D.A.U une règle continuellement remise en cause ...	97
Introduction.....	97
I- Evolution historique.....	101
.....	101
I-1- De la règle précoloniale à la règle esthétique.....	
I-2- Du P.U.D au P.D.A.U.....	103
II- La règle du P.D.A.U et sa révision.....	116
II-1- Les limites de La règle du P.D.A.U de 1998.....	116
II-2- Le P.D.A.U de 2008, une révision de la règle	119
III- Le P.D.A.U une règle vulnérable aux transgressions.....	141
III-1- Le cas de Sidi Achour : une problématique de régularisation.....	141
III-2- Le cas du lotissement « Borhane Housing » : un problème de prise en charge de la forme urbaine par la règle.....	151
Conclusion.....	155
Chapitre 5 : Usage et application de la règle du P.O.S.....	156
Introduction.....	156
I- Le P.O.S une règle systématisée.....	158
I-1-Elaboration.....	158
I-2-Contenu.....	159
II- Le P.O.S une règle instable et vulnérable aux transgressions.....	174
II-1- L'instabilité de la règle du P.O.S.....	174
II-2- La règle du P.O.S est vulnérable aux transgressions.....	178
Conclusion.....	182
Chapitre 6: Usage et application de la règle du lotissement	183
Introduction.....	183
	187

I- Elaboration de la règle du lotissement.....	
I-1-Sens de la règle.....	187
I-2-Elaboration.....	190
I-3-Contenu.....	191
II- Identification des transgressions à travers l'exploitation des mises en demeure.....	198
II-1-Niveaux de lecture des infractions.....	200
II-2-Typologie des infractions.....	201
II-3-Fréquences des infractions.....	202
III- Exploration du terrain en situation de transgression.....	205
III-1-Corpus des constructions.....	206
III-2 Observation	207
III-3-Codification.....	210
VI- Analyse critique.....	218
VI-1-Propriété privée, propriété « beylik ».....	218
VI-2-Rationalité de la règle et logique de l'habitant.....	219
VI-3-Une mauvaise rédaction de la règle peut conduire aux transgressions.....	242
Conclusion.....	243
<i>Conclusion de la deuxième partie.....</i>	244
Conclusion générale.....	250
Bibliographie.....	261
Table des illustrations.....	269
Annexes.....	273
Lexique.....	316
Biographie.....	327
Table des matières.....	335
Résumé.....	340

Résumé

Face aux innombrables maux que rencontrent les espaces urbains, engendrés par une explosion démographique accrue et la croissance urbaine démesurée qu'elle induit, il est désormais nécessaire et même impératif d'instaurer un ordre urbanistique adéquat. C'est dans cette perspective que se justifient la pertinence et l'impérieuse nécessité de la règle urbaine, qui continue à susciter maintes rencontres des professionnels et para-professionnels.

Ainsi parallèlement aux schémas abstraits imposés et réglementant une diversité d'espaces, des pratiques de contournement et de détournement sont entreprises par les acteurs publics et privés de la construction, leur font perdre de leur légitimité et les classent au rang des discours idéalistes marquant une tyrannie douceuse.

La complexité de cette problématique nous a conduit, dans le cadre de la préparation du mémoire de Magistère option villes et politiques urbaines, à tracer un cheminement dont les jalons les plus importants résident dans deux parties.

La première partie concerne les règles régissant l'aménagement de l'espace et la production du cadre bâti en Algérie. Elle dispose de trois chapitres. Le premier chapitre est consacré à l'identification de la règle urbaine notamment sa définition, son référentiel ainsi que son évolution. Le deuxième chapitre, c'est un zoom sur la règle de planification urbaine : le PDAU, et le pivot de la réglementation urbaine: le POS. Le troisième chapitre concerne les actes d'urbanisme qui constituent la finalité de la règle urbaine.

La deuxième partie concerne la production et l'usage de la règle urbaine à Annaba. Elle englobe trois chapitres relatifs à la production et à l'usage. Des sites choisis seront une illustration concrète pour voir la production de la règle et pour vérifier son usage.

Selon une logique hiérarchique s'opérant du micro au macro, ces deux parties concourent à la définition des règles urbaines en vigueur et à la vérification de leur usage. Elles apportent notamment des éléments de réponse aux faiseurs de l'ordre urbain en vue d'une amélioration de l'urbain qui désormais s'avère sine qua non.