T009/

الجمهوريـــة الجزائريـــة الديموقراطيـــة الشعبيـــة

REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

MINISTERE DE L 'ENSEIGNEMENT SUPERIEUR

ECOLE POLYTECHNIQUE D'ARCHITECTURE
ET D'URBANISME -EL HARRACH

MEMOIRE DE MAGISTERE EN URBANISME
RAPPORT - PRELIMINAIRE

THEME

LE PLAN DIRECTEUR D'URBANISME : SYSTEME DE PLANIFICATION ET DE GESTION URBAINE EN ALGERIE

EXCLU de PRET

Présenté par :
M. ALI KHODJA NADIR

Dirigé par :
M. SIGUERDIDJANE .A
Co-encadré par :
M. HONERMAN
Du centre of Infrastructure Planning
Université de Stutgart

1996

الجمهوريـــة الجزائريـــة الديموقراطيـــة الشعبيـــة

REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

MINISTERE DE L 'ENSEIGNEMENT SUPERIEUR

ECOLE POLYTECHNIQUE D'ARCHITECTURE
ET D'URBANISME -EL HARRACH

MEMOIRE DE MAGISTERE EN URBANISME

RAPPORT - PRELIMINAIRE

THEME

LE PLAN DIRECTEUR D'URBANISME : SYSTEME DE PLANIFICATION ET DE GESTION URBAINE EN ALGERIE

EXCLU de PRÊT

Présenté par :
M. ALI KHODJA NADIR

Dirigé par :
M. SIGUERDIDJANE .A
Co-encadré par :
M. HONERMAN
Du centre of Infrastructure Planning
Université de Stutgart

1996

TABLE DES MATIERES

CHAPITRE I INTRODUCTION AU THEME..

I-1. Préambule.

I-2. Problématique de la recherche.

I-3. Objectifs de la recherche .

I-4. Démarche de la recherche et Méthodologie d'approche.

CHAPITRE II- PLAN D'URBANISME ET SYSTEME DE PLANIFICATION URBAINE EN ALGERIE.

II-1. Introduction

II-2. Evolution historique des plans directeurs.

II-3. Plan d'urbanisme : outil d'intervention ou de planification ?

a- Plan de Constantine.

b- Années soixante dix, outil de planification.

c- les nouveaux plans de gestion et contrôle.

II-4. Plan directeur d'aménagement et d'urbanisme.

a- Définition.

b- Elaboration.

c- Relation PDAU / POS.

II-5. Plan directeur et aménagement du territoire.

a- Apperçu sur le système d'aménagement en Algérie.

b- Place de la planification urbaine dans l'aménagement.

CHAPITRE III- LES ACTIONS DANS LA PLANIFICATION URBAINE .

III-1. Action décisionnelle et production du bâti .

III-2. Rôle des plans directeurs dans la production du bâti.

III-3. Plan d'urbanisme et processus d'urbanisation.

CHAPITRE IV. ELABORATION ET MISE EN PRATIQUE DU PLAN EN ALGERIE .

IV-1. Méthodes d'élaboration .

a- Méthodes déductives proframmatives.

b- 1989, une approche nouvelle.

c- 1990, pour un urbanisme de consensus.

IV-2. base de données .

a- Eléments de la phase d'élaboration.

b- Influence de certains facteurs sur le contenu et la finalité du plan.

CHAPITRE V- L'URBANISATION DE LA VILLE.

V-1. Présentation générale .

V-2. Scénario de croissance et urbanisarion de la ville de Sétif.

V- 3. Période coloniale.

CHAPITRE VI- PLANS DIRECTEURS D'URBANISME DE SETIF.

CHAPITRE VII- SYNTHESE .

CHAPITRE VIII- CONCLUSION.

CHAPITRE IX- BIBLIOGRAPHIE.

CHAPITRE I
INTRODUCTION AU THEME
EXCLU de PRÊT

CHAPITRE I

INTRODUCTION AU THEME

I.2 PROBLEMATIQUE DU THEME

Les villes Algeriennes ont connu et ne cesse de connaitre une croissance urbaine accélérée - selon les résultats des recensements de 1966,1977 et 1987-induite par des causes aussi bien internes à l'urbain qu'externe . Celle-ci s'est faite dans une relative, pour ne dire totale , anarchie ; traduite en cela par des transformations typologiques et morphologiques du cadre formel, et donc apparition de forme urbaine nouvelle (grand ensemble, bidonville, lotissement spontané ou planifié,...) accompagnées d'une occupation disparate de l'espace urbain.

Nous sommes sûr qu'avec ou sans outils urbanistiques de gestion et de régulation, les villes sont en expansion et cela tant que la population urbanisée s'accroitra . Nous sommes certain alors , de la necessité absolue de préparer les développements des villes, en terme de gestion et de planification; ainsi que de la nécessité d'établir des plans directeurs d'urbanisme et de leurs respect, du fait de la fragilité des écosystémes, de la surface réduite des terres agricoles et des ressources naturelles.

En Algérie, le seul cadre législatif qui puisse orienter et harmoniser l'espace, c'était les plans d'urbanisme directeurs actuellement et d'après la loi 90-29 du premier Décembre 1990 plan directeur d'aménagement et d'urbanisme, pratiquement les seules études urbanistiques qu'on opère.. Dans le passé, et malgré l'existance d'un volontarisme juridique et d'une instrumentation puissante, cette croissance a eu lieu dans une absence de maitrise, qui se traduit par l'echec dans la gestion de l'urbain, la prolifération des différents modes d'habitat, planification des interventions et la dégradation du niveau de vie des citadins, ... bref le chaos actuel de nos villes.

Tous les insruments en vigueur jadis (PUD, ZHUN, PUP, PMU,...) établit après des années d'études et d'élaboration furent vidées de leur contenu dès leur mise en application, souvent en décalage par rapport à la réalité, mal définie , mal

appliquée, donc vite abondonnée pour laisser place au pragmatisme aveugle des autorités locales.

Le processus d'élaboration tel que défini par le ministère des travaux publics en 1967 conjointement avec la direction de la planification et de l'urbanisme, se caractérise par une linéarité de la démarche programmative et simplicité d'élaboration. Les instruments sont conçus comme une tautologie plutôt qu'une cohérence d'ensemble, face à un phénomène aussi complexe et dynamique qu'est l'urbain. Dans une telle démarche inductive qui se voudrait scientifique, excluant toute subjectivité ou chaque élément de la projection est déterminé par ce qui a était précedemment accumulé, même l'avis des autorités locales n'est que superficiellemnt pris en compte. Pensée beaucoup plus en des instruments de planification que de réelle gestion qui permettraient de réguler, gérer et organiser l'espace urbain et communal.

En effet un plan directeur a un double rôle, planifier le futur mais aussi gérer le présent tout aussi important, il n'est pas une image figée d'une ville future idéale, prête et programmée, ce serait faire preuve d'une grande présomption, la vision à long terme que l'on veut et que hélas on n'atteidra jamais, détruit toute logique du plan car loin dêtre de grand boulevard clair la réalité est souvent faite de petits sentiers et chemins sinueux.

Le passage d'une échelle de planification à une autre de projection se fait dans une absence totale de prescriptions et d'orientations, la liberté accordée aux maitres d'oeuvre urbains et architecturaux porte atteinte parfois aux orientations même du plan directeur. Si on justifie le décalage des plans par rapport à la réalité urbaine par le fait d'un manque d'un savoir-faire de la part des autorités locales ou par une inexpérience des chargés d'études et surtout de coordination des divers intervenants sur l'espace il n'en demeure pas moins que là ou toute ces contraintes sont absentes l'évolution de la ville continue à défier toutes les dispositions pré-établies dans les plans.

L'adoption en 1990 de la loi sur l'aménagement et l'urbanisme ouvre une aire nouvelle de libéralisme foncier, immobilier et d'urbanisme démocratique, une rupture avec les pratiques anciennes s'impose car une application de la même méthodologie d'analyse et du même processus compceptuel portera une atteinte à la crédibilité de l'instrument, l'introduction des plans d'occupation des sols dont le contenu est flou reste à définir et peuvent de ce fait être détournés de leur objectif initial. Les uns prêtent à ces plans directeurs, des vertues qu'ils n'auront jamais d'autres, leur trouvent des défauts qu'ils n'ont pas, les uns craignent leur rigidité, d'autres redoutent qu'ils ne soient pas respectés, les uns les voient très vagues et rejettent leur contenu détaillé, d'autres ne les conçoivent pas sans précision, les uns n'y voient qu'une spéculation théorique inutile sur le long terme d'autres refusent de voir au delà des cinq ans. Tout n'est pas noir, tout n'est pas blanc si ce plan qui s'impose pour des raisons déja évoquées, son contenu reste toutefois à définir et à rechercher la manière dont il serait interprété.

Dans ce fatras , une recherche de causes exactes de distorsion des plans et de leur application peut révéler, la définition et les objectifs que doivent recéler nos PDAU, une étude des instruments d'urbanisme en Algérie depuis l'indépendance ne peut que faire ressortir les contenus de nos plan futurs.

OBJECTIFS DE LA RECHERCHE

Les objectifs de l'étude des instruments directeurs d'urbanisme en Algérie sont multiples et à situer à differents niveaux, le premier est de comprendre le fonctionnement du système de planification urbaine c'est à dire l'interaction des différents intervenants et les relations qu'ils entretiennent entre eux, le déroulement du processus décisionnel et opérationnel de la production du bâti et donc son prolongement dans la gestion urbaine en aval et l'aménagement du territoire en amont, le second niveau est la distorsion entre les outils et leur pratique donc rechercher les causes réelles de « l'inapplicabilité » du plan directeur et situer la responsabilité de celle-ci exactement sur la gestion du plan, aussi la part de l'élaboration dans la finalité globale de l'instrument, le contenu même du plan et l'usage que l'on en fait et en fin sa gestion concrète pour l'orientation de l'urbanisation. Un autre objectif est de cerner les éléments nouveaux introduits par la nouvelle législation en matière d'urbanisme et ses instruments (PDAU) par rapport à la précedente (PDU) et dans quelle mesure ils sont différents , surtout que les contextes socio-économiques dans lesquels chacun d'eux opère sont différents.

Le dernier volet serait de sortir avec une structuration claire des problèmes liés aux plans directeurs et leur pratique afin de pouvoir sélectionner une série de mesures à mettre en oeuvre pour corriger certaines carences du système de gestion et de planification urbaine en Algérie et arriver à une plus grande cohérence dans les actions entre les administrations locales et décentralisées.

CHAPITRE II

PLAN D'URBANISME ET SYSTEME DE PLANIFICATION

II-2 -PLAN D'URBANISME ET PLANIFICATION URBAINE.

Aujourd'hui notre monde est secoué par une remise en cause de la plupart de ces certitudes et de ces édifices conceptuels du XXème siècle, par aussi de multiples crises économiques, institutionnelles et même idéologiques accentuées par une mondialisation des médias et communications.

La planification et les plans ou schémas directeurs ne sauraient échapper à cette crise de doute; des démarches et expériences des différentes parties du monde pour maîtriser, diriger et orienter le développement et la croissance urbaine sont

contestées dans leurs efficacité. Les ambitions de la planification urbaine, c'est-à-dire la volonté d'agir sur la ville et ces transformations se sont réduites.

Pourtant, jamais depuis la naissance des civilisations urbaines, l'enjeu de maîtrise de développement urbain n'a été aussi important et même capital pour l'avenir de l'humanité, cela d'une manière quantitative vue la proportion de la population urbaine actuelle et future et qualitative puisque la majorité des évolutions économiques, sociales, scientifiques, technologiques et culturelles vont se jouer dans les villes. Ce phénomène d'urbanisation est, on le sait, INELUCTABLE et IRREVERSIBLE.

Tout ceci conduit nécessairement à mettre en évidence clairement L'IMPERATIF DE LA PLANIFICATION URBAINE.

L'URBANISME, c'est-à-dire la volonté des hommes d'agir sur les villes qu'ils construisent est aussi ancienne que l'histoire de la lente et progressive formation et croissance de la population et des activités humaines qui s'y tiennent .

Plus de cinq mille ans d'histoire urbaine ont été marqués par un processus inlassable de création, d'essor, de déclin, de destruction partielle ou totale volontaire ou naturelle.

Les plans et dessins multiples élaborés pour régler l'expansion de la ville sont multiples et remonte à la plus haute antiquité, même si pour la plupart, les noms de leurs auteurs ne sont toujours pas connus.

« Le 20ème siècle n'a pas inventé l'urbanisme, mais il a présidé à son changement de dimension et de nature; de dimension du fait de la gigantesque croissance de la population mondiale et de la population urbaine; de nature parce qu'il a progressivement étendu son champ de préoccupation et d'action à l'ensemble des domaines qui participent des problèmes et de la dynamique urbaine » In cahier de l'IAURIF N° 104-105 p12 J.P LECOIN.

Les plans des villes ont bien évolué et sous des versions différentes, plan d'embellissement, d'extension, régulateurs ou schéma directeur, ils se présentent

toutefois comme les véhicules principaux de la politique et de la stratégie urbaine adoptée dans chaque pays .

Les plans d'urbanisme se sont toujours présentés comme le miroir de l'urbanisme qui s'y déroule. Ainsi en 1880, l'architecte berlinois J.STUBBEN publia la première édition de son STADTEBAU (construction de villes) c'est véritablement le premier traité d'aménagement des villes dans lequel l'auteur montre comment on doit respecter le passé, ne pas transformer ni déplacer le centre ancien mais le dédoubler.Néanmois, le rénovateur de la forme urbaine dans le siècle dernier est vraisemblablement l'architecte viennois CAMILL OSITTE (1843 - 1903) à qui l'on doit une recherche sur une structure urbaine organique, ni géométrique ni hausmanienne dans son ART DE BATIR les villes (1889).Il revendique comme principe directeur l'harmonie entre les creux et les pleins, entre les places où se déroule la vie et les bâtiments. Les plans directeurs si on peut les appeler ainsi sont encore peu nombreux à cette époque. Ceux-ci conçus, la plupart par des urbanistes qui attachent leurs noms aux plans. C'est la période de l'industrialisation, de l'essor économique de la colonisation, d'une croissance démographique et urbaine encore modérée. Retenant de UNWIN in Urbanisme / G. BARDE. Q.S.J p.16-17 « Une oeuvre d'art - et un plan d'une ville est une oeuvre d'art ne peut être créée par des comités ou des bureaux mais seulement par un individu .... pourquoi ne pas faire exécuter aussi des plans de cathédrales, ne pas faire peindre des tableaux historiques ou composer des symphonies par voie administrative ... ce serait tout aussi judicieux» .

L'urbanisme se dissocie peu à peu de l'architecture ou de l'art urbain, se rapprochant de plus en plus de la science qui s'attaque à la connaissance des choses, étudie **méthodiquement** les faits, recherche les causes puis après un travail rigoureux d'analyse, essaie en des synthèses de déterminer sinon des lois, du moins les principes directeurs. C'est l'époque où on tente de modéliser tout, l'époque où l'exemple du sort des villes américaines faisait trembler les européens. Dans la première moitié du XXème siècle, les plans directeurs furent

surtout centrés sur la définition et le dessin d'une ville future, une délimitation de l'espace urbain actuelle et avenir avec le tracé des voies jouant le rôle de structuration et de fonctionnement plus quelques grands équipements majeurs. C'est ce même plan directeur qui guidant les actions opérationnelles à court terme, autorisait la réalisation d'un ensemble de logement par exemple et proposait en même temps l'image de la ville future.

Il est inutile pour l'instant de souligner les contradictions inévitables entre ces deux rôles, la prééminence quotidienne du premier faisant inéluctablement perdre de vue et compromettre le second.

Par la suite le contenu et les thèmes d'action des plans directeurs d'urbanisme ont évolué progressivement dans le sens d'une prise en compte croissante de la complexité du phénomène urbain et la dangereuse simplication de la plupart des données.

Au cours des années soixante et soixante dix en Europe et dans le monde les Plans directeurs traditionnels se transforment en introduisant la notion de dynamique urbaine, analyse et prévoient des flux de population, d'emploi, de déplacement. Ils établissent des prévisions démographiques et d'emploi à terme, base sur laquelle sont évalués les besoins en espaces analysant et programmant la ville par grands secteurs, ils sont le porteur de normes techniques et programmatrices propres à leurs pays d'élaboration. Ainsi, il n'est pas hasardeux de déclarer les professionnelles qui intervenaient sur contrat aussi bien dans leurs pays que dans les différentes parties du monde consciemment ou nom ils sont porteurs d'une technique qu'ils diffuse : « Ce sont aussi des vecteurs d'une démarche urbaine qui tend à la Mondialisation », ils comportent enfin une représentation en Zone de la ville, Zonage pour grands types d'usage du Sol : surfaces urbanisables, surfaces espaces ouverts, agricoles, à préserver, pôles d'équipement, etc.

Progressivement au cours de la dizaine d'années précédentes c'est la période d'une forte décélération de la croissance économique occidentale, d'un

ralentissement de la croissance démographique dans les pays développés et l'inverse dans le reste du monde, d'une profonde mutation scientifique et technologique et médiatique qui bouleverse l'appareil économique mondiale, les conditions d'emploi, les rapports sociaux et donc l'espace urbain, c'est aussi la période des fortes préoccupations d'environnement. De nouveaux défis apparaissent :

-Volonté d'aménager l'espace par facilité l'essor économique, retour aux zones centralisées, aménagement des centres restructurateurs, la recherche d'une image de marque pour la ville et la réduction de la consommation d'espace et d'énergie. En plus de leur contenu, les plans directeurs ont subi des transformations dans leur contenant. Se présentant au début sous l'aspect de dossiers volumineux conçus pour une diffusion réduite, ils évaluent vers des documents à plus grande diffusion au livre illustré classeur ...Ceci illustre la volonté d'information de base de concertation et le désir d'exprimer davantage une dynamique urbaine qu'un projet technique.

Les plans des années 80 et 90 ont plutôt tendance à privilégier les échéances courtes ou moyenne (5 à 10 ans) jugées plus réalistes et accessibles en gardant des références plus vagues sur le long terme, cela relativement au plan des années soixante-dix auquel le conventionnel horizon long terme 25 à 30 ans laisse apparaître autant chez les décideurs que le citoyen une sensation d'irréalisme. Les premiers plans aux années 50 ne comportaient pas d'horizon temporel, ce qui donnait une image et un objectif stable et constant dans le temps causant en majorité le délaissement du plan trop figé et statique.

Le tiers-mande n'a pas suivi la même scène d'évolution, car les problèmes posés à l'urbanisme et donc à la planification urbaine sont autres. En face du souci perfectionniste occidentale, une urbanisation globale galopante dans les pays sous développés inversent carrément les données.

V.3.Plan d'urbanisme à l'époque Coloniale.

A l'époque l'Algérie était un territoire français d'outre-mer, tous les textes relatifs à l'urbanisme applicables en France s'appliquaient en Algérie. Ainsi les règlements d'urbanisme de la loi du 14 Mars 1919 créant les projets d'aménagement d'embellissement et l'urbanisme. Ceci ne furent appliqués qu'a quelques grandes villes (Alger,Oran,constantine) de même que la loi du 15 Juin 1943.Ce n'est que vers la fin 1959 que fut introduit de décret 58-1463 du 31 Décembre 1958 relatif au plan d'urbanisme définissant dans ses articles (1) et (2) son contenu et sa méthodologie correspondant en Algérie coloniale en plein

bouleversement pratique et militaire à l'amorce d'un programme général de développement (plan de constantine)

Hâtivement conçu et entrepris pour rattraper le retard accumulé durant des décennies dans l'équipement des villes- son but était clair- à l'instar des autres villes, Sétif bénéficia de l'étude d'un plan d'urbanisme directeur, le premier d'une série de documents élaborés par la municipalité de l'époque.

Dans son préambule on peut lire « Ce rapport est un travail préparatoire. Sa mise au point à été conduite en liaison avec les autorités compétentes, et sa conclusion est une proposition de programme d'urgence, d'études et de travaux à effectuer en 1960.

Le programe d'étude est destiné à préciser aussi bien le programme 1960 que le programme quinquennal Ce dernier a pu seulement être esquissé en raison du laps de temps imparti pour ce premier travail : tel qu'il est, il permet de situer le programme 1960, dans une perspective de plusieurs années, mais pour devenir à son tour un véritable programme d'exécution, il devra être révisé plus particulièrement à l'aide des études démographiques, sociologiques et économiques qui devraient se poursuivre après 1960. »

<u>Contenu du plan d'urbanisme</u>.

Le document en général est divisé en deux parties.La première partie est analytique , la deuxième de synthèse et de programmation. La première partie débute par un cour apperçu sur la région, ensuite l'évolution de la ville c'est-à-dire l'historique et rapidement l'évolution des principaux quartiers , le troisième chapitre est le plus important est l'inventaire urbanistique, car il met en évidence les grands problèmes dans souffre la ville comme le quartier périphérique de YAHYAOUI construit sans plan, pratiquement sans équipement et où vivent 20 à 25 000 musulmans dans des conditions sanitaires lamentables. La dominance au centre de la ville du quartier militaire et d'une grande caserne la population est analyséet différemment, Européens, indigènes (selon la terminolgie coloniale).

Les Européens 9 000 en 1930 Les Musulmans 21 0000 en 1930

9 000 en 1949 42 000 en 1949

8 600 en 1954 44 000 en 1954

Ceci preuve que pendant longtemps, Sétif n'est pas un accroissement d'activité susceptible de fixer les européens et musulmans.

Il est prévu, selon le plan, une population à l'horizon 1965 de 82 à 85 000 hab dont 10 000/11 000 européens. Le commerce y est très nombreux (grossiste, ovins, bovins...). Sétif est un lieu d'échange. Les équipements hôteliers y étaient assez importants, concernant la possibilité d'extension industrielle : « Sétif ne peut voir se développer que des industries agricoles et de petites industries de transformation » car selon les experts qui se sont prononcés, Bougie (actuelle Béjaia) dispose de plus de chance en matière de développement industriel vu le port situé en région surpeuplée où la main-d'oeuvre est déjà assez évoluée.

SITUATION IMMOBILIERE EN 1954.

	1 Pièce	2 Pièces	3 Pièces	4 Pièces	5 Pièces et plus
Européens	**10 %**	**25 %**	**35 %**	**24 %**	**6 %**
Musulmans	**58 %**	**25 %**	**10 %**	**4 %**	**3 %**

Le nombre de pièces par logement :

Européens = 3

Musulmans = 1,8

Le taux est de 3,4 pour l'Européen est de 5,9 pour les Musulmans.

L'alimentation de la ville se fait par nappes phréatiques; le débit actuel est entre 12000 M3/J amplement suffisant. Mais au regard du réseau de distribution en piètre état, des interventions s'imposent.

PLAN D'ACTION.

Un zonage fut élaboré par un cabinet CALSAT responsable de l'étude (voir schéma) .

Un zonage actuel en 1959 : Le quartier administratif ou bordure Ouest de la vieille ville, le quartier commercial au centre, les quartiers musulmans au Sud-Ouest et à l'Est et Nord- Est.

Le zonage projeté : Dans une préoccupation de ne pas bouleverser la physionomie actuelle de la ville, et de densifier les quartiers nord-est, sud et sud-ouest plutôt que d'étendre exagérément le périmètre d'agglomération.Cette densification pourrait dans une certaine mesure s'opérer par la construction des bâtiments à étages. Le projet prévoit le déplacement de la gare vers le sud, la déviation vers le sud de la R.N5 Alger-Constantine. Concernant les terrains militaires du centre des assiettes seraient mises à leur disposition au sud-est de la ville.

A la fin de l'étude, un programme d'équipement englobant des logements 2000, classes scolaires 35 à 40 classes, agrandissement de l'hôpital, voirie, alimentation en eau potable.

CONTRAINTES D'APPLICATION ET CAUSES :

La première contrainte à l'exécution de ce plan fut la rapidité et l'urgence des opérations qui devaient se réaliser, le PUD ne fut que la canalisation de celle ci, car l'autorité coloniale avait besoin d'un relevé de l'existant afin de dégager les priorités déjà que dans le raport final était conditioné dans ces exécutions par plusieurs facteurs :

- Les nombreux logements indispensables exigent une prospection plus exhaustive et un achat systématique de tout terrain à bâtir inoccupé ou insuffisement occupé.
- L'extension telle que prévue tenant compte du déplacement de la gare doit faire l'objet d'une étude d'implication financiare poussée.
- La viabilisation telle que présentée dans le programme d'action ne peut se faire qu'après une étude générale de l'assainissement puis celle des autres réseaux à commencer par le quartier populaire Yahiaoui .
- Une étude démographique et sociologique est souhaitable afin d'élucider précisemment la demande en matière de logement « les plans établis souvent à distance et ne s'intéressant au contenu de la ville que d'une manière ségrégative, ils ont d'une part, donné une image subjective de l'avenir de la ville à long terme et d'autre part, inscrit des opérations voiries que si elles étaient réalisées, auraient provoqué une destruction presque du quart de la ville».(1)

En effet, donner une double image à long terme et un programme d'action opérationnelle introduisait le document dans un irréalisme inopérant.

Article 1 et 2 du decret 58-1463 du 31/12/1958 dans son texte Art1« Le PUD trace le cadre général de l'aménagement et en fixe les éléments essentiels »(1)

Aucune référence temporelle n'est donnée, ce qui laisse floue le phasage du plan.

Article 2: Le plan d'urbanisme comporte:

- La répartition du sol en zones suivant leurs affectations.
- Tracer les principales voies de circulation à conserver, modifier ou créer.
- Les emplacements principaux réservés aux installations d'intérets générales.
- Un règlement qui fixe les règles et servitudes relatives à l'utilisation des sols.

Ceci laisse apparaître l'absence d'un bilan effectif de la situation démo-économique, bien que ce plan fixait l'emplacement des principales installations d'intérêt général comme nous l'avons vu, il ne prévoit pas d'étape de réalisation ni même une programation par priorité (2).L'action du PUD 1959 de Sétif fut aussi bloquée par le manque crucial de crédits àlloués. Sur une estimation par le

programme d'urgence 1960 de 2 Millions d'anciens Francs, une infine partie seulement fut débloquée, servant à l'aménagement de la voirie et surtout des différents réseaux, de même que l'acquisition du foncier nécessaire à toute nouvelle urbanisation étaient subordonnée au crêdit, la forte spéculation qui se déroulait était initiée essentiellement par les grands patrons de la ville et quelque propriétaire terriens coloniaux qui refusaient impertinament le développement et le souci d'amélioration des conditions de vie des populations essentiellement arabes.

Néanmoins, ces plans eurent le mérite d'être les pionniers dans un domaine où la ville algérienne était vainement tournée à l'anarchie et aux décisions administratives. Les outils hérités de la période coloniale furent les voies par lesquelles, l'Algérie indépendante adopta ses premiers programmes de développement amorcés de 1966. Ainsi, la rocade prévue dans le document fut entreprise à la fin des années 70, de même que l'emplacement de la zone industrielle actuelle de Sétif est située à l'endroit prévu dans ce plan. Si cette utilisation de document français fut effèctive surtout dans l'affèctation de grand équipement structurant - programme ZHUN, la zone industrielle, ...

Officiellement il n'était plus opérant, par orgueuil national l'autorité locale le déclassa et le remit aux archives.

II- 3- Plan directeur, développemnt historique et contenu réglementaire depuis l'indépendance.

Plan de Constantine.

Un apperçu sur les conditions d'élaboration de plan d'urbanisme en Algérie ou même le développement des villes, ne peur émettre le fait « COLONIAL », qui essentiellement orienté vers une colonisation de peuplement et d'exploitation des richesses au profit de la métropole opéra une destruction systématique de l'armature urbaine qui existait avant en changeant radicalement les vocations de régions entières ainsi que le système de relation qui les régissait.

L'image héritée de cette période est d'une faible urbanisation et une concentration littorale du pays au détriment des régions intérieures essentiellement voué à l'exploitation et un ressor de resource humaine.

Avant le déclenchement de la première guerre mondiale et juste après la substitution du pouvoir militaire par un civil et l'instauration de municipalités à partir de 1901, une lois du 15.02.1902 fut adoptée dans un souci d'hygiène et de santé, dictant un alignement des constructions, instaurant la viabilisation et l'alimentation en eau des habitations. La grande étape fut la loi du 14 mars 1919, créant les « projets d'aménagement, d'embillissement et d'urbanisation » puis la lois du 15 juin 1943 qui leur a substitué les « projets d'aménagement », rares sont les villes algériennes ayant bénéficié de ces plans, ne touchant que les grandes agglomérations : Alger, Oran, Constantine, Annaba.

En 1958, une nouvelle refonte de cette législation est intervenue créait les plans d'urbanisme, divisés en plans directeurs et plans de détail : décrêt 58-1463 du 31 Décembre 1958 relatif aux plans d'urbanisme, modifiés ensuite en 1961-1962 .

- Sources « l'urbanisation en France et les institutions ». In urbanisation Francaise, Paris centre de recherche d'urbanisme 1964.Maurice rouge.

- J.O du 14 Avril 1960- Archive.

L'article premier stipule que le plan d'urbanisme trace le cadre général de l'aménagement et en fixe les éléments essentiels.

Cette période était caractérisée par une intensification de la lutte de Libération Nationale Armée et populiare face à cela le colonisateur mit sur pied un plan Economique et Social appelé « Plan de Constantine » visant a améliorer les conditions de vie des algériens et donc détacher les masses de leur Front de Libération. Cette relance trouva en les plans d'urbanisme de la législation de 1958 les artifices adéquats pour véhiculer les programmes et organiser spatialement les opérations envisagées.

Ces plans dans leur majorité furent établis à la va vite c'est à dire par des bureaux d'étude métropolitains, qui à distance ne s'interesse au contenu de la ville que de

manière sommaire. Ces plans étaient inopérants à cause des moyens financiers limités qui leur furent accordé on en retient des instuments incapables de stimuler des interventions actives en terme d'aménagement et développement urbain. L'urbanisme de cette époque était un instrument politique pour mettre les assises de la colorisation Cette démarche s'inscrivait dans une vision idéologique ségrégationniste, au profit des européens et au détriment des musulmans.

LES ANNEES SOIXANTE DIX , LE DEMARRAGE ECONOMIQUE

Depuis son accession à l'indépendance, l'Algérie est confrontée à la situation léguée par la colonisation, le départ massif des étrangers accentue une volonté de réorganisation des structures héritées pour amorcer ensuite un démarrage économique et social.

Juridiquement, la législation Française était toujours en vigueur et les plans d'urbanisme élaborés entre 1958 et 190 étaient aussi, mais ils furent écartés par la jeune administration algérienne qui y voyait un symbole comme d'autre de dépendance à l'égard de la France.

La reconduction avec rectification de l'ancienne législation s'impose non pas dans un souci de renouveau mais dicte par une pratique concrète.

Ce n'est qu'à la veille du 2ème plan quadriennal (1974-1978) que l'autorité algérienne entama une restructuration progressive de l'édifice législatif urbanistique . L'ordonnance N° 73-29 du 5/7/1973 abrogeant l'ensemble des textes qui avaient été reconduits par l'ordonnance 62-157 du 31 Décembre 1962 fut promulguée.

Le cadre National se situe en amont dans toute planification du territoire par l'intermédiaire des plans nationaux et quadrionaux, le but de ceux là est de tracer les orientations et les directives globales ainsi que de fixer les objectifs et les moyens du développement National. Au niveau des agglomérations, le résultat de cette planification a été essentiellement l'intervention sur le cadre socio-économique et spatial. En mettant à la disposition des autorités locales une

législation et des instruments qui leur avaient fait défaut auparavant, et présager une politique urbaine nouvelle., les principaux actes de cette politique furent : La maitrise du sol urbain : ordonnance du 20/02/1974 N° 74-26 portant constitution des réserves foncières au profit de la commune. ordonnance N° 76-48 du 25/05/1976 portant expropriation pour cause d'utilité publique. Circulaire du ministère des traveaux publics et de la construction du 16/12/1975 portant délimitation provisoire du « périmètre d'urbanisation » ordonnance N ° 75/67 du 26/09/1975, permis de construire et de lotis; Programmation urbaine plan de modernisation urbaine et plan communal de développement, ciculaire du secrétariat d'état au plan 1974.

Concernant les agglomérations urbaines, le plan directeur d 'urbanisme demeure l'instrument de planification physique bien qu'il soit conçu et articulé différemment quant à son contenu. Dès les années 1974-1975, des PUD sont élaborés par des bureaux d'études nationaux et étrangers. Il fallait faire vite, très vite, le plan quadriennel était ambitieux, beaucoup de projets d'investissement devaient se faire dans la ville. Le PUD fut l'outil privilégié de planification, mais la croisance des villes et l'apparition de nombreux besoins de la population en équipement, ausi les masses énormes d'argent injectéees dans le secteur industriel ont rapidement induit un dépassement du plan d'urbanisme - s'il en existait - c'est alors que la planificaton urbaine a fait l'objet de pratiques suppléméntaires (non complémentaires) entamées lors du lancement du plan quadriennal, ce sont les PMU (plan de modernisation urbaine) et les ZHUN (zone d'habitat urbaine nouvelle) qui avaient pour but de canaliser des financements que le PUD ne pouvait assurer tout seul tels que les investissements et programmes sectoriels annuels et pluriannnuels auxquels il n'avait aucune prédisposition. Tout ceci créa des confusions en matière de gestion urbaine au niveau des agglomérations et concrétisation réelle des objectifs du plan d'urbanisme.

Ce n'est que dès 1978 qu'apparut une nouvelle approche des plans d'urbanisme, celle-ci s'inscrivait dans le cadre des préoccupations globales en matière

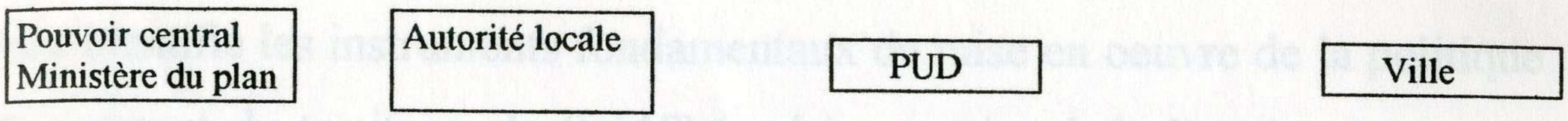
d'aménagement du territoire découlant d'un changement à la tête de la pyramide politique et de la charte nationale en 1976. En effet, « les objectifs en matière d'aménagement du territoire et d'urbanisme dépendent en grande partie de la structure adminisrative et politique du pays ». Abdelli- Pré-étude. Expérience urbanistique en Algérie depuis 1962 CRAU.p84, Car si les contraintes en martière de développement des structures productives se sont atténuées, il paraissait plus judicieux de penser à l'aménagement du territoire et en tout état de cause les problèmes d'aménagement devenaient des goulots d'étranglement pour le bon déroulement du développemnt économique car si dans les premières années de l'urbanisme, les autorités à travers leur PMU et PCD et autres PUD, PUP, étaient beaucoup plus sensibles aux offres des industriiels créateurs d'emplois qu'aux répercussions négatives et aux inconvénients qu'elles pouvaient engendrer : Pollution de la biosphère, dégradation du cadre bati, prolifération de l'habitat illicite et bidonville, problème de logement, forte concentration de population, manque de moyen de transport et d'infrastructure. Elles devinrent plus exigentes dans la nature des industries qui s'implantent, même si à cette époque encore le pouvoir était centralisé et peu de décisions étaient prises au niveau local. On parlera de plan national d'aménagement du territoire, étude régionale, plan wilya,...

Le plan d'urbanisme ainsi pouvait du moins théoriquement retrouver un caractère plus projectif et plus opératinnel tout en s'inscrivant dans un cadre de planification plus large.

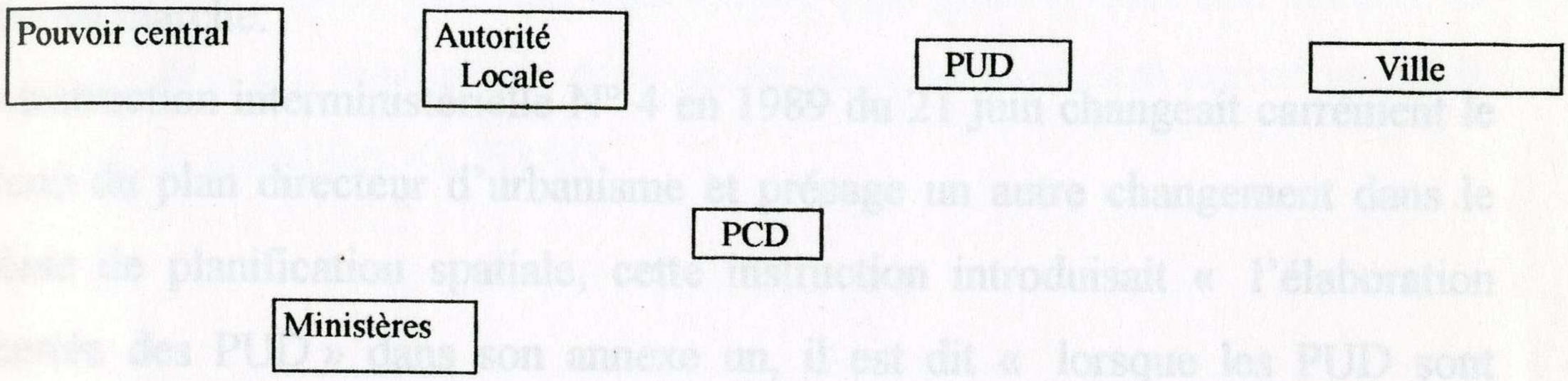
Hélas il n'en fut rien car si dans la période anrérieure le plan d'urbanisme directeur avait affaire aux plans de modernisation, aux plans communaux de développement et aux prises de décisions centralisées, cette fois-ci il devait faire face non seulement à tout cela mais aussi à toute une série de planification sectorielle à différentes échelles.

- Avant 1978:

PMU



- Après 1978 :



En 1981 avec l'adoption de la loi 81-02 du 14 Fevrier 1981 portant code wilaya et la loi 81-03 du 14 Février 1981 portant code communal, celles ci mettaient au jour un PAW (le plan d'aménagement wilaya) et un PAC (plan d'aménagement communal). Le plan d'urbanisme aura pour but secondaire d'être le complémént et l'outil de concrétisation nécessaire à l'application d'aménagement de la wilaya et de la commune au niveau de la commune. Chose qui pouvait paraître à l'époque un peu difficile vu le contenu du plan, leur élaboration et même l'utilisation que l'on y faisait. A noter que la période 80-84 est celle du premier plan quinquennal. Celui-ci imprégnait d'après son contenu une dynamique nouvelle dans la mise en oeuvre des options édictées dans la charte nationale de 1976 en matière d'aménagement du territoire et du développement local.

La prise en charge de la dimension spatiale du développemnt fut plus entreprenante, surtout à travers l'intensification des actions de développement local PCD.Les plans d'urbanisme furent marginalisés par rapport à cela.

A partir de 1986, un autre élan est entrepris, la charte nationale enrichie où sont présentés les fondements, les enjeux et les objectifs d'aménegement du territoire et la première phase, la loi 87-03 du 27/01/1987 relative à l'aménagement du

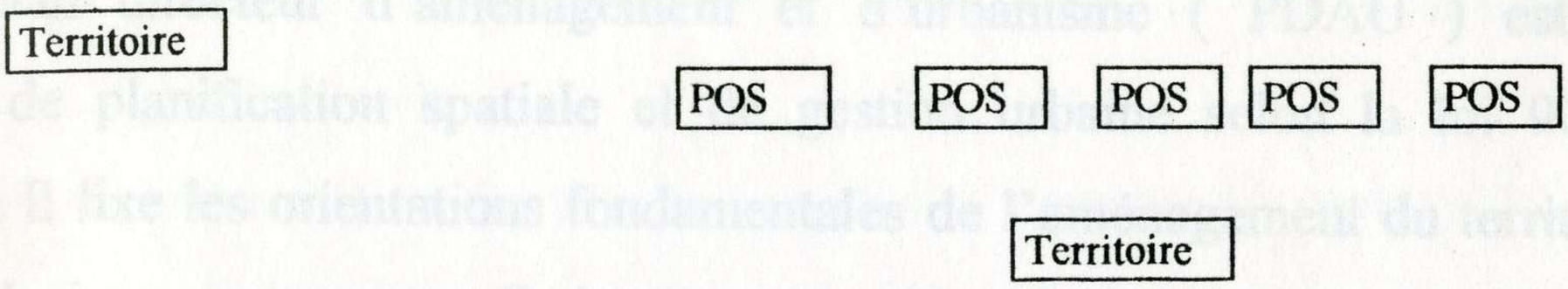
territoire identifie les instruments fondamentaux de mise en oeuvre de la politique d'aménagement du territoire, le SNAT (schéma national de l'aménagement du territoire), SRAT (schéma régional de l'aménagement du territoire), ces deux outils furent la pyramide de l'édifice institutionnelle de la planification spatiale en Algérie auxquels a fallu 25 ans pour le concrétiser et combien encore pour le mettre en marche.

Une instruction interministèrielle N° 4 en 1989 du 21 juin changeait carrément le contenu du plan directeur d'urbanisme et présage un autre changement dans le système de planification spatiale, cette instruction introduisait « l'élaboration concertée des PUD » dans son annexe un, il est dit « lorsque les PUD sont élaborés sur la base des préoccupations des gestionnaires et définissent des projets urbains souhaités par les autorités locales, ils constituent des instruments de planification et de gestion urbaine opérationnels, dans le cas contraire, c'est à dire lorsque les études sont menées uniquement par le bureau d'étude, sans implication du gestionnaire, on ne peut aboutir qu'à des études inadaptées et inopérantes ».

En 1990, la loi portant sur l'urbanisme et la construction a adopté la loi 90-29 et le decret exécutif 91-177 du 28 Mai 1991 modifie le PUD par l'introduction du PDAU (plan directeur d'aménagement et d'urbanisme), c'est-à-dire le terme aménagement au sens large est introduit dans l'outil urbanistique son champ d'action est plus vaste couvrant toute la commune et parfois, plusieurs, il découpe le territoire en POS (plan d'occupation spatiale) pour mieux cerner les zones et leurs vocations, le plan directeur devient général prospectif et global, les spécifités opérationelles et architecturalles sont laissées aux POS, ceci pour garder une applicabilité dans un laps de temps plus long, plus fléxible du fait de sa structure.

PUD Option PUD Option

Niveau de rupture



Cet instrument ouvre une nouvelle ère de pratique de l'urbanisme et gestion de la ville, plus démocratique dans son élaboration, plus général dans son contenu et plus souple dans son application, trois atouts qui indéniablement auront un poids certain dans la crédibilité du PDAU.

II.4- Plan directeur d'aménagement et d'urbanisme.

Nous sommes sûr aujourd'hui qu'avec ou sans plan, les villes sont en expansion tant que notre société restera cc qu'elle est.: Société en développement et même après si elle devient développée, elle se transformera à l'instar des autres pays industrialisés en une société de consommation, donc la consommation des biens et d'espaces ira croissante à mesure que la population s'accroisse ou non. Or la population urbaine s'accroît d'une façon vertigineuse, nous sommes donc à peu près sûr de la néccessité de préparer le développement de nos villes. Des mutations profondes insoupçonnées aujourd'hiu, peuvent évidemment inverser ces perspectives. Votée en décembre 1990, la loi 90-29 relative à l'aménagement et l'urbanisme ainsi que le décrêt exécutif du 28/05/1991 N° 91-177 amorce une nouvelle manière d'utilisation de l'espace urbain.

4.1- PRESENTATION DU PDAU ET DEFINITION.

Le plan directeur d'aménagement et d'urbanisme (PDAU) est un instrument de planification spatiale et de gestion urbaine selon la loi 90-29 l'article 11. Il fixe les orientations fondamentales de l'aménagement du territoire d'une ou plusieurs communes, il tient compte des schémas d'aménégement et plans de développement, il définit les termes de références des plans d'occupation des sols (POS) .

Les objectifs du PDAU selon l'article 17 et 18 sont au nombre de cinq :

Il détermine des pressions et des règles d'urbanisme, définit les conditions de rationnalisation de l'utilisation de l'espace, préserve les activités agricoles, protège les sites, les paysages et les périmètres sensibles (Littoral, zone historique,....) et enfin prévoit les terrains à affecter ou à résever aux activités économiques ou d'intérêt général (équipements, logements, ...).

Ceux-ci se traduisent par la détermination (selon l'article 19) de la destination générale des sols en divisant le terrioire de la commune en :

- Secteur à urbaniser
- Secteur urbanisable.
- Secteur à urbanisation future.
- Secteur non urbanisable.

L'article 24 stipule « Chaque commune doit être couverte d'un PDAU » il est initié par le président de l'APC, il est établi sous sa résrensabilité. Dans le cas d'association de plusieurs commmunes, le périmètre des PDAU établi est arrêté par le Wali, quand toutes les communes concernées relèvent de la même Wilaya, ce perimètre est arrêté conjointement par le ministère chargé de l'urbanisme et le ministre chargé des collectivités territoriales quand les communes concernées relèvent de Wilaya différentes.

Si l'on se refère à la définition initiale, ces documents permettent d'attribuer des affectations variées à l'espace, ils permettent d'urbaniser içi et là, ils interdisent d'urbaniser ailleurs , ils édictent donc les contraintes opposables à tous les détenteurs et utilisateurs publics ou privés de l'espace.

Concrêtement, le plan Directeur n'est pas une image idéale et figée d'une ville, future, prévue,programmée...etc.

Etablir un plan c'est arbitrer parrmi les multiples contraintes naturelles ou artificielles en vue de localiser dans un espace donné, les emplacements les mieux à même de recevoir des affectations urbaines. C'est aussi poser des conditions afin de veiller à ce que la relation entre ses espaces urbanisables ne soient pas rompues par un développement désordonné.

C'est aussi essayer d'équilibrer entre les milieux biologiques, naturels, ruraux et le milieu artificiel de la ville qui tend à les dénaturer, essayer de dimenssioner, sur la base de quelques hypothèses de développement résonnables, les besoins fonciers. Enfin et en clair, il convient de distinguer ce qui s'impose dans l'immédiat, en terme de quelques années à venir et ce qui s'imposera plus tard.

4.2- Le CONTENU DU PDAU.

Aux termes de la loi 90-29 le PDAU se compose d'un rapport et de documents graphiques.

Le rapport contient une orientation : Présentant d'une part l'analyse de la situation existante dans les principales perspectives de développemnt et d'autre part le parti d'aménagement proposé compte tenu des orientations générales du plan d'aménagement de sa wilaya (PAW) et de sa commune (PAC), et d'un règlement qui se rapporte à chaque secteur : Urbanisé, urbanisable, urbanisation future et non urbanisable. Il dispose sur l'affectation dominante des sols et s'il ya lieu la nature des activités interdites ou soumises à des conditions particulières, la densité générale exprimée par le coefficient d'occupation des sols (COS), les servitudes multiples à respecter, les périmètres d'intervention des plans d'occupation (POS) avec les termes de réferences, que la localisation et la nature des grands équipements, des infrastructures des services et activités et enfin il définit des dispositions particulières applicables à certaines parties du

territoire telles que le littoral, les sites comprenant un caractère naturel ou culturel.

Les documents graphiques comprennent notament un plan de l'état de fait: Bâtit et VRD, plan d'aménagement délimitant les secteurs, les périmètres d'invention des POS, un plan des servitudes, un plan d'équipement faisant ressortir le tracé des VRD. Les documents graphiques ne peuvent s'exprimer uniquement ainsi, car il faut souligner que le PDAU est un dossier, dont la présentation doit exploiter au mieux les possibilités complémentaires d'expression du texte et du dessin pour traduire les politiques d'aménagement sur lesquelles s'est constitué le consensus de ceux qui l'ai élaboré. Le rapport sera émaillé donc de planches de même que les légendes des documents graphiques seront incappables seules d'exprimer tout le commentaire qu'il nécessite, compte tenu des habitudes qui conduisaient souvent a ne regarder dans l'ancien plan d'urbanisme que l'image, il convient d'affirmer dans la présentation du PDAU, l'égalité sinon la préeminence du texte par rapoort au dessin.

4.3- APPROBATION.

Le projet du PDAU accompagné de pièces de l'enquète publique, modifié éventuellement est transmis au Wali territoriallement compétent pour recueillir l'avis de l'APW dans les quinze jours aprés la réceprion du dossier, et il est approuvé selon les cas suivants :

- Par arrêté du wali pour les communes de moin de 200.000 habitants .
- Par arrété du ministre chargé de l'urbanisme conjointement avec le ministre concerné, pour les communes de plus de 200.000 habitants et moins de 500.000 habitants.

Le decrêt exécutif pris sur rapport du ministre chargé de l'urbanisme pour les communes de plus de 500.000 habitants.

Le PDAU ne peut être révisé que si les secteurs d'urbanisation sont en vue d'être saturés ou si l'évolution de la situation ou du contexte est telle que les projets d'aménagement ne répondent plus aux objectifs qui leurs sont assignés.

Approuvé le PDAU les documents qui le compose sont opposables à toutes personnes publiques ou privées et y compris l'initiateur du projet.

Qu'advient-il du PDAU approuvé? Elaboré actuellement selon un calendrier de compromis entre le souci de disposer rapidement de ce nouveau document et celui de laisser mûrir davantage les problèmes et de faire de meilleur PDAU avec davantage de connaissances, ce plan de la première génération est forcément incomplet, mais il sera toujours ainsi, comme tout outil il devra être géré par un organisme permanant au contact de la collectivité locale et des services d'exécution, disposant l'information et des données sur l'évolution des phénomènes urbains.

4.4- RELATION POS-PDAU.

L'élaboration du PDAU et du POS plan d'occupation du sol ne sont que deux étapes d'une même démarche, un PDAU trouve sa conclusion logique dans l'adoption d'un ou différents POS, et il est difficile de concevoir un POS qui ne s'appuierait pas sur des énoncés clairs des objectifs d'aménagement.

De même un bon POS est celui qui permet la mise en oeuvre des options du PDAU, la principale qualité du PDAU est de présenter des options suffisemment claires et cohérentes pour qu'il soit aisé de le traduire en POS sans qu'il soit besoin de reprendre les études de programme ou de rediscuter les orientations de l'aménagement.

En définitive, l'articulation du PDAU et POS qui est la pièce maitresse de la nouvelle approche des villes et de l'espace en ALGERIE est envisageable sous deux aspects :

- La condition permissive d'une continuité du PDAU et de POS documents qui s'expriment à deux niveaux différents (formulation d'un **dessein** et formulation

d'une **régleméntation**) et d'arriver à une certaine normalisation de l'expression du PDAU afin d'éviter toute ambiguité.

- Dispositif de mise en oeuvre du PDAU, le POS doit assurer la continuité stratégique requise, il faut pour cela que le plan directeur ait été conçu en fonction des possibilités de mise en oeuvre que lui permettent les POS, inversement le POS doit être calibré en fonction des lignes stratégiques définies par le PDAU.

On pouvait croire qu'un PDAU et qu'un POS s'expriment de la même façon , tout au contraire la fonction propre de chaqu'un lui confère un longage particulier d'où le PDAU exprime la physionomie de ce qu'on veut obtenir en définissant les vocations des sites et équipements à réaliser, il opte pour un certain cheminement des opérations.

De l'autre côté, le POS édicte une réglementation de droit des sols, là il sera interdit de construire, là ou ne devra pas dépasser cinq niveaux, là il faut faire tel type d'architecture ...

Toute la problématique posée à cette nouvelle démarche est la traduction du dessein du PDAU en une reglementation du POS.

La différence des perspectives entre les deux outils est claire :

Le PDAU ne vise pas à son adoption ni son achèvement, il a pour but d'éclairer les décisions à prendre dans le présent en fonction d'une vision cohérente du futur, il doit être repris lorsque ce futur est en passe de devenir présent, seul le schéma de la première phase d'application peut valablement prétendre à constituer un véritable prigramme d'urbanisme. Le POS n'est jamais réalisé car ce n'est point un programme d'urbanisation, l'élaboration du POS ne commence pas où s'achève celle du PDAU, c'est l'étude de celui-ci que l'on doit envisager la notion des POS qui permettront de le mettre en oeuvre « on ne difinit pas un objectif sans une idée des moyens dont on dispose pour l'atteindre.

Que faut-il craindre? Il faut craindre le mal qui menace toutes les actions qui ne produisent pas d'effets immédiatement visibles: la lassitude et les déviations.

Toute loi importante suscite des enthousiasmes ou des craintes au moment où elle s'élabore, puis vient la tâche de l'application qui doit requérir patience et tenacité. C'est pourquoi notre législation repose sur des textes oubliés qui sont restés lettres mortes.

En outre toute loi n'est jamais à l'oubli des modifications brutales qui en désorientent la portée.

Le plan directeur actuellement étudié correspondent à une conception sans doute volontaire de l'aménagement. Mais que serait un aménagement sans volonté? Si cet esprit se modifie, c'est la notion même du plan directeur qui se métamorphose.

II.5- PLAN DIRECTEUR,PLANIFICATION URBAINE ET AMENAGEMENT DU TERRITOIRE.

La loi 87-03 du 27 Janvier 1987 relative à l'aménagement du territoire se fixe comme objectif essentiel, la recherche d'une optimisation de l'utilisation de l'espace national par une structuration et répartition judicieuse des activités économiques, ressources naturelles notament les ressources rares, et la population. Ainsi il est questiion d'organiser la planification économique nationale à moyen et long terme pour bien évaluer les retombées spatiales et sociaux économiques de chaqu'une des actions et surtout aussi la cohérence entre les opérations locales, régionales et centrales, entre les secteurs d'activité et entre l'homme et le milieu, pour ne pas tomber dans les erreures du passé, l'aménagement centralisé hiérarchisé bien que théoriquement fiable ne put concrétiser les objectifs assignés par les autorités centrales et celà malgré les moyens mis en oeuvre et les possibilités offèrtes « en effet le modèl antérieur de développement s'est essoufler tout en eyant entrainé les excés auxquels s'est laissé aller l'état..... En s'attribuant tous les rôles, l'état a pris en charge toutes les initiatives et toutes les respensabilités, par le biais d'une administration

centralisée et tentaculaires » p111 Demain l'Algérie . Ministère de l'équipement et de la formation. OPU 1995.

Les démarches et les choix de l'amenagement du térritoire à travers les Axes de dévloppement régionaux et les axes sectorièles d'aménagement du territoire visent l'organisation et la maitrise de l'occupation de l'espace national, l'élimination des disparités régionales et intra-régionales et la concrétisation des objectifs de répartition spatiale judicieuse des activités de l'économie nationale.

la planification spatiale est le dernier maillon de la chaine de l'aménégement du territoire véritable outil de concrétisation à l'echelle urbaine des fondements généraux, bien que s'échelonnant dans le temps de manière differentes

Tout d'abord un appercu sur le système d'aménagement en place actuellemen, en Algérie s'impose

II.5.1- MODELE D'AMENAGEMENT :

Le modèle d'aménagement du territoire tel qu'il est préconisé par la loi outres les décisions politiques et les stratégies de développement sectoriels repose sur un certain nombre d'instruments indispensables à la bonne concrétisation des objectifs recherchés. Ils constituent des schémas et plans dont le but est la recherche d'un modele de développement pour chaque entité térritorials en relation avec les données, potentialités et en complémentarités avec les autres entités.

a- SNAT : Schéma national d'aménagement du territoire dont la mission affecte la globalité du territoire, constitue le cadre de référence pour tout les autres schémas et plans qui viennent en aval, lui même puise ses options fondamentales dans les options des hautes autorités politiques de l'état, « c'est un cadre de référence pour la répartition et la localisation des actions de développement (art 26.Loi 87-03).

C'est l'outil par excellence de la mise en oeuvre d'aménagement du territoire dans mesure où :

- Il exprime à son échelle les choix fondamentaux de notre politique.d'amenagement du territoire.
- Il base cette expression sur les perspectives et les objectifs définie par notre développement économuique et sociale.
-Le caractère stratégique du schéma est affirmé à double titre puis qu'il constitue « un cadre d'une concertation intersectorielle et de la coordination régionale » (art 29. Loi 87-03).

Ceci renforce le caractère prospectif du schéma dans sa dimension scénario stratégique a réalisé et non pas d'image figée à construire. Pour son éfficacité il implique :des dispositions institutionnelles adéquates pour assurer le respect de ses prescriptions et surtout la mise en oeuvre effectives prérogatives et charges attachées à la décentralisation pour assurer la diffusion territoriale et l'application à tout les niveaux, de la politique unitaire d'aménagement du territoire qu'il met en vigueur.

b- SRAT : Schéma régional d'aménagement du territoire afin de prendre en charge effectivement les objectifs de dévelopement régional et d'assurer une plus grande précvision dans la définition des choix et des action d'aménagement, le SNAT met en vigueur des instruments d'appuis sous forme de schémas régionaux « En vue d'éliminer progressivement les désiquilibres et disparités régionales et favoriser le développement et la complémentarité inter régionale,les schémas régionaux d'aménagement du territoire démultiplient et adaptent les actions d'aménagement du territoire, contenues dans le schéma national d'aménagement du territoire » (Art 38.Loi 87-03). Le territoire est découpé ainsi en (08) régions devant être couvertes par des SRAT.

Le changement d'échelle que suppose, la personnalisation des orientations SNAT dans le groupement de wilaya qui forme la région est relativement réduit, le problème essentiel réside au niveau de ces schémas régionaux, en la

détermination des régions adaptées au rôle qui leur est assigné, dans la démarche de régionalisation du développement.

Car dans le passé c'est-à-dire pendant la démarche volontariste se palier était l'occasion pour répartir quantitativement et d'une manière sectorielle les investissements, actuellement en veut adapter cette répartition suivant les vocations spécifiques de ces cadres territoriaux que les régions.

c- Le PAW plan d'aménagement wilaya:.

S'inscrivant dans le prologement des schémas national et régionaux d'aménagement, le plan d'aménagement wilaya qu'ont a élaboré les autorités décentralisées sont institués par des lois antérieures à (1987) celle de l'aménagement du territoire.

la loi N° 81-02 du 14 Fevrier 1981 portant code wilaya et instituant le PAW, était déjà en avance, ce plan a pour objet de traduire à court et moyen terme, les orientatrions du dévéloppement et d'assurer une plus grandes précision des choix et actions d'aménagement au niveaux wilayal et inter communal. Ces options fondamentales consistent essentiellement en une évaluation et une étulisation rationnelle des ressources, c'est l'articulateur entre les orientations générales des schémas national et régional d'une part et les spécificités particulières locales d'autre part.

Aussi son élaboration constitue un moment priviligié pour les pouvoirs publiques locaux pour cerner la problématique spaiale de leure entité.

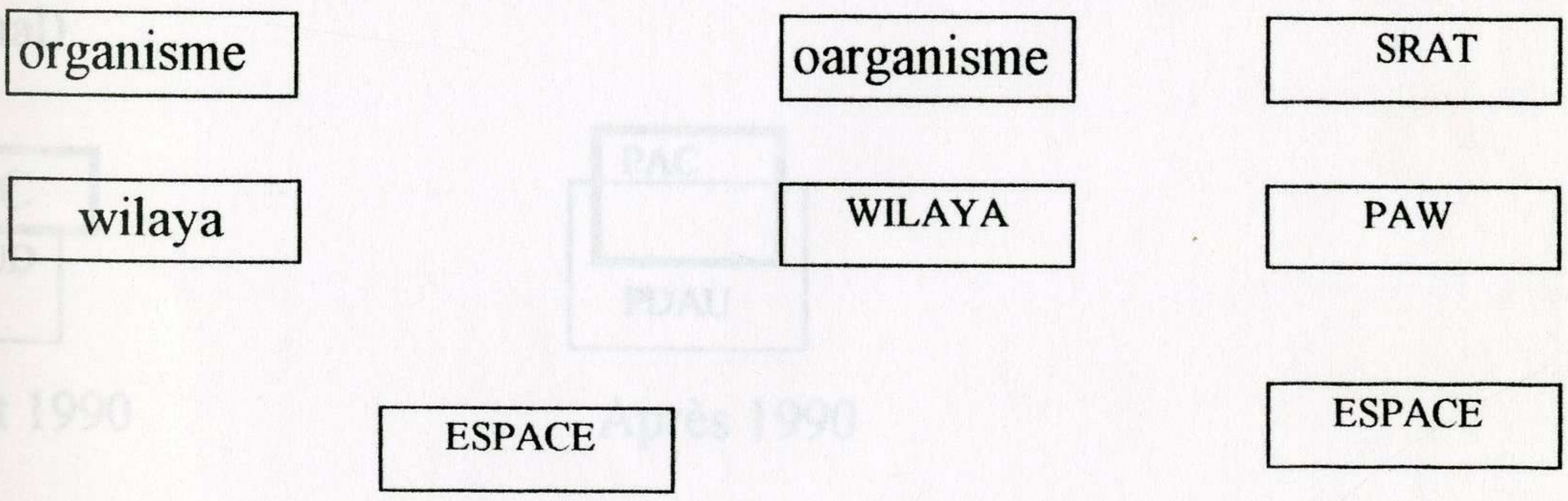
En prenant en charge les effets spatiaux du développement, le PAW permet en principe de transcender les démarches sectorielles de la planification et se propose de ce fait d'allier les objectifs du développement sociau-économique et l'aménagement spatial.

Le problème aura une autre dimension pour l'application, le suivi et le contrôle d'éxécution, il ne s'agit pas d'une simple comptabilité des réalisations des plans de développement mais d'une tâche complexe qui concerne le phasage précis et

la coordination continue des actions. Ainsi que l'évaluation de leurs résultats, celà suppose la constitutuion auprés de chaque collèctivité, d'une cellule technique spécialisée chargée de cette tâche.

« L'assemblée populaire de wilaya établit le plan d'aménagement de la wilaya et contrôle son application » (art66-2. Code wilaya).

Aussi ces plans ne sont pas seulement une traduction des dirèctives fondamentales de leurs politiques d'aménagement et une insertion dans celle-ci, mais aussi une particpation active dns l'effort d'affirmation de la spécificité de leur espace et sa vocation, dans le processus de développement. Car la loi donne par ailleurs à ses collectivités le pouvoir de gérer et contrôler l'utilisation des sols. Le processus pratique reste cependant délicat, en effet le contenu réel de la décentralisation peut être dénaturé dans un sens comme dans l 'autre. Ces risques pourraient être réduits par une participation active et étroite des diverses collectivités concernées à l'élaboration de chaque SRAT.



d- P.A.C : plan communal d'aménagement;

Promulgé en 1981 avec le code de Wilaya, le Code communal modifié, institue un instrument d'aménagement pour chaque collectivité.

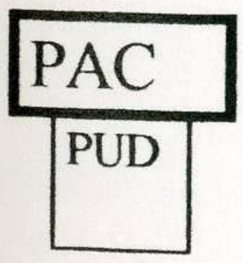
« Dans le cadre national d'aménagement du territoire, l'assemblée Populaire Communale établit un plan d'aménagement de la commune et contrôle son application » (article 155 Bis Code Communal).

Celà suppose que les collectivités locales pourront intervenir effectivement dans les orientations de leurs développements et l'utilisation du sol de leurs territoires respectifs, leurs accords est préalable pour toute localisation de projet concernant leur circonscription (article 136 Code Communal).

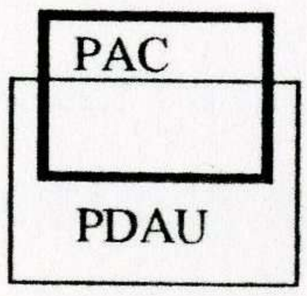
Les PAC doivent, par ailleurs, être élaborés dans le cadre des options et orientations générales que doit fixer le SNAT et celà pour éviter d'autonomiser la commune sur son intérêt particulier uniquement.

Cette obligation d'unicité et de cohérence dans la démarche globale d'aménagement touche également le plan directeur d'urbanisme qui longtemps a fait figure de quasi autonomie en l'absence de toute autre catégorie de plan d'urbanisme.

« Dans le cadre du Plan d'Aménagement Communal, l'assemblée Populaire Communale établit un plan directeur ou, à défaut, un périmètre d'urbanisation pour chacune des agglomérations urbaines de la commune. » (article 156 Code Communal).



Avant 1990

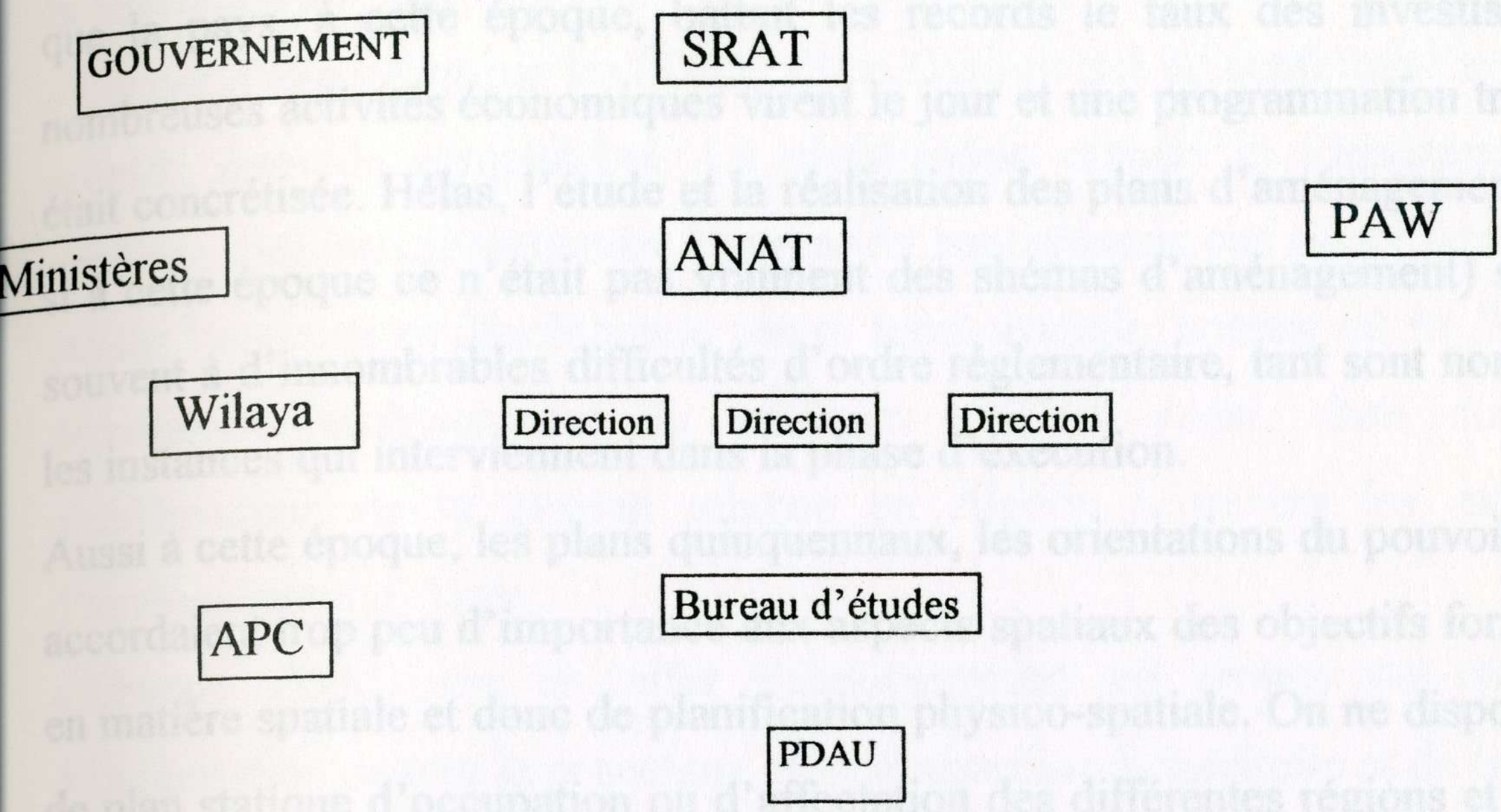


Après 1990

II.5.2. La planification urbaine et l'aménagement du territoire.

Le plan ou shéma d'aménagement est établi dans une perspective lointaine pour promouvoir le pays dans le contexte régional (U.M.A, pays africains, arabes....) et international (ONU, OPEP, FMI....). Cette perspective se base sur des options spécifiques -structure économique, évolution socio-culturelle et développement social. Les études en économie politique et en aménagement

montrent que toute politique d'aménagement du territoire doit reposer essentiellement sur un programme économique fort, c'est-à-dire une planification économique ambitieuse. Celle-ci dans son concep englobe toutes les dispositions menées par un pouvoir public par des moyens financiers, législatifs, administratifs et autres, visant à la programmation des activités et de la production, et celà à toutes les échelles. Dans l'urbain, cette planification trouvera son expression formelle et concrête dans la planification urbaine (programmation exacte, localisation, aire d'influence, nature des activités économiques implantées...).



Le maître d'oeuvre pour ce qui est du plan d'aménagement Wilaya est une structure centralisée recevant des données des structures administratives, les synthétisant et concluant l'étude avec une concertation des intervenants décentralisées au niveau wilaya, par contre, le PDAU est élaboré par une structure décentralisée autonome sur commande soit de la Wilaya ou de l'APC (instruction ministerièlle N°89 du 24 Juin 1995 relative à la décentralisation de la gestion des opérations d'étude et d'aménagement (Ministère de l'habitat).

Cette planification économique était très forte dans les années soixante-dix vu que la pays, à cette époque, battait les records le taux des investissements, nombreuses activités économiques virent le jour et une programmation très dense était concrétisée. Hélas, l'étude et la réalisation des plans d'aménagement (même si à cette époque ce n'était pas vraiment des shémas d'aménagement) se heurte souvent à d'innombrables difficultés d'ordre réglementaire, tant sont nombreuses les instances qui interviennent dans la phase d'éxecution.

Aussi à cette époque, les plans quinquennaux, les orientations du pouvoir central, accordaient trop peu d'importance aux aspects spatiaux des objectifs formulés, et en matière spatiale et donc de planification physico-spatiale. On ne disposait que de plan statique d'occupation ou d'affectation des différentes régions et espaces, sans prospectives dynamiques ni moyens de réaliser l'occupation prévue. La répercution est vite devenue apparente, les conséquences spatiales de la croissance économique étaient désatreuses (bidonvilles,crise de logements.....), l'implantation des infrastructures était anarchique, ce qui causa une dilapidation appréciable, jusqu'à nos jours inquantifié. Aussi le rôle de la planification spatiale et l'ensemble des dispositions et interventions,entrant dans la détermination de la destination, d'usage et de consommation du sol, trouve son épanouissement dans la planification urbaine.

Comme nous l'avons souligné un programme d'aménagement est surtout et avant tout un programme et une planification économique, la planification spatiale se basera sur cela pour concrétiser un projet urbain (non pas dans un sens urbanistique architectural). Mais tout celà c'est la planification urbaine qui entretiennera cette dialectique. elle sera le contenu de la concrétisation des grandes options politiques centrales et la réalité sociale, démographique et économique décentralisée.

En conférant une décentralisation dans l'initiative de la planification urbaine, il convenaitt de sauvegarder les intérêts extra-communaux, éventuellement contradictoires avec les intérêts communaux. En raison du

principe qu'aucune contrainte ne peut être imposée aux communes que par la loi, la législation en matière d'aménagement du territoire national, régional et wilaya s'impose d'elle même par les PDAU. Il ne s'agirait pas de conformité avec ce qui précède mais de comptabilité. La planification urbaine et l'aménagement du territoire sont interdépendantes; l'une ne se concrétiserai pas sans l'autre et serai stérile; l'autre ne se développerai pas et serait aveugle, comme dit M. Tayeb, du département aménagement du territoire USTHB Alger, dans son article problématique de la gestion urbaine en Algérie à travers les experiences d'aménagement d'Alger .

« Chaque PDAU est en effet l'aboutissement en termes de contenu et d'organisation de tout le processus d'aménagement du territoire et de la stratégie de développement qu'il véhicule et c'est la mise en oeuvre des différents PDAU qui constitue en fait la réalisation des tous les autres plans et shémas d'aménagement. »

CHAPITRE III

LES ACTIONS DANS LA PLANIFICATION URBAINE

Chapitre III. Les actions dans la planification urbaine.

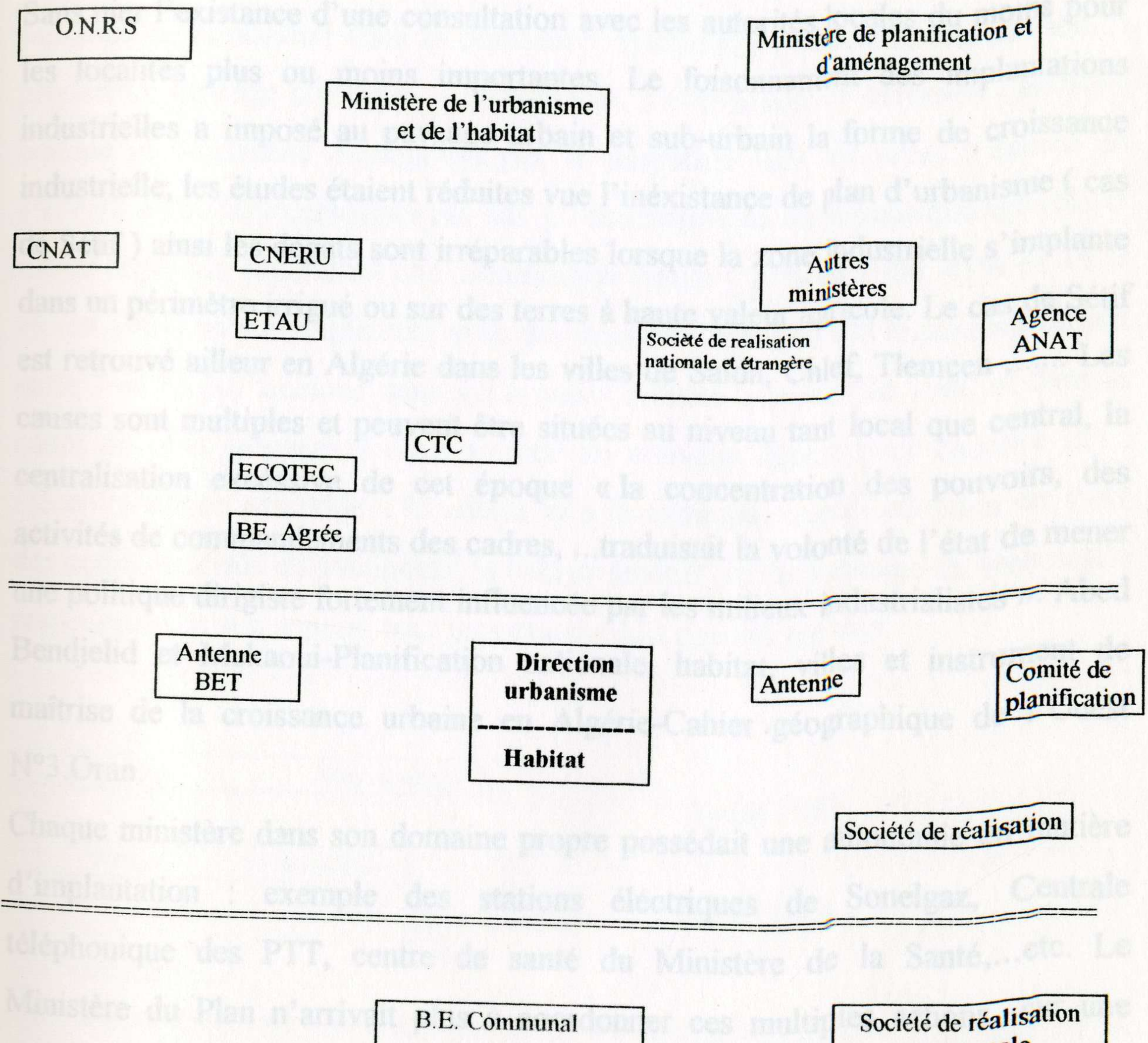
III. 1.-Action décisionnelle en production du matiment en Algérie.

Cet essai a pour but de situer le PDAU (du moins le PUD pour l'instant) dans le processus global de la production du bati.

La production du bati est en tèrme général les moyens et modalité des actions de transformation de l'espace Socio-Physique par les individus, les groupes d'individus, et institutions et organismes publics. Ces intervenants de même que leur interventions sont à situer à differentes échelles territoriales : wilaya, commune, agglomérations. Leure influence dépendra de leur hiérarchie dans le système de prise de décision.

III.1.1- INDUSTRIALISATION ET CENTRALISATION .

Période caractérisée par un fort taux de croissance économique accampagné



STRUCTURES INTERVENANT DANS LA PRODUCTION DU BATI EN ALGERIE

Source : Introduction à l'urbanisme opérationnel, vol1. ZUCCHELLI.

d'une évolution démographique explosive devant aboutir à une production accélérée du bati. Cette phase est caractérisée et les schémas le démontrent, par une concentration de prise de décision à l'échelle supérieure c'est à dire que la majorité des affectations des zones et équipement importants se faisait dans un niveau extra-urbain : ainsi la localisation de grandes opérations d'habitat 1000 ou 2000 logements de véritables quartiers planifiés, était décidée au niveau central; Sans nier l'existance d'une consultation avec les autorités locales du moins pour les localités plus ou moins importantes. Le foisonnement des implantations industrielles a imposé au paysage urbain et sub-urbain la forme de croissance industrielle, les études étaient réduites vue l'inéxistance de plan d'urbanisme (cas de Sétif) ainsi les dégats sont irréparables lorsque la zone industrielle s'implante dans un périmètre irrigué ou sur des terres à haute valeur agricole. Le cas de Sétif est retrouvé ailleur en Algérie dans les villes de Saida, Chlef, Tlemcen ,..... Les causes sont multiples et peuvent être situées au niveau tant local que central, la centralisation excéssive de cet époque « la concentration des pouvoirs, des activités de commandements des cadres, ...traduisait la volonté de l'état de mener une politique dirigiste fortement influencée par les milieux industrialistes ». Abed Bendjelid et Mekaoui-Planification nationale, habitat, villes et instrument de maîtrise de la croissance urbaine en Algérie-Cahier géographique de l'Ouest N°3.Oran.

Chaque ministère dans son domaine propre possédait une autonomie en matière d'implantation : exemple des stations éléctriques de Sonelgaz, Centrale téléphonique des PTT, centre de santé du Ministère de la Santé,...etc. Le Ministère du Plan n'arrivait plus à coordonner ces multiples actions, sur une échèlle locale, l'absence d'un plan d'urbanisme approuvé est un handicap certain d'orientation de la croissance urbaine . Les implantations s'éffectuent sans cet outil bien que comme nous le verrons dans le chapitre suivant les instruments hérités de l'époque coloniale furent d'un grand secour.

III.1.2- DECENTRALISATION RELATIVE ET AMELIORATION DES CONDITIONS DE VIE .

Le choix Algérien qui consistait à mettre en place un tissus industriel dense, est fondamental, toute fois comme le souligne nombre d'auteur, la faiblesse de réalisation dans le domaine (hydraulique, batiment, distrubution...) produit un blocage classique. Actuellement, l'évacuation de certaines questions comme la croissance démographique, la migration vers les villes (estimé en 1977-78 à 100.000 personnes par ans), l'inconsistance de la politique agricole et même régionale engendrait une urbanisation rapide (31% en 1966, 41% en 1977 et en 1987) un surpeuplement avec des taux d'occupation des logements variant entre 7 et 8, des tensions dans les espaces urbains. A partir de 1980 et dans le cadre du plan quinquenal on a amorcé un nouveau départ (voir chapitre II.) . Décentralisation accordée à la wilaya et à la commune avec l'adoption en 1981 des codes wilayals etcommunals, la wilaya devient par la personne du wali seulle respensable de son espace, tout programme doit transité par elle .

Ministères	Plan sectorial

* Avant 1981.

Wilaya	Plan wilaya

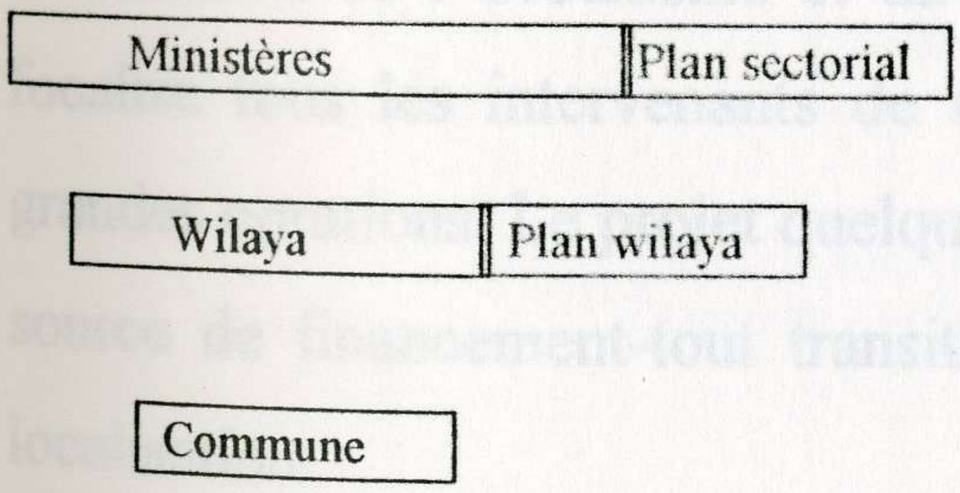
* Aprés 1981.

Commune

toute autorisation peu une cité plus de 500 logements devait avoir l'aval du wali.

III.1.2- DECENTRALISATION RELATIVE ET AMELIORATION DES CONDITIONS DE VIE .

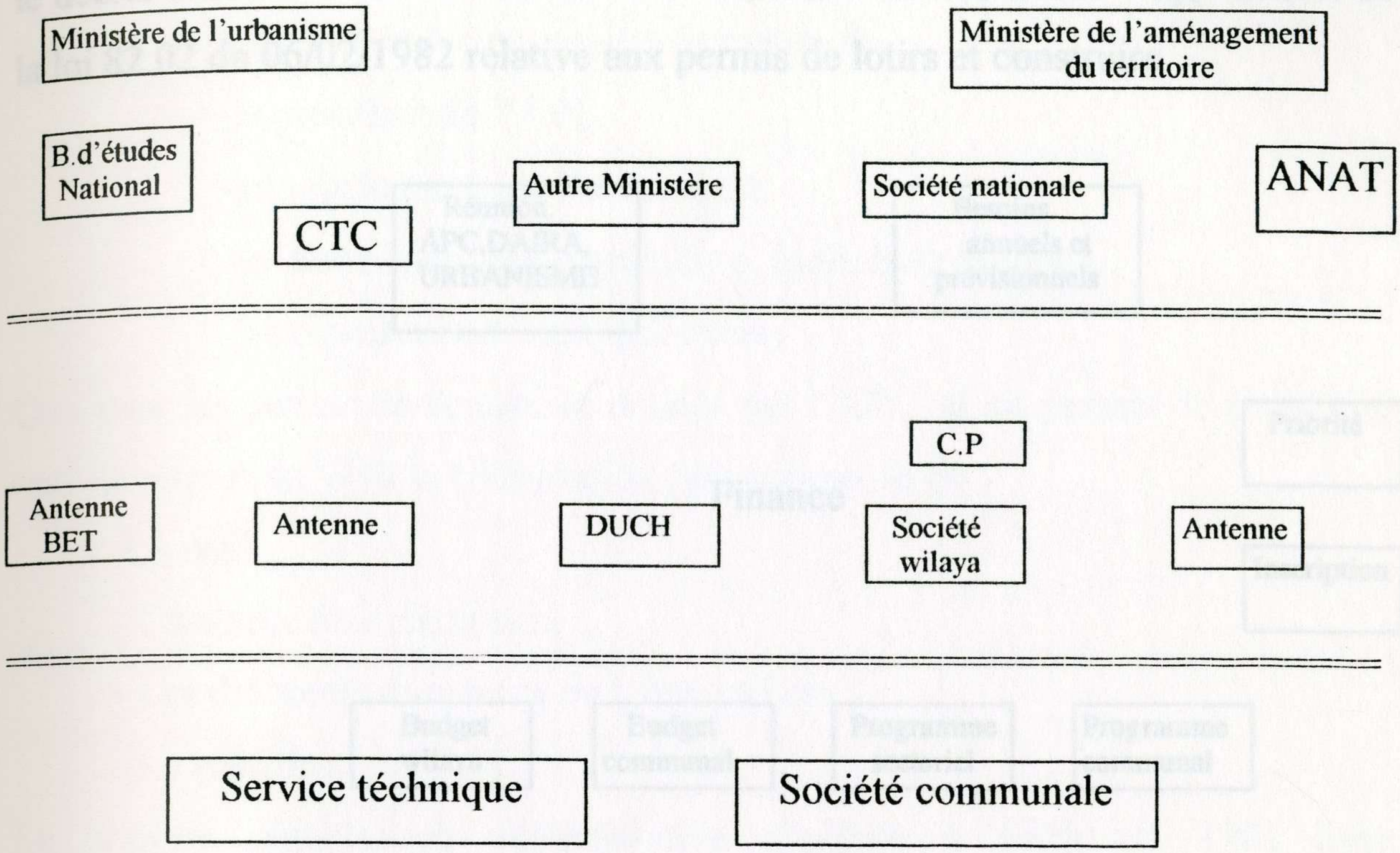
Le choix Algérien qui consistait à mettre en place un tissus industriel dense, est fondamental, toute fois comme le souligne nombre d'auteur, la faiblesse de réalisation dans le domaine (hydraulique, batiment, distrubution...) produit un blocage classique. Actuellement, l'évacuation de certaines questions comme la croissance démographique, la migration vers les villes (estimé en 1977-78 à 100.000 personnes par ans), l'inconsistance de la politique agricole et même régionale engendrait une urbanisation rapide (31% en 1966, 41% en 1977 et en 1987) un surpeuplement avec des taux d'occupation des logements variant entre 7 et 8, des tensions dans les espaces urbains. A partir de 1980 et dans le cadre du plan quinquenal on a amorcé un nouveau départ (voir chapitre II.) . Décentralisation accordée à la wilaya et à la commune avec l'adoption en 1981 des codes wilayals etcommunals, la wilaya devient par la personne du wali seulle respensable de son espace, tout programme doit transité par elle .



* Avant 1981.

* Aprés 1981.

toute autorisation peu une cité plus de 500 logements devait avoir l'aval du wali.



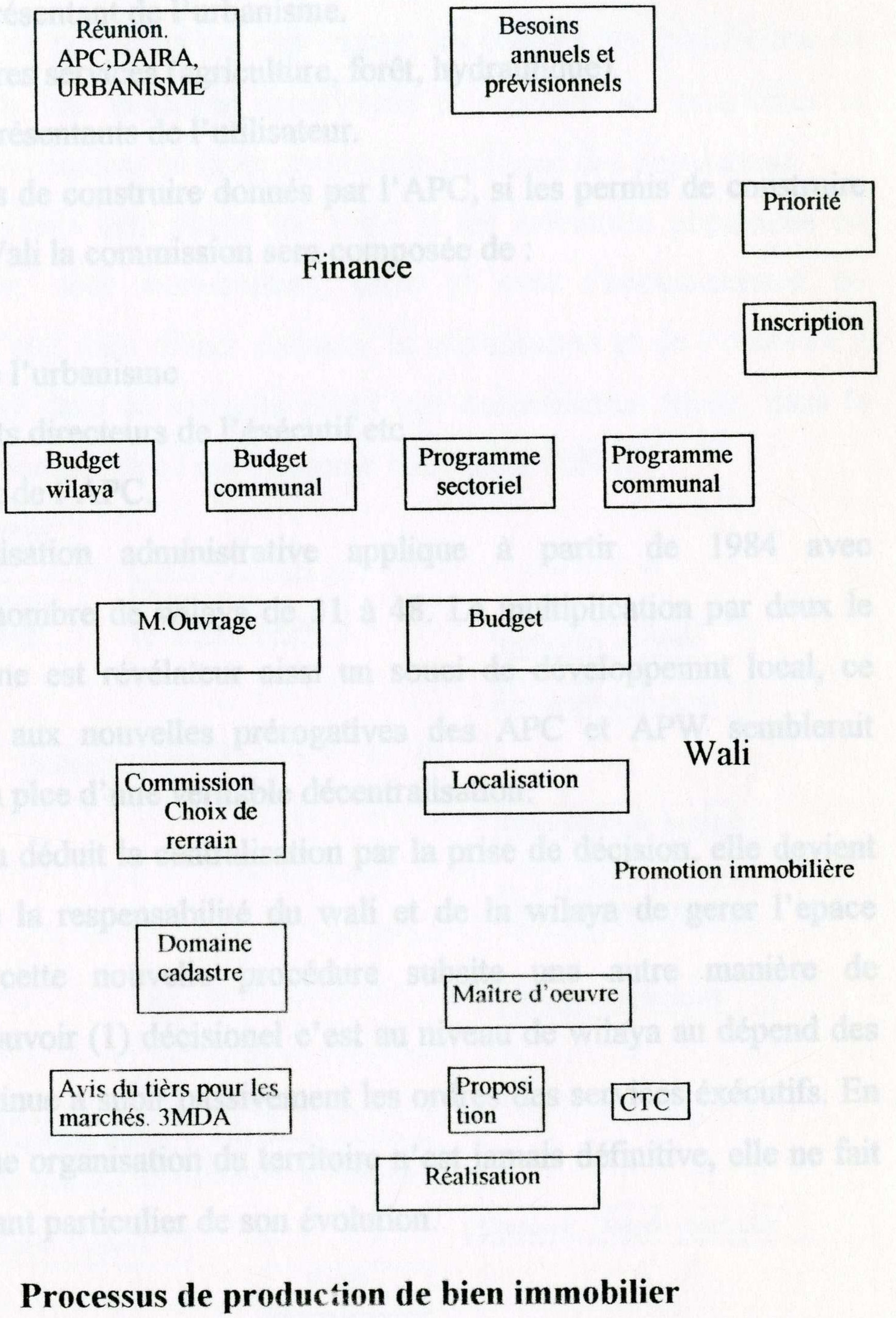
Structure des intervenants dans les années 80.

Résultat d'enquête auprès de la DUCH, DPAT, ST de l'AP de Sétif.

Ainsi dans cette structure des intervenats, la décision est centralisée au niveau de la direction de l'Urbanisme et du représentant du Wali dans ce domaine. Elle focalise tous les intervenants de même que les affectations des sols pour les grandes oprations. Le projet quelqu'il soit est tiré de quatre programmes-entendre source de financement-tout transite par la Wilaya pour leur répartition et leur localisation.

Nous remarquons dans l'mmédiat pour ce sytème, le rôle passif des plans d'urbanisme que nous confirmerons dans le chapitre VII par l'étude détaillée du plan d'urbanisme de 1980 pour la localité de Sétif. Ainsi la localisation et l'affectation des sols communaux est établie par la commission du choix du terrain auquel peut assister le BET à titre consultatif. Cette commission est selon

le décret exécutif N°82-304 du 09/10/1982, fixant les modalités d'application de la loi 82.02 du 06/02/1982 relative aux permis de lotirs et construire.



Processus de production de bien immobilier

Cet oraganigramme shématise du processus de production depuis l'expression du besoin par l'APCou la Wilaya à la réalisation. Ceci concerne en général les équipements scolaires, sanitaire et le logement.

Le terrain d'implantation de toute construction entreprise par l'Etat doit faire l'objet d'un choix par une commission comprenant :

-le président de l'APC.

-un représentant de l'urbanisme.

-les autres services (agriculture, forêt, hydraulique).

-les représentants de l'utilisateur.

Ceci pour les permis de construire donnés par l'APC, si les permis de construire sont du ressort du Wali la commission sera composée de :

-Le wali .

- Directeur de l'urbanisme

- Les differents directeurs de l'éxécutif etc....

- Le président de l'APC.

La nouvele organisation administrative applique à partir de 1984 avec l'augmentation du nombre de wilaya de 31 à 48. La multiplication par deux le nombre de commune est révélateur aissi un souci de développemnt local, ce découpage associé aux nouvelles prérogatives des APC et APW semblerait propice à la mise en plce d'une véritable décentralisation.

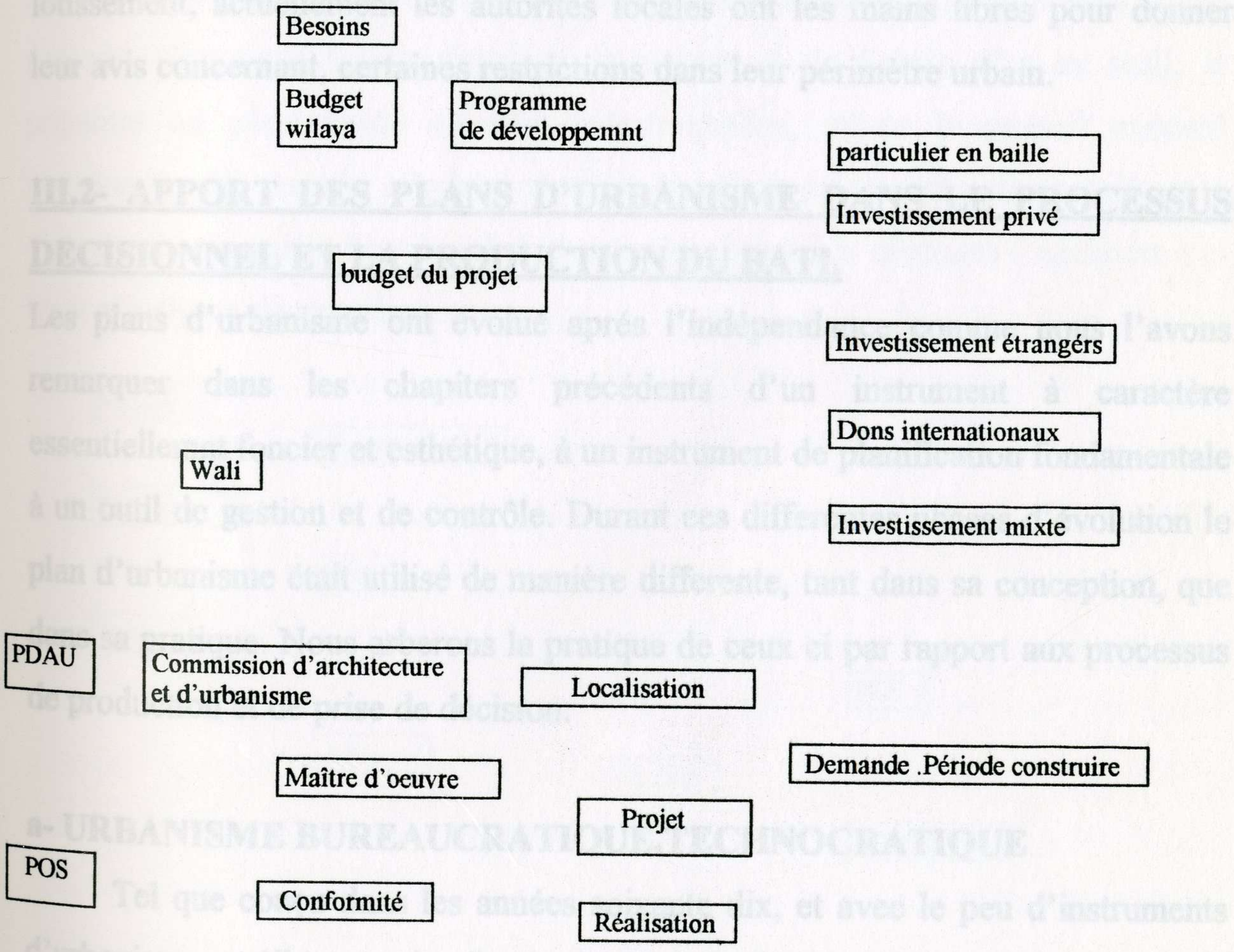
Effectivement, si on déduit la centralisation par la prise de décision, elle devient de plus en plus de la respensabilité du wali et de la wilaya de gerer l'epace néanmoins, dans cette nouvelle procédure subsite une autre manière de centralisation du pouvoir (1) décisionel c'est au niveau de wilaya au dépend des communes qui continue a subir passivement les ordres des services éxécutifs. En toute conclusion une organisation du territoire n'est jamais définitive, elle ne fait que refléter un instant particulier de son évolution.

III.1.3- ECONOMIE DE MARCHE ET URBANISME PARTICIPATIF.

Une approche nouvelle de conception de la ville a été engagée dès 1990 avec de nouveaux textes sur le foncier, l'urbanisme, les domaines,....

Cette reforme est dans une tendance à accentuer la décentralisation de la période précédente, est arrivée à une relative liberté d'action de décision surtout de la part des autorités communales, longtemps mise à l'écart du processus de prise de décision concernant la localisation des équipements et leur nature, elle n'était en fait que des institutions publiques qui exprimaient les besoins des populations en infrastructures auprés des instances supérieures et recenser les problèmes et proposer des mesures emanant de la représentation politique des populations.

Actuellement de nouvelle disposition soit prise et les assemblés populaires ou délégation éxécutive, sont souverraines, celle çi sont l'aboutissement du désengagement de l'état dans divers secteurs, la privatisation et de l'ouvrture à l'investissement privé dans un scénario pareil une centralisation totale, dans la prise de décision, notament en ce qui concerne l'urbin est difficil.



Pour cela des outils flexibles sont mis à la disposition des communes PDAU, POS, CAU,..... Ceux ci sont laissés dans leur articulations « libres » pour pouvoir aborder divers situations aussi differentes les uns des autres, ces derniers sont accompagnés de nouveau complément tel Certificat de Morcellement qui fixe les conditions de subdivision d'une parcelle foncière en lots, d'un Certtificat d'urbanisme qui fixe et indique les droits de construire applicable au terrain, les servitudes diverses affectant le terrain et réseaux d'infrastructures existants ou a créer qui permettent de pouvoir non seulement comme dans le passé à urbaniser mais aussi de gérer l'espace c'est-à-dire pouvoir contrôler, orienter, reglementer et rénover le bati existant. Grace à l'auto construction de véritable quartier ont vu le jour sans études urbanistique préalable si ce n'est un plan d'ensemble du lotissement, actuellement les autorités locales ont les mains libres pour donner leur avis concernant, certaines restrictions dans leur périmètre urbain.

III.2- APPORT DES PLANS D'URBANISME DANS LE PROCESSUS DECISIONNEL ET LA PRODUCTION DU BATI.

Les plans d'urbanisme ont évolué aprés l'indépendance comme nous l'avons remarquer dans les chapiters précédents d'un instrument à caractère essentiellemnt foncier et esthétique, à un instrument de planification fondamentale à un outil de gestion et de contrôle. Durant ces differentes phases d'évolution le plan d'urbanisme était utilisé de manière differente, tant dans sa conception, que dans sa pratique. Nous arberons la pratique de ceux ci par rapport aux processus de production et de prise de décision.

a- URBANISME BUREAUCRATIQUE,TECHNOCRATIQUE.

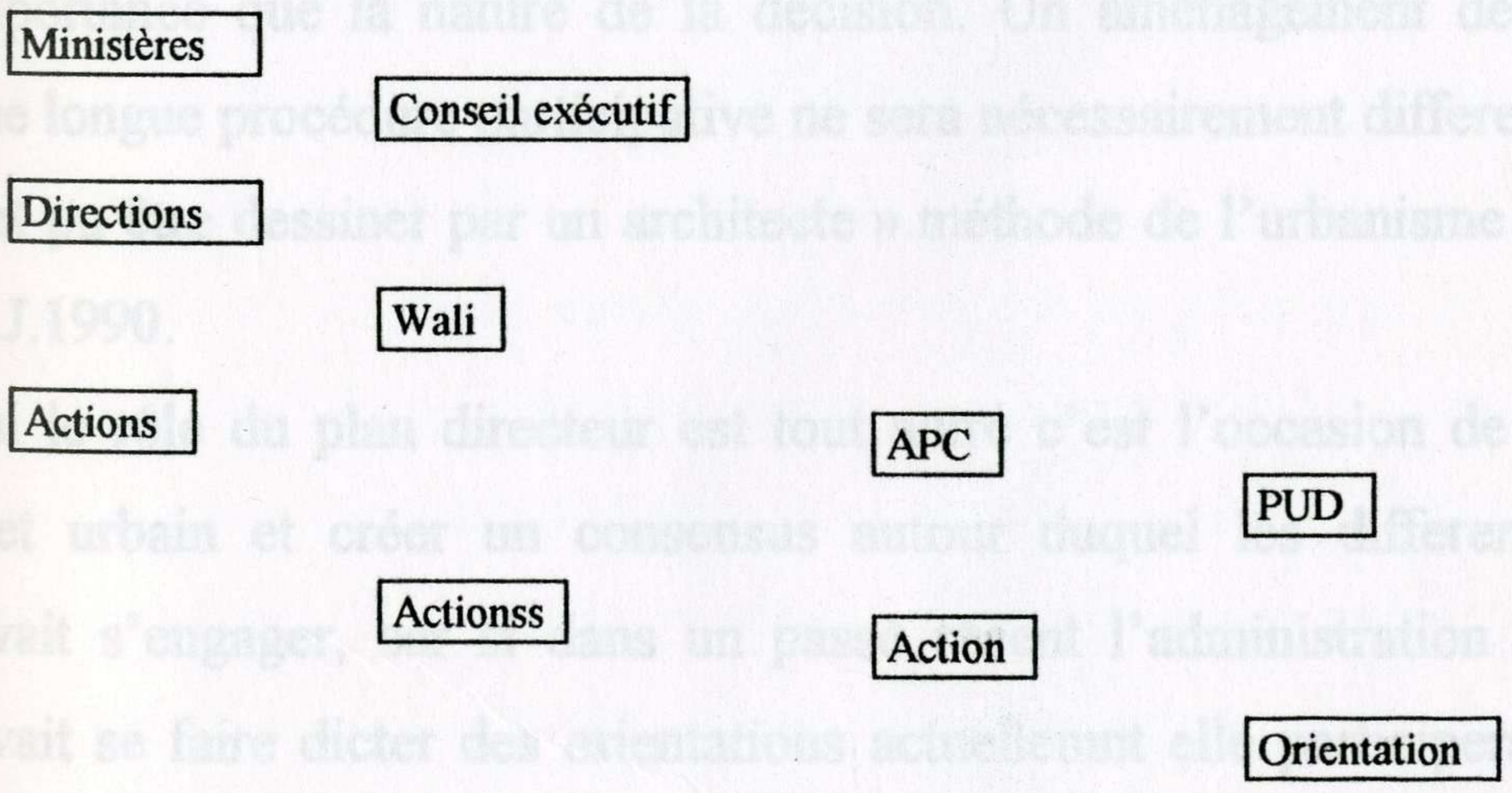
Tel que conçu dans les années soixante dix, et avec le peu d'instruments d'urbanisme qu'il y avait, il n'existait pas de hiérarchie entre les outils d'urbanisme opérationnel qu'étaient les plans de modernisation urbaine et les plans communaux de développement, les zones d'habitat nouvelles, les zones

industrielles et le plan directeur d'urbanisme dans lequel ils devaient tous en principe tirer leur principales orientations.

Les décisions étaient prise a un niveau central qui s'appuiyaient sur des structures verticales pour programmer, concevoir et même réaliser l'espace et sa planification pour échapper du fait de l'abscence d'organisme chargé de celà.

Les assemblées populaires communales, vu les faibles moyens financiers matériels et surtout humains - Encadrement - se place dans une position de quasi dépendance, dans le processus de développement.

La wilaya entant qu'organe administratif n'a pas les moyens suffisants pour assurer une dynamique et une cohérence globale en matière d'aménagement et d'urbanisme. Le wali ne contrôle pas toutes les directives centrales car il ne peut maitriser tous les canaux de décision. Ainsi les ministères communiquent d'une part des directives à leur direction de wilaya et de l'autre côté au wali, la première est plus rapide et plus opérationnelles, même le conseil exécutif coordoné par le premier administrateur de la wilaya ne saurait palier a celà vu la cacophonie qui existe dans la relation entre les directions centrales (ministère) et leurs structures décentralisées.



A travers cette schématisation des opérations de l'action sur l'espace montre la subordination verticale des institutions les uns aux autres, aussi le plan

d'urbanisme directeur sans leur initiateur (APC) fort ne valent absolument rien. Leur application dépend de certains gestionnaires, car la force de loi du PUD est trés faible, vu qu'ils ne sont opposables qu'aux tiers privé, l'opposabilité à l'administration n'est non seulement pas systématique mais en plus elle peut le mettre en question quand des implantations importantes sont incompatibles avec la vocation de la zone reglémenté par le plan directeur.

Même dans un scénario parfait tel qu'il se présente le plan d'urbanisme ne saurait remplir sa mission d'organisation et de planification correctement car, mis à l'écatr dans la phase de prospection des terrains d'assiette il n'est utilisé qu'a titre consultatif. La planification national n'a pas encore clairement défini le rôle de cette instrument.

b. PDAU ET NOUVELLE APPROCHE.

Aujourd'hui la situation est differente, la nature des problèmes posés à l'urbanisme ont varié et se sont diversifier et celà aussi dépendament du lieu et du contexte Socio-économique prévalant.

« En matière d'urbanisme, le mode de décision a finalemnt beaucoup plus d'importance que la nature de la décision. Un aménagement décidé au terme d'une longue procédure participative ne sera nécessairement different de celui qui aurait pu être dessiner par un architecte ».méthode de l'urbanisme J.P.LACAZE. Q.S.J.1990.

Ainsi le rôle du plan directeur est tout autre c'est l'occasion de consolider un projet urbain et créer un consensus autour duquel les differents intervenant pouvait s'engager, car si dans un passé récent l'administration en général ne pouvait se faire dicter des orientations actuellemnt elle participera à les établir, aussi cette démarche tend à séparer clairement le rôle du plan directeur dans sa double dimension d'une part reglementée, coordonée, orientée, et opérée d'autre part. Donc le déposseder de sa tâche planificatrice qui la longtemps écarter des procedures urbanistiques en tant que tels (études urbaine, croissance,...).

L'importance méthodologique de la distinction entre urbanisme reglementaire et urbanisme opérationnel tient de la clarification des rôles respectifs de chacun : dans un point de vue juridique et administratifs

	Orientation	Règlementation	Contrôle	Action	Formation	-
PDAU						
POS						
Permis de construire						
Certificat de conformité						
Certificat d'urbanisme						

Rôle directe

Rôle indirecte

D'une manière assez schématique de l'état actuel la fonction orientation et prévision et assurer par le plan directeur d'aménagement et d'urbanisme la reglemntation de l'utilisation du sol est assurée par les plans d'occupation, le contrôle est assuré, le cas échéant sous des formes differentes suivant la nature de la construction privée, auto construction ou grande opération avec le certificat d'urbanisme de conformité et le permis de constructruire.

L'action quant à elle c'est-à-dire directement des collectivités par les collectivités est assez restreinte surtout aprés l'brogation de la loi prtant orientation foncière (1974). L'information quant a elle est fournie par le certificat d'urbanisme qui donne toutes les indications nécessaires pour un quelconque propriétaire désirant construire dans sa parcelle.

Lorsque le plan directeur réunira autour de lui les intervenants et cela dans le processus d'élaboration, il constituera une plate forme de consensus commun, même si il y aurai des modifications il se pourrait qu'elle soit légère.On annulerai l'ancien système qui avait tendance à disperser les actions et leur initiateurs dans divers outils d'urbanisme (PMU,PUD,PCD,PWD,POS,...etc)opérationnel.

Il constituera aussi un dossier complet pour les gestionnaires de l'espace (APC) pour pouvoir prévoir les besoins en équipement et leur localisation, restructurer les anciens quartiers, réhabiliter quelques activités ou espaces, ... Tout ceci est

dans une équation sinequanun de participation d'une large frange de population toutes catégories confondues : associations, administrations, secteurs publiques, privés et particuliers dans sa mise en oeuvre.

	PDAU	Court térme : un consenssus général
Consenssus oomun et général	sur les	orientations du PDAU sont souhaitables
	ainssi	que le type de scénarion a prévoir.
	Scénario de croissance	
		Moyen terme : occuper des
quartiers et des		zones avec un
POS les reglemùenter et contrôler		
	POS	les affectaztions des sols à petitte échelle
		Long -terme : reglementer tout
les aspects		architecturaux
dans les zones anciennes,		
	Détailarchitectural et urbanistique	controler les façades sur les boulvards,
		les matériaux de constuction utilisés
		et même le style d'architecture.

L'apport du PDAU actuellement dans la prise de décision serait d'orienter les services communaux de la manière de développer leur commune en général et leurs villes (espace urbain en particulier, son rôle dans le processus de production architecturalle serait enfin de localiser même sommairement les

grands équipements, les grandes servitudes la qualité architecturalle préservée quelques zones sensibles ou anciennes, dans un premier temps et pouvoir entrer dans les détails dans une seconde phase, reglementer les facades urbaines, les éspaces publics exterieurs, matériaux de constructions,.... Son application dépendra de la souplesse dont en feront objet les assemblées populaires communales et particulièrement les services d'urbanisme concernés.

Le moment fort du PDAU et son application, se trouve dans le permis de construire ou de lotir, c'est dans ceux ci qu'on contrôle le projet, son affectation et c'est dans cette phase qu'on peut opposer un refus, aprés c'est trot tard la pratique le démontre (voir le prochain chapitre).

En définitive un plan directeur seul démunie des autres artifices de contrôle urbain ne peut faire face à l'urbanisation anarchique qui sévit dans nos villes, le meilleur moyen pour cela est de consolider cette toile d'outils (POS , permis de lotir, de construire, certificat d'urbanisme, de conformité, ...) pour maitriser ou du moins réduire cette anarchie urbaine.

III. 4 Plan d'urbanisme et processus d'urbanisation.

Il est commun chez plusieurs auteur qu'il existe quatre types de modes d'urbanisation, l'urbanisation spontanée c'est-à-dire absence d'urbanisme, urbanisation dirigé c'est-à-dire un urbanisme libéral au semi libéral et une urbanisation volontaire c'est-à-dire un urbanisme totalitaire, la gestion donc de la réalité peut en générale être menée de troi manières différentes:

-Laisser libre le processus naturel d'adaptation spontanée des évenements les uns aux autres, l'homme et les groupes d'invidudus qu'il compose ne sont qu'un élément parmis d'autres agents naturels.

-L'homme laisse s'exprimer le jeu spontané des différents acteurs mais en corrige les excés par des interventions dont le contenu et les modalités peuvent être définit arbitrairement par l'Etat ou l'objet d'une concertation avec divers partenaires sociaux et économiques .

-Donner à l'homme le rôle prépondérant, il décide à l'avance les actions a entreprendre celà à la limite, où il peut contrôler tous les évenements qui se produiront.

Ces trois processus le spontaneisme, le centralisme et le démocratique correspondent a des systèmes politiques et économiques différents.

a- Urbanisation spontanée :

L'urbanisation spontanée signifierait donc l'absence de maitrise par l'homme des évenements dans leurs globalités (spaciale,économique,sociologique,culturelle, etc).

C'est-à-dire la souveraineté des acteurs individuelle. Est spontanée, toutes actions entreprises sans incitations ni contrainte libre non provoquée, instinctive non volantaire,sincère non calculée...

Dans une telle réatité l'urbanisme n'existe pas car comme dit F.CHOAY et MERLIN dans le dictionnaire de l'urbanisme en donnant une définition au mot urbanisme « l'urbanisme comme l'aménagement sont intervention volontaire donc praxis (c'est-à-dire action) ».

b- Urbanisation totalitaire volontariste.

Ce type d'urbanisation est celui de toute décision même très localisée géographiquement, relève directement ou par le biais de ses representants du pouvoir central, où en vient facilement à l'Etat totalitaire s'appuyant sur une minorité technocratique éclairée ou sur un « parti unique dominateur encadrant la population avec l'appui de ses divers satellites » JACQUES DELORS, Changer, Paris, Stock 1975 P 260.

La centralisation, telle qu'on l'a connu en Algérie est source de tension car elle centribue à l'entretien entre l'Etat et les groupes de citoyen de rapports de père et adolescent, en raison de l'extrème dépendance du second à l'égard du premier.

La réalité urbaine est le fruit aussi bien d'actes intentionels que d'actes non intentionnels (ou dont l'intention nous échappe pour l'instant) de même que l'introduction de normes en tant que données de bases tend à figer le système et à « supprimer l'élasticité, la faculté d'autorégulation du système,... auto- régulation repose sur le dynarisme des composantes de la réalité » JEAN ZEITAUN modèles en urbanisme PARIS CRU 1971 P 174 - 187.

L'urbanisme étatique ou totalitaire manquerai de cohérence car le pouvoir central n'intègre pas toutes les stratégies d'actions de tous les groupes humains, donc conduit à ne gérer qu'une partie de la réalité, dans une telle situation l'urbanisme serait privé de sa deuxième dimension « L'urbanisme comme l'aménagement sont interventions volantaires donc praxis, ils sont aussi une pratique c'est-à-dire exercices d'application, d'exécution, manière de faire, usage confrontation aux réalités, hésitation, d'où nait l'expérience plus que la conaissance » F Chaoy P.Meedlin op cité.

Urbanisation dirigée et l'urbanisme démocratique libéral :

Dans ce système -à entendre par là qu'une urbanisation ou un urbanisme démocratique sous-entend une démocratie complète en tant que telle avec tous ces attributs : politique, économique et même médiatique- qui tend à contrôler le présent et l'avenir tout en laissant jouer des processus d'adaptation spontanés que se soit au niveau de la formulation qu'au niveau de l'évolution et beaucoup d'enseignements dans ce sens peuvent être tirés des études économiques et de planification économique. Les économistes savent qu'il est impossible de maitriser une économie, on peut la gérer, la contrôler, l'orienter, prévenir quelques incidents comme les faillites ou les crises boursières. Tout d'abord, il faut préciser que ce type d'urbanisation peut ne pas exclure complètement l'intervention autoritaire.

Ce système basé sur le consensus, contribue à créer un climat de participation, car il tend à faire d'un plan directeur par exemple une oeuvre collective et non

celle exclusive de l'Etat, cette concertation exigera donc une décentralisation effective de l'autorité étatique. Elle ne peut se concevoir que dans l'absence d'ingérence execessive aussi bien du gouvernement que des groupes sociaux et économiques puissants, elle s'oppose au pouvoir de fait des technocrates qui sous prétexte de posséder des compétences techniques en arrivent à détenir le pouvoir de décision et enfin elle implique une éducation de l'information pousée des participants de telle manière qu'ils puissent avoir la capacité d'imagination, « La participation s'applique plus facilement aux petits problèmes qu'aux grands, son domaine de plus grande efficacité correspond à ce qu'on appelle parfois urbanisme quotidien, celui qui s'intéresse au code de vie strictement local...Par contre les grand thèmes de planificatiob stratégique, parce qu'il traitent de sujets globaux dans une perspective et en raison de l'outillage abstrait des modèles se prêtent beaucoup moins et plus mal à une élaboration largement participative « J PLACAZE » la méthode de l'urbanisation ops cité p 65.

En définitif cette concertation pourait bien s'épanuir dans les études, urbanistique de détail telles les POS et même les PDAU plus l'échelle augmente plus la participation et le consensus devient difficile non en l'abscence d'un compromis, mais en la difficulté d'appréhension des enjeux et des stratégies à adopter, cela au niveau des PAW et autres. Une participation plus restreinte serait souhaitable, elle engagerait l'administration, les partenaires sociaux et économiques ainsi que quelques experts en la matière.

III.4.2. Le plan directeur et le mode d'urbanisation.

Un plan directeur conçu dans un système étatique fort pose à priori une question à savoir : à qui s'imposera le document? L'intervention simultanée de l'Etat et des collectivités locales dans l'espace urbain, la non concertation de la commune dans les différents phases d'élaboration et de prise de décision, et même dans la programation d'équipements d'infrastructure, donc un désengagement naturel des autorités locales vis-à-vis du PUD de même que le

citoyen dénommé usager par les études urbanistique. Il ne fait figure que d'un HOMO-URBANICUS où les faits et gestes sont normalisés et son mode de vie censé connu, uniforme aux besoins parfaitement identifiés en tous points et en tous lieux du territoire, omettre les disparités culturelles qu'il peut y avoir entre le Nord et le Sud, l'Est et l'Ouest. Les fonctionalistes reposent sur cette hypothèse pour proposer leur « MACHINE A HABITER ».

Le plan d'urbanisme dans ce mode d'urbanisation totalitaire ne distingue pas entre les espaces, centraux ou prérèphériques. Car la valeur financière du terrain est la même, l'espace est uniforme et il est étatique; s'il ne l'est pas il ya des lois d'expropriation et d'orientation foncière.

$$\text{Notion de terrain} = \frac{\underline{\text{physique + situation}} + \text{prix}}{\text{urbanisme totalitaire}}$$

$$\text{urbanisme libéral}$$

L'abandon de l'outil urbanistique en tant que scénario de croissance de la ville et en tant que projet urbain d'une société, par la population est légitime. L'expérience en Algérie et dans d'autres pays où le système totalitaire était en vigueur sont là pour témopigner., même si en Algérie notre mode d'urbanisation n'était pas aussi clos que ceux des pays de l'Est, la pression étatique sur le citoyen et donc sur les partenaires sociaux se faisait sentir et même au sein de l'administration locale plus en contact avec la population.

Aucun urbanisme ne peut être dicté de force contraignante « uniquement » la réaction naturelle et humaine à cela c'est le refus .

-Le plan d'urbanisme comme nous l'avons souligné est le moyen sur lequel s'appuit le pouvoir décisionnel central pour ériger son modèle d'urbanisation.

Comme un promoteur qui réalise suivant le plan d'un architecte, on n'en est pas là, cet extrémisme est a bannir, entre les deux modèles se situe l'urbanisme de

compromis. L'urbanisme reste le fait d'une pluralité d'action individuelle qui agissent chacune dans son intérêt particulier, mais la puissance publique se réserve le droit d'intervenir dans le processus c'est la notion d'Etat-gendarme. On ne poursuit pas des objectifs d'aménagement claires on ne fait que réguler et se protéger contre les abus en se basant sur la régle OFFRE/DEMANDE pour régler le marché foncier et orienter l'extention de la ville, ainsi chaque agent poursuit une finalité propre à lui suivant des critères de rationalité spécifiques.

« la progresion du processus est le résultat des actions de chacun des agents , mais il ne peut pas être représenté comme une fonction linéare.des divers comportements des différentes catégories d'agents. En effet chaque agent adopte son comportement à l'état d'avancement du processus ...Le processus d'urbanisation est une dynamique de système » René Magnon, G.Bertine, Conception et instrument de la planification urbaine C.R.U.

Donc il ya possibilité de deux types d'intervention de l'Etat soit l'Etat est le seul agent pour lequel le processus n'est pas aveugle, il agit directement suivant l'intérêt général, hélas, il peut s'avérer qu'une administration se comporte dans le processus d'urbanisation en fonction de son seul intérêt, l'intérêt général peut être préservé en deuxième lieu comme régulateur par l'intermédiaine de règlement et de mesures incitatives ou dissuasives, ceux-ci aurait pour but de limiter ou d'orienter le champs de possibilités des intérêts privés. La stratégie des contraintes et d'incitation pour la réalisation des objectifs spaciaux ne peut rester la même. Par ailleurs, un plan d'urbanisme, le meilleur dans le cas d'un urbanisme totalitaire, peut devenir mauvais s'il doit être mis en oeuvre par un processus d'urbanisation commandée par le marché. A titre d'exemple, des terrains favorables à l'urbanisation en système totalitaire peuvent ne pas le devenir en système libéral du fait du prix au mètre carré, de l'éloignement , de la déclévité, manque de transport,...

Encourager, inciter c'est la terminologie de l'urbanaisme en économie de marché, pour cela on utilise différents artifices : coefficient d'adaptation du sol, dispositifs

CHAPITRE VI

ELABORATION ET MISE EN PRATIQUE DU PLAN EN ALGERIE

fiscaux, prêts bancaires, densité, et cela autant dans un sens positif que négatif pour tenir et astreindre les opérateurs privés dans leur déterminisme à tirer profit d'une situation.

Nous nous sommes pas actuellement à un moment prélivigié de la connaissance des phénomènes qui conditionnent le développement urbain, mais cependant dans la période de rodage d'une nouvelle approche plus réaliste de la planification urbaine caractérisée par l'étude et la mise en oeuvre de façon coordonnée et concertée.

Plus de six ans aprés la loi portant sur l'urbanisme et instrumrnt d 'urbanisme, il est souhaitable que la mise en point de la première génération de PDAU s'achève maintenant rapidement, car il faut attendre que celle-ci mette en oeuvre une concertation qui n'a jamais été si large ni si généralisée en Algérie. Cette première génération de plan aurait le mérite d'ouvrir la voie à chaque individu et citadin de participer à l'organisation de son cadre de vie.

EXCLU de PRÊT

CHAPITRE IV- ELABORATION ET PRATIQUE DU PLAN DIRECTEUR D'URBANISME EN ALGERIE.

En Algérie, les études urbanistiques entreprises depuis l'indépendance entre toutes dans le cadre de l'élaboration du plan directeur d'urbanisme, ce qui confère une importance majeure à ces études de conception des mutiples dimensions telles la connaissance de l'état de fait, mise à jour de données démographiques et socio-spatiaux sans toutefois mettre l'objectif principal qui est la maitrise et la gestion du phénomène urbain par les autorités responsables.

On peut déja du point de vue méthodologique d'élaboration du plan diviser la période 62-90 en trois phases, celle avant 1974 où les études étaient sommaires, aucun texte législatif ne parlait des études urbaines ni d'outils urbains. La deuxième phase est l'ordonance N° 73-29 du 5/07/1973 instaurant officiellement des PUD et instituant une autre approche. La troixième phase est le résultat de l'instruction ministérielle N° 4 du 21/06/1989 modifiant profondément l'ancienne, et enfin la dernière loi 90-29 et le décret d'exécution 91-175.

Une méthode est en générale un ensemble d'actes et de dispositifs pratiques et intellectuels entrepris pour atteindre un objectif.

L'aménagement et la planification spatiale utilisent des méthodes d'études et d'élaboration qui doivent aboutir à des instruments urbanistiques pour l'application, donc ces instruments seront conçus pour être la traduction des finalités et des modalités d'exécution et de gestion fixées par une politique et c'est à partir de ce code que se déterminent les caractères et techniques ds différentes méthodologies.

AVANT 1974 METHODES DEDUCTIVES.

Vu que la commune de Sétif durant cette période n'a pas bénéficié de plan d'urbanisme, il fut difficile de consulter une méthodologie et son résultat, pour éclaircir notre vision sur les premières méthodologies appliquées. L'étude du POG (plan d'organisation générale) d'Alger et de PUD de Constantine nous aident à translucider des structures d'étude d'approche adoptées par le bureu d'étude surtout au niveau du ministère chargé de l'urbanisme .

Fixer les objectifs de POP potentilités	Phase I
Variante avant projet et établissement étude AEP	

PhaseII

Confrontation aux autorités locales et compétantes — Phase III

- **Plan Zooning**

Etude et réalisation du PUD — Phase IV

-Plan équipement

- Reglement urbanisme

- Programme en tranches

Cette manière d'approche fut adoptée par l'ETAU, l'ECOTEC, etc..... Plusiurs bureaux d'études nationaux responsables des études urbaines l'échelle d'investigation est de 1/5000ème au minimum dépendement de la dimension de la ville.

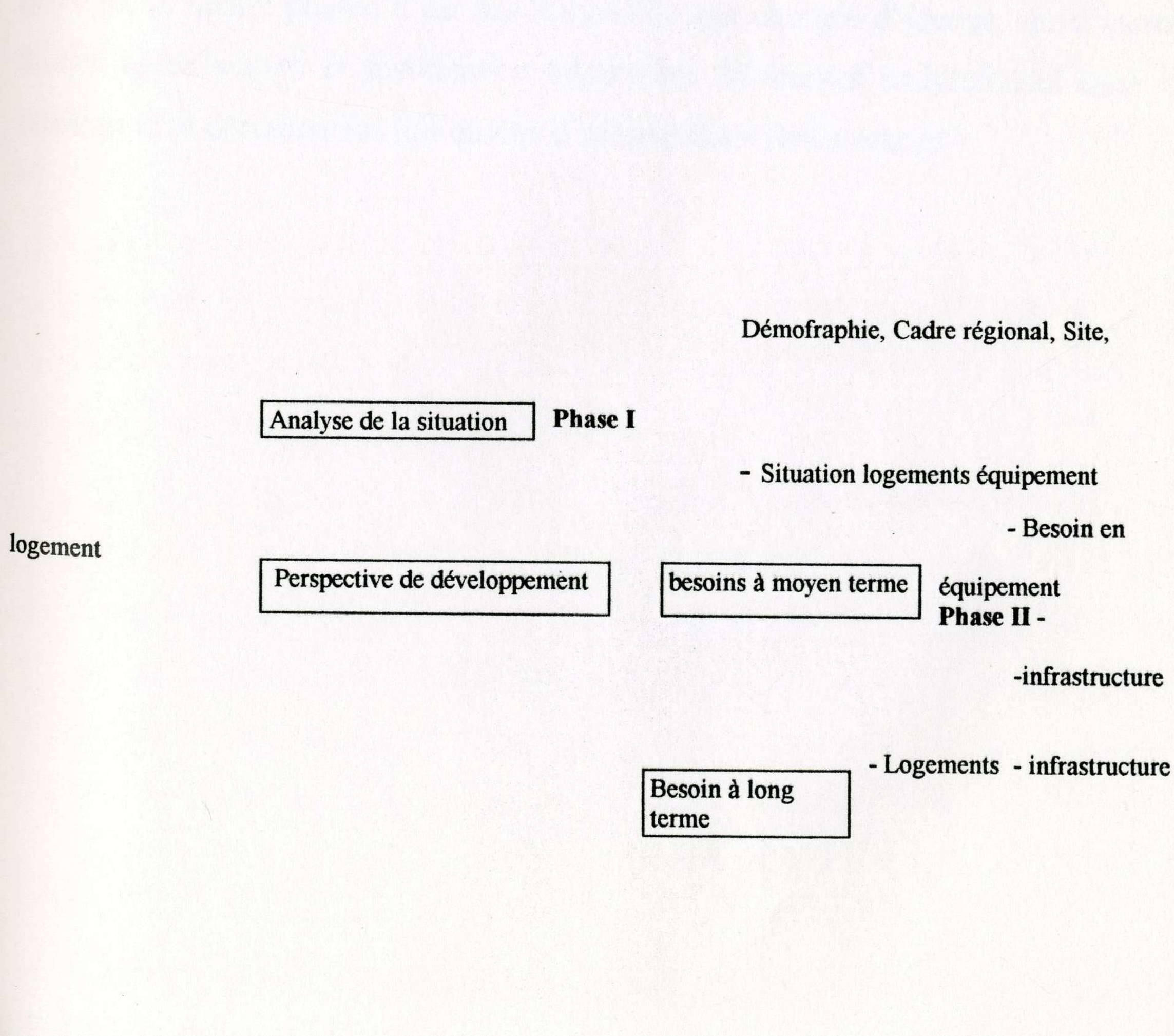
Ces PUD sont commandés par les APC auprès des grands organismes étatiques qui entament les études suivant une série de quatres phases.

La première critique qu'on reproche à cette démarche est sa linéarité et l'avant projet qui a la phase II, c'est à dire le résultat de déduction d'une étude où chaque élément de la projection est déterminé par ce qui a été précédement accumulé ou à partir de nomes. La deuxième critique est que ces plans directeurs sont concidérés comme des instruments de planification car les parties analytiques sont disproportionnés par rapport à la partie quantitative trés développée, et enfin la deuxième remarque est l'avis de l'APC qui n'est pas pris en compte qu'en fin d'étude c'est à dire devant le fait accompli.

APRES 1974 : NOUVELLES DONNEES, NOUVELLES APPROCHES.

Après la promulgation de l'ordonance portant insruction des PUD, on entama les études urbanistiques dans presque les totalités des villes algériennes de l'époque, la caisse algérienne d'aménagement du territoire sous tutelle du ministère chargé de l'urbanisme, reprend la mission urbaaine, les moyens humains nationaux, restent très faibles, mais il représente déjà un premier moyen qui va permettre une contextualisation relative des études et la formation d'autres cadres.

Sétif dès 1976 avait commandé son plan à la CADAT de Sétif (antenne Régionale). Ce bureau d'études regroupe pas mal d'experts et assistants étarngers surtout t0chécoslovaques qui, comme nous le montrerons par la suite influenceront considérablement la manière de faire l'instrument.



equipement

Elaboration **Phase III**

Proposition de schéma de développemnt opérationnel à moyen terme
Proposition de schéma d'urbanisation à log terme

Phase IV

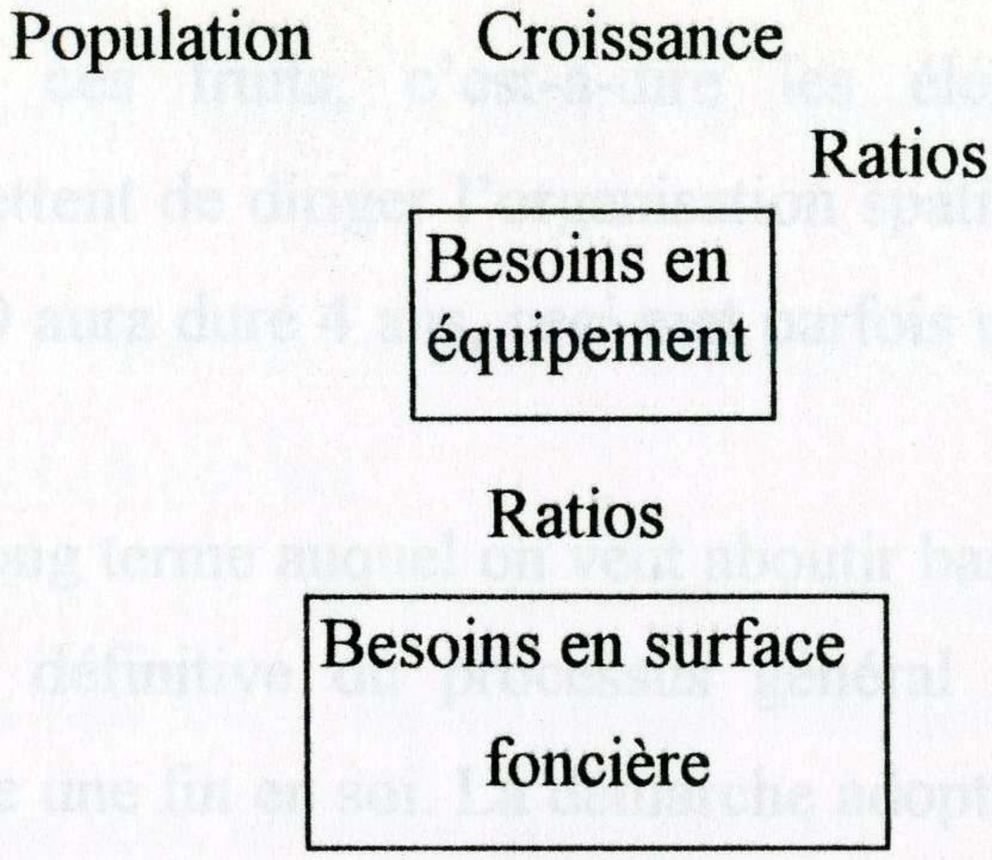
Mise au point définitive de solution d'aménagement

Il a été permis de définir les objectifs autour de certains traits fondamentaux, eux-même sous-jacents à des considérations socio-politiques à un niveau national - logement, emploi, industrialisation, Socialisme,...etc.

La normalisation, comme on le remarquera par la suite dans le contenu et la pratique du PU 1980 de Sétif dans le chapitre VII et VIII, est la caractéristique majeure de cette approche. Cette normalisation (quantitative et spatiale) en terme de ratios devait dégager et le programme conformément aux priorités et au niveau de vie souhaitée à la population et les consommations d'espaces nécessaires à celà.

A moyen terme (correspondant aussi à l'échéance de la planification nationale), les perspectives communales de développement établies par le PUD touchent l'activité économique, sociale, les besoins en habitat, équipement, infrastructure et les besoine en espaces et le périmètre d'urbanisation dans les deux phases 1 et 2. Des propositions de développement à moyen tèrme sont établies, la quatrième phase est toujours la confrontation avec les directives des APC et APW. Cette pratique en quatre phases n'est pas imposable aux chargés d'études, car d'autres études après accord et justification adoptaient différentes architectures dans le contenu et le déroulement des études d'élaborations (trois étapes).

LE DEROULEMNT DES ETUDES :



Ce type de procédure exlut le PUD du cadre de la planification nationale, tel que relaté dans le chapitre III dans la structure de production du Bati. Le plan d'urbanisme vient bien en aval dans sa conception que dans son contenu, coupé des institutions centrales et des « temporalités » des plans économiques dont il ne peut que subir les effets non perçus en terme de gestion de l'espace. Hélas, il pouvait être une source précieuse d'information sur les besoins potentiels et pourquoi pas de propositions, faute de passerelles entre la planification économique et les études d'urbanisme les PUD à priori ne sauraient et ne pouraient être des instruments de planification comme le souhaite quelques autorités.

Cette méthode rend difficile la participation des autorités locales à l'élaboration et la formulation des objectifs qu'en fin de parcours les charges d'étude devaient donc intervenir longtemps sans indication ni orientation, donc elles entretiennent longtemps une étude fermée.

La pratique a montré, pour notre cas d'étude, que lorsque on soumet le PUD en phase III aux autorités les options principales sont déja déterminées, il ne reste que quelques détails lorgement compensés. Il faut le dire la supériorité technique du chargé d'étude, les modifications ont été minimes. Cette procédure technocratique aura comme résultat principal le désintéressement progressif de l'APC, vis-à-vis du plan principal, il n'en retiendra que le périmètre

d'urbanisation. Le plan directeur d'urbanisme tel que conçu durant ces années ne donne que tardivement ces fruits, c'est-à-dire les éléments d'orientation opérationnelles qui permettent de diriger l'organisation spatiale entre temps sont inexistants. Celle du PUD aura duré 4 ans, ceci met parfois un décalage le plan à son approbation.

La vision exhaustive du long terme auquel on veut aboutir bafoue toute cohérence du plan, car une vision définitive du processus général d'urbanisme tend a considérer le PUD comme une fin en soi. La démarche adoptée laisse penser à un produit terminé ficelé, or « la réalité est cyclique » des objectifs formulés et leur démarche doivent être flexibles. Le long terme doit être schématique, le moyen terme sera une étape pour corriger ses propres objectifs, ceci permettrait à chaque fois de réduire le décalage subsistant entre la réalité urbaine et le plan d'urbanisme.

PHASE I - ANALYSE DE LA SITUATION.

L'étude en question porte sur :

- La situation démographique évaluée à partir des résultats du recensement de 1966.
- Le site naturel c'est-à-dire les données climatologiques, hydrologiques, hydrographiqueset, le relief en général.
- L'étude de l'agglomération : La classification des terrrains en fonction de leur déclivité, leurs contraintes naturelles, les servitudes éventuelles à prévoir et enfin les utilisations agricoles des sols, actuelles et potentielles.
- L'équipement : l'habitat (nombre de logements, taux d'occupation, densité par quartier,...), voirie urbaine, équipements collectifs (répartition par nature et par quartier avec indication des capacités).
- Activités économiques.
- Nombre d'emploi par principal secteur d'activité, les surfaces occupées après approbation du rapport final.

PHASE II- PERSEPECTIVES DE DEVELOPPEMENT.

Les perspectives de développement pour la commune seront établies pour le moyen terme et le long terme. Cela suivant les échéances de la planification nationale. Ces pespectives aborderont :

- La démographie : une évaluation de la situation démographique sera établie par tranche d'âge.
- L'activité économique : Des indications doivent être données concernant le niveau globale d'activité (nombre d'emplois, nature des activités industrielles prévues et les emplois crées)..
- Besoins urbains : seront évalués les divers besoins urbains de diverses catégories sociales pour l'habitat, équipement collectif et besoins totaux en surface. Ceci en principe est établi à l'aide de normes et ratios admis par le plan national suivant les objectifs de la planification nationale.

PHASE III- PROPOSITION D'AMENAGEMENT .

A partir des résultats de phase I et II seront établies des propositions pour le moyen et le long terme.

1- Proposition de schéma de développement urbain opérationnels à moyen terme.

Il sera précisé dans chaque solution si des variantes devaient être proposées.

- La délimitation du périmètre d'urbanisation, ainsi que celle des zones d'activités et d'habitats à créer, répartition spatiale des équipements collectifs et le schéma de la voirie urbaine.

Les différentes propositions seront évaluées selon leur impact sur les terres agricoles, côut global de l'infrastructure nécessaire et les inconvénients dégagés.

2- Proposition de schéma d'urbanisation à long terme.

Sur la base des perspectives et des besoins urbains à long terme, il sera élaboré des solutions d'aménagement précisant au même titre les éléments qu'au premier ci-dessus.

PHASE IV- MISE AU POINT DEFINITIVE.

Il sera procédé ainsi dans cette phase finale à l'élaboration du plan sur la base des directives données par les autorités de l'APC et de la Wilaya.

Il comprendra :

1- Un schéma général d'aménagement de la commune.

2- Un schéma d'affectation des sols de l'agglomération.

3- Le programme d'habitat.

4-Le programme d'équipements collectifs principaux.

5- Le programmme d'infrastructures.

6- Réglement d'urbanisme :

a- Prescription applicable aux zones d'habitat :

Formes, dimensions, densités, ...

b- Prescription particulière aux activités industrielles.

EXCLU de PRÊT

Cette organisation des études n'a pas grand chose à donner, vu qu'elle est très générale et ne peut être appliquée systématiquement à toutes les villes car certaines présentent des particularités spécifiques : Sétif est différente de Constantine comme Tizi-ouzou l'est de Boumerdes. De même que ce cheminement dans le résultat ne permet nullement une prise de décision préalable. Des analyses systématiques sont faites au début sans conséquences aucune sur ce qui suivra et les solutions d'aménagement n'apparaissent qu'en phases finales et sans possibilité de variantes ou d'alternatives.

IV-1.3- 1989 UNE APPROCHE NOUVELLE.

Suite à l'instructon interministérielle N°4 du 21 juin 1989, une nouvelle approche dans la conception des plans directeurs d'urbanisme est adoptée. Ainsi : « Les plans d'urbanisme directeurs sont des instruments de planification spatiale et de gestion urbaine établis conformément aux instruments d'aménagement du territoire (SNAT, SRAT,PAW,...). Ils sont établis concomittant avec le plan d'aménagement communal cité à l'article 54 de la loi 87-03 du 27 / 01 / 1987 relatif à l'aménagement du territoire ». Annexe 2 . I. I. N°4.

Des objectifs plus clairs furent introduits tels que le coût de la gestion, la flexibilité des tissus urbains ou la réalisation d'infrastructure adaptée aux besoins réels des citoyens. L'instruction indique que le PUD doit véhiculer un projet global de la ville c'est à dire un projet stratégique représenté par un schéma de structure urbaine, résultat d'un consensus entre les différents acteurs urbains. En vue de cela, les études sont organisées afin de permettre l'émergence de ce projet et fournir les éléments essentiels pour une concertation :

L'organisation des études en quatre phases , analytiques, perspectives de développement, spatilisation des perspectives et mise au point définitive est selon l'instruction ministérielle « n'a pas eu les effets escomptés eu égard à la particularité des caractéristiques de certaines villes et ne propose pas de choix ou

d'élément à chaque phase ». Une élaboration plus simple est souhaitable afin d'éviter les longues phases d'étude.

Phase I	Option	Collecte données
		Evaluation état de fait
		Scénarios de développement
Phase II	Perspéctives	Hypothèses et problèmes
		Variantes proposition suivant le scénario
PHASE III	Avant projet	Hypothèses et problèmes
		Avantprojet et plan urbainisme variantes retenues
		Eléments de programmation
PHASE IV	Projet	Développement ed solution
		Rapport et reglement
PHASE V	Edition	Edition du plan

Elaboration

Une telle étude permet d'orienter le plan en fonction d'objectifs assignés et affinés régulièrement. Les analyses ne se feraient qu'en fonction des hypothèses émises, de même que le projet commence à émerger dès les premières phases, ce qui permet une large concertation à son sujet, toutefois ce schéma peut être

simplifié selon le cas en une commune formées de petites agglomérations ou d'un simple chef-lieu.

Le projet en phase IV contient :

1- LE RAPPORT : C'est un rapport de justification qui, selon l'instruction, précise l'approche adoptée, les objectifs assignés et le déroulement des études, il rappelle aussi les principes de la démarche.

2- REGLEMENT D'URBANISME : Le règlement doit garantir une bonne et harmonieuse occupation des sols ainsi qu'un bon fonctionnement de la ville et permettra de créer un cadre bati et architectural de qualité, il touchera donc les tissus existants à travers des articles de protection rénovation etc....et il orientera de nouveaux tissus à travers des articles d'occupation de servitude et d'organisation.

3- LA SOLUTION RETENUE ET SES PLANS.

Il s'agira de développement définitif de la solution finale retenue, il regroupera en gros :

- Un plan d'aménagement communal qui oriente l'aménagement global de la commune.
- Schéma de principe de l'organisation de la ville.
- Plan d'affectation des sols urbains.
- Plan des servitudes.

Bien que théoriquement cette méthode pourrait plus ou moins compléter son application et autre chose, en effet mettre dans la première phase l'hypothèse des départs et une vision globale de la ville et du projet urbain souhaité fut très difficile à mettre en oeuvre car d'une part l'incapacité des autorités locales et même wilaya à émettre clairement ces dessins laissa le champ libre pour le bureau d' étude pour remplir le vide par des approches rationalistes fonctionalistes (voir chapitre VII-1.4) qui bien-sûr descréditera rapidement le plan. Les aspects positifs de cette méthode qui est la gestion urbaine ne fut pas

approfondie par réflexe peut être car l'habitude de remplir ces plans de principe d'urbanisation et d'extension, de même la méthode telle qu'elle est actuellement n'a pas un soubassement réel pour mettre la concertation souhaitée ni l'artificie juridique indispensable à cette approche n'a pas été utilisée à fond, vu que les PUD qui en résulteront furent, élaborés rapidement dans une conjoncture économique et politique difficile. L'appprobation de la nouvelle loi 90-29 met hélas aux oubliettes cette instruction interministèrielle.

IV- 1.4- 1990 POUR UN URBANISME DE CONSENSUS

Par rapport aux conditions antérieures d'élaboration des plans directeurs celle-ci comporte une innovation importante : l'introduction d'une concertation entre l'Etat et la collectivité locale et le citoyen, elle doit devenir une partie intégrante dans la méthodologie d'élaboration.

Suivant le décrêt exécutif N° 91-177 du 28 Mai 1991, l'élaboration du PDAU ne se fait qu'après délibération de l'assemblée populaire communale concernée celle-ci doit fixer les orientations générales de développement de son territoire et les programmes d'intérêt public.

Important succeptibles d'être implanté.

L'APC fait appel obligatoirement et dans le cadre de la concertation aux différents services étatiques au niveau wilaya notament ceux de l'urbanisme, agriculture, transport, hydraulique, régulation économique, travaux publics et poste et télécommunication, et peut faire participer les organisations professionnelles aux associations d'usagers s'il faut connaitre à temps (un délai leur est imparti) leur intention et volonté d'être associé à l'élaboration du plan directeur.

Phase I

- Analyse du milieu naturel
- Démographie
- Aspects SociauEconomique
- Cadre bati
- Hydraulique

Phase II

- Modèle de développement
- Hypothèse de développment
- Modèle d'aménagement Spatial
- Hydraulique

Phase III

- Développement . Solution
- Reglement

Phase IV

- Edition finale

Les objectifs du PDAU tels que décrits dans la législation actuelle, insiste sur son rôle d'organisation de l'espace, par le biais de la planification et la maitrise de l'extention de mesure du cadre bati par le biais d'une gestion urbaine, ce double rôle implique dans le processus d'élaboration la prise en compte de beaucoup d'aspects à la fois qui servira dans l'un ou l'autre si non dans deux processus.

Dans la phase I qui est de loin la plus longue, le bureau d'étude traitra des généralités telles que le relief de la comune , la classification du territoire, sa géologie, sa siscmiscité ainsi que ses aspects hydrologiques et pédologique pour enfin de compte déterminer un objectif fort simple que sont la classification des terres agricoles et les potentialité du site.

La démographie fut traitée aussi pas divers aspects analytiques et synthetiques, peuplement , évolution de la population dans le temps et l'évolution démographique de la population communale durant les trois recensements généreaux de 1966 et 1977 et enfin 1987, un bilan final récapitulent tout le travail clôture le tout.

Dans le chapitre aspects socio-économiques, il fut mis en évidence les ressources de la commune, sous-sol hydraulique, agricole, hydraulique,...etc ainsi que les activités économiques existantes et les potentialités de dévloppement de celle-ci. Ce chapitre se termine par une étude sommaire sur l'emploi et surtout le chômage et le taux actuel de celui ci.

Le cadre bati , est étudié assez exhaustivement, la ville ou le périmètre urbain est délimité en divers secteurs, chacun est étudié suivant ses caractéristiques typo-mrphologiques générales et ses habitants et cela dans un objectif de gestion des nouveaux programmes avec l'existant, mais non approfondies, bien plus dans les chapitres (à venir) VI.

Après une lecture exhaustive de cette première phase, il ressort que dans l'absence d'autres documents ou d'études sectoriels, le bureau d'étude chargé de l'élaboration introduit des chapitres superflus qui ne font qu'alourdir le PDAU et prolonger son élaboration tels les aspects démographiques ou une simple planche de synthèses pouvait récapituler le tout. On tombe aussi sur la reconduction d'ancienes études inutilement telle l'étude climatologique datant de 1913, qu'un document d'urbanisme directeur saurait aisement s'en passer .

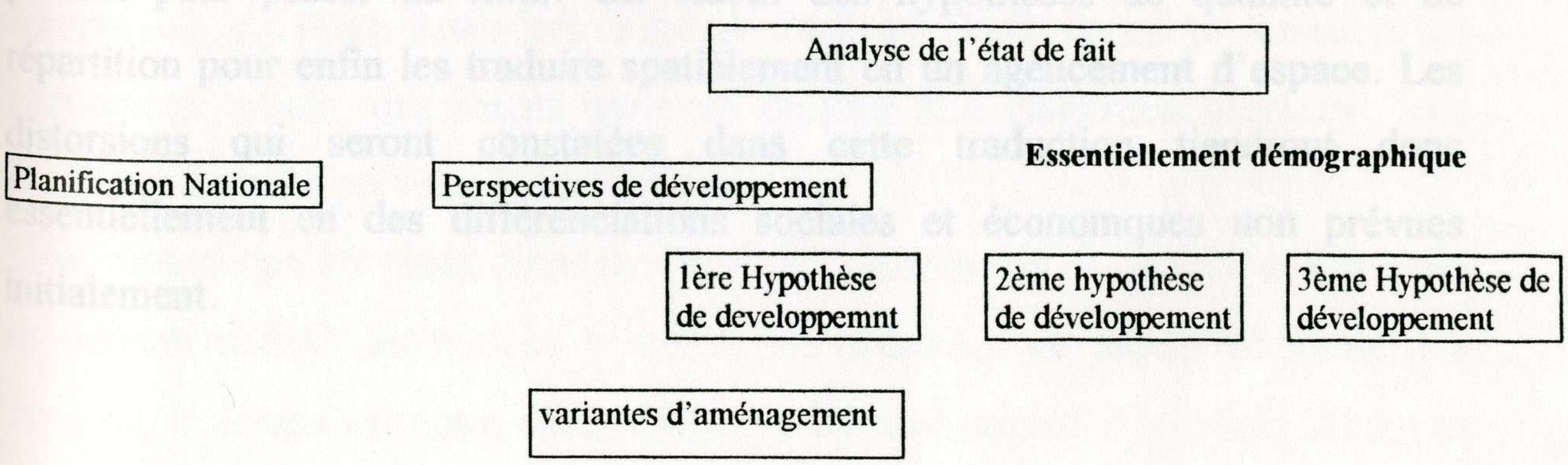
On tombe dans la machine technographique à tout les coups même là où la sooplesse est qualité, la classification des terrains agricoles aurait simplement pu

être le résultat d'une concertation avec les services agricoles en collaboration avec les services des domaines fonciers et aurait donc fait gagné beaucoup de temps et d'efforts.

L'analyse menée en phase I sur la situation actuelle et qui a duré près de trois ans devait permetre un certain diognastic, les atouts et les handicaps que connait la comune de Sétif, la deuxième phase doit dégager un modèle d'aménagement basé sur des hypothèses de développement en tenant compte, des orientations du plan d'aménagement wilaya et des programmes d'action. Cette phase fut divisée en quatre chapitres (voir schéma).

- Le premier consiste à étudier un modèle de développement basé sur les contraintes et les potentialités du cas d'étude et les actions à entreprendre en agriculture, industrie et développement des centres. Le second établit les hypothèeses et les développements fondés sur les objectifs et la planification nationale et régionale en matière d'habitat et de santé, d'emploi, ... Le troixième a dégagé le modèle d'aménagement spatial en deux variantes.

Par cette phase, il ressort la dominance encore d'anciennes procédures qui tendraient à faire du plan d'urbanisme un outil de planification uniquement, traduit par cela dans les modèles d'aménagement proposés et le modèle de développement, un amas de ratios et de perspective normative à atteindre sans explication des moyens et procédures à mettre en place .



Par ce schéma, on a simplifié le déroulemnt de cette phase telle que élaborée dans le document, la formulation des trois hypothèses de développement repose uniquement sur des taux de croissance de populations différentes (3,20%, 2,66%,2,11%) indépendemment des deux variantes d'aménagement proposés. L'infime partie de l'analyse et de ses résultats utilisés dans la formulation des hypothèses et des propositions d'aménagement, confirme l'hypothèse selon laquelle la première phase pourait être très légère et sommaire. Une analyse poussée pourait avoir lieu après avoir fixé les perspectives de développemnt et peut être même quelques propositions d'aménagement. Afin de réduire le champ d'étude et simplifier les résultats pour une compréhension générale.

IV. 2.2- CONTRAINTES D'ELABORATION ET CROISSANCE URBAINE.

Une des diffucultés majeures rencontrée lors de l'élaboration des plans d'urbanisme directeur est en effet l'absence de données de base, comme nous l'avons vu dans le chapitre II. L'espace urbain est une relation dialectique entre la planification spatiale et la planification socio économique, la primauté est donnée dans les études d'urbanisme aux aspects spatiaux, car l'urbanisme chez nous et peut être ailleurs a plus de prise sur la morphologie urbaine que les réalités socioéconomiques. Il s'agirait de quantifier une réparation qualitative de l'espace, qui portera sur les surfaces, l'utilisation du sol, densité, c'est la description du présent pour passer au futur. On établit des hypothèses de quantité et de répartition pour enfin les traduire spatialement en un agencement d'espace. Les distorsions qui seront constatées dans cette traduction tiendront donc essentiellement en des différenciations sociales et économques non prévues initialement.

Un plan directeur oriente et organise l'espace pour le long terme donc ce ne sont pas les données actuelles qui pouraient nous intéresser mais leurs projections dans dix ans-quinze ans théoriquement. Ces projections peuvent être obtenues soit à partir de nomes (projections normatives), la population future étant initialement fixée, on a ensuite qu'à sectionner en plusieures catégories qu'il est utile de le faire pour tracer le programme et les besoins en surface et un agencement. Par contre les études tendancielles déterminent les données futures à partir d'extrapolation des données enregistrées des années anterieures, ceci repose sur une hypothèse que le future est le miroir du passé. Plus l'horizon est lointain, plus l'incertitude est grande à cause des effets d'éléments politiques.

A bien y réfléchir, l'intérêt du plan directeur pouvait se situer en dehors de lui même, car son rôle positif premier est de constituer une occasion rare de concertation, d'aspects à débattre, aussi l'opportunité d'une vaste collecte de données sur la ville, la pomotion, de site..... sans tomber dans des études monographiques ou bien de l'étude des cas d'une agglomération mais en gardant dans son objectif l'établissement d'un document.

Si le plan directeur d'urbanisme tend à maitriser la croissance urbaine de l'agglomération, il doit dans ses phases d'analyse en faire renaitre le processus car la ville est une entité complexe et hétérogène, divers éléments et forces affluent sumulatanémént et aboutissant à un processus qui transforme perpétuellement le visage de la ville et son âme géographique. Tous les éléments politiques, démographiques, économiques, sociologiques,....sont en interraction permannte, quelque soit l'exhaustivité de l'étude d'urbanisme, si elle ne tiend pas compte de ce dynamisme est voué à l'échec. Dans la compréhension du phénomène urbain, des forces motrices doivent être clairement repérées, leur étude conduirait à prévenir leurs effets.

Il est prouvé que les plans directeurs sont des instruments de gestion et à ce titre ils doivent définir des actions à mener, les organiser de façon cohérente des espaces, le temps est entre elles, limiter le développement des déséquilibres et

rétablir donc un certain niveau d'équilibre nécessaire pour le bon fonctionnement des agglomérations et la commune en général. Ils devraient aussi fournir les éléments nécessaires aux procédures administratives qui permettent de faire accepter l'opération par le plan d'urbanisme et de dégager leur financement, cette cohérence des actions est établie par le BET chargé de l'élaboration car l'APC n'a pas les moyens techniques nécessaires à celle ci. Ce niveau de cohérence doit être suffisemment fin pour permettre une action directe et éviter une interprétation de la part des autorités locales qu'elles ne peuvent pas faire pour les mêmes raisons qui les amenent à faire appel à un bureau d'étude.

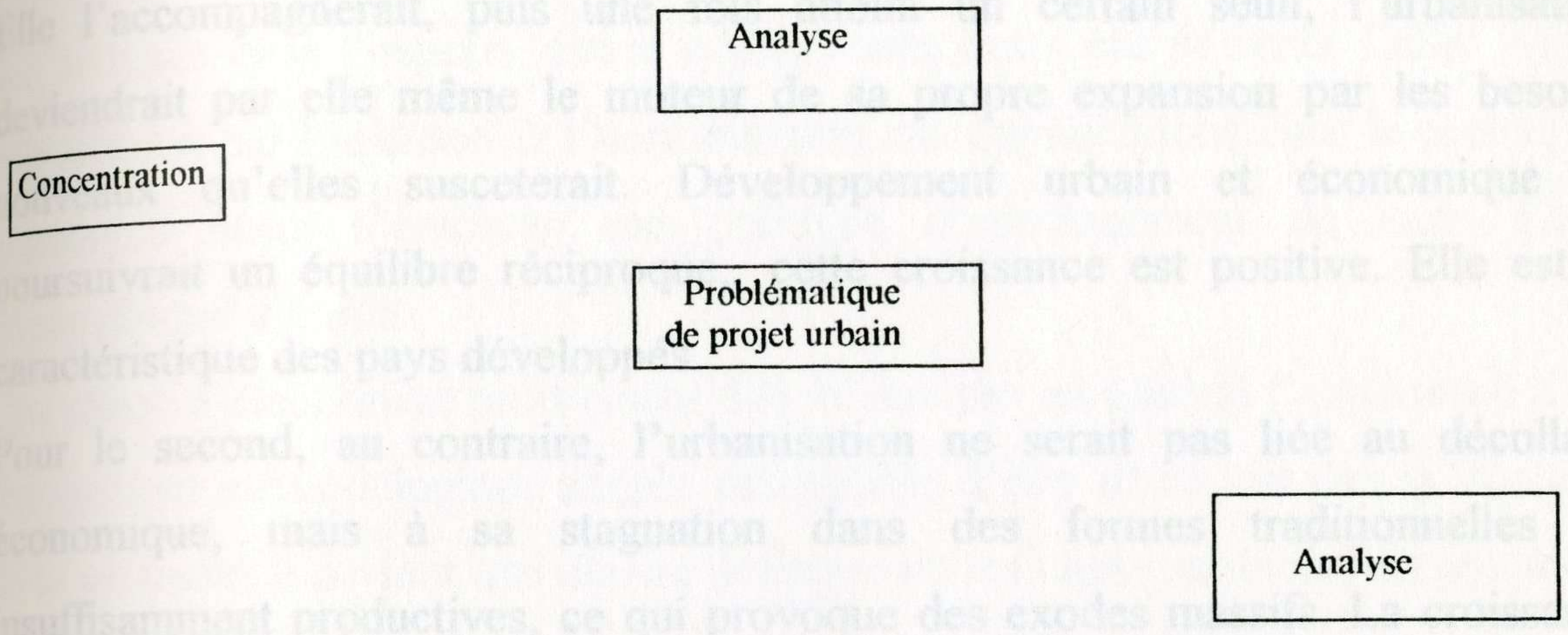
IV- 1.1- Données de base .

Dans les conditions modernes d'activités, on ne peut plus compter sur l'empérisme organisateur, chaque surface a besoin d'un plan, d'un programme de développement.

Le schéma théorique du déroulement des études menées par une équipe pluridisciplinaire doit permettre de distinguer une phase de reconnaissance inexistante dans les différentes méthodologies d'élaboration étudiés jusqu'à présent, peut commencer par un inventaire et travaux existants et engager des études pour une meilleure connaissance de la commune et ses agglomérations de son site, de son fonctionnement. Etudes lourdes ou simples expertises selon l'information disponible et surtout suivant la taillle et le volume des cas et aussi du temps imparti à cela .

Cette démarche exploratoire permettrait de saisir de façon approximative, les principaux problèmes de la commune et pour ainsi construire une problématique plus clairement.

Un projet urbain, qui par la suite indiquerait les principales directions d'études à suivre.



Ainsi par exemple une étude qui semble le mieu dépendre de la problématique, celle du site naturel lui est en réalité trés liée.

Le recours assez souvent aux ratio et normes, fait référence à la population projetée donc à l'aspect démographique et comme remarqué cet aspect est trés souvent le plus dominant dans les études d'urbanisme.

Pour Sétif, la majorité des plans consiste à avoir une population potentielle, lui appliquer des ratios déterminés de besoins donc un programme. Ce programme est indépendant des propositions d'aménagement.

Cette démarche est peut-être fondée sur l'hypothèse selon laquelle « le facteur déterminant dans la croissance urbaine est la croissance démographique ». Hélas, la réalité démontre que la croissance démographique ne peut être prise comme donnée de base car elle-même -et beaucoup de cas le démontrent- n'est que le résultat d'actions et interventions socio-économiques et parfois politiques et administratives qu'aggrave le déséquilibre dans l'armature urbaine dans le territoire national et même Wilaya (étude de M. Hadjidj pour Alger...OPU). Une interprétation fréquente dérivée de constatations enpériques considèrent

l'urbanisation comme conséquence mécanique de la croissance économique. Il faut distionguer deux types de croissances urbaines et d'urbanisation par là-même.

La première serait une conséquence du développement économique et industriel; Elle l'accompagnerait, puis une fois atteint un certain seuil, l'urbanisation deviendrait par elle même le moteur de sa propre expansion par les besoins nouveaux qu'elles susceterait. Développement urbain et économique se poursuivrait un équilibre réciproque,. cette croissance est positive. Elle est la caractéristique des pays développés.

Pour le second, au contraire, l'urbanisation ne serait pas liée au décollage économique, mais à sa stagnation dans des formes traditionnelles ou insuffisamment productives, ce qui provoque des exodes massifs. La croissance ne serait pas le fruit de l'expansion mais de la misère par l'inexistence de modèle idéologique de développement. La ville est un héritage du passé colonial, en Algérie « l'art urbain d'habiter » est relégué et non maintenu. Des recherches devraient dans le futur être adoptées dans ce sens.

En plus de l'influence du domaine, peu de considérations sont données aux échanges physiques (déplacement des biens et personnes, réseaux de transport à l'économie locale, localisation des résidences, des industries, secteurs centraux, prix du terrain .....Tous ces éléments ont des influences directes dans le phénomène urbain d'un point de vue épistémologique. Il ne peut être traité aussi simplement et statiquement (éléments de site, population, besoin, organisation). Cette attitude réductrice a longtemps relégé les plans directeurs au second plan : traiter la dynamique urbaine c'est étudier les flux et les éléments mobiles dans la ville susceptible de créer un ordre nouveau que l'analyse de l'état de fait classique ne saurait appréhender à priori.

Aucune étude de transport urbain par exemple ne fut entreprise dans le cadre d'un PUD. Or c'est connu chez les spécialistes que ces réseaux guident l'urbanisation et partout peu sont les villes en Algérie qui ont oeuvré pour une politique de

transport canalisant la croissance vers certains secteurs choisis et préservant d'autres.

Les réseaux de transport joue un rôle dans le mécanisme de développement, ils rendent les distances réduites et amorcent un épanouissement dans les échanges intra-urbains, ce qui facilite l'éclatement des fonctions et leurs étalement dans l'espace. Il peut être donc l'outil efficace pour réduire la concentration excessive des activités dans l'espace central comme dans notre cas et éviter l'effet « trou noir » induit par l'addition et l'accumulation des implantations dans le centre. Ils permettent aussi d'amorcer une politique d'aménagement de toute l'aire géographique d'étude.

Une phase d'élaboration proprement dite ne suit pas en général l'expérience d'un changement méthodologique simple susceptible d'être décrit car dès qu'il s'agit de la synthèse, il devient une oeuvre politique où les choix ne découlent pas selon un processus déterminé des diagnostiques portés à l'issue de la phase précédente.

Suite 2.2.

Or Plus une cohérence est définie dans le détail mais elle est flexible et peut s'accorder à des décalages imprévus entre projet et sa réalisation elle devient rigide car tout presque était déja défini, on se trouve donc confronté à la contradiction classique entre cohèrence et flexibilité, nécessaire à tout projet visant le long terme.

Cet aspect contradictoire vient du fait que jusqu'à présent, le PUD achevé devient un produit fini en ce sens qu'il ne peut plus évoluer.

Sons tomber dans les études pour les études, l'intérêt du plan comme on l'a cité procédamment réside dans le rôle réunificateur et conseusuel qu'il est appelé à faire, en plus d'une collecte d'information et d'une banque de données disponible concernont l'agglomération ou toute l'aire d'étude car si le remplacement d'un ordre colorial par un ordre national a disqualifie l'urbanisme colonial il a en même temps dés qualifié l'urbanisme tout court. Cette reprise de travail de

planification est donc l'occasion de gérer un nouveau tableau de données d'indicateur. L'une des erreurs commuses dans les élaborations des plans et que dans la collecte d'information on ne vise qu'un seul objectif ,le bandage du dessin de 1 phase et un seul terme le jour de l'achevement de l'étude.L'interêt d'une continuité de l'appareil documentaire est bien réduit, et cela tant par le suivi et le contôle du plan d'urbanisme en question que pour des plans ou étude future et en général pour toute gestion de l'urbain.On peut pallier à cela par un bureau d'étude permanont au sein de l'APC responsable de la collecte d'information et suivi ou bien par le bureau chargé de la mise en oeuvre du plan -actuellement dès l'aprobations, il se désengage et recouvre ses honoraires-qui sera responsable d'un suivi permanant de la banque de données à travers des compagnes pluri annuelles de collecte et d'échantillonnage.

Dans son élaboration il est aussi l'occasion de la confrontation entre les acteurs urbain, car si on a vu que les plans d'urbanisme en Algérie sont établis dans le secret des bureaux , les techniciens n'ont d'autres préoccupations que de bâcler l'étude dans des conditions honorables, notamment par le recours à des solutions techniques raisonnables à les écourter. La politique n'a guère de place, evidemment la réalité est tout autre, l'urbanisme ne se préoccupe que de concevoir -à toutes les échelles et à tous les termes la forme urbaine et d'organiser la mise en oeuvre; à ce titre il est plus que tributaire d'une politique urbaine, car sans le politique derrière le meilleur projet du Monde restera enfoui dans les terroirs, en plus de tout cela , c'est qu'en planifant le plan en général à long terme il est néanmoins dans ses schéma de structure et d'affectation très vague concernant le foncier. Or l'expérience démontre que c'est là aussi l'un des aspects les plus nocifs à l'exécution des plans directeurs. Plus le débat dans la phase d'élaboration est restreint, plus le problème foncier est vague et relégué aux arrières plans.

Helas il suffit qu'un projet soit concretisé par exemple modernisation d'un quartier pour que le plan puisse être positif dans le cas d'un compromis ou négatif

dans l'échec, il ne faut pas non plus croire qu'un plan d'urbanisme est nécessairement élaboré « démocratiquement » mais seulement avoir reçu l'aval d'un groupe social.

A introduire du (21)

Si la mèthode des populations s'applique elle saurait être bonne dans le cas d'un flux migratoire minime. La prise en compte de la POP urbain pour le cas des pays sous-développé entame la prise en charge automatiquement de la croissance négative donc un cercle infernal, la régularisation de l'habitat spontané et illicite des migrations des propulations rurales, ...pose le problème de la donnée population brute.

CHAPITRE V

L'URBANISATION DE LA VILLE

CHAPITRE V. L'URBANISATION DE LA VILLE DE SETIF.

GENERALITES.

La wilaya de Sétif dispose d'une diversité d'espaces naturels mantagnes du Nord, haute plaines, mantagnes du Hodna elle occupe une place stratégique de carrefour comprenant une mulititudes de potentialités industrielles, agricoles, équipements, thermales.... néanmoins elle est actuellemnt confrontée à certaines contraintes telles que la faiblesse des ressources hudrauliques, le désiquilibre spatial et la polarisation dudéveloppement autour de l'agglomération de Sétif par les disparités et retards des autres agglomérations et concentration de la population 53% au chef lieu.

Ajoutant une population importante résolument urbaine, caractérisée par un dynamisme, une jeunesse influencée par un exode massif en provenance des villes limitrophes.

HISTORIQUE DE LA VILLE.

L'etablissement humain dans la région de Sétif date selon ANDRE depuis des millénaires, différents groupes sociaux d'origine Byzantine, Romaine, Arabe, turc et française se sant succedés sur le térritoire,la distribution des populations était guidée les conditions géohistoriques. Toutefois jusqu'à la colonisation française aucune forme d'urbanisation élaborée n'émergeait l'occupation de la ville de Sétif a été fondée par decrêt royale en dans un souci de renforcer son rôle .

Une telle tentative d'urbanisation s'est caractérisée par un transfert d'une colonisation rural vers une colonirisation urbaine, depuis les centres rureaux qui étaient regie par la loi fonciere du SENATUS consult 1863 ont été dépeuplée au profit de la ville qui devint un centre de recutement. L'avenement du chemain de

fer en 1879 accelera le processus de croissance urbaine avec la construction de banque aussi que des commerces a grande activités.

La ville fut habiter par près de 10 000 âmes.

Les interventions massive par l'année fondation de la ville -sont suivies d'opération parctuelles, embellissement, assansemant et aggrandissement durant cette époque l'aménagement urbain n'était pas percu en tant qu'antif de gestion urbaine, en 1954 les aglomérations de Sétif ait connu un accroissement démographique à la suite de la politique Militora-coloniale de déplacement des populations induit en cela par l'implantation des bidan ville et cité de recroisement en 1958 le plan de constantine a été lancé, definissait les lignes d'actions d'une politique urbaine et de protique d'aménagement le but était l'integration économique ,politique culturelle de la population algérienne dans le cadre instructuel colonial.En Algérie donc l'urbanisme n'a pris consistance en tout qu'estruelement technique de planification de la croissance spacial et de gestion urbaine qu'a la suite du plan de constantine.

La période près-coloniale reste caractérisé par une exode rural massif, necessitent la réalisation des projets laisses en sur pend par le colonisateur, depuis aut émergé des actes HLM parallelement a des opérations privés parctuelles.

Jusqua 1970 aucune prise en charge des problèmes spatiaux et des besoins des populateurs ne furent entreprise , le parc immobilier se limiter aux biens vacants, propriele de l'état par la loi N° 66-102 du 06 Mai 1966.

Dans un context léslitif confus et justable les premier documents d'urvanisme basés sur des études élaborées par un bureau d'étude-CADAT SETIF-apparurent ver la fin des anées 70.

A partir de cette période, la population de Sétif sous l'influence du taux de croissance naturelle et migratoire suivra une courbe ascendante, ainsi en un laps de temps de 25 ans, de 1966 à 1991 la population de la commune a plus que doublée, elle est passée de 98500 habitants à 217774, à ce phénomène s'associe l'émergence de plusieures agglomérations secondaires et une croissance de la

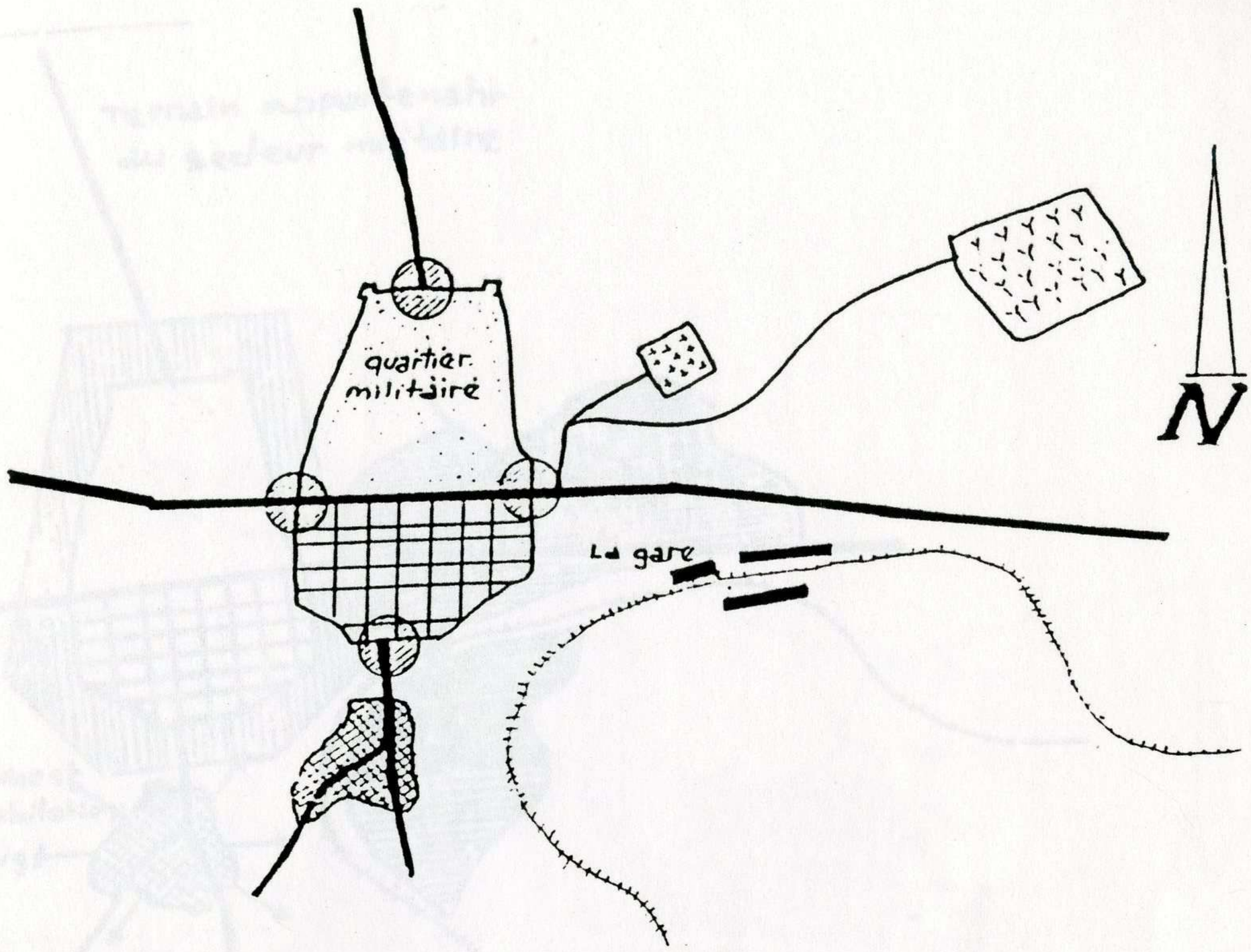
surface urbanisée de 313 HA en 1966 à 2073HA en 1991. Le taux d'accroisement est passé de 0,64% à 3,20%. Le bond le plus appréciable s'est effectué entre les deux recensements 1977-1987 du fait de la mise en place de structures productives de l'industrie, du batiment et la construction massive de logement. Après cela une stagnation conformément à la récession économique et l'émergence de plusieurs pôles de développement secondaires (El Eulma, Ain Kebira, Ain Oulmene) qui équilebreront relativement l'urbanisation de l'agglomération de Sétif.

Face à un tel contexte socio-urbain, les communes de la wilaya de Sétif ont fait l'objet d'étude d'urbanisme, quoique limitées en nombre et en qualité, et ce à travers des PUD et PUP. La commune de Sétif par exemple, a benificié d'un plan directeur d'urbanisme en 1980 et de sa révision en 1991. Ces instruments furent assez ponctuels et leur application était limitée de part la conjoncture de crise depuis 1986 d'une part et de certains facteurs plus complexes d'autre part.

L'émergence d'un nouveau contexte socio-politique se traduisant par une libération du foncier, loi de 1989, la privatisation du dossier de l'habitat et la généralisation de la promotion immobilère privée, loi de 1993 et l'adoption des règles de l'économie de marché.. Conformément à toutes ces sollicitations, d'autres outils d'urbanisme ont été lancés (promulgation de la loi et decrêts relatifs à l'urbanisme etl'aménagement) prenant en charge l'étude du territoire à différentes échelles.

Un plan d'aménagement de la wilaya à été lancé en 1991, dont l'étude fut confiée à l'agence nationale d'aménagement du territoire, achevée en 1993 et non encore approuvée. A l'échelle du territoire communal des PDAU ont été lancés au niveau de 41 communes de la wilaya, selon la direction de la planification, sur les 60 existantes.

SETIF A LA FIN DU 19ème SIECLE



TRACÉ EN DAMIER DU QUARTIER CIVIL DE LA VILLE INTRA-MUROS

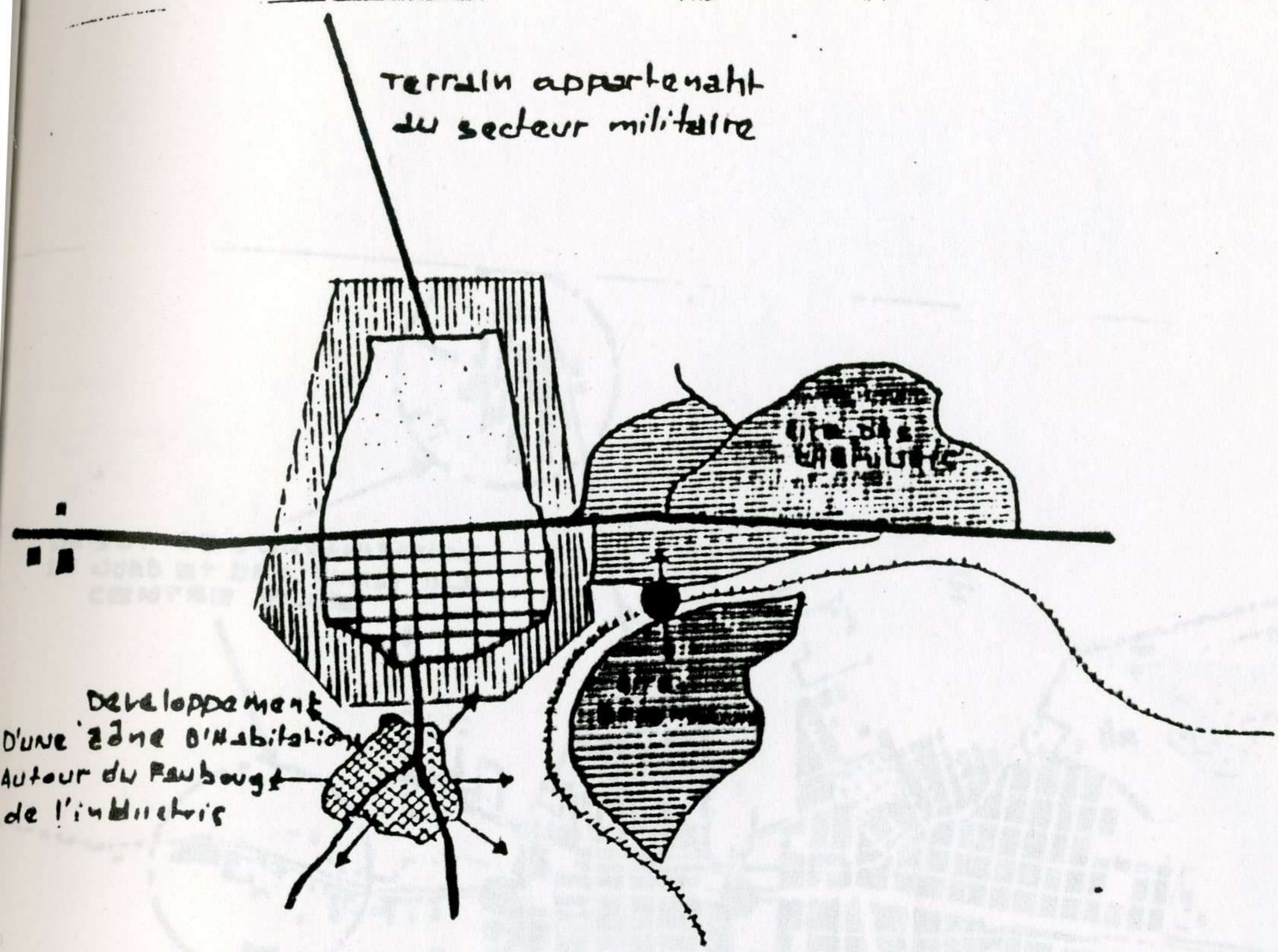
QUARTIER MILITAIRE

FAUBOURGS DE L'INDUSTRIE

LES PORTES DE LA VIL

CHEMIN DE FER

SETIF AU DEBUT DU 20ème SIECLE



TRACE EN DAMIER DE LA VILLE INTRA-MUROS

QUARTIER MILITAIRE

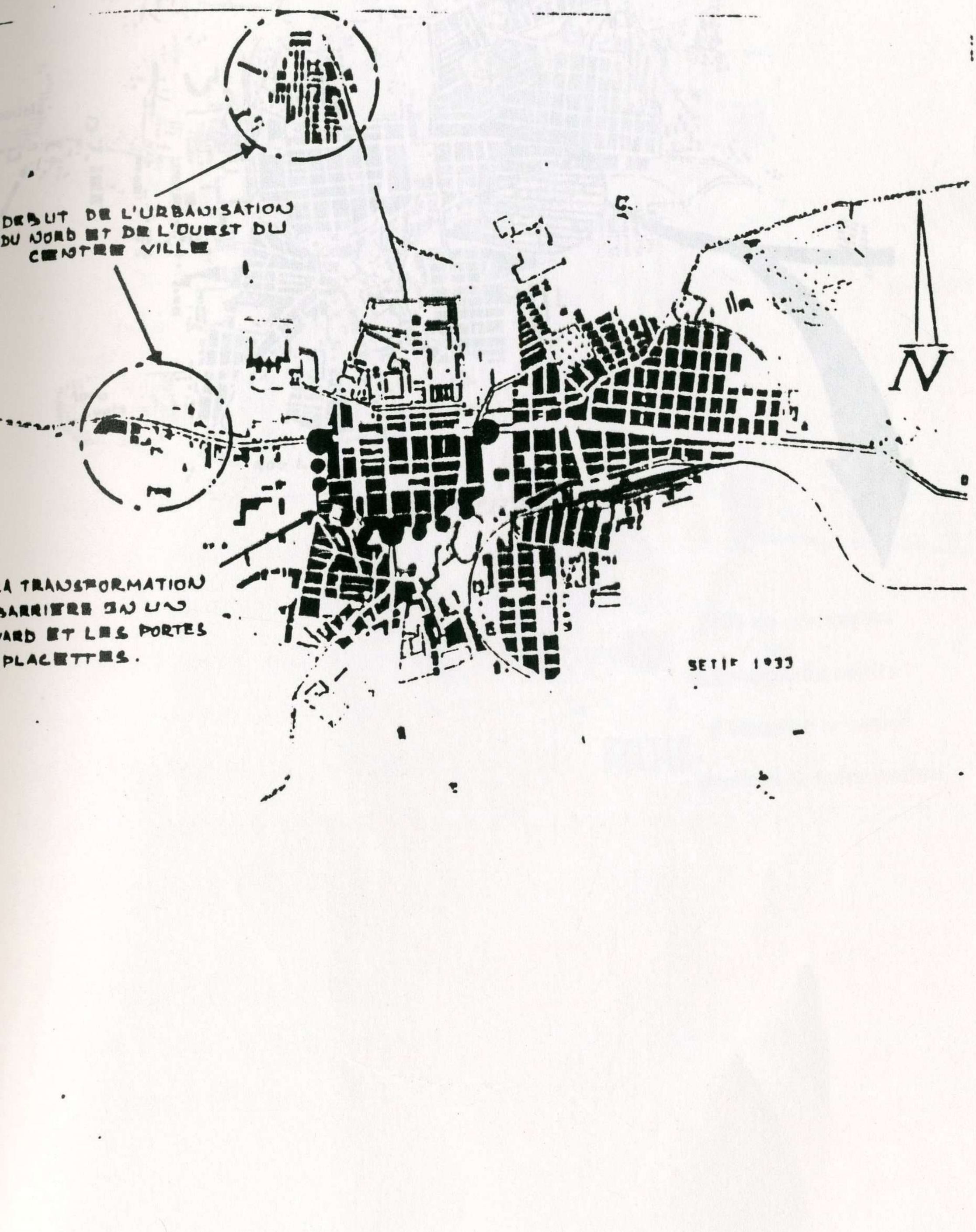
CITES D'HABITATION CREES A CAUSE DE LA GARE

PREMIERE COURONNE AUTOUR DE L'ENCEINTE, NON CONSTRUITE

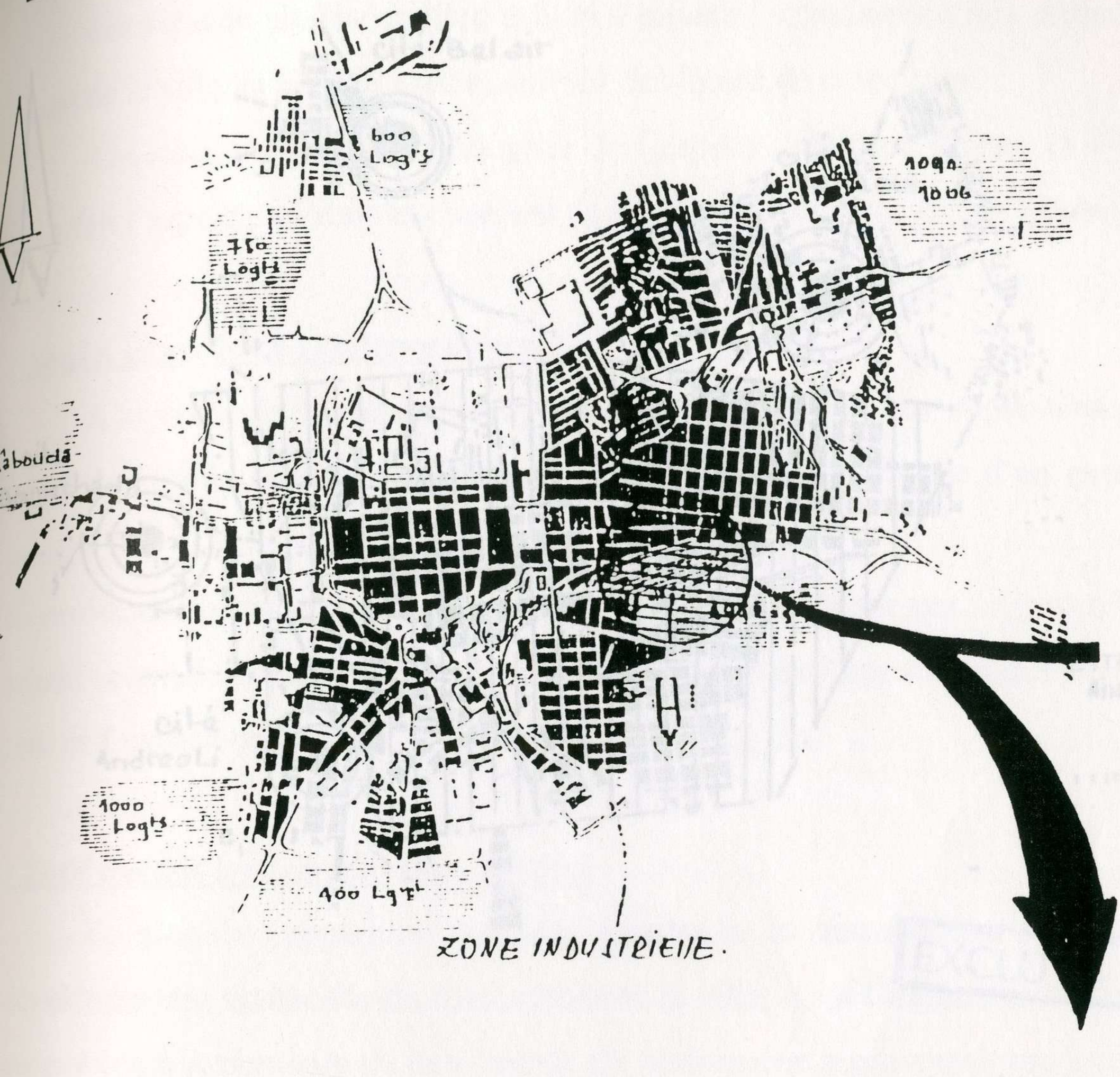
ZONE D'ACTIVITES INDUSTRIELLES ET ARTISANALES

LA GARE, UN PÔLE DE GENERESCENCE DE L'ESPACE TOUT AU TOUR.

SETIF AU MILIEU DU 20ème SIECLE

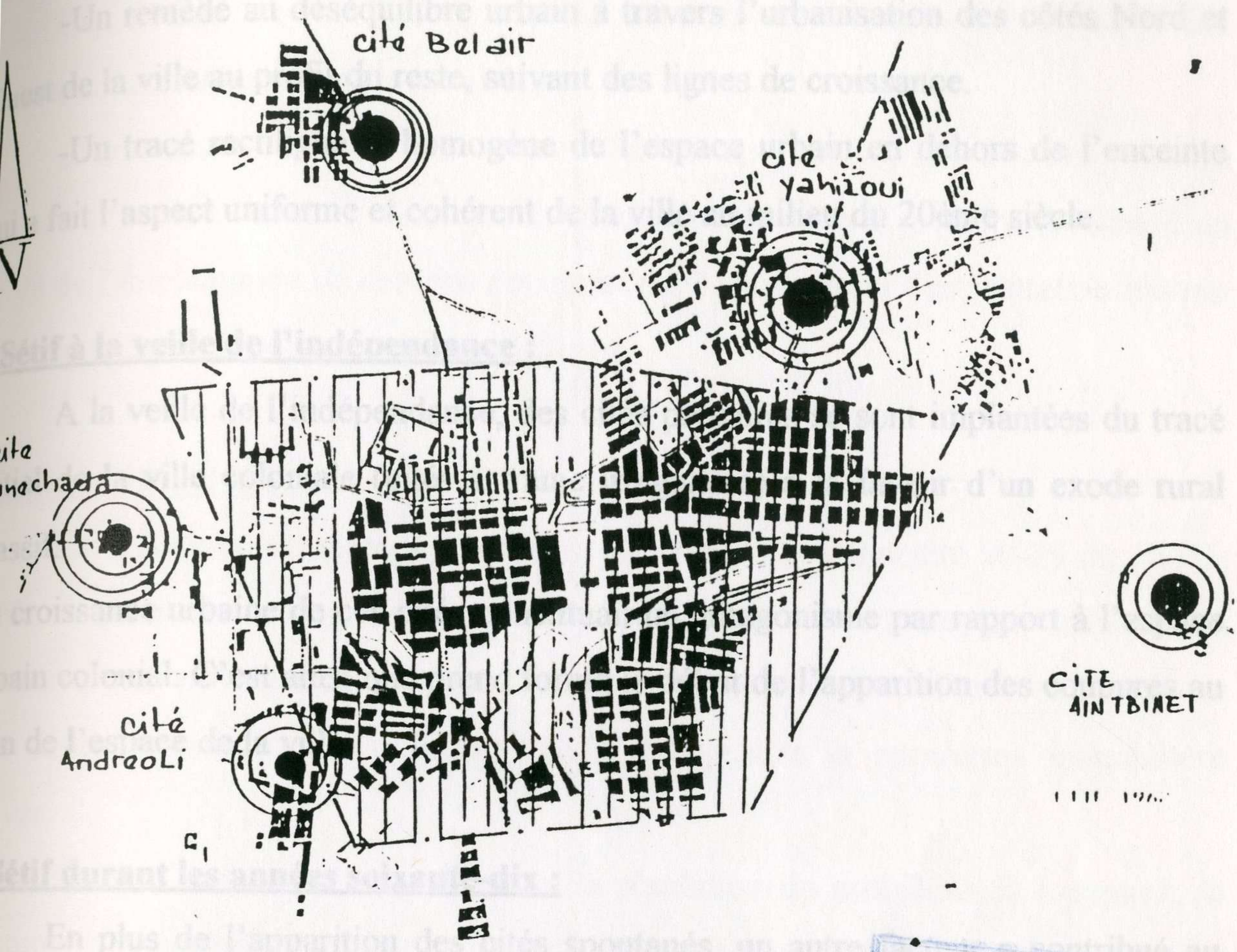


SETIF DURANT LES ANNEES SOIXANTE-DIX



Pôle de croissance
extérieur du centre
Périmètre urbanisé
pendant la colonisation

SETIF A LA VEILLE DE INDEPENDANCE



EXCLU de PRÊT

Pôle de croissance

autonome du centre

Périmètre urbanisé

pendant la colonisation

-Un remède au déséquilibre urbain à travers l'urbanisation des côtés Nord et Ouest de la ville au profit du reste, suivant des lignes de croissance.

-Un tracé rectiligne et homogène de l'espace urbain en dehors de l'enceinte qui a fait l'aspect uniforme et cohérent de la ville au milieu du 20ème siècle.

*** Sétif à la veille de l'indépendance :**

A la veille de l'indépendance, des cités précaires se sont implantées du tracé initial de la ville coloniale (cités à trame irrégulière) à la faveur d'un exode rural massif.

La croissance urbaine de ces cités constituait un antagonisme par rapport à l'espace urbain colonial. C'est ainsi que prend forme le début de l'apparition des coupures au sein de l'espace de la ville.

*** Sétif durant les années soixante-dix :**

En plus de l'apparition des cités spontanés, un autre facteur a contribué au développement composite du tissu urbain de la ville; c'est l'implantation des grands ensembles aux alentours du tissu initial. Ce phénomène a provoqué une incohérence de l'image urbaine.C'était là le résultat de la politique urbaine qu'a suivi l'Etat pendant les années soixante-dix et qui s'est également intéressé à l'implantation des zones industrielles au niveau de chaque ville. La zone industrielle de Sétif a eu pour conséquence visible la mise en place d'une barrière à la croissance urbaine sur le flanc Sud.

*** Période entre 1980 et 1990 :**

Durant cette période, une nouvelle politique à caractère libérale apparaît. Elle ouvrait la voie à la promotion du logement individuel. Ainsi, de larges secteurs de

Z.H.U.N, étudiés par T.E.S.C.O, ont été convertis en lotissements au profit des classes socioprofessionnelles solvables.

L'urbanisation se poursuit du côté Est et Nord en implant des programmes sociaux (l'habitat collectif) ainsi que la rénovation de la cité précaire de Bizard au profit de l'implantation de certains équipements. Notons aussi l'implantation récente du phénomène des promotions immobilières.

*** Période 1990-1995 :**

Cette période est marquée par la loi de l'orientation foncière 90-25 du 18-09-1990. A partir de la date de la promulgation de cette loi, toutes les transactions foncières sont devenues libres pour l'ensemble des propriétés situées à l'intérieur des zones urbanisables et urbaines. Cela a engendré la promotion immobilière privée.

Officiellement conçue pour contribuer à la résolution du problème du logement, la promotion immobilière privée a sécrété de nouveaux problèmes (urbanisation catastrophique sur les plans architectural et fonctionnel, grande consommation de l'espace urbain et spéculation effrénée sur l'immobilier). La dégradation de la situation urbaine déjà critique s'est, dés lors, accentuée.

*** Synthèse :**

La ville de Sétif comme toutes les villes d'Algérie vit sa « Rurbanité » et subit les problèmes relatifs à sa croissance et à sa planification.

C'est une agglomération qui a connu une double et forte croissance :

a- démographique due au déséquilibre ville-campagne (un exode rural dénoncé mais jamais freiné). Plus de 90 % de la population communale réside dans le chef-lieu.

b-spaciale, en particulier vers la fin des années 1970 et début des années 1980. Le tissu urbain est passé de 313 hectares en 1962 à 2073 hectares en 1990.

Quelques soient les impératifs qui ont motivé la politique urbaine des années 70, on ne peut taire sa responsabilité dans la crise actuelle de la ville; crise qui d'ailleurs a été aggravée par la politique ultra-libérale des années 1980.

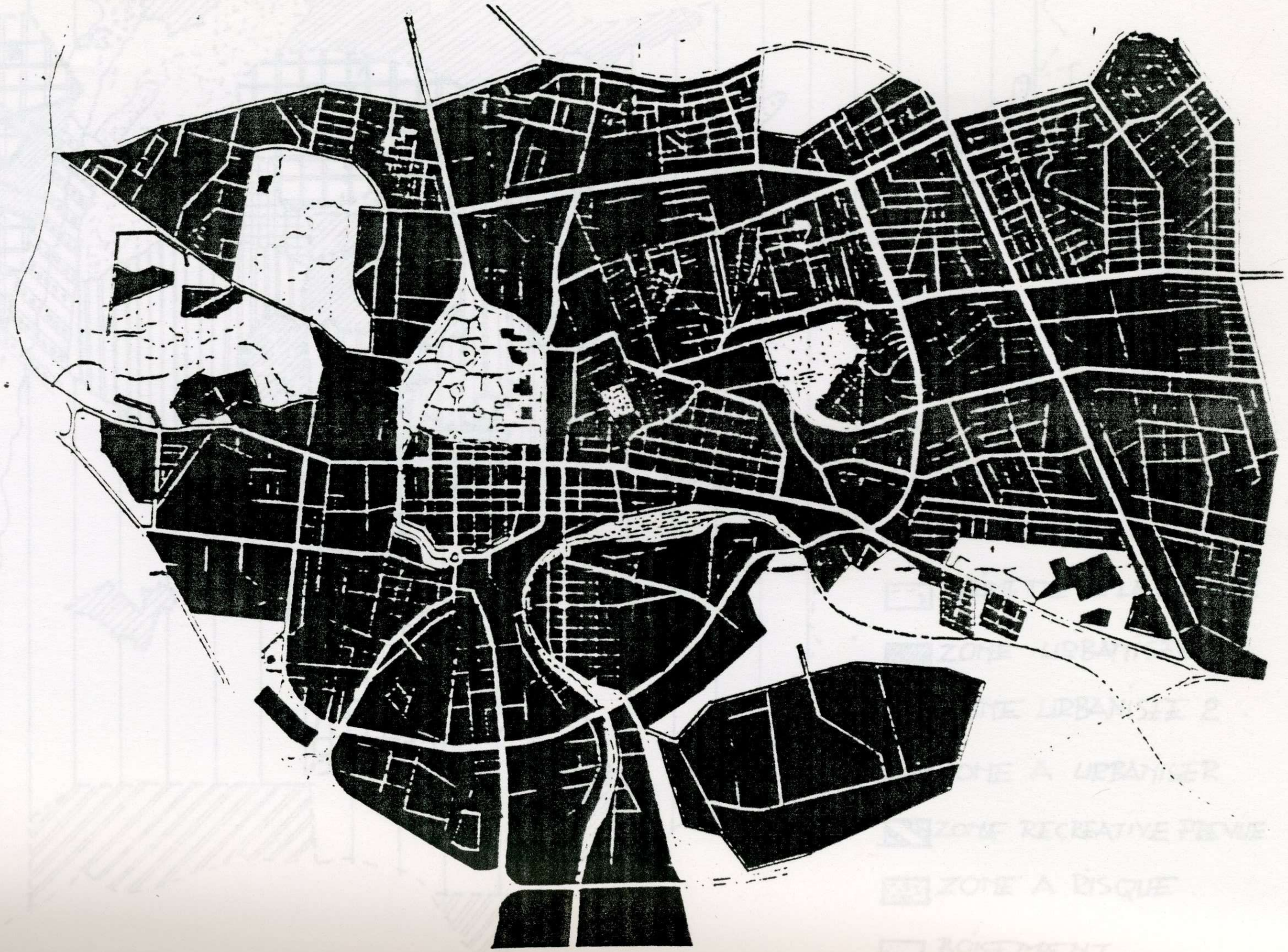
L'inconvénient avec ces « politiques urbaines », c'est qu'elles ont fait appel à des modèles et des schémas préétablis » (Grands ensembles ou Z.H.U.N, lotissements, promotion...).

Glorifié par le discours et présentée comme une panacée au problème du logement, cette démarche urbaniste s'est pratiquée sur le terrain de façon cavalière et volontariste.

Ces pratiques débiles qui n'ont jamais admis le partage de la décision par l'exclusion et la marginalisation des différentes spécialités de l'action urbaine, ont fossilisé la ville et ont donné naissance à un paysage urbain désarticulé; caractérisé par les ruptures profondes qui ont détérioré sinon effacé les signes et significations de la ville, par la dégradation de l'urbain.

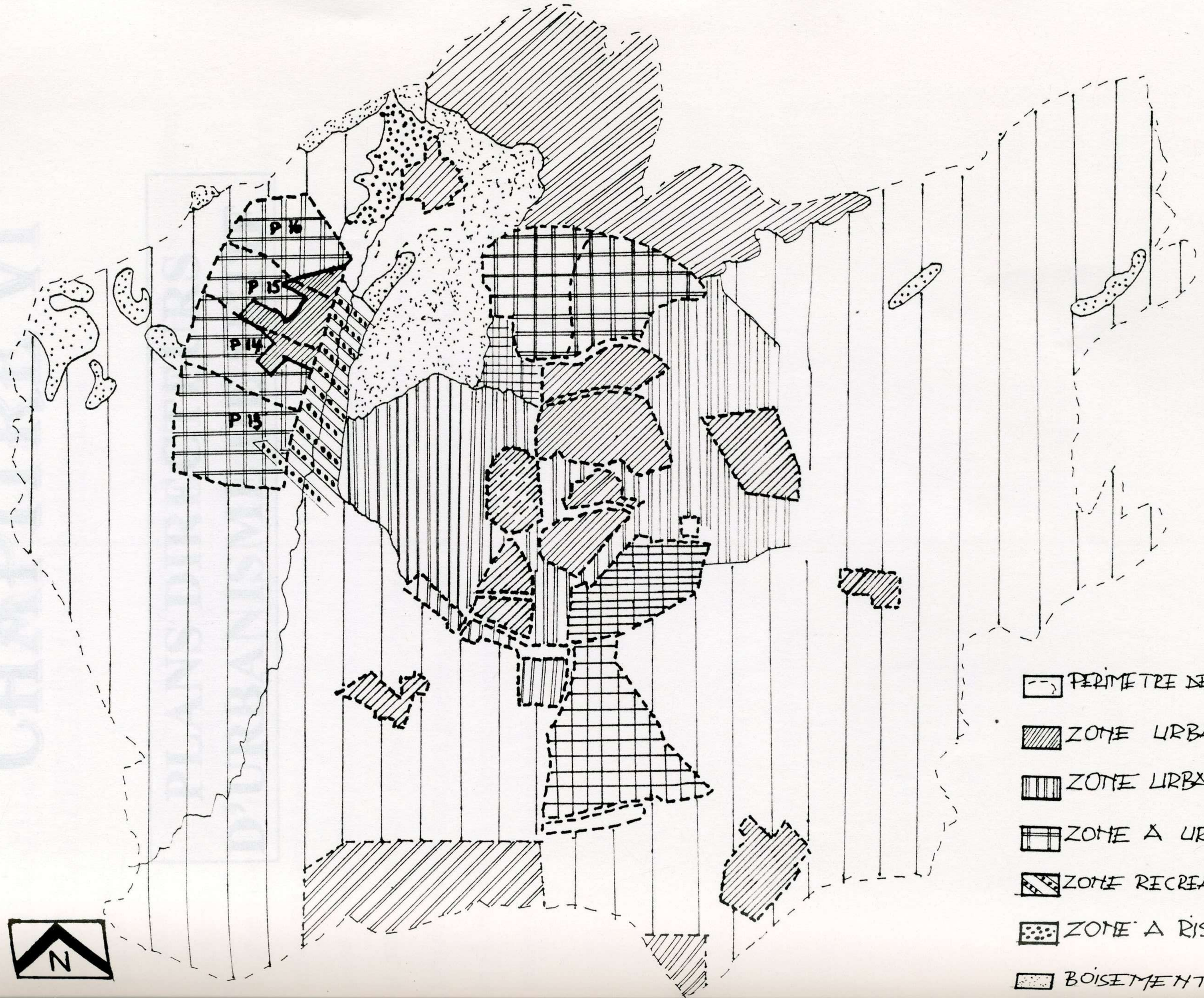
SETIF DURANT LA PERIODE 1980-1990

مركز التوثيق
معهد التقنيات الهندسة المعمارية و العمران



Durant cette période, une nouvelle politique à caractère libérale apparaît. Elle ouvrait la voie à la promotion du logement individuel. Ainsi, de larges secteurs de Z.H.U.N, ont été convertis

P. D.A.U


P 16
P 15
P 14
P 13
N
PERIMETRE DE LA COMMUNE.
ZONE URBANISEE 1.
ZONE URBANISEE 2.
ZONE A URBANISER
ZONE RECREATIVE PREVUE
ZONE A RISQUE.
BOISEMENT.

CHAPITRE VI

PLANS DIRECTEURS D'URBANISME DE SETIF

CHAPITRE.VI.LES PLANS D'URBANISME DE SETIF

VI.1.LE PLAN DIRECTEUR D'URBANISME 1980.

CONTENU.

L'étude de ce plan s'est étalée comme, nous l'avons analysé dans les chapitres précédents sur quatre phases :

La phase une, ou bilan de l'état de fait, a analysé la situation de la commune et relève les problèmes de sile, d'habitat, d'équipement et d'infrastructure. La phase deux ou prespective de développement a établi les pressions à cout, moyen et long terme en matière de population, d 'équipement à partir d'hypothèse formulée sur la base des grandes options du développement urbain.

La phase trois a consisté éssentielllement a donner une démension spatiale aux options du développement urbain.Si les deux premières phases du PUD ne furent

que descriptives et estimatives au volume de la population et ses divers besoins, les phases trois et la phase quatre finale constitue en effet l'axe essentiel du plan d'urbanisme et c'est dans se cadre que nous allons développer notre recherche car c'est dans cette phase que sont prises les décisions d'affectation des sols et matérialise spatialement l'organisation future de la comune.

a-ESTIMATION DES BESOINS:

Aussi à partir de la situation actuelle (en 1980) de la comune de Sétif , l'établissement d'un plan d'urbanisme passe obligatoirement par un travail de quantification pour évaluer les surfaces nécessaires au développement de la comune et pour calculer la capacité d'une site possible « ...Les besoin spaciaux liés àla démographie et à l'emploi et regroupra donc toutes les données quantitatives permettant l'élaboration du plan d'urbanisme aux horizons 1985 et 1990 ».Source PUD phase III

L'élaboration d'un plan d'urbanisme passe par une quantification des surfaces indisponsables et pour donc calculer la capacité d'acceuil d'un site possible pour l'extension car l'ordonnance du 20 Février 1974 portant constitution de réserves foncières comunales obligeait à préciser des périmètres d'urbanisation qui ne pouvaient être obtenus qu'à partir d'une évaluation des besoins futurs en surface « la population est la quantité la plus parlante pour indiquer le stade de croissance d'une ville. »

	Population en 1977	Population en 1985	Taux d'accroissement anuel	Taux d'accroissement naturel	Taux miggration	Population en 1990
CHEF LIEU	126020	168000	3,36%	3,17%	0,19	196320
AGGLOMERATION SECONDAIRE	4064	6800	6,64%	3,17%	3,47	9420
ZONE EPARCE	10200	10200	0%	3,17%	-3,17	10200
COMMUNE	140284	185000	3,51%	3,17%	0,34	216000

Selon le PUD, il est aléatoire de fixer un niveau de population devant être atteint à terme. La notion d'horizon démogrtaphique permettrait une certaine souplesse au détriment des besoins prévus pour un certain seuil de population et non pour une année donnée

A partir des deux horizons démographiques, 185000 habitants en 1985 et 216000 habitants en 1990, on a fait ressortir les besoins en logements avec des T.O.P de 2,6 en 1985, de 7400 logements avec une taille moyenne de 3 pièces par logement, ceci pour le chef-lieu.

Pour la zone secondaire, suivant la population en 1985, il ressort un besoin réel de 582 logements, mais vu le programme en cours en 1981 et programmé en 1982-1983, seulement 20 logements se dégagent en besoins nets.

Pour la zone éparse son besoin en 1980 est de 517 logements et ces besoins aux horizons 1985 sont quasimment nuls au regard de la stagnation de la population.

Pour le moyen terme entre 1985 et 1990 seulement 4800 logements sont dégagés par les ratios en terme de besoin, dont 2585 logements sont proposés à l'implantation dans la zone d'habitat urbaine nouvelle de Sétif. La répartition de ses logements serait de 71% collectifs et 28,5% logements individuels sous forme de lotissements communaux. Pour les besoins en surface se basant sur une densité de 40 logements à l'hectare pour le collectif et 25 logements à l'hectare pour l'individuel (ce qui est très faible) il ressort :

	Nombre de logements en 1985	**Surface utile HA**	**Nombre de logements en 1990**	**Surface utile HA**
Logements collectifs	**5.300**	**132**	**4.470**	**112**
Logements individuels	**2.100**	**84**	**360**	**12**
Total	**7.400**	**216**	**4.800**	**124**

Pour quantifier les besoins en équipement et en surface, des relations entre espace nécessaire et population desservie furent utilisées. Ces relations sont exprimées sous la forme d'un nombre de mètre carré de surface foncière par habitant, la

répartition spatiale de ses équipements serait ensuite déterminée dans le schéma d'affectation.

b- CADRE PHYSIQUE ET PRINCIPES GENERAUX DE DEVELOPPEMENT

La connaissance des caractéristiques physiques constitue l'un des facteurs déterminant d'une proposition de développement. La proposition de développement urbain est élaborée selon une articulation de trois facteurs essentiels:

- Le développement Démo-Economique.
- La structure du tissus urbain existant.
- Les caractéristiques physiques du site.

L'objectif de cette partie du plan directeur est de dégager des terrains susceptible d'être urbanisés au niveau des agglomérations, pour ceci on a opéré un croisement de toutes les variables qui permettent de déterminer les terrains urbanisables à la périphérie de la ville (voir tableau).

L'aspect géologique des sols devait permettre de retenir les terrains calcaire du Nord plus aptes que les dépots fluvio-lacustres du Sud. C'est ainsi que pour l'agglomération du chef -lieu, l'extension retenue fut celle du Nord et Nord-Est où la contrainte de déclivité était surmontable, la valeur agricole faible et une géologie favorable. « à l'Ouest de Oued Bousselam aucune urbanisation n'est possible du fait que les terrains sont très riches sur le plan agricole, d'une part et soumis aux éventuelles innondations de l'oued d'autre part » PUD 1989.Phase III.p 48. Cadat Sétif.

c- SCHEMA D'AFFECTATION DES SOLS ET D'ORIENTATON A COURT TERME 1985.

Dans cette partie, déja les résultats des chapitres précédents font figure d'hypothèse, l'extension de la ville qui se ferait vers le Nord et le Nord Est

corresponderait à la ZHUN qui s'étend sur 263 héctares et devait recevoir 9327 logements dont 1439 logements individuels. « l'actuelle agglomération étant saturée, toute implantation importante d'habitat ou d'équipement devra se faire dans la ZHUN ».op cité.

L'organisation urbaine proposée repose sur deux principes mise en place d'un réseau de voirie, support des infrastructures tant pour la ville existante que pour les extensions et la localisation des équipements afin d'articuler les structures urbaines existantes et les structures prévues autour d'un centre de vie.

Le plan d'organisation appelé schéma d'affectation, divisa le territoire en unités d'intervention - selon des critères mal définis - 18 au total. Le schéma fait resortir la grande part donnée aux nouveaux quartiers prévus par rapport à ceux existants. Des Quartiers tel-que KAABOB au Nord de la ville (voir carte représentative) sur la route nationale N°9 fut considéré comme un quartier éloigné, non viabilisé et sous-équipé. Le PUD propose uniquement une restructuration du quartier.Ainsi dans chaque unité, on propose les équipements nécessaires et l'habitat indispensable.

d- Schéma d'orientation à moyen terme 1990.

Si le schéma d'affectation à court terme a déterminé l'occupation du sol pour l'horizon maitrisable 1985, pour le moyen terme il n'est plus possible d'appliquer la même méthode, car plus l'incertitude en matière de ratios grandit du fait du tamps et de la phase de restructuration économique de l'époque, plus les données de bases sont peu fiables et ne peuvent faire l'objet de prévisions quantitatives précises.

Cependant, le PUD propose de grandes orientations de développement de manière à assurer une croissance cohérente de la commune:

Orientation spatiale par quelque possibilités d'extensions en dehors du périmètre de la zone d'habitat nouvelle.

La restructuration, la rénovation et la réhabilitation devraient être envisagées pour certains secteurs anciens, dont il faut aérer la trame par la création de réseaux, pour d'autres secteurs vétustes des démolitions partielles ou totales sont programmées telles la cité ANDERIOLI et BIZARD.

Une réhabilitation pour certains secteurs surdensifiés qu'il faudrait alléger et en desserer la pression sur les logements: cité BEL AIR.

Le dernier chapitre du plan d'urbanisme est consacré aux réseaux de la voirie, de l'alimentation en eau potable et l'assainissement des eaux usées, dans le but de structurer d'une part l'agglomération existante et d'autre part son extension. Toutes les opérations à entreprendre ont été repertoriées, surtout les besoins futurs en eau potable du chef lieu et les capacités de stockage nécessaire à celà.

CONTRAINTES D'APPLICATIONS ET CAUSES.

Le plan directeur d'urbanisme tel-que étudié precédament pour la commune de Sétif avait un caractère planificateur, plus précisemment programmateur d'équipements et d'habitat sans possibilités réelles de gestion ou de phases opérationnelles. Il sufisait ainsi que le financement manque à travers la réduction des différents budgets pour que le programme soit tranqué et donc perd sa cohérence d'ensemble.

Le foncier est l'un des problèmes majeurs posé à la gestion urbaine comme nous l'avons cité précédemment. La commune devait - dans le cadre de l'application de la loi portant orientation foncière qui mettait à son profit tout ce qu'elle recèle comme espaces marginaux, lots de terrain et aires à urbaniser- acquérir les surfaces nécessaires à l'extension des ses agglomérations. Hélas, il n'en fut rien à cause du manque de crédits alloués à cela. Les terrains restent presque tous enregistrés dans les services des domaines, donc possibilités de cession à des privés directement en 1986 dans le cadre de la nouvelle loi sur le foncier. Les

zones d'habitat n'ont pas de régularisation foncière depuis son existance, l'APC ne peut gérer l'espace qui ne lui appartient pas et ne peut le contrôler et donc tout souscripteur possédant les moyens en conséquence pouvait implanter un projet dans la ZHUN en acquérant le terrain et après la procédure du permis de construire.

Concernant le contenu du PUD que nous considérons comme le premier vers l'échec dans son élaboration et la manière dont sont manipulés les chiffres et la dominance des statistiques sur les véritables données urbanistiques laissent entrevoir l'exclusivité des démographes et statisticiers dans l'élaboration du plan.

Ville Secteur

population équipement espace extension

Grille d'équipement Programme équipement + programme habitat

Ratios Consommaton Espace Schémas d'affectations

La ZHUN de Sétif prévue en 1976 figure dans ce plan comme une hypothèse à travers laquelle il compose le reste de la ville, cette problématique inverse fait que les données de base et les projections spatiales de la zone d'habitat ont fortement influencés la marginalisation des autres secteurs du périmètre et enfin de compte un épanouissement général des quartiers anciens et une ZHUN inachevée et sous équipée.

Concernant les axes de croissances, ils ont été élaborés avec une facilité déconcertante par le croisement de 4 variables (voir précédament), cela a permis de faire réssortir une urbanisation Nord-Nord Est plus que probable , des sénarios pourtant bien plus avantageux furent écartés par des erreurs - des prétextes - injustifiés. Ainsi l'application du rendement des terres agricoles en haute, moyen et faible valeur agricole était souvent faute d'une façon assez relative pour conforter telle ou telle alternative - déja fixée bien avant l'inplantation de la ZHUN- l'urbanisation Nord-Est de la ville constituera un tournant « Ce qui est paradoxale c'est que en 1995 et comme on le verra dans le chapitre suivant le plan directeur d'aménagement et urbanisme propose de façon avantageuse des solutions écartées en 1980 des terrains classés haute valeur agricole. Le plateau de CHOUF LEKDAD 520 Ha approximativement devient à faible rendement et

en terme de sa problématique propose une urbanisation et densification au Sud pour équilibrer la ville par rapport au balancement de l'urbanisation au Nord.
La simplicité aussi dans la programmation urbaine reflèté aussi par la division de la ville en secteurs peut s'avérer commode par une approche classique, mais les critères de division sont assez flous: parler d'homogénéité de l'urbanisation du tissu n'est pas très réaliste, la ville dans sa globalité est un micro-système séparé. Celui-ci par le programme par secteur puis rassemble trois des distorsions Intre-secteur vu le manque d'une vision globale d'une programmation urbaine sans objectif, plus grave cette méthode donne au plan directeur une vision exhaustive qui risque de la mettre « hors circuit » à la moidre anomalie dans le développement du scénario prévu. Ces anomalies ont revêtu plusieurs formes: financières, administratives et même juridiques par les changements dans la législation.
Le PUD ne donne qu'un bref apperçu sur les possibilités pourtant immenses de réhabilitation , rénovation et réaménagement dans le centre urbain. Conclure que le centre ville de Sétif est dans un état de surdensité relevé de l'absurde « si dans le parcellaire le centre ville est effectivement très dense et atteint des coefficients d'emprise élevés, il demeure néanmoins caractérisé par une faible hauteur 70% des batiments ne dépassent guère les 3 niveaux ». Le plan prétentieusement propose d'en céer une nouvelle façon assez révolutionnaire d'urbaniser une ville « ou de sauter les barrières, à force de sauter soit on trébuche et on tombe soit on arrive devant un mur » citation anonyme.
Actuellement même si l'Etat à travers la municipalité dédaigne à s'engager dans de telles oppérations, une dynamýque s'est crée depuis quelques temps on assiste à des rénovations de la part du privé, les prix des terrains grimppent rapidement, avec la libération de l'économie aux privés. C'est la junte foncière qui s'installe chez nous.
Le PUD de 1980 coincidait avec le deuxième plan quoidrenal 80-84 où l'Algérie disposait de beucoup de ressourses financières pour la dynamisation de tout le

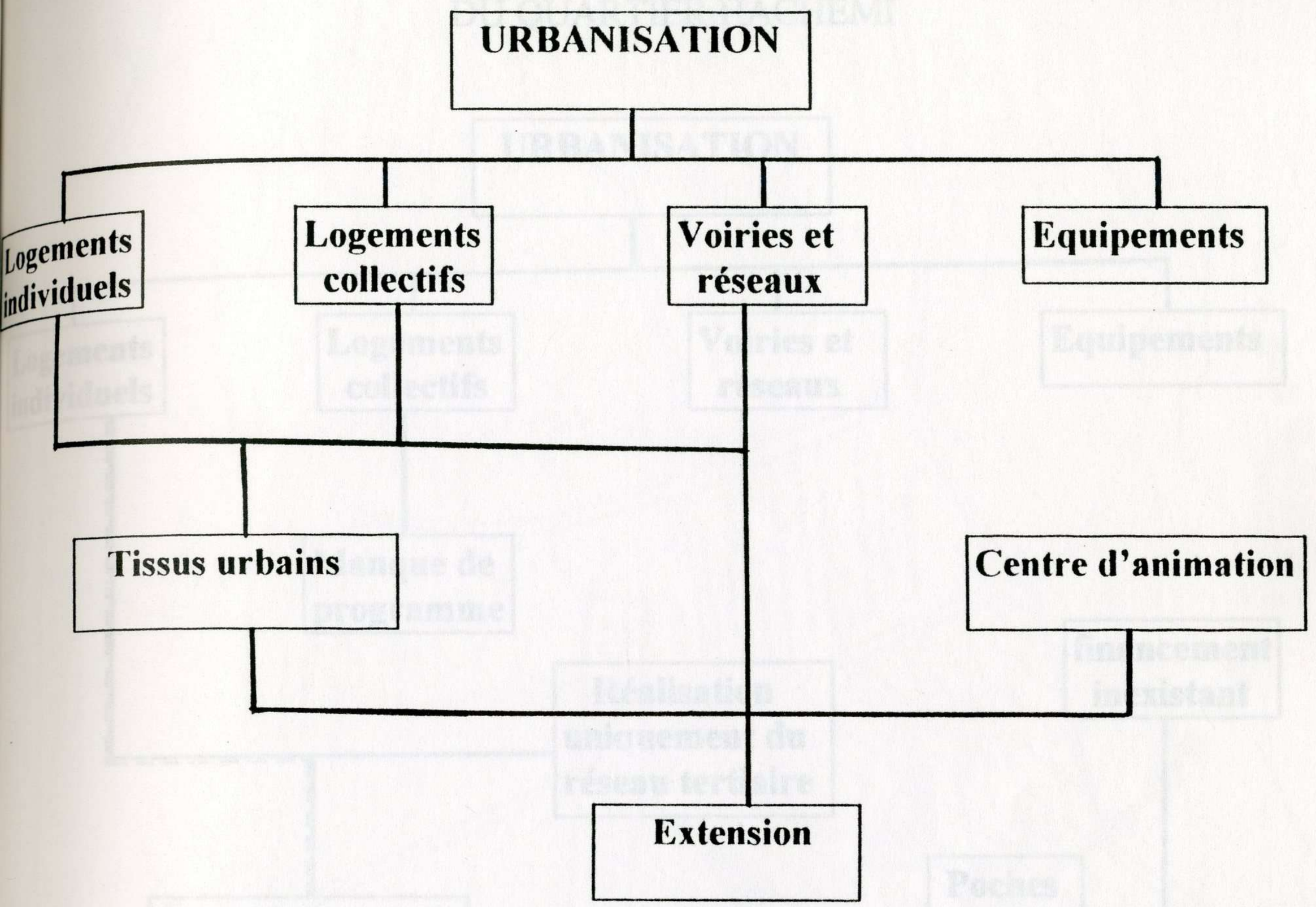
secteur conforme à l'échelle urbaine. Trois éléments nécessaires devaient être assurés: d'un plan directeur pour la planification de PMU et PCD par la programmation et d'une disponibilité des sols (les réserves foncières communales).

L'expérience de cette période est pour notre cas à démontré l'insuffisance des moyens financiers pour la concrétisation d'un objectif, la ZHUN ou le PUD de Sétif prévoyait 7000 logements pour le court terme, n'a reçu que 4000 logements en quinze ans, ccci est du en partie aux entreprises étatiques trop lourdes, à forte inertie dont des programmes de 1000 logements peuvent prendre jusqu'à 96 Mais (le cas 1006 ou 1014 logements à Sétif), le manque dans la maitrise d'oeuvre globale et l'indisponibilité des matériaux y est pour quelque chose, ainsi que l'indisponibilité de tranches budjétaires proportionnelles entre le secteur habitat - au sens restreint - et équipement ainsi que le mode de financement différent pour les deux secteurs conduisent à des cités dortoirs (voir exemple).

Le non respect des dispositions du PUD furent donc les stratifications de toutes les contraintes, ces poches vides, ces aires libres - non remplies par le programme gouvernemental du fait de la crise économique de 1986 furent envahies par un autre phénomène concerigène : la promotion immobilière privé. Car la commune de Sétif recèle un potentiel de promoteurs non négligeable et faisait figure en 1986 de Wilaya pilote par la promulgation de la loi N°86-07 Mars 1986 portant promotion immobillière.

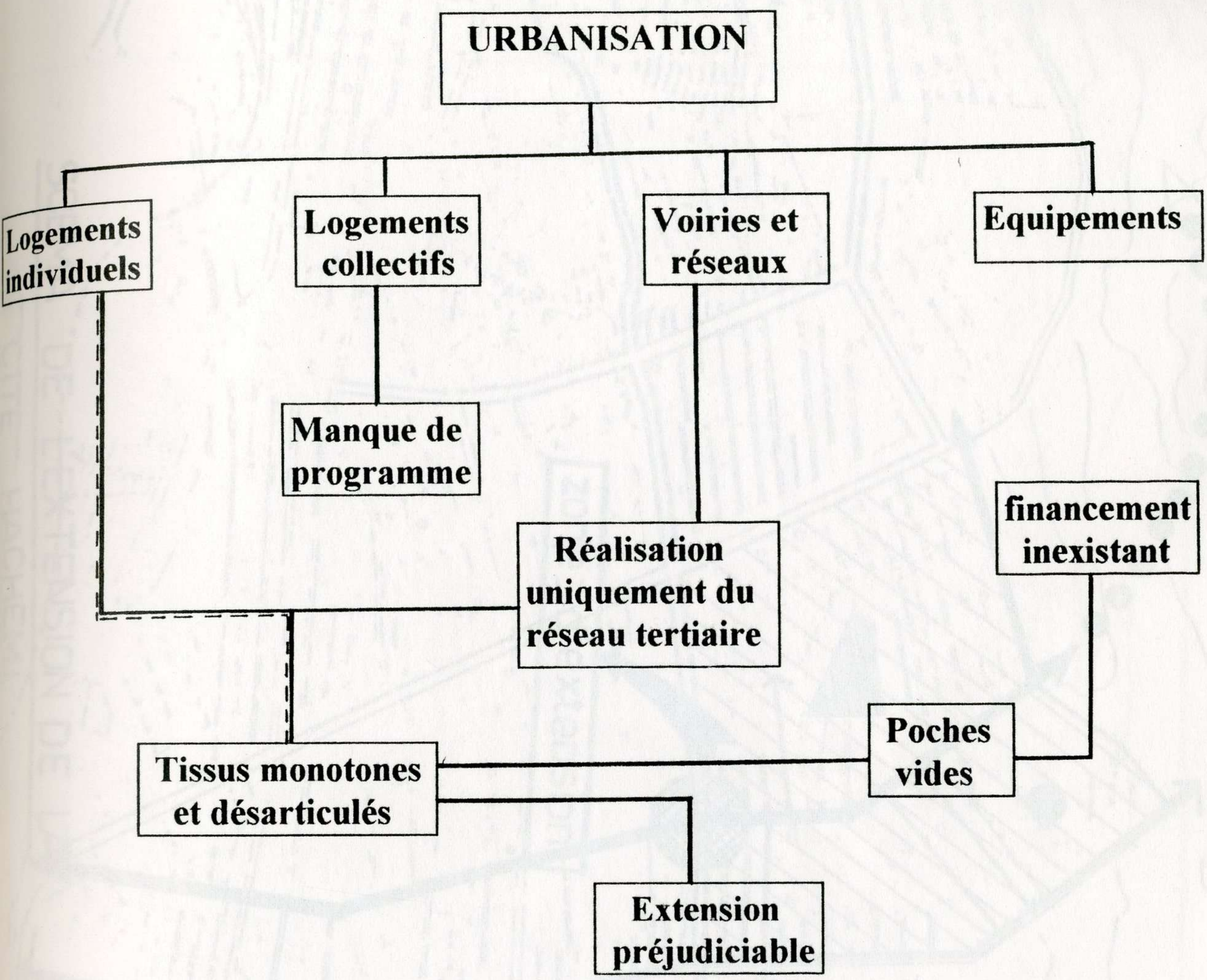
Les meilleurs terrains furent détournés par copmlicité ou laxisme, difficile de le savoir au profit de ces promoteurs privés : ceux prévus pour les équipements et autres. Ainsi le projet du grand parking dans la cité des remparts prévu pour décongestionner le centre ville fut affecté à une opération immobillière à fort profit et celà en bafouant l'article l'article 2 du decrêt exécutif 86-38 du 4 mars 1986 portant sur les conditions et modalités de souscription à une opération de promotion immobilière qui stipule « ...la promotion immobilière s'inscrit dans le cadre du plan d'urbanisme directeur.... » et l'article 10 du même decrêt portant

PROCESSUS THEORIQUE DE FORMATION D'UNE PERIPHERIE



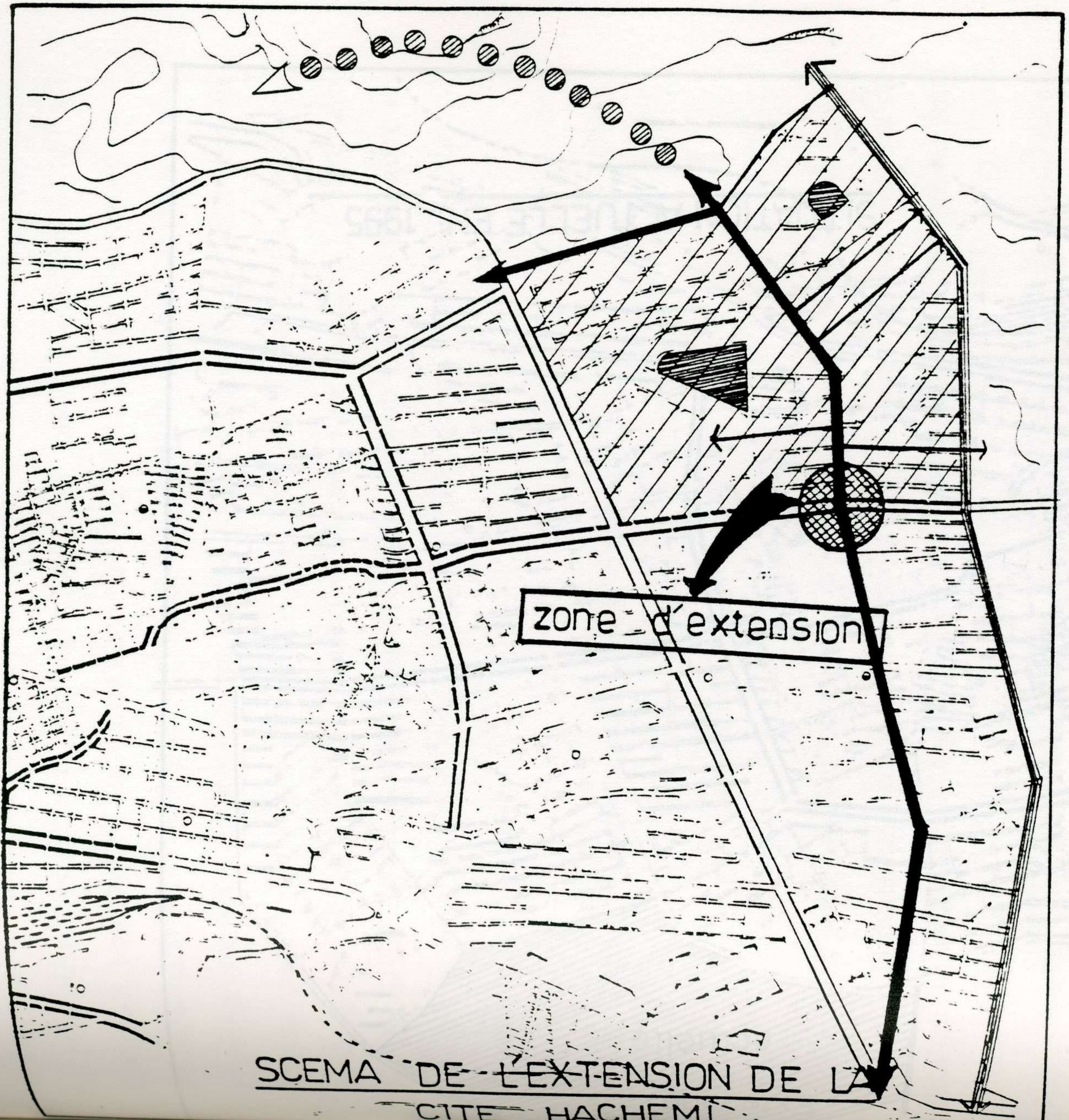
L'extension tel que prévu est un agencement entre l'habitat individuel et collectif, une voirie imposante à travers des axes structurants et l'animation du Quartier par la création d'un centre d'animation; tout ceci pour arriver à une zone harmonieuse et intégrée polyfonctionnelle.

PROCESSUS REEL DE LA FORMATION DU QUARTIER HACHEMI



La problématique actuelle de la périphérie en termes de monotonie et de monofonctionnalité trouve sa justification dans le processus de création ; effectivement les axes structurant prévus ainsi que les équipements ne furent pas réalisés pour diverses causes, de même que l'habitat collectif , ce qui attribue une image fade du tissu, donc par « chantier jamais fini ».

La Cité devient Lotissement.



Terrain d'assiette

Axe structurant à créer

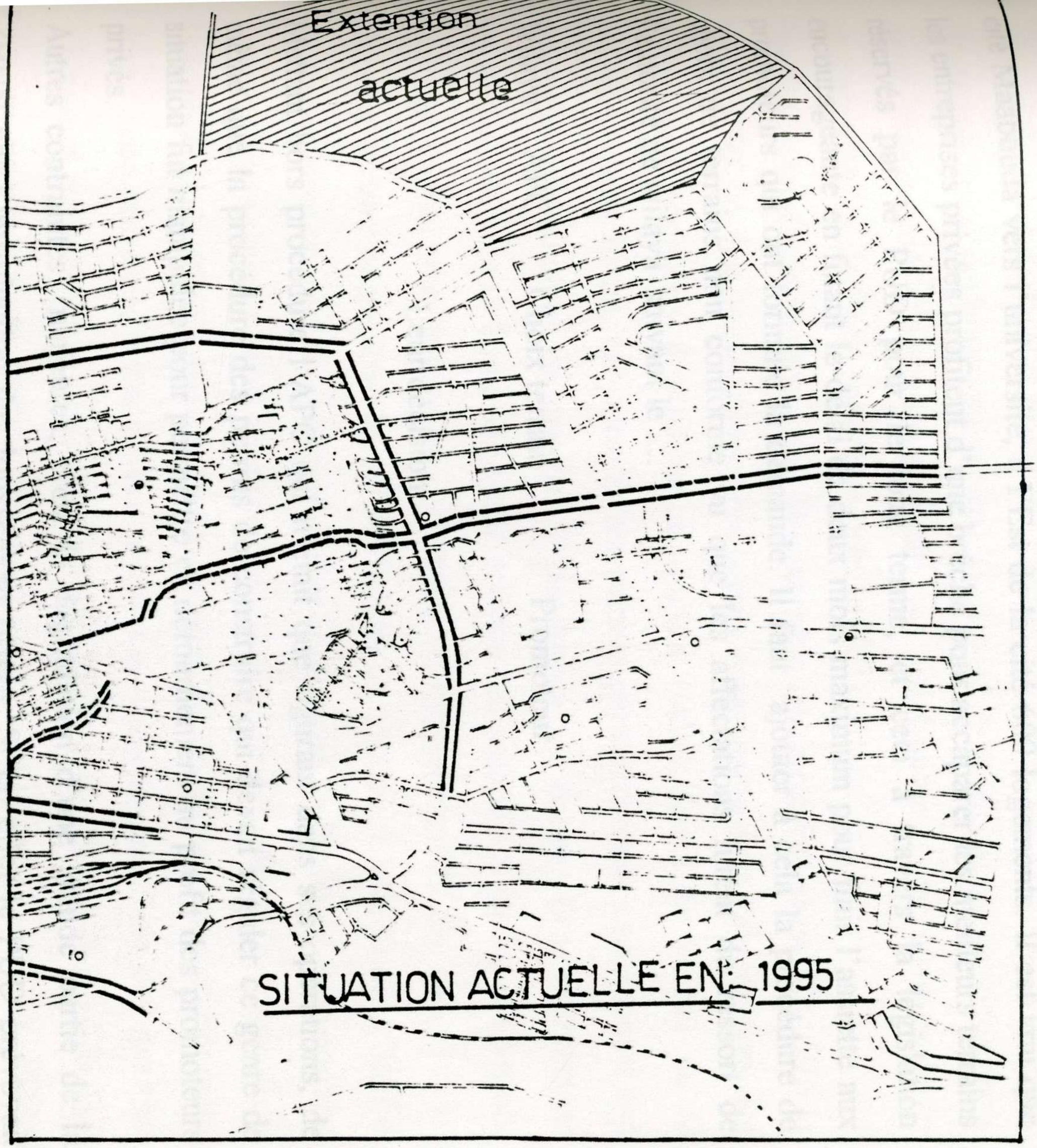
Axe périphérique à créer

Prolongement de la Rocade

Centre d'animation à créer

Equipements

SCEMA DE L'EXTENSION DE LA CITE HACHEMI



SITUATION ACTUELLE EN: 1995

sur le cahier des charges et de la loi 82-305 du 09 Octobre 1982 portant réglementation des habitations.

La promotion immobilière fut implantée à la place d'équipement urbain structurant (boulvard N°2 à l'ouest de la cité Ain Tebinet), dans l'extension de la cité Maabouda vers l'université, à l'Est de la cité 600 logements. Il est vrai que les entreprises privées profitent d'une brèche pour accaparer les meilleurs terrains réservés par le PUD pour le long terme, et ceci à travers la législation encourageante en fixant le délai de deux mois maximum pour finir l'assiette aux promoteurs qui ont formulé la demande. Il faut ajouter à cela la procédure de choix de terrains non conforme vu que les affectations furent du ressort de l'autorité de wilaya suivant le ....

Wilaya	APC	Choix terrain	Promoteur
		Leur décision	

Mettant hors procédure l'APC qui n'était que figurant dans ses opérations, de même que la procédure des permis de construire qui devait réguler ce genre de situation fut manipulée pour permettre ce détournement au profit des promoteurs privés.

Autres contraintes majeures, c'est la dégradation d'une grande partie de la ZHUN par l'introduction des lotissement privés. Si en effet le PUD prévoyait seulement 28,5% de logements individuels, après la loi de 1984 portant la promotion financière et remplaçait le logement social par le lot social. Il en fut autrement plus de 400 Hectares recensés en 1994 par les sevices d'urbanisme, furent engloutis dans l'urbanisation sauvage de la politique des lotissement dans seulement la ville de SETIF. Tel est le résultat d'une spéculation et d'une maffia foncière très efficace.

Pour le moyen terme l'hypothèse sur laquelle se fondait le PUD fut très loin de la réalité. Si des quartiers périféphériques tels KAABOUB furent omis et considérés comme loin de la ville pour en subir les influences, c'est là que l'explosion démographique fut la plus fulgurante. Ainsi, de 2080 en 1980 la population dépasserait selon certaines estimations (1) les 10 000 habitants en 1990, sans aucun équipement d'accompagnement, ni viabilisation , ni restructuration pourtant abordée de façon sommaire dans le PUD .

Dans la phase étude territoriale de la commune qui a été introduite dès 1975 le PUD de Sétif demande encore une fois la part insignifiante dans l'élaboration, des zones hors périmètre d'urbanisation qui en réalité furent le bureau de la croissance anarchique, car considérées comme périmètre rural non imposable à aucune réglementation en matière d'interdiction ou autres. Les propriétaires terriens privés pouvait être aidés par le laxisme des autorités à vendre des terrains agricoles en lots pour des bureaux (1) sevices démographie APC.

Venus s'instaler ceux-ci omme à KAABOUB ou CHOF LEKDAD dans Sétif et comme partout en Algérie construiront des habitations de fortune, ce qui entraina vite un regroupement et donc apparition d'un véritable ghetto à l'insu de la législation et du PUD, cela à la limite de l'urbain. Toute extention du périmètre devait faire introduire cette donnée et donc une régularisation de ces quartiers s'imposait la zone éparse que le plan considérait comme à croissance réelle était devenu une serie de petites agglomérations secondaires, dans le PDAU envisagerait une organisation pour recevoir l'extention du chef-lieu.

L'absence dans les études et même dans le programe d'un réseau de transport adéquat avec l'orientation Nord de la croissance de la ville a affecté ces zones.La zone industrielle au SUD avec la zone d'activité, le centre ville, coeur administratif acceuille quotidienement un flot de novateurs venant des ces parties lointaine de la ville engendrant des temps de déplacement importants, vu l'absence de ligne de desserte et la faiblesse du parc roulant de l'entreprise communale. Le manque est comblé actuellement par les transporteurs privés qui

profitent de la situation pour appliquer des tarifs élevés. Ainsi dès l'élaboration du PUD 1989 même si les perspectives démographiques fixées s'avereraient approximativement exactes, pour la ville dans sa globalité on observa un grand chamboulement dans la répartition intra-urbaine de la population. Cette dynamique est induite par les nouveaux quartiers crées depuis, et les lotissements proliférant dans les zones Nord-Est. Ces données non quantifiées furent déterminantes dans la déscréditation d'affectation prévues par le PUD. Là où les besoins faisaient ressortir un équipement qui n'y était plus nécessaire et devenu ailleurs, laissant aux autorités communales l'appréciation d'implantation d'équipements surtout scolaires et sanitaires.

Aussi la non prise en compte réelle des problèmes d'agglomérations périphériques et du contexte extra-urbain à l'analyse du degré d'urbanisation de la commune de Sétif par rapport à celui de la wilaya, permt de déceler ce déséquilibre dans le développement social, en outre il est à noter que tous les ingrédients, en matière de sevice, équipements, infrastructures, se sont concentrés au niveau du chef-lieu de wilaya laissant prévoir une distorsion dans la répartition de la population de toute la wilaya.

La ville de Sétif se trouvait actuellement encore, donc confrontée inéluctablement à une densité d'habitat à la suite de la construction accéléreé de nouveaux quartiers sur des terrains agricoles et le long des axes importants, à cela s'ajoute l'émergence de quartiers illicites de l'habitat spontané au niveau de la périphérie.

En définitive donc la notion même du plan directeur urbanisme convenait avec une situation de forte croissance puisque l'essentiel de travail à fournir consiste à la modeler et la diriger , lorsque la crise économique suivent d'autres problèmes se posent appelant plutôt à une politique de relance que de mesure des plans et rationalisation pour laquelle le PUD de Sétif ne fut pas préparé et donc classé dans les archives.

VI.2. Années quatre vingt, vers un aménagement local.

a- Contenu du P.U.D.

A la demande des collectivités locales, une étude a été entamée par l'URBA Sétif en 1987, l'objectif étant de présenter un outil de gestion et d'orientation urbaine et foncière de la ville de Sétif; Cette étude se présente comme une actualisation du P.U.D 1980; ceci ne fut pas une simple volonté à ce qu'il parait mais dicté par un contexte et une situation socio-spatiale particulière.

En 1987, la ville présentait un tissu mal géré, une vétusté proliférante, des poches vides innombrables et éparpillées, des besoins nombreux et diversifiés associés à une absence d'outil qui détermine les différentes formes et modalités d'interventions.

Cette étude a aboutie à un plan de réorganisation dont le contenu est le suivant:

- Apperçu sur la ville, sa population et son évolution.
- Composantes et problèmes de la ville, celle ci se scinde en quatre :
    - Apperçu général sur le processus de développement du tissus.
    - Structure et centralité.
    - Typologie et morphologie.
    - Synthèse.
- La troisième partie concerne les différentes propositions d'intervention.
- Le quatrième chapitre traite les réseaux d'infrastructure.

A- « Toutes les interventions venues parés l'indépendance ont répondu à des conjonctures et à des décisions politiques sans références aucune au contexte Socio-Spatial et Economique existant » P.U.D p.12.

La problématique majeur posée par les collectivités locales était de définir dans l'immédiat un programme d'équipement et le répartir dans les poches vides existant dans le tissus de l'époque.

L'objectif a terme donc était de définir une stratégie et méthodologie d'intervention sur le tissus qui puisse engober les problèmes posés.

Cet outil dans sa partie analytique met en relief la vétuste et le dangereux engorgement du centre de la ville car celui ci n'a bénéficier d'aucune étude ni d'intervention de rénovation ou restructuration depuis sa naissance au siècle dernier. Il pose aussi le problème de la lecture de la ville en terme de noeuds , de carrefours et de limites (voir schéma 1); Il décompose la ville suivant la nature des tissus et met en évidence les écarts entre les occupations au sols (COS et CES) des différents quartiers.

Après l'analyse de l'état de fait si l'on peut dire de tout les tissus de la ville et cela morphologiquement et typologie, on synthétise ce qui suit :

- La concentration de la centralité au niveau d'un seul noyau, qu'est le centre-ville, le menant vers un seuil de saturation dangereuse.
- Les tissus périphériques de la ville souffrent de dysfonctionnement de leur structure accentuée par une monofonctionnalité et une monotonie accablante.

Les différents éléments structurants n'existent pas en tant que tels et ne présentent pas une image réelle structurante, la désarticulation est omniprésente.

- Les plans du COS et CES révèle des occupations, des consommations variées et très diversifiées du sol , la répartition des coefficients n'est ni homogène ni hiérarchisée.

Après une synthèse des résultats de cette analyse de l'existant deux variantes furent proposées par le bureau d'étude et soumis aux avis des autorités.

Pour les deux propositions, les actions consistaient à rédéfinir une organisation et une image nouvelle de la ville ,celle ci est traduite par :

a/ Le principe d'organisation.

b/ Le plan d'action.

c/ Les tissus de référence et le règlement.

Deux principes donc d'organisation furent proposées :

1er principe : Consiste à organiser la ville suivant une hierarchie de l'espace,en unités hiérarchisées et ce allant du premier degré LA VILLE jusqu'au 5 ème degré la CELLULE.

-Unité de base.

- Unité de voisinage.

- Unité de quartier.

- Unité inter-quartier.

- Ville.

(Voir schéma 2).

L'inconvénient est selon le bureau d'étude que cette variante nécessite beaucoup d'espace pour la réalisation de la structure urbaine voulue (voir schéma de structure variante 1) cela engendrerait des démolitions et des destructions de certaines parties des tissus, financièrement et foncièrement impossible à operer.

2eme PRINCIPE :consiste à injecter des centres secondaires (avec tout les equipements d'accompagnement necessaire) dans les differentes parties de la ville ; cela afin d'alleger la concentration centrale et creer ainsi des centres et pôles d'animation dans les tissus monofonctionnels ,ces centres seront reliés par une **ceinture** urbaine et reperés par des **noeuds** d'articulations (places , carrefour,grand equipement,..etc.). voir schema variante 2.

Lors de la presentation des deux variantes ,les collectivités ont adopté la deuxième proposition , cela pour l'avantage qu'elle offre du fait qu'elle prend en consideration les poches vides pour la projection du programme d'equipement.

LE PLAN D'ACTION

Le plan d'action consiste à :

-Maintenir et renforcer l'axe de centralité EST-OUEST que constitue la Route Nationale N°5.

-Prolonger l'evitement peripherique jusqu'au Nord de la ville afin de maintenir la ville compacte.

-Densifiér la zone d'habitat urbaine nouvelle et realiser les équipements.

-Augmenter les coefficients d'occupation des sols (COS).

-Réhabiliter ceratins quartiers tels : Bel Air, Anderioli....

Après avoir fait le constat sur l'état de fait du tissu existant et surtout de la manière de le prendre en charge, il ressort les sites favorables à l'extension de Sétif.

Directement s'est imposé le centre périphérique de Gaoua qui va être englobé dans la ville.

Le choix du site repose sur quelques critères assez simple :

- Déclivité surmontable pour l'urbanisation .
- Absence de valeur agricole.
- Portance du sol favorable.

L'objectif tel que tracé est :

- L'intégration et l'articulation du site avec le tissu urbain existant.
- La constitution d'un sous-ensemble polyfonctionnel harmonieux.

Le principe est de faire la jonction du réseau principal de la ville avec la zone et enfin créer des axes de décentralités (voir schéma) .

La dernière partie du plan d'urbanisme est consacré à l'infrastructure en général: voirie, réseaux alimentation en eau potable et assainissement ...etc.

En parlant du site de l'extension mentioné précédemment, le responsable de la voirie (bureau d'étude) affirme : « Il est situé sur un terrain dont le relief est très vallonnée et à pente très accidentée; la nature du sol semble être de visu constituée de roche peu compact et de dureté variable » PUD p.56.

Cette extension nécessite un réseau de refoulement des eaux vers le collecteur principal de Kaaboub, hélas celle-ci est préjudiciable vu la capacité du collecteur et la capacité aussi de la station de relevage non prévue pour des quantités pareilles.

La deuxième possibilité fut de prolonger le réseau depuis l'extension le long de Oued Fermatou à l'est de la ville jusqu'à la deuxième station de relevage située à l'extrême sud ouest de la ville.

1.4.2- Synthèse sur le contenu et l'élaboration du document

Comme nous l'avons souligné et malgré l'existence au sein du bureau charge de l'étude d'une certaine compréhension du problème de la ville en terme d'urbanisme, on insista dans une optique restrictive vu que les poches vides recensées en 1980 dans le cadre de l'élaboration du PUD destiné à une stratégie globale d'équipement et d'infrastructure furent détournees par des facteurs qu'on développera plus tard. De même la première remarque sur ce document est la manière dont il se veut novateur, est le passage d'une certaine généralité,objectif de certaines hypoyhèses de départ à une approche fonctionnelle et rationnelle de la composante urbaine qui, selon eux, doit offrir un niveau de traitement spatial et architectural qui puisse permettre une certaine lecture et repérage et orientation (schéma 2) donc déjà le réflexe fonctionnalité du bureau d'étude apparait.

A chaque PUD, l'idée maîtresse de développement des centres de quartiers périphériques est adoptée ensuite abandonnée pour des raisons à situer dans plusieurs niveaux de décisions. Aucun plan ne fut réalisé même partiellement ce qui a entrainé l'état actuelle en 1996 du centre historique et le cas des périphéries, à l'exemple de la CITE HACHEMI que nous détaillerons par la suite.

Nous avons relevé dans ce document des contradictions flagrantes comme celles citées plus haut dans le tableau récapitulatif des sites destinés à l'urbanisation et la partie voirie et infrastructures. Ceci est du en fait au travail d'élaboration du document au sein du bureau d'étude URBA. SETIF qui se divise en plusieurs département urbanisme, voirie,...etc Chaque département élabore sa partie et l'ensemble est réuni ensuite.

1.4.3- CONTRAINTE DANS L'APPLICATION ET CAUSES.

La ville dans sa forme actuelle est le résultat d'un long processus de formation.

Les problèmes qu'elle vit sont nés dans et de ce processus.

Constituer autour d'un noyau initial, orienté par des axes principaux, routes nationales N°9, N°5, N°28, laville continue à croitre d'une façon désordonnée, abritant à chaque fois les actions ponctuelles suivant les urgences de chaque moment.

Toutes les interventions venues après l'indépendance, ont répondu à des conjonctures et à des décisions politiques sans références aucune au contexte Socio-Spatial et Economique existant.

Ainsi , après les politiques des grands équipements et celles des zones industrielles des années soixante-dix, celles des zones d'habitat urbaine nouvelles comme cela fut démontré dans le plan d'urbanisme de 1980, celles des lotissements et actuellement celles des promotions immobilières après la loi N°86-07 de Mars 1986 portant promotion immobilière.

Dans la concrétisation spatiale de ces opérations en aucun cas on a pensé à leur réelle intégration au site ni à leur contexte urbain et architectural ni enfin à l'envirronnement social. Les projets furent pensés indépendamment de toute assise existante et réalisé avec des adaptations plutôt très techniques.

On entoure le site de rocades injustifiées et on implante la « Cité » plutôt monotone dans sa forme que dans sa fonction de grands terrains résiduels sont engendrés par cette logique d'intervention, ce qui ne fait qu'accentuer les ruptures, la consommation abusive de terrain, la désarticulation et la désorientation.

Au nom de la MODERNITE, toutes les malformations sont permises.

- Effectivement en 1982, c'était la mode du PUD comme actuellement celle dans PDAU, on a engage un instrument pour justifier les actions déjà amorcées, l'utilité est plutôt bureaucratique, le foncier ne posait pas de problème ce qui permettait plus de zèle.

- Contraintes :

* Le PUD 1991, et après son étude plus au moins exhaustive démontre qu'il ne s'agit que d'une étude très courte dans le temps destinée à établir seulement un

état de fait et recenser les poches vides dans la ville, pour une exploitation inconnue, ne figurant point dans le programme.

- La première contrainte fut déjà le revirement politique de l'état avec l'instauration du multipartisme et les élections législative de 1990 qui instaurent une autre collectivité à la tête de la commune rendant toute les demarches préalables par les mandataires précédents caduques.

- L'instauration de la loi 86-07 concernant la promotion unilatérale fut l'artifice utilisé pour le détournement de la majorité des poches vides recensées dans ce document, la lois stipule qu'il faut à la demande du promoteur privé un délai de deux mois pour lui fournir une assiette, chose très difficile vu la lenteur administrative de transaction foncière et la prospection .

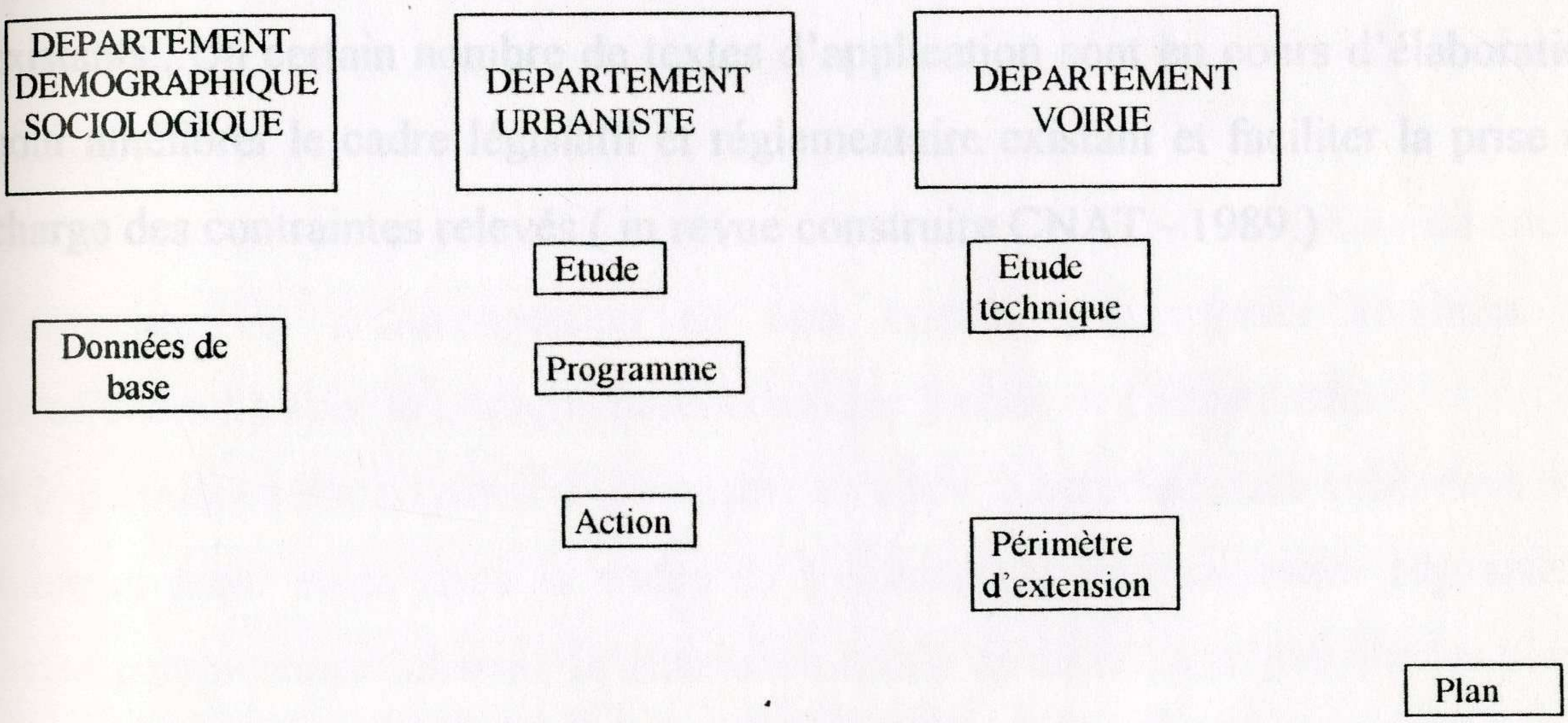
Le laxisme des services techniques concernés aboutit à la saturation de tout les terrains qui initialement furent réservés au centre de quartier suivant le schéma de principe. L'instauration de cet outil en elle-même ne fut-elle pas qu'une partie de la transaction? On estime que c'est affirmatif. De même que les aspects architecturaux de ces promotions immobilières privées qui selon le décret 86-38 du 04 mars 1986 qui conditionne les modalités de souscription à une opération de promotion immobilière à l'article 02 stipule : « La promotion immobilière s'inscrit dans le cadre du plan d'urbanisme directeur... ». Une telle vision ne s'est jamais concrétisé dans la réalité où, au contraire, nous constatons une nette contradiction entre les promotions et le contenu du PUD.

Il faut également noter que les dispositions relatives au cahier des charges, telles que stippulées dans l'article 10 du même décrêt, ne sont jamais respectées, puisque les projets sont souvent réalisés dans une véritable anarchie architecturale, sans étude globale ni d'ensemble, occupant de vaste zone dans le tissu urbain et entourant les principaux boulevards tels que le Boulevard Cheikh el Aïfa, Boulevard N°2.

Les études à la va-vite sont pleines de contradiction dans leur contenu ainsi comme nous l'avons vu l'urbanisation future devait se prolonger vers le centre de

GAOUA alors que celui-ci présente un relief très accidenté. Le souci est un enjeu « Foncier » , en fait de grands propriétaires veulent que le centre soit intégré dans le périmètre d'urbanisation; Avec la disposition nouvelle de morcellement et lotissement, le gain d'un lotissement privé est rapide et appréciable. Ce site, tel qu'illustré dans le chapitre traitant les infrastructures, est difficilement viabilisable. Le coût de l'assainissement est excessivement onéreux, ce qui démontre encore une fois l'acharnement et la non-prise en compte de critères scientifique sérieux dans le choix des périmètres d'extensions.

ORGANISATION DU BUREAU D'ETUDE FONCTIONNEMENT



En conclusion vu que ce document reposait sur le principe de hiérarchisation des centres de quartier et que ceux-ci ne furent jamais entrepris, il fut vite abandonné comme outil d'intervention et il ne devient en fin de compte qu'un état de fait ponctuel dans le temps de l'urbanisation et de l'état du tissu urbain de la ville de Sétif, utilisé ou détourné simplement comme artifice pour accaparer des terrains domaniaux dans le cadre des promotions.

Le mérite est que la première fois depuis 1962 on s'intéressa non pas simplement à l'extension et la manière dont il faut le faire mais aussi et surtout à

l'existant,.L'analyse des tissus urbains bien que hélas inutilisable en urbanisme opérationnel, fut bénéfique par un bilan architectural de toute une décennie.

Une réforme du système législatif était en cours comme disait M. BEN MATTI, chef de service au ministère de la construction : « Les problèmes de l'urbanisme que l'on rencontre sont multiples, complexes et souvent même spécifiques à l'espace considéré. Ils concernent autant l'absence de respect de la réglementation générale (permis de construire, de lotir...) en particulier (prescription relative au plan d'urbanisme directeur, à la ZHUN, au cahier des charges des lotissements...) que le constat de la lenteur de certaines dispositions, notamment pour ce qui est des opérations d'intervention sur tissus urbains existants...Un certain nombre de textes d'application sont en cours d'élaboration pour améliorer le cadre législatif et réglementaire existant et faciliter la prise en charge des contraintes relevés (in revue construire CNAT - 1989.)

VI.3.LE PLAN DIRECTEUR D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME.

L'objet de l'aménagement spatial est l'étude des liens et des rapports dynamiques que les sociétés humaines mettent en place sur un espace donné.

Elles sont toutes liées à un système territorial qu'elles organisent, structurent, aménagent et utilisent suivant leurs niveaux technologiques, leurs modèles socio-culturels et leurs modes de production.

L'aménagement du territoire sous-entend ou se confond avec la notion de développemnt socio-économique. Il s'attachera à faire ressortir les aspects économiques, techniques, sociaux, humains, géographiques et historiques qui participent à la formation et à l'organisation de l'espace.

Il est demandé à chaque société humaine d'organiser « la projection » de sa dynamique sociale dans l'espace qui lui sert de support.

La loi 90-29 du premier Décembre 1990 introduisant le plan directeur d'urbanisme et d'aménagement se veut comme une rupture juridique et instutitionnelle avec la pratique bureaucratique passée de l'urbanisme.

Si la première série de plans d'urbanisme a veuillé à introduire une cohérence des desseins entre villes dans la cadre de l'élimination des disparités régionales, restait complètement absente la dimension rurale ou suburbaine puisque les plans ne se préoccupait essentiellement que du chef lieu; Le plan d'aménagement et d'urbanisme se veut aménageur dans le sens de la prise en considération de facteurs extra-urbains et de l'élimination des disparités à l'intérieure même de la commune, il se veut aussi une partie intégrante du niveau cadre institutionnel de l'aménagement du territoire national. Cette nouvelle conception alourdit sensiblement la phase analyse mais elle a l'avantage de souligner le grand retard du niveau de vie des populations rurales en matière d'équipements, d'infrastructure et d'habitat

CONTENU DU RAPPORT FINAL

Le plan directeur a pour objet de fixer les règles générales d'occupation du sol sur l'ensemble du périmètre communal. Il fixe donc les dispositions réglementaires, obligatoires opposables aux tièrs pour chaque zone comprise dans les secteurs urbanisés, a urbaniser, d'urbanisation future et non urbanisable Ainsi donc aucune construction ou groupement de construction ne pourra être engagée sans autorisation prévue par la législation en vigueur, « tout permis de constriure ou de lotir ne pourra être délivré que pour les projets conformes à l'esprit et la lettre du présent règlement et aux règlements édictés par les plans d'occupation du sol » PDAU- Sétif URBA Sétif Edition finale Juillet 1995.

Le territoire communal est découpé en secteurs règlementaires.

- Le secteur urbanisé « SU » : qui selon l'article 20 de la loi 90-29 sont lers secteurs incluant tous les terrains même non dotés de toutes les viabilités occupées par les constructions agglomées, par leur espace de prospection et par les emprises des équipements non construits, espace vert, surface libre destinée à la desserte de ces constructions. Voir planche.

Le secteur urbanisé se compose de zones réglementaires homogènes établies selon la nomenclature suivante : Zone d'habitat ZH, zone d'équipement ZE, zone industrielle ZI, zone d'activités et d'entrepots ZEA, zone verte ZEV. Chaque zone est ensuite détaillée en indiquant la typologie domminante (individuelle, collective, pavillonaire, lotissement,...), les utilisations de sols autorisées et ceux interdites ainsi que les modalités d'occupation du sol (densité, gabarit, emprise au sol,...) et quelques dispositions particulières à partie étudiées, de même que les autres zones d'équipement ou industrielle. La vocation est précisée, les règles en matière de sécurité et d'hygiène sont prescrites.

- secteur à urbaniser : Ces secteurs désignés par SAU incluent les terrains destinés à être urbanisés à court et moyen terme à un horizon de dix années dans l'ordre prioritaire privé par le plan. Dans ces parties il est dicté quelques productions et utilisations de sol non autorisé.

c- Secteur d'urbanisation future : SUF incluent les terrains destinés à être urbanisés à long terme, à un horizon de vingt ans, tous les terrains situés dans les secteurs d'urbanisation future sont frappés d'une servitude temporaire de modification. Cette servitude ne devra être levée qu'au terme du champ d'application d'un plan d'occupation des sols approuvé pour Sétif, ces secteurs se trouvent localisés en dehors du territoire communal au sein de son aire géonomique (Ouled Saber, Ain Arnat).

d- Secteur non urbanisé : SNU sont ceux dans lesquels les droits à construire peuvent être dictés mais réglementés. Les proportions, compatibles avec l'économie générale des territoires de ces secteurs. Dans ces zones quelques occupations, seulement sont autorisées : les exploitations agricoles bâtiment et équipements agricoles, enfin l'habitat éparses, ces habitations ne doivent dépasser le cinquantième par les propriétés de main de cinq hectares, au delà de cette fourchette l'emprise est majorée de cinquante mètre carré par fraction d'hectare supérieur. Dans une annexe les périmètres des POS ont été divisé en trois plans d'occupation des sols, furent institués leurs objectifs restent néanmoins assez differents, de la réhabilitation pour le POS N°1qui s'occupe de centre ville à la restructuration de Tandja pour le POS N°2, rénovation par le POS N°3 cité Andéroli, jusqu'à l'urbanisation nouvelle dans les secteurs à urbaniser POS N ° 13.. Ces POS contiennent les équipements à réaliser, la population prévue l'rastructure nécessaire et les objectifs.

Ben que le PDAU n'a pas été encore approuvé et son application concrète reste à vérifier dans le future,on ne peut à présent que comparer le contenu de plan et ses hypothèses avec l'existant relever quelques contraintes qui appairaitront et nous laissent perplexes sur l'avenir du PDAU.

Si le plan directeur est en principe le fil conducteur des intentions de la puissance publique et ses décisions successives en lui facilitant la cohérence et la continuité il n'en demeure pas moins que la persuasion d'un document dépend du sérieux des études, du débat participatif de tous les acteurs urbains lors de son

approbation et élaboration mais surtout de la résolution ainsi que la détermination des autorités publiques à mettre les moyens en adéquation avec leur tenacité à appliquer le plan, il faut faire preuve d'une grande rigueur de la mise en publication du document en arrêtant déjà une stratégie foncière rigoureuse sinon on se retrouvera face à une spéculation induite par l'orientation de l'urbanisation futur du plan. et là est le plus grand défi auquel fait face le plan directeur d'aménagement et d'urbanisme pour Sétif en tant que CAS.

Le foncier est le fer de lance d'une politique urbaine, hélas actuellement bien avant la mise en pratique du PDAU une spéculation forte est en cours, dans des secteurs à urbaniser « Chouf Lekdad » des implantations d'habitat de future sont recensés chaque jour et les habitants existants augmentent la surface clôturée de leur habitation, pour pouvoir bénificier d'avantage plus grand dans le dédommagement lors de l'urbanisation de cette partie de la ville.

De même que l'absence de réserves foncières communales due à l'incapacité actuelle de l'agence foncière de prendre en compte cela car trop investie dans sa préoccupation de lotir les espaces entrainant un grave problème de disponibilité d'assiette pour les équipements, car même les terrains qui sont touchés par la régularisation de l'orientation foncière de 1974 n'ont pas été acquis auprès des domaines publiques par l'APC , ce qui laisse libre recours au privé de s'accaparer ces parcelles précieuses.

Une contrainte majeure et sérieuse à l'application du PDAU est l'affectation de la majeure partie des terrains réservés pour son programme : Une institution introduite récemment le CALPI (comission d'aide locale pour la promotion indivduelle de l'investissement) combla toutes les données des affectations foncières urbaines par ordonnance du wali, il peut affecer à des particuliers promoteurs, industriels, investisseurs des terrains domaniaux, mais comme l'APC n'est pas membre de la dite commission, elle est peu consultée lors des affectations, ceci cause des désagréments certains tels des conflits entre secteurs double affectation, et on trouve le bon marché de la régulation foncière.

L'urgence est l'une des plus grandes entraves au projet du plan en 1995 devant l'aspect prioritaire de certains programmes d'habitat social, les travaux furent entrepris et presque achevés avant même l'établissement du permis de construire par arrêté du wali de Sétif. Une prospection rapide eut lieu dans l'un des sites choisis entre le périmètre de protection de la zone verte prévue par le PDAU de même qu'une bande à l'Est de la ville de plus de deux KM et de 80 M de largeur fut affectée à ces programmes d'urgence. Cette partie est au dela du périmètre d'urbanisation du plan, sur des terrains agricoles utiles. L'aspect architectural de la cellule retenue au rez de chaussé et premier étage seulement est l'outil idéal pour une délapidation foncière certaine, de même dans les périmètres à urbaniser à court et moyen terme selon le PDAU, les affectations eurent lieu ainsi des lotissements établis par l'agence ADL (Aide au développement du logement) et l'agence foncière y furent implantés, avant l'achèvement du POS de cette zone .Vu que les permis de construire sont dans les cas des programes d'habitat repose que tardivement et en fin d'opération, les réserves des services techniques ne peuvent être que mis en veilleuse, en ce qui concerne le respect des normes urbanistique et de la confomité.

Même si l'APC veut par la voie judiciaire et conformément à ses prérogatives bloquer une opération nuisante à la collectivité, la complexité de la prise de décision l'oblige comme la montre l'expérience à se positionner en observateur.

wilaya

Secteur

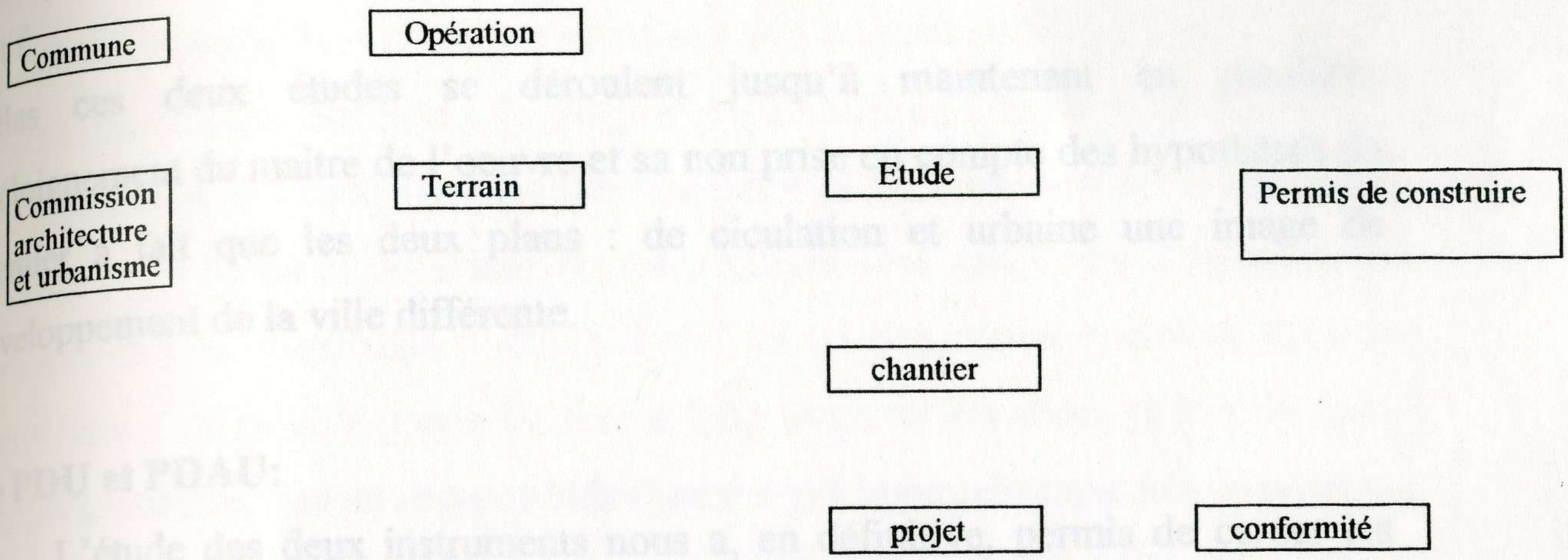


Schéma de déroulement d'une opération sectorielle habitat.

Et si la commission siège chaque semaine et délivre des choix terrains, à l'avance pour des opérations privées comme pour Sétif, nous remarquons aisément la position de passiveté de l'APC, en écart du circuit non pas de décision mais de la pratique des opérations, ce qui lui ôte le pouvoir de gestion dont elle est supposée disposer et affecte aussi le plan directeur censé contrôler cette anarchie.

Le plan tel qu'il est conçu fait obstruction de certains éléments indispensables tels le plan de transport, « Le transport urbain est le type même de service dont la taille doit être parfaitement correcte avec la croissance urbaine au point d'ailleurs, qu'à partir d'un certain seuil de concentration urbaine, sa présence devient non seulement indispensable mais également inséparable du bon fonctionnement de l'économie urbaine ». Rapport final CO.VILLE. 1988.

Come nous l'avons indiqué dans le chapitre précédent traitant du PUD 180 la non prise en compte de la mobilité dans l'étude de l'agglomération urbaine est préjudiciable à la connaissance des facteurs et mécanismes de croissance urbaine, dans ce souci et par la non prise en compte dans l'étude d'élaboration du plan directeur d'aménagement et d'urbanisme d'un plan de ciculation de la ville et sa région une étude fut entreprise par le bureau d'étude du métro d'Alger sur

demande de l'APC, portant sur la circulation et le transport dans la région de Sétif.

Hélas ces deux études se déroulent jusqu'à maintenant en parallèle. L'éloignement du maitre de l'oeuvre et sa non prise en compte des hypothèses du premier a fait que les deux plans : de ciculation et urbaine une image de développement de la ville différente.

Le PDU et PDAU:

L'étude des deux instruments nous a, en définitive, permis de cerner les similitudes et les différences, l'avantage qu'offre la nouvelle législation en matière de gestion et planification de l'espace urbain et rural. Se préoccupant beucoup plus des aspects spatiaux de l'urbanisme PDAU offre l'avantage de concrétiser son dessin en réglementant le « POS » car si le PDAU exprime la physionomie de ce que veut obtenir, il définit la vocation de sites, prévoit les équipements à réaliser au même titre que le PDU, il n'en demeure pas moins que le POS édicte une réglementation de droit de sol à une échelle plus réduite, jusqu'à l'échelle architecturale et permet ainsi le passage de l'urbanisme à l'architecture, chose qui n'existait pas dans le PDU car dans le plan de Sétif dans certaines parties de la ville l'affectation telle que prévue est respectée, mais la projectation architecturale et la qualité urbanistique laisse à désirer. Ce n'est pas de la responsabilité du plan directeur. Ceci cause un préjudice à la qualité urbaine et donc affecte le but essentiel de l'existance d'un plan d'urbanisme qui est la recherche effective de cette qualité par la cohérence d'actions et des différents programmes de construction dans l'espace. Dès l'approbation du PUD en 1980 à Sétif il fut programmé un centre administratif et Bancaire au Nord, à cause de la situation du noyau existant et les grands problèmes de vétusteté et circulation. Le programme est entièrement réalisé ou en phase de réalisation présente un aspect disparate et très hétérogène du fait de l'absence d'étude globale de la zone, une échelle de cohérence intermédiaire entre l'affectation du plan directeur et le plan

de masse de l'architecte chargé de l'oeuvre aurait permit de garder une meilleure qualité architecturale, cet artifice est le fait de l'instrument. Donc la puissance du PDAU en tant qu'instrument de gestion et planification urbaine peut venir du fait de l'existance de plans d'occupations qui peuvent lui substituer une cohérence de détails et lui laisse la flexibilité dont il a besoin pour garder ses orientations en vigueur le plus longtemps possible. Le PUD tel que conçu englobait les choix généraux d'ordre stratégique valable à long terme et les choix précis de nature oppérationnelle. Aucun projet d'urbanisme n'est assuré de tenir très long temps, il faut vite le modifier, l'experience montre que souvent cette modification pourrait changer tel ou tel détail, or comme les anciennes le PUD présente une forme monolithique on est obligé de tout jeter et d'en élaborer un autre. Si en revanche le plan directeur est élaboré et composé de sous-ensembles qui, à chaque fois, peuvent être modifiés sans toucher le squelette, le problème de distorsions pourrait être écarté, mais il faut non pas rester passif face à la réalité car essayer à chaque fois de rattraper l'incertitude ne mène à rien. Il faut l'action sur l'urbanisation.

En principe on a toujours du mal à s 'engager sur 20 ans sachant qu'il est difficile par lea suite de revenir sur ces engagements même si les POS qui en théorie sont très maniables n'ont pas des procédures assez souples pour des modifications ou reversions, ainsi pour changer un plan directeur même si le changement n'affècte qu'une partie mineure. Localisation, ou changement dans la procédure d'affèctation ou de reglementatin. Il faut tout reprendre à zéro, celà prend du temps et coute chair.Une reflexion et une recherche dans ce sens s'impose car comme nous l'avons remarqué dans le cas de Sétif des études furent engagées que pour modifier légerement un contenu dépassé par quelques données, si des formules de révision avaient été appliquées il n'aurait pas été necessaire de refaire le PUD de 1989 à Sétif (qui comme nous l'avons vu est une simple actualisation des données de 1980). Même le PDAU aurait eu des bases plus solides pour conforter sa problématique en utilisant les données actualisables du

PUD 1980. Cette utilisation de l'information bilancielle ne se fait actuellement que si c'est le même burau d'étude qui s'occupe à chaque fpis de l'élaboration des plans d'urbanisme, il aura à prendre en compte des données :

- De base : Démographie, emplois,...en toute état de fait du foncier, axe de croissance, ...qui lui falciliterait la production d'un nouveau instrument

Une différence notable dans les objectifs des deux instruments est enregistrée, le PUD en effet n'avait pas d'objectif précis en rapport au cas d'étude, ni une problématique spécifique à un site donné à une ville quelconque. Il était seulemnt l'application d'une méthodologie d'élaboration répététive basée sur une programmation de besoin

Le PDAU à travers les nouveaux textes sur l'urbanisme et ces dispositions exprimerait en principe des objectifs caractéristiques à une région donnée calquée sur les choix exprimés par les autorités communales ou wilayales, c'est ce qu'on appelle plus courrement un projet urbain, pas dans le sens architectural du terme, le dessein du plan directeur serait aussi un consenssus général des intervenants et organismes, au premier rang les services d'intérêt communal

C'est le plan directeur de 1980, qui fut et établi dans une logique de politique totalitaire unique dans une conjoncture économique favorable de forte croissance, caractérisée par un vide juridique en matière d'aménagement à differentes échelles, et un vide méthodologique par la mise en écart de facteurs extra-urbain, la non correlation entre divers outils opérant dans le même espace PMU, PCD, ZHUN qui se présentent en fait comme des hypothèses par la PUD plutôt que des concrétisations de celui-ci, de même que la planification en dehors du plan directeur par la non coordination entre les structures décentralisées et les ministères et les autorités locales. Le PDAU quant à lui, s'il bénificie d'une législation plus consistante en matière d'aménagement, d'urbanisme et d'architecture, d'instrument palliatif en amont et en aval, une même procédure d'élaboration et la même méthodologie d'aproche fut retenu alors que la conjoncture macro-économique actuelle déjoue le rôle d'un plan d'urbanisme

CHAPITRE VII

SYNTHESE

tendant beaucoup plus vers une gestion et l'aménagement de l'existant, ainsi une la décentralisation effective juridiquement mais non opérationnelle fait que la première génération de ces PDAU en passe de connaitre la même situation désespérante que leurs prédécesseurs.

SYNTHESE DU CAS D'ETUDE :

La pratique des instruments d 'urbanisme dans le cas de Sétif a permis de saisir toute une série de recommandations et de réflexion sur la manière d'une

plus grande complémentarité entre les actions des différents promoteurs de services, une plus grande cohérence entre les objectifs initiaux et la réalisation et une meilleur adaptation des services et des équipements à l'évolution de la demande, ceci exige en effet une approche globale, prenant en compte les problèmes : biologiques, sociaux, économiques, fonciers, architecturaux,... Ce qui conduit nécéssairement à faire appel à plusieurs disciplines.

Une concertation et une coordination efficace entre les différents acteurs concernés: maître d'ouvrage, maître d'oeuvre, administration, persnnel de service, population, usagers,...ainsi qu'une connaissace sérieuse du milieu local, de ses composants, son évolution et de ses containtes avec un suivi du fonctionnement des services et des équipements mis en place et leurs évolution.

Les collectivités locales : Et sans vouloir faire des populations actuelles et futures des assistés, les collectivités doivent néanmoins répondre à un certain nombre d'attentes, et de besoins dans les données les plus diverses qui conditionnent la vie locale.

SERVICE COLLECTIF

REPONDRE

- à une nécéssité
- à une demande
- exemples
- scolariser les enfants
- secourir les personnes
- besoin exprimé
- une attente non exprimée
- administrer la commune

La programmation des services et des équipements est directement liée à la politique menée ou que souhaite mener ces collectivités locales à l'égard des populations locales, démocratie, elle est l'aboutissement d'un certain nombre de choix préalables à cause d'un projet en cours d'étude ou en réalisation, voire en cours d'exploitation. Ces choix concernent :

1/ Les objectifs que la collectivité souhaite poursuivre à travers les équipements et les services collectifs.

2/ Les domaines où elle souhaite porter son action, vu que l'Etat dit se désengager de certains secteurs non stratégiques.

3/ Les limites qu'elle désir se fixer pour son intervention décrété.

4/ Les moyens qu'elle souhaite donner pour mener à bien ses projets.

5/La stratégie qu'elle pense adopter pour mettre sur rail ses projets.

-1- OBJECTIFS POURSUIVIS

Le rôle qu'entend jouer les collectivités

Quelle sera sa place par rapport aux autres promoteurs	L'action de la collectivité locale		Les services devraient-ils?
Public privé	Aux plus défavorisés	à l'ensemble de la population / à unepartie de la population	Entre le reflet de la structure sociale / projecter une société futur de la commune

-2- DOMAINES D'ACTION

Quels secteurs promouvoir		Quelle politique suivre
Ceux justifiées par une demande	Ceux strictement obligatoire	- en direction : - des enfants?

- des jeunes?
- des adultes?
- des handicapés?

En matière de

D'éducation tel de l'école | Sport de masse de compétition sport scolaire | Santé prévention

-5- STRATEGIE

Favoriser la création de quartier de centre avec d'autre partenaires

Agir seule? au cap par cap?

planifier des projets dans le temps? l'espace

d'avoir une vue d'ensemble sur le problèmes locaux

C'est ce que propose toutes les démarches programmatives.

Toute programmation des services, d'équipement au habitat comprend en réalité trois grandes phases.

Une phase prévisionnelle :

Cette phase comporte en fait deux étapes.

a/ une première étape qui correspond aux études d'urbanisme à grande ou à moyenne échelle.

-Plan d'urbanisme directeur (PDAU) , plan d'aménagement communal (PAC°, plan d'occupation du sol de certains secteur (POS, ...à ce niveau on peut se

contenter de l'analyse succinte de la situation locale, de la demande des réserves foncieres et du mode de financement de principe.

b/La deuxième étape correspond à une opération isolée ou des opérations d'ensemble bien précises (lotissement, cité de logement , Zone d'activité économique, ...) à ce niveau l'analyse de la situation locale, des besoins, la définition de la politique locale doivent être plus poussés, et doit tenir compte des contraintes, des textes de faisabilité et d'estimations financière.

Une phase opérationnelle:

Cette phase a pour but de passer de l'idée d'un projet à sa réalisation, elle comprend deux temps:

-Des études préalables à la décision -Texte des faisabilité et surtout étude d'impact-Avant de passer à la conception et la realisation concrète du projet.

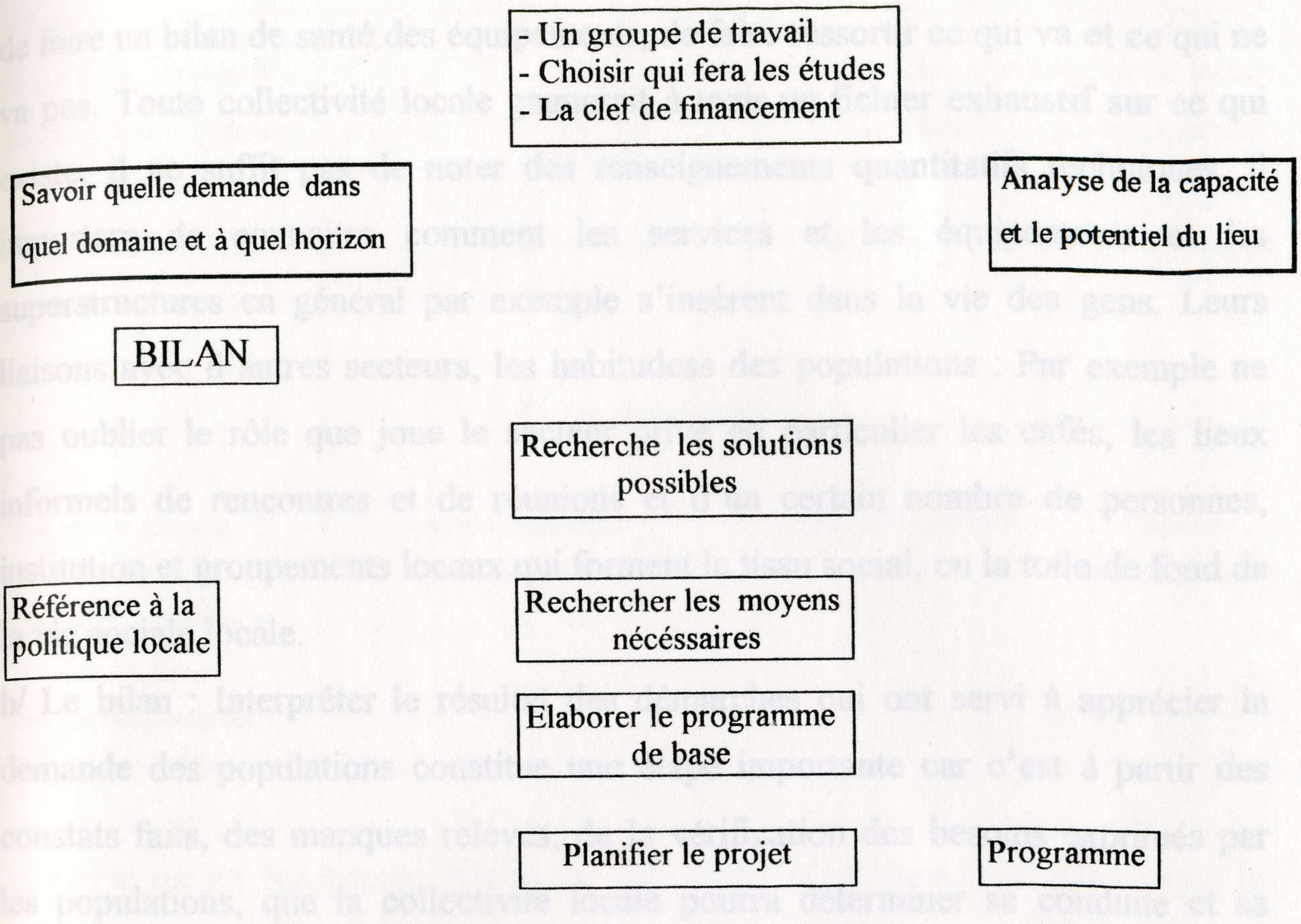
PHASE DE FONCTIONNEMENT ET DE GESTION.

Cette phase boucle le cycle de la programation, elle est d'une extrème importance car c'est des conclusions de l'évoluation (bien général de la realisation et fonctionnement) que l'on pourra pour d'autres projets tiré partie de l'expérience, améliorer sa propre démarche de programation ou ameliorer et adapter l'offre avec l'évolution réelle des besoins.

Pour réaliser un projet, suivant une problématique à résoudre, il est utile d'accorder à la reflexion et à la prévision une bonne place, et éviter les empressements inutiles qui causent des torts par la suite au bon déroulement du projet.

UN PROBLEME

- Analyser un problème qui se pose à partir d'un constat	-Prévoir les services nécéssaires à une population à partir d'une demande	- Aménager un espace libre	-Chercher à rénover, réabiliter



Tout problème doit être situé dans son contexte et analysé dans ses relations avec le milieu local, il serait bien inutile et on ne le cessera de répeter que constituer petit à petit suivant les moyens dont on dispose, une banque de donnée et d'information. Cela ferait gagner du temps et de l'argent sous les formes les plus diverses :

- Plans, enquêtes, sondagess, constats, rapports, études, photos, avis,..... sur chaque élément du mileu social et ses relations avec les autres éléments, et qui puisse être actualisé régulièrement, cela permettrait de constituer par exemple une sorte de tableau de bord de la commune, de faire rapidement un point précis sur la situation quand c'est nécessaire et de réfléchir aux hypothèses possibles.

a/ Connaitre ce qui existe déja et ce qui est prévu c'est faire le point de l'offre en services, savoir ce qui se passe et comment. C'est une étape importante dans l'analyse de la situation, quand on sait que c'est en fonction de l'existant que se

forge la demande. L'inventaire des services offerts aux populations permet aussi de faire un bilan de santé des équipements, de faire ressortir ce qui va et ce qui ne va pas. Toute collectivité locale gagnerait à tenir un fichier exhaustif sur ce qui existe, il ne suffit pas de noter des renseignements quantitatifs techniques, il importera de connaitre comment les services et les équipements et les superstructures en général par exemple s'insèrent dans la vie des gens. Leurs liaisons avec d'autres secteurs, les habitudess des populations : Par exemple ne pas oublier le rôle que joue le secteur privé en particulier les cafés, les lieux informels de rencontres et de réunions et d'un certain nombre de personnes, institution et groupements locaux qui forment le tissu social, ou la toile de fond de la vie sociale locale.

b/ Le bilan : Interpréter le résultat des démarches qui ont servi à apprécier la demande des populations constitue une étape importante car c'est à partir des constats faits, des manques relevés, de la vérification des besoins exprimés par les populations, que la collectivité locale pourra déterminer sa conduite et sa politique urbaine.

UN BILAN PEUT REVELER

C'est peut être momentané

La demande que l'on supposait n'existe pas

Une demande existe veritablement

là ou on le supposait
dans un autre quartier

elle est exprimée en les termes
que croyait ou d'autres termes

elle est moin importante
que l'on croyait.

elle esturgente

elle est précise elle est trés vague

Cette demande

Peut ne pas être que

peut être l'expression
d'une minorité

Peut être importante

Evaluera
t'elle comment?

Ephémère Provisoire

Une sollution peut être
de l'existant? remporaire?

c/ Localiser un équipement prévu par exemple : c'est dans ce domaine que les erreurs sont les plus fréquentes comme on a vu, car on ne tient jamais assez compte de l'évolution de la commune (chargement du centre de gravité,...) et de la population.

CE LIEU POURRA ETRE

Un terrain

Un milieu équipement

Un autre lieu

Non occupé agricole Boisé

Il faut prendre en compte

Principalement

Mais aussi

* Surface nécessaire

* Caractéristiques et potentiels du site

* la population desservie
  - plusieures communes
  - la commune
  - un quartier
  - un groupement

* Les moyens d'accés
  - à pied
  - à deux roues
  - en voiture
  - en transport en commun

* Le temps de déplacement.

* La constructubilité des terrains
  - sur le plan physique
  - sur le plan reglementaire
  - eau potable
  - électricité
  - gaz
  - assainissement
  - téléphone

* Les nuisances qu'on provoque

* Les nuisances qu'on subit

* Le choix ou localisation possible

* Possibilités d'intervention
  - pompiers
  - ramassage d'ordures
  - gardiénage

* Nécéssités liées au chantier
  - accés
  - dépôt
  - circulation

*

Des erreurs de localisation sont toujours possibles, c'est pourquoi

---

Il faut prévoir dans les plans d'urbanisme, une souplesse dans la localisation	D'avoir une large possibilité Sous forme -Réserves foncières -Acquisitions	Recherche la localisation optimale en faisant une préfiguration - locaux provisoires	Stimulation des temps de parcours réaliser terrains

d/ La maitrise des sols constitue le premier moyen pour réaliser un projet quelconque, il faut y penser le plus tôt possible car des obstacles peuvent empêcher un projet ou le retarder.

L'objectif à atteindre?

Pouvoir disposer des terrains nécessaires

Au meilleur prix

au bon moment

Il faut donc s'y prendre

suffisament tôt donc

essayer de limiter la

spéculation foncière

Une véritable politique foncière

Posséder une carte

foncière de la commune

Saisir toutes les

opportunités

Créer des

réservations

Créer des réserves

foncières

Cherchera

Dans les plans

Pos

Acquérir des terrains

Bénificier du

droit de préemption

e/ La planification du projet: Planifier c'est mettre sur rail le ou les projets que l'on aura prévu, à la fois dans l'espace (inscription dans un document d'urbanisme...) et dans le temps (inscription dans un plan annuel, sectariel,...). C'est donc le croisement de la programmation et de programmation foncière. Pour toute opération il est nécessaire de savoit quand elle devra se réaliser en fonction de son urgence et des possibilités locales (terrains, financement).

D'une façon générale il est utile que tout projet

1	2	3
Figure dans un document	S'insere dans une reflexion	programme cohérant
D'urbanisme et aménagement	d'ensemble	avec

PDAU POS PAC Programme d'action sur plusieurs années Plan d'action foncière Finance

f/ Textes de faisabilité et étude d'impact: Les différents textes figurant ci dessous, doivent permettre de verifier si les hypothèses de départ sont réalistes, cette étape est fondamentale elle permet, en effet avec la résolution des problèmes financiers, l'inscription du projet dans un programme de financement et le début de réalisation du projet.

Elle permet d'assurer aussi, l'intégration architecturale et urbanistique. Les textes de faisabiliténe ne doivent pas se limiter à l'étape préalable à l'élaboration du programme. Ils doivent être également faits tout au long du processus de définition et de conception et au fur et à mesure que des décisions soient prises, quant aux études l'impact, il ne saurait question de les réserver aux grands équipements et au seul aspect « Naturalistes » leurs contenu devraient être définis, en prenant en compte les aspects sociologiques, économiques et de paysages.

1- La formule qu'en pense la population	expositions
	visites
2- Localisation	on aura tous les terrains prévus
	a t'on pensé aux constructions existantes
	le lien choisi est-il facilement accesible
3- Limpact du milieu naturel	une étude d'impact est peut être nécéssaire
	souhaitable
4- Test d'urbanisme et d'architecture	l'équipement prévu poura t-il s'integrer
	données, peception,orientatio...
	une analyse complète a t-elle été faite
	faire des préfigurations

5- Test de fréquentation

équipement mobile

la solution envisagée sera t-elle la plus économique

6-Test énergétique

a t-on penser aux énergies douce, soleil

recyclage ou non

7- Récupération et le traitement des dechets

évacuation

CHAPITRE VIII

CONCLUSION