T 236/D

République Algérienne Démocratique et Populaire

Ministère de l'Enseignement Supérieur et de la Recherche Scientifique

Ecole Nationale d'Architecture et d'Urbanisme - Alger -
(E.P.A.U)

Mémoire

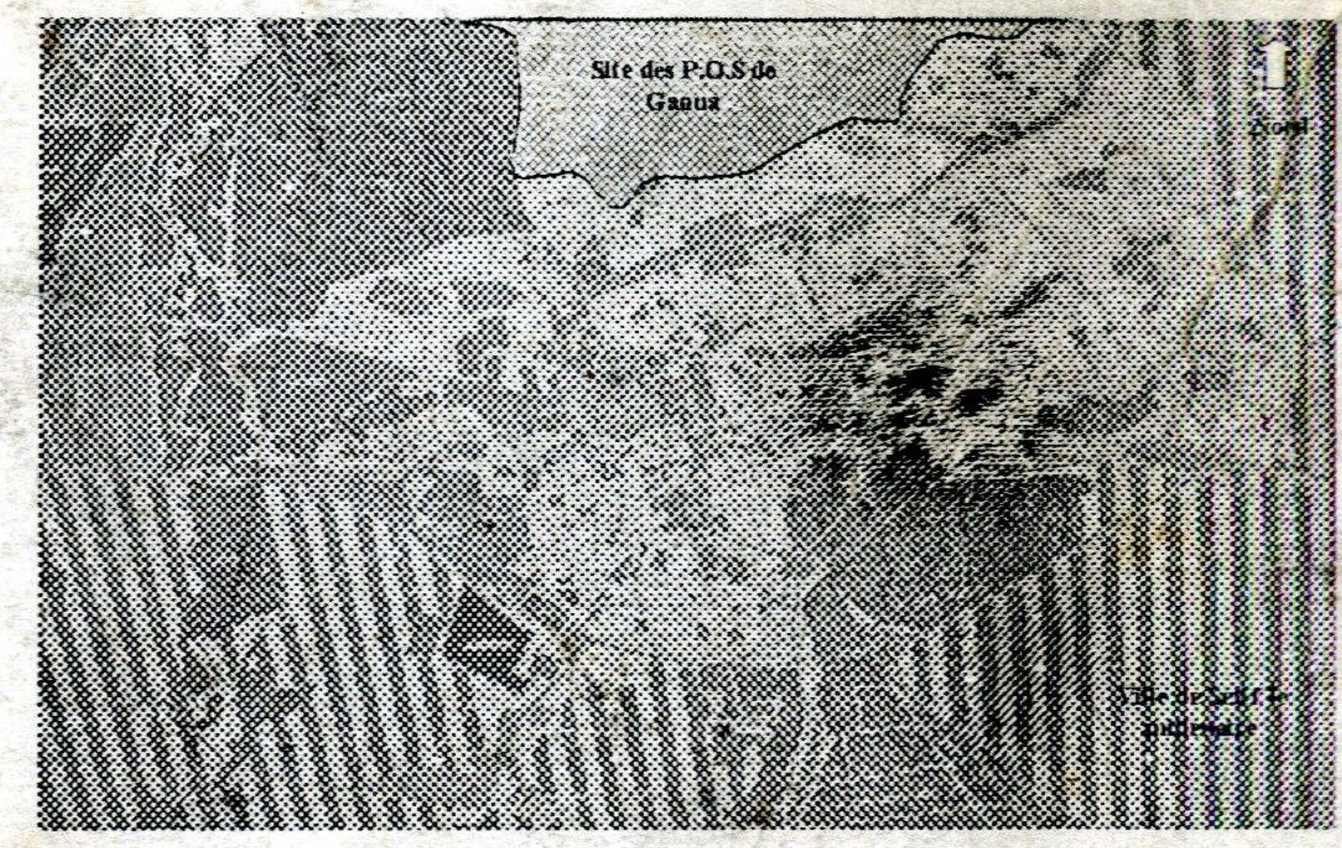
pour l'obtention du diplôme de Magister
option : urbanisme

Présenté par : ***Mr Mohamed GHERBI***

Thème :

Proposition d'une méthodologie d'élaboration du plan d'occupation des sols (P.O.S) en site à urbaniser

cas du P.O.S$_{33}$ de Sétif



Soutenu le: 23. 09. 2001

Jury d'examen :

Président : ***Pr Ali HADJIEDJ***

Examinateurs : ***Pr Hamza ZEGHLACHE***

Makhlouf NAIT SAADA

Noureddine BRAHIMI

Rapporteur : ***Dr Maaouia SAIDOUNI***

Année universitaire : 2001 - 2002

Remerciements

Avec l'aide de Dieu, le tout puissant, cette modeste recherche a pu être achevée et à cette occasion je tiens à remercier tous ceux qui, de près ou de loin, ont contribué à l'élaboration de ce travail, commençant par ma famille : mes parents pour leur aide et leur prière, ma sœur unique et mes frères, plus particulièrement Salih et mes amis Miloud Boukerche, Messaoud (Zaou) Oukaci, Boubekeur Saâdi et Benoualha Hassen et Yahia Zbiri du Bureau d'Etudes d'Architecture et d'Urbanisme : "El Atik Lil Omrane").

Il s'agit également et selon l'ordre alphabétique,

au niveau de la ville de Sétif :

M^s Acid (R) : directeur technique et Hamani(Ch) : Chef de service des études d'urbanisme opérationnel à l'U.R.B.A de Sétif, pour leur aide appréciable en matière de documentation et d'explication quant à l'objet de la présente recherche.

Mr Ali Khodja (N) : Enseignant à l'Institut d'Architecture de Sétif.

M^s Chorfi (Kh) et Khellaf (M) de la D.U.C de Sétif.

Melle Kebbachi : Directrice du service technique d'A.P.C de Sétif.

Mme Maiza : Directrice technique de l'agence foncière de Sétif.

Mr Ouaret (F) : Directeur du club Nazim de Sétif

au niveau de la ville d'Alger :

Mr Ayad (H) : Chargé des études d'urbanisme à l'A.N.A.T d'Alger.

M^s Benmerzoug et Dahmane (H) : Cadres du Ministère de l'Habitat.

Mr Rahmani (A) : Docteur d'état, chercheur et enseignant à l'E.N.A d'Alger.

Mr Sidi Boumedienne (R) : Docteur d'état, chercheur et directeur de l'U.R.B.A.N.I.S d'Alger.

Mr Taeïb (M) : Chercheur et directeur au Ministère de l'Equipement.

Et enfin au niveau de la ville de Blida :

Mr Touaibia (M) : Directeur technique de l'U.R.B.A de Blida.

Cependant, ce travail n'aurait pu aboutir sans les remarques et les orientations de Mr Saïdouni (M) Docteur d'état et enseignant chercheur à l'E.P.A.U d'Alger.

Liste des abréviations

1. *A.A.D.L : Agence de l'Amélioration et du Développement du Logement*
2. *A.L.G.R.F.U : Agence Locale de Gestion et de Régulation Foncière Urbaine*
3. *A.P.C : Assemblée Populaire Communale*
4. *A.P.N : Assemblée Populaire Nationale*
5. *A.P.W : Assemblée Populaire Wilayale*
6. *C.A.D.A.T : Caisse Algérienne d'Aménagement du Territoire*
7. *C.A.L.P.I : Commission d'Aide Locale pour la Promotion de l'Investissement*
8. *C.N.E.R.U : Centre National d'Etudes et de Réalisation en Urbanisme*
9. *D.U.C : Direction d'Urbanisme et de Construction*
10. *D.P.A.T : Direction de la Planification et de l'Aménagement du Territoire*
11. *D.S.A : Direction du Secteur Agricole*
12. *F.A.UR : Foyer d'Architecture et d'Urbanisme*
13. *H.L.M : Habitat à Loyer Modéré*
14. *L.A.T : Loi d'Aménagement du Territoire*
15. *L.A.U : Loi d'Aménagement et d'Urbanisme*
16. *L.O.F : Loi d'Orientation Foncière*
17. *O.N.S : Office National des Statistiques*
18. *O.P.I.G.I : Office Public de Gestion Immobilière*
19. *P.A.C : Plan d'Aménagement Communal*
20. *P.A.W : Plan d'Aménagement Wilayal*
21. *P.C.D : Plan Communal de Développement*
22. *P.D.A.U : Plan Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme*
23. *P.D : Pays Développés*
24. *P.D.U : Plan de Déplacement Urbain*
25. *P.E.D : Pays En Développement*
26. *P.I.N : Projet d'Intérêt National*
27. *P.M.U : Plan de Modernisation Urbaine*
28. *P.O.S : Plan d'Occupation des Sols*
29. *P.T.T : Poste Téléphone et Télégraphe*
30. *P.U.D : Plan d'Urbanisme Directeur*
31. *R.F.C : Réserves Foncières Communales*
32. *R.G.A.U : Règlement Général d'Aménagement et d'Urbanisme*
33. *R.G.P.H : Recensement Général de la Population et de l'Habitat*
34. *S.A.U : Secteur A Urbaniser*
35. *S.N.U : Secteur Non Urbanisable*
36. *S.U : Secteur Urbanisé*
37. *S.U.F : Secteur d'Urbanisation Future*
38. *S.N.A.T : Schéma National d'Aménagement du Territoire*
39. *S.R.A.T : Schéma Régional d'Aménagement du Territoire*
40. *U.R.B.A de Sétif : Urbanisme de Wilaya de Sétif, ex-C.A.D.A.T de Sétif*
41. *V.R.D : Voirie et Réseaux Divers*
42. *Z.E.A : Zone d'Entrepôt et d'Activité*
43. *Z.H.U.N : Zone d'Habitat Urbain Nouvelle*
44. *Z.I : Zone Industrielle*

Liste des cartes et schémas

Les cartes :

Carte n°01 : Plan de découpage du territoire de la commune de Sétif en secteurs d'urbanisation ..... P 003 bis

Carte n°02 : Situation de Gaoua par rapport à la ville de Sétif ..... P 004 bis$_1$

Carte n°03 : Sétif en 1842, état des lieux ..... P 024

Carte n°04 : Plan de la ville intra-muros de Sétif en 1859 ..... P 026

Carte n°05 : Plan de l'extension de la ville intra-muros de Sétif en 1883 ..... P 030

Carte n°06 : Plan de la ville de Sétif en 1930 ..... P 032

Carte n°07 : Plan de la ville de Sétif en 1962 ..... P 035

Carte n°08 : Plan de la ville de Sétif en 1971 ..... P 042 bis

Carte n°09 : Les actions non envisagées par le P.U.D de Sétif ..... P 044 bis

Carte n°10 : Plan d'aménagement de la wilaya (P.A.W) de Sétif : schéma de l'armature urbaine pour l'année 2010 ..... P 055 bis

Carte n°11 : Plan de délimitation des périmètres des P.O.S de la commune de Sétif ..... P 077 bis$_1$

Carte n°12 : Plan de découpage de la commune de Sétif en zones réglementaires ..... P 077 bis$_2$

Carte n°13 : Les actions non envisagées par le P.D.A.U de Sétif ..... P 089 bis

Carte n°14 : Schéma d'intervention de Sétif en 1990 ..... P 090 bis

Carte n°15 : Plan regroupant le périmètre des quatre P.O.S de Gaoua ..... P 111 bis

Carte n°16 : Le périmètre du P.O.S$_{33}$ de Gaoua et les différentes vues prises à l'intérieur du site ..... P 115 bis

Carte n°17 : Plan de composition urbaine du P.O.S$_{33}$ découpé en zones réglementaires ..... P 119 bis

Carte n°18 : Equipements structurants de la ville de Sétif situés sur le boulevard de l'A.L.N ..... P 168 bis$_1$

Les schémas :

Schéma n°01 : Développement de la forme de la ville intra-muros de Sétif ..... P 028

Schéma n°02 : Schéma de l'évolution spatiale de la ville intra-muros de Sétif ..... P 029

Schéma n°03 : Lecture de l'espace de la ville intra-muros de Sétif en 1883 ..... P 036

Schéma n°04 : Lecture de l'espace de la ville de Sétif en 1930 ..... P 037

Schéma n°05 : Lecture de l'espace de la ville de Sétif en 1962 ..... P 038

Schéma n°06 : Schéma National d'Aménagement du Territoire (S.N.A.T) 2000 ..... P 054 bis

Schéma n°07 : Schéma de trame verte et d'espace public ..... P 129 bis

Schéma n°08 : Le dédoublement du boulevard de l'A.L.N ..... P 158 bis$_1$

Schéma n°09 : Axe de dédoublement principal de la ville de Sétif projeté vers le site de Gaoua ..... P 158 bis$_2$

Sommaire

Introduction générale

I- Problématique générale : Quels instruments pour un urbanisme d'extension de qualité ?..... P 001
II- Problématique spécifique : cas du P.D.A.U et d'un P.O.S de Sétif..... P 003
II-1- Problématique du P.D.A.U de Sétif
II-2- Problématique des P.O.S de Gaoua
II-2-1- Objectifs et limites du thème de recherche
III- Hypothèses du thème de recherche..... P 007
IV- Démarche de la recherche..... P 009
IV-1- Motivation du choix du thème de recherche
IV-2- Intérêt du thème de recherche
IV-3- Démarche de la recherche
IV-3-1- Définition des concepts
IV-4- Composition du mémoire et bref aperçu du contenu des chapitres..... P 012

Chapitre 01 : Présentation de la ville de Sétif

I- Introduction à la commune de Sétif..... P 017
I-1- Situation
I-2- Logement
I-3- Relief de la commune de Sétif
I-4- Climat de Sétif
II- Présentation de la ville de Sétif..... P 017
II-1- Généralités sur la ville
II-1-1- Situation
II-1-2- Population
II-1-3- Logements
II-2- Structure spatiale de la ville de Sétif
II-2-1- Le centre ville
II-2-2- Les couronnes
II-2-3- Les nœuds
III- Processus de développement historique de la ville de Sétif..... P 020
III-1- L'époque coloniale
III-1-1- Naissance du village
III-1-2- Du village à la ville
III-1-3- Saturation et franchissement des limites de la ville intra-muros
III-2- Synthèse du processus de développement historique de la ville de Sétif..... P 034

Chapitre 02 : Les instruments de planification prévus à Sétif avant l'institution du P.O.S

I- Les instruments locaux de la planification économique et sociale..... P 042
I-1- Le P.C.D
I-2- Le P.M.U
II- L'instrument d'urbanisme : le P.U.D..... P 043
III- Réserves foncières communales..... P 045
III-1- Critique des réserves foncières communales
IV- Les instruments d'urbanisme opérationnel..... P 047
IV-1- Procédure de la Z.A.C
IV-2- Procédure de la Z.I
IV-3- Procédure de la Z.H.U.N
IV-3-1- Critique de la procédure de la Z.H.U.N

IV-3-2- Conclusion
IV-4- Procédure du lotissement
IV-4-1- Critique de la procédure du lotissement
V- Les instruments d'aménagement du territoire ..... P 054
V-1- L'apport de la loi d'aménagement du territoire
V-1-1- Le S.N.A.T
V-1-2- Le S.R.A.T
V-1-3- Le P.A.W
V-1-4- Le P.A.C
V-2- critique des instruments d'aménagement du territoire
VI- Critique du P.U.D..... P 056
VI-1- Le P.U.D et la promotion immobilière
VI-2- Relation entre le P.U.D et le P.C.D
VI-3- Approche et contenu du P.U.D
VI-4-Concertation dans l'élaboration du P.U.D
VII- Synthèse des instruments de planification prévus avant l'institution du P.O.S..... P 061

Chapitre 03 : Apparition des nouveaux instruments : P.D.A.U et P.O.S

I- Introduction..... P 068
I-1- Méthodes de l'urbanisme
II- Analyse des textes de lois..... P 069
II-1- La Loi d'Orientation Foncière (L.O.F)
II-1-1- Nouvelles dispositions introduites par la L.O.F
II-1-2- Critique de la L.O.F
II-2- La Loi d'Aménagement et d'Urbanisme (L.A.U)
II-2-1- Conclusion
III- Introduction du P.D.A.U et du P.O.S
III-1- Le P.D.A.U..... P 075
III-1-1- Echelle intercommunale
III-1-2- Le P.D.A.U au regard de la L.A.U
III-1-3- Critique du P.D.A.U
III-2- Le P.O.S..... P 078
III-2-1- Le P.O.S au regard de la L.A.U
III-2-1-1- Relation entre le P.O.S et le projet urbain
III-2-1-1-1- Notion du projet urbain
a. Projet
b. Urbain
III-2-1-2- Conclusion
III-2-2- Contraintes externes dans l'élaboration du P.O.S..... P 083
III-2-2-1- Prise en compte des directives d'aménagement général
III-2-2-2- L'articulation du P.O.S avec les orientations du P.D.A.U
III-2-2-3- Projet d'intérêt national (P.I.N)..... P 085

Chapitre 04 : Analyse critique du P.D.A.U de Sétif

I- Introduction au P.D.A.U de Sétif..... P 089
II- Critique du P.D.A.U de Sétif..... P 090
II-1- Plan de déplacement urbain (P.D.U) de Sétif
II-2- Elaboration administrative du P.D.A.U de Sétif
II-3- Elaboration technique du P.D.A.U de Sétif
II-4- Règlement du P.D.A.U de Sétif
III- Synthèse de l'analyse critique du P.D.A.U de Sétif et pistes de réforme..... P 095

III-1- Définition des instruments d'aménagement du territoire dans le cadre de la nouvelle conjoncture (après 1990)
III-1-1- S.N.A.T
III-1-2- S.R.A.T
III-1-3- P.A.W
III-2- Proposition du contenu du P.D.A.U..... P 098
III-2-1- Réfléchir en prospective plutôt qu'en prévision
III-2-1-1- Critique de la prévision
III-2-1-2- Prospective
III-2-2- Introduction d'un plan intermédiaire entre le P.D.A.U et les P.O.S ..... P 100
III-2-2-1- Contenu du rapport de présentation du plan intermédiaire entre le P.D.A.U et les P.O.S
III-2-2-1-1- Données sur la commune
III-2-2-1-2- Données sur la ville – éléments quantitatifs et qualitatifs -
III-2-3- Etablissement de la stratégie d'acquisition préalable des terrains..... P 103
III-3- Conclusion..... P 105

Chapitre 05 : Analyse critique du P.O.S$_{33}$ de Gaoua

I- Présentation du site de Gaoua selon les données des PO.S..... P 108
I-1- Choix et situation du site
I-2- Climatologie
I-2-1- Vents
I-2-2- Précipitations
I-3- Morphologie du terrain
I-3-1- Géotechnie du sol de Gaoua
I-4- Alimentation en eau potable de Gaoua
I-5- Assainissement de Gaoua
II- Les P.O.S de Gaoua (33, 34, 35 et 36)..... P 110
III- Analyse de l'étude d'aménagement de Gaoua ..... P 112
III-1- Conception de l'aménagement du site de Gaoua
III-1-1- Objectifs d'aménagement du site
III-1-2- Principe d'aménagement et de conception du site de Gaoua
III-2- Critique de l'étude d'aménagement de Gaoua
IV- Analyse critique de l'élaboration du P.O.S$_{33}$ de Gaoua..... P 115
IV-1- Champ d'intervention du P.O.S$_{33}$
IV-2- Coût d'élaboration technique du P.O.S$_{33}$..... P 116
IV-3- Elaboration technique du P.O.S$_{33}$
IV-3-1- Situation du site
IV-3-2- Caractéristiques du site du P.O.S$_{33}$
IV-3-2-1- Relief
IV-3-2-2- Occupation actuelle
IV-3-3- Climat
IV-3-3-1- Vents
IV-3-3-2- Pluie
IV-3-3-3- Températures
IV-3-4- Synthèse
IV-3-5- Principe d'aménagement du site du P.O.S$_{33}$
IV-3-6- Schéma d'organisation du site du P.O.S$_{33}$
IV-4- Critique de l'élaboration technique du P.O.S$_{33}$..... P 119
IV-4-1-Esquisse d'une méthode d'élaboration du schéma

d'aménagement du site de P.O.S$_{33}$
IV-4-1-1- Introduction de la trame foncière
IV-4-1-2- Programme d'équipements
IV-4-1-3- Implantation du programme d'équipements du P.O.S$_{33}$
IV-4-1-4- Légende des plans
V- Contenu du dossier de P.O.S$_{33}$ ..... P 122
V-1- Rapport de présentation du P.O.S$_{33}$
V-2- Règlement du P.O.S$_{33}$
V-2-1- Premier exemple
V-2-2- Deuxième exemple
VI- Elaboration administrative du P.O.S$_{33}$ ..... P 125
VI-1- Critique de l'élaboration administrative du P.O.S$_{33}$
VII- Mise en œuvre du P.O.S$_{33}$ ..... P 127

Chapitre 06 : Synthèse de l'analyse critique du P.O.S$_{33}$

I- Introduction ..... P 129
II- Elaboration technique du P.O.S ..... P 129
II-1- Introduction d'un plan intermédiaire regroupant les quatre P.O.S de Gaoua
II-2- Elaboration technique du P.O.S$_{33}$ de Gaoua
III- Elaboration administrative du P.O.S ..... P 131
III-1- Importance du Juriste dans la procédure
III-2- Réduction des délais d'élaboration du P.O.S
III-3- Concertation – participation
III-3-1- Conditions de mise en œuvre de la concertation
III-3-2- Conclusion
IV- Mise en œuvre du P.O.S ..... P 136
IV-1- Décentralisation réelle du pouvoir décisionnel vers la commune
IV-2- Mise en œuvre du P.O.S$_{33}$ de Gaoua
V- Recommandations ..... P 139
V-1- L'Agence Locale d'Aménagement, d'Urbanisme et d'Architecture (A.L.U.A.A)
V-1-1- Schéma d'articulation de l'Agence Locale d'Aménagement, d'Urbanisme et d'Architecture (A.L.U.A.A) avec les autres organismes locaux existants
V-1-2- Composition interne de l'organisme de l'Agence Locale d'Aménagement, d'Urbanisme et d'Architecture (A.L.U.A.A)
V-1-3- Equipe pluridisciplinaire ..... P 142

Chapitre 07 : Proposition d'une méthodologie d'élaboration technique d'un P.O.S en site vierge à urbaniser

I- Présentation des démarches d'élaboration technique des P.O.S ..... P 149
I-1- Démarche d'élaboration décrite dans le bulletin interne de l'U.R.B.A de Blida
I-2- Démarche d'élaboration utilisée par le F.A.U.R
I-3- Démarche d'élaboration utilisée dans le P.O.S de Sidi Youcef
I-4- Démarche proposée par l'instruction interne du Ministère de l'Habitat
II- Critique des démarches d'élaboration technique des P.O.S présentées ..... P 151
III- Les études préalables nécessaires dans l'élaboration technique du P.O.S ..... P 153
III-1- Etude du développement historique de la ville et son intérêt dans

l'élaboration du P.O.S
III-2- Etudes de composition urbaine et leur rôle dans l'élaboration du P.O.S
III-3- Identification de la trame urbaine et son apport dans l'élaboration du P.O.S
III-3-1- Définition théorique
III-3-2- Composition de la trame urbaine
III-3-2-1- La trame du relief.
III-3-2-2- La trame d'urbanisation
III-3-2-3- La trame des volumes construits
III-3-2-4- La trame des équipements
III-3-2-5- La trame des espaces libres et verts
III-3-2-6- La trame commerciale
III-3-2-7- La trame d'habitat
III-3-2-8- La trame des transports intra-urbains
III-4- Utilisation des concepts du rythme et de dédoublement dans l'élaboration technique du P.O.S en site vierge
III-4-1- Définition théorique
III-4-1-1- Le concept du dédoublement
III-4-1-2- Le concept de rythme
III-4-2- Cas du site de Gaoua
IV- Proposition d'une méthodologie d'élaboration technique d'un P.O.S en site vierge à urbaniser..... P 158
IV-1- Conception de la trame du site..... P 159
IV-1-1- Trame foncière
IV-1-2- Détermination de l'espace public
IV-1-2-1- Espace de la voirie
IV-2- Définition des formes urbaines souhaitées..... P 163
IV-2-1- Méthodes d'élaboration des formes urbaines
IV-2-1-1- Première méthode
IV-2-1-2- Deuxième méthode
IV-3- Définition du programme urbain..... P 169
IV-3-1- Mixité urbaine
IV-4- Identification des rues et détermination de leurs caractéristiques.. P 171

Chapitre 08 : Synthèse générale de l'analyse critique du P.O.S

I- Synthèse de la méthodologie proposée d'élaboration technique du P.O.S en site vierge à urbaniser..... P 173
I-1- Schéma de la méthodologie proposée d'élaboration technique d'un P.O.S en site vierge à urbaniser
II- Contenu du dossier de P.O.S..... P 176
II-1- Rapport de présentation final
II-2- Règlement final
II-3- Annexe
II-4- Fonds documentaires graphiques.
III- Tableau général comparatif des dispositions réglementaires existantes et celles souhaitées pour le P.O.S..... P 185

Conclusion générale

I- Vers un P.O.S de qualité..... P 194
II- Pour aller plus loin..... P 195

Bibliographie

I- Ouvrages..... *P 199*
II- Actes des colloques / séminaires / polycopies
III- Quotidien El Watan
IV- Revues et Périodiques
V- Thèses, Mémoires de recherche et Rapports
VI- Documents officiels..... *P 211*

Annexes

Annexe n°01 : Consommation Foncière par P.D.A.U à travers le territoire de la wilaya de Sétif.. P 213

Annexe n°02 : Etat d'avancement des P.O.S au niveau de la commune de Sétif
Annexe n°03 : Etat d'avancement des études des Plans d'Occupation des Sols à travers le territoire national
Annexe n°04 : Coût des études de P.O.S en niveau de la commune de Sétif
Annexe n°05 : Tableau comparatif entre le programme prévu et le programme réalisé par secteurs dans la Z.H.U.N de Sétif
Tableau récapitulatif du programme prévu et celui réalisé dans la Z.H.U.N de Sétif

Annexe n°06 : Répartition des Exploitations Agricoles (E.A.C) et Individuelles (E.A.I) par wilaya
Annexe n°07 : Enquête n°: 01 Questionnaire relatif à l'élaboration technique du $P.O.S_{33}$ de Gaoua
Enquête n°: 02 Questionnaire relatif à l'élaboration administrative du POS_{33} de Gaoua
Enquête n°: 03 Questions générales
Annexe n°08 : Contenu du rapport de présentation de P.O.S en site vierge à urbaniser de Tigzirt : dans la zone ouest de la Z.H.U.N, élaboré par le F.A.U.R.
Annexe n°09 : Contenu du rapport de présentation et du règlement de $P.O.S_{33}$ Gaoua de Sétif
Annexe n°10 : Elaboration administrative du P.O.S et son approbation
Annexe n°11 : Démarches d'élaboration technique du P.O.S décrites dans le bulletin interne n° : 04 de l'U.R.B.A de Blida
Annexe n°12 : Démarche d'élaboration technique du P.O.S en site vierge à urbaniser utilisée dans le cadre du mémoire d'Ingénieur d'Etat, département d'aménagement du territoire, réalisé par Chelbi (H) et Saheb (T)
Annexe n°13 : Démarche d'élaboration du P.O.S proposée par le Ministère de l'Habitat
Annexe n°14 : Questions préalables à la conception du plan d'aménagement d'un site vierge à urbaniser dans le cadre de l'élaboration de l'étude du P.O.S
Annexe n°15 : « S.I.G : Système Informatique Géographique »..... *P 227*

I- Problématique générale : Quels instruments pour un urbanisme d'extension de qualité ?

II- Problématique spécifique : cas du P.D.A.U et d'un P.O.S de Sétif

II-1- Problématique du P.D.A.U de Sétif

II-2- Problématique des P.O.S de Gaoua

II-2-1- Objectifs et limites du thème de recherche

III- Hypothèses du thème de recherche

IV- Démarche de la recherche

IV-1- Motivation du choix du thème de recherche

IV-2- Intérêt du thème de recherche

IV-3- Démarche de la recherche

IV-3-1- Définition des concepts

IV-4- Composition du mémoire et bref aperçu du contenu des chapitres

Introduction générale

I- Problématique générale : Quels instruments pour un urbanisme d'extension de qualité ?

"La ville réclame toujours de nouvelles interprétations afin de pouvoir survivre, elle ne doit pas être congelée, elle doit être contenue dans le futur »[01].

Changeant de taille et d'organisation, dépositaire des problèmes les plus aigus de la société, la ville fut de tous les temps, un extraordinaire laboratoire d'expérimentation.

Aujourd'hui, le monde devient de plus en plus urbanisé par l'extension de l'urbanisation et chaque pays usant de son propre génie, a tenté de trouver au moyen des plans d'urbanisme et des schémas directeurs, le moyen de contrôler et de maîtriser le phénomène de croissance de l'urbanisation qui se propage surtout en périphérie des villes existantes.

La ville s'étend horizontalement dans l'espace comme réponse logique aux besoins croissants de sa population. Cette extension s'opère souvent par l'urbanisation des sites périphériques non urbanisés de la ville, qui si elle n'est pas contrôlée et réalisée telle qu'elle a été prévue dans le cadre des plans d'urbanisme et leurs schémas d'aménagement, peut engendrer une désarticulation et une incohérence voire une rupture totale avec le tissu urbain existant. Par ailleurs, l'élaboration de ces plans, elle aussi, doit être basée sur des études sérieusement menées et des analyses approfondies du tissu urbain existant.

La ville algérienne est un bon exemple d'urbanisation extensive. Son extension telle qu'elle a été conçue et conduite, inspirée du modèle fonctionnaliste, a engendré l'éclatement de son espace et l'apparition des « périphéries nouvelles » radicalement différentes des structures urbaines existantes.

Cet éclatement de l'espace de la ville algérienne est dû aux mutations socio-économiques, à la perte de signification de la ville, au rythme effréné de l'urbanisation, aux flux migratoires importants de la population et des capitaux et au surpeuplement sans précédant faisant apparaître des dysfonctionnements accentués par la dégradation rapide du milieu urbain.

Cette urbanisation diffuse, coupée en morceaux, ne forme pas une ville[02] *et son développement remet en cause le rôle de carrefour social, de lieu de rencontre, d'identité et de foyer de civilisation que doit jouer la ville. De Portzamparc avance que nous sommes passés de l'âge II de la ville caractérisé par la dominance des éléments d'architecture isolés, vers l'âge III où la réflexion à mettre en évidence, doit se rapporter aux banlieues du moment qu'il existe une forte pression d'urbanisation*[03]*, dont les problématiques se posent en matière d'actions à envisager, de mode d'intervention et de gestion de ces territoires*[04].

La recherche de solutions peut se faire au moyen des instruments d'urbanisme car ces instruments sont une partie des outils dont dispose la société moderne pour faire la ville et éviter la reproduction de ces formes d'urbanisation à l'avenir, surtout lorsqu'il s'agit d'intervenir dans les sites vierges périphériques de la ville. Ces instruments sont à la disposition des autorités pour la définition et la mise en œuvre de la politique urbaine locale, en concertation avec les principaux acteurs ou leurs représentants dans les limites imposées par la politique nationale et la législation en matière d'aménagement et d'urbanisme.

Cette volonté de maîtriser les formes des extensions urbaines et leur intégration à l'existant se traduit à travers un courant anti-fonctionnaliste, celui du « retour à l'urbain », qui consiste à définir un projet urbain basé sur l'identification des problèmes réels et la compréhension de leurs mécanismes par des questions de fond sur la ville en vue de rechercher de nouvelles méthodes de planification du développement et de la gestion des villes.

Par ce retour, un besoin de nouveaux instruments se fait sentir dans l'urbanisme, nécessitant de nouvelles méthodologies et approches en matière d'élaboration et de contenu et exigeant des responsables de leur conception et leur mise en œuvre, une expérience et un acquis de connaissances solides pour que ces instruments puissent encadrer et contrôler spatialement, les actions des différents acteurs de la ville dans le nouveau contexte économique caractérisé par la libre initiative.

L'Algérie, dans cette voie et par l'ampleur des réformes justifiant la création d'instruments adaptés au nouvel environnement, a tenté de répondre à cette exigence. En effet, tout un arsenal juridique fut institué par le biais de textes législatifs et décrets exécutifs, particulièrement la L.A.U et la L.O.F qui ont une relation directe et très importante avec l'urbanisme et sa pratique.

La promulgation de la loi n° : 90-29 du 01.12.1990, relative à l'aménagement et à l'urbanisme (L.A.U), est venue instituer deux nouveaux plans (P.D.A.U et P.O.S) dans une nouvelle vision différente de celle de l'ancien plan (P.U.D).

En effet, le P.U.D qui devait englober la dimension d'aménagement à l'échelle du territoire de la commune[(05)] *et en même temps encadrer, par son règlement, l'urbanisme opérationnel de détail (Z.H.U.N, lotissement), n'a pas pu assurer ces deux missions à cause notamment de sa non opposabilité au tiers, donc son faible effet juridique et aussi l'absence des textes officiels qui précisent la manière dont la coordination serait organisée entre, d'une part, les instruments d'aménagement du territoire (S.N.A.T, S.R.A.T, P.A.W) situés en amont de lui, et d'autre part, les instruments d'urbanisme opérationnels situés en aval du P.U.D.*

L'analyse du P.U.D effectuée dans le cadre de recherches[(06)]*, a permis de conclure que le P.U.D présentait des insuffisances sur le plan de sa démarche, de son élaboration et de son contenu.*

Donc, théoriquement selon la L.A.U, le P.D.A.U et le P.O.S sont créés en vue de répondre aux insuffisances constatées au niveau du P.U.D. Le P.D.A.U donne des orientations et des directives d'aménagement au P.O.S qui précisera ces orientations pour les traduire en droit d'usage du sol et réglementer l'acte de construction. Ces deux instruments devant être compatibles et complémentaires.

Cependant, ces nouveaux instruments ont été créés en partie, de façon volontariste et indépendamment du bilan élaboré des anciens instruments. Cette coupure relative entre les anciens et les nouveaux instruments, malgré les ressemblances entre P.U.D et P.D.A.U, empêche les P.D.A.U et P.O.S d'avoir un ancrage historique profond et contribue à expliquer que « les acteurs chargés de leur mise en œuvre n'arrivent souvent pas à bien les comprendre »[(07)].

Quant à la loi n° : 90 -25 du 18.11.1990 relative à l'orientation foncière (L.O.F), elle est intervenue pour établir une relation de complémentarité avec la L.A.U dans la mesure où, elle met le sol à la disposition des plans d'aménagement et d'urbanisme qui ont pour mission de déterminer le périmètre des réserves foncières nécessaires susceptibles d'être urbanisées.

L'adoption des nouveaux plans introduits par la L.A.U a eu lieu dans un moment politique et économique difficile où le comportement de l'Algérien a été marqué par la crainte et l'assimilation lente et prudente des changements profonds nouvellement mis en place, particulièrement, dans le domaine de l'urbanisme, du foncier et des transactions immobilières.

L'impact de cette situation s'est traduit d'un côté, à travers la faible participation que ce soit de la part de la population ou des organismes associés à l'élaboration de ces plans et la faiblesse des ressources financières nécessaires aux études de ces plans, qui, en conséquence, s'est répercutée sur les scénarios d'aménagement et d'urbanisme retenus, donc, sur la définition du projet urbain et la qualité des études et des analyses menées pour cette fin, et de l'autre côté, par l'importance des problèmes qui se posent tels que : le chômage, la pénurie de logements, le mauvais état des infrastructures, sous équipement et déficit en tissu de centralité de la ville. Et là, il faudra s'interroger sur les moyens dont les villes algériennes disposent pour faire de l'urbanisme de qualité aujourd'hui.

De plus, la majorité du personnel ayant participé à la confection des plans d'urbanisme ne dispose pas de la formation et de l'expérience professionnelle nécessaires à la pratique de l'urbanisme dans le cadre des innovations apportées par les nouveaux textes de loi relatifs à la wilaya, à la commune, à l'orientation foncière, à l'aménagement et l'urbanisme, adoptés en 1990.

Le cas du P.D.A.U de la commune de Sétif ainsi que les P.O.S de Gaoua de la ville de Sétif sont des exemples retenus dans la présente recherche pour illustrer cette situation et dont les problématiques respectives représentent un cas de figure particulier.

II- Problématique spécifique : cas du P.D.A.U et d'un P.O.S de Sétif :

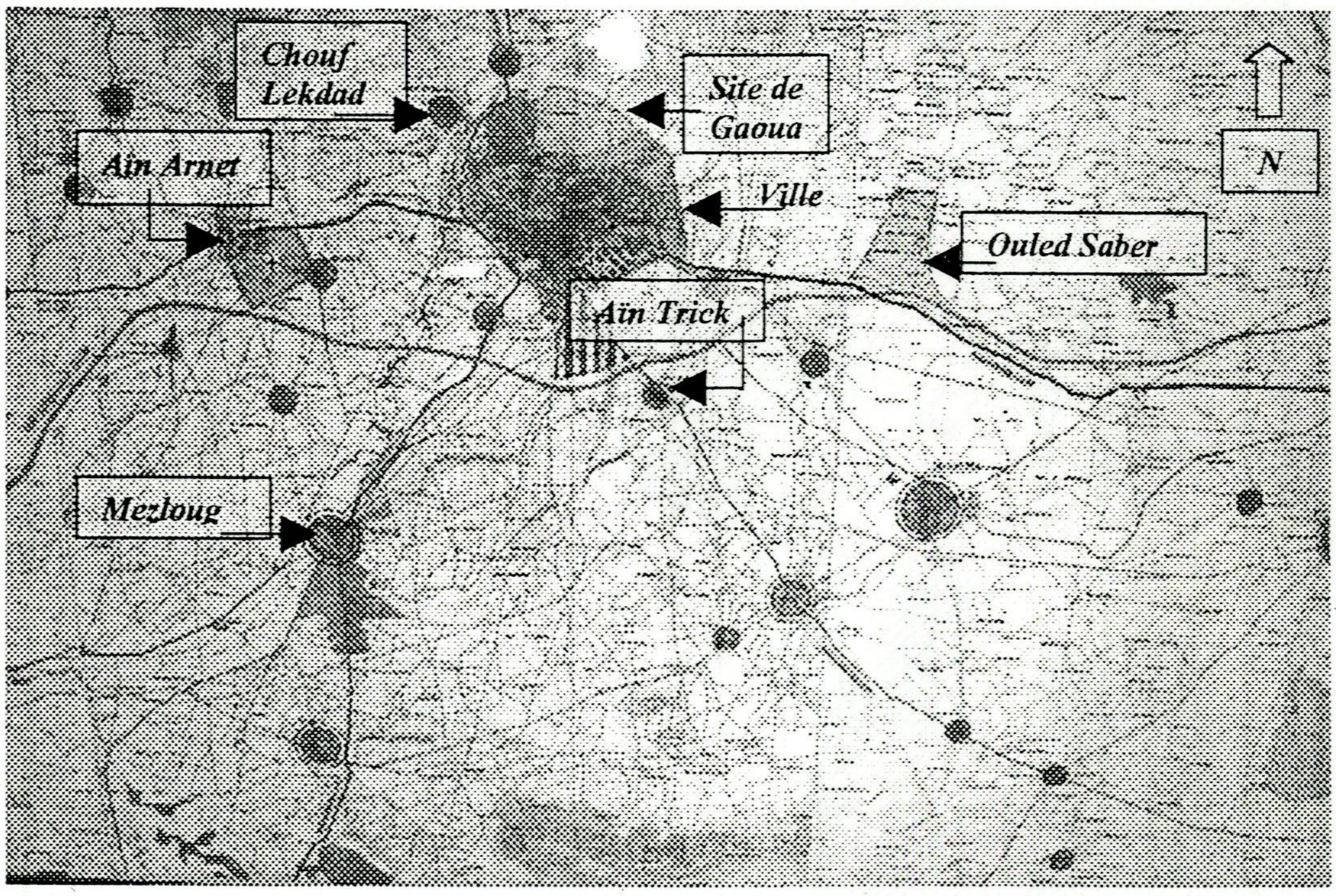
II-1- Problématique du P.D.A.U de Sétif :

La ville de Sétif, une ville de l'intérieur du pays, a accédé au rang des villes importantes de l'Algérie en un laps de temps très court de par sa situation, ses équipements et son rôle(08). Donc, devant cette mutation inévitable, son extension spatiale s'impose.

Cependant, elle reste classée la première ville à l'échelle nationale qui souffre de l'indisponibilité foncière nécessaire à son extension(09), ne disposant d'aucun secteur pour son urbanisation future (voir annexe n°01) et cette contrainte pèsera énormément sur son devenir et sur la manière dont sera traité le problème de la maîtrise de son urbanisation pour une ville d'une telle importance(10).

Ce grand déficit a poussé les concepteurs du P.D.A.U à recommander, pour le long terme, que les besoins fonciers de la ville en matière de développement spatial et d'activité industrielle, seront recherchés dans les communes limitrophes de la commune de Sétif : El Ouricia au Nord, Aïn Arnat à l'Ouest, Mezloug, Guedjel et Aïn Abessa au Sud et Ouled Saber à l'Est, envisagées comme pôles d'équilibre et centres à promouvoir (voir photo n°01). Mais cette alternative reste loin d'être programmée actuellement, à défaut d'un P.D.A.U intercommunal et l'absence de la concertation avec les acteurs concernés par cette échelle, sans compter que les communes mentionnées ne disposent pas suffisamment de réserves foncières pour l'urbanisation future (voir annexe n°01).

La ville de Sétif et son environnement ***photo n°01***

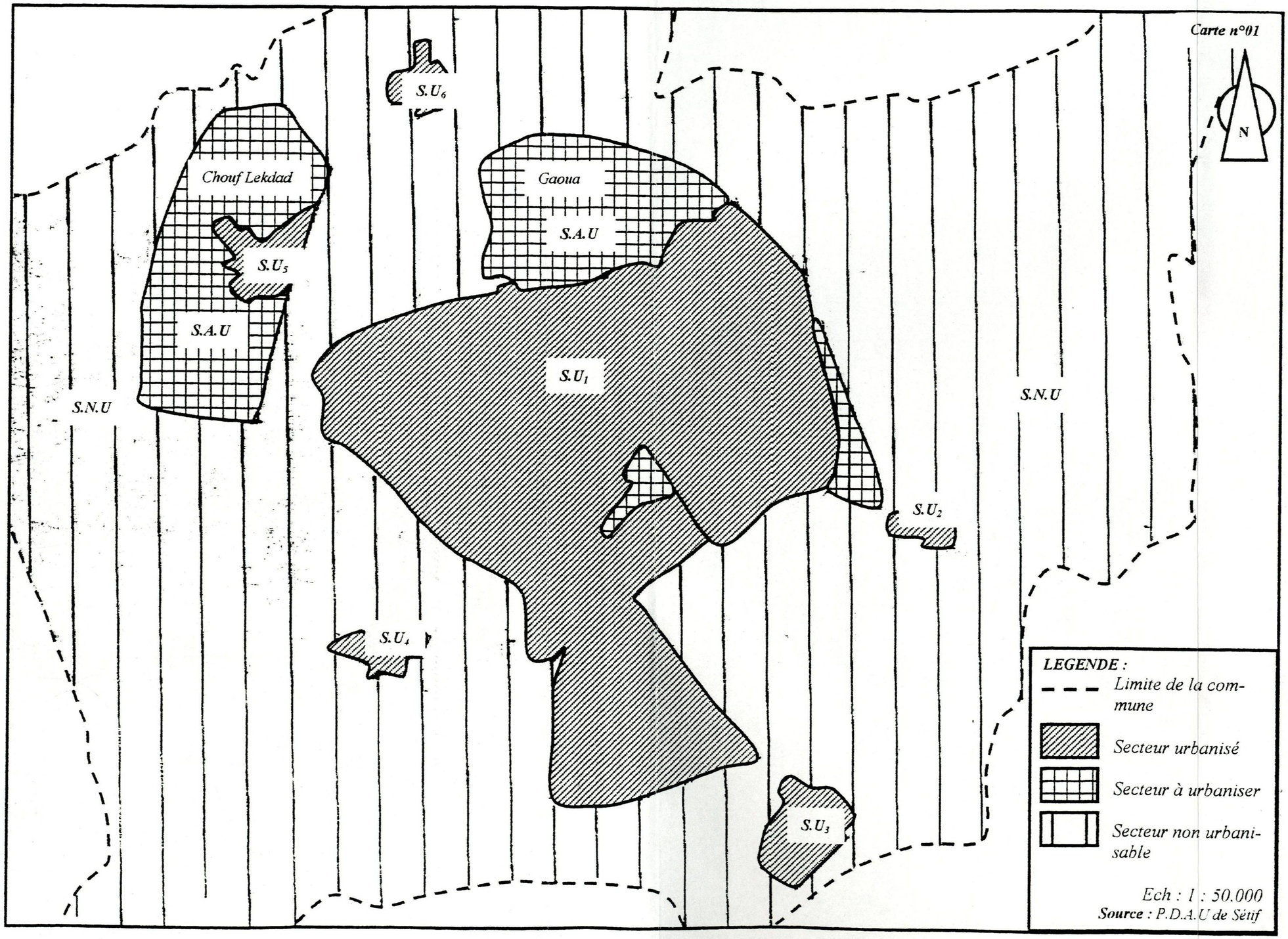


Source : *photo prise de l'échelle régionale actualisée de la ville de Sétif ; étude élaborée par l'U.R.B.A de Sétif en 1999.*

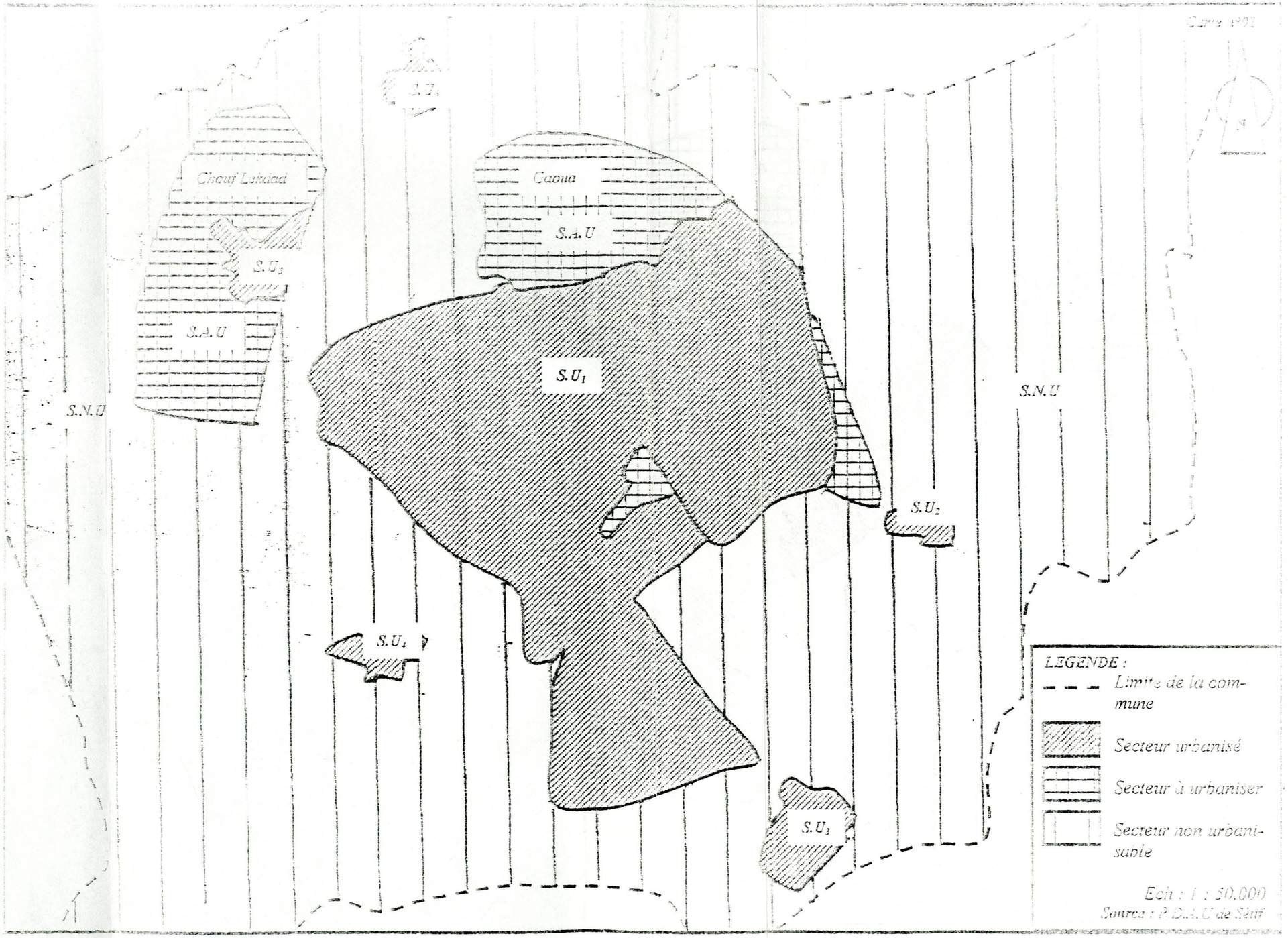
Quant à la ville existante, le P.D.A.U a conservé sa forme et a prévu des opérations de restructuration, de densification et de rénovation, destinées à lui donner une image de qualité par la requalification et la revalorisation de son tissu urbain existant.

L'étude du P.D.A.U a dégagé 1.200 HA de superficie nécessaire pour l'extension future de la ville en matière de disponibilité foncière, répartie en trois secteurs : pour le moyen terme, deux secteurs à urbaniser (sites vierges) : le site de Gaoua de 300 HA au Nord et le plateau de Chouf Lekdad de 520 HA à l'Ouest (voir carte n°01) et pour le long terme : le plateau d'Ouled Saber de 380 HA à l'Est de la ville.

Plan de découpage du territoire de la commune de Sétif en secteurs d'urbanisation



Plan de délimitation des secteurs de la commune de Sétif en vue de son urbanisation



Mais à cause des conflits avec la D.S.A (Direction du Secteur Agricole), l'extension prévue sur le plateau d'Ouled Saber fut réduite à 110 HA et celle préconisée sur le plateau de Chouf Lekdad fut réduite à 110 HA (le village existant et son environnement immédiat), devant être couvert par cinq P.O.S : du $P.O.Sck_1$ jusqu'au $P.O.Sck_5$; pire encore le $P.O.Sck_1$ dont l'étude déjà achevée, est toujours en instance car son périmètre se situe sur une terre à haute valeur agricole (voir annexe n°02).

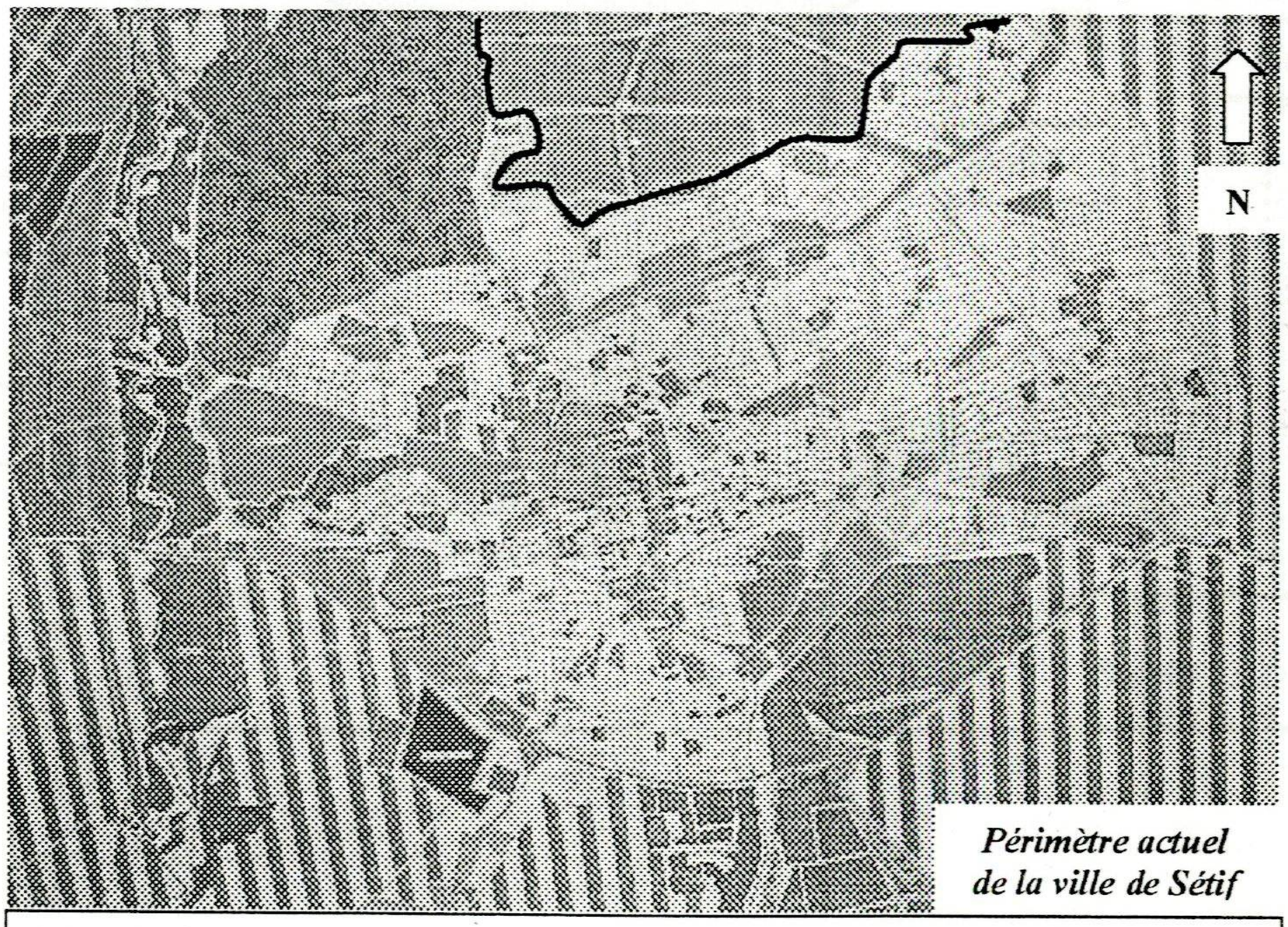
Face à cette situation, la problématique du développement spatial futur de la ville qui continue d'exercer un pouvoir d'attraction sur son environnement reste posée jusqu'à nos jours et fait partie d'une, des préoccupations actuelles pour les autorités locales.

II-2- Problématique des P.O.S de Gaoua :

La superficie du site de Gaoua a été maintenue car d'une part, le site présente une faible valeur agricole et environ 80 % du site appartient aux propriétaires fonciers privés ayant demander que leurs parcelles soient versées dans l'urbanisation et d'autre part, vue sa configuration et sa situation par rapport à la ville.

En effet, la configuration spatiale de la ville est compacte et composée de zones concentriques organisées autour du centre ville. Le P.D.A.U de Sétif est venu conserver et compléter cette forme au Nord par la localisation et la fixation du site de Gaoua(voir carte n°02).

Les limites (Ouest, Sud et Est) du site de Gaoua et proposition de sa structuration selon le P.D.A.U de Sétif ***photo n°02***



Légende :

Au niveau de la ville

- *Projets en cours de réalisation*
- *Equipements*
- *Habitations*
- *Espaces verts*
- *Espaces boisés*

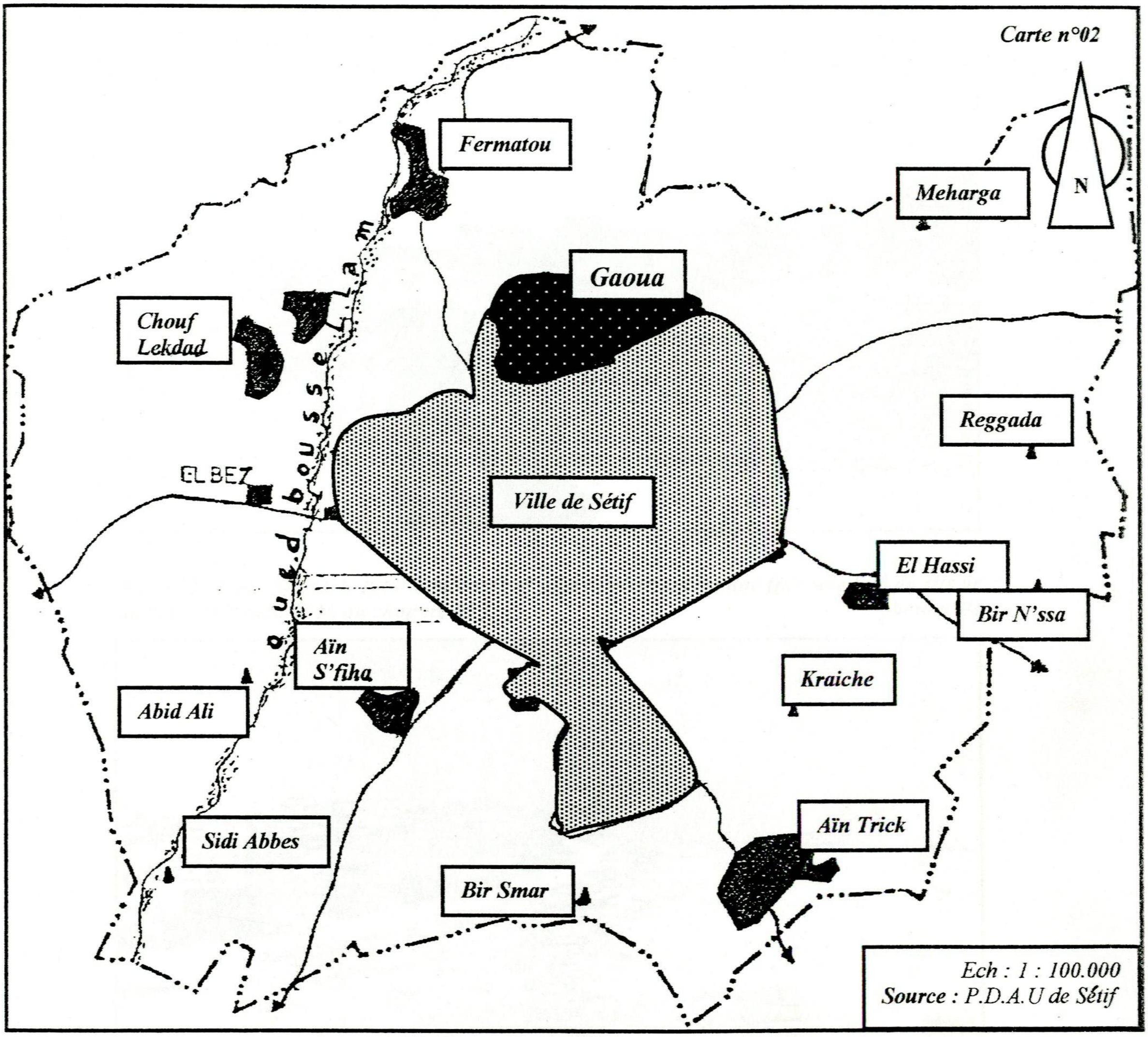
Au niveau du site de Gaoua

- *Projets en cours d'études*
- *Equipements à projeter*
- *Projets structurants le long des futurs axes urbains de Gaoua.*

Source : *photo prise du plan maquette de la ville de Sétif, A.P.C de Sétif, 11/2000*

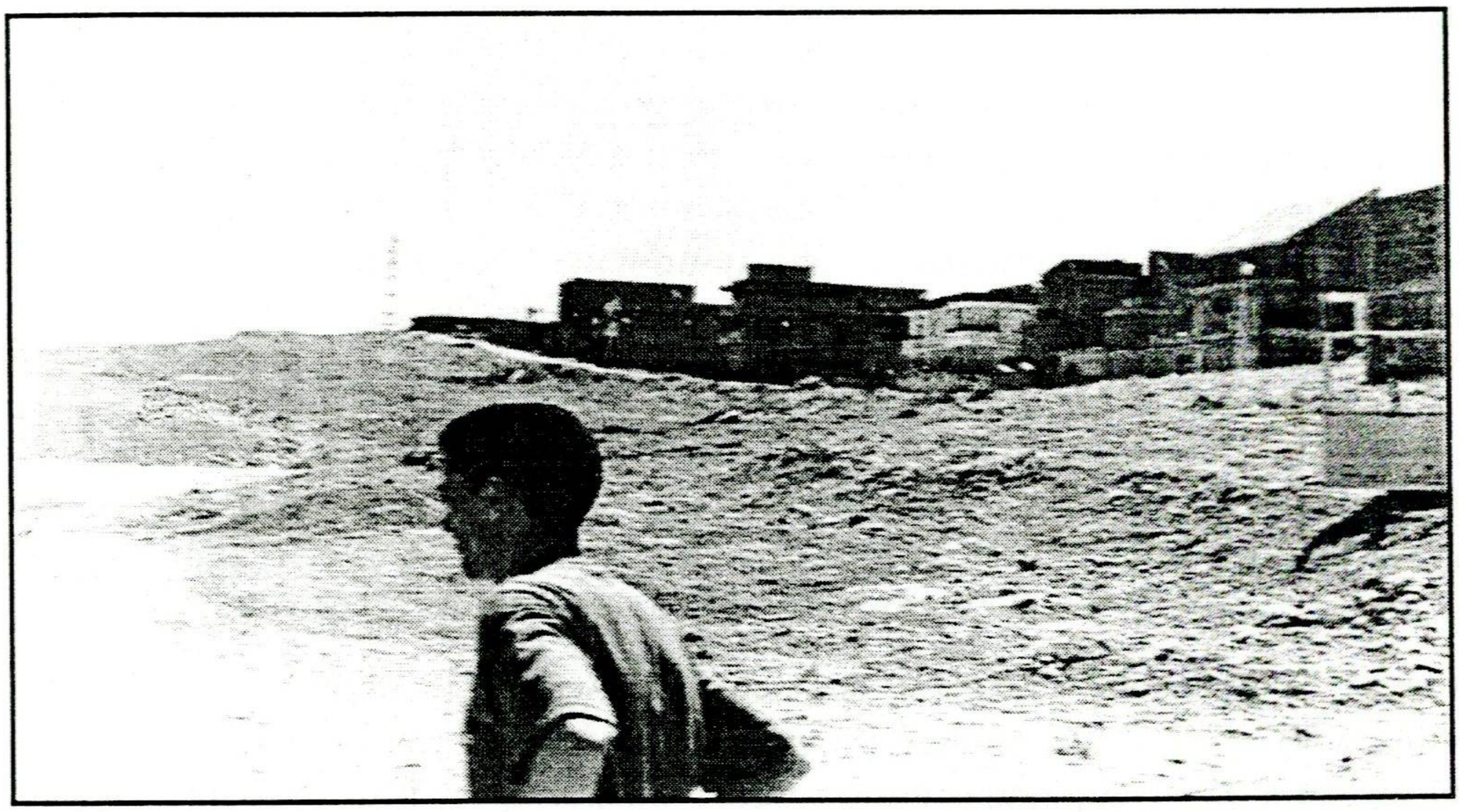
La particularité du site de Gaoua réside dans le fait qu'il est complètement vierge et immédiatement périphérique à la ville, situé à sa limite Nord et distant du centre ville de 1.500 m au Nord, soit à 05 mn en transport public ou à 15 mn de marche à pied, d'où, le souci de continuité, de cohérence et d'articulation du futur tissu urbain projeté avec le tissu urbain existant et le centre ville qui l'environnent.

Situation de Gaoua par rapport à la ville de Sétif

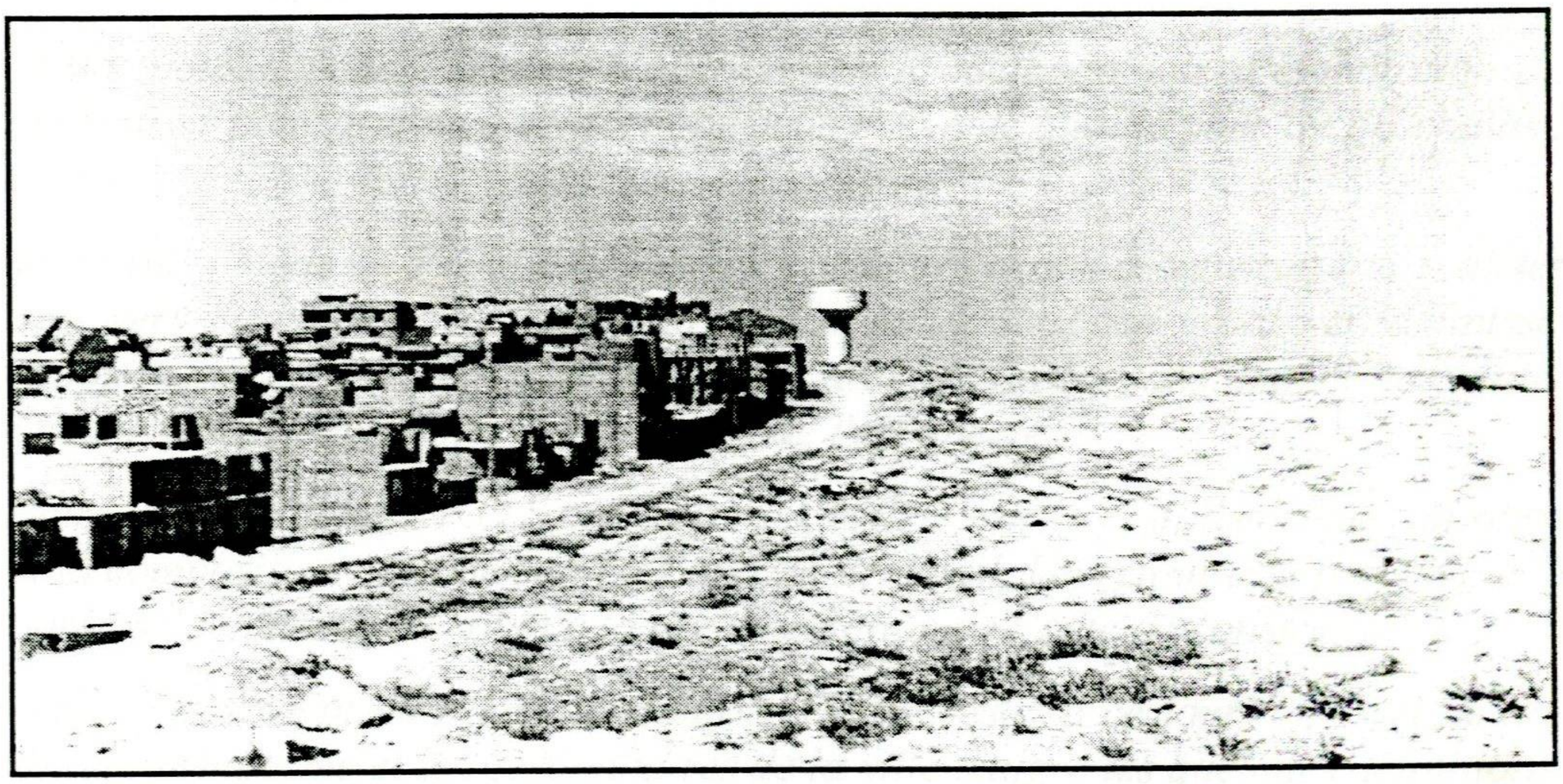


Vues sur le site de Gaoua, état des lieux

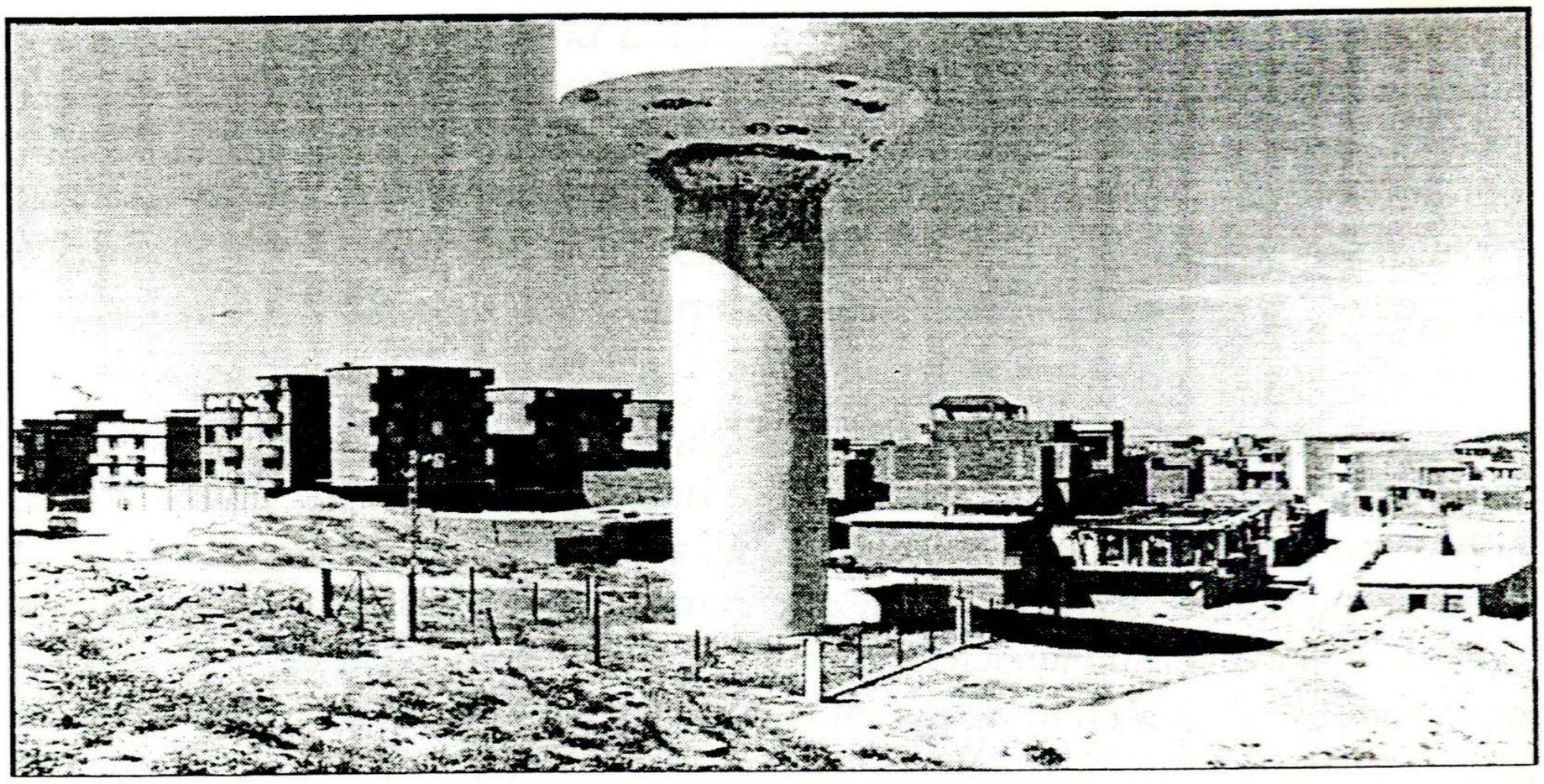
'V_{10}': Vue vers l'Est, à partir de la R.N 09 : la frange Ouest du site de Gaoua (site du P.O.S$_{34}$) des villas de haut standing se réalisent, (voir carte n°16 au chapitre 05). photo n°03



'V_{01}' : Vue vers l'Ouest, le futur boulevard n° 02 à réaliser qui est une frontière Sud du site de Gaoua, (voir carte n°16 au chapitre 05). photo n°04



'V_{15}' : Vue vers l'Ouest à partir du futur boulevard Sud, le réservoir d'eau : un élément d'appel et de repère pour tout le site de Gaoua actuellement, (voir carte n°16 au chapitre 05).photo n°05



Source : *Enquête sur le site de Gaoua (octobre 2000).*

Le P.D.A.U de Sétif a encadré ce site d'extension par quatre P.O.S : P.O.S$_{33}$, P.O.S$_{34}$, P.O.S$_{35}$ et P.O.S$_{36}$, découpant ainsi son territoire en quatre parties (voir carte n°11 du chapitre 03) bien qu'au départ, il avait envisagé un seul P.O.S pour tout le territoire de Gaoua. Les P.O.S$_{33}$ et P.O.S$_{34}$ de Gaoua furent les premiers approuvés au niveau de la ville de Sétif (fin de septembre 2000).

Cependant, la manière dont a été découpé le site et la conception de son aménagement représentent un cas typique qui suscite de l'intérêt car il permet de tirer des enseignements devant une telle situation, quand il s'agit d'intervenir sur un territoire d'une pareille importance et de prévoir des solutions quant à la cohérence et l'articulation pour l'ensemble des quatre P.O.S relativement aux problèmes pouvant surgir surtout, si les études de ces P.O.S seront déléguées à des bureaux d'études différents, en l'absence d'une orientation méthodologique officielle détaillée, précisant l'élaboration technique d'un P.O.S en site vierge à urbaniser.

La première génération des P.O.S lancés pour études à travers le territoire national, concerne l'intervention en sites vierges périphériques des villes, situés dans les S.A.U et destinés à être urbanisés pour supporter leur urbanisation future, suite au besoin de leur extension spatiale horizontale.

Le Ministère de l'Habitat établit, périodiquement, un bilan quantitatif de l'état d'avancement d'élaboration des P.O.S et leurs approbations dans l'ensemble des wilayas (voir annexe n°03), sans qu'il soit diffusé un texte officiel précisant l'élaboration technique et la mise en œuvre du P.O.S relativement à ce genre d'intervention. Par ailleurs, les P.O.S approuvés intervenant sur ces sites, ne sont pas encore appliqués pour mesurer leur efficacité et comparer leur contenu par rapport à ce qui qui se concrétise sur terrain.

Ce constat nous a poussé à nous s'intéresser à la méthodologie d'élaboration du P.O.S en site vierge à urbaniser pour arriver à confectionner un P.O.S de qualité pour les prochains P.O.S lancés pour études.

Normalement, l'étude de P.O.S doit arriver à fixer les droits à construire et réaliser le passage de l'urbanisme vers l'architecture et ce, pour tout point de l'espace urbain en définissant précisément l'espace public et en cernant toutes les servitudes architecturales sans limiter "la créativité architecturale", ni même violer le territoire disciplinaire de l'architecte.

D'ailleurs, l'institution du P.O.S par la L.A.U, reflète, sur le plan théorique, un retour à l'urbain, à la ville, à la composition urbaine et à l'urbanisme de détail. Un retour à la parcelle, à l'identification claire et précise de l'usage du sol et à la réglementation de l'acte de construire.

Cependant, le concept du P.O.S version algérienne reste, à ce jour, un sujet de discorde entre les praticiens de l'urbanisme et les gestionnaires de la ville malgré les quelques définitions fournies par le texte de la L.A.U et celui du décret exécutif n° : 91-178 du 28.05.1991 relatif au P.O.S ; d'où, une clarification s'avère nécessaire.

D'autre part, les dispositions de la L.A.U, du décret exécutif n°: 91-177 du 28.05.1991relatif au PDAU et du décret n°: 91-178 du 28.05.1991 relatif au P.O.S, ont introduit une nouvelle méthodologie d'élaboration de ces plans en insistant sur les différentes phases obligatoires pour l'adoption du plan (PDAU ou POS) et sur les différents partenaires qui doivent être associés à l'élaboration pour former une commission d'urbanisme, par contre, elles ne précisent pas le contenu de l'étude, les différentes phases nécessaires à l'étude et le calendrier des études et sur ce plan, ces dispositions sont restées générales.

Devant ce vide, le risque est grand de voir une variété de méthodes inégales d'élaboration technique des P.O.S, issues des différents bureaux d'études privés ou publics chargés de leur élaboration, c'est à dire, qu'il y aurait des études approfondies pour certains P.O.S et superficielles pour d'autres, tant qu'un texte officiel mettant l'accent sur les études obligatoires à faire dans le cadre du P.O.S n'existe pas, et la conséquence se traduira directement dans le contenu du P.O.S, donc, sur la manière de rédiger le rapport de présentation et le règlement du P.O.S et son contenu.

La note d'orientation méthodologique initiée par le Ministère de l'Habitat relative à l'élaboration des P.O.S[11] *qui a repris les définitions et l'élaboration des P.O.S formulées dans la L.A.U et son dé-*

cret exécutif relatif au P.O.S, n'a pas précisé l'élaboration technique de l'étude du P.O.S surtout en site vierge pour l'ensemble des bureaux d'études, et en l'absence de cette précision, le risque est grand de la part de certains bureaux d'études et des gestionnaires des villes de percevoir le P.O.S comme un instrument d'établissement des documents d'exécution d'un projet ponctuel d'aménagement de type Z.H.U.N ou lotissement[(12)]*, plutôt qu'un instrument réglementant le droit d'usage des sols et celui de construire.*

D'autre part, si le P.O.S continue à être confectionné au niveau local pour répondre uniquement, à l'obligation de son élaboration vis à vis de la L.A.U, alors, il ne faut pas s'étonner que les méthodologies d'élaboration technique utilisées pour les P.U.D ou les Z.H.U.N, peuvent être réutilisées pour le P.O.S.

En l'absence d'un texte officiel relatif à l'étude d'un P.O.S, la consistance, la forme, la portée réglementaire ainsi que le contenu graphique et écrit des opérations de P.O.S déjà lancées, sont beaucoup plus, le résultat d'un consensus entre le maître d'ouvrage et le maître d'œuvre, oscillant entre les besoins de l'un et les compétences de l'autre, par l'interprétation de chacun des textes officiels, comme c'est le cas du P.O.S$_{33}$ de Gaoua à Sétif, entre le maître d'ouvrage délégué : la D.U.C, et le maître d'œuvre : l'U.R.B.A de Sétif, car ce P.O.S a été le premier lancé pour étude au niveau de la ville de Sétif, le 27.10.1996 (voir annexe n°04, tableau n°01), c'est à dire deux années avant l'apparition de l'instruction interne du Ministère de l'Habitat relative au cahier des charges des études de P.O.S[(13)] *comme dernier texte officiel diffusé pour ce genre d'études jusqu'à cette date.*

Malgré que cette instruction a précisé dans son article 10, la composition de l'étude, les différentes phases nécessaires à l'étude de P.O.S et la composition de chaque phase d'étude en mettant en évidence, à la page 06 du même article, les informations sur le site vierge qu'il faudra recueillir, elle reste d'un niveau superficiel et présente des insuffisances qui se répercuteront directement sur la pratique[(14)]*.*

Donc, à travers l'analyse de l'élaboration technique et administrative du P.O.S$_{33}$ de Gaoua approuvé et élaboré par l'U.R.B.A de Sétif, le but est de rechercher une manière d'intervenir sur un site vierge périphérique de la ville à travers l'exemple du site de Gaoua, selon une approche scientifique qui tient compte de tous les éléments nécessaires à cette étude en répondant aux questions suivantes :

Comment concevoir une méthodologie d'élaboration d'un P.O.S en site vierge à urbaniser ? Et quelles sont les conditions de sa mise en œuvre sachant que la L.A.U n'a pas institué la procédure d'aménagement des sols[(15)]*?*

Cette finalité permet d'un côté, d'éviter la reproduction des espaces périphériques actuels, territoires sans repères, sans identification et en désarticulation à tous les niveaux avec la ville, par l'aménagement du site conçu qui s'intègre dans son environnement et, de l'autre côté, de faciliter aux structures administratives locales l'instruction des dossiers de P.O.S par la connaissance du contenu de l'étude du P.O.S.

II-2-1- Objectifs et limites du thème de recherche :

1- Redéfinir le P.O.S en tant que document d'élaboration du projet urbain traduisant, à la fois, les objectifs des autorités locales et les projets des habitants sans trop s'éloigner de l'esprit de la réglementation en vigueur.

2- Préciser les éléments d'une nouvelle méthodologie d'élaboration du P.O.S. Cette proposition de la méthodologie appliquée au site de Gaoua ne pourrait aboutir à la conception d'un schéma d'aménagement de ce site pour la seule raison est que ce travail relève d'une extrême complexité pour qu'il puisse être accompli par un seul chercheur, d'où, la nécessité de la présence d'une équipe pluridisciplinaire.

3- Enrichir le contenu du rapport de présentation, le règlement et les documents graphiques du P.O.S.

4- Déterminer les conditions de mise en œuvre du P.O.S.

III- Hypothèses du thème de recherche :

III-01- La procédure d'élaboration du P.O.S demeure lente :

L'élaboration de l'étude du P.O.S$_{33}$ de Gaoua, pour être soumise à l'enquête publique, a duré trois années depuis son lancement le 27.10.1996, alors que le délai prévu au départ, était fixé à une année.

Ceci s'explique par la méconnaissance, au début de l'étude, des éléments nécessaires à cette élaboration qui ont provoqué un blocage à deux reprises.

La première fois, en raison de l'absence d'un schéma d'aménagement global des réseaux d'assainissement et d'A.E.P pour l'ensemble du site de Gaoua qui est totalement dépourvu de ces réseaux, suite à la recommandation faite par le service de l'Hydraulique qui conseillait de ne pas se limiter au territoire du P.O.S$_{33}$ pour concevoir un schéma d'aménagement des réseaux.

La deuxième fois, à cause de l'absence de l'étude géotechnique pour tout le site de Gaoua qui s'est avérée par la suite plus que nécessaire surtout après la diffusion de la circulaire du Ministère de l'Habitat relative au modèle de cahier des charges, de septembre 1998, qui a mis l'accent sur la conduite de ce genre d'études.

D'autre part, la D.U.C de Sétif continue à exercer le rôle de maître d'ouvrage à la place de l'A.P.C élue mais n'a pas pu accélérer le processus et obliger le service de l'Hydraulique à terminer son étude et donner son avis, car la D.U.C est, normalement, un service comme les autres membres associés à l'élaboration qui n'a pas à jouer ce rôle surtout que le maître d'ouvrage réel existe.

De plus, l'incompréhension par les membres associés à l'élaboration de la signification du P.O.S et de son contenu a fait que la procédure de son élaboration a été retardée.

III-02- L'absence d'un texte officiel précisant d'une façon détaillée la méthodologie d'élaboration du P.O.S :

Le décret exécutif n°: 91-178 relatif à l'élaboration du P.O.S a précisé l'élaboration administrative sans mentionner la procédure d'élaboration d'étude ni pour les secteurs urbanisés, ni même pour les secteurs à urbaniser, particulièrement, l'intervention sur un site vierge.

Tandis que la note du Ministère de l'Habitat (réf. n°: / BCC 92. DAU. SDIU) portant sur le projet d'orientation méthodologique des P.D.A.U et des P.O.S complétant la LAU et ses décrets exécutifs est restée au stade général et ne donne qu'une orientation superficielle.

Il fallait attendre septembre 1998 pour qu'une ~~circulaire du Ministère~~ INSTRUCTION INTERNE de l'Habitat relative au modèle de cahier des charges soit diffusée.

Bien qu'elle a essayé de préciser dans ses pages 6 et 7 la composition de l'étude, les différentes phases et le contenu de chacune, elle est restée d'un niveau peu approfondi dans la mesure où elle a donné trop d'importance à l'étude des terrains en vue de déterminer leur contraintes d'urbanisation juridique, technique et foncière, mais elle n'a pas incité à mener des analyses urbaines et architecturales approfondies des quartiers existants environnants le site objet du P.O.S et à étudier la trame urbaine ; comme elle n'a pas déterminé le calendrier des études ni même la composition détaillée du rapport de présentation car l'objectif à atteindre, à travers les textes officiels sortis après l'année 1990 relatifs à l'urbanisme, est l'apprentissage ~~de la nouvelle~~ d'une méthodologie d'élaboration des études des plans d'urbanisme et leurs applications.

L'étude devra, normalement, concerner l'élaboration de la trame urbaine (y compris celle foncière[16]) comme support de continuité et de cohérence de l'urbanisation, des études de composition urbaine pour la conception du paysage urbain, la forme urbaine locale et la définition et la localisation des espaces publics. Ces études devront être récapitulées dans le rapport de présentation.

D'ailleurs, n'est-il pas judicieux de concrétiser les différentes phases de l'étude d'un P.O.S dans un seul document : « le rapport de présentation » dans lequel, seront précisées :

1. *une problématique claire et bien rédigée, dégagée de la combinaison des études du site, des be-*

soins de la population et du souci des autorités locales de la ville.

2. *les intentions et les objectifs à atteindre bien expliqués.*
3. *la méthodologie d'élaboration du plan d'aménagement du site étudié, non seulement en deux dimensions mais aussi en trois dimensions.*

Avec rappel, bien sûr, des orientations du P.D.A.U pour le P.O.S objet d'étude et en présentant d'une manière brève et synthétique les autres données et informations complémentaires des études réalisées?

Quant au règlement du P.O.S à dégager comme synthèse de l'étude, il ne devra pas être un règlement type mais plutôt un règlement particulier à la ville adapté à ses caractéristiques et au site d'intervention.

Il devra être simulé pour visualiser les conséquences de la règle afin de concevoir un paysage urbain cohérent avec le site et avec le tissu urbain existant en modérant l'occupation des sols et en appréciant le site naturel.

III-03- La loi relative à l'orientation foncière doit constituer un point focal pour la loi relative à l'aménagement et l'urbanisme :

La lecture critique de ces deux textes de lois est nécessaire pour déterminer dans quelle mesure la L.O.F peut contribuer à mettre en œuvre les plans d'aménagement et d'urbanisme (PDAU et P.O.S) en localisant les obstacles pouvant gêner l'élaboration ou même l'application de ces plans .

La L.O.F a été réfléchie pour établir une relation de complémentarité avec la L.A.U dans le sens où elle met le sol au service des instruments d'aménagement et d'urbanisme qui auront à définir les périmètres de limite d'urbanisation comme cela est précisé dans l'article 66 de la L.A.U. De même pour la L.A.U a, elle aussi, exigé de la conformité entre les réserves foncières à constituer et les instruments d'urbanisme et d'aménagement qui ont le devoir de délimiter le périmètre de ces réserves.

Ceci confirme que la stratégie foncière d'acquisition des terrains est liée aux instruments d'urbanisme et d'aménagement. Cependant, n'y-aurait-il-pas lieu de réfléchir à ce que la constitution des réserves foncières pour la commune soit préalable afin de prévenir des risques de spéculation foncière surtout lors de la mise en œuvre d'un P.O.S approuvé ?

En ce sens, la L.O.F ne devra-t-elle pas reposer, suffisamment, sur le principe de promotion et d'incitation, par exemple, la création des Z.A.C (Zone d'Aménagement Concertée) pour les propriétaires désireux d'aménager leur zone selon leurs aspirations et leurs moyens ?

A travers cette lecture, les difficultés seront identifiées et localisées dans les textes des deux lois qui peuvent avoir de graves conséquences sur la pratique de l'urbanisme en général et les instruments d'aménagement et d'urbanisme (P.D.A.U et P.O.S) en particulier.

Enfin, ces deux textes ne prévoient pas l'institution d'une structure responsable chargée d'encadrer les études du P.D.A.U et des P.O.S et de les gérer, ce qui influe considérablement sur leur élaboration et leur mise en œuvre.

III-04- La définition du projet urbain est un moyen d'assurer la concertation, la participation et la conception qualitative du développement de la ville lors de l'élaboration du P.O.S :

Le projet urbain, pour être élaboré, a besoin en général de trois composantes essentielles qui sont : le temps, l'espace et la programmation et selon l'échelle d'intervention, les objectifs de développement du territoire concerné se fixent et se précisent dans un cadre concerté[17].

Les instruments d'aménagement et d'urbanisme (P.D.A.U et P.O.S) doivent intégrer ces trois notions lors de leur élaboration constituant le projet urbain qui joue le rôle de la moelle épinière entre l'ossature du P.D.A.U et celle du P.O.S et qui donne vie à ces deux plans et renforce leur relation.

Pour être défini, le projet urbain doit impliquer tous les acteurs de la ville dans son élaboration car il appelle un grand débat sur la ville et tente de poser les vraies questions avant d'apporter les

solutions. Donc, le P.O.S qui, soumis à une plus large publicité, devra contenir cette dimension du projet urbain.

Cependant, la procédure d'élaboration du P.O.S$_{33}$ de Gaoua, d'une manière générale, ne s'est pas déroulée comme les textes de la L.A.U et du décret exécutif n° : 91-178 du 28.05.1991 relatif au P.O.S le recommandent, sans une réelle définition du projet urbain et sans la participation ni des citoyens ou des propriétaires alors qu'environ 80 % du site de Gaoua appartient aux propriétaires fonciers privés et que leur adhésion constitue la clé de voûte pour la réussite du P.O.S.

Normalement, le P.O.S est censé, donc, englober et gérer les conflits locaux et il ne deviendra un instrument de gestion urbaine que s'il réussit à traduire les options annoncées dans les textes fondamentaux en pratique et s'il arrive à : - intégrer les changements,
- les adapter,
- et s'y adapter à travers les dispositions appropriées.

IV- Démarche de la recherche :

IV-1- Motivation du choix du thème de recherche :

La L.A.U a obligé chaque commune à se doter au moins d'un P.O.S et donc, plusieurs études de P.O.S ont été lancés à travers le territoire national dont la majorité concerne les sites ~~vierges~~ à urbaniser. Un apprentissage nouveau dans l'élaboration des études d'urbanisme commençait alors, à voir le jour.

Plusieurs bureaux d'études, privés ou publics participent aux différentes soumissions organisées par les D.U.C mais plusieurs d'entre eux (les techniciens des bureaux d'études et les gestionnaires de la ville) n'arrivent pas à comprendre réellement ce qu'est un P.O.S ou comment doit se faire son élaboration (surtout technique car l'élaboration administrative est expliquée dans les textes de la L.A.U et du décret exécutif n° : 91-178 du 28.051991 relatif au P.O.S ?ou bien quel est son rôle ?...et tant d'autres questions). Ceci est du à l'absence de textes officiels et de séminaires qui précisent la méthodologie de faire par des cas concrets ou critiquent les P.O.S déjà élaborés.

A travers la participation dans les séances de concertation relatives à l'élaboration du P.O.S$_{33}$ et P.O.S$_{34}$ de Gaoua de Sétif et la consultation des ouvrages et des articles relatifs au P.O.S et le contact avec certains praticiens de l'urbanisme et chercheurs, cette préoccupation a suscité notre attention et s'est transformée en un thème de recherche dans le cadre d'une recherche académique.

IV-2- Intérêt du thème de recherche :

L'intérêt du thème de recherche, c'est à dire la recherche d'une méthodologie d'élaboration technique d'un P.O.S en site vierge à urbaniser[18] *et les conditions de sa mise en œuvre, réside dans son actualité en Algérie et peu de recherches*[19] *ont abordé cette question.*

A notre connaissance, un travail comparable sur la démarche d'élaboration technique du P.O.S a été mené sur le cas de Sidi Youcef dans le cadre d'un mémoire d'Ingénieur d'Etat, réalisé par Chelbi (H) et Saheb (T)[20]*. Les auteurs ont critiqué la méthode utilisée par le C.N.E.R.U pour aménager le site de Sidi Youcef dans la commune de Beni Messous pour l'élaboration de son P.O.S, mais leur approche s'est limitée au 1/5000ème comme échelle d'intervention et d'aménagement du site.*

Il est à rappeler que l'étude du P.O.S de Sidi Youcef a été parmi les premières études lancées à Alger en 1993, élaborée par le C.N.E.R.U d'Alger, c'est à dire, cinq années avant l'apparition de l'instruction interne du Ministère de l'Habitat relative au modèle de cahier de charges des études de P.O.S[21]*.*

En 1998, cette instruction a vu le jour[22]*. Elle précise le contenu de l'étude du P.O.S pour que les structures administratives puissent instruire les dossiers de P.O.S et les maîtres d'œuvre tenus de remplir le contrat, doivent présenter les projets de P.O.S dans la forme et le contenu du cahier des charges.*

A cet effet, il ne faut pas reprocher aux bureaux d'études la qualité des études de P.O.S à mener ou

déjà élaborées, puisque ce cahier des charges ne détaille pas le contenu de chaque type d'étude à mener et notamment les études de composition urbaine ainsi que les différents plans à présenter relativement aux synthèses obtenues des analyses effectuées comme : le plan de l'espace public, le plan des rues, le plan des profils souhaités...

En plus, les honoraires du bureau d'études sont généralement, évalués en fonction du périmètre d'intervention du P.O.S et sous forme de dotations attribuée par la D.U.C (cas du $P.O.S_{33}$ ou $P.O.S_{34}$ voir annexe n°04, tableaux n°01 et 02) alors que l'évaluation du coût de l'étude de P.O.S doit être évaluée en fonction de la nature de ces études.

Donc, devant l'insuffisance ressentie dans la définition du contenu de l'étude du P.O.S, il s'est avéré nécessaire de faire appel à un cas étranger : « le P.O.S français ». Cette expérience française de trente d'années peut être appréciée, à travers des ouvrages et des articles publiés dans des revues, présentés dans la bibliographie et qui ont une relation directe ou indirecte avec le thème de recherche, bien que le P.O.S français est institué dans un autre contexte, une autre idéologie et son échelle d'intervention est différente de celle du P.O.S version algérienne.

L'objectif à atteindre, est d'arriver à dégager, aussi grâce à cet enseignement, les éléments pouvant constituer la base d'une refonte du contenu de l'étude du P.O.S en site à urbaniser.

IV-3- Démarche de la recherche :

Globalement, la démarche de la recherche pourrait être résumée et schématisée par l'organigramme représenté ci-après. Le passage d'une étape à une autre s'est déroulé en feed-back, c'est à dire avec des va et vient entre les différentes étapes de la recherche présentées, dans le but d'effectuer les vérifications et les corrections nécessaires en cernant précisément la problématique, fixant les objectifs et les limites de cette recherche et formulant ses hypothèses.

Quant au cas d'étude, des enquêtes relatives à l'élaboration administrative et technique du $P.O.S_{33}$ ont été effectuées auprès des différents organismes à Sétif sous forme d'un questionnaire dont une partie a été réutilisée auprès d'autres organismes à Alger et à Blida, afin de pouvoir analyser le P.O.S et comparer les résultats et les synthèses obtenues.

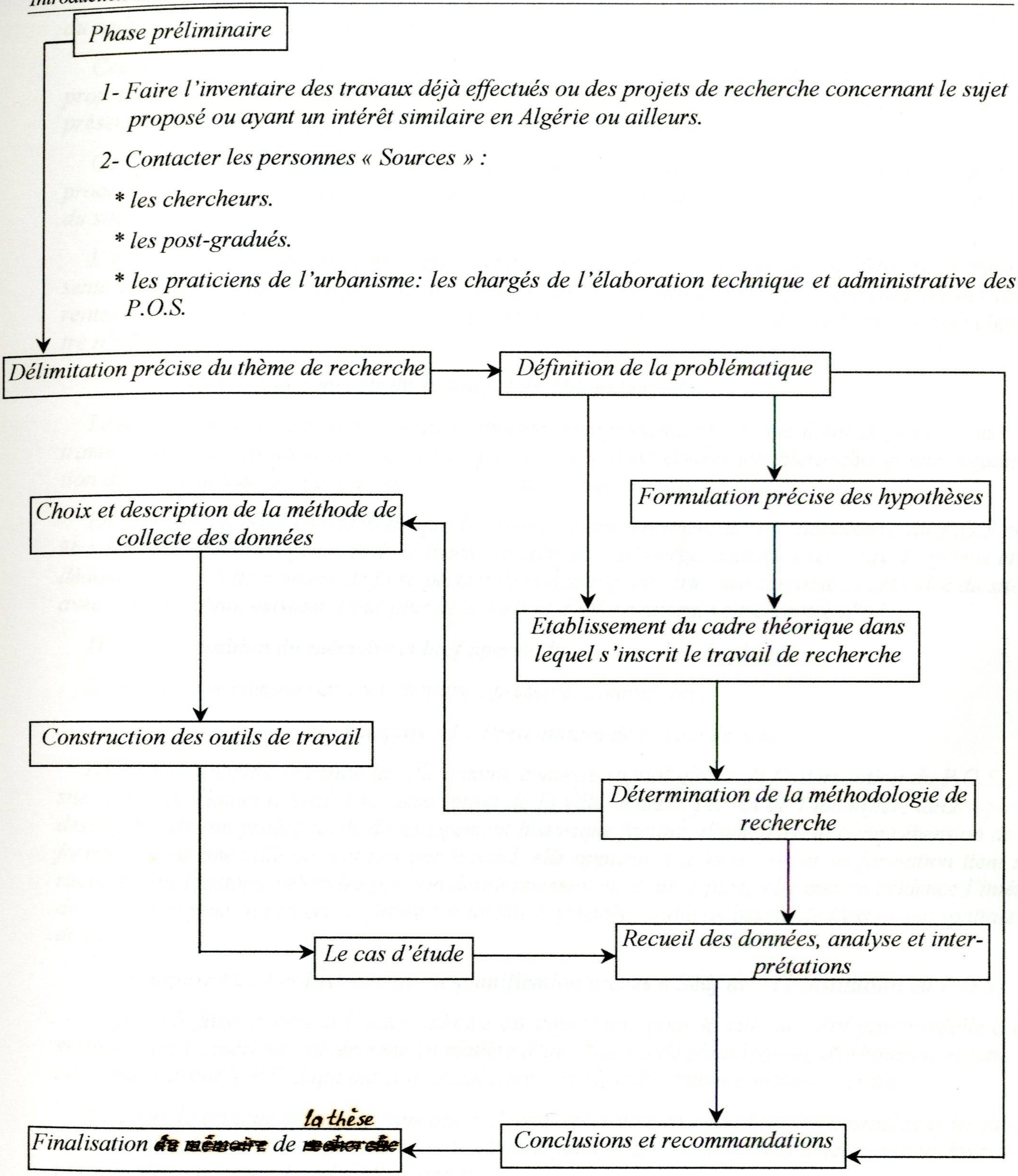
L'ambition fixée au départ, était de recueillir des exemples d'études de P.O.S en site vierge déjà approuvées, élaborées par des bureaux d'études de renommée nationale, pour que la comparaison soit plus riche, malheureusement ce ne fut pas le cas pour des diverses raisons.

Cependant, il faudra tenir compte, en l'absence de ces exemples d'études, que ceci n'a pas influé outre mesure sur la recherche étant donné que les différents bureaux sont obligés de présenter leurs études dans la forme et le contenu définis dans l'instruction interne du Ministère de l'Habitat de 1998 relative au modèle de cahier des charges des études de P.O.S.

Les organismes visités à Alger sont : le Ministère de l'Habitat, la D.U.C, le C.N.E.R.U et l'A.N.A.T, ceux de Blida sont : la D.U.C et l'U.R.B.A de Blida et ceux de Sétif sont : la D.U.C, l'A.P.C, l'U.R.B.A de Sétif, le service du cadastre, le service des domaines et l'agence locale de gestion et de régulation foncière (voir annexe n°05, enquête n°01,02,03).

Parallèlement, d'autres enquêtes ont été menées au niveau du site de Gaoua concerné par le POS_{33} et son environnement afin de recueillir d'autres informations complémentaires pouvant constituer des outils servant à la proposition de la méthodologie d'aménagement du site.

En définitive, et afin d'arriver à proposer une méthodologie d'élaboration du schéma d'aménagement d'un site vierge du P.O.S, il s'est avéré important de définir a priori deux concepts : le concept de la trame foncière et celui du dédoublement qui serviront de principe de base à la conception du schéma d'aménagement du site vierge.



IV-3-1- Définition des concepts :

IV-3-1-1- Le concept de trame foncière :

La trame foncière est, avant tout, une trame partielle qui, avec les autres trames partielles, forme la trame urbaine. Elle confirme la cohérence du parcellaire du moment qu'il est possible de dessiner sa structure et la forme des parcelles conditionne la forme urbaine; ceci permettra au parcellaire de pouvoir évoluer mais dans la spécificité des lieux.

L'objectif du choix d'utilisation de cette trame comme structure de la future trame du site vierge - dans notre cas, le site de Gaoua - est d'arriver à, d'une part, la dessiner en se basant sur la définition des limites juridiques des propriétés foncières en vue de concevoir le schéma d'aménagement du site le plus proche de la réalité du terrain, permettant au parcellaire de pouvoir évoluer mais dans la spécifi-

du cadastre à l'élaboration du P.O.S.

Ces deux organismes peuvent identifier et fournir toutes les informations relatives aux différents propriétaires des parcelles du site concerné par le P.O.S, accompagnées de documents graphiques représentant les limites juridiques de leurs parcelles.

Ceci permettra de prendre contact avec ces propriétaires pour les faire participer dès le début du processus d'élaboration du POS et par la suite, les faire contribuer à la réalisation de l'aménagement du site.

L'expérience conduite en France, par exemple, a permis de rendre compte de l'avantage que présente cette trame comme support de la future urbanisation dans la maîtrise, l'articulation des différentes parties de la ville (le tissu urbain existant et l'extension spatiale future de la ville), voir chapitre n°07.

IV-3-1-2- Les concepts du rythme et de dédoublement :

Le dédoublement et le rythme sont deux concepts complémentaires qui facilitent de projeter une trame urbaine sur un site d'étude concerné par le P.O.S, donc, donner une hiérarchie et une organisation du nouveau tissu urbain basées sur l'identification de l'existant.

En conclusion, nous considérons que le schéma d'aménagement du site nécessaire au P.O.S peut être élaboré à partir du procédé de la trame foncière du site vierge combiné avec ceux du rythme et de dédoublement. Cette manière de faire permet de concevoir une structure continue et articulée du site avec le tissu urbain existant. Pour plus de détails et d'informations, voir chapitre n°07.

IV-4- Composition du mémoire et bref aperçu du contenu des chapitres :

Le mémoire se compose de huit chapitres, présentés comme suit :

Chapitre 01 : Présentation de la ville de Sétif

Le premier chapitre présente la ville comme contexte spatial global de l'intervention du P.O.S[33] en site vierge de Gaoua à Sétif. Une description de la ville actuelle permet de l'identifier, tandis que la description de son processus de développement historique facilite, d'une part, la compréhension de sa formation car une ville ne naît pas par hasard, elle appartient à sa région et sa formation tient ses racines dans l'histoire véhiculée par son développement et, d'autre part, elle met en évidence l'intérêt de cet apport pour la projection future sur un site à urbaniser suite au besoin de l'extension spatiale de la ville.

Chapitre 02 : Les instruments de planification prévus à Sétif avant l'institution du P.O.S

La période faisant suite à l'indépendance est importante pour la ville de Sétif parce qu'elle a été marquée par l'expérience algérienne en matière d'instruments de planification, d'urbanisme et fonciers parus avant le P.O.S qui ont considérablement modifié la structure urbaine héritée.

A travers la critique de ces instruments, l'objectif est d'arriver à localiser les obstacles et les failles responsables de leur échec afin de les éviter dans le futur et qui serviront à la détermination des conditions de mise en œuvre d'un P.O.S de qualité.

Chapitre 03 : Apparition des nouveaux instruments : P.D.A.U et P.O.S

L'année 1990 marque une ligne de rupture, c'est à dire le passage du pays vers un nouveau système économique et politique avec des effets sur l'urbanisme.

Ce chapitre met en évidence l'institution de deux nouveaux instruments d'urbanisme : le P.D.A.U et particulièrement le P.O.S.

Donc, une lecture critique des textes de L.A.U et L.O.F permet de comprendre la logique de l'institution de ces deux plans (P.D.A.U et P.O.S) par rapport aux insuffisances ressenties mais aussi, de repérer les faiblesses qui pourront avoir de graves conséquences sur la pratique de l'urbanisme en général et sur l'élaboration et la mise en œuvre du P.O.S en particulier.

Le chapitre introduit le P.O.S et met en exergue les contraintes qu'il rencontre pour en tenir compte dans la définition projet urbain lors de l'élaboration du P.O.S.

La pratique de l'urbanisme dans la ville de Sétif continue de s'exercer contrairement à ce qui est prévue par la L.A.U et la L.O.F et leurs décrets exécutifs en matière d'élaboration des instruments d'urbanisme. Ce qui traduit un réel problème de mise en œuvre de ces textes.

Chapitre 04 : Analyse critique du P.D.A.U de Sétif

Le présent chapitre se limite à analyser et à critiquer le P.D.A.U de Sétif du point de vue de son contenu et de son élaboration technique et administrative tandis que le P.O.S fera l'objet d'étude du chapitre suivant.

Le P.D.A.U, un plan en amont des P.O.S, détermine leurs termes de références. Une critique constructive est nécessaire du moment que les deux plans entretiennent des relations rigides pouvant se traduire par la transmission des aspects négatifs du P.D.A.U vers le P.O.S.

L'introduction d'un plan intermédiaire entre le P.D.A.U et les P.O.S peut se révéler une solution pour la cohérence des différentes actions et qui à partir de lui se dégage, la délimitation des périmètres des POS (voir chapitre04, pages 94 et de100 à 103).

D'autre part, le P.O.S n'est pas un instrument ponctuel, de par sa position stratégique dans la hiérarchie instrumentale, il se situe dans un ensemble intégré et hiérarchisé de schémas et de plans d'aménagement et d'urbanisme, (S.N.A.T /S.R.A.T /P.A.W/P.D.A.U), donc, en vue de garantir et d'assurer la cohérence de la hiérarchie instrumentale de cet ensemble, à chaque échelle d'intervention, des recommandations sont proposées en amont du P.O.S.

L'établissement d'une stratégie d'acquisition foncière permet au P.O.S d'assurer parfaitement son rôle car le foncier est la clef de voûte de la réussite de sa mise en œuvre et qui ne se réalisera que dans le cadre d'une décentralisation effective du pouvoir décisionnel et son transfert à la commune.

Chapitre 05 : Analyse critique du P.O.S$_{33}$ de Gaoua

Ce chapitre résume les analyses et les enquêtes effectuées dans le site de Gaoua et auprès des différents services concernés par l'élaboration du P.O.S$_{33}$ et servant à analyser ce P.O.S sous tous ses aspects notamment son contenu et son élaboration technique et administrative afin de localiser les faiblesses de l'élaboration qui peuvent avoir de graves conséquences lors de la mise en œuvre du P.O.S. Mais puisque ce P.O.S intervient sur une partie du territoire de Gaoua, la présentation du territoire de Gaoua et des autres P.O.S devant le couvrir, s'avère nécessaire.

A travers ce cas concret, l'analyse insiste sur les éléments importants à noter qui serviront, par la suite, à définir une proposition de méthodologie d'élaboration.

Chapitre 06 : Synthèse de l'analyse critique du P.O.S$_{33}$ de Gaoua

La synthèse se présente sous forme d'une proposition de recommandations pour l'ensemble des P.O.S de Gaoua réunis ensemble afin de garantir leur cohérence. Quant au P.O.S$_{33}$, des recommandations lui sont attribuées, en mettant en exergue l'importance de la concertation et de la participation.

La présence d'un organisme local responsable de l'élaboration des P.O.S et du suivi de leur mise en œuvre, est rendu plus que nécessaire. Cet organisme devrait être composé d'une véritable équipe pluridisciplinaire et interdisciplinaire composée surtout d'urbanistes talentueux capables d'opérer à plusieurs niveaux.

Chapitre 07 : Proposition d'une méthodologie d'élaboration technique d'un P.O.S en site vierge à urbaniser

Ce chapitre critique la démarche décrite dans le bulletin interne de l'U.R.B.A de Blida, celle utilisée par le F.A.U.R, celle utilisée dans le P.O.S de Sidi Youcef dans le cadre du mémoire d'ingénieur d'état en aménagement du territoire fait par Chelbi(H) et Saheb (T) et celle proposée par le Ministère de l'Habitat en vue de dégager des éléments constituant la méthodologie d'élaboration du P.O.S en

site vierge.

Il détaille ensuite, la proposition de la méthodologie d'élaboration technique du P.O.S en site vierge en réponse aux critiques établies pour le cas d'étude déjà analysé. Cette méthodologie concerne la manière de faire et d'approche selon une vision rationnelle qui tient compte de tous les paramètres nécessaires à cette fin.

Le résultat recherché se traduit par une série de recommandations nécessaires à l'élaboration du scénario d'aménagement non seulement en deux dimensions, mais aussi en trois dimensions pour une meilleure interprétation du projet urbain.

Chapitre 08 : Synthèse générale de l'analyse critique du P.O.S

Dans ce chapitre, la méthodologie d'élaboration technique du P.O.S en site vierge à urbaniser proposée est traduite par un schéma de synthèse, accompagné d'une proposition d'enrichissement du dossier de P.O.S par l'amélioration du rapport de présentation et du règlement de P.O.S.

Un tableau général comparatif récapitulant les dispositions réglementaires existantes et celles souhaitées pour le P.O.S est introduit pour mettre en évidence les lacunes identifiées comme synthèse des analyses effectuées.

Conclusion générale

Elle résume des chapitres précédents, met l'accent sur les éléments nécessaires à l'élaboration du P.O.S et esquisse les critères d'un P.O.S de qualité souhaité en insistant sur la création d'un organisme nouveau responsable des études et de la mise en œuvre des P.O.S. A la fin, nous proposons une nouvelle piste d'investigation dans le cadre d'une nouvelle recherche.

Notes :

(01) : Schulz (Ch. N) : « Système logique de l'architecture » , Bruxelles , 2ème ed , Pierre Mardaga, collection : Architecture + Recherches, 1979, 301p.

(02) : Chorfi (Kh) : « Requalification de la Z.H.U.N : Projet urbain : de l'aménagement du territoire à l'aménagement de le place », p : 01, Mémoire de Master, option : Management de l'Habitat et de la politique de la ville, Centre de perfectionnement au management, Groupe Ecole Supérieure de Commerce Marseille- Provence (C.C.I.M.P), octobre 2000, 125p.

(03) : Masboungi (A), Sabbah (C) et Devillers (CH) : « Christian De Portzamparc », p :11, 12, In Urbanisme n°276, septembre / octobre, 1994.

(04) : Avitabile (A) : « Ville émergente, éclatée, périphérique, archipel... : Nouveaux concepts ou simple question de langage ?... », p : 61, In Diagonal n° : 131, mai / juin 1998.

(05) : Instruction interministérielle n°: 04 du 21.06.1989 relative à l'établissement des plans d'urbanisme directeurs (P.U.D) a redonné au P.U.D le droit d'englober la dimension d'aménagement du territoire après que la LAT l'a réduit à la ville et à son environnement immédiat.

(06) : L'analyse des P.U.D a été faite dans le cadre des recherches suivantes :

1- *Ali Khodja (N) : « le plan directeur d'urbanisme dans le système de planification et de gestion urbaine cas de la ville de Sétif », Thèse de Magister, option : gestion urbaine, E.P.A.U, Alger, décembre 1997, 149 p.*

2- *Benhamadi (D) : « La croissance urbaine et les instruments d'urbanisme : cas de la wilaya de Sétif », Mémoire de D.P.G.S, option : Gestion des villes, E.N.A, Alger décembre 1995, 75 p.*

3- *Benyounès (F.L) : « Enjeux de la gestion communale ou mécanisme et portée de la gestion communale : cas de la Commune des Eucalyptus », thèse de Magister, option : gestion urbaine, E.P.A.U, Alger 1998, 170 p.*

4- *Guettai (S) : « politique foncière et consommation du sol urbain : cas de la ville d'Ouargla », Mémoire de D.P.G.S, option : Gestion des villes, E.N.A, Alger 1995, 58 p.*

5- *Kateb (M) : « Croissance urbaine et instruments d'urbanisme », Thèse de Magister, E.P.A.U, décembre 1987, publiée dans les cahiers de l'aménagement n°: 08, octobre / décembre 1988 et n°: 09 janvier / mars 1989, 256 p.*

6- *Benmakhlouf (A) : « Analyse d'un instrument de planification urbaine : le P.D.A.U », Mémoire de D.P.G.S, option : urbanisme, IN.FOR.B.A, Alger 1995, 76 p.*

(07) : Guerroudj (T) : « Guide des P.D.A.U et P.O.S », p : 12, mars 1993, 64p. Il avait participé à l'élaboration de l'avant projet de la L.A.U. Voir également la conclusion du chapitre 02 et "apparition des nouveaux instruments d'urbanisme" du chapitre 03.

(08) : Voir "introduction à la ville de Sétif" du chapitre 01.

(09) : Selon la classification des villes selon les besoins fonciéres établie par le Ministère de l'Habitat.

(10) : Le choix de cette ville est due aussi, à l'accès facile à l'information et sa disponibilité avec toute l'assistance nécessaire et l'existence des documents et recherches variés relatifs à cette ville.

(11) : Instruction ministérielle (Ministère de l'Habitat: Direction de l'Architecture et de l'Urbanisme) ref.:W°/B.C.C92.D.A.U.S.D.I.U portant sur: le projet d'orientation méthodologique d'élaboration des P.D.A.U et des P.O.S.

(12) : Cette vision est plus évidente et logique étant donnée d'une part, qu'un texte officiel précisant la méthodologie d'élaboration technique d'un P.O.S lancé pour étude qui concerne un site vierge, n'existe pas encore et d'autre part, la manière dont été conduites les études de ces deux instruments et leur procédure, pratiquée depuis des années, ayant prouvé son échec, conduisant ainsi, à l'éclatement de la ville, risque de se transposer vers les P.O.S dans l'attente qu'un appren-

tissage nouveau relatif à la méthodologie d'élaboration des P.O.S se réalise.

(13) : Instruction interne (Ministère de l'Habitat, DAU) aux D.U.C portant : « Modèle de cahier des charges, cahier des charges relatif à l'élaboration des études de P.O.S », Alger, septembre 1998, 20p.

(14) : Voir : critique de la démarche d'élaboration technique de P.O.S proposée par l'instruction interne du Ministère de l'Habitat, figurant dans le chapitre 07 du mémoire.

(15) : Voir critique du texte de la L.A.U du chapitre 03.

(16) : cette méthode a deux intérêts :
sur le plan technique, elle permet la production d'une mutation morphologique et urbaine sans rupture, donc, la ville change en restant elle même.
Et sur le plan d'élaboration technique du P.O.S, elle permet d'intégrer la Conservation foncière et le service des Cadastres au début du processus.

(17) : Voir définition de la notion du projet urbain dans le chapitre n°03.

(18) : sous entend l'élaboration des principes de base relatifs à l'élaboration, d'un côté, du schéma d'aménagement du site vierge avec l'implantation du programme urbain déterminé et de l'autre côté, la forme urbaine, pour arriver à encadrer toutes les actions par un règlement plus ou moins précis. Donc, tous les moyens qui permettent la précision et la traduction du projet urbain défini à partir d'un consensus entre les différents acteurs de la ville.

(19) : l'U.R.B.A de Blida : « Pour une approche méthodologique d'élaboration du P.O.S », In, bulletin interne du C.E.R.U de Blida n° : 04 de septembre 1995. Ce bulletin présente une manière plus ou moins élaborée de mener une étude de P.O.S, mais reste d'un niveau général car il n'a pas été spécifié de façon claire la manière de faire, par des exemples illustratifs comme il ne concerne pas l'intervention sur site vierge.
F.A.U.R : rapport de présentation de P.O.S en site vierge à urbaniser de Tigzirt (Tizi Ouzou), dans la zone ouest de la Z.H.U.N, décembre 1995. Le F.A.U.R a utilisé une démarche délaboration technique qui concerne le P.O.S en site vierge mais elle présente aussi des insuffisances. (voir critique de la démarche d'élaboration technique de P.O.S décrite par l'U.R.B.A de Blida et utilisée par le F.A.U.R dans le chapitre 07).

(20) : Chelbi (H) et Saheb (T) : « Une contribution à l'élaboration d'un P.O.S, le cas de Sidi Youcef : commune de Béni Messous », Mémoire d'Ingénieur d'Etat , Département d'Aménagement du Territoire, U.S.T.H.B, Alger, juin 1995, 80p.

(21) : Voir : critique de la démarche d'élaboration technique de P.O.S utilisée dans le P.O.S de Sidi Youcef figurant dans le chapitre 07 du mémoire.

(22) : Instruction interne (Ministère de l'Habitat, DAU)..., op. cit.

Chapitre 01 :

Présentation de la ville de Sétif

I- Introduction de la commune de Sétif

I-1- Situation

I-2- Logement

I-3- Relief de la commune de Sétif

I-4- Climat de Sétif

II- Présentation de la ville de Sétif

II-1- Généralités sur la ville

II-1-1- Situation

II-1-2- Population

II-1-3- Logements

II-2- Structure spatiale de la ville de Sétif

II-2-1- Le centre ville

II-2-2- Les couronnes

II-2-3- Les nœuds

III- Processus de développement historique de la ville de Sétif

III-1- L'époque coloniale

III-1-1- Naissance du village

III-1-2- Du village à la ville

III-1-3- Saturation et franchissement des limites de la ville intra-muros

III-2- Synthèse du processus de développement historique de la ville de Sétif

I- Introduction à la commune de Sétif :

I-1- Situation :

La commune de Sétif est située au centre du territoire de sa wilaya, à une altitude de 1.110 m et sur une superficie globale de 12.730 Km²[01]. Elle est habitée par une population estimée à 236.122 hab.[02] avec un taux de croissance de 3,3%[03] et une densité moyenne de 1.854 hab./km² [04] et dont plus de 90 % de la population réside dans le chef lieu de la commune.

Elle est délimitée au : Nord : par la commune d'El Ouricia.

Sud : par la commune de Guedjel.

Est : par la commune d'Ouled Saber.

Ouest : par les communes de Mezloug et d'Aïn Arnet.

I-2- Logement : *le parc de logement total enregistré en 1998, s'élève à 43.402 logements. Il se compose de 34.451 logts occupés, 8.141 logements inoccupés et 810 à usage professionnel[05].*

I-3- Relief de la commune de Sétif :

Le relief de la commune de Sétif est relativement plat avec quelques ondulations dans la partie Nord (zone des collines), ce qui le rend, globalement, favorable à l'urbanisation.

Parallèlement, une étude du site naturel réalisée[06] a conclu que la capacité potentielle du site en superficie urbanisable s'est révélée trop limitée pour diverses raisons dont les principales sont :

1. *la prédominance des pentes dépassant les 05 % qui sont fragmentées en petites surfaces et éparpillées à travers la commune.*
2. *l'érosion hydrique et éolienne très active causant la dégradation des ressources en sols qui permettent l'affleurement de la roche mère de nature calcaire classée à forte résistance sur la majorité des terres de la commune.*

Cet affleurement présente une contrainte à la réalisation des travaux de terrassements généraux indispensables à l'urbanisation de ces zones nécessitant des moyens matériels et financiers très coûteux.

I-4- Climat de Sétif :

Le climat qui règne dans la région est un climat continental semi-aride mais sain. Il est chaud et sec en été et froid avec d'appréciables chutes de neige en hiver.

II- Présentation de la ville de Sétif :

II-1- Généralités sur la ville :

II-1-1- Situation :

Admirablement située sur un site dominant l'étendue de l'Ouest des hautes plaines constantinoises sur un plateau d'altitude moyenne de 1100m, entre 5°25 de longitude Est et 36°11 de latitude Nord et de superficie globale de 2.210 HA[07], la ville de Sétif, bordée à l'Ouest par l'oued Boussellam, est orientée davantage vers le Sud (les steppes du Hodna) par l'ouverture du paysage urbain qu'elle offre d'Est en Ouest que vers les contreforts Nord des monts de la chaîne des Babors.

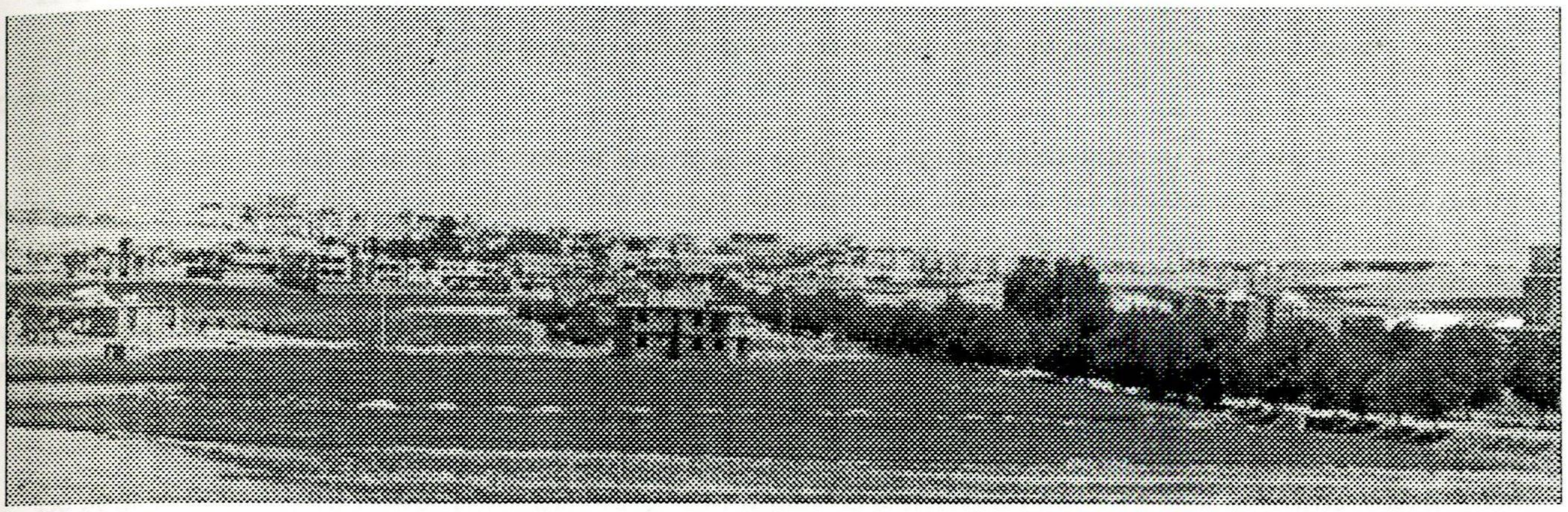
Quant au cadre bâti de la ville caractérisant le paysage urbain local, il s'étend sur une distance de six km d'Ouest en l'Est et sur sept km du Nord au Sud (y compris la zone industrielle).

La ville de Sétif, vue sa situation à la croisée des chemins, remplit le rôle d'un grand carrefour et d'un point de passage obligatoire entre l'Est et l'Ouest, le Nord et le Sud de l'Algérie.

Cette position géographique privilégiée et stratégique l'a propulsée, en quelques années, pour être parmi les villes algériennes les plus importantes contribuant ainsi au développement des activités économiques et administratives du pays.

La ville de Sétif, comme chef lieu de commune, joue un rôle très important du point de vue économique sur le plan régional voire national, grâce à la diversité d'équipements structurants qui la prédestine à un rôle majeur de commandement qui dépasse le cadre de la région des hauts plateaux Est.

Paysage urbain de la ville de Sétif du Sud-Ouest vers le Sud-Est ***photo n°06***



Source : *photo prise de l'entrée Sud de la ville de Sétif en octobre 2000.*

Ce rôle est rendu possible par :

1. *l'existence d'un tissu industriel de grande envergure au Sud.*
2. *un pôle universitaire important à l'Est et au Sud.*
3. *divers équipements et services sociaux.*
4. *un réseau commercial dense.*

Située au centre du territoire de sa commune, la ville de Sétif est desservie par un important réseau de communication à l'échelle nationale. Il s'agit principalement, du réseau de routes nationales :

1. *R.N 05 : elle constitue un passage obligé du trafic Est-Ouest. C'est un axe d'importance économique nationale traversant le centre ville de Sétif qui structure la ville et la relie à Constantine et Alger.*
2. *R.N 75 : elle assure la liaison entre la ville de Sétif et le Sud-Est du pays en passant par Batna.*
3. *R.N 09 : elle assure le transit entre le port de Béjaïa et les villes du Sud-Est du pays et de ce fait, elle relie la ville de Sétif au littoral.*
4. *R.N 28 : elle assure la liaison entre les régions Nord et Sud du pays. Par cet axe, la ville de Sétif est reliée à M'Sila, Djelfa et Biskra.*

De plus, un projet d'autoroute au Sud de la zone industrielle est en cours d'achèvement.

Quant au réseau ferroviaire passant par le Sud de la ville, il fait l'objet d'un dédoublement entre la wilaya de Sétif et celle de Bordj Bou Arréridj[08]*. Le réseau aéroportuaire est représenté par un aéroport en voie d'achèvement situé à l'Ouest à Ain Arnet, à environ 10 km de la ville de Sétif.*

II-1-2- Population :

La ville de Sétif est habitée par une population d'environ 211.859 hab. avec une densité de 95,86 hab./HA[09]*. Cette population vit, dans sa majorité, du secteur tertiaire (administration, commerce et enseignement y compris l'enseignement supérieur par la présence de l'université) soit environ 71% des emplois, alors que le secteur secondaire est représenté par une importante zone industrielle offrant environ 25% des emplois pour uniquement la ville de Sétif ; ces deux secteurs totalisent 39.073 emplois, le secteur primaire représente 725 emplois, soit au total, une population active de 39.798*[10]*.*

II-1-3- Logements :

Le parc de logements recensé en 1998, englobe 39.334 logements dont 7.326 logements inoccupés et 780 à usage professionnel uniquement pour le chef lieu de commune avec un taux d'occupation par logement de 6,3 personnes[(11)].

II-2- Structure spatiale de la ville de Sétif :

D'un point de vue général, le site de la ville est en pente douce du Nord-Est au Sud-Ouest et à peu près plat au Nord.

Le réseau de la ville s'articule autour du noyau colonial (ville Intra-muros) devenu le centre de la ville, à partir duquel, se dégagent plusieurs axes formant une étoile à six branches et entre lesquelles s'inscrit le tissu de la ville. Cette forme du réseau a fait que la structure spatiale de la ville soit constituée d'un seul noyau initial central appelé "centre ville", entouré de trois couronnes résidentielles selon le modèle radio-concentrique qui sera complété dans le moyen terme, par le site de Gaoua au Nord de la ville, sur une superficie d'environ 300 HA.

II-2-1- Le centre ville :

Le seul centre à Sétif reste le noyau initial qui a acquis à travers l'histoire une certaine valeur symbolique. Il est, non seulement, un centre à l'échelle de la ville mais aussi, à l'échelle régionale qui rayonne au niveau de la ville, sur quatre km en allant vers l'Est et le Nord-Est de la ville et se trouve de ce fait, excentré par rapport à la partie Est de la ville.

Ce qui lui donne cette qualité de centre, c'est non seulement le fait qu'il englobe un nombre important de fonctions, d'équipements et de services attractifs mais aussi sa constitution morphologique et typologique qui permet l'imbrication et l'articulation de diverses fonctions, et ce, malgré la vétusté qui se prolifère de plus en plus au sein de son tissu et qui devient menaçante.

Un renouvellement spontané et très ponctuel de certaines constructions de typologies très diversifiées s'introduit d'une façon désordonnée dans le tissu. Dans le prolongement du centre et le long de l'axe principal, en allant vers l'Est, on assiste à une centralité linéaire et discontinue.

Dans le tronçon qui pénètre Tandja en allant vers le Nord-Est, on assiste à un mouvement et un flux très important de la population, le long de la rue Sillègue au niveau de la rue Mansouri El Khier au Nord-Est, où se concentre un nombre de services et de fonctions très attractifs mais de qualité moindre que celle du centre ville.

Par ailleurs, le long de certains axes densifiés par la promotion immobilière, se localisent des zones mixtes (habitat, commerce et services), sans pour autant constituer de vrais centres et de ce point de vue, l'action reste ponctuelle et négligeable par rapport à certaines parties de la ville qui nécessitent des actions tangibles .

Le centre ville est délimité par des rocades de grandes dimensions et est pénétré par des axes principaux tels que : la R.N 05 qui le traverse d'Ouest en Est, le divisant en deux parties Nord et Sud, la R.N 09 au Nord vers Béjaïa et la R.N 28 au Sud vers Biskra.

II-2-2- Les couronnes :

La première couronne de trame régulière, est composée du centre ville et de ses abords immédiats englobant les quartiers résidentiels : la cité Tlidjène, la cité des combattants et la cité Maïza ; la deuxième couronne de trame irrégulière renferme des quartiers dit spontanés la cité Yahiaoui(Nord-Est), Kaâboub(Nord), cité Bounechada, cité Bizard (Sud-Est), cité Andréoli (Sud) ; et la troisième couronne est formée de : l'université (Ouest), grands ensembles(1.000 logts au Sud), la Z.E.A et la Z.I (Sud-Ouest), la Z.H.U.N (Nord- Est) et lotissements, reflétant la politique urbaine menée au cours des années 1970.

L'ensemble de ces couronnes se greffe autour du centre ville et souffre en général, d'une monotonie architecturale et d'une monofonctionnalité des quartiers mêmes si, parfois, ces couronnes comportent

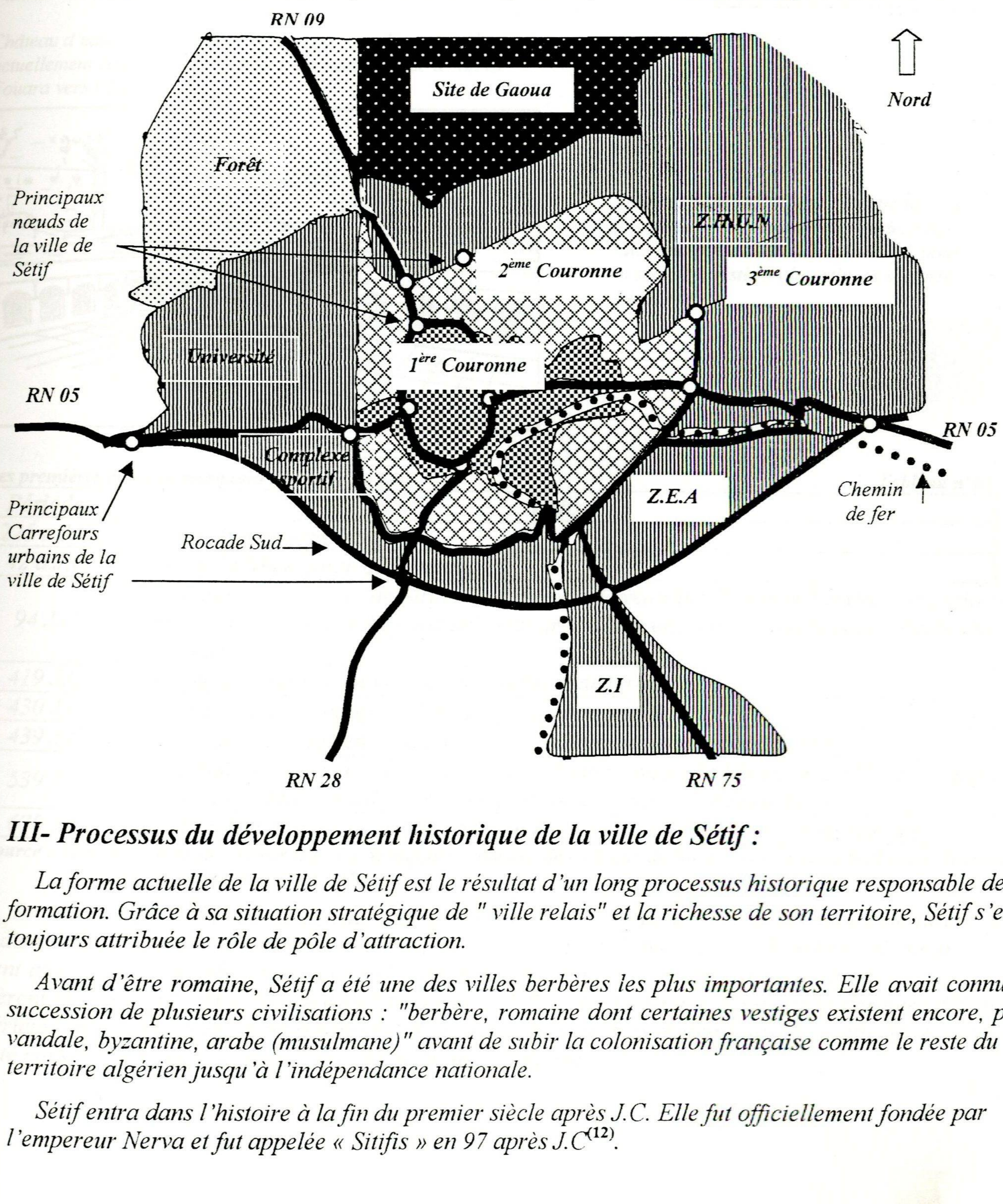
des zones d'équipements, car leurs équipements ne jouent pas le rôle d'éléments structurants de l'espace de la ville.

D'autre part et vue les conditions critiques que traverse le pays ces dernières années, la transformation du cadre bâti dans ces zones, par l'initiative individuelle, s'est opérée sans une vision globale de cohérence et d'harmonie pour l'ensemble du paysage urbain et la plupart des Rez-de-chaussée sont transformés en locaux commerciaux et de services.

II-2-3- Les nœuds :

Même les nœuds qui sont censés permettre une lecture d'orientation et de structuration de l'espace de la ville, sont dans la plupart des cas, des poches vides et ne présentent qu'un minimum de traitement architectural.

Schéma de la forme et de la composition spatiale de la ville de Sétif



III- Processus du développement historique de la ville de Sétif :

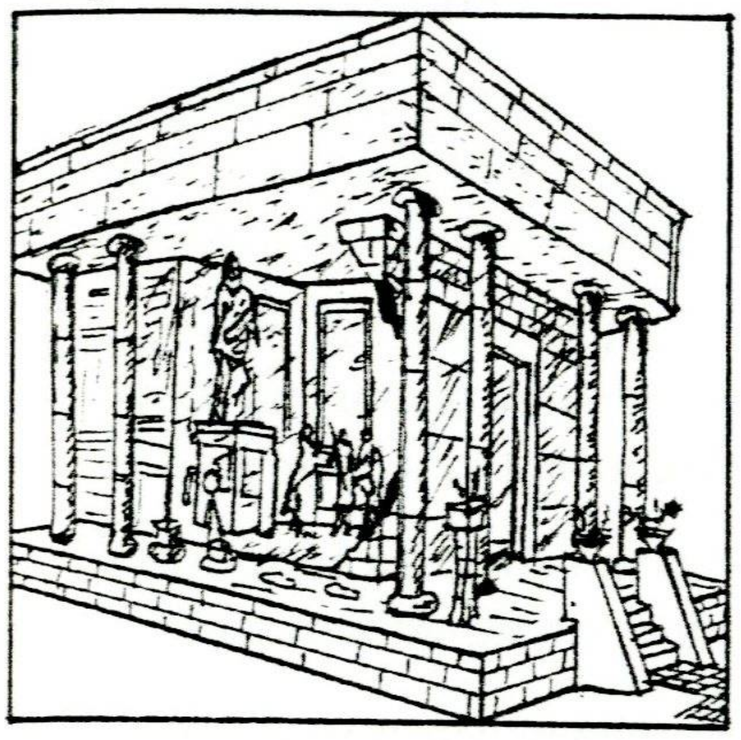
La forme actuelle de la ville de Sétif est le résultat d'un long processus historique responsable de sa formation. Grâce à sa situation stratégique de " ville relais" et la richesse de son territoire, Sétif s'est toujours attribuée le rôle de pôle d'attraction.

Avant d'être romaine, Sétif a été une des villes berbères les plus importantes. Elle avait connu la succession de plusieurs civilisations : "berbère, romaine dont certaines vestiges existent encore, puis vandale, byzantine, arabe (musulmane)" avant de subir la colonisation française comme le reste du territoire algérien jusqu'à l'indépendance nationale.

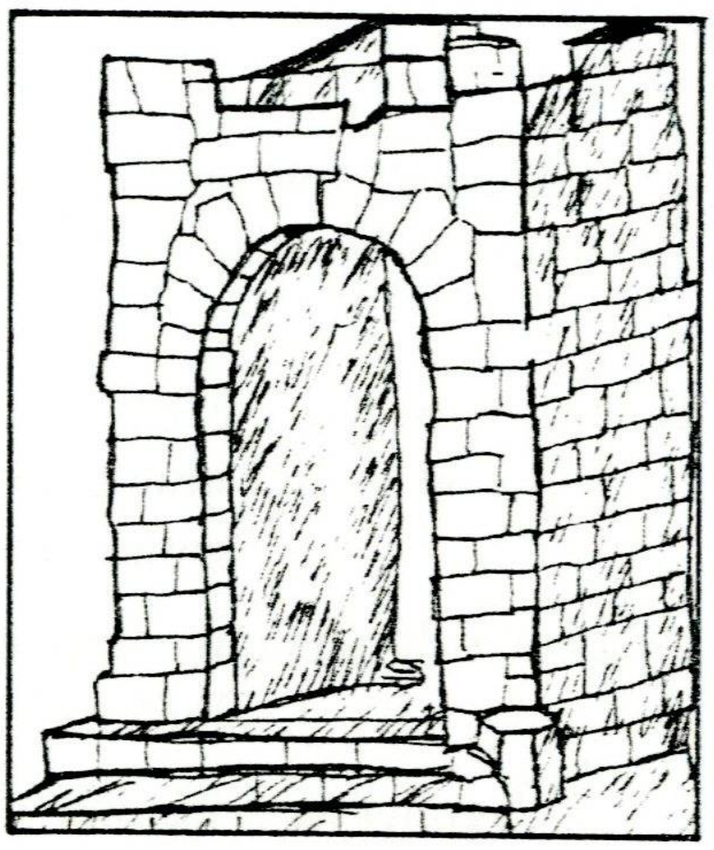
Sétif entra dans l'histoire à la fin du premier siècle après J.C. Elle fut officiellement fondée par l'empereur Nerva et fut appelée « Sitifis » en 97 après J.C[12].

Eléments témoignant de l'existence romaine à Sétif

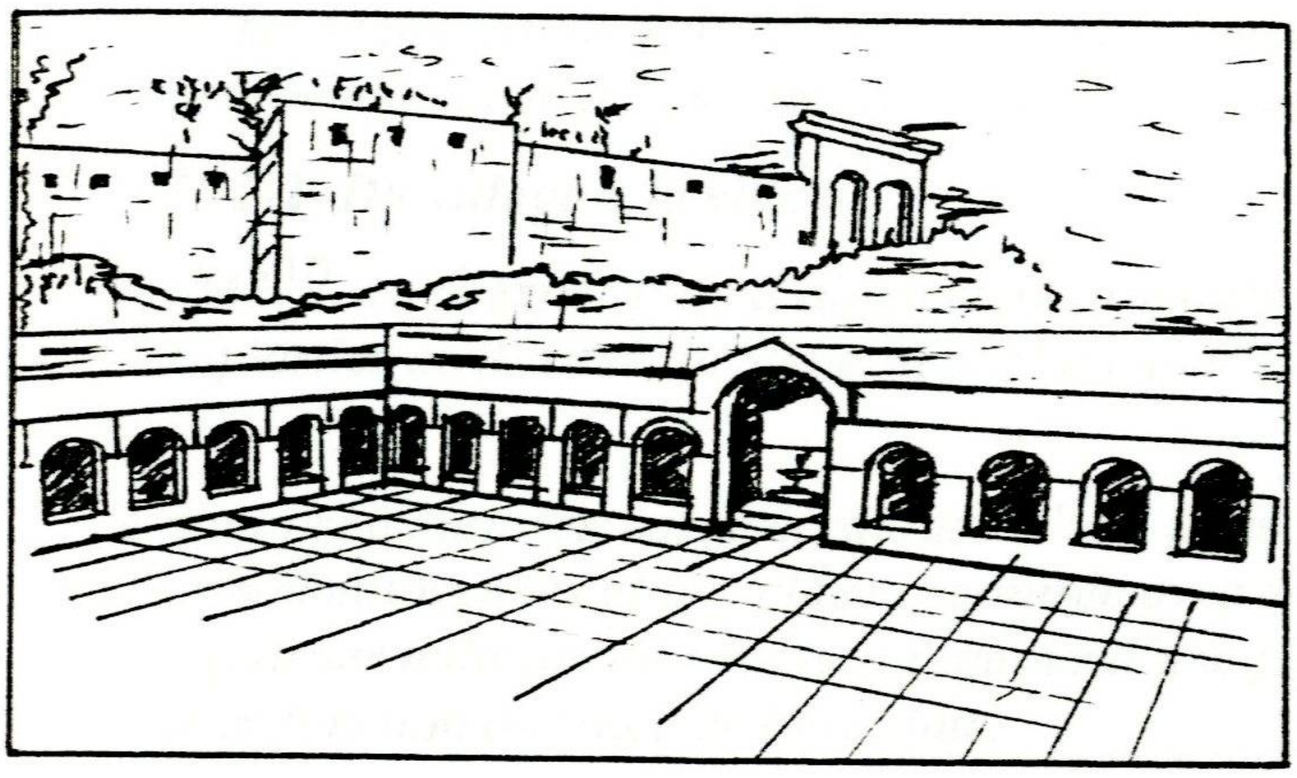
Temple romain reconstitué



Tombeau de Scipion qui, actuellement se situe derrière l'université.



Château d'eau romain, Place Reffoufi, derrière l'enceinte byzantine actuellement connue par Aïn Droudj près de la place d'Aïn El Fouara vers l'Est.



Source : *Sèbe (A) : "Sétif : une petite ville d'Algérie au début du siècle: cartes postales anciennes ", p : 22, 23, 93, ed, pour la société « systèmes logistiques », Paris 1940, 94p.*

Les premières époques marquant l'histoire de Sétif ***Tableau n°01***

Périodes	***Faits***
225 a.J.C.	*Capitale du royaume berbère.*
42 a.J.C.	*Partie de la Mauritanie césarienne.*
94 J.C.	*Etablissement sur le site de Sitifis, une colonie de vétérans "Colonia Nervina, Augusta Martialis, Veteransrum Sitifensium", entourée d'une enceinte et placée sous l'égide du Dieu Mars.*
419 J.C.	*Sitifis fût détruite par un violent tremblement de terre.*
430 J.C.	*L'itinéraire des Vandales en Afrique, passá par Sitifis.*
439 J.C.	*La chute de Carthage en 439 dont la Mauritanie sitifienne faisait partie.*
539 J.C.	*La cité était occupée et redevient capitale d'une province la Mauritanie 1ère à l'époque de Soloman Edifie, installé dans l'enceinte de la forteresse byzantine*
670 J.C.	*Okba Ben Nafaa a dirigé une expédition musulmane en Afrique et passa par Sétif.*

Source : *Résumé du livre de Ginther (P) : « L'occupation romaine de l'Afrique du Nord et la région de Sétif », ed, Braham (P), Constantine, 1940, 140p.*

En 419 après J.C, la cité fut détruite par un violent tremblement de terre et ses ruines ne furent jamais relevées. Lorsque les Byzantins arrivaient à Sitifis après le passage des Vandales, ils ne trouvèrent que des maisons dévastées, alors, ils commençaient à restaurer une partie de la cité qu'ils fortifièrent et la muraille fut terminée vers 540 après J.C[13]*. Cette forteresse constitua la dernière défense sérieuse de la cité - dont les murs Ouest et Sud sont encore visibles aujourd'hui- et à cette époque, la cité construite devint la capitale de la Maurétanie sétifienne.*

III-1- L'époque coloniale :

III-1-1- Naissance du village :

L'origine de la forme actuelle de la ville prend naissance, principalement, durant l'époque coloniale française puisqu'elle a été créée de toute pièce à partir d'un camp militaire installé et avait connu des phases importantes dans son développement spatial.

A l'arrivée des troupes françaises et à leur tête, le général Galabois en 1839, Sétif ne présentait qu'un amas de ruines, un arbre au pied du fort byzantin comme signe de vie connu sous le nom de « tremble de Sétif », et une source prés desquels, les Français fondèrent leur camp[14].

Les militaires français ont reconstitué la forteresse byzantine à l'intérieur de laquelle, ils s'installèrent et construisirent un premier bâtiment. Ce fut l'hôpital militaire, édifié en 1840.

En 1841, le gouvernement général décidait de créer en dehors du camp militaire, un village[15].

L'emplacement choisi pour cet établissement civil était celui de l'ancienne ville romaine, c'est à dire les sources, juxtaposé au poste militaire vers 1842 pour loger les premiers colons (voir carte n°03).

Le village se présentait sous la forme de quatre baraques adossées (deux à deux) et séparées par une rue perpendiculaire à l'enceinte du quartier militaire[16].

III-1-2- Du village à la ville :

En 1842[17]*, un premier plan d'alignement proposait l'agrandissement de l'enceinte qui intégrait un premier quartier civil, situé au Sud et séparé du quartier militaire localisé au Nord, par un mur intérieur.*

Ce plan présentait les caractéristiques d'une figure typique des villages en Algérie : des maisons jumelées non mitoyennes et une place organisée avec des équipements aux quatre angles, tandis que le plan du quartier militaire se structurait autour d'une place connue par le nom de « la place d'armes » orientée en fonction du tracé de l'enceinte.

En 1844, un plan d'état des lieux présentait trois zones : le vieux village (les deux premières baraques), le nouveau village (l'extension) et le quartier militaire[18] *mais l'installation des colons précéda l'élaboration définitive du plan d'alignement.*

Le projet de 1845 était à l'origine de la création de la ville de Sétif, qui, deux ans plus tard, fut concrétisé en un plan élaboré par le génie militaire.

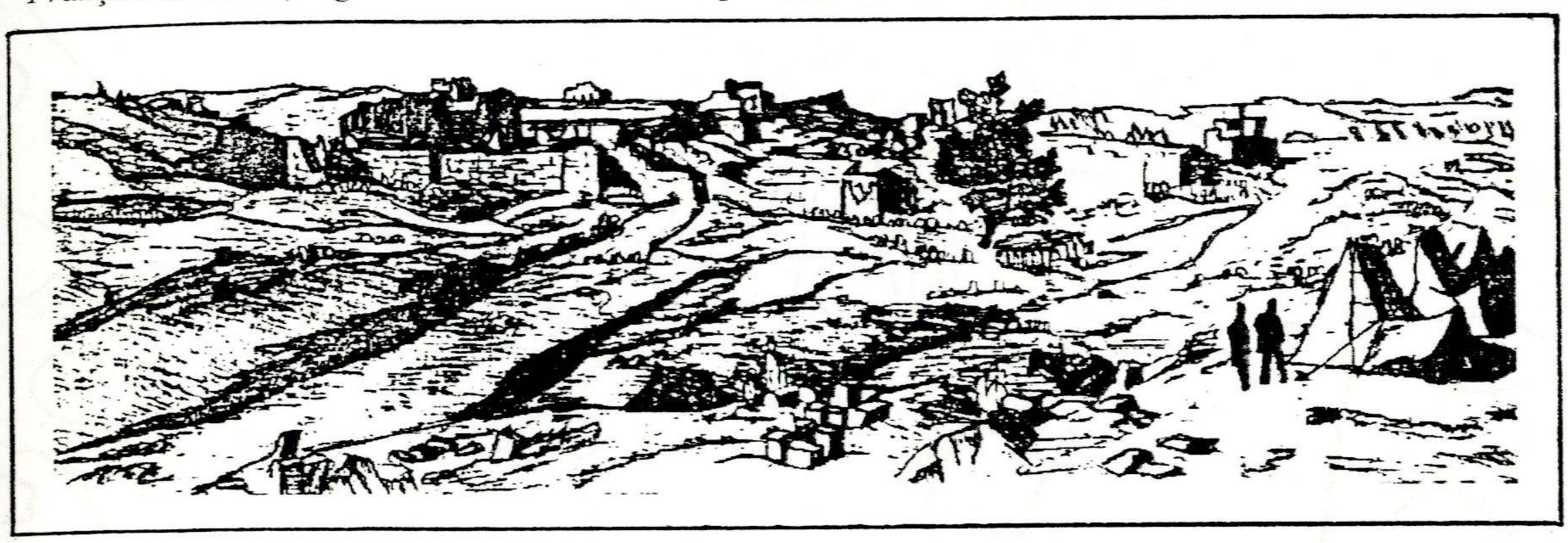
Le dessin de la ville s'adaptait au dessin de l'enceinte byzantine qui n'était pas orienté selon les directions des points cardinaux, ce qui avait eu, pour conséquence, la différence entre le quartier civil et le quartier militaire par la différence des tracés des directions principales et la liaison et l'articulation entre ces deux zones devenaient alors, plus difficiles à réaliser, ce qui constitue aujourd'hui, une des problématiques urbaines les plus importantes de la ville. Les ingénieurs du génie militaire de l'époque travaillaient avec le principe de régularité, qui chez eux, avait un sens strictement géométrique où il recouvrait à la fois la notion de symétrie, d'orthogonalité et d'égalité. Cette pensée systémique les avait conduit à faire une abstraction du territoire.

En 1847, le mur d'enceinte bordé de dix tours et de bastions enfermant l'ancienne citadelle rectangulaire byzantine, fut terminé. La structure urbaine du plan de la ville de 1847 établie suivant une ordonnance royale du 11.02.1847[19]*, indiquait les premiers tracés de la ville qui ont constitué, par la suite, la substance réelle de son urbanisation.*

En dehors de la philosophie à caractère militaire, la conception du plan traduit des considérations urbanistiques importantes. Le réseau des rues est basé sur deux rues principales qui sont : d'une part, la rue de Constantine, aujourd'hui, la rue du 8 mai 1945, orientée d'Est en Ouest, caractérisée par ses édifices publics tels que: les banques et les galeries luxueuses de commerces et d'autre part, la rue Sillègue, orientée du Nord vers le Sud, aboutissant au marché arabe. Ces deux rues relient les trois portes de la ville.

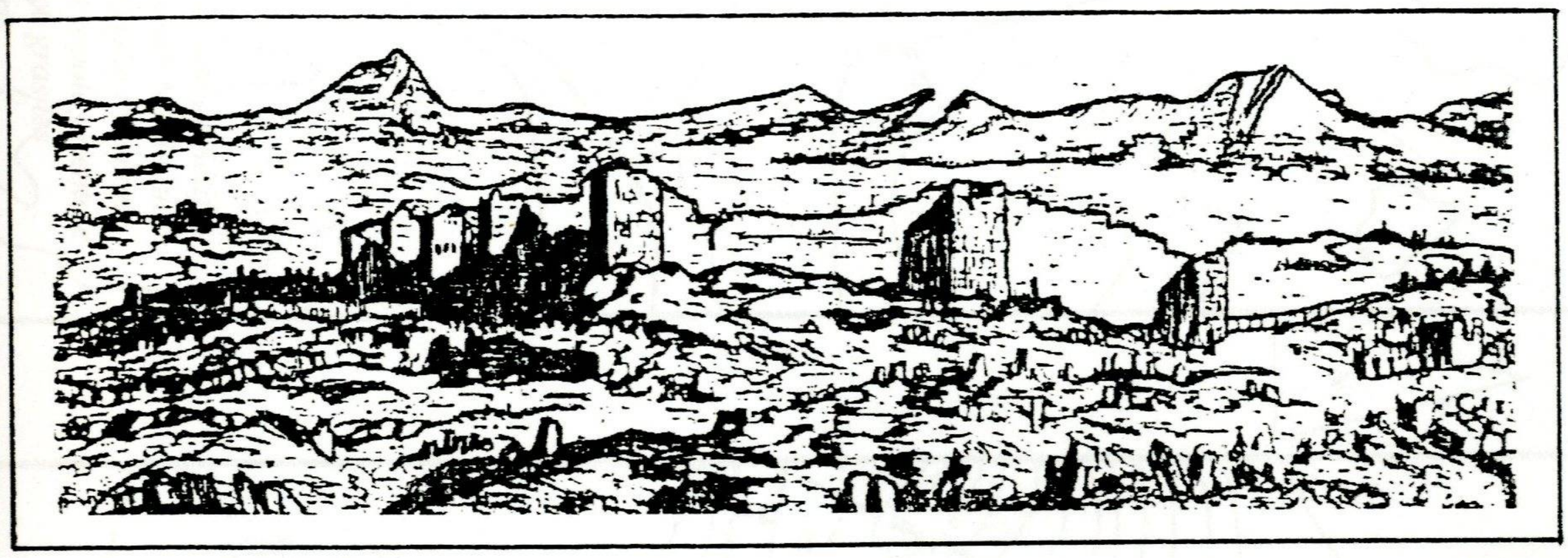
Vues générales de Sétif en 1839 : enceinte byzantine

Vue prise du Sud, vers l'endroit où se trouve le tribunal actuel. L'arbre représenté sur la gravure s'élevait sur l'emplacement de la place Barral. Dans la forteresse, on distingue le premier bâtiment élevé par les Français en 1840 (magasin de subsistances et hôpital), (dessin de Delamare A).



Fouille de Sétif 77.84

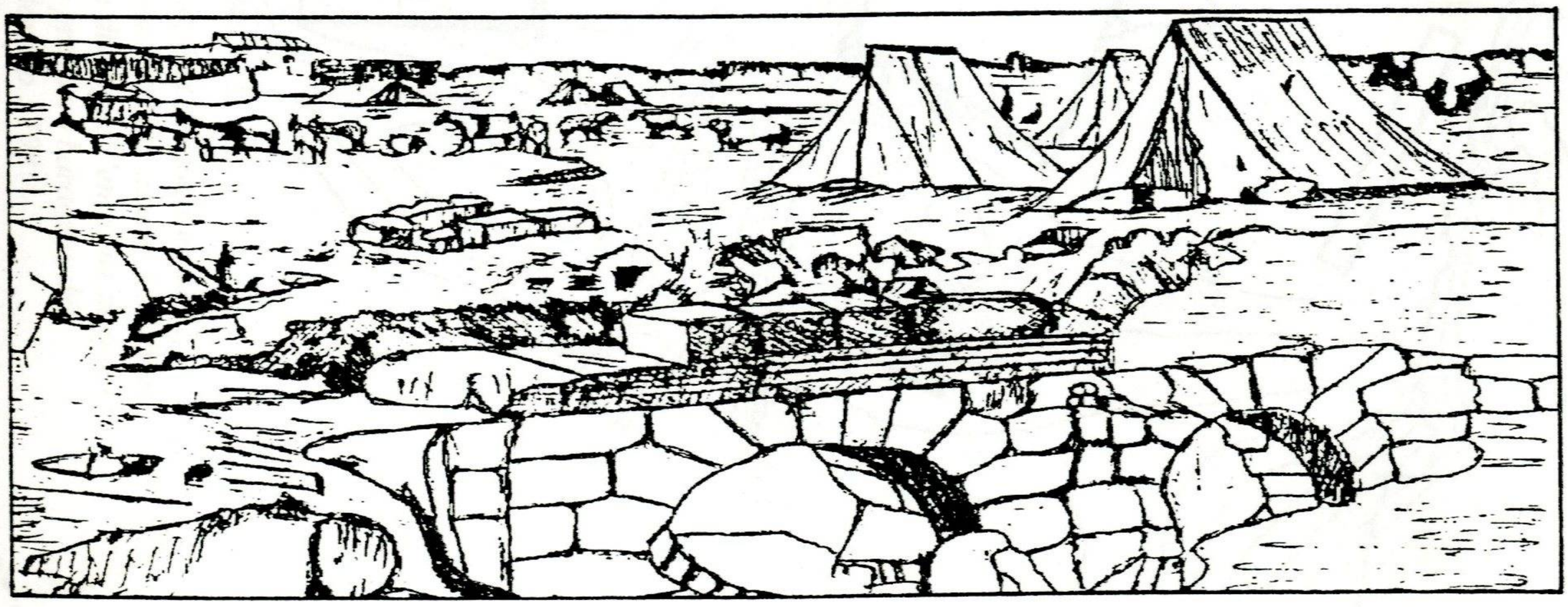
Vue prise du Nord-Ouest, au fond à gauche, la montagne isolée est le Djebel Fraou, les montagnes à droite, sont celles du Djebel Youssef, (dessin de Delamare A).



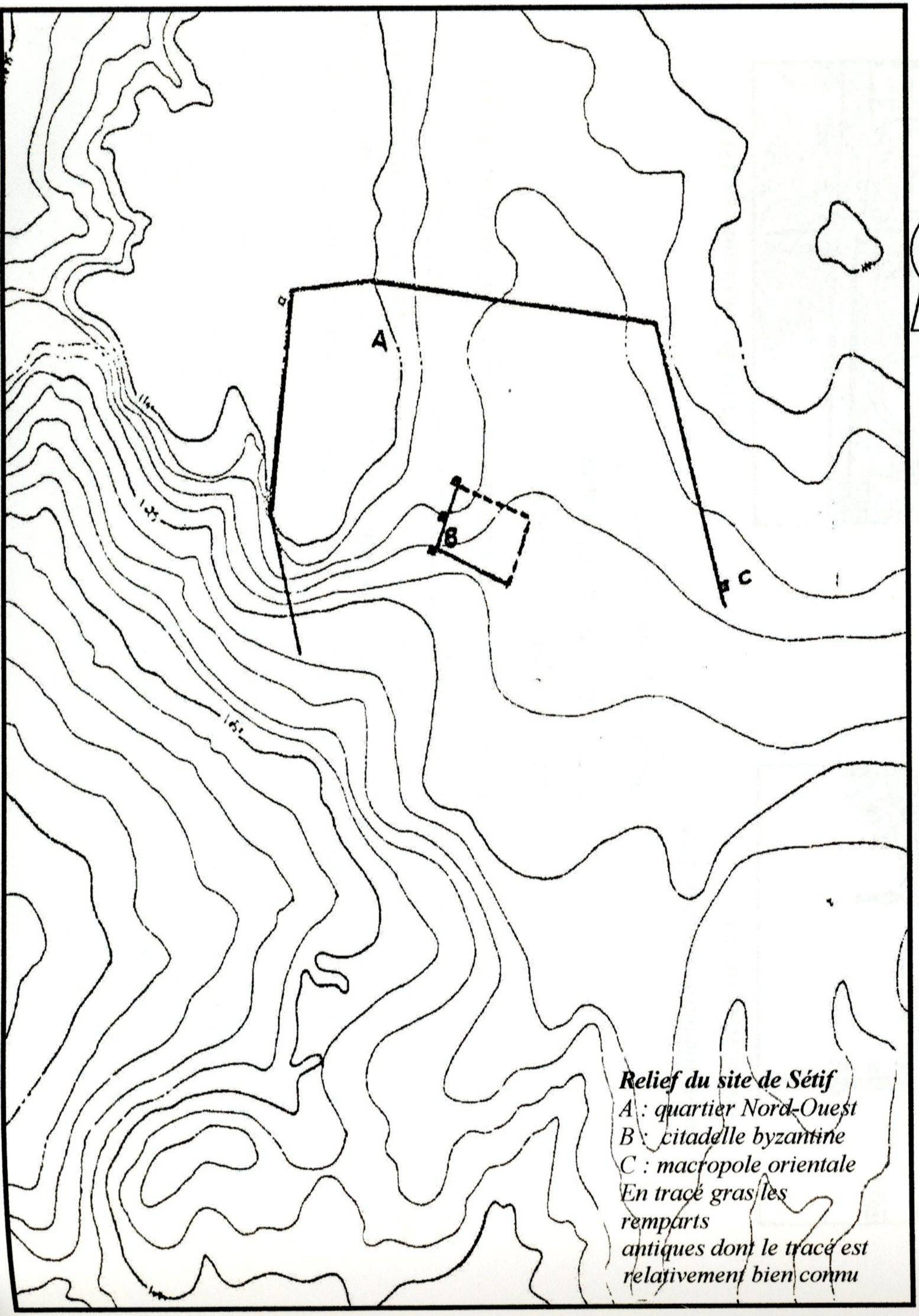
Fouille de Sétif 77.84

Vue générale de Sétif de 1839 : Emplacement actuel de l'hôpital militaire

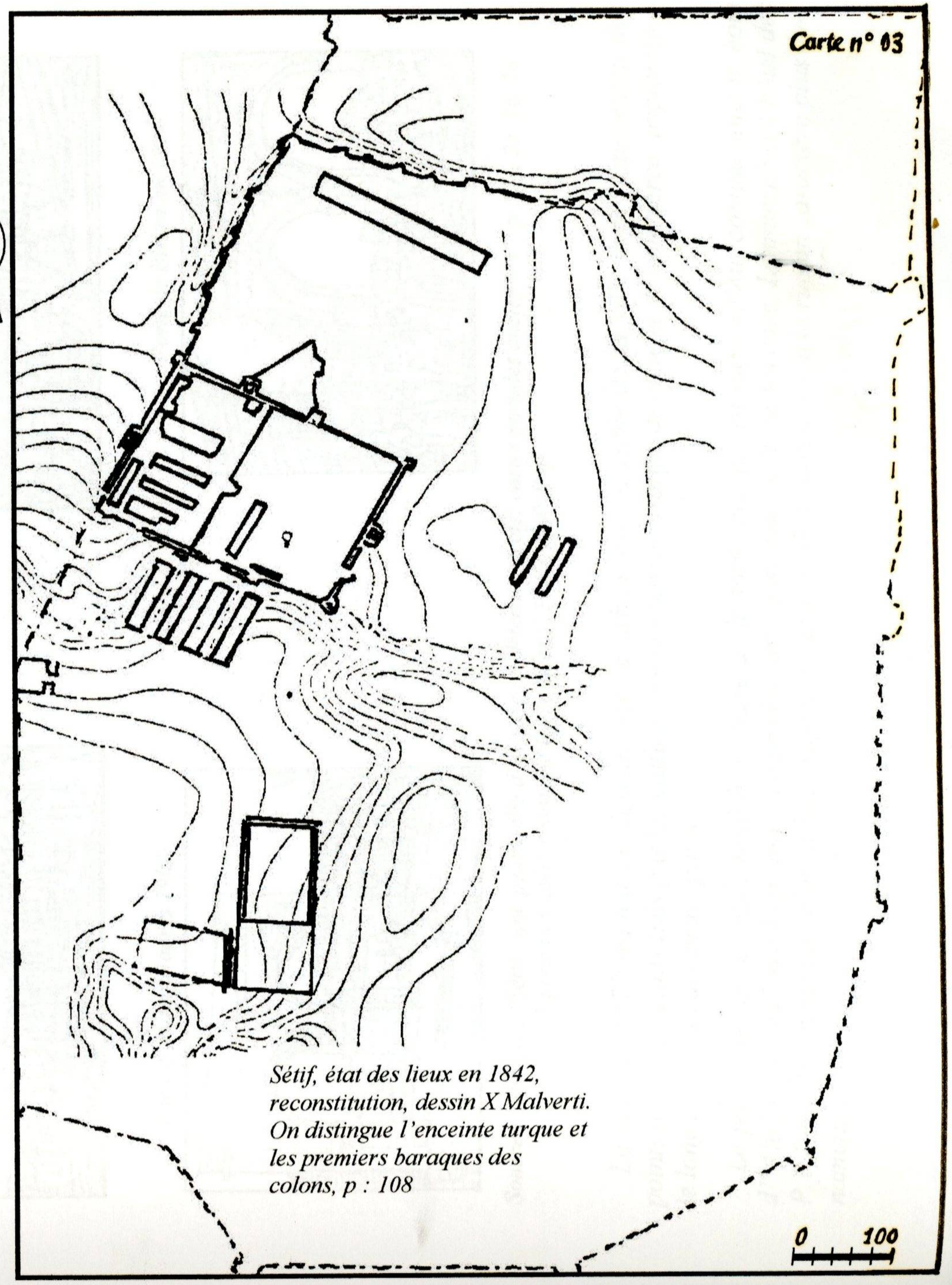
Les ruines représentées sur la gravure ont dû appartenir à un théâtre ou à un amphithéâtre. Les deux arcades, débris de la façade d'un édifice de forme arrondie, précédent, en effet, deux voûtes inclinées qui portaient sans doute, des gradins. Les voûtes existent encore, elles servent de caves sous l'hôpital militaire, (dessin de Delamare A).



Source : *Ginther (P) : "l'occupation romaine de l'Afrique du Nord et la région de Sétif ", p : 32 bis, 64 bis, ed, P. Braham, Constantine 1940, 140p.*



Relief du site de Sétif
A : quartier Nord-Ouest
B : citadelle byzantine
C : macropole orientale
En tracé gras les remparts antiques dont le tracé est relativement bien connu



Sétif, état des lieux en 1842, reconstitution, dessin X Malverti. On distingue l'enceinte turque et les premiers baraques des colons, p : 108

La ville étant constituée de deux parties principales : le quartier militaire situé en sur élévation et dominant le site de Sétif et le quartier civil. Ces deux parties s'étendaient petit à petit marquant, ainsi, la logique de l'évolution de la ville. Par besoin d'extension, la muraille comme édifice de sécurité et de protection de la ville, se déplaçait à chaque fois. L'occupation des surfaces initialement libres à l'intérieur des murailles se faisait avec le temps et le déplacement successif des enceintes fortifiées déterminait une extension spatiale par zones concentriques et participait, de ce fait, à donner une forme spécifique à la ville.

Pendant ce temps, la ville présentait, déjà, les signes de l'urbanité comme le montre le plan de la ville de 1859 (voir carte n°04) tels que : les places, les édifices publics et les accès avec un tracé au sol en damier où les artères principales convergeaient vers ces places et ces placettes et leurs édifices publics et elle ne communiquait avec l'extérieur qu'à travers les quatre points cardinaux, au :

Nord : la porte d'Aumale connue après par celle de Bougie.

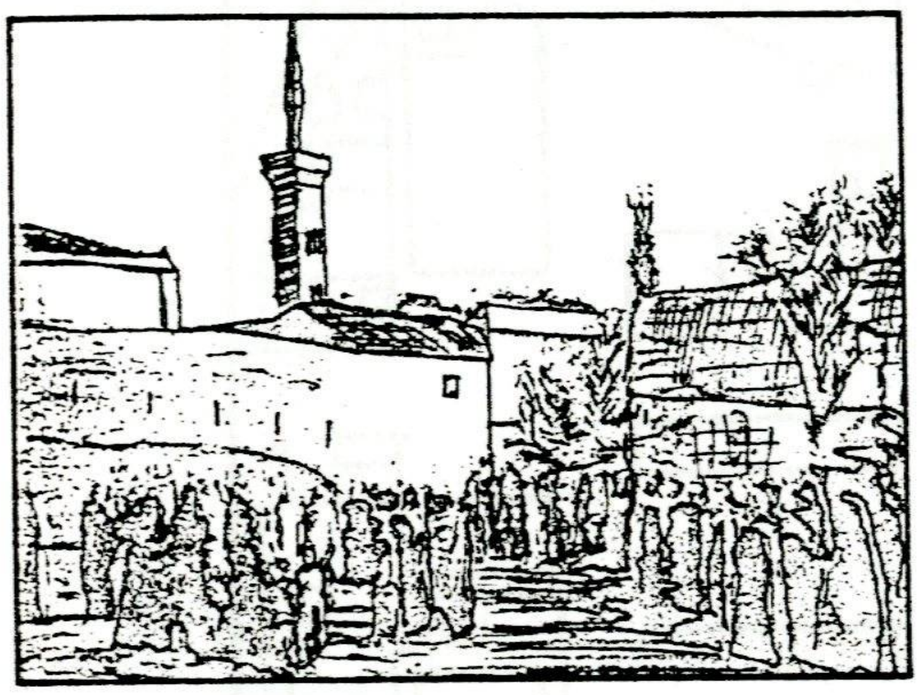
Sud : la porte de Biskra.

Est : la porte de Constantine.

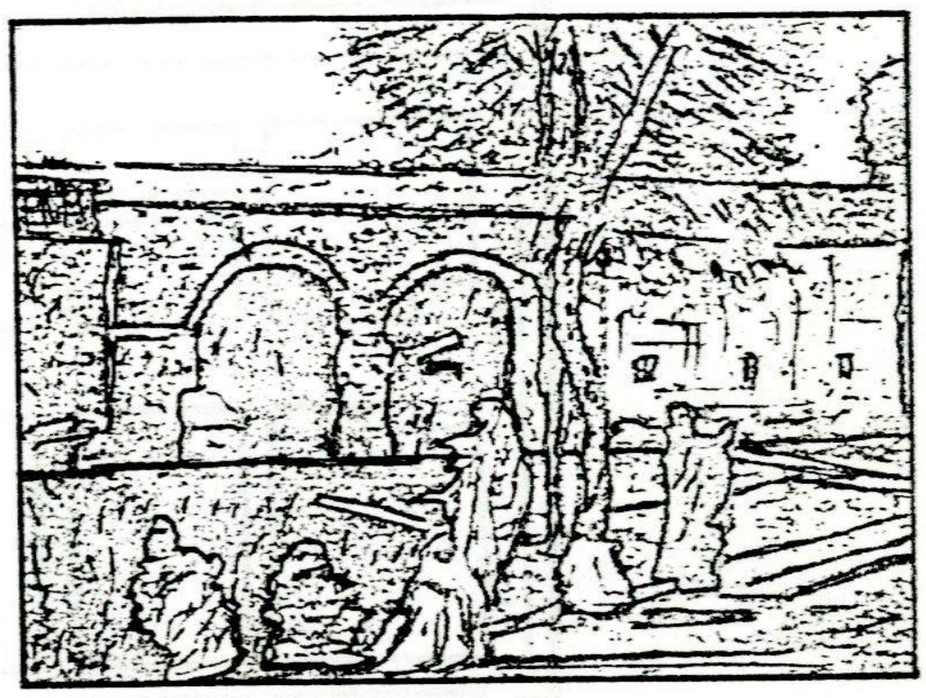
Ouest : la porte d'Alger.

Portes de la ville intra-muros de Sétif

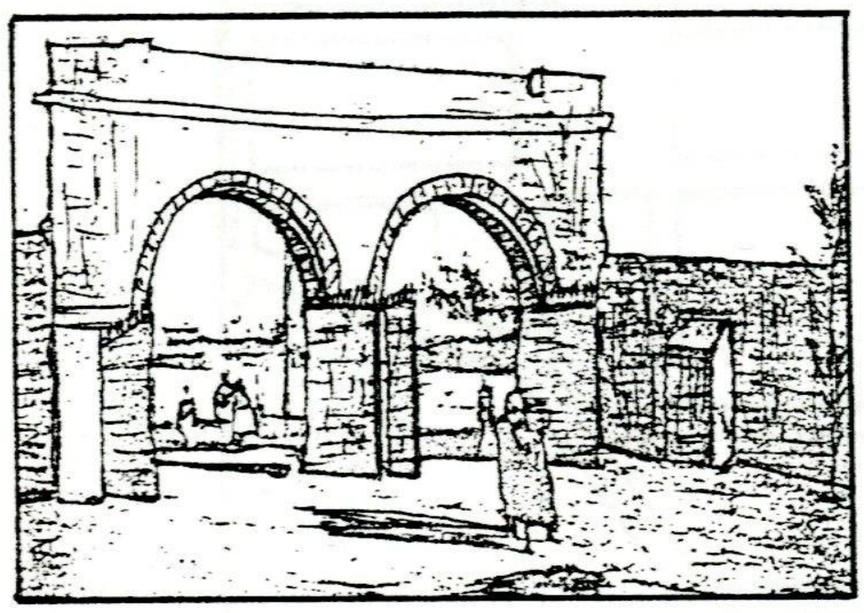
Porte d'Alger en 1914



Porte de Constantine en 1911



Porte d'Aumale après 1902



Porte de Biskra en 1904

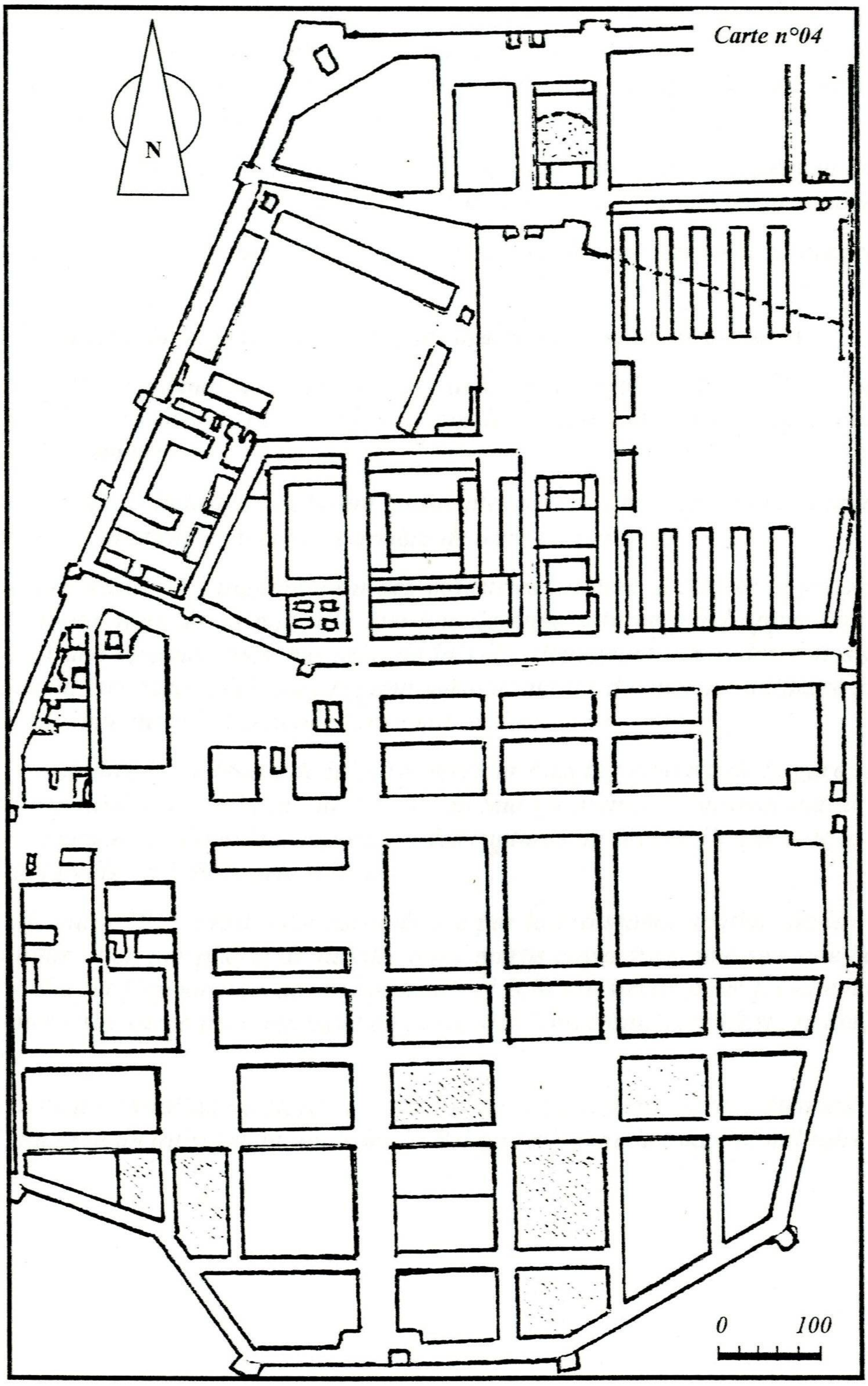


Source : *Sèbe (A) : "Sétif : une petite ville d'Algérie au début du siècle: cartes postales anciennes ", p : 24, 25, 26, 28 ed, pour la société « système logistiques », Paris 1940, 94p.*

Le plan de 1870 traduit un développement urbain considérable de la ville avec l'apparition des points de repère constitués par les édifices publics administratifs, de culte et de commerce, implantés le long des deux rues principales.

Le palais de justice était relié à la place de la fontaine, qui est aujourd'hui connue sous le nom d'"Aïn El Fouara" par la grande rue produisant, ainsi, une belle perspective. Le marché et l'hôtel des P.T.T étaient implantés selon la rue Trajan, ces deux édifices donnaient à la rue un caractère plus dynamique.

Plan de la ville intra-muros de Sétif en 1859



Sétif, projet pour l'année 1859, plan arrêté par le Ministère de la Guerre, reconstitution, dessin Malverti (X), p : 113.

Source : *Malverti (X) et Picard (A) : « Les tracés de ville et le savoir des ingénieurs du génie, les villes coloniales fondées entre 1830 et 1870 en Algérie -Sétif-», Paris, tome 02, Ecole d'Architecture de Grenoble, M.E.L/ D.A.U- B.R.A, février 1989, 156 p.*

Quant à la ville, elle continuait à se densifier et à s'embellir, ainsi, les rues principales les plus larges, étaient plantées d'arbres et souvent bordées d'arcades, délimitant des îlots de formes régulières et divisés en parcelles qui, dans la plupart des cas, étaient étroites de dimensions 10 m sur 18 m de profondeur et occupées par des immeubles de plusieurs étages, organisés autour de petites cours, tandis que le long des rues secondaires, étaient construites des maisons plus rurales avec un étage et sur des parcelles plus larges de dimensions 15 m sur environ 30 m de profondeur[(20)].

Le développement spatial de la ville s'était manifesté ensuite, par le glissement du centre de l'Est vers le Sud-Est selon l'oblique par rapport au point de départ de la ville (voir schéma n°01).

Globalement, le développement de la forme spatiale de la ville intra-muros pourrait être expliqué par le schéma présenté (voir schéma n°02).

III-1-3- Saturation et franchissement des limites de la ville intra-muros :

L'année 1879[(21)] *a été marquée par l'arrivée du chemin de fer (la ligne Sétif - Constantine). Le tissu de la ville se densifiait encore, par la construction des banques et la prévision de réalisation des grandes surfaces de commerce.*

Deux implantations industrielles furent construites au Sud annonçant déjà l'apparition du faubourg de l'industrie : un abattoir civil et une carrière de terre et à briques.

Le trafic ferroviaire et l'implantation des industries allaient accélérer le processus de croissance spatiale de la ville hors de sa muraille une fois devenue saturée par l'apparition des plusieurs faubourgs mais à une distance bien mesurée de la ville, dégageant ainsi, des zones classées non constructibles devant être respectées avec rigueur surtout, autour du quartier militaire qui était resté entouré d'une enceinte jusqu'à l'indépendance nationale.

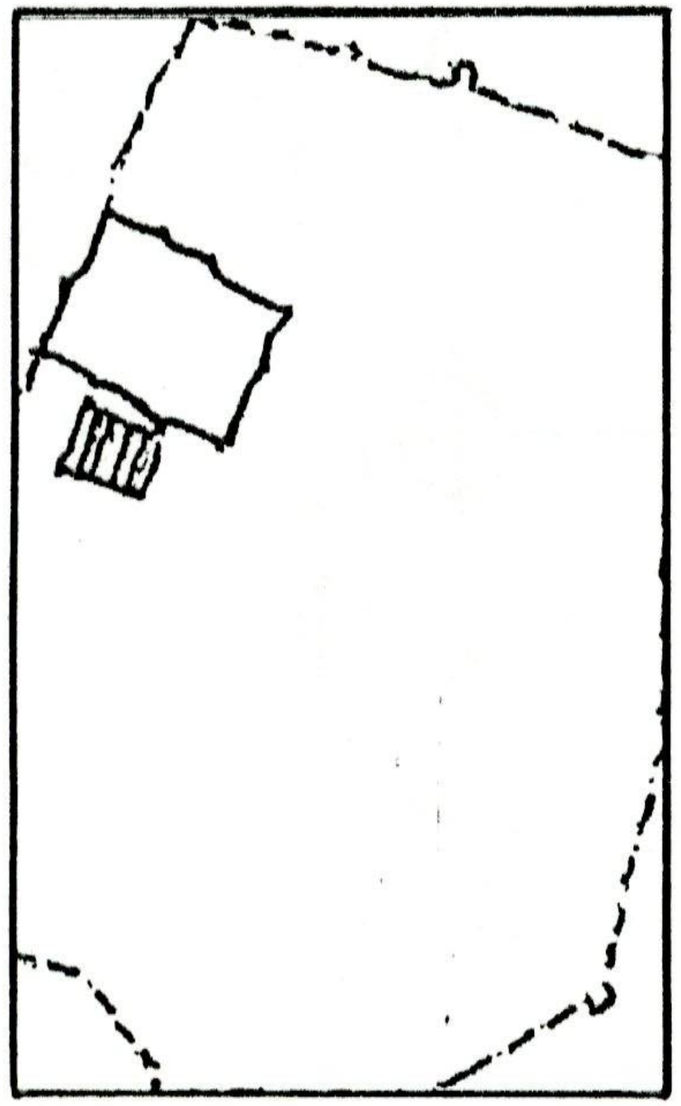
A l'Est, s'installait le faubourg de la gare inférieur puis le faubourg de la gare supérieur, à l'Ouest le faubourg des jardins et enfin la cité levy et au Sud un quartier construit autour du marché arabe, cette période marque le début de l'apparition des ruptures au sein de l'espace de la ville en extension (voir plan de la ville en 1883, carte n°05).

La période entre 1911-1930 a été caractérisée par la croissance spatiale de la ville qui s'effectuait en tâche d'huile et en périphérie de la ville intra-muros engendrant une seconde rupture avec la ville intra-muros. Ce fut l'apparition des lotissements H.B.M construits pour les cheminots. C'est un secteur en damier situé sur le prolongement de la rue de Constantine vers l'Est, au delà de la porte de Constantine.

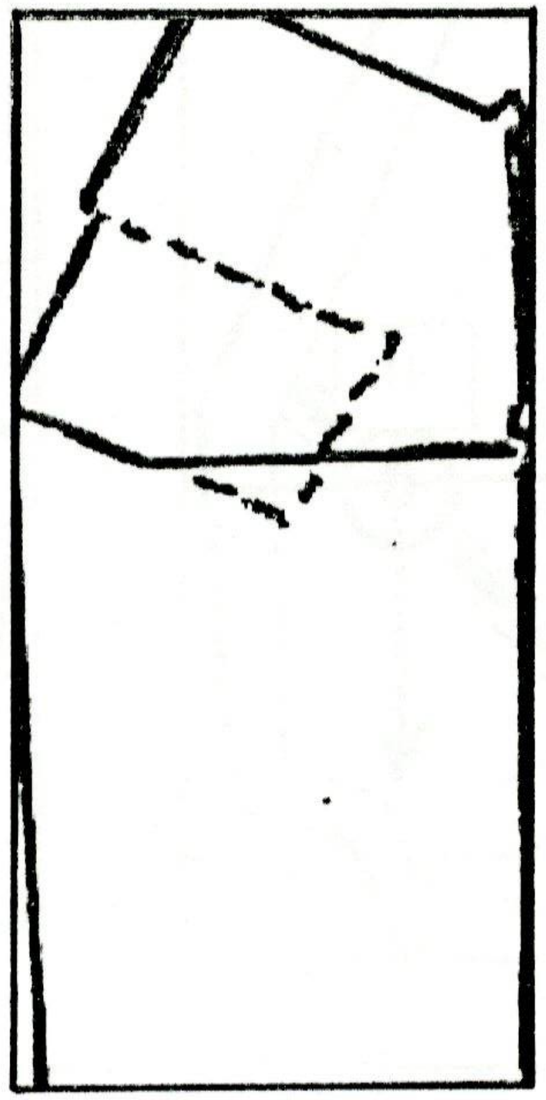
La cité Burdin s'installait au Nord-Est. Au Sud de la gare ferroviaire, s'étendait la cité Baud [(22)]. *Vers 1935, fut crée un lotissement, au Nord, à Bel air, à 500 m du quartier militaire*[(23)].

Développement de la forme de la ville intra-muros de Sétif

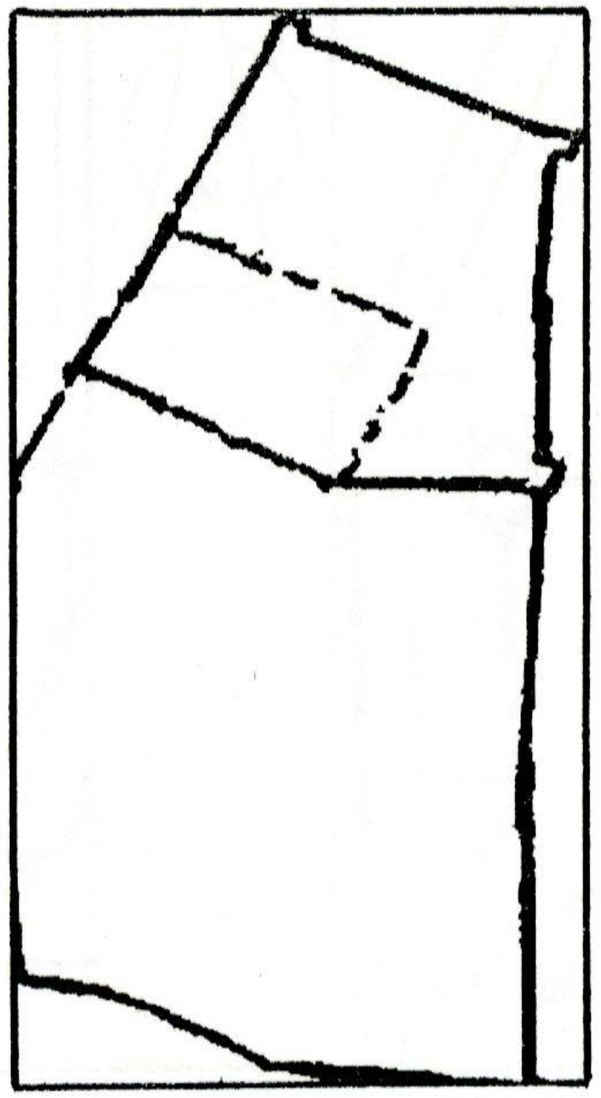
Schéma n°01



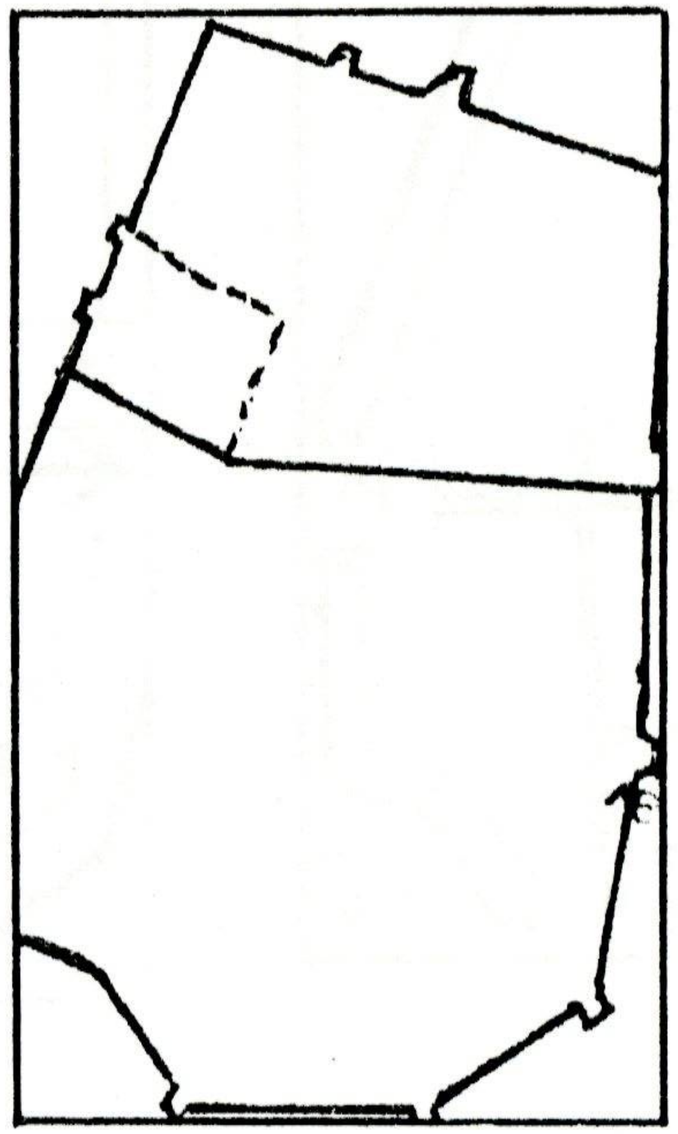
1842



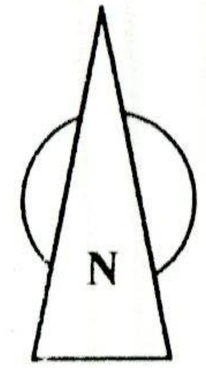
1843

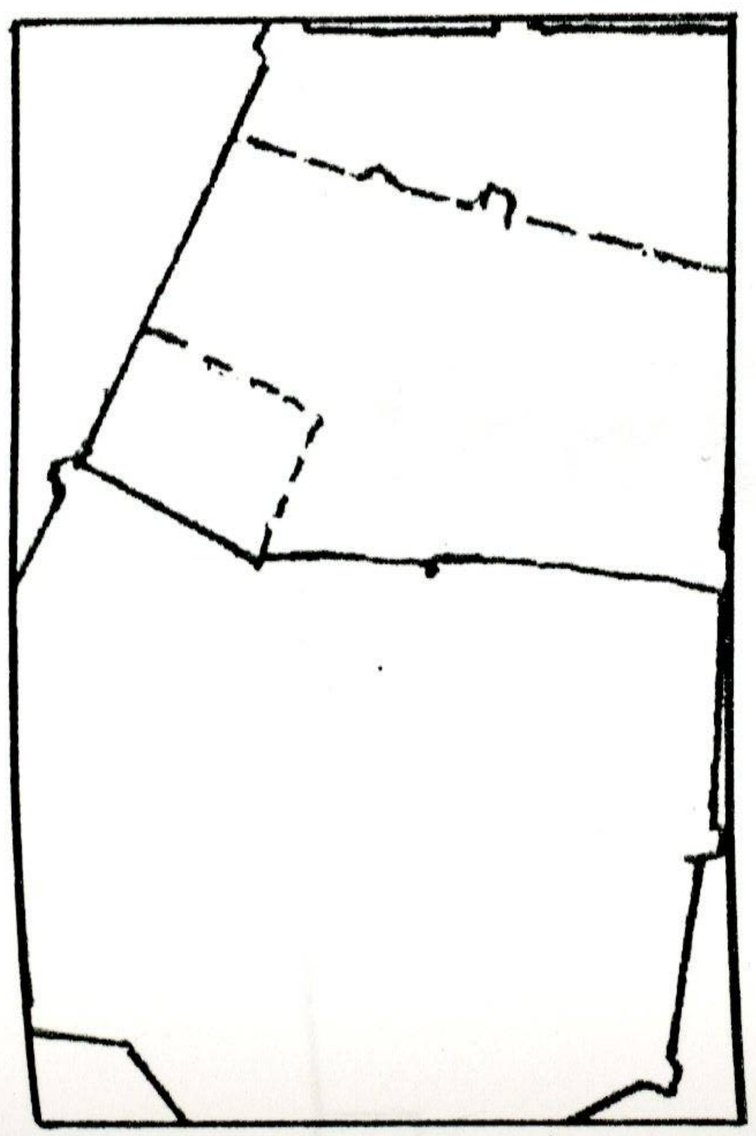


1844



1848





1859

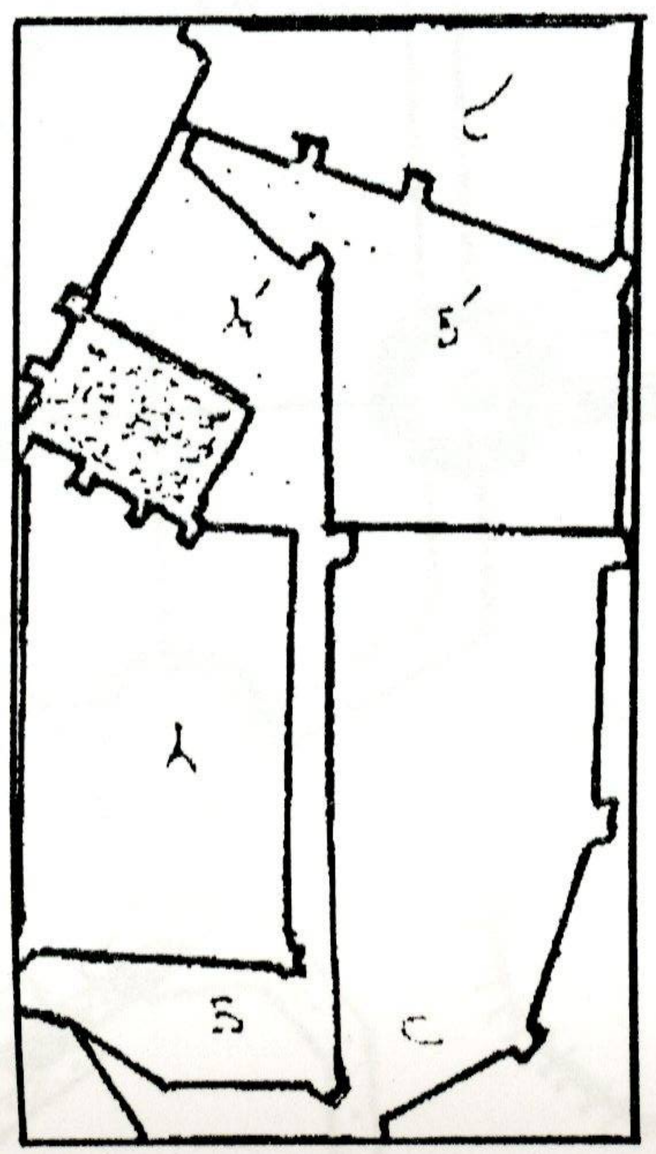
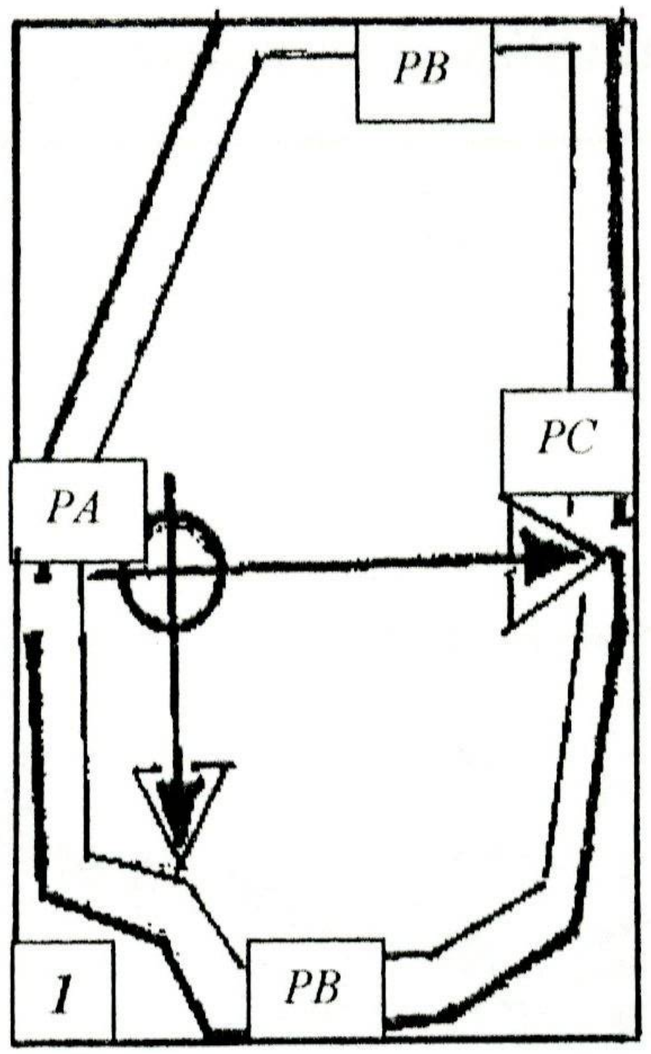


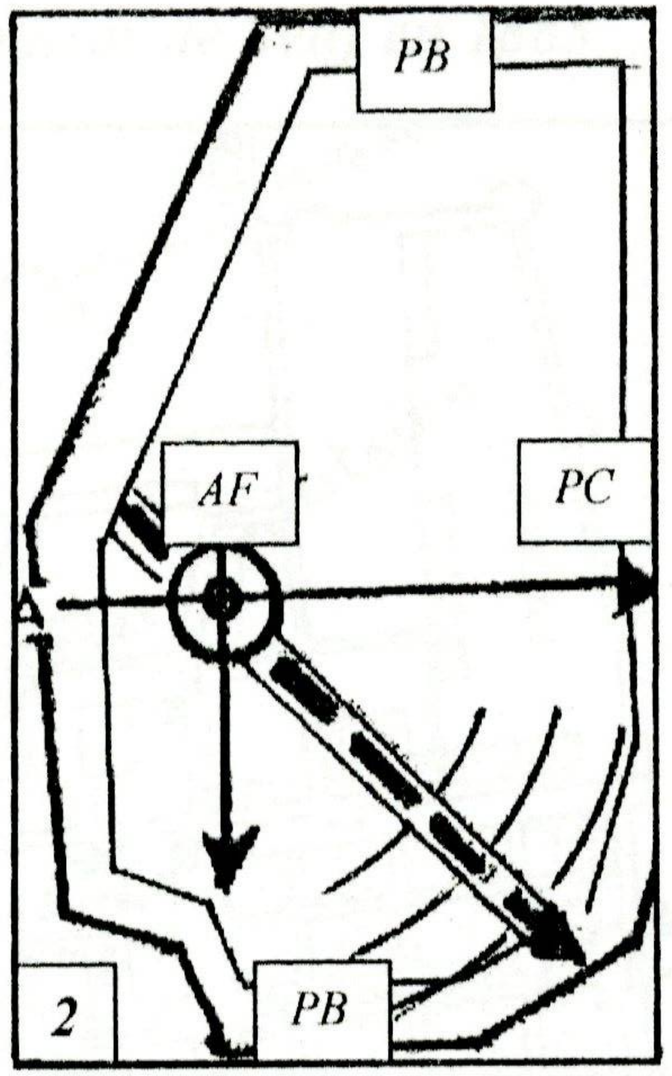
Schéma de Synthèse

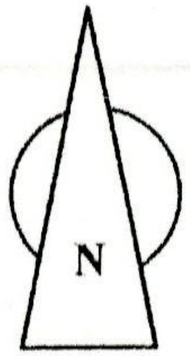
Schéma d'évolution de la ville intra-muros de Sétif, dessin A. Picard, p : 110, 111, 112 et 113

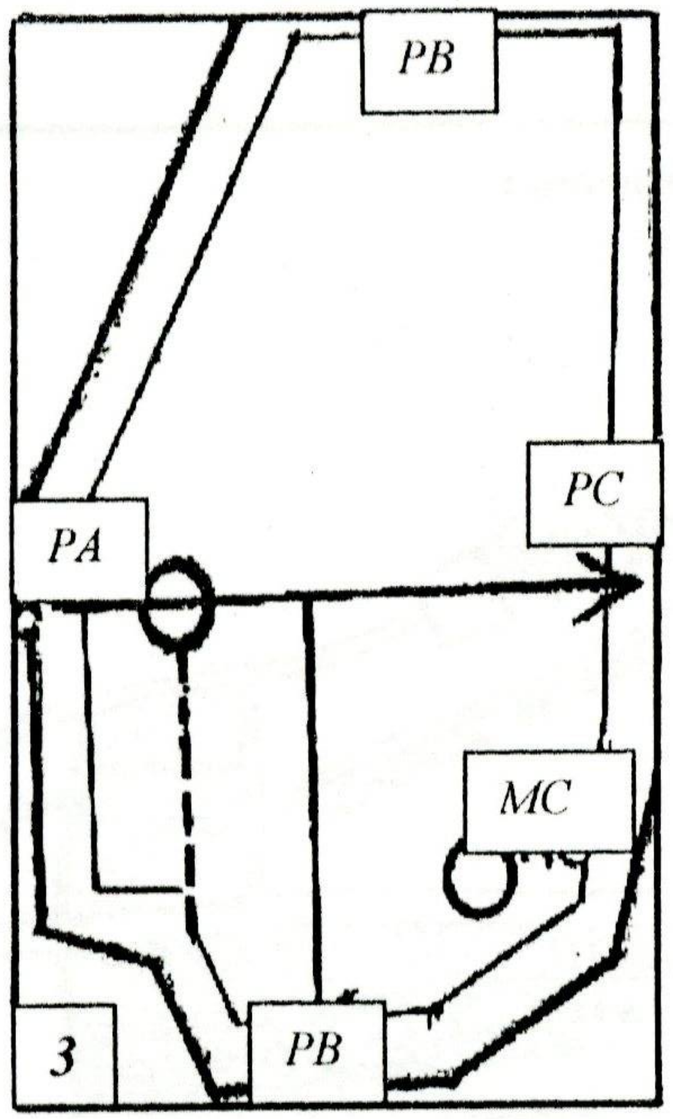
Source : *Malverti (X) et Picard (A) : " Les tracés de ville et le savoir des ingénieurs du génie, les villes coloniales fondées entre 1830 et 1870 en Algérie -Sétif-», Paris, Tome 02, Ecole d'Architecture de Grenoble, M.E.I/ D.A.U – B.R.A, février 1989, 156 p.*

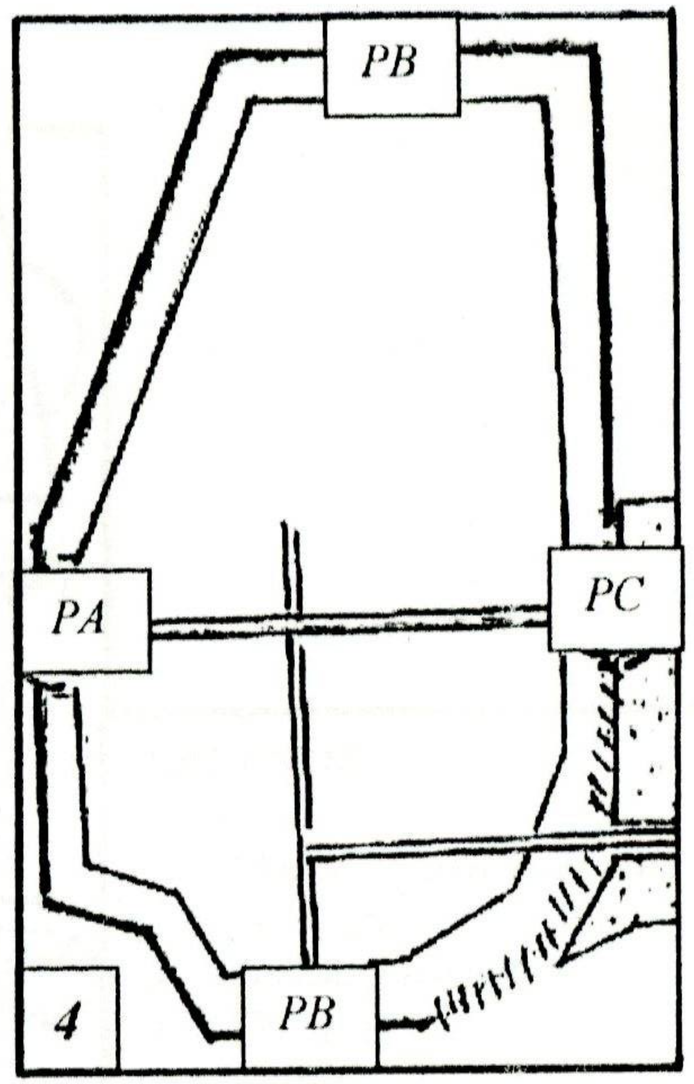
Schéma de l'évolution spatiale de la ville intra-muros de Sétif

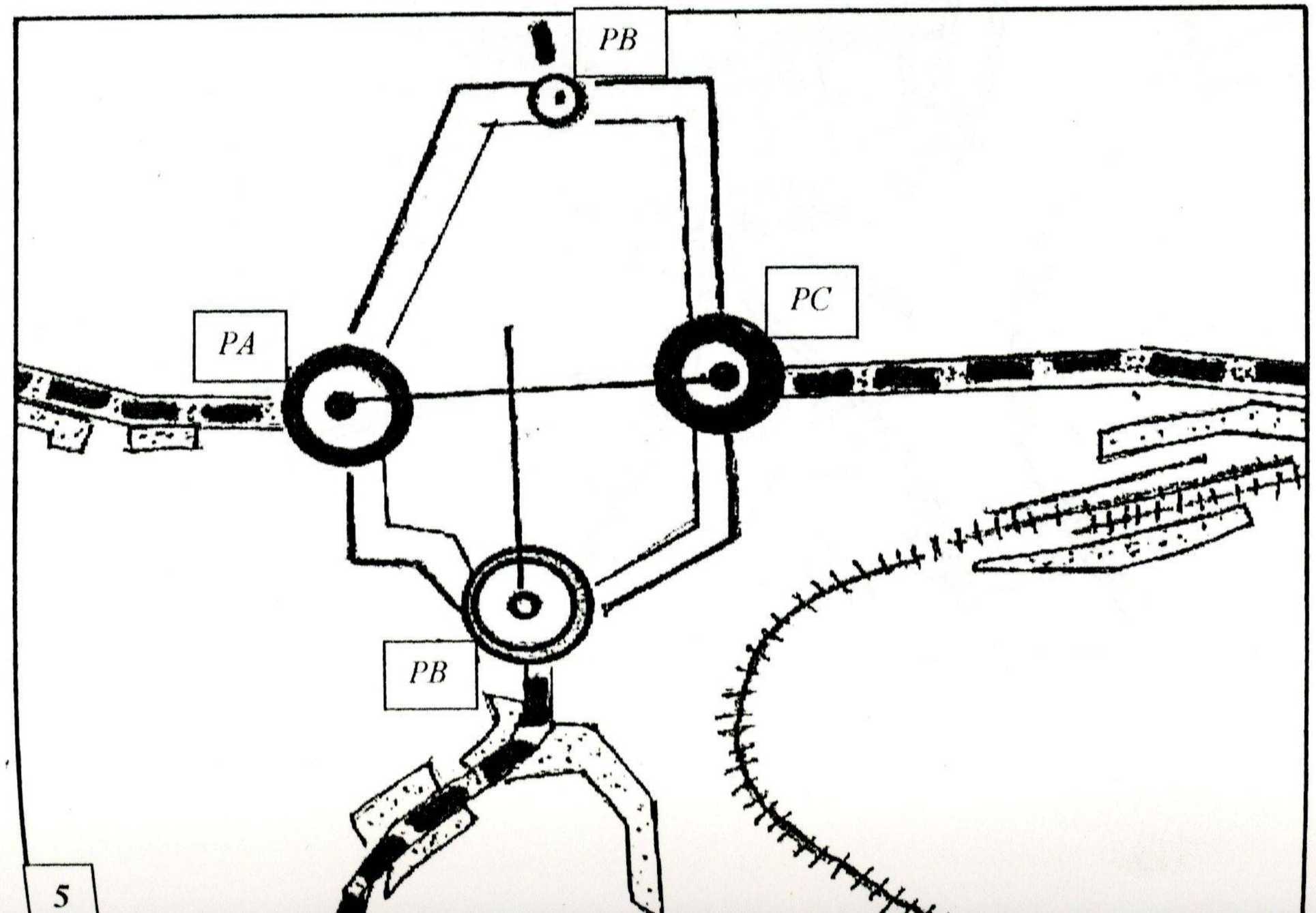












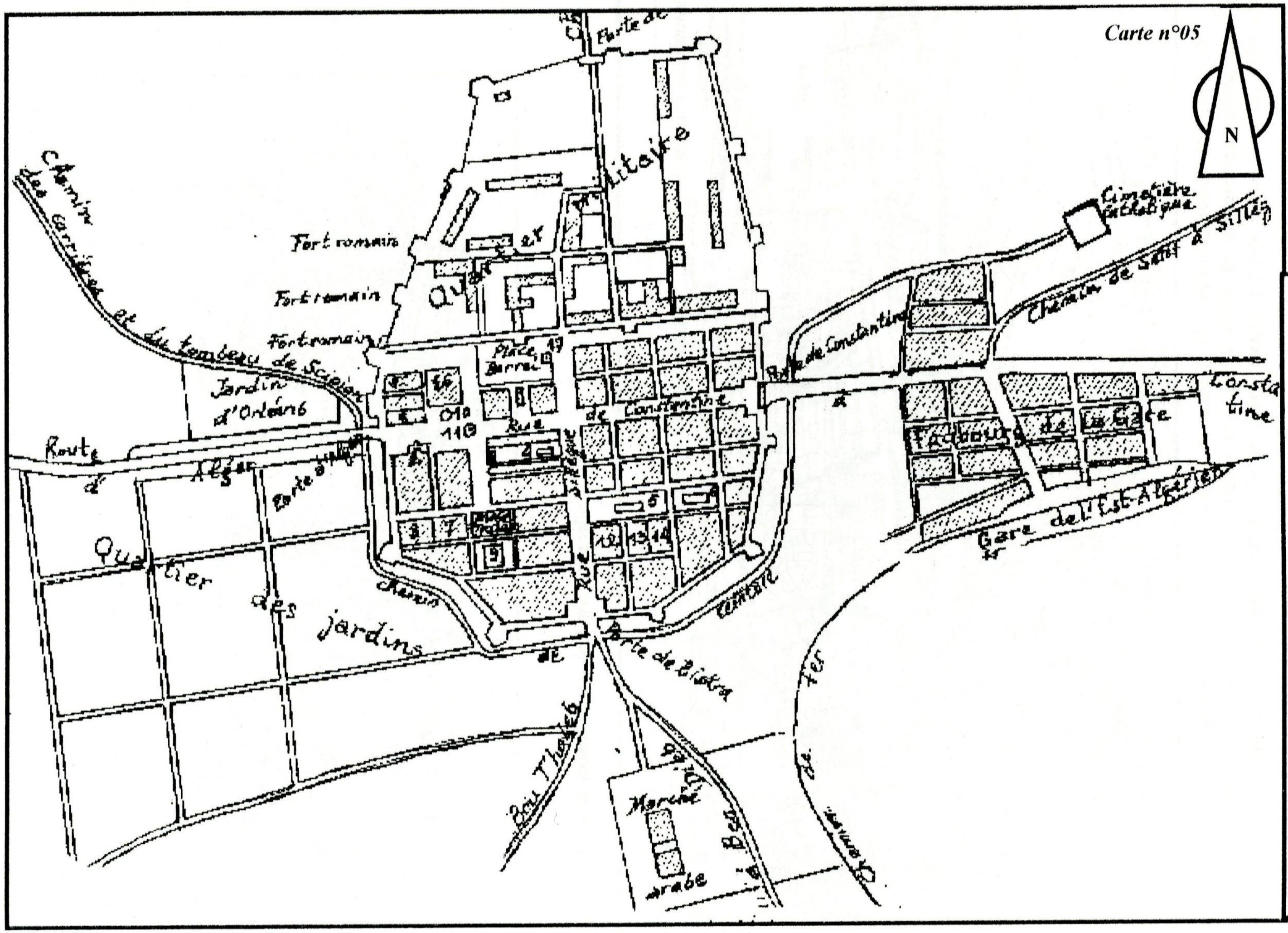
Etapes de la croissance spatiale de la ville :

1- Croissance spatiale interne
2- Croissance médiane et densification du tissu urbain
3- Restructuration de l'espace de la ville
4- Saturation et franchissement des remparts
5- La ville intra-muros (avec un intérieur et un extérieur)

Eléments de la croissance spatiale de la ville :

1- Pôle de croissance : Place Ain El Fouara (AF)
2- Borne de croissance : Porte d'Alger (PA)
3- Lignes de croissance : avenues
4- Barrière de croissance : Remparts
***PA** : Porte d'Alger*
***PB** : Porte de Bougie*
***PB** : Porte de Biskra*
***PC** : Porte de Constantine*
***MC** : Marché couvert*
***Source** : OMARI et AMIRA : « Projet urbain : la reconquête du péri centre Sud-Est de la ville de Sétif », p : 40, Mémoire d'Architecte d'Etat, I.A.S, Université Ferhat Abbas, 1995, 110p.*

Plan de l'extension de la ville intra-muros de Sétif en 1883



LEGENDE :

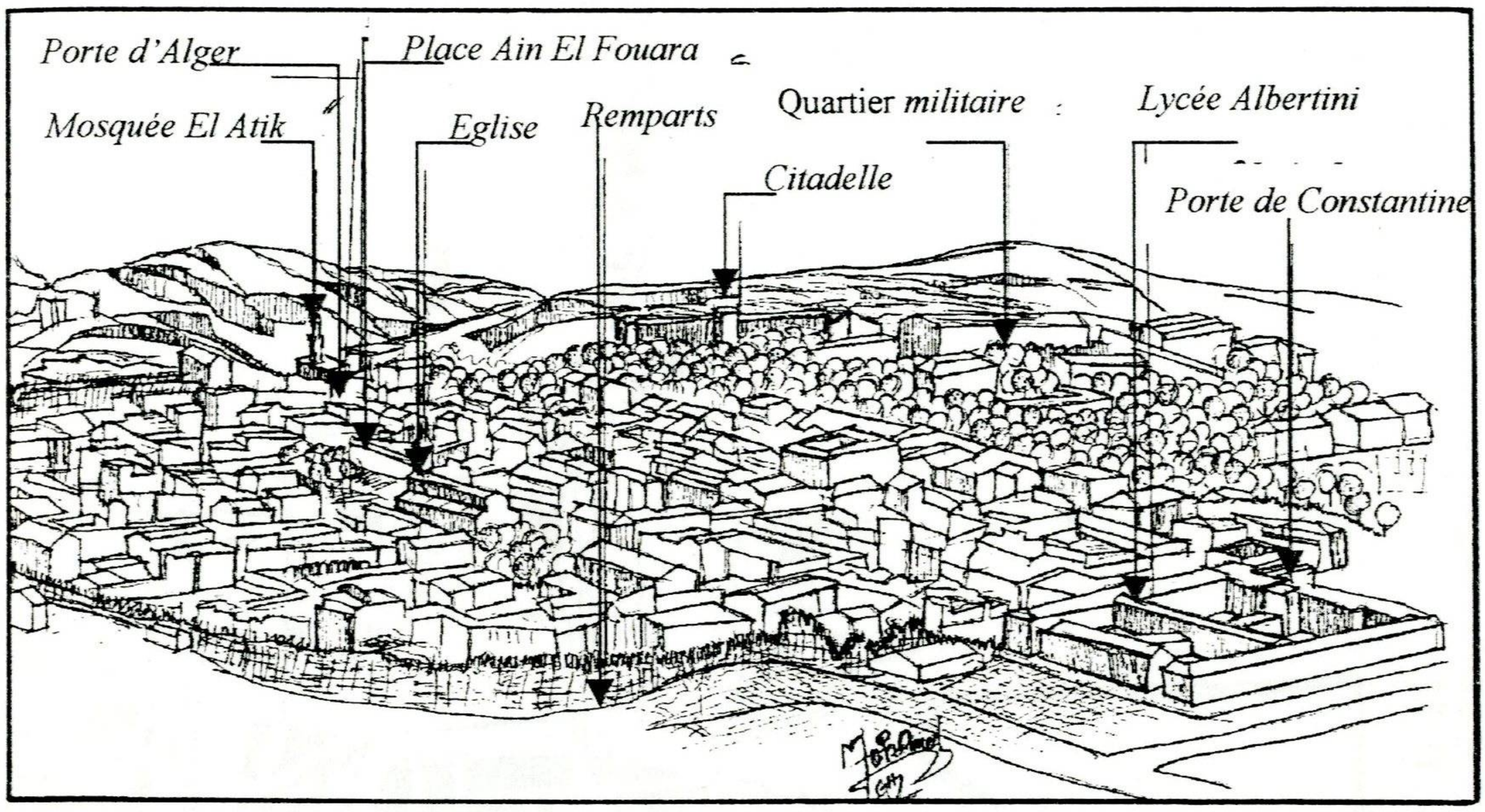
1. *Mairie et justice de paix*
2. *Mosquée*
3. *Temple protestant*
4. *Théâtre*
5. *Eglise*
6. *Marché aux légumes*
7. *Gendarmerie*
8. *Prison civile*
9. *Tribunal*
10. *Kiosque de la musique*
11. *Fontaine*
12. *Sous préfecture*
13. *Collège*
14. *Commissariat de police*
15. *Synagogue*
16. *Trésor*

Ech : 1 : 10.000

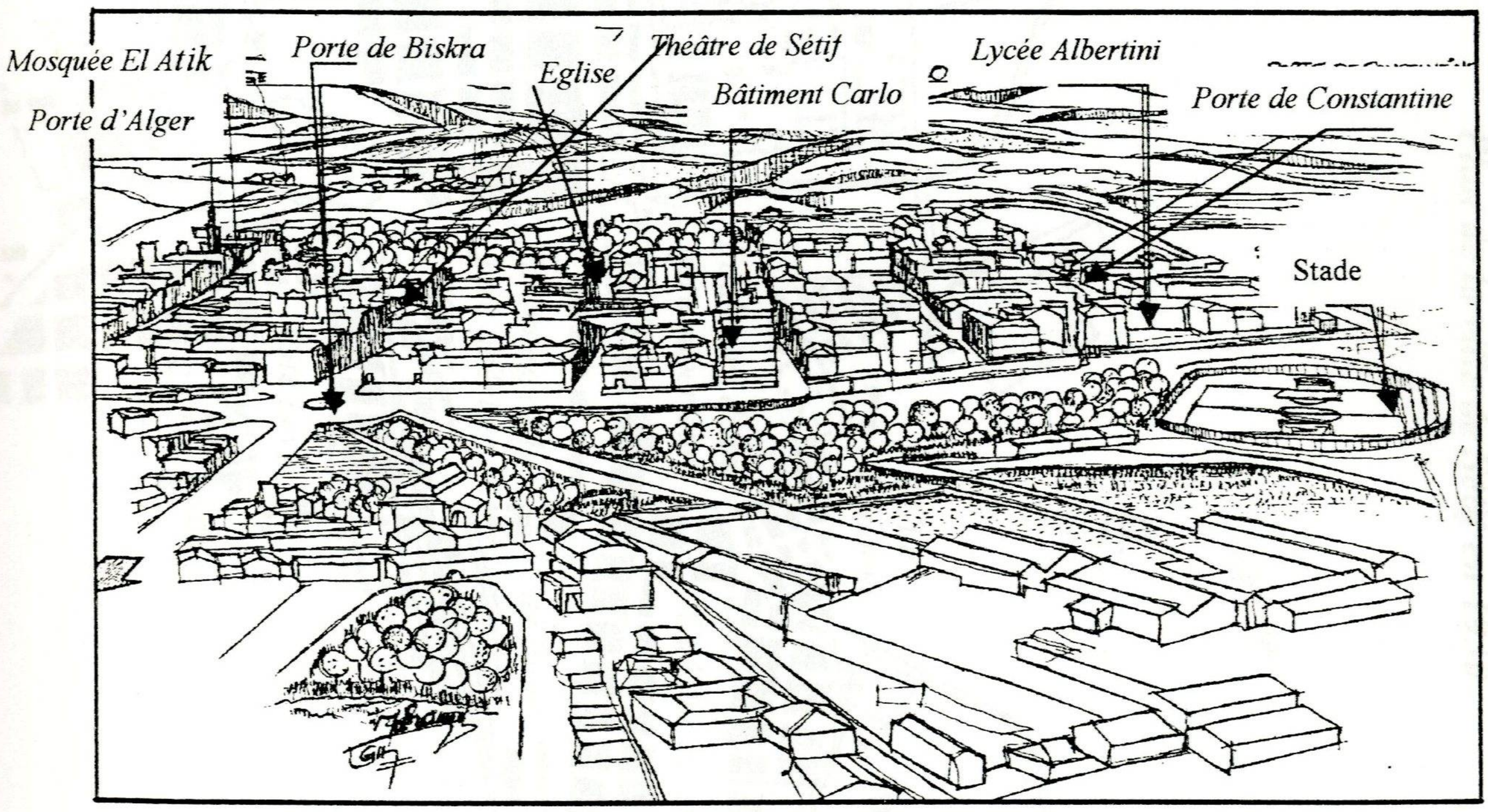
Source : *SEBE (A) : 'Sétif', une petite ville d'Algérie au début du siècle : 'Carte postales anciennes', p : V, ed, pour la société 'système logistiques', Paris, 94p.*

Quelques vues générales de la ville, permettent de percevoir son image à l'époque :

Vue à vol d'oiseau du Sud-Ouest vers le Nord-Ouest de la ville



Vue à vol d'oiseau orientée vers le Nord de la ville



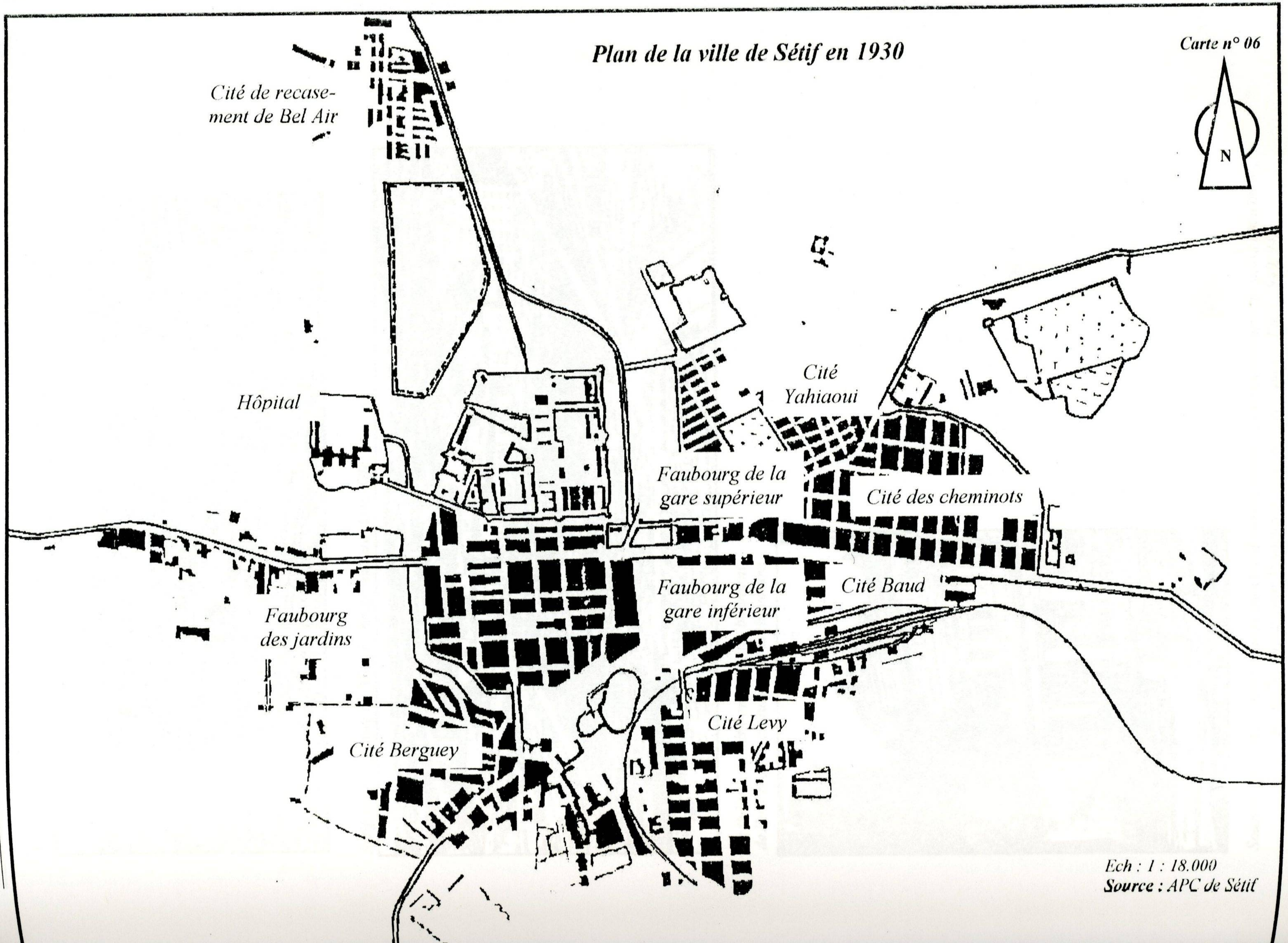
Source : *Vues réalisées à partir de photos des archives nationales d'outre-mer relatives à Sétif vers 1930, Malverti (X) et Picard (A) : " Les tracés de ville et le savoir des ingénieurs du génie, les villes coloniales fondées entre 1830 et 1870 en Algérie -Sétif-», p : 119, Paris, Tome 02, 1989, 156p.*

Le plan de la ville établi en 1930 offrait déjà, un visage familier de la ville d'aujourd'hui où la ville mère prenait déjà la forme d'un noyau central à la périphérique duquel se développaient les faubourgs (voir carte n°06).

Quant à l'enceinte de la ville intra-muros, elle fut en grande partie détruite autour du quartier civil surtout du côté Sud, avant la deuxième guerre mondiale et fut remplacée progressivement par le boulevard de ceinture autour de la ville.

Carte n° 06

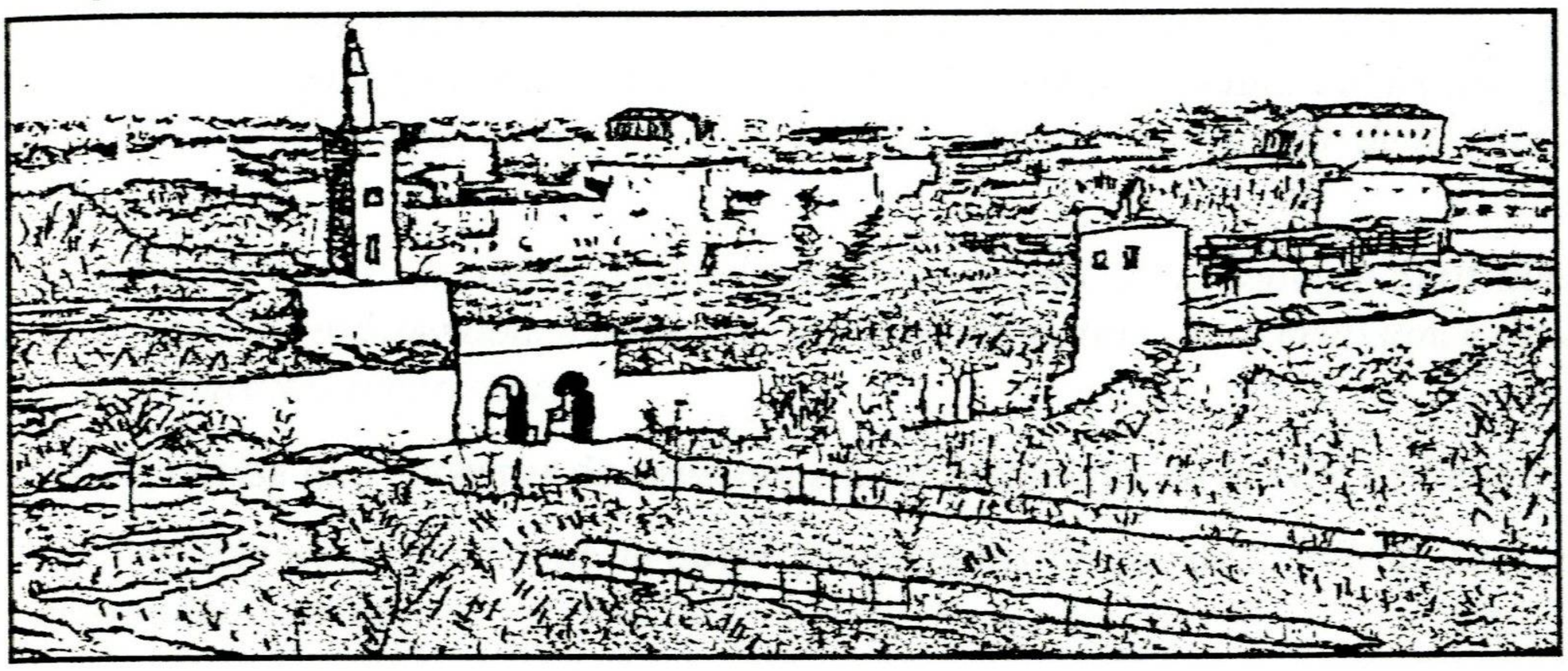
Plan de la ville de Sétif en 1930



Ech : 1 : 18.000

Source : APC de Sétif

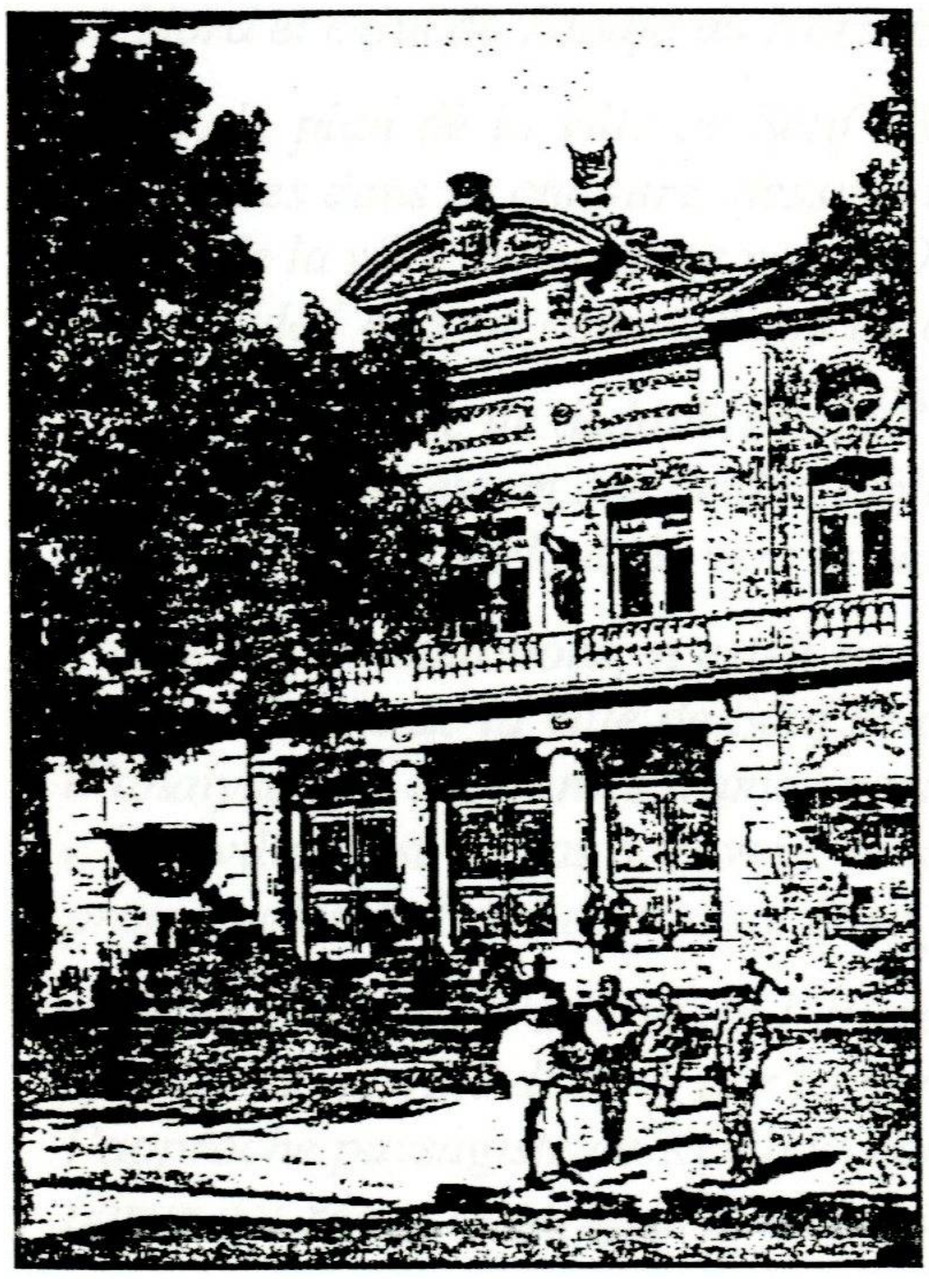
Vue générale de l'entrée Ouest de la ville (Porte d'Alger et Mosquée El Atik) en 1906



Sétif vers 1950, vue du Marché arabe au Sud de la ville



Le théâtre de Sétif en 1916, un bâtiment de l'art et de la culture, une architecture



***Source** : Sèbe (A) : "Sétif : une petite ville d'Algérie au début du siècle: cartes postales anciennes", p : 30,76, 80, ed, pour la société « système logistiques », Paris 1940, 94p.*

A partir de 1954 et durant la guerre de libération, un exode rural massif s'installait au Nord-Est de la ville intra-muros autour de la ferme Yahiaoui[24], *où un nouveau quartier commençait à se constituer englobant la cité Yahiaoui d'une manière spontanée en l'absence d'un plan général pour cet ensemble qui sera connu, plus tard sous le nom de quartier de Tandja, tandis que vers l'Est, une autre cité s'installait connue sous le nom de la cité d'Aïn T'binet (voir le plan de la ville en 1962, carte n°07).*

Et c'est ainsi que s'est opéré le développement spatial de la ville de Sétif durant la colonisation française jusqu'à l'indépendance nationale où la planification de sa croissance devenait de la responsabilité des autorités algériennes.

III-2- Synthèse du processus de développement historique de la ville de Sétif :

De ce bref exposé du processus de développement historique de la ville de Sétif, plusieurs remarques peuvent être tirées :

1. *Au cours de l'époque coloniale, le tracé, conçu et adopté pour la ville de Sétif, était un tracé régulier puisque d'une part, il permettait, en cours de réalisation, de modifier la position de chaque édifice sans perturber le tracé d'ensemble et d'obtenir la meilleure implantation pour répondre au besoin des différents acteurs comme c'était le cas pour l'église qui a été transférée de sa position initiale vers l'Est, cédant ainsi sa place au palais de justice car elle était proche de la mosquée El Atik.*

   Et d'autre part, la régularité chez les officiers du génie militaire, s'expliquait par le souci constant d'économie dans toutes les décisions (contrôle de la ville, circulation des troupes, ...).

2. *La ville telle qu'elle a été dessinée, était construite en respectant en grande partie, les dispositions de plans d'urbanisme, qui ne se contentaient pas de donner des directives et orientations générales de développement de la ville mais arrivaient jusqu'à détailler les dimensions des parcelles, des rues et leur aménagement, chose qui commence à voir le jour actuellement, dans le cadre des P.O.S.*

3. *La ville de Sétif, actuellement, connaît deux types de trame : le premier de forme régulière constitue le centre ville, le tissu des faubourgs de la gare, les récents lotissements pour logement individuel et le tissu de la zone industrielle et la zone d'activités et d'entrepôt se trouvant au Sud et Sud-Est de la ville, tandis que le deuxième de forme irrégulière caractérise le tissu de Kaâboub au Nord et celui de Tandja au Nord-Est de la ville.*

   Or, le plan de la ville de Sétif 1883, à titre d'exemple, faisant partie des différentes cartes présentées dans ce chapitre, dessinait les différentes délimitations des parcelles pour l'extension future de la ville intra-muros vers l'Ouest et vers l'Est et représentait clairement, la trame foncière[25] *de l'époque comme point de départ de l'évolution spatiale au delà des remparts.*

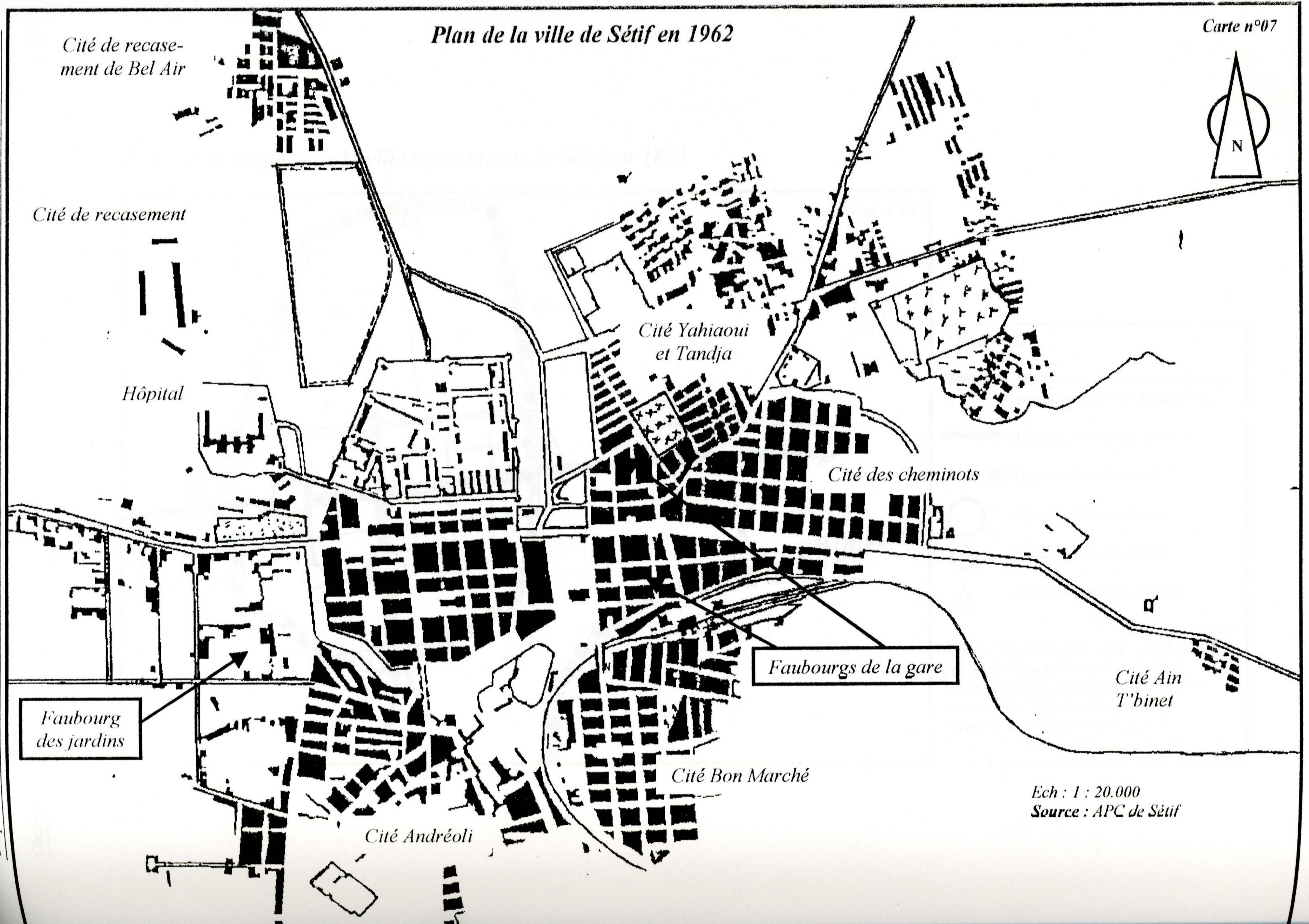
   Le phénomène de dédoublement[26] *peut aussi faire l'objet d'une constatation, l'axe de la rue de Constantine est un axe de dédoublement pour la ville intra-muros et son extension vers l'Est puisqu'elle s'est dédoublée vers le Nord et vers le Sud par rapport à cet axe.*

De ces constatations, n'est-il pas judicieux aujourd'hui, de lancer des études concernant la trame urbaine de la ville de Sétif selon laquelle elle a été fondée, dans le souci de l'identifier et d'analyser les différentes trames partielles, leurs modules et leurs rythmes de base, car le passé d'une ville ne se lit pas à travers, uniquement, ses monuments mais aussi ses rues, ses places, ses promenades, le tracé de son sol et sa forme urbaine ?

Pour exprimer l'intérêt de l'étude historique de la ville[27], *un exemple de mode de lecture spatiale de la ville de Sétif par la perception visuelle de son espace, menée selon la méthode ou l'approche paysagiste de Kévin Lynch*[28], *traduit en schémas (voir les schémas n°03,04 et 05) à partir des récits historiques littéraires et d'autres graphiques décrivant son espace*[29], *est choisi.*

Plan de la ville de Sétif en 1962

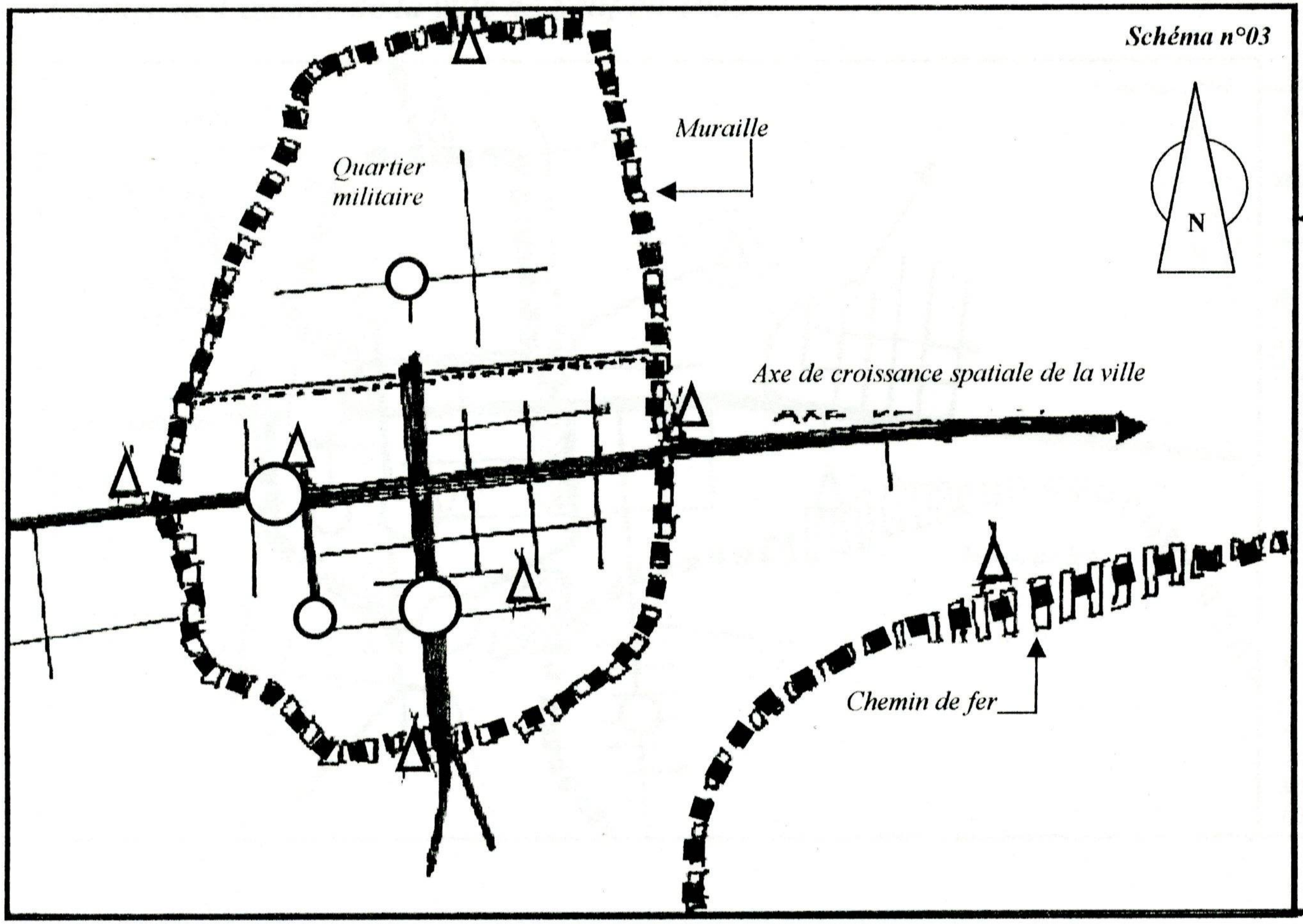
Carte n°07



Ech : 1 : 20.000

Source : APC de Sétif

Lecture de l'espace de la ville intra-muros de Sétif en 1883



LEGENDE :

- *Axe structurant primaire de croissance spatiale en dédoublement*
- *Axe structurant secondaire*
- *Limite infranchissable*
- *Nœud – élément majeur*
- *Nœud – élément mineur*
- *Point de repère de la ville*

Ech : 1 : 10.000

Source : *Schéma établi par Gherbi (M) à partir de l'étude OMARI et AMIRA : « Projet urbain : la reconquête du péri centre Sud-Est de la ville de Sétif », Mémoire d'Architecte d'Etat, I.A.S, Université Ferhat Abbas, 1995, 110p.*

Lecture de l'espace de la ville de Sétif en 1930

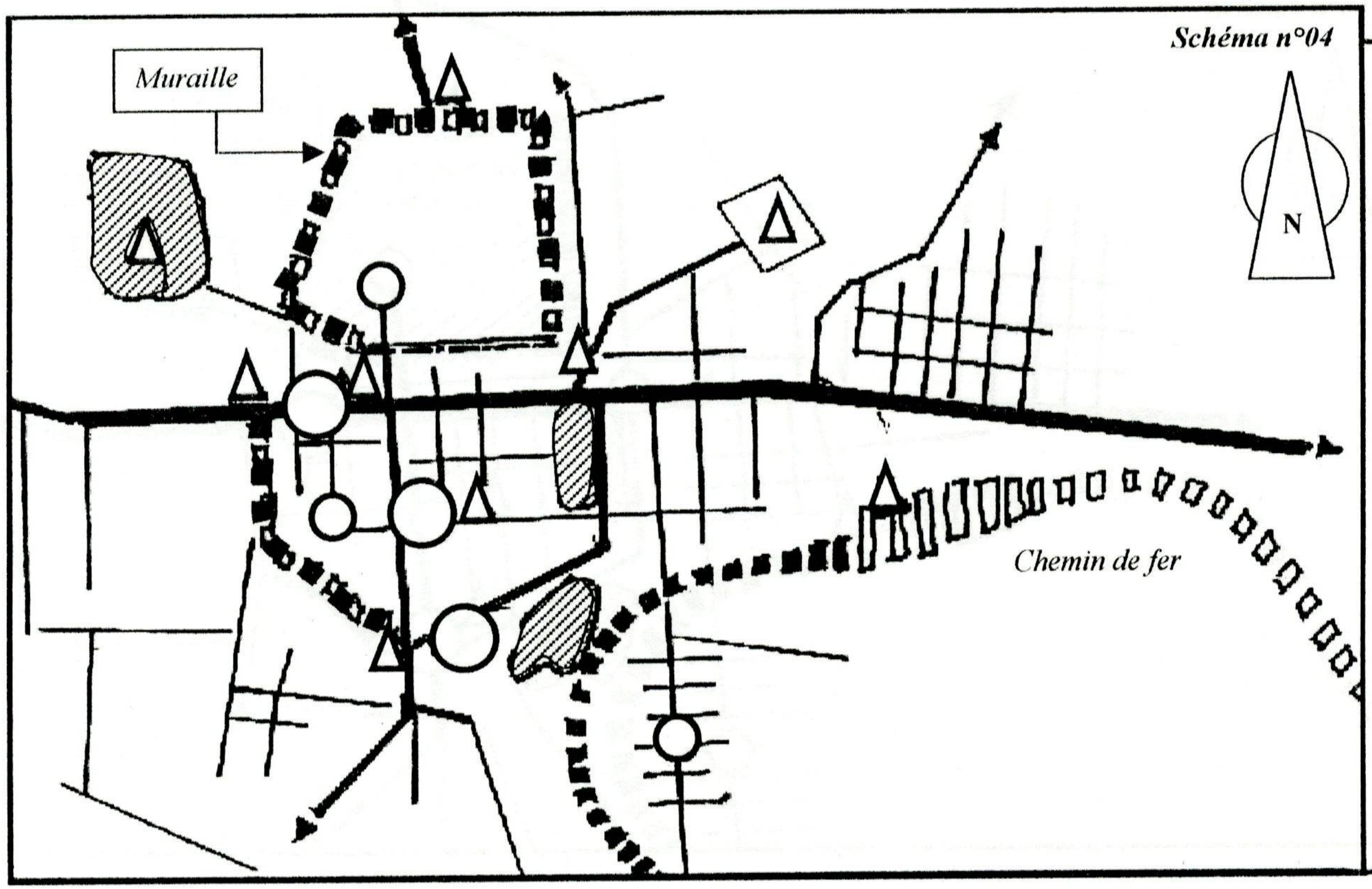


Schéma n°04

N

LEGENDE :

- *Axe de dédoublement principal*
- *Axe structurant secondaire*
- *Limite infranchissable*
- *Barrière de croissance spatiale périphérique*
- *Nœud – élément majeur*
- *Nœud – élément mineur*
- *Point de repère de la ville*

Ech : 1 : 18.000

Source : *Schéma établi par Gherbi (M) à partir de l'étude OMARI et AMIRA : « Projet urbain : la reconquête du péri centre Sud-Est de la ville de Sétif », Mémoire d'Architecte d'Etat, I.A.S, Université Ferhat Abbas, 1995, 110p.*

Lecture de l'espace de la ville de Sétif en 1962

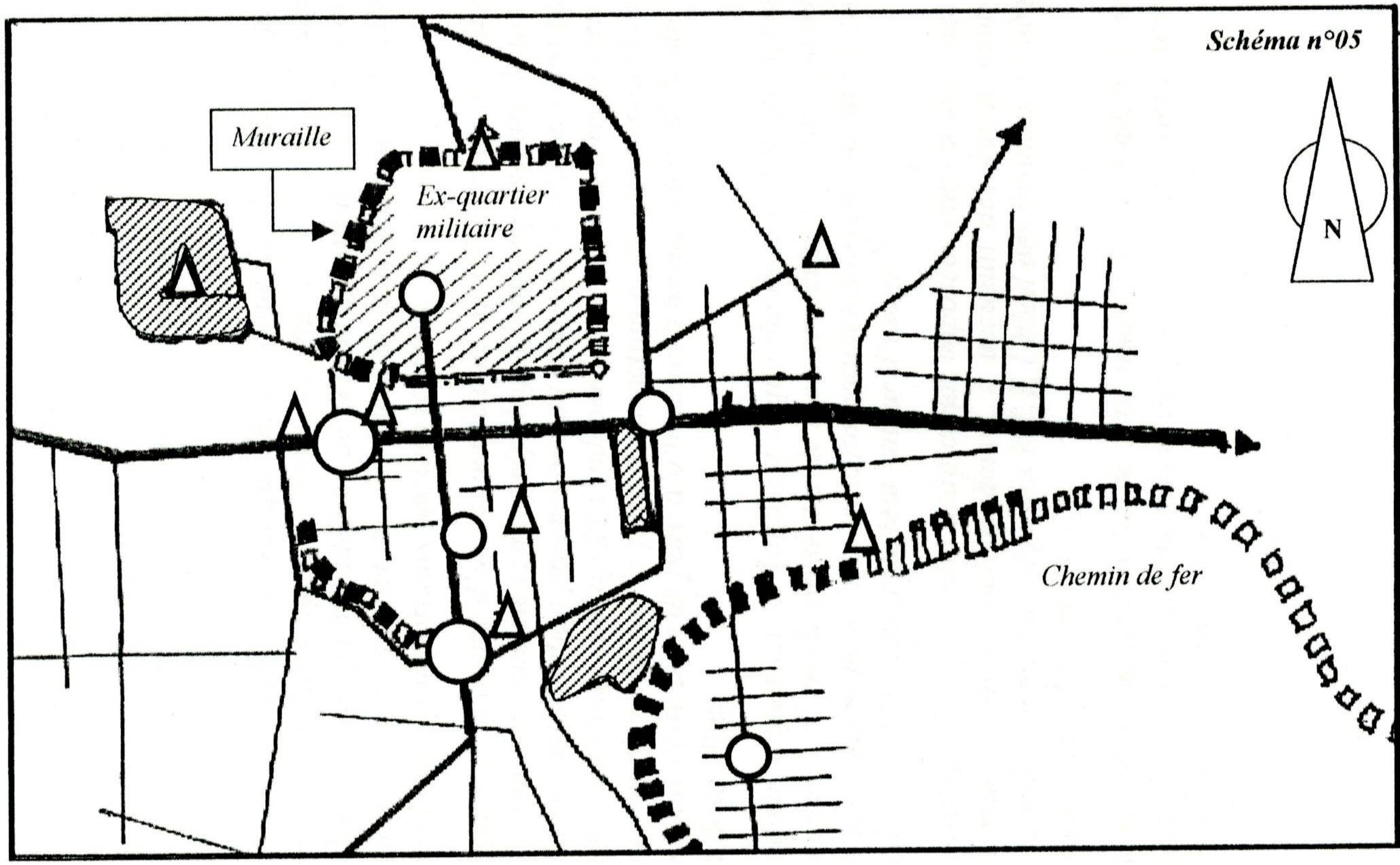


Schéma n°05

N

LEGENDE :

- *Axe principal de dédoublement*
- *Axe structurant secondaire*
- *Limite infranchissable*
- *Barrière de croissance spatiale périphérique*
- *Nœud – élément majeur*
- *Nœud – élément mineur*
- *Point de repère*

Ech : 1 : 20.000

Source : *Schéma établi par Gherbi (M) à partir de l'étude OMARI et AMIRA : « Projet urbain : la reconquête du péri centre Sud-Est de la ville de Sétif », Mémoire d'Architecte d'Etat, I.A.S, Université Ferhat Abbas, 1995, 110p.*

Ces schémas représentent les différents lieux importants de la ville, identifiés par leurs éléments de repère pour étudier leur localisation, la manière dont ils sont implantés selon les perspectives urbaines mises en évidence,...).

L'intérêt de cette méthode est qu'elle peut contribuer à étudier les possibilités actuelles de transformation ou de conservation de l'espace de la ville dans le cadre des interventions sur le tissu urbain existant, tandis que dans le cadre des nouvelles extensions spatiales prévues pour la ville d'aujourd'hui, les résultats de cette étude peuvent servir lors de la conception des aménagement des sites vierges périphériques.

4. *Il faudra noter que certains éléments qui ont constitué la ville, ont changé de sens au cours de l'histoire, ainsi les remparts qui, au départ, étaient des éléments limitatifs, sont actuellement, devenus des éléments marquant l'identité de Sétif et constituent des barrières qu'il sera difficile de franchir ultérieurement, surtout du côté Ouest de la ville à cause de la découverte par une équipe d'archéologues d'importants vestiges romains.*

Quant au quartier militaire d'une superficie de 35 HA environ, soit la même que celle de la ville civile[30]*, considéré comme espace répulsif et longtemps séparé de la ville par une enceinte, n'a pas subi de transformation progressive au cours de l'histoire. Il est passé directement d'un statut militaire à un statut civil après l'indépendance, pour être reconverti et recevoir une activité de détente représentée par le parc d'attraction et de loisirs pour la ville de Sétif et sa région. Aujourd'hui, cette zone de parc d'attraction a beaucoup de difficulté à s'intégrer dans le plan général de la ville.*

De même pour le quartier de Tandja qui, qualifié de tissu urbain incohérent sur le plan physique et urbanistique, semble présenter de réels caractères de cohésion interne qui peuvent être dégagés par la connaissance de sa transformation historique, de sa morphologie, de ses lieux collectifs et de ses types bâtis avec leur valeur d'usage[31]*.*

5. *La partie constituée des zones non aedificandi imposées par les autorités françaises autour de la ville intra-muros, après l'indépendance, a accueilli des équipements publics structurants manquant à la ville comme : le siège des P.T.T, l'hôtel des finances, le siège de la wilaya... réalisés dans le cadre des P.M.U et P.C.D.*

L'évolution historique de la ville de Sétif jusqu'à l'indépendance, permet de comprendre, comment aujourd'hui, on perçoit moins la coupure entre le quartier central et les faubourgs (les périphéries) qui l'environnent.

Notes :

(01) : حصيلة نشاطات المجلس الشعبي البلدي لبلدية سطيف خلال سنة 2000.

(02) : *Service des statistiques de l'A.P.C de Sétif (décembre 2000).*

(03) : *Rapport de présentation de P.O.S$_{33}$ Gaoua de la ville de Sétif, 1998, p: 07.*

(04) : *R.G.P.H de Sétif 1998.*

(05) : *Idem.*

(06) : *Rapport de présentation..., op. cit., p: 13.*

(07) : حصيلة..., *op. cit.*

(08) : *Ministère de l'Equipement et de l'Aménagement du Territoire : " Demain l'Algérie : les dossiers de maîtrise de la croissance des villes. Les villes dans la revitalisation des espaces des hauts plateaux ", p : 193, Alger, novembre 1998, 331p.*

(09) : حصيلة..., *op. cit.*

(10) : *R.G.P.H. de Sétif de1998.*

(11) : *Idem.*

(12) : *Ginther (P) : " L'occupation romaine de l'Afrique du Nord et la région de Sétif ",p :17, ed, Braham (P), Constantine, 1940, 140p.*

(13) : *Camborieux (A) : " Sétif et sa région : essai de monographie, historique, géographique et économique ", p : 17, ed, imprimeries Gabelle, Paris, 1978, 213p.*

(14) : *Malverti (X) et Picard (A) : " les tracés de ville et le savoir des ingénieurs du génie : les villes coloniales fondées entre 1830 et 1870 en Algérie ", p : 80, Ecole d'Architecture de Grenoble, M.E.L, D.A.U, B.R.A, Paris, février 1989, 155p.*

(15) : *Tiré de l'article 08, section 01, Archives du Génie S.H.A.T Sétif, Apostilles du chef du Génie pour les projets de l'année 1842.*

(16) : *Malverti (X) et Picard (A), op. cit., p : 81.*

(17) : *Idem, p : 82.*

(18) : *Idem, p : 82.*

(19) : *Idem, p : 86.*

(20) : *Idem, p : 94.*

(21) : *Camborieux (A), op. cit., p : 99.*

(22) : *Idem, p : 140.*

(23) : *Malverti (X) et Picard (A), op. cit., p : 96.*

(24) : *Camborieux (A), op. cit., p : 194.*

(25) : *Voir la définition de la trame foncière dans l'introduction générale : "définition des concepts" et dans le chapitre 07 (IV-1- Conception de la trame du site : IV-1-1- Trame foncière).*

(26) : *Idem.*

(27) : *Voir aussi "l'intérêt de l'étude du développement historique de la ville dans l'élaboration du P.O.S" au chapitre07.*

(28) : *Elle est utilisée dans le cadre d'un mémoire de recherche : Omari et Amira : " Projet urbain la reconquête du péri centre Sud-Est de la ville de Sétif ", Mémoire d'Architecte d'Etat, Institut d'Architecture de Sétif, Université Ferhat Abbas, juin 1995, 110p.*

(29) : Cette méthode pourrait être aussi utilisée pour l'époque après l'indépendance nationale jusqu'à l'époque actuelle de la ville afin de mesurer certains changements spatiaux dû à l'évolution de la ville, comme certains éléments de repère de la ville par exemple, ne continuent plus aujourd'hui, à remplir parfaitement ce rôle, et n'ont pas suivi le rythme du changement de la dimension et de l'importance de la ville.

(30) : Malverti (X) et Picard (A), op. cit., p : 99.

(31) : Madadi (N/E) : « la raison de la façade, entre la stratégie urbaine et l'implication architecturale à Sétif », thèse de Magister, Institut d'Architecture Sétif, option : Design architectural, décembre 1995.

Chapitre : 02

Les instruments de planification prévus à Sétif avant l'institution du P.O.S

I- Les instruments locaux de la planification économique et sociale

I-1- Le P.C.D

I-2-Le P.M.U

II- L'instrument d'urbanisme : le P.U.D

III- Réserves foncières communales

III-1- Critique des réserves foncières communales

IV- Les instruments d'urbanisme opérationnel

IV-1- Procédure de la Z.A.C

IV-2- Procédure de la Z.I

IV-3- Procédure de la Z.H.U.N

IV-3-1- Critique de la procédure de la Z.H.U.N

IV-3-2- Conclusion

IV-4- Procédure du lotissement

IV-4-1- Critique de la procédure du lotissement

V- Les instruments d'aménagement du territoire

V-1- L'apport de la loi d'aménagement du territoire

V-1-1- Le S.N.A.T

V-1-2- Le S.R.A.T

V-1-3- Le P.A.W

V-1-4- Le P.A.C

V-2- critique des instruments d'aménagement du territoire

VI- Critique du P.U.D

VI-1- Le P.U.D et la promotion immobilière

VI-2- Relation entre le P.U.D et le P.C.D

VI-3- Approche et contenu du P.U.D

VI-4-Concertation dans l'élaboration du P.U.D

VII- Synthèse des instruments de planification prévus avant l'institution du P.O.S

I- Les instruments locaux de la planification économique et sociale :

L'indépendance a été caractérisé par le départ massif des Français, l'occupation des biens vacants par les Sétifiens, l'abondance du marché de travail et l'attraction qu'exerçait la ville sur son environnement, ce qui a induit un important exode rural conduisant, ainsi, à l'apparition « des bidonvilles ».

L'Algérie avait adopté le régime socialiste basé sur la planification économique centralisée et de nouveaux modes de gestion ont été mis en place et fonctionnaient avec un personnel d'origine étrangère. L'importance était, souvent, accordée à la capitale et les pôles littoraux (Oran, Annaba) en matière de programmes d'équipements tandis que les petites villes intérieures comme Sétif, ne bénéficiaient que, rarement, de projets de développement.

Il fallait attendre jusqu'à ce que le plan national crée des instruments à l'échelle locale pour prolonger ses directives jusqu'à l'ensemble du territoire national. Il s'agissait, donc, des P.C.D. Les PCD sont des programmes financiers pluriannuels de développement économique et social.

I-1- Le P.C.D :

Le P.C.D a été lancé par le deuxième plan quadriennal (74 -77) et a été défini comme un moyen de redistribution des revenus en faveur des populations des communes les plus déshéritées du pays et dont le revenu par habitant était inférieur à la moyenne nationale.

Il avait, comme objectif, l'amélioration des équipements sociaux, le développement de l'agriculture, de l'industrie... Il jouait le même rôle à l'échelle locale que le plan de développement économique et social à l'échelle nationale. Il est donc, un programme financier pluriannuel.

Quant aux communes, elles n'avaient aucun pouvoir sur le sol face aux projets industriels d'intérêt national légitimés dans leur implantation par un plan impératif dont ni le choix du site ni même le permis de construire n'étaient de la prérogative de la commune. Ce fut l'ère des entreprises publiques contre l'urbanisme communal.

L'urbanisme, lui aussi, était négligé ; en effet, excepté le code communal[01] *qui était venu poser le principe de la planification urbaine, aucun texte général n'a été édicté pour définir les règles d'urbanisme*[02]*, et d'autant plus, l'articulation directe entre l'urbanisme et la planification économique et sociale était pratiquement absente mais institutionnellement, cet absence allait voir un début de solution avec la création des P.M.U (Plans de Modernisation Urbaine).*

I-2-Le P.M.U :

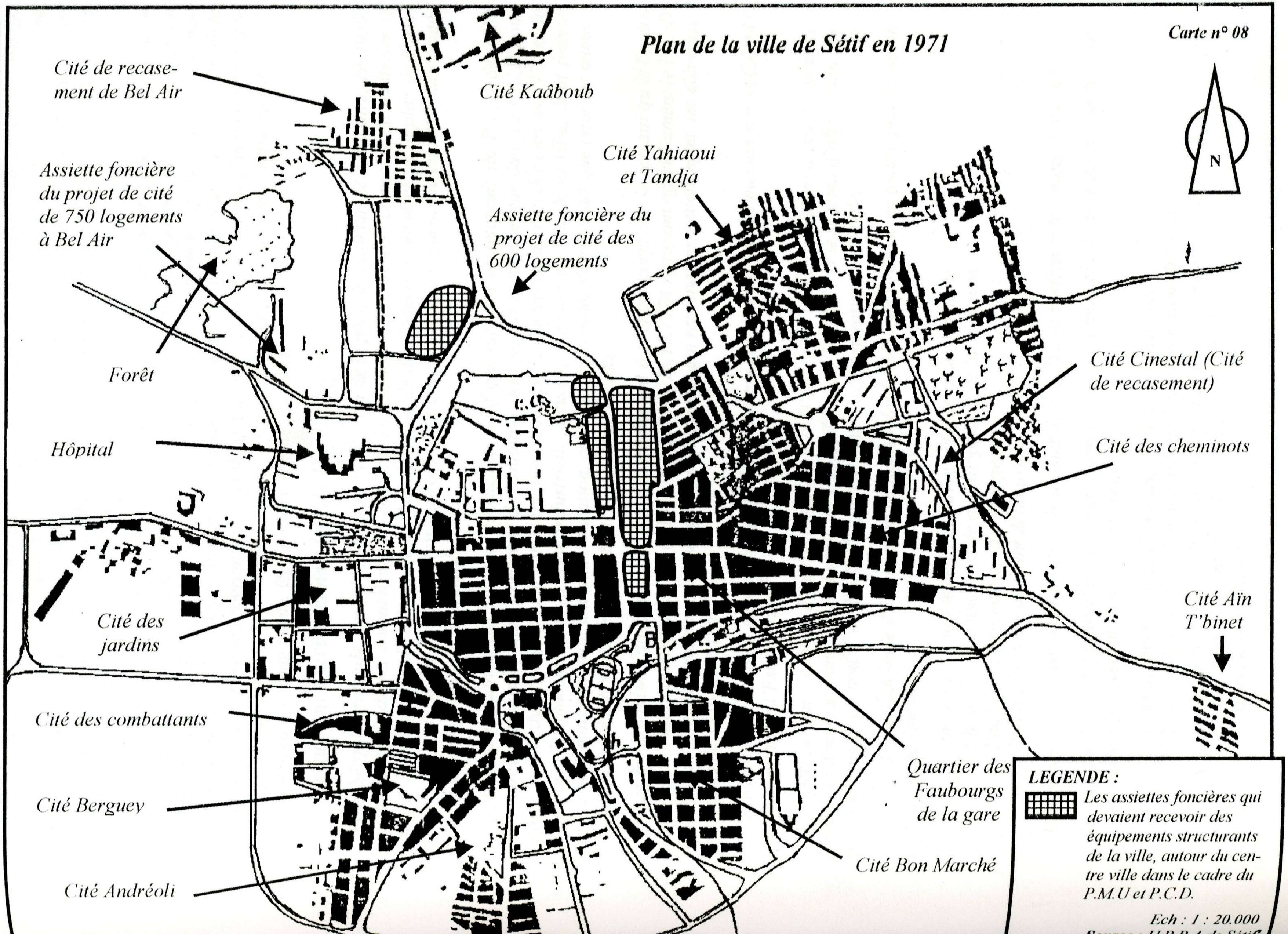
Le P.M.U permettait de localiser les activités et les équipements en fonction des buts poursuivis dans l'occupation du territoire et de pallier à certaines lacunes, notamment, en matière d'aménagement des terrains et des infrastructures destinés à recevoir les programmes d'équipements publics.

La ville de Sétif bénéficia d'un plan spécial de modernisation urbain (P.M.U) et, à partir des années 1970, d'importantes opérations furent lancées qui concernaient principalement, la densification des secteurs du tissu urbain existant.

En effet, le secteur du centre ville fut densifié par des activités tertiaires et des équipements importants ont été répartis autour de lui tels : le siège de la wilaya et le siège du parti F.L.N à l'Est, le siège d'A.P.C et la maison de la culture au Nord et l'apparition d'une nouvelle périphérie, autour toujours du centre ville, formée des équipements de grande taille comme : le complexe olympique sportif du 08 mai 1945 au Sud-Ouest, les grands ensembles avec les 600 et 750 logements à Bel Air au Nord et les 1.000 logements au Sud, la zone industrielle et la zone d'activités et d'entrepôts au Sud ainsi qu'un campus universitaire à l'Ouest (voir carte n°08).

Carte n° 08

Plan de la ville de Sétif en 1971



Normalement, le P.M.U a été initié pour intervenir à l'intérieur de la ville, c'est à dire, le tissu urbain existant, mais dans la pratique, il s'est limité à la localisation des opérations intégrées et a été utilisé comme un outil de spatialisation des investissements définis par le P.C.D que comme un instrument permettant : « d'organiser et de planifier la transformation des villes »[(03)] *tel que défini par les textes. Il a été donc, rapidement abondonné.*

Durant cette période, les différentes interventions urbaines par l'implantation des différents programmes issus des deux instruments (le P.C.D et le P.M.U), consistaient à donner une forme compacte au tissu urbain de la ville de Sétif qui connaissait, alors, un développement rapide et une consommation abusive du sol et il a fallu maîtriser sa croissance spatiale par le biais d'un nouveau instrument pouvant être un support de programmation et de spatialisation des différents programmes et investissements pour satisfaire les besoins pressants de la population en pleine croissance, répartis sur le court, le moyen et le long terme. Ce fût alors, le rôle du P.U.D.

II- L'instrument d'urbanisme : le P.U.D :

Pour Sétif, le projet de son P.U.D était né vers la fin de la période coloniale, c'est à dire, en 1959, dans le cadre du décret colonial n°: 58-1463 du 31.12.1958 relatif au P.U.D en vue de maîtriser et planifier l'urbanisation dans le cadre d'un programme de développement général : « le plan de Constantine » qui avait un but politique clair et précis . L'étude du P.U.D a été achevée en 1960 mais faute de crédits, son application fut bloquée.

Après l'indépendance, les autorités locales de Sétif ont suivi les orientations du P.U.D de 1960 d'une manière générale, ainsi, la rocade de contournement Sud de la ville prévue dans ce P.U.D pour séparer la ville du site choisi pour l'implantation de la Z.I, fut entreprise à la fin des années 1970 et de même pour l'emplacement de la zone industrielle actuelle, toujours au Sud de la ville, était prévue dans ce plan mais elle avait une autre vocation, celle de l'agro-alimentaire tandis que pour les unités industrielles, il était prévu de les implanter au port de Béjaïa.

Quant à l'urbanisme algérien, il commença réellement à prendre corps sur le terrain qu'à l'occasion de la circulaire ministérielle n°: 01181 /PU/ 2174du 16.10.1974 instituant officiellement le P.U.D et définissant son élaboration ainsi que son approbation et qui reprenait essentiellement, les éléments des décrets de 1958 et de 1959[(04)].

Cette circulaire résultait en grande partie des premières études d'urbanisme menées par la CADAT sur treize villes de l'Est algérien[(05)].

Elle précise que l'échelle d'intervention du P.U.D concerne tout le territoire d'une ou plusieurs communes dont le schéma général varie du 1/25.000ème au 1/50.000ème et le schéma d'affectation des sols concerne le 1/2.000ème ou 1/5.000ème, établi pour l'agglomération principale.

Quant à la méthodologie d'élaboration technique des P.U.D, elle se divise en quatre phases, selon une démarche linéaire :

Phase I : Analyse de la situation actuelle de la commune.
Phase II : Perspectives de développement de la commune.
Phase III : Proposition d'aménagement.
Phase IV : Mise au point définitive.

Elle prévoit aussi, que la constitution du dossier de P.U.D doit renfermer les plans suivants :

1. *le plan du développement urbain opérationnel à moyen terme, à l'échéance de la planification nationale, en général cinq ans, qui comprend :*
    1. *un schéma général d'aménagement de la commune.*
    2. *un schéma d'affectation des sols de l'agglomération chef-lieu.*
    3. *un programme d'habitat, d'infrastructures et de transport urbain.*
    4. *un schéma d'orientation des activités.*
    5. *un règlement d'urbanisme.*

2. *le plan d'urbanisation à long terme, quinze ans, qui reprend les mêmes schémas et les différents programmes pour la commune et l'agglomération chef-lieu.*

Cette circulaire a aussi défini le processus d'élaboration administrative du P.U.D et met en évidence que son approbation doit se faire par une conférence inter - services.

Le P.U.D, au regard de cette circulaire, devait aboutir à une organisation d'utilisation du sol d'une agglomération et de son tissu urbain existant ainsi que les extensions urbaines prévues suivant l'image souhaitée pour cette agglomération à un horizon donné, généralement, le long terme.

Pour cela, Sétif, dès 1976, avait commandé son plan d'urbanisme à la C.A.D.A.T de Sétif (une antenne régionale) qui renfermait à l'époque, des experts assistants étrangers (Tchécoslovaques et Bulgares) qui ont influencé par leur manière d'approche et d'élaboration du P.U.D. Ce P.U.D n'a connu d'approbation qu'en 1982, soit six ans après sa commande.

Durant ce délai, beaucoup d'actions ont été déjà amorcées pour la réalisation des équipements structurants de la ville comme l'université et la zone industrielle basés sur le principe de zoning par la facilité de l'organisation et la maîtrise de l'espace qu'il présente.

Et même après son approbation, d'autres opérations non prévues ont été implantées dans le périmètre du P.U.D, il s'agit par exemple, de la cité universitaire des filles au Sud-Ouest de la ville et l'implantation d'un vaste programme de zones résidentielles individuelles à Bouaroua à l'Est de la ville, (1ère tranche et 2ème tranche) et aussi à Ouled Brahm au Nord-Est, (voir carte n°09).

Par contre, le chemin de fer et la zone industrielle ont eu pour conséquence visible, la constitution d'une barrière à la croissance spatiale de la ville vers le Sud à cause de l'aspect géologique des sols où des dépôts fluviaux lacustres existent[06].

En fait, le P.U.D de Sétif était beaucoup plus, un programme d'équipements et d'habitat qu'un instrument opérationnel. Il divisait la ville en zones selon des critères généraux à cause des études sommaires menées, la non maîtrise des autres données urbaines et sa vision réductrice de la ville.

Ainsi, la ville de Sétif était composée d'un certain nombre de zones "homogènes" classées en grandes familles, à l'intérieur desquelles, des règles spécifiques s'appliquaient uniformément :

1. *zone du centre ville caractérisée par des types d'occupation des sols très diversifiés et dans laquelle l'habitat, les commerces et les services coexistent.*
2. *zones à dominante d'habitat.*
3. *zone urbaine spécialisée : la zone industrielle, la zone d'activités et d'entrepôts.*
4. *zone d'enseignement et de recherche : le pôle universitaire et ses activités d'accompagnement.*

L'absence d'analyses approfondies de l'existant et l'application systématique de ce zoning ont conduit à ce que :

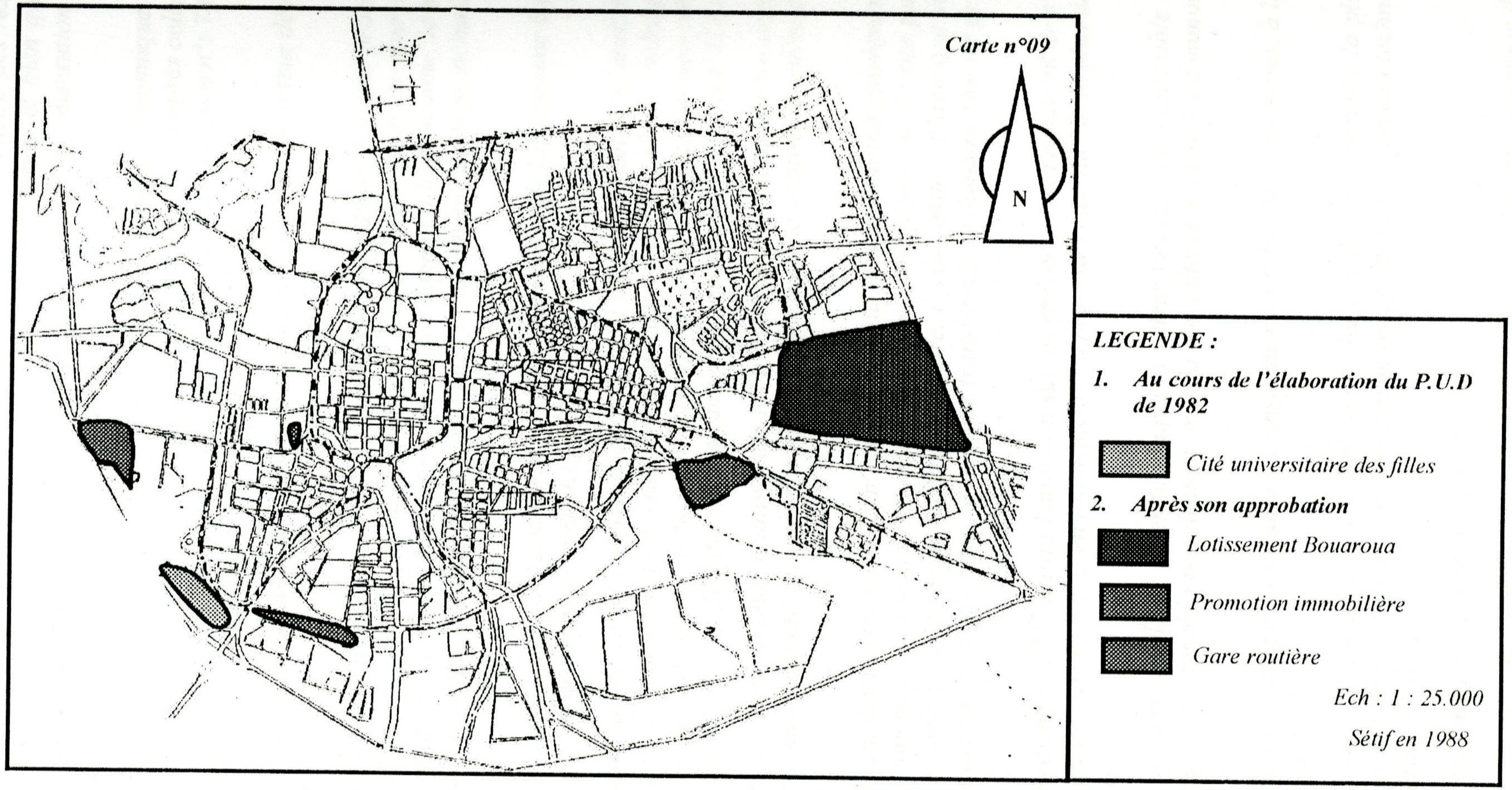
1. *le découpage n'est jamais fin pour traduire toute la diversité du tissu urbain.*
2. *les règles seront toujours trop uniformes pour rendre compte de l'objectif de mixité des fonctions qui apparaît, aujourd'hui, comme prioritaire.*
3. *le zonage et les règles auront tendance à se compliquer.*

Cette manière de faire avait eu pour conséquence, la structuration profonde de la façon de penser les documents d'urbanisme (P.U.D) dans toutes les villes algériennes.

Or, en général, la définition des zones selon leur vocation se combine avec la division de l'espace, selon le niveau de chaque lieu. Cette division est avant tout, fonctionnelle et technique et doit être fondée sur une analyse profonde du site.

Quant à la définition de la vocation de ces zones déterminées, elle résulte d'un travail d'une grande complexité car il faut croiser de multiples critères : historiques, économiques, écologiques, géographiques, paysagers, psychologiques... Cependant en pratique, ce travail restait assez grossier et était fait de façon insuffisamment approfondie en milieu urbain et se contentait de prendre acte des tendances existantes.

Les actions non envisagées par le P.U.D de Sétif



LEGENDE :

1. ***Au cours de l'élaboration du P.U.D de 1982***

Cité universitaire des filles

2. ***Après son approbation***

Lotissement Bouaroua

Promotion immobilière

Gare routière

Ech : 1 : 25.000

Sétif en 1988

III- Réserves foncières communales :

Le P.U.D, en découpant le territoire de la commune en zones, délimite le périmètre des réserves foncières dont la commune dispose relativement à ses besoins immédiats et futurs et bien que, les R.F.C ont été instituées par une ordonnance, antérieurement au texte du P.U.D, leur constitution dépendra d'un P.U.D ou d'un P.U.P à élaborer.

Dans le même sens que les objectifs de la politique nationale de développement économique et social, à savoir la collectivisation des terrains à l'intérieur des agglomérations urbaines après celle de l'espace rural en 1971, à l'occasion de la révolution agraire, était intervenue l'ordonnance n°: 74-26 du 20.02.1974 portant création des réserves foncières communales (R.F.C).

Elle avait pour but de mettre à la disposition des communes, les moyens nécessaires à leur développement à savoir, les terrains.

Cependant, l'acquisition des terrains intégrés aux R.F.C, se faisait en pratique, par une procédure relativement simple qui s'écarte à la fois de la nationalisation[07] *et de l'expropriation pour cause d'utilité publique*[08]*, du moment que l'article 02 de cette ordonnance donnait à la commune, le monopole absolu sur tous les terrains quelque soit leur statut juridique à condition qu'ils soient inclus dans le périmètre d'urbanisation.*

Ce dernier devrait correspondre aussi exactement que possible, aux besoins de la commune à court terme, c'est à dire, dans un espace de temps de cinq ans.

Le périmètre d'urbanisation a pris de l'importance dans le texte de l'ordonnance, il était répété quatre fois par rapport au plan d'urbanisme qui n'était répété que deux fois. Ceci allait rendre possible la constitution des réserves foncières par l'acquisition surtout des terrains publics car non coûteuse à l'époque, à l'intérieur de ce périmètre fixé par les instruments d'urbanisme (P.U.D et P.U.P).

Cependant dans la pratique, l'ordonnance relative aux R.F.C s'est avérée incompatible dans son application avec les objectifs qui lui ont été assignés puisque les conditions de sa mise en œuvre n'étaient pas réunies.

D'une part, le monopole, qui devait être exercé sur les R.F.C, était institué administrativement occultant les diverses forces économiques et sociales concourantes. En conséquence, il n'a pas pu produire pleinement ses effets et réaliser un contrôle réel, au contraire, il s'est limité à n'agir que sur les terrains étatiques, qui, pour la plupart d'entre eux, se sont vite transformés en domaine foncier privatisé.

Déjà en 1977, Sidi Boumedienne (R)[09] *attirait l'attention sur les pressions qui risquaient de s'exercer sur la commune pour transformer les R.F.C en lotissements au profit de ceux qui ont le plus de poids et de moyens matériels.*

D'autre part, le système des prix appliqué a rendu unique la valeur foncière sur l'ensemble de la commune ou l'agglomération et a renforcé la non distinction et la non différence entre les communes urbaines et celles rurales.

Au contraire, il a encouragé les catégories sociales à transformer les R.FC en lotissements, à leur profit et avec la bénédiction de l'A.P.C.

De plus, comme ajoute Louzri (H) : « les textes d'application, les circulaires et arrêtés, la plupart du temps, ne sont pas publiés au journal officiel et ne parviennent pas, parfois, aux services techniques de l'urbanisme et autres opérateurs locaux... »[10].

III-1- Critique des réserves foncières communales :

Après 1974, date de promulgation de l'ordonnance n°: 74-26 du 20.02.1974 portant création des réserves foncières communales (R.F.C), les communes avaient utilisé la procédure de lotissement pour réaliser les zones d'activités mais faute de présence d'aménageurs, ces zones posent des problèmes de viabilisation et parfois de commercialisation des terrains.

En effet, l'ordonnance relative aux R.F.C, qui devait aboutir à renforcer le porte feuille foncier de la commune, a plutôt renforcé le secteur privé à Sétif et c'est aussi valable pour les autres villes algériennes.

Elle a été pleinement opérationnelle de 1980 à 1988 et a été partiellement appliquée et détournée de ses objectifs. Ce résultat peut être expliqué par plusieurs raisons :

1. *en pratique, il n'y a eu aucune relation entre le P.U.D et les R.F.C. Bien que les R.F.C étaient déterminées par rapport à une logique propre au plan d'urbanisme, elles étaient utilisées par rapport à une autre logique, celle de la procédure de choix des terrains puisque d'une part, l'objectif, aux yeux de l'autorité locale, était la constitution, le plus tôt possible, des R.F.C sans se préoccuper de leur gestion rationnelle dans le temps et dans l'espace et, d'autre part, le P.U.D n'avait pas de portée juridique ferme et clairement définie vis à vis de l'usage du sol, ce qui a eu pour conséquence :*

   D'un côté, les terrains inclus dans les R.F.C et intégrés dans le périmètre d'urbanisation ayant fait l'objet d'une affectation dans le cadre de la structure spatiale du PUD, étaient transmissibles par voie de cession directement aux privés ; ainsi à Sétif, la majorité des terrains qui étaient enregistrés dans les services des domaines, ont été cédés aux privés dans le cadre de la loi relative à la promotion immobilière afin d'encourager l'investissement dans ce domaine.

   Et de l'autre côté, l'avis de la commission des choix des terrains s'opposant au tiers, avait remis souvent en cause, les affectations des terrains prévues dans le P.U.D.

   A Sétif, l'A.P.C était rarement invitée à cette commission où la plupart du temps, c'est la wilaya ou la D.U.C.H qui décidait à sa place alors que normalement, c'est elle qui avait le monopole sur les R.F.C.

   De plus, les promotions immobilières réalisées n'avaient pas, encore, connu de régularisation foncière et la procédure du permis de construire n'intervenait qu'après l'achèvement des travaux pour être uniquement, déposée et enregistrée à l'A.P.C sans son avis préalable.

   Et de là, se pose le problème de ces espaces où l'A.P.C n'est pas responsable de leur gestion du moment que le sol ne le lui appartient pas.

2. *les élus locaux et les structures administratives techniques n'avaient pas le niveau requis que nécessite la maîtrise administrative et technique quant à l'élaboration du PUD et sa mise en œuvre et la gestion des R.F.C.*

3. *la planification spatiale et économique était rendue difficile par les capacités économiques limitées, ce qui a engendré des gels de terrains au profit d'équipements publics qui n'ont pas pu être réalisés.*

De plus, il semble que dans certaines communes, l'A.P.C avait tout intérêt à ce que la situation reste disparate et confuse. Dans cette atmosphère, la propriété privée n'a pas, elle aussi, manqué de connaître un morcellement illicite sans précédent.

Un marché foncier parallèle s'est constitué progressivement où les transactions foncières illicites ont constitué, donc, un phénomène généralisé à travers le territoire national. Les prix de vente et d'achat des terrains, dans ce marché, sont calculés suivant les caractéristiques et dimensions du terrain : sa situation, sa spécificité et sa propre valeur urbaine, tandis que les prix des terrains urbains fixés par l'A.P.C étaient entre 161DA au m² pour un terrain non viabilisé et 250 DA au m² pour un terrain viabilisé dans la ville de Sétif[11].

Donc, en comparant les prix du marché foncier parallèle par rapport au coût de la construction réalisée, ceci confirme que les terrains vendus par l'A.P.C étaient donnés, alors que normalement, le prix du terrain arrive à constituer une partie importante du coût des constructions dans les villes, par exemple, au centre de Tokyo, le prix du sol est arrivé à constituer plus de 90 % du coût de l'investissement, coût de la construction inclus[12].

Toutes ces raisons ont constitué des arguments valables pour l'abrogation de l'ordonnance relative

aux R.F.C et son remplacement par la L.O.F.

IV- Les instruments d'urbanisme opérationnel :

Par définition, l'urbanisme opérationnel[13] *permet la mise en œuvre opérationnelle et dynamique d'une politique de définition et de réalisation des projets urbains. Il englobe dans une même démarche pilotée par un organisme aménageur, des procédures d'urbanisme, des procédures foncières et des procédures d'aménagement.*

Les procédures d'urbanisme consistent en la définition souvent concertée du projet urbain et l'adoption du plan d'urbanisme de détail qui imposera sa réalisation.

Les procédures foncières concernent l'acquisition à l'amiable ou par expropriation en général au prix des terrains agricoles, de l'ensemble des terrains concernés par l'opération et leur cession une fois viabilisés à des constructeurs, tandis que les procédures d'aménagement consistent en la viabilisation globale ou progressive des terrains et en le suivi de la réalisation des projets des constructeurs.

Quant à l'instrument d'urbanisme opérationnel, c'est un instrument qui organise la conception et la réalisation d'un tissu urbain, c'est à dire qu'il met en œuvre différentes procédures y compris celles foncières, de façon qu'un opérateur principal ait les prérogatives nécessaires pour pouvoir diriger ou piloter, dans un cadre concerté et de façon efficace, la conception du tissu et sa réalisation.

En Algérie, des instruments d'urbanisme opérationnels ont été initiés. Il s'agissait principalement :

IV-1- Procédure de la Z.A.C :

La Z.A.C (ou Zone d'Aménagement Concertée) par définition, est une opération publique, menée par des acteurs publics qui consiste à réaliser ou faire réaliser l'aménagement et l'équipement des terrains en vue de les céder ou de les concéder ultérieurement à des utilisateurs publics ou privés. La Z.A.C étant essentiellement, a-t-on dit, un mode de production de terrains équipés.

En Algérie, les Z.A.C ont été utilisées pendant une longue période et ont été abandonnées suite à l'ordonnance n°: 74-26 du 20.02.1974 portant création des réserves foncières communales (R.F.C) et le foncier était devenu propriété de l'Etat .

IV-2- Procédure de la Z.I :

La procédure des Z.I a été créée en 1965 et gérée par la C.A.D.A.T. Cette dernière achetait les terrains, élaborait les études d'aménagement, viabilisait les terrains et les revendait. Dans le cadre de cette procédure, environ 10.000 HA de terrains qui ont été aménagés[14].

Cependant, l'attribution du monopole foncier à la commune depuis l'institution des R.F.C, avait empêché le seul organisme aménageur existant à l'époque : la C.A.D.A.T de continuer à jouer son rôle et était à l'origine de la suppression de la seule procédure d'aménagement qui existait, celle des Z.I.

Après l'institution du P.U.D et devant la lenteur de la procédure de son élaboration jusqu'à sa mise en œuvre et afin d'arriver à satisfaire les besoins pressants en matière de logements qu'a connu le pays à l'époque et réaliser les opérations d'urbanisme, de nouvelles procédures importantes ont été lancées, il s'agit de la procédure des Z.H.U.N, celle des lotissements et celle de la promotion immobilière.

IV-3- Procédure de la Z.H.U.N :

A partir des années 1980, une nouvelle politique nationale relative à l'habitat par la création des Z.H.U.N fut lancée à l'occasion du premier plan quinquennal (1980 -1984) qui programmait la réalisation de 10.000 logements uniquement pour la ville de Sétif, dont 8.000 logements à réaliser par l'office d'H.L.M et 2.000 logements par la commune[15].

L'étude de la Z.H.U.N de Sétif a été déléguée au bureau d'études Roumain T.E.S.CO qui avait décidé son implantation à la périphérie Nord-Est de la ville pour, d'une part, éviter un développement spatial linéaire de la ville le long de l'axe Est-Ouest, c'est à dire, sur la R.N 05 et, d'autre part: "comme le tissu urbain actuel est complètement saturé, il n'offre plus de possibilités importantes pour la construc-

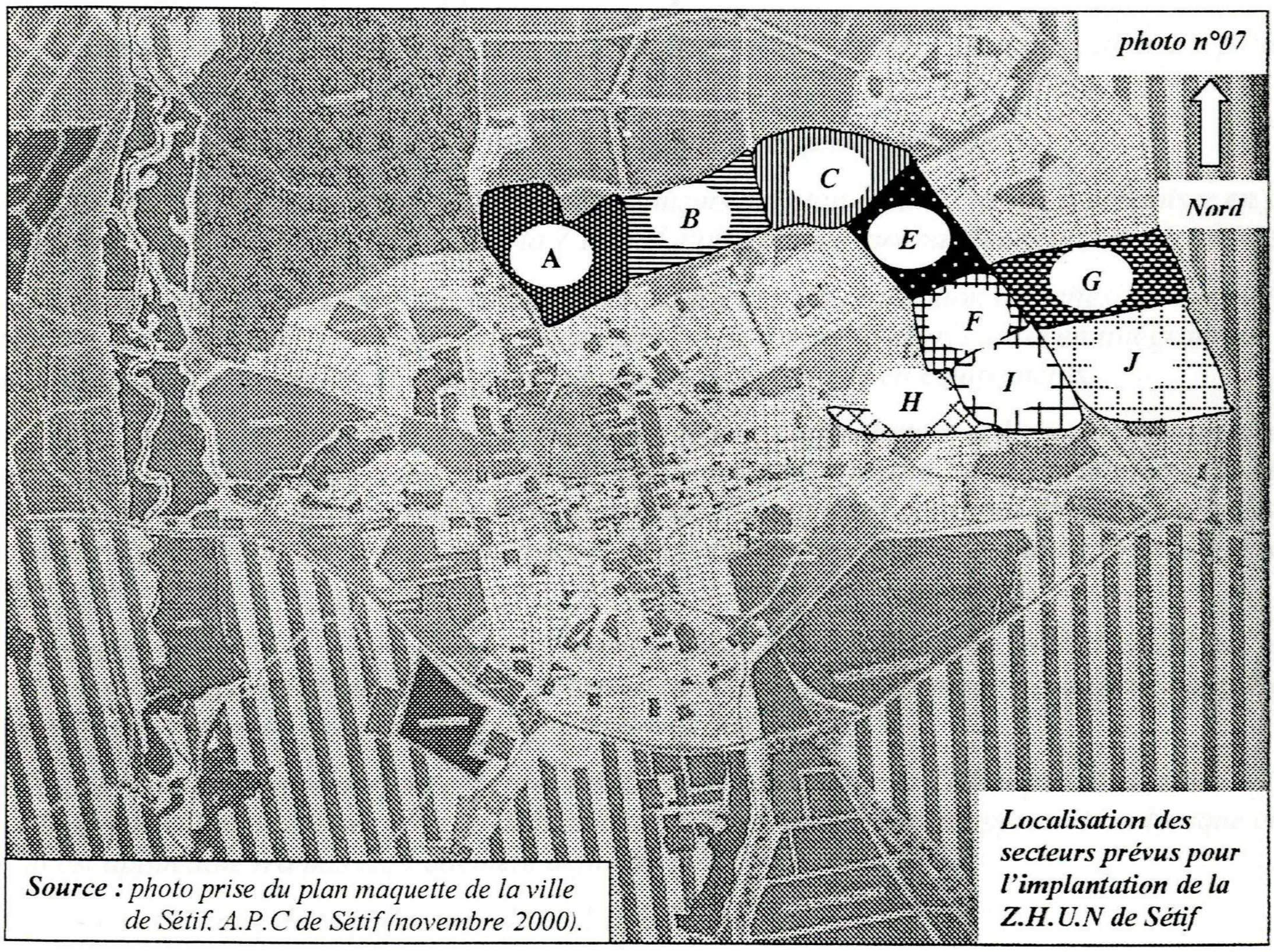
tion des logements et d'équipements à l'intérieur de ses limites actuelles"[16].

La superficie globale arrêtée pour cette zone représente 263 HA[17] *divisée en neuf secteurs (A-B-C-E-F-G-H-I-J, voir photo n°07) et devant accueillir 9.327 logements répartis en : 7.888 logements collectifs et 1.439 logements individuels. Pour le moyen terme (horizon 1985), il devait être prévu, un volume de 6.741 logements et, pour le long terme, un programme de 2.586 logements avec leurs propres équipements (voir annexe n°05, tableau n°01).*

Programme prévisionnel par échéance prévu pour la Z.H.U.N de Sétif ***Tableau n°01***

Secteurs	*Logements collectifs*	*Logements individuels*	*Total*
E-F-G-H-I-J (court et moyen terme 1985)	*5.302*	*1.439*	*6.741*
A-B-C (long terme 1990)	*2.586*	*00*	*2.586*
Z-H-U-N (Total)	***7.888***	***1.439***	***9.327***

Source : *Chorfi (Kh) : « Requalification de la Z.H.U.N : Projet urbain : de l'aménagement du territoire à l'aménagement de le place », p : 34, Mémoire de Master, option : management de l'habitat et de la politique de la ville, Centre de perfectionnement au management, Groupe Ecole Supérieure de Commerce Marseille-Provence(C.C.I.M.P), octobre 2000, 125p.*



Source : *photo prise du plan maquette de la ville de Sétif. A.P.C de Sétif (novembre 2000).*

Localisation des secteurs prévus pour l'implantation de la Z.H.U.N de Sétif

Cependant, sur 7.888 logements collectifs prévus, il n'a été réalisé que 4.711 logements dont 2.020 logements connus sous le nom de cité des 1.006 et celle des 1.014 logements, donc, l'échéance prévue n'avait pas été respectée à cause du manque des crédits alloués pour réaliser cet important programme et suite aussi, à la crise économique qui avait touché le pays en 1985 (chute des prix du pétrole), ce qui a eu pour conséquence dans le domaine de l'habitat, le lancement d'une nouvelle politique urbaine, celle de la promotion immobilière.

En effet dans le cadre de la mise en œuvre de la politique de la promotion immobilière privée et publique, en 1985, une décision locale relevant de la volonté des autorités locales était prise pour reconvertir les secteurs A,B,C en lotissements, coopératives et promotions immobilières, rendant ainsi, le problème de pénuries de logements strictement local, par la participation des citoyens et la mobilisation de l'épargne privée.

Ce fut alors, la réalisation de 3.979 logements collectifs promotionnels et le nombre total de logements collectifs est devenu 8.690 logements, soit 802 logements de plus que ce qui a été prévu pour la capacité du site de la Z.H.U.N, au détriment des équipements programmés au départ pour la Z.H.U.N qui auraient dû être réalisés puisque l'Etat est devenu incapable de les prendre en charge.

Aujourd'hui, environ 63 % du parc de logements de la Z.H.U.N est réalisé en promotion et coopérative immobilières (voir annexe n°05, tableau n°02).

Quant à la procédure de la Z.H.U.N, elle était en fait, née de la volonté de mettre en œuvre pratiquement les options des P.U.D et de fournir aux autorités un cadre cohérent d'actions pour les opérations d'habitat urbain.

La nécessité de la création d'une Z.H.U.N dans une ville, se justifie comme le stipule la circulaire[18] *: « au premier chef, par l'importance du programme de construction de logements qui y est localisé..., la seconde condition justifiant la création est l'insuffisance de terrains libres à l'intérieur du tissu urbain existant.».*

Cette deuxième condition faisait de la Z.H.U.N un instrument qui s'appliquait de manière privilégiée aux espaces périphériques. Ceci permet de dire que la Z.H.U.N était à la fois :

1. *un instrument de programmation et de réalisation sectorielle, c'est à dire, lié à une politique sectorielle.*
2. *un instrument d'intervention ou de projection en périphérie urbaine.*

En effet, la Z.H.U.N remplaçait un instrument français qui était la Z.U.P (zone à urbaniser en priorité) institué en 1958 ; Comme la Z.U.P, la Z.H.U.N était destinée aux banlieues et aux périphéries.

Selon le texte de la circulaire, ses objectifs étaient d'éviter la réalisation des cités dortoirs en programmant, dés le départ, les équipements nécessaires et de limiter la ségrégation en intégrant la Z.H.U.N aux quartiers voisins et en prenant en compte leurs déficits en équipements.

Elle avait pour mission de prendre en charge les études, l'approbation et la mise en place des crédits nécessaires à la réalisation des travaux de viabilisation pour mettre fin aux pratiques précédentes au regard des carences et des insuffisances constatées. Son objectif principal était la rationalisation en matière d'occupation des sols en fonction des besoins urbains et l'application des dispositions du P.U.D.

Seulement, la Z.H.U.N « n'était pas réellement un instrument d'urbanisme, c'était plutôt une procédure techno-administrative qui échappe à la logique d'un plan d'urbanisme et n'a aucune obligation de conformité avec celui-ci » comme le souligne Saïdouni (M)[19].

D'ailleurs, la circulaire portant création des Z.H.U.N stipule que la ZHUN peut être créée : « lorsque l'agglomération intéressée n'a pas de plan d'urbanisme régulièrement approuvé ou lorsque celui qui lui est applicable n'a pas explicitement défini de Z.H.U.N à créer »[20].

IV-3-1- Critique de la procédure de la Z.H.U.N :

Malgré que les études de Z.H.U.N étaient des études d'urbanisme de détail et le règlement dégagé était opposable au tiers, la réalité sur terrain a été traduite par un zoning trop strict, une monotonie d'aspect, des espaces libres mal différenciés, délimités et pas aménagés sauf pour les voiries et les parkings puisque la Z.H.U.N n'était pas une procédure d'aménagement mais une procédure d'étude et de réalisation de la viabilisation primaire et secondaire où dans le cas de Sétif, ces opérations étaient prises en charge par les services de la wilaya.

Le site choisi pour la Z.H.U.N fut entouré d'une rocade non justifiée, pour ensuite implanter des bâtiments monotones dans la forme ou la fonction. Le reste constituait de vagues terrains résiduels engendrés par cette logique d'intervention. Cette forme de disposition et d'inscription sur le sol était faite par une simple juxtaposition conduisant ainsi à une consommation abusive du sol et favorisant la désorientation et la création d'une rupture totale avec le tissu urbain existant par la disparition des

articulations entre les différentes parties de la ville. Et si la Z.H.U.N était une opération à l'échelle de la ville, par contre, elle n'était pas réfléchie comme composante de la ville mais plutôt en termes d'espaces résidentiels avec des espaces de services et équipements d'accompagnement.

Cette nouvelle périphérie, ainsi créée, répondait dans ses étapes de croissance à des besoins créés principalement par le développement économique. Cette périphérie est différente, d'une part, des zones périurbaines puisque sa formation n'est pas le résultat de la domination du centre de la ville sur sa compagne et d'autre part, de la périphérie naturelle parce que la périphérie naturelle est une conséquence logique du développement spatial de la ville[21].

Plusieurs remarques ont été alors, soulevées pour donner quelques explications quant à l'échec de cette procédure :

1. *à l'époque des Z.H.U.N, le lien entre l'urbanisme et l'architecture n'existait plus, il y avait seulement d'un côté, les grands choix d'infrastructure et de l'autre côté, la construction, parce que la réalisation s'est déroulée dans une situation d'urgence extrême et de pénurie des moyens du pays, ce qui a fait que les typologies des bâtiments réalisés n'étaient pas variées car on donnait trop d'importance à la facilité de réalisation.*

   De plus, le problème se posait à l'architecte, à une échelle de 5.000 logements[22], *il se contentait alors d'un plan de masse général sans se préoccuper des détails et ce sont les entreprises qui le font avec leur propre logique en rationalisant, en simplifiant et en limitant les variétés.*
   C'est ce qui a entraîné un appauvrissement général de l'architecture.

2. *la programmation sectorielle des actions faisait intervenir plusieurs acteurs dont les interventions étaient difficiles à coordonner. De plus, la D.U.C.H était déléguée du suivi et du contrôle des opérations, par contre, les bureaux d'études de Z.H.U.N qui, normalement, devaient assurer cette mission, étaient écartés.*

3. *parfois, l'étude de la Z.H.U.N commençait tandis que les études d'architecture étaient en partie achevées et la réalisation était, déjà en partie, commencée sans concertation avec les réalisateurs et leurs architectes et avec les bureaux d'études de Z.H.U.N.*

4. *une mauvaise articulation a été enregistrée entre les différents niveaux d'intervention et, notamment, entre l'urbanisme et l'architecture. En Z.H.U.N, il n'y avait pas d'articulation mais juxtaposition ; ce qui pousse à conclure que les procédures mises en œuvre n'arrivaient pas à organiser avec suffisamment d'efficacité l'articulation P.U.D-Z.H.U.N- Architecture.*

5. *le budget unique proposé ne pouvait être opérant car la vision sectorielle et les décalages dans le temps des enveloppes que les différents opérateurs détenaient ne pouvait permettre la réalisation au temps voulu.*

IV-3-2- Conclusion :

La Z.H.U.N en tant qu'instrument de planification et de gestion urbaine, est une opération d'urbanisme de détail pouvant devenir un instrument efficace de mise en exécution du dispositif du P.U.D.

Pour ce faire, il était indispensable que la politique urbaine de réalisation du P.U.D puisse préciser les phases cohérentes de réorganisation et du développement urbain à court et moyen terme afin d'y inscrire les Z.H.U.N comme un moyen de concrétisation du nouveau modèle d'organisation et de structuration urbaine préfiguré par le P.U.D.

Cependant, la multitude des problèmes que les Z.H.U.N ont occasionnée, suite à l'incohérence constatée de l'ensemble des différents intervenants, a engendré des surcoûts et des moyens de réalisation limités, ce qui a fait l'objet d'un bilan négatif très lourd.

A cet égard, elles ont commencé à connaître une régression sensible jusqu'à leur abondon définitif et l'abrogation de la circulaire du 19.02.1975 portant création des Z.H.U.N.

Actuellement, ce grand parc immobilier devenu un patrimoine, nécessite une action tangible et profonde en vue de son amélioration, son entretien et sa gestion avec un continuel suivi.

Il s'agit alors, d'un projet urbain dans les grands ensembles qui pourra faire l'articulation entre l'urbanisme et l'architecture. Des solutions de ce type, ont été expérimentées, depuis quelques temps, dans les pays anglo-saxons[23]*. Il ne s'agit ni d'un dessin ni même d'un grand geste de composition urbaine. C'est plutôt une proposition d'agencement qui s'appuie sur la compréhension du réel, en prenant en considération la ville existante, sa dynamique et ses potentialités.*

Le projet urbain qui a un caractère transitoire et inachevé correspond à la nature de la ville. Il nécessite une multitude d'acteurs, qui, si tout se passe bien, lui apporteront de la richesse, de la complexité et de la diversité.

D'où, la maîtrise d'ouvrage urbaine capable de formuler la commande, de la porter pendant de nombreuses années et de la faire partager avec tous les partenaires de l'aménagement.

Dés les années 1970, la notion de « projet urbain » apparaît comme une alternative à l'urbanisme sectoriel issu du mouvement moderne, affirme Devillers (Ch)[24].

D'après lui, ces projets d'ensemble ont pour objectifs ambitieux, de transformer les villes ou d'en prévoir les formes d'extension et ont pour point commun, l'approche analytique : morphologique, donc, historique et contemporaine, l'aspect visuel prépondérant et le symbolisme des formes, une composition intimement imbriquée avec le plan architectural, généralement, par le traitement de l'espace entre les édifices à une échelle humaine et mettant en relation formelle et fonctionnelle les bâtiments entre eux.

Au cours des années 1980 [25]*, les anglo-saxons désignaient la véritable nature du projet urbain par « l'urbanisme d'opportunité » dont les négociations sur le projet à réaliser ne se limitaient pas au plan d'aménagement et à la forme urbaine mais elles s'étendaient au programme : elles étaient connues par le nom de : « négociations ouvertes ».*

Le projet urbain comme souligne Genestier (Ph)[26]*, est une volonté de par ceux qui l'utilisent de marquer leur adhésion à l'idéologie anti-fonctionnaliste, cependant, les reproches qui ont été faites aux projets urbains conçus à l'époque, concernent l'aspect visuel faisant l'effet du slogan publicitaire et donc, favorisant les promoteurs et la « loi du marché » où la commercialisation des urbanisations s'était faite au détriment de certaines valeurs sociales.*

La définition du projet urbain, dans le cadre de l'intervention dans les Z.H.U.N, est importante et a besoin des études suivantes :

1. *études nécessaires à la réalisation de l'architecture.*
2. *études techniques.*
3. *études d'urbanisme de détails.*

L'intervention dans les Z.H.U.N, doit être inscrite dans le cadre d'un schéma directeur d'urbanisme en principe préexistant, le cas d'un P.O.S par exemple.

IV-4- Procédure du lotissement :

A côté de l'extension verticale (les constructions à étages des Z.H.U.N) par une occupation minimale du sol libérant ainsi, un espace extérieur démesuré sans statut juridique, sous utilisé et non défini, existait l'étalement horizontal par une occupation presque totale du sol prenant le nom de "lotissement".

En Algérie, le lotissement était régi par la loi n°: 82-02 du 06.02.1982 relative au permis de construire et au permis de lotir. Elle tendait à faire du lotissement une opération d'urbanisme public soumise au principe de l'accord préalable de l'administration et rendue obligatoire pour la création des zones d'habitat, des zones industrielles et des zones résidentielles individuelles.

Par rapport à ce texte de loi, le lotissement est une procédure d'urbanisme opérationnel qui permet la création du tissu urbain par viabilisation, morcellement et dotation des droits à construire sur des parcelles intégrées dans les R.F.C et qui devait être réalisé en continuité avec le tissu urbain existant et où les pôles d'animation et les placettes étaient recommandés.

Ce dispositif avait essentiellement comme objectif la maîtrise de l'affectation des sols sans aucune disposition de nature à orienter la production architecturale ou urbanistique car ces aspects devaient être pris en charge par le règlement d'urbanisme.

Une année après, une circulaire ministérielle n°: 5628 du 05.03.1983 relative à la procédure de lotissement, avait prononcé un bilan assez négatif quant à la manière dont cette procédure était menée et les résultats produits sur terrain.

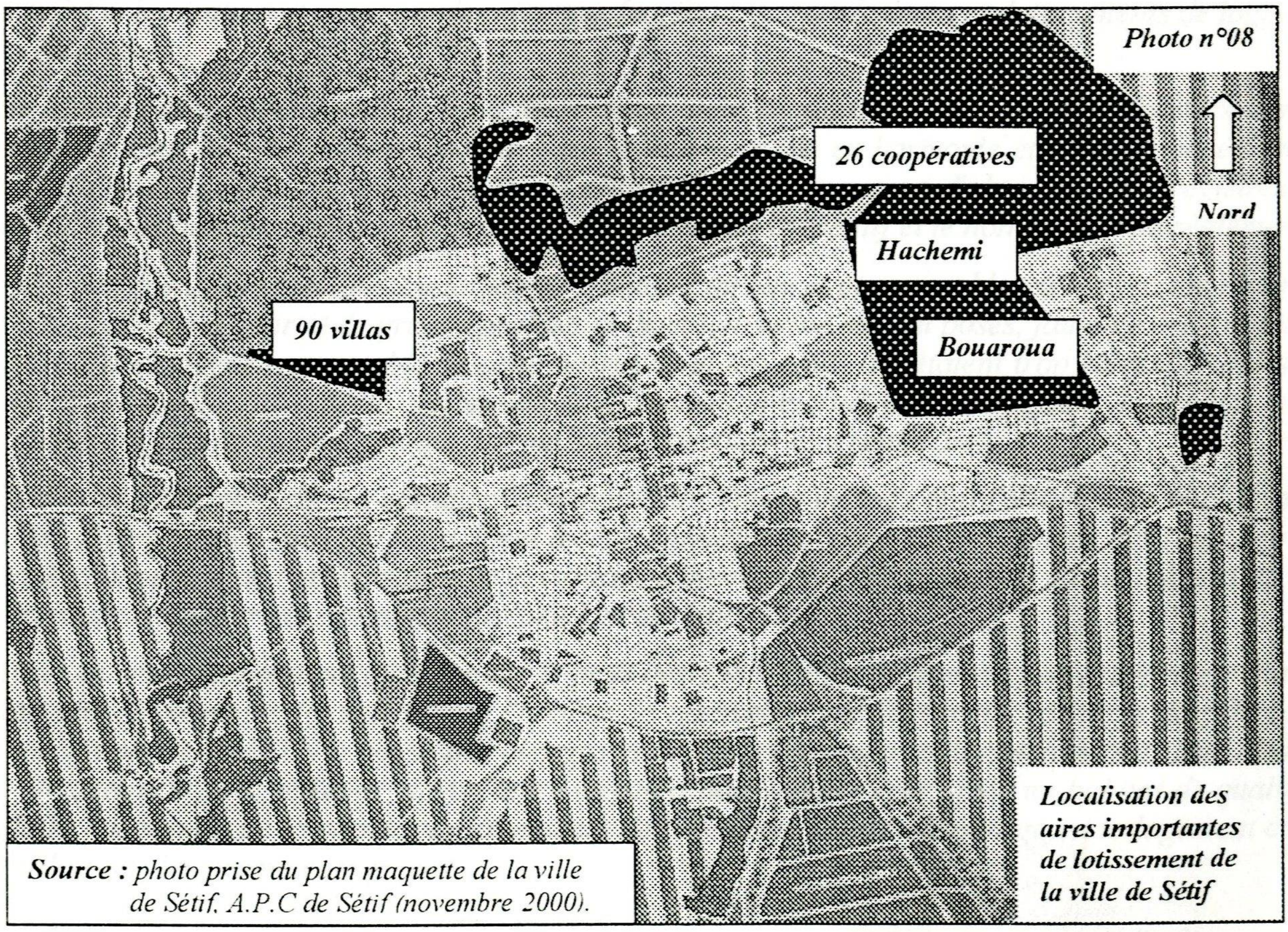
Elle a essayé de remédier à la situation en définissant de nouvelles conditions d'application en précisant que les terres à vocation agricole ne devaient être, en aucun cas, affectées à ce type d'opération et qu'au niveau des grandes agglomérations, l'habitat individuel devra être limité par rapport au collectif, qui lui, devra être encouragé.

Or, la réalité sur terrain allait dans le sens contraire de cette circulaire, ce qui a conduit à la modification de la loi[27] par la loi n°: 85 - 08 du 12.11.1985 portant approbation de l'ordonnance n°: 85-01 du 13.08.1985 fixant, à titre transitoire, les règles d'occupation des sols en vue de leur protection et leur préservation.

On comptait en 1989, près de 500.000 lots de terrains ayant été initiés dont 300.000 lots ont été, déjà, cédés[28] et environ 600.000 lots de terrain à bâtir ont été crées par les communes et 500.000 autres par des particuliers[29]. Ces lotissements souffrent d'absence ou de retard de viabilisation.

Le lotissement a dévoré dans la ville de Sétif environ plus de 400 HA recensés en 1994 par les services d'urbanisme de Sétif. Il s'est implanté sur une grande partie de la Z.H.U.N au Nord-Est où de larges secteurs ont été convertis pour réaliser des zones résidentielles individuelles par la commune ou sous forme de coopérative.

En effet, à l'époque de la Z.H.U.N, il n'était programmé que 1.439 logements individuels, par contre, ce qui a été réalisé dépasse largement cette limite, c'est à dire, 3.375 logements dont 1.191 logements ont été réalisés sous forme de coopérative immobilière privée, donc, le nombre total du parc de logements de la Z.H.U.N s'élève à 12.065 logements au lieu de 9.327 logements, soit un excédent de 2.738 logements, environ 30 % du parc qui est équivalent à une superficie de 91HA consommée, réservée au départ pour les équipements[30].



Source : *photo prise du plan maquette de la ville de Sétif, A.P.C de Sétif (novembre 2000).*

Localisation des aires importantes de lotissement de la ville de Sétif

Des exemples de lotissements ayant occupés de vastes étendues au niveau de la ville de Sétif peuvent être cités, il s'agit du lotissement Bouaroua : 1ère et 2ème tranches à l'Est de la ville pendant la période du P.U.D de 1982 et du lotissement Hachemi : 1ère et 2ème tranche à l'époque du projet P.U.D de 1990, au Nord-Est de la ville et 90 villas pour cadres universitaires à l'Ouest de la ville, au Nord de l'université entourant le Scipion romain, et actuellement, les 26 coopératives immobilières d'El Hidhab (lotissement privé : récemment encouragé) au Nord-Est de la ville qui n'était pas prévu par le P.D.A.U (voir photo n°08).

Et si l'on constate aujourd'hui ce résultat, il faudra rappeler aussi que la procédure du lotissement, depuis sa création, était l'une des rares procédures pour laquelle il était prévu de manière explicite, l'obligation de sa compatibilité avec les dispositions du plan d'urbanisme.

IV-4-1- Critique de la procédure de lotissement :

Par définition, la méthode de lotissement est l'ensemble des moyens de divisions géométriques établissant le parcellaire en relation avec le tracé des voies.

Elle permet de dépasser l'image d'une répétition puisqu'en découpant le sol en lots dont les dimensions correspondent aux types de bâtiments à construire, elle apporte une économie importante de terrain en réduisant les travaux qui sont à la charge de la collectivité et facilite la gestion du projet.

Cette manière de faire, n'interdit pas le mélange des types de bâtiments et d'activités. Elle permet, au contraire, de rendre compatibles et voisines des implantations qui ont tendance, aujourd'hui, à être séparées. Donc, en fixant un cadre initial, ce dernier permettra au tissu urbain créé de se développer et de complexifier.

Par conséquent, c'est beaucoup moins la méthode de lotissement qu'il faut critiquer que la façon dont cette méthode et sa procédure étaient menées dans la pratique.

En effet, pour Sétif, il a fallu juste que son P.U.D dise dans son rapport[31] à la page 48 qu' : « A l'Ouest de l'Oued Boussellam, aucune urbanisation n'est possible du fait que les terrains sont très riches sur le plan agricole d'une part, et soumis aux éventuelles inondations de l'Oued d'autre part, » et à la page 50 du même rapport que : « l'actuelle agglomération étant saturée, toute implantation importante d'habitat ou d'équipements, devra se faire dans la Z.H.U.N », pour que les terrains soient ouverts à l'urbanisation et pour que les réserves foncières se transforment en lotissements de logements individuels.

En Algérie, cette manière de faire a été toujours une pratique au lieu d'être utilisée comme un moyen pour créer la ville, c'est à dire, un tissu urbain nouveau en harmonie et en cohérence avec la ville. Il y a lieu d'ajouter que dans le cadre de cette procédure, beaucoup d'abus ont été enregistrés en matière d'utilisation du modèle type de découpage du sol très répétitif et le non respect du règlement.

Par conséquent, la procédure de lotissement malgré qu'elle était opposable au tiers, a été réduite à la création de lots à bâtir et de grands problèmes de viabilisation se sont posés, faute de présence d'un organisme aménageur responsable de cette opération et des coûts qui étaient trop élevés, ce qui avait engendré une médiocrité dans la conception et la réalisation et traduisait, clairement, l'occultation des spécificités locales de chaque site qui, normalement, devaient être renforcées.

Ceci était également dû, au caractère sommaire des études menées et à l'absence de coordination entre les divers intervenants qui participent à cette opération, à cause des confusions des rôles entre la maîtrise communale de l'urbanisation et la maîtrise d'ouvrage sur une opération particulière et au non suivi rigoureux des services responsables pendant la réalisation.

Après la crise économique qu'a connue le pays dès 1985, l'Etat ne pouvait pas prendre en charge, surtout dans le domaine (le secteur) de l'habitat, la réalisation des logements collectifs dans le cadre des opérations de Z.H.U.N à cause des charges et des coûts insupportables qu'induisait leur réalisation. On commençait à réfléchir sur un autre moyen d'intervention pour créer un habitat de qualité et satisfaire les besoins de la population en matière de logements tout en encourageant le logement collectif réalisé par les promoteurs privés.

V- Les instruments d'aménagement du territoire :

V-1- L'apport de la loi d'aménagement du territoire :

L'aménagement du territoire était intervenu après la planification du développement économique et social. Néanmoins, la planification spatiale telle qu'elle a été conduite jusqu'en 1986, a précédé la mise en place des normes d'aménagement que le législateur a tenté d'introduire par la loi n°: 87-03 du 27.01.1987 relative à l'aménagement du territoire.

Le phénomène constaté, issu de ces différentes interventions sur l'espace, était devenu incontrôlable et commençait à se développer sur le terrain donnant naissance à l'urbanisation anarchique.

Celle ci n'est pas le produit de la dynamique urbaine actuelle, au contraire, elle prend ses racines dans la période du lancement économique par l'absence d'une véritable législation d'ensemble malgré les quelques textes isolés sans une politique d'aménagement claire et précise.

Pour pallier à ces insuffisances, la L.A.T était venue clarifier les relations d'interdépendance entre les contenus que devront avoir les instruments d'aménagement du territoire (au plan spatial) et les instruments de planification économique et sociale, déjà, existants ainsi que leurs rôles respectifs et leurs articulations. Elle a défini, entre autres, les objectifs des nouveaux instruments mis en place qui sont : le S.N.A.T et les S.R.A.T.

A la lecture du texte de la L.A.T, il semble que le législateur algérien ait opté pour un système plus centralisé et dont l'application risquait d'entraîner une véritable confusion des pouvoirs et de remettre en question les principes de démocratisation de l'urbanisme.

Un sérieux problème de répartition de compétence entre la région de planification qui ne correspond à aucune représentation administrative ou politique et la collectivité territoriale, se pose et ce, d'autant plus qu'aucun texte n'est venu organiser les rapports entre les deux niveaux.

Donc, fixer les périmètres de manière autoritaire peut se heurter aux anticipations et prévisions de croissance propres aux communes et s'écarter ainsi des stratégies foncières communales sans que la loi n'ait prévu des mécanismes d'arbitrage ni même des procédures de recours des communes contre les schémas régionaux.

C'est pour cela que, le S.N.A.T et les S.R.A.T établis sans concertation, reposent sur les directives des chartes nationales de 1976 et de 1986, n'ont pas pu dépasser ce rôle de «vérification» des scénarios d'équilibres spatiaux de population et d'activités sur la base des hypothèses de croissance démographique et économique établies par le plan national (la planification économique) et de ses démembrements sectoriels.

V-1-1- Le S.N.A.T :

Elaboré pour l'horizon 2000 (le long terme) sans concertation avec les acteurs impliqués comme partenaires de l'Etat (ses propres démembrements) et sans prise en compte des réformes engagées par la réorganisation de l'économie nationale spécifiquement celle liée au rôle du secteur étatique et les entreprises composant cette économie, le S.N.A.T a été largement marginalisé, contrairement aux prérogatives qui lui ont été assignées, il se trouvait alors à la fois, dépassé et inadapté (voir schéma n°06).

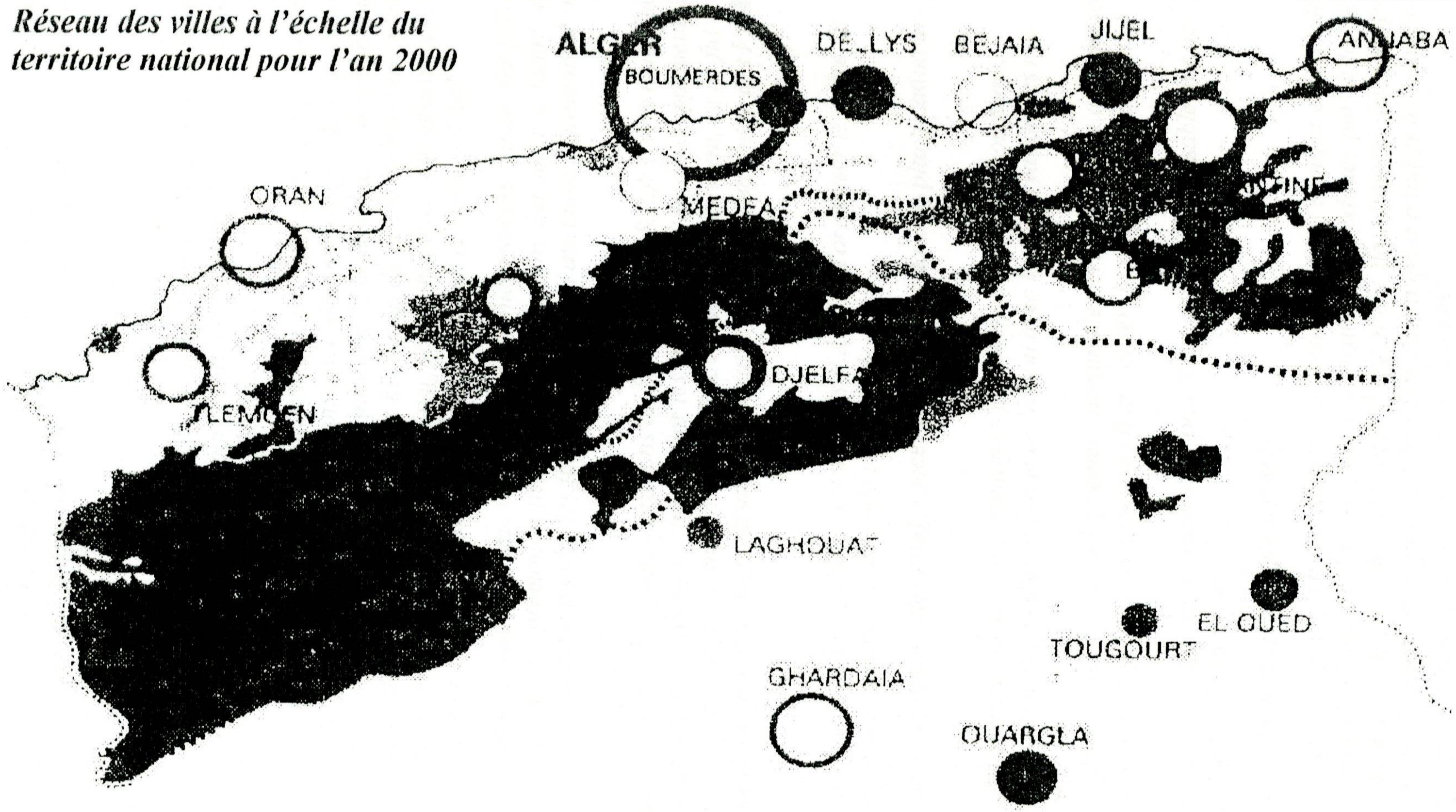
V-1-2- Le S.R.A.T :

La même remarque a été faite pour le S.R.A.T où l'échelle régionale a été occultée et son absence a créé un déséquilibre territorial aux différents niveaux.

Théoriquement, le S.R.A.T développe et précise l'image prospective de l'espace régional concerné cependant, sur le plan pratique, la procédure d'élaboration et sa mise en œuvre ont connu des difficultés liées à l'absence des directives émanant du S.N.A.T en raison de la non approbation de ce dernier et de la non officialisation des régions de planification inscrites dans le cadre du S.N.A.T.

Réseau des villes à l'échelle du territoire national pour l'an 2000

Schéma n°06



LEGENDE :

Ville métropole d'importance internationale

Ville métropole d'importance nationale

Source : *S.N.A.T élaboré par A.N.A.T*

De leur côté, les P.A.W et les P.A.C devaient compléter le S.N.A.T et les S.R.A.T sur le plan de la hiérarchie instrumentale malgré qu'ils aient été étaient institués, simultanément, par la loi relative à la wilaya et celle relative à la commune[32].

V-1-3- Le P.A.W :

Il est initié par l'A.P.W, son rôle est de concrétiser en terme de programmes à destination des territoires communaux, les actions et les dispositions retenues par le S.R.A.T et aussi, d'établir des schémas directeurs d'organisation des services et d'équipements publics.

L'étude du P.A.W de Sétif a été lancée en 1991 et a été déléguée à l'A.N.A.T mais n'a pas connu d'approbation. Cette étude reposait, principalement, sur la croissance démographique de la population et sa répartition spatiale dans la région. Or, la réalité démontre que la croissance démographique ne peut être prise comme une donnée de base car elle même, et beaucoup de cas le démontrent, n'est que le résultat d'actions et d'interventions socio-économiques et parfois politiques et administratives qui aggravent le déséquilibre de l'armature urbaine dans le territoire national et même wilayal[33].

L'étude du PAW de Sétif a proposé, d'une part, une trame de centres hiérarchisés autour des pôles de Sétif et d'El Eulma et, d'autre part, la promotion des centres ruraux afin d'assurer à terme un meilleur équilibre de l'armature urbaine et de juguler les flux migratoires en atténuant l'attractivité de Sétif (voir carte n°10).

Normalement, le P.A.W devait prolonger les considérations du S.N.A.T et du S.R.A.T vers toutes les agglomérations de la wilaya considérée et aboutir, en ajoutant les perspectives de développement, à des directives précises et fondées au niveau des communes : des P.A.C. Malheureusement, ce ne fut pas le cas à cause de l'absence des textes officiels précisant l'élaboration et la mise en œuvre des PAW

V-1-4- Le P.A.C :

Les P.A.C permettent de vérifier les analyses contenues dans les P.A.W et d'organiser le cadre de vie de la commune conformément aux attributions du code communal.

Le P.A.C, lui aussi en pratique, a présenté des insuffisances et des limites dans la planification urbaine parce qu'il :

1. *n'avait qu'à identifier les perspectives socio-économiques pour l'ensemble de la commune.*
2. *donnait des orientations en terme d'armature urbaine en liaison avec la préservation des ressources (les sols et l'eau).*
3. *restait d'un niveau peu détaillé quant au développement urbain (le périmètre exact d'urbanisation, le programme urbain, l'identification des secteurs à urbaniser, le plan de composition urbaine...).*
4. *délimitait les zones à protéger et était un instrument de planification locale opposable aux administrations sans être opposable au tiers.*

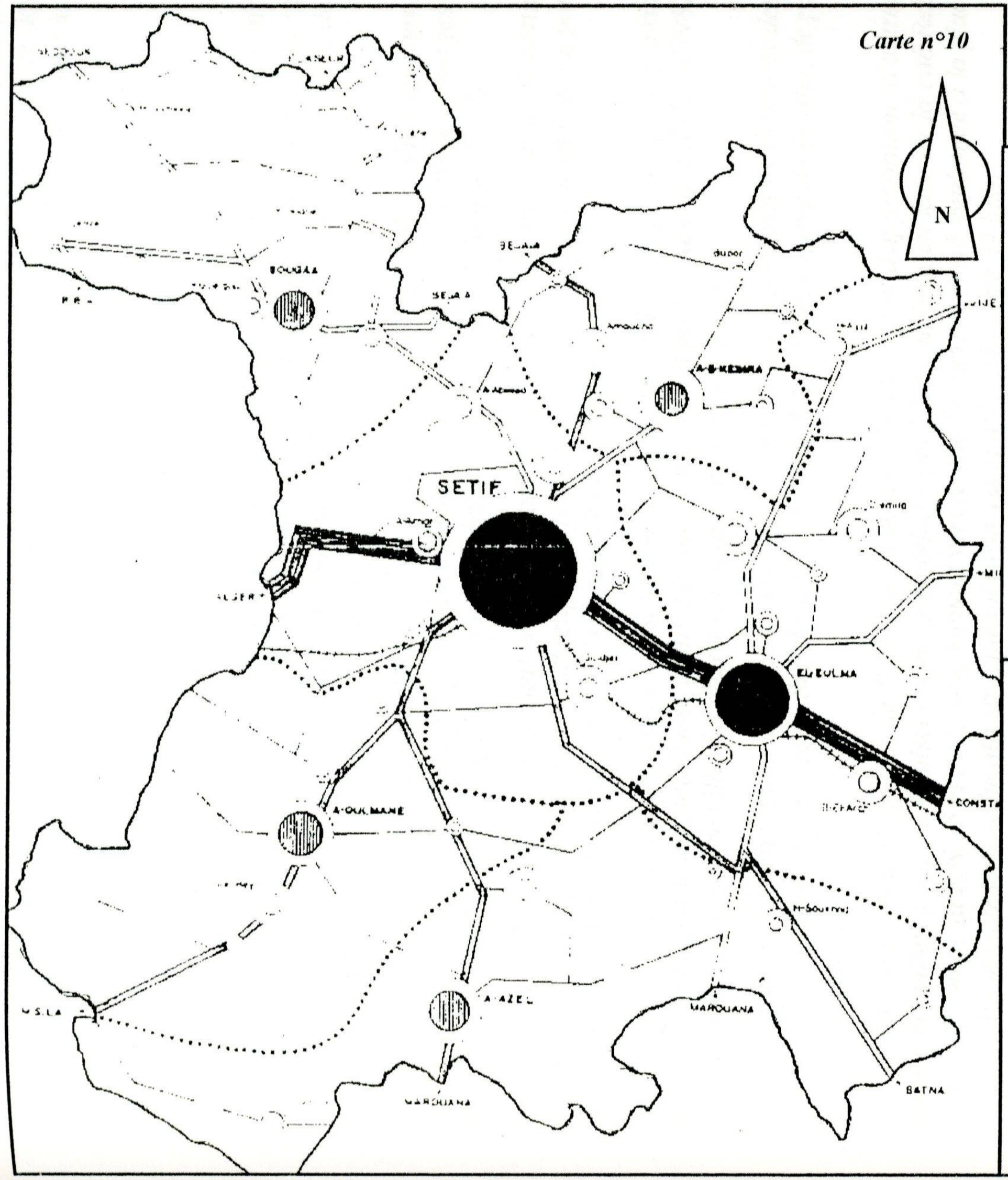
V-2- Critique des instruments d'aménagement du territoire :

Avant la L.A.T, la séparation entre la planification des aspects économiques et sociaux et celle des aspects spatiaux existait au niveau local malgré les quelques modifications introduites par la loi n°: 81-09 du 04.07.1981 portant modification du code communal[34] *qui n'ont pas apporté des changements fondamentaux sauf que l'établissement d'un plan d'urbanisme était imposé à toutes les communes sans aucune distinction et l'apparition de trois niveaux de planification :*

1. *le plan national d'aménagement du territoire*
2. *le P.A.C*
3. *le P.U.D*

Mais ni les conditions de l'élaboration, ni la mise en œuvre des deux niveaux supérieurs n'étaient précisées dans le texte de cette loi.

Plan d'aménagement de la wilaya (P.A.W) de Sétif : Schéma de l'armature urbaine pour l'année 2010



LEGENDE :

Fonction

- *Sous métropole régionale*
- *Centre local niveau 1*
- *Centre local niveau 2*
- *Village – centre*
- *Population en 2010*
- *Population en 1987*

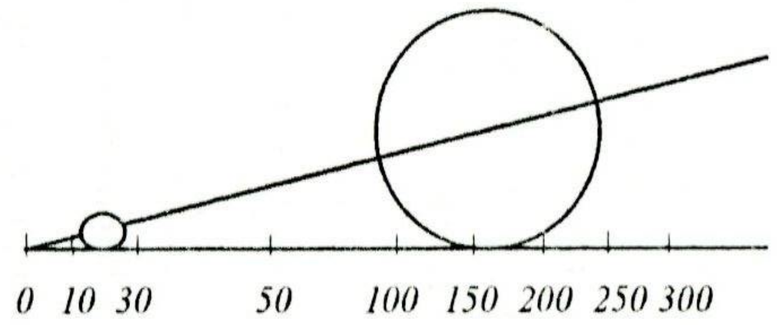
Axe de liaison

- *d'importance nationale*
- *d'importance régionale niveau 1*
- *d'importance régionale niveau 2*
- *Locale*
- *Voie ferrée*
- *Limite de zone d'aménagement*

Ech : 1 : 500.000

***Source** : A.N.A.T de Sétif*

Taille des agglomérations en millier d'habitants



La L.A.T était donc, intervenue dans le souci d'intégrer cet ensemble d'instruments dans une vision globale et homogène, objectif qui, malheureusement, ne fut pas atteint à cause de l'absence des décrets d'application de la L.A.T, ce qui s'est traduit, au niveau local, par la non coordination entre le P.U.D et le P.C.D.

VI- Critique du P.U.D :

VI-1- Le P.U.D et la promotion immobilière :

La promotion immobilière fut adoptée par la loi n°: 86 -07 du 01.03.1986 suivie de son décret exécutif n°: 86 -38 du 04.03.1986 portant sur les conditions et modalités de souscription d'une opération de promotion immobilière. Dans ce cadre, commençait la réalisation de vastes programmes de logements collectifs à travers le territoire national.

Ce décret exécutif, dans son article 02 stipule : «...la promotion immobilière s'inscrit dans le cadre du P.U.D...», cette condition a été reprise dans l'article 10 portant sur les cahiers des charges de ce même décret, c'est à dire, que n'importe quelle opération devra s'inscrire dans le P.U.D.

A Sétif, ce genre d'opérations n'était pas prévu dans le P.U.D, au contraire, leur implantation a été, souvent, décidée dans des endroits stratégiques et le long des axes principaux de la ville où parfois même dans les endroits prévus par le P.U.D pour des équipements publics.

Plusieurs exemples illustrent cette constatation, l'emplacement d'un projet de grand parking prévu à la cité des remparts au Sud-Ouest, limitrophe du centre ville, dans le cadre du P.U.D de 1982 pour décongestionner le centre ville, fut affecté à une opération immobilière.

Un autre cas est celui d'une opération immobilière implantée sur les terrains résiduels des grands ensembles : les 1.000 logements au Sud de la ville, le long des axes principaux de la ville, de part et d'autre de cette cité.

Pendant la période du projet de P.U.D de 1990 qui n'a pas connu d'approbation, d'autres opérations immobilières ont été réalisées. Une promotion immobilière à l'Est, en face de la cité Rebbouh, à l'intersection de la R.N 05 et de la voie menant vers le cité Bouaroua, a été implantée à la place d'un équipement urbain socio-éducatif structurant (voir carte n°09 à la page 44 bis).

Ces opérations ont été réalisées à la hâte car les autorités locales n'avaient pas une connaissance suffisante du foncier à l'intérieur du périmètre urbain et il fallait répondre dans un délai de deux mois maximum pour fournir l'assiette foncière aux promoteurs immobiliers déposant leurs demandes comme l'expliquait le texte de loi de promotion immobilière et cette attribution se faisait par la procédure de la commission de choix de terrains avec l'accord de la wilaya et sans prévenir l'A.P.C, même dans la procédure de permis de construire.

Et il s'est avéré donc, que le P.U.D n'a pas pu avoir une prise sur la maîtrise de ces implantations puisqu'il intervenait à l'échelle communale et ses directives restaient générales pour la ville.

VI-2- Relation entre le P.U.D et le P.C.D :

Théoriquement, le P.U.D devait être le point d'articulation entre l'aménagement du territoire et l'urbanisme et ses objectifs devaient être mise en œuvre par le P.C.D.

Les autres instruments d'urbanisme, notamment opérationnels, devaient par conséquent, être obligatoirement compatibles avec le couple : P.U.D - P.C.D.

Quant aux relations entre le P.U.D et le P.C.D, elles étaient de même nature que celles entre le S.N.A.T et le plan national pluriannuels de développement.

La relation du P.U.D et son articulation avec le P.C.D s'était basée sur les rapports généraux qu'entretenait le plan national pluriannuels de développement avec le S.N.A.T à cause de l'absence des décrets d'application de la L.A.T qui précisent la mise en œuvre des instruments d'aménagement du territoire en amont du P.U.D et la manière dont ils prendront en charge les différents programmes socio économiques[35].

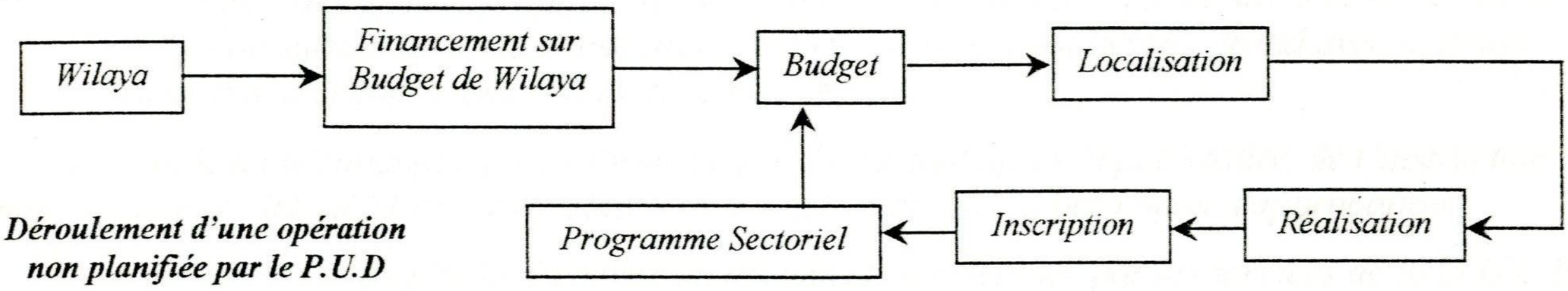
Et si la relation de subordination du P.C.D au plan de développement national était clairement définie, par contre, les relations entre le P.U.D et le P.C.D n'ont jamais été abordées de façon claire et précise. Ce manque s'est exprimé, dans la pratique, par le fait que ces deux instruments intervenaient indépendamment l'un de l'autre ; d'une part, le P.C.D est un programme financier pluriannuel, élaboré par les autorités locales et qui n'implique pas d'engagement financier automatique et d'autre part, le P.U.D proposait des projections spatiales de l'avenir sans aucune implication financière obligatoire.

Ce qui a fait que, le P.C.D pouvait ne pas regrouper tous les programmes réalisés sur le territoire de la commune dans la mesure où certains programmes avaient été financés par la wilaya dans le cadre de son plan de développement ou par des Ministères ou toute autre autorité[36].

Le P.U.D, lui aussi, ne spatialisait pas l'ensemble des programmes réalisés sur le territoire de la commune. C'est ainsi que des actions financées par le P.C.D pouvaient ne pas être prévues par le P.U.D et pouvaient être en contradiction avec la logique développée par ce dernier.

L'exemple de l'implantation et de la réalisation de la gare routière de Sétif située au Sud-Ouest du centre ville dont les travaux ont commencé en 1987, illustre cette situation. Celle-ci n'était prévue ni dans le P.U.D de 1982 ni même inscrite dans le programme du P.C.D.

Cette gare a été financée par la wilaya, par son propre budget et l'opération était déroulée comme suit[37] *:*



Déroulement d'une opération non planifiée par le P.U.D

La L.A.T a bien essayé de trouver une solution en établissant une relation de coordination horizontale entre la planification économique et sociale et la planification spatiale tout en intégrant la hiérarchie administrative.

Elle donnait un contenu cyclique à la planification spatiale et exigeait que le bilan de mise en œuvre des instruments de planification fasse partie intégrante du bilan d'exécution du plan de développement économique et social[38].

Cependant à l'échelle locale, il n'existait aucun texte obligeant le P.U.D à coïncider avec les échéances de la planification économique et sociale comme il n'était pas prévu de bilan de mise en œuvre du P.U.D et donc, l'articulation directe entre l'urbanisme et la planification économique et sociale n'était pas réalisée.

Cet état des choses a permis de réaliser des P.U.D sans connaître le volume d'investissements ni les capacités d'actions disponibles. Le moyen unique de contrôle était l'examen de la balance population-emploi, ce qui ne permettait pas une régulation suffisante au plan économique et social[39].

D'autre part, les orientations en matière d'aménagement du territoire n'étaient définies qu'au niveau politique tandis qu'au niveau technique, il n'existait pas encore de schéma national et de schéma régional.

Donc, la L.A.T, en instituant le S.N.A.T et les S.R.A.T, avait l'intention de modifier le rôle du P.U.D et de réduire son champ d'application à la ville et son environnement immédiat.

Pour cela, en 1987, les autorités locales de Sétif ont demandé à la C.A.D.A.T de Sétif de mener une étude pour recenser les poches vides innombrables et éparpillées que présentait la ville de Sétif à l'époque, dans le but de les programmer pour équipements et d'autres programmes nécessaires à la satisfaction des besoins nombreux et diversifiés de la ville.

Ce fut alors, l'implantation des sièges de la BCR, ERIAD, la CASOREC et l'Inspection Académique de l'Education par la rénovation de la cité précaire de Bizard se trouvant au Sud-Est du centre ville,

les réalisations du siège des P.T.T sur la frontière Est du centre ville, du mémorial au Sud-Ouest de la ville, du siège de la Sonelgaz à l'Est de la ville à Bouaroua, de la 3ème tranche des 500 logements pour la cité de Maâbouda située à l'Ouest du centre ville et l'implantation du Parc d'attraction et des loisirs dans la partie Nord du centre ville.

L'objectif était d'arriver à ce que les différentes interventions urbaines contribuent à donner une forme compacte au tissu urbain de la ville par l'urbanisation des poches vides existantes aux abords immédiats des parties centrales densifiées. Cette option devait contrecarrer la concentration de la centralité au niveau du seul noyau "le centre ville" qui l'a amené vers un seuil de saturation.

Donc, le principe retenu fut la création des pôles secondaires d'animation et leur répartition dans les différentes parties de la ville, dans des zones jugées à tissu urbain monofonctionnel, afin d'alléger la concentration dans le centre ville.

L'étude avait montré qu'il fallait prolonger l'évitement périphérique jusqu'au Nord de la ville pour conserver la configuration générale de la ville et c'est ainsi que fut retenu le site de Gaoua comme future extension de la ville du moment qu'il présentait deux avantages :

1. *un site favorable à l'urbanisation par sa déclivité surmontable, sa faible valeur agricole et sa géologie*[40].
2. *la demande des grands propriétaires terriens à Gaoua voulant que ce site soit verser dans l'urbanisation surtout après la constitution de 1989 où l'enjeu est devenu grand avec la nouvelle disposition d'encouragement du lotissement privé.*

Cette étude a été concrétisée sous forme de P.U.D, surtout après la publication de l'instruction ministérielle n°: 04 du 21.06.1989 relative au P.U.D, mais qui n'a pas connu d'approbation.

Ce projet de P.U.D a été utilisé comme un document de référence par les services de la D.U.C.H et était considéré comme une actualisation des données du P.U.D de 1982.

Mais la nouveauté qu'a apporté ce projet P.U.D, est l'analyse typo-morphologique du tissu urbain existant et qui représente un pas très important vers la qualité des études urbaines pour la ville de Sétif, cependant, elle restait d'un niveau peu approfondi et n'a pas été utilisée ou prise en considération dans les opérations d'urbanisme opérationnel.

Grossomodo, le P.U.D de 1990 n'a pas été appliqué, au contraire, la ville continuait à fonctionner avec son seul centre saturé et où le problème du centre et de sa périphérie se posait toujours.

VI-3- Approche et contenu du P.U.D :

Le P.U.D ne prenait pas en compte le fait que la commune de Sétif évoluait dans un cadre régional qui a une influence directe sur sa future évolution comme il n'avait aucune attache avec aucun des instruments d'aménagement du territoire car à partir de 1980, date de l'institution du PAC, les P.U.D étaient spontanément réduits à la réglementation du chef lieu .

Le plan ainsi élaboré, constituait en revanche une image figée du futur, basée sur un état des lieux ou un inventaire prolongé par des hypothèses tendancielles ou volontaristes. C'est un système de probabilité dans lequel il n'était pas facile de prévoir les modifications avec certitude.

Ce système de probabilité faisait que le périmètre d'urbanisation était changeable et souvent redimensionné. La limite de la zone de constructibilité était reculée, proportionnellement, à la poussée de la croissance urbaine de la commune.

Ce qui a permis aux communes, à travers le territoire national, d'étendre au maximum le périmètre urbain de façon à intégrer le maximum de terrains aux R.F.C et obtenir le maximum des crédits possibles. L'Etat, quant à lui, avait à vérifier que le périmètre urbain correspondait bien à un besoin de croissance et à des possibilités réelles des communes ; Benakzouh parle : « d'instrument ductile ou élastique»[41]*. Par conséquent, les objectifs tracés dans les textes instituant les R.F.C à savoir la rationalisation de l'utilisation des terrains et la préservation des terres agricoles, étaient loin d'être at-*

teints ; ainsi : « les terres agricoles n'ont cessé d'être grignotées et se sont cédées au fur et à mesure de l'avance de l'urbanisation faisant que l'extension s'effectue en tâche d'huile, d'une part, mais aussi, par projection dans l'espace rural voisin »[42].

En effet, l'instruction ministérielle[43] *était venue pour confirmer que l'objectif principal du P.U.D, aux yeux des autorités locales, était la constitution des réserves foncières. Les autorités n'étaient intéressés que partiellement par les études surtout à cause des contraintes prévisibles de réalisation.*

Ceci a eu pour résultat un P.U.D formellement approuvé sans définition de projet urbain et en l'absence de concertation malgré que la loi relative la commune n°: 81-09 du 04.07.1981, dans ses articles 93 bis 01 et 93 bis 02, les avait mis en évidence et les avait rendus obligatoires.

L'approche du P.U.D était une approche quantitative caractérisée par la dominance des statistiques au détriment des véritables données urbanistiques, ceci s'expliquait par le contexte socio-économique et politique dans lequel les P.U.D ont été réfléchis et lancés comme réponse et complément à la planification urbaine.

D'une manière générale, le P.U.D a présenté des anomalies et a enregistré un bilan critique négatif qui peut être expliqué par le fait que :

1. *Les perspectives de développement du P.U.D étaient, essentiellement, axées sur une évaluation des besoins urbains à l'échelle de la ville alors que, dans la phase I, elles étaient étudiés à l'échelle communale tels que (la projection de la population, le site...) ; Ce qui a créé une confusion dans la programmation car l'instruction ministérielle de 1989 relative au P.U.D avait rapporté le périmètre d'étude du P.U.D au territoire communal, par contre, dans la pratique, le P.U.D avait tendance à percevoir ce périmètre comme un espace statique et le schéma d'affectation des sols était établi, uniquement, pour l'agglomération principale.*

2. *L'utilisation des normes et des ratios associés et admis à l'échelle nationale ou fixés comme objectifs dans le cadre de la planification nationale, a entraîné souvent un sur dimensionnement des sites d'implantation et des capacités d'accueil des équipements collectifs. Certains équipements sociaux ont été sous utilisés ou carrément fermés, alors qu'il était impératif de s'en tenir à la réalité locale .*

   De plus, les P.U.D ont entraîné un phénomène d'uniformisation des villes algériennes, quelque soit, leur taille et leur caractère qu'il s'agisse d'une grande ville ou d'une ville de 10.000 hab. Le même schéma intellectuel et abstrait basé, principalement, sur le zoning a été généralisé à travers le territoire national du Nord au Sud et d'Est en Ouest renforcé par la construction des équipements passe-partout comme l'affirme Rahmani : « En fait, les plans ne sont rien d'autre que des « Zoning » de localisation d'une série de besoins calculés selon les normes et les ratios»[44].

3. *Le P.U.D a été rarement un instrument opposable au tiers malgré qu'il dégageait un règlement dans sa dernière phase. Le règlement était « un règlement-type » par l'application systématique d'une même règle, une règle généralisée, comme la règle des gabarits qui a été appliquée dans des contextes aussi variés, à Alger, à Sétif ou à Ghardaïa.*

4. *Les composantes humaines étaient abordées comme une juxtaposition des catégories définies à travers, leur répartition selon l'âge, le sexe et la dispersion. Tout se déroulait comme si la population étudiée n'était pas un corps social en évolution.*

   Pire encore, le citoyen était considéré comme un chiffre, ni ses goûts ni ses aspirations ni même sa culture n'étaient pris en considération et la grille des équipements était le résultat de l'application de cette démarche.

5. *Les procédures qui suivaient l'élaboration des P.U.D n'étaient jamais respectées et la durée trop longue des études menées faisait en sorte qu'une fois le P.U.D achevé, il se trouvait déjà dépassé, à cause de la dynamique urbaine enclenchant plusieurs actions qu'il n'a pas pu encadrer*[45].

6. *Le P.U.D ne s'est jamais intéressé à l'évaluation financière des programmes parce qu'elle était à la charge de l'Etat qui avait la responsabilité de contrôler les coûts à travers le contrôle des modes d'aménagement proposés ; et par conséquent, il n'a pas tenu compte des moyens et des capacités de réalisation des collectivités locales, au contraire, il a engendré des coûts importants.*

   De plus, la programmation-réalisation, fortement ancrée dans la logique sectorielle, était tiraillée entre les besoins de chaque secteur rendant difficile toute coordination intersectorielle, aussi bien, au plan spatial et temporel qu'au plan financier et juridico-administratif, ce qui avait réduit les P.U.D à des instruments formels ou mieux à des schémas de voiries.

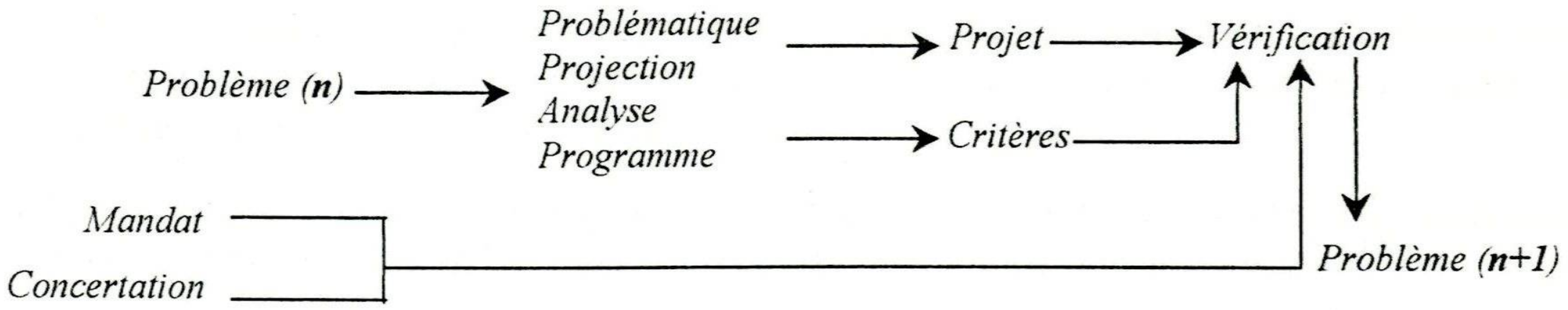
7. *Le contenu et la nature du P.U.D ont été l'objet d'une fausse interprétation et son efficacité apparente a été associée à un problème dont il ne pouvait constituer la solution, c'est à dire la maîtrise de la croissance urbaine*[46]*. Alors que la croissance urbaine est due, en partie, à des facteurs internes à l'agglomération alors que les facteurs principaux sont à rechercher dans la place de la ville dans l'armature urbaine, dans sa région... des facteurs sur lesquels un P.U.D donné n'a aucune prise.*

   Ce sont les instruments d'aménagement du territoire qui devaient les maîtriser et l'instruction ministérielle de 1989 relative au PUD, a essayé de trouver une coordination entre le PUD et les instruments d'aménagement du territoire, elle stipule dans sa page 02 : « que les P.U.D dont la finalité est de maîtriser et contrôler le développement et la transformation du cadre bâti par la définition des droits d'usage du sol, sont élaborés en cohérence avec les objectifs de la planification urbaine et ses instruments de mise en œuvre à savoir les divers schémas d'aménagement du territoire (S.N.A.T, S.R.A.T, P.A.W) mais aussi, en cohérence avec les potentialités et ressources des territoires considérés »[47]*, elle stipule aussi, dans son annexe 02 à la page 12 que les P.U.D : « sont établis concomitamment avec le P.A.C », mais malheureusement, ces instruments n'avaient pas connu d'élaboration sérieuse ni même d'approbation.*

8. *L'instruction ministérielle de 1989 relative au P.U.D, malgré qu'elle proposait une démarche d'élaboration des P.U.D selon la méthode itérative par vérifications où la suite de l'étude est déterminée par les résultats obtenus à la phase précédente, elle n'a pas été appliquée au P.U.D de Sétif qui s'est contenté de la démarche linéaire*[48]*.*

Modèle de démarche Itérative : phase n

La conclusion d'une phase d'étude est une modification des termes du problème et les problèmes sont de nouveau posés dans des termes plus précis.



9. *Il y a lieu de remarquer que le P.U.D englobait la dimension d'aménagement du territoire lorsqu'il a été institué pour la première fois, par la circulaire ministérielle n°: 01181 /PU/ 2174 du 16.10.1974 portant création des P.U.D issue du Ministère de l'Habitat.*

   Son périmètre a été réduit à l'agglomération et son environnement immédiat suite à la L.A.T mais il a été rétabli à l'échelle du territoire communal par l'instruction ministérielle n° : 04 du 21.06.1989 relative à l'établissement des P.U.D.

   En effet, cette variation se traduit, en partie, par la discordance entre les deux Ministères : l'Equipement et l'Habitat, qui chacun voit que l'élaboration ainsi que l'approbation des P.U.D devait faire partie de sa responsabilité.

   La responsabilité du Ministère de l'Habitat se justifie par la masse importante du programme de logements à inscrire spatialement sur le territoire de la ville, donc, c'est un instrument adéquat même s'il englobe la dimension d'aménagement du territoire ; alors que le Ministère de

l'Equipement le revendique pour la raison que la dimension de l'aménagement du territoire suppose d'autres techniques différentes que celles utilisées pour l'élaboration des P.U.D et si le P.U.D englobe cette dimension, alors, il doit être sous sa responsabilité.

En effet, ce malentendu s'est prolongé jusqu'au nouveau plan : le P.D.A.U, quand le Ministère de l'Equipement, par le biais de l'A.N.A.T, a publié en 1998 un ouvrage de 331 pages intitulé : « Demain l'Algérie : les dossiers de maîtrise de la croissance des villes : les villes dans la revitalisation des espaces des hauts plateaux », pour mettre en évidence l'apport de l'aménagement du territoire dans la maîtrise de la croissance urbaine de ces villes en insistant sur le fait, que les P.D.A.U tels qu'élaborés n'englobent pas réellement cette dimension et ne tiennent pas compte des directives des P.A.W (le P.A.W de Sétif, p : 196 du même ouvrage).

Le Ministère de l'Habitat, par le biais de ses structures décentralisées : les D.U.C, a critiqué cet ouvrage en concluant que l'étude menée par l'A.N.A.T est trop générale et superficielle et que les recommandations dégagées sont loin de la réalité car non fondées en affirmant que les DUC sont compétentes pour assister et mener de telles études.

Ceci dit, au lieu de revendiquer les prérogatives en matière d'approbation des instruments d'aménagement, ne serait-il pas préférable d'entamer une réflexion commune sur la meilleure définition du contenu de ces plans par la convergence des différents efforts vers cet objectif ?

VI-4-Concertation dans l'élaboration du P.U.D :

Malgré que l'instruction ministérielle n° : 04 du 21.06.1989 relative à l'établissement des P.U.D, insistait sur l'élaboration concertée, elle ne fut pas appliquée à Sétif parce que le contexte local se caractérisait par une situation chronique d'urgence et la vision réductrice de la ville où la désorganisation des actions avait rendu presque impossible une bonne coordination en raison de la logique sectorielle et de l'absence d'une vision globale. Et même si au niveau central de la hiérarchie planificatrice, les décisions sectorielles pouvaient avoir une certaine cohérence avec la planification spatiale en revanche, au niveau local, les décisions ne projetaient pas la même cohérence.

Ce qui a rendu les logiques spatiales et temporelles très difficiles à coordonner entraînant ainsi, des investissements éparpillés par les différents Ministères sur le territoire de la ville. Toutefois, il y a lieu de conclure que cette instruction ministérielle constituait, en fait, une avant première disposition prévue par la L.A.U de 1990.

VII- Synthèse des instruments de planification prévus avant l'institution du P.O.S :

L'urbanisme en Algérie était traduit, en pratique, comme un acte isolé alors qu'il devait s'inscrire et s'insérer fondamentalement dans des relations étroites avec l'architecture d'une part et l'aménagement urbain voire l'aménagement du territoire, d'autre part.

Tout au plus, la plupart des plans et des études urbaines venaient en retard et ceci a conduit, souvent, à fixer un nombre important de projets lancés au moment de leur élaboration[49].

En effet, l'analyse des P.U.D effectuée[50] *a montré que non seulement, il ne répondait pas aux règles de subordination mais aussi à celles de coordination entre d'un côté, les instruments d'aménagement en amont de lui : S.N.A.T- S.R.A.T- P.A.W et de l'autre côté, le plan de développement économique et social et ses démembrements.*

L'approche de l'urbanisme était une approche programmative dont le résultat était issu d'un diagnostic et d'une planification débouchant sur un programme. Cette démarche ou approche était liée aux logiques sectorielles.

L'intervention de l'Etat était excessive et, parfois, les autorités locales étaient contraintes d'accepter l'implantation sur le territoire de leur commune d'un équipement tel : l'université, l'unité industrielle, même s'il était en dehors du périmètre urbain.

La réaction la plus logique a été le désintéressement et la passivité des communes à l'égard des opérations d'urbanisme, laissant se développer le phénomène des constructions illicites ou anarchi-

ques.

Les A.P.C étaient devenues en matière de délivrance des permis de construire et de lotir, des centres de dépôt et d'enregistrement ; elles émettaient leur avis dans un délai de quinze jours qui n'était pas un véritable examen préalable[51]*. Pour l'A.P.C de Sétif, il lui a été juste laissé la libre appréciation d'implanter les équipements surtout sanitaires et scolaires.*

De plus, l'absence d'une administration technique qualifiée, au niveau des A.P.C, a entraîné une mauvaise application des textes juridiques.

D'autre part, la disparition des ateliers d'urbanisme qui existaient au début des années soixante dix dont le rôle, sur le plan technique, était le suivi des études établies par les bureaux d'études, a fortement diminué les capacités opérationnelles des collectivités locales.

Parallèlement à cela, la mise en place à la tête des A.P.C de personnes non initiées à certains domaines tels : la planification, l'aménagement et l'urbanisme, a contribué à aggraver la situation.

Les « techniciens locaux », tous habitués à travailler suivant la logique de programmation, « refusaient » tout débat, toute concertation réelle, sous prétexte qu'il faut être concret « du moment qu'il y a toujours une urgence à satisfaire », le résultat se traduisait donc, par une juxtaposition d'actions non reliées entre elles par une logique urbaine.

De nombreux opérateurs n'ayant pas ou peu d'expérience de la gestion urbaine ne se rendaient pas compte de la complexité du phénomène urbain, de l'inertie des actions et avaient une vision réductrice de la ville par une sous estimation de son propre dynamisme, une surestimation des capacités d'actions et des pressions foncières à atténuer.

Pour Sétif, la ville vit la rupture causée par le double processus "industrialisation et urbanisation" puisque « toutes les interventions venues après l'indépendance, ont répondu à des conjonctures et aux décisions politiques sans références aucune au contexte socio-spatial et économique existant »[52].

En effet, les actions des différentes politiques ont été juxtaposées dans l'espace de la ville sans une réelle intégration et articulation avec l'existant, depuis les politiques des grands équipements, des zones industrielles, puis des grands ensembles, en passant par les Z.H.U.N et les lotissements jusqu'à celle des promotions immobilières.

En 1990, la ville de Sétif était arrivée aux limites du périmètre du P.U.D, les grands terrains sont occupés mais l'urbanisation telle qu'elle a été menée, a laissé à l'intérieur du tissu urbain, des poches vides convoitées par les promoteurs immobiliers.

Ainsi, la préoccupation majeure des collectivités locales était de définir dans l'immédiat, un programme d'équipements, de le répartir dans les poches vides et d'établir des directives et des orientations pour leur implantation.

Cette étude a abouti à un plan de réorganisation avec une proposition d'intervention qui a été vite abandonnée à cause du résultat des élections locales de 1990 où une autre collectivité a été installée à la tête de la commune.

En l'absence d'un plan d'urbanisme approuvé pour Sétif, tout se passait sur le terrain comme si les études menées faisaient partie de la routine, n'intéressant pas grand monde ni sur le plan de l'opérationnalité, ni sur le plan des obligations qui étaient attachées à ces instruments et les moyens sur lesquels ils devaient s'appuyer pour leur mise en œuvre effective.

Pire encore, aucune relation n'a été établie entre le projet et les conditions de sa réalisation et de sa gestion. En effet, « le bureau d'études posait les termes du problème : ce qu'il faut faire et trouvait la solution sans vérification par rapport aux possibilités réelles et opérationnelles d'action »[53].

Cette démarche reposait, principalement, sur l'hypothèse de savoir ce qui est souhaitable de faire du moment que les moyens financiers de gestion et de réalisation nécessaires étaient pris en charge par l'Etat.

Dans ce contexte, cet état de fait allait rendre possible, par manque d'assiettes foncières, le transfert de certains équipements nouveaux programmés d'un endroit à un autre, sans études préalables relatives à ce transfert mais par uniquement, la procédure des choix de terrains. Cette vision a conduit à une sous estimation de la complexité des études, donc, de leur importance et des délais à leur consacrer, et à une gestion, au coup par coup, consistant à régler les problèmes ou à lever les contraintes constatées sans s'assurer que les problèmes n'étaient pas seulement déplacés ou n'allaient pas en créer d'autres.

Cette manière de faire confirmait entre autres, l'absence d'une réelle définition des rôles de chaque acteur et la non définition préalable d'un projet urbain.

Au delà de ce constat, les plans d'urbanisme étaient des études non opérationnelles, c'est à dire que la concrétisation du projet passait obligatoirement par d'autres études qui débouchaient sur une phase de construction ou d'aménagement matériel.

De plus, les analyses étaient engagées, dès le début de l'étude, sans hypothèses ou projet à vérifier, elles prenaient trop de temps et n'avaient que peu d'impact sur un projet mené rapidement.

Le premier diagnostic était établi rapidement par investigation sur le terrain mais sans analyse[54]*. Les investigations étaient menées sans méthode explicite et les résultats n'étaient, en fait, destinés qu'à la personne qui a mené les investigations, affirme Guerroudj (T)*[55]*, qui ajoute que ces résultats pouvaient, éventuellement, être communiqués verbalement à l'équipe d'études mais ne faisaient pas l'objet d'une formalisation.*

Normalement, pour éviter les cascades d'études qui débouchent sur des études et qui nécessitent d'autres études avant la réalisation, la transition : P.U.D - études opérationnelles devait être la plus directe possible sans intermédiaire et chaque étude opérationnelle devait être exhaustive dans son champ d'application.

L'architecture dans ce sens, peut jouer un grand rôle vue son importance et ses aspects: culturel, idéologique, subjectif et artistique au delà de ses aspects techniques. L'objectif à atteindre, est d'arriver à réaliser l'articulation entre l'urbanisme et l'architecture qui était, pratiquement, absente.

L'histoire récente a montré que l'architecture s'est révélée incapable d'apporter seule les réponses aux besoins de la ville malgré qu'elle participe au dessein de la ville et au tissage de sa composition qui s'inscrit dans la durée et la continuité[56]*.*

Et si l'architecture se fait, aujourd'hui, dans une échelle de temps courte rattachée à la culture et aux contraintes économiques du moment, elle reste un outil nécessaire et important mais non suffisant.

De même, l'urbanisme qu'il soit réglementaire ou opérationnel, offre des outils nécessaires à la mise en œuvre des projets et conduit à les localiser en cernant tel ou tel site le plaçant ainsi, en rupture avec la ville, donc, avec la vie.

La pièce manquante recherchée entre les deux niveaux, est représentée par « le projet urbain » qui produit du contexte, c'est à dire, du tissu urbain : qu'il s'agisse d'un quartier ou d'une agglomération, pour lui, la question d'échelle géographique paraît secondaire. Ce qui est fondamental, c'est l'action de transformation et de création de l'espace urbain.

Né d'une conception créatrice et d'une projection dans l'avenir, «le projet urbain» ne peut s'accomplir que par un engagement ferme d'une collectivité qui le communique et le partage avec les autres acteurs de la ville qu'ils soient des promoteurs ou de simples citoyens.

En effet, la culture partagée ou négociée a ses limites, il faut donc, beaucoup de courage politique aux décideurs pour tenir dans le temps car le projet urbain est difficilement maîtrisable et son inscription dans le temps, dépasse le mandat de l'élu et son échelle dans l'espace, dépasse la ville.

Concernant les instruments d'aménagement du territoire malgré que les P.A.W et les P.A.C sont institués par les codes de wilaya et de commune dés le début de la décennie 80 et non pas par la L.A.T et la tentative de cette dernière d'insérer tous ces instruments dans une stratégie cohérente de l'aménagement du territoire, rien ne s'est concrétisé sur le terrain.

Les schémas : S.N.A.T et S.R.A.T et les plans : P.A.W et P.A.C ne se coordonnaient pas en raison de la non application des prérogatives qui leurs étaient dévolues et l'absence de leur approbation avait réduit leurs impacts.

En conséquence, le S.N.A.T comme les S.R.A.T et les P.A.W devraient être définis sur le plan du contenu, des prérogatives légales attribuées à chacun d'eux et de la valeur juridique des prescriptions qui en découlent pour les différents partenaires, par un débat approfondi organisé en association avec tous ceux qui sont, de près ou de loin, concernés par ce dossier.

Les directives et les orientations découlant de ces instruments constitueront un cadrage solide pour les instruments d'urbanisme intervenant sur le territoire communal et celui de la ville, situés en aval de la hiérarchie instrumentale.

Il reste à signaler qu'un bilan exhaustif relatif aux anciens instruments d'aménagement, de planification et d'urbanisme utilisés ou prévus en Algérie avant les nouveaux instruments institués par la L.A.U, capable d'expliquer et de mettre en œuvre le passage vers ces nouveaux instruments et constituer une assise pour eux, n'a pas été établi.

La création de ces nouveaux instruments s'est faite, en partie, de façon volontariste et indépendamment du bilan élaboré des anciens instruments, ce qui a créé une coupure relative avec les instruments anciens et a posé le problème de leur compréhension par les acteurs chargés de leur élaboration et de leur mise en œuvre. ce qui fera l'objet du prochain chapitre.

Notes :

(01) : Ordonnance n°: 67-24 du 18.01.1967 portant code communal, article 156.

(02) : Rahmani (A) : « les limites des prérogatives des communes en matière de planification urbaine", p: 35, C.D.R.A, E.N.A, Alger 1990,.

(03) : Rapport général du II^{0} plan quadriennal (1974 -1977), p: 176, S.E.P, mai 1974.

(04) : Décret n°: 58 - 1463 du 31.12.1958
Décret n°: 59- 1089 du 21.09.1959. Il s'agit d'une légalisation française en matière d'urbanisme qui a été reconduite dans les premières années de l'indépendance.

(05) : Guerroudj (T) : « Guide des P.D.A.U et P.O.S », p : 11, mars 1993, 64p.

(06) : Rapport du P.U.D de Sétif de 1990, phase III, p : 48.

(07) : parce que les R.F.C portaient indifféremment sur les biens de propriété publique des collectivités locales et sur les biens de propriété privée.

(08) : car les biens n'étaient pas nécessairement affectés à un projet d'utilité publique déclaré.

(09) : Sidi Boumedienne (R) : « le rôle de la planification urbaine et de quelques instruments de planification », p: 111, In, cahier de l'aménagement de l'espace n°: 01, ed, O.P.U, Alger, 1978.

(10) : Louzri (H) : « Croissance urbaine et réserves foncières à Birkhadem », p: 27, Mémoire de D.P.G.S, option : urbanisme, IN.FOR.BA, Alger, novembre 1990.

(11) : Enquête auprès des services d'A.P.C et d'agence foncière locale.

(12) : Guerroudj (T) : « les terrains sont-ils chers? », p: 03, polycopies, mai 1989.

(13) : définition reformulée à partir de définitions données par Guerroudj (T) : « Guide..., op. cit. et Chorfi (Kh) : « Requalification de la Z.H.U.N : Projet urbain : de l'aménagement du territoire à l'aménagement de le place », p : 33, Mémoire de Master, option : management de l'habitat et de la politique de la ville, Centre de perfectionnement au management, Groupe Ecole Supérieure de Commerce Marseille-Provence(C.C.I.M.P), octobre 2000, 125p.

(14) : Guerroudj (T) : « Guide..., op. cit., p : 12.

(15) : Chorfi (Kh), op. cit., p : 33.

(16) : Rapport du P.U.D de Sétif de 1982, Phase I, volume 02, p : 77.

(17) : Rapport du P.U.D de Sétif de 1990, Phase III, p : 50.

(18) : Circulaire ministérielle n°: 00 335 / PU / 2 / 75 du 19-02-1975 portant création Z.H.U.N.

(19) : Saïdouni (M) : « la fin du tout planifié et le retour à des échelles mineures et de l'embellissement inertie et prémices », p : 75, Communication présentée lors du colloque national sur l'aménagement urbain, Bab-Ezzouar, Alger le 14-15 avril 1998.

(20) : Circulaire ministérielle n°: 00 335 / PU / 2 / 75 du 19.02.1975 portant création Z.H.U.N.

(21) : Prenant (A), Semmoude (B) : « Facteurs de peuplement d'une ville de l'Algérie intérieure : Sétif », p : 64, In Annales géographiques de l'ouest n° : 62-63, 1978.

(22) : Entretien avec Tribel (J) : « Le projet de forme urbaine : un manifeste architectural ? », p : 72, réalisé par : Bayle (Ch), In Urbanisme n° : 195, avril 1983.

(23) : « Les quinze projets urbains qui valent le voyage : le cas du quartier de Salford Quays à Manchester », p : 38, In Urbanisme et Architectures n° : 252, novembre 1991.

(24) : Devillers (Ch) : « Y-a-t-il un projet dans la ville ? », p : 169, In la recherche architecturale n° : 32-33, 3e trimestre 1993.

(25) : Genestier (Ph) : « Que vaut la notion de projet urbain ? », p: 41, In Architecture d'Aujourd'hui

n° : 288, septembre 1993.

(26) : Idem, p : 40.

(27) : Loi n°82-02 du 06.02.1982 relative au permis de construire et au permis de lotir.

(28) : « L'aménagement des lotissements, recommandations », collection d'architecture et d'urbanisme, ed, O.P.U, Alger 1989, 118 p.

(29) : Guerroudj (T) : « Guide..., op. cit., p : 12.

(30) : Chorfi (Kh), op. cit., p : 39.

(31) : Rapport du P.U.D de Sétif de 1990, phase III, p: 48.

(32) : Loi n° 81-08 du 04.07.1981 relative à la wilaya.
Loi n°81-09 du 04.07.1981 relative à la commune.

(33) : Hadjiedj (A) : « le grand Alger : activités économiques, problèmes socio-urbains et aménagement du territoire », p: 130, ed, O.P.U, Alger 1994.

(34) : loi n°: 81- 09 du 04.07.1981 modifiant et complétant le code communal, articles 155 et 156.

article 155 : "Dans le cadre du plan national d'aménagement du territoire, l'assemblée populaire communale établit le plan d'aménagement de la commune et contrôle son application", p : 661.

article156 : "Dans le cadre du plan d'aménagement communal, l'assemblée populaire communale établit un plan d'urbanisme directeur ou à défaut un périmètre d'urbanisation provisoire pour chacune des agglomérations urbaines de la commune", p : 661.

(35) : Entretiens avec les chargés d'études d'urbanisme au niveau de :
- l'A.N.A.T d'Alger
- l'U.R.B.A de Sétif
- l'U.R.B.A de Blida
- Kateb (M): « Dynamique urbaine et instruments d'urbanisme », p: 18, In , El Omrane El Magharibi , n°: 01 , juin 1993.

(36) : Idem.

(37) : Ali Khodja (N) : « le plan directeur d'urbanisme dans le système de planification et de gestion urbaine : cas de la ville de Sétif », p: 131, thèse de Magister, option: gestion urbaine, E.P.A.U, Alger, décembre 1997.

(38) : Kateb (M), op. cit., p: 16.

(39) : L'utilisation du marché par des études de marché comme instrument de régulation n'était pas possible et était incompatible avec le système économique.

(40) : Rapport du P.U.D de Sétif de 1990, phase IV, p: 16.

(41) : Benakzouh (CH) : « le droit des réserves foncières communales », p : 19 / 20, ed, O.P.U, Alger janvier 1990.

(42) : Brule (J-C) et Fontaine (J) : « l'Algérie, volontarisme étatique et aménagement du territoire », p: 171, ed, O.P.U, Alger 1986.

(43) : Instruction ministérielle (Ministère de l'Habitat) n° : 04 du 21.06.1989 relative au P.U.D.

(44) : Rahmani (CH) : « la croissance urbaine en Algérie : coût de l'urbanisme et politique foncière », ed, O.P.U, Alger 1982.

(45) : Benmakhlouf (A) : « Analyse d'un instrument de planification urbaine : le P.D.A.U », p : 23, Mémoire de D.P.G.S, option: urbanisme, IN.FOR.B.A, Alger 1995.

(46) : Sidi Boumedienne (R) : « Vers quels outils de l'aménagement ? Quelques repères », p: 65, In

H.T.M (habitat, tradition, modernité) n°: 03, ed, Arcco, Alger avril 1995.

(47) : Instruction ministérielle(Ministère de l'Habitat) n° : 04 du 21.06.1989 relative au P.U.D, p : 02.

(48) : Guerroudj (T) : « le P.D.A.U et sa mise en œuvre », p : 33, Séminaire de recyclage, U.R.B.A de Blida, le 10-11-12 février 1992.

(49) : أبو النشر بوجمعة : « البنية العقارية وتأثيرها على توجيه وتنظيم المجال العمراني – دراسة حول بلدتي بئر خادم وجسر قسنطينة – »، ص: 109 ، رسالة ماجستير ، معهد علوم الأرض ، مخبر التهيئة العمرانية ، جامعة هواري بومدين ،25.09.1997

(50) : L'analyse des P.U.D faite dans le cadre des recherches suivantes :

1- Ali Khodja (N), op. cit.

2- Benhamadi (D) : « La croissance urbaine et les instruments d'urbanisme : cas de la wilaya de Sétif », Mémoire de D.P.G.S, option : Gestion des villes, E.N.A, Alger décembre 1995, 75 p .

3- Benyounès (F.L) : « Enjeux de la gestion communale ou mécanisme et portée de la gestion communale : cas de la Commune des Eucalyptus », thèse de Magister, option: gestion urbaine, E.P.A.U, Alger 1998, 170 p .

4- Guettai (S) : « politique foncière et consommation du sol urbain : cas de la ville d'Ouargla », Mémoire de D.P.G.S, option : Gestion des villes, E.N.A, Alger 1995, 58 p.

5- Kateb (M) : « Croissance urbaine et instruments d'urbanisme », Thèse de Magister, E.P.A.U, décembre 1987, publiée dans les cahiers de l'aménagement n°: 08, octobre / décembre 1988 et n°: 09 janvier / mars 1989, 256 p .

6- Benmakhlouf (A), op. cit.

(51) : Rahmani (A), op. cit., p: 52.

(52) : Rapport du P.U.D de Sétif de 1990, Phase I, p: 12.

(53) : Guerroudj (T) : « Notes sur les opérations de transformation du cadre bâti », p: 05, Séminaire de perfectionnement en urbanisme U.R.B.A de Sétif, le 21-22 janvier 1991.

(54) : On entend par analyse, c'est la mise en œuvre des techniques explicites de collectes et / ou de production d'information et de traitement de ces informations.

(55) : Guerroudj (T) : « le P.D.A.U...,op. cit., p: 30.

(56) : Lorgeoux (A) : « L'incontournable projet urbain », p : 57, In Génie urbain n° : 407, mai 1994.

Chapitre 03 :

Apparition des nouveaux instruments : P.D.A.U et P.O.S

I- Introduction

I-1- Méthodes de l'urbanisme

II- Analyse des textes de lois

II-1- La Loi d'Orientation Foncière (L.O.F)

II-1-1- Nouvelles dispositions introduites par la L.O.F

II-1-2- Critique de la L.O.F

II-2- La Loi d'Aménagement et d'Urbanisme (L.A.U)

II-2-1- Conclusion

III- Introduction du P.D.A.U et du P.O.S

III-1- Le P.D.A.U

III-1-1- Echelle intercommunale

III-1-2- Le P.D.A.U au regard de la L.A.U

III-1-3- Critique du P.D.A.U

III-2- Le P.O.S

III-2-1- Le P.O.S au regard de la L.A.U

III-2-1-1- Relation entre le P.O.S et le projet urbain

III-2-1-1-1- Définition du projet urbain

a. Projet
b. Urbain

III-2-1-2- Conclusion

III-2-2- Contraintes externes dans l'élaboration du P.O.S

III-2-2-1- Prise en compte des directives d'aménagement général

III-2-2-2- L'articulation du P.O.S avec les orientations du P.D.A.U

III-2-2-3- Projet d'intérêt national (P.I.N)

I- Introduction :

L'année '1990' marque une ligne de rupture dans l'histoire de l'Algérie d'une manière générale et de l'urbanisme en particulier. Après la crise qui a touché le pays en octobre1988, l'Etat a manifesté sa volonté de se désengager de la prise en charge directe des problèmes de la société et a accéléré les réformes nouvelles, souvent dans une optique ultra libérale. Ces réformes sont contenues dans la constitution de février 1989 qui se mettent, peu à peu, en place.

En effet, cette constitution consacre la libéralisation de la vie politique et économique et, par de là, réhabilite le droit à la propriété privée du sol comme le précise son article 49.

En ce sens, l'Algérie commençait à opérer son passage vers l'économie de marché dont les seules priorités et nécessités sont l'efficacité et la rentabilité.

L'ampleur des réformes a justifié la création d'instruments adaptés au nouvel environnement pour tenter de répondre à cette exigence car ce nouveau système crée de nouvelles conditions de mise en œuvre des instruments d'aménagement et d'urbanisme qui se situent entre la planification centralisée qui a causé des relations rigides entre les plans et l'ultralibéralisme qui s'interdit toute possibilité d'action directe sur le foncier. Les orientations d'aménagement du territoire ne peuvent être suivies dans un contexte libéral que si des mesures incitatives sont mises en place.

A cet égard, tout un arsenal juridique de textes législatifs et leurs décrets exécutifs, particulièrement la L.A.U et la L.O.F ayant une relation directe et très importante avec l'urbanisme et sa pratique et s'inscrivant en droite ligne de ces réformes, sont venus préciser les prérogatives des différents services chargés de l'initiation et les procédures d'adoption et d'approbation des instruments d'aménagement et d'urbanisme. Il s'agit de :

1- *la loi n°: 90-09 du 07.04.1990 relative à la wilaya, J.O.R.A n° : 15 du 07.04.1990.*

2- *la loi n°: 90-08 du 07.04.1990 relative à la commune, J.O.R.A n° : 15 du 07.04.1990.*

3- *la loi n°: 90-25 du 18.11.1990 relative à l'orientation foncière, J.O.R.A n° : 49 du 18.11.1990.*

4- *la loi n°: 90-29 du 01.12.1990 relative à l'aménagement et l'urbanisme, J.O.R.A n° : 52 du 02.12.1990.*

5- *la loi n°: 90-30 du 01.12.1990 relative aux domaines, J.O.R.A n° : 52 du 02.12.1990.*

Dans ce nouveau contexte, un besoin de nouveaux instruments se faisait sentir dans l'urbanisme, nécessitant de nouvelles méthodologies, approches et techniques en matière d'élaboration pour que l'urbanisme puisse aisément assumer ses tâches à savoir la résolution et la gestion des problèmes urbains.

I-1- Méthodes de l'urbanisme :

Les méthodes de l'urbanisme évoluent en fonction de ce qui apparaissent comme les principaux besoins ou problèmes de la perception de la ville et de sa complexité.

Cependant, l'apparition d'une nouvelle méthode ou méthodologie dans l'urbanisme ne veut pas dire qu'elle périme les anciennes, au contraire, elles restent toutes valables et le choix d'une méthode ou d'une combinaison de plusieurs méthodes, dépend des problèmes urbains à résoudre, c'est à dire des objectifs, des moyens d'actions importants et des grandes capacités de gestion et des études pouvant faire des plans qui s'appuient de façon cumulative sur toutes ces méthodes (voir tableau n°01).

Ce choix ne peut s'effectuer dans l'abstrait, il appelle, au contraire, une première phase de réflexion préalable pour poser correctement les problèmes prioritaires à résoudre et la méthodologie devra donc, être adaptée au choix décidé.

Tableau n° 01

Types de méthode	Objectif principal	Aspects privilégiés de la ville	Dimension principale	Valeurs de référence	Champs Professionnels	Mode de décision dominant
Composition urbaine (01)	Créer de nouveaux quartiers	Site construit	L'espace	Esthétique valeurs culturelles	Architecte urbaniste aménageurs	Autocratie
Planification stratégique (02)	Modifier les structures de l'espace urbain	Pôle économique	Le temps	Efficacité rendement	Ingénieurs économistes	Technocratie
Urbanisme participatif (03)	Améliorer la vie quotidienne des habitants	Espace de relations sociales	Les hommes	Appropria -- tion de l'espace valeur d'usage	Sociologues animateurs	Démocratie
Urbanisme de communication (04)	Attirer les entreprises	Image globale	Les aspects symboliques	Notoriété	Architectes spécialistes de la communication	Personnalisation
Urbanisme de gestion (05)	Renforcer la qualité des services existants	Concentration de : réseaux services	Les services	Adaptation à la demande rapport : coût / efficacité	Gestionnaires	Management

Source : Labasse (J.P) : « Méthodes de l'urbanisme », p : 24 / 25, ed, P.U.F, col. que sais-je ? n° : 2524, Paris 1990.

L'élaboration du P.O.S a besoin de la combinaison des méthodes (01), (03) et (04) tandis que l'élaboration du P.D.A.U nécessite la méthode (02) et à un moindre degré la méthode (04) et pour la mise en œuvre aussi bien du P.D.A.U que du P.O.S, tous les deux ont besoins de la méthode (05).

Au delà de ces considérations méthodologiques, il faudra s'interroger sur les moyens dont les villes algériennes ont à leur disposition pour faire de l'urbanisme au moment où les problèmes les plus dramatiques se posent aujourd'hui tels que : le chômage, les pénuries de logements, le mauvais état des infrastructures, le sous équipement et le déficit en tissu de centralité.

De plus, la majorité du personnel qui a participé à la confection des plans d'urbanisme ne disposent ni suffisamment de la formation, ni même de l'expérience professionnelle consistante que l'urbanisme nécessite, aujourd'hui et demain, dans le cadre des innovations apportées par les nouveaux textes de lois relatifs à la wilaya, à la commune, à l'orientation foncière, à l'aménagement et l'urbanisme et les réformes menées qui ont eu un impact profond sur le rôle de l'Etat, des administrations et sur la pratique de l'urbanisme.

Ces innovations n'ont cependant pas pu continuer au rythme accéléré qui était prévu et n'ont pas abouti aux résultats escomptés ; au contraire, elles furent retardées à cause, d'un côté, la crise non prévue qui a touché le pays à tous les niveaux, surtout politique suite aux résultats des élections municipales de 1991 où un état d'urgence fut instauré en 1992 par le décret exécutif n°:92-44 du09.02.1992 relatif à l'état d'urgence, et, de l'autre côté, la part de responsabilité des textes n'ayant pas été suivis par d'autres complémentaires pour encadrer les situations rencontrées lors de leur application.

Donc, afin d'arriver à comprendre la conception de la pratique de l'urbanisme en général et l'élaboration et la mise en œuvre des instruments d'urbanisme(P.D.A.U et P.O.S) en particulier, prévus par les textes officiels et de vérifier la compatibilité ou la conformité de ces textes avec la pratique réelle sur terrain, en identifiant les différents obstacles pouvant surgir, la lecture critique des textes des lois relatives à la L.O.F et la L.A.U, comme première étape de l'analyse, s'avère nécessaire.

II- Analyse des textes de lois :

II-1- La Loi d'Orientation Foncière (L.O.F) :

Le législateur s'est trouvé dans l'obligation de réformer la réglementation relative au foncier afin de mettre un terme à la dévalorisation des terres agricoles et urbanisables et au gaspillage des terrains privés dans les R.F.C sans une indemnisation préalable.

Le législateur s'est trouvé dans l'obligation de réformer la réglementation relative au foncier afin de mettre un terme à la dévalorisation des terres agricoles et urbanisables et au gaspillage des terrains privés dans les R.F.C sans une indemnisation préalable.

De ce constat, la loi n°: 90-25 du 18.11.1990 relative à l'orientation foncière s'inscrit, directement, dans les réformes globales de l'économie nationale par une nouvelle approche de la question foncière se rapportant aux modes d'intervention de l'Etat, des collectivités locales et de la propriété privée.

Cet important texte consacre le principe fondamental de la liberté des transactions foncières en milieu urbain ou en milieu rural.

D'autre part, la L.O.F a été réfléchie pour établir une relation de complémentarité avec la L.A.U dans la mesure où elle met le sol foncier au service des instruments d'aménagement et d'urbanisme qui auront à définir les périmètres de limite d'urbanisation.

Mais quelques difficultés persistent dans le texte de loi pouvant avoir de graves conséquences sur la pratique de l'urbanisme, en général, et sur les P.D.A.U et les P.O.S, en particulier.

D'abord, si la terre agricole venait à perdre sa vocation quand elle change de statut en faveur d'un instrument d'aménagement et d'urbanisme, cependant la jouissance demeure au profit des E.A.C et E.A.I dont leur nombre est important, malgré l'approbation du P.O.S par exemple (voir annexe n°06, tableau n°01).

De son côté, le Ministère de l'Habitat a essayé de répondre, dans une publication relative aux « journées d'études locales et régionales sur l'urbanisme d'avril 1999 à la page 04, que l'intégration des E.A.I et E.A.C dans les périmètres d'urbanisation prévue par la loi des finances de 1998, fera l'objet d'un texte d'application en cours de préparation.

Dans le texte de la L.O.F, de l'article 06 à l'article 09, les terres agricoles ont été définies selon une hiérarchie allant d'une potentialité élevée passant par bonne puis moyenne jusqu'à potentialité faible, alors que l'article 10 de cette même loi précise que des instruments techniques appropriés seront mis en place par voie réglementaire.

Mais dans le cas du transfert d'une terre agricole à potentialité élevée ou bonne vers la catégorie de terre urbanisable, il faudrait alors, l'intervention et l'avis de l'A.P.N, dans le cadre d'une loi qui doit préciser en même temps et prévoir les contraintes techniques et financières d'accompagnement de l'opération de transfère comme l'a indiqué Zeghbib[01]*. Pour les terres agricoles à moyenne ou faible potentialité, le transfert pourra être réalisé par voie réglementaire.*

Par contre jusqu'à nos jours, la classification nationale réelle et officielle des terres agricoles n'est pas encore réalisée. C'est une classification absolue basée sur des critères tels que : la profondeur de la terre, la pluviométrie ou les possibilités d'irrigation, la pente... et de ce fait, le problème se pose quant à la définition de ces terres, sur le plan pratique.

Le P.D.A.U de Sétif en délimitant son périmètre urbain vers l'Est, signalait que les terres, au delà de ce périmètre, sont classées en terres à vocation agricole de haut rendement. Mais si ce classement était officiel et ayant une portée juridique ferme, l'implantation d'un vaste programme d'habitat empiétant sur cet espace agricole, n'aurait pas eu lieu.

D'autre part, le classement des terres situées dans les zones Sud et Sud-Ouest de la ville en zones favorables pour l'urbanisation par le P.U.D de Sétif malgré qu'elles présentent une haute valeur agricole (haut rendement, voir le tableau n°02), avait rendu facile la consommation de ces terres comme le montre la limite spatiale de la ville, aujourd'hui.

Or, si la classification des terres agricoles existait et était officielle, l'urbanisation de la ville aurait été, sans doute, difficile dans ces zones ou aurait été orientée vers d'autres secteurs.

Sites favorables ou défavorables à l'urbanisation dans la ville de Sétif ***Tableau n° 02***

Variables	*Constructibilité*			*Opportunité*		
Situation	*Déclivités*	*Contraintes Naturelles*	*Observations*	*Utilisation Agricole*	*Servitudes Nuisances*	*Observation*

Nord - Ouest	8 à 15 %	---	Urbanisation difficile	Pâturages	Reboisement	Urbanisation nuisible
Ouest	0 à 3 %	Inondations de l'Oued Bou Sellam	Urbanisation risquée	- Culture maraîchère - pâturages haut rendement		Urbanisation nuisible
Sud - Ouest	3 à 8 %	---	Urbanisation favorable	Cultures céréalières haut rendement	Carrière d'argile	Urbanisation nuisible
Sud	0 à 3 %	---	Urbanisation favorable	Cultures céréalières haut rendement		Urbanisation nuisible
Sud - Est	0 à 3 %	---	Urbanisation favorable	Cultures céréalières bas rendement		Urbanisation possible
Est	3 à 8 %	---	Urbanisation favorable	Cultures céréalières bas rendement		Urbanisation possible
Nord - Est	3 à 8 %	---	Urbanisation favorable	Cultures céréalières bas rendement		Urbanisation possible

Source : *Rapport d'orientation du P.U.D de Sétif de 1982, phase I, p : 42.*

Concernant l'article 23 de la même loi, il définit l'ensemble du patrimoine foncier réparti, du point de vue régime juridique, en trois catégories générales :

1- *les biens domaniaux.*
2- *les biens melks ou propriétés privées.*
3- *les biens wakfs.*

La troisième catégorie des biens a fait l'objet d'un problème qui a été soulevé, lors du séminaire régional organisé par la D.U.C de Sétif en collaboration avec les collectivités locales qui s'est déroulé à Sétif le 16.03.1999, portant sur « les instruments d'urbanisme et d'aménagement (P.D.A.U et P.O.S), application, gestion et contrôle de l'urbanisme », puisque la non définition des conditions de formation et de gestion de ces biens peut constituer un obstacle devant la mise en œuvre de ces instruments dans cette région, spécialement, dans les wilayas comme : Mila, M'sila, Bordj Bou Arreridj et, notamment, Sétif. Ainsi, une loi particulière devra être promulguée à cet effet.

II-1-1- Nouvelles dispositions introduites par la L.O.F :

La loi a introduit des dispositions nouvelles qui sont :

1- *la création d'un établissement public autonome à caractère commercial pour la gestion du foncier : il s'agit de l'agence locale de gestion et de régulation foncière (A.L.G.R.F) régie par le décret exécutif n° : 90-405 du 22.12.1990, J.O.R.A n° : 52 du 26.12.1990, fixant les règles de création et d'organisation des (A.L.G.R.F).*

2- *l'institution du droit de préemption qui est différent de celui de l'obligation qui a été faite au propriétaire de vendre à la commune au prix domanialement fixé dans le cadre de l'ordonnance n°: 74-26 dans son article 06 alinéa 03. Ce droit permettra à l'administration d'être informée sur toutes les intentions de mutation volontaire concernant les terres urbanisées ou urbanisables et de se substituer à l'acquéreur éventuel ; il s'agit, alors, d'une modalité de maîtrise du marché foncier.*

3- *une reformulation du droit d'expropriation qui ne devra être utilisé que s'il y a une déclaration d'utilité publique et que l'indemnisation est juste, préalable et équitable. Bien sûr, la différence entre le droit de préemption et celui d'expropriation, sur le plan d'utilisation et d'usage du sol, est que le premier est destiné à une utilisation différée tandis que le deuxième est nécessaire pour un besoin urgent et immédiat.*

II-1-2- Critique de la L.O.F :

La législation foncière telle qu'elle a été conçue peut constituer un obstacle devant des actions de grande envergure, comme il s'est passé par exemple, dans le cadre du développement de la politique gouvernementale du logement de 1994 (la relance de la promotion foncière), pour attribuer, viabiliser 20.000 lots de terrains de petites surfaces[02] *(le lotissement social), et assurer l'objectif du projet de l'auto- construction étant donnée qu'à l'époque, l'Etat ne pouvait pas assurer le lancement et la réali-*

sation du logement social.

Des actions d'une telle ampleur ne peuvent pas aboutir dans les délais prévus, sans les procédures d'urbanisme opérationnel et d'aménagement non encore instituées et les difficultés rencontrées quant au transfert du patrimoine foncier de l'Etat pour l'implantation de ces opérations et leur suivi, ont justifié la création des comités techniques de wilaya(03), puisqu'il faudra rappeler que la LOF a interdis à la commune de céder et de rétrocéder le foncier et que cette dernière, après la sortie de ce texte, n'assure plus la viabilisation des terrains.

Des insuffisances sont, jusqu'à maintenant, ressenties parce que les textes réglementaires relatifs au foncier ne sont pas encore établis, qui concernent :

1- le marché foncier.

2- le droit de préemption en précisant :

- *les conditions de sa mise en œuvre.*
- *qui devra être l'initiateur ?*
- *l'ordre des priorités.*
- *à quel prix ? C'est à dire que sa valeur est-elle fixée par rapport au prix du sol agricole ou urbain, selon l'ancien ou le nouveau prix ?*

3- les conditions de passage du sol de l'usage agricole vers l'urbain puisque le passage, comme s'est défini dans l'article 66 de la L.O.F, par les instruments d'aménagement et d'urbanisme comme seule condition, demeure insuffisante.

4- l'organe habilité et ses prérogatives quant à la mise en œuvre et la gestion des P.D.A.U et des P.O.S.

5- la fiscalité appropriée sur les plus values foncières urbaines.

6- la limitation du droit de construire pouvant aller jusqu'à la dissociation entre le droit de propriété et celui de construire.

7- la limitation du droit acquis ou octroyé de jouissance des sols urbains.

Les points 6 et 7 représentent des mesures à mettre en évidence, dans le cas d'un POS approuvé afin d'éviter certains obstacles pouvant bloquer son application.

De plus, la publication du Ministère de l'Habitat(04) a mis l'accent sur les difficultés rencontrées dans le domaine foncier en ce qui concerne :

1- la définition de la nature juridique des terrains.
2- la mobilisation des terrains relevant du droit privé.
3- le recours exagéré et exclusif aux terrains publics pour la mise à disposition des terrains urbanisables.

Et l'on se demande, alors, que devra être le comportement de la commune face à ces difficultés et ce vide juridique ? Si ce n'est un conflit aigu entre les différents services et organismes en matière d'acaparement du foncier que ce soit sur le plan de sa superficie et de sa propriété ou de son usage et de sa spécificité comme le souligne Bounacher (B)(05) qui ajoute que, dans certains cas, les autorités communales éliminaient les projets d'intérêt général après l'achèvement de leurs études techniques et même leurs viabilisations afin de les transformer en lotissements pour logements individuels surtout, au cours des préparations aux élections municipales ou wilayales.

II-2- La Loi d'Aménagement et d'Urbanisme (L.A.U) :

La L.A.U était intervenue dans le but d'intégrer l'urbanisme dans le cadre des objectifs fixés par la politique nationale d'aménagement du territoire en respectant les dispositions réglementaires relatives à l'utilisation du sol, définies par le permis de construire et celui de lotir. Elle a donc, introduit une planification « totale et emboîtée ».

*1- **Totale :** parce que cette planification touche, à la fois, des investissements publics à grande échelle (P.D.A.U) et la moindre démarche opérationnelle et réglementaire. Et aussi, chaque zone de chaque P.D.A.U ou P.O.S peut avoir une réglementation spécifique.*

*2- **Emboîtée :** car le dispositif devait maîtriser le « terrain » du général au particulier, c'est à dire que le S.N.A.T domine les S.R.A.T, qui eux dominent les P.A.W. Le P.A.W domine les P.D.A.U, qui eux conditionnent les P.O.S. Le P.O.S domine le lotissement qui lui, domine le permis de construire.*

Cette domination s'opère, aussi, entre les échelles géographiques : l'Algérie, la Région qui devra exister, la Wilaya, la Commune, la Ville, le Quartier, la Maison; c'est une planification descendante.

Elle a aussi prévu un zonage souple pour les plans d'urbanisme et d'aménagement. Ce zonage donne, au planificateur, la possibilité de séparer les activités incompatibles mais aussi, de réunir celles qui le sont.

Il n'empêche donc pas l'organisation d'une certaine mixité dans l'affectation de l'espace dès lors que la réunion d'occupation des sols de nature différente, dans la même zone, est possible et paraît souhaitable.

La L.A.U a d'autre part, exigé une conformité entre la constitution des réserves foncières et l'établissement des instruments d'aménagement et d'urbanisme. Ces instruments devront déterminer le périmètre des réserves à constituer comme première condition et, dans ce sens, le P.O.S agit conformément au P.D.A.U et la deuxième condition, elle est, déjà, précisée dans l'article 42 de la L.A.U « la commune établit son plan d'acquisition de terres en conformité avec les plans de développement communal, de wilaya et national ».

A la lecture du texte de cette loi, des insuffisances apparaissent, il s'agit de l'article 22 où il est stipulé que : « tous les terrains situés dans le secteur d'urbanisation future sont frappés d'une servitude temporaire de non aedificandi » et qui n'est levée que lorsqu'un P.O.S est approuvé pour ce secteur sans autres précisions.

Cependant, hormis les conditions citées dans cet article, est-il logique alors, pour un propriétaire d'un terrain situé dans ce secteur, d'attendre vingt ans pour bénéficier pleinement de l'usage du sol ?

Ne serait-il pas mieux par exemple, de spécifier d'autres conditions supplémentaires à préciser selon les situations particulières rencontrées ?

De même, l'article 39 met en évidence que les terres urbanisées et urbanisables seront définies par les instruments d'aménagement et d'urbanisme. Elles consistent en des terres classifiées par la législation selon leur nature juridique; mais leur classification officielle n'est pas encore faite, ce qui enlève de la crédibilité à ces instruments.

Quant à l'article 41 de cette même loi, il stipule que :

« le portefeuille foncier de la commune est constitué des :

- *Terres, propriété de la commune.*
- *Terres acquises au marché foncier.*
- *Terres acquises par l'exercice du droit de préemption ».*

Mais cet article présente une insuffisance dans la mesure où le portefeuille foncier, ainsi constitué, pourra être utilisé à d'autres fins ou pour satisfaire des intérêts privés.

Donc, afin de prévenir tout risque, un alinéa devra être ajouté à cet article de la manière sui vante : « Ce portefeuille foncier ne peut faire l'objet d'un autre usage que celui pour lequel cet acte de transfert foncier a été réalisé ».

Dans ses articles 57 et 59, la L.A.U a réconforté la procédure de lotissement mais ni elle et ni ses décrets exécutifs n'ont clarifié le rôle et la responsabilité de la maîtrise communale de l'urbanisation et ceux de la maîtrise d'ouvrage lors de l'élaboration de cette procédure ; et de ce fait, les capacités d'action des collectivités locales et des agences foncières urbaines locales se trouvent largement ré-

duites.

De son côté, l'article 64 spécifie que : « la demande de permis de lotir ou de construire peut faire l'objet d'un sursis à statuer d'une année au maximum... ». Cette disposition ne risque-t-elle pas, dans certains cas, de bloquer toute initiative et de décourager l'investissement privé ? Peut-être serait-il préférable de préciser certains endroits où cette disposition ne sera pas appliquée ? Ne serait-il pas logique, de créer des mécanismes pour attirer les investissements et intégrer les investisseurs à l'élaboration du P.D.A.U et du P.O.S pour étudier leurs propositions ?

II-2-1- Conclusion :

La L.A.U est venue réglementer mais pas organiser sur le terrain, la production du sol urbanisable et la production ou la transformation du cadre bâti. Elle n'interdit pas la mise en œuvre de procédures contractuelles d'aménagement et de création du cadre bâti, mais ne définit pas le cadre dans lequel ces procédures pourraient s'insérer, ni les obligations et prérogatives des collectivités locales et des opérateurs publics et des privés et ceci se répercutera directement sur la mise en œuvre du P.O.S, surtout dans le cas des sites vierges à urbaniser.

La notion de projet urbain, malgré son importance, apparaît seulement à titre indicatif et sans autres précisions dans l'article 37 du texte de la L.A.U et sans être définie dans le texte du décret exécutif n° : 91-178 relatif au P.O.S.

D'autre part, la procédure d'aménagement n'était pas prévue par la L.A.U et qui est par définition, une procédure qui intègre les aspects urbains et fonciers en vue de définir et d'assurer la réalisation d'un projet urbain (production du cadre bâti) sous la maîtrise d'un aménageur.

L'inexistence de cette procédure aura pour conséquence, l'absence de toute opérationnalité directe sur le foncier et de possibilité d'obliger les propriétaires fonciers à faire (réaliser), dans le cadre de la mise en œuvre du P.O.S, donc, garantir l'offre de terrains[06] *viabilisés, équipés et dotés de règlements d'urbanisme visant la réalisation d'un projet urbain adapté aux besoins et ressources disponibles.*

Enfin et malgré ces insuffisances, la L.A.U a introduit des nouveautés dans le but d'améliorer la pratique de l'urbanisme, il s'agit de l'introduction de deux nouveaux instruments d'aménagement et d'urbanisme qui sont : les P.D.A.U et les P.O.S.

III- Introduction du P.D.A.U et du P.O.S :

La loi n°: 90-08 du 07.04.1990 relative à la commune dans son article 90, a parlé d'instruments d'urbanisme laissant le soin à la L.A.U de définir ces instruments mais en les introduisant sous une nouvelle appellation : « les PLANS ». Il s'agit donc, des P.D.A.U et des P.O.S qui sont tous les deux opposables au tiers.

Ils étaient créés dans le souci de répondre aux insuffisances constatées dans le P.U.D qui avait pour mission d'établir des études à l'échelle communale et en même temps des études de détail résumées en règlement.

Il n'arrivait ni à les maîtriser, ni à les approfondir et ni même à les appliquer. De plus, l'inexistence d'articulation directe entre le plan d'urbanisme et l'urbanisme opérationnel, rendait le P.U.D incapable d'encadrer les différentes opérations qu'elles soient des Z.H.U.N ou des lotissements.

La L.A.U a fait intervenir deux plans au lieu d'un seul plan, le premier s'intéresse aux approches régionale ou intercommunale qui, tout en couvrant le territoire de la commune, donne des directives générales d'aménagement, il s'agit du P.D.A.U.

Quant au second, il définit et précise ces directives en les traduisant en conditions d'occupation et d'utilisation du sol, il s'agit du P.O.S.

Pour cela, la L.A.U a donné une définition propre à chacun d'eux, en précisant leurs contenus et les limites de leurs prérogatives avec l'obligation d'élaboration concertée pour chacun d'eux.

III-1- Le P.D.A.U :

Le P.U.D était l'instrument de l'Algérie «planifiée» tandis que le P.D.A.U est celui de l'Algérie « libérale ».

III-1-1- Echelle intercommunale :

Le P.D.A.U de Sétif a été approuvé en l'absence de l'approche régionale officielle des problèmes urbains, non encore réalisée.

Le P.D.A.U a pris en considération l'échelle intercommunale et recommande à ce que la satisfaction des besoins de la ville de Sétif en matière d'armature spatiale, d'activité industrielle et agricole, soient recherchés dans les communes limitrophes au sein de son aire d'influence(voir photo n°01,de l'introduction générale), Ain Arnat à l'Ouest, Ouled Saber à l'Est, El Ouricia au Nord, Mezloug, Guedjel et Ain Abessa au Sud envisagées comme pôles d'équilibre et centres à promouvoir afin de limiter la croissance spatiale de la ville de Sétif et se limiter à densifier et restructurer son tissu urbain existant.

La recherche de solutions au delà des limites actuelles du périmètre urbain de la ville par le développement de la ville en relation avec les communes limitrophes, constitue une alternative envisageable, mais loin d'être programmée actuellement comme le P.D.A.U le proposait car il ne peut pas obliger les communes concernées à tenir compte et à respecter cette recommandation lors de l'élaboration de leurs propres P.D.A.U à cause de l'absence d'un P.D.A.U intercommunal et la concertation avec les concernés par cette échelle et que les six communes mentionnées ne disposent que d'une superficie foncière de 314.83 HA (englobant les S.A.U et S.U.F) prévue pour l'urbanisation dans le moyen et long terme (voir annexe n°01), représentant le 1/4 de celle dégagée par l'étude du P.D.A.U (1.200 HA de superficie nécessaire, uniquement pour l'extension future de la ville de Sétif) et la ville de Sétif ne dispose que d'environ 410 HA de superficie à l'intérieur de son périmètre, répartie en 300 HA à Gaoua et 110 HA à chouf Lekdad.

Donc, la superficie foncière (790 HA =1.200 HA – 410 HA) restante, représentant environ deux fois et demi celle des six communes réunies, peut-elle être recherchée dans ces communes qui elles aussi, ont des besoins propres à satisfaire dans le cadre de l'extension spatiale de leurs agglomérations ? Et si l'on admet que c'est possible, dans ce cas, où seront recherchés les 475,17 HA = (790 – 314,83 HA) restants ?

La commune de Sétif a été toujours plus favorisée que les communes qui l'environnent en matière de programmes socio-économiques et d'investissements et cette situation ferait que la solidarité devient très rarement la règle pour l'élaboration d'un plan intercommunal et traiter les problèmes à cette échelle.

Le manque de culture de solidarité, l'absence de prise de conscience de la globalité et le désintérêt pour le contexte intercommunal, voire régional, et les cohérences dans les actions à entreprendre, mais aussi, une relative précipitation à résoudre les problèmes par la parcellisation de l'urbanisme pour satisfaire des besoins immédiats, ont conduit à un appauvrissement de la compétence et à la perte constante du savoir-faire.

Dans cette optique, même si la décision d'élaborer un P.D.A.U intercommunal est acceptée par les communes concernées, il ne sera qu'un assemblage des projets communaux que des projets volontaires d'agglomération alors que la politique d'aménagement d'une ville ne saurait en aucune façon, se satisfaire de la simple juxtaposition des politiques d'urbanisme de chaque commune.

Aujourd'hui, l'aménagement urbain devra s'inscrire dans un cadre intercommunal où une réflexion commune devra s'établir pour définir un « projet urbain » destiné à l'élaboration d'une stratégie de développement combinant, à la fois, l'habitat, le transport, les loisirs...et à établir des conventions dans le cadre d'une intervention coordonnée puisque la coopération intercommunale ne vise plus seulement, la gestion en commun des services mais aussi la définition et la mise en œuvre d'un projet de développement avec l'indissociable lien qui existe entre la planification urbaine et la politique foncière.

Ainsi, les collectivités locales devront comprendre que les limites administratives ne résistent plus devant les impératifs de la solidarité et ne correspondent pas à la réalité des villes et que seules les structures intercommunales qui collent bien à cette réalité.

Le cadre institutionnel et législatif devrait, donc, être mis en place afin de favoriser le développement de la planification et de la programmation à l'échelle intercommunale et de mettre, à la disposition des élus, les moyens d'une nécessaire maîtrise foncière au profit d'un projet d'agglomération.

III-1-2- Le P.D.A.U au regard de la L.A.U :

Le P.D.A.U est un instrument de planification spatiale et de gestion urbaine alliant, à la fois, l'urbanisme et l'aménagement du territoire.

C'est aussi, un document à caractère technique et réglementaire servant, à la fois, à la planification locale des actions entreprises et à la gestion du territoire de la ou les communes concernées, cela veut dire qu'il considère, aussi bien, la réalité locale que régionale.

Donc, à travers le P.D.A.U, la commune prépare les évolutions et réserve les terrains car elle n'est pas seulement, une institution. Elle est aussi un territoire, un territoire de la vie quotidienne qu'il convient d'organiser.

Ainsi, le P.D.A.U définira pour ce territoire, la densité générale, l'activité dominante et, éventuellement, la localisation des équipements d'intérêt général et les servitudes qui greffent ce territoire, et ceci, après avoir étudié toutes les interactions entre les différents facteurs : la population, les ressources, l'espace...et réglementer l'espace de toute la commune y compris l'espace agricole du moment que toute la réglementation en matière d'urbanisme (le permis de construire, celui de lotir, celui de démolir,...) sont extensibles et s'imposent de ce fait, aux domaines agricoles.

Cette obligation permettra, a priori, de réguler et de contrôler les constructions réalisées en dehors du périmètre urbain et de juguler, donc, le phénomène des constructions illicites.

Mais étant donné que les conditions de passage et de changement de l'usage du sol pour devenir urbain, ne sont pas encore précisées, cet absence handicapera la procédure d'élaboration et de mise en œuvre du P.D.A.U confrontées à des situations pressantes de choix entre les secteurs, à savoir les choix entre l'urbanisation et l'activité agricole.

La principale différence entre le P.D.A.U et le P.U.D est la formalisation plus grande des procédures qui s'explique par la transparence recherchée dans le nouveau contexte libéral avec l'objectif d'aboutir, le plutôt possible, à une couverture intégrale des communes par des P.O.S bien que ce ne soit possible qu'au long terme.

Le P.D.A.U, dans cette logique, est conçu comme un instrument opposable au tiers de façon transitoire durant quelques décennies comme l'a souligné Guerroudj (T)[07]*. Donc, le plus important, est d'arriver à couvrir toute la commune par des P.O.S.*

La collectivité locale devra, alors, définir sa politique urbaine et foncière avant ou durant l'élaboration du P.D.A.U et les concertations autour des projets de P.D.A.U.

Si l'élaboration du P.D.A.U est bien menée avec la transparence nécessaire, la conception du plan prendra en compte les intérêts des différents acteurs qui seront convaincus que le plan résultant est le meilleur des compromis possibles.

Désormais et contrairement au P.U.D, il n'existe plus de périmètre d'urbanisation car le P.D.A.U, selon l'article 19 de la L.A.U, divise le territoire communal en secteurs. Il délimite les parties du territoire auxquelles certaines dispositions particulières de préservation sont à appliquer comme l'indique l'article 43 de la même loi.

Il subdivise aussi, suivant l'article 17 du décret exécutif n° : 91-177 du 28.05.1991 relatif au P.D.A.U, tout ou parties des secteurs en zones et réglemente l'usage du sol et les droits à construire pour ces zones, ces secteurs et ces parties du territoire.

Cette délimitation en zones est importante parce que le marché foncier sanctionne immédiatement

après l'apparition d'une espérance de constructibilité.

Il est conseillé, alors, de prévoir un échéancier pour l'urbanisation de ce type de zones en les divisant en sous-zones permettant d'abord à la commune d'avoir une politique plus rigoureuse pour programmer un équipement.

Cet échéancier permet, également, de moins perturber le marché dans les sous-zones où l'urbanisation n'est envisagée qu'au moyen ou long terme.

III-1-3- Critique du P.D.A.U :

Le découpage du territoire de la commune par le P.D.A.U proposé par la L.A.U dans son article 43 et le décret exécutif relatif au P.D.A.U, dans son article 17, soulève deux remarques :

1- D'une part, la différenciation entre la ou les agglomérations et le territoire communal n'existe pas et la plupart des communes comprennent une ou plusieurs agglomérations n'occupant qu' une partie du territoire communal.

2- D'autre part, quatre types de limites sont à représenter dans le plan d'aménagement du territoire de la commune, il s'agit des :

1- secteurs (S.U, S.A.U, S.U.F, S.N.U).
2- zones.
3- parties du territoire.
4- périmètres de P.O.S.

Dans la pratique, la hiérarchie du découpage du territoire se fait, selon l'échelle d'intervention et surtout pour une agglomération principale et son environnement immédiat, le cas de la ville de Sétif par exemple, de la manière suivante :

1. *les secteurs*
2. *les zones*
3. *les périmètres des P.O.S*

Les zones composent les secteurs, le cas du secteur (S.A.U) de Gaoua englobant la ($Z.H.D_2$), et en même temps elles peuvent renfermer des périmètres de P.O.S, tandis que les parties du territoire n'ont pas été déterminées (voir carte n°11 et carte n°12).

En pratique et selon les responsables chargés de l'élaboration des études de P.D.A.U, au niveau de l'U.R.B.A de Blida et ceux de l'U.R.B.A de Sétif, le découpage du territoire, tel que prévu par les textes officiels, n'était pas réalisé et les études menées se limitent à déterminer les trois catégories de limites, c'est à dire, les secteurs, les zones et les périmètres des P.O.S.

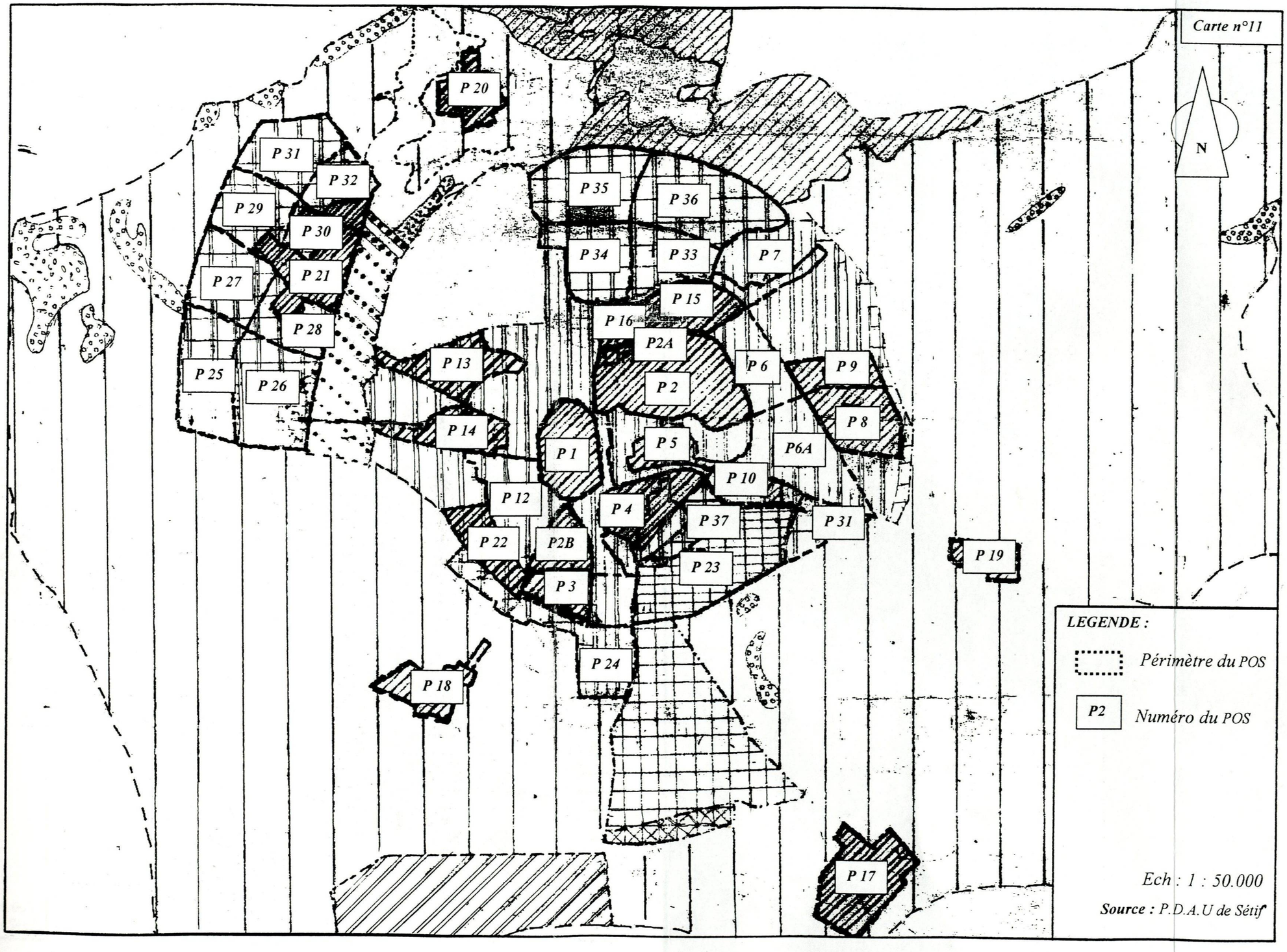
Dans ce cas, le découpage du territoire comme le prévoit la L.A.U, n'est-il pas inutilement complexe ? N'est-il pas convenable de le réduire à deux catégories de limites au lieu de quatre catégories de limites en faisant coïncider les limites des parties du territoire et des périmètres des P.O.S avec les limites des secteurs et des zones afin de faciliter la lecture des plans et simplifier la réglementation ?

Cette superposition est possible puisque les secteurs et les zones qui peuvent composer les dits "secteurs", sont des unités de réglementation de base[08] *et aussi l'article 32 de la L.A.U stipule que le P.O.S peut englober les parties du territoire ; cependant, pour la fixation des limites entre les réglementations différentes, il suffit uniquement de la préciser aux frontières des secteurs et des zones.*

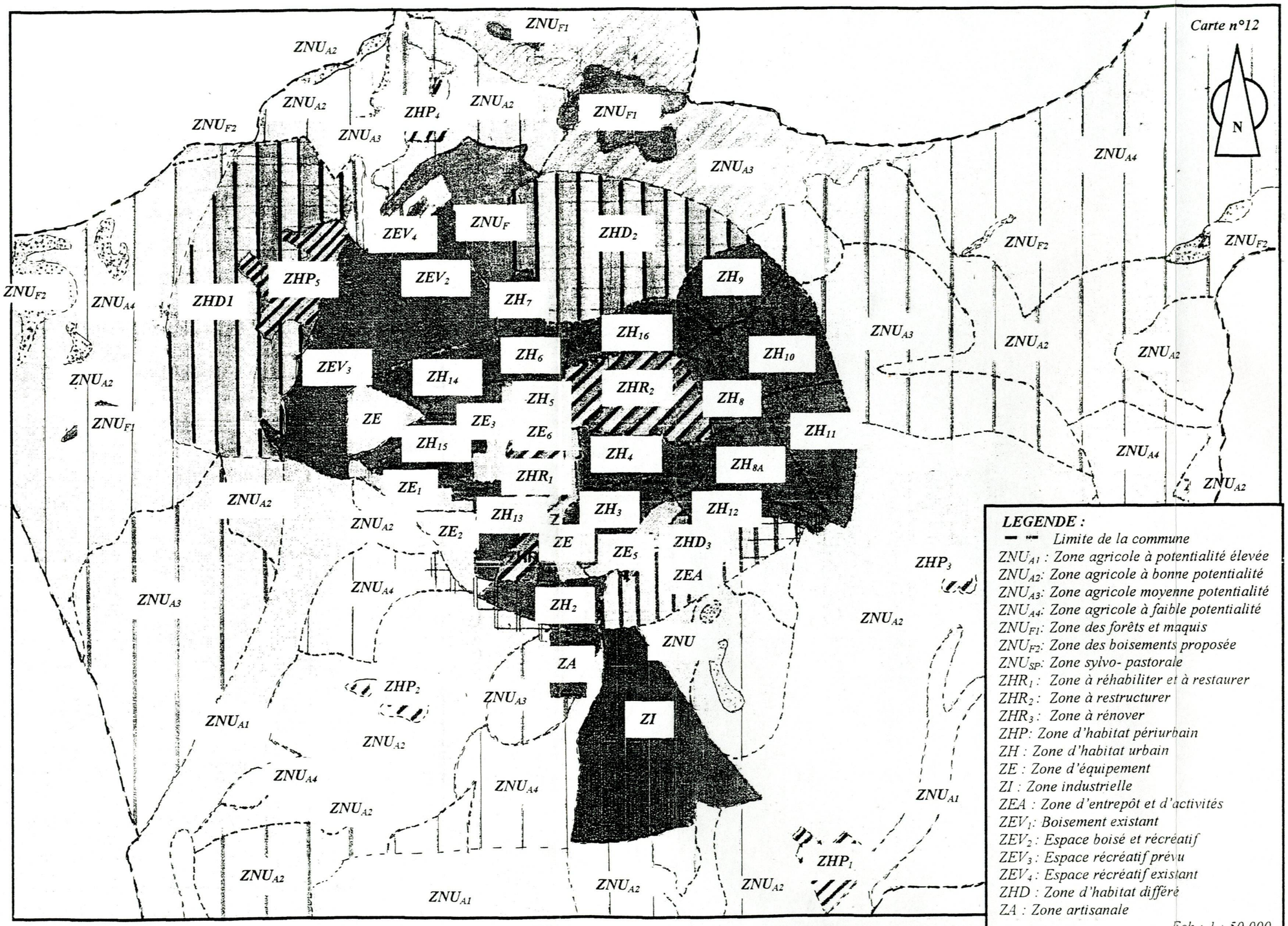
Le problème concernant la première remarque citée ci-dessus, a été posée au niveau de la commune de Sétif car celle ci renferme y compris l'agglomération chef lieu, trois autres agglomérations secondaires : au Sud l'agglomération Ain Trick, au Sud-Ouest Chouf Lekdad et à l'Ouest Fermatou.

Dans ce cas, comment établir une échelle appropriée de l'intervention du P.D.A.U ? Ne peut-on pas concevoir une échelle qui soit adéquate à l'ensemble du territoire communal généralement, au 1/50.000ème ou au 1/25.000ème et pour chaque agglomération au 1/5.000ème ou au 1/2.000ème ?

Plan de délimitation des périmètres des P.O.S de la commune de Sétif



Plan de découpage du territoire de la commune de Sétif en zones réglementaires



En effet, cette remarque a été soulevée aussi dans la publication du Ministère de l'Habitat(09), selon laquelle, une échelle appropriée devrait exister permettant de localiser un minimum de précisions des terrains urbanisés ou à urbaniser.

III-2- Le P.O.S :

III-2-1- Le P.O.S au regard de la L.A.U :

Selon les textes de LAU et du décret exécutif n° : 91-178 du 28.05.1991, relatif au POS, le P.O.S est un document d'urbanisme établi conformément aux dispositions législatives et réglementaires visant la production ou la transformation du sol urbain et du cadre bâti en appliquant les dispositions du P.D.A.U auquel il se réfère. Ce qui implique qu'un POS ne peut être établi en l'absence d'un P.D.A.U réglementairement approuvé (article 31 de L.A.U).

Il doit refléter les engagements de la commune pris dans le temps selon un calendrier et ses capacités financières. C'est, donc, un document essentiel pour construire, équiper et protéger le territoire.

Le P.O.S est aussi un document juridique de gestion de l'espace urbain qui fixe le droit des sols et localise les contraintes ainsi que les servitudes qui s'y rattachent.

Il embrasse des préoccupations enchevêtrées et rassemble le maximum d'informations concernant le droit d'occuper et d'utiliser le sol. Et comme c'est une décision complexe par excellence, ceci exige de ceux qui l'établissent qu'aucun de ses aspects ne soit négligé. Donc, son élaboration doit être rigoureuse et sérieusement menée.

Selon la L.A.U, si le P.D.A.U, déjà du point de vue de son intitulé, consacre la dimension aménagement, c'est à dire, une confrontation obligatoire avec le foncier et de toute la mémoire de l'expérience collective (les traces, le construit, le lieu et d'une façon générale, l'état précédent qui agit, incontestablement, sur la décision pour un état futur), le P.O.S quant à lui, a été créé dans une continuité d'échelle de l'aménagement du territoire jusqu'à l'urbanisme de détail. C'est un outil de planification qui ne résout qu'une partie des problèmes.

Le P.O.S comme le stipule la L.A.U dans son article 31, assume ses fonctions : « Dans le respect des dispositions du P.D.A.U, le P.O.S fixe de façon détaillée les droits d'usage des sols et de construction. A cet effet le P.O.S :

1. *fixe de façon détaillée pour le ou les secteurs concernés, la forme urbaine, l'organisation, les droits de construction et d'utilisation des sols ;*
2. *définit la quantité minimale et maximale de construction autorisée exprimée en m^2 de plancher hors œuvre ou en m^3 de volume bâti, les types de constructions autorisés et leurs usages ;*
3. *détermine les règles concernant l'aspect extérieur des constructions ;*
4. *délimite l'espace public, les espaces verts, les emplacements réservés aux ouvrages publics et installations d'intérêt général ainsi que les tracés et les caractéristiques des voies de circulation ;*
5. *définit les servitudes ;*
6. *précise les quartiers, les rues, les monuments et le site à protéger, à rénover et à restaurer ;*
7. *localise les terrains agricoles à préserver et à protéger ».*

Cependant, en faisant une lecture critique de cet article plusieurs remarques ressortent :

Les six rôles cités ci-dessus que devra assurer le P.O.S, servent à définir et réglementer l'espace urbain ou à faire de la "ville", tandis que le septième rôle, concernant la localisation des terrains agricoles, indique un autre contexte d'intervention différent, celui de l'espace rural. Mais dans le fond, ces deux types de rôle ne sont-ils pas différents ?

Peut être, serait-il mieux de distinguer le P.O.S urbain du P.O.S rural en poussant la réflexion jusqu'à définir l'élaboration d'un P.O.S rural et pourquoi pas de déterminer, même, les conditions de sa mise en œuvre du moment que les problématiques en milieu urbain sont différentes de celles en milieu rural et les solutions sont par conséquent, différentes ?

En effet, le P.O.S rural concerne l'élaboration d'un plan de développement, basé sur des potentialités existantes dans l'espace rural et il encadre l'urbanisation qui peut se produire par des héritiers nombreux des parcelles agricoles édifiant leurs constructions surtout dans les zones éparses, qui si elle n'est pas contrôlée et organisée, elle peut devenir un problème, au fil du temps. Dans ces endroits, un P.O.S rural ne leur serait-il pas adéquat ?

D'autre part, dans ce même article, il est dit que le P.O.S « précise les quartiers, les rues, les monuments et les sites à protéger, à rénover et à restaurer » ; sans donner une explication détaillée sur la façon dont la transformation du bâti sera organisée, que ce soit dans le texte de cette loi ou celui d'une autre réglementation[10]*. Donc, les projets de transformation du cadre bâti sont conçus comme des P.O.S puisque la L.A.U ne prévoit qu'une forme de plan d'urbanisme opérationnel : le P.O.S.*

Par contre, un plan d'urbanisme opérationnel est un plan qui organise la conception et la réalisation d'un tissu urbain, c'est à dire qu'il met en œuvre différentes procédures y compris celles foncières, de façon qu'un opérateur principal ait les prérogatives nécessaires pour pouvoir diriger ou piloter, dans un cadre concerté et de façon efficace, la conception du tissu et sa réalisation.

Le P.O.S ne peut être élaboré que par la commune mais celle-ci n'a pas la vocation d'être un aménageur et donc, il n'y a aucune relation formelle avec des procédures foncières.

III-2-1-1- Relation entre le P.O.S et le projet urbain :

En Algérie, une étude de restructuration, de rénovation ou même d'extension spatiale de la ville, quelque soit l'objet de l'étude, sa nature et la problématique posée à cette fin, sont appelées : « P.O.S » par rapport à l'article 31 de la L.A.U, tandis que leurs périmètres et leurs échelles d'intervention varient. Elles peuvent concerner une Z.H.U.N ou un quartier ou même une partie du territoire communal selon les cas, que seul le P.D.A.U aura à définir.

Le P.O.S algérien englobe deux parties essentielles qui sont : l'étude et le règlement.

La partie étude concernant, aussi bien l'existant que le projeté, le général que le détail, est devenue une phase obligatoire en vue d'actualiser les données sur l'état des lieux et d'encadrer et de mettre en cohérence les différentes actions y compris celles non prévues, au départ, qui sont en cours de réalisation.

L'étude met, aussi en évidence, une relation étroite entre l'urbanisme et l'architecture du moment qu'elle assure la qualité urbaine et architecturale de la ville en réponse à des problèmes pour lesquels des objectifs, des choix et un programme sont déterminés.

Le P.O.S doit permettre le passage de l'urbanisme à l'architecture et ce, pour tout point de l'espace urbain. Il conduit aussi, à la maîtrise du développement de la ville, à la fois, sur le plan de la consommation de l'espace, de la forme d'urbanisation qu'il suggère et de l'organisation des différentes fonctions : il s'agit alors, d'un projet urbain.

A travers ce projet urbain, le P.O.S prend en charge l'aspect fonctionnel et formel de la ville et définit les règles de composition qui permettent à la ville de croître sans éclatement, ni destruction de ses tissus.

La notion de projet urbain, malgré son importance, n'a pas été définie dans le cadre des textes officiels, il s'avère important de la définir.

III-2-1-1-1- Définition du projet urbain :

Dans la notion de projet urbain, deux termes sont à définir[11] *:*

a. Projet :

Le projet est un instrument de connaissance, de dialogue, de mobilisation et d'évaluation qui permet la cristallisation du consensus autour d'une démarche opérationnelle, pour la réalisation d'un fragment qui, situé dans un lieu doté de traces avec leurs caractéristiques propres et composé de manière volontaire, est censé produire plus largement un « effet » de ville, selon la forme souhaitée.

b. Urbain :

L'urbain veut dire un mode qui caractérise la ville

Le projet urbain a été prononcé par ceux qui veulent, tout d'abord, marqué leur adhésion à l'idéologie anti fonctionnaliste[12] *; une idéologie qui, en une vingtaine d'années, est progressivement, devenue dominante. Son origine revient aux pays anglo-saxons qui l'ont défini pour la première fois.*

Barnett (J), l'a défini par : « dessiner une ville sans dessiner les bâtiments »[13]*, qui s'approche davantage de ce qui se pratique actuellement dans le cadre des interventions dans les villes étrangères.*

Par cette définition, le projet urbain constitue un pont entre l'urbanisme et l'architecture, séparés et cloisonnés pendant toute la période fonctionnaliste ; un pont vital qui donne structure et réalité aux plans à deux dimensions et aux rapports urbanistiques en amont du plan d'architecture détaillé et des plans d'ingénieurs.

Cette approche théorique se base sur la typo-morphologie mais se différencie de l'urbanisme traditionnel par le fait qu'elle ne constitue plus une méthode d'analyse qui donne un résultat mais un ensemble de prescriptions où les notions de temps et d'espace[14] *deviennent des éléments majeurs de la constitution urbaine.*

Le temps pour restituer aux lieux leur mémoire perdue et leur assurer la pérennité de cette mémoire, d'où, l'importance de l'histoire.

L'espace pour que le sujet principal de la ville ne se limite pas aux bâtiments comme objets mais à la relation entre ces objets, c'est à dire, la définition de l'espace public.

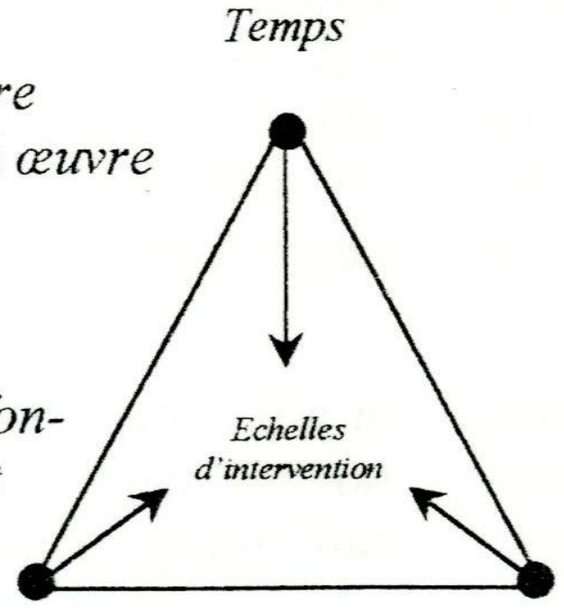
Dans ce sens, l'article 31 de la L.A.U précise que le P.O.S « délimite l'espace public... » fait qu'un dénominateur commun s'établit entre le projet urbain et le P.O.S.

Pour la ville, le projet urbain naît de son passé historique, du mode de vie de ses habitants, de son environnement économique et de la volonté politique de l'équipe municipale en place. Tous ces éléments implicites qui, réunis, dessinent les orientations du développement urbain.

Et pour être élaboré, le projet urbain a besoin en général, de trois composantes essentielles : le temps, l'espace et la programmation et selon l'échelle d'intervention, les objectifs de développement du territoire concerné se fixent et se précisent dans un cadre concerté[15].

Temps :

Dans une continuité d'action, le projet urbain nécessite du temps pour être réalisé ; donc une longue haleine. Ce qui importe est la dynamique mise en œuvre par rapport à des objectifs de développement qui ne doivent pas être figés.



Espace :

L'espace ne concerne pas un périmètre défini a priori ou un périmètre foncier réservé pour une opération, mais l'espace qui est capable d'inscrire et de supporter un ensemble d'interventions démultipliées et différenciées à l'intérieur du périmètre et à son extérieur, d'où la relation entre le périmètre d'intervention et son environnement (vision et approche globale).

Programmation :

Les objectifs programmatiques s'envisagent à long terme et sont assez souples afin d'intégrer les

évolutions imprévues mais assez consistants pour mettre l'action immédiate en perspective.

Les instruments d'aménagement et d'urbanisme (P.D.A.U et P.O.S) doivent intégrer ces trois notions lors de leur élaboration constituant le projet urbain car il permet de prendre en charge les problèmes urbains et, sur le plan des instruments, il joue le rôle de la moelle épinière entre l'ossature du P.D.A.U et celle du P.O.S qui donne vie et mouvement à ces deux plans et renforce leur liaison.

Actuellement, le projet urbain est devenu incontournable, même si chaque ville y met, selon les cas, un contenu différent car :

1. *il sert aussi bien à qualifier une opération de quartier qu'une rénovation de 1.000 HA.*
2. *suivant le type d'interlocuteur et le type de situation, un contenu à chaque fois différent, lui est attribué.*

N'ayant pas de signification cristallisée, le projet urbain permet aux différents acteurs et décideurs de tenir un discours commun tout en ignorant les contradictions, au moins, temporairement pour réussir une création urbaine qui est en faite, un projet complexe et ambitieux.

Projet complexe, puisqu'il doit traduire sur le terrain les aspirations des habitants, à la fois individuelle et collective. Projet ambitieux, parce qu'à travers les fonctions, les structures et les formes, à travers l'agencement des espaces et leur assemblage, il faudrait arriver à donner une âme à la cité et provoquer cette dynamique permettant d'atteindre les vraies dimensions de l'aménagement pour un grand dessein[16].

III-2-1-2- Conclusion :

Le P.O.S apparaît comme un bon outil de traduction du projet urbain aussi bien pour les petits espaces que pour les grands espaces du projet, mais à cette échelle là, il serait mieux, de penser à redéfinir les fonctions et négocier avec les partenaires car sa réalisation s'avère difficile à mener.

L'élaboration d'un P.O.S en tant que simple instrument de précision de la réglementation, est un objectif suffisant et justifié dans des cas qui ne doivent subir que des modifications limitées. Mais dans les cas qui doivent subir des modifications importantes, le cas d'un aménagement d'un site vierge important par exemple, il est plus rentable d'élargir les objectifs de l'action en situant la procédure d'élaboration du P.O.S dans le cadre du processus de réalisation d'un projet urbain, car l'avantage de la démarche du projet urbain est qu'elle peut contribuer à impulser une dynamique et donner une assise solide à la réglementation.

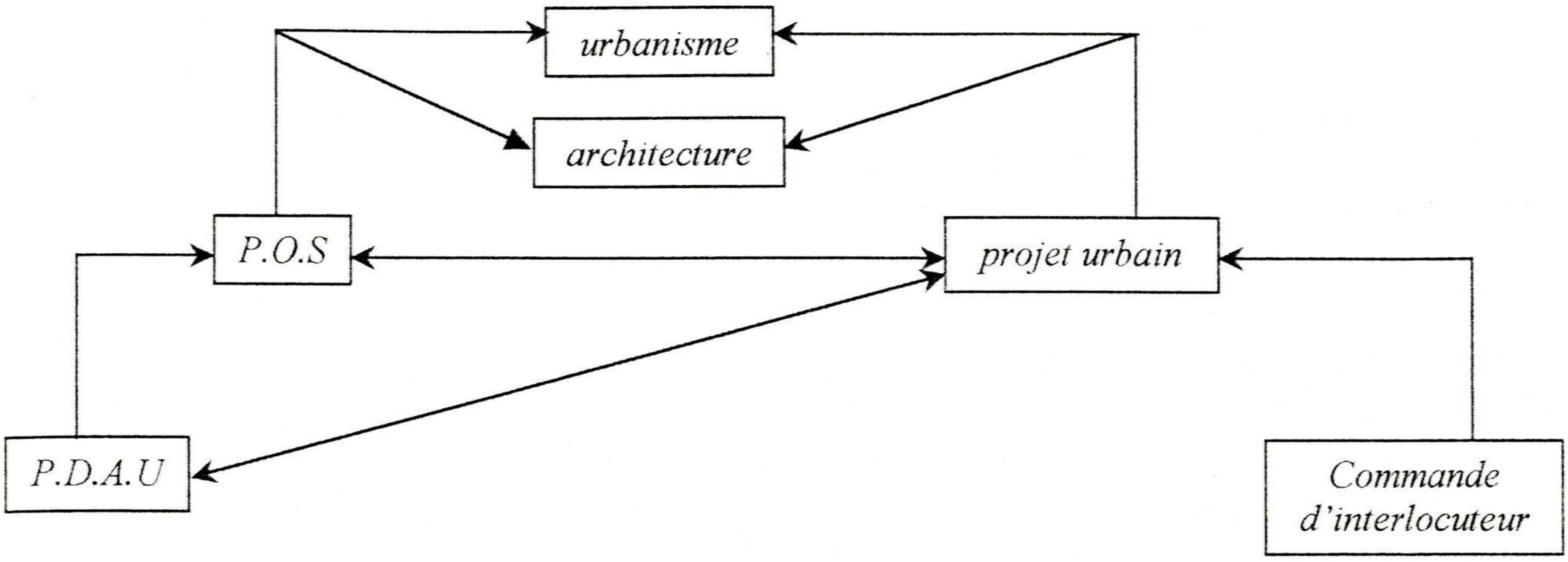
Cette possibilité est laissée ouverte par la L.A.U dont l'article 37 évoque le cas où le P.O.S vise la réalisation d'un projet urbain (la non réalisation du projet urbain à l'échéance projetée est alors un motif de révision du P.O.S), mais aucune disposition particulière n'est cependant, définie pour les cas de modification[17].

Le projet urbain cherche à produire de l'espace et de la forme et à donner une représentation consciente de l'espace. Il ne se contente pas à l'instar du plan d'urbanisme comme dans le passé, d'en constituer une vocation et une image figées puisqu'aujourd'hui, il ne s'agit plus de confectionner des schémas d'urbanisme réducteurs de la réalité mais plutôt des cartes classées en thèmes : (l'habitat, les équipements, le transport, les espaces de loisir...). Donc, le projet urbain est nécessaire parce qu'il donne vie au P.O.S et permet sa mise en œuvre.

En effet, le projet urbain s'inscrit dans une démarche d'urbanisme opérationnel qui utilise la réglementation comme un instrument parmi d'autres, pour la réalisation d'un projet. La bonne réalisation du projet nécessite qu'il soit régulièrement piloté et suivi par un aménageur ayant l'autorité nécessaire.

La possession des terrains est un moyen efficace pour avoir l'autorité nécessaire, il s'agit donc, d'une démarche différente de celles couramment utilisées en Algérie qui visent le contrôle fonctionnel de la ville, le tracé des voiries, la réservation d'emprises d'équipements et la fixation de densités pour les logements. Dans le cas du projet urbain, le contrôle recherché est formel, fonctionnel et porte aussi sur la faisabilité.

Schéma de la relation du P.O.S et le projet urbain



Pour cela, le P.O.S pourrait être défini comme suit : il est une règle complexe, urbaine dans son essence, architecturale dans ses conséquences et juridique dans sa nature.

Urbaine dans son essence puisqu'elle va définir comment doit être la ville, architecturale dans ses conséquences car la délivrance d'un permis de construire est un acte architectural qui aboutit à la création d'un ou plusieurs bâtiments mais isolé par rapport au contexte urbain dans lequel, il se situe, dans la mesure où le permis de construire se limite au bâtiment concerné.

Par rapport au sens utilisé, l'urbain représente ici, la globalité de la ville, donc le général, tandis que l'architectural concerne le bâtiment, c'est à dire le détail ; l'ensemble formé est essentiellement, d'essence juridique. La formule peut être écrite de la façon suivante :

$$P.O.S = \underbrace{urbain + architectural}_{cadre\ juridique}$$

La réalisation d'un P.O.S n'est pas un concours d'architecture, ce n'est pas une analyse architecturale, c'est une règle qui dit comment implanter les bâtiments à un endroit et qui est valable pour tous les intervenants.

Le P.O.S a donc, trois fonctions essentielles :

1. *l'aspect réglementaire : afin de définir le droit des sols en posant parfois des limites très strictes à l'exercice d'une liberté fondamentale : l'usage de la propriété.*
2. *La fixation des hauteurs maximales, les styles de clôture autorisés...*
3. *au moment de son approbation : une des rares occasions données au citoyen de formuler des choix sur l'organisation de son cadre de vie quotidien.*

Le P.O.S final doit être le croisement du projet de l'Etat et de ses attentes, du projet de la ville et de ses besoins. Il est fait pour bouger et non pas pour figer des situations. C'est déjà alors, une certaine liberté.

Par sa place stratégique dans l'ensemble des instruments d'urbanisme et d'aménagement et afin d'assumer son rôle en matière d'encadrement et de spatialisation des actions à son niveau, les contraintes externes en amont du P.O.S, pouvant gêner son élaboration et voire même sa gestion, devront être levées et identifiées avant le lancement de l'étude du P.O.S, ne serait ce que par souci de cohérence.

Ces contraintes peuvent être résumées dans la prise en compte :

1. *des directives d'aménagement général.*
2. *de l'articulation du P.O.S avec les orientations du P.D.A.U.*
3. *du projet d'intérêt national.*

III-2-2- Contraintes externes dans l'élaboration du P.O.S :

III-2-2-1- Prise en compte des directives d'aménagement général :

Le P.D.A.U comme le P.O.S ne sont pas des instruments ponctuels, ils se situent dans un ensemble hiérarchisé des schémas et plans : S.N.A.T, S.R.A.T, P.A.W et P.A.C, dont la mise en place a commencé avec la L.A.T n° : 87-03 du 27.01.187 relative à l'aménagement du territoire, J.O.R.A n° : 04 du 28.01.1987 bien qu'instituée dans une vision centralisée, prévoyant des liaisons rigides entre les plans à différentes échelles, la loi n° : 90- 07 du 07.04.1990 relative à la wilaya, J.O.R.A n° : 15 et la loi n° : 90-08 du 07.04.1990 relative à la commune, J.O.R.A n° : 15.

C'est ainsi que le P.D.A.U doit respecter les principes et objectifs de la politique nationale d'aménagement du territoire (article 01 de la LAU) et doit tenir compte des schémas d'aménagement et des plans de développement économique et social (article 16 de la L.A.U).

Cependant, les relations trop fortes qu'impose cet article au P.D.A.U risquent de créer des problèmes parce que l'autonomie laissée au P.D.A.U par rapport au schéma d'aménagement et au plan de développement économique et social reste trop faible et par rapport à ce raisonnement, une question se pose : est-ce qu'un schéma non approuvé (S.N.A.T, S.R.A.T) ou un plan non opposable au tiers (P.A.W, P.A.C, P.C.D) peut juridiquement, s'imposer au P.D.A.U et au P.O.S opposables au tiers ?

Qu'adviendra-t-il si un schéma ou un plan élaboré avant ou au cours de l'élaboration du P.D.A.U, est révisé ou modifié alors que ce P.D.A.U vient d'être approuvé ? faudra-t-il le modifier, lui aussi ?

Peut être bien que ce genre de confusion ne se reproduira plus dans l'avenir puisque il y a une prise de conscience de vouloir changer de méthode d'intervention et de conception du P.D.A.U, de manière à ce que les directives de planification et d'aménagement soient versées dans le P.D.A.U pour qu'il puisse les répartir, à son tour, vers les P.O.S.

Pour cela, il s'avère important de redéfinir les instruments d'aménagement du territoire[18] *par rapport à la critique mentionnée dans le précédent chapitre, afin que le projet global défini au plus haut niveau se précise dans chaque échelle d'intervention de la hiérarchie instrumentale, depuis l'aménagement du territoire jusqu'à l'aménagement de la place.*

Ceci permettra aux différents instruments d'intervention de garder une cohérence dans l'action et évitera les bouleversements qui pourront se produire au cours ou après l'élaboration du P.O.S car ces directives constituent une aide et une orientation pour les P.D.A.U et les P.O.S.

III-2-2-2- L'articulation du P.O.S avec les orientations du P.D.A.U :

Les P.D.A.U comme les P.O.S se présentent comme des documents complexes dans le sens où leurs contenus ne sont pas, toujours, aisés à saisir pour les non spécialistes.

Théoriquement, l'articulation entre le P.D.A.U et le P.O.S permet de régler les conflits pouvant surgir à l'occasion de la demande de permis de construire ou des servitudes à maintenir ou à déplacer du moment que les deux plans sont opposables au tiers et à ce titre, il ne doit en aucun cas être initié ou financé par tout autre personne morale ou physique, publique ou privée[19].

Le P.D.A.U s'impose au P.O.S puisqu'il donne les orientations et les directions générales que le P.O.S aura à développer et à détailler ; donc, des relations rigides existent entre les deux plans.

Conformément à l'article 31 de la LAU, il est stipulé : « Dans le respect des dispositions du PDAU, le P.O.S fixe... », ceci montre que la loi n'exige pas que le contenu du P.O.S soit la reproduction conforme du P.D.A.U. Il peut aller même, au contraire, jusqu'à autoriser des différences, certes minimes, entre eux.

Cependant, une limite devra être précisée dans le texte de loi pour imposer aux P.O.S d'être compatibles avec les P.D.A.U en interdisant de remettre en cause :

1. *les options fondamentales définies par le P.D.A.U.*
2. *la destination générale des sols.*
3. *le maintien des espaces boisés et la protection des sites.*

4. l'économie du projet de croissance sans pour autant figer le détail de sa réalisation.

Il ne s'agit pas, alors, d'une conformité totale mais d'une simple compatibilité. La différence entre les deux notions, au sens juridique, est que la deuxième notion est plus souple que la première comme les a définies Bonichot[20], qui considère qu'il ne suffit pas qu'un projet soit contraire à un document d'urbanisme pour qu'il soit jugé incompatible avec lui, au contraire, il est jugé incompatible que si les différences sont substantielles et font que l'exécution de ce projet remet en question les orientations et les équilibres prévues par le document d'urbanisme.

Normalement, dans les textes officiels doit exister ce genre d'explications et de précisions, qui ne doivent pas se limiter aux généralités car la jurisprudence attachera beaucoup d'importance à la distinction entre les deux notions (la conformité et la compatibilité) surtout que le contentieux dans le P.O.S, s'accentuera beaucoup plus, sur les petits détails que sur le fond du plan lui même.

Aujourd'hui, la crise économique de l'Algérie a bouleversé les données de la planification spatiale jusqu'au au point de faire douter de sa nécessité et le nouveau climat économique a imposé des choix là où la question ne se posait pas et conduit, alors, à une révision des objectifs d'urbanisme.

Et c'est le cas de la programmation du développement de la ville par plusieurs phases établie par le P.D.A.U qui pourra être une source de complications et de contraintes pour les P.O.S. Un P.O.S peut être compatible avec la première phase du P.D.A.U et peut ne pas l'être avec la deuxième phase à l'échéance prévu par le P.D.A.U. Et si ce problème ne se pose pas, actuellement à Sétif, il pourra se poser demain et c'est valable pour toutes les villes algériennes.

Par conséquent, pour éviter ce genre de situation, l'urbanisme contractuel devra trouver sa place à l'intérieur aussi bien du P.D.A.U que du P.O.S.

C'est pour cela que les P.D.A.U ne doivent pas être d'une extrême précision ou faire des interprétations très élaborées. Il serait mieux, de les considérer plus comme des documents prospectifs que comme des normes rigides permanentes et impératives du point de vue spatial et temporel pour les P.O.S.

D'autre part, l'article 17 du décret exécutif n° : 91-177 du 28.05.91 relatif au P.D.A.U met en évidence que les secteurs doivent être subdivisés en zones qui seront des unités de base de réglementation.

Ce découpage risque d'être délicat dans les secteurs d'urbanisation future (S.U.F) et à un moindre degré dans les secteurs à urbaniser (S.A.U) : le cas du P.D.A.U de Sétif lorsqu'il a désigné le secteur de Gaoua par un S.A.U, a trouvé des difficultés pour découper ce secteur en vue de déterminer les périmètres des quatre P.O.S devant couvrir Gaoua.

En effet, dans le règlement du P.D.A.U, le site de Gaoua a été découpé en quatre POS ayant chacun sa superficie comme suit : $P.O.S._{33}$ = 75 HA ; $P.O.S._{34}$ = 55 HA ; $P.O.S._{35}$ = 50 HA et $P.O.S._{36}$ = 120 HA ; tandis que dans le rapport de présentation du $P.O.S_{33}$ de Gaoua, les superficies des P.O.S ont changé : $P.O.S_{33}$ = 80,18 HA ; $P.O.S_{34}$ = 46,88 HA ; $P.O.S_{35}$ = 51 HA et $P.O.S_{36}$ = 121,94 HA.

Et donc, si une certaine souplesse est estimée nécessaire, elle doit être prévue par le PDAU et non pas par le P.O.S parce que c'est lui qui est opposable au P.O.S.

De plus, si l'échelle du P.D.A.U concerne le 1/50.000ème ou le 1/25.000ème, celle du P.O.S concerne le 1/5.000ème, le 1/2.000ème et jusqu'au 1/500ème. Ce qui laisse conclure qu'entre le 1/25.000ème et le 1/5.000ème, il y-a tout un intervalle d'espacement des échelles qui devra être revu, puisque c'est inconcevable de passer de l'échelle du P.D.A.U vers celle du P.O.S de cette manière, car à chaque échelle du plan des informations se précisent davantage, en allant du général vers le détail.

Il y a lieu alors, de prévoir un document intermédiaire[21] à vocation intercommunale ou communale ou bien même pouvant intégrer l'agglomération principale et son environnement immédiat à une échelle appropriée, selon la nature des situations de chaque commune et de chaque ville algérienne.

L'essentiel, est que ce document intermédiaire, ainsi intégré, contribue à satisfaire les objectifs d'un projet stratégique d'agglomération et à déterminer la cohérence globale des différents program-

mes parce que si les P.O.S sont établis pour une partie du territoire de la commune comme cas extrême, l'ordre de leur établissement est par contre, arrêté selon les priorités de l'autorité locale concernée, l'ensemble des actions ou des projets à envisager dans le temps, ne sont pas, alors, tous spatialisés dans un seul document. Dans ce cas, un document pareil devrait exister.

Quant à l'échelle locale, c'est à dire : le 1/5.000ème ou le 1/2.000ème, son rôle se limitera à la définition du parcellaire.

En fin de compte, le P.D.A.U comme le P.O.S se présentent sous forme d'un règlement dont l'opérationnalité vient de l'opposabilité au tiers mais en l'absence de toute opérationnalité foncière directe, c'est à dire qu'ils ne peuvent pas obliger à construire ou à viabiliser ceux qui ne veulent pas le faire, mais celui qui veut réaliser (construire ou aménager), ils lui imposent de les faire dans certaines formes et sous certaines conditions.

Tous les deux créent des droits à construire et décrivent les conditions dans lesquelles ils peuvent s'exercer. Ainsi, le règlement dégagé ne sera respecté que s'il est légitime et adapté aux besoins réels et aux moyens disponibles.

III-2-2-3- Projet d'intérêt national (P.I.N) :

La LAU, dans son article 13 a prévu que : « les projets d'intérêt national s'imposent au PDAU et au P.O.S ».

Le P.I.N doit être, avant tout, un moyen d'aider à l'enrichissement du P.O.S et du P.D.A.U malgré qu'il se présente sous forme d'une contrainte exercée sur le pouvoir délibérant et sur la libre administration des collectivités territoriales.

Le P.I.N apparaît comme une atteinte aux intérêts des habitants et devient alors, difficile pour une collectivité de modifier les règles dans l'intérêt d'un intervenant extérieur (le cas d'un P.I.N) puisqu'elle ne veut pas prendre la responsabilité devant ses habitants ainsi que le maire devant ses électeurs.

Pour le P.I.N, des conditions supplémentaires lui sont nécessaires ; il faut que le projet soit :

1. *localisé.*
2. *le maître d'ouvrage déterminé.*
3. *l'échéancier connu.*
4. *le mode de financement prévu.*

Mais jusqu'à maintenant, ni la définition d'un P.I.N ni les conditions et la liste des projets pouvant porter la qualification de P.I.N, ni même les formes dans lesquelles cette prise en charge doit s'effectuer ne sont pas encore précisées par un texte officiel.

Devant ce vide et en l'absence d'un texte officiel relatif au P.I.N, deux difficultés majeures possibles peuvent s'urgir :

1. *des projets initiés par les collectivités locales peuvent glisser et prendre le caractère de P.I.N afin qu'ils soient financés par l'Etat et non pas par les collectivités ou qu'ils soient utilisés comme motif pour ouvrir les terrains situés dans les Secteurs d'Urbanisation Future (S.U.F) à l'urbanisation.*
2. *comment faire pour un P.I.N s'imposant au P.O.S alors que le P.D.A.U approuvé ne l'a pas prévu ?*

En dernier lieu, il faudra noter que des projets des ouvrages de travaux ou de protection destinés, par exemple, à l'accueil des populations défavorisées et présentant un caractère d'utilité publique, doivent être arrêtés préalablement avant l'élaboration des instruments d'urbanisme et d'aménagement pour que ces derniers tiennent compte de ces contraintes lors de leur élaboration et éviter leur conduction comme il s'est passé avec le P.D.A.U de Sétif à l'occasion de l'implantation du projet de 388 logements collectifs à caractère social, vers l'Est de la ville, dans le cadre du programme d'urgence, (voir chapitre 04, page 90 et carte n°13, page 89 bis).

Selon ces critiques apportées et les insuffisances constatées au niveau des textes des lois (L.A.U et L.O.F) qui ont de graves conséquences sur le plan pratique, l'analyse du P.D.A.U de Sétif (chapitre04) et du P.O.S$_{33}$ de Gaoua (chapitre05) et les conditions dans lesquelles ils ont été élaborés comme exemples de cas concret, se révèle nécessaire.

Notes :

(01) : Zeghbib (H) : " Commentaires sur la L.O.F ", p : 499, In, Revue algérienne des sciences juridiques, économiques et politiques n° : 03 , Alger, 1991.

(02) : Guerroudj (T) : " Guide des P.D.A.U et P.O.S ", p : 28, mars 1993, 64p.

(03) : Pour la composition et le rôle du comité technique de wilaya, voir l'article 07 de l'arrêté interministériel du 19.02.1992 fixant les conditions et les modalités de cession d'immeubles bâtis ou non bâtis, d'opérations d'urbanisme ou de constructions et contenu des cahiers de charges types (1et2).

(04) : Ministère de l'Habitat : " Journées d'Etudes locales et régionales sur l'urbanisme ", p : 25, publication , avril 1999.

(05): أبو النشر بوجمعة : " البنية العقارية وتأثيرها على توجيه وتنظيم المجال العمراني- دراسة حول بلدتي بئر خادم وجســـــر قسنطينة"، ص : 110، رسالة ماجستير،1997/09/26، مخبر التهيئة العمرانية، معهد علوم الأرض، جامعة هواري بومدين.

(06) : Veut dire offre maîtrisée des terrains à bâtir.

(07) : Guerroudj (T) : " le P.D.A.U et sa mise en œuvre ", p: 02, Séminaire de recyclage, le 10.11.12 avril 1992, U.R.B.A de Blida.

(08) : Idem, p: 11.

(09) : Ministère de l'Habitat : " Journées d'Etudes locales et régionales sur l'urbanisme ", p : 01, publication, Alger, avril 1999.

(10) : Guerroudj précise qu'il existe une circulaire qui traite les études de ce genre d'opération, c'est un texte non réglementaire mais qui ne renseigne pas sur les conditions de "la mise en œuvre", c'est à dire, le passage à l'application et la réalisation (le cas d'une rénovation) qui constitue le fond du problème. L'insuffisance des textes réglementaires contribue à expliquer les difficultés des anciennes opérations de transformation des tissus urbains.

Guerroudj (T) : " Notes sur les opérations de transformation du cadre bâti ", p : 04, Séminaire de perfectionnement en urbanisme, U.R.B.A de Sétif, le 21-22 janvier 1991, 34p.

Quant à la circulaire n° : 050 / S.P.M / M.H / 1994 du 15.02.1994 du Ministère de l'Habitat portant l'amélioration du cadre bâti, elle concerne le traitement des espaces extérieurs et l'habitat précaire et la promotion des lots sociaux mais pas la transformation du cadre bâti et les conditions de sa mise en œuvre.

(11) : cette définition est une synthèse des articles et publication suivants :

1- Devillers (Ch) : " Le projet urbain ", p : 71, In Conférences Paris d'architectes, ed, Pavillon de l'arsenal, collection les Mini PA, 1994.

2- Genestier (Ph) : " Que vaut la notion de projet urbain ?", p: 41, In Architecture d'Aujourd'hui n° : 288, septembre 1993.

3- Lacaze (J.P) : " Aménager sa ville : choix des maires en matière d'urbanisme ", Paris, ed, Moniteur 1988, 256p.

4- Masboungi (A): " La notion de projet urbain ", p : 06, In Moniteur des villes n° : 17, septembre 1992.

(12) : Genestier (Ph),op. cit., p: 41.

(13) : Barnett (J), In " Architecture américaine d'aujourd'hui ", p : 261, par Diamonstein (B),trad. Merveille (K et L), ed, Pierre Mardaga, Bruxelles 1980. Barnett est un ancien directeur du groupe "Urban Design" de la ville de New York, son ouvrage : "urban design as public policy".

(14) : Benachenhou (K) : « Le projet urbain : efficacité et authenticité », p: 169, communication présentée lors du séminaire international à Zéralda intitulé :"Aménagement et gestion de la ville" le 20 -21 mars 1994.

(15) : cette définition est une synthèse faite à partir des articles suivants :

1- Allaman (M) : « Christian Devillers, un militant du projet urbain », p : 55, In Diagonal n° : 131, mai / juin 1998.

2- Benachenhou (K),op. cit., p : 161-176.

3- Devillers (Ch) : « Y-a-t-il un projet dans la ville ? », p : 169, In La recherche architecturale n° : 32-33, 3ème trimestre 1993.

4- Genestier (Ph), op. cit., p: 41.

5- Lorgeoux (A) : « L'incontournable projet urbain », p : 57, In Génie urbain n° : 407, mai 1994.

6- « Les quinze projets urbains qui valent le voyage : le cas du quartier de Salford Quays à Manchester », p : 38, In Urbanisme et Architectures n° : 252, novembre 1991.

(16) : Leloup (C) : « Plaidoyer pour une démarche d'urbanisme », p : 49, In Urbanisme n° : 195, avril 1983.

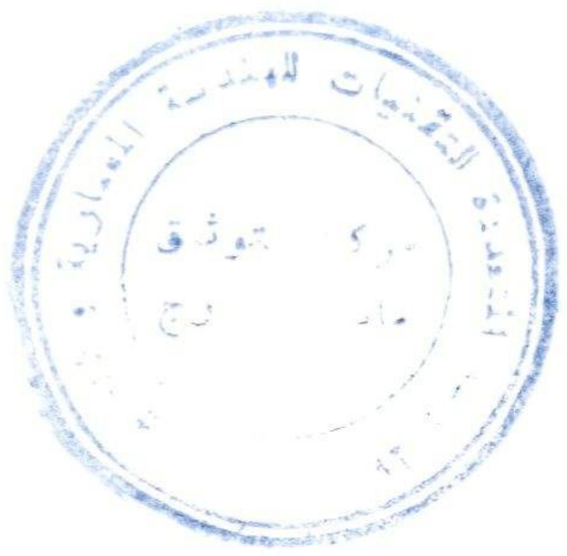
(17) : Guerroudj (T) : « Guide..., op. cit., p : 47.

(18) : Voir, III- Synthèse de l'analyse critique du P.D.A.U de Sétif et pistes de réforme : III-1- Définition des instruments d'aménagement du territoire dans le cadre de la nouvelle conjoncture (après 1990), au chapitre 04.

(19) : Circulaire n° : 233 / S.P.M / 99 du 03.07.1999 du Ministère de l'Habitat relative à la mise en œuvre des P.D.A.U, p : 02.

(20) : Bonichot (J.P), In : « Les nouveaux enjeux du P.O.S, le P.O.S après la réforme de l'urbanisme : 1994 / 1995 », p : 27, ed, EFE, Paris 1995.

(21) : Voir, III- Synthèse de l'analyse critique du P.D.A.U de Sétif et pistes de réforme : III-2-2- Introduction d'un plan intermédiaire entre le P.D.A.U et les P.O.S, au chapitre 04.



Chapitre 04 :

Analyse critique du P.D.A.U de Sétif

I- Introduction au P.D.A.U de Sétif

II- Critique du P.D.A.U de Sétif

II-1- Plan de déplacement urbain (P.D.U) de Sétif

II-2- Elaboration administrative du P.D.A.U de Sétif

II-3- Elaboration technique du P.D.A.U de Sétif

II-4- Règlement du P.D.A.U de Sétif

III- Synthèse de l'analyse critique du P.D.A.U de Sétif et pistes de réforme

III-1- Définition des instruments d'aménagement du territoire dans le cadre de la nouvelle conjoncture (après 1990)

III-1-1- S.N.A.T

III-1-2- S.R.A.T

III-1-3- P.A.W

III-2- Proposition du contenu du P.D.A.U

III-2-1- Réfléchir en prospective plutôt qu'en prévision

III-2-1-1- Critique de la prévision

III-2-1-2- Prospective

III-2-2- Introduction d'un plan intermédiaire entre le P.D.A.U et les P.O.S

III-2-2-1- Contenu du rapport de présentation du plan intermédiaire entre le P.D.A.U et les P.O.S

III-2-2-1-1- Données sur la commune

III-2-2-1-2- Données sur la ville - éléments quantitatifs et qualitatifs -

III-2-3- Le contenu du P.D.A.U et son rôle pivot : schéma de principe :

III-2-4- Etablissement de la stratégie d'acquisition préalable des terrains

III-3- Conclusion

I- Introduction au P.D.A.U de Sétif :

Après l'instauration de l'état d'urgence en 1992, suite aux résultats des élections législatives de 1991, la ville de Sétif se densifiait et se développait sans qu'il y-est un plan d'urbanisme directeur pour la ville régulièrement approuvé. Alors que pour gérer le portefeuille foncier de la commune, l'agence foncière locale a été instituée.

L'avant projet de P.U.D de 1990 était la seule référence et l'agence foncière commençait à lotir les poches vides de la ville. Il fallait attendre jusqu'à l'année 1993 pour qu'une nouvelle étude soit lancée pour l'élaboration du P.D.A.U.

Parallèlement à cela, la loi n°: 86-07 du 01.03.86 relative à la promotion immobilière fut modifiée et complétée par le décret législatif n°: 93-03 du 01.03.93 relatif à l'activité immobilière pour lui donner un caractère commercial.

Et donc, de grands chantiers ont été lancés afin de réaliser ces opérations qui ont convoité les meilleurs endroits de la ville, par exemple, à la frange Sud-Ouest du centre ville, à Maâbouda à l'Ouest du centre ville, au Nord des 600 logements de Bel Air et au Sud du centre ville (voir carte n°13).

Des équipements structurants commençaient à se réaliser au sein des cités résidentielles, comme la salle de sport dans la Z.H.U.N, un technicum à l'Est, un C.F.P au Nord.

Le lotissement privé a été, lui aussi, encouragé et des villas de haut standing se construisaient autour et dans l'environnement immédiat du centre de la ville dans les meilleurs endroits de la ville avec la bénédiction de la wilaya et parfois de l'A.P.C.

Dans le cadre des opérations de lotissement, le prix de cession des terrains était arrivé à 800 DA au m² pour les parcelles viabilisées alors que le prix de vente dans le marché foncier parallèle était arrivé à 3.000 DA au m² **(01)**.

Normalement, la commune devait acquérir des terrains pour constituer ses réserves foncières par le biais de l'agence foncière locale mais ce ne fut pas le cas, pour deux raisons majeures :

1. *la première raison est le manque des crédits nécessaires pour cette opération. Les terrains sont restés enregistrés dans les services des Domaines et par delà, il y avait la possibilité de les céder directement aux privés dans le cadre, par exemple, de la promotion immobilière ou bien tout autre investissement.*

2. *la deuxième est que l'agence foncière était trop investie dans sa préoccupation de lotir les innombrables poches vides et éparpillées de la ville.*

Le problème qui se pose donc, concerne la disponibilité d'assiettes foncières pour les équipements publics car le secteur de l'habitat a pris la part du lion dans la construction et ainsi, lorsque se faisait sentir le besoin d'équipement dans une zone donnée de la ville, le terrain bien situé afin de desservir cette zone se trouvait déjà occupé et construit, tandis que l'équipement prévu, était transféré ailleurs vers un autre endroit, par la procédure de commission de choix de terrains.

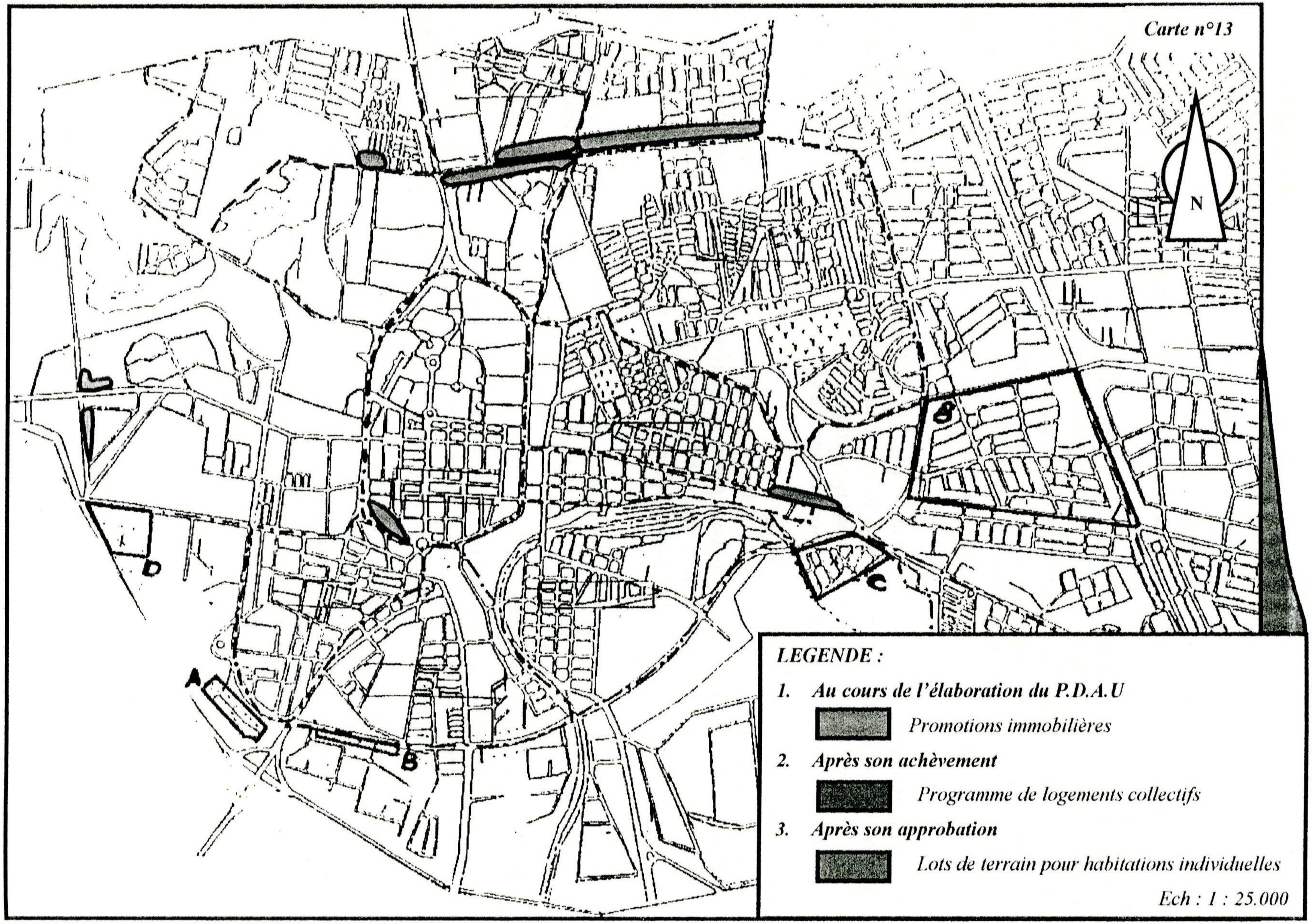
En juillet 1995, quand l'étude du P.D.A.U de Sétif était achevée en dégageant, dans sa phase finale, le règlement propre à chaque zone de la commune et délimitant les périmètres des P.O.S, elle était obligée de prendre ces actions déjà amorcées comme un état de fait (voir annexe n°07, enquête n°01et 03).

Par ailleurs, le P.D.A.U avait uniquement donné des orientations générales sans préciser les emplacements des équipements publics, ni même les programmes de logements nécessaires, laissant aux PO.S, dans le même esprit et respect de la L.A.U, les tâches de définir les programmes et de préciser et détailler les conditions d'occupation des sols.

L'avant projet du P.D.A.U de Sétif arrêtant le périmètre urbain de la ville et dégageant un règlement pour chaque zone, qui allait être transmis aux Ministres chargés de l'urbanisme et des collectivités locales pour approbation, a été bloqué pour subir des modifications suivant les actions déjà inscrites sur le terrain en tant qu'élément de l'état de fait.

Les actions non envisagées par le P.D.A.U de Sétif

Carte n°13



LEGENDE :

1. ***Au cours de l'élaboration du P.D.A.U***
   Promotions immobilières
2. ***Après son achèvement***
   Programme de logements collectifs
3. ***Après son approbation***
   Lots de terrain pour habitations individuelles

Ech : 1 : 25.000

La C.A.L.P.I, à titre d'exemple, a contribué à bouleverser les orientations en matière d'affectation des sols urbains arrêtées par ce P.D.A.U sans que l'A.P.C ne soit membre de cette commission et il a juste, suffi d'un arrêté du wali pour que des promoteurs particuliers industriels ou investisseurs bénéficient de terrains domaniaux sans se référer au moins au P.D.A.U.

Aussi, le programme d'urgence, par une opération de 388 logements collectifs, en est une deuxième cause. Cette opération, de caractère prioritaire, s'échelonnait dans un délai d'exécution de moins d'une année. Elle a été implantée à l'Est de la ville, sur une bande de 2 km de long et 80 m de large, au delà du périmètre urbain fixé par le P.D.A.U, dans le secteur non urbanisable, c'est à dire, sur des terrains agricoles (voir carte n°13 à la page 89 bis). Elle les avait rendus constructibles remettant ainsi en cause ce périmètre et créant un conflit majeur d'implantation et de densité par rapport à ce qu'avait prévu le P.D.A.U. (voir annexe n°07, enquête n°01et 03).

Quant au permis de construire de cette opération, il a été géré par un comité de crise instituée pour résoudre, rapidement, les contraintes majeures pouvant surgir en cours de cette opération, et n'a été déposé que très tardivement, en fin d'opération, au mépris du rôle de la commune.

Aujourd'hui, des opérations de restructuration à Kaâboub au Nord de la ville sont lancées et une rénovation dans la cité ex- Andréoli au Sud du centre ville est en train de se faire afin de dégager des terrains pour des futurs projets capables de donner une image de marque de Sétif du 21ème siècle.

Les actions entreprises bien qu'intéressantes, restent en dessous du degré de qualification que devra atteindre la ville en tant que métropole régionale et centre de régulation entre les régions Nord et celles des hauts plateaux par rapport aux ambitions des autorités locales.

II- Critique du P.D.A.U de Sétif :

Le P.D.A.U de Sétif a été approuvé en novembre 1997 mais son étude conduite par l'U.R.B.A de Sétif (ex-C.A.D.A.T), lancée en 1993, a été achevée avant l'installation de l'A.P.C élue (voir annexe n°07, enquête n°01et 03).

L'étude du P.D.A.U n'a pas apporté grand chose si ce n'est l'actualisation des données de l'avant projet du P.U.D de 1990 et la délimitation des périmètres des P.O.S, parce que le principe général de la croissance spatiale adopté pour la ville par l'étude de 1990 a été retenu, c'est à dire, le maintien du site de Gaoua comme support de l'extension future de la ville vers le Nord et le plateau de Chouf Lekdad situé à l'Ouest de la ville (voir carte n°14).

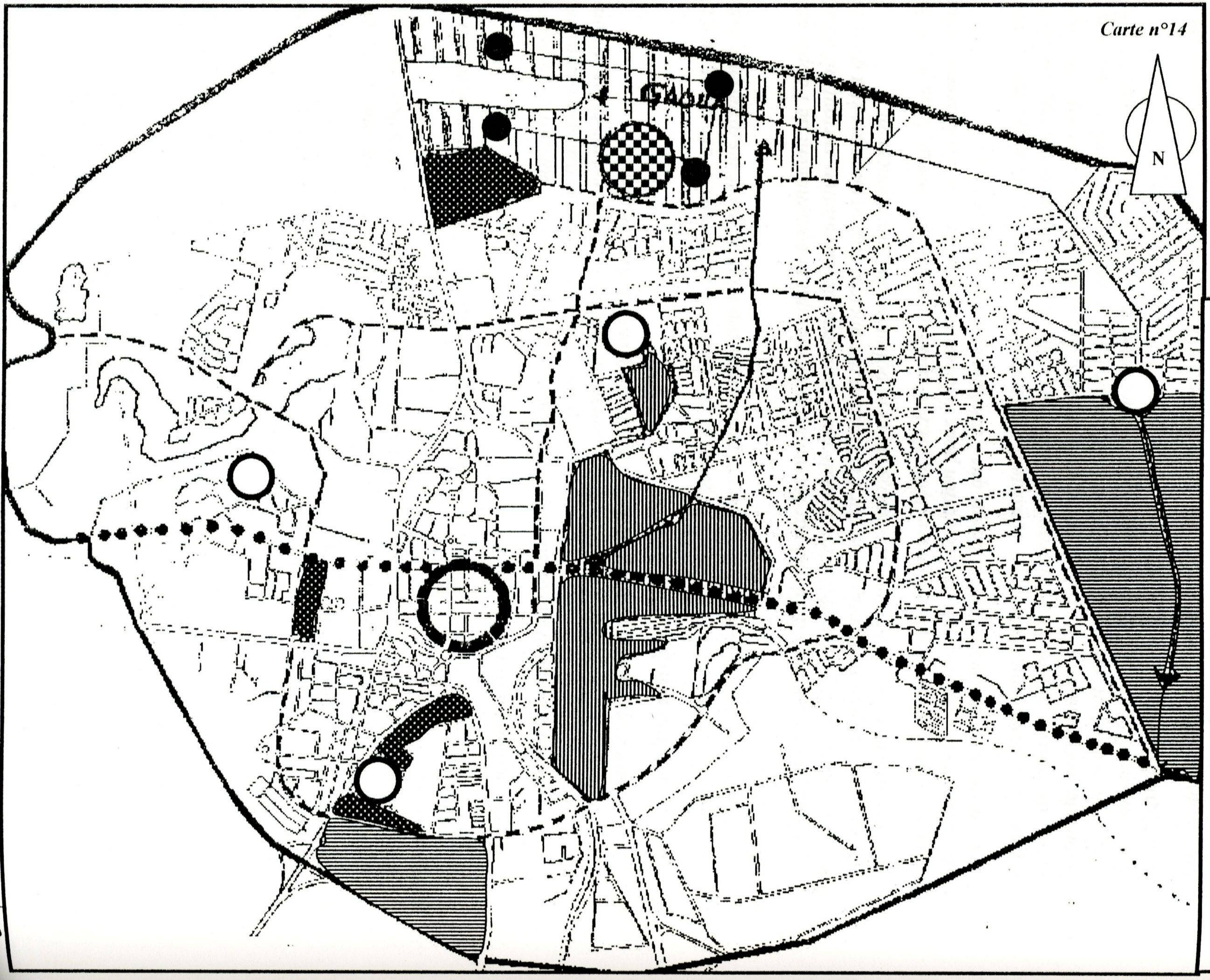
Elle avait pris en compte l'insuffisance foncière au sein du territoire de la commune et dégagé 1200 HA de superficie nécessaire aux besoins futurs de l'extension de la ville, pour le moyen et long terme, en matière de disponibilité foncière, calculée selon l'estimation de la croissance de la population urbaine et la densité urbaine moyenne fixée pour la ville par rapport aux zones urbaines qui la composent.

Au départ, la répartition de cette superficie concernait trois zones : (site de Gaoua 300 HA au Nord), (plateau de Chouf Lekdad 520 HA à l'Ouest) et (Ouled Saber : 380 HA à l'Est), mais à cause des conflits avec la D.S.A(Direction du Secteur Agricole) qui s'attache encore à l'instruction présidentielle n° : 05 du 14 juin 1995 relative à la préservation des terres agricoles comme référence et se mobilise pour que les terres agricoles ne soient pas versées dans l'urbanisation, la surface d'urbanisation du plateau de Chouf Lekdad passa de 520 à 110 HA (réservée au territoire du village existant et son environnement immédiat couvert par cinq P.O.S ($P.O.S_{ck1}$...$P.O.S_{ck5}$) ; le $P.O.S_{ck1}$ étant encore en instance car son périmètre se situe sur une terre à haute valeur agricole. La surface d'urbanisation d'Ouled Saber fut réduite à 110 HA (voir annexe n°02).

Le P.D.A.U recommande à ce que les besoins de la ville pour le long terme, soient recherchés dans les communes limitrophes au sein de son aire d'influence : Ain Arnat à l'Ouest, Ouled Saber à l'Est, El Ouricia au Nord, Mezloug, Guedjel et Ain Abessa au Sud mais ceci est rendu impossible pour les raisons déjà évoquées à la page 75 du chapitre 03.

Schéma d'intervention de Sétif en 1990

Carte n°14



LEGENDE :

- *Axe structurant*
- *Evitement périphérique*
- *Voie à circulation rapide*
- *Axe de centralité*
- *Centre principal*
- *Centre secondaire*
- *Centre d'unité*
- *Zone à renouveler*
- *Zone à densifier*
- *Zone en cours de renouvellement*
- *Centre principal de l'extension*

Ech : 1 : 30.000

***Source** : Projet de PUD Sétif, 1990*

II-1- Plan de déplacement urbain (P.D.U) de Sétif :

Au cours de l'élaboration du P.D.A.U, l'A.P.C avait commandé au bureau d'études du Métro d'Alger une étude de circulation et de transport urbain au niveau de Sétif.

Ces deux études se déroulaient en parallèle sans qu'il y est une coordination entre les deux bureaux d'étude alors que c'est l'A.P.C, en tant que maître d'ouvrage unique, qui devrait assurer cette coordination.

Cependant, l'éloignement du maître d'œuvre à Alger et sa non prise en compte des hypothèses de l'étude du P.D.A.U, ou même de la variante retenue établie par l'U.R.B.A de Sétif, a eu pour conséquence, un résultat traduit par deux images différentes pour le développement de la ville.

Le plan de déplacement urbain proposé pour la ville n'a pas été profondément étudié afin de trouver des solutions au problème de circulation mécanique, surtout pour le transport urbain collectif qui asphyxie la ville.

En effet, il proposait deux scénarios de développement du transport collectif qui se résument en :

II-1-1- Schéma à fil d'eau :

C'est un schéma à caractère provisoire qui a été établi rapidement pour l'horizon 1995 pour être à la disposition des responsables locaux. Il consistait à attribuer des lignes de transport sans fixer des critères de sélection pour les investisseurs privés souhaitant investir dans ce secteur et les moyens dont ils disposent et qui doivent, avant tout, être des professionnels dans ce domaine.

II-1-2- Schéma consistant :

Etabli pour l'horizon 2000, ce schéma organisait réellement le déplacement urbain et incitait à la création d'entreprises privées professionnelles et puissantes, capables de gérer les différents flux au niveau de la ville.

Cependant, il ne fut jamais appliqué par les autorités locales qui se contentaient de l'application du schéma provisoire dont le résultat s'est traduit par l'asphyxie de circulation surtout au niveau du centre ville et sa périphérie immédiate et par l'utilisation des anciens bus en mauvais état qui s'est répercutée négativement sur le confort des voyageurs et la pollution de l'environnement.

Ce qui explique qu'au début de l'année 2000, l'A.P.C avait de nouveau commandé au même bureau d'études d'Alger, une autre étude de circulation pour l'élaboration d'un plan de déplacement urbain et qui est en train de se dérouler[(02)] *étant donné que l'échéancier prévu était dépassé.*

Le plan de déplacement à élaborer, consiste à : déterminer la hiérarchisation des voies, créer des itinéraires de transit, organiser l'itinéraire du transport collectif et les stationnements, améliorer les conditions de marche à pied et créer les mobiliers urbains. Les études menées doivent être basées sur des enquêtes réelles et en coopération avec les autorités locales et les services concernés par l'élaboration des P.O.S et P.D.A.U. Ce plan doit être accompagné du plan de jalonnement (les panneaux de signalisation).

Donc, pour la ville de Sétif, le projet urbain à définir doit évaluer le degré d'application du P.D.U qui a été projeté à l'horizon 2000 et prendre en charge une nouvelle stratégie du déplacement urbain pour l'horizon 2015.

II-2- Elaboration administrative du P.D.A.U de Sétif :

Le P.D.A.U de Sétif a été élaboré dans des conditions assez critiques. Au cours de l'étude, le changement du maître d'ouvrage s'est effectué de la D.U.C vers l'A.P.C dans une période critique transitoire traversée par le pays, qui ne favorisait pas la prise des décisions à cause de la situation sécuritaire rendant ainsi difficile, voire impossible, l'application des textes aussi bien de la L.A.U que de la L.O.F (voir annexe n°07, enquête n°01et 03).

Pendant ce temps, le système de prise des décisions se faisait par différentes interventions externes

au profit d'une couche sociale puissante et des intérêts personnels, sans oublier le rôle qu'a joué l'Etat pour remettre en cause le P.D.A.U par les différents programmes dits «d'urgence » qu'il fallait réaliser, le plutôt possible, en leur trouvant des sites d'implantation quelques soient leurs contraintes même si le P.D.A.U ne les avait pas prévus.

Le secteur de l'habitat a pris de l'ampleur dans ces programmes où la programmation spatiale s'est avérée très difficile à réaliser et à insérer dans le P.D.A.U dans les conditions actuelles, car le secteur de l'habitat en Algérie fonctionne selon le principe des quotas par wilaya.

Les wilayas sont donc, obligées de faire leurs inscriptions sur demandes. Leurs demandes seront étudiées au niveau central en rapport avec le programme gouvernemental et la disponibilité financière. Il s'agit alors, d'un bilan prévisionnel difficile à tenir en compte. D'où, l'impossibilité pour le maître d'ouvrage, le cas de l'O.P.I.G.I par exemple, de procéder à la réservation foncière préalable au niveau du plan par manque de crédits nécessaires.

En outre, la localisation de ces importantes opérations s'est effectuée entre le maître d'ouvrage et le comité de crise et non pas avec l'A.P.C, qui normalement, est responsable du P.D.A.U.

D'autre part, dans le domaine du logement et de l'équipement, les efforts des gestionnaires des villes sont toujours orientés vers la satisfaction des demandes sans trop se soucier du financement de ces opérations à entreprendre.

Dans le même sens, Hadjiedj(A)[03] *ajoute que les procédures administratives de financement de ces projets durent plusieurs années et que le budget des équipements socioculturels n'est opérationnel que durant le second semestre de l'année alors que la fiscalité constituant, par définition, la principale source de financement des projets de l'Etat, reste parmi les secteurs les plus précaires.*

Ceci a fait que des terrains programmés pour recevoir des équipements publics restaient gelés et on en est arrivé à des situations où une réserve de terrain se situant à Bel Air au Nord de la ville de Sétif, par exemple, devant recevoir un équipement socio-éducatif, par manque de son financement, a été transformé en lotissement de six lots pour logement individuel (voir carte n°13 à la page 89 bis) et (voir annexe n°07,enquête n°01et 03).

En conséquence, le P.D.A.U de Sétif malgré qu'il était approuvé, n'était pas respecté par les autorités locales car il a été élaboré sans qu'il y est une réelle concertation entre les divers intervenants concernés par son élaboration. Les associations agréées au niveau de Sétif et même certains services comme l'A.P.C n'ont pas participé à son élaboration ; ce qui a eu pour conséquence, l'incompréhension des élus de l'objet de l'étude du P.D.A.U et de ses objectifs.

Pire encore, ils ne savent même pas ce que c'est un P.D.A.U à cause de l'absence des séminaires et des journées d'étude afin d'expliquer son contenu ; ajouté à cela, l'incompréhension des autres services extérieurs concernés par l'élaboration du contenu du P.D.A.U, croyant que le P.D.A.U est une philosophie éloignée de la réalité, à cause de la coupure relative entre les anciens et les nouveaux instruments d'urbanisme malgré les ressemblances entre P.U.D et P.D.A.U. Ceci a influé sur le processus d'élaboration par la lenteur surtout dans la concertation qu'a connu le P.D.A.U (voir annexe n°07, enquête n°01et 03).

II-3- Elaboration technique du P.D.A.U de Sétif :

L'étude du P.D.A.U a présenté des insuffisances car des études concernant la mobilité sociale, les flux des investissements et des capitaux, étaient quasiment absentes.

Elle a été dominée par les éléments démographiques, or les chiffres sur la population, l'emploi et les taux d'accroissement ne renseignent en rien sur la dynamique urbaine qui se produit dans la ville.

De plus, l'absence des études permettant la localisation des zones de mutation urbaine sur le plan foncier, parcellaire et fonctionnel pour dégager les orientations et les directives de leur évolution et de leur contrôle, a réduit considérablement l'effet du P.D.A.U.

En l'absence de la concertation, la programmation des équipements s'est faite par la grille des équipements basée sur une estimation des besoins découlant des prévisions de croissance de la popu-

lation à moyen et à long terme (voir annexe n°07, enquête n°01et 03).

En fait,le P.D.A.U tel qu'il a été confectionné ne définit pas, réellement, un projet urbain car le projet urbain est une nouvelle manière de faire la ville, bien sûr, il ne prétend pas tout dire de la ville ni être la seule pensée ou solution mais c'est une amélioration et un mode pour composer la ville[(04)].

Il appelle à penser la ville, à renouer avec la forme urbaine et à mieux appréhender l'échelle du temps. Il tisse des liens de cohérence, de continuité et de prolongement avec le tissu urbain existant. Son intervention ne concerne pas, seulement, la transformation d'un îlot, mais, et surtout, elle s'intéresse au devenir des quartiers environnants voire de la ville en général.

Les études de composition urbaine sont nécessaires pour le P.D.A.U afin qu'il puisse contenir un projet global et cohérent et maîtriser les actions.

Le P.D.A.U de Sétif comme le P.U.D a donné un bref aperçu sur les possibilités immenses de réhabilitation, de rénovation, de restructuration pour conclure que le centre ville est en état de sur-densité et est, en fait, incommode vu que si le parcellaire du centre ville est très dense et atteint des C.E.S trop élevés ; le bâti y demeure néanmoins, caractérisé par une faible hauteur car environ 70 % des bâtiments ne dépassent guère les trois niveaux[(05)].

Quant au territoire de la commune, le P.D.A.U de Sétif l'a divisé en quatre secteurs de la manière suivante:

1- ***S.N.U : Secteur non Urbanisé :*** *en majorité, il est formé par des terrains agricoles.*

2- ***S.UF : Secteur d'Urbanisation Future :*** *ces secteurs concernent le long terme et se trouvent localisés en dehors du territoire communal de Sétif, au sein de son aire d'influence à Ouled Saber à l'Est et Ain Arnat à l'Ouest de la ville où tous les terrains de ces secteurs sont frappés d'une servitude temporaire de non aedificandi.*

3- ***S.A.U : Secteur A Urbaniser :*** *ces secteurs concernent Gaoua au Nord de la ville et le plateau de Chouf Lekdad au Sud- Ouest de la ville et seront urbanisés dans le court et le moyen terme ; mais, du fait de l'incompréhension du P.D.A.U, il a suffi que le S.A.U précise des endroits où les terrains seront ouverts à l'urbanisation pour consommer, anarchiquement, les réserves foncières ; par exemple, à Chouf Lekdad faisant partie du S.A.U, déjà 140 lots ont été distribués et réalisés dans le cadre de la politique du logement social individuel et 78 logements semi-collectifs on été construits dans le cadre de la promotion immobilière*[(06)].

Ces opérations n'ont connu de régularisation de la situation juridique que très récemment alors qu'il devait y avoir, en perspective, un P.O.S à élaborer pour cette zone avant cette urbanisation effective (voir annexe n°07, enquête n°01et 03).

4- ***S.U : Secteur Urbanisé :*** *il est composé de zones réglementaires homogènes établies selon la nomenclature :*

Z.H: (zone d'habitat) *Z.E : (zone d'équipements)*
Z.I : (zone industrielle) *Z.E.A : (zone d'entrepôts et d'activités)*
Z.E.V : (zone verte)

où chaque zone est caractérisée par la typologie dominante (individuelle, collective, pavillonnaire, lotissements...) en indiquant ce qui est interdit et ce qui est autorisé.

En guise de conclusion, le projet urbain doit avoir comme ancrage réglementaire le P.D.A.U et son étude doit être basée sur le lancement de tous les P.O.S du secteur en même temps, par un seul interlocuteur, un organisme puissant suffisamment imprégné dans le projet, exemple: l'agence locale d'urbanisme.

II-4- Règlement du P.D.A.U de Sétif :

Le P.D.A.U de Sétif a délimité les périmètres d'intervention des P.O.S (voir carte n°11 au chapitre 03), cependant, en observant cette délimitation, deux remarques ressortent :

1- *la logique avec laquelle ces P.O.S ont été réfléchis relève du principe de zoning utilisé dans le modèle fonctionnaliste et qui s'est traduit dans l'étude du P.O.S de Gaoua (Chapitre suivant) où les axes, c'est à dire les voies, représentent les limites des périmètres de P.O.S sans aucune autres précisions pour garantir la cohérence de l'ensemble des P.O.S.*

2- *comment calculer les droits à construire, surtout pour des parcelles chevauchant plusieurs zones de P.O.S déterminés par le P.D.A.U et le cas échéant aux frontières des P.O.S ? Le travail sur les franges ou même parfois en dehors, est souvent aussi important que l'intervention à l'intérieur du périmètre.*

Est-il raisonnable, par exemple, que des parcelles situées de part et d'autre et le long d'une voie urbaine commune aux territoires de deux P.O.S différents soient soumises à des réglementations différentes, ceci ne conduirait-il pas à la perte de la signification de la rue puisqu'elle n'était pas réfléchie au départ selon une vision globale à l'échelle de la ville ?

L'introduction d'une échelle intermédiaire entre le P.D.A.U et les P.O.S ne se révèle-t-elle pas une solution pour la cohérence des différentes actions et qui à partir d'elle, la délimitation des périmètres des P.O.S se dégage, étant donnée que la délimitation telle qu'elle a été arrêtée, reste superficielle dans la mesure où elle n'accorde pas de l'importance à définir l'espace public et ne précise pas la réglementation des parcelles situées aux frontières de ces périmètres lorsque les P.O.S sont limitrophes (exemple : P_{33} et P_{34} avec P_{15} et P_{16} ..., voir chapitre03, carte n°11) ?

D'autre part, le P.D.A.U approuvé, dans son règlement arrêté pour la ville de Sétif, exige, par exemple, pour le tissu urbain du centre ville actuel classé en zone d'habitat à réhabiliter, à restaurer et à rénover, dans son article 04 relatif à la hauteur qu'«Afin de préserver la morphologie actuelle du centre ville, la hauteur des constructions est fixée, <u>généralement,</u> à trois niveaux (R+2) :

- *préserver et continuer le long de la R.N 05.*
- *avenue du 08 Mai 1945 et 1er novembre 54...»*[07].

sans donner d'autres précisions puisque, normalement, c'est le P.O.S du centre de ville qui précisera et définira l'usage du sol et réglementera l'acte de bâtir dans cette partie de la ville.

Cependant, en l'absence de ce P.O.S et en rédigeant cet article de règlement avec le mot souligné sans préciser les rues concernées par cette limite de hauteur, n'a pas pu obliger les opérations de transformation du cadre bâti, initiées par des privés sur les mêmes endroits cités ci-dessus, de respecter cette règle[08].

Dans son règlement, le P.D.A.U a fixé des servitudes pour le site situé sur la R.N 05 vers l'Est de la ville en plein milieu urbain car il est greffé de lignes de hautes tensions pour alimenter toute la ville et qu'il est impossible de les déplacer.

Et malgré cela, un projet de coopérative de lotissement composé de 17 lots a été implanté sur ce site, qui ne fut bloqué que très récemment, alors qu'il venait presque d'être achevé (voir carte n°13 à la page 89 bis) et (voir annexe n°07, enquête n°01et 03).

Tandis que sur le plan du contenu, la nouveauté qu'a apportée le P.D.A.U de Sétif au P.O.S est la fixation d'une densité non pas exprimée en nombres de logements par hectare comme il se faisait dans les P.U.D et dans certains P.D.A.U, mais elle est exprimée en nombre de personnes par hectare. Cette densité se base sur les besoins fondamentaux nécessaires à un être humain pour son espace vital et en fonction de ces besoins, le programme sera élaboré mais en adéquation avec l'assiette foncière nécessaire pour l'urbanisation.

Dans ce sens, Portman (J) dit : « l'espace est vraiment la clef. Nos villes ont besoin d'espace. Nous avons besoin de l'espace à l'intérieur de nos bâtiments, nous avons besoin de l'espace à l'extérieur de nos bâtiments. <u>Ils nous faut penser en termes d'individus plutôt qu'en termes d'objets.</u>»[09].

III- Synthèse de l'analyse critique du P.D.A.U de Sétif et pistes de réforme :

Le P.D.A.U de Sétif n'a pas pris en considération les résultats de l'étude du P.A.W, qu'il considérait comme dépassés et non réalistes. Il a essayé d'organiser l'espace de la commune en donnant des orientations générales sans préciser le contexte exact des opérations ni leurs coûts et ni même leur échelonnement dans le temps et encore, moins, leur mode de financement (voir annexe n°07, enquête n°01et 03).

Il renvoyait l'organisation de l'espace communal en zones et secteurs aux étapes successives de la croissance de l'urbanisation , c'est à dire, le découpant en S.A.U et S.U.F.

Par contre, les P.O.S approuvés devant couvrir l'ensemble du territoire de la commune n'existent pas encore et pour le secteur à urbaniser concernant Gaoua et Chouf Lekdad au niveau de la ville de Sétif, seulement deux sur neuf P.O.S couvrant ces deux territoires viennent d'être approuvés ($P.O.S_{33}$ et $P.O.S_{34}$ de Gaoua : fin septembre 2000, voir annexe n°02). Et alors, par rapport à ce vide, c'est la procédure de la commission de choix des terrains qui continue à inscrire ses décisions au sol, au coup par coup, chaque fois qu'un important projet intervient sans même se référer au P.D.A.U car il est flou et trop général.

Dans ce cas, le P.D.A.U restera, donc, un P.U.D amélioré par la prise en charge de la dimension d'aménagement du territoire, c'est à dire, les orientations dégagées par le P.A.C et l'équation serait alors : P.D.A.U = P.U.D + P.A.C.

Ceci laisse conclure que la qualité et l'efficacité du P.D.A.U de Sétif sont pratiquement absentes. Ce résultat est dû aux plusieurs raisons dont les plus importantes sont :

1- *l'absence de textes ou de note méthodologique d'élaboration technique détaillée pour le P.D.A.U précisant le nombre des phases et le contenu réglementaire de chaque phase et le type des études à mener, conduira à la démultiplication des méthodes d'élaboration conçues par les différents bureaux d'études publics et privés.*
2- *l'absence d'une structure qui aurait permis de gérer ou d'actualiser l'évolution du P.D.A.U tout en assurant les cohérences nécessaires. Sa présence aurait au moins éviter les déviances qu'a subies le P.D.A.U de Sétif.*

Pour Sétif, la faiblesse de l'étude du P.D.A.U réside, en partie aussi, dans la présence d'un même maître d'œuvre qui avait pris en charge l'étude du P.U.D de 1982, le projet P.U.D de 1990 et le P.D.A.U, ce qui peut expliquer, partiellement, la répétition des méthodes d'études des différents plans ainsi que la ressemblance du contenu et des phases où aucune autre vision n'est apportée en terme de nouvelle approche ou de démarche. Cette manière de faire s'était répercutée dans l'élaboration des P.O.S de Gaoua.

Quant au P.D.A.U de Sétif, il aurait pu encadrer la dynamique urbaine si, dans le cadre du texte législatif par exemple, la procédure de révision et de modification du P.D.A.U contenue dans l'article 18 du décret exécutif n° : 91-177 du 28.05.91 relatif au P.D.A.U, avait intégré la procédure de son actualisation ou de sa mise à jour pour que ses données soient constamment fiables.

Le principal obstacle à la mise en œuvre du P.D.A.U de Sétif, des futures P.O.S de Gaoua et autres P.O.S de la ville réside dans les logiques sectorielles qui continuent à s'inscrire dans l'espace comme à l'époque du P.U.D dont le résultat s'est traduit par la juxtaposition, sans organisation, de l'ensemble des actions produisant ainsi, un espace déstructuré.

Pour lutter contre ces logiques sectorielles, il faudra bien les connaître, les analyser et les faire travailler ensemble. Cette coordination demande une implication forte et durable de la maîtrise d'ouvrage. Elle se fera autour d'un projet urbain qui, en organisant la ville et fixant les règles de son organisation, il la dessine.

Ce dessin n'est pas figé selon l'échelle du projet mais il demande du temps pour se réaliser et subir logiquement des évolutions. Le projet urbain agit par l'effet de forme du projet établi ou de son programme, selon les cas, en entraînant ainsi une dynamique.

De nombreuses villes moyennes ou grandes sont, aujourd'hui, à la recherche de leur avenir, leur particularités à affirmer (leur place et leur rôle par rapport à leur environnement), le projet urbain doit redonner la vocation qui manque au quartier en améliorant sa fonctionnalité urbaine tout en considérant les conditions de son isolement par rapport au reste de la ville et essayer de l'ouvrir sur son environnement et le même cas sera pour l'ensemble des quartiers, tel est le défi pesant et grandiose de l'avenir.

Donc, pour le P.D.A.U ou pour le P.O.S, il y a la nécessité de planifier les phases de réalisation du projet urbain et de lui concevoir des montages financiers car il ne s'agit pas uniquement de contrôler l'usage des sols mais aussi le temps et l'argent.

Quant au P.D.A.U et afin d'arriver de proposer son contenu, il est très utile de définir les instruments d'aménagement du territoire situé en amont de lui qui lui serviront de cadre en matière d'orientations et directives d'aménagement.

III-1- Définition des instruments d'aménagement du territoire dans le cadre de la nouvelle conjoncture (après 1990):

Les directives territoriales d'aménagement issues de la définition des instruments d'aménagement du territoire fixent les principaux objectifs de l'Etat en matière de localisation des grandes infrastructures de transport, des grands équipements, de préservation des espaces naturels et des sites et notamment des paysages.

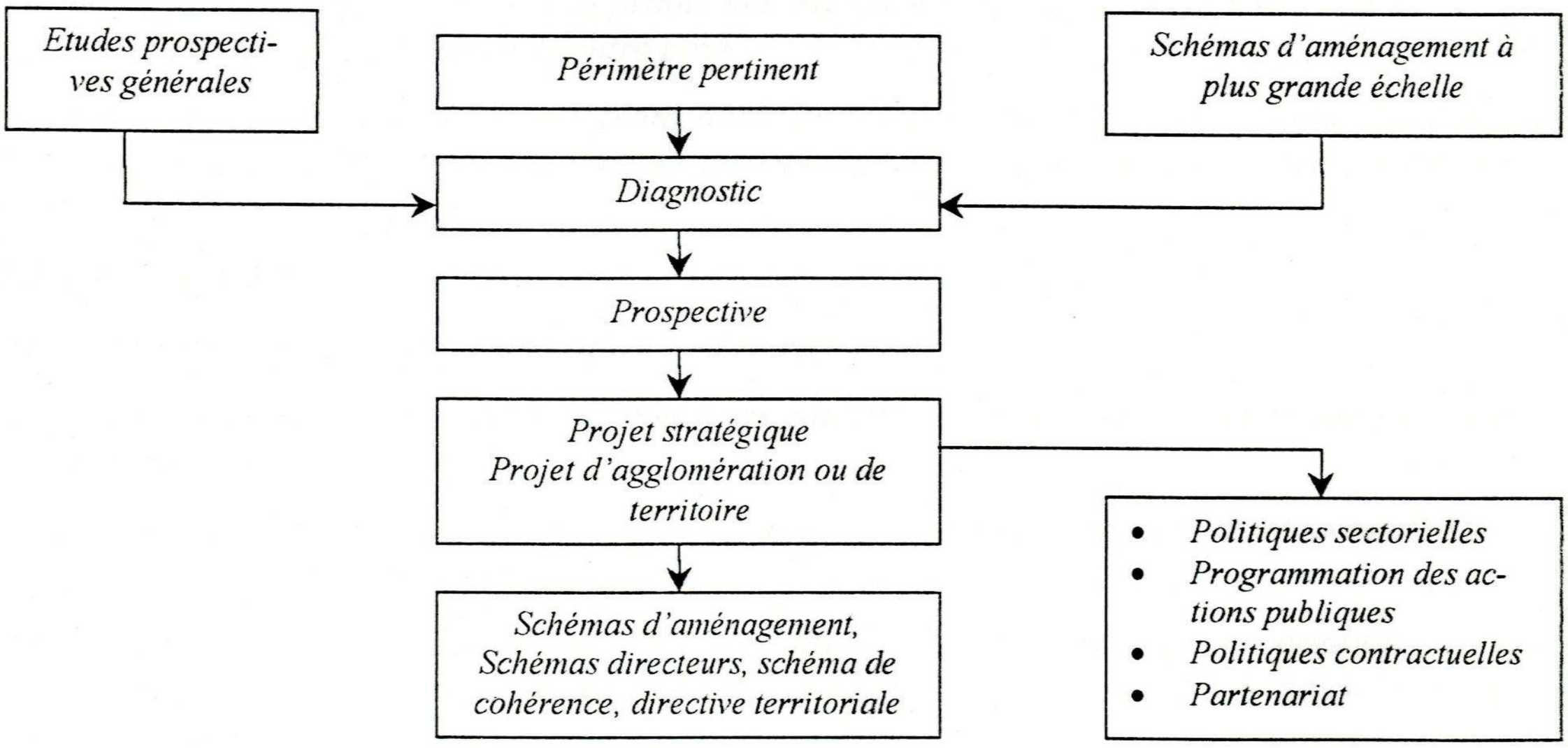
Ces directives constituent un instrument d'encadrement pour les P.D.A.U et les P.O.S car il faudra s'interroger sur l'échelle territoriale pertinente pour la mise en œuvre des politiques d'urbanisme et d'aménagement du moment que le territoire communal est d'une taille trop souvent, insuffisante pour régler de manière satisfaisante les problèmes d'aménagement.

La planification stratégique, dans ce sens, peut jouer un grand rôle, utilisant la méthode de la navigation par caps successifs bien connue des marins.

Cette méthode consiste à calculer périodiquement un nouveau cap[10] en fonction du trajet accompli, des dérives involontaires constatées et des nouvelles données enregistrées.

Ces directives ainsi définies, doivent être normalement contenues dans les instruments d'aménagement et d'urbanisme allant du niveau national jusqu'au niveau local.

démarche de la planification stratégique : schéma de principe[11]



Mais la logique descendante d'aménagement telle qu'elle s'opère, c'est à dire du S.N.A.T- S.R.A.T - P.A.W - P.D.A.U - P.O.S comme signale Saïdouni (M)[12], bien qu'elle vise une cohérence de l'acte d'aménagement où chaque niveau doit être compatible avec celui qui le précède, peut être une source d'appauvrissement d'une démarche dans laquelle l'échelle du détail ne sera qu'un aboutissement négli-

geable.

Donc, pour éviter cet aboutissement, la petite échelle qui s'inscrit dans la grande, devra la modifier et le court terme qui se déduit du long terme, devra le reformuler.

Cela, devait conduire à remettre en cause, non seulement institutionnellement mais intellectuellement, les hiérarchies unidirectionnelles classiques qui vont du grand au petit et du long au court, c'est à dire, du S.N.A.T au P.O.S et à l'urbanisme opérationnel.

Pour ce faire, les travaux d'analyse et les études ne seront plus des avis externes d'experts, plus ou moins acceptés et utilisables, mais des connaissances qui appartiennent à tous ceux qui participent au processus d'élaboration. Il s'agit alors, moins d'élaborer des scénarios avec des experts que d'élaborer par les acteurs eux-mêmes, des hypothèses de développement.

Logiquement, la maîtrise est assez bonne pour les cinq années à venir et moins bonne pour les dix années suivantes. Quant au long terme, il ne peut être sérieusement traité que par quelques lignes directrices, sans prétendre couvrir l'ensemble de ses composants. Il s'agit de délimiter les zones rurales productives et les espaces naturels à protéger et projeter les conséquences, à long terme, de certaines réalisations arrêtées (les réseaux, les nouvelles routes, les grands travaux d'assainissement, l'extension des ports).

Dorénavant, il n'y-aura pas la prétention de préfigurer la ville comment elle sera trente ans plus tard mais l'expression de l'état actuel, du moyen et du long terme devront recourir à des techniques fort différentes les unes des autres.

Si le plan d'urbanisme qu'est le P.O.S cherche à définir avec, plus ou moins, de précision « un état futur souhaitable » proposé pour la ville, le P.D.A.U quant à lui, est une étude de planification à long terme et a un caractère différent.

Son rôle principal n'est pas de déterminer le futur, mais de servir d'étape à un raisonnement d'optimisation des décisions à prendre au cours des cinq à dix années à venir : une carte avec un graphisme délibérément schématisé.

Au bout de ce délai, le plan devra être réexaminé et un nouveau raisonnement à long terme envisagé pour permettre de prendre, dans les meilleurs conditions, les décisions ultérieures.

Pour cela et à une échelle supérieure, il s'agit de déterminer les niveaux (national : S.N.A.T et régional : S.R.A.T et P.A.W) qui peuvent s'exercer compte tenu, en particulier, de la dimension et des fonctions des agglomérations et de certains problèmes transfrontaliers d'utilisation des sols qui ne pourront être réglés que par des accords entre pays.

L'intégration de ces schémas et de ces plans avec les programmes socio-économiques faciliterait, donc, leur mise en œuvre. Dans cette logique, les instruments d'aménagement du territoire, pourront être définis de la manière suivante :

III-1-1- S.N.A.T :

Il devient un simple « squelette » sur lequel vont se rapporter :

a- les orientations territoriales à favoriser, les équilibres des régions, les métropoles et l'armature urbaine supérieure.

b- les moyens mobilisés par l'Etat pour les grandes opérations d'aménagement (zone d'expansion économique, grandes infrastructures...)[13].

Son élaboration devra être précisée dans les textes officiels et associera, aux concertations, tous les acteurs économiques, administratifs, sociaux et locaux concernés pour aboutir au niveau de son approbation à un compromis réel.

III-1-2- S.R.A.T :

Tout d'abord, les régions devront être officialisées. Quant au contenu du S.R.A.T, il connaîtra des allégements, des précisions de ses prérogatives légalement reconnues et des procédures d'élaboration

et d'approbation.

Pour chaque S.R.A.T, il est conseillé de prévoir une structure régionale de base qui sera responsable de sa mise en œuvre et de faire des arbitrages, notamment, pour les ressources rares.

Son élaboration[14] *devra être largement concertée par les différents intervenants concernés afin de:*

1- préciser les programmes et les actions définies par le S.N.A.T et leur impact.

2- prolonger les directives du S.N.A.T jusqu'aux wilayas et agglomérations principales.

III-1-3- P.A.W :

Deux possibilités s'offrent au législateur concernant le P.A.W comme s'est indiqué dans l'ouvrage "Demain l'Algérie"[15]*, soit :*

1- le maintien du P.A.W et, donc, son intégration au réseau des plans institués par la loi relative à l'aménagement du territoire avec simplification en conséquence du contenu du S.R.A.T.

2- ou bien, le rejet du P.A.W et l'obligation pour le S.R.A.T, dans ces conditions, d'aboutir aux orientations concernant les communes afin de constituer, directement, des instruments d'encadrement des P.D.A.U.

Mais pour l'une ou l'autre, seule une recherche scientifique pourra apporter des réponses.

En ce qui concerne le P.A.W, il devra être mieux reconnu et légalement spécifié parce qu'actuellement, il est mentionné à titre presque subsidiaire sans orientations explicites quant à son contenu ou à ses prérogatives.

D'ailleurs, il n'a donné aucune directive ni au P.U.D à l'époque, ni même au P.D.A.U vu qu'il a été élaboré antérieurement à l'émergence de ce nouveau plan.

Il constituera ainsi, un véritable schéma directeur d'aménagement pour tout le territoire de sa wilaya et permettra de planifier réellement l'urbanisation et faciliter la gestion urbaine en vue de dégager une politique pour l'ensemble du territoire, à l'intérieur de laquelle, les communes élaborent leurs P.D.A.U. Il définira[16] *entre autres, des directives et des spécifications légales propres à chaque commune ou groupe de communes en matière des :*

1- objectifs de développement,

2- seuils démographiques,

3- de l'évolution des agglomérations et les orientations préférentielles d'extension des principales d'entre elles.

En effet, dans le même sens que ces critiques, un avant projet de loi relative à l'aménagement du territoire est déposé à l'A.P.N depuis l'année 1998 et n'a pas encore connu d'approbation et de promulgation.

Cet avant projet prend en compte le nouveau contexte économique et politique. Il propose une définition des cohérences des systèmes de plans et schémas d'aménagement du territoire et critique la LAT de 1987 intervenue dans une autre idéologie, une autre pensée.

III-2- Proposition du contenu du P.D.A.U :

Aujourd'hui, la prudence s'impose face à une demande moins soutenue et surtout devenue plus aléatoire. Les objectifs de la planification ne sauraient être seulement techniques, quantitatifs et spatiaux mais :

1- ils doivent être capables de considérer la structure urbaine existante et les étapes de sa croissance.

2- ils doivent pouvoir être infléchis à tout moment et être capables d'intégrer toutes les hypothèses du développement ou de retournement économique de façon à assurer la cohérence urbaine quelque soit son terme.

En effet, si l'urbanisme sera planifié à travers les équipements et les réseaux existants et à réaliser selon les besoins identifiés par une reconnaissance et une évaluation réelle des différentes zones, à ce moment là, le P.D.A.U aura pour l'essentiel, un zonage partiel et sommaire en vue de désigner les zones équipées ou affectées à des activités précises ou au contraire les zones vierges protégées d'équipements lourds et de réseaux comme directives pour les P.O.S.

Sans cela, des prévisions trop timides risquent de faire conclure à l'impossibilité de l'opération, tandis que des prévisions trop optimistes risquent de provoquer un décalage croissant entre le rythme des recettes réelles et celui des dépenses, entraînant ainsi, un gonflement rapide des frais financiers et la nécessité, toujours douloureuse, de devoir proposer une révision des objectifs et du bilan et en prévoyant généralement, des aides supplémentaires à verser par la commune.

Il est souhaitable donc, que l'élaboration du P.D.A.U se réfère à un horizon plus lointain et le long terme devra être repris en cours de route quand le moyen terme devient un court terme. Le document correspondant ne devrait pas être « une image», mais une suite écrite et chiffrée d'hypothèses, éventuellement accompagnée d'esquisses différenciées sur les avenirs possibles.

Ce document étant d'ailleurs constamment tenu à jour et révisé dans les meilleurs délais, au fur et à mesure des évolutions constatées, pour lui assurer en permanence, son rôle de document de référence pour tous les acteurs car la mise en œuvre réelle du P.D.A.U conforme à toutes les orientations du projet n'est pas toujours assurée à 100% et que les décisions ponctuelles peuvent remettre en cause telle ou telle partie du plan.

Le P.D.A.U sera donc, conçu comme un dossier qui fait l'objet d'actualisations successives tous les cinq ans avec une reprise en profondeur et de nouvelles projections à long terme tous les dix ou quinze ans.

Ce dossier devra s'enrichir par des observations périodiques, par des développements thématiques, par des observations critiques et pourquoi pas par des analyses critiques des objectifs eux même.

La prise en compte du temps sera exprimée par :

1- *la durée des prévisions et de l'applicabilité des documents pour prévoir des révisions et tenir ces documents, constamment, à jour.*

2- *leur enchaînement dans le temps et leur réalisation par étapes, c'est à dire, des différentes opérations ou projets à entreprendre.*

III-2-1- Réfléchir en prospective plutôt qu'en prévision :

III-2-1-1- Critique de la prévision :

La tendance à représenter l'avenir sous la forme d'une image à long terme, est le résultat « d'une voie d'évolution unique considérée comme la plus probable », par exemple, les prévisions en matière de population et d'emploi ne conviennent pas désormais, puisqu'elles constituent un objectif fixé par les planificateurs et l'inconvénient de ce genre de raisonnement, est qu'il occulte la réflexion sur les hypothèses alternatives envisageables et leurs implications et empêche de faire des analyses critiques.

Dorénavant, il vaut mieux formuler de façon concertée quelques objectifs majeurs et les éléments de stratégie correspondant plus particulièrement pour les P.D.A.U intercommunaux et les P.A.W.

Au lieu de se préoccuper de l'image figée du futur, il est préférable de préciser les principaux objectifs que se proposent de poursuivre, ensemble, les acteurs de l'agglomération et les moyens pour y parvenir.

Ces moyens qui sont difficilement descriptibles dans le détail, sauf pour le court terme, par exemple, le cas d'un P.O.S ou de projets opérationnels, doivent faire l'objet d'options stratégiques mais les opportunités à saisir, doivent rester ouvertes afin d'envisager les possibilités de développement de la ville.

III-2-1-2-Prospective :

La prospective, quant à elle, repose sur les trois principes suivants :

1- bien observer les mutations qui affectent, aujourd'hui, l'agglomération.
2- inventer de nouveaux outils de prospective et de planification, par exemple, la création d'un observatoire.
3- rapprocher et mettre en commun les réflexions des chercheurs et des praticiens.

Observer ce qui bouge dans une agglomération, les tendances ou les faits porteurs d'avenir, est bien entendu une démarche préalable à toute réflexion prospective.

Les évolutions dans les comportements et les modes de vie ou celles des flux financiers et économiques qui ne ressortent pas des statistiques classiques ne sont pas forcément identifiables, et de nombreux professionnels ont souligné que la connaissance des évolutions est rarement anticipée, et le plus souvent connue a posteriori et trop tardivement.

Donc, les tendances statistiques globales en matière de population ou d'emploi, par exemple, sont insuffisantes pour l'élaboration technique des P.D.A.U.

Evolution de la population de la commune de Sétif : 1977-1997 ***Tableau n°01***

Dispersion	*POP. 1977*	*POP. 1987*	*Taux d'accroissement*	*POP. 1997*	*Taux d'accroissement*
Chef Lieu	*126.020*	*168.000*	*2,92%*	*244.151*	*3,8%*
Commune	*135.700*	*186.000*	*3,2%*	*258.135*	*3,3%*

Source : *D.P.A.T au 31.12.1997.*

Ces chiffres cachent des mutations ou des transformations profondes, donc, ne sont pas des bons indicateurs ; des emplois disparaissent et d'autres se créent mais pas dans les mêmes branches ou secteurs et cela peut avoir d'importantes conséquences sur l'espace, d'autant plus que les études des P.D.A.U, étaient élaborées avant le dernier recensement général, ce qui fait dire que les besoins dégagées par le P.D.A.U pour la commune en matière du foncier, du logement, ..., devront être revus.

En fait, au delà des apparences, l'agglomération bouge et on ne peut seulement, le mesurer à travers le nombre de logements neufs construits ou la croissance globale de la population ou l'importance de la pression foncière en périphérie.

III-2-2- Introduction d'un plan intermédiaire entre le P.D.A.U et les P.O.S :

Le P.D.A.U de Sétif tel qu'il a été élaboré, n'a pas défini le projet urbain et le règlement qu'il a dégagé, n'a ni maîtrisé la croissance de l'urbanisation, ni régler les opérations de réalisation. En effet, il a découpé le territoire de la ville en un ensemble de P.O.S, mais ce découpage n'a pas échappé au zoning et reste d'un niveau superficiel et son incapacité, son inefficacité et même sa logique risquent de se transmettre aux P.O.S.

Les villes algériennes ont connu des formes de croissance et d'urbanisation rapide différentes des structures spatiales existantes par le développement démesuré des zones périphériques constituées de grands ensembles d'habitat collectifs monofonctionnels, de coopératives immobilières et de constructions individuelles, de zones d'activités ou industrielles qui posent aujourd'hui, la question de l'impérative nécessité d'une restructuration interne pour chaque zone d'une part et globale à l'échelle de la ville d'autre part.

Trouver la bonne échelle d'intervention signifie, à la fois, définir le périmètre d'action, réunir les conditions de la solidarité territoriale indispensable pour traiter le problème tant sur le plan financier, foncier que social. Ceci conduit à privilégier toutes les échelles d'intervention pertinentes auxquelles les problèmes de la ville se posent à la fois, et les résoudre par la combinaison d'actions mises en œuvre par les responsables de ces différents niveaux d'interventions ; pour cela, il serait préférable de réfléchir à introduire une échelle intermédiaire[17] entre le P.D.A.U et les P.O.S.

L'introduction d'un plan intermédiaire en ce sens, se révèle complémentaire pour le P.D.A.U pour la cohérence des différentes actions. Son échelle se limite à la ville.

Il se définit comme un document d'intentions renfermant des hypothèses d'aménagement pour alimenter une phase très active du débat et un ensemble de projets stratégiques et intégrés qui assurent la permanence du projet, c'est à dire, le dessin de la trame verte et de l'espace public qui est l'un des moyens principaux de cette vision régénératrice de l'urbain (voir schéma n°07 au chapitre06).

Le dessin de cet espace d'interconnexion entre le bâti de façon assez détaillée est une démarche pertinente, nécessaire et prioritaire qui doit intervenir déjà, dans le cadre de la planification urbaine.

Ce plan contient aussi les espaces à construire, le tissu urbain existant et, en superposition, les tracés proposés (grandes affectations, centres d'animation, lignes de force de la composition, localisation des équipements, séquences du bâti, système vert, cheminements piétonniers, voirie de distribution structure de l'espace collectif, densités, paysages).

Donc, ce dessin de la ville visualise, dans un cadre global, les demandes et les possibilités de transformation et d'extension exprimées par l'A.P.C, dans le but de rendre le plus transparent possible les rapports entre les acteurs publics et ceux privés.

Par la définition du projet urbain comme outil de réflexion stratégique et d'intervention permanente, ceci permettra de recréer un espace de qualité pour une ville formée d'additions successives et maintiendra la cohérence et les objectifs tout comme la pensée du sculpteur maîtrisant la finalité de l'œuvre.

Le projet urbain, par son dynamisme, fait bouger la ville, la bouleverse voire la renverse puisqu'il tente de poser les vraies questions avant d'apporter les solutions. Cette démarche traduit une marche en avant de la pratique de l'urbanisme et d'en construire la ville de demain.

Donc, le plan intermédiaire contenant le projet urbain, devient un outil de dialogue permettant d'associer les partenaires. La représentation du dessin de devenir de la ville prend la forme plus ou moins élaborée selon la nécessité ou le stade du projet.

Le dossier nécessaire pour ce plan serait complété en tant que de besoin, par des pièces écrites ou dessinées contenant les principales exigences qualitatives et quantitatives (justifications, programme, règlement, incidences financières, échéancier des opérations, infrastructures).

III-2-2-1- Contenu du rapport de présentation du plan intermédiaire entre le P.D.A.U et les P.O.S :

Ce document devra comporter, aussi, des descriptions d'actions non spatiales, économiques ou sociales et sera accompagné d'un rapport de présentation contenant les informations suivantes :

III-2-2-1-1- Données sur la commune :

1. *la situation de la commune.*
2. *l'occupation du sol : la surface de la commune, la surface urbanisée avec le taux d'urbanisation annuel et la surface des zones naturelles.*
3. *la description des objectifs et des hypothèses de développement qui doit être rédigée après plusieurs discussions approfondies avec les élus et en collaboration avec la population.*
4. *les projets de la commune en matière d'aménagement et de construction à une échéance d'au moins cinq ans avec une perspective éventuellement lointaine.*
5. *la population et sa répartition.*
6. *les réseaux : l'assainissement, l'alimentation en Eau Potable (A.E.P), la voirie à étendre et à développer et le transport intra-urbain.*
7. *l'environnement.*
8. *les contraintes majeurs préexistantes (le site, les paysages, les espaces boisés, les richesses économiques ou naturelles) ou attendues (les grands investissements).*

III-2-2-1-2- Données sur la ville - éléments quantitatifs et qualitatifs - :

1. *la situation.*
2. *l'occupation du sol :*
    a. *la surface de la ville avec son taux d'urbanisation annuelle.*

b. *la surface des espaces verts.*
c. *la nature dominante de l'occupation des sols.*
d. *le statut juridique des sols (maîtrise actuelle et future du foncier).*
e. *les C.O.S et C.E.S actuels.*

3. *l'évolution de la construction (le réalisé et celui qui va être réalisé).*
4. *l'évolution des permis de construire (collectif, individuel, industriel...).*
5. *les équipements existants et ceux nouveaux utiles à prévoir.*
6. *la nature et la localisation des espaces de vie privilégiés.*
7. *l'évolution de la population et des emplois.*
8. *la prise en compte de l'environnement avec des cartes et des photos.*
9. *la forme urbaine de la ville, les profils, la volumétrie...*
10. *l'intérêt architectural de la ville : le caractère esthétique des bâtiments, l'architecture à protéger et à mettre en valeur (mettre à profit son patrimoine).*

Conseil : *Il serait bon que ces données soient proposées sous forme condensée de tableaux avec des indications énumérées et présentation synthétique.*

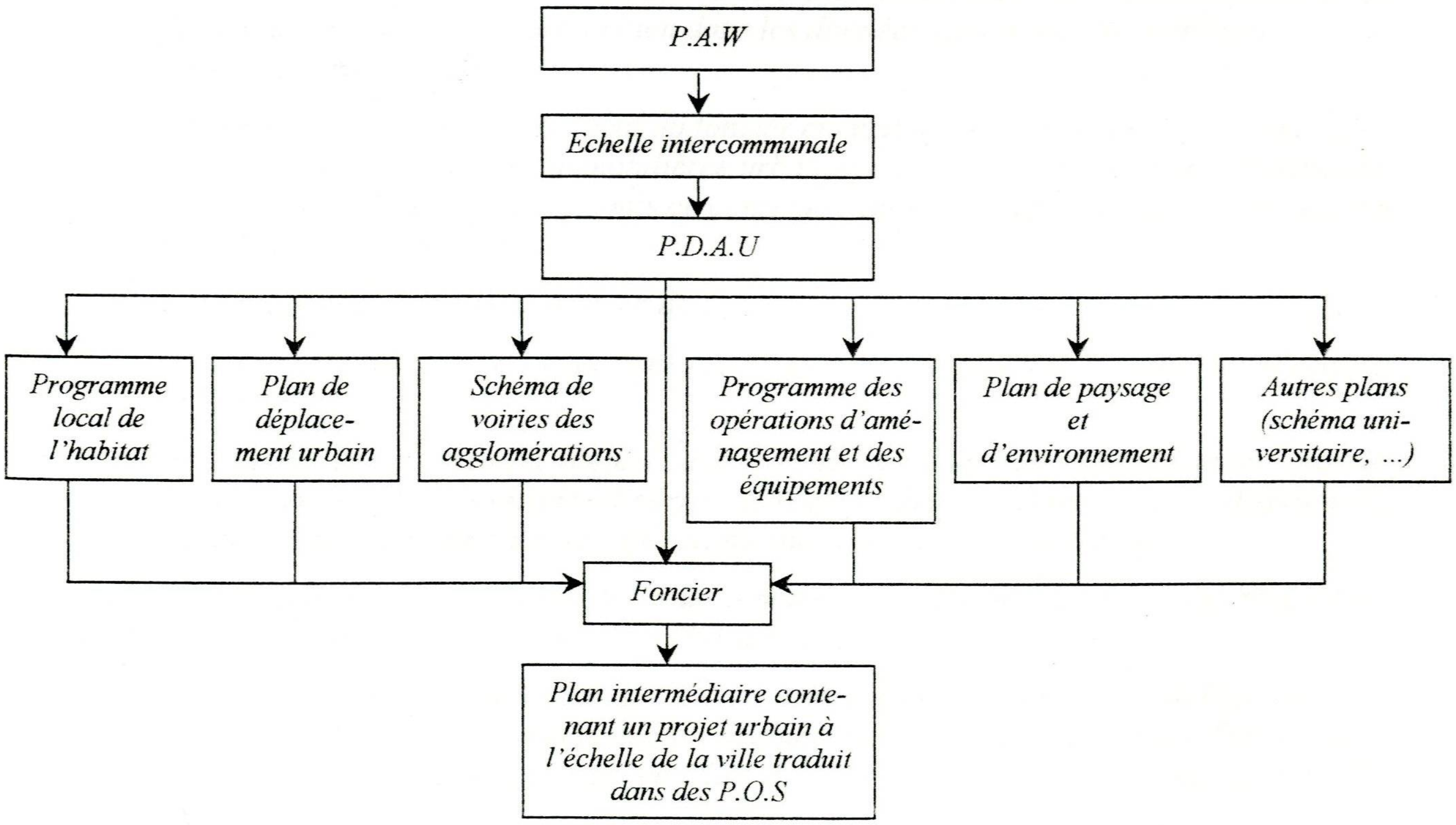
Les études préalables, aussi rapides que possible, doivent servir à remplir ces types de rubrique qui constituent autant d'indicateurs qu'il sera bon de retrouver plus tard. Or, ces études n'existent pas à présent dans le document du P.D.A.U ni dans ceux des P.O.S de Gaoua.

Ces informations constitueront le support pour les P.O.S à élaborer et ne devront pas être répétées dans les rapports de présentation de chacun des P.O.S, comme ça s'est déjà produit avec le rapport de présentation du $P.O.S_{33}$ et celui du $P.O.S_{34}$ ou les mêmes données sur la commune et sur la ville ont été reproduites et le même cas se présente avec le $P.O.S_{35}$ et le $P.O.S_{36}$ de Gaoua soumis à l'enquête publique.

Par cette nouvelle manière de faire, même si des révisions ou des modifications interviennent sur les P.O.S, le projet serait toujours encadré.

Donc, le contenu du P.D.A.U pourrai être schématisé comme suit :

Schéma du contenu du P.D.A.U



Seulement, même si Le P.D.A.U est bien élaboré, il peut rencontrer des difficultés pouvant concerner principalement la question foncière lors de sa mise en œuvre, et le risque est encore plus important pour le P.O.S. Pour cela, il est préférable de réfléchir parallèlement à mener une politique foncière efficace basée sur la constitution des réserves foncières.

III-2-4- Etablissement de la stratégie d'acquisition préalable des terrains :

Pour pouvoir disposer d'un porte feuille foncier consistant, il faudra que les collectivités locales établissent une stratégie d'acquisition des terrains à long terme pour une meilleure mise en œuvre des plans d'urbanisme et d'aménagement (les P.D.A.U et les P.O.S).

Pour cela, il faudra prévoir des moyens budgétaires permettant aux collectivités de procéder à des acquisitions amiables, notamment, en périphérie de la ville.

Ce portefeuille foncier est nécessaire pour l'installation des voies de circulation, des équipements et des espaces publics et pour faciliter le développement des villes.

Dans ce sens, le transfert de la propriété des sols urbains à la collectivité publique peut constituer un moyen efficace de mise en œuvre de la politique d'utilisation des sols. Cependant, il doit être employé soit :

a. *d'une manière suffisamment générale pour constituer l'expression d'une politique d'ensemble.*
b. *d'une manière suffisamment particulière afin de permettre de satisfaire un intérêt public immédiat et concret.*

Cette stratégie nécessite[18] *:*

A- une meilleure connaissance du foncier qui ne peut se faire sans :

1- une collaboration active de la direction des impôts qui est le principal détenteur des sources d'information.

2- une réflexion sur le marché foncier nécessitant de croiser les données issues des documents d'urbanisme et de la construction avec les données foncières et immobilières à la parcelle ou à l'îlot de propriété. Ces informations sont disponibles dans les fichiers cadastraux de la direction générale des impôts ou bien dans les données sur les mutations enregistrées par le service des hypothèques.

3- l'institution d'un observatoire local du foncier en mettant en exergue les mécanismes d'enregistrement des transactions immobilières urbaines y compris leurs conditions financières et la publicité des demandes de permis de construire ainsi que l'affichage des permis de construire sur les sols concernés.

Cet observatoire aura pour mission de :

a- suivre, de plus près, les mutations foncières par l'obligation de présentation d'actes de propriété.

b- réaliser un recensement régulier des terrains constructibles et urbanisables afin de favoriser un approvisionnement correct et régulier du marché foncier et de disposer d'un portefeuille foncier pour des opérations bien adaptées à la demande.

c- mieux maîtriser l'évolution des coûts fonciers grâce au suivi quotidien des prix des terrains et des lots à bâtir pour l'amélioration de l'information des élus.

Pour cela, l'outil informatique s'avère très commode, en utilisant un logiciel adapté à l'observation foncière et la constitution d'une base de données destinée à l'observation locale des marchés fonciers grâce à la saisie des « extraits d'actes des mutations »[19].

Ce logiciel permet de visualiser instantanément, un marché foncier en train de se con-

tracter, de révéler les tendances essentielles d'un territoire et d'être assez souple pour répondre rapidement, à l'évolution des besoins et des demandes. Cette banque de données, ainsi constituée, peut aussi être orientée vers l'exploitation des types d'information pour d'autres utilisations.

B- satisfaire le manque en terrains constructibles, c'est à dire, des terrains équipés à cause des difficultés croissantes pour les collectivités locales pour financer les équipements nécessaires sans possibilité de récupération, par :

1- le recours au classement des terrains répondant à l'offre à court, à moyen et à long terme de la manière suivante :

a- des terrains, immédiatement, constructibles.

b- des terrains constructibles moyennant un équipement plus ou moins important :

- *soit un équipement interne à l'opération ou un équipement secondaire(des lotissements prévus ou en cours de réalisation).*
- *soit un équipement primaire programmé ou non par la collectivité.*

c- des terrains bâtis susceptibles de connaître une densification, un remembrement ou une réutilisation.

Afin d'affiner ce classement et de préciser les capacités de ces terrains pour accueillir les logements, les activités ou les équipements, il est nécessaire de mener une étude approfondie de leurs contraintes d'urbanisation, leur statut juridique, la question technique, foncière...

2- une véritable taxation des terrains à bâtir qui doit être, sérieusement, étudiée et modifiée et dont le produit doit être plus largement, affecté aux collectivités locales responsables de l'action foncière.

C- régler les problèmes de la gestion du portefeuille foncier par l'invention de nouveaux mécanismes et procédures.

Mais par principe, faut-il lier la stratégie foncière au document d'urbanisme ? Ou faudra-t-il que la stratégie d'acquisition foncière soit préalable ?

Le choix algérien était clair, il avait lié la stratégie foncière aux instruments d'aménagement et d'urbanisme comme s'est expliqué dans le texte de la L.O.F et celui de la L.A.U.

Des insuffisances se font, par contre, sentir dans ces deux textes relativement aux critiques, déjà, faites dans ce chapitre ; il faudra, alors, trouver une autre manière d'exprimer les dispositions d'application de ces instruments en ayant le foncier comme enjeu majeur. Mais ceci ne peut se réaliser que si ces deux textes sont revus dans le sens où la L.O.F formera un point focal pour la L.A.U. A ce moment là, le choix, déjà, entrepris serait efficace et rentable.

Cependant, dans le but de prévoir la spéculation sur les terrains et d'augmenter leurs valeurs, il est nécessaire de dissocier les deux opérations, c'est à dire, la stratégie d'acquisition foncière du document d'aménagement et d'urbanisme. Mais cela doit relever de la décision stratégique de la commune.

Ce faisant, le législateur a la possibilité d'autoriser la constitution des réserves foncières sans objet précis prédéterminé au moment de l'exercice du droit de préemption par une loi décidant la non exigence de l'élaboration préalable d'un plan d'urbanisme : P.D.A.U ou P.O.S, afin de laisser aux pouvoirs publics, le temps de préparer leurs plans d'urbanisme sans avoir à subir la pression des hausses des prix sur le marché des terrains, car acquérir les terrains prend du temps : du temps pour dessiner la future zone urbaine et pour entamer la procédure d'acquisition des terres et réunir les moyens budgétaires nécessaires à cette fin.

L'expérience conduite en Europe a montré qu'il suffit pour faire immédiatement monter les prix des terrains avant même d'adopter un schéma d'aménagement, de laisser courir le bruit qu'il pourrait y

avoir un plan d'aménagement en perspective.

Le cas des POS_{33} et POS_{34} de Gaoua de Sétif est plus représentatif. En effet, quand ces POS étaient en cours d'élaboration, les prix des terrains avaient atteint 5.000 DA au m² et 10.000 DA au m² (20) pour des parcelles situées sur les futurs boulevards à créer dans cette zone.

Pour ces zones, il faudra, donc, que toutes les transactions foncières soient bloquées afin que les pouvoirs publics puissent exercer leur droit de préemption.

Ces réserves foncières ainsi constituées, se verront affectées des fonctions temporaires légères et susceptibles de changer, à plus ou moins long terme, par exemple, un parking, une place surdimensionnée ou bien un terrain de sport ou encore un marché hebdomadaire pour légumes ou pour voitures parce que l'attention se déplace aujourd'hui, du développement de l'offre foncière à court terme vers la programmation de l'urbanisation à moyen terme.

Par rapport à ce qui a été avancé, l'essentiel est de bien choisir le moment d'acheter soit pour :

1- acquérir peu de terrains pour exécuter des programmes d'aménagement pressants.

2- ou bien acquérir de vastes étendues sur dix ou vingt ans avant le transfert des terrains de l'usage agricole vers l'urbain car les prix des terrains agricoles représentent le1/10 jusqu'au1/30 (21) des prix que les terrains atteindront quand les pouvoirs publics auront décidé de les ouvrir à l'urbanisation.

Le risque est, toutefois, grand quant à l'emplacement choisi de ces réserves en fonction des tendances actuelles de la population puisqu'il est difficile de prévoir d'avance où la population aura envie d'habiter dans le futur et donc, plus l'achat des terrains augmente et plus ce risque diminue.

En fin de compte, n'y aurait-il pas la possibilité de conditionner la création des droits à construire dans certains secteurs ou zones surtout lorsqu'il y a beaucoup de demandes de permis de construire ou de lotir en faisant - toujours en l'absence du P.O.S - participer les propriétaires aux frais d'équipement des terrains en infrastructures et équipements publics à caractère non commercial par une politique incitative en mettant en place des relations conditionnelles et contractuelles avec les propriétaires fonciers et les promoteurs ?

III-3- Conclusion :

D'un point de vue général que ce soit pour le P.D.A.U et tout autant pour le P.O.S, il faudra réfléchir à établir sérieusement une décentralisation réelle du pouvoir de décision vers la commune, à redéfinir les instruments d'aménagement du territoire et à engager une véritable politique foncière basée sur la stratégie d'acquisition préalable des terrains pour que les plans P.D.A.U et P.O.S soient efficaces.

Cet ensemble de critiques servira à améliorer les instruments d'aménagement et d'urbanisme utilisés et situés en amont du P.O.S pour que ce dernier puisse uniquement se réserver à assumer son rôle sans subir les conséquences de leur mauvaise définition.

En Algérie, dans l'état actuel des choses, la répartition des responsabilités entre l'Etat, la wilaya et la commune demeure difficile à réaliser, parce que l'échelle géographique pertinente pour l'étude des problèmes d'aménagement coïncide mal avec les découpages administratifs qui renforcent beaucoup plus la concurrence entre les communes que le développement de la solidarité.

Ceci dit, compte tenu des critiques apportées au P.D.A.U de Sétif , quel sera le sort du $P.O.S_{33}$ de Gaoua ?

Notes :

(01) : Enquête auprès de l'agence foncière locale de Sétif.

(02) : Enquête auprès de l'A.P.C de Sétif.

(03) : Hadjiedj (A) : « Que faire de nos villes ? », p: 11, In le quotidien : El Watan du vendredi / samedi : 02.10.1999, 1ére partie.

(04) : Devillers (Ch) : « Le projet urbain », p : 71, In Conférences Paris d'architectes, ed, Pavillon de l'arsenal, collection les Mini PA, 1994.

(05) : Enquête au centre ville de Sétif.

(06) : Enquête sur terrain et auprès du service de la D.U.C de Sétif.

(07) : Règlement du P.D.A.U de Sétif, p : 34.

(08) : Enquête au centre ville de Sétif.

(09) : Portman (J) : In « Architecture américaine d'aujourd'hui » p: 262, par Diamonstein (B), trad, Merveille (K et L), ed, Pierre Mardaga, Bruxelles, 1980.

(10) : Le cap, en lui même, n'est pas un objectif à atteindre, il sert à définir la meilleure route à suivre, pendant une période de temps, en fonction des données du moment : le vent, les courants, les marées.

(11) : Motte (A) : « Les schémas d'aménagement urbain (1988-1994) », p : 07, In Urbanisme n°: 292, janvier / février 1997.

(12) : Saïdouni (M) : « La fin du tout planifié et le retour à des échelles mineures et de l'embellissement : Inertie et prémices » p: 77, Communication présentée lors du colloque national sur l'aménagement urbain le 14-15 avril 1998, Bab Ezzouar, Alger.

(13) : Taïeb (M) : « Problématique de la gestion urbaine en Algérie à travers les expériences d'aménagement d'Alger », p : 11, Département d'aménagement du territoire, U.S.T.H.B , 21p.

(14) : Idem, p : 12.

(15) : Ministère de l'Equipement : « Demain l'Algérie, l'état du territoire, la reconquête du territoire », p: 80, Alger, 1994.

(16) : Taïeb (M), op. cit., p : 13.

(17) : Cette échelle a été proposée après l'élaboration d'une synthèse critique à partir du :

1. *« Recueil des notes techniques sur le P.O.S », la documentation française, tome 01, mai 1974.*
2. *Chapel (E) : « Italie : le renouveau de la planification », p : 53, In Diagonal n°: 103, octobre 1993.*
3. *Allaman (M) : « Christian Devillers, un militant du projet urbain », p : 55, In Diagonal n° : 131, mai / juin 1998.*
4. *Ghaye (G) : « Deux communes autour d'un golf », p : 13, In Etudes Foncières n° : 66, mars 1995.*
5. *Entretient avec les chargés des études de P.D.A.U et P.O.S au niveau de l'U.R.B.A de Sétif et l'U.R.B.A de Blida et les chargés de suivi des études de P.D.A.U et P.O.S à la D.U.C de Sétif.*
6. *Critique des rapports de présentation du P.D.A.U de Sétif et des $P.O.S_{33}$ et $P.O.S_{34}$ de Gaoua.*

(18) : F.N.A.U (Fédération Nationale des Agences d'Urbanisme) : « Collectivités locales et maîtrise

foncières », p : 93, In Urbanisme n° : 184-185, 1981.

Durand-Lasserne (A) : « De la gestion technique à la gestion foncière dans les pays en développement », p : 50, In Etudes foncières n° : 50, 1991.

(19) : Neuhauser (P), Serrat (C) et Hugot (A) : « Géokit : un logiciel pour observer le foncier », p : 28, In Etudes foncières n° : 67, juin 1995,

(20) : Enquête menée dans le site de Gaoua et son environnement immédiat.

(21) : Nations Unies : « L'usage des terrains dans les villes : principes et réglementations : Europe occidentale », p: 180, New York, volume III, 1974.

Chapitre 05 :

Analyse critique du P.O.S$_{33}$ de Gaoua

I- Présentation du site de Gaoua selon les données des P.O.S
I-1- Choix et situation du site
I-2- Climatologie
I-2-1- Vents
I-2-2- Précipitations
I-3- Morphologie du terrain
I-3-1- Géotechnie du sol de Gaoua
I-4- Alimentation en eau potable de Gaoua
I-5- Assainissement de Gaoua
II- Les P.O.S de Gaoua (33, 34, 35 et 36)
III- Analyse de l'étude d'aménagement de Gaoua
III-1- Conception de l'aménagement du site de Gaoua
III-1-1- Objectifs d'aménagement du site
III-1-2- Principe d'aménagement et de conception du site de Gaoua
III-2- Critique de l'étude d'aménagement de Gaoua
IV- Analyse critique du P.O.S$_{33}$ de Gaoua
IV-1- Champ d'intervention du P.O.S$_{33}$
IV-2- Coût d'élaboration technique du P.O.S$_{33}$
IV-3- Elaboration technique du P.O.S$_{33}$
IV-3-1- Situation du site
IV-3-2- Caractéristiques du site du P.O.S$_{33}$
IV-3-2-1- Relief
IV-3-2-2- Occupation actuelle
IV-3-3- Climat
IV-3-3-1- Vents
IV-3-3-2- Pluie
IV-3-3-3- Températures
IV-3-4- Synthèse
IV-3-5- Principe d'aménagement du site du P.O.S$_{33}$
IV-3-6- Schéma d'organisation du site du P.O.S$_{33}$
IV-4- Critique de l'élaboration technique du P.O.S$_{33}$
IV-4-1-Esquisse d'une méthode d'élaboration du schéma d'aménagement du site de P.O.S$_{33}$
IV-4-1-1- Introduction de la trame foncière
IV-4-1-2- Programme d'équipements
IV-4-1-3- Implantation du programme d'équipements du P.O.S$_{33}$
IV-4-1-4- Légende des plans
V- Contenu du dossier de P.O.S$_{33}$
V-1- Rapport de présentation du P.O.S$_{33}$
V-2- Règlement du P.O.S$_{33}$
V-2-1- Premier exemple
V-2-2- Deuxième exemple
VI- Elaboration administrative du P.O.S$_{33}$
VI-1- Critique de l'élaboration administrative du P.O.S$_{33}$
VII- Mise en œuvre du P.O.S$_{33}$

I- Présentation du site de Gaoua selon les données des P.O.S :

A Gaoua, le P.D.A.U de Sétif a proposé la création d'un nouveau pôle ayant un caractère culturel, d'une importance secondaire par rapport au centre ville comme réponse au besoin d'extension spatiale de la ville vers le Nord et allégement du centre ville asphyxié[01], *sans exprimer clairement les justifications de cette vocation et qui a abouti dans sa phase finale à dégager une orientation générale de programme d'équipements propre à cette partie de la ville.*

Ce site, comme réserve foncière pour l'extension spatiale future de la ville, a été déjà proposé dans les études antérieures du projet P.U.D de 1990 (voir carte n°14 au chapitre 04) où la partie Sud du site, selon le P.D.A.U, sera urbanisée dans le court et le moyen terme, c'est à dire de 1993 à 2003 tandis que sa partie Nord, sera complètement urbanisée dans le long terme, vers l'an 2023.

I-1- Choix et situation du site :

Le site de Gaoua a été choisi pour boucler la forme actuelle de la ville de Sétif au Nord, constituant le prolongement de la ville et renfermant des atouts considérables pour la continuité de sa structure actuelle.

Son relief est généralement accidenté, de superficie totalisant 300 HA, soit environ la superficie de la ville de Sétif en 1966. Ce site, destiné au pâturage, est situé sur un plateau entre 1.000 et 1.080 m.

La justification du choix du site peut se résumer dans les raisons suivantes :

1. *une déclivité surmontable,*
2. *une valeur faible agricole,*
3. *la portance du sol favorable,*
4. *le souci du développement continu, harmonieux et compact de la forme de la ville,*
5. *l'intégration aisée du schéma d'infrastructure existant et projeté.*

Le site de Gaoua est délimité au : Sud : par le futur boulevard n° : 02 à réaliser.

Nord : par des terrains vagues et l'Oued Fermatou.

l'Est : par les 26 coopératives d'El Hidhab.

l'Ouest : par la R.N 09.

I-2- Climatologie :

I-2-1- Vents :

Le site de Gaoua est protégé de tout risque de pollution éolienne émanant de l'activité industrielle se trouvant au Sud de la ville. Pour les vents dominants, en hiver, ils proviennent du Nord-Ouest et en été, du Nord-Est.

I-2-2- Précipitations :

Elles sont nécessaires, aussi, pour le dimensionnement des réseaux d'assainissement. En effet, la hauteur des pluies annuelles caractérisant la région de Sétif est de 469 mm par année et la moyenne annuelle mensuelle varie entre 11 à 60 mm par année et selon les saisons.

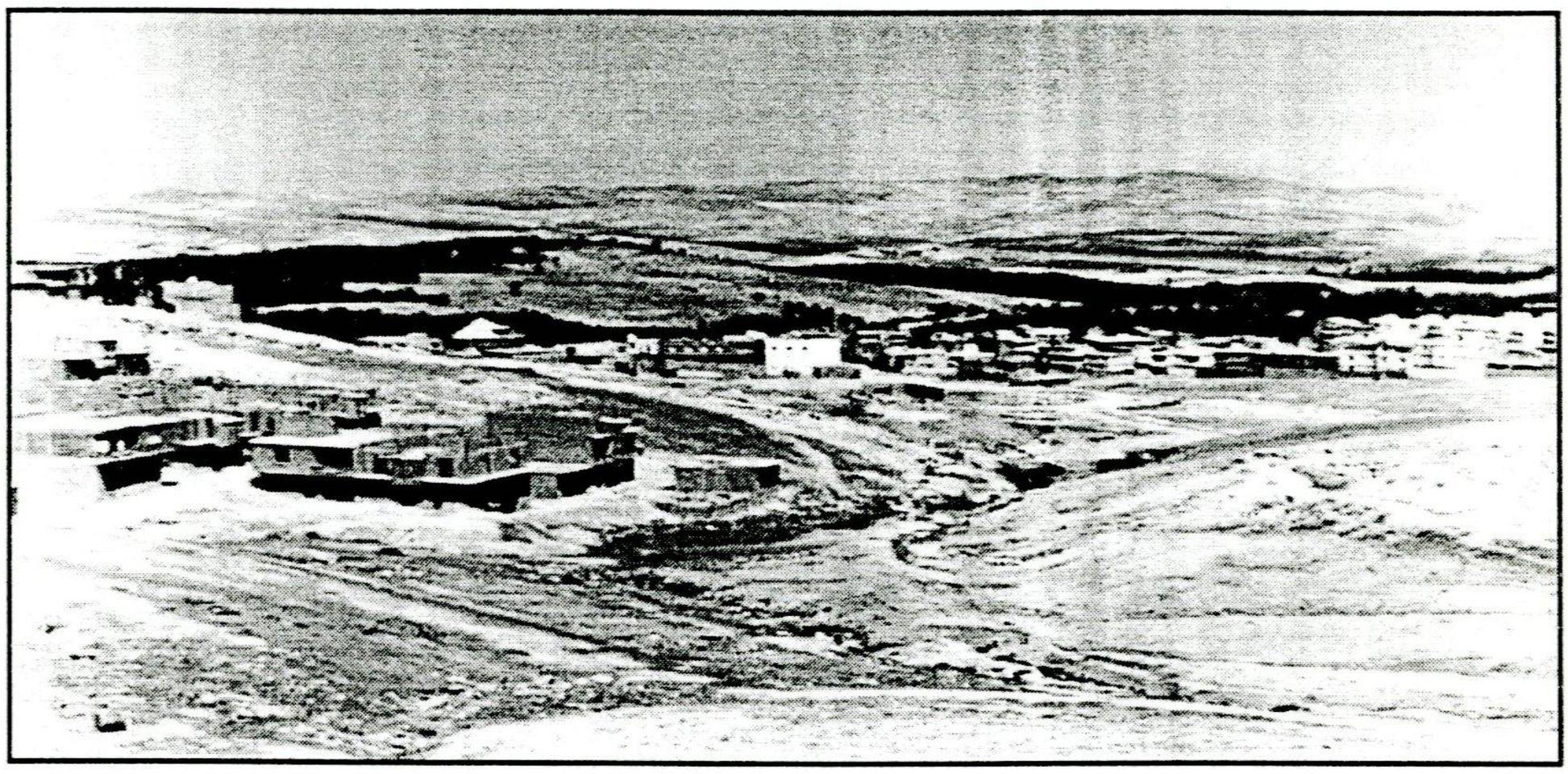
Les répartitions saisonnières de pluies ***Tableau n°01***

Saisons	Pluie en mm		Nombre de jours	
	V.A (valeur absolue)	V.R % (valeur relative)	V.A	V.R %
Automne	129	27.50	26	26
Hiver	157	33.50	34	34
Printemps	130	27.72	27	27
Eté	53	11.30	13	13
Total	469	100%	100	100

Source *: Rapport de présentation du $P.O.S_{33}$, p : 34.*

Vues sur le site de Gaoua, état des lieux

'V_{13}' : Vue vers l'Ouest, la R.N 09 et la forêt ainsi que le lotissement Zanadia, cette vue montre aussi la forme du ravin existant dans le site du P.O.S_{34}, (voir carte n°16). photo n°09

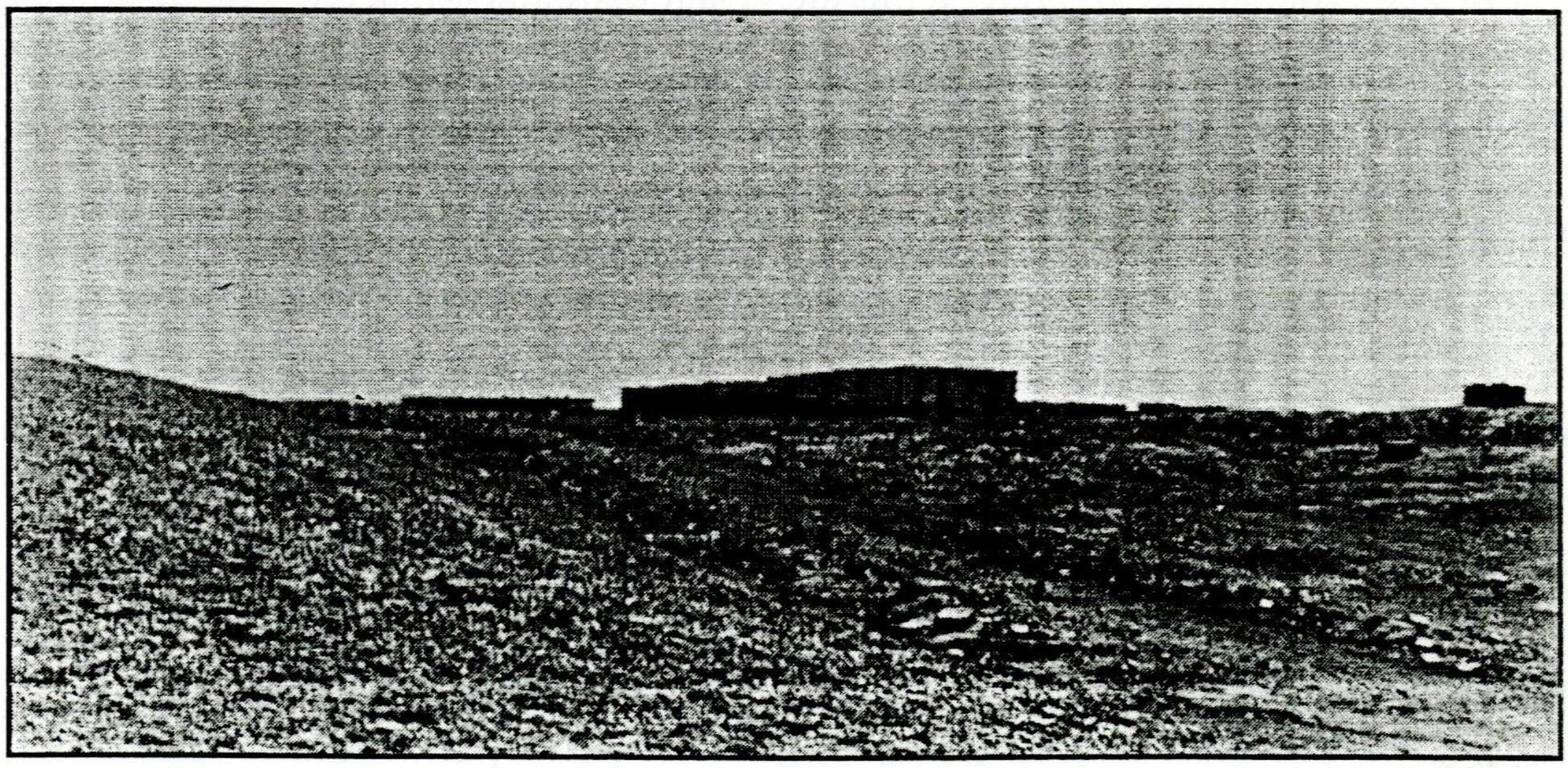


'V_{06}' : Vue vers le Nord : le site du P.O.S_{36} et des terrains vagues, (voir carte n°16).

photo n°10



'V_{09}' : Vue vers l'Est au centre du futur boulevard projeté à l'intérieur de Gaoua qui est une limite Nord du site de P.O.S_{33} (actuellement, c'est une piste cyclable), on perçoit les 200 logts et les 26 coopératives d'El Hidhab, (voir carte n°16). photo n°11



Source : *Enquête sur le site de Gaoua (octobre 2000).*

I-3- Morphologie du terrain :

Le relief du site de Gaoua est très vallonné et à pentes très accidentées réparties en cinq classes de pente, tiré de la carte des pentes élaborée au 1/5.000ème.

- *Classe01 : P < 5 % : en faible surfaces éparpillées.*
  P = 5 % : en grande surface.
  P = 20 % : en faible surface.

Cette classe est dominante dans les zones Sud de Gaoua.

- *Classe02 : P = 10 % : en petites étendues sur l'ensemble du territoire.*
- *Classe03 : P = 10-15 % : sur l'ensemble du territoire.*
- *Classe04 : P = 15-20 % : sur l'ensemble du territoire.*
- *Classe05 : P ≥ 20 % : principalement au Nord.*

Cependant, sur la carte des altitudes élaborée au 1/10.000ème, l'altitude à Gaoua varie entre 1.000 m et 1.150 m, répartie comme suit :

- *l'Est : 1.150 m.*
  1.125 – 1.150 m mais en faible surface.
- *l'Ouest et le Nord-Ouest : 1.075 – 1.100 m.*
  1.075 – 1.050 m.
- *le Nord-Est : 1.100 -1.125 m mais en faible surface.*

D'autre part, on note la présence de deux ravins, l'un au Sud-Est plus petit alors que le deuxième se situant au centre, est assez important. Il est orienté d'Est en Ouest, dépourvu de couverture végétale saisonnière et traversé par un réseau hydrographique très dense formé d'Oueds temporaires, assurant le drainage efficace de cette région qui est formée par trois sous bassins versants dont deux se trouvent dans le périmètre d'extension.

La présence et l'intensité de ce réseau influent sur la morphologie du terrain par l'érosion et les risques d'inondations. Cependant, les avantages qu'on peut exploiter sont :

1. *l'enrichissement du paysage.*
2. *la création des aires de plaisance.*
3. *l'irrigation des espaces verts.*
4. *l'alimentation des chantiers en eau nécessaire pendant la construction.*

I-3-1- Géotechnie du sol de Gaoua :

L'étude géotechnique sommaire élaborée par le bureau d'études géotechnique des sols et des fondations pour le site de Gaoua en avril 1998, a signalé la présence d'une multitude de talweg sillonnant la surface du site où les écoulements se font d'Est en Ouest pour déverser dans l'Oued Fermatou qui est un affluent de l'Oued Boussellam.

Dans l'ensemble, le site est stable mais il faut éviter la projection des constructions lourdes sur les versants à forte déclivité afin d'éviter tout risque de glissement comme le recommandait la conclusion de cette étude.

La phase de terrassement pour réaliser la voirie et la viabilisation des terrains sera plus difficile à cause de la présence d'une variété des sols :

1. *des terrains meubles représentant 20 % dans ce site, sont constitués par des marnes altérés et de terre végétale et sont défonçables par bulldozer.*
2. *des terrains rippales constituant 40 % à Gaoua, sont composés de marnes indurées et de calcaires fracturés défonçables par bulldozer puissant.*

3. *des terrains rocheux totalisant 40 %, sont formés de calcaires noirs massifs alternant les marnes donc, une importante capacité portante du sol mais ils sont défonçables par des marteaux piqueurs très puissants et des explosifs en cas des déblais importants.*

I-4- Alimentation en eau potable de Gaoua :

Le site de Gaoua sera alimenté en A.E.P à partir de réservoirs(2 x 20.000) m^3 chacun, par l'adduction du barrage d'Ain Zada de la station de pompage projeté qui refoulera les eaux vers les réservoirs (2 x 3.000) m^3.

Ces réservoirs seront réalisés et implantés sur la crête de 1.167m N.G.A située au Nord-Est de Gaoua pour alimenter notamment une partie de la zone des coopératives d'El Hidhab, selon l'étude HPE du programme de la direction de l'hydraulique de la wilaya de Sétif. Quant au volume journalier nécessaire pour l'alimentation du site, il s'élève à 9.173 m^3 / jour.

Besoins en A . E . P ***Tableau n°02***

Désignation	*P.O.S_{33}*	*P.O.S_{34}*	*P.O.S_{35}*	*P.O.S_{36}*
Population (habitants)	*8.760*	*6345*	*7.600*	*15.295*
Dotation (l / jour / habitant)	*200*	*200*	*200*	*200*
Besoins moyen journalier (m^3 / j)	*1.752*	*1.269*	*1.520*	*3.059*
Besoins des équipements (m^3 / j)	*316*	*207*	*4.399*	*611*
Total des besoins en eau (m^3 / j)	*3.060*	*1.476*	*1.959*	*3.670*

Source : *Rapport de présentation du P.O.S_{33}, p : 38.*

I-5- Assainissement de Gaoua :

Le site est dépourvu du réseau d'assainissement donc, il est entièrement indépendant du bassin de la ville de Sétif.

Vu le côté économique de l'opération, l'U.R.B.A de Sétif a proposé un réseau unitaire qui aboutira au Nord-Ouest dans l'Oued Fermatou où seront rejetées uniquement les eaux pluviales tandis que les eaux usées seront séparées par un déversoir d'orages et seront drainées vers la station d'épuration monobloc sur l'Oued Fermatou.

II- Les P.O.S de Gaoua (33, 34, 35 et 36) :

Le règlement du P.D.A.U de Sétif a délimité les P.O.S de Gaoua de la manière suivante : au Sud par les P.O.S_{16} et P.O.S_{15}, au Sud-Est par le P.O.S_{07} et à l'Ouest par la forêt (voir carte n°12 au chapitre03). Ces différents P.O.S entourant le site, présentent les caractéristiques suivantes :

P.O.S_{16}
- *Surface :* → *12 HA.*
- *Population :* → *1.700 hab.*
- *Densité :* → *141,5 hab./ HA.*

P.O.S_{15}
- *Surface :* → *93,7 HA.*
- *Population :* → *15.111 hab.*
- *Logement :* → *2.325 entre l'individuel et le collectif.*
- *Densité :* → *141,5 hab./ HA.*

P.O.S_{07} délimité au Nord par le lotissement (secteur C) et les 26 coopératives.
- *Surface :* → *18 HA.*
- *Logement :* → *1610 logements collectifs*
- *Densité :* → *89 logements / HA.*

A la page 41 du règlement, quatre articles définissent la zone de Gaoua de la manière suivante :

Article 01 : Cette zone est classée en Zone d'Habitat Différé n° 2 : (Z.H.D_2).Cette zone est destinée à être urbanisée au court et moyen terme (1993-2003) par un programme d'habitat et

d'équipements.

Article 02 : Il est autorisé l'habitat, les équipements et les activités.

Article 03 : La densité est fixée à 125 hab./HA.

Article 04 : Toute implantation de construction est subordonnée à l'élaboration du P.O.S.

Ce qui est anormal, est l'existence de ces échéances dans le règlement du P.D.A.U surtout pour le court et le moyen terme qui sont, de fait, dépassés car l'élaboration du P.D.A.U n'a été définitivement achevée qu'en 1996.

Au cours de cette période, le P.D.A.U de Sétif a subi plusieurs modifications. Au départ, il avait prévu vingt trois P.O.S devant couvrir le territoire de la commune. Chacun de ces P.O.S concernait de vastes étendues. Le territoire de Gaoua, à titre d'exemple, de superficie 300 HA devait être couvert par un seul P.O.S.

Cependant, par manque de ressources financières nécessaires aux études de ces P.O.S, leur nombre fut augmenté à trente six P.O.S en faisant réduire considérablement la taille de leur zones d'intervention.

Ainsi, Chouf Lekdad, un secteur à urbaniser de superficie de 520 HA, situé à l'Ouest de la ville de Sétif qui devait être couvert par deux P.O.S, est actuellement encadré par cinq P.O.S ($P.O.S_{ck1}$, POS_{ck2}, POS_{ck3}, POS_{ck4}, POS_{ck5}). Le P.O.S de Gaoua a été reconverti en quatre P.O.S (POS_{33}, POS_{34}, POS_{35} et POS_{36}) en divisant le territoire de Gaoua en quatre parties selon deux axes majeurs de centralité prolongés de la ville dont l'un est de direction Nord-Sud tandis que l'autre est de direction Est-Ouest (voir carte n°15).

Pour cette partie de la ville, le P.D.A.U dans son règlement, a défini la densité : 125 hab./HA propre à chacun de ces quatre P.O.S et leur périmètre d'intervention de la manière suivante[02] *:*

$P.O.S_{33}$ → 75 HA
$P.O.S_{34}$ → 55 HA
$P.O.S_{35}$ → 50 HA
$P.O.S_{36}$ → 120 HA.

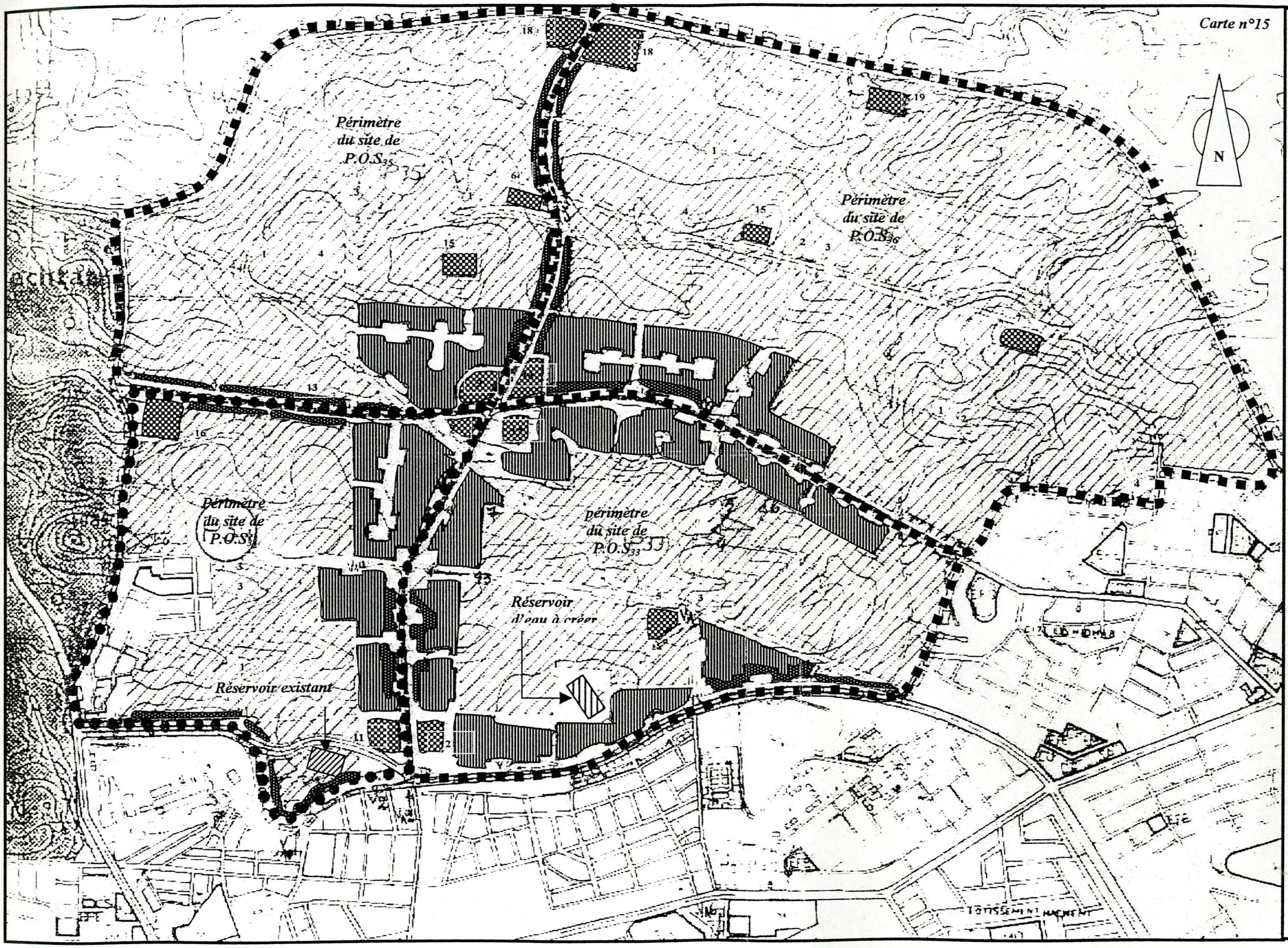
Sachant que la densité du P.D.A.U pour ces secteurs était calculée selon les données de 1995. Alors que dans le rapport de présentation de $P.O.S_{33}$ à sa page 45, le P.D.A.U de Sétif estime que ces quatre secteurs réunis ensemble accueilleront une population de 38.000 hab. et 18.814 pièces, c'est à dire, en majorant 37.625 hab. obtenu par la somme de population estimée pour chaque POS de la manière suivante :

$P.O.S_{33}$ →	80,18 HA →	10.875 hab. →	5.438 pièces.
$P.O.S_{34}$ →	46,88 HA →	5.250 hab. →	2.625 pièces.
$P.O.S_{35}$ →	51,00 HA →	6.375 hab. →	3.188 pièces.
$P.O.S_{36}$ →	121,94 HA →	15.125 hab. →	7.563 pièces.
Total = →	300,00 HA →	37.625 hab. →	18.814 pièces

La première remarque à enregistrer, concerne les superficies des P.O.S qui ont dû être modifiées par rapport à celles du P.D.A.U qui ne donnait que des approximations à cause de l'absence du levée topographique et de l'étude du site de Gaoua pour préciser les données.

Tandis que la deuxième remarque se rapporte au nombre d'habitants et de pièces déterminés dans le rapport de présentation du POS_{33} car si on applique la méthode de vérification des calculs, les données vont changer considérablement.

Plan regroupant le périmètre des quatre P.O.S avec proposition d'aménagement de l'ensemble du site de Gaoua



LEGENDE :

- *Habitat individuel*
- *Habitat collectif*
- *Zone mixte*
- *Périmètre de chaque P.O.S de Gaoua selon les principaux futurs Boulevards de Gaoua, strupar des équipements).*
- *Boulevard de ceinture proposé*
- *Axe principal*
- *Axe secondaire*
- *Servitude ligne électrique*

Equipements :

1- E.F.E
2- E.F.S
3- P.E.P.S
4- Crèche et jardin d'enfants
5- Centre de Santé
6- Polyclinique
7- Maternité
8- Antenne Administratif et Agence Postale
9- Sûreté urbaine
10- Protection Civile
11- Bibliothèque
12- Centre Culturel
13- Maison de Jeunes
14- Cinéma
15- Mosquée
16- Hôtel
17- Centre Commercial
18- Marché en plein air
19- Mini Complexe Sportif

Ech : 1: 12.500

Source : *rapport de présentation du P.O.S33*

En effet, la densité fixée selon le nombre des habitants par hectare permet de déterminer le nombre des habitants étant donné que la surface du site est connue et pour définir le nombre des pièces, le nombre d'habitants calculés a été multiplié par le taux d'occupation estimé au maximum, à deux personnes par pièce . Le résultat obtenu est représenté comme suit :

P.O.S$_{33}$	*80,18 HA*	*10.023 hab.*	*5.011 pièces*
P.O.S$_{34}$	*46,88 HA*	*5.860 hab.*	*2.930 pièces*
P.O.S$_{35}$	*51,00 HA*	*6.375 hab.*	*3.188 pièces*
P.O.S$_{36}$	*121,94 HA*	*15.242 hab.*	*7.621 pièces*
Total =	*300,00 HA*	*37.500 hab.*	*18.750 pièces*

En comparant les résultats obtenus, les différences sont importantes surtout pour les deux premiers P.O.S pouvant se répercuter directement sur le programme en matière d'équipements, d'infrastructures et de réservations foncières.

Et l'on se demande sur quelle base s'est faite la modification de population pour les deux premiers P.O.S, c'est à dire, en diminuant le nombre de population dans le territoire du P.O.S$_{34}$ et le transférer au territoire du P.O.S$_{33}$ alors qu'une analyse minutieuse du site de Gaoua n'était pas conduite dû à l'absence de son financement, qui concerne le relief, les contraintes de son urbanisation, la capacité portante du sol, le recensement des terrains constructibles, la localisation précise des différents ravins existants, leur dimensionnement et leur impact, dont l'absence d'un élément de cette étude, peut remettre en cause le programme défini et l'aménagement du site en question.

Il est à rappeler que les données relatives à la population déterminée, au nombre de logements ou de pièces prévus, contenues dans le rapport de présentation du P.O.S$_{33}$, étaient, parfois, différentes d'un chapitre à un autre, ce qui a rendu la lecture de ce rapport difficile.

La dernière remarque est que si une analyse préalable sur l'ensemble du site de Gaoua et son environnement immédiat était menée, les données seraient précises et justifiées. Mais cette analyse n'était pas possible à cause des ressources financières limitées des autorités locales.

Dans le même sens, l'U.R.B.A de Sétif, quand il avait finalisé l'étude du P.D.A.U de Sétif, avait proposé à ce qu'il y est un cadre global capable de garantir la cohérence du schéma pour l'ensemble des quatre POS de Gaoua en proposant des emplacements d'équipements structurants le long des deux axes majeurs traversant le site (voir carte n°15 à la page 111 bis).

Bien que cette étude n'était pas approfondie et restait à ce niveau car non officielle pour être élaborée et intégrée comme honoraire supplémentaire, elle présente l'avantage qu'elle prévenait du risque qui peut surgir si jamais, les études de ces P.O.S devaient être élaborées par des maîtres d'ouvrage différents et, en conséquence, une conception d'un tissu urbain émietté. Il s'avère important d'analyser la proposition d'aménagement du site élaborée par l'U.R.B.A de Sétif.

III- Analyse de l'étude d'aménagement de Gaoua :

III-1- Conception de l'aménagement du site de Gaoua :

III-1-1- Objectifs d'aménagement du site :

Les objectifs d'aménagement du site de Gaoua peuvent être résumés comme suit[(03)] *:*

1. *l'intégration et articulation du site avec le tissu urbain existant.*
2. *la constitution d'un ensemble polyfonctionnel, harmonieux et hiérarchisé.*
3. *le souci d'un aménagement économique du terrain.*

III-1-2- Principe d'aménagement et de conception du site de Gaoua :

En effet, dans le respect des dispositions générales du P.D.A.U de la commune de Sétif et par souci de créer une articulation et une continuité de l'extension spatiale future avec le tissu urbain existant, pour assurer, d'une part, la satisfaction des besoins de la population en matière d'habitat (collectif et

individuel) et le prolongement des voies et des radiales existantes et, d'autre part, la création de points d'attraction dans cette nouvelle partie de la ville selon une hiérarchie spatiale et la définition du programme d'équipements nécessaires (voir tableau n°03) afin d'éviter le recours au centre ville existant.

Le principe général d'aménagement du site figurait déjà depuis 1990 et a été repris dans le cadre de l'élaboration des P.O.S de Gaoua. Il concerne la création des quartiers d'habitation avec plusieurs noyaux et axes de centralité par la composition d'une forme urbaine s'inscrivant dans la logique du site et où seront prévus quatre noyaux centraux (voir carte n°14 au chapitre 04).

Programme d'équipements prévu pour Gaoua ***Tableau n°03***

Nature de L'équipement	*Ratio m2 / h*	*Surf.Fonc.Tot.m2*	*Surf. unitaire m2*	*Nombre*
A.F / E (9 classes)	*2,842*	*107.920*	*5.400*	*20*
Terrain de sport en plein air	*1,693*	*64.334*	*3.218*	*20*
E.F 360 (avec extension)	*0,877*	*33.326*	*5.000*	*7*
Salle de sport spécialisée	*0,564*	*21.432*	*3.218*	*7*
Salle de sport (20x15)	*0,175*	*6.650*	*1.000*	*7*
Maison de jeunes 250	*0,1*	*3.800*	*575*	*7*
Centre de santé	*0,07*	*2.660*	*800*	*3*
Jardin d'enfants	*0,149*	*5.662*	*1.700*	*3*
Terrain de Football + piste	*0,684*	*25.992*	*7.800*	*3*
Hôtel des postes 3eme classe	*0,061*	*2.318*	*700*	*3*
Lycée (x 2)	*0,066*	*25.080*	*44.000*	*1*
Polyclinique	*0,045*	*1.710*	*1.500*	*1*
Maternité 60 lits	*0,09*	*3.420*	*3.000*	*1*
Centre psychopédagogique	*0,043*	*1.634*	*1.460*	*1*
Cinéma 350 x 150 – 250 x 2	*0,03*	*1.140*	*1.000*	*1*
Centre culturel	*0,042*	*1.596*	*1.400*	*1*
Marché ou centre commercial	*0,06*	*2.280*	*2.000*	*1*
Centre téléphonique	*0,045*	*1.710*	*1.500*	*1*
Sûreté urbain	*0,03*	*1.140*	*1.000*	*1*
Protection civile	*0,02*	*760*	*666*	*1*
Mosquée	*0,06*	*2.280*	*2.000*	*1*
Technicien	*0,25*	*9.500*	*2.500*	*1*
C.F.P 300 (x 2)	*0,159*	*6.042*	*15.900*	*1*
Hôtel (2 x 150 lits)	*0,1*	*3.800*	*10.000*	*1*
Antenne administrative				*1*
Gare routière				*1*
Bibliothèque				*1*

Source : *Rapport de présentation du P.O.S$_{33}$, p : 43.*

Le principe peut être résumé de la manière suivante[(04)] *:*

1. *prolongement de la voie n° 25 située dans la continuité de l'avenue de l'A.L.N reliant le centre ville actuel avec l'extension future.*
2. *prolongement Nord-Sud de la rue Zaâbat à travers les secteurs B et C, reliant les quartiers Tandja et Cheminots avec l'extension.*
3. *prolongement de la rue qui traverse la Z.H.U.N, les 26 coopératives d'El Hidhab et le site d'extension d'Est en Ouest reliant la partie Est (Z.H.U.N et R.N 05) avec le tissu futur.*
4. *ouverture de la voie longeant la forêt délimitant l'extension à l'Ouest pour relier le tissu futur avec la partie Ouest de la ville et la R.N 09.*

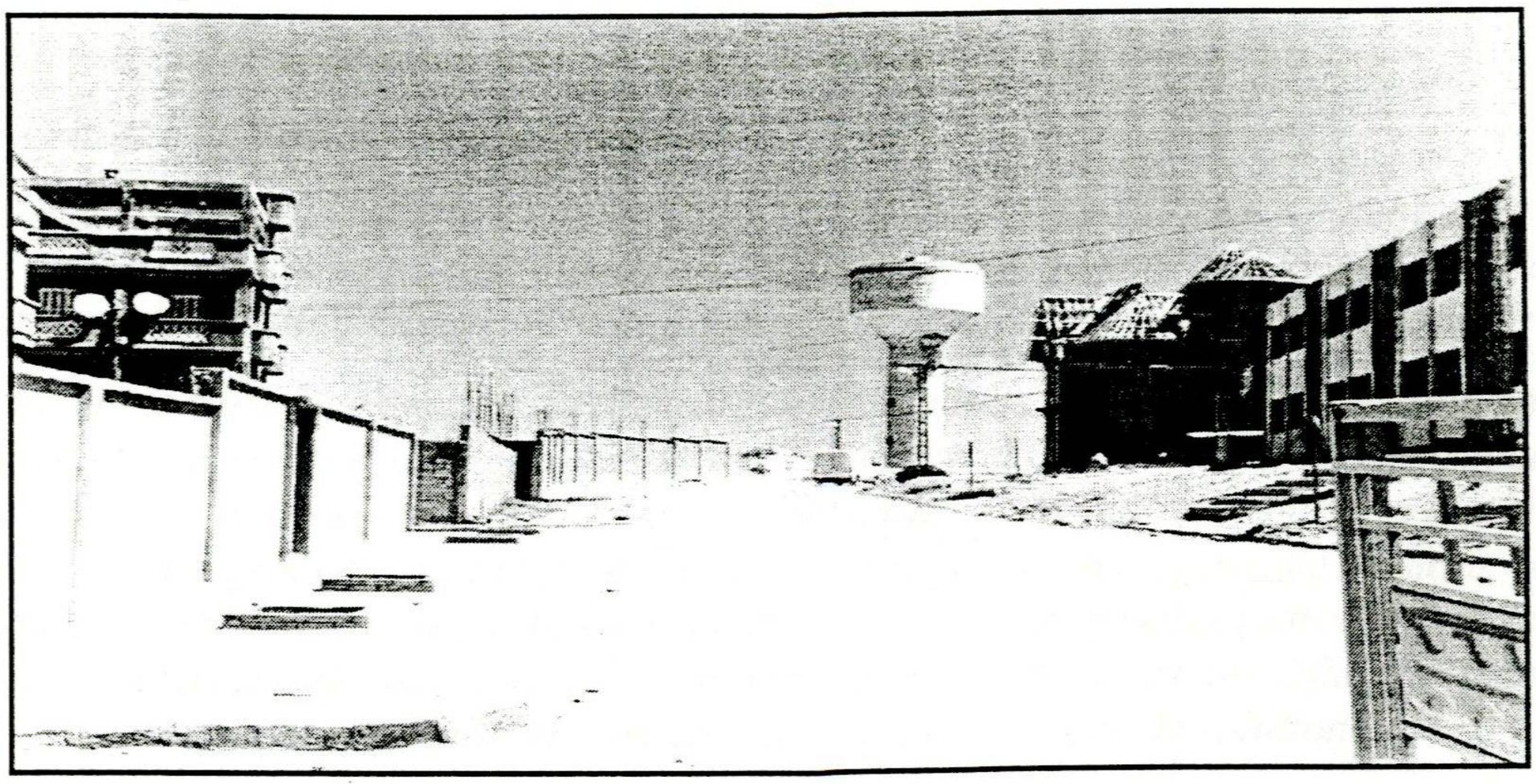
Le point de rencontre de ces axes structurants constitue le centre principal de la zone qui accueillera des équipements structurants.

5. *utilisation de la topographie du site.*
6. *la recherche d'une forme d'urbanisation et de structuration exécutée par étapes.*

Les principaux axes pénétrant le site de Gaoua

'V_{11}' : L'aboutissement de la future pénétrante au site de P.O.S_{34} venant du centre ville, (voir carte n°16).

photo n°12



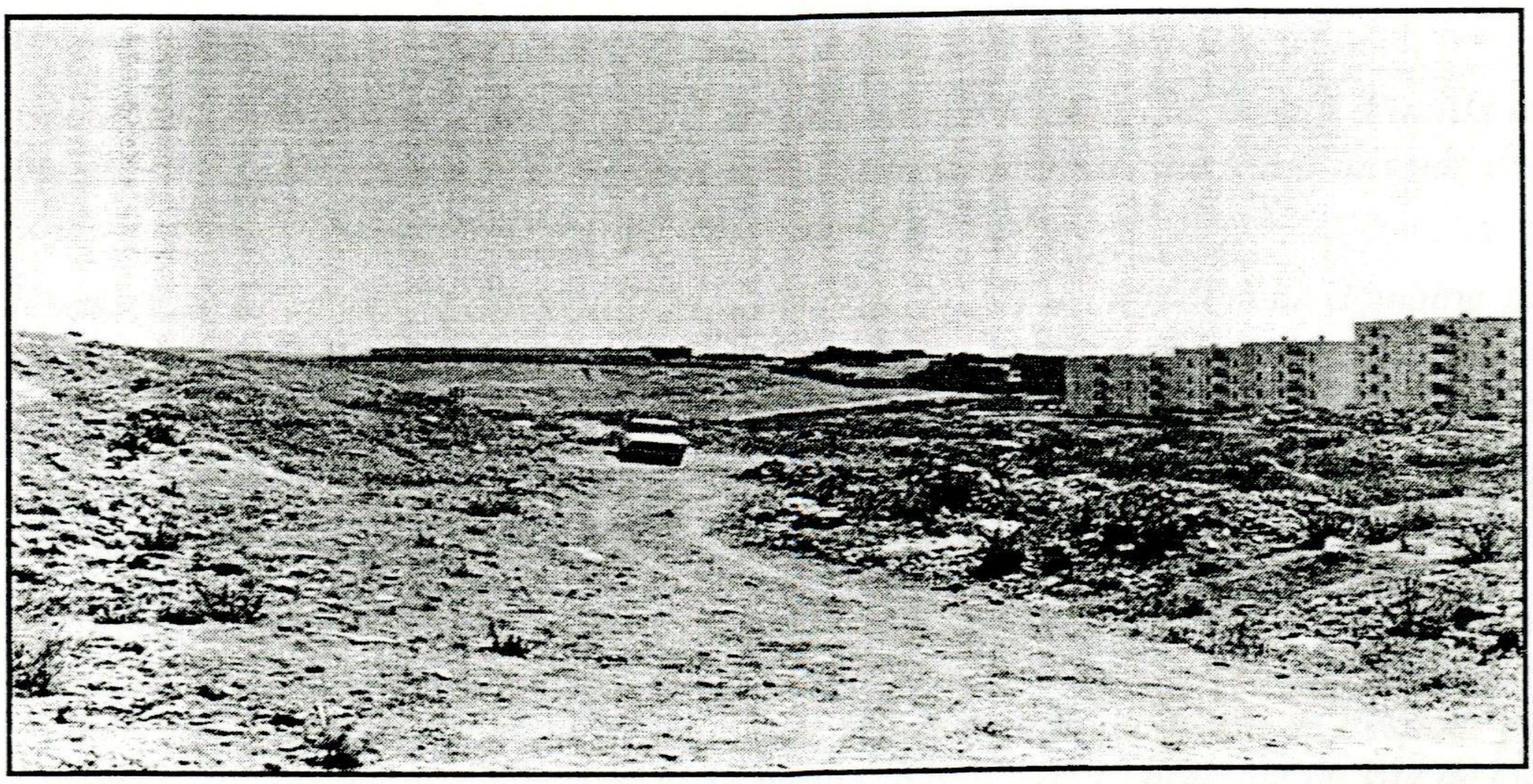
'V_{12}': L'aboutissement vers le site de Gaoua, du prolongement de la voie n° 25 située dans la continuité de l'avenue de l'A.L.N reliant le centre ville actuel avec l'extension future (l'axe de centralité du centre ville prolongé), (voir carte n°16).

photo n°13



'V_{08}' : Vue vers l'Est sur le futur boulevard projeté à l'intérieur de Gaoua (prolongement de l'axe urbain passant par la ZHUN et les lotissements y compris les 26 coopératives rejoignant la RN09) qui est une limite Nord du site de P.O.S_{33} (actuellement, c'est une piste cyclable).

photo n°14



Source : *Enquête dans le site de Gaoua (octobre 2000).*

7. *la structuration prend naissance à partir du prolongement des axes existants (le boulevard et les voies existants).*

8. *l'offre des espaces de loisir et de distraction nécessaires aux habitants.*

III-2- Critique de l'étude d'aménagement de Gaoua :

L'étude de Gaoua telle qu'elle a été menée présente plusieurs insuffisances comparée aux objectifs à atteindre et qui paraissent trop ambitieux afin d'aménager cette partie de la ville et à l'aide des résultats obtenus du questionnaire posé (voir annexe n°07, enquête n°01), deux remarques ressortent :

1. *cette étude s'est focalisée sur la description des aspects techniques du sol sans pour autant expliquer de manière explicite la méthode d'approche et d'élaboration de la structure (la trame) du site pour la concrétisation de ces objectifs et les éléments contribuant à concevoir la trame n'ont pas été pris en considération tels que : l'appréciation du paysage existant, les pistes (cyclables ou piétonnes), les différentes délimitations des propriétés (parcelles agricoles), la visibilité, l'appréciation des hauteurs naturelles par l'établissement des différents profils...autant d'éléments qui peuvent enrichir l'imagination et la recherche de solutions.*

2. *l'absence d'une analyse architecturale et urbaine approfondie des quartiers existants environnants Gaoua, qui concerne la silhouette de la ville, les différentes trames partielles de la ville : l'espace public, les hauteurs, la volumétrie et la mise en relation de ces différentes composantes et surtout, le long des axes principaux structurants de la ville qui canalisent l'extension spatiale de la ville et qui aboutissent à Gaoua reflétant les différentes époques de l'histoire de la ville.*

Donc, sans cette connaissance approfondie, l'aménagement du site est, en quelque sorte, sans base, ni stabilisateur.

Au contraire, l'étude de Gaoua s'est limitée au périmètre des quatre P.O.S, c'est à dire le site vierge, toutefois prolonger les voies existantes vers le site de Gaoua et s'arrêter à ce niveau comme principe d'organisation, demeure incomplet.

Ceci montre que les quatre P.O.S, ainsi élaborés auront le caractère d'un urbanisme opérationnel qui se caractérise par la définition des périmètres à l'intérieur desquels, l'aménagement est planifié et réalisé de façon autonome sans trop se préoccuper de ce qui se trouve à l'extérieur.

3. *programmer des équipements avec la grille d'équipements sans concertation avec les élus, la population liée par le voisinage au site et les différents investisseurs. Répartir ces équipements sur le site, en traitant les différents plans par des couleurs, n'est pas une démarche pertinente parce que si la répartition des points forts dans des endroits stratégiques relève du domaine de l'urbanisme, leur contenu par contre, découle de la volonté commune et locale d'organiser ce territoire.*

En conséquence, l'urbanisme dans le cas d'un site vierge (Gaoua), a besoin d'outils nouveaux qui n'appartiennent pas à une seule discipline lorsqu'il s'agit de planifier sur vingt ans par exemple, tout en travaillant sur des projets concrets à plus court terme.

Pour dépasser ce dilemme fondamental, la notion de projet urbain comme domaine partagé, nous rassure puisqu'elle nous donne le sentiment de puiser dans l'histoire de la ville et de remonter à l'origine de la composition urbaine et des grands principes qui ont guidé celle-ci au fil des siècles.

En Algérie, l'étude du développement historique des villes se fait sans utiliser correctement les multiples conclusions qu'on pourrait obtenir pour des projections futures[(05)].

L'usage correct des synthèses d'analyse y compris celle du processus historique de la croissance de la ville peut se concrétiser à travers le cas d'étude par la nature et le niveau des articulations du site avec le tissu urbain existant environnant Gaoua, par l'élaboration du dessin de l'espace public combiné avec la trame verte et par la conception de la trame urbaine de l'ensemble du site de Gaoua.

En guise de conclusion, le schéma d'organisation et d'aménagement du site de Gaoua tel qu'il a été conçu, est resté au stade des généralités et n'a pas prévu les grandes opérations de réalisation hiérarchisées dans le temps.

De plus, il a été élaboré en l'absence du plan de transport urbain collectif pour cette partie de la ville en matière d'organisation des flux : les directions, les arrêts des autobus, les stationnements...Il faudra se demander alors : quelles en seront les répercussions sur chacun des P.O.S prévus pour Gaoua ?

IV- Analyse critique de l'élaboration du P.O.S$_{33}$ de Gaoua :

IV-1- Champ d'intervention du P.O.S$_{33}$:

Faisant partie du secteur délimité par le P.D.A.U de Sétif sur une superficie globale de 80,18 HA, le P.O.S$_{33}$ de Gaoua a été inscrit et lancé pour étude, le 27.10.1996, par le maître d'ouvrage délégué : la D.U.C de Sétif (voir carte n°16).

Parallèlement et faisant aussi partie du même secteur, le P.O.S$_{34}$ a été lancé pour étude le même jour. Ces deux P.O.S classés prioritaires pour la ville de Sétif, étaient élaborés par un même maître d'œuvre : l'U.R.B.A de Sétif.

L'instruction ministérielle n°: 05 de 1995 du Ministère de l'Urbanisme et de la Construction portant décentralisation du financement des études d'urbanisme précise, dans son chapitre 711, qu'un P.O.S lancé pour étude est prioritaire, quand il fait partie du Secteur A Urbaniser (S.A.U) puisque, d'une part, le périmètre du tissu urbain existant est considéré comme saturé et incapable de répondre aux besoins nouveaux et incessants de la ville en matière d'extension spatiale et, d'autre part, la pression d'urbanisation continue, s'exerce beaucoup plus sur les zones périphériques à cause de la pression des besoins non satisfaits au niveau des zones centrales.

Selon le chapitre 711 de cette même instruction ministérielle, la D.U.C finance les études de P.O.S faisant partie de l'ensemble du territoire de sa wilaya et doit s'assurer à ce que chaque commune doit être, au moins, couverte par un P.O.S.

Mais, compte tenu de l'inadéquation entre le financement limité des études et les demandes des communes, le P.O.S de Gaoua couvrant le territoire de 300 HA ne pouvait être lancé pour étude.

D'autre part, son étude ne pouvait être financée sur P.C.D de la commune de Sétif à cause de son coût élevé et le manque des ressources financières de l'A.P.C. Les autorités locales ont alors, décidé de le répartir en quatre P.O.S.

Le règlement du P.D.A.U, dans sa page 82, précise que les P.O.S$_{33}$ et P.O.S$_{34}$ sont entourés au :

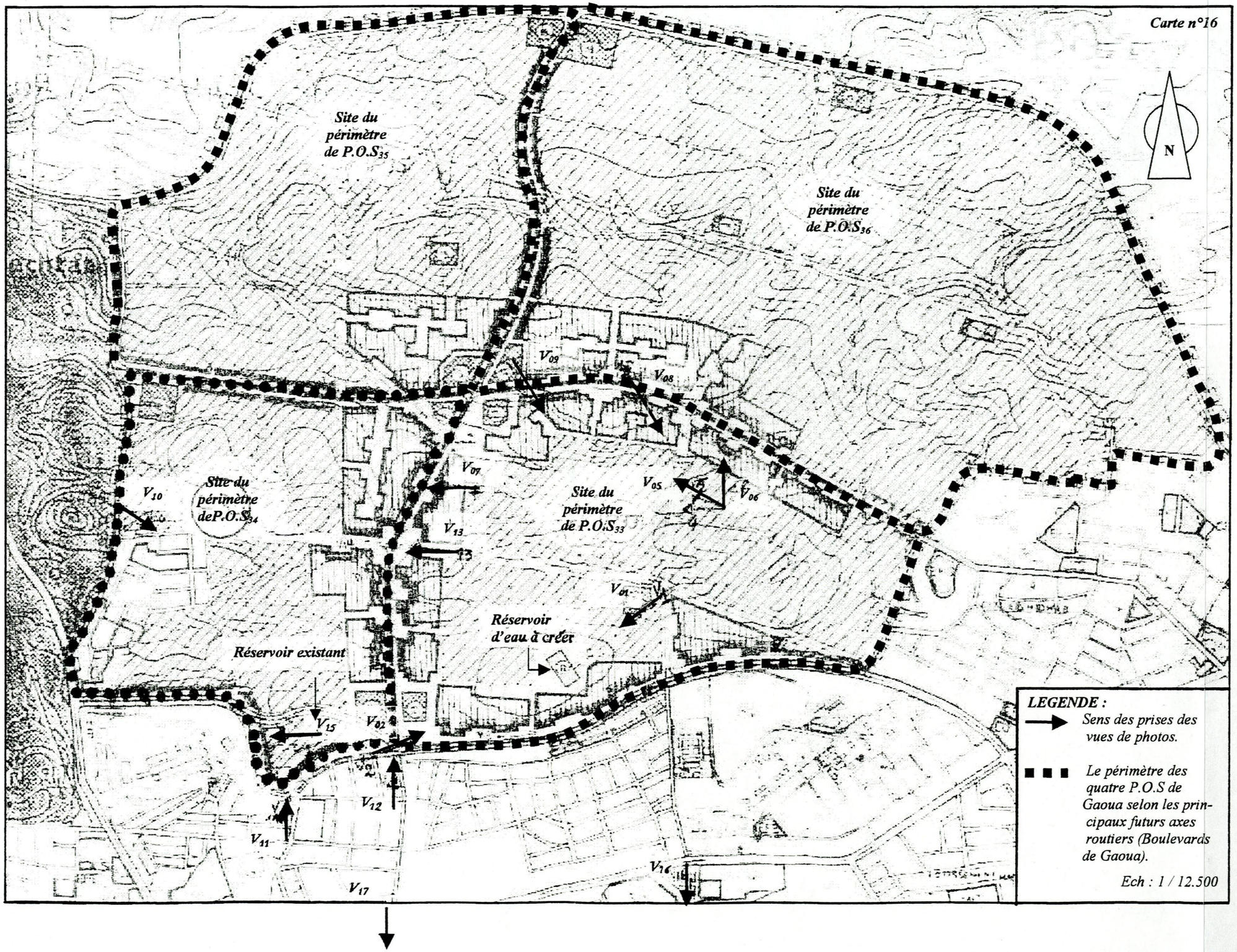
- *Nord : par le futur Boulevard à projeter.*
- *Sud : par Kaâboub, l'unité II et la cité du 8 Mai 1945.*
- *Est : par le futur axe de centralité.*
- *Ouest : par le boisement existant, la forêt et le lotissement Eznadia.*

et il définit les caractéristiques propres à chacun des P.O.S comme suit :

P.O.S$_{33}$:

- *Surface totale : 75 HA.*
- *Population : 9.575 personnes.*
- *Nombre de pièces à réaliser : 4.788 pièces.*
- *Densité : 125 hab. / HA.*

Les différentes vues prises à l'intérieur du périmètre du P.O.S$_{33}$ de Gaoua



Programme :
- *EFE : 24 classes.*
- *EFS : 387 places pédagogiques.*
- *Centre de santé : 01.*
- *Sûreté urbaine : 01*
- *Maison de jeune : 01.*
- *Terrains de sport en plein air : 02.*
- *Commerces.*

P.O.S$_{34}$:
- *Surface totale :* *55 HA.*
- *Population :* *6875 personnes.*
- *Nombre de pièces à réaliser :* *3438 pièces.*
- *Densité :* *125 hab. / HA.*

Programme :
- *EFE : 48 classes.*
- *EFS : 801 places pédagogiques.*
- *Polytechniques : 01*
- *Bibliothèque : 01.*
- *Mosquée : 01.*
- *Salle polyvalente : 01.*
- *Terrains de sport : 06.*

- *Servitudes : 1. Préserver la servitude des deux lignes M.T (15 x 2) m en attendant leur déplacement hors périmètre.*

  2. Maintenir 5 m de part et d'autre des adductions existantes provenant des sources Ain Kahla, Oued El Bared et Ain Zada.

- *Voirie : sur pente ne dépassant pas 10 à 11 %.*
- *Assainissement : selon le schéma du P.D.A.U.*
- *A.E.P : à créer selon le plan d'aménagement du P.O.S et en créant aussi, le réseau primaire à partir du futur barrage de Fermatou.*

Par contre, dans le rapport de présentation du POS$_{33}$ à la page 49, selon le schéma d'organisation des quatre P.O.S, il est arrêté pour le P.O.S$_{33}$ les caractéristiques suivantes : Surface = 80,18 HA avec un programme de logements estimé à 2.371 logements pour une population tournant aux environs de 14.226 habitants et dans le rapport de présentation du P.O.S$_{34}$ à la page 44, il est fixé : Surface = 46,88 HA avec un programme de logements estimé à 677 logements pour une population de 6.432 habitants.

Bien sûr ces données ont changé pour les raisons déjà expliquées dans les pages 111 et 112, et il faudra s'interroger sur la portée juridique du règlement du P.D.A.U quant au secteur à urbaniser, lorsque les données ne sont pas maîtrisées et les analyses pour ce secteur ne sont pas encore élaborées.

IV-2- Coût d'élaboration technique du P.O.S$_{33}$:

En général, il est très difficile d'évaluer et de chiffrer réellement, le coût d'élaboration d'une étude de P.O.S puisqu'il dépend de sa taille d'intervention, des études à mener et la disponibilité des informations au niveau local et les difficultés rencontrées et, d'autre part, il faut faire intervenir des coûts directs et des coûts indirects.

1. **Les coûts indirects :**

Ils sont constitués par la mobilisation des services communaux et les différentes directions ainsi que les personnes concernées par le P.O.S.

2. **Les coûts directs :**

Le coût réel direct d'un P.O.S est constitué de :

1. *la publicité, l'enquête publique.*
2. *l'indemnité du Commissaire enquêteur.*
3. *assurer la transmission du dossier de P.O.S aux personnes associées.*
4. *la reprographie des dossiers de P.O.S.*
5. *la mise à jour des fonds de plan qui, normalement, devra exister.*
6. *le coût de l'étude de P.O.S.*

Dans le cas de Sétif(06), le marché d'étude des P.O.S était obtenu par le mode de passation de gré à gré. Cependant, l'évaluation des études n'était pas faite sur cette base mais elle a été calculée autrement.

L'étude de P.O.S_{33}, par exemple, (voir annexe n°04, tableau n°01) a coûté 1.600.000,00 DA pour une superficie de 80,18HA, c'est à dire: 2DA au m² d'étude tandis que l'étude du P.O.S_{34} a coûté 2.000.000,00 DA pour une surface de 46,88HA (voir annexe n°04, tableau n°02), c'est à dire: 4DA au m² d'étude ; bien sûr, la reprographie du dossier des deux P.O.S fixée à quinze exemplaires pour chaque phase étant, aussi, intégrée dans le montant global propre à chacun des deux P.O.S.

Face à cette situation, est-il normal que l'étude du P.O.S_{34} coûte plus chère que celle du P.O.S_{33}, surtout lorsqu'on sait que l'opération du levé topographique de l'ensemble du site de Gaoua a consommé 800.000,00 DA(07), soit 50% du montant global du P.O.S_{33} ?

La seule explication évidente à donner, est que les négociations des études des P.O.S étaient faites sur l'ensemble du site de Gaoua pour fixer le montant global de l'étude et les modalités de paiement se feront en fonction des P.O.S lancés pour étude.

Les P.O.S sont considérés comme des périodes de paiement réglées, non selon le contenu des études à mener, mais selon les dépenses non prévues du maître d'œuvre au cours de l'élaboration de ces P.O.S, puisque leur élaboration constitue une première expérience tentée à Sétif.

Cette manière de faire a influé sur le contenu de l'étude et la proposition d'aménagement du site, aussi bien, du P.O.S_{33} que du P.O.S_{34} et pour les futurs P.O.S de Gaoua restants. N'est-ce pas là, un gaspillage d'argent de la part des autorités locales, pour des études partielles (P.O.S_{33}, POS$_{34}$...) alors qu'elles auraient dû procéder différemment en commençant par établir un plan d'ensemble des quatre P.O.S comme synthèse de l'étude approfondie de Gaoua et de son environnement ?

L'achèvement des études de chacun des deux P.O.S était prévu dans un délais de douze mois, selon les trois phases et la répartition des coûts indiquée :

Phase 01 : Etat des lieux (diagnostic) évaluée à 30 % du montant global..
Phase 02 : Avant projet de P.O.S (présentation des variantes) évaluée à 30% du montant global.
Phase 03 : Edition finale du projet de P.O.S évaluée à 40 % du montant global.

IV-3- Elaboration technique du P.O.S_{33}:

IV-3-1- Situation du site :

Le P.O.S_{33} est délimité au : Sud par : le futur boulevard n° 03 à réaliser.
Nord par : le futur boulevard et le site du P.O.S_{36}.
l'Est par : les 26 coopératives d'El Hidhab.
l'Ouest par : le site du P.O.S_{34}.

La situation du site du P.O.S_{33}, lui permet d'avoir une meilleure accessibilité car il est distant de

1.500 m au Nord du centre ville de Sétif.

IV-3-2- Caractéristiques du site du P.O.S$_{33}$:

Selon, le rapport de présentation du P.O.S$_{33}$, dans ses pages : 50 et 51, le site se caractérise par :

IV-3-2-1- Relief :

Le terrain du site est très accidenté dont l'inclinaison générale se fait vers le Sud-Est et, aussi, vers le Nord-Ouest. Il est dépourvu de couche végétale et très touché par l'érosion hydrique et éolienne, d'où, des affleurements rocheux importants.

1. *Altitude : elle varie entre 1.050 m et 1.150 m.*
2. *Déclivité : la direction des pentes est variable, présentée comme suit :*

Pentes : 0 à 5 % : se trouve en grandes surfaces.
5 à 10 % : répandue en petites surfaces.
10 à 15 % : répandue sur le territoire .
15 à 20 % : existe sur le territoire .
20 à 25 % : existe au Sud-Ouest et au Sud-Est, engendrant des surcoûts financiers pour la réalisation de l'infra et de superstructures.

IV-3-2-2- Occupation actuelle :

Le terrain est totalement, occupé par des terres agro-pastorales. Il est sillonné par les adductions d'A.E.P d'Ain Zada, d'Oued El Bared et les lignes électriques.

IV-3-3- Climat :

Selon, le rapport de présentation du P.O.S$_{33}$, dans sa page 52, le climat se caractérise par :

IV-3-3-1- Vents : *les vents dominants viennent du Nord et Nord-Ouest. Sirocco : vient du Sud en moyenne de 13 jours /an entre juillet et août.*

IV-3-3-2- Pluie : *une moyenne mensuelle de 11 à 60 mm /an. et 469 mm /an selon les saisons.*

IV-3-3-3- Températures *: elles ont une moyenne annuelle de 13,9 C° .*

IV-3-4- Synthèse :

Donc, le site présente un sol très accidenté caractérisé par :

1. *la prédominance des pentes dépassant 5 % sur des petites surfaces.*
2. *un sol très dégradé par l'érosion hydrique et éolienne.*
3. *la présence d'affleurements rocheux.*
4. *un réseau hydrographique très intense.*

Ce qui implique la réalisation des terrassements généraux car les terrains économiquement urbanisables se trouvent très réduits .

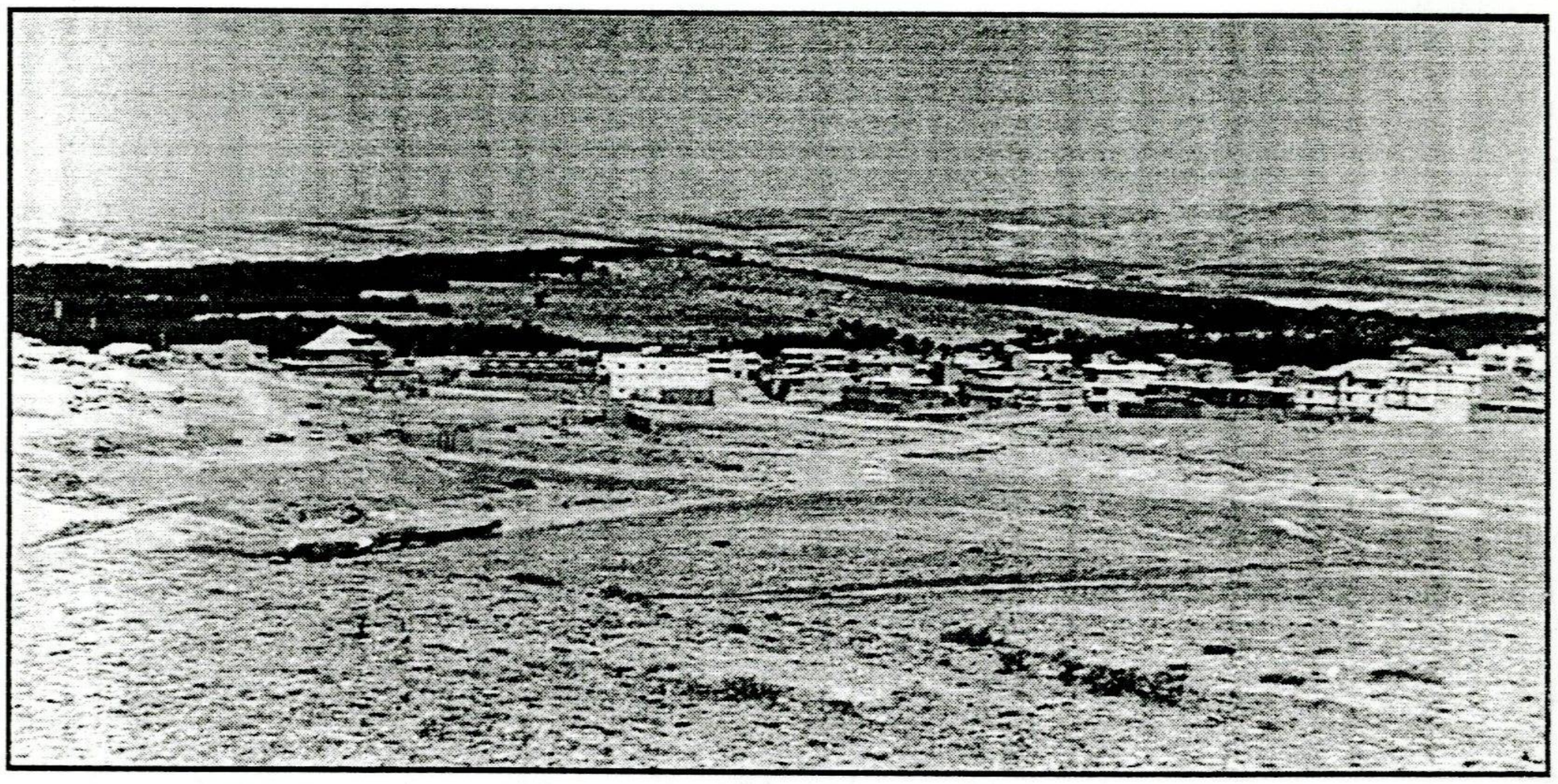
IV-3-5- Principe d'aménagement du site du P.O.S$_{33}$:

Dans le rapport de présentation du P.O.S$_{33}$, à sa page 55, le principe d'aménagement du site s'explique par :

1. *l'implantation de l'habitat collectif et semi-collectif le long des principaux axes de composition.*
2. *la distribution de certains équipements le long de ces axes.*
3. *l'occupation du reste des espaces par l'habitat individuel.*
4. *la création des espaces publics ou espaces libres.*
5. *la matérialisation des principaux nœuds par le biais d'un équipement important ou place publique.*

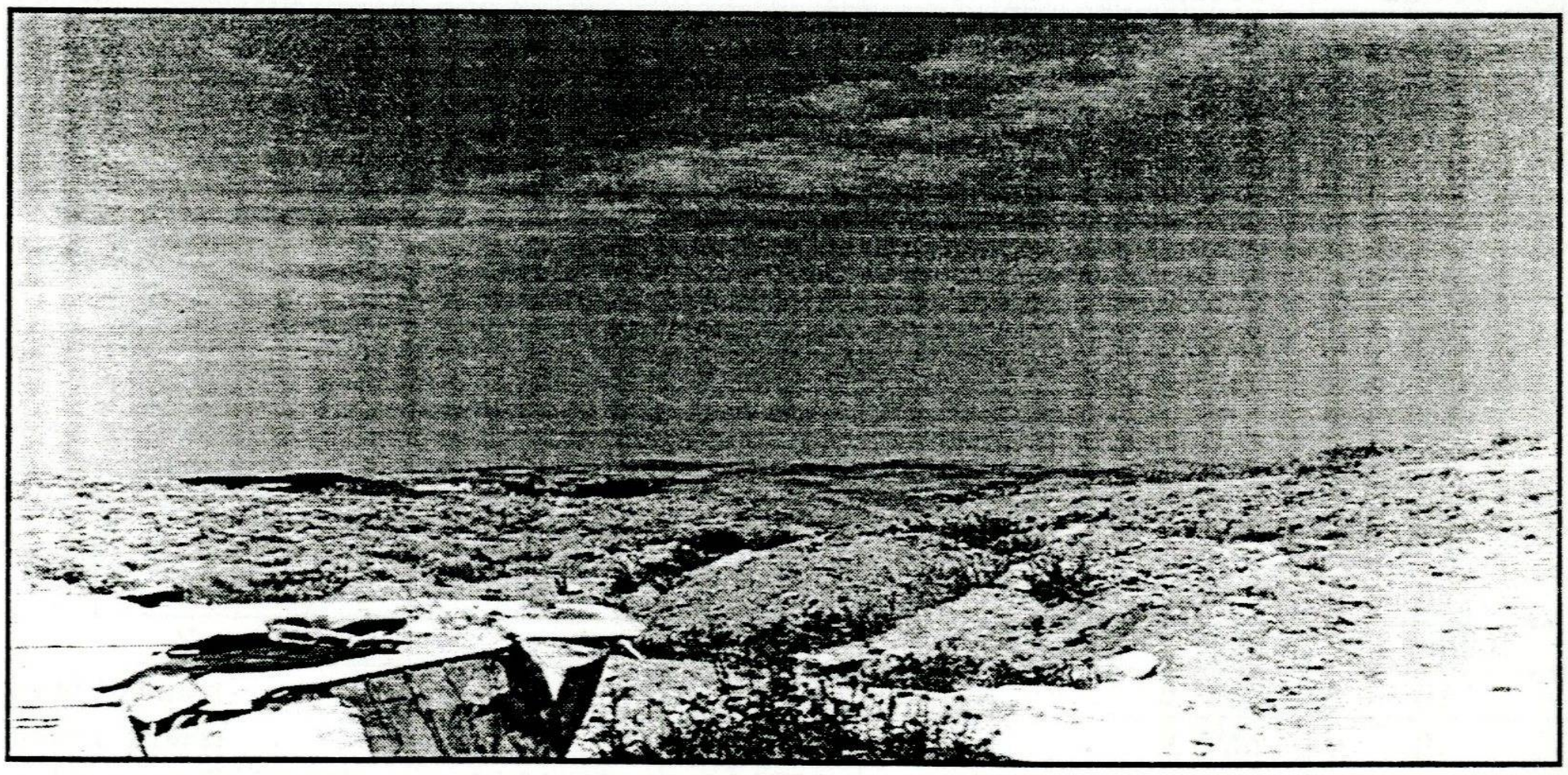
Vues prises à l'intérieur du site de P.O.S$_{33}$

'V$_{07}$' : Vue vers l'Ouest, sur la limite du site de P.O.S$_{33}$, : le site du P.O.S$_{34}$, on perçoit le grand ravin (voir carte n°16). ***photo n°15***

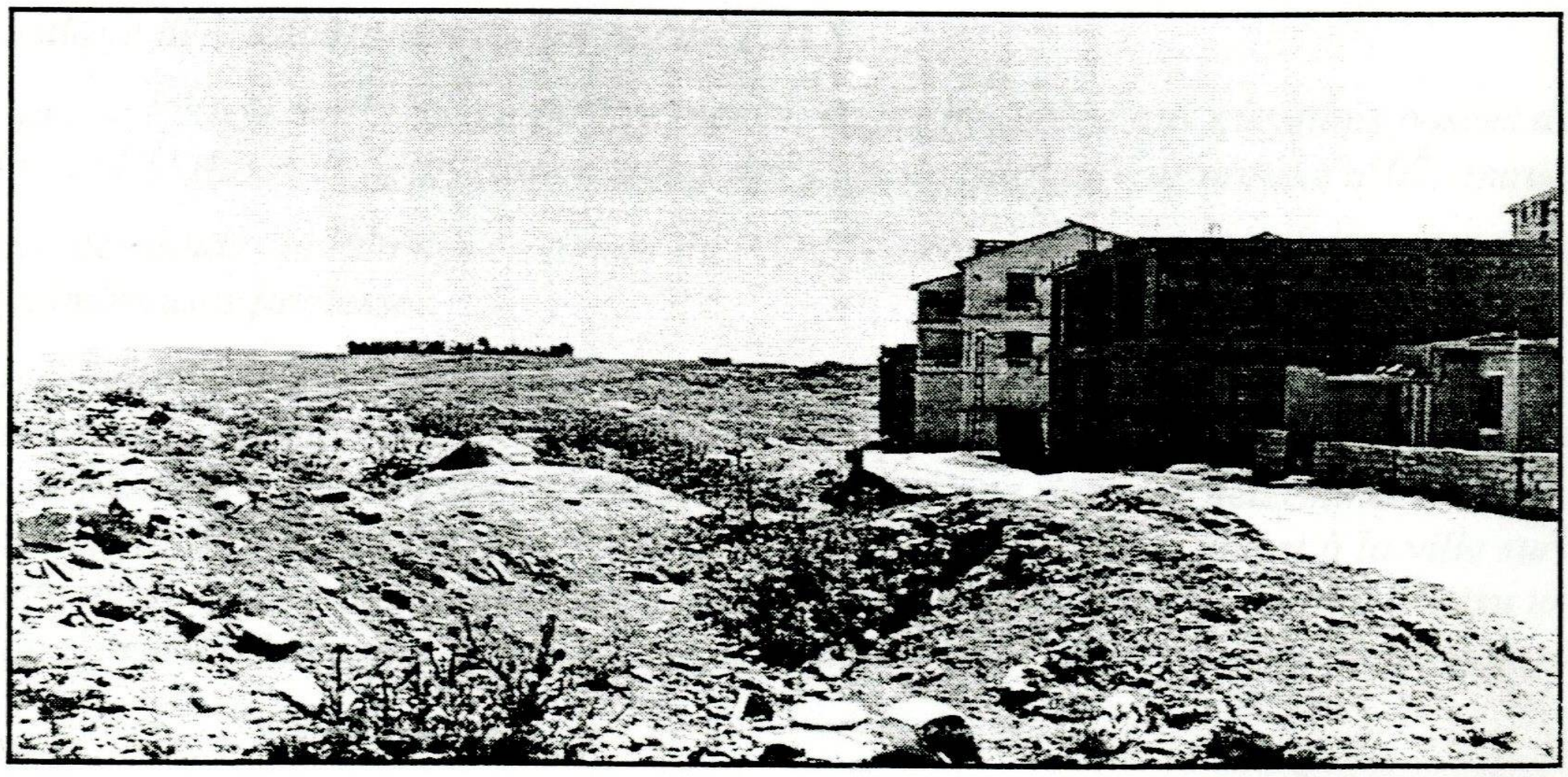


'V$_{05}$' : Vue vers le Nord-Ouest : les sites des P.O.S$_{34}$ et P.O.S$_{35}$,(voir carte n°16).

photo n°16



'V$_{02}$' : Vue vers l'Est à partir de la limite Ouest du site de P.O.S$_{33}$: le futur boulevard longeant la frange Sud du site de P.O.S$_{33}$, (voir carte n°16). ***photo n°17***



Source : *Enquête sur le site de Gaoua (octobre 2000).*

IV-3-6- Schéma d'organisation du site du P.O.S$_{33}$:

En procédant ainsi, le schéma a été divisé en quatre unités urbaines ayant chacune son centre et organisées autour du centre principal : Unité A, Unité B, Unité C, Unité D. Chaque unité a son propre programme tel que présenté dans le tableau n°04.

Le schéma d'organisation des quatre unités ne figure pas dans le rapport de présentation du POS$_{33}$ mais seulement le programme de ces quatre unités (voir ci-dessous) et la proposition définitive d'aménagement retenue et son découpage en zones réglementaires (voir carte n°17).

Programme global du P.O.S$_{33}$ de Gaoua **Tableau n°04**

Programme Reparti		Unité A	Unité B	Unité C	Unité D	Total	l'îlot
Logements Existants		/	200	/	/	200	
Logements individuels	Nombre de lots	112	31	499	189	831	
	Superficie en HA	3,267202	2,05191	19,77780	6,40087	31,4978	
Logements semi-collectifs	Nombre	/	/	64	60	124	
	Superficie en HA	/	/	1,0707	2,01275	3,08345	
Logements collectifs	Nombre	480	310	/	626	1416	
	Superficie en HA	6,789378	6,16807	/	5,41594	18,3734	
Total des Logements		592	541	563	875	2571	
E.F.E	Nombre	03	01	03	01	08	
	Superficie	2,2842	0,4275	1,4485	0,5704	4,7306	
E.F.S	Nombre	01	/	01	01	03	16A
	Superficie	0,7212	/	0,6175	1,2316	2,5703	30
Antenne Administrative		1,4410	/	/	/	01	28C
Centre Commercial		/	/	0.6045	/	01	1A
Centre de Santé		0,1710	/	/	/	01	28D
Gare Routière		/	0,1950	/	/	01	32A
Hôtel		/	0,6226	/	/	01	35A
Lycée		/	2,93271	/	/	01	34
Mosquée		/	/	0,1175	/	01	16B
Maison de Jeunes	Nombre	01	/	01	/	02	29A
	Superficie	0,2490	/	0,1350	/	0,384	25A
P.T.T		0,1750	/	/	/	01	28B
Salle de Sport		/	/	0,3551	/	01	20A
Salle Polyvalente		0,2640	/	/	/	01	36
Réservoir	Nombre	/	01	/	01	02	13B
	Superficie	/	2,57499	/	1,3920	3,96699	37
Sûreté Urbaine		/	/	/	0,2205	01	12B
Centre Culturel		/	/	/	9,7758	01	14A
Surfaces en Hectares (HA) (01)		14,06498	14,9728	24,12660	27,0198	80,1842	
Surfaces en Hectares (HA) (02)		15,36198	14,9728	24,12660	27,2403	81,7017	

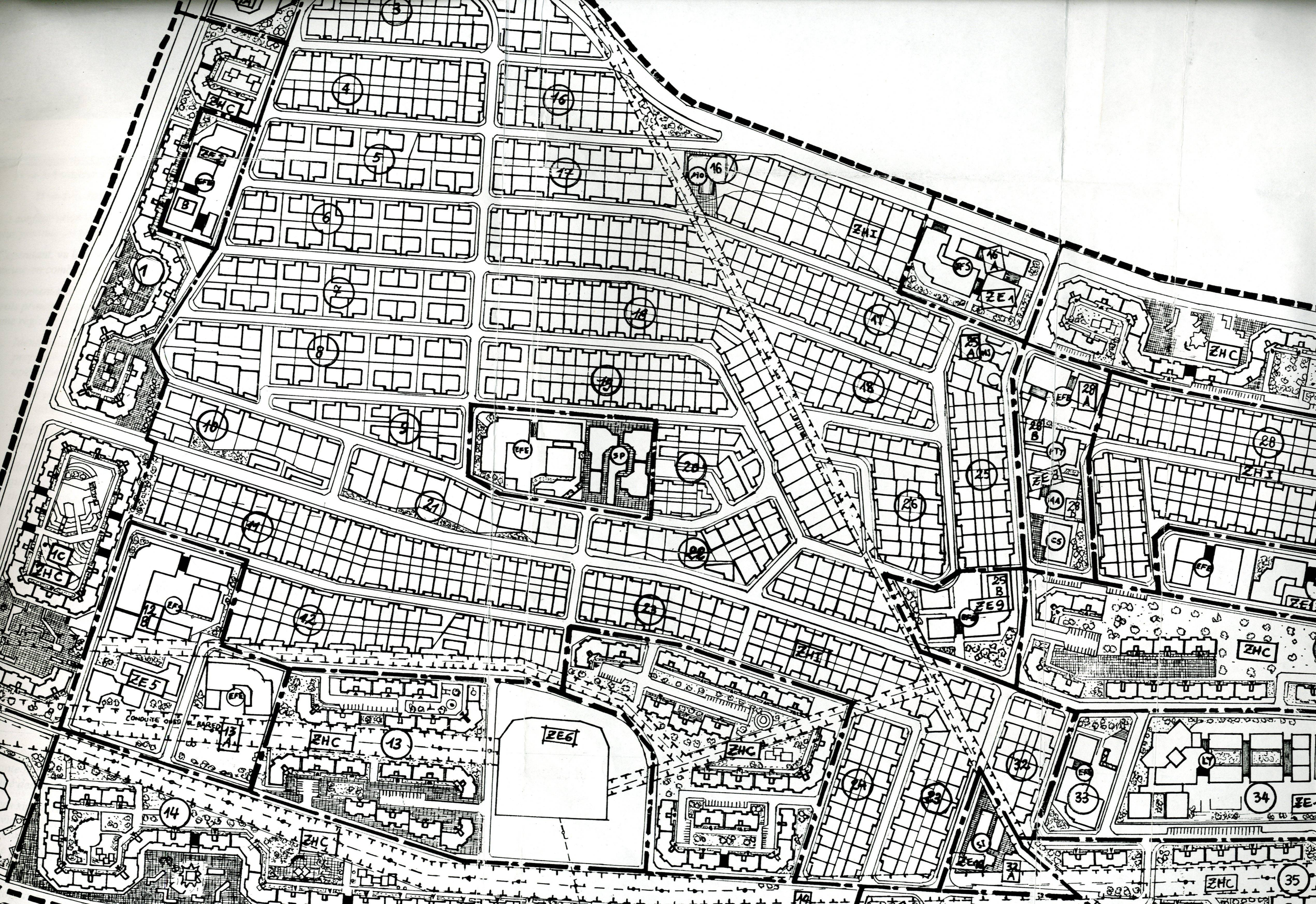
Source : *Rapport de présentation du P.O.S$_{33}$, p : 56, 57 et 58.*

IV-4- Critique de l'élaboration technique du P.O.S$_{33}$:

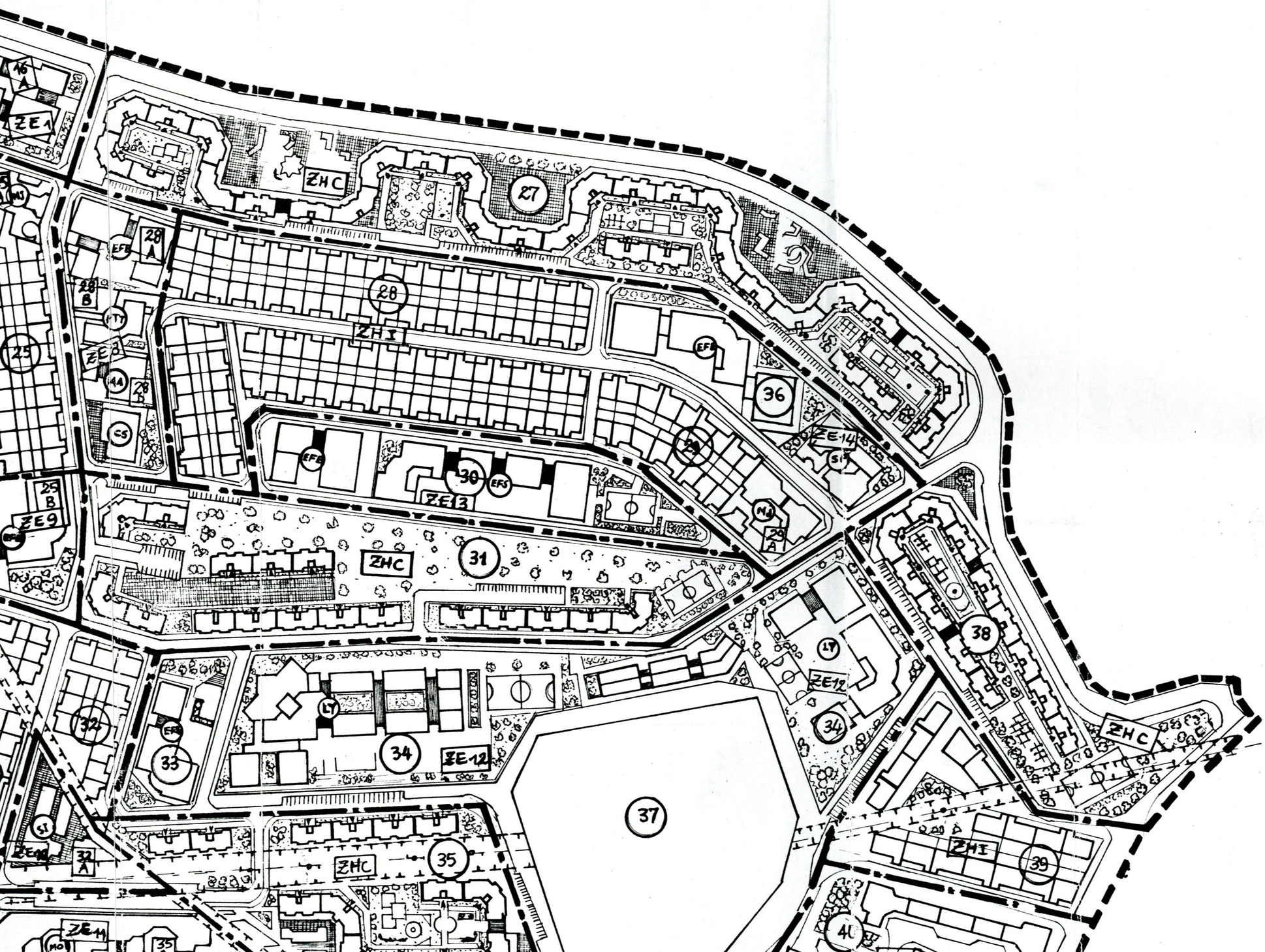
La critique de l'étude du P.O.S$_{33}$ a pu être menée, en partie, grâce aux questions posées aux chargés d'études de l'U.R.B.A de Sétif, responsables des POS de Gaoua (voir annexe n°07, enquête n°01).

L'absence des études préalables en amont du P.O.S$_{33}$ a conduit à cette forme de conception présentant de nombreuses faiblesses.

En effet, l'analyse concernait uniquement les caractéristiques techniques du sol sans qu'il y est une analyse de l'environnement immédiat du site sachant que l'aire d'étude d'un site est toujours plus étendue, et dépasse le périmètre du site puisqu'il s'agit, d'une part, de déterminer l'impact de cette intervention sur le site par rapport à son environnement mais aussi par rapport à la ville sur les plans social et économique, et, d'autre part, d'assurer la continuité et l'articulation avec le tissu urbain existant du point de vue architectural et urbain. D'où, la nécessité de mener des études approfondies.



ZHC
ZHI
ZE1
ZE5
ZE6
ZE9
ZE10
CONDUITE OUED EL BARED



LEGENDE :

- *Boulevard projeté*
- *Ligne électrique*
- *Conduite A.E.P*
- *Servitudes : ligne électrique et conduite A.E.P*
- *Voirie*
- *Parking*
- *Bande de stationnement*
- *Tissu urbain existant*
- *Habitat collectif et semi-collectif*
- *Habitat individuel proposé*

Equipements :

- EFE — *Ecole fondamentale élémentaire*
- EFS — *Ecole fondamentale supérieure*
- Mo — *Mosquée*
- CA — *Centre administratif*
- Bi — *Bibliothèque*
- M7 — *Maison de jeunes*
- SS — *Salle de sport*
- CC — *Centre commercial*
- *Zone mixte*
- *Accès*
- *Surface bâtie*
- *Espace vert et placette*

Découpage réglementaire en zones :

- 1 — *Numéro d'îlot*
- *Limite de zone*
- Z.H.C — *Zone d'Habitat Collectif*
- Z.H.I — *Zone d'Habitat Individuel*

IV-4-1-Esquisse d'une méthode d'élaboration du schéma d'aménagement du site de P.O.S$_{33}$:

IV-4-1-1- Introduction de la trame foncière :

La configuration topographique du site favorise beaucoup plus une urbanisation linéaire utilisant le plus possible les terrains constructibles, donc, une urbanisation en bande et sur une longue distance.

Cependant, vu les caractéristiques du site et sa topographie, il devra être traité d'une manière rigoureuse en combinant la structure urbaine de la ville ainsi que celle de son espace agricole.

Du moment que le site d'intervention est vierge, ceci amène à établir la trame de cet espace à partir de trois principes pour les superposer et les combiner ensemble dans le site en usant du dédoublement comme règle de composition.

1. *Identification de la trame foncière du site à partir des différentes délimitations juridiques des propriétés foncières, ceci amène à prendre contact avec les propriétaires par le biais d'une coopération étroite avec le service du cadastre et celui de la conservation foncière.*

   De plus, il faudra relever les différentes orientations de ces propriétés foncières par rapport aux talwegs et les écoulements des eaux et les différents cheminements et pistes existants.

2. *Identification de la trame agricole existante dans les périphéries agricoles environnant le site vierge ou le périmètre urbain de la ville.*

3. *Identification de la trame urbaine de la ville et sa composition en trames partielles. Rappelons que la trame d'origine de formation de la ville de Sétif est orthogonale et a subi des déformations à l'échelle des quartiers : vers le Nord-Est par des diagonales produisant des triangulations, vers le Sud à cause du chemin de fer et vers l'Ouest à cause du relief mais selon les axes de dédoublement structurant la ville qui, à travers eux, la ville s'est développée .*

Les deux trames au point 2 et 3, devront faire l'objet des études préalables de la ville de Sétif, par une commande spécifique des autorités locales.

Donc, la trame du site pour être élaborée, devra tenir compte de ces trois trames et aussi de la déclivité du site car son urbanisation est particulièrement coûteuse et il faudra éviter les grands terrassements par une meilleure adaptation au site.

La trame ainsi établie, est un bon support d'identification des différentes classes de pentes pour la détermination de la logique d'affectation du sol. En conséquence, pour l'habitat par exemple, il sera implanté de la façon suivante :

habitat collectif	:	*0 à 5 %*
habitat Semi-collectif	:	*5 à 10 %*
habitat individuel	:	*10 à 20 %*
loisirs et détente	:	*>20 %*

Puis, il faudra définir la trame des espaces publics et la trame verte et les dessiner. C'est une phase importante non élaborée lors de l'étude du P.O.S$_{33}$ alors qu'elle permet de garantir la cohérence et la continuité des différentes implantations et des parcours.

Un cas similaire est présenté dans le chapitre06 (voir schéma n°07). Il s'agit d'une intervention sur un site vierge situé dans le quartier des Larris : Le Coudray (Eure et Loir). C'est une unité d'aménagement correspondant à la création d'un quartier de 1.000 logements sur 80 HA dont la zone opérationnelle porte sur la moitié Ouest de ce plateau, soit 40 HA devant rassembler 600 logements.

IV-4-1-2- Programme d'équipements :

Le programme d'équipements a été déterminé par la grille d'équipements classique sans concertation avec la population existante aux alentours du site et les élus ou avec les différents investisseurs.

Ce programme n'est pas riche et détaillé, il se présente sous forme d'un programme d'accompagnement et de services nécessaire à l'habitat. Des insuffisances en activités sont ressenties, par exemple : les activités artisanales non polluantes et non gênantes, les activités éducatives pour les enfants

et les bureaux des professions libérales.

IV-4-1-3- Implantation du programme d'équipements du P.O.S$_{33}$:

Le plan d'aménagement du P.O.S$_{33}$ tel qu'il est conçu (voir carte n°17 à la page 119 bis), n'échappe pas au zoning par la répartition des zones d'habitat collectif et celles d'habitat individuel qui s'est traduite dans l'espace par une simple juxtaposition et le passage dans certains endroits, entre ces deux types d'habitat se fait d'une manière brusque, en l'absence d'articulations entre les deux zones.

Pour atténuer cette opposition, la proposition de l'habitat intermédiaire et son emplacement entre ces deux types d'habitat, s'avère intéressante.

De plus, peu d'indications sont données sur les conditions d'aménagement des espaces publics ou les places et sont beaucoup plus implantés le long des axes importants et dans les zones d'habitat collectif alors que dans les zones d'habitat individuel, ou bien, entre la zone d'habitat collectif et celle d'habitat individuel, ces espaces ou ces places sont carrément absents.

Tout autant, les aires de jeu pour enfants sont aussi absentes dans les zones d'habitat individuel or, si tous ces espaces avaient été réfléchis au départ, le schéma d'aménagement résultant serait précisé.

Cette observation laisse déduire que l'espace public est considéré comme résultante et espace résiduel après les emplacements réservés aux équipements et non pas comme un point de départ de réflexion pour l'aménagement du site.

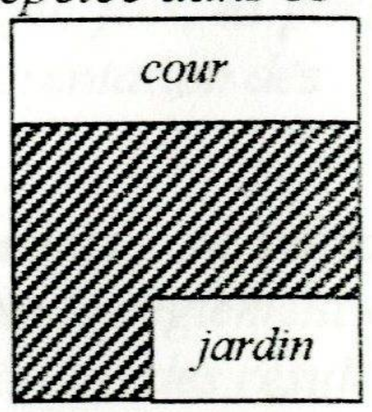
Des équipements publics devaient être implantés en vue de structurer le site et jouer le rôle d'élément de repère de façon à matérialiser l'aboutissement des longues perspectives issues de la ville au lieu de l'implantation des logements individuels sur ces endroits stratégiques ; par exemple, l'équipement E.F.E associé à la salle polyvalente pourraient mieux être situés dans la zone portant le numéro 21, à l'intérieur de la zone d'habitat individuel (voir carte n°17 à la page 119 bis), ce qui veut dire qu'il faudra accorder de l'importance pour les différentes perpectives urbaines.

Le schéma tel qu'il a été établi, présente la dominance de l'occupation du sol par l'habitat individuel conduisant, ainsi, à la production des longues rues résidentielles, conséquence logique du relief du site, sans préciser les rues le long desquelles des activités ou des services et leurs natures peuvent être développés en vue, d'une part, de les caractériser par l'ambiance et l'animation qu'elles pourraient susciter, et, d'autre part, de prévenir certaines mutations pouvant surgir après l'installation des futurs habitants .

Donc, procéder de cette manière, conduit à concevoir l'espace public, choisir son implantation, le mesurer et déterminer son rôle.

D'autre part, ne serait-il pas raisonnable de réduire le nombre de lots d'habitat individuel du moment qu'il a toutes les chances d'être développé sur les hauteurs des sites des P.O.S$_{35}$ et P.O.S$_{36}$ présentant d'importantes pentes ?

Une autre dominance observée, est celle de la forme du mode d'occupation du lot d'habitation individuelle avec un garage en saillie, un jardin d'entrée et une cour derrière, qui a été répétée dans ce P.O.S, 831 fois correspondant au nombre de lots prévus dans le site.



En fait, ce modèle a été déjà utilisé dans plusieurs opérations de lotissement pour logement individuel dans les communes d'El Eulma, de Sétif, d'Ain Oulmène, de Ras El Oued et de Bordj Bou Arréridj, dans le cadre des études élaborées pour l'extension spatiale de ces agglomérations, par le même bureau d'études qui a élaboré ce P.O.S.

Mais en pratique, ce modèle n'a jamais été respecté puisqu'il est un modèle type plus qu'un modèle propre à la ville de Sétif.

Ceci prouve qu'il n'y-a pas eu de recherches dans ce sens pouvant contribuer à la richesse de l'habitat par la diversité d'habiter alors qu'il y a plusieurs types ou modèles de découpage de sol existants depuis longtemps, à travers la ville de Sétif : dans le centre ville, dans les faubourgs de la ga-

re supérieur et inférieur et dans la cité des cheminots, par exemple.

IV-4-1-4- Légende des plans :

La légende utilisée dans les plans du P.O.S$_{33}$ ne permet pas de représenter le maximum d'informations nécessaires à la bonne lecture des plans concernant l'usage du sol.

D'où, un effort considérable doit être développé par la recherche et l'innovation en vue de trouver une nouvelle manière efficace de représentation précise des différentes informations sous forme d'une légende unique à publier, valable pour les bureaux d'études, les gestionnaires de la ville et les citoyens.

D'autre part, il est conseillé aux différents Ministères de réfléchir à représenter officiellement, leurs servitudes sous forme de légende appropriée propre à chaque Ministère (des P.T.T, de l'Hydraulique et de la Pêche, de l'Agriculture, de l'Energie...).

V- Contenu du dossier de P.O.S$_{33}$:

V-1- Rapport de présentation du P.O.S$_{33}$:

En le comparant, à titre d'exemple, au rapport de présentation du P.O.S de la zone ouest de la Z.H.U.N à Tigzirt, élaboré pour le F.A.U.R (voir annexe n°08), le rapport de présentation du P.O.S$_{33}$ a un caractère beaucoup plus descriptif, il présente les objectifs d'aménagement et les principes généraux d'aménagement du site sans expliquer, de façon détaillée, les différentes étapes de la conception de la proposition d'aménagement retenue.

La partie descriptive dans ce rapport, constitue environ les 3/4 de l'ensemble des chapitres mentionnés alors que la démarche d'élaboration et de conception de la proposition d'aménagement et même la synthèse des différentes analyses restent pratiquement absentes.

En effet, les deux premiers chapitres repris du rapport de présentation du P.D.A.U, n'ont pas actualisé les données sur la commune et sur la ville de Sétif, alors que, normalement, l'étude d'un P.O.S devra être l'occasion de la mise à jour de ces données surtout que cette étude a pris du retard pour être achevée. Ces chapitres s'attardent à décrire sommairement la commune et son chef lieu sans pour autant accorder de l'importance aux éléments et aspects caractérisant et constituant la ville et même Gaoua et son environnement tels : l'aspect urbanistique, architectural et les formes urbaines, nécessaires à la conception du schéma d'aménagement (voir annexe n°09).

Et comme la partie analyse relative à Gaoua n'était pas approfondie selon les critiques mentionnées ci-dessus, il était facile de l'intégrer dans le rapport de présentation du P.O.S$_{33}$ étant donné qu'il est le premier P.O.S de Gaoua lancé pour étude.

Mais le problème qui se pose, est que dans ce rapport de présentation, il existe des parties qui concernent l'ensemble des quatre P.O.S réunis ensemble et qui sont à chaque fois, repris dans le rapport de présentation de chacun des P.O.S comme s'est déjà fait pour le rapport du P.O.S$_{34}$.

Et dans ce cas, n'est-il pas judicieux d'élaborer un seul rapport relatif à Gaoua qui sera un document de référence pour l'ensemble des quatre P.O.S au lieu de réintroduire à chaque fois, la partie analyse de Gaoua comme un chapitre à part entière, dans chacun des rapports de présentation des P.O.S de Gaoua ?

De plus, les données concernant la programmation des équipements et des logements sont parfois différentes dans le rapport de présentation en comparaison avec celles contenues dans le règlement où des calculs de vérification n'ont pas été effectués pour éventuellement faire les corrections des résultats obtenus.

Le tableau n°04 représentant le programme global retenu pour le PO.S$_{33}$ à la page120, est un bon exemple où la somme des différentes surfaces des unités totalise 81,70 HA, or, la somme représentée dans le rapport de présentation est de 80,18 HA pour dire qu'elle est conforme à la superficie du site alors que réellement, elle le dépasse, ne serait-ce qu'en faisant l'addition de ces surfaces obtenues dans le tableau. Et là, il faudra s'interroger sur la qualité d'un pareil document ayant un effet juridi-

que ?

V-2- Règlement du P.O.S$_{33}$:

La remarque enregistrée dans le règlement du P.O.S concerne l'homogénéité supposée dans les zones du plan réglementaire de ce P.O.S.

Une zone du P.O.S encadrée par un règlement uniforme, veut dire que quelque soit la parcelle de cette zone et quelque soit son emplacement, une même réglementation lui est appliquée. Pour illustrer cette affirmation, citons deux exemples à titre indicatif (voir tableau n°05 et carte n°17 à la page 119 bis).

V-2-1- Premier exemple : (voir carte n°17 à la page 119 bis)

Comparons les parcelles suivantes :

1- celles situées dans l'îlot n°23 de la Z.H.I et en face de l'îlot n°13 de la Z.H.C, avec celles en face de l'îlot n° 22 de la Z.H.I,

2- celles situées dans l'îlot n°22 de la Z.H.I avec celles de l'îlot n°18 de la Z.H.I.

Selon le règlement, les parcelles de ces trois îlots ont un même C.O.S de valeur 1,80 et sont encadrées par une même règle d'alignement et de hauteur puisque les dimensions des tronçons des voies sont les mêmes, (voie de même largeur), sans autres précisions, alors que ces parcelles donnent sur des rues de caractère différent (résidentiel, commercial...).

Ceci nous amène à poser la question suivante : est-il logique qu'une parcelle en bordure d'une rue commerçante (la rue située entre la Z.H.C et l'îlot n°23 de la Z.H.I peut présenter cette caractéristique), soit régie par les mêmes règles de hauteur, d'alignement et de C.O.S qu'une parcelle sise le long d'une rue de desserte ou en cœur d'îlot ?

V-2-2- Deuxième exemple : (voir carte n°17 à la page 119 bis)

1- La rue bordée par la zone d'habitat collectif (Z.H.C) et la tranche de l'îlot n° : 23 de la zone d'habitat individuelle (Z.H.I) a toute les chances pour devenir commerciale alors qu'elle est encadrée par les même règles qu'une rue à caractère résidentiel située entre les îlots n°22 et 23 de la Z.H.I ou celle entre les îlots n°18 et19 de la Z.H.I.

2- Quel est le statut de la rue située entre l'îlot n°31 de la Z.H.C et l'îlot n°30 de la Z.E 13 ? Quelle fonction assure-t-elle ?Est-elle réduite à une simple voie d'accès et de liaison ?

Ceci prouve que l'étude du P.O.S$_{33}$, n'a pas développé une réflexion profonde sur les rues à projeter ultérieurement dans le cadre de l'aménagement du site du P.O.S$_{33}$.

D'autre part, est-il judicieux qu'une zone d'habitat individuel située en face d'une zone d'habitat collectif, soit régie par les mêmes règles que celles de zones d'habitat individuel implantées en face ? Peut-être si on avait prévu de l'habitat intermédiaire, les règles seraient précisées surtout, pour le deuxième exemple, la situation « 1 ».

Ces manques sont ressentis parce qu'il n'y avait pas eu des simulations du règlement du P.O.S pour la forme urbaine et le paysage urbain générés sur le site, alors que l'une des dimensions essentielle du P.O.S, est la maîtrise du paysage urbain.

D'autre part, la simulation permet de visualiser sur le plan vertical et en trois dimensions, les différentes incohérences et les niveaux de désarticulation afin de les corriger et les modifier.

Pour ce qui concerne le règlement de détail destiné aux différentes zones réglementaires comme la Z.H.I et la Z.H.C (voir les tableaux n°05 et 06), il n'a pas été précisé le nombre de niveaux à atteindre en relation avec les pentes du site et même la façon dont ont été calculés les C.O.S et les C.E.S pour chaque îlot parce que les superficies des trottoirs ou celles des voies sont inconnues.

Par exemple : l'îlot 02, d'une superficie de 1,048175 HA, se compose de 14 lots, seulement cette superficie renferme-t-elle uniquement la superficie des parcelles ou bien aussi celle des voies et des trottoirs ?

Pour la zone d'équipements (Z.E), il n'a pas été indiqué les surfaces des équipements et leurs implantations dans les zones réglementairement codifiées. De plus, leur C.O.S, leur C.E.S et même leurs niveaux par rapport aux pentes du site, n'ont pas été calculés (voir les tableaux ci-dessous).

A la lumière de ces critiques , ceci dit que les résultats obtenus doivent être précisés plus qu'il ne se fait aujourd'hui.

Zone d'Habitat Individuel « Z.H.I » ***Tableau n° 05***

Ilot	*Nature d'occupation*	*Surface en HA*	*Nombre*	*C.O.S*	*C.E.S*	*Densité = Nombre Logts / Surf*
2	*Logement*	*1,048175*	*14*	*1,68*	*0,56*	*13,46*
3	/	*0,744015*	*24*	*1,80*	*0,60*	*32,43*
4	/	*0,870313*	*26*	*1,80*	*0,60*	*29,88*
5	/	*0,907515*	*19*	*1,80*	*0,60*	*21,11*
6	/	*0,961907*	*20*	*1,80*	*0,60*	*20,83*
7	/	*1,025*	*22*	*1,80*	*0,60*	*21,56*
8	/	*1,643408*	*24*	*1,80*	*0,60*	*14,63*
9	/	*0,725*	*11*	*1,80*	*0,60*	*15,27*
10	/	*0,7432*	*13*	*1,83*	*0,61*	*17,56*
11	/	*1,88406*	*60*	*1,80*	*0,60*	*31,91*
12	/	*1,752638*	*44*	*1,80*	*0,60*	*25,14*
15	/	*0,821531*	*18*	*1,80*	*0,60*	*21,95*
16	/	*1,304462*	*42*	*1,84*	*0,63*	*32,30*
17	/	*1,803133*	*64*	*1,80*	*0,60*	*35,55*
18	/	*2,445488*	*66*	*1,80*	*0,60*	*27,04*
19	/	*0,947497*	*33*	*1,80*	*0,60*	*35,10*
20	/	*0,696456*	*19*	*2,13*	*0,71*	*27,53*
21	/	*0,819955*	*12*	*1,50*	*0,50*	*14,81*
22	/	*0,768466*	*15*	*1,80*	*0,60*	*19,73*
23	/	*2,289631*	*66*	*1,80*	*0,60*	*28,94*
24	/	*0,625086*	*21*	*1,62*	*0,54*	*33,87*
25	/	*1,4275*	*38*	*1,80*	*0,60*	*27,14*
26	/	*0,748483*	*21*	*1,44*	*0,48*	*28,37*
28	/	*1,211756*	*44*	*1,80*	*0,60*	*36,36*
29	/	*2,055446*	*65*	*1,80*	*0,60*	*31,70*
32	/	*0,4125*	*12*	*1,50*	*0,50*	*29,26*
39	/	*1,188848*	*19*	*1,56*	*0,52*	*16,10*
Total		*31,871469*	*831*	/	/	*26,10*

Source : *Règlement du P.O.S$_{33}$, p : 07et 08.*

Zone d'Habitat Collectif « Z . H . C » et Zone d'Habitat Semi-Collectif « Z . H . C1 » ***Tableau n° 06***

îlot	*Nature d'occupation*	*Surface en HA*	*Nombre*	*C.O.S*	*C.E.S*	*Densité = Nombre de logements / Surface*
1	*Logement*	*3,083454*	*124*	*0,27*	*0,24*	*40,25*
13	/	*1,444967*	*180*	*1,45*	*0,29*	*125*
14	/	*3,970982*	*270*	*0,8*	*0,16*	*69,23*
12A	/	*2,442160*	*210*	*1,1*	*0,22*	*88,06*
27	/	*3,968874*	*310*	*0,9*	*0,18*	*78,28*
31	/	*2,820505*	*170*	*0,55*	*0,11*	*60,28*
35	/	*1,4249*	*140*	*0,15*	*0,23*	*98,59*
38	/	*1,754252*	*120*	*0,8*	*0,16*	*68,57*
40	/	*1,881375*	*170*	*1,1*	*0,22*	*90,42 en cours de*
41	/	*1,107544*	*80*	*0,85*	*0,17*	*72,72 réalisation*
Total		*20,815599*	*1774*	/	/	*85,22*

Source : *Règlement du P.O.S$_{33}$, p : 15 et 16.*

Le contenu du règlement du P.O.S$_{33}$ est présenté de la façon représentée dans l'annexe n°09 sans mentionner les règles spécifiques conçues selon et en relation avec des situations particulières dans certains endroits du P.O.S comme résultats des études et réflexions menées.

Il y a lieu donc, nécessité de toujours visualiser les conséquences d'une règle car elle doit être la traduction d'un véritable projet urbain et l'expression d'une volonté politique claire mais elle ne doit pas sans cesse changer à cause de la difficulté voire de l'impossibilité du contrôle du sol et de la for-

me urbaine.

Mais si les objectifs changent, la règle doit, elle aussi, changer et dans ce cas, il faudra toujours, s'assurer de l'impact prévisible de ces changements sur l'organisation de l'aménagement du sol et sur la forme urbaine.

Il s'agit alors, pour une meilleure souplesse de définir des endroits imposés et d'autres libres en fixant des hauteurs et des règles, au lieu de tout définir à l'avance dans une situation trop figée.

Ce n'est qu'une fois les objectifs sont arrêtés et hiérarchisés que l'écriture de la règle devient simple nécessitant la maîtrise du droit d'urbanisme. Le contenu quantitatif et qualitatif de la norme devra être adapté aux problèmes qui se posent dans la zone .

Mais, il est rappelé qu'en cas d'ambiguïté entre les règles écrites et le document graphique, ce sont les règles écrites qui prévalent puisque le principe met en évidence la nécessité d'éviter les doubles expressions (graphiques et écrites).

Enfin de compte, la rédaction comme étape finale du règlement s'avère décisive, il est alors, conseillé que les règles soient unifiées au maximum sur l'ensemble du territoire national sous forme de langage commun afin que les utilisateurs administratifs et acteurs de la ville puissent commodément s'y référer.

VI- Elaboration administrative du P.O.S$_{33}$:

L'A.P.C n'est pas seule à faire son P.O.S, elle le réalise en association avec divers organismes, associations et services, notamment avec les services d'Etat. La procédure d'élaboration, qui théoriquement paraît simple à analyser, est en réalité complexe pour deux raisons majeures :

1. *La première est que le P.O.S constitue un document d'urbanisme à travers lequel les politiques nationales, régionales, qui normalement devaient exister, et wilayales se concrétisent. Ces enjeux ne sont pas toujours faciles à concilier alors que le P.D.A.U et le P.O.S doivent être le résultat des compromis sur le territoire communal.*
2. *La deuxième source de difficulté ressort de l'ensemble des formalités administratives qu'il faut exécuter au cours de l'élaboration du P.O.S. Mineures et bien souvent négligées. elles peuvent remettre en cause l'ensemble de l'édifice d'un P.O.S.*

V-1- Critique de l'élaboration administrative du P.O.S$_{33}$:

L'élaboration administrative des P.O.S$_{33}$ et P.O.S$_{34}$ de Gaoua de Sétif s'est déroulée globalement, selon la forme prévue par le texte du décret exécutif n° : 91-178 du 28.05.1991 relatif au P.O.S (voir annexe n°10) ; cependant, il s'est avéré, lors de l'enquête effectuée auprès de l'A.P.C, de la D.U.C et de l'agence locale foncière de Sétif, que l'association entre les acteurs participant à l'élaboration de ces P.O.S, n'était pas comme le prévoient la L.A.U et son décret exécutif n° : 91-178 du 28.05.1991, relatif au P.O.S (voir annexe n°07, enquête n°01, n°02 et n°03).

D'une part, le sous encadrement de l'A.P.C, par manque de moyens humains et techniques, avait laissé à la D.U.C, la responsabilité de l'élaboration de ces P.O.S en tant que maître d'ouvrage délégué sous prétexte que l'A.P.C est incompétente pour gérer ce genre de procédure (voir annexe n°07, résultat de l'enquête n°02).

Donc, c'est la D.U.C qui a organisé les réunions, discuté les propositions et orienté les débats tandis que l'A.P.C a joué un rôle passif malgré qu'elle était présente.

Le plus impressionnant, c'est que dans les villes limitrophes de Sétif comme : Bordj Bou Arreridj ou El Eulma, l'A.P.C joue très bien son rôle dans l'élaboration contrairement à l'A.P.C de Sétif.

Pire encore, les élus locaux ne sont pas conscients de leur rôle dans l'initiation de l'élaboration du P.O.S, la fixation des objectifs de développement local et le suivi régulier pour face aux obstacles rencontrés au cours de l'élaboration, en usant du pouvoir qui leur est conféré par la loi n° : 90-07 du 07. 04.1990 relative à la commune et la L.A.U (voir annexe n°07, résultat de l'enquête n°02).

Au contraire, n'ayant aucune expérience dans la gestion de la ville, ils se comportaient comme des administrés et se contentaient d'attendre les instructions de l'Etat pour se mobiliser.

Mais une fois le P.O.S$_{33}$ approuvé, l'A.P.C de Sétif sera responsable de sa mise en œuvre. Elle aura à gérer les permis de lotir et ceux de construire dans le cadre de ce P.O.S. Dans ce cas, pourra-t-elle affronter toutes les situations de conflits pour mettre en œuvre son P.O.S alors qu'elle était tenue à l'écart ?

L'élaboration des P.O.S$_{33}$ et P.O.S$_{34}$ a pris beaucoup de retard car elle a été bloquée à deux reprises :

La première fois, en raison de l'absence d'un schéma d'aménagement global des réseaux d'assainissement et d'A.E.P pour l'ensemble du site de Gaoua qui est totalement dépourvu de ces réseaux, suite à la recommandation faite par le service de l'Hydraulique qui suggérait de ne pas se limiter aux territoires des P.O.S$_{33}$ et P.O.S$_{34}$ pour concevoir à chacun son propre schéma d'aménagement des réseaux.

Et la deuxième fois, à cause de l'absence de l'étude géotechnique pour tout le site de Gaoua qui s'est avérée par la suite plus que nécessaire surtout après la diffusion de l'instruction interne du Ministère de l'Habitat aux D.U.C relative au modèle de cahier des charges des études de P.O.S, en septembre 1998 qui a mis l'accent sur la conduite de ces études.

La D.U.C de Sétif continue à exercer le rôle de maître d'ouvrage à la place de l'A.P.C élue mais elle n'a pas pu accélérer le processus et obliger le service de l'Hydraulique à terminer à temps son étude et donner son avis, car la D.U.C est normalement un service comme les autres membres associés à l'élaboration qui n'a pas à jouer ce rôle, surtout que le maître d'ouvrage réel est présent.

Le retard dans l'élaboration du P.O.S$_{33}$ peut aussi, être expliqué par d'autres causes :

1- *cette période était marquée par l'incompréhension par les membres associés à l'élaboration du P.O.S, de la signification du P.O.S et de son contenu, due à l'absence des séminaires, des débats intenses sur les P.O.S (leur élaboration, leurs objectifs, leurs rôles...) et le passage caractérisé par une coupure relative entre l'ancien instrument d'urbanisme (P.U.D) et les nouveaux (P.D.A.U et P.O.S), malgré les ressemblances entre P.U.D et P.D.A.U.*

2- *l'absence d'un maître d'ouvrage fort et compétent.*

Il faudra noter par ailleurs, que quelques services n'ont pas été associés à l'élaboration, il s'agit, principalement, de l'agence locale de gestion et de régulation foncière de Sétif selon l'enquête menée (voir annexe n°07, enquête n°03), qui n'a pas été avertie[08] *alors que l'article 04 du décret exécutif n° : 90-405 du 22.12.90 fixant les règles de création et d'organisation des agences locales de gestion et de régulation foncière urbaine précise : « elles assistent les organes des collectivités locales dans la préparation, l'élaboration et la mise en œuvre des instruments d'urbanisme et d'aménagement du territoire ». De même n'ont pas été associés les services tels que le cadastre ou la conservation foncière afin de déterminer le statut juridique des terrains, leurs propriétaires et les délimitations de leurs parcelles.*

D'après l'enquête menée auprès du service du cadastre (voir l'annexe n°07, enquête n°03), il s'est avéré qu'il n'était même pas tenu au courant du lancement des quatre P.O.S de Gaoua pour études. Il est entrain d'établir des fiches techniques de la propriété foncière des parcelles dans la partie Sud-Ouest de la ville.

Les associations n'ont pas également participé à l'élaboration. Les propriétaires privés constituant environ 80 % dans le secteur de Gaoua, n'ont pas eux aussi, été associés à l'élaboration .

La D.U.C de son côté, confirme cet état des choses en précisant qu'il est difficile d'identifier les propriétaires privés des terrains et de les convoquer. Mais elle précise qu'elle a averti les personnes concernées par l'élaboration qui n'ont pas répondu dans un délai de quinze jours comme précisent les textes de la L.A.U et du décret exécutif n° : 91-178 du 28.05.1991 relatif au P.O.S.

Selon toujours la D.U.C de Sétif, si certains services, l'A.P.C et même les élus ne savent pas ce qu'est un P.O.S, que faut-il dire alors, des propriétaires ? si ce n'est qu'ils vont bloquer ou rendre difficile l'élaboration de ces P.O.S, elle voit donc, qu'il faut élaborer, le plus vite possible, les P.O.S et les rendre opposables au tiers puisque n'oublions pas que son souci est aussi, d'inscrire dans son tableau le maximum de P.O.S réalisés à travers le territoire de sa wilaya.

Quant aux consultations du bureau d'études avec les autorités locales dans le cadre de l'élaboration des $P.O.S_{33}$ et $P.O.S_{34}$ de Gaoua, elles se sont transformées en un simple exposé, c'est à dire, qu'elles se sont faites à sens unique, car d'une part, il n'y a pas eu un réel répondant de la part de autorités locales aux propositions émanant du bureau d'études et d'autre part, il est toujours difficile de prendre la parole après l'exposé des spécialistes et de poser les bonnes questions.

Ce qui a fait que les réserves notifiées à la proposition d'aménagement du site, se rapportent beaucoup plus sur la forme plutôt que sur le fond, sur les petits détails de dimensionnement des réseaux, plutôt que sur la définition du projet urbain.

Parallèlement à l'élaboration des $P.O.S_{33}$ et $P.O.S_{34}$, certains propriétaires fonciers ont vendu leurs terrains à des promoteurs privés qui ont commandé aux bureaux d'études privés, des études de lotissement pour logement individuel à réaliser sous forme de coopérative et ont pu les inscrire dans les schémas d'aménagement des P.O.S comme contrainte imposée au P.O.S, dont le résultat est traduit par une juxtaposition de quelques opérations de lotissement. Ce qui explique, en partie, certaines faiblesses de conception d'aménagement du site que présente le $P.O.S_{33}$ relativement aux critiques, déjà, mentionnées dans les pages : de 119 à 125.

Pour l'enquête publique, le registre de l'enquête publique est resté vierge dans l'ensemble, mis à part, la contestation de certains propriétaires des emplacements de certains équipements publics sur leurs propriétés et la proposition de déplacement, vers le Nord, du futur boulevard n°02 à réaliser et longeant la partie Sud du site de Gaoua, d'une dizaine de mètres environ pour ne pas gêner la cité des habitations individuelles situées à la limite Sud du territoire de Gaoua, en cours de réalisation.

Les deux P.O.S après l'enquête publique, étaient bloqués et aucune décision n'était prise à leur égard depuis la fin de janvier 2000, date de l'installation du nouveau P.A.P.C de Sétif et ce n'est qu'en fin de septembre 2000 qu'ils ont connu d'approbation.

VII- Mise en œuvre du $P.O.S_{33}$:

L'application des dispositions du $P.O.S_{33}$, dans les conditions actuelles du pays et en l'absence de l'institution du marché foncier local et de la réhabilitation de la fiscalité, poussera le propriétaire foncier privé à refuser l'implantation d'un équipement public tel une école fondamentale ou un siège administratif ou tout autre à caractère public sur sa propriété malgré que le prix de vente sera juste, équitable et préalable, pour deux raisons majeures :

1. *quand un prix de transaction réel est déclaré, il induira une taxe élevée de cette transaction, alors que dans le marché foncier illégal, les transactions foncières versent directement au profit du propriétaire vendeur puisque le prix de transaction réel n'est jamais, déclaré et donc, la taxe de transaction diminue considérablement.*
2. *le manque de confiance par le risque de n'être jamais payé ou payé trop tardivement, ou pour un prix symbolique. Le propriétaire de la parcelle, face à cette situation, revendique le choix de l'implantation des programmes de lotissement d'habitat individuel ou de promotion immobilière sur sa parcelle afin d'augmenter son profit remettant ainsi en cause les dispositions du P.O.S.*

Pour ces raisons, la D.U.C juge qu'il faudra imposer le P.O.S aux propriétaires de parcelles sans distinction et sans les associer à l'élaboration et chacun d'eux sera tenu de réaliser la partie du réseau qui passe par sa parcelle.

Notes :

(01) : Rapport d'actualisation et de réorganisation de Sétif de 1992, phase II, p : 43, et rapport de présentation du P.O.S$_{33}$ de Gaoua, p : 29.

(02) : Règlement du P.D.A.U de Sétif 1997, p : 82.

(03) : Rapport d'actualisation..., op. cit., p : 43, et rapport de présentation..., op. cit., p : 54.

(04) : Idem, p : 44 et p : 41.

(05) : Azzag (H) : « ville qui es-tu ? Une typologie urbaine à travers le temps et l'espace », p : 30, In Révolution Africaine n° : 1264, du 20.05.1988.

(06) : Enquête auprès de la D.U.C de Sétif.

(07) : opération réalisée par sous-traitance entre le maître d'œuvre et un bureau d'études en expertises privé, enquête auprès de l'U.R.B.A de Sétif.

(08) : Enquête auprès de l'agence locale de gestion et de régulation foncière de Sétif.

Chapitre 06 :

Synthèse de l'analyse critique du P.O.S$_{33}$

I- Introduction

II- Elaboration technique du P.O.S

II-1- Introduction d'un plan intermédiaire regroupant les quatre P.O.S de Gaoua

II-2- Elaboration technique du P.O.S$_{33}$ de Gaoua

III- Elaboration administrative du P.O.S

III-1- Importance du Juriste dans la procédure

III-2- Réduction des délais d'élaboration du P.O.S

III-3- Concertation - participation

III-3-1- Conditions de mise en œuvre de la concertation
III-3-2- Conclusion

IV- Mise en œuvre du P.O.S

IV-1- Décentralisation réelle du pouvoir décisionnel vers la commune
IV-2- Mise en œuvre du P.O.S$_{33}$ de Gaoua

V- Recommandations

V-1- L'Agence Locale d'Aménagement, d'Urbanisme et d'Architecture (A.L.U.A.A)

V-1-1- Schéma d'articulation de l'Agence Locale d'Aménagement, d'Urbanisme et d'Architecture (A.L.U.A.A) avec les autres organismes locaux existants

V-1-2- Composition interne de l'organisme de l'Agence Locale d'Aménagement d'Urbanisme et d'Architecture (A.L.U.A.A)

V-1-3- Equipe pluridisciplinaire

I- Introduction :

Généralement, il est très difficile de tout dire et tout écrire lorsque la maîtrise ne concerne qu'une partie des données. Cependant, pour l'élaboration d'un P.O.S et sa mise en œuvre, une meilleure étude recherchée s'explique par le fait que tout ce qui se pense bien s'énonce bien et sans doute aussi, se dessine bien. Sa gestion devient par conséquent, facile.

Il faut savoir donc, déterminer l'essentiel et s'attacher à sa bonne traduction et sa réalisation en fixant des principes directeurs et des axes clairs, et en laissant se développer les initiatives individuelles ou publiques sur la base des principes communs plus ou moins contraignants selon le caractère stratégique du lieu ou de l'action.

A travers le cas de Sétif, la proposition de solutions comme réponse aux problèmes identifiés relativement aux analyses effectuées dans le chapitre précédent, peut être résumée en trois grandes parties :

I- Elaboration technique du P.O.S

II- Elaboration administrative du P.O.S

III- Mise en œuvre du P.O.S

II- Elaboration technique du P.O.S :

II-1- Introduction d'un plan intermédiaire regroupant les quatre P.O.S de Gaoua :

Le principe d'élaboration des P.O.S (POS_{33}, POS_{34}, POS_{35} et POS_{36}) de Gaoùa, est organisé de la façon suivante :

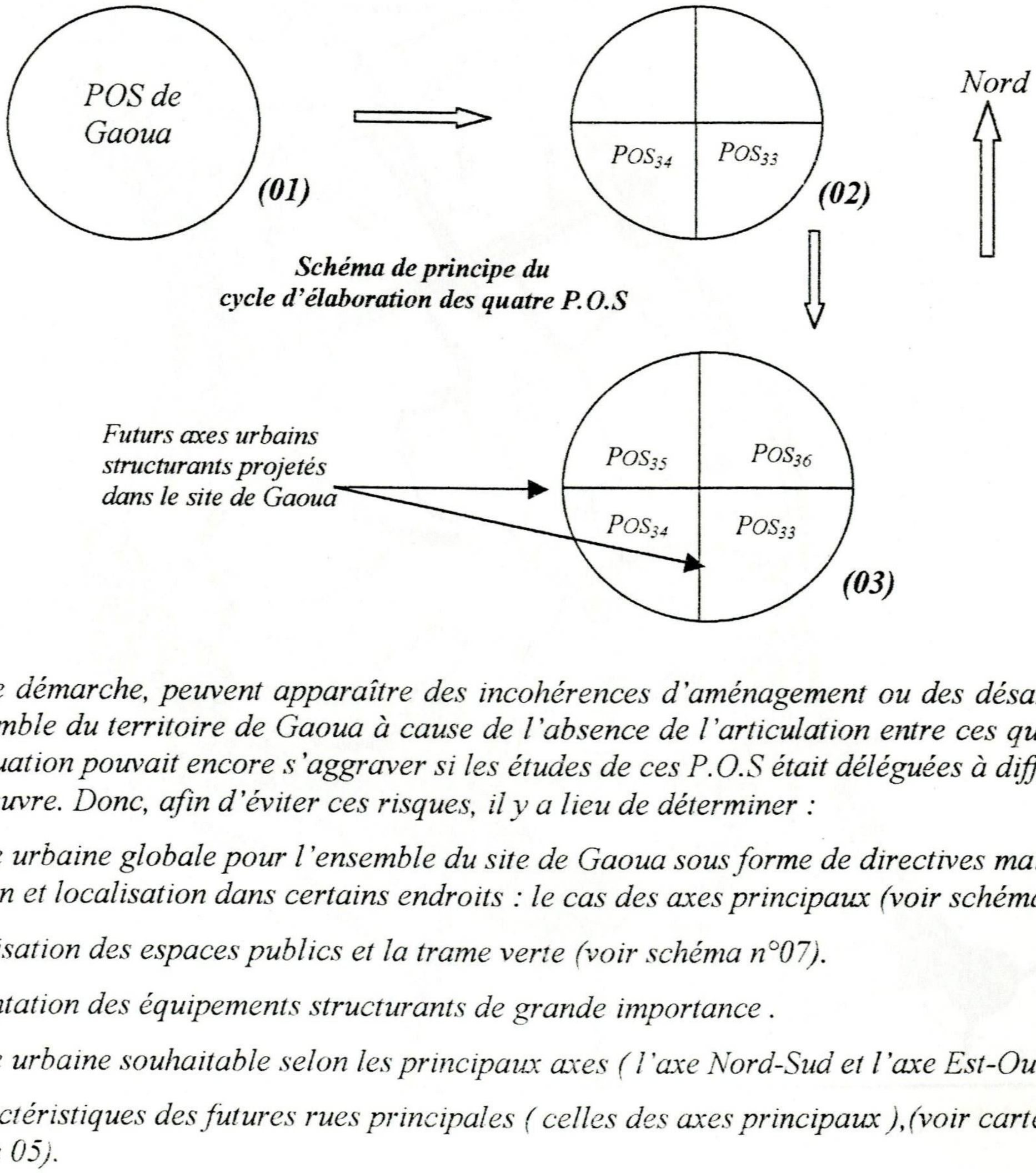


Schéma de principe du cycle d'élaboration des quatre P.O.S

Par cette démarche, peuvent apparaître des incohérences d'aménagement ou des désarticulations dans l'ensemble du territoire de Gaoua à cause de l'absence de l'articulation entre ces quatre P.O.S. Et cette situation pouvait encore s'aggraver si les études de ces P.O.S était déléguées à différents maîtres d'œuvre. Donc, afin d'éviter ces risques, il y a lieu de déterminer :

1. *la trame urbaine globale pour l'ensemble du site de Gaoua sous forme de directives mais avec précision et localisation dans certains endroits : le cas des axes principaux (voir schéma n°07).*
2. *la localisation des espaces publics et la trame verte (voir schéma n°07).*
3. *l'implantation des équipements structurants de grande importance .*
4. *la forme urbaine souhaitable selon les principaux axes (l'axe Nord-Sud et l'axe Est-Ouest).*
5. *les caractéristiques des futures rues principales (celles des axes principaux),(voir carte n°15 au chapitre 05).*

Schéma de la trame verte et d'espace public

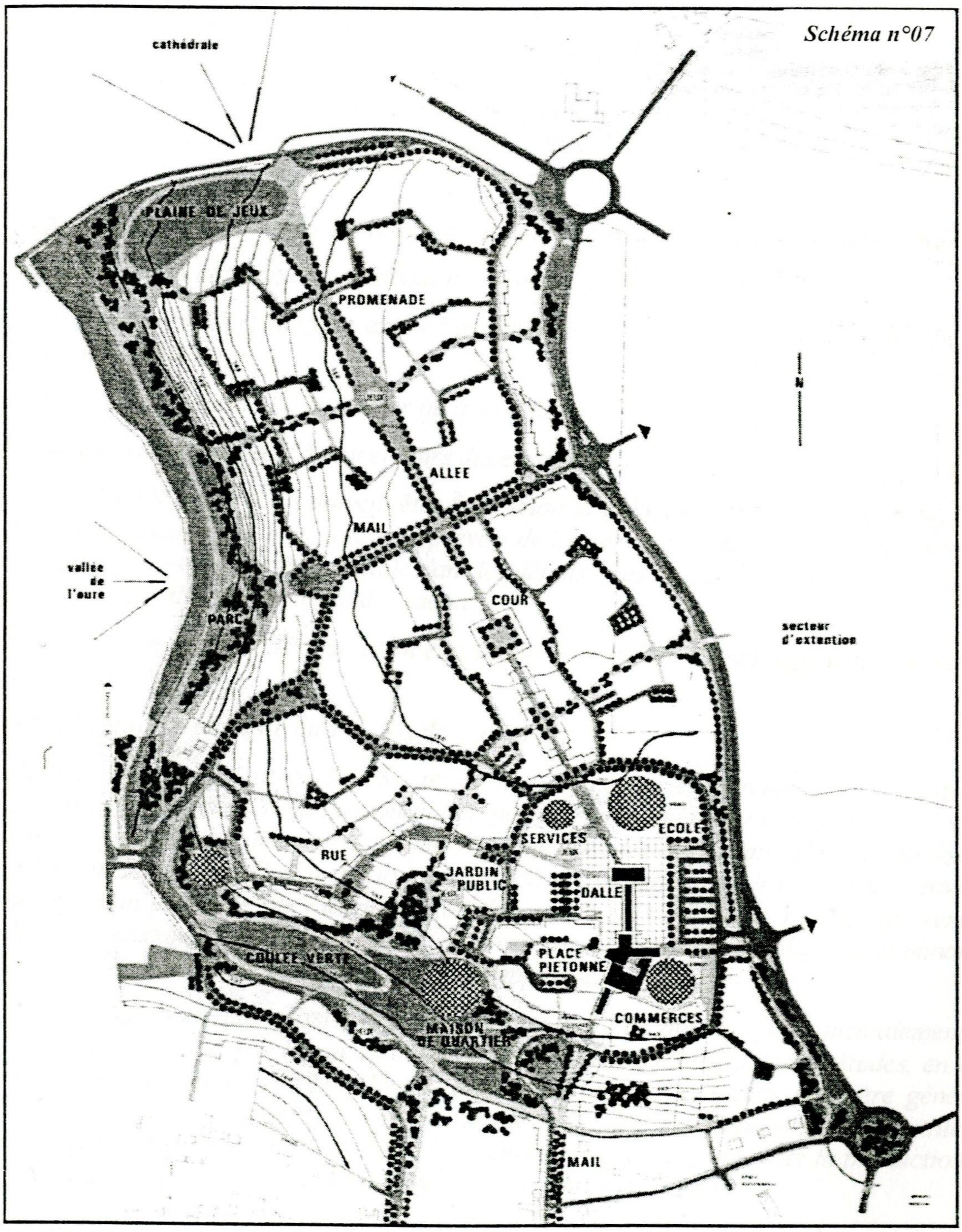
Le principe d'aménagement de cette zone est une sorte de colonne vertébrale dont la ligne de force de la composition, sur un kilomètre d'espaces piétonniers, affirme la greffe directe du quartier sur le bourg, en créant une perspective sur Chartres et sa cathédrale. Près du village (300m de la mairie), la zone centrale est animée par les commerces et les équipements (un emplacement privilégié, au Sud-Ouest, est réservée à usage non déterminé).

Des espaces piétonniers très diversifiés assurent la continuité des cheminements et marquent fortement la structure de l'espace collectif : coulée verte traitée de façon rustique, colonne vertébrale plus minérale s'accompagneront de parcs, de plaines de jeux, de jardins, de mails, de places, de promenades, d'installations de sport et de loisirs.

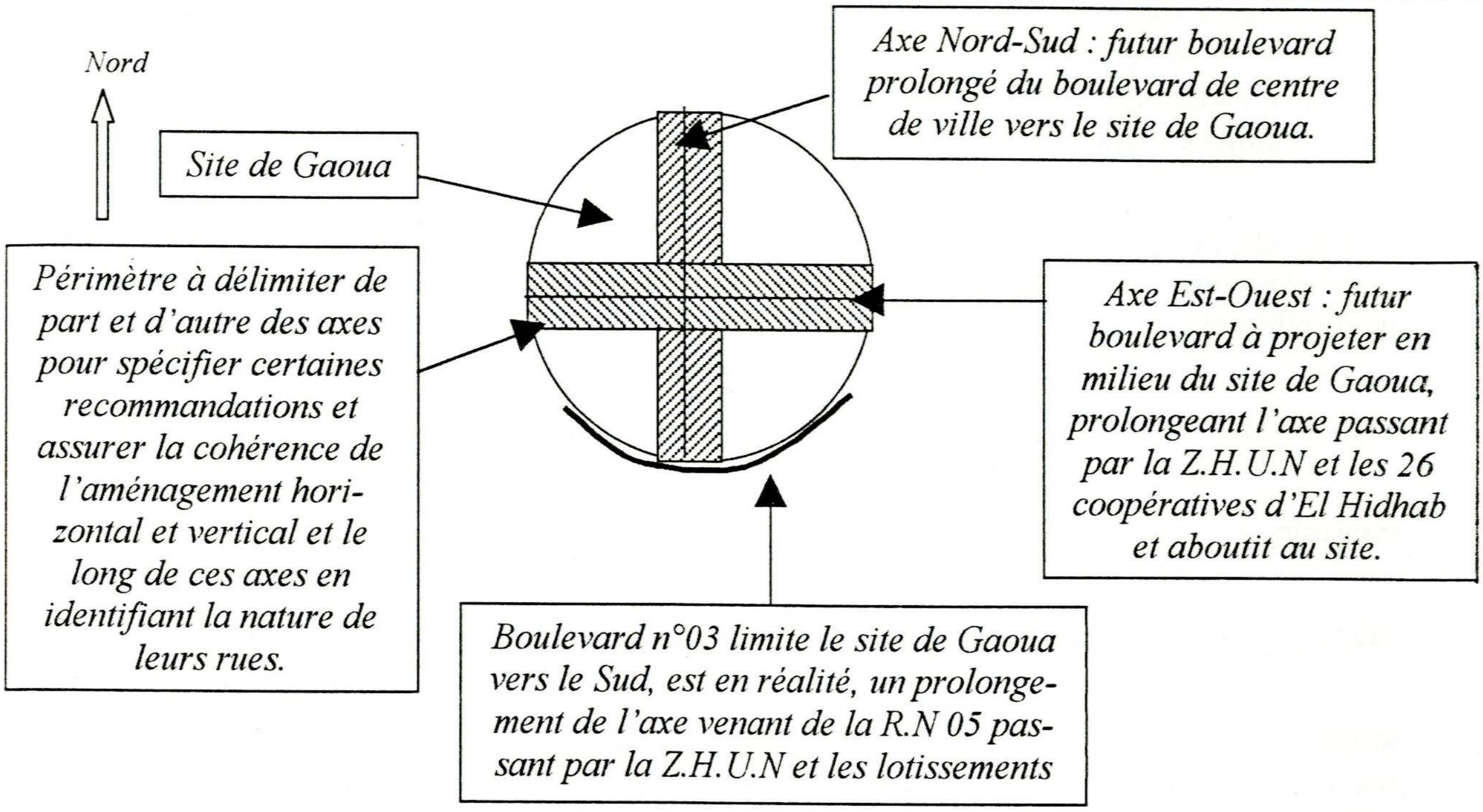
La diversité est également recherchée pour le bâti : des petits collectifs pour la zone centrale avec ses espaces construits plus fermés, des constructions en continu autour de placettes, des pavillons isolés, entourés de leurs jardins. Du village à l'entité urbaine : pas une banlieue, mais une cité majeure, ouverte sur l'agglomération. Histoire qui commence d'une urbanisation maîtrisée.

Bien que c'est un plan appliqué dans un autre contexte et conçu pour d'autres objectifs, cependant, cet exemple permet de présenter une idée sur la manière de faire que ce soit à l'échelle d'une ville ou d'une partie d'elle et autour duquel, peut se former un consensus entre les différents acteurs de la ville.

Schéma n°07



Source : *Leloup (C) et Maunoury : « Quartier des Larris : Le Coudray (Eure-et-Loir)», p : 51, In Urbanisme n° : 195, avril 1983.*



6. *les différentes orientations sur les atouts à exploiter (le champ visuel, le paysage naturel et urbain).*
7. *la localisation des contraintes : les bassins versants, les ravins....*
8. *les infrastructures des principaux axes (l'assainissement : le schéma et les dimensions, A.E.P : le schéma de conduction).*
9. *les servitudes existantes et à implanter ou à modifier.*
10. *la localisation des châteaux d'eau et leurs dimensions.*

Quant aux C.O.S et C.E.S, ils doivent être fixés selon la taille de la parcelle et les règles de composition de l'espace public. De plus, il faudra prévoir de laisser un peu de liberté afin d'attirer les investisseurs à Gaoua, c'est à dire, être flexible dans les détails mais inflexible dans le plan de la structure proposé pour l'ensemble du territoire de Gaoua.

Toutes ces recommandations pourraient être traduites sous forme d'un règlement opposable au tiers à ces quatre P.O.S .

II-2- Elaboration technique du P.O.S$_{33}$ de Gaoua :

Le schéma d'aménagement du P.O.S$_{33}$ tel qu'il a été conçu, et la remarque est valable pour le P.O.S$_{34}$, peut engendrer de l'urbanisation plutôt que la production d'une ville parce qu'il s'est préoccupé de l'aménagement à l'intérieur sans que soient menées des études approfondies sur les frontières du périmètre du site en vue d'une meilleure intégration et continuité avec le tissu urbain environnant et sans une réflexion profonde sur l'identification des rues créées ou celles à prolonger vers le site, à partir de celles existantes, qui ont l'avantage de recevoir une vocation spécifique ou dominante pour lesquelles un règlement particulier serait conçu et appliqué.

Ces insuffisances sont dues aussi à la préoccupation de l'Etat qui était fondamentalement quantitative et non pas qualitative, par le lancement de maximum de P.O.S possibles en études, en un laps de temps très court (voir annexe n°03), dont la plupart, du moins pour cette première génération des P.O.S, concerne des sites vierges à urbaniser dans le cadre de l'extension spatiale des villes, en l'absence des éclaircissements relatifs aux éléments d'études à détailler pour éviter la production d'un nouveau tissu urbain juxtaposé et désarticulé avec le tissu urbain existant .

En vue de remédier à cela, il s'avère important de déclencher le processus de repenser la rue dans toutes ses dimensions au niveau du site d'intervention surtout le long des axes importants de la ville qui se prolongent vers le site de Gaoua.

Les P.O.S de Gaoua doivent, alors, penser la rue puisque l'une des dimensions essentielles d'un P.O.S est celle de la maîtrise du paysage urbain. Ceci doit nous pousser à revoir les critères de délimitation des P.O.S qui, appliqués jusqu'à maintenant, ont négligé la notion, l'importance et le rôle de la rue car la voie ne délimite pas uniquement le périmètre d'un P.O.S, elle est aussi le support d'une rue.

Pour le P.O.S$_{33}$, il apparaît très utile d'apporter quelques innovations pour qu'il soit plus près de la réalité de la ville en comportant des dispositions traduisant la grande diversité du tissu urbain et soit plus souple en favorisant l'extension et la modernisation des activités économiques et la création architecturale, sans atteinte à la qualité des sites et du paysage urbain.

Ces innovations concernent l'allégement du zonage réglementaire et les règlements par des décisions qui seront prises quant à :

1. *l'obligation d'implantation de commerces et services au rez de chaussée sur une ou plusieurs rues plutôt qu'une zone toute entière.*
2. *un plan d'alignements commerciaux sélectionnant les voies le long desquelles cette règle devrait être impérative.*
3. *au lieu de ce P.O.S qui présente la future image de la ville à partir du couple « centralité-densité » et affiche un droit des sols théoriquement égalitaire par le C.O.S et le C.E.S, le couple « volume-enveloppe », c'est à dire la volumétrie et les règles de hauteur par rapport au site, est plus efficace pour maîtriser le paysage urbain et assurer une densification contrôlée des parcelles.*

Ce qui est dit pour le P.O.S$_{33}$ est aussi en grande partie, valable pour le P.O.S$_{34}$, tous les deux sont issus d'une même démarche et présentent les mêmes principes au niveau du schéma d'organisation à quelques différences près et présentent aussi les mêmes insuffisances au niveau du rapport de présentation et du règlement.

III- Elaboration administrative du P.O.S :

Afin d'éviter certains pièges de procédure d'élaboration du P.O.S, l'A.P.C devra veiller à :

1. *ne pas voter à l'aveuglette sur le contenu du P.O.S et attend que le dossier du P.O.S soit achevé pour l'adopter.*
2. *ce que les actes de la procédure d'élaboration du P.O.S soient légaux et réguliers allant de l'arrêté d'établissement du P.O.S qui est sous la responsabilité du PAPC, conformément à l'article 24 et 25 de la L.A.U dans le cas du P.D.A.U et l'article 34 de la L.A.U dans le cas du P.O.S jusqu'au respect des mesures de consultation, de la régularité des modalités d'association et des mesures de publicité et d'enquête publique qui devront être véritables et non pas être une simple formalité administrative parce que cette succession d'actes peut être une source de contentieux en raison de la complexité de l'élaboration et de la rigueur du juge lorsqu'il contrôle ces éléments de procédure tels que : la désignation irrégulière des membres à associer ou le choix du commissaire enquêteur rendant, ainsi, fragile la procédure.*

III-1- Importance du Juriste dans la procédure :

En Algérie, les juristes ne sont pas associés à la procédure de l'élaboration des POS, ni même dans l'instruction des permis de construire et l'absence de leur coopération peut avoir de graves conséquences sur l'application du P.O.S puisque le risque est grand de voir un développement rapide du contentieux administratif qui ne sera pas sur le fond du problème mais sur les détails.

Le rôle du juriste est aujourd'hui, rendu nécessaire dans cette procédure et l'avantage de sa présence réside dans sa patience et son humilité de procéder à une analyse minutieuse et exhaustive de la totalité du bâti et des parcelles, mais en coopération avec un architecte, en vue de réglementer la rue d'une ville, par exemple.

III-2- Réduction des délais d'élaboration du P.O.S :

Selon le décret exécutif n° : 91-178 du 28.05.91 relatif au P.O.S, l'établissement du P.O.S depuis la première délibération d'A.P.C jusqu'à sa mise à la disposition du public après son approbation consomme 195 jours (voir annexe n°10).

Bien sûr ce délai ne tient pas compte des délais de soumission jusqu'au commencement de l'étude du P.O.S et sa finalisation en passant par les différents obstacles pouvant surgir durant l'élaboration des études menées, ni non plus de l'intervalle du temps s'écoulant entre les différentes réunions organisées par l'A.P.C et entre, aussi, l'envoi et le renvoi des dossiers de P.O.S à chaque transmission.

Cette contrainte de temps entraîne sûrement, des déperditions qui font que les études, avant d'être finalisées, se trouvent largement dépassées.

Le cas des $P.O.S_{33}$ et $P.O.S_{34}$ de Gaoua qui sont lancés pour études depuis le 27 septembre1996 et ne sont approuvés qu'en fin de septembre 2000, sont des exemples représentatifs. Il faudra, en conséquence, se demander : combien de temps consommeront les $P.O.S_{35}$ et $P.O.S_{36}$ jusqu'à leur approbation et leur mise en œuvre, qui sont soumis déjà à l'enquête publique depuis le 05 novembre 2000 ? Et que sera alors, la situation pour les autres P.O.S de la ville ?

Peut être l'urbanisation anarchique dans cette partie de la ville ne constitue pas un risque à cause du relief du site et la nature du sol (sol rocheux). Par contre, elle peut devenir un problème dans les autres villes algériennes, surtout si le site concerné par le P.O.S est plat et présente un sol favorable à l'urbanisation et quand la procédure d'élaboration du P.O.S serait achevée, le P.O.S serait obligé de tenir compte du phénomène d'urbanisation anarchique développé, devant la lenteur de l'élaboration des P.O.S, comme un état de fait.

D'autre part, dans le centre ville de Sétif, par exemple, des opérations de transformation du cadre bâti s'opèrent, au coup par coup, par des initiateurs privés en l'absence d'une vision globale de l'ensemble de ces opérations dans ce secteur et quand le P.O.S du centre ville sera lancé, il sera obligé de régulariser ces coups partis.

La lourdeur de la procédure administrative de prescription et d'approbation du P.O.S constituant en partie, un obstacle ne peut être levée, que si les difficultés sont résolues en cours de procédure et non pas à des étapes décisives de celle-ci, voire à son achèvement et le manque catastrophique de la culture urbaine chez les élus est remédié en améliorant leurs connaissances et qui auront à revendiquer la conception de l'élaboration du P.O.S pas uniquement en terme de pouvoir mais aussi, en terme de réflexion sur le court, le moyen et le long terme.

A ce moment là, quelques réductions de délais dans les textes officiels s'avère utile, surtout, quand les conditions de la pratique changeront, il s'agit du :

1- cas des soixante jours accordé pour avis aux organes associés.

2- cas des soixante jours pour enquête publique (voir annexe n°10).

Ces soixante jours peuvent être réduits à quinze jours à condition que tous les acteurs de la ville soient associés depuis le début du processus d'élaboration du P.O.S jusqu'à sa fin par une véritable et réelle concertation avec une grande transparence.

La notion du temps est primordiale dans l'élaboration du P.O.S, c'est pour cela que la présence d'un maître d'ouvrage puissant pour le suivi de l'élaboration du P.O.S est une condition nécessaire mais non suffisante parce qu'il faut aussi que chaque membre associé à cette élaboration assume sa responsabilité et accélère le processus afin de concrétiser le P.O.S car les mutations urbaines sont dynamiques et plus rapides que l'élaboration ; sur ce plan, c'est déjà une prise de conscience.

Il y a lieu alors, de pratiquer une association réelle entre tous les acteurs de la ville et la concertation et la participation est le seul moyen pour réaliser ce compromis, il s'avère donc important, d'expliquer ces deux notions et leur contribution à la bonne élaboration du P.O.S.

III-3- Concertation - participation :

Les nécessités du nouveau système de l'économie de marché voire la globalisation de l'économie, sont l'efficacité et la rentabilité. Cette nouvelle vision des choses, ne risque-t-elle pas d'avoir pour conséquence une occupation anarchique du sol ?

De ce fait, la concertation paraît obligatoire et impérative. Elle détermine les désirs et les priorités de la collectivité et sa vision idéale dans l'organisation du territoire qu'elle occupe.

En somme, cette étape consiste à répondre à la question suivante : que veut faire la collectivité de son territoire ? Et comment veut-elle qu'il soit organisé ?

Ainsi, la concertation permet d'étoffer des liens plus étroits entre, d'une part, les fonctionnaires des différents services et, d'autre part, entre les élus et ces mêmes fonctionnaires. Ce qui aura pour conséquence immédiate des réflexions certainement plus profitables sur les problèmes posés.

Ce travail en commun est nécessaire pour amener chacun des interlocuteurs à dépasser la perspective sectorielle qui correspond à son secteur de compétence et à prendre conscience des conséquences qu'entraîne l'action de son organisme dans d'autres domaines.

Pour les responsables politiques, elle leur permet de prendre conscience des conflits et des concurrences qui se produiraient dans l'avenir si les politiques sectorielles d'équipements et d'aménagement ne sont pas compatibles aux objectifs définis en commun.

La concertation se situe en amont et n'est pas limitée dans sa durée puisqu'elle intervient « pendant toute la durée d'élaboration du projet » et ne doit pas se fractionner mais au contraire, elle devra s'élargir jusqu'à la population et les associations qui la représentent en les intéressant aux études et en les sensibilisant aux différents impacts sur le développement harmonieux, l'image de la ville... afin de faire accepter les aménagements proposés et d'éviter la spéculation sur les terrains, surtout si ces derniers sont dans ou autour de la ville.

Mais les mentalités et les pratiques évoluent encore moins vite que les réformes mises en évidence car les citoyens n'ont pas été formés à la vie associative, les professionnels ont tendance à ne pas se dégager de leurs spécialités et les décideurs ont été habitués à ne juger que des projets finis.

Dans le contexte socio-économique actuel, bien que la concertation est utile et nécessaire, cependant, elle n'a aucun poids juridique et fait que la prévision des besoins devient de plus en plus difficile.

Face à ces difficultés de prévision, la participation apparaît comme le moyen le mieux adapté afin d'éviter de coûteuses erreurs de programmation et de permettre d'adapter les décisions aux préférences actuelles et effectives des citoyens concernés.

En fait, la pratique de la participation dans le domaine de l'urbanisme s'est rapidement développée, d'abord dans les pays anglo-saxons puis en Europe du Nord et ce n'est que grâce à la critique des méthodes utilisées, antérieurement, par les travaux de recherche urbaine que le passage à ce nouveau style de planification est devenu préférable.

L'apport principal de l'urbanisme participatif réside dans l'importance centrale qu'il attache aux valeurs d'usage de l'espace urbain et à l'appropriation de cet espace par les habitants ainsi que dans la possibilité de traiter sur des bases plus réalistes, la question centrale des besoins à satisfaire.

La participation est donc, indispensable pour la construction de la ville, elle se fait au niveau de la parcelle qui est le plus petit niveau de la ville, dans la trame urbaine.

Le rôle de la population est primordial et doit être inclus dans le processus d'élaboration du projet de ville car tout ce qui se réalise, se réalise pour la population.

Dans ce sens, Portman (J) explique : « je pense ce dont il s'agit fondamentalement, ce sont les gens . Le trafic est important et les considérations techniques, économiques et financières le sont également. Mais à la base de ce dont nous parlons, il y a création d'une nouvelle sorte d'environnement s'intéressant avant tout, aux gens. Notre point de départ, ce sont les gens et nous terminons avec quelque chose qui est une réalité matérielle »[(01)].

Le citoyen sait très bien où se situe sa capacité de décision réelle. Elle se situe dans la décision du contenu du programme, de son déroulement dans le temps et dans son mode de financement. Elle se trouve, aussi, dans son choix de son homme de l'art et dans la confiance qu'il lui fait.

Mais réellement, lors de l'élaboration du plan d'urbanisme, dans le cas du P.O.S$_{33}$ de Gaoua est un contre exemple illustratif, les usagers de la ville n'interviennent qu'en fin de la procédure, c'est à dire, lors de l'enquête publique, à un moment où ils ne peuvent plus guère remettre en cause les options majeures du plan.

Ils servent d'avantage d'alibi à une parodie d'urbanisme de participation et ils ne remplissent pas un véritable rôle d'acteur dans la décision.

Leur participation se limite, souvent, à prendre part aux élections communales sans plus, sous prétexte que la population n'est pas suffisamment formée et informée et qu'en conséquence, elle se réfère soit à des modèles qu'elle connaît, soit à des images véhiculées par les médias.

En l'absence du rôle de la population, le champ est laissé à certains opérateurs qui choisissent leurs arguments, comme l'indique Guerroudj (T)[02], *en fonction de ce qu'ils pensent être les intérêts de leurs interlocuteurs sans dévoiler leurs véritables objectifs ni ce qui constitue, pour eux, les enjeux réels du projet.*

D'ailleurs, toutes les ambiguïtés d'affectation du parcellaire n'ont pas été réglées du fait de l'absence de concertation dans l'élaboration du P.O.S$_{33}$ de Gaoua et la plupart des techniciens à Sétif ne savent pas ce qu'est un P.O.S ; ils croient uniquement que c'est un étalage de C.O.S et de C.E.S et un épannelage volumétrique alors que le plus important, est la définition du projet urbain et le passage à la concertation réelle au point où l'ensemble de la population doit être consulté sur certaines grandes options des décisions de l'urbanisme.

Mais, comment, quand et à quel stade de réflexion doit-on présenter un projet aux habitants pour, à la fois, ne pas venir les mains vides car ces habitants attendent des décideurs des propositions et ne pas apporter un projet tout ficelé ne laissant que peu de place à la concertation ?

Comment bien appréhender les besoins et les attentes des habitants pour les resituer dans une échelle pertinente d'intervention ? Où situer le niveau du débat et de la concertation pour que les enjeux majeurs de la ville ne soient pas occultés par une approche trop sectorielle ou d'intérêts particuliers ?

C'est donc, par rapport à ces questions que l'élaboration du P.O.S devrait être conduite.

III-3-1- Conditions de mise en œuvre de la concertation :

La concertation est-elle un débat démocratique ou une simple formalité accessoire pour l'élaboration du P.O.S ?

L'indétermination du concept de "concertation" fait sa faiblesse autant que sa force. Faiblesse, car, à défaut de cadre réglementaire précisant les moyens de sa mise en œuvre, celle-ci reste livrée à l'arbitraire et peut être vidée de toute substance. Force, parce qu'il serait regrettable d'enfermer un tel concept mobilisateur dans des procédures quelque peu figées par rapport à cet idéal de démocratie participative qui doit rester ouvert à l'imagination pour ceux qui ont le pouvoir d'en favoriser l'épanouissement.

Généralement, des conditions de mise en œuvre de la concertation peuvent être esquissées selon l'expérience conduite à l'étranger[03]. *Cette dernière a insisté sur un certain nombre de précautions importantes à prendre en compte comme l'éducation et la sensibilisation des citoyens qui peut se faire par :*

1. information :

Elle devra être largement diffusée et plus accessible pour informer les intéressés sur les projets qui vont être réalisés. Il s'agit d'organiser en parallèle à l'aide de comité d'information et de publicité, par exemple, dans les quartiers, les écoles et les lieux de proximité, des présentations pour mieux se rapprocher des citoyens. Cela permet déjà, d'atténuer les réactions qui peuvent se produire à l'occasion de l'ouverture des chantiers.

Un effort important de clarification devra être entrepris pour que le langage puisse être traduit en langage usuel constant entre les techniciens et le grand public.

2. ***partir des préoccupations des habitants :*** *c'est à dire, l'identification de leurs besoins.*

3. ***consulter :*** *pour susciter des propositions variantes.*

4. ***soigner les méthodes de communication***

Par l'utilisation de toutes les techniques audiovisuelles pour faciliter la communication en la rendant plus plaisante et l'instauration d'une meilleure communication auprès du grand public en visualisant les effets des règles du P.O.S sous forme d'une image en trois dimensions.

5. ***soigner l'organisation des débats :***

Il est, souvent, de bonne méthode de laisser un animateur neutre mener les débats.

6. ***aboutir à des décisions.***

III-3-2- Conclusion :

Il importe de souligner que les démarches participatives gardent par essence un caractère aléatoire qui interdit, donc, de les enfermer dans une méthode codifiée. Pour cela, il convient de leur fixer un cadre puis de laisser les choses se dérouler suivant leur propre logique.

Dans cette dynamique procédurale pour l'élaboration du P.O.S, il est préférable de ne plus consulter les divers acteurs économiques, culturels et sociaux à telle ou telle étape du processus, mais de les intégrer autant que faire se peut aux processus itératifs de l'élaboration du projet de ville car plus une ville bouge, plus, il y a le risque de déphasage entre son évolution et le vécu de ses habitants. C'est pour cette raison qu'il faudra être à l'écoute, en permanence, en considérant la communication (la concertation) comme partie prenante du projet, qui, à travers les séances et les réunions de présentation, les concepts souvent spécialisés auxquels il est inévitable d'avoir recours, se vulgarisent afin qu'un langage commun se crée petit à petit.

Cela permet au projet de ville d'être un peu plus autonome et plus stable par rapport aux cycles électoraux en visant le long terme réellement et pas seulement formellement.

Cependant, le problème reste plus délicat quant à la concertation dans le cas d'un futur quartier à créer dans Gaoua qui paraît difficile que ce soit pour les options envisagées par le plan d'urbanisme (P.O.S) ou pour le plan de composition urbaine du moment que les futurs habitants ne sont pas, encore, identifiés. Donc, dans cette circonstance, que faut-il faire ? Trois possibilités se présentent :

1. *Il s'agit de consulter les associations voisines du futur quartier projeté si elles existent car elles ont des opinions valables quant à l'influence du plan de composition urbaine sur la vie interne du quartier.*

2. *Ou bien de consulter les associations d'habitants logeant dans un quartier similaire afin d'éviter la répétition de certains défauts de conception et de programmation.*

3. *A Gaoua, puisque plus de 80 % de terrains sont des propriétés privées, il s'agit alors, de concerter avec ces propriétaires et les entrepreneurs ; ce type de concertation et de négociation devient donc, un acte commercial. Ceci fera augmenter la valeur foncière de la parcelle.*

   En revanche, le propriétaire de cette parcelle devra accepter de fournir la contre partie à la collectivité locale en diminuant la spéculation foncière, en participant aux travaux d'aménagement tels que : la viabilisation..., vu que cette dernière est à l'origine de cette plus value.

Bien sûr, ceci ne pourra se réaliser que dans un climat de confiance mutuelle entre l'administration et les administrés, l'ouverture du marché officiel foncier et immobilier local par une très grande transparence de l'information et la réhabilitation de la fiscalité et sa décentralisation par une volonté politique très affirmée.

Mais si jamais des conflits aigus existent ou bien des antagonismes de personnes ou d'idéologies ou encore des concurrences objectives fortement contradictoires persistent, la démarche participative n'a généralement pas le pouvoir de dépasser de telles situations, alors il serait bon comme la sagesse le conseille, de renoncer à la participation ou de la limiter.

Il y a lieu de conclure que l'apprentissage par rapport à cette nouvelle pensée n'est pas facile puisqu'un bouleversement radical s'est opéré en un laps de temps assez court alors que les anciennes pratiques de l'urbanisme continuent à s'exercer et la culture urbaine qui se transforme plus lentement.

Et lorsque tous les partenaires ou acteurs concernés par l'élaboration du P.O.S seront intégrés au processus afin de dégager les orientations et les objectifs de ce P.O.S, à ce moment là, ils ne sont pas uniquement entrain de faire la ville, mais leur vie aussi, c'est déjà donc, une prise de conscience.

Dans ce cas, en approuvant ce P.O.S où la faisabilité de l'ensemble du parcellaire ne tient pas compte seulement de la parcelle puisque le mouvement associatif constitué de gens reliés par l'espace de voisinage ayant des intérêts communs ou collectifs poussera ce propriétaire à accepter le P.O.S car il se rendra compte que l'intérêt collectif prime sur l'intérêt individuel et que c'est par rapport aux autres parcelles environnantes que sa parcelle prend de l'importance. Et sur ce plan, c'est déjà une réussite.

Enfin, d'un point de vue plus général, il ne faut pas se cacher que la planification participative est un mode de décision lent, aléatoire par nature et assez coûteux.

Les optimistes diront que c'est très bien ainsi et que c'est le prix à payer pour un mode de décision plus démocratique.

Quant aux pessimistes, ils diront que c'est un luxe pour les nations développées où les problèmes à résoudre sont devenus de faible importance.

Il est bien certain qu'il est difficile d'imaginer comment transposer ces méthodes dans les villes des P.E.D en général et les villes algériennes en particulier, qui connaissent actuellement une véritable explosion, et où se posent les problèmes urbains les plus urgents et les plus dramatiques.

IV- Mise en œuvre du P.O.S :

Avant toute chose, l'A.P.C de Sétif devra reprendre son rôle dans l'initiation et l'élaboration des P.O.S pour les mettre en œuvre, par une réelle décentralisation du pouvoir de décision.

IV-1- Décentralisation réelle du pouvoir décisionnel vers la commune :

Le poids de la mondialisation de l'économie et des incertitudes d'avenir, cristallise les termes d'une crise apparemment durable.

Dans cette atmosphère et pour son bon fonctionnement, l'Etat est obligé de cesser de produire des normes et de les imposer aux institutions et aux citoyens.

Au contraire, il aura à définir les normes nationales et celles d'aménagement urbain par une association étroite des wilayas et des communes et une consultation élargie avec les associations de citoyens.

Les communes, par contre, seront libres de définir leurs normes locales et de fixer les règles de construction conformément à leurs spécificités.

Le législateur, dans cette optique, responsabilise les communes sur leurs plans d'urbanisme, sur le contrôle de l'applicabilité et sur le choix des prescriptions d'urbanisme adaptées à leurs particularités.

Bien sûr, le transfert des compétences, des responsabilités et des moyens de l'Etat vers la wilaya est à écarter, parce que les structures administratives d'Etat dans la wilaya sont tellement, puissantes qu'il se ferait au profit des fonctionnaires et non pas au profit de la population et de ses élus comme le souligne Hassad (S)[04].

Donc, le transfert vers la wilaya dans ces conditions, ne risque-t-il pas de consacrer le quadrillage

que l'Etat a posé sur la nation et grâce auquel, il l'administre et la contrôle ?

Normalement, le pouvoir de décision devra être transféré vers la commune pour permettre de gérer réellement, la mise en œuvre des plans d'aménagement et d'urbanisme (PDAU et P.O.S) qui deviendra une tâche facile par l'invention d'un cadre prés de la population et la recherche des hommes capables de programmer, de diriger une équipe et des diplômés compétents, expérimentés et hommes de terrain.

L'Etat de son côté, aura se préoccuper moins, des compétences des autres collectivités et de mieux comprendre que ce qui fait qu'un intérêt est général, autant que garant de cet intérêt, est qu'un processus a fait qu'une collectivité d'individus ou d'instructions l'admet comme intérêt général[05].

Cet éclatement de l'Etat se fait non seulement vers le reste du pays mais encore, ce qui existe de l'Etat dans la wilaya vers les communes, et pourquoi pas vers les quartiers ?

De ce fait, la wilaya n'aura pas l'administration, elle restera un niveau uniquement de programmation pour assumer deux rôles :

1- *le premier, est d'assurer le point de rencontre entre les planificateurs, les programmateurs locaux et la planification nationale.*

2- *le second, est de réguler ou de répartir les charges et les ressources, car il faut bien dire qu'un système décentralisé consacre les inégalités s'il n'est pas accompagné d'un mode de péréquation raisonnable automatique, global et non pas négocié.*

Et c'est la commune qui devra jouer pleinement son rôle et non pas un autre organe de tutelle, tel la D.U.C, comme c'est le cas de la commune de Sétif.

Par le transfert des pouvoirs de l'Etat vers les communes, le système tendra vers une plus grande décentralisation et dans ce cas, les P.D.A.U et les P.O.S trouveront leur propre essence et dynamisme.

Dans cette période critique traversée par le pays, peu de progrès ont été enregistrés au niveau concret du terrain malgré les dispositions introduites par la L.A.T, la L.A.U et la L.O.F afin d'arriver à une meilleure maîtrise et gestion du territoire. Cet objectif est loin d'être atteint, tant que d'autres mesures incitatives, claires et précises relatives à la cohérence globale du système des schémas et plans, à la réhabilitation de la fiscalité et à la gestion foncière restent absentes.

De plus, le sous encadrement et le manque des moyens mis en place ont conduit à la faiblesse d'imagination dans les études longues et demeurant, presque partout, insuffisantes. L'une des causes principales de ce résultat est que l'Etat, par principe de systématisation, a imposé à un nombre de communes en fixant même le prix des études sans tenir compte de leurs spécificités locales[06] *pour inscrire dans son programme, l'élaboration des P.D.A.U et des P.O.S en terme de quantité, du moins pour cette première génération où les prix d'études étaient déjà fixés d'avance et attribués sous forme de dotations, sans une réelle évaluation financière des études qui doivent être menées dans le cadre du P.O.S et par rapport à son contenu et l'absence de cette évaluation est en partie, responsable du manque de la qualité des études déjà réalisées, le cas du P.O.S_{33} et P.O.S_{34} de Gaoua au Nord de la ville, sont des exemples démonstratifs (voir annexe n°04, tableaux n°01 et 02).*

En conséquence, il faudra bien souligné que dans les périodes d'incertitude et de crise, les perspectives se raccourcissent, les exigences sont immédiates et sectorielles tandis que les notions d'intérêt national et d'unité du devenir commun s'éloignent et les soubassements sociaux et moraux indispensables à une politique d'aménagement du territoire s'effritent.

A Sétif, la décentralisation juridique vers la commune n'est pas encore opérationnelle jusqu'à nos jours et fait que le P.D.A.U de Sétif et les P.O.S de Gaoua comme première génération des plans, vont connaître le même sort que leur prédécesseur "le P.U.D".

IV-2- Mise en œuvre du P.O.S_{33} de Gaoua :

L'A.P.C de Sétif pose le problème de l'application du P.O.S_{33} surtout en terme de réalisation des V.R.D, donc, d'aménagement du site vierge de Gaoua, dépourvu de ces réseaux et concerné par ce

P.O.S et en terme de responsabilité de cette opération puisqu'elle souffre de la rareté et de la réduction de ses ressources pour financer l'opération et les services d'hygiène, d'A.E.P et d'énergie refusent que la réalisation de cette opération soit sur leur propre charge.

De plus, classifier les réseaux à réaliser et répartir les parts des charges selon la hiérarchie : le réseau primaire est à la charge de l'Etat, le secondaire à la charge des collectivités locales et le tertiaire est la part des propriétaires sans autres précisions, ne résout pas le problème.

En effet, le problème de réalisation des V.R.D et leur entretien se pose encore avec acuité dans les lotissements d'habitat individuel existants et risque de se transposer vers les nouvelles opérations d'aménagement encadrées par le P.O.S$_{33}$, si jamais on ne pense pas sérieusement, à trouver de nouvelles dispositions pour le résoudre définitivement.

Dans le cadre de l'étude des P.O.S de Gaoua, il a été aussi proposé de créer des Boulevards et de les réaliser dont le coût est insupportable dans le court terme, il faudra se demander alors, qui prendra en charge et financera leur réalisation ?

En conséquence, est-il logique d'appliquer le P.O.S$_{33}$ ou le P.O.S$_{34}$ élaborés dans des conditions critiques et au moment où il existe une forte pression d'urbanisation à la périphérie de la ville ? Ces plans ne connaîtront pas le même sort que leurs prédécesseurs : le P.U.D et les instruments d'urbanisme opérationnel ?

Ce problème se pose aujourd'hui plus qu'un autre temps, car, d'une part, les capacités d'action des collectivités locales et des agences foncières se trouvaient largement réduites, étant donnée que la L.A.U a éliminé les procédures d'urbanisme opérationnel, et d'autre part, la réglementation a interdi l'intégration de deux processus :

1- *le processus d'élaboration du projet urbain, menée sous forme d'élaboration d'un P.O.S et placée sous la responsabilité de l'A.P.C.*

2- *la procédure d'aménagement des terrains placée sous la responsabilité d'un aménageur qui peut être un établissement public (Agence de régulation foncière, A.A.D.L, O.P.G.I ...) ou privé qui monterait une opération de promotion foncière ou immobilière.*

Il faudra gérer, donc, séparément et de façon coordonnée ces deux procédures, ce qui rend la gestion plus complexe.

Le P.O.S en site vierge à urbaniser, lors de sa mise en œuvre, ayant défini les conditions dans lesquelles seront créés des droits à construire, ouvre le champs des spéculations aux :

1- *propriétaires fonciers, dont les terres bénéficieront de ces nouveaux droits, qui cherchent à attirer le maximum de profits de leurs terrains par la valeur qui s'accroîtra de façon considérable, en obtenant plus de droits à construire et un bon niveau d'équipements sans participer aux frais d'aménagement qui se contenteront de se limiter à aménager et construire à l'intérieur de leurs parcelles.*

2- *promoteurs immobiliers qui cherchent à tirer le maximum de bénéfices par:*

   - *l'acquisition des terrains à faible coût dans le territoire concerné par le P.O.S,*
   - *des réalisations faciles ayant de bonnes relations avec la ville et les équipements et s'adressant à une clientèle la plus aisée possible.*

3- *investisseurs, selon leur logique, qui recherchent les économies liées à la ville ou à sa proximité des terrains à faible coût et si le P.O.S ne leur offre pas l'occasion, l'investissement risque de migrer vers d'autres villes.*

Ce genre de conflits et de comportements différents risquent de retarder la mise en œuvre du P.O.S ou de la remettre définitivement en cause. Par conséquent et afin d'éviter de pareils obstacles, normalement, la collectivité locale devra définir sa politique urbaine et foncière dans le cadre de la définition du projet urbain à l'occasion de l'élaboration du P.O.S.

En effet, le projet urbain s'inscrit dans le processus global de société et ne sera défini qu'après des confrontations, des débats et des oppositions entre les acteurs de la ville, avant de trouver l'adhésion aux objectifs majeurs fixés pour la ville de demain et qui ne peut se réaliser que dans une unité d'action, la cohérence et la continuité, tandis que son espérance de vie serait liée à sa portée politique, au delà des échéances électorales, c'est à dire sur une longue durée.

Cette démarche est tout d'abord pédagogique. Elle permet de s'habituer à travailler ensemble, à penser autrement, à voir des images différentes et de prendre le temps de réfléchir aux problèmes essentiels pour que l'imagination ne soit pas trop vite prisonnière des décisions fragmentaires ou des formes figées[07]*. Donc, de rechercher les conditions nécessaires de la mise en œuvre du P.O.S*$_{33}$*.*

En premier lieu, il faudra donc, trouver les ressources financières suffisantes pour l'acquisition du foncier qui est la clef de voûte de réussite du projet et le bon déroulement des opérations prévues dans le P.O.S.

En ce sens, le montage financier parapublic ou public-privé et pourquoi pas avec les investisseurs étrangers, peut constituer une solution, à condition qu'il soit élaboré selon des pratiques adaptatives et des rapports contractuels, formalisés par des contrats fermes et accompagnés de cahiers des charges, définis sur la base de négociations et l'esprit de partenariat surtout sur le plan de l'engagement financier.

Pour cela, il faudra faire ressortir certaines parties du plan à réaliser sous forme d'opérations exécutées directement par les pouvoirs publics ou par voie de conventions entre les pouvoirs et les organismes : les entreprises ou les particuliers surtout pour les infrastructures.

En deuxième lieu, il faudra faire participer les propriétaires des parcelles dans les coûts de viabilisation des terrains et de réalisation des boulevards (cas du P.O.S$_{33}$ *de Gaoua) par leur intégration dans le montage financier.*

La collectivité par ses actions (investissements et réglementation), est à l'origine de la plus value et si le propriétaire n'a pas contribué à la créer, ne peut pas bénéficier de cette plus value, donc, elle est libre de la récupérer en totalité ou en partie : impôts sur les taxes foncières, par exemple.

Mais si les propriétaires acceptent de coopérer, alors il est conseillé de réduire les charges fiscales de ceux qui auront financé la réalisation des boulevards par rapport à ceux qui auront participé à la réalisation des voies secondaires et tertiaires.

En dernier lieu, d'autres mesures peuvent être prises comme modalités d'exécution du P.O.S de la manière suivante :

1. *imposer des délais maximum pour les travaux avec pouvoir d'intervention de la collectivité publique en cas de défaut.*
2. *mettre en place des incitations financières et fiscales et en déterminant les valeurs ajoutées s'appliquant sur des techniques modernes plus souples et adaptatives à la situation locale, pour accélérer la réalisation du plan.*
3. *limiter la validité des permis de construire.*

V- Recommandations :

Parallèlement, d'autres actions doivent être envisagées comme synthèse des critiques effectuées relatives sur l'élaboration technique du P.O.S, dans le chapitre précédent, il s'agit de :

1. *une véritable réflexion sur l'identité de la ville voire même de la commune par l'étude de la croissance historique, la morphologie des parcelles et les typologies des lieux, concrétisée par des études et des synthèses.*
2. *la recherche et la définition d'une trame urbaine (à base de trame foncière) qui colle bien au site d'intervention et qui prend en compte celle de la ville, à identifier si elle ne l'est pas.*
3. *favoriser la mixité urbaine (mixité fonctionnelle et sociale ' éviter la ségrégation sociale').*

4. *la réhabilitation du rapport de présentation et du règlement qui sont, souvent, négligés par rapport au plan selon les remarques et les critiques déjà mentionnées.*

5. *la recherche de la lisibilité et de la simplicité de la règle par le recours à des croquis et les mises en perspective.*

6. *la création des ressources financières locales par la rédaction d'un article relatif aux dépassements du rapport C.O.S-C.E.S.*

Ces recommandations feront l'objet de précision dans le chapitre 08. Quant à l'élaboration administrative du P.O.S, il y a lieu de :

1. *doter les services techniques d'A.P.C d'urbanistes en définissant le statut de l'urbaniste dans la fonction publique, des architectes et des cadres compétents en aménagement urbain.*

2. *développer des expériences d'initiation aux techniques et problèmes de l'urbanisme qui permettraient une plus grande adhésion des citoyens à la gestion urbaine par l'organisation des ateliers parallèles : les ateliers de quartier qui suggèrent une forme d'organisation appropriée.*

3. *faire intervenir l'agence foncière et la conservation foncière ainsi que le service du cadastre dans l'élaboration du P.O.S.*

4. *envisager de créer des formes originales d'administration comme la création d'une Agence Locale d'Aménagement, d'Urbanisme et d'Architecture (A.L.A.U.A) ; c'est un organisme permanent qui devra être doté d'un pouvoir afin d'assurer deux principales missions: la maîtrise d'œuvre des études d'urbanisme et d'aménagement et la maîtrise d'ouvrage urbaine en matière d'assistance, de suivi, de gestion et d'application des P.O.S et du P.D.A.U.*

V-1- L'Agence Locale d'Aménagement, d'Urbanisme et d'Architecture :

Le P.O.S est un instrument de la puissance publique qui est garant de l'intérêt général et le bon déroulement du processus de son élaboration et de sa mise en œuvre, nécessite qu'il soit placé sous l'autorité d'un opérateur unique : un maître d'ouvrage permanent en urbanisme pour éviter que les P.O.S lancés pour études ne soient distribués à différents bureaux d'études sans leur spécifier la commande en matière d'exigence des études approfondies relativement aux contenus des P.O.S, selon les situations particulières de leurs interventions rencontrées, et aussi pour éviter la spéculation foncière.

Ce maître d'ouvrage est un organisme public, capable de définir le projet urbain (définir le cadrage initial du projet, valider le diagnostic et choisir les critères d'évaluation du projet) et responsable de la gestion des conflits entre les différents partenaires et acteurs associés à l'élaboration.

Il organisera toutes les concertations nécessaires et sera responsable de la réalisation du projet avec une sanction financière (équilibre ou non de l'opération), bien que le système de pilotage de l'étude et la mise en œuvre du P.O.S seront toujours imparfaits.

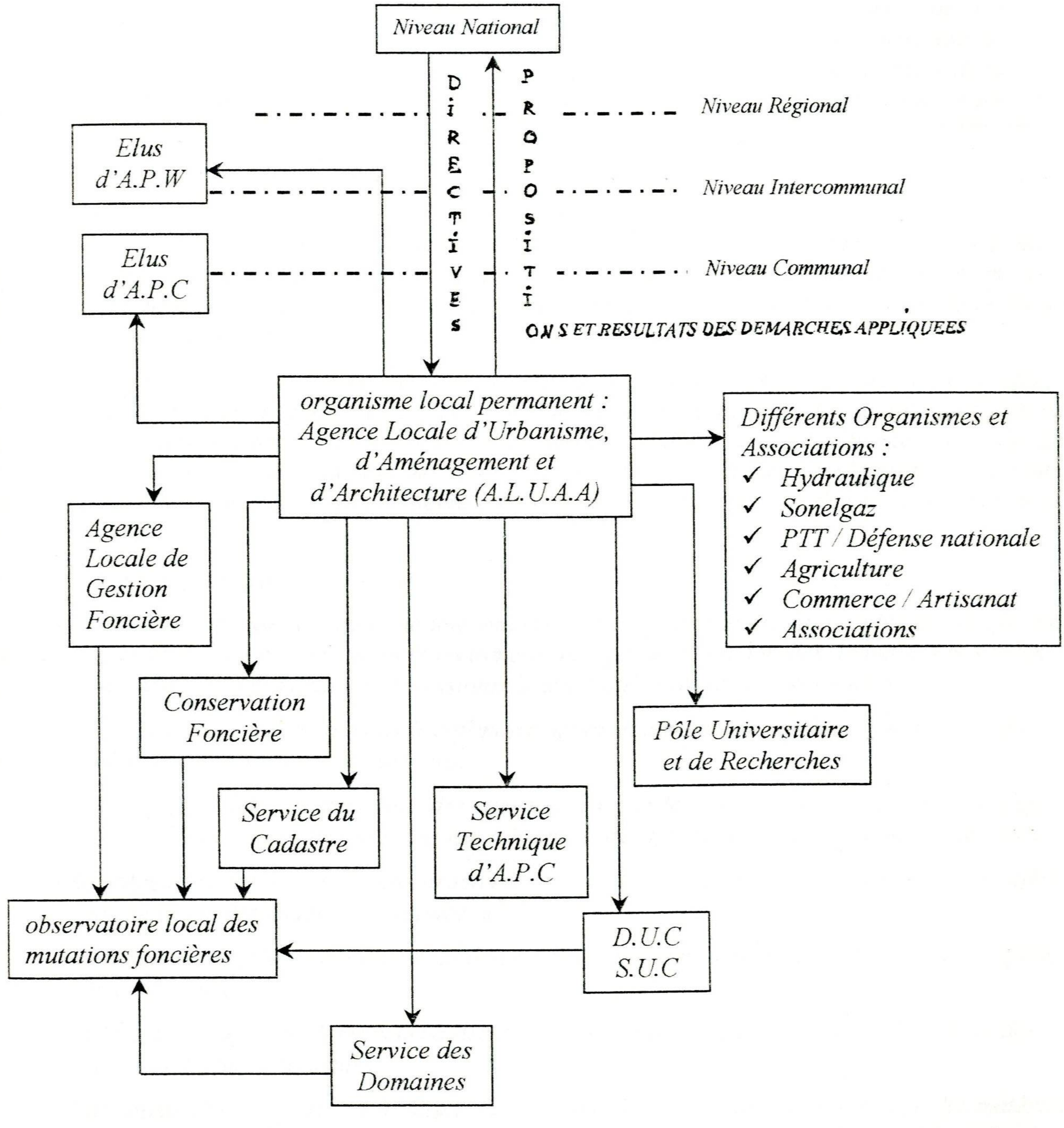
Il jouera le rôle de conseillé technique auprès des élus et organisera le montage financier des opérations ainsi que les différentes programmations. Cet organisme proposé à créer, est l'agence locale d'aménagement, d'urbanisme et d'architecture.

V-1-1- Schéma d'articulation de l'Agence Locale d'Aménagement, d'Urbanisme et d'Architecture (A.L.U.A.A) avec les autres organismes locaux existants :

Normalement à chaque niveau d'intervention territoriale, les agences d'urbanisme locales doivent former une association pour étudier et résoudre les problèmes qui dépassent leurs territoires. Cette association permet aussi, de critiquer certaines méthodes ou méthodologies d'études et de pilotage des opérations d'urbanisme et d'aménagement utilisées, en vue de les améliorer et les rendre efficaces sous forme de directives et d'orientations.

Quant au niveau local, l'agence d'urbanisme a un rôle pivot. Elle doit entretenir des relations étroites avec les différents services et acteurs locaux et doit être au courant de toutes les opérations d'urbanisme qui s'opèrent sur le territoire communal et son accord sur ces actions est très important.

Pour l'élaboration du P.O.S et sa mise en œuvre, l'A.L.A.U.A est responsable de la définition du projet urbain, de la direction ou pilotage dans un cadre concerté, la conception et la réalisation du futur tissu urbain et joue le rôle de conseiller technique compétent qui apporte toute son assistance à l'A.P.C (maître d'ouvrage du P.O.S) et appelle même la coopération du pôle universitaire et de recherches.



D'autre part, l'agence locale foncière, la conservation foncière, le service du cadastre, le service des domaines, la S.U.C et le service technique de l'A.P.C doivent déployés leurs efforts afin de constituer une base de données relative aux mutations urbaines et foncières nécessaires à l'observatoire local foncier ainsi institué qui sera responsable de gérer et de traiter ces données.

V-1-2- Composition interne de l'organisme de l'Agence Locale d'Aménagement, d'Urbanisme et d'Architecture (A.L.U.A.A) :

Les principaux départements nécessaires constituants l'A.L.U.A.A, sont :

Il doit être capable de se plier à la discipline particulière d'un travail collectif et pour cela, il doit avoir une connaissance personnelle minimale des autres logiques ; de plus, il est souhaitable que les membres d'une même équipe partagent une perception commune de la manière de travailler et du contexte socio-politique de leur intervention.

Le travail en équipe a pour but de permettre d'élaborer les décisions dans un système complexe et en référence à l'ensemble de critères.

Aucun membre de l'équipe ne peut donc, se contenter de s'enfermer dans les méthodes d'optimisation propres au système de valeurs dont il est le représentant ; au contraire, il doit apprendre à modifier son point de vue et tenir compte des critiques qui lui sont adressées au nom des autres logiques professionnelles. Ce mode de travail suppose une réelle maîtrise de son propre champ disciplinaire ainsi que de la capacité de dégager des solutions.

Il est utile d'aménager des passerelles entre les uns et les autres et de développer un enseignement post diplôme car une équipe complète représente un budget important.

8. ***L'Urbaniste :***

Les urbanistes sont des praticiens généralistes capables d'assurer dans le temps et dans l'espace, en vue de leur bonne insertion écologique et leur meilleur fonctionnement économique et social, la localisation et l'implantation des établissements humains de toute nature ainsi que la transformation de ceux-ci.

Ces urbanistes interviennent aussi dans l'élaboration des documents de planification urbaine et rurale soit en tant que concepteurs principaux, soit comme conseillers des autorités politiques et administratives responsables. Ils interviennent à toutes les échelles du territoire depuis les aménagements localisés jusqu'à l'aménagement du territoire national[(08)].

En Algérie, la profession d'urbaniste est pratiquement absente et lorsque les équipes existent, elles sont rarement mises dans des conditions de responsabilité suffisante.

Le statut des urbanistes dans la fonction publique est encore non défini et certains de ceux qui assument, actuellement, les postes de responsabilité de gestion des services d'urbanisme, ne peuvent pas permettre à l'administration d'assurer pleinement son rôle à cause de l'absence de la formation spécifique de ces derniers pour ces postes.

L'urbanisme est un acte éminemment politique et le rôle de l'urbaniste consiste aussi à conseiller et à traduire en termes opérationnels, les décisions politiques des autorités ; ce qui ne signifie nullement que ce rôle soit passif. Un bon professionnel dispose d'une force politique considérable qu'il doit sa voir utiliser prudemment et conscieusement.

En préparant les dossiers, en présentant les problèmes, en critiquant les idées émises et en donnant formes aux solutions, l'urbaniste n'aura de succès qu'en proposant ce qui est nécessaire et facilement compréhensible.

L'art de concevoir le nécessaire est la condition de départ pour réussir à faire du bon urbanisme. Il devra aider les décideurs locaux à définir leurs objectifs en leur donnant tous les éléments du choix basé sur :

1. *une bonne connaissance du site, les modes d'occupation du sol existants et leur évolution constatée.*
2. *l'évaluation des coûts financiers de réalisation et de maîtrise de la gestion.*
3. *les conséquences prévisibles de tel ou tel type de tissu urbain sur :*
    a. *l'organisation urbaine et le paysage.*
    b. *les comportements et les coûts sociaux.*
    c. *les capacités d'adaptation aux évolutions et aux mutations.*

Donc, c'est l'urbaniste qui prépare une politique et l'instruit ; son éthique est, simplement, d'être un homme de culture et d'avoir le recul historique et le respect des sites, des ressources naturelles, de l'eau, de l'air et de la qualité des paysages.

Il doit analyser les besoins réels en matière de développement, les pondérer, les rapprocher de la capacité économique des territoires concernés et prévoir les types de rapports sociaux et économiques qui peuvent s'y développer.

Son éthique est, aussi, d'éclairer les choix politiques et de les traduire en solutions physiques tout en étant profondément respectueux des choix démocratiques dans le cadre d'une démocratie qui se complexifie pour devenir de plus en plus participative[09].

Le rôle de l'urbaniste communal est, donc, avant tout un rôle de médiateur nécessitant une pluralité des savoirs : la capacité de maîtriser le droit, les procédures et les montages financiers.

Il se sert de ses connaissances professionnelles pour favoriser la formation des compromis et établir des ponts entre plusieurs savoirs pluridisciplinaires en même temps que technicien détenteur d'un savoir particulier.

Cette figure de l'urbaniste médiateur est très répandue aux Etats Unis d'Amérique car elle s'inscrit bien dans une culture de l'intérêt commun plutôt que celle de l'intérêt général et dans un contexte peu planificateur.

Cet urbaniste médiateur n'apporte pas une seule réponse technique comme l'urbaniste expert, au contraire, il cherche à trouver des solutions techniques qui favorisent la négociation et la formation de compromis ou de consensus tandis que l'urbaniste expert donne la réponse technique à l'acteur qui le commandite, voire formule une solution « scientifique » qui est souvent présentée, ensuite, comme la solution exprimant l'intérêt général.

Benveniste (G)[10] *voit l'urbaniste plus comme un professionnel du conflit que de la médiation. Il considère que les « planners » sont trop préoccupés par la qualité intrinsèque de leurs plans et pas assez par la question de leur mise en œuvre.*

Or, celle-ci suppose l'exercice des rapports de force et nécessite des instruments spécifiques : « networking », « conflict resolution », « coalition building », « lobbying ».

Pour lui, un plan doit être avant tout politiquement acceptable. Il plaide pour la remise en cause du principe de neutralité et d'indépendance technique de l'urbaniste qui doit être avant tout au service du « prince » ou de ses conseillers.

Sur le plan de conception spatiale, l'urbaniste doit proposer des dispositions spatiales dont l'interprétation soit univoque du point de vue urbanistique mais plurielle du point de vue architectural.

Son travail consiste à permettre la liberté des autres : les promoteurs et leurs architectes car lorsqu'il n'est pas capable de proposer un milieu valorisant et de qualité, chaque promoteur se retourne (ou s'enferme) à l'intérieur des limites de son terrain sans aucune valeur ajoutée pour l'ensemble. Le domaine public est alors marginalisé dans un rôle unique de voie d'accès.

De même pour les aménageurs qui « étant encore imprégnés de la démarche de programmation ne font que projeter sur l'espace, leurs propres propositions »[11], *comme l'affirme Arab (M), alors que le planificateur avait proposé une démarche itérative et consensuelle dans le cadre de la mise en œuvre des études du P.O.S et du P.D.A.U.*

Dorénavant, l'urbaniste a un rôle d'assembleur dans le même sens que la définition de Portzamparc (CH) lorsqu'il explique qu' : « assembler une carafe, un morceau de pain, une assiette, un couteau, une horloge, des objets hétérogènes, de cet assemblage là, émanera un dialogue, une poésie qui vient presque du hasard. Les objets étaient là, sur la table et l'artiste les a peints. Quelque fois, il les a assemblés un peu »[12].

Cependant, les urbanistes comme les architectes se rangent dans des courants et des écoles parce que les représentations de l'urbanité tiennent du style et sont souvent personnellement attachés à un

idéal type; cela est dû, en partie, à la dimension « créatrice » de leur activité et au travail du projet où les logiques techniques et déductives sont plus dominantes; ce qui accentue les clivages et favorise les dogmatismes en rendant la tâche des décideurs locaux difficile pour faire des choix stratégiques urbains à partir d'options « stylistique ». Parmi ces modèles citons[13] *:*

1. ***Le modèle volontariste-progressiste :***

   Il est symbolisé par les thèses de l'urbanisme fonctionnaliste moderne.

2. ***Le modèle volontariste-culturaliste :***

   Par la composition urbaine, il tente de faire rentrer la ville contemporaine dans le cadre de la ville classique, un modèle illustré en particulier par les frères Krier[14] *ou Bofill (R).*

3. ***Le modèle encadreur-culturaliste :***

   Il est représenté par « l'architecture urbaine » et le courant de typo-morphologie initié en Italie dans les années soixante par Muratori (S), Aymonino (C), Rossi (A)[15]*, Grassi(G) qui proposent d'inscrire les interventions urbaines dans les types préexistants pour assurer des continuités et des homogénéités.*

4. ***Le modèle encadreur-progressiste :***

   Il est accompagnateur dans les périphéries mais plus « encadreur » dans les parties centrales comme l'illustre le célèbre plan en grille de Koolhaas (R)[16]*.*

Ces « modèles idéaux » n'existent pas concrètement jamais sous une forme pure. Les modèles concrets se situent plus près du milieu de ces axes puisqu'aucun urbanisme contemporain n'osera prétendre s'opposer radicalement ni au progrès ni à la défense des valeurs patrimoniales et, donc, la profession d'urbaniste devra faire la synthèse difficile à trouver de ces deux grands courants (des progressistes et des culturalistes).

Ceci fera que l'urbanisme ne devra pas suivre les modèles mais les modèles devront être conçus pour la solution des problèmes particuliers des villes.

Cette conclusion se traduit par la mise en valeur de la formation culturelle générale des urbanistes, la seule qui puisse les rendre capables de bien cerner les problèmes urbains et d'être en état de faire appel à des techniques qu'ils connaissent et dont ils maîtrisent la force autant que les limites.

Il est très difficile d'aborder ces problèmes sans avoir les connaissances techniques afin de les comprendre et la culture générale dans le but de les articuler.

Le plus grand enjeu de cette profession est la qualification des urbanistes. C'est pour cela que leur formation s'avère très importante.

Par delà leur formation et leur compétence initiale, ils seront amenés à acquérir individuellement ou en équipe, une compétence spécifique nouvelle modelée sur leur confrontation quotidienne aux problèmes urbains.

Donc, pour mesurer la qualification et la compétence d'un urbaniste, voici quelques critères[17] *:*

1. *l'efficacité c'est à dire, avoir des idées conceptuelles et l'optique historique.*
2. *être extraverti envers la communauté et les autres professions.*
3. *capable de convaincre et de négocier pour obtenir les ressources financières, foncières et des mains d'œuvre afin d'accomplir ses idées.*
4. *posséder une connaissance des mécanismes de financements publics et des motivations des promoteurs privés.*
5. *avoir un idéal et être réaliste pour connaître les limites de son idéalisme.*
6. *être cultivé, curieux et doué d'imagination pour traduire ses idées en expressions visuelles facilitant la communication.*

7. *avoir un dévouement à la qualité pour finir et suivre un projet jusqu'au bout.*
8. *avoir suffisamment d'expérience qui lui permet d'apprécier toute conjoncture nouvelle avec un peu d'ironie.*
9. *avoir de l'autorité, ce qu'il ne faut pas confondre avec pouvoir afin qu'il puisse être en état de résister aux élus en proposant des choix, les faire découvrir, les rendre évidentes et non en imposant des solutions. Ceci permettra de catalyser les réactions pour que l'invention du cadre de vie soit une œuvre collective vécue.*
10. *posséder une base technique très solide quelque soit le domaine : juridique, économique et technologique en vue de dialoguer avec les autres professionnels et dominer les préoccupations sectorielles.*

Toutefois, il faudra s'interroger sur l'échelle territoriale considérée comme pertinente et efficace de l'intervention d'un urbaniste car le débat sur l'échelle recommandant qu'on est architecte à l'échelle de l'îlot puis urbaniste à celui du quartier et de la ville et enfin planificateur à l'échelle supérieure, est réputé dépassé.

Ces critiques doivent rendre les urbanistes plus exigeants vis à vis d'eux même. Il serait alors mieux que les professionnels de l'urbanisme acceptent leur place face au feu croisé des critiques en assumant pleinement la responsabilité de l'urbanisme même s'ils croient que cette responsabilité est partagée et qu'il est injuste d'encaisser des coups à la place des autres.

Il reste à dire que si l'innovation implique la connaissance et la culture, alors, la petite histoire des méthodes d'urbanisme et la méthodologie des études font, en particulier, partie prenante de cette nécessaire culture. Actuellement, ce sont les architectes qui occupent le terrain et alors faut-il laisser les architectes seuls jouer avec la ville ?

Notes :

(01) : Portman (J), In « Architecture américaine d'aujourd'hui » par Diamonstein (B), trad, Merveille (K et L), Bruxelles, ed, Pierre Mardaga,1980, p : 262.

(02) : Guerroudj (T) : « le P.D.A.U et sa mise en œuvre », p : 29, séminaire de recyclage, U.R.B.A de Blida le 10, 11, 12 avril 1992.

(03) : Cornu (M) : "Que peut l'architecte ? Que peut l'urbaniste ? Le cas de Grigny la grande borne", p : 67, In Urbanisme n°: 139, 1973.

Lacaze (J.P) : « Aménager sa ville, choix des maires en matière d'urbanisme », ed, Moniteur, Paris 1988.

(04) : Hassad (S) : « Décentralisation et autogestion des collectivités locales », p: 07, In le quotidien: El Watan du lundi : 21.08.1995.

(05) : Ascher (Fr) :« Métapolis ou l'avenir des villes », p:193, ed, Odile Jacobs, Paris, mai 1995,345p.

(06) : Belgherbi (M) : « Aménagement du territoire, ville et habitat dans la perspective du changement économique », Table ronde, In H.T.M, n°: 03, ed, Arcco, Alger, avril 1995, p: 106.

(07) : Leloup (C) : « Plaidoyer pour une démarche d'urbanisme », p : 48, In Urbanisme n° : 195, avril 1983.

(08) : Lemonier (M) : « Urbaniste, des métiers », p : 14, In Diagonal n° 120-121, août / octobre1996.

(09) : Blanc (G) : « L'urbaniste, un homme de culture », p : 16, interview de Lemonier (M), In Diagonal n° 120-121, août/ octobre 1996.

(10) : Benveniste (G) : « Mastering the politics of planning-crafting credible plans and policies that make a différence », San Francisco, Jossey Bass, 1989.

(11) : Arab (M) : « De la démarche de programmation au projet urbain : le cas du centre secondaire à Sidi Bel Abbes », p :169, Thèse de Magister, option : Urbanisme, E.P.A.U, Alger, novembre 1998, 204 p.

(12) : Masboungi (A), Sabbah.(C) et Devillers (CH) : « Christian de Portzamparc » p : 11, In Urbanisme n° : 276, septembre / octobre, 1994.

(13) : Françoise Choay, dans son livre : « l'urbanisme, utopies et réalités », a groupé les théories de l'urbanisme en deux grands courants : le modèle culturaliste et le modèle progressiste, alors que François Ascher dans son livre : « Métapolis ou l'avenir des villes », a identifié deux modèles représentant deux pôles extrêmes d'attraction de l'urbanisme contemporain ; l'un d'encadrement, c'est un modèle ouvert, gérant voire seulement d'accompagnement et reproduisant la ville par fragments, par discontinuités, et l'autre, anticipateur et plus planificateur, concevant et reproduisant une ville par des morceaux homogènes, par des continuités.

Ces deux modèles constituent, selon Ascher (Fr), un second axe qui croise celui qu'a défini Choay (Fr) pour constituer quatre références limites de conceptions urbaines.

Choay (Fr) : « L'urbanisme, utopies et réalités », ed, le Seuil, Paris 1965.

Ascher (Fr) : « Métapolis ou l'avenir des villes », ed, Odile Jacobs, Paris, mai 1995.

(14) : Krier (L) : « Esquisse d'une charte de la ville » (1985) publié in urbanisme n° : 270-271, janvier/février, 1994 : Il justifie sa démarche néoclassique avec un argumentaire « écologiste » expliquant que la structure hiérarchique classique de la ville (de l'arrondissement à la maison en passant par le quartier et le pâté de maisons) peut permettre de réduire de façon significative le nombre de Km par personne.

« les déplacements mécaniques ne doivent servir qu'aux déplacements rares...Les villes les plus belles et les plus agréables dans le monde se sont toutes développées sur des hauteurs

comprises entre deux et cinq étages... La reconstruction écologique passe par l'interdiction des pratiques du zoning urbain et le changement radical dans la composition des plans et des programmes de développement urbain ».

(15) : Rossi (A) : « L'architecture de la ville », Paris, édition l'Equerre, 1981 : Il explique que la ville grandit sur elle même que les motifs originels demeurent inscrits dans sa construction. Tout passe, donc, par l'étude des permanences, le mot « type » présente moins l'image d'une chose à copier ou à imiter parfaitement que l'idée d'un élément qui doit lui même servir de règle au modèle.

Le principe du type, objet d'après lequel chacun peut ainsi concevoir des ouvrages qui ne ressembleraient pas entre eux, reprend la thèse de la persistance du plan déjà développé par Poète (M) et Lavedan.

(16) : Koolhaas (R), Delirious (J) : « Manhattan : la pierre de rosette du XX° siècle », New York, Oxford University Press, 1978 : Pour lui, c'est la grille ou le plan géométrique en damier qui offre l'ordre le plus efficace tout en étant le moins contraignant. Chaque bloc peut accueillir n'importe quelle fonction et le renouvellement des blocs permet à la ville de se transformer sans difficultés majeures.

(17) : Les critères proposés est une synthèse des articles suivants :

1. *Benachenhou (K) : « Le projet urbain : efficacité et authenticité », p : 161-176, communication présentée lors du séminaire international à Zéralda intitulé : « Aménagement et gestion de la ville », le 20 -21 mars 1994.*
2. *Leloup (C), op. cit.*
3. *Lemonier (M) : « Urbaniste, des métiers », p : 14, In Diagonal n° 120-121, août / octobre 1996.*
4. *Secchi (B) : « Grand prix d'urbanisme 1998 », p : 53, interview d'Allaman (M), In Diagonal n° : 131, mai / juin 1998.*

Chapitre 07 :

Proposition d'une méthodologie d'élaboration technique d'un P.O.S en site vierge à urbaniser

I- Présentation de démarches d'élaboration technique des P.O.S

I-1- Démarche d'élaboration décrite dans le bulletin interne de l'U.R.B.A de Blida
I-2- Démarche d'élaboration utilisée par le F.A.U.R
I-3- Démarche d'élaboration utilisée dans le P.O.S de Sidi Youcef
I-4- Démarche proposée par l'instruction interne du Ministère de l'Habitat

II- Critique des démarches d'élaboration technique des P.O.S présentées

III- Les études préalables nécessaires dans l'élaboration technique du P.O.S

III-1- Etude du développement historique de la ville et son intérêt dans l'élaboration du P.O.S
III-2- Etudes de composition urbaine et leur rôle dans l'élaboration du P.O.S

III-3- Identification de la trame urbaine et son apport dans l'élaboration du P.O.S

III-3-1- Définition théorique
III-3-2-1- La trame du relief
III-3-2-2- La trame d'urbanisation
III-3-2-3- La trame des volumes construits
III-3-2-4- La trame des équipements
III-3-2-5- La trame des espaces libres et verts
III-3-2-6- La trame commerciale
III-3-2-7- La trame d'habitat
III-3-2-8- La trame des transports intra-urbains

III-4- Utilisation des concepts du rythme et de dédoublement dans l'élaboration technique du P.O.S en site vierge

III-4-1- Définition théorique
III-4-1-1- Le concept du dédoublement
III-4-1-2- Le concept du rythme
III-4-2- Cas du site de Gaoua

IV- Proposition d'une méthodologie d'élaboration technique d'un P.O.S en site vierge à urbaniser

IV-1- Conception de la trame du site
IV-1-1- Trame foncière
IV-1-2- Détermination de l'espace public
IV-1-2-1- Espace de la voirie

IV-2- Définition des formes urbaines souhaitées
IV-2-1- Méthodes d'élaboration des formes urbaines
IV-2-1-1- Première méthode
IV-2-1-2- Deuxième méthode

IV-3- Définition du programme urbain
IV-3-1- Mixité urbaine

IV-4- Identification des rues et détermination de leurs caractéristiques

I- Présentation de démarches d'élaboration technique des P.O.S :

Avant de proposer une méthodologie d'élaboration technique d'un P.O.S en site vierge à urbaniser, il s'avère nécessaire de présenter des exemples de démarches d'élaboration. Il s'agit de la démarche décrite dans le bulletin interne de l'U.R.B.A de Blida, celle utilisée par le bureau d'études privé : le F.A.U.R, celle menée dans le cadre du mémoire d'Ingénieur d'Etat « une contribution à l'élaboration d'un P.O.S : le cas du P.O.S de Sidi Youcef (commune de Beni Messous) » par Chelbi et Saheb, département d'aménagement du territoire et celle proposée le Ministère de l'Habitat.

Au moment du lancement d'une étude de P.O.S, en principe, toute action doit être gelée, même pour les collectivités locales qui doivent cesser d'affecter des terrains et de délivrer les permis de construire aux particuliers dans le secteur d'étude concerné parce que les actions qui ne sont pas définies par le plan, sont difficiles à insérer dans le schéma d'aménagement global.

Quant au P.O.S, son établissement repose, principalement, sur des solutions raisonnablement fondées sur une bonne et réelle connaissance du milieu, des propositions pratiques ou sur des objectifs préalablement arrêtés dans le P.D.A.U et à travers les séances de concertation.

Cependant, pour réaliser l'étude de P.O.S, il faut savoir ce que peut contenir un P.O.S afin que les travaux d'études soient subordonnés à ce contenu du moment que l'étude de P.O.S doit être élaborée en un temps assez court exigeant la réflexion, la vérification, la synthèse et l'imagination.

Cette manière de faire aura à écarter toute idée de volumineux rapports préalables et seulement conduire à des synthèses brèves exposant les incidences de l'ensemble des propositions qui constituent l'avant projet du plan.

Donc, les études que nécessite le P.O.S sont, essentiellement, des études de vérification, de contrôle et d'analyse, destinées à faire ressortir les incompatibilités, les incohérences et les difficultés plus qu'une simple description d'état des lieux. Ces études permettent de faire ressortir pour chaque hypothèse et de savoir dans quel sens la proposition peut être modifiée afin qu'elle soit retenue.

I-1- Démarche d'élaboration décrite dans le bulletin interne de l'U.R.B.A de Blida :

L'U.R.B.A de Blida, juste après la promulgation de la L.A.U et ses décrets exécutifs et la diffusion de l'instruction ministérielle (Ministère de l'Habitat) de 1992 portant sur le projet d'orientation méthodologique d'élaboration des P.D.A.U et des P.O.S qui n'a repris que les textes de la L.A.U et ses décrets exécutifs avec une explication plus ou moins détaillée, a essayé, en l'absence d'une expérience algérienne dans l'élaboration des P.O.S, de proposer deux démarches générales d'élaboration d'étude d'un P.O.S[01] inspirées du modèle français pour inciter l'ensemble des professionnels à réfléchir ensemble sur une méthodologie pratique d'élaboration des études des P.O.S étant donné qu'il n'y-a aucun texte officiel qui la précise.

La première démarche renferme cinq étapes tandis que la deuxième se compose de sept étapes présentés comme suit :

Première démarche[02] :

1. *La récapitulation des éléments indispensables.*
2. *L'établissement du C.O.S.*
3. *La détermination des équipements à insérer.*
4. *L'établissement du règlement.*
5. *L'élaboration des annexes :*
   - *a- Les infrastructures.*
   - *b- Les servitudes d'utilité publique.*

Deuxième démarche[03] :

1. *La récapitulation des données.*
   - *a- formuler des hypothèses*
   - *b- dessiner les schémas d'organisation.*
   - *c- établir un premier programme d'équipements.*

d- évaluer les moyens financiers.

2. *L'étude de l'espérance de constructibilité.*
3. *L'analyse des formes d'occupation des sols.*
4. *L'influence de l'équipement sur la constructibilité.*
5. *Le choix d'une composition urbaine.*
6. *L'élaboration du règlement.*
7. *L'élaboration des annexes*

Pour plus de détails relatifs à ces deux démarches, (voir annexe n°11).

En effet, au cours de ces étapes, les techniciens peuvent présenter aux autres membres associés à l'élaboration du P.O.S désignés par le maître d'ouvrage, les analyses de leurs résultats, les choix possibles et leurs conséquences .

A chaque étape, des accords partiels sont recherchés sur la définition des problèmes importants et le choix d'une solution. Chacune des deux démarches peut être établie en deux phases. La première phase a pour objet l'analyse et la proposition, alors que la deuxième a pour objet l'établissement du règlement et les annexes, de la manière suivante :

Phase I :

1. *Reconnaissance des lieux.*
2. *Prise de contact avec les autorités locales et les services techniques concernés :*
   - *D.U.C.*
   - *Autorités communales.*
   - *Direction des Travaux Publics et de l'Equipement.*
   - *Direction de l'Hydraulique et de l'Agriculture.*
   - *Direction de Sonelgaz.*
   - *Direction des Domaines et service du Cadastre.*

Cette étape est nécessaire en vue de pouvoir faire la présentation et l'adoption d'un programme d'intervention définissant le programme : habitat - équipement.

Phase II :

Conception des variantes d'aménagement du secteur d'intervention.

***Etape 01** : Mise au point définitive de la variante retenue avec vérification de la faisabilité des actions d'urbanisation et d'aménagement proposées.*

***Etape 02** : Interprétation de l'image de composition urbaine retenue sous forme de règlement d'urbanisme de détail opposable au tiers.*

I-2- Démarche d'élaboration utilisée par le F.A.U.R :

Dans le cadre de l'élaboration du P.O.S en site vierge à forte déclivité se situant dans la zone ouest de la Z.H.U.N de Tigzirt à Tizi Ouzou, ressemblant au site vierge de Gaoua à Sétif, le F.A.U.R a utilisé l'élaboration de la trame urbaine (voir partie B-I- Trame urbaine se trouvant dans l'annexe n°12) comme méthode d'aménager ce site dans le souci de réaliser une continuité et une articulation du tissu urbain existant avec le nouveau.

Il présente les éléments nécessaires qui ont conduit à l'aboutissement du schéma d'aménagement retenu pour le P.O.S, d'une manière brève et hiérarchique et résumé dans le rapport de présentation (voir annexe n°08).

I-3- Démarche d'élaboration utilisée dans le P.O.S de Sidi Youcef :

Cette démarche a été présentée dans le cadre d'un mémoire d'Ingénieur d'Etat, département d'aménagement du territoire, U.S.T.H.B, élaboré par Chelbi et Saheb, intitulé : « une contribution à l'élaboration d'un P.O.S : le cas du P.O.S de Sidi Youcef (commune de Beni Messous)».

Il est rappelé que l'étude du P.O.S de Sidi Youcef a été parmi les premières études lancées au niveau d'Alger vers 1993 et a été élaborée par le C.N.E.R.U d'Alger, c'est à dire, avant l'apparition de l'instruction interne du Ministère de l'Habitat relative au modèle de cahier de charges des études de

P.O.S.

Le site d'intervention est un site vierge à forte déclivité qui se situe à Sidi Youcef dans la commune de Béni Messous, devant recevoir un programme d'équipements et de logements important pour alléger la pression d'urbanisation au niveau d'Alger, selon la directive et la recommandation du projet du P.D.A.U d'Alger non approuvé, pour le site considéré.

Le schéma d'aménagement du site de Sidi Youcef, élaboré par le C.N.E.R.U d'Alger, a été critiqué dans l'étude menée par Chelbi et Saheb, qui ont proposé l'aménagement du site par l'élaboration de sa trame urbaine qui colle bien au site (voir annexe n°12). La démarche qu'elles ont utilisé ressemble, en partie, à celle du F.A.U.R.

I-4- Démarche proposée par l'instruction interne du Ministère de l'Habitat :

L'instruction ministérielle du Ministère de l'Habitat de 1992 relative au projet d'orientation méthodologique d'élaboration des P.D.A.U et des P.O.S, est venue compléter la L.A.U et ses décrets exécutifs.

Cependant, elle est restée au stade des généralités et ne donne qu'une orientation d'ordre superficiel dans la mesure où elle ne précise pas une méthodologie d'élaboration qui consiste en :

1. *la composition de l'étude.*
2. *les différentes phases et le contenu de chaque phase.*
3. *le calendrier de l'étude.*

En septembre 1998, une instruction interne du Ministère de l'Habitat a été adressée aux administrations locales décentralisées (les Directions d'Urbanisme et de Construction : D.U.C) à travers le territoire national, relative au « modèle de cahier des charges d'élaboration des études de P.O.S », qui, dans l'article 10 aux pages 06 et 07, précise la démarche d'étude en la décomposant en trois phases :

Phase I :

Elle concerne l'analyse des données de la situation actuelle de l'aire d'influence du territoire considéré par le P.O.S se rapportant :

1. *à l'aspect démographique.*
2. *à la situation de l'habitat des équipements collectifs et des infrastructures.*
3. *au site.*
4. *aux activités économiques et sociales.*
5. *aux caractéristiques sociales et culturelles du site.*

Phase II :

Elle a pour objet l'élaboration des propositions d'aménagement du site sous forme de trois alternatives accompagnées d'une esquisse de règlement.

Phase III :

Elle concerne :

1. *l'élaboration de la solution d'aménagement retenu.*
2. *la forme urbaine.*
3. *l'échéancier d'urbanisation par zones homogènes.*
4. *la clarification des différents montages techniques et financiers (voir annexe n°13).*

II- Critique des démarches d'élaboration technique des P.O.S présentées :

Il faudra rappeler que les démarches d'élaboration décrite dans le bulletin interne de l'U.R.B.A de Blida, celle utilisée par le F.A.U.R et celle utilisée dans le P.O.S de Sidi Youcef étaient intervenues avant l'instruction interne du Ministère de l'Habitat de septembre 1998 relative au modèle de cahier de charges des études de P.O.S et en l'absence de l'expérience algérienne en matière de confection des P.O.S.

Ceci conduit à s'interroger sur le sort des P.O.S lancés pour études et déjà approuvés avant septembre 1998 dont la démarche, le rapport de présentation ainsi que le règlement sont différents de ceux proposés par l'instruction interne du Ministère de l'Habitat relative au modèle de cahier des charges des études de P.O.S, du point de vue de la légalité et l'effet juridique.

Quant à la démarche d'élaboration décrite dans le bulletin interne de l'U.R.B.A de Blida, elle présente une manière plus ou moins élaborée de mener une étude de P.O.S, mais elle reste d'un niveau général car elle ne spécifie pas clairement la manière de faire par des exemples illustratifs et ne concerne pas l'intervention sur site vierge.

D'autre part, la démarche utilisée par le F.A.U.R et celle utilisée dans le P.O.S de Sidi Youcef, décrite dans le mémoire de Chelbi et Saheb, malgré qu'elles se rapportent, toutes les deux, à l'aménagement d'un site vierge, demeurent insuffisantes ; puisque d'un côté, la démarche utilisée dans le P.O.S de Sidi Youcef, est restée superficielle et l'échelle d'intervention de leur étude s'est limitée au 1/5000e, ce qui ne correspond pas à ce qu'ont prévu la L.A.U et le décret exécutif n° : 91-178 du 28.05.91 relatif au P.O.S comme échelle rendue obligatoire, c'est à dire le 1/1.000^{ème} et le 1/500ème, et de l'autre côté, la démarche utilisée par le F.A.U.R, s'est préoccupée de la dimension horizontale, c'est à dire, la conception du schéma de la trame urbaine du site sans accorder de l'importance à l'étude des formes urbaines comme dimension verticale de l'aménagement du site et aussi, elle ne s'intéressait pas à identifier et caractériser les futures rues à projeter sur le site concerné.

Et enfin, la démarche proposée par l'instruction interne du Ministère de l'Habitat de septembre 1998, relative au modèle de cahier des charges des études de P.O.S, bien qu'elle a essayé de préciser dans l'article 10, la composition de l'étude, les différentes phases nécessaires à l'étude de P.O.S et la composition de chaque phase d'étude et surtout en précisant à la page 06 du même article, les informations sur le site vierge à recueillir.

Cependant, elle présente des limites dans la mesure où elle n'oblige pas de mener des analyses urbaines et architecturales approfondies des quartiers existants environnants immédiatement le site objet du P.O.S pour assurer l'intégration harmonieuse du futur tissu urbain avec celui existant étant donné que les P.O.S relatifs aux tissus urbains existants ne sont pas lancés pour études.

De plus, elle n'a pas mis l'accent sur l'élaboration de la trame urbaine et sur la forme urbaine locale à élaborer d'une manière suffisamment explicite et n'a pas précisé le calendrier des études, car l'objectif principal à atteindre à travers un texte officiel devant cette situation, est l'apprentissage d'une nouvelle méthodologie d'élaboration des études de P.O.S.

En l'absence de ces précisions dans le texte de cette instruction comme référence pour l'élaboration des études de P.O.S, la conséquence directe basée sur cette instruction est traduite par l'absence de la qualité dans les études menées traduites dans les rapports de présentation des P.O.S et leurs règlements et le cas des P.O.S$_{33}$ et P.O.S$_{34}$ de Gaoua de Sétif en est un exemple démonstratif, parce que le maître d'œuvre tenu par le contrat mentionné dans cette instruction, n'est pas obligé d'élaborer des études approfondies nécessaires au P.O.S à cause du prix de l'étude du P.O.S qui n'est pas évalué selon le contenu des études à mener dans le cadre du P.O.S.

Il faudra s'interroger alors, comment fixer le prix de l'étude d'un P.O.S en site vierge à urbaniser ? Est-ce par rapport à la superficie du site sans prendre en compte l'environnement immédiat ? Ou bien par rapport au contenu des études nécessaires à mener ?

Donc, par rapport à ces critiques, l'instruction interne du Ministère de l'Habitat relative au modèle de cahier des charges des études des P.O.S devra être améliorée et enrichie.

La présente contribution, elle intervient afin d'apporter des éléments complémentaires sous forme d'une synthèse critique des démarches présentées en détaillant certains éléments de base qui paraissent fondamentaux pour l'élaboration technique du P.O.S.

Il s'agit de l'étude du développement historique et des études typo-morphologiques d'une ville qui doivent être, normalement, préalablement menées avant le lancement des premiers P.O.S en études, et leur absence aura comme conséquence la perte de la spécificité locale et l'apparition des désarticula-

tions et de l'incohérence entre le tissu urbain existant et celui projeté.

III- Les études préalables nécessaires dans l'élaboration technique du P.O.S :

III-1- Etude du développement historique de la ville et son intérêt dans l'élaboration du P.O.S:

La connaissance historique du phénomène urbain permet de comprendre son apparition et son évolution à travers le temps.

Par contre, rechercher et analyser comment était la ville n'a pas pour objectif de la reproduire dans l'avenir car regarder le passé ne veut pas dire être passéiste. Au contraire, c'est d'essayer de donner des outils de réflexion par la redécouverte de sa croissance naturelle pour lui permettre de croître harmonieusement tout en respectant son identité.

En effet, les villes redécouvrent aujourd'hui, leur identification par l'image qu'elles cherchent à donner et par le besoin de se reconstituer une culture et de retrouver des références historiques. Donc, elles sont libres de définir leur spécificité et de vouloir la maintenir.

Cependant, la bonne approche consiste d'abord à analyser humblement mais dans le détail le tissu urbain sans s'arrêter aux généralités parce que ces analyses permettent de fonder une méthodologie de l'action.

L'étude historique présente plusieurs avantages dont les principaux sont :

1. *Elle permet de retrouver la trame foncière d'origine qui, au file du temps, a reçu une stratification d'occupations successives du sol dont les limites parcellaires ainsi fixées, comportent en effet, une très grande part des éléments durables du paysage urbain.*
2. *Elle permet également de comprendre la forme urbaine actuelle dans ce qu'elle exprime de son héritage historique et de retrouver des filiations avec les formes anciennes*[(04)].

   Dans ce sens, Aymonino (C) dit : « la forme urbaine est un processus continu s'il est possible de la décrire ou de la caractériser à une période précise, on ne peut négliger pour la comprendre, l'étude des périodes antérieures qui ont conditionné son développement et l'ont littéralement formée »[(05)].

   Cette méthode de constitution de la forme urbaine est en effet, la seule qui peut permettre de dégager des lois, de mettre en évidence une logique si elle existe pour l'élaboration de la forme urbaine et de mesurer comment l'histoire accentue, déforme, contredit ou ignore cette logique.
3. *Elle se révèle indispensable afin de comprendre pourquoi apparaît ou se développe le « besoin de tel ou tel type d'équipement ».*

En fait, une ville possède des éléments de longue durée à l'intérieur desquels s'opère une substitution constante. Ainsi, les usages évoluent plus rapidement que les bâtiments qui se renouvellent plus vite que le parcellaire qui, lui même, a une durée moindre que les tracés viaires.

Donc perdre la permanence, c'est procéder à la table rase et se priver de la possibilité d'accumuler de la valeur. Alors qu'une ville sans substitution, c'est soit un grand ensemble qui ne peut pas évoluer car monolithique, soit une ville tellement, soumise à des mesures de protection qu'elle est figée et pétrifiée.

En conséquence, le projet devra être conçu pour favoriser la substitution puisque le projet urbain est une modernisation de la production de l'espace en visant à recomposer les logiques sectorielles par l'observation de la ville avec un regard neuf.

Et même si l'élu décide la démolition de toute sa ville ancienne et la remplacer par des bâtiments neufs en une seule fois ou progressivement, il peut toujours le faire mais au moins en connaissance de cause, c'est à dire, ayant une prise de conscience de l'existence de sa ville.

Les yeux vont lui être ouverts, parcelle par parcelle, maison par maison, quartier par quartier pour identifier sa ville et par la suite, contribuer à construire et à la développer et non pas à la démolir.

Cette démarche qui consiste à analyser le passé de la ville voire même de la commune, son devenir et sa signification, la signification des bâtiments et des voies, l'importance du naturel par rapport au bâti, la hiérarchie des voies et du bâti public ou privé, des grands bâtiments et du bâti vernaculaire où une fois officialisée, donne pour la première fois à la ville ou même à la commune, la conscience qu'elle existe et la vision de ce qu'elle est.

Il ne suffit que de quelques mois pour faire une analyse complète d'une ville ou même d'une commune. Que représentent ces quelques mois pour des villes ou des communes qui existent depuis des siècles ? Donc analyser le passé d'une ville voire d'une commune est une condition importante de son survie et de son développement harmonieux.

III-2- Etudes de composition urbaine et leur rôle dans l'élaboration du P.O.S :

La composition urbaine a pris une ampleur considérable pour devenir une phase incontournable de la conception de la ville[06] *parce que si l'urbanisme est centré sur les moyens du développement urbain et sa réalisation cependant, il a peu de prise sur la mise en forme du produit final qui s'impose, à tout moment et pour des générations, aux habitants.*

La composition urbaine est nécessaire puisqu'elle met en œuvre des outils appropriés à la compréhension globale et évolutive du paysage urbain, de sa consistance physique, de sa structure et de ses processus de mutation .

Par la technique de mise en forme, la composition urbaine ne doit ni être confondue avec ses motivations, ni être réduite à ses significations mais elle devra arriver à atteindre les objectifs suivants[07] *:*

1. *fournir une image globale .*
2. *fixer les règles relatives à la localisation, à l'implantation et à l'élaboration des projets successifs de construction car avant d'être un dessin, elle est l'outil privilégié de choix de stratégie et de réglementations .*

Dans le cas de la conception d'un schéma d'affectation des sols du P.O.S en site vierge, la composition urbaine s'avère une étape intermédiaire entre :

a. *d'un côté, le P.O.S et le plan de masse d'un ensemble de constructions ayant pour objet la demande de permis de construire. Mais ceci ne veut pas dire que le P.O.S aura recours à la technique du plan de masse non pertinente pour lui puisque :*
   - *d'une part, elle a pour but de représenter l'image figée de la zone d'étude concernée car dessiner la forme des bâtiments, s'est se condamner à un schématisme appauvrissant qui ne pourra pas être respecté dans l'avenir pour le P.O.S parce qu'il ne représente pas l'espace réel et a pour objet l'occupation du sol.*
   - *et d'autre part, c'est très difficile d'utiliser cette technique quand le P.O.S concerne une partie du territoire communal.*
b. *l'urbanisme et l'architecture de l'autre côté, mais la composition urbaine ne se réduit pas à l'acte architectural, beaucoup plus, elle obéit à un système de considérations convergentes et s'appuie sur des réalités aussi abstraites que des règlements d'urbanisme ou aussi concrètes que le parcellaire ou la trame foncière conçue et réglée sur les lignes directrices du relief obeissant à une géométrie dominante constante.*

Ce qui conduit à affirmer qu'il faut accorder de l'intérêt à la dimension horizontale dans les projets parce que le plan d'urbanisme est avant tout, bidimensionnel qui s'oppose à la tridimensionnalité de l'espace architectural et que le sol est le lieu de départ et d'aboutissement pour les projets.

La forme architecturale, dans le système parcellaire, devient le résultat déterminé par la forme de la parcelle et la grandeur de l'unité urbaine. Cette unité urbaine ne doit pas dépasser les limites de la perception et d'appréciation fonctionnelle et spatiale et elle sera conçue de manière à ce que le plus petit élément structurel soit unique, reconnaissable et identifiable avec un maximum de convivialité.

De plus cette unité urbaine conçue devrait être assimilable par les sens pour que l'utilisateur puisse l'identifier et la qualifier comme son propre territoire car la notion d'appartenance est très importante pour une réussite sociale d'une ville.

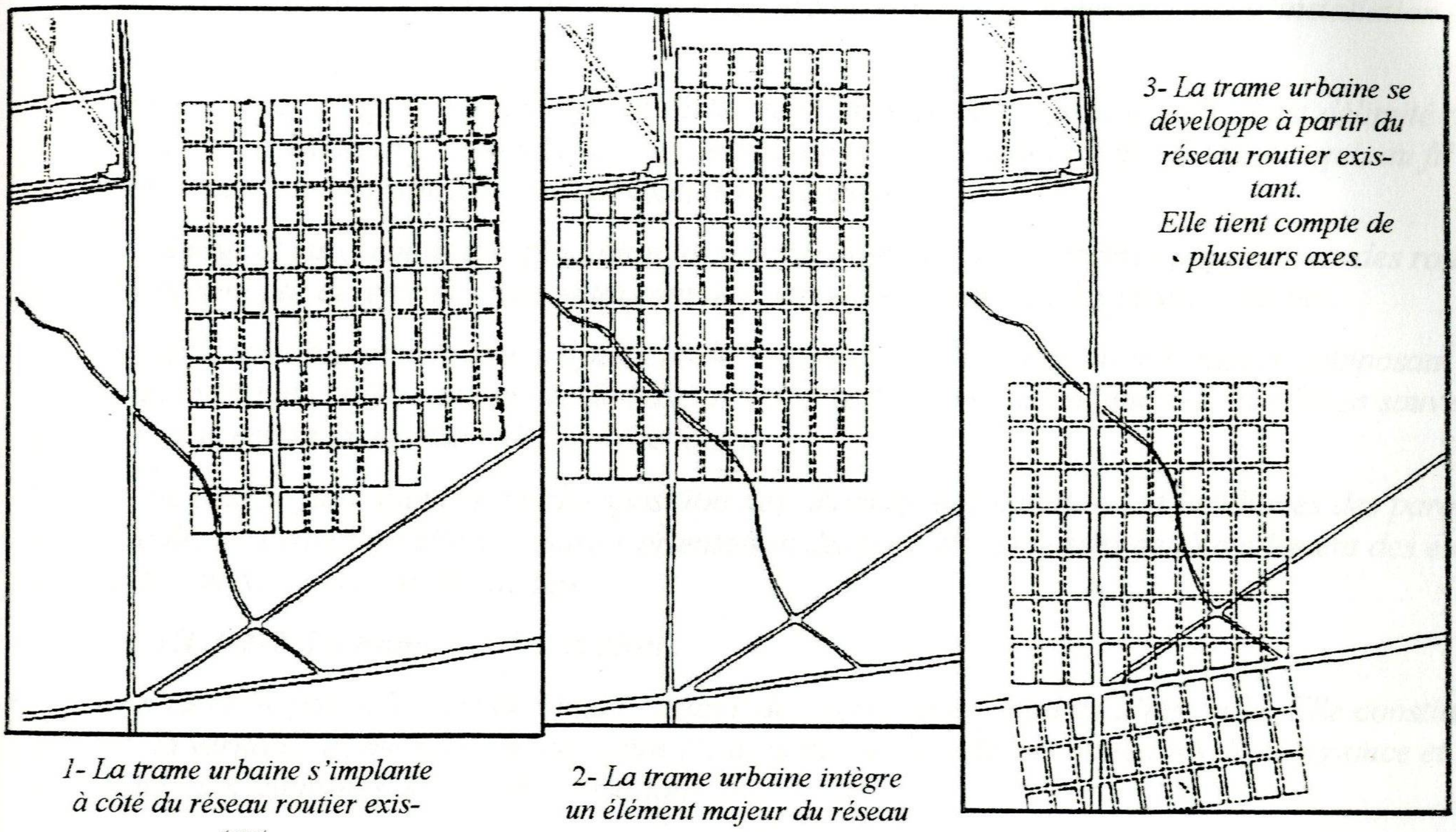
III-3- Identification de la trame urbaine et son apport dans l'élaboration du P.O.S :

La ville est conçue en tant que système composé d'éléments de trame urbaine qui ne peut être abordé de façon autonome et les études d'identification de la trame urbaine devront être menées quand l'échelle de l'intervention du P.O.S concerne une partie du territoire de la ville, l'exemple de Gaoua (300 HA) et surtout si ces études n'étaient pas conduites dans le cadre de l'élaboration du P.D.A.U ou de tout autre étude à l'échelle de la ville .

III-3-1- Définition théorique :

Par définition, la trame constitue le fond et l'organisation d'une chose ; elle fait de l'espace urbain, un espace orienté.

Possibilités de la trame urbaine



1- La trame urbaine s'implante à côté du réseau routier existant.
Son implantation est indépendante du contexte territorial, ce qui constitue une faiblesse de conception.

2- La trame urbaine intègre un élément majeur du réseau routier.
La capacité de la trame urbaine à intégrer les éléments du site : tenir compte d'un seul axe.

3- La trame urbaine se développe à partir du réseau routier existant.
Elle tient compte de plusieurs axes.

Source : *Yves Borie, Architecte – Chercheur : « Un métier pour le XXI siècle : le composition urbain », p : 77, In, Urbanisme n° : 219, mai 1987.*

La trame urbaine est tout d'abord, un tracé au sol organisé et divisant l'espace selon une hiérarchie qui fixe le comportement de chaque élément.

Cette division de l'espace produit deux éléments majeurs qui sont les parcours et les domaines[(08)]*. Les premiers représentent la circulation des personnes, des biens et des réseaux tandis que les seconds sont des espaces réservés à l'édification ou l'aménagement et ils sont desservis par les premiers (les parcours). A ce niveau et de part l'existence de ces deux éléments majeurs, le système, dans la trame urbaine, commence à établir des règles de relations de l'élément avec le tout.*

Les parcours ne sont pas indifférenciés, ils articulent des moments différenciés ; d'où, une incidence sur leurs dimensions, leurs architectures et les activités qu'ils portent.

Par principe, la trame urbaine est composée d'îlots de forme plus ou moins géométrique. Ces îlots sont divisés en parcelles et sont séparés par des voies plus ou moins larges.

Et de ce fait, la trame urbaine est un système relationnel qui donne signification à l'espace urbain en permettant la lisibilité qui induit la possibilité d'orientation.

III-3-2- Composition de la trame urbaine :

Pour devenir un concept opératoire, la trame urbaine se définit comme le résultat d'une superposition et intégration de l'ensemble des trames partielles qui devront être étudiées et analysées pour pouvoir dégager des principes de base capables de gérer, d'orienter et de concevoir une composition spatiale homogène et cohérente sur un site vierge et avec la ville existante.

L'articulation des différentes trames, leur mode de superposition et la nature de la relation existantes entre elles, permettent de déterminer la logique de la composition de l'ensemble.

III-3-2-1- La trame du relief :

Le relief est le premier déterminant de tout tracé urbain et même de toute décision d'installation et de division géométrique.

Comme le relief, l'espace agricole est la véritable prémesure de l'espace urbain, il est délimité par les chemins d'exploitation ; l'ensemble de ces délimitations constituent la trame d'origine qui, au fil du temps, recevra une stratification d'occupations successives.

Les talwegs et les chemins d'exploitation forment des repères et des mesures pour définir des routes qui finissent par devenir des rues entourant des parcelles devenues, elles aussi, urbaines.

Ces mesures et ces dimensions permettent de retrouver des modules ou des entités composant la ville d'aujourd'hui et d'être des unités de base afin d'encadrer l'extension future de la ville en sauvegardant sa structure ou sa trame de base (de fond).

Ceci ne peut se faire que par la superposition des délimitations naturelles et juridiques des parcelles agricoles en évitant qu'elle soit entre l'orientation des parcelles et le sens de l'écoulement des eaux en vue de constituer cette trame de base.

III-3-2-2- La trame d'urbanisation :

Elle s'identifie par la lecture et l'étude critique de la croissance spatiale d'une ville. Elle constitue, en effet, la véritable trame urbaine qui donne l'état actuel de la ville, ses directions de croissance et ses modes et mécanismes de sa transformation.

Le regard jeté sur l'histoire est un regard partant de l'interrogation spécifique du présent pour chercher la réponse dans l'histoire.

En effet, la ville de Sétif connaît actuellement, deux types de trame : le premier de forme régulière, constitue le centre ville, le tissu des faubourgs de la gare, les récents lotissements pour logement individuel et le tissu de la zone industrielle et la zone d'activités et d'entrepôts se trouvant au Sud et Sud-Est de la ville, tandis que le deuxième est de forme irrégulière caractérisant le tissu de Kaâboub au Nord et celui de Tandja au Nord-Est de la ville .

Or, le plan de la ville de Sétif 1883, à titre d'exemple, faisant partie des différentes cartes présentées dans le chapitre 01, dessine les différentes délimitations des parcelles pour l'extension future de la ville intra-muros vers l'Ouest et vers l'Est et représente clairement, la trame foncière de l'époque comme point de départ de l'évolution spatiale de la ville au delà des remparts.

Parallèlement à celle ci, d'autres trames devront être identifiées, il s'agit principalement de la :

III-3-2-3- La trame des volumes construits : *la nature des volumes, les volumes importants et le rapport des uns par rapport aux autres.*

III-3-2-4- La trame des équipements : *la nature des équipements et leurs emplacements.*

III-3-2-5- La trame des espaces libres et verts : *Leur nature et leur localisation ainsi que les*

plans d'eau pouvant exister.

III-3-2-4- La trame des espaces publics urbains : *les places et les placettes.*

III-3-2-5- La trame des portes urbains : *les différents entrées et accès de la ville.*

III-3-2-6- La trame commerciale : *elle est un indicateur de répartition de type de commerce par exemple, le commerce de luxe dans les rues principales ou le commerce de niveau quotidien dans les rues secondaires...*

III-3-2-7- La trame d'habitat : *elle permet l'identification des actions prioritaires selon les types d'habitat, leur implantation, la densité, les âges,...*

III-3-2-8- La trame des transports intra-urbains : *elle concerne le transport collectif intra-urbain et permet d'identifier les limites des quartiers, les arrêts de bus et l'implantation des stations des bus.*

Et ce n'est qu'une fois ces trames sont identifiées et établies qu'il faudra étudier, méthodiquement, les rapports entre elles.

L'extension spatiale de la ville de Sétif se fera sur les sites vierges à urbaniser comme le P.D.A.U recommandait, les concepts de dédoublement et de rythme se révèlent nécessaires puisqu'ils peuvent être utilisés comme règle de gestion et de maîtrise de la croissance future de la ville .

III-4- Utilisation des concepts du rythme et de dédoublement dans l'élaboration technique du P.O.S en site vierge :

III-4-1- Définition théorique :

III-4-1-1- Le concept du dédoublement :

D'origine biologique, le dédoublement signifie l'accroissement d'une cellule animale ou végétale. Cette notion a été transposée en urbanisme en général et à la ville en particulier parce que la ville a été considérée comme un corps vivant composé de tissus urbains ayant besoin de se développer et le dédoublement serait la règle de gestion de son développement. Donc, c'est le souci de garantir une croissance naturelle de la ville qui constitue le centre d'intérêt .

Le dédoublement, est un phénomène universel observable dans la nature et dans la vie de façon générale. Il a été transposé à l'urbanisme et été devenu un concept. Son utilisation revient à l'école italienne de la typo-morphologie et à l'urbaniste Cannigia qui a posé ses principes.

Pour le dédoublement, l'échelle géographique n'est pas importante parce qu'il peut opérer depuis l'échelle régionale jusqu'à celle de la parcelle tout dépend de l'objectif recherché à atteindre car le principe est le même.

Son utilité réside dans le cadre professionnel et celui de la production d'un savoir sur les mécanismes de la croissance d'urbanisation, il peut devenir une règle de gestion de la croissance de l'urbanisation future de la ville parce qu'il permet d'identifier les directions de sa croissance et de gérer sa croissance spatiale par un effet de retour, quelque soit le degré de sa croissance ou sa taille et la rendre une structure unifiée. Sur ce plan, il est un véritable concept opératoire.

Ne serait-il pas ingénieux alors, de l'utiliser lors de l'élaboration technique du P.D.A.U pour préciser les entités urbaines qui ont tendance de se dédoubler et les principaux axes de dédoublement ?

III-4-1-2- Le concept du rythme :

Le rythme est un mode de définition d'une trame et peut être un modèle de gestion de la croissance de l'urbanisation car il permet d'identifier l'organisation du tissu urbain existant et de projeter une trame urbaine à l'échelle d'un quartier ou même d'une ville[09]; par exemple, dans le cadre d'un site d'étude concerné par un P.O.S, il facilite le positionnement des places à partir de la ville en vue d'articuler l'existant et le projeté et de les hiérarchiser selon leur échelle.

Ce positionnement de places permet de créer des entrées vers le site d'étude et participe à le rendre un espace orienté.

Le dédoublement et le rythme sont deux concepts complémentaires qui facilitent de projeter une trame urbaine sur un site d'étude concerné par le P.O.S, donc, donner une hiérarchie et une organisation du nouveau tissu urbain basées sur l'identification de l'existant.

III-4-2- Cas du site de Gaoua :

Le dédoublement opère de la même manière dans la morphologie urbaine, il permet d'identifier l'ensemble des rythmes à partir du rythme d'origine et du noyau d'origine en situant toutes les progressions, ce qui permet une affectation rigoureuse de chaque échelle d'appartenance[10].

L'échelle de notre intervention concerne une partie du territoire de la ville, le site de Gaoua, donc, ce concept pour être opératoire, devra se vérifier à travers les différentes époques historiques de la ville y compris l'époque actuelle.

En effet, à travers l'évolution historique de Sétif, ce concept peut se vérifier. L'actuelle R.N 05, traversant la ville en son centre, est un axe de dédoublement pour la ville intra-muros depuis l'époque coloniale car elle s'est dédoublée vers le Nord et vers le Sud par rapport à cet axe et qui continu à l'être même pour la ville d'aujourd'hui (voir schémas n°03,04 et 05 du chapitre 01, n°08 et n°09 du présent chapitre). De même, l'avenue de l'A.L.N, comme limite de l'ex-ville intra-muros (l'actuel centre ville) vers l'Est, supporte des équipements structurants de la ville en allant vers Gaoua, au Nord de la ville, est en réalité, un axe de dédoublement pouvant aussi le devenir au niveau du site de Gaoua (voir schéma n°08 et 09).

Le futur boulevard Sud de Gaoua passant par la Z.H.U.N. vers la R.N 05 et parallèle au boulevard n° 02 à Bel Air sont des axes de dédoublement où la trame urbaine à compléter et densifier peut se dédoubler au niveau du site de Gaoua par rapport à ce futur boulevard, puisque ce futur boulevard projeté au centre du site de Gaoua qui va le traverser d'Est en Ouest, issu du prolongement de l'axe traversant les 26 coopératives et la ZHUN pour rejoindre la R.N 05 vers l'Est de la ville de Sétif est, en faite, un axe structurant et de dédoublement dans la ville.

Donc le futur tissu urbain à créer au niveau du site de Gaoua, peut se dédoubler par rapport à cet axe (le futur boulevard Sud de Gaoua) vers le Nord de la ville de Sétif.

Ce genre de démarche (la méthode de la trame urbaine et le dédoublement) n'a pas fait l'objet d'études à Sétif ni dans le cadre de l'étude du P.U.D, ni celle du P.D.A.U ou celle des P.O.S, alors que c'est ce qu'il serait mieux pour la conception du schéma d'aménagement du site de Gaoua au lieu de se limiter à l'intérieur du périmètre d'intervention et faire des divisions géométriques du sol.

IV- Proposition d'une méthodologie d'élaboration technique d'un P.O.S en site vierge à urbaniser :

Quand il s'agit de concevoir une zone neuve, il faut imaginer que puissent se côtoyer une école, des bâtiments d'habitation, des bureaux...sur des endroits assez serrés et que ces programmes seront confiés à des promoteurs différents.

Donc, d'une manière générale, ceci peut produire un éclatement de la ville avec des objets dissociés, éparpillés et souvent, différents les uns des autres.

Dans ce sens et afin d'éviter ce genre de résultat, il s'avère nécessaire en premier lieu de faire la distinction entre la notion du plan et celle du projet.

Le projet par définition, est un ensemble de proposition complet et cohérent en lui même comme avec son environnement qui est susceptible d'être réalisé tel qu'il a été conçu par son auteur.

Tandis que le plan, par définition, est un ensemble de dispositions relevant de l'urbanisme de composition qui n'ont pas été étudiées pour être directement réalisées mais ultérieurement, elles serviront de directives pour une série de projets à mettre en œuvre dans un secteur donné.

Le dédoublement du boulevard de l'A.L.N

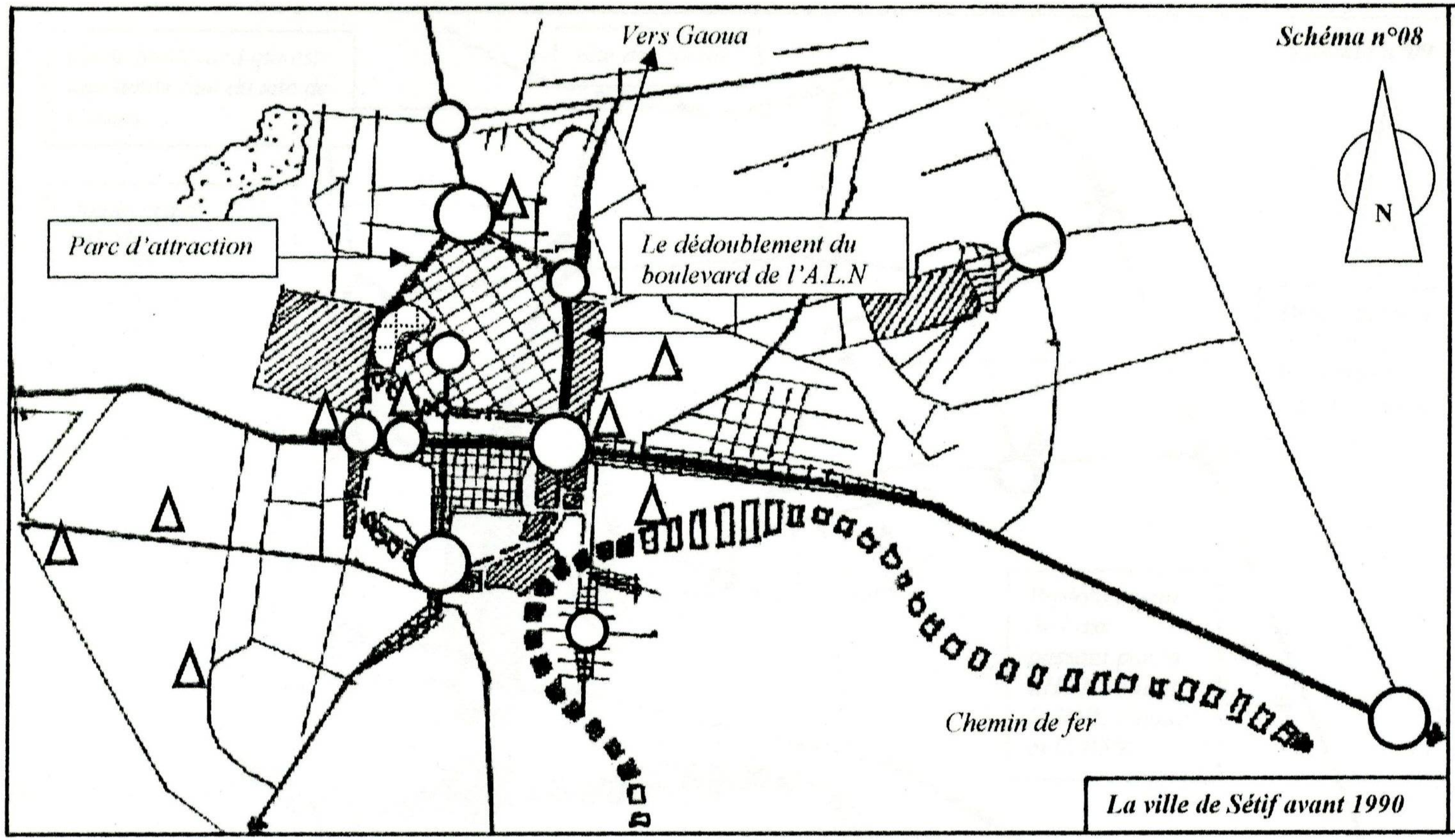


Schéma n°08

LEGENDE :

- *Axe principal de dédoublement*
- *Axe structurant secondaire*
- *Limite infranchissable.*
- *Barrière de croissance spatiale périphérique du centre ville*
- *Barrière de croissance spatiale interne du centre ville*
- *Nœud - élément majeur*
- *Nœud – élément mineur*
- *Point de repère de la ville*

Ech : 1 : 30.000

Source : *Schéma établi par Gherbi (M) à partir de l'étude OMARI et AMIRA : « Projet urbain : la reconquête du péri centre Sud-Est de la ville de Sétif », Mémoire d'Architecte d'Etat. I.A.S. Université Ferhat Abbas. 1995.*

La ville de Sétif avant 1990

Axe de dédoublement principal de la ville de Sétif projeté vers le site de Gaoua

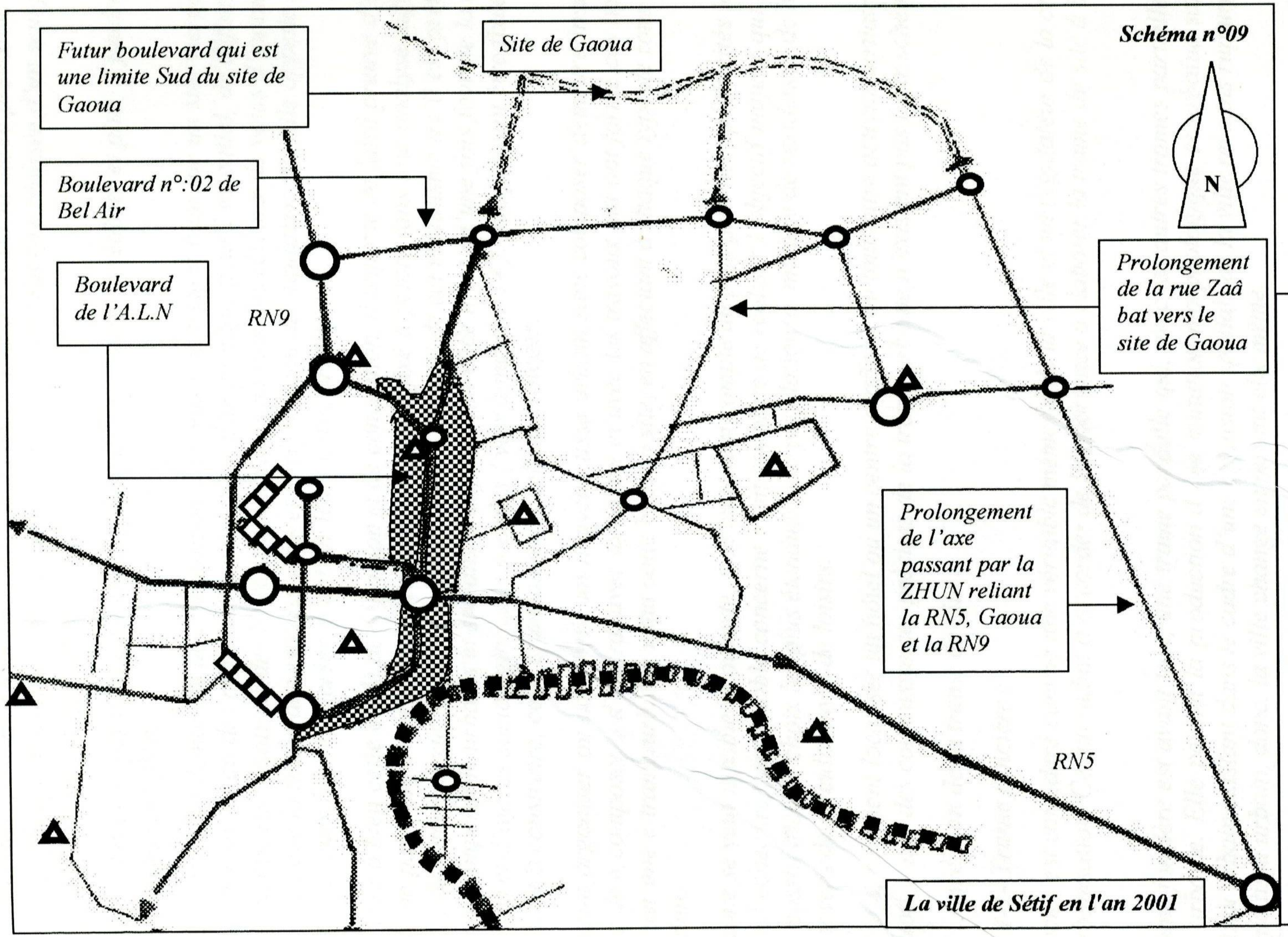


Schéma n°09

N

LEGENDE :

- *Axe de dédoublement principal*
- *Limite physique infranchissable du centre ville*
- *Limite forte devant l'extension de la ville vers le Sud*
- *Nouvelle centralité linéaire*
- *Nœud élément majeur*
- *Nœud élément mineur*
- *Points de repère de la ville*

Ech : 1 : 25.000

Source : *Schéma établi par Gherbi (M) à partir de l'étude : OMARI et AMIRA : «Pro jet urbain : la reconquête du péri centre Sud-Est de la ville de Sétif », Mémoire d'Architecte d'Etat, I.A.S, Université Ferhat Abbas, 1995, 110p.*

Cette distinction repose à la fois, sur la notion d'échelle spatiale et sur la durée prévisible de l'opération envisagée puisque plus une opération est peu étendue, elle peut être réalisée d'un seul jet et donc, la démarche du projet qui se révèle préférable.

Par contre, plus une opération est étendue, plus elle sera longue à réaliser et plus, il faudra accorder de l'importance au plan.

En conséquence, la démarche de composition d'un nouveau tissu urbain sur un site vierge, ne consiste pas à élaborer un ou des projets d'architecture. Elle implique pour l'essentiel, de définir d'abord les emplacements, les vocations des lieux et des espaces publics, les réseaux de voies d'automobiles et piétonnes ainsi que la trame des espaces verts et la répartition des équipements. Elle appelle aussi à réfléchir sur les rues futures à créer et définir leurs caractéristiques.

Pour mener à bien cette étude de définition et de conception, il importe de faire preuve d'esprit critique et de ne pas s'enfermer dans un schéma de pensée fixé a priori sans une analyse suffisante du problème et de son contexte. C'est ce « savoir-faire », l'esprit de cet urbanisme qu'il est préférable de réadapter aux impératifs urbains et sociaux d'aujourd'hui et ce n'est qu'une fois fournie la réponse à des questions et d'autres sociologiques et sociales (voir annexe n°14), que peuvent être fixées dans le P.O.S, la zone à construire, celle à aménager et celle à protéger.

Cependant organiser ou concevoir un nouveau tissu urbain sans composer demeure insuffisant, il faut tenter de « composer » d'abord, avec la nature et avec les travaux qui ont formé ces lieux en vue de constituer une « trame urbaine » qui colle bien au site, en affectant à chaque type de zone du P.O.S, une vocation.

Cette zone se veut flexible et ouverte, tout en tenant compte au plus près des spécificités locales car le principal échec très regrettable concerne l'impossibilité de réaliser l'objectif majeur qui consiste à offrir des possibilités de choix les plus étendues à la population en matière de résidence, de lieu de tra vail, de moyens de circulation et de loisirs.

D'ailleurs, comment localiser un hôtel ou un centre d'affaire ou tout autre activité tertiaire ou de niveau quotidien si des connaissances précises de la trame urbaine n'existent pas (voir schéma n°10).

IV-1- Conception de la trame du site :

IV-1-1- Trame foncière :

Le foncier est considéré comme une véritable mémoire de la ville et un régulateur de la croissance de son urbanisation. Ce qui induit d'accorder de l'importance à élaborer la trame du site à base foncière.

La trame foncière est avant tout, une trame partielle qui, avec les autres trames partielles, forment la trame urbaine. Elle permet la production d'une mutation morphologique et urbaine sans rupture avec le tissu urbain existant dans le cadre d'une extension spatiale de la ville ou sans rupture au sein d'un même tissu urbain, donc, la ville change en restant elle même.

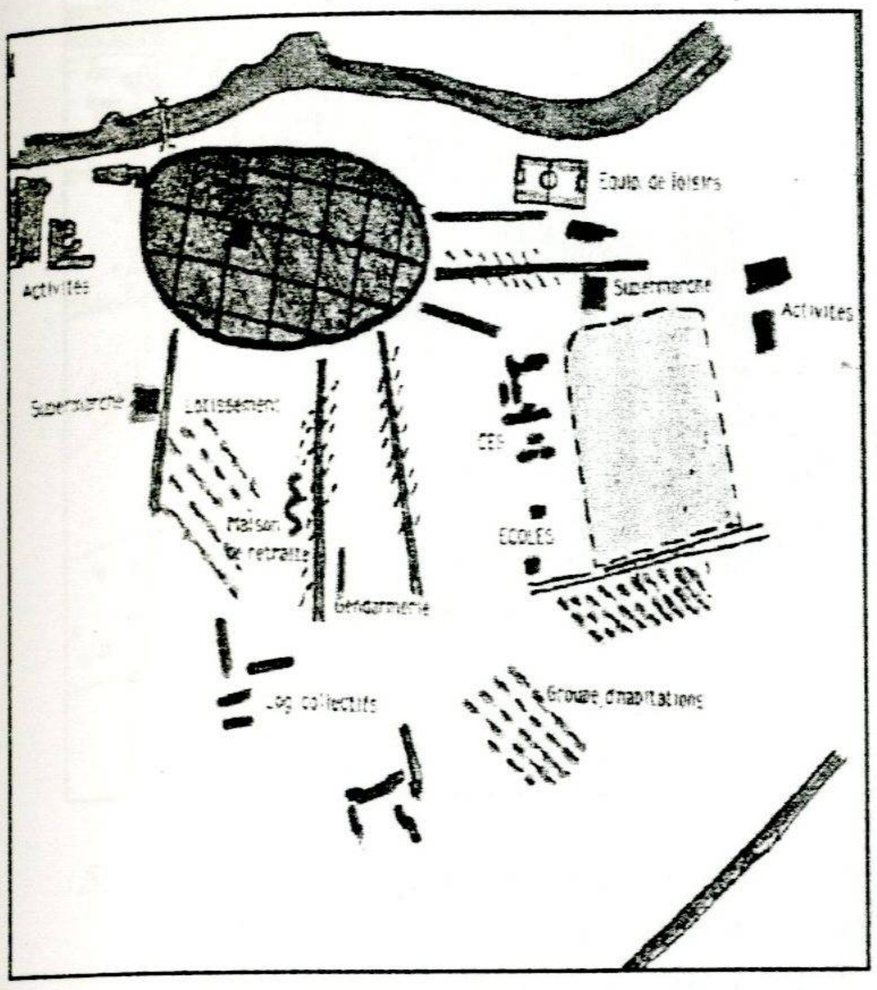
L'objectif du choix d'utilisation de cette trame comme structure de la future trame du site vierge, dans notre cas, le site de Gaoua, est d'arriver à, d'une part, la dessiner en se basant sur la définition des limites juridiques des propriétés foncières en vue de concevoir le schéma d'aménagement du site plus proche de la réalité du terrain, permettant au parcellaire de pouvoir évoluer mais dans la spécificité du lieu et d'autre part, faire associer la conservation foncière et le service du cadastre à l'élaboration du P.O.S.

Ces deux organismes peuvent identifier et fournir toutes les informations relatives aux différents propriétaires des parcelles du site concerné par le P.O.S, accompagnées de documents graphiques représentant les limites juridiques de leurs parcelles.

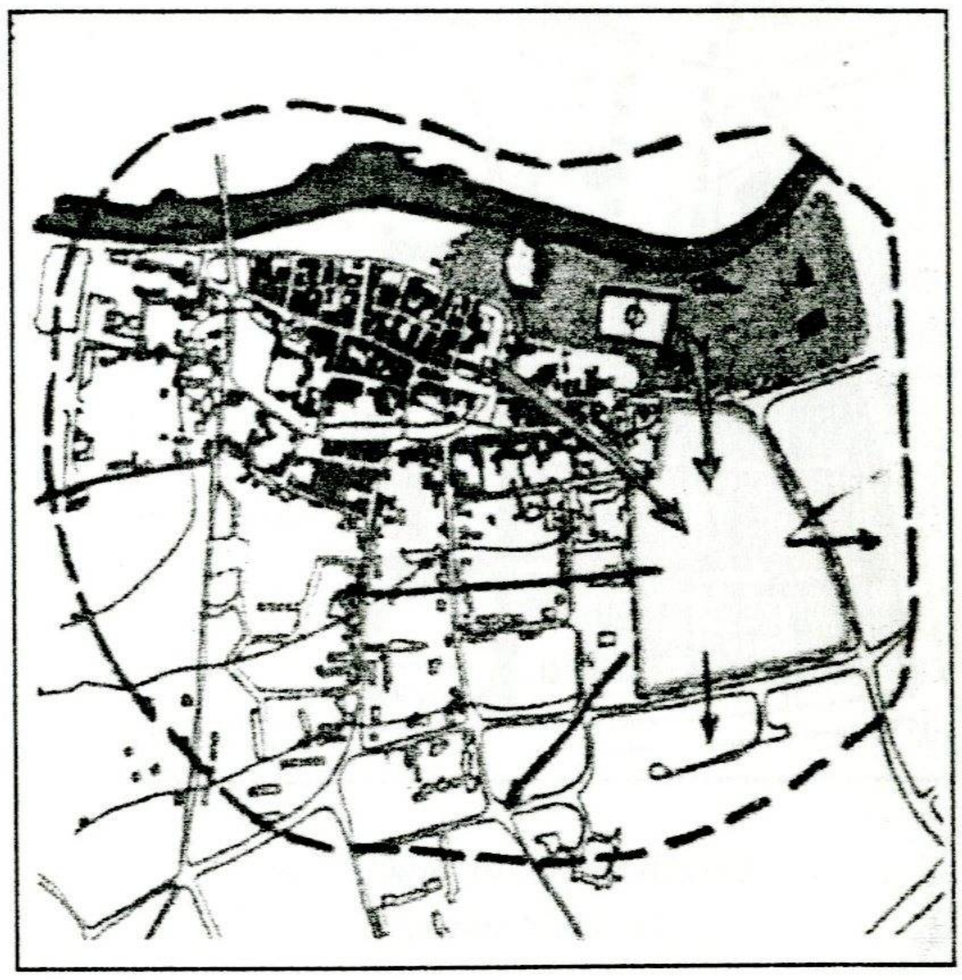
Ceci permettra de prendre contact avec ces propriétaires pour les faire participer au début du processus de l'élaboration du P.O.S et par la suite, les faire contribuer à la réalisation de l'aménagement du site.

Schéma n°10

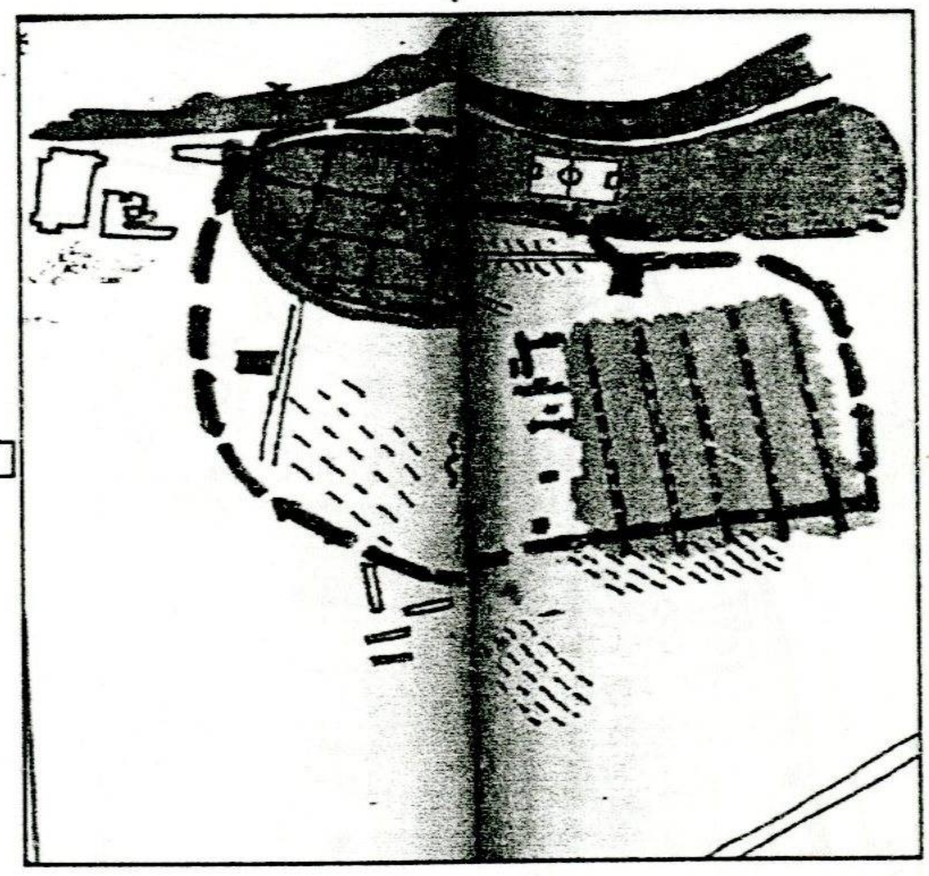
Exemple de démarche d'établissement de la trame d'un site vierge



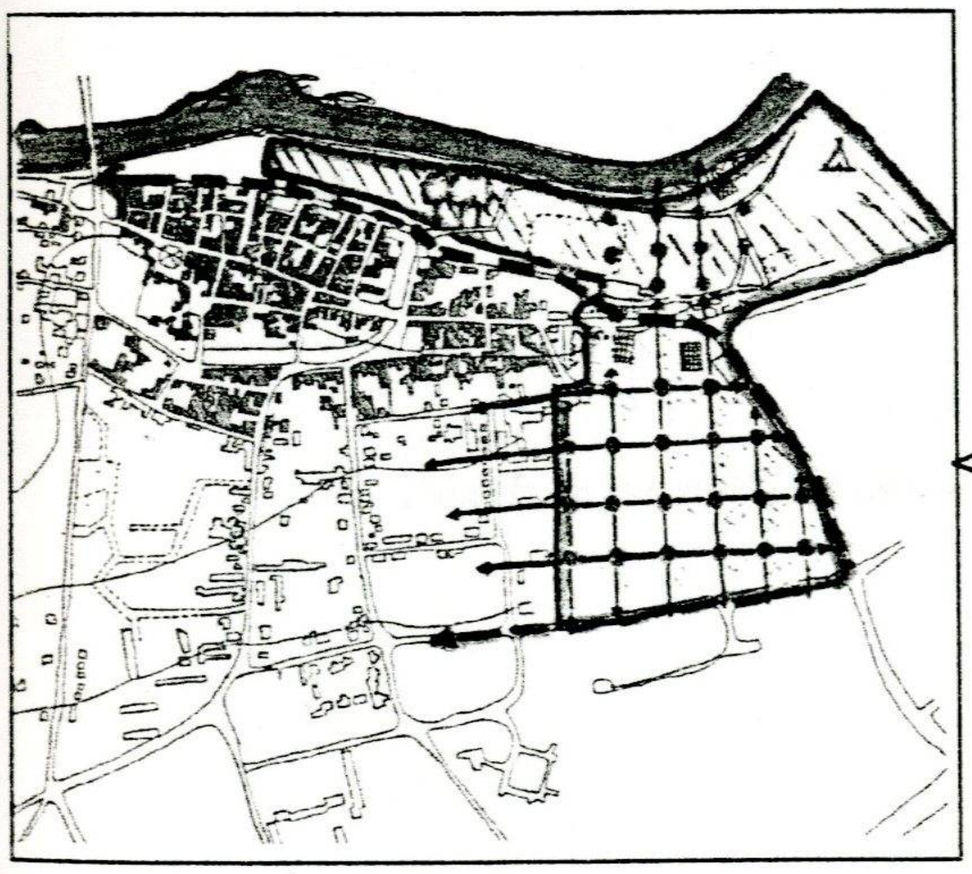
1. *Repérer les éléments importants constituant le tissu urbain existant, environnant le site vierge d'intervention*



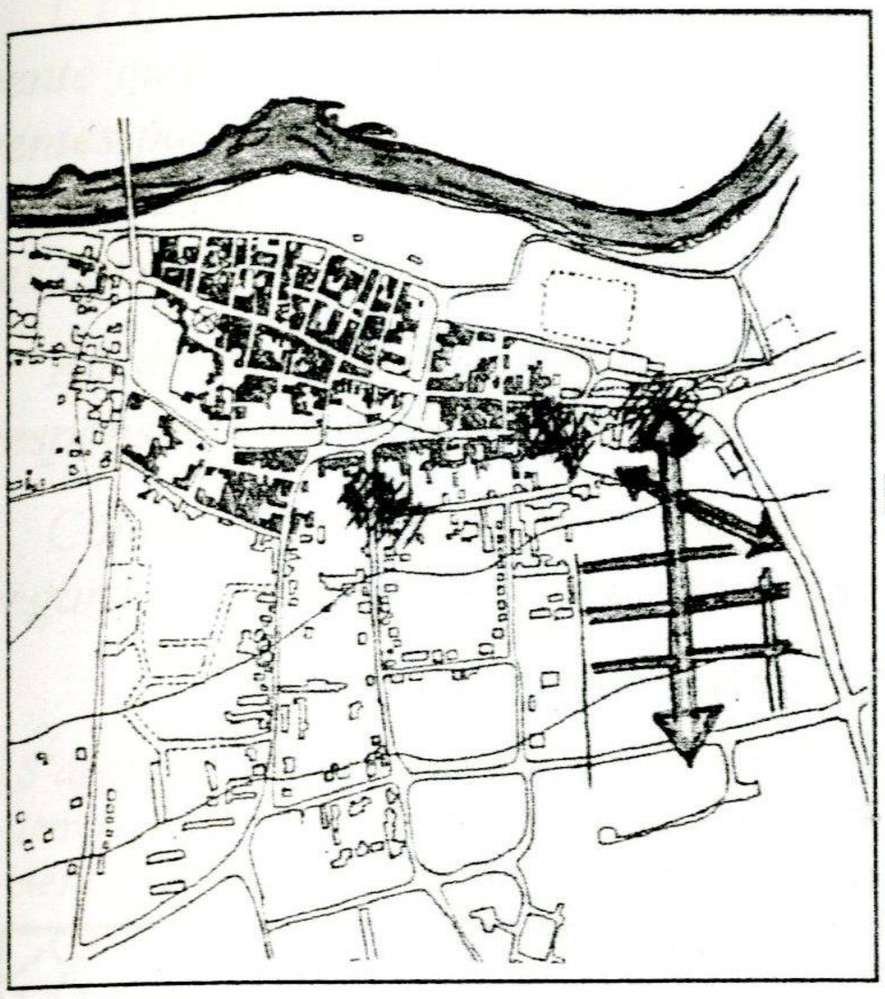
2. *Evaluer la qualité du lieu pour créer des liens entre les différents lieux*



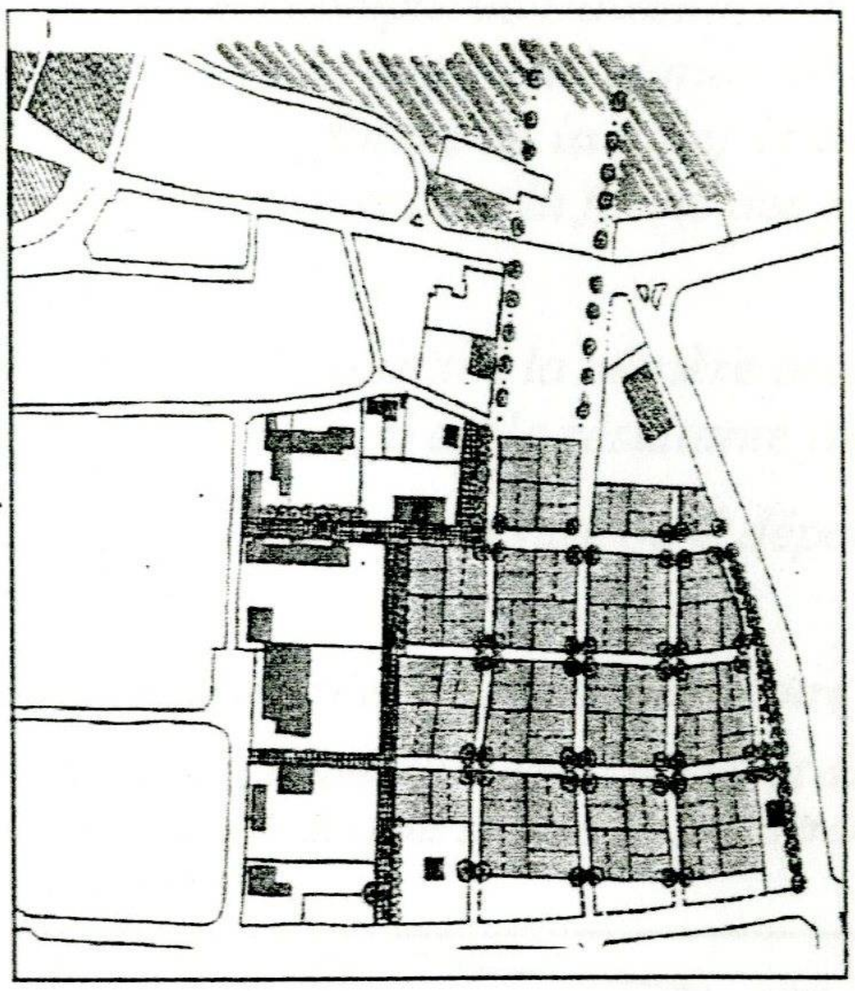
3. *Essai de composition de la trame avec l'existant.*



4. *Schématisation des parcours qui créent ces liens entre le tissu urbain existant et le site vierge à aménager .*

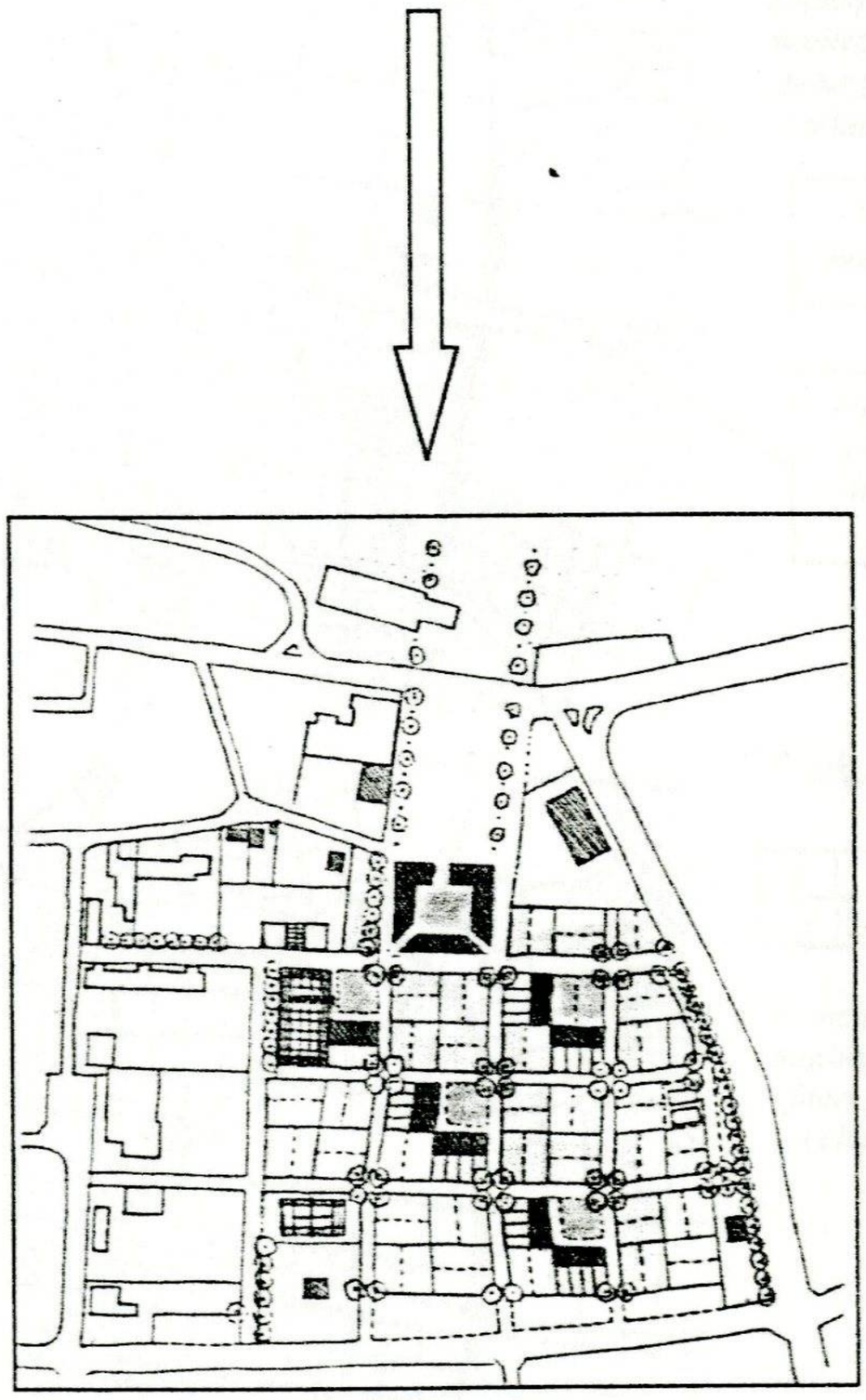


5. *Inadaptabilité de la conception du plan selon le principe de la hiérarchisation des voies car le site serait obligé de tourner le dos à l'existant.*



6. *Détails de possibilité d'aménagement*

7. *Détails de possibilité d'aménagement*



Source : *Yves Borie : Architecte – Chercheur : « un métier pour le XXI siècle : compositeur urbain : projet de la Z.A.C de Saint Martin à Briecomte- Robert », p : 74, In, Urbanisme n° : 219, mai 1987.*

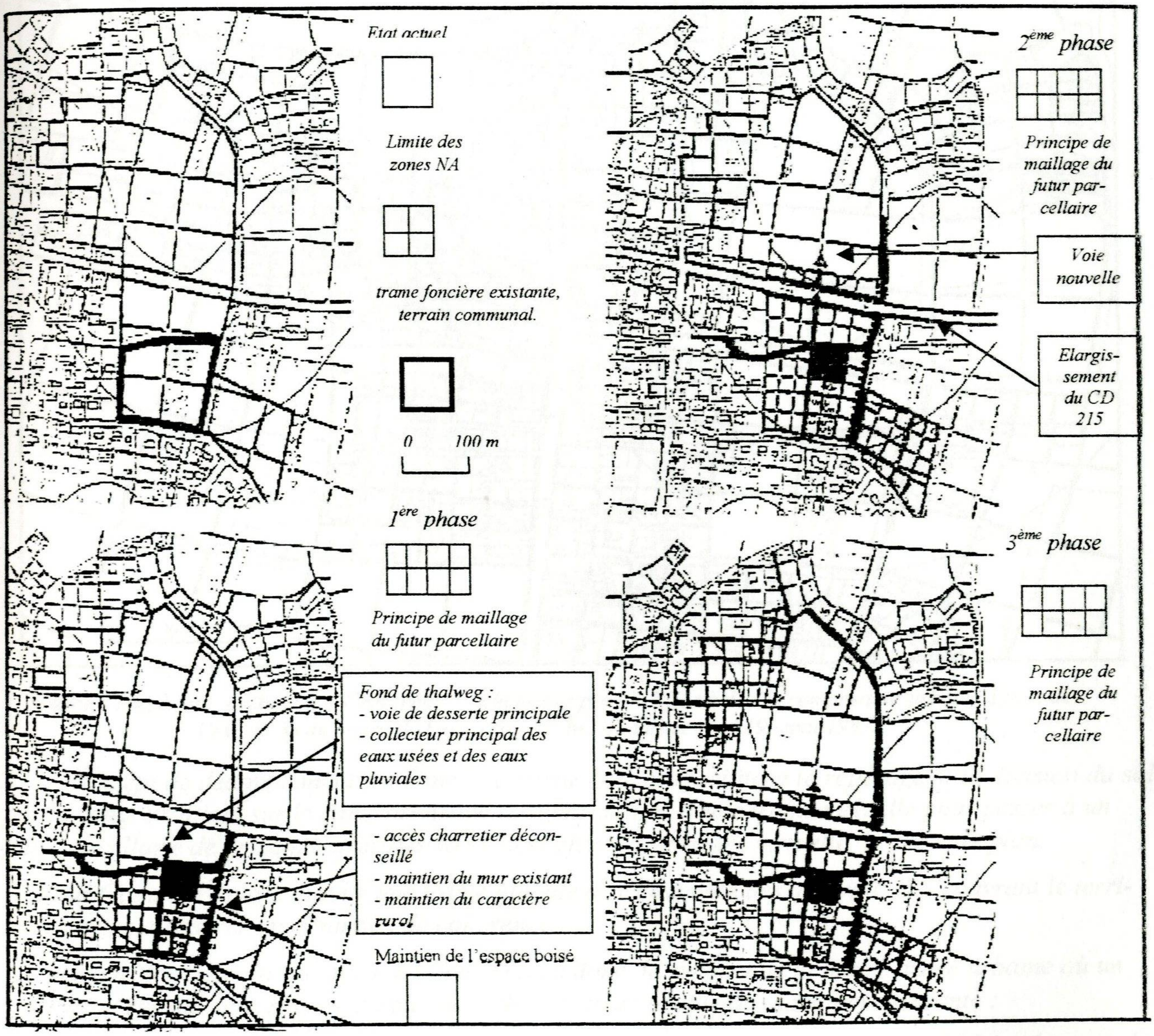
L'expérience conduite en France par exemple, a permis de rendre compte de l'avantage que présente cette trame comme support de la future urbanisation dans la maîtrise, l'articulation des différentes parties de la ville (le tissu urbain existant et l'extension spatiale future de la ville) et la cohérence du parcellaire du moment qu'il est possible de dessiner sa structure et dont la forme des parcelles conditionne la forme urbaine.

Ravéreau (A) a dit : « et le site créa la ville »[11], *effectivement le site constitue la matière première responsable de la formation et de la création d'une ville et en même temps, il est la résultante finale.*

Comme l'histoire, le site n'est pas seulement, une donnée objective dans la mesure où il dépend du regard qu'on fait du site et de celui qui le regarde.

Rôle de la trame foncière dans l'articulation du tissu urbain existant avec l'extension spatiale future

S'appuyant sur la trame foncière, le maillage s'étend de proche en proche, de façon cohérente dans l'espace et dans le temps. Cette "trame foncière" rend compte de la structure du Bourg. Les schémas ci dessous s'appuient sur la trame foncière du village et constituent une réponse souple et opératoire au problème posé.



Source : *Etude réalisée par Laurent Bécard, chargé d'études et assisté par Yvelines Béraud – Duplai, paysagiste, sous la responsabilité de Jean-Pierre Lecoin, directeur de la division Aménagement de l'espace, p : 35, In les Cahiers de l'I.A.U.R.I.F n°: 72, juin 1984.*

Afin de concevoir la trame foncière du site, il faudra en premier lieu, identifier l'ensemble de la trame de la ville y compris celle des espaces agricoles qui l'entourent pour pouvoir l'intégrer au site concerné quand le genre de ces études d'identification n'en est pas conduit.

Après avoir analyser le site et les relations qu'il entretient avec son environnement immédiat et avec la ville. La synthèse établie résumera l'ensemble des opportunités du site et son environnement ainsi que ses contraintes et ses potentialités.

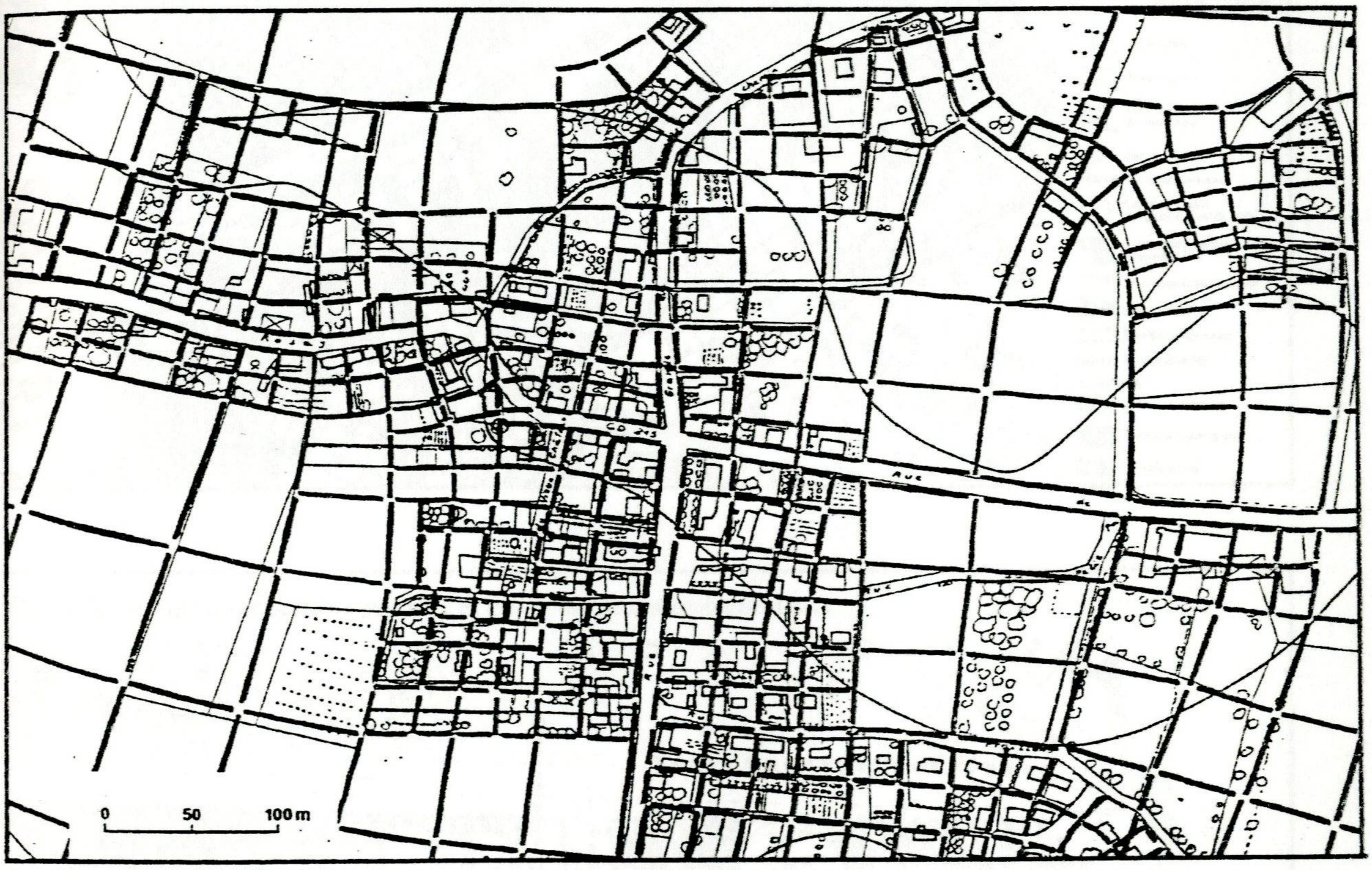
Le procédé graphique de la trame foncière fait ressortir les lignes directrices du paysage. A partir du relief, des lignes parcellaires, de la voirie ancienne et actuelle..., elle dessine une structure qui peut servir de point d'appui pour de nouvelles urbanisations. Cet outil est aussi utilisé pour analyser des sites et proposer des aménagements[12] *(voir schéma n°11).*

L'établissement de la trame du site se fait suivant sa morphologie et en tenant compte des orientations du P.D.A.U pour le site considéré.

Exemple d'application de la trame foncière : Etude de l'extension du bourg de Pécy

La trame foncière, à ce titre, est plus qu'un outil de lecture, c'est aussi, un outil de conception et d'organisation pour une croissance raisonnée du bourg de Pécy.

La trame orthogonale s'adapte aux mouvements du sol.



Source : *Yves Borie, Architecte – Chercheur : « Un métier pour le XXI siècle : le compositeur urbain : Etude de l'extension du bourg de Pécy », p : 77, In Urbanisme n°: 219, mai 1987.*

Le concept de dédoublement combiné à la trame foncière facilitera le repérage et la division du sol par la concrétisation, sur le canevas virtuel de composition, d'une trame virtuelle pour passer à un plan parcellaire de principe, avec des va et vient entre la structure virtuelle, le site et le plan.

Pour Gaoua, il faudra établir une trame globale de l'ensemble des quatre P.O.S couvrant le territoire en vue d'assurer un minimum de cohérence.

La trame foncière du site ainsi déterminée sera donc, le support de la future trame urbaine où un traitement spécial sera réservé à cette nouvelle partie de la ville de la manière suivante :

Il s'agit de rechercher les lieux d'exception en développant l'idée de créer des édifices forts en des points stratégiques, dans une stratégie générale de paysage tout en préservant la spécificité du lieu ; autant de situations et de solutions souples inventées mais étroitement inspirées de la réalité du lieux.

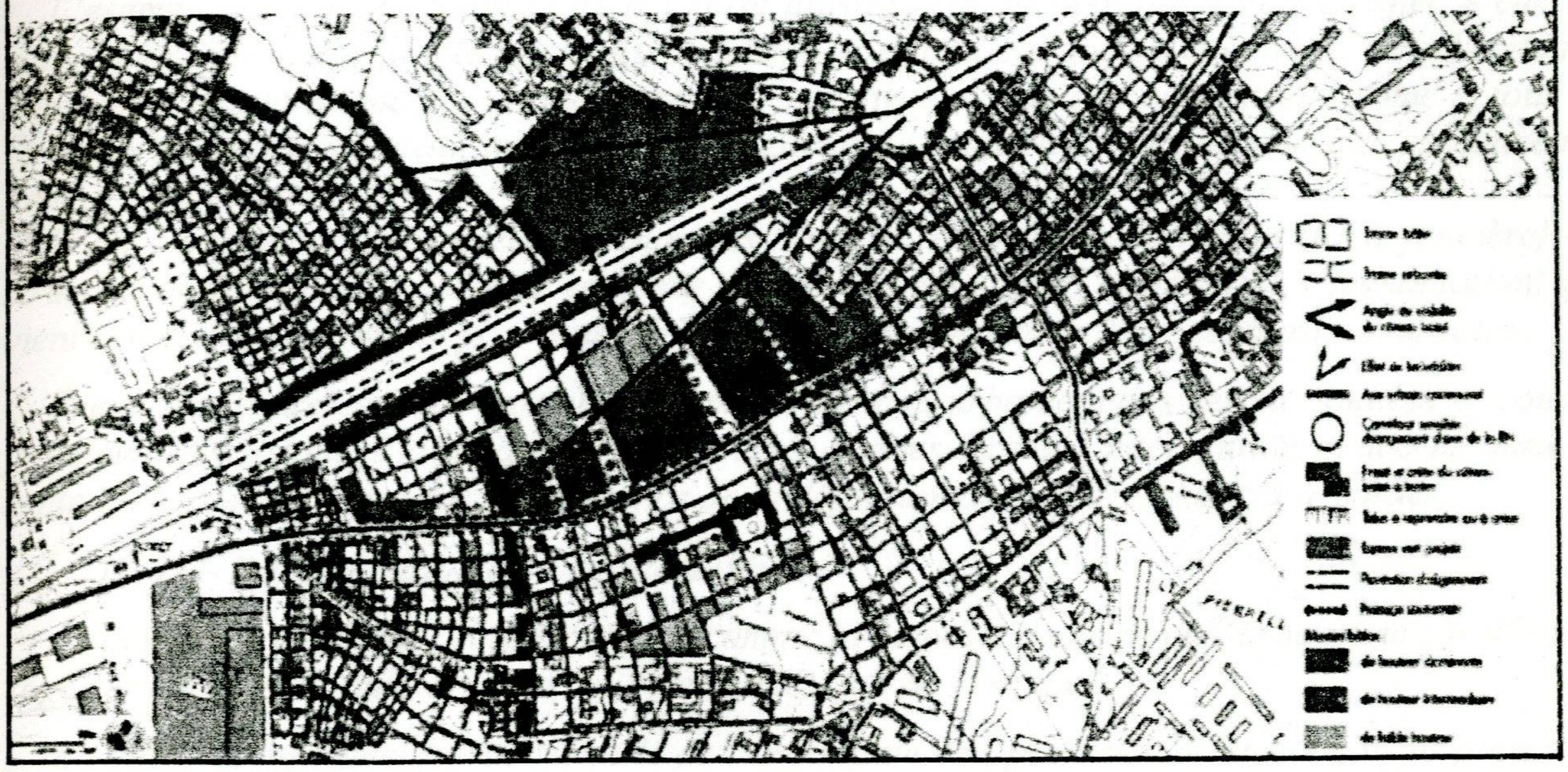
Schéma n°11

Exemple d'application de la trame foncière

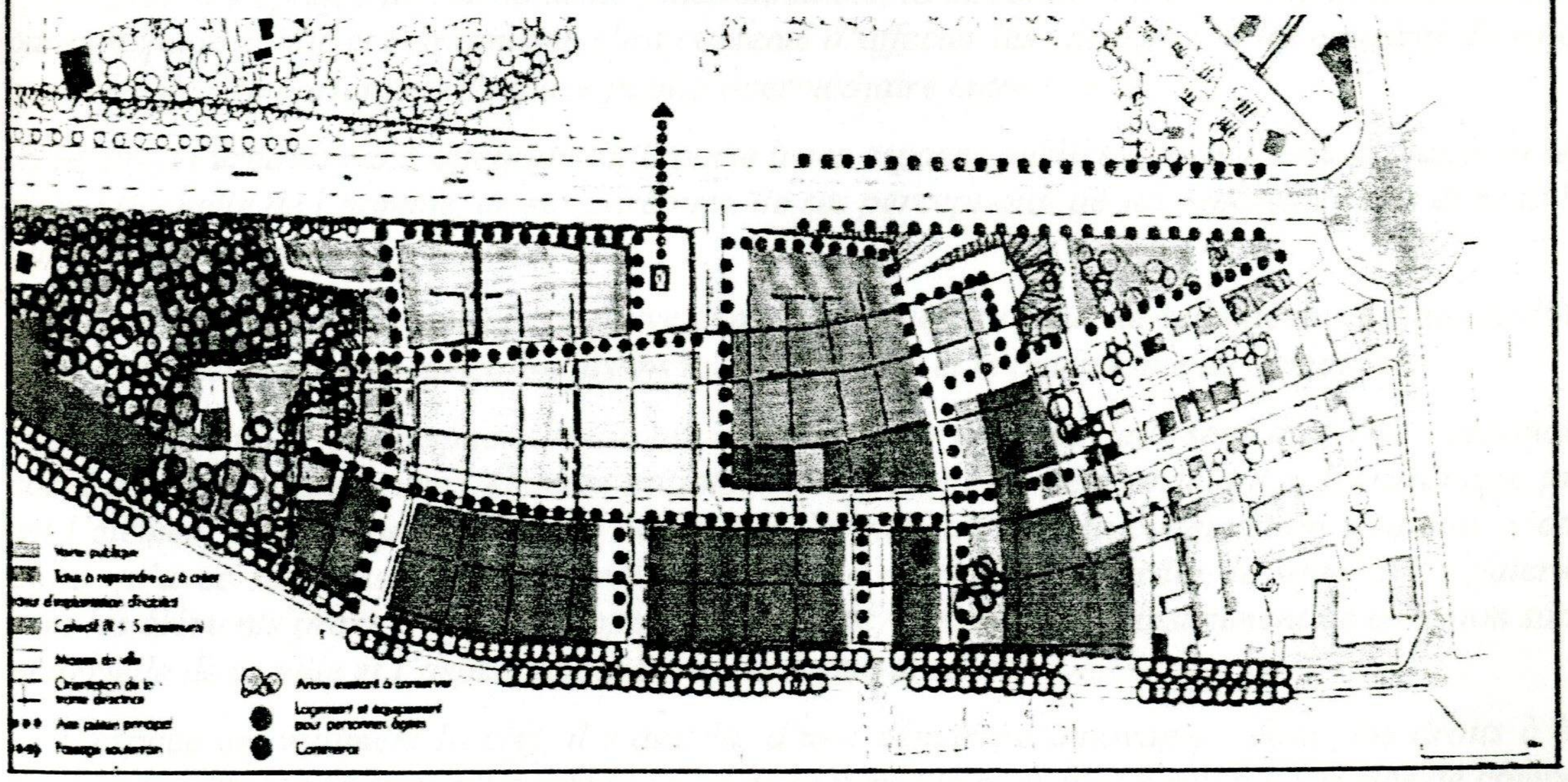
Les directions des parcelles, des voies, des constructions, des éléments plantés ou terrassés constituent une trame qui s'ordonne sur les lignes directrices du relief orientant ainsi, l'implantation des masses bâties et végétales.

L'utilisation de cette trame comme un outil de l'aménagement car son rapport étroit avec les lignes de plus grande pente et les horizontales du sol, présente des potentialités d'économie en matière de terrassement et de VRD, et aussi, elle permet d'assurer la cohérence des aménagements nouveaux en harmonie avec l'existant.

Schéma d'aménagement des sablons s'appuie sur la trame foncière



Plan d'aménagement de zone prépare et guide les plans opérationnels



Source : *« Les sablons : créer un nouveau quartier et valoriser un site naturel », p : 21, In Les cahiers de l'I.A.U. R.I.F n° : 72, juin 1984.*

Justement, dans les grands ensembles où même dans une Z.H.U.N, il est très difficile d'avoir une connaissance du lieu, de ses origines, de son histoire et de sa culture, parce qu'à l'époque de l'urbanisme fonctionnaliste, les critères d'organisation de la ville étaient chaque fois, plus proches de la planification que de la composition urbaine où le planificateur envisage la ville comme un plan et, ainsi, il poursuit le rêve d'une ville idéalisée hors de la réalité.

Or, ces éléments sont indispensables car ils resurgissent toujours et c'est à partir d'eux que le sens naît. D'ailleurs, l'expérience de De Portzamparc (CH) le confirme lorsqu'il dit : « Partout où je travaille, j'imagine les traces de la ville parce que la trace est le premier pas vers le sens »[13].

L'exemple de la place Saint Marc à Venise illustre cette manière de faire ; en effet, « elle n'a jamais été projetée telle qu'elle existe. Au contraire, elle résulte d'une succession de projets additionnés dans une continuité avec des architectures qui se renvoient les unes aux autres comme si tous les architectes successifs savaient, intuitivement, quel était le projet à accomplir sans que personne ne l'ait jamais composé »[14].

D'où, l'importance de la relation entre les types de tracés parcellaires (la trame foncière) comme structure organisatrice de la mise en forme du paysage et le bâti (l'alignement, l'implantation) qui devient essentiel à déterminer pour saisir le mécanisme de formation de la composition urbaine.

Quant aux autres trames partielles formant la trame urbaine, elles seront étudiées et conçues en fonction de l'existant et la capacité et les caractéristiques du site d'intervention. L'accent, dans la présente recherche, est mise sur l'importance de la définition de l'espace public à accorder.

IV-1-2- Détermination de l'espace public :

La démarche du projet urbain apparaît comme la nouvelle doctrine de l'urbanisme car elle s'interroge sur les espaces publics et sur les vides plutôt que sur les pleins.

En effet, les instruments traditionnels de l'urbanisme ont, principalement, été conçus pour produire des espaces privés. Or, les espaces publics qui sont les fils permettant de tisser la ville, de la relier, de la faire communiquer et d'offrir des lieux d'échange, ont été délaissés.

De plus, à l'époque de l'urbanisme fonctionnaliste, la circulation automobile a, abusivement, accaparé l'espace public et l'urbanisme s'est contenté d'affecter les bâtiments et les entourer de voies sans accorder de l'importance à l'espace public intermédiaire entre le bâti.

Le projet urbain, par l'attention qu'il porte à ces espaces publics, conduit donc à placer la réflexion à l'échelle de l'homme, de ses parcours, de ses perceptions, de ses repères visuels et de la lecture qu'il fait de la ville.

Il faut enfin, que l'homme s'y retrouve et qu'il soit bien au cœur de cette démarche aujourd'hui, mais aussi demain car nous construisons le cadre de vie et le patrimoine de demain.

L'espace public est l'espace urbain premier ; premier dans les deux sens du terme : chronologique car il apparaît plus comme l'élément initiateur que d'être l'élément résultant et hiérarchique puisqu'il est l'élément aménageur et à partir de lui que l'organisation et la composition spatiales, s'opèrent ; alors qu'avec ses constituants : la rue, la place, le carrefour, le jardin, le square, les galeries...qui sont les éléments premiers de la composition urbaine, constituent un instrument de cohésion sociale et matérielle de la ville et l'aspect apparent de sa forme urbaine.

L'espace est vraiment la clef, il s'agit là, d'une démarche innovante ; donc, les droits à bâtir ne doivent pas être fixés en fonction de la taille de la parcelle mais plutôt selon les règles de composition par rapport à l'espace public.

Une fois les emplacements des espaces publics sont déterminés, l'implantation du programme urbain à définir devra traduire visuellement, les principes d'hiérarchisations de l'espace où les volumes plus importants seront placés près des pôles de service et de commerces afin de renforcer ces points et leur donner une allure plus urbaine.

Dans ce sens, la bonne connaissance des possibilités du courant fonctionnaliste est très importante dans la mesure où elle permet d'enrichir l'imagination et de faciliter l'organisation lors de la concep-

tion du nouveau tissu urbain dans le site vierge à urbaniser.

En effet, ce courant a fait que la grande majorité des établissements étaient regroupés alors qu'ils auraient pu être dispersés dans les quartiers résidentiels en vue d'apporter une animation intéressante durant la journée, tout en écartant l'idée de la conception des immeubles tournés vers des espaces centraux intérieurs avec leurs propres services, leurs commerces et leurs cafétérias condamnant les rues à n'être que des voies d'accès et en limitant ainsi les échanges et la multifonctionnalité, en d'autres termes, tourner le dos à la ville.

Après l'implantation du programme urbain, le plan précisera l'épannelage des volumes constructibles et le type du paysage urbain choisi : en immeubles séparés ou recherchant la composition d'îlots ou de front continus surtout là où la densité des constructions dépasse l'unité de découpage réglementaire qui les contient. Le long de tels alignements, des règles spéciales sont nécessaires pour assurer une meilleure cohérence entre les différents objectifs.

IV-1-2-1- Espace de la voirie :

La voirie, telle qu'elle est pensée et réalisée en Algérie, génère de l'urbanisation et non pas de la ville. Aujourd'hui, la voirie ne devra pas se résumer seulement à des voies primaires, secondaires, tertiaires, aux contournantes et aux pénétrantes.

En effet, le schéma de viabilité, depuis les années cinquante, distinguait entre les voies primaires (les grandes voies d'agglomération), celles secondaires et tertiaires, c'était un système commode pour répartir le financement entre l'Etat, les collectivités locales et les promoteurs, et était destiné à la production d'un espace réservé principalement, à l'automobile. La voie secondaire, prend naissance sur la voie primaire et est censée permettre la viabilité de base à l'intérieur d'une opération d'aménagement. Quant à la voie tertiaire qui prend naissance sur la voie secondaire, est conçue comme une voirie réservée à la desserte des immeubles[(15)]*. Donc selon cette conception, la ville est conçue comme un arbre, or, « la ville n'est pas un arbre »*[(16)].

Et étant donné que l'importance est accordée uniquement à l'automobile, le résultat s'est traduit par un espace où l'indistinction fréquente des espaces publics et privés rend difficile le contrôle, l'entretien, le nettoyage et contribue à produire un territoire sans repères et sans orientations, mais si toutes ces voies sont très largement dimensionnées, elles peuvent produire de l'espace public.

Il s'agit avant tout, de l'importance à accorder à cet espace puisqu'il est vraiment la clef et de ce nouveau esprit qu'il faudra mettre en évidence.

En effet, quand on sait où est la voie, d'où elle vient, où elle va, ce qui la borde, ce qui la borderait et ce qui la bordera, par ce genre d'études et d'analyses à mener qu'on peut, en conséquence, arriver à produire le projet de l'espace public qui permet l'implantation des objets singuliers.

Ce principe permet l'accueil des systèmes de voirie qui se feront en fonction du temps qui passe et non pas en fonction des décisions prises une fois pour toutes par des personnes autour d'une table[(17)]*, ce qui laisse conclure de ne pas uniquement décider la hiérarchisation des voies mais aussi les dimensions des lieux de leurs espaces publics et ce qui est, alors, souhaitable de penser à faire dans Gaoua.*

IV-2- Définition des formes urbaines souhaitées :

La prise en charge des problèmes de forme urbaine permise par les textes de la L.A.U, de l'instruction ministérielle (Ministère de l'Habitat : direction de l'architecture et de l'urbanisme), n° : W°/ B.C.C 92 D.A.U S.D.I.U portant sur: le projet d'orientation méthodologique d'élaboration des P.D.A.U et des P.O.S et de l'instruction interne (Ministère de l'Habitat : D.A.U) aux D.U.C portant : « Modèle de cahier des charges, Cahier des charges relatif à l'élaboration des études de P.O.S », Alger, septembre 1998, n'est pas abordée de façon explicite.

Et donc, le schéma d'aménagement du site vierge reste insuffisant dans le sens où le résultat risque de dévier contrairement à ce qu'il a été prévu, c'est à dire, la maîtrise et l'aboutissement à la traduction dans l'espace et dans les volumes, de la « diversité homogène ».

Il y a lieu donc, de définir les formes urbaines souhaitées sur le site vierge puisque si l'urbanisme est une discipline de l'organisation du développement de la ville sous tous ses aspects par contre la forme urbaine est le lieu de rencontre de l'architecture et de la ville.

Pour le document de P.O.S, la composition urbaine est un outil de conception et de gestion, capable de faire le lien entre les actions d'urbanisme au coup par coup et le P.O.S par le biais du plan de composition urbaine puisqu'elle a vocation de faire cohabiter spatialement des oppositions.

Le projet de forme urbaine est rendu actuellement, incontournable car il permet de redonner une cohérence à des programmes constitués de petites opérations afin d'éviter l'émiettement et la désorganisation de la ville. Et donc, plus les opérations sont atomisées et plus, il est important de les ordonner et surtout encore en période de crise économique.

La réflexion sur la forme urbaine intervient donc, pour préparer le cadre de l'intervention architecturale en tenant compte des ressources, du temps et des contraintes juridiques et procédurières faisant l'objet de cette conception. Puisque laisser la forme urbaine à la discrétion des architectes, c'est d'exposer à ce qu'il y ait autant de formes que de projets architecturaux et à la fin, plus de forme du tout.

Ce problème s'est posé parce qu'il est difficile de trouver un consensus culturellement solide sur les formes à produire et si les architectes admettent certaines mesures astreignantes d'ordonnancement et de typologie dans les tissus urbains existants, ils les refusent par contre, dans les quartiers périphériques.

La définition des formes urbaines souhaitées comme étape dans l'élaboration du P.O.S s'avère alors très importante parce qu'en Algérie, d'une part, elle est souvent éliminée des préoccupations des techniciens et d'autre part, dans le cas d'une architecture implantée dans un contexte spatial existant, le bâtiment ne se soumet plus à ce contexte dans lequel il s'insère, au contraire, il essaie de dicter ses lois à son environnement pour les futures réalisations et ce cas de figure devra être évité dans l'avenir.

Généralement, la forme urbaine comme résultante de beaucoup de mécanismes dépassant largement l'aspect des constructions, permet de définir l'enveloppe de l'espace public dont sa maîtrise nécessite la maîtrise des tracés des voies, des cheminements et des places.

En revanche, la forme urbaine ne se réglemente pas mais elle s'étudie. Dans le cas d'un site vierge, il s'agit de savoir comment apprécier la notion du « terrain naturel » pour calculer la hauteur maximale des bâtiments alors que par rapport au tissu urbain existant, son étude s'élabore par des études de composition urbaine finalisées dans des schémas d'occupation du site pour servir de définition des règles du P.O.S.

Donc, l'acte créateur du « compositeur urbain » consiste à unifier dans un tout cohérent des parties différentes par la découverte des nouveaux rapports de la partie et du tout dans une unité complexe adéquate à notre temps en sauvegardant et en exprimant ces différences dans une œuvre unique ayant un sens mais aussi en s'interrogeant si l'harmonie est contenue dans la ville et si elle existe, peut-elle digérer n'importe quel objet architectural et retrouver, ensuite, un état d'équilibre ?(comme un langage serait en mesure de s'approprier n'importe quel mot).

L'objectif de cette analyse est d'arriver à une meilleure répartition du programme d'équipements et d'aboutir à une description précise des formes urbaines et architecturales spécifiques souhaitées dans chaque zone de P.O.S, tout en recherchant d'une part, de ne pas édicter une réglementation trop stricte qui pourrait gêner l'innovation architecturale et d'autre part, d'être vigilant pour ne pas se borner à une reconduction de l'état de fait (voir schéma n°12).

La composition des formes urbaines souhaitables choisie doit être considérée comme une synthèse pertinente de volontés et de nécessités et comme un point de départ de la réflexion et point d'arrivée des décisions[18] *parce qu'elle permet aux élus d'exprimer facilement leurs choix quant à l'organisation de l'espace urbain en trois dimensions et d'évaluer les différentes options formelles esquissées sur la base des éléments concrets de typologie urbaine et non pas sur des dispositions réglementaires se rattachant de façon abstraite aux objectifs visés*[19].

Schéma n°12

Simulation de la forme urbaine dans l'élaboration du P.O.S

La simulation de la forme urbaine est un moyen pour enrichir le P.O.S car s'arrêter uniquement à la dimension horizontale pour répartir des droits à construire, ne permet pas une meilleure lecture du paysage urbain formé dont le POS serait responsable, d'où l'importance de la tridimensionnalité du projet.

Exemples de simulation :

Cette étude a été expérimentée dans le val de Marne dans le cadre de l'élargissement des voies. Il s'agit de

1- RN 305 à Vitry-Choisy-Thiais au passage de l'A86.

2- RN 34 à Nogent- Sur-Marne.

3- Le chemin départemental (CD 123) à Saint-Maur.

Premier exemple :

Le premier exemple (RN 305), s'inscrit dans la recherche d'une cicatrisation du tissu urbain.

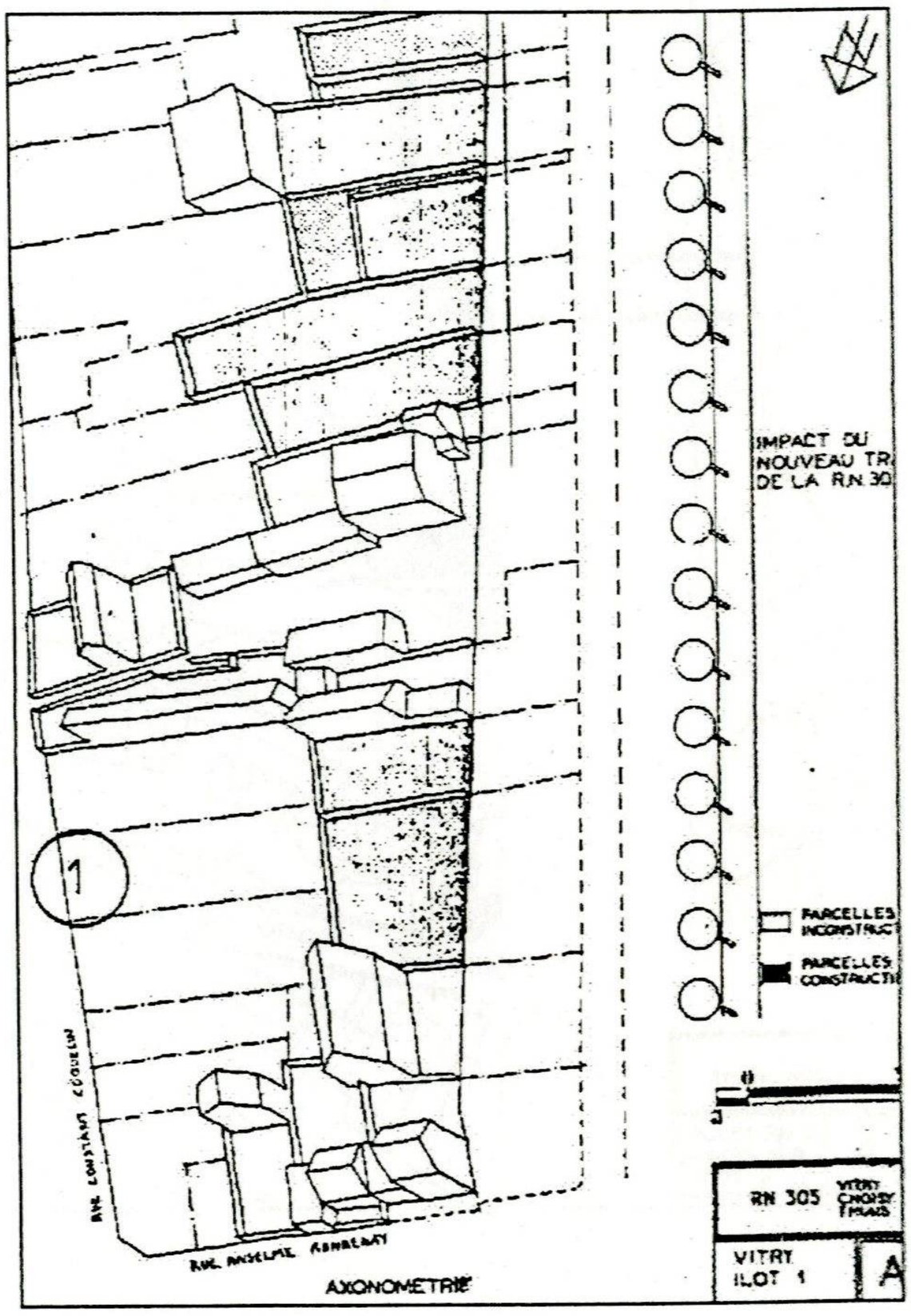
RN 305 :

La simulation en trois dimensions permet de visualiser le règlement du P.O.S appliqué à cette partie de la ville pour éventuellement apporter des corrections.

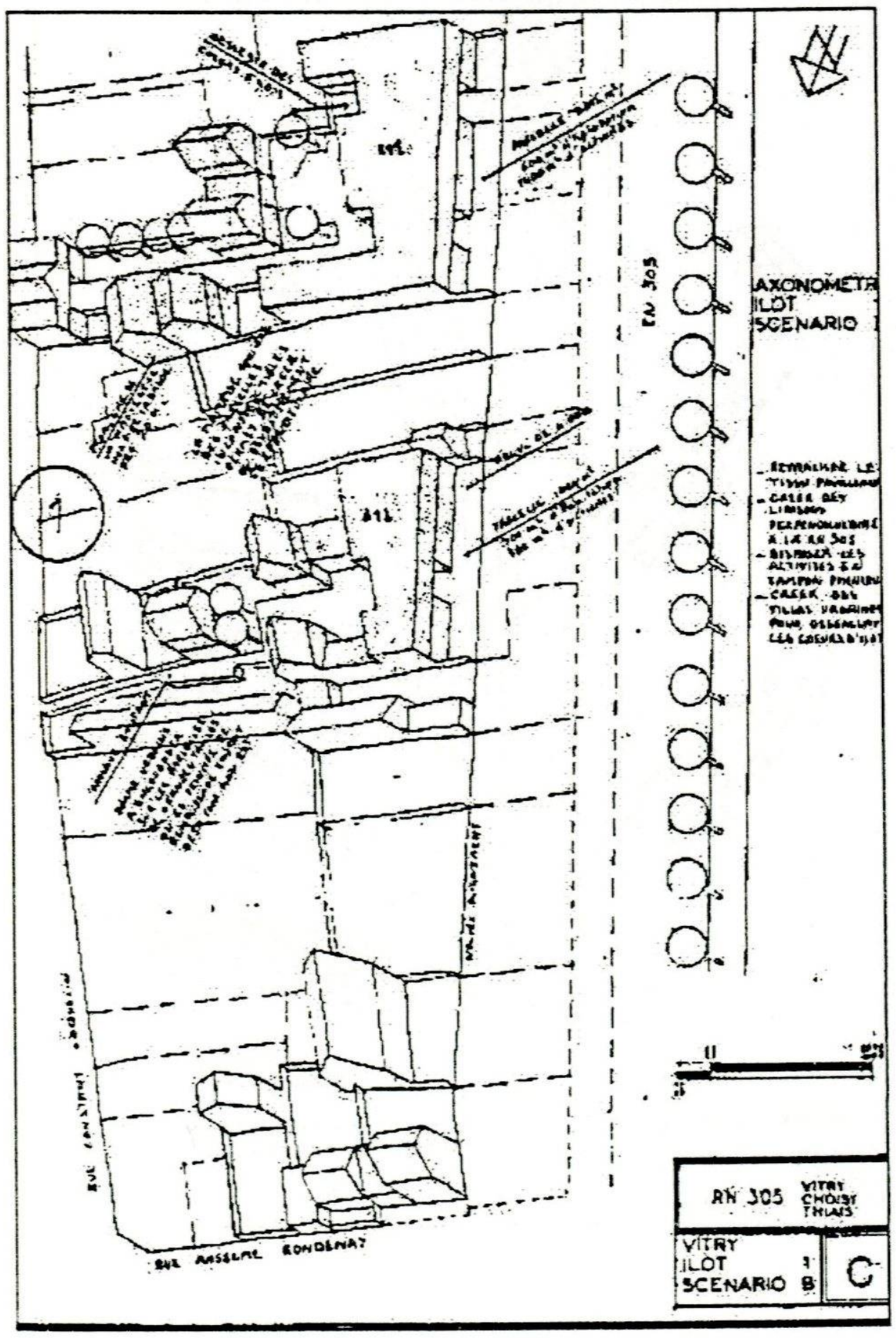
A. *Situation de l'élargissement.*

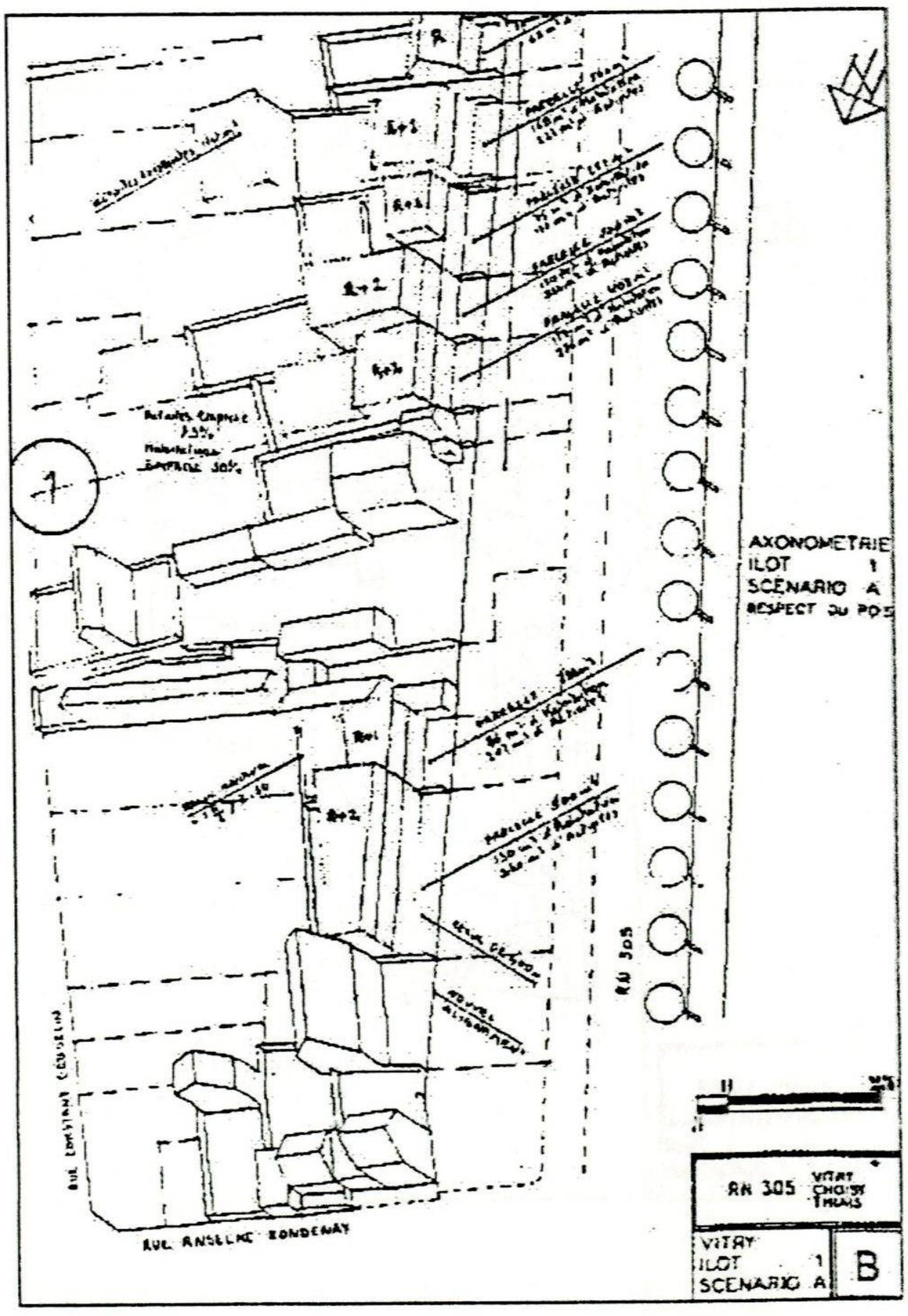
B. *Simulation dans le cadre du P.O.S existant.*

C. *Simulation dans le cadre du P.O.S modifié.*



Source : *Xhignesse (H) : "Un exercice de simulation : le grand axe révélateur des incohérences du P.O.S", p : 99, In Urbanisme n° : 208, juillet 1985.*





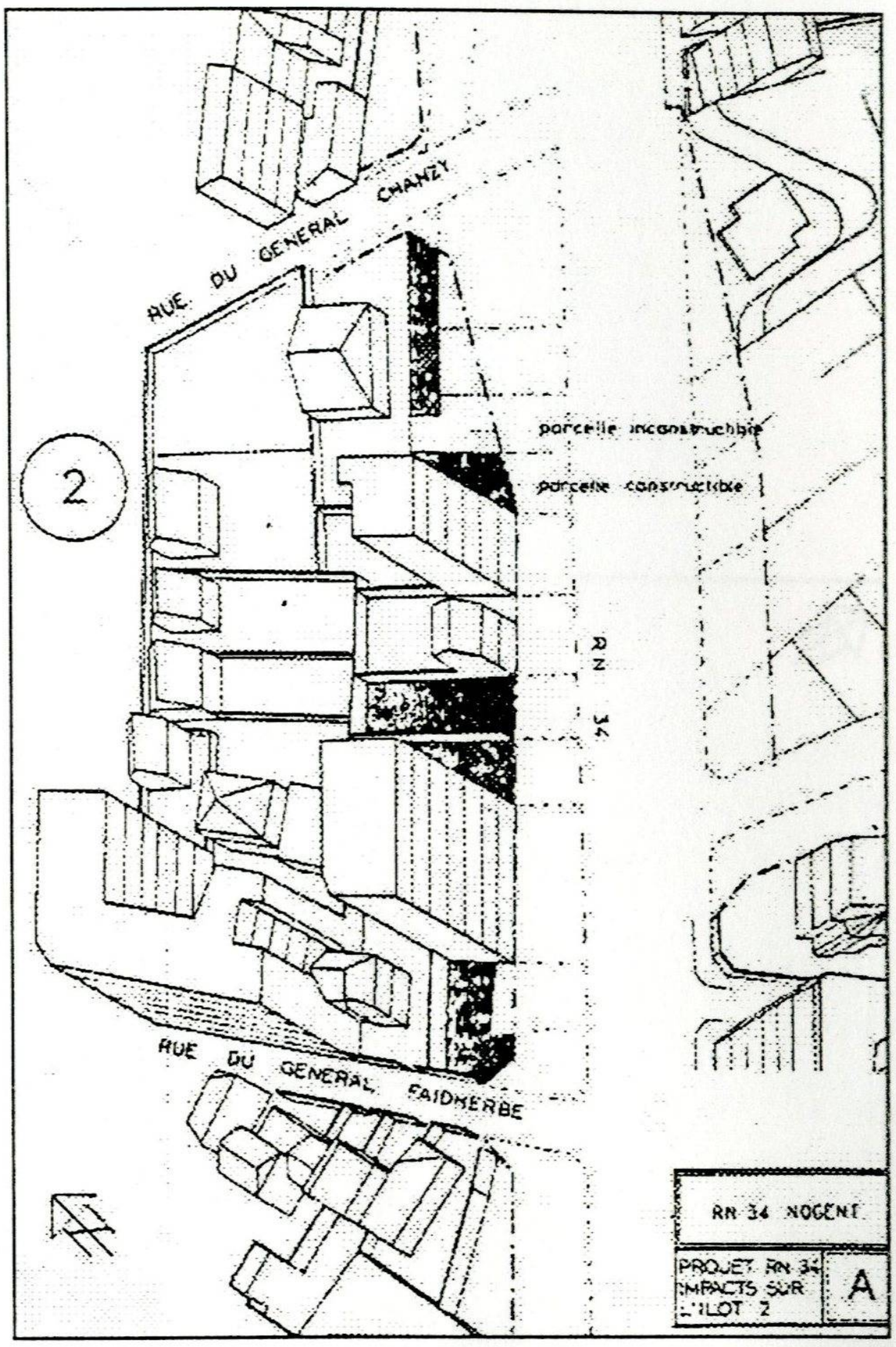
Deuxième exemple :

Le deuxième exemple (RN 34) s'inscrit dans la recherche d'une cicatrisation du tissu urbain. Elargissement de la RN 34 dans le cadre du :

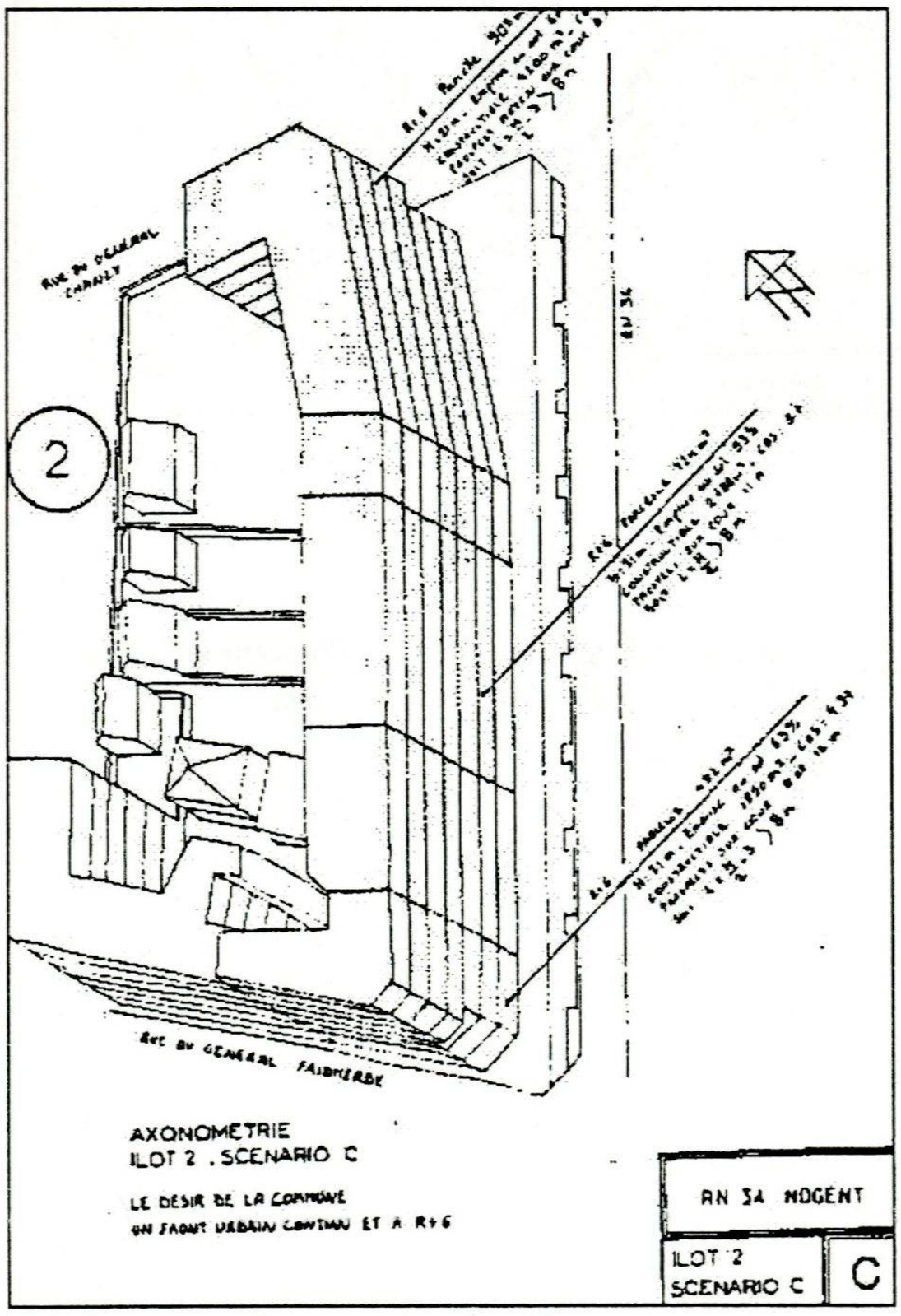
A- P.O.S existant.

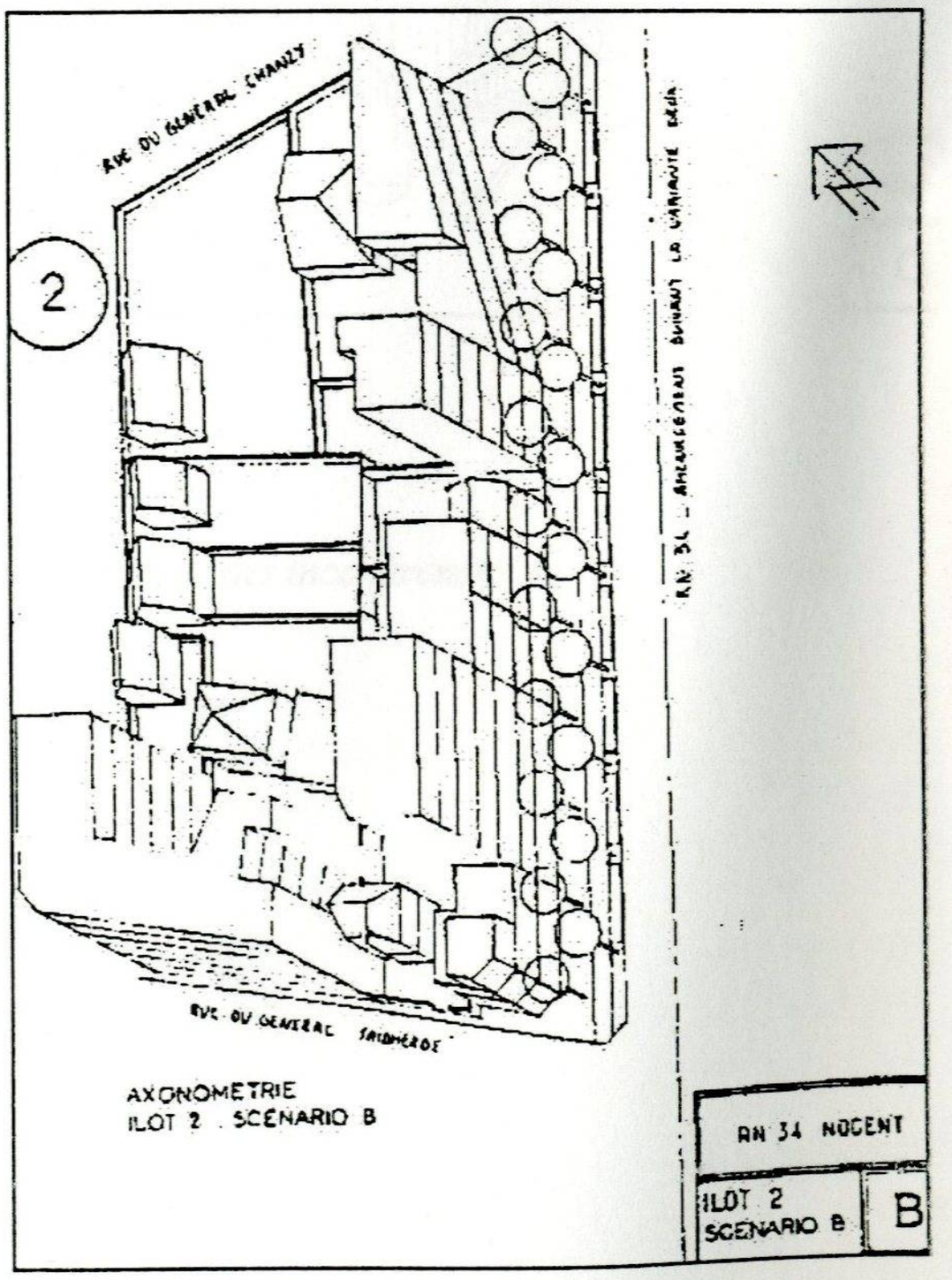
B- Modification mineure du P.O.S

C- Simulation du souhait communal (non traduit par le P.O.S), pour décider du front urbain.



Source : *Xhignesse (H) : "Un exercice de simulation : le grand axe révélateur des incohérences du P.O.S", p : 100, In Urbanisme n° : 208, juillet 1985.*





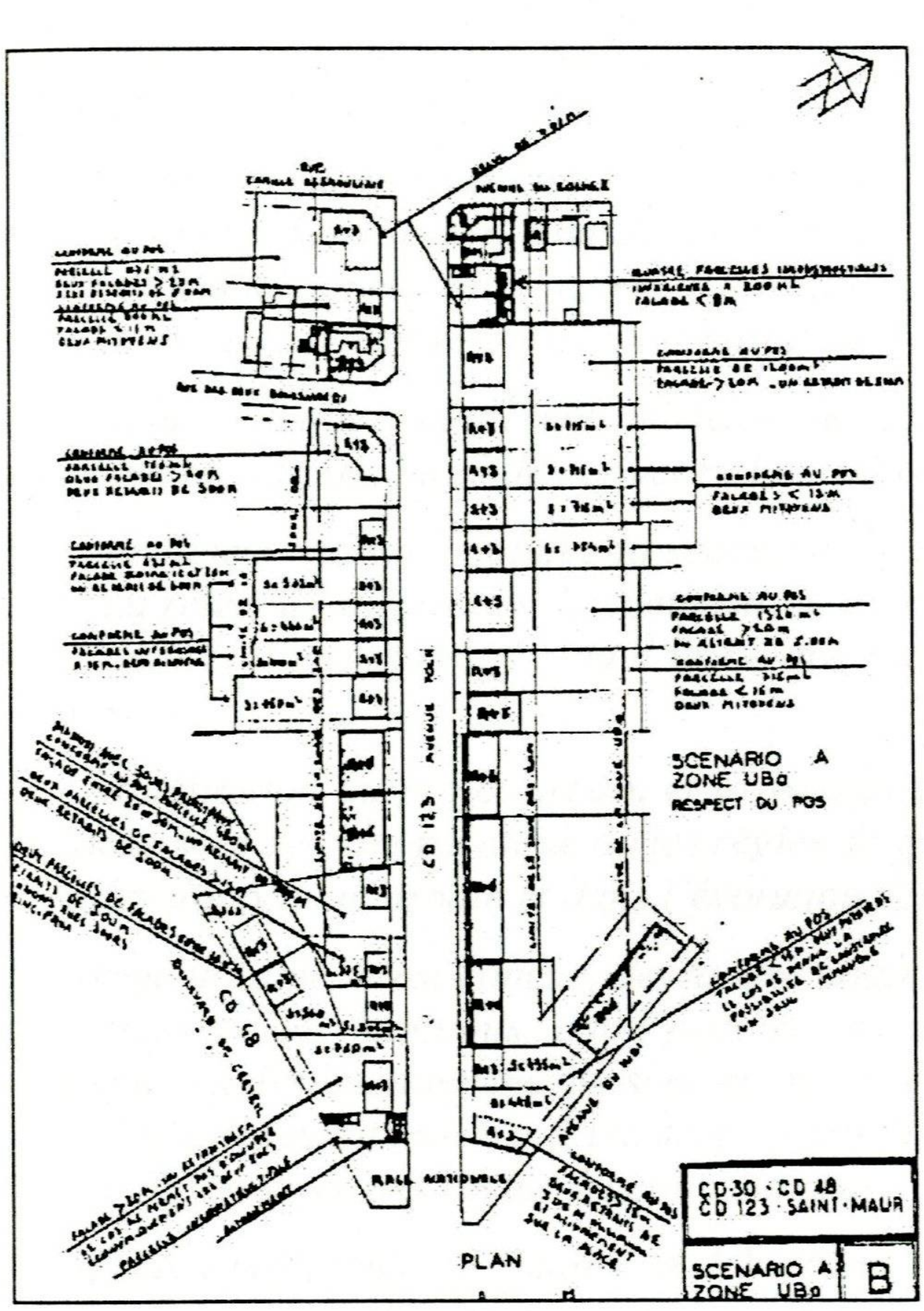
Troisième exemple :

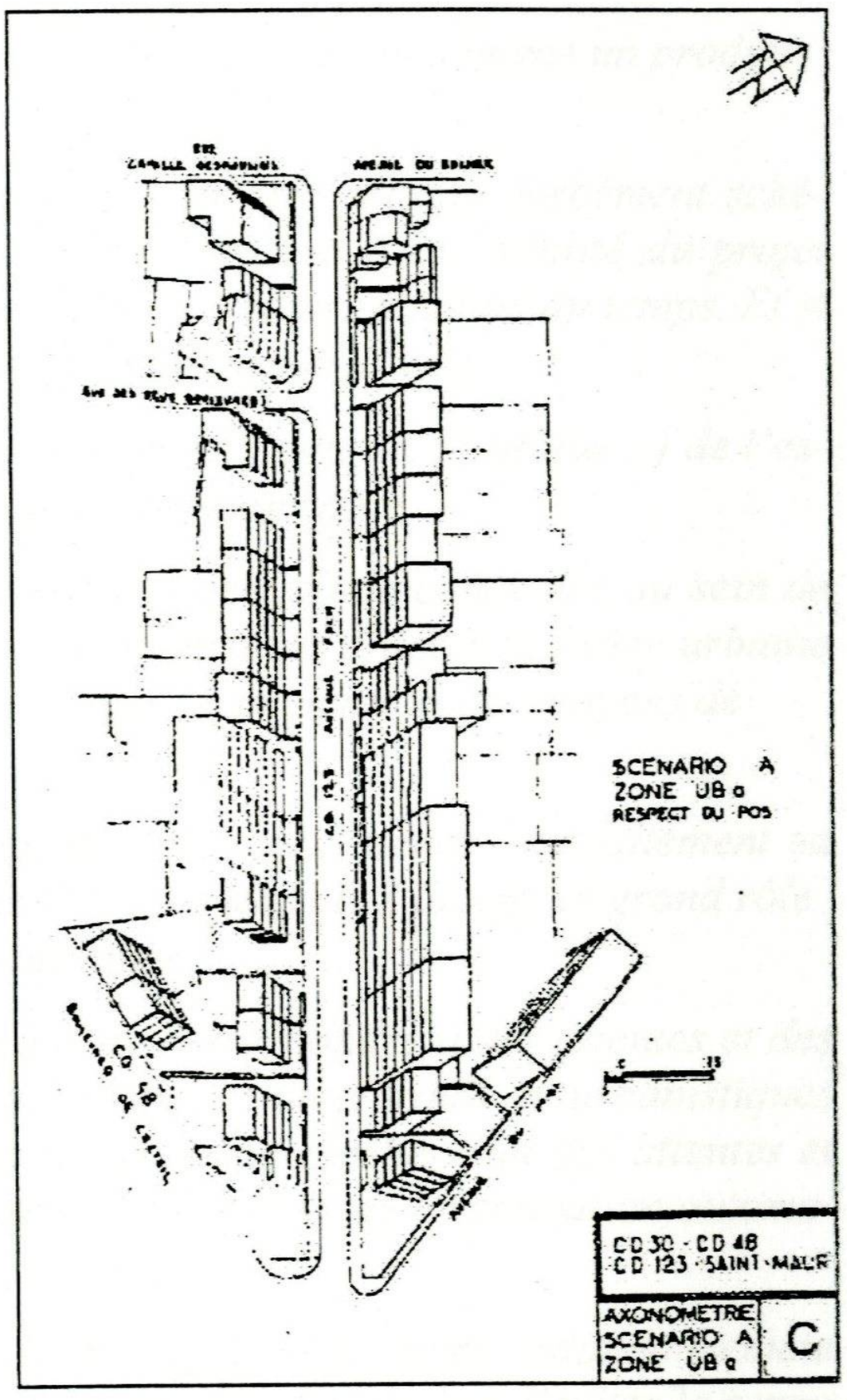
Le troisième exemple se pose plus formellement en terme de composition urbaine.

CD 123 :

B- ce que le P.O.S permet.

C- proposition de la modification du P.O.S





Source : *Xhignesse (H) : "Un exercice de simulation : le grand axe révélateur des incohérences du P.O.S", p : 101, In Urbanisme n° : 208, juillet 1985.*

En effet, le paysage urbain à déterminer avec tout ce qui fait l'ambiance de la ville et en amont de l'architecture relève de la responsabilité de la collectivité publique légitimée à édicter un certain nombre de prescriptions d'intérêt supérieur dont la forme urbaine en fait partie puisque le P.O.S est, avant tout, un outil pour les élus et non pas un document pour les techniciens, or, dans la pratique, les collectivités locales sont loin d'avoir utilisé cette prérogative.

Il faudra définir l'identité de la ville voire de la commune et la traduire en dessin dans le P.O.S pour que cette richesse soit communiquée, partagée et utilement pérennisée. Il s'agit d'une intelligence visuelle afin que tout le monde puisse comprendre.

Quand il s'agit de convaincre et de séduire les décideurs locaux, les différents acteurs et usagers sur le projet urbain à définir, sa présentation dessinée en trois dimensions peut être le support de débat éclairé sur la forme urbaine par les différentes perceptions et les usages qu'elle pourrait susciter.

Il s'agit là, d'un processus contrairement au dessin urbain qui est réalisé et fini comme un produit architectural.

Cette image urbaine à définir, en vue d'être efficace, semble devoir être presque forcément schématique et voire même « caricaturale ». Donc, cette schématisation aiderait à la lisibilité du projet d'où son efficacité, en mettant l'accent, sur les fils conducteurs afin de traduire l'action du temps. Et si l'effort de lisibilité paraît essentiel c'est parce qu'il est le garant du débat sur la ville.

C'est pour cela que les différents modes de lecture (historique, morphologique, plastique...) de l'espace urbain ont la possibilité de permettre la compréhension de la forme urbaine.

Une meilleure analyse implique la reconnaissance de toutes les potentialités contenues au sein de la ville. La relecture des modes de composition a l'opportunité de contribuer à doter la forme urbaine d'une « unité et d'une diversité » ou d'une « diversité homogène », d'un principe et des moyens de l'adapter.

Par la définition du projet urbain et la volonté d'aménagement, le P.O.S tiendra parfaitement sa place au service de cette politique où les règles de gabarit, les C.O.S et les C.E.S jouent un grand rôle dans le développement urbain et dans l'évolution des formes urbaines.

La forme urbaine, ainsi conçue, devra être adaptée, c'est à dire, correspondre à des attentes et des usages présents des habitants, car l'histoire récente des doctrines architecturales et urbanistiques montre que les dysfonctionnements sont moins le fruit d'une mauvaise compréhension des attentes et des pratiques des habitants que d'une trop forte schématisation de celles-ci et de l'application automatique et indifférenciée des règles d'action conçues.

Il est aussi préférable de rompre le débat sans fin entre forme et fonction, entre ordonnancement esthétique et aménagement technocratique, entre architectes et ingénieurs dans le but d'éviter la reproduction des erreurs du passé.

IV-2-1- Méthodes de définition des formes urbaines souhaitées :

Deux méthodes de définition des formes urbaines souhaitées se dessinent.

IV-2-1-1- Première méthode :

La première méthode[20] consiste à déterminer un corps de règlement et de tenter d'évaluer, ensuite, l'impact par les différentes méthodes telles que : la vérification par simulation par îlots en fonction du scénario d'aménagement arrêté et le constat de la forme urbaine générée par le P.O.S (son règlement).

Cette méthode s'applique directement au $P.O.S_{33}$ et au $P.O.S_{34}$ de Gaoua parce que l'aménagement et les équipements sont, déjà, arrêtés et finalisés et la simulation quant à la forme urbaine générée du règlement n'a pas été faite.

Par l'application de la simulation, la forme urbaine et celle volumétrique obtenue sera comparée à son environnement immédiat, c'est à dire, dans les zones limitrophes de Gaoua et aussi par rapport à la ville selon les axes structurants de la ville arrivant à Gaoua. Ceci permettra de visualiser le projet en trois dimensions pour l'améliorer et enrichir le règlement qui l'encadre.

IV-2-1-2- Deuxième méthode :

La deuxième méthode[21] consiste à effectuer une série d'études rapides de différents types de formes urbaines envisageables. Cette méthode choisie pourra être décomposée en trois étapes :

IV-2-1-2-1- Etablissement du profil souhaitable pour la ville.
IV-2-1-2-2- Détermination du paysage urbain des quartiers.
IV-2-1-2-3- Définition de la forme des bâtiments.

IV-2-1-2-1- Etablissement du profil souhaitable pour la ville :

Cette première étape ne détermine pas précisément les hauteurs à l'intérieur d'une zone. Elle définit plutôt les relations de zones en terme de hauteur par une composition générale des épannelages étudiée au niveau de la ville avec une attention particulière pour les zones de transition et surtout selon les principaux axes urbains qui se prolongent vers le site vierge concerné par l'étude.

Cette étape se décompose en trois parties :

1. *définir le profil de la ville à partir des éléments de données du relief et des points de vue, c'est à dire, les différentes perceptions et les formes urbaines actuelles notamment les bâtiments hauts.*
2. *tenir compte des objectifs d'aménagement tels : densifier telle zone, préserver telle autre à moyen terme et aussi des investissements programmés ou projetés, des contraintes d'équipements, des caractéristiques actuelles de l'occupation du sol, le bâti et le non bâti et de la probabilité de voir se transformer le tissu urbain (les tendances récentes, les caractéristiques de la demande...) afin de réaliser la composition des épannelages sur des données réelles et non pas dans l'abstrait.*
3. *caractériser le profil actuel de la ville et son évolution dans le temps et dans l'espace pour déterminer une mosaïque de zones sur lesquelles seraient esquissées des fourchettes de hauteur souhaitable des bâtiments.*

Ces trois parties élaborées permettent de proposer un profil souhaitable pour la ville.

IV-2-1-2-2- Détermination du paysage urbain des quartiers :

D'une manière générale, cette étape précise et complète la première étape ci-dessus. Elle permet d'identifier et de déterminer le paysage urbain des quartiers composant la ville, cependant elle peut être utilisée pour déterminer le paysage urbain des axes urbains qui passent par les différents quartiers et aboutissent par leur prolongement au site vierge à aménager. Pour cela, il s'agit de :

1. *établir une carte des hauteurs actuelles (le relief et le bâti) en insistant sur les tendances récentes.*
2. *rechercher les coupures créées par l'urbanisation récente et prédominante en contraste avec le tissu urbain de départ.*
3. *choisir les vues et les perspectives à préserver.*
4. *déterminer l'emplacement d'éventuels secteurs d'urbanisation verticale.*
5. *définir la volumétrie souhaitée des voies (la largeur et le prospect).*
6. *indiquer au moins sommairement, l'ordre et la hauteur des constructions à favoriser.*
7. *rechercher les types de plantations.*

IV-2-1-2-3- Définition de la forme des bâtiments :

La forme des bâtiments pour être définie, il faudra vérifier qu'elles correspondent à des bâtiments qui ont des chances raisonnables de se construire compte tenu des marchés fonciers et immobiliers et des habitudes sociologiques.

L'analyse des types d'immeubles qui se construisent et qui se construiront est le meilleur moyen de définition de la forme des bâtiments.

Ces trois opérations, c'est à dire, le choix d'un profil souhaitable pour la ville, la détermination du paysage urbain des quartiers et la définition de la forme des bâtiments sont toutes nécessaires. Par

contre, elles ne sont ni indépendantes, ni strictement successives mais de fréquents aller et retour sont, par conséquent, la condition d'une bonne définition des formes urbaines et architecturales souhaitées.

L'image urbaine ainsi obtenue par la synthèse du programme et cette méthode utilisée sera comparée à celle issue du règlement de chacun des deux P.O.S$_{33}$ et P.O.S$_{34}$ établi par la simulation dans les îlots proposés en procédant par des vérifications de compatibilité entre les formes urbaines simulées par l'étude des formes et celles par le règlement du P.O.S afin de procéder à corriger les différences entre les deux résultats obtenus et d'assurer l'harmonie et la cohérence de l'ensemble.

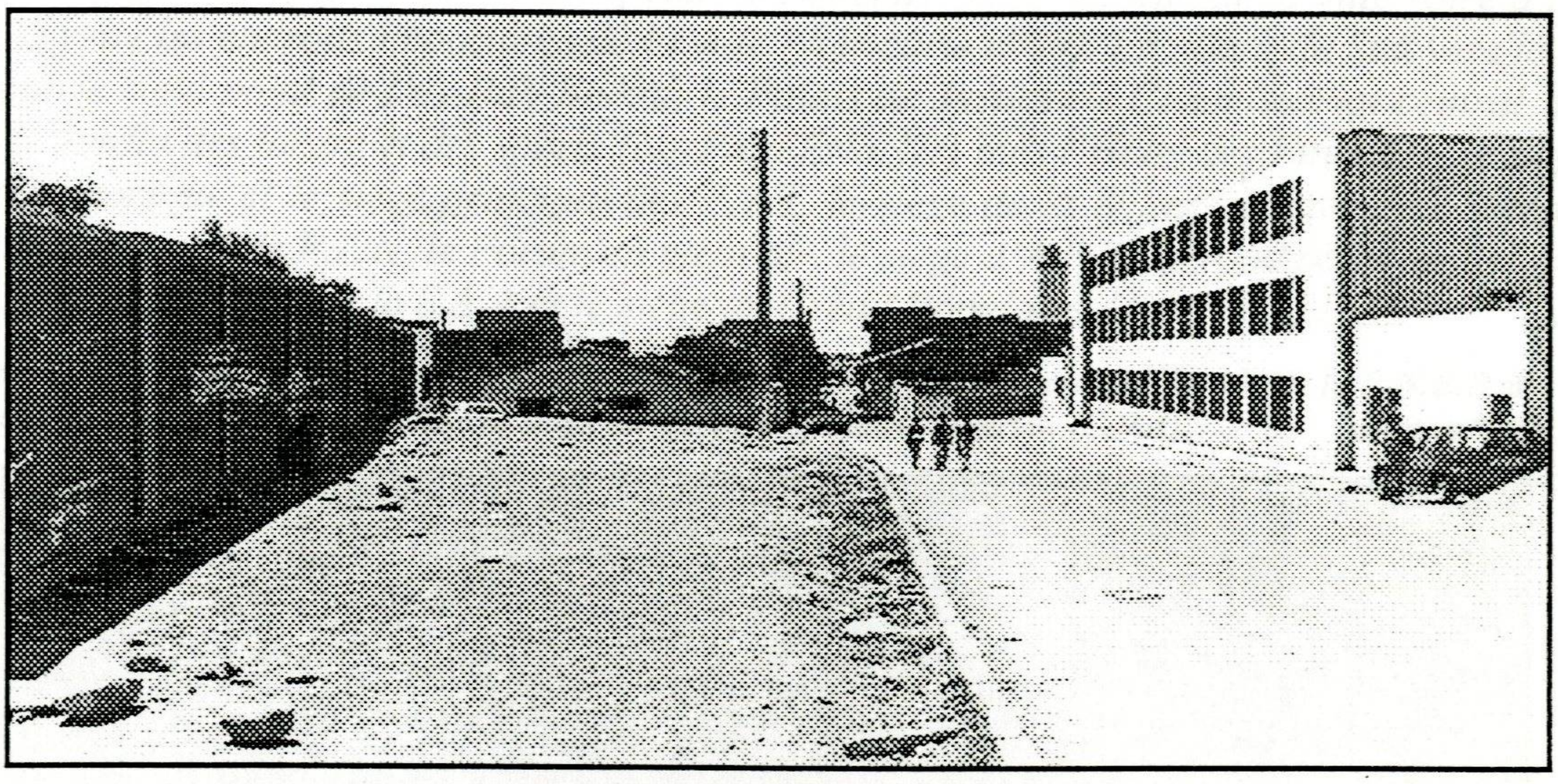
C'est à ce moment là, que les corrections des différences entre les deux résultats obtenus pourront apporter leurs fruits. Pour décrire plus en détail certains aspects dans cette démarche, il paraît intéressant de l'appliquer à un cas concret.

IV-2-1-2-4- Application au site de Gaoua :

Le cas du site de Gaoua est un exemple illustratif, il devra être traversé par quatre axes venant de la ville, il s'agit de :

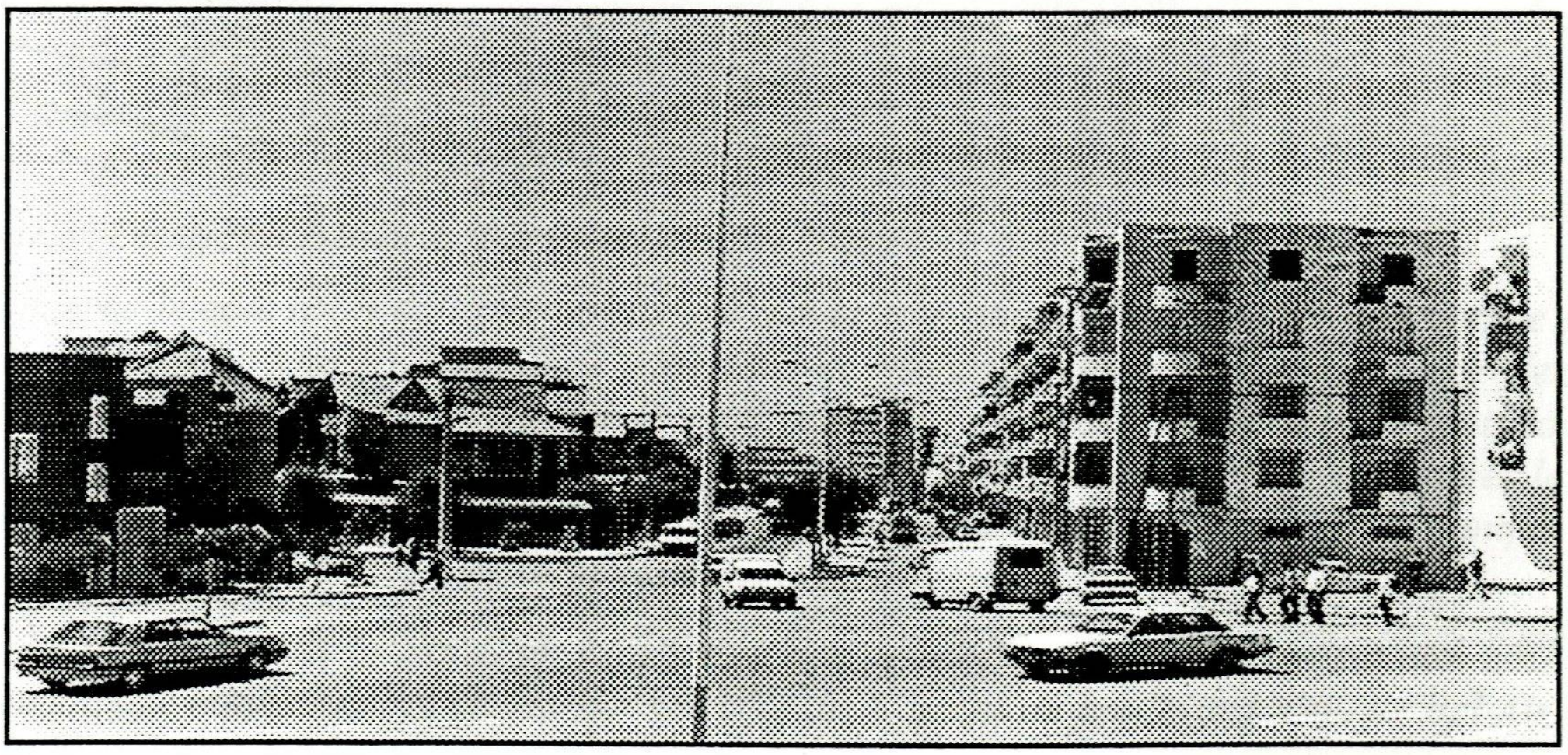
1. *Prolongement Nord-Sud de la rue Zaâbat reliant les quartiers Tandja et Cheminots ainsi que les cités du secteur B et C (logement individuel) au tissu futur.*

'V$_{16}$' : Vue vers le Sud, sur la rue Zaâbat qui sera prolongée vers le site du Gaoua, (voir carte n°16 au chapitre 05). ***photo n°18***



2. *Prolongement de la voie n°: 25 sur l'avenue d'A.L.N reliant le centre ville à Gaoua.*

'V$_{17}$' : A parti du boulevard n°02 de Bel Air, une vue vers le Sud, l'axe principal venant du centre ville, à prolonger vers Gaoua ; la nouvelle agence régionale de la C.N.E.P marque l'aboutissement de cette perspective, (voir carte n°16 au chapitre 05). ***photo n°19***



Source : *Enquête sur le boulevard de la ville (octobre 2000).*

3. *Prolongement de la rue traversant la Z.H.U.N et les 26 coopératives pour relier la Z.H.U.N et la R.N 05 au futur tissu.*

4. *La voie longeant la forêt délimitant Gaoua de l'Ouest afin de relier la partie Ouest de la ville et la R.N 09 au tissu futur.*

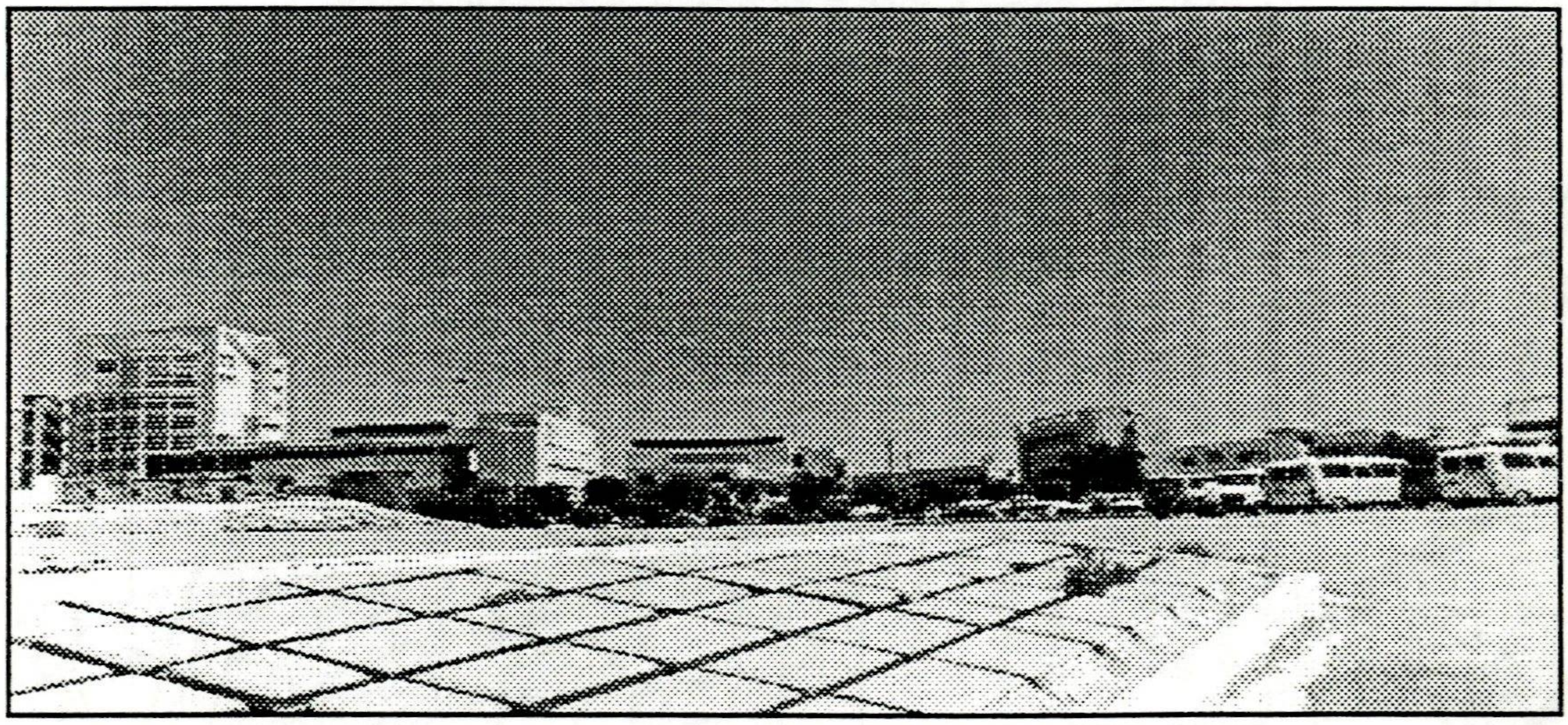
Cependant, les deux axes majeurs qui devront structurer le site de Gaoua selon la proposition de l'U.R.B.A de Sétif, sont les deux premiers axes : le Nord-Sud venant du centre ville et l'Est-Ouest venant de la Z.H.U.N et la partie Est de la ville.

Pour réaliser l'image urbaine capable de garantir la cohérence pour l'ensemble du site et le souci de la continuité avec la ville, il est donc, très important de poser le problème en terme de détermination des formes urbaines qui seront réalisables surtout le long de ces axes et en terme de la maîtrise de ces formes. Et c'est le même cas de figure le long des autres axes de Gaoua car il ne s'agit pas uniquement de prolonger les voies de la ville au site et s'arrêter à ce niveau, au contraire, il faudra analyser ces axes selon l'ensemble de leurs composantes : historique- urbanistique- architecturale- psychique- fonctionnel...

Notre choix s'est porté sur l'analyse de l'axe venant du centre ville car il est très dynamique et présente des caractéristiques spécifiques.

En effet, sur cet axe, se greffent des équipements structurants à l'échelle de la ville voire à l'échelle régionale et relie les endroits importants de la ville (voir carte n°18). En allant du Sud vers le Nord, il démarre par le rond point de l'ex-Bab Biskra, le Palais de Justice, le Commissariat central, le Stade Guessab, le Jardin des loisirs et des sports (ex- Parc Erlacler) puis l'Hôtel des Finances, le siège de la centrale téléphonique et le siège principal des P.T.T, le siège de la Wilaya, le siège du Secteur Militaire, le siège du parti de F.L.N, le Forum en plein air, le siège d'A.P.W, le rond point de Bel Air, la banque d'Algérie, le siège de la S.A.A et le siège du Crédit Populaire Algérien (C.P.A).

Vue vers l'Est, sur le boulevard de l'A.L.N, à gauche : la nouvelle agence régionale de la C.N.E.P et la banque nationale et à droite : le siège du Crédit Populaire Algérien (C.P.A). photo n°20



Source : *Enquête sur le boulevard de la ville (octobre 2000).*

Ceci concerne le côté droit de l'axe tandis que sur le côté gauche, toujours du Sud vers le Nord, il supporte deux lycées : Malika Kaïd (ex- Albertini) et Mohamed Kirouani (ex-moderne des jeunes filles), le Mess des Officiers en passant par le rond point de l'ex- porte de Constantine puis la Piscine découverte, le futur Centre Commercial et d'affaires (en cours de réalisation), le Musée, le Centre Culturel, l'Hôtel El Hidhab (04 étoiles), la nouvelle agence régionale de la C.N.E.P, la banque nationale et le siège régional des Douanes (voir les photos suivantes).

Cet axe se prolonge vers le Nord, en supportant des promotions immobilières sur son côté gauche et des logements de haut standing privés sur son côté droit jusqu'au boulevard n°02 de Bel Air (voir photo n°19).

Equipements structurants de la ville situés sur le boulevard de l'A.L.N

Axe principal du centre ville prolongé vers Gaoua

RN9

Site de Gaoua

Carte n°18

N

Boulevard n°: 02 de Bel Air

Axe urbain passant par la ZHUN, les lotissements reliant la RN5, Gaoua et RN9

Axe d'évitement périphérique

Axe prolongé de la rue Zaâbat reliant les quartiers Tandja et Cheminots ainsi que les cités du secteur B et C (logement individuel) au tissu futur

Boulevard passant par la Z.H.U.N, prolongé vers Gaoua reliant la RN05 et la RN09

C.ex-Anderon

Z.E.A

RN5

LEGENDE :

1- Palais de justice
2- Commissariat centrale de police
3- Stade Guessab
4- Jardin de sports et de loisirs
5- Hôtel des Finances
6- Centrale téléphonique
7- Siège principal des P.T.T
8- Siège de la wilaya
9- Siège du secteur militaire
10- Siège du parti F.L.N
11- Forum en plein air
12- Siège d'A.P.W
13- Lycée Malika kaïd
14- Lycée Mohamed kirouani
15- Mess des officiers
16- Piscine découverte
17- Futur centre commerciale
18- Musée
19- Centre culturel
20- Hôtel El Hidhab (4étoiles)
21-Agence régionale de la C.N.E.P
22- Banque nationale
23- Siège régional des Douanes
24- Siège de C.P.A
25- Banque d'Algérie
26- Siège de la S.A.A

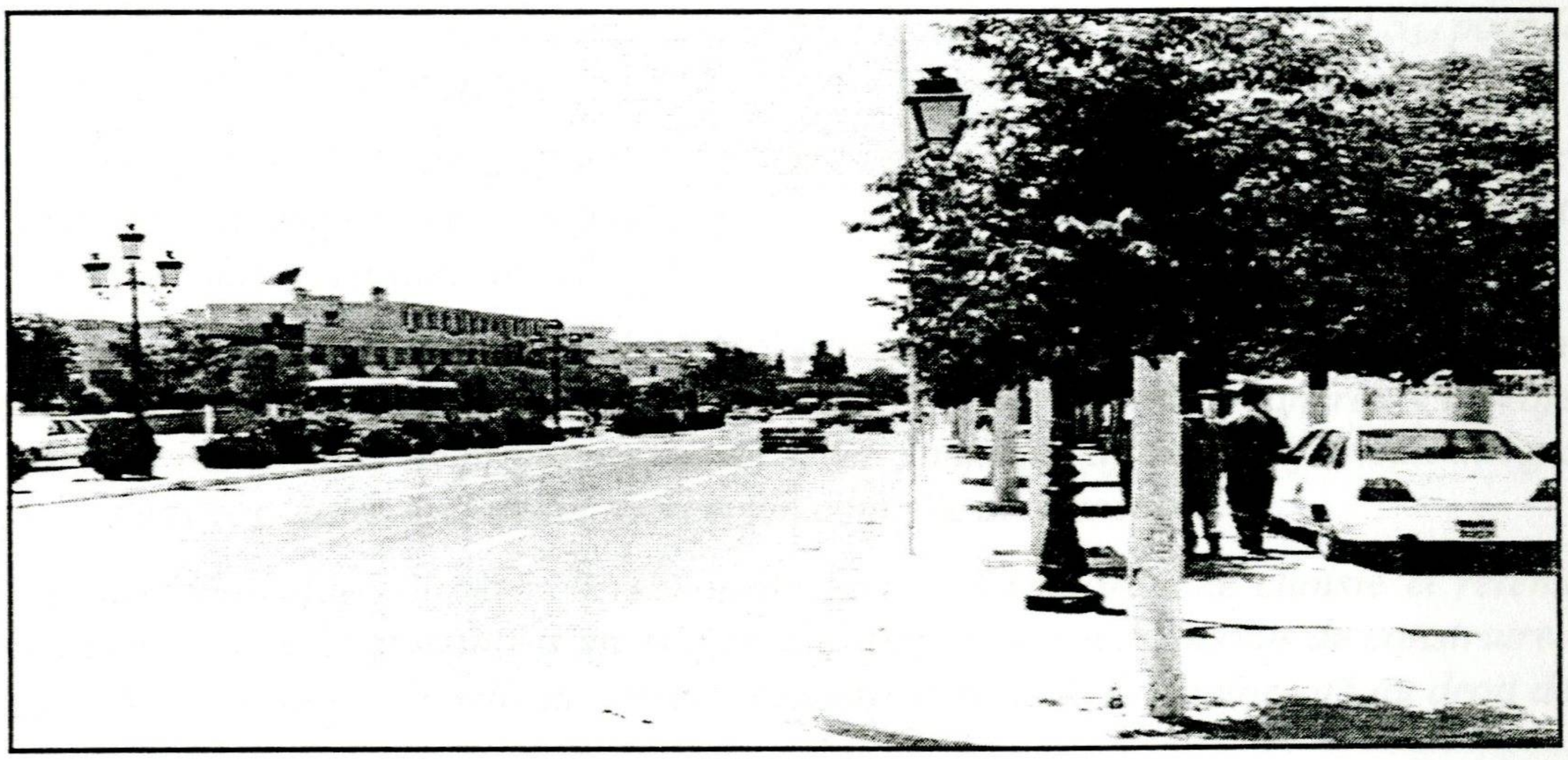
Ech : 1 : 25.000

Vues prises sur le boulevard de l'A.L.N, la nouvelle centralité linéaire, à prolonger vers le site de Gaoua, état des lieux

Vue vers le Nord, ce boulevard sera prolongé vers le site de Gaoua ; à droite : le forum et le siège d'A.P.W et à gauche : le musée. ***photo n°21***



Vue vers le Sud, à droite : la piscine découverte et à gauche : les sièges de la wilaya et de P.T.T. ***photo n°22***



Vue vers le Nord, à droite : le siège de la centrale téléphonique et à gauche : le lycée Mohamed Kirouani. ***photo n°23***



Source : *Enquête sur le boulevard de l'A.L.N (octobre 2000).*

L'approche historique est importante afin d'apporter des éléments de compréhension et de réponse quant au développement de cet axe.

Quant à l'analyse, elle concernera les caractéristiques de cet axe sur tous les plans : la silhouette, la volumétrie, l'architecture, le rapport du bâti et du non bâti, l'alignement, le recul par rapport à la voie et les propriétés riveraines, le traitement de la texture, le dimensionnement des différents éléments constituant cet axe, la circulation piétonne et mécanique, les plantations et mobiliers urbains, les différentes hauteurs, les différentes perspectives et le niveau des ambiances urbaines, les places publiques et leur traitement, les façades, les activités qu'il supporte et pourra les supporter et leur implantation, ainsi que les différentes juxtapositions et les différents niveaux de rupture ou d'articulation et la densité d'occupation de la forme urbaine.

Cet ensemble d'informations, après son traitement, permettra en utilisant les différentes étapes de recherche de la forme urbaine (deuxième méthode) permettra de proposer un programme et de le répartir le long de cet axe et l'établissement de la forme urbaine pour l'ensemble de cet axe et même dans le site de Gaoua.

Le même travail se fera pour les autres axes dont les intersections seront étudiées minutieusement et bien sûr avec des va et vient afin de minimiser et réduire les différences et c'est par rapport à ces axes que les espaces publics ainsi que la hiérarchisation des voies et les différentes hauteurs des autres zones de Gaoua seront étudiés.

Le travail de vérification se fera en fonction des propositions des P.O.S$_{33}$ et P.O.S$_{34}$ pour faire la comparaison et établir des corrections.

Cette manière de faire (la deuxième méthode) sert à assurer la cohérence et l'articulation des différentes actions, programmes et règles dégagées par les P.O.S couvrant la ville de Sétif surtout aux frontières de leurs périmètres fixés par le P.D.A.U.

En guise de conclusion, le règlement du P.O.S devra, donc, introduire le projet de forme urbaine choisi par rapport à la ville comme contenu spatial du P.O.S et le rendre concret. Ce projet devient, alors, un contexte dans lequel un projet individuel serait confronté afin de vérifier son intégration par rapport à ce contexte, c'est à dire, de lui exercer un contrôle architectural.

Et si ce projet individuel s'insère correctement dans la forme urbaine choisie et retenue pour le P.O.S, à ce moment là, il est possible d'envisager une simplification du permis de construire qui serait alors, un acte de conformité à la ville et non pas seulement, un acte de conformité au droit des sols.

IV-3- Définition du programme urbain :

Dans l'approche programmative, le programme était établi et défini selon l'enveloppe financière donnée où on lui choisissait une assiette foncière sur laquelle les bâtiments venaient simplement se poser de la manière suivante :

Le programme de 500 logements doit avoir une crèche, une école ... Le résultat obtenu n'est que le produit d'une pensée réductrice et fragmentée de la réalité qui est remise en cause mais qui reste appliquée dans la pratique.

Aujourd'hui, cette approche s'avère insuffisante puisqu'au temps de l'urbanisme fonctionnaliste, les choses étaient relativement simples, les grilles d'équipements permettaient de quantifier sans peine, les besoins à satisfaire en fonction de la composition démographique de la population prévue en définissant avec précision le nombre et les caractéristiques des divers équipements à construire.

Cette normalisation bureaucratique tend à prédéterminer les choix et les besoins des habitants en les codifiant de manière rigide pour aménager l'espace sans la traduction de leurs exigences, de leurs désirs et de leurs aspirations réels .

La tendance actuelle est de remettre en cause le système des normes d'équipements en leur reprochant leur excessive rigidité. Alors que dans les faits, c'est moins les normes qu'il faut critiquer que l'application très mécanique qui en a été faite par certains hommes de l'art ou décideurs parce qu'une grille d'équipements n'a d'autre objet que de fournir des points de repère et de constituer un aide

mémoire.

Il serait mieux alors, d'établir un programme urbain souple et précis par une programmation moins systématique et plus ouverte à la participation des habitants et la recherche de la valorisation de l'espace public reliant les équipements entre eux au lieu de les séparer.

D'autre part, le programme sera déduit selon la taille de la parcelle et sa position dans la trame urbaine tandis que le produit architectural sera le résultat d'une poussée de l'extérieur vers l'intérieur en termes de servitudes urbaines et d'une poussée de l'intérieur vers l'extérieur en termes de servitudes de programme.

Et tout au long de ce processus de conception et de concertation, ce programme deviendra un document pratique de référence pour les partenaires permettant aux maîtres d'ouvrage d'éviter les fréquentes déviations entre l'intention et la réalisation ; par exemple chez les industriels, le problème consiste à ne plus fabriquer ce que leurs ingénieurs ont envie d'étudier mais de faire concevoir par ces mêmes ingénieurs ce que les clients ont envie d'acheter. Dans le monde des affaires, cette évolution s'appelle : « passer d'une politique de produit à une politique de marketing ».

Et si le P.D.A.U, selon la L.A.U, ne localise pas les différents équipements et ne les précise même pas, alors c'est le P.O.S qui aura l'initiative de définir un programme de développement mais qui soit hors du cadre de la grille d'équipements car devant ce vide, cette grille s'impose à tout moment et ne laisse pas le libre choix.

Pour cela, il est particulièrement indispensable de traiter la programmation des équipements d'une zone par rapport aux zones voisines environnantes, c'est à dire, de recourir à un échelon supérieur, c'est donc, la programmation des équipements à l'échelle supérieure et celle locale qui contribuent ensemble à faire naître le besoin.

Cependant, autant l'expression des demandes de citoyens paraît simple et claire, autant une analyse approfondie de la notion de besoin se révèle difficile.

Ces équipements, ainsi déterminés, devront être bien implantés pour desservir la zone de localisation et les autres zones voisines en jouant le rôle d'articulation entre la ville et le futur tissu urbain.

Il faudra donc, définir une méthodologie d'élaboration d'un programme urbain en prenant en compte les acteurs et les partenaires.

Dans ce sens, la deuxième méthode relative à la définition des formes urbaines souhaitées paraît efficace puisqu'elle permet d'améliorer les prévisions en équipements (la gestion de réseau, la carte scolaire ...) et leur emplacement par des réserves de terrains à localiser dans le P.O.S.

IV-3-1- Mixité urbaine :

Le P.O.S devra être souple afin de favoriser la coexistence de toutes les fonctions constituant la vie d'une ville. Pour cette raison, le règlement du P.O.S ne devra pas présenter des contraintes importantes. Il importe donc, de mélanger et non pas simplement de juxtaposer simplement par zones. Imbriquer des fonctions implique de poser le problème de leur relation et de leur compatibilité.

Le projet urbain est alors, envisagé comme une pensée de la relation et non pas de la séparation mais il faut se garder de vouloir encadrer la mixité urbaine dans un cadre législatif rigide comme ça s'est, déjà, fait pour le système de zonage.

Cependant un P.O.S qui n'interdit pas la mixité, ne sait pas forcément la favoriser alors, il faut une volonté politique affirmée et des mécanismes à inventer dans un projet de ville traduit par un document d'urbanisme.

Et qu'il en soit, l'animation urbaine que peut créer la mixité urbaine, comme objectif urbanistique, restera limitée et ne pourra de toute façon, concerner que des parties de l'espace de la ville.

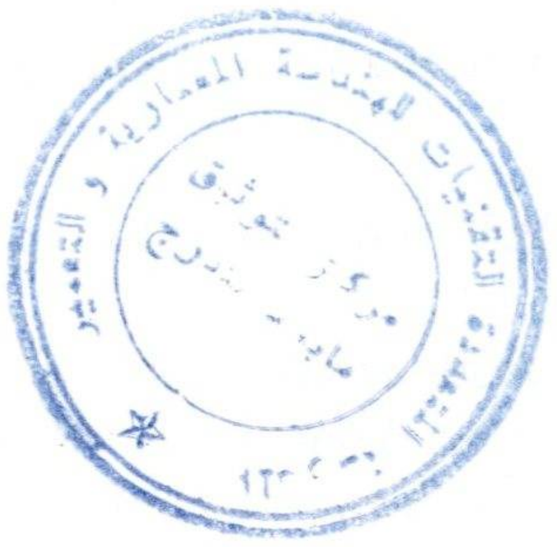
Aujourd'hui, des établissements neufs qui se construisent, abritent un mélange d'activités de fabrication, d'adaptation de matériels, de stockage, d'entretien et de bureaux ainsi que de commerces et de

loisirs. Ils sont connus par « les équipements multifonctionnels ». Il faudra alors se demander : quelle catégorie d'équipements convient-il de les classer ou vers quelles zones de P.O.S convient-il de les orienter ? Et enfin, quelle règle faudra-t-il concevoir pour ce genre d'équipements ?

IV-4- Identification des rues et détermination de leurs caractéristiques :

La rue associe le mouvement et l'établissement[22], *c'est à dire, un espace d'articulation et de combinaison de fonctions diverses et d'usages : habitat, commerce, activités artisanales, bureaux et aussi de circulation (transit ou desserte) de tout mode d'usage et de jouissance de l'espace public : les arbres, les bancs, les cafés, les vitrines, ...*

Il s'agit à ce niveau de conception donc, de lancer le processus de réflexion sur les rues qui ont l'avantage de recevoir une vocation particulière ou dominante (rue commerçante : commerce de luxe... ou en présence de services tels que : les agences de voyage, celles immobilières, ou celles bancaires, de P.T.T, les bureaux...), afin de prévoir l'implantation des activités commodes qui vont avec cette attribution et de les encadrer par un règlement spécifique propre à ces lieux.



Notes :

(01) : l'U.R.B.A de Blida : « Pour une approche méthodologique d'élaboration du P.O.S », In bulletin interne du C.E.R.U de Blida n° : 04 de septembre 1995.

(02) : Idem, p : 14.

(03) : Idem, p : 28.

(04) : Candon (N) : « II- Lire la ville pour la composer : 1- l'esprit du lieu : la lecture historique »In la composition urbaine : note bibliographique : http:// www .équipement .gouv. Fr/ dau/ cdu/ accueil.

(05): Aymonino (C): « la citta di Padava ».

(06) : Candon (N) : « I- La place de la composition urbaine dans l'évolution de la ville : 1- le temps de la ville dessinée »In la composition urbaine: note bibliographique: http://www.équipement. gouv.Fr/dau/cdu/accueil.

(07) : Lacaze (J.P) : « Les méthodes de l'urbanisme », ed, P.U.F, Paris 1990.

(08) : FAUR international, rapport de « proposition de l'étude du PDAU d'Alger », p : 32, Alger,1998.

(09) : FAUR : « rapport d'orientation : PDAU de Tizi-Ouzou, phase II, », p : 11, Communication présentée lors du séminaire sur : « L'urbanisme en question : Méthodes d'élaboration des PDAU et des P.O.S, Atelier professionnel », Alger, le 25-26 janvier 1994, sponsorisé par : F.A.U.R et B.E.R.E.G.

(10) : FAUR international, rapport de « proposition..., op. cit., p : 21.

(11) : Ravéreau (A) : « la casbah d'Alger et le site créa la ville », Paris, ed, Sindbad, 1989, 232p.

(12) : Blumenfield (H) : « la trame d'analyse, grille d'analyse et de projets : paysage et grand paysage », p : 55-66, In Cahiers de l'I.A.U.R.I.F n° : 106, décembre 1993.

(13) : Masboungi (A), Sabbah (C) et Devillers (CH) : « Christian de Portzamparc », p : 11, In Urbanisme n°276, septembre / octobre, 1994.

(14) : Huet (B), Castex (J), Depaule (J.CH) et Panerai (PH) : « éléments d'analyse urbaine », Bruxelles, ed, A.A.M, 1980.

(15) : Gourdon (J-L) : «De la voirie à la rue : pour "habiter le temps"», p : 22, In Urbanisme n°: 292, janvier / février 1997.
Gourdon explique que le système de subventions prévu par l'Etat français a encouragé la multiplication des voies secondaires qui semblent n'avoir eu d'autre utilité urbaine que de distendre l'espace sans relier véritablement ses éléments mais avec la disparition des subventions de voirie secondaire en 1976, seules ont subsisté dans les opérations nouvelles, les voies dites « tertiaires », articulées directement à la voirie primaire, le plus souvent reliées en un seul point, sans maillage avec le réseau des voies existantes. Ce qui a produit "un archipel d'enclos.

(16) : Alexander (CH) : « Une expérience d'urbanisme démocratique », Paris, ed, le seuil, 1976, 240p.

(17) : Lyon (Y) : « Comment faire la ville ? Projet sur la plaine Saint Denis », p : 131, interview de Treuttel (J.J), In, Cahiers de la Recherche Architecturale n° : 32 / 33, troisième trimestre 1993.

(18) : Freydefont (J.M) : « L'exemple de Randan », p : 80, In Urbanisme n° : 195, avril 1983.

(19) : Suner (B) : « Levallois : simulation de l'évolution du parcellaire », p : 105, In Urbanisme n° : 215, septembre 1986.

(20) : Idem.

(21) : Rouet (Fr), Gelly (J.P) et Boitreaud (D) : « L'élaboration du P.O.S du Mans, une méthode, des illustrations », p : 38 / 39, In Urbanisme n° : 184-185, 1981.

(22) : Gourdon (J-L), op. cit., p : 20.

Chapitre 08 :

Synthèse générale de l'analyse critique du P.O.S

I- Synthèse de la méthodologie proposée d'élaboration technique du P.O.S en site vierge à urbaniser

I-1- Schéma de la méthodologie proposée d'élaboration technique d'un P.O.S en site vierge à urbaniser

II- Contenu du dossier de P.O.S

II-1- Rapport de présentation final
II-2- Règlement final
II-3- Annexes
II-4- Fonds documentaires graphiques

III- Tableau général comparatif des dispositions réglementaires existantes et celles souhaitées pour le P.O.S

I- Synthèse de la méthodologie proposée d'élaboration technique du P.O.S en site vierge à urbaniser :

Un plan d'urbanisme est un niveau de projet à part entière où il est possible de proposer une interprétation sensible de la réalité. Parce qu'un bon urbanisme peut s'accommoder d'architectures banales et disparates mais la réciproque n'est pas vraie car une tour de force architecturale ne suffit pas à compenser l'insuffisance des dispositions d'urbanisme.

Et si l'architecture doit servir le projet d'urbanisme, il revient à ce dernier de créer un contexte spatial susceptible de rendre signifiante la création architecturale ; dans ce cas seulement, le plan horizontal n'est plus perçu comme la résultante d'un processus mais comme le point de départ de celui ci.

Il faut alors, arriver à maîtriser l'emprise au sol de façon plus scientifique que ce qui a été fait jusqu'à maintenant et d'être créatif en travaillant la ville faite de singularités de manière complexe et en établissant des continuités de parcours et de textures avec le souci du bien être de l'usager.

Il s'est avéré qu'au cours de la démarche d'élaboration du P.O.S, il est préférable de définir réellement un projet urbain nourri au préalable par des études, souvent, très fines sur la morphologie urbaine et sur la qualité architecturale en partant des habitants et en recherchant une meilleure adaptation aux réalités économiques et sociales en vue de maintenir la mixité et l'exigence démocratique bien en amont de l'enquête publique lors de la définition des objectifs.

La consultation peut être, ensuite, lancée avec les bureaux d'études pour affiner et développer les options proposées dans le projet où l'objet des concours d'idées ne consiste pas en un grand geste architectural mais à faire des critiques constructives du projet initial approuvé par les habitants.

Il est indispensable de proposer assez tôt, au cours de la démarche, différentes images de formes urbaines pour que le débat puisse se préciser.

La méthode participative constitue un jeu dialectique plus ou moins complexe entre l'élaboration d'esquisses successives qui relève de la composition urbaine et la procédure de décision qu'apporte la véritable dimension participative.

Donc, le passage par une phase de composition urbaine se révèle nécessaire pour donner de la crédibilité au projet et aborder les phases de discussion avec tous les partenaires concernés.

Dans ce contexte et par le biais du projet urbain qui est le moyen de communication détéchnocratisé entre les habitants en général et les concepteurs, le P.O.S contribue à créer une articulation entre l'urbanisme et l'architecture.

Par cette articulation, il participe à l'action de composition urbaine et à la production des formes urbaines qui dépendra de la capacité de chacun à l'utiliser opportunément, au service de la mise en œuvre du projet urbain.

L'image des formes urbaines comme résultat, devra être en adéquation avec la réalité de la ville où une forte communication interne à la ville adaptée aux divers interlocuteurs est exigée pour que les habitants comprennent l'évolution de leur ville et apportent leur adhésion aux projets.

N'est-il pas temps aujourd'hui, de parler d'un métier de demain, celui du compositeur urbain, cette démarche qui esquisse la formation des outils, vérifie la cohérence des projets et responsabilise les concepteurs ; et de trouver comment ce métier pourrait s'épanouir dans un contexte qui ne laisse place, jusqu'à maintenant, qu'aux planificateurs spécialisés par segments professionnels (la route, l'eau, le logement, le droit) d'une part et aux métiers de la construction d'autre part ?

La démarche de composition urbaine qui s'inscrit dans la durée, n'ouvre-t-elle pas aujourd'hui, pour les urbanistes, un avenir riche d'invention et de création pure ?

Il s'agit dans cette perspective d'abandonner le zoning et d'adopter l'approche de la silhouette formelle de la ville pour faire œuvre de production d'identité en faisant un effort de recherche dans la typologie et la morphologie pour une meilleure intégration des éléments architecturaux aux éléments

liés et confrontés aux éléments de la planification nationale.

Actuellement, la forme urbaine, comme partie prenante et nécessaire dans l'élaboration du P.O.S, se cherche ; elle hésite entre plusieurs cultures et plusieurs modèles puisque le code culturel définissant la beauté urbaine a pris un sens appauvri dû à l'appréhension superficielle et touristique des formes par les contemporains sans qu'il soit initié une réelle esthétique ni une réelle appropriation des lieux.

Mais s'intéresser aux problèmes de la beauté urbaine et de la lisibilité des formes ne veut pas dire ignorer le problème de la praticabilité individuelle et collective de l'espace, au contraire, il faut lui accorder de l'importance, contrairement à ce qui a été précisé que : « les études d'urbanisme dont la destination a été orientée vers les P.O.S disponibles ou à transformer n'ont pas intégré correctement les dimensions : économique et sociale de la ville. Elle n'ont que très rarement, pour ne pas dire jamais, pris en charge la vérification de la faisabilité des plans et des aspirations des citoyens »[(01)].

Pour cela, une large consultation des registres culturels collectifs de référence, comme conseille Benyoucef (B)[(02)], *est un meilleur moyen parce qu'elle permet de se rapprocher, le plus possible, du mode de représentation que le citoyen ou l'usager se fait de son univers, de son espace de vie et des schémas culturels de l'organisation de l'espace en insérant ces registres dans le système de référence en matière de conception.*

En effet, dans des disciplines comme l'architecture ou l'urbanisme, le savoir faire n'est, donc, pas seulement une connaissance d'un domaine unique mais de plusieurs car il n'y- a pas de recettes toutes faites chez Sitte (C) ou Cannigia ou bien Huet (B).

Les solutions formelles recherchées si elles sont présentées de façon concrète et lisible, permettent d'interpeller les autres opérateurs en les faisant pénétrer dans le projet pour donner des avis et effectuer des choix.

L'outil informatique, dans ce sens, peut très bien contribuer à assumer ces différents rôles grâce au système d'information géographique (le S.I.G) qui peut facilement être adapté au P.O.S (voir annexe n°15).

Le P.O.S ainsi élaboré, combine, d'une part, l'intervention publique par des emplacements réservés, mesurés et fixés sur le plan qui touchent des propriétés (privés ou publiques) bien choisies afin que les équipements servent mieux les habitants et renforcent la qualité du milieu ; et d'autre part, l'initiative individuelle encadrée par de simples et peu nombreuses règles (les emprises et la hauteur maximale, le retrait obligatoire planté, la clôture...) de manière à ce que chacun pourra savoir immédiatement comment construire sans avoir recours à des analyses et des interprétations extrêmement difficiles.

En matière de confection du règlement de détail comme synthèse de l'élaboration du P.O.S pour l'organisation de l'occupation du sol, devra, d'un côté, traduire les exigences qu'ont aujourd'hui, les habitants et notamment en matière de sécurité par la nécessité de réduire la surface des espaces publics[(03)], *la division des espaces publics en de plus petites surfaces semi-privées clairement définies*[(04)] *et le renforcement de l'identité spatiale, culturelle et sociale ; et, de l'autre côté, imposer aux différents opérateurs des réalisations conformes avec la proposition d'aménagement du site vierge et la forme urbaine retenues, concourant donc, à la réalisation du projet urbain. Cependant, le praticien qui établit le règlement du P.O.S, est loin d'imaginer tous les problèmes d'application qui peuvent se poser un jour.*

Parallèlement à cela, la collectivité publique, compte tenu d'un prix approximatif des terrains, peut faire ressortir la charge des acquisitions foncières et financières comme conséquences budgétaires de mise en œuvre du P.O.S. Et rien n'empêche de préparer les déclarations d'expropriation pour cause d'utilité publique afin qu'elles puissent être prononcées en même temps que l'approbation du plan.

Il reste à noter que le règlement tire sa légitimité du projet urbain qui le sous-tend et ne sera respecté que s'il est respectable, c'est à dire, adapté aux besoins à satisfaire et aux ressources disponibles. Alors que le rapport de présentation idéal suppose des études préalables mais les communes ont-

elles les moyens suffisants pour répondre à cette exigence surtout que le financement et les délais consacrés à ces études sont largement insuffisants afin d'envisager de mener toutes les analyses qui pourraient être utiles ?

La philosophie explique que l'important dans la liberté, ce n'est pas de s'en servir mais c'est d'en disposer et de faire ce que les lois permettent. Donc, l'évaluation du P.O.S consiste à rechercher si les dispositions du plan sont ou non de nature à augmenter les marges de liberté laissées aux habitants sans compromettre la cohérence des dispositions arrêtées.

Cette démarche ainsi proposée, débouche sur une meilleure utilisation du sol en rationalisant au maximum l'espace urbain. Ceci favorisera, d'un côté, la qualité des plans en matière de planification par l'introduction de la cohérence dans les actions à mener à partir de la trame foncière du site pour atteindre l'organisation souhaitée et préciser les étapes du développement du site suivant un échelonnement dans le temps et agir en fonction des priorités définies sur l'ensemble de l'aire d'étude du P.O.S qui prend largement en considération les opérations engagées et, de l'autre côté, facilitera l'organisation, le contrôle et la maîtrise du sol lors de la mise en œuvre du P.O.S.

Cependant, l'ensemble des dispositions juridiques et réglementaires constituant la base de référence et d'encadrement des actions à mener dans l'espace et dans le temps, devraient radicalement dans la pratique engager ces actions conformément à l'étude établie et approuvée.

De plus, si le P.O.S continu à faire l'impasse sur le temps tel qu'il est actuellement confectionné, c'est à dire, qu'il présente un état futur sans préciser les délais de réalisation des équipements, par exemple, de cette nouvelle voie ou de ce groupe scolaire. Dans ce cas, comment pourrait-on gérer ce P.O.S ?

Alors, il ne faut pas s'étonner aujourd'hui ou même demain, que le P.O.S qui aurait dû avoir le P.D.A.U pour cadre et référence, se trouvera presque toujours en contradiction avec les intentions de celui-ci.

En conséquence, la qualité urbaine résulte de la mise en ordre structurel de tous ces éléments et la conservation de cet ordre dans le temps pour une meilleure prise en compte du développement de la dynamique urbaine.

L'objectif est de trouver une approche créative par cette démarche proposée. Il est, donc, souhaitable que toute la réflexion menée sur le P.O.S permette de traduire les préoccupations des habitants. Il ne s'agit pas d'un texte officiel qui devra préciser ce que doit contenir une étude de P.O.S et comment elle doit être menée mais le plus important, est la prise de conscience des collectivités locales en assumant leur rôle, en spécifiant leurs commandes et en exprimant librement leurs exigences.

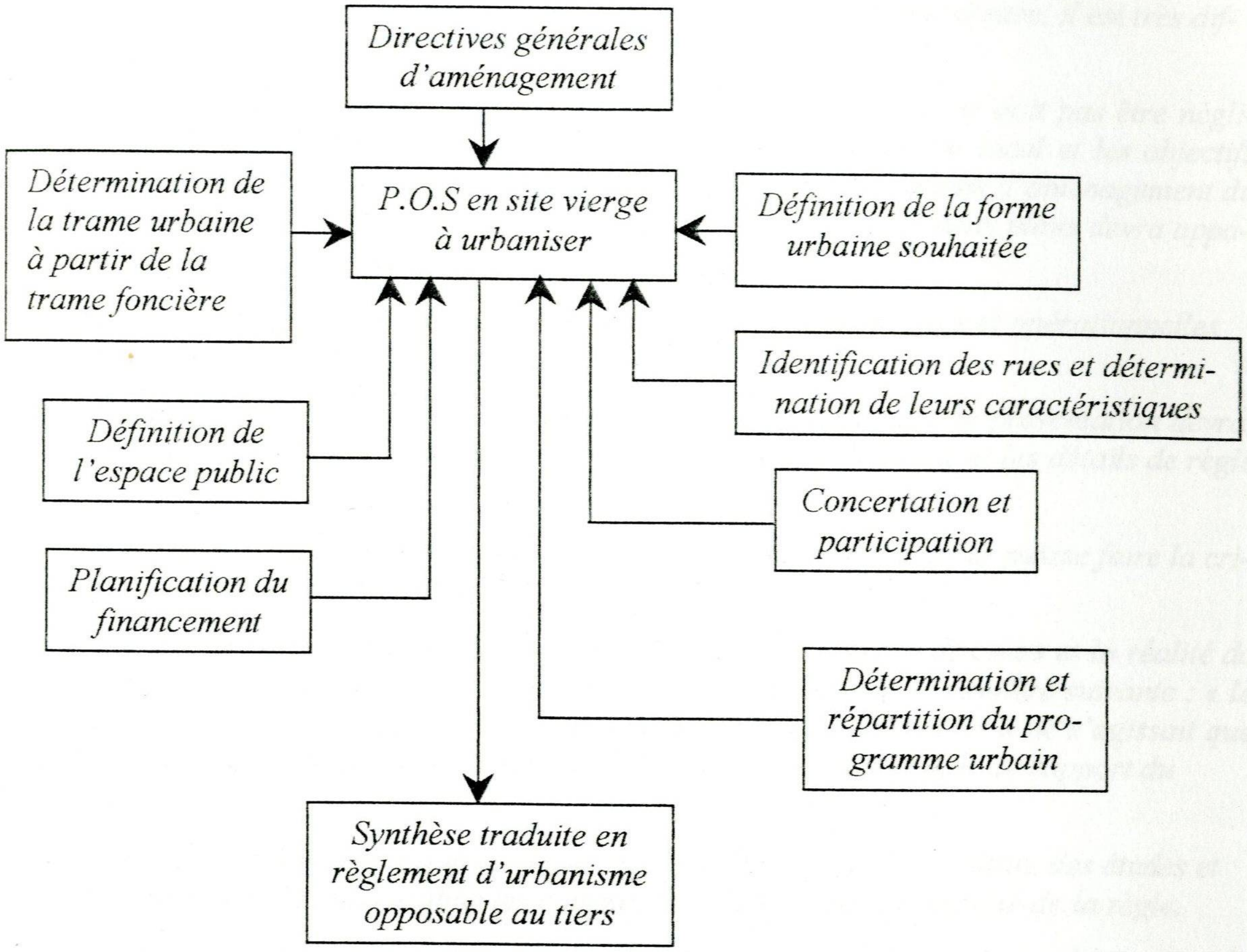
Il ne s'agit pas non plus d'une méthode ni même d'une vérité mais d'un état d'esprit comme le souligne Azzag (H) : « si on croit avoir trouvé des solutions à certains problèmes, personne ne semble se rappeler qu'en réalité, nous avons un bagage d'expériences très riches en la matière qui nous parvient des siècles passés et qu'il suffit de savoir lire, comprendre et adapter pour nous épargner de subir de nouvelles erreurs. »[(05)] .

I-1- Schéma de la méthodologie proposée d'élaboration technique d'un P.O.S en site vierge à urbaniser :

La proposition de cette méthodologie ne pourrait être dessinée dans la présente recherche pour être appliquée directement au site de Gaoua, car elle ne relève pas d'un travail individuel mais celui d'une équipe qui nécessite des concertations avec le maître d'ouvrage et avec la population et les différents services concernés par l'élaboration du P.O.S ; de plus, il faudra mener des études préalables afin de recueillir toutes les informations nécessaires à l'étude du P.O.S ; donc c'est un travail d'une extrême complexité, fait d'aller-retour entre les différentes étapes d'élaboration du P.O.S.

Dans le schéma présenté ci-dessous, l'élaboration technique du P.O.S est conçue comme un processus, de façon à ce que toutes les études nécessaires convergent à définir le contenu du P.O.S afin qu'en définitive, il puisse dégager un règlement d'urbanisme comme synthèse des études et des analyses effectuées.

Hormis les directives générales d'aménagement qui, issues du P.D.A.U et des autres instruments en amont du P.O.S, qui doivent être préalablement arrêtées car elles constituent une contrainte pour le P.O.S ; le schéma ne présente pas l'ordre de priorité des études à mener mais l'ensemble de ces études doivent établir des relations de feed-back afin d'apporter toutes les corrections nécessaires.



Cette méthodologie proposée peut trouver sa traduction dans le rapport de présentation du P.O.S et son règlement qui devront connaître des améliorations en vue de leur enrichissement[06].

Il est à rappeler que l'instruction interne du Ministère de l'Habitat adressée aux administrations locales décentralisées (les Directions d'Urbanisme et de Construction : D.U.C), relative au modèle de cahier des charges des études de P.O.S de septembre 1998, dans son article 11, aux pages: 07,08 et 09 concernant le contenu du document final du P.O.S a mis l'accent sur le règlement du P.O.S et ses documents graphiques mais a négligé son rapport de présentation alors que normalement, aucun des composantes du dossier du P.O.S ne soit négligé étant donnée qu'il est opposable au tiers et a une portée juridique ferme.

II- Contenu du dossier de P.O.S :

Le dossier du P.O.S pour être prêt à la mise en œuvre, doit contenir cinq catégories de pièces :

1. *l'arrêté d'approbation du P.O.S (acte de naissance du plan).*
2. *le rapport de présentation.*
3. *les documents graphiques.*
4. *le règlement.*
5. *les annexes :*
   - *A. liste des emplacements réservés.*
   - *B. liste des opérations déclarées d'utilité publique.*
   - *C. les éléments relatifs aux voiries, les réseaux d'alimentation en eau, d'assainissement et d'énergie.*
   - *D. liste des servitudes d'utilité publique.*
   - *E. un recueil des recommandations.*

Cependant, quelques précisions relatives à la rédaction du rapport de présentation, du règlement et la finalisation des fonds documentaires graphiques, sont nécessaires.

II-1- Rapport de présentation final : - son contenu et sa rédaction -

Le rapport de présentation n'est pas une étude mais un exposé des motifs par contre, il est très difficile de définir, a priori, son contenu nécessaire.

L'essentiel est qu'il constitue une pièce importante du dossier de P.O.S qui ne doit pas être négligée, c'est pour cela qu'il doit exprimer, clairement, les options d'aménagement local et les objectifs arrêtés par les collectivités locales en mettant en évidence les grandes orientations d'aménagement du P.O.S issues des directives du P.D.A.U où le rapport de compatibilité entre les deux plans devra apparaître et justifier les dispositions adoptées.

Il présente l'état de fait du territoire concerné mais les réflexions économiques et opérationnelles devraient être particulièrement présentées.

Et étant donné que le P.O.S est, à la fois, un bilan et un projet, le rapport de présentation devra, donc, synthétiser ces deux aspects afin d'aboutir à faire la liaison entre l'analyse et les détails de règlement.

La présentation devra être suffisamment complète et explicite pour que le lecteur puisse faire la critique des résultats ou utiliser les informations à d'autres fins.

Le style utilisé, devra être direct et simple afin d'éviter le décalage entre le discours et la réalité de la vie quotidienne, par exemple, un architecte commentait sa composition de la manière suivante : « le grand axe central reliait le temple de l'eau au temple du feu », alors qu'en réalité, il ne s'agissait que d'un réservoir d'eau et de la chaufferie centrale. Ce style ne devra pas exister dans le rapport du P.O.S.

Le rapport de présentation doit, entre autres, définir les concepts à utiliser résultant des études et des recherches élaborées dans le but d'établir les commodités d'usage par la stabilité de la règle.

Il conviendra d'éviter, pour les villes importantes, que le rapport ne devienne un document très volumineux et si les villes sont de faible importance, il serait souhaitable alors, de le réduire à l'essentiel en allégeant particulièrement, les éléments descriptifs.

II-1-1- Contenu du rapport de présentation :

D'une manière générale, le rapport de présentation pourra être présenté de la façon suivante :

Introduction :

Elle explique le cadre dans lequel s'inscrit le P.O.S en rappelant les termes de référence du PDAU et renferme une problématique claire et précise, bien rédigée issue de l'étude du site, des besoins de la population et du souci des autorités locales pour développer la ville.

Chapitre I :

Il contient :

1. *Une description des objectifs et des hypothèses de développement pour le territoire (ou le secteur d'intervention) arrêtés par les collectivités locales en collaboration avec les habitants.*
2. ***Le secteur d'intervention à étudier :***

Il s'agit d'exploiter les documents du P.D.A.U pour extraire les informations écrites et graphiques permettant de situer le secteur à étudier dans son environnement par rapport à la vile et par rapport à son environnement immédiat en précisant l'actualisation des données relatives à ce site avec le reste de la ville dont il fait partie.

- *la limitation des hauteurs.*

3. *le plan des espaces publics retenu.*
4. *le plan des rues et leurs caractéristiques retenu.*
5. *le plan des formes urbaines souhaitées retenu pour le secteur d'intervention avec des profils, des perspectives...*
6. *le schéma du transport collectif urbain.*

Chapitre IV :

Mise en œuvre du P.O.S :

Le P.O.S devra être conçu selon des étapes successives de réalisation qui se feront progressivement dans le temps et dans l'espace et en matière de coûts.

1-Implications :

Les implications sont d'ordre, essentiellement, financier car des acquisitions foncières sont attendues, des priorités sont à dégager, des investissements sont à réaliser et des ressources sont à trouver surtout que les possibilités financières de la commune sont devenues très limitées.

Cette première étape, sur le plan financier, est la plus difficile parce qu'il s'agit d'introduire quelques éléments de dépenses prioritaires pour les quelques années à venir (des acquisitions foncières, des réseaux à étendre ou à renforcer et des nouveaux équipements à réaliser ou à construire).

2- Actions d'accompagnement :

Si cela paraît opportun, une politique de réserves foncières peut être soulignée ou annoncée. Le montage financier et le partenariat devront être la règle à déterminer.

L'étude du P.O.S pour le cas proposé, celui d'une extension spatiale de la ville sur un site vierge, devra définir le volet du « montage financier » après l'évaluation financière des réseaux, la détermination de leurs natures ainsi que l'échéancier de leurs réalisations nécessaires aux futurs quartiers à créer dans ce secteur pour s'assurer de l'adéquation entre la programmation, la planification et les capacités de la commune en faisant ressortir les différentes parts de : celles qui seront à la charge de l'Etat, de la commune et des propriétaires publics et privés.

Parce qu'aujourd'hui, la complexité de la mise en œuvre de ces réseaux se pose avec acuité liés à la présence de plusieurs intervenants et à la faiblesse des crédits alloués.

En conséquence, il faudra trouver d'autres ressources afin de financer ces projets et les gérer ultérieurement. Et pour cela, deux règles se présentent :

Première règle :

Elle consiste à la nécessité de raisonner en flux financiers annuels beaucoup plus qu'en bilan. Après une phase initiale ne comportant que des dépenses (les études, les acquisitions foncières et les premiers travaux), chaque budget annuel - peu importe sa source - variera en pratique, en fonction de la conjoncture.

Mais dans le but de gérer convenablement l'opération, il est indispensable de pouvoir évaluer ces variations par rapport à la tendance moyenne définie au départ.

Deuxième règle :

Elle concerne l'établissement et la gestion du bilan prévisionnel. L'application de ces règles doit permettre dans un premier temps, d'achever le montage initial de l'opération puis de suivre dans un second temps, comment elle se déroule, tout en étant informé à temps, des risques de dérapage.

En conclusion, c'est dans le rapport de présentation que peuvent être rassemblés les résultats des études financières quand elles ont été conduites.

II-2- Règlement final : - son contenu et sa rédaction -

Le règlement doit être simple quoi qu'il est difficile d'être simple quand le milieu urbain est complexe. D'une manière générale, l'élaboration du règlement devra s'appuyer sur des expériences et des recherches fondamentales sur les structures urbaines.

Ceci n'amène pas à utiliser aveuglement les normes des terrains construits pour les transposer dans les terrains nus, mais c'est plutôt, par une analyse de chaque situation particulière existante qu'il faut tenter de déterminer les modalités d'occupation de ces terrains.

Dans le cas d'une extension spatiale de la ville sur un site vierge, le P.O.S est obligé d'assumer deux fonctions, dont la première fait partie du domaine de l'urbanisme réglementaire, elle précise ce que chaque propriétaire sera autorisé à faire sur son terrain tandis que la seconde fonction, concerne la création des espaces urbains nouveaux par des actions d'aménagement, c'est donc, le rôle de l'urbanisme opérationnel de mener de telles actions. Ces deux rôles doivent être traduits par un règlement encadrant un véritable projet urbain.

D'autre part, la pensée fonctionnaliste ne cesse de s'étendre dans le P.O.S car il est tenu de définir de façon précise, les droits de construire, parcelle par parcelle, d'une manière très fonctionnaliste sans toujours l'expliciter.

Donc, afin d'éviter la rigidité qui peut se produire dans le plan comme conséquence de cette pensée, les règles doivent être assez claires afin d'éviter les fausses interprétations et assez précises pour obtenir une bonne harmonie du paysage urbain mais assez souples, permettant à la fois, de laisser s'exprimer les préférences des habitants et le talent des architectes d'aujourd'hui, en conciliant les objectifs qui ne sont pas contradictoires puisqu'il s'agit, avant tout, de composer et non pas seulement d'imposer.

L'histoire des villes nous apprend qu'elles étaient construites selon des règles extrêmement simples, cohérentes et harmonieuses par des principes simples qui n'ont pas empêché les architectes de faire montrer leur génie, par exemple, quelques principes simples appliqués avec beaucoup de continuités pendant plus d'un siècle tels que : le gabarit imposé et les balcons filants, ont remodelé le visage de Paris et lui ont donné une unité exceptionnelle.

Dans ce contexte, l'œuvre architecturale et individuelle de l'architecte s'inscrira dans cette harmonie et permettra à ce que chaque bâtiment soit différent mais en harmonie avec l'ensemble citadin et urbain dans lequel il se trouve.

Actuellement, cette conception a été écartée à cause de la spécialisation intense où les professions ont perdu de vue le bien fait qu'elles pouvaient avoir à coopérer. Il y a lieu alors, de recourir à la pluridisciplinarité et l'interdisciplinarité.

Généralement, les règles particulières sont plus souples que la règle générale, le cas de l'alignement sur rue comme règle générale ne suffit pas à elle seule de créer un paysage urbain cohérent et de traiter l'esthétique de la composition urbaine ; il serait préférable donc et, à titre d'exemple dans le cas d'une intervention sur un site vierge, de prévoir des mesures particulières pour réaliser des constructions annexes ou élargir des voies. Seulement la précaution à prendre, est de bien préciser en introduction ou en annexe du règlement, les termes employés et de maintenir une règle unique dans toutes les annexes quelque soit leur destination.

Il est à souligner que l'élément important n'est, évidemment, pas les documents graphiques bien qu'ils permettent de lire le règlement. L'essentiel est le règlement et c'est lui qui pose le plus de problèmes ; il est préférable alors, de penser à certains assouplissements, dés le moment de la rédaction de manière à ne pas avoir besoin ultérieurement, de recourir à l'adaptation mineure qui est toujours dangereuse. Cependant, espérer répondre par un règlement à toutes les situations, relèverait incontestablement de l'utopie.

II-2-1- Contenu du règlement :

D'une façon générale, le règlement devra préciser les conditions d'occupation des sols, de la ma-

nière suivante :

Partie 01 :

1. *les dispositions générales applicables au secteur d'étude.*
2. *la définition du cadre législatif et réglementaire du P.O.S.*
3. *la portée et les limites d'opposabilité du règlement de P.O.S.*
4. *le délai minimum imposé d'applicabilité du règlement de P.O.S.*

Partie 02 :

Elle concerne le règlement d'urbanisme de détail pour les sous zones homogènes :

Section I :

Nature d'occupation et d'utilisation du sol :

Article 01 : Type d'occupation ou d'utilisation du sol interdit.
Article 02 : Type d'occupation ou d'utilisation du sol autorisé.

Les types d'occupation des sols seront arrêtés en fonction de la nature des activités compatibles avec le site concerné et son environnement.

Section II :

Conditions d'occupation du sol :

Article 03 : Règles relatives aux accès et voiries.
Article 04 : Desserte par les réseaux.
Article 05 : Dimensions et surfaces des terrains.
Article 06 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées.
Article 07 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.
Article 08 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.
Article 09 : Emprise au sol des constructions (C.O.S / C.E.S).
Article 10 : Hauteur des constructions.
Article 11 : Aspect extérieur des constructions.
Article 12 : Aires de stationnement.
Article 13 : Espaces verts et plantations.
Article 14 : Espaces publics.

A rajouter deux articles relatifs à la fixation d'un C.O.S-C.E.S et son dépassement :

Article15 : Fixation du rapport C.O.S-C.E.S.
Article 16 : Dépassements du rapport C.O.S-C.E.S.

Rôle du rapport C.O.S-C.E.S :

La fixation du rapport C.O.S-C.E.S comme volonté des collectivités locales s'avère nécessaire car deux cas extrêmes sont à éviter :

1. *les densités élevées (C.O.S et C.E.S) pourront favoriser l'évolution d'un tissu urbain et enrichir les fonctions de la ville au prix d'une hausse des valeurs foncières pas toujours souhaitable.*
2. *ou bien, les densités basses résultant de l'étude protégeront le tissu urbain existant mais elles peuvent conduire à la paupérisation en freinant les évolutions indispensables.*

L'institution de ce rapport peut être défini suivant plusieurs situations :

a. *en fonction de la capacité des équipements collectifs existants ou en cours de réalisation, dans cette hypothèse, la surdensité, c'est à dire le dépassement, est un moyen de financer la réalisation de ces équipements.*

b. *ou bien un rapport C.O.S-C.E.S minime dans les zones à plus faible densité afin de faire pression sur les valeurs foncières et créer des ressources en cas de dépassement.*

c. *ou bien création d'un rapport C.O.S-C.E.S moyen pour réduire les écarts des variantes du C.O.S et C.E.S résultant de l'application du règlement des différentes zones du P.O.S, l'exemple des règles de gabarit est surtout, valable dans les zones denses où le dépassement de ce rapport est autorisé pour des raisons d'architecture et d'urbanisme.*

d. *ou bien, pour limiter le risque d'avoir une volumétrie générale et une hauteur uniformes où une autre uniformité réglementaire pourrait s'ajouter qui peut résulter des contraintes d'optimisation des coûts de construction.*

Donc, ce rapport ainsi institué, est possible de le dépasser, mais s'il est dépassé, il se transforme en un puissant moyen fiscal dans le but de limiter la rente foncière et favoriser la mixité urbaine. Donc, les motifs du dépassement sont soit :

1. *purement financiers.*
2. *ou de prescriptions d'urbanisme et d'architecture.*

II-3- Annexes :

II-3-1- Annexe 01 :

1- Liste des emplacements réservés :

Elle concerne les équipements publics, l'élargissement des voies de communication... complétée par un tableau indiquant :

1. *la surface foncière.*
2. *le statut juridique des sols.*
3. *l'affectation prévue.*
4. *l'échéance de mobilisation de l'emprise.*

2- Liste des opérations déclarées d'utilité publique.

II-3-2- Annexe 02 :

Réseau d'A.E.P et d'assainissement :

1. *l'évaluation des besoins induits par l'aménagement.*
2. *l'estimation des ressources hydrauliques.*
3. *la description des schémas de distribution d'eau potable et d'évacuation des eaux usées et pluviales.*

II-3-3- Annexe 03 :

Réseau routier et circulation :

1. *la circulation mécanique et piétonne.*
2. *l'impact du réseau routier de la ville et de son prolongement sur le fonctionnement du secteur étudié.*
3. *la justification du choix rationnel des emprises des principales voies, leurs dimensionnements et leurs mobiliers d'accompagnement.*
4. *la localisation des endroits où la circulation devient strictement piétonne.*
5. *la classification des tronçons homogènes*

II-3-4- Annexe 04 :

Liste des servitudes d'utilité publique :

Pour le territoire concerné, cette liste devra rester simple et présentée sous forme de code :

1. *le nom officiel de la servitude (en entier).*
2. *la référence du texte législatif qui a permis de l'instituer.*
3. *l'acte qui l'a institué sur le territoire concerné par le P.O.S.*
4. *le service de direction responsable de la servitude.*

II-3-5- Annexe 05 :

Recueil des recommandations :

1. *les recommandations et les prescriptions architecturales.*
2. *les matériaux de construction et les détails de construction.*
3. *l'utilisation des gammes de couleurs à conseiller.*

Cependant, le P.O.S n'a pas à comporter des dispositions d'architecture extrêmement poussées.

II-4- Fonds documentaires graphiques :

II-4-1- Contenu graphique du P.O.S :

Selon, l'article 18 du décret exécutif n° : 91-178 du 28.05.91, les documents graphiques nécessaires au P.O.S sont :

1. ***plan de situation ou de délimitation du P.O.S:***

Il est réalisé au 1/2.000ème dans les zones urbaines denses surtout lorsque de nombreuses opérations y sont prévues, ou bien au 1/5.000ème pour les zones urbaines peu denses où le P.O.S ne comporte qu'un nombre limité d'opérations.

2. ***plan topographique :***

Il est réalisé à l'échelle du 1/500ème ou du 1/1.000ème .

3. ***carte des contraintes géotechniques et naturelles :***

Elle est établie au 1/500ème ou au 1/1.000ème et a pour but de limiter la constructibilité. Cette carte est accompagnée d'un rapport technique précisant les potentialités d'urbanisation du site sous forme de synthèse de servitudes, de nuisances et de géotéchnie.

4. ***plan d'état des lieux :***

Il est établi au 1/500ème ou au 1/1.000ème précisant l'état actuel de la zone étudiée en matière d'habitat, d'équipements, d'infrastructures, d'espaces verts, d'activités...et peut être accompagné de photographies représentant l'état de ces lieux.

5. ***plan multiréseaux :***

Il est établi au 1/1.000ème comportant à la fois la voirie, A.E.P, A.E.U et l'électrification.

6. ***plan d'aménagement général :***

Il est établi au 1/500ème ou au 1/1.000ème faisant ressortir :

1- les implantations d'équipements et des ouvrages d'intérêt général et d'utilité publique.
2- le tracé des voies, des réseaux divers en mettant en évidence ceux à la charge de l'Etat tels que défini par le P.D.A.U et ceux à la charge des Collectivités Locales.
3- les espaces à préserver.
4- les zones réglementaires homogènes (C.O.S et C.E.S).

Le P.O.S ne doit pas geler de vastes terrains mais seulement, fixer un emplacement réservé correspondant au programme retenu alors que ses dispositions doivent être en adéquation avec la nature du projet urbain.

7. ***plan de composition urbaine :***

Il est établi au 1/500ème ou au 1/1.000ème qui définit :

7.A. les droits d'utilisation des sols :

1- la surface constructible par parcelle.
2- la typologie.
3- l'alignement.
4- les servitudes urbanistiques et architecturales.
5- l'usage du sol.

7. B. les aménagements horizontaux :

1- la nature des voiries.
2- les cheminements.
3- les espaces verts.
4- les aires de jeux, les espaces de détente et de loisirs.
5- le stationnement.
6- les places, les placettes, les plantations ...

7. C. les aménagements verticaux :

1- les façades sur rues principales.
2- les volumes des constructions.
3- le traitement des toitures.
4- les terrasses.
5- la hauteur maximale des constructions.

II-4-2- Commentaire et recommandation :

Le P.O.S a introduit des nouveautés, par exemple, l'établissement de la carte des contraintes constitue un niveau de rupture dans la mesure où dorénavant, il faut étudier les caractéristiques techniques du sol avant de décider le type d'urbanisation ou des bâtiments à implanter et non pas l'inverse où on concevait les plans des bâtiments pour ensuite les adaptait au terrain.

Les documents graphiques doivent faire apparaître "le ou les îlots à l'intérieur desquels s'appliquent les règles définies" et l'organisation de la zone d'intervention en ce qui concerne la localisation et les caractéristiques des principales voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer ; la localisation pour les principaux ouvrages publics, les installations d'intérêt général et les espaces verts.

Les documents graphiques doivent être accompagnés de perspectives, d'axonométries et de profils en long et en travers avec des coupes illustrant une meilleure lecture des formes urbaines et architecturales souhaitées pour le secteur concerné, en précisant les aménagements verticaux surtout le long des axes structurants.

En réalité, il est nécessaire d'utiliser plusieurs cartes parce que les différentes échelles hiérarchisées permettent de localiser toutes les actions entreprises et celles à entreprendre.

En ce sens, les plans cadastraux s'avèrent très nécessaires car ils fournissent des indications suffisantes et présentent l'intérêt de préciser les limites des parcelles.

Ils sont établis aux grandes échelles (du 1/1.250^{ème} au 1/5.000^{ème}), ce qui les rend, parfaitement, utilisables éventuellement après assemblage et réduction ou agrandissement aux échelles utilisées.

Un plan supplémentaire, le plan d'alignement pourra être nécessaire pour le classement ou le déclassement des espaces publics du domaine artificiel de l'Etat.

Pour la légende des plans, elle devra permettre de représenter toutes les informations concernant le droit d'occuper et d'utiliser le sol y compris les servitudes d'utilité publique (celles des directions de l'Agriculture, des Affaires Culturelles et Religieuses, de la Santé...) représentées par une légende propre à chaque Ministère qui, normalement, doit exister.

D'autre part, elle devra intégrer des symboles traduisant les directives morphologiques retenues pour le territoire considéré.

Enfin sur ces documents, il faudra que chacun puisse individualiser sa parcelle, découvrir dans quelle partie du P.O.S se trouve et voir les types d'implantation et de construction qui s'appliquent en vérifiant si sa parcelle correspond bien à la description donnée. Car la forme des parcelles conditionne la forme urbaine. Ceci permettra au parcellaire de pouvoir évoluer mais dans la spécificité des lieux.

III- Tableau général comparatif des dispositions réglementaires existantes et celles souhaitées pour le P.O.S :

Elaboration et mise en œuvre du P.O. S en site à urbaniser		
	Dispositions réglementaires existantes	*Dispositions souhaitées à ajouter*
Elaboration technique du P.O.S	*1- l'aspect démographique.* *2- l'analyse de l'état des lieux :* *a- les caractéristiques du site et les contraintes de son urbanisation.* *b- les niveaux de desserte du site par les réseaux.* *c- la nature juridique des sols.* *d- les servitudes.* *3- les situations de l'habitat, des équipements collectifs et des infrastructures.* *4- les activités économiques et sociales.* *5- les caractéristiques sociales et culturelles du site.* ***Source** : Article 10 de l'instruction interne du Ministère de l'Habitat aux DUC relative au modèle de cahier des charges des études de POS de septembre 1998.*	*1- l'étude des relations qu'entretient le site avec son environnement sur le plan fonctionnel, architectural, urbanistique et social.* *2- dégagement des éléments forts du site et la manière dont il seront tenu en compte lors du schéma d 'aménagement.* *3- étude des espaces publics environnant le site et la façon de les concevoir dans le site.* *4- étude des formes urbaines environnant le site d'intervention selon les axes à prolonger vers le site concerné par le POS.*
Elaboration administrative du P.O.S	*1- la non association de la conservation foncière, le service du cadastre et le juriste à l'élaboration du P.O.S.* *2- l'allégement des procédures d'élaboration, le cas des soixante jours accordés pour avis aux organes associés à l'élaboration et ceux accordés à l'enquête publique.* ***Source** :Décret exécutif n°: 91-178 du 28.05. 1991 relatif au P.O.S).*	*1- l'association de la conservation foncière, du service du cadastre et du juriste à l'élaboration du P.O.S.* *2- réduire les deux délais de soixante jours à quinze jours, surtout après avoir associer tous les intervenants concernés par le P.O.S à élaborer depuis le début du processus jusqu'à sa fin.*
Rapport de présentation du P.O.S	*Il n'a pas été précisé le contenu du rapport de présentation du P.O.S ni dans le texte de la L.A.U ou celui du décret exécutif n° : 91-178 du 28.05. 1991 relatif au P.O.S ni dans le texte de l'instruction interne du Ministère de l'Habitat aux D.U.C relative au modèle de cahier des charges des études de P.O.S de septembre 1998.*	*1-rédaction de la problématique spécifique, les objectifs et les hypothèses de développement pour le territoire concerné par l'étude.* *2-la méthodologie d'élaboration du schéma d'aménagement relatif à la conception de la trame urbaine du site en précisant :* *a- la trame de l'espace publique.* *b- la trame du transport collectif du site.* *c- les rues futures à projeter qui ont*

		l'avantage de recevoir des caractéristiques spécifiques. *3- les formes urbaines souhaitées.* *(voir le contenu du rapport de présentation proposé ci-dessus).*
Règlement du P.O.S	*1- le règlement du P.O.S renferme treize articles.* ***Source :*** *Article 11 de l'instruction interne du Ministère de l'Habitat aux DUC relative au modèle de cahier des charges des études de P.O.S de septembre 1998.*	*1- ajouter deux articles supplémentaires au règlement du P.O.S.* *(voir le règlement proposé ci-dessus).*
Documents graphiques du P.O.S		*1- l'amélioration à apporter dans les légendes des plans constituant le contenu graphique du P.O.S.*
Mesures directes de mise en œuvre du P.O.S	*1- l'absence de réflexion préalable sur le financement des premières opérations à lancer lors de la mise en œuvre du P.O.S.* *5- le P.O.S en site vierge à urbaniser doit avoir une portée opérationnelle par le biais de la procédure d'aménagement qui n'est pas encore instituée.* *7- l'absence d'une structure locale de gestion et responsable de la mise en œuvre du P.O.S.*	*1- l'obligation de l'élaboration des études de faisabilité des opérations de viabilisation et de réalisation des infrastructures nécessaires à l'aménagement du site à urbaniser dépourvu de ces réseaux (donc, des études d'urbanisme opérationnel).* *2- l'institution du droit de préemption.* *3- l'acquisition des terrains par les autorités locales, situés dans le périmètre du P.O.S.* *4- planification des ressources financières nécessaires à l'acquisition foncière des terrains et l'obligation de l'établissement du montage financier conçu à partir d'un cahier des charges sous forme d'un contrat ferme entre les acteurs pour la réalisation des travaux d'aménagement du site.* *5- l'institution de cette procédure.* *6-délais minimum précis à imposer aux permis de construire délivrés aux intéressés dans le site concerné par le P.O.S, pour exécuter les travaux. Passé ce délai, des mesures de rétrocession des terrains non construits par leurs propriétaires peuvent être lancées.* *7- création d'une structure locale responsable de l'élaboration et la mise en œuvre du P.O.S.*

Mesures indirectes de mise en œuvre du P.O.S		*1- réhabiliter la fiscalité et pourquoi pas la décentraliser.* *2- l'établissement de la stratégie d'acquisition préalable des terrains.* *(voir synthèse de l'analyse critique du P.D.A.U de Sétif, le point III-2-4 du chapitre 04).* *3- l'institution du marché foncier.* *4- l'institution de la bourse foncière.* *5- l'institution de l'observatoire foncier.*

Conclusion générale

I- Vers un P.O.S de qualité

II- Pour aller plus loin...

Conclusion générale

Les villes algériennes entament le troisième millénaire et affrontent leur destin avec tant de problèmes et d'aléas que les solutions deviennent de plus en plus difficiles à trouver.

Avec la globalisation de l'économie, l'environnement économique a toutes les chances de rester durablement variable et aléatoire dans un système internationalement ouvert, marqué par la concurrence et l'incertitude. La planification urbaine ne peut plus prétendre être linéaire, séquentielle et mécaniste, ni non plus être prévisionnelle, programmatique, systématique et impérative.

D'ailleurs, est-il possible aujourd'hui, de prétendre planifier et maîtriser le développement de l'urbanisation ainsi que les mutations urbaines ? Comment élaborer et mettre en œuvre dans le court terme des projets dont la cohérence générale se révélera vraiment dans le long terme ?

En vue de maîtriser l'urbanisation et les changements urbains, les urbanistes et les responsables politiques qui souhaitent maintenir une planification urbaine, ont le choix entre deux possibilités soit de :

1. *renforcer les instruments classiques de contrôle et d'intervention des pouvoirs publics. Cette première possibilité concerne des zonages plus précis, des contrôles plus rigoureux des droits de construire, des systèmes de récupération des plus values foncières et immobilières de l'expropriation, des financements publics ...*

2. *ou bien, de changer la conception même de l'intervention publique surtout pour des systèmes urbains complexes, le cas d'Alger par exemple, déterminés en partie par des phénomènes externes où il est envisageable de « guider » des transformations, de « réguler » des fonctionnements, d'attirer, de convaincre et de séduire.*

Cette orientation nouvelle de l'urbanisme (la deuxième possibilité) puise un bon nombre de ses références dans les développements récents des sciences de la gestion et de l'information donnant naissance à une branche appelée : « Management Public Urbain »[01].

Donc, pour que l'urbanisme puisse orienter, encadrer, réguler et gérer, il faudrait que ses instruments admettent les fluctuations, la créativité, l'incertitude, la contradiction et l'ambiguïté.

Il devra passer de « la planification stratégique » au « management stratégique »[02] *où les stratégies doivent être plus procédurales, c'est à dire, porter sur des manières de problématiser et des manières d'action et non sur des choix particuliers.*

Ce qui fait qu'au delà des débats théoriques mais en intégrant les apports de la critique scientifique des méthodes d'urbanisme, une vision plus riche et plus nuancée s'est construite progressivement ouvrant la voie à des pratiques diversifiées pouvant s'adapter à toutes les situations et à tous les types de problèmes nécessitant une connaissance importante de l'environnement socio-économique puisque d'une part, cette connaissance est l'élément clé de toute action locale et d'autre part, l'évolution des besoins est, désormais, devenue de plus en plus difficile à prévoir dans une société où les comportements individuels se différencient de plus en plus et deviennent imprévisibles.

En conséquence, dorénavant, on ne cherche plus à remédier aux problèmes de la société par la transformation physique de l'espace de la ville mais les réalisations d'urbanisme devront être le résultat de l'action conjuguée des forces économiques, sociales et politiques comme un moyen de provoquer la transformation.

Cependant la négociation, le compromis, le partenariat public-privé et le « marketing urbain »[03] *sont-ils compatibles avec l'urbanisme et ses règles ? Car que faire quand un investisseur souhaite s'implanter là où était prévu l'implantation d'un équipement public ?*

Si dans un univers concurrentiel, on le lui interdit et on lui propose d'aller là où les règles d'urbanisme ont prévu ce type d'investissement, le risque est grand que cet investissement migre vers une autre ville plus conciliante.

Est-il réaliste d'élaborer un P.O.S rigoureux dans ce contexte économique difficile avec les conditions actuelles ? D'où, il est nécessaire de réhabiliter la règle d'urbanisme pas au sens de la règle pure et dure mais au sens du règle de jeu.

Pour cela, il faut être capable d'analyser les conséquences d'un changement éventuel de la règle et d'explorer les reformulations qui rendraient compatibles cet investissement avec le projet de la ville.

De plus, il faut être en mesure de considérer les règles non comme des objectifs à respecter en eux-même mais comme des instruments, donc, pouvoir et savoir changer si nécessaire.

Ceci exige, d'un côté, de voir large et d'envisager des changements d'échelles dans le temps et dans l'espace et de l'autre côté, l'efficacité commande de ne pas s'engager sur des programmes très importants et de réagir très vite lorsqu'une opportunité se présente.

Toutefois, les risques sont très importants de voir, alors, la règle s'adapter au projet au lieu de l'inverse. Par conséquent, il faudra s'interroger sur un délai minimum à imposer pour que les règles ne changent pas en permanence et pour que chacun s'y retrouve.

Aujourd'hui, il est grand temps pour la commune tout autant que pour la ville, de réaliser un « atlas » de son territoire pour une meilleure connaissance spatialisée de l'utilisation du sol sous forme de diagnostic de l'état du tissu urbain existant : utilisation réelle de chaque parcelle, les activités existantes, le nombre de corps des bâtiments, les C.O.S, les C.E.S... et sous forme de typologies de zone de même problématique, c'est à dire, un ensemble d'îlots susceptibles de « réagir » de façon homogène à une réglementation par les différentes simulations successives.

Cet « atlas » permet une connaissance approfondie de la ville et d'être un outil prospectif, l'exemple de logiciel « A.P.I.C » (Analyse Prospective Informatisée Communale)[04] *adapté à cette fin paraît très opératoire mais il faut que la logique du travail des différents services concernés par l'urbanisme et le foncier aille dans le sens d'un observatoire urbain.*

De même pour le foncier, c'est à dire, sa connaissance, son évaluation et son recensement, l'agence locale de gestion et de régulation foncière, la conservation foncière et le service du cadastre peuvent jouer un grand rôle afin de fournir cette information qui, dans la plupart des cas, est dispersée ou se présente sous une forme discontinue dans le temps et dans l'espace à cause des obstacles et le manque des moyens nécessaires à cela tels que : les documents actualisés cartographiques- le levé topographique- la délimitation des parcelles- la mise en valeur foncière- l'usage- la valeur locative- l'identité du propriétaire- les servitudes... Alors que dans les pays développés, ces moyens existent et le recueil, la mise à jour, le traitement et la diffusion de cette information font partie du quotidien.

Aujourd'hui, la décentralisation s'impose et du fait des moyens financiers rendus limités propres aux communes et de la rareté des derniers publics ; l'intérêt des communes, pour l'avenir, réside dans la coopération et la solidarité pour comprendre les origines du désordre urbain dû aux difficultés croissantes à localiser, des modes de gestion de ces territoires d'échelles multiples à articuler et des politiques locales à intégrer dans un contexte de libre jeu horizontal d'acteurs (y compris des acteurs publics) pour résoudre les problèmes de gestion urbaine insolubles au niveau local.

Pour cela, il faudra :

1. *concerter le plus en amont possible des projets.*
2. *trouver comment gérer des intérêts aussi contradictoires que ceux du court terme et du long terme.*
3. *faire reculer l'Etat et l'administration pour donner une plus grande place à la démocratie et aux professionnels.*
4. *déterminer le bon niveau pour négocier la coopération intercommunale.*
5. *définir la supra-communalité comme une troisième génération de pouvoir démocratique à inscrire et à préciser ses modalités dans le texte de loi.*

Ceci est rendu nécessaire parce que les pratiques de l'urbanisme ont, pendant longtemps, reposé sur l'idée qu'il fallait établir une suite linéaire et « cohérente » entre chaque stade de la conception urbaine de façon déductive par l'analyse de l'espace territorial jusqu'à la réalisation de l'objet bâti,

et de ce fait, la démarche d'établissement des documents d'urbanisme doit être faite d'aller-retour continuels pouvant intégrer les différentes dimensions, c'est à dire, concevoir la planification et l'urbanisme non comme des moments (les procédures d'élaboration) mais comme des fonctions permanentes d'élaboration et de reélaboration des dispositifs nécessaires pour réaliser le projet urbain dans une continuité et permanence.

Un tel fonctionnement permettrait également de redéfinir de façon plus réaliste et plus créatrice des relations entre les P.D.A.U et les P.O.S. Or, les effets d'inertie durent encore car pour mettre au point la nouvelle réglementation de l'urbanisme puis la diffuser et habituer tous les intervenants à s'en servir, nécessite une durée considérable.

Actuellement, l'évolution, qui, soumise aux aléas de la conjoncture économique fluctuante du pays, d'une part, tend vers des méthodes de moins en moins volontaristes faisant une large part à la participation, c'est à dire, la démocratie comme choix de système de prise de décision alors que la démocratie reste, comme Churchill aimait le dire, le pire des systèmes malgré ce qu'elle suppose de contre pouvoirs, des procédures publiques et des dispositions indispensables pour protéger les citoyens contre les abus de l'autorité ; et d'autre part, conduit à la perte de spécificité de l'approche urbanistique des problèmes, ce qui incite à la recherche d'une méthode de planification focalisée sur les opportunités.

Pour ce qui concerne, l'élaboration de l'étude d'un P.O.S, il est préférable avant de lancer l'étude de P.O.S et c'est aussi valable pour celle de P.D.A.U, de poser clairement des questions difficiles.

Si jamais l'on arrive pas à dégager un consensus suffisant sur l'opportunité et sur la volonté de rechercher ensemble des solutions en acceptant d'avance de faire certaines concessions, il serait peut être préférable de renoncer, ne serait-ce que par souci de ne pas gaspiller l'argent dans des études qui n'auraient aucune chance de déboucher sur des résultats concrets.

Pour faire un P.O.S, il faut avoir une expérience de l'aménagement urbain, sans elle, la conception du P.O.S devient difficile voire impossible puisque l'urbanisme, aujourd'hui, fait appel à des sciences et des techniques de plus en plus élaborées et diversifiées.

De plus, il nécessite, en revanche, encore plus de pluridisciplinarité qui ne peut être obtenu que par des structures et des formes d'organisation du travail et non pas par des professionnels qui seraient eux mêmes complètement pluridisciplinaires. C'est une réponse à une situation où la parcellisation et l'extrême morcellement des divers disciplines qui étudient la ville algérienne sont dominants.

L'interdisciplinarité en pratique, n'est souvent qu'une simple juxtaposition de disciplines sans méthodologie, ni problématique commune alors qu'il est urgent de « croiser les savoir et les savoir-faire » entre architectes, urbanistes, ingénieurs, paysagistes, sociologues... qui ne doivent plus se contenter de revendiquer le monopole de la pensée de la ville, au contraire, ils doivent avoir la passion de la ville et le souci de servir les habitants parce que le projet urbain appelle la permanence et le mouvement, le dialogue et l'identité et ceci pour acquérir une « culture commune » et préparer efficacement les bases d'un urbanisme au service de l'homme.

Pour l'établissement du diagnostic urbain, il ne s'agit plus uniquement d'analyses statistiques concernant la population, la circulation, les logements et d'autres données d'ordre quantitatif, il s'agit aussi et surtout, des études historiques et de composition urbaine concernant le processus de transformation des formes urbaines et territoriales.

Ce diagnostic est accompagné d'une étude de faisabilité préalable permettant de préciser le fondement du projet urbain et sa maîtrise en intégrant des approches globales et particulières et en faisant appel à l'ensemble des expertises nécessaires par :

1. *l'identification des partenaires et des intervenants*
2. *l'identification des moyens financiers*
3. *l'identification des études à conduire*
4. *l'organisation d'un comité de pilotage*
5. *la consultation du public*

et de ce fait, la démarche d'établissement des documents d'urbanisme doit être faite d'aller-retour continuels pouvant intégrer les différentes dimensions, c'est à dire, concevoir la planification et l'urbanisme non comme des moments (les procédures d'élaboration) mais comme des fonctions permanentes d'élaboration et de reélaboration des dispositifs nécessaires pour réaliser le projet urbain dans une continuité et permanence.

Un tel fonctionnement permettrait également de redéfinir de façon plus réaliste et plus créatrice des relations entre les P.D.A.U et les P.O.S. Or, les effets d'inertie durent encore car pour mettre au point la nouvelle réglementation de l'urbanisme puis la diffuser et habituer tous les intervenants à s'en servir, nécessite une durée considérable.

Actuellement, l'évolution, qui, soumise aux aléas de la conjoncture économique fluctuante du pays, d'une part, tend vers des méthodes de moins en moins volontaristes faisant une large part à la participation, c'est à dire, la démocratie comme choix de système de prise de décision alors que la démocratie reste, comme Churchill aimait le dire, le pire des systèmes malgré ce qu'elle suppose de contre pouvoirs, des procédures publiques et des dispositions indispensables pour protéger les citoyens contre les abus de l'autorité ; et d'autre part, conduit à la perte de spécificité de l'approche urbanistique des problèmes, ce qui incite à la recherche d'une méthode de planification focalisée sur les opportunités.

Pour ce qui concerne, l'élaboration de l'étude d'un P.O.S, il est préférable avant de lancer l'étude de P.O.S et c'est aussi valable pour celle de P.D.A.U, de poser clairement des questions difficiles.

Si jamais l'on arrive pas à dégager un consensus suffisant sur l'opportunité et sur la volonté de rechercher ensemble des solutions en acceptant d'avance de faire certaines concessions, il serait peut être préférable de renoncer, ne serait-ce que par souci de ne pas gaspiller l'argent dans des études qui n'auraient aucune chance de déboucher sur des résultats concrets.

Pour faire un P.O.S, il faut avoir une expérience de l'aménagement urbain, sans elle, la conception du P.O.S devient difficile voire impossible puisque l'urbanisme, aujourd'hui, fait appel à des sciences et des techniques de plus en plus élaborées et diversifiées.

De plus, il nécessite, en revanche, encore plus de pluridisciplinarité qui ne peut être obtenu que par des structures et des formes d'organisation du travail et non pas par des professionnels qui seraient eux mêmes complètement pluridisciplinaires. C'est une réponse à une situation où la parcellisation et l'extrême morcellement des divers disciplines qui étudient la ville algérienne sont dominants.

L'interdisciplinarité en pratique, n'est souvent qu'une simple juxtaposition de disciplines sans méthodologie, ni problématique commune alors qu'il est urgent de « croiser les savoir et les savoir-faire » entre architectes, urbanistes, ingénieurs, paysagistes, sociologues... qui ne doivent plus se contenter de revendiquer le monopole de la pensée de la ville, au contraire, ils doivent avoir la passion de la ville et le souci de servir les habitants parce que le projet urbain appelle la permanence et le mouvement, le dialogue et l'identité et ceci pour acquérir une « culture commune » et préparer efficacement les bases d'un urbanisme au service de l'homme.

Pour l'établissement du diagnostic urbain, il ne s'agit plus uniquement d'analyses statistiques concernant la population, la circulation, les logements et d'autres données d'ordre quantitatif, il s'agit aussi et surtout, des études historiques et de composition urbaine concernant le processus de transformation des formes urbaines et territoriales.

Ce diagnostic est accompagné d'une étude de faisabilité préalable permettant de préciser le fondement du projet urbain et sa maîtrise en intégrant des approches globales et particulières et en faisant appel à l'ensemble des expertises nécessaires par :

1. *l'identification des partenaires et des intervenants*
2. *l'identification des moyens financiers*
3. *l'identification des études à conduire*
4. *l'organisation d'un comité de pilotage*
5. *la consultation du public*

Quant aux outils ou éléments nécessaires pour l'établissement du P.O.S, il est important désormais, de penser la procédure d'élaboration progressive de la ville par souci de l'histoire et de la continuité puisque la ville ne se réduit pas à une collection d'objets architecturaux exceptionnels.

Le temps de la ville se situe dans la longue durée et la permanence. C'est un lieu consensuel où se superposent l'histoire et la mémoire. Une mémoire active et non nostalgique devant marier la créativité et le respect du patrimoine qui conduit à mettre en place les conditions de construction, c'est à dire, une structure foncière comme élément d'identification de la trame urbaine ou tout autre forme de découpage capable d'absorber et de supporter son évolution du moment que l'absence du parcellaire dans les grands ensembles et les Z.H.U.N a figé l'évolution de leur forme .

De plus, dans la ville de Sétif, les études de réalisations ponctuelles sur tel ou tel thème (le logement, les équipements sanitaires...), se font sans qu'il y est une synthèse des actions pour l'ensemble de la ville.

C'est pour cela et dans le but de produire l'espace de la ville, dorénavant, il faut penser la ville avant le logement, les tracés et les découpages avant les réseaux, les règlements et les zones et enfin, les espaces publics avant l'architecture.

De son côté, l'approche en termes de stratification permet d'articuler la démarche des urbanistes avec le souci environnemental du « développement durable ».

Cette notion appelle une situation écologiquement saine, économiquement stable et socialement équitable et si l'une de ces trois dimensions manque, un déséquilibre urbain voire régional surviendra, qui peut être supportable dans le court terme mais intolérable dans le long terme.

Le développement durable recherché est celui qui n'épuise ni les ressources de la nature ni celles de la ville ; dans ce sens, il se révèle nécessaire de savoir interpréter les réalisations observées pour comprendre comment le contexte historique, économique et social a conduit à adopter tel ou tel type de dispositions. Pour cela, il faut un travail méthodique, quelques réflexions théoriques et surtout une pratique assidue.

Mais, à chaque moment de l'histoire correspond une manière de saisir les problèmes, or, le véritable risque est de trop céder aux impressions transitoires sans prendre le recul nécessaire et sans s'appuyer sur une connaissance suffisante des mécanismes en jeu.

Quant à l'adaptabilité de la ville et des bâtiments, elle est une exigence importante mais très difficile à intégrer tant par les concepteurs que par les maîtres d'ouvrage pour trois raisons majeurs :

1. *les urbanistes et les architectes sont, généralement, sûrs de la durabilité de leurs principes mis en œuvre.*
2. *il est difficile d'imaginer les usages futurs car, actuellement, l'évolution des attitudes des usagers est, en effet, très rapide que celle des schémas mentaux sur lesquels sont fondés les P.O.S et qui peuvent , très vite, périmer certaines solutions.*

   D'où, la nécessité de tenir à jour, des banques de données sur tout ce qui caractérise le changement socioculturel, d'où, l'informatisation du POS s'avère urgente pour l'actualisation aisée des documents graphiques lors des procédures de modifications partielles par rapport à la démarche traditionnelle des plans manuels et la facilité de croiser les données du P.O.S et du P.D.A.U avec l'ensemble des données contenues dans la base relative au cadastre, à la topographie, au patrimoine foncier de la ville, au permis de construire, aux équipements...
3. *les investisseurs même dans l'immobilier raisonnent en terme de rentabilité immédiate.*

Et si l'architecture moderne avait tenté avec « le plan libre » d'intégrer cette possibilité d'usages divers et changeants, l'urbanisme moderne s'est moins préoccupé de cette question malgré que l'idée de progressivité et d'évolution étaient présentes dans certaines démarches[05].

Pour mener à bien l'étude de P.O.S, la présence d'un véritable « maître d'ouvrage », organisme

aménageur ou autorité locale fortement impliqué dans le projet est en particulier, indispensable. Il aura à consulter, parallèlement trois ou quatre équipes de bureaux d'études pour disposer d'esquisses de solutions à comparer avant d'engager des études plus approfondies.

La consultation a l'intérêt d'exprimer une analyse des besoins locaux et de rechercher des solutions dynamiques dont le but d'élaborer pour et avec les futurs habitants, une trame cohérente et vivante respectant l'existant et ayant pour support organique une architecture à définir.

Il faut évidemment, assurer une parfaite transparence du projet présenté : pourquoi telle solution plutôt que telle autre ? Quel est le but recherché ou poursuivi au delà même de l'objet lui même ? Quels enjeux... ?, pour qu'un débat puisse se développer.

La trame foncière comme base de la trame urbaine étant conçue et fixée pour supporter l'urbanisation future du site concerné par le P.O.S.

Le programme d'équipements est lui aussi, défini selon l'identification des besoins des habitants et réparti de manière à assurer une meilleure organisation tout en accordant de l'importance pour déterminer l'espace public et lancer le processus de réflexion sur la rue.

Le projet de forme urbaine ainsi élaboré et sanctionné par la ville, devient un instrument fondamental de la démocratie par une composition urbaine bien réfléchie et lisible et non pas par de belles architectures qui triomphent parfois, lors des concours d'urbanisme.

Et si leurs images conçues sont plus aisément, médiatisables et présentées sur de bons supports de publicité, elles sont cependant, figées et s'avèrent par la suite, totalement inadaptées à la production urbaine.

Ceci fait que la différence entre la composition urbaine et la composition architecturale n'est pas celle des différences d'échelle puisque dessiner une façade et dessiner une rue sont des actes de natures sensiblement différentes.

Le processus de fabrication de la ville diffère profondément de celui d'un bâtiment car le processus de la ville résulte de l'intervention sur une longue durée, d'acteurs variés et changeants et donc, les choix formels doivent s'inscrire dans cette perspective et dans l'approche stratégique du management public urbain et c'est l'avenir qui se chargera ensuite, de réinterpréter ces formes urbaines.

Il est vrai qu'une meilleure architecture ne résoudra pas les problèmes sociaux mais si elle est apportée au bon moment, dans un climat bien préparé, elle peut contribuer à les rendre plus faciles à gérer en renforçant le sentiment d'appartenance des habitants.

Le plus important est sans doute, de bien s'assurer que l'innovation architecturale est réellement, acceptée et désirée par les habitants.

Donc, le P.O.S ne se limite pas à un simple dessin paré de belles couleurs et pavé de bonnes intentions, ni à produire une image de référence.

Le P.O.S est supposé dés l'origine, être en même temps un guide de gestion et un instrument, quasi quotidien, pour l'intervention publique. Sa qualité réside dans le dispositif de sa mise en œuvre et c'est presque toujours, le volet foncier de ce dispositif qui est déterminant.

Le plan d'urbanisme a été souvent, vu comme un instrument objectif à réaliser ultérieurement, c'est à dire, une image du futur construite mais indépendamment des différents opérateurs parce que dans la pratique, la conception et la réalisation n'étaient pas traduites comme deux étapes différentes en interaction d'un même processus mais comme deux étapes existant à deux catégories différentes : la théorie et l'action qui se succèdent sans interférer.

Par conséquent, faire ou mettre en œuvre de façon créatrice un P.O.S, suppose la compréhension des logiques de l'urbanisme opérationnel et de ses acteurs. Réciproquement, les concepteurs d'une opération doivent, non seulement, maîtriser les techniques de l'urbanisme opérationnel mais aussi être en mesure de participer aux adaptations ou reconfigurations stratégiques que cette opération nécessite éventuellement.

Actuellement, l'information est un impératif fondamental dans le domaine de l'urbanisme où un propriétaire a souvent, lui aussi, besoin de connaître rapidement et avec un minimum de précisions, l'utilisation qu'il peut faire de son bien.

Ces informations sont alors, normalement contenues dans le P.O.S puisqu'il est conçu, de ce point de vue, comme un document de synthèse fixant les règles d'urbanisme applicables. Mais, en outre, tout un ensemble de dispositions complémentaires susceptibles de conditionner l'utilisation du sol doivent y figurer ou y être reportées.

Sur un plan plus technique, des progrès peuvent être faits en matière de lisibilité et donc d'écriture des documents d'urbanisme : (le P.D.A.U et le P.O.S).

Ces documents doivent avoir un contenu pédagogique certain et une distinction claire entre les prescriptions réglementaires et une présentation écrite en langage clair.

Il reste alors à faire beaucoup de recherche et d'innovation tant dans la légende des plans, dans la typologie que dans le symbolisme par une nouvelle expression graphique conciliant la simplification de l'outil et la finesse des prescriptions.

Sur le plan politique, la volonté doit naître du dialogue entre les élus et les professionnels de l'urbanisme, il faudra que le P.O.S représente vraiment un enjeu majeur, à l'occasion par exemple, d'une consultation électorale rapprochée pour que les usagers fassent la pression sur leurs élus et que ceux-ci infléchissent, à leur tour, les positions de l'administration.

En pratique, dans combien de communes, dans combien de villes, les hommes sont élus non parce qu'ils sont représentatifs de la population et non parce qu'ils ont une capacité d'administration éminente mais parce qu'ils appartiennent à ce monde auquel appartiennent aussi les fonctionnaires et les politiques nationaux(06).

De plus, les institutions et les individus qui interviennent dans la confection du P.O.S paraissent dotés de pouvoirs inégaux et poursuivent des buts parfois opposés. Il en résulte des tensions et des conflits qui expliquent les délais de mise en place de la planification urbaine.

Sitôt publiés et approuvés, les P.D.A.U et les P.O.S se trouvent déjà dépassés; donc, inadaptés à la situation urbaine qu'ils ont pour mission d'encadrer.

Normalement, une culture urbaine devra s'installer et les collectivités locales devront avoir à leur service, non seulement, du personnel administratif, des techniciens et des ingénieurs mais aussi et en grand nombre des urbanistes, des architectes, des paysagistes et des spécialistes de l'environnement.

N'est-il pas temps de doter les communes de cadres et de structures leur permettant de prendre en charge d'une façon effective, leur gestion et de participer par ceci à l'effort de résorption du chômage

Dans le cadre de la décentralisation, les villes deviennent responsables de leur urbanisme, en conséquence, inciter les villes à faire des études, c'est déjà donc, de la recherche.

Dans ce cas, plus les élus se sentent responsables, moins, ils seront tentés de faire confiance aveuglement, à un technicien.

Alors qu'au niveau de l'administration centrale (le Ministère de l'Habitat), il serait utile de faire un premier travail d'inventaire et de recensement de nombreux outils d'études et de représentations utilisés en Algérie et ceux à l'étranger pour comparer et pouvoir en inventer d'autres.

I- Vers un P.O.S de qualité :

Le rythme auquel les P.O.S ont été élaborés, d'autres approuvés ou inscrits ou lancés à travers le territoire national comme le montrent les tableaux élaborés par le Ministère de l'Habitat (voir annexe n°03), n'est pas un facteur de qualité. Il faudra évaluer la qualité des P.O.S sur la forme et sur le fond et aussi analyser les moyens qui existent, aujourd'hui, pour réaliser ces documents ; des moyens tant humains que financiers.

Il faudra revenir à l'essentiel et à la finalité de ces documents, c'est à dire, la définition du projet

urbain et ne pas, uniquement, de les charger par des préoccupations trop souvent, sectorielles (l'habitat, les établissements scolaires, sanitaires...).

Ces P.O.S ont été, bien souvent, confectionnés dans l'urgence alors que la qualité nécessite du temps, de la réflexion, des études, des échanges et des simulations.

Les critères de qualité seraient appréciés différemment, selon le maire qui est soucieux du développement territorial de sa commune, ou bien le Wali qui est chargé du contrôle de la légalité ou alors le promoteur, le citoyen ou enfin, le juge. Donc,la qualité pour les uns, a toutes les chances d'être perçue comme le principal défaut par les autres.

Toutefois, le P.O.S est la règle qui fait la ville et nul ne le conteste. Le tout est de savoir de quelle règle s'agit- il ? Celle de l'architecte qui dessine ou celle du juriste qui édicte ? Parce que d'une part, le P.O.S trop juridique gênera l'architecte qui ne trouvera que l'expression partielle de son projet et d'autre part, le P.O.S qui ne serait qu'un projet urbain ne risque-t-il pas d'être censuré par le juriste ?

De plus, ce n'est pas la liberté qui fait la qualité ni même la contrainte qui l'annule et ce n'est pas non plus avec des contraintes que la qualité sera réalisée.

D'ailleurs, les grands excès de médiocrité peuvent-ils être freinés par la liberté ? Alors que des architectes de talent ont pu réaliser des conceptions superbes avec des prescriptions draconiennes.

Ces questions sont plus que jamais présentes car la production législative et réglementaire a demandé au P.O.S d'encadrer juridiquement les problèmes urbains.

Pour cela, la définition de la qualité s'avère importante. En réalité, la qualité concerne tout autant le contenu que le contenant. Un P.O.S de qualité est d'abord, un P.O.S qui traduit parfaitement une volonté collective d'aménagement avec tout ce que cette volonté suppose en termes de réflexion, d'études et de concertations.

Cette qualité concerne l'urbanisation localisée, ses relations et ses implications en matière d'aménagement, d'équipements publics, de financement de ces équipements, de morphologie urbaine, la qualité architecturale des constructions, de protection des paysages et des sites. Elle concerne la lisibilité même de cette volonté collective dans le rapport de présentation du P.O.S et l'écriture des règles.

Cependant, il est difficile d'écrire un règlement qui soit la traduction même des objectifs et des choix d'aménagement faits par la collectivité qui soit simple et compréhensible par ceux qui vont devoir l'appliquer ou le respecter et qui soit, enfin, légal puisque la règle de droit d'urbanisme est un art savant fait de légalité, de simplicité et de diversité.

II- Pour aller plus loin...

L'évolution d'une ville est, généralement, plus rapide que celle des plans de toute nature qui auraient dû régir son développement et par conséquent, le « périmé neuf » est souvent la règle.

Le décalage entre la vie d'une ville et celle de ces plans est, peut être, une des causes des changements brutaux de politique car toute modification de données a pour effet de transformer l'énoncé du problème qui devrait, en conséquence, déboucher sur des solutions différentes.

La période critique de la vie d'un P.O.S approuvé commence donc, avec la survenance d'une demande d'occupation du sol jugée souhaitable en ce moment, alors qu'elle ne l'était pas lors de l'établissement du P.O.S. Ceci peut résulter, soit du fait que cette situation n'a pas été imaginée ou qu'elle ait été évaluée autrement.

Par exemple, dans une conjoncture satisfaisante de l'emploi, devant un projet de construction d'usine gênante, le critère « de cadre de vie » peut être avancé pour refuser le projet.

Cependant, devant le même projet et au même emplacement, en conjoncture d'emploi critique, la logique tend évidemment à faire prévaloir le critère de « création d'emploi », c'est à dire, les « conditions de vie » et le projet sera accepté. Donc, le projet planifié sur cinq voire dix ans, implique l'introduction d'une véritable flexibilité nécessaire pour s'adapter aux cycles de marché.

Apprenons alors, à faire place au marché, qui peut ouvrir la voie à des démarches et à des savoir faire susceptibles de créer réellement ces valeurs, surtout pour les pays en développement, qui sont confrontés à des situations financières difficiles.

Ce qui fait qu'un P.O.S moulé sur celui de la planification descendante sans faire intégrer les règles du jeu du marché comme donnée importante pour la programmation et la planification des actions et des financements et faire face aux conséquences du nouveau système économique actuel appliqué, aura comme effet sur la réalité du terrain, à faire rapprocher les périodes de modifications ou de révisions des P.O.S, à chaque fois, qu'un enjeu important se présente.

D'ailleurs, l'actualité du thème du « projet urbain » témoigne de l'altération des valeurs et des principes traditionnels de l'urbanisme. Et si le « projet urbain » nous force à bien disséquer la ville d'aujourd'hui, à comprendre ses mécanismes, le comportement des habitants et les multiples tensions qui la sous-tendent, il doit nous pousser encore à être inventif et à exprimer notre modernité par une attitude et un état d'esprit en rapport avec les courants culturels et les besoins de la société.

Pour demain, le nouvel ordre urbain sera le dialogue entre l'histoire et le futur par une autre façon de raisonner, plus subtile et plus inventive utilisant l'histoire comme énergie et non comme une contrainte. Cela, doit conduire au moins, à éviter les systématismes, les répétitions et la facilité.

Afin d'atteindre cet objectif, les P.D.A.U comme les P.O.S ne devront plus se limiter à définir des projets supposés cohérents lors de leur achèvement et à enregistrer de manière rationnelle les évolutions, notamment les évolutions foncières et urbaines ou démographiques, parce que ces projets et ces évolutions se réalisent généralement, dans un ordre aléatoire dans l'espace et dans le temps et de plus, ils changent périodiquement et de ce fait, il en résulte un processus de déstructuration permanent.

Donc, les P.D.A.U et les P.O.S doivent canaliser, anticiper et orienter ces évolutions et pour cela, il est nécessaire, d'introduire des dispositifs spécifiques de gestion des mutations dans les documents d'urbanisme et d'aménagement applicables aux ensembles spatiaux de diverses grandeurs qui assurent à tout moment, la cohérence du paysage en intégrant réellement la durée comme une dimension fondamentale de l'urbanisme, puisque : « pour faire de l'urbanisme, il faut avoir un âme de jardinier. Planter des grains de ville demande une bonne chose de modestie. Cela, prend du temps et on ne sait jamais exactement quelles seront les couleurs de ce jardin », comme a dit Chemettof (A)[07].

Dans cette optique, il semble nécessaire de préserver cette transparence du projet de P.O.S même après son approbation par l'autorité publique, car ce n'est pas parce que le débat est clos et que la décision est prise qu'il faut effacer toutes les traces des travaux de préparation et des débats.

La voie de l'efficacité peut passer par une politique foncière d'anticipation à condition de s'attacher à ne pas trop geler les terrains acquis et de les remettre sur le marché dés qu'une occasion favorable le permet.

La logique du P.O.S dans ce cas, ne sera réellement praticable tant que des améliorations décisives n'auront pas été apportées, d'un côté, au volume et à l'ordonnancement des subventions des prêts et des investissements publics et de l'autre côté, à l'articulation de la fiscalité foncière et du P.O.S qui devrait être la règle et notamment son articulation avec la politique locale d'habitat et le plan de déplacement urbain. En Algérie, ces articulations ne sont pas encore réalisées, ce qui enlève beaucoup de crédibilité au document d'urbanisme.

Aujourd'hui, le renouvellement perpétuel de la pensée s'avère très important car il permet de périmer les idées antérieures afin d'éviter les séries d'échecs. Ce renouvellement se fait de nos jours, à un rythme infiniment plus rapide que dans les siècles passés. La communication et le dialogue devraient effacer l'obscurantisme qui règne en matière d'urbanisme et d'aménagement des villes.

L'accès facile à l'information technique, financière et sociologique devrait remplacer le goût du secret administratif qui empêche tout contrôle démocratique et qui favorise la monopolisation par quelques administrateurs, quelques organismes et quelques promoteurs[08].

Paradoxalement, l'un des aspects de la crise urbaine contemporaine s'explique par le manque de

« transparence » de l'information, or la coopération étroite et durable des scientifiques, des experts professionnels, des praticiens et des élus, fait émerger des connaissances nouvelles et des solutions pratiques par l'information réciproque, le débat, la confrontation, la négociation et la pratique professionnelle de l'urbanisme.

En effet, mettre l'urbanisme à la portée du public est une tâche civique et éducative. Loin de perdre leur temps, les urbanistes ou les professionnels de l'urbanisme en général, trouveraient dans les contacts avec les habitants et les usagers, de quoi innover tout en s'appuyant sur la personnalité de la région et ils réussiraient peut être, à échapper aux cannons stérilisants de l'application systématique du zoning passe partout.

Le problème de la recherche en Algérie reste trop limité dans le domaine de l'architecture et de l'urbanisme : « pourquoi les chercheurs algériens ne feraient-ils pas aussi de la recherche dans l'urbanisme à condition qu'ils puissent se mettre dans la temporalité d'un projet urbain »? Cependant, l'enseignement rapporte beaucoup moins qu'un contrat.

Aujourd'hui, les nouveaux enjeux de la politique urbaine conduisent à redéfinir le rôle des documents d'urbanisme. Ces documents doivent permettre un nombre d'orientations rendues nécessaires par l'évolution de la ville, des conditions de vie et de l'évolution démographique. Ils sont l'expression d'une politique et doivent évoluer et être gérés.

Il ne s'agit plus en effet, de maîtriser, de canaliser voire de contraindre une forte urbanisation mais au contraire, de stimuler l'initiative et de repérer les atouts et les potentialités de la ville.

Ces deux documents (P.D.A.U et P.O.S) non rigides et totalement évolutifs devront s'enrichir, se modifier et pleinement s'harmoniser, en fonction des nouvelles contraintes de l'environnement et de la concertation avec les habitants pour permettre l'émergence d'un urbanisme cohérent et de qualité.

Certainement, la modification ou la révision d'un P.O.S est l'instrument de gestion de ces documents. Seulement, ces deux procédures devront se préciser par un texte officiel afin de faciliter le choix de la procédure à entreprendre. De plus, la procédure de révision, extrêmement lourde, coûteuse et complexe, poussera les communes à choisir de s'en écarter délibérément, sachant que l'annulation de leur P.O.S n'interviendrait que quelques années après leur mise en œuvre.

Une fois le P.O.S est approuvé, d'une part, comment doit-il être mené pour sa meilleure mise en œuvre ? Et d'autre part, si la différence entre la révision et la modification n'est pas encore explicite par un texte officiel, des situations non prévues ou évaluées autrement peuvent se manifester durant l'application du P.O.S pour le bloquer ou pire encore, pour le remettre en cause.

Devant ce vide, comment faudra-t-il procéder ? Devra-t-on le modifier ou bien le réviser ? Et s'il est contesté par la majorité pour l'annuler, doit-il continuer d'être appliqué ou bien doit-on soumettre cette partie de la ville concernée par le P.O.S annulé aux orientations du P.D.A.U ou au règlement général d'aménagement et d'urbanisme (R.G.A.U), en attendant qu'un nouveau P.O.S soit élaboré et approuvé ? Cette réflexion proposée pourrait être développée comme piste d'investigation, dans le cadre d'une recherche future.

Quant à l'ensemble des critiques élaborées dans cette recherche, il devra servir de support pour enrichir et améliorer le contenu du P.O.S et sa démarche d'élaboration. Peut être ne serait-il pas mieux de préciser et d'expliquer clairement, dans les textes officiels, la méthodologie d'étude et la mise en œuvre du P.D.A.U que du P.O.S ? Mais le problème reste moins d'ordre législatif ou réglementaire que d'ordre pratique ou méthodologique, donc, il est indispensable de penser à améliorer les savoir faire. Et si les solutions d'aujourd'hui feront les problèmes de demain[09], *il reste à espérer que les problèmes d'aujourd'hui feront les solutions de demain.*

Notes :

(01) : Ascher (Fr): « Métapolis ou l'avenir des villes », p:211, ed, Odile Jacobs, Paris, mai 1995,345p.

(02) : Management : un mot d'origine anglaise qui contient la notion de « gestion » mais ajoute à l'idée de fonctionnement auquel la gestion est liée, celle de choix de développement.

(03) : Ascher (Fr), op. cit., p: 203.

(04) : Biraud-Burot (I) : « Evry : l'APPUI au P.O.S », p : 30, In Diagonal n° : 116, décembre 1995.

(05) : Le thème de l'urbanisme progressif n'est pas nouveau et certains urbanistes modernes ont tenté de le mettre en pratique.

Il s'agit du projet de la cité satellite de l'équipe : Candilis-Jossic-Wood (successeur moderne de la charte d'Athènes) au Mirail à Toulouse qui avait tenté de concevoir une structure permanente urbaine, susceptible de s'adapter aux conditions changeantes d'une réalisation par étapes et dans le temps, par l'introduction d'une atmosphère d'agora traduit à travers la convergence des flux des petites rues adjacentes au marché vers la place abritée où les échanges et les rencontres assurent un spectacle social continu comme explique Rimbert (S). Mais il s'agissait bien de progressivité et non de flexibilité.

Rimbert (S) : « Les paysages urbains », p : 63, ed, Armand Colin, Paris, 1973, 240p.

Quant à l'expérience de la ville nouvelle du Vaudreuil avec son « germe de ville », elle n'est pas très probante dans la mesure où le projet a plus globalement échoué, souligne Ascher (Fr).

Ascher (Fr), op. cit., p: 310.

En revanche, le plan en damier est quant à lui, d'une grande flexibilité comme confirme avec force, Koolhaas (R).

Koolhaas (R), Delirious (J) : « Manhattan : la pierre de rosette du XX° siècle », New York, Oxford University Press, 1978.

(06) : Hassad (S) : « Décentralisation et autogestion des collectivités locales », p : 07, In El Watan du 21.08.1995.

(07) : Cette citation a été utilisée par Rueff (J) : « Colloque : projet urbain, comment passer à l'acte? » p : 48, In Urbanisme n° : 256, septembre 1992.

(08) : Rimbert (S), op. cit., p : 233.

(09) : selon l'expression de Coing (H) : « La prospective du logement ou l'identification des traités sur l'avenir », p : 105-111, In Driant (J.C) (textes réunis par) : "Habitat et villes : l'avenir en jeu", ed, l'Harmattan, Paris, 1992.

Bibliographie

I- Ouvrages

I-1- Aménagement du territoire

I-2- Croissance urbaine

I-3- Planification urbaine

I-4- La ville : sa gestion, sa pratique et son organisation

I-5- Urbanisme

I-6- Droit d'urbanisme

I-7- Analyse urbaine

I-8- Morphologie et Composition urbaine

I-9- Paysage urbain

I-10- Participation

I-11- Histoire de Sétif

II- Actes des colloques / séminaires / polycopies

II-1- Actes des colloques

II-2- Polycopies

III- Quotidien El Watan

IV- Revues et Périodiques

V- Thèses, Mémoires de recherche et Rapports

V-1- Thèses de Magister

V-2- Mémoires de recherche

V-3- Rapports

VI- Textes officiels

VI-1- Ordonnances

VI-2- Les lois

VI-3- Décrets exécutifs

VI-4- Circulaires et instructions

I- Ouvrages :

I-1- Aménagement du territoire :

1- FONTAINE (J) et BRULE (J.C) : « L'Algérie: volontarisme étatique et aménagement du territoire », Alger, ed, O.P.U, 1986, 248p.

2- HADJIEIDJ (A) : « Le grand-Alger : activités économiques, problèmes socio-urbains et aménagement du territoire », Alger, ed, O.P.U, 1994, 229p.

3- LACAZE (J.P) : « l'aménagement du territoire : un exposé pour comprendre, un essai pour réfléchir »,Paris, ed , Flammarion, 1995, 127p.

4- Ministère de l'Equipement et de l'Aménagement du territoire : « Demain l'Algérie, l'état du territoire et la reconquête du territoire », Alger, ed, O.P.U, 1994, 432p.

5- Ministère de l'Equipement et de l'Aménagement du territoire : « Demain l'Algérie, les dossiers de maîtrise de la croissance des villes, les villes dans la revitalisation des espaces hauts plateaux», Alger, novembre 1998, 331p.

I-2- Croissance urbaine :

1- CHAMBON (B) et NOEL (M) : « Les utopistes et l'urbanisation, la croissance urbaine », Paris, ed, Cujas, 1975.

2- RAHMANI (CH) : « La croissance urbaine en Algérie », Alger, ed, O.P.U, 1982.

I-3- Planification urbaine :

1- LACAZE (J.P) : « Introduction à la planification urbaine », Paris, ed , Moniteur, 1979, 302p.

2- RAHMANI (A) : « Les limites des prérogatives des communes en matière de planification urbaine », Alger, C.D.R.A, E.N.A, 1990, 85p.

3- NATIONS UNIES : « L'usage des terrains dans les villes, principes et réglementations, Europe occidentale », volume III, New York, 1974, 213p.

: « Rapport de synthèse du séminaire sur les politiques d'utilisation des sols de Stockholm », Suède, du 12 à 17 Juin 1978, 62p.

I-4- Ville : sa gestion, sa pratique et son organisation :

1- ASCHER (F) : « Métapolis ou l'avenir des villes », Paris, ed, Odile Jacobs, mai 1995, 345p.

2- AUKER (E) : « Les structures urbaines », Paris, ed, C.R.U, 1975, 78p.

3- BASTIE (J) et DEZERT (B) : « La ville : Paris, Milan, Barcelone, Bonn », Paris, 1991, 415p.

4- BERTRAND (M. J) : « La pratique de la ville », Paris, ed, Masson, 1978, 212p.

5- CHOAY (F) : « L'urbanisme, utopies et réalités », ed, le Seuil, Paris 1965.

« Le sens de la ville », Paris, ed, le seuil, 1972, 183p.

6- CLAVAL (P) : « La logique des villes, essai d'urbanologie », Paris, ed , Litel, 1981, 632p.

7- COLLECTIF:« Les espaces urbains: concevoir, réaliser, Gérer», Paris, ed, Le moniteur,1987,364p.

8- « L'aménagement des lotissements, recommandations », collection d'architecture et d'urbanisme, ed, O.P.U, Alger, 1989, 118p.

9- DERYCKE (P.H) : « Economie et planification urbaines : Théories et Modèles », Paris, ed, P.U.F, 1982, 406p.

10- JENNIFER (R), THORNLEY et LOUGHLIN (MC. B et J), In, « Aspects de la gestion urbaine »,

Izmir du 29 mai au 02 juin 1972, 103p.

11- LEFEBVRE (H) : « Le droit à la ville », Paris, ed, Anthropos, 1968 et 1972.

12- LESSOURNE (J) et LOUE (R): «La gestion des villes : analyse des décisions d'économie urbaine», Paris, ed, Bordas, 1985, 175p.

13- KRIER (R) : «l'Espace de la ville: Théorie et Pratique », 1ère ed, en Allemagne «Stadtraum in théorie und Praxis», trad, fr., LAMMAR (M), MASSARD (R), LAMBRICHS(A), Paris1975, 181p.

14- UNWIN (R) : « L'étude pratique des plans de villes », Paris, ed, l'Equerre, 1981, 370p.

15- VEDRINE (H) : « Mieux aménager sa ville », Paris, ed, Moniteur, 1979, 213p.

I-5- Urbanisme :

1- BLACHERE (G) : « Vers un urbanisme raisonné », Paris, ed, Eyrolles, 1968, 177p.

2- BOURY (P) : « Comprendre l'urbanisme », Bordeaux , ed, Moniteur, 1977,152p.

3- CLEMENTI (A) : « Le processus de définition du plan d'Urbanisme », cours de post graduation en urbanisme, séminaires et études documentaires, Roma, ed, centro analizi sociale, 79p.

4- LACAZE (J.P) : « Aménager sa ville : choix des maires en matière d'urbanisme », Paris, ed, Moniteur1988, 256p.

5- LABASSE (J.P):«Méthodes de l'urbanisme», Paris, ed, PUF, col. Que sais-je? n°: 2524,1990,150p.

6- MURET (J.P) et MAISTRE (A) : «L'urbanisme communal : Les outils, les pratiques, les difficultés», Paris, ed, Syros, 1995, 290p.

7- «Recueil des notes techniques sur le POS», documentation française, tome01, Paris, mai 1974,228p.

8- TRIBILLION (J.F) : « L'urbanisme », Paris, ed, la Découverte, 1991, 124p.

9- WACLAW-OSTROWSKI : « L'urbanisme contemporain : Tendances actuelles », Paris, Centre de Recherche d'Urbanisme (C.D.U), 1980.

I-6- Droit d'urbanisme :

1- BENAKZOUH (CH) : « Le droit des réserves foncières », Alger, ed, O.P.U, 1990, 185p.

2- « Les nouveaux enjeux du P.O.S ; le P.O.S après la réforme de l'urbanisme : 1994/1995 », Préface: BONICHOT (J.P), Paris, ed, E.F.E, 1995, 255p.

3- LE MONITEUR : «Documents d'urbanisme et permis de construire après le transfère des compétences », Paris, ed, Moniteur, 1985, 200p.

I-7- Analyse urbaine :

1- BENYOUCEF (B) : « Analyse urbaine : éléments de méthodologie », Alger, ed, O.P.U, 1995, 60p.

2- COLEMAN (A) : « Utopia on trial », United Kingdom, 1985.

3- HUET (B), CASTEX (J), DEPAULE (J.CH) et PANERAI (PH) : « Eléments d'analyse urbaine », Bruxelles, ed, A.A.M, Archives modernes, 1980.

4- GAUDIN (J.P) : « Desseins de villes : art urbain et urbanisme : anthologie », Paris, ed, L'harmattan, 1991, 174p.

5- NEWMAN (O) : « Defensible space : crime prevention through urban design », New York,1973.

6- RAVEREAU (A) : « La casbah d'Alger , et le site créa la ville », Paris, ed, Sindbad, 1989, 232p.

7- RIMBERT (S) : « Introduction à l'analyse de l'espace », Paris, ed, Masson et Cie, 1977, 173p.

8- SITTE (C) : « L'art de bâtir les villes », Paris, ed, l'Equerre, 1980, 222p.

I-8- Morphologie et Composition urbaine :

1- BENVENISTE (G) : « Mastering the politics of planing - Crafting credible plans and policies that make a difference », San Franscisco, Jossey Bass,1989.

2- CASTEX (J) et PANERAI (PH) : « Lecture d'une ville Versailles », Paris, ed, Moniteur, 1980, 280p.

3- DIAMONSTEIN (B) :« Architecture américaine d'aujourd'hui », Bruxelles, trad. Merveille (K et L), ed, Pierre Mardaga, 1980, 320p.

4- GIBBERD (F) : « La composition urbaine », Paris, préf, Vidament (Y), trad. de l'anglais « town design », par Elzière (T), ed, Dunod, 1972, 364p.

5- KOOLHAAS (R) et DELIRIOUS (J) : « Manhattan : la pierre de rosette du XXème siècle », Oxford University Press, New York, 1978.

6- MERLIN (P), D'ALFONSO (E) et CHOAY (FR) : « Morphologie urbaine et parcellaire »; Définition et distinction des concepts de typologie, de morphologie de composition urbaine et parcellaire puis explication des origines de la morphologie et du contenu théorique. Prise en compte des instruments méthodologiques et de la morphologie urbaine; Paris, ed, Espace, 1988, 290p.

7- MINISTERE de l'Habitat, des Affaires Etrangères, de l'Equipement, du Logement et des Transports « Eléments de composition urbaine, document d'urbanisme », ed, E.N.A.G, Alger, 1994, 90p.

8- RIBOULET (P) : « Onze leçons sur la composition urbaine : une démarche théorique pour traiter des questions de composition urbaine », Paris, Ecole des ponts et chaussées, 1990, 226p.

9- ROSSI (A) : « L'architecture de la ville », Paris, ed, l'Equerre, 1981.

10- SCHULZ (CH.N) : « Système logique de l'architecture », Bruxelles, 2ème ed, Pierre Mardaga, collection : Architecture + Recherches, 1979, 301p.

11- ZUCCHELLI (A) : « Introduction à l'urbanisme opérationnel et à la composition urbaine », vol. n°: 01, 480p, vol. n° 02, 481p, vol. n° 04, 548p, Alger, ed, O.P.U, 1983.

I-9- Paysage urbain :

1- RIMBERT (S) : « Les paysages urbains », Paris, ed., Armand Colin, 1973, 240p.

I-10- Participation :

1- ALEXANDER (CH) : «Une expérience d'urbanisme démocratique», Paris, ed, le seuil, 1976, 240p.

I-11- Histoire de Sétif :

1- CAMBORIEUX (A) : « Sétif et sa région : essai de monographie, historique, géographique et économique », Paris, ed, imprimeries Gabelle, 1978, 213p.

2- GINTHER (P) : « L'occupation romaine de l'Afrique du nord et la région de Sétif », Constantine, ed, Braham (P), 1940, 140p.

3- MALVERTI (X) et PICARD (A) : « Les tracés de ville et le savoir des ingénieurs du génie, les villes coloniales fondées entre 1830 et 1870 en Algérie -Sétif-», Paris, Tome 02, Ecole d'Architecture de Grenoble, M.E.L / D.A.U – B.R.A, février 1989, 156 p.

4- PRENANT (A) et SEMMOUD (B) : « Facteurs de peuplement d'une ville de l'Algérie intérieure, Sétif », In Annales géographiques de l'ouest n°: 62-63, 1978.

5- RAVOISI (A) : « Exploration scientifique de l'Algérie pendant les années1840,1841,1842 », publiée par ordre du gouvernement et avec le concours d'une commission académique Beaux Arts, Architecture et sculpture, vol n° : 01.

6- SEBE (A) : « Sétif: une petite ville d'Algérie au début du siècle: cartes postales anciennes »,Paris, ed, pour la société, « Systèmes logistiques », 1940, 94p.

II- Actes des colloques / séminaires / polycopies :

II-1- Actes des colloques :

1- Colloque international à Tizi-ouzou, « Gestion des villes », avril 1985.

2- Colloque international à ORAN, « Les tissus urbains », décembre 1987, ed. E.N.A.G, 1989, 327p.

3- Colloque national : « La maîtrise de la croissance et la gestion des grandes villes d'Algérie », Alger, U.S.T.H.B, le 6-7 mars 1996, 250p.

4- Colloque national : « L'aménagement urbain », Alger, U.S.T.H.B, le 14-15 avril 1998, 285p.

5- Conférences « Paris d'Architectes », Paris, Pavillon de l'arsenal, ed, les Mini P.A, 1994.

6- Séminaire à Alger, « L'urbanisme en question : Méthodes d'élaboration des PDAU et des P.O.S, Atelier professionnel », le 25-26 janvier 1994.

7- Séminaire international à Zéralda, « Aménagement et gestion de la ville », le 20-21 mars 1994.

II-2- Polycopies :

1- CHOAY (F) :

« Six thèses en guise de contribution à une réflexion sur les échelles d'aménagement et le destin des villes », Tokyo, Communication présentée lors du Colloque : « urbanité japonaise et urbanité française », 11p.

2- GUERROUDJ (T) :

« La procédure des Z.H.U.N », In, Cahiers géographiques d'ouest n°: 05-06, université d'Oran 1980, 17p.

« Pratique de l'urbanisme à Alger (1968-1984)», Communication présentée lors du colloque Franco- Algérien d'urbanisme à Tizi-ouzou, le 16-17-18 avril 1985, 17p.

« Les terrains sont-ils chers ? », Alger, mai 1989, 10p.

« Notes sur les opérations de transformation du cadre bâti », Séminaire de perfectionnement en urbanisme, U.R.B.A de Sétif, le 21-22 janvier 1991, 34p.

« Le P.D.A.U et sa mise en œuvre », Séminaire de recyclage, U.R.B.A de Blida le10.11.12 avril 1992, 37p.

« Guide des P.D.A.U et P.O.S », mars 1993, 64p.

3- TAIEB (M) :

« Problématique de la gestion urbaine en Algérie à travers les expériences d'aménagement d'Alger », Département d'aménagement du territoire, U.S.T.H.B, 21p.

4- Publication de la ville de Rennes : « Le projet urbain de Rennes », septembre 1999, 23p.

III- Quotidien El Watan :

1- Saïd HASSAD : Architecte - urbaniste : « Décentralisation et autogestion des collectivités locales», p : 07, lundi 21 août 1995.

2- Abd El Hamid BOUDAOUD : Architecte : « Urbanisme/ quel rôle pour les associations ? », p : 15, lundi 02 décembre 1996.

3- Ali HADJIEDJ : Professeur et directeur du laboratoire d'aménagement urbain : « Que faire de nos

villes ? », 1ère partie, p :11, vendredi/ samedi 02 octobre 1999.

IV- Revues et périodiques :

- *Jean Paul LACAZE :*

  « L'urbanisme existe, je l'ai rencontré du côté du pouvoir », p : 34,

- *Samuel MARTIN et Gilles NOVARINA :*

  « Les services municipaux d'urbanisme et d'action économique : l'évolution des logiques professionnelles », p : 115,

  In Annales de la Recherche Urbaine, plan urbain n° : 44-45, décembre 1989.

- *Philippe Genestier :*

  « Que vaut la notion de projet urbain ? », p : 40,

  In Architecture d'Aujourd'hui n° : 288, septembre 1993.

- *U.R.B.A de Blida « C.E.R.U » (Centre d'Etudes et de Réalisations en Urbanisme) :*

  « Expérience française dans la pratique des P.O.S ».

  In Bulletin interne d'information n° : 02, avril 1990.

  « Pour une approche méthodologique d'élaboration des P.O.S », 42p.

  In Bulletin interne d'information n° : 04, septembre 1995.

- *Rachid SIDI BOUMEDIENE :*

  « Le rôle de la planification urbaine et de quelques instruments de planification », p : 110,

  In Cahier de l'Aménagement de l'Espace n° : 03, ed, O.P.U, juillet / septembre 1978.

- *Messaoud TAIEB :*

  « Développement et aménagement de l'agglomération d'Alger: Bilan et réflexions qu'inspire l'expérience des quinze dernières années », p : 01,

- *Rachid SIDI BOUMEDIENE :*

  « Cadre bâti et société », p : 27,

  In Cahier de l'Aménagement, ed, O.P.U, septembre 1986.

- *Messaoud TAIEB :*

  « Concepts et terminologies spécifiques de l'aménagement territorial », p : 14,

  In Cahier de l'Aménagement n° : 01, ed, O.P.U, janvier / mars 1987.

- *Laurent BECARD*
- *Yvelines BERAUD-DUPLAI : « Une esquisse du projet de ville », p : 26,*
- *Jean Pierre LE COIN*
- *François DUGENY :*

  « P.O.S et décentralisation », p : 91,

  In Cahiers de l'I.A.U.R.I.F n° : 72, juin 1984.

- *Hervé BLUMENFELD :*

« La trame d'analyse, grille d'analyse et de projets: paysage et grand paysage », p : 55-66,

In Cahier de l'I.A.U.R.I.F n° : 106, décembre 1993.

- Jean Jacques TREUTTEL :

« Comment faire la ville ? », p : 123,

In Cahiers de la Recherche Architecturale n° : 32 / 33, troisième trimestre 1993.

- Robert LAURINI et Sylvie SERVIGNE :

« Système d'information pour la planification urbaine », p : 98,

- Augustin BERQUE :

« Sur la nécessité d'une morpho-dynamique urbaine », p : 121,

- Yannis TSIOMIS :

« Des savoir sur la ville pour des projet urbains », p : 134,

- Véronique BIAU :

« Que sait-on de ceux qui font la ville?», p : 143,

In Courrier du C.N.R : « La ville » n° : 81.

- Alain DURAND-LASSERVE :

« De la gestion technique à la gestion foncière : information foncière dans les pays en développement », p : 50,

In Etudes foncières n° : 50, 1991.

- Georges BERTRAND :

« Sur densité : comment rédiger les articles 15 des P.O.S ? », p : 01,

- Jean Luc MAILLOT :

« Inter communalité : coopérer pour aménager », p : 25,

- Ourida IDER :

« Une nouvelle loi d'orientation foncière », p : 54,

In Etudes foncières n° : 58, mars 1993.

- Guillaume GHAYE :

« Deux Communes autour d'un golf », p : 13,

In Etudes foncières n° : 66, mars 1995.

- Thierry GASQUET et François TAULELLE :

« Le schéma directeur contre Leroy Merlin », p : 07,

- Pierre NEUHAUSER, Crisol SERRAT et Alain HUGOT :

« GEOKIT : un logiciel pour observer le foncier », p : 28,

In Etudes foncières n° : 67, juin 1995.

- Bruno SCHMIT :

« P.O.S, le second souffle », p : 10,

« *A l'Est, deux P.O.S nouveaux* », *p : 19,*

« *P.O.S, indispensable jurisprudence* », *p : 32,*

- *Martine ALLAMAN :*

« *De la règle au projet* », *p : 14,*

« *Au delà du P.O.S cible* », *p : 16,*

« *A l'état d'expliquer le P.A.C du P.O.S* », *p : 30,*

- *Enrico CHAPEL :*

« *Italie : le renouveau de la planification* », *p : 53,*

In Diagonal n° : 103, octobre 1993.

- *Isabelle BIRAUD-BUROT :*

« *Evry : l'A.P.P.U.I au P.O.S* », *p : 30,*

- *Bruno SCHMIT :*

« *Cuisine et dépendances* », *p : 48,*

In Diagonal n° : 116, décembre 1995.

- *Marc LEMONIER :*

« *De l'espace défendable à la prévention situationnelle* », *p : 17,*

- *Bruno SCHMIT :*

« *Responsabilité partagée* », *p : 18,*

« *P.O.S et informatique : demain le P.O.S sans zonage* », *p : 51,*

In Diagonal n° : 129, février 1998.

- *Martine ALLAMAN :*

« *Grand prix d'urbanisme 1998* », *p : 53,*

« *Christian Devillers, un militant du projet urbain* », *p : 55,*

In Diagonal n° : 131, mai / juin 1998.

- *Henri JACQUOT :*

« *D'un urbanisme de séparation à un urbanisme de mixité* », *p : 89,*

- *André Hubert -MESNARD :*

« *Les instruments juridiques de la planification urbaine* », *p : 121,*

In Droit et villes n° : 34, 1992, revue de (I.E.J.U.C) : l'Institut des Etudes Juridiques Urbanisme Construction : Université des Sciences Sociales de Toulouse(U.S.S.T) : ville de Toulouse.

- *Rémi LAMBERT :*

« *P.O.S : une prouesse technique* », *p : 22,*

In Génie Urbain n° : 406, avril 1994.

- *Michel VISTEAUX :*

« *Plaidoyer pour les agglomérations : quelles villes pour demain ?* », *p : 54,*

In Génie Urbain n° : 407, mai 1994.

- *Ariella MASBOUNGI :*

  « La notion de projet urbain », p : 06,

  In Moniteur des villes n° : 17, septembre 1992.

- *Malika KATEB :*

  « Dynamique urbaine et instruments d'urbanisme », p : 13,

  In El Omrane El Magharibi n°: 01, juin 1993.

- *Noureddine ALLAOUI :*

  « L'aménagement du territoire dans le nouveau système économique », p : 40,

- *Rachid SIDI BOUMEDIENE :*

  « Vers quels outils de l'aménagement ? quelques repères », p : 61,

- *Brahim BENYOUCEF :*

  « L'urbanisme en économie de marché », p : 69,

- *Hamid OUGOUADFEL :*

  « Economie de marché: la ville et l'architecture », p : 82,

- *Table Ronde :*

  « Aménagement du territoire ville et habitat dans la perspective du changement économique», p : 93,

  In H.T.M (Habitat, Tradition, Modernité) n° : 03, ed, Arcco, avril 1995.

- *Pierre PINON et Pierre MICHELONI :*

  « Parcellaire foncier et architecture urbaine », p : 25,

  In Métropolis n° : 32, 1978.

- *Pierre LUCAIN :*

  « Faut-il laisser les architectes jouer avec la ville ? », p : 05,

  In Métropolis, bimestriel n° : 43, 1980.

- *Gabriel LABAT :*

  « Une crise dans la profession ? », p : 04,

- *Pierre MERLIN :*

  «Une histoire faite de paradoxes:1968-1980: où en est l'enseignement de l'urbanisme?»,p: 46,

- *Jean GOHIER :*

  « A l'aube du XX^{éme} siècle : l'éclosion des urbanistes », p : 57,

  In Métropolis, bimestriel n° : 46/ 47, 1981.

- *Christian JULIENNE :*

  « Pourquoi faire un P.O.S ? », p : 03,

  In Métropolis n° : 62, 1984.

- *Christian DEVILLERS :*

  « Y-a-t-il un projet dans la ville ? », p : 169,

  In Recherche architecturale n° : 32-33, 3ème trimestre 1993.

- *Hawa AZZAG :*

  « Ville, qui es-tu ? Une typologie urbaine à travers le temps et l'espace », p : 20,

  In Révolution africaine n° : 1264, mai 1988.

- *Hamza ZEGHBIB :*

  « Commentaires sur la loi d'orientation foncière », p : 499,

  In Revue Algérienne des sciences juridiques, économiques et politiques, Alger, 1991.

- *Dominique MACHABETT :*

  « Alvaro Siza à Montreuil », p : 36,

  In Techniques et Architectures n° : 427, septembre 1996.

- *Marc CORNU :*

  « Que peut l'architecte ? Que peut l'urbaniste ? Le cas de Grigny la Grande Borne », p : 67,

  « Loi d'orientation foncière du 30 décembre 1967 », p : 122,

  In Urbanisme n°: 139, 1973.

- *François ROUET, Jean Paul GELLY et Didier BOITREAUD :*

  « L'élaboration du P.O.S du Mans, une méthode, des illustrations », p : 32-42,

- *Atelier d'urbanisme et d'architecture : Lucien Kroll et Paul WALLEZ :*

  « La souplesse qui dérange », p : 71,

- *Just SAVONARO :*

  « La loi d'orientation foncière... un malentendu ? », p : 80,

- *F.N.A.U (Fédération National des Agences d'Urbanisme) :*

  « Collectivités locales et maîtrise foncière », p : 93,

- *Gabriel LABAT :*

  « Matières à penser pour une relance des S.D.A.U », p : 100,

- *Marc SAUVEZ :*

  « Modifier les P.O.S », p : 104,

- *Patrick NIAMIAH :*

  « Des urbanistes pour l'urbanisme », p : 118,

  In Urbanisme n° : 184 / 185, 1981.

- *Marc SAUVEZ :*

  « Le P.O.S, pour quelles villes ? », p : 134,

  In Urbanisme n° : 194, février 1983.

- *Claude LELOUP :*

« Plaidoyer pour une démarche d'urbanisme », p : 48,

- *Claude LELOUP et MAUNOURY :*

  « Quartier des Larris : Le Coudray (Eure-et-Loir) », p : 48,

- *Christophe BAYLE :*

  « Le projet de forme urbaine : un manifeste architectural ? », p : 72,

- *Laurent BECARD et Hervé BLUMENFELD :*

  « Trame foncière et composition urbaine », p : 78,

- *(J.M) FREYDEFONT :*

  « L'exemple de Randan », p : 80,

  In Urbanisme n° : 195, avril 1983.

- *Jean FREBAULT :*

  « Innover dans les P.O.S : l'exemple de Lyon », p : 42,

  In Urbanisme n° : 206, mars 1985.

- *Marc SAUVEZ :*

  « Qu'est-ce que l'économie de l'aménagement ? », p : 48,

- *Hubert XHIGNESSE :*

  « Le grand axe, révélateur des incohérences du P.O.S, un exercice de simulation », p : 98,

  In Urbanisme n° : 208, juillet 1985.

- *Bruno SUNER :*

  « Levallois : simulation de l'évolution du parcellaire », p : 104,

- *Francis J.C.AMOS :*

  « Plans et objectifs, ou comment les plans ont dû s'adapter pour accompagner l'évolution des situations et les nouveaux défis auxquels sont confrontés les urbanistes », p : 130,

  In Urbanisme n° : 215, septembre 1986.

- *Yves BORIE :*

  « Compositeur urbain: un métier pour le XXIème siècle », p : 72,

  In Urbanisme n° : 219, mai 1987.

- *Michel Cantal DUPART :*

  « Opération plans et dessins : les règles de l'art », p : 93.

  In Urbanisme et Architectures, n° : 241, octobre 1990.

- *Judith RUEFF :*

  « Projet urbain : comment passer à l'acte ? », p : 45,

  In Urbanisme n° : 256, septembre 1992.

- *Pierre GRAS :*

  « Formes urbaines et identité de ville », p: 55,

In Urbanisme, hors série, n°: 05, février 1993.

- *Marc SAUVEZ :*

  « Projet urbain on valorisation », p : 36,

  In Urbanisme n° : 264 / 265, juin / juillet 1993.

- *Léon KRIER :*

  « Esquisse d'une charte de la ville (1985) », publié,

  In Urbanisme , n° : 270 / 271 , janvier / février 1994.

- *Arielle MASBOUNGI :*

  « Les précurseurs du dessin urbain », p : 30,

  In Urbanisme n° : 272 / 273, mars / avril 1994.

- *Ariella MASBOUNGI, Catherine SABBAH et Christian DEVILLERS :*

  « Christian De Portzamparc », p : 05,

- *Reine VOGEL :*

  « Le projet urbain annexé par l'image », p : 31,

  In Urbanisme n° : 276, septembre / octobre 1994.

- *Marc LEMONIER :*

  « Urbaniste une profession, des métiers », p :12,

  « L'urbaniste, un homme de culture », p :16,

  « L'urbaniste, l'un des métiers de la complexité », p : 21,

  In Urbanisme n° : 120 / 121, août / octobre 1996.

- *Alain MOTTE :*

  « Les schémas d'aménagement urbain (1988-1994) », p : 07,

- *Jean-Loup GOURDON :*

  « De la voirie à la rue : pour "habiter le temps" », p : 20,

  In Urbanisme n°: 292, janvier / février 1997.

- *Thierry PAQUOT :*

  « Quelle civilisation urbaine ? », p : 42,

- *François Moriconé EBBARD :*

  « L'agglomération morphologique », p : 54,

- *Denise PUMAIN :*

  « Villes et systèmes de villes », p : 61,

- *Albert LEVY :*

  « La ville de l'âge démocratique » , p: 89.

  In Urbanisme n° : 296, septembre / octobre 1997.

V- Thèses, Mémoires de recherche et Rapports :

V-1- Thèses de Magister :

1- *ALI KHODJA (N) : " Le plan directeur d'urbanisme dans le système de planification et de gestion urbaine, cas de la ville de Sétif ", Thèse de Magister, E.P.A.U, Alger, décembre 1997, 149 p.*

2- *ARAB (M) : " De la démarche de programmation au projet urbain : le cas du centre secondaire Abbane Ramdane à Sidi Bel Abbes ", Thèse de magister, E.P.A.U, Alger, novembre 1998, 204p.*

3- *BENYOUNES (F.L) : " Enjeux de la gestion communale ou mécanisme et portée de la gestion communale, le cas de la commune des Eucalyptus ", Thèse de Magister, E.P.A.U, Alger, 1998, 170p.*

4- أبو النشر (ب) : "البنية العقارية تأثيرها على توجيه وتنظيم المجال العمراني- دراسة حول بلدتي بئر الخادم وجسر قسنطينة رسالة ماجستير، جامعة هواري بومدين، معهد علوم الأرض، دائرة الجغرافية والتهيئة العمرانية المجالية، مخبر التهيئة العمرانية، الجزائر العاصمة، سبتمبر 1997، 112 صفحة.

5- *MADADI (N.E) : " La raison de la façade, entre la stratégie urbaine et l'implication architecturale à Sétif ", Thèse de Magister, option : Design architectural, Institut d'Architecture de Sétif, Université Ferhat Abbas, décembre 1995, 160p.*

6- *KATEB (M) : " Dynamique urbaine et instruments d'urbanisme ", Thèse de Magister, E.P.A.U, décembre 1987, publiée dans les cahiers de l'aménagement n° : 08 octobre / décembre 1988 et n° : 09 janvier / mars 1989, ed, U.R.A.T, Alger, 256p.*

V-2- Mémoires de recherche :

1- *BACHIRI (H) : " Pratique de l'urbanisme, mode d'intervention dans un contexte en mutation ", Mémoire de D.P.G.S, option : Gestion des villes, E.N.A, Alger, avril 1994, 74p.*

2- *BENASSA (M.L " : (Les limites de la décentralisation de la planification urbaine, étude de cas du P.D.A.U d'Alger ", Mémoire de D.P.G.S, option : Management, E.N.A, Alger, 1995, 90p.*

3- *BENHAMEDI (D) : " la croissance urbaine et les instruments d'urbanisme, cas de la wilaya de Sétif ",Mémoire de D.P.G.S, option : Gestion des villes, E.N.A, Alger, décembre 1995, 75p.*

4- *BENMEKHLOUF (A) : " Analyse d'une instrument de planification urbaine, le P.D.A.U ", Mémoire de D.P.G.S, option : Urbanisme, IN.FOR.BA, Alger, 1995, 76p.*

5- *BOUACHIBA (A) : " La gestion du foncier urbain dans le cadre de la libération du marché foncier à travers la ville de Blida", Mémoire de D.P.G.S, option: Gestion des villes, E.N.A, Alger, 1995 73p.*

6- *CHORFI (Kh) : " Requalification de la Z.H.U.N : Projet urbain : de l'aménagement du territoire à l'aménagement de le place ", Mémoire de Master, option : management de l'habitat et de la politique de la ville, Centre de perfectionnement au management, Groupe Ecole Supérieure de Commerce Marseille-Provence(C.C.I.M.P), octobre 2000, 125p.*

7- *GUETTAI (S) : " Politique foncière et consommation du sol urbain : cas de la ville d'Ouargla", Mémoire de D.P.G.S, option : Gestion des villes, E.N.A, 1995, 58p.*

8- *LOUZRI (H) : " La croissance urbaine et réserves foncières à Birkhadem ", Mémoire de D.P.G.S, option : Urbanisme, IN.FOR.BA, Alger, novembre 1990, 135p.*

9- *CHELBI (H) et SAHEB (T) : " Une contribution à l'élaboration d'un P.O.S, le cas de Sidi Youcef : commune de Béni Messous ", Mémoire d'Ingénieur d'Etat, Département d'Aménagement du Territoire, U.S.T.H.B, Alger, juin 1995, 80p.*

10- *OMARI et AMIRA : " Projet urbain : la reconquête du péri centre Sud-Est de la ville de Sétif ", Mémoire d'Architecte d'Etat, Institut d'Architecture de Sétif, Université Ferhat Abbas, juin 1995, 110 p.*

V-3- Rapports :

1- F.A.U.R International : Rapport de "Proposition de l'étude du P.D.A.U d'Alger", Alger, 1998, 50p.

2- " Journées d'étude locales et régionales sur l'urbanisme ", réponses aux questions des élus et des services locaux chargés d'urbanisme, Ministère de l'Habitat, D.A.U, Alger, avril 1999, 23p.

VI- Documents officiels :

1- Rapport général du II° plan quadriennal (1974-1977), septembre, mai 1974.

2- Plan directeur d'urbanisme (P.U.D) de Sétif de1982, phases I, II, III et IV, CADAT de Sétif.

3- Projet de P.U.D 1990 de Sétif, phases I, II, III et IV, U.R.B.A de Sétif, (ex- C.A.D.A.T).

4- Rapport de présentation et règlement du plan directeur d'aménagement et d'urbanisme(P.D.A.U) de Sétif 1997, U.R.B.A de Sétif.

5- Rapport de présentation (70p) et règlement (150p) du $P.O.S_{33}$ et rapport de présentation (70p) et règlement (150p) du $P.O.S_{34}$ de Gaoua, l'année 2000, U.R.B.A de Sétif.

6- Rapport de présentation du P.O.S de Tigzirt -Z.H.U.N -, Zone Ouest, phase : I, aménagement et orientations générales, F.A.U.R d'Alger, décembre 1995.

7- حصيلة نشاطات المجلس الشعبي البلدي لبلدية سطيف خلال سنة 2000.

8- J.O.R.A n° : 21 du 09.04.1997, article traitant l'analyse du dossier : " demain l'Algérie ".

VI-1- Textes officiels :

VI-1-1- Ordonnances :

1- Ordonnance n° : 67-24 du 18.01.1967 portant code communal.

2- Ordonnance n°:74-26 du 20.02.1974 portant constitution des réserves foncières communales(RFC).

3- Ordonnance n° : 85-01 du 13.08.85 portant modification de la loi n° : 82-02, JORA du 14.08.1985.

VI-1-2- Les lois :

1- Loi n° 81-08 du 04.07.1981 relative à la wilaya.

2- Loi n° : 81-09 du 04.07.1981 modifiant et complétant le code communal.

3- Loi n° : 82-02 du 06.02.1982 relative au permis de construire et au permis de lotir.

4- Loi n° : 85-08 du 12.11.1985 portant approbation de l'ordonnance n° : 85- 01 du 13.08.1985 fixant à titre transitoire les règles d'occupation des sols en vue de leur protection et leur préservation.

5- Loi n° : 86-07 du 04.03.1986 relative à la promotion immobilière.

6- Loi n° : 87-03 du 21.01.1987 relative à l'aménagement du territoire, J.O.R.A n°: 04 du 28.01.1987.

7- Loi n° : 90-07 du 07.04.1990 relative à la wilaya, J.O.R.A n° : 15.

8- Loi n° : 09-08 du 07.04.1990 relative à la commune, J.O.R.A n° : 15.

9- Loi n° : 90-25 du 18.11.1990 relative à l'orientation foncière, J.O.R.A n° : 49 du 18.11.1990.

10- Loi n°: 90-29 du 01.12.1990 relative à l'aménagement et à l'urbanisme, JORAn°:52du 02.12.1990.

11- Loi n ° : 90-30 du 01.12.1990 portant loi domaniale, J.O.R.A n° : 52 du 02.12.1990.

12- Décret législatif n° : 93-03 du 01.03.1993 relatif à l'activité immobilière.

VI-1-3- Décrets exécutifs :

1- Décret n° : 58-1463 du 31.12.1958 relatif au P.U.D.

2- Décret n° : 59-1089 du 21.09.1959 relatif au P.U.D.

3- Décret exécutif n° : 86-38 du 04.03.1986 portant texte d'application de la loi n° : 86-07 du 04.03. 1986 relative à la promotion immobilière.

4- Décret exécutif n° : 90-405 du 22.12.1990 fixant les règles de création et d'organisation des agences locales de gestion et de régulation foncière urbaine, J.O.R.A n° : 56 du 26.12.1990.

5- Décret exécutif n° : 91-175 du 28.05.1991 définissant les règles générales d'aménagement, d'urbanisme et de construction, J.O.R.A n° : 26 du 01.06.1991.

6- Décret exécutif n° : 91-176 du 28.05.1991 fixant les modalités d'instruction et de délivrance du certificat d'urbanisme, du permis de lotir, du certificat de conformité et du permis de démolir, J.O.R.A n°: 26 du 01.06.1991.

7- Décret exécutif n°: 91-177 du 28.05.1991 fixant les procédures d'élaboration et d'approbation du P.D.A.U et le contenu des documents y afférents, J.O.R.A n° : 26 du 01.06.1991.

8- Décret exécutif n°:91-178 du 28.05.1991 fixant les procédures d'élaboration et d'approbation des P.O.S et le contenu des documents y afférents, J.O.R.A n° : 26 du 01.06.1991.

9- Décret exécutif n°: 91-11 du 27.04.1991 fixant les règles relatives à l'expropriation pour cause d'utilité publique, J.O.R.A n° : 21.

10- Décret exécutif n° : 92-44 du 09.02.1992 relatif à l'état d'urgence.

VI-1-4- Circulaires et instructions :

VI-1-4-1- Circulaires

1- Circulaire du secrétariat d'Etat au plan 1974, portant sur la programmation urbaine et instituant le plan de modernisation urbaine (P.M.U) et le plan communal de développement (P.C.D).

2- Circulaire ministérielle n° : 00 335/ PU/ 2/ 75 du 19.02.1975 relative à la création des Zones d'Habitat Urbain Nouvelles (Z.H.U.N).

3- Circulaire n° : 050/ S.P.M/ M.H/ 94 du 15.02.1994 du Ministère de l'Habitat portant amélioration du cadre bâti.

4-Circulaire n° : 233/ S.P.M/ 99 du 03.07.1999 du Ministère de l'Habitat relative à la mise en œuvre des P.D.A.U.

VI-1-4-2- Instructions :

1- Instruction ministérielle (Ministère de l'Habitat) n° : 04 du 21.06.1989 relative à l'établissement des plans d'urbanisme directeurs (P.U.D).

2- Instruction ministérielle (Ministère de l'Habitat : direction de l'architecture et de l'urbanisme), réf. : W°/ B.C.C 92. D.A.U. S.D.I.U portant sur : le projet d'orientation méthodologique d'élaboration des P.D.A.U et des P.O.S.

3- Instruction ministérielle (Ministre de l'Habitat et de la Construction), n° : 05, 1995 portant décentralisation du financement des études d'urbanisme.

4- Instruction présidentielle n° : 05 du 14 juin 1995 relative à la préservation des terres agricoles.

5- Instruction interne (Ministère de l'Habitat, D.A.U) aux D.U.C portant : « Modèle de cahier des charges, cahier des charges relatif à l'élaboration des études de P.O.S », Alger, septembre 1998, 20p.

Annexes

Annexe n°01 : Consommation Foncière par P.D.A.U à travers le territoire de la wilaya de Sétif

Annexe n°02 : Etat d'avancement des P.O.S au niveau de la commune de Sétif

Annexe n°03 : Etat d'avancement des études des Plans d'Occupation des Sols à travers le territoire national

Annexe n°04 : Coût des études de P.O.S en niveau de la commune de Sétif

Annexe n°05 : Tableau comparatif entre le programme prévu et le programme réalisé par secteurs dans la Z.H.U.N de Sétif

Tableau récapitulatif du programme prévu et celui réalisé dans la Z.H.U.N de Sétif

Annexe n°06 : Répartition des Exploitations Agricoles (E.A.C) et Individuelles (E.A.I) par wilaya

Annexe n°07 :

Enquête n°: 01 Questionnaire relatif à l'élaboration technique du P.O.S$_{33}$ de Gaoua
Enquête n°: 02 Questionnaire relatif à l'élaboration administrative du POS$_{33}$ de Gaoua
Enquête n°: 03 Questions générales

Annexe n°08 : Contenu du rapport de présentation de P.O.S en site vierge à urbaniser de Tigzirt : dans la zone ouest de la Z.H.U.N, élaboré par le F.A.U.R.

Annexe n°09 : Contenu du rapport de présentation et du règlement de P.O.S$_{33}$ Gaoua de Sétif

Annexe n°10 : Elaboration administrative du P.O.S et son approbation

Annexe n°11 : Démarches d'élaboration technique du P.O.S décrites dans le bulletin interne n° 04 de l'U.R.B.A de Blida

Annexe n°12 : Démarche d'élaboration technique du P.O.S en site vierge à urbaniser utilisée dans le cadre du mémoire d'Ingénieur d'Etat, département d'aménagement du territoire, réalisé par Chelbi (H) et Saheb (T)

Annexe n°13 : Démarche d'élaboration du P.O.S proposée par le Ministère de l'Habitat

Annexe n°14 : Questions préalables à la conception du plan d'aménagement d'un site vierge à urbaniser dans le cadre de l'élaboration de l'étude du P.O.S

Annexe n°15 : « S.I.G : Système Informatique Géographique »

Annexe n°: 01

Consommation Foncière par P.D.A.U à travers le territoire de la wilaya de Sétif

Situation arrêtée au 31.01.2001 — **Tableau n°01**

Communes	Population (dernière estimation)	Secteurs d'urbanisation											
		Urbanisés			A Urbaniser			Urbanisation Future			Non Urbanisable		
		Surface en (HA)			Surface en (HA)			Surface en (HA)			Surface en (HA)		
		Occupée (A)	Disponible(B)	Totale (A+B)	Occupée (A)	Disponible(B)	Totale (A+B)	Occupée (A)	Disponible(B)	Totale (A+B)	Occupée (A)	Disponible(B)	Totale (A+B)
Sétif	**236.122**	**2.193,90**	**16, 80**	**2210,70**	**166, 00**	**184, 00**	**350,00**	**0, 00**	**0, 00**	**0, 00**	/	/	**11.989, 24**
Ain Arnat	**31.089**	**570, 95**	**0, 00**	**570, 95**	**3, 14**	**13, 86**	**14, 00**	**0, 00**	**0, 00**	**0, 00**	**5, 04**	/	**27.209, 00**
Ain Abessa	**15.279**	**131, 28**	**0, 70**	**123, 25**	**0, 00**	**0, 00**	**0, 00**	**0, 00**	**40, 00**	**40, 00**	/	/	**15.176, 00**
El Ouricia	**14.825**	**42, 04**	**1, 96**	**44, 00**	**0, 00**	**30, 50**	**30, 50**	**0, 00**	**10, 50**	**10, 50**	/	/	**10.915, 00**
Mezloug	**13.656**	**122, 56**	**0, 85**	**125, 30**	**2, 25**	**14, 30**	**16, 55**	**0, 00**	**13, 26**	**13, 26**	**0, 04**	/	**2.015, 00**
Ain Oulmène	59.668	780, 00	0, 00	780, 00	0, 00	0, 00	0, 00	0, 00	0, 00	0, 00	/	/	17.020, 00
Guellal	20.108	137, 15	4, 85	142, 00	0, 00	0, 00	0, 00	0, 00	0, 00	0, 00	/	/	12.858, 00
Ksar Abetal	20.760	261, 28	1, 36	262,64	0, 00	0, 00	0, 00	0, 00	0, 00	0, 00	/	/	111.737, 13
O. Si Ahmed	9.474	14, 96	149, 79	164, 75	0, 00	0, 00	0, 00	0, 00	0, 00	0, 00	/	/	10.108, 75
Salah Bey	21.856	399, 56	0, 00	399, 56	0, 00	0, 00	0, 00	0, 00	0, 00	0, 00	/	/	13.800, 44
Rasfa	14.029	112, 09	58, 66	170, 75	2, 76	25, 24	33, 90	0, 00	81, 17	81, 17	/	/	18.314, 16
O.Tebbène	9.502	10, 45	30, 67	41, 12	0, 00	0, 00	0, 00	0, 00	0, 00	0, 00	/	/	17.738, 83
Boutaleb	8.332	9, 10	78, 65	87, 75	0, 00	0, 00	0, 00	0, 00	0, 00	0, 00	/	/	14.312, 25
El Hama	12.353	48, 70	248, 30	297, 00	0, 00	0, 00	0, 00	0, 00	0, 00	0, 00	/	/	9.603, 00
Ain Azel	41.149	327, 00	137, 02	464, 02	0, 00	0, 00	0, 00	0, 00	0, 00	0, 00	/	/	19.135, 98
Ain Lahdjer	30.326	110, 25	3, 36	113, 61	0, 00	3, 41	3, 41	0, 00	0, 00	0, 00	/	/	20.982, 98
B.Haddada	18.596	45, 79	8, 00	53, 79	0, 00	0, 00	0, 00	0, 00	0, 00	0, 00	/	/	14.646, 21
B.Bordj	31.496	469, 68	149, 32	619, 00	0, 15	20, 85	21, 00	0, 00	0, 00	0, 00	/	/	13.300, 00
H.Sokhna	11.741	499, 80	7, 20	506, 00	0, 00	0, 00	0, 00	0, 00	0, 00	0, 00	/	/	10.494, 00
Taya	9.557	64, 01	18, 99	83, 00	0, 00	0, 00	0, 00	0, 00	0, 00	0, 00	/	/	14.320, 00
Tella	6.964	36, 37	0, 99	37, 36	0, 00	0, 00	0, 00	0, 00	0, 00	0, 00	/	/	11.419, 00
El Ouldja	9.234	49, 43	17, 07	66, 50	0, 00	0, 00	0, 00	0, 00	0, 00	0, 00	/	/	11.533, 50
Bir El Arch	21.201	369, 35	20, 35	390, 00	0, 00	23, 00	23, 00	1, 50	20, 50	22, 00	/	/	13.865, 00
Belaâ	14.750	40, 18	20, 57	60, 75	0, 00	0, 00	0, 00	0, 00	0, 00	0, 00	/	/	12.432, 25
Tachouda	7.771	13, 80	14, 20	28, 00	0, 00	0, 00	0, 00	0, 00	0, 00	0, 00	/	/	8.092, 00
El Eulma	119.723	1.239,50	3, 50	1.24300	0, 40	209, 60	210,00	0, 00	0, 00	0, 00	1, 23	/	5.624, 00
B. Sakhra	25.747	120, 77	0, 00	120, 77	5, 66	0, 55	6, 21	0, 00	0, 00	0, 00	/	/	15.589, 01
G. Zergua	14.320	59, 96	8, 29	68, 25	0, 00	0, 00	0, 00	0, 00	0, 00	0, 00	/	/	13.331, 00
Guedjel	**28.199**	**140, 42**	**0, 00**	**140, 42**	**0, 52**	**14, 28**	**14, 80**	**0, 00**	**2, 57**	**2, 57**	/	/	**1.542, 21**
O. Saber	**10.501**	**160, 77**	**0, 35**	**161, 12**	**0, 00**	**109, 70**	**109,70**	**0, 00**	**65, 20**	**65, 20**	/	/	**8.663, 38**
Djemila	25.870	295, 50	0, 00	295, 50	0, 00	0, 00	0, 00	0, 00	0, 00	0, 00	/	/	14.604, 50
S/Total 1	914.198	8.877,44	1.001,80	9.870,86	180, 88	649, 29	833,07	1, 50	587, 56	234, 70	6, 31	0, 00	520.371, 82

Source : *Enquête auprès du service de la D.U.C de Sétif, p : 01/ 02.*

VISA DUC

Annexe n°: 02

Etat d'avancement des P.O.S au niveau de la commune de Sétif

Situation arrêtée au 31-01-2001 ***Tableau n°01***

P.O.S	*Maître d'œuvre*	*Financement*	*Situation géographique*	*Etat d'avancement*
Gaoua n° : 33 (P.O.S$_{33}$)	***U.R.B.A. de Sétif***	***Par l'Etat , selon chapitre : 711.***	***Au Nord de la ville de Sétif.***	***Approuvé : 30.09.2000***
Gaoua n° : 34 (P.O.S$_{34}$)	***U.R.B.A. de Sétif***	***Par l'Etat , selon chapitre : 711.***	***Au Nord de la ville de Sétif.***	***Approuvé : 30.09.2000***
Gaoua n° : 35 (P.O.S$_{35}$)	*U.R.B.A. de Sétif*	*Par l'Etat , selon chapitre : 711.*	*Au Nord de la ville de Sétif.*	*Après enquête publique*
Gaoua n° : 36 (P.O.S$_{36}$)	*U.R.B.A de Sétif*	*Par l'Etat , selon chapitre : 711.*	*Au Nord de la ville de Sétif.*	*Après enquête publique*
Chouf Lekdad n° : 01 (P.O.Sck$_1$)	*U.R.B.A. de Sétif*	*Financé sur P.C.D.*	*Au Sud - Ouest de la ville de Sétif*	*Achevé et il est en instance, problème avec la direction du secteur agricole (D.S.A)*
Chouf Lekdad n° : 02 (P.O.Sck$_2$)	*U.R.B.A. de Sétif*	*Financé sur P.C.D.*	*Au Sud - Ouest de la ville de Sétif*	*Après enquête publique*
Chouf Lekdad n° : 03 (P.O.Sck$_3$)	*U.R.B.A. de Sétif*	*Financé sur P.C.D.*	*Au Sud - Ouest de la ville de Sétif*	*Après enquête publique*
Chouf Lekdad n° : 04 (P.O.Sck$_4$)	*U.R.B.A. de Sétif*	*Financé sur P.C.D.*	*Au Sud - Ouest de la ville de Sétif*	*Après enquête publique*
Chouf Lekdad n° : 05 (P.O.Sck$_5$)	*U.R.B.A. de Sétif*	*Financé sur P.C.D.*	*Au Sud - Ouest de la ville de Sétif*	*Après enquête publique*
P.O.S n°: 12 (rue Abbacha Amar)	*U.R.B.A. de Sétif*	*Financé sur P.C.D.*	*Au Sud du centre ville de Sétif : (place de Palestine jusqu'à l'entrée Sud de la ville).*	*Enquête publique*
P.O.S n° : 2B (ex- cité Anderioli)	*U.R.B.A. de Sétif*	*Financé sur P.C.D.*	*Au Sud du Centre ville de Sétif.*	*Phase 03*
P.O.S n° : 18	*U.R.B.A. de Sétif*	*Financé sur P.C.D.*	*Ain S'fiha , au Sud de la ville.*	*Phase 03*
P.O.S n° : 17	*U.R.B.A. de Sétif*	*Financé sur P.C.D.*	*Ain Trick , au Sud de la ville.*	*Phase 03*
P.O.S n° : 13	*U.R.B.A. de Sétif*	*Financé sur P.C.D.*	*Gassria.*	*Enquête publique*

Source : *enquête auprès du service de la D.U.C de Sétif, p:01.*

Annexe n°: 03

Etat d'avancement des études des Plans d'Occupation des Sols à travers le territoire national

Activité de l'année 1998 ***Tableau n°01***

activité du 01 - 01 au 31 – 12 – 1998					
N°	*Wilayas*	*Nombre d'études inscrites*	*Nombre d'études lancées*	*Nombre d'études achevées*	*Nombre d'études approuvées*
1	*Adrar*	*6*	*7*	*13*	*0*
2	*Chlef*	*13*	*13*	*3*	*0*
3	*Laghouat*	*4*	*6*	*6*	*11*
4	*Oum El Bouaghi*	*5*	*10*	*10*	*2*
5	*Batna*	*3*	*11*	*3*	*0*
6	*Bejaia*	*18*	*11*	*5*	*3*
7	*Biskra*	*6*	*6*	*7*	*0*
8	*Bechar*	*8*	*18*	*1*	*4*
9	*Blida*	*18*	*18*	*8*	*3*
10	*Bouira*	*27*	*10*	*9*	*8*
11	*Tamanrasset*	*7*	*6*	*3*	*8*
12	*Tebessa*	*0*	*0*	*4*	*0*
13	*Tlemcen*	*12*	*8*	*3*	*2*
14	*Tiaret*	*10*	*10*	*10*	*7*
15	*Tizi Ouzou*	*10*	*14*	*10*	*8*
16	*Alger*	*73*	*55*	*16*	*4*
17	*Djelfa*	*14*	*14*	*9*	*2*
18	*Jijel*	*6*	*10*	*6*	*1*
19	***Sétif***	***20***	***0***	***6***	***5***
20	*Saida*	*5*	*5*	*4*	*0*
21	*Skikda*	*12*	*9*	*3*	*9*
22	*Sidi Bel Abbes*	*4*	*6*	*6*	*5*
23	*Annaba*	*12*	*7*	*1*	*0*
24	*Guelma*	*6*	*6*	*5*	*8*
25	*Constantine*	*3*	*7*	*6*	*4*
26	*Medea*	*11*	*3*	*7*	*2*
27	*Mostaganem*	*2*	*2*	*3*	*3*
28	*M'Sila*	*0*	*0*	*4*	*2*
29	*Mascara*	*9*	*9*	*5*	*2*
30	*Ouargla*	*9*	*7*	*6*	*6*
31	*Oran*	*18*	*18*	*2*	*2*
32	*El Bayadh*	*8*	*9*	*2*	*0*
33	*Illizi*	*0*	*4*	*0*	*2*
34	*B.B.Arreridj*	*14*	*3*	*2*	*1*
35	*Boumerdes*	*15*	*13*	*19*	*0*
36	*El tarf*	*8*	*8*	*0*	*8*
37	*Tindouf*	*1*	*3*	*3*	*5*
38	*Tissemsilt*	*9*	*11*	*4*	*0*
39	*El Oued*	*20*	*11*	*2*	*0*
40	*Khenchela*	*8*	*14*	*20*	*0*
41	*Souk Ahras*	*10*	*5*	*17*	*7*
42	*Tipaza*	*17*	*28*	*7*	*7*
43	*Mila*	*13*	*24*	*9*	*2*
44	*Ain Defla*	*9*	*7*	*0*	*0*
45	*Naama*	*3*	*3*	*10*	*3*
46	*Ain Temouchent*	*9*	*7*	*2*	*3*
47	*Ghardaia*	*8*	*4*	*4*	*0*
48	*Relizane*	*0*	*0*	*7*	*10*
Total		***503***	***460***	***292***	***159***

Source : *Enquête auprès de la D.A.U au Ministère de l'Habitat. Bilan de l'année 1998 en urbanisme et architecture de janvier 1999 : - Partie synthèse.*
- Partie détail.

Annexe n°: 03

Etat d'avancement des études des Plans d'Occupation des Sols à travers le territoire national

Activité de l'année 1999 **Tableau n°02**

activité du 01 – 01 au 31 – 12 – 1999							
N°	Wilayas	Nombre d'études inscrites	Nombre d'études lancées	Nombre d'études achevées	Nombre d'études approuvées	Nombre d'études en cours	Nombre d'études non lancées
1	Adrar	45	45	27	13	18	0
2	Chlef	49	49	9	2	40	0
3	Laghouat	45	44	29	13	15	1
4	Oum El.Bouaghi	52	43	18	6	25	9
5	Batna	31	31	19	8	12	0
6	Bejaia	36	36	24	4	12	0
7	Biskra	37	37	22	11	15	0
8	Bechar	45	38	14	4	24	7
9	Blida	61	54	24	10	30	7
10	Bouira	84	76	45	24	31	8
11	Tamanrasset	30	30	12	8	18	0
12	Tebessa	55	55	16	9	39	0
13	Tlemcen	51	51	20	17	31	0
14	Tiaret	59	57	23	11	34	2
15	Tizi Ouzou	74	68	18	12	50	6
16	Alger	53	33	18	4	15	20
17	Djelfa	47	47	20	15	27	0
18	Jijel	52	52	35	13	17	0
19	**Sétif**	**67**	**67**	**20**	**8**	**47**	**0**
20	Saida	64	63	50	29	13	1
21	Skikda	49	44	27	10	17	5
22	Sidi Belabbes	27	27	16	12	11	0
23	Annaba	45	45	9	4	36	0
24	Guelma	50	50	29	14	21	0
25	Constantine	52	52	34	23	18	0
26	Medea	66	65	26	12	39	1
27	Mostaganem	46	46	15	10	31	0
28	M'Sila	40	40	16	11	24	0
29	Mascara	26	21	9	6	12	3
30	Ouargla	50	48	27	14	21	2
31	Oran	60	48	23	3	25	12
32	El Bayadh	37	26	17	1	9	11
33	Illizi	34	30	16	15	14	4
34	B.B.Arreridj	43	42	9	2	33	1
35	Boumerdes	60	60	31	5	29	0
36	El tarf	48	48	13	8	35	0
37	Tindouf	20	17	14	7	3	3
38	Tissemsilt	42	42	12	1	30	0
39	El Oued	74	63	11	5	57	6
40	Khenchela	47	47	36	25	11	0
41	Souk Ahras	52	48	32	24	16	4
42	Tipaza	54	44	13	4	31	10
43	Mila	41	41	24	10	17	0
44	Ain Defla	55	55	5	0	50	0
45	Naama	40	40	22	18	18	0
46	Ain Temouchent	26	16	8	0	8	10
47	Ghardaia	62	62	29	13	33	0
48	Relizane	46	46	13	13	33	0
Total		**2.329**	**2.194**	**999**	**491**	**1.195**	**135**

Source : *Enquête auprès de la D.A.U au Ministère de l'Habitat. Bilan de l'année 1999 en urbanisme et architecture de janvier 2000 : - Partie synthèse.*
- Partie détail.

Annexe n°: 03

Etat d'avancement des études des plans d'occupation des sols à travers le territoire national

Activité de l'année 2000 **Tableau n°03**

activité du 01 – 01 au 31 – 01 – 2001							
N°	Wilayas	Nombre d'études inscrites	Nombre d'études lancées	Nombre d'études achevées	Nombre d'études approuvées	Nombre d'études en cours	Nombre d'étude non lancées
1	Adrar	55	55	33	27	20	0
2	Chlef	59	59	12	4	41	8
3	Laghouat	50	50	34	13	11	5
4	Oum El Bouaghi	55	43	24	2	19	14
5	Batna	37	37	18	8	16	6
6	Bejaia	66	65	15	4	36	9
7	Biskra	52	48	21	16	27	4
8	Bechar	53	45	25	16	22	6
9	Blida	66	62	28	16	34	4
10	Bouira	103	103	54	41	37	3
11	Tamanrasset	35	30	15	8	15	5
12	Tebessa	66	12	0	9	36	11
13	Tlemcen	60	60	30	18	32	0
14	Tiaret	80	12	35	19	45	0
15	Tizi Ouzou	83	79	34	15	41	13
16	Alger	85	75	33	5	42	10
17	Djelfa	55	55	28	16	20	8
18	Jijel	57	57	22	16	20	0
19	**Sétif**	**78**	**8**	**31**	**18**	**57**	**0**
20	Saida	64	64	10	31	7	7
21	Skikda	55	54	35	18	17	5
22	Sidi Belabbes	40	38	2	12	24	3
23	Annaba	48	3	9	5	36	3
24	Guelma	77	77	42	22	37	6
25	Constantine	57	52	39	27	16	5
26	Medea	88	88	45	13	29	21
27	Mostaganem	51	51	18	10	36	0
28	M'Sila	54	54	22	12	34	0
29	Mascara	41	35	13	6	23	6
30	Ouargla	58	57	32	21	26	1
31	Oran	81	77	34	13	28	18
32	El Bayadh	46	46	24	23	15	9
33	Illizi	34	33	21	14	12	1
34	B.B.Arreridj	56	56	28	12	26	10
35	Boumerdes	70	60	32	10	28	10
36	El tarf	50	50	8	13	45	0
37	Tindouf	23	21	13	6	2	6
38	Tissemsilt	47	47	22	8	29	0
39	El Oued	85	85	23	2	64	0
40	Khenchela	52	52	43	6	5	5
41	Souk Ahras	57	52	36	25	16	5
42	Tipaza	77	76	21	17	55	1
43	Mila	60	60	37	18	4	0
44	Ain Defla	63	47	7	19	48	8
45	Naama	45	45	17	1	14	5
46	Ain Temouchent	33	33	11	12	15	7
47	Ghardaia	60	52	31	3	15	14
48	Relizane	51	45	14	18	31	6
Total		**2.818**	**2.465**	**1.181**	**668**	**1.308**	**268**

Source : *Enquête auprès de la D.A.U au Ministère de l'Habitat. Bilan de l'année 2000 en urbanisme et architecture de janvier 2001 : - Partie synthèse.*
- Partie détail .

Annexe n°: 04

Coût des études de P.O.S au niveau de la commune de Sétif

Wilaya de Sétif

Plans d'occupation des sols

Numéro de l'opération : ***ND. 5. 711. 1. 262. 027. 03***

Etudes opérationnelles d'urbanisme : P.D.A.U / P.O.S. Tranche 1996.

Dotation : ***26. 800. 000, 00 DA.***

2ème tranche : ***3. 000. 000, 00 DA***

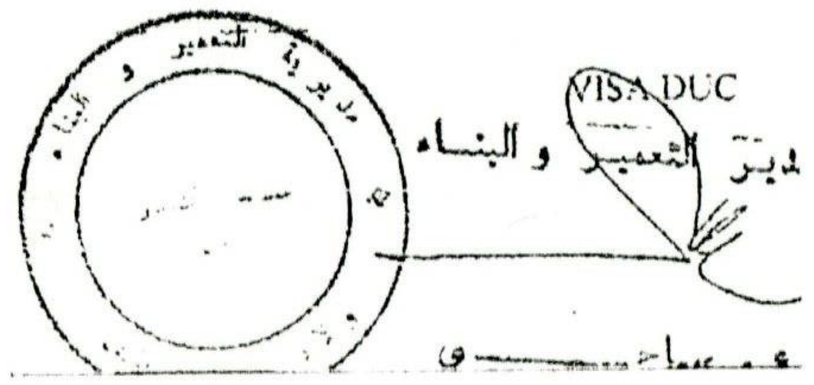
Situation arrêtée au : 30. 09. 1997

Tableau n°01

N	*Communes*	*Secteur défini par le P.D.A.U*	*Superficie en HA*	*B.E.T*	*Engagement (coût de l'étude en DA)*	*Consommation durant*			*Prévision de consommation*		*Situation du P.O.S*			
						L'année 1996	*1° Sem. 1997*	*3ème Trim. 1997*	*4eme Trim. 1997*	*L'année 1998*	*App*	*Ach*	*E.C*	*N.L*
1	***Sétif (Gaoua n°33)***	***S.A.U***	***45***	***URBAS***	***1.575.000, 00***	***00, 00***	***00, 00***	***00, 00***	***472.500, 00***	***630.000, 00***			*X*	
2	*(Ouled Saber n°02)*	*S.A.U*	*31, 45*	*URBAS*	*1.400.000, 00*	*00, 00*	*00, 00*	*00, 00*	*420.000, 00*	*560.000, 00*			*X*	
Total			*76, 45*		*2.975.000, 00*	*00, 00*	*00, 00*	*00, 00*	*892.500, 00*	*1.190.000, 00*	*00*	*00*	*02*	*00*

Légende : *App : Approuvé, Ach : Achevé, E.C : En cours d'élaboration, N.L : Non Lancé.*

Source : *Instruments d'Aménagement et d'Urbanisme : Plans Directeurs d'Aménagement et d'Urbanisme et Plans d'Occupation des Sols*
Situation physique et financière arrêtée au : 30 – 09 – 1997, p : 09.



Annexe n°: 04

Coût des études de P.O.S au niveau de la commune de Sétif

Wilaya de Sétif

Plans d'occupation des sols

Numéro de l'opération : ***ND. 5. 711. 1. 262. 027. 03***
Etudes opérationnelles d'urbanisme : P.D.A.U / P.O.S. Tranche 1996

Dotation : ***26. 800. 000, 00 DA.***

3ème tranche : ***11. 200. 000, 00 DA***
Situation arrêtée au : 30. 09. 1997

Tableau n°02

N	*Communes*	*Secteur défini par le PDAU*	*Superficie en HA*	*B.E.T*	*Engagement (coût de l'étude en DA)*	*Consommation durant*			*Prévision de consommation*		*Situation du P.O.S*			
						L'année 1996	*1° Sem. 1997*	*3eme Trim1997*	*4eme trim 1997*	*L'année 1998*	*APP*	*ACH*	*E.C*	*N.L*
1	***Sétif (Gaoua n° 34)***	***S.A.U***	***60***	***URBAS***	***2.010.000, 00***	***00***	***00***	***00***	***00***	***1.206.000, 00***			***X***	
2	*Sétif (Chouf Lekdad n° 03)*	*S.U*	*40*	*BEET.WS*	*620.000, 00*	*00*	*00*	*00*	*00*	*372.000, 00*			*X*	
3	*Sétif (Chouf Lekdad n° 04)*	*S.U*	*35*	*BEET.WS*	*1.177.799, 99*	*00*	*00*	*00*	*00*	*706.680, 00*			*X*	
4	*Sétif (Chouf Lekdad n° 05)*	*S.U*	*40*	*BEET.WS*	*1.347.999, 99*	*00*	*00*	*00*	*354.736, 84*	*404.400, 00*			*X*	
5	*(El Eulma n° Z 7G)*	*S.A.U*	*26, 50*	*B.E. MILA*	*893.050, 00*	*00*	*00*	*00*	*00*	*535.830, 00*			*X*	
6	*(Ouled Saber n° 09)*	*S.A.U*	*18, 25*	*URBAS*	*615.000, 00*	*00*	*00*	*00*	*00*	*369.000, 00*			*X*	
7	*(Ain Azel n° Z 3I)*	*S.U*	*22*	*B.E. MILA*	*741.400, 00*	*00*	*00*	*00*	*00*	*444.840, 00*			*X*	
8	*(Beida Bordj n° ZH 14 B)*	*S.U*	*15*	*B.E. Mila*	*505.500, 00*	*00*	*00*	*00*	*00*	*303.300, 00*			*X*	
9	*(Salah Bey n° 02)*	*S.U*	*20, 50*	*URBAS*	*690.850, 00*	*00*	*00*	*00*	*00*	*414.510, 00*			*X*	
10	*(Ain El Kebira S.A.U)*	*S.A.U*	*45*	*B.E.E.T Batna*	*1.516.500, 00*	*00*	*00*	*00*	*606.600, 00*	*454.950, 00*			*X*	
11	*(Ain Abessa n° Z 14)*	*S.A.U*	*10*	*B.E. Mila*	*337.000, 00*	*00*	*00*	*00*	*00*	*248.315, 79*			*X*	
Total			*332, 25*		*10.455.099, 98*	*00*	*00*	*00*	*961.336, 84*	*5.459.825, 79*	*00*	*00*	*11*	*0*

Source *: Instruments d'Aménagement et d'Urbanisme : Rapport de la D.U.C de Sétif intitulé : « Plans Directeurs d'Aménagement et d'Urbanisme et Plans d'Occupation des Sols, situation physique et financière arrêtée au : 30 – 09 – 1997 », p : 10.*

VISA DUC

Annexe n° : 05

Tableau comparatif entre le programme prévu et le programme réalisé par secteurs dans la Z.H.U.N de Sétif

Tableau n°01

	Habitat collectif				Habitat individuel				Equipements prévus dans le cadre de la Z.H.U.N devant être pris en charge par l'Etat
	Social		Promotionnel		lotissement		Coopérative		
	pré-vu	réalisé	prévu	réalisé	prévu	réalisé	prévu	réalisé	
E	000	12	000	000	511	555	000	24	2EFE-1EFS-1 Lycé-1 Terrain de Sport-1 Centre de santé-1 Maison de jeunes
F	272	000	000	250	200	281	000	125	2EFE-1EFS-1-Terrain de sport-1Mosquée
G	1890	1051	000	1176	000	38	000	18	2 EFE-1 EFS-1 Terrain de sport-1 Salle de sport-2 Salles polyvalentes-1 Centre de santé-1 Mosquée-1-Ploytechnique 2 Maisons de jeunes.
H	000	000	000	000	287	337	000	189	1 EFE-1Terrain de sport-1 Bibliothèque
I	280	120	000	000	441	524	000	000	2 EFE-1 EFS-1 Terrain de sport-1 Salle de sport-1 Salle plyvalentes-1 Centre de santé-1 Mosquée-1 Maison de jeunes.
J	2860	2413	000	1346	000	000	000	196	5 EFE-2 EFS-1 Lycée-3 Terrains de sport-1 Salle de sport-2 Salles polyvalentes-1 Mosquée-1 Polyclinique-2 Maisons de jeunes.
A	260	162	000	32	000	06	000	154	2EFE-1Terrain de sport-1Biblithèque
B	1170	00	000	750	000	143	000	471	1EFE-1Terrain de sport
C	1156	953	000	425	000	300	000	14	2 EFE-1 EFS-1 Terrain de sport-1 Salle de sport-1 Salle polyvalente-1 Maison de jeunes

Tableau récapitulatif du programme prévu et celui réalisé dans la Z.H.U.N de Sétif

Tableau n°02

Typologie	prévu	réalisé
logement collectif social	7.888	4.711
logement collectif promotionnel	000	3.979
logement individuel de lotissement	1.438	2.184
logement individuel de coopérative	000	1.191
Total Général	**9.327**	**12.065**

Source : Chorfi (Kh) : « Requalification de la Z.H.U.N : Projet urbain : de l'aménagement du territoire à l'aménagement de le place », p : 35, 37, Mémoire de Master, option : management de l'habitat et de la politique de la ville, Centre de perfectionnement au management, Groupe Ecole Supérieure de Commerce Marseille-Provence(C.C.I.M.P), octobre 2000, 125p.

Annexe n°: 06

Répartition des Exploitations Agricoles (E.A.C) et Individuelles (E.A.I) par wilaya au 31.12.1994

Tableau n°01

nombre d'exploitations constituées					
N°	Wilayas	dont issues de la loi n° : 87-19	Total	E.A.C	E.A.I
1	Adrar	0	0	0	0
2	Chlef	917	970	785	185
3	Laghouat	0	0	0	0
4	Oum El Bouaghi	845	1.924	722	1.202
5	Batna	225	634	210	224
6	Bejaia	280	634	210	424
7	Biskra	372	456	66	390
8	Bechar	219	270	219	51
9	Blida	1.915	1.915	1.569	346
10	Bouira	464	871	445	426
11	Tamanrasset	0	120	4	116
12	Tebessa	255	255	182	73
13	Tlemcen	2.460	4.243	1.072	3.171
14	Tiaret	5.152	4.440	1.530	6.910
15	Tizi Ouzou	386	386	120	266
16	Alger	537	537	335	202
17	Djelfa	136	1.003	7	996
18	Jijel	581	621	181	440
19	**Sétif**	**1.001**	**1.172**	**530**	**642**
20	Saida	1.197	2.025	587	1.438
21	Skikda	974	3.390	588	2.802
22	Sidi Bel Abbes	3.716	6.722	2.495	4.227
23	Annaba	499	817	464	353
24	Guelma	1.200	3.036	538	2.498
25	Constantine	856	1.582	417	1.165
26	Medea	655	1.473	516	957
27	Mostaganem	2.786	3.745	1.407	2.338
28	M'Sila	131	592	9	583
29	Mascara	6.466	6.774	4.045	2.729
30	Ouargla	46	792	45	747
31	Oran	2.521	2.824	774	2.050
32	El Bayadh	0	137	0	137
33	Illizi	0	0	0	0
34	B.B.Arreridj	395	479	309	170
35	Boumerdes	1.696	1.804	1.330	474
36	El tarf	2.031	3.164	1.235	1.911
37	Tindouf	0	0	0	0
38	Tissemsilt	205	440	190	250
39	El Oued	1.040	2.495	104	2.391
40	Khenchela	373	481	163	318
41	Souk Ahras	258	1.792	217	1575
42	Tipaza	2611	2611	1.957	654
43	Mila	555	1.447	510	937
44	Ain Defla	2.067	2.171	1.395	776
45	Naama	0	0	0	0
46	Ain Temouchent	2.151	2.702	1.692	1.010
47	Ghardaia	4	1.617	5	1.612
48	Relizane	1.452	1.764	1.127	637
Total		**51.630**	**82.017**	**30.234**	**51.783**

Source : *Agence nationale de Cadastre, le tableau publié par l'O.N.S en décembre 1996 dans l'annuaire statistique de l'Algérie n° : 17 concernant les résultats de l'année 1993/1994.*

Annexe n°: 07

Enquête n°: 01

Questionnaire relatif à l'élaboration technique du P.O.S$_{33}$ de Gaoua

Maître d'œuvre : U.R.B.A de Sétif.
Nom : ***Prénom :***
Fonction : ***Poste de responsabilité :***
Nombre d'années d'expérience : ***Profil :***
Rôle dans l'étude de P.O.S$_{33}$ de Gaoua :

Questionnaire :

A- Le P.D.A.U de Sétif et les P.O.S de Gaoua :

1. *Le P.D.A.U de Sétif ă été élaboré à une époque où l'approche régionale n'est pas encore officialisée, alors que la commune de Sétif exerce un pouvoir d'attraction et d'influence sur les communes environnantes. Avez-vous mené une étude d'impact que le P.D.A.U pourra prendre en compte comme orientation d'aménagement supra- communale ? En quel terme de territoires se limite-t-elle ?*

2. *Lors de l'élaboration du P.D.A.U, l'association des différents intervenants concernés, comme la L.A.U indique, n'était pas effective. Quelles en sont les répercussions sur le P.D.A.U lui-même en matière de prévisions et de programmes et sur le terrain auquel il est censé intervenir après quelques années de son approbation ?*

3. *Quelle vocation a-t-il donné le P.D.A.U à Gaoua ? pourquoi ?*

4. *Le site de Gaoua présente-il la vocation de devenir touristique : la présence de l'eau, du calme, la proximité de la forêt, sa situation à la limite de la ville.. ?*

5. *Quelle est l'échelle d'importance de cette forêt existante ?*

   Régionale ☐
   Locale ☐
   Sans importance ☐

   - *Quelles sont ses caractéristiques et sa superficie ?*

6. *Le PDAU de Sétif avait prévu vingt trois P.O.S pour couvrir le territoire communal mais il a été reconduit à trente six P.O.S, pourquoi y-avait-il ce changement ?*

7. *Sur quelle base a été fixée la délimitation du site de Gaoua classé en secteur à urbaniser en quatre P.O.S (P.O.S$_{33}$, P.O.S$_{34}$, P.O.S$_{35}$ et P.O.S$_{36}$) destinés à l'extension spatiale de la ville alors qu'ils font partie d'un même périmètre correspondant à la superficie de Gaoua?*

8. *Qu'est ce qui devra être défini au niveau de l'échelle intermédiaire entre le P.D.A.U et les P.O.S, entre les quatre P.O.S et les P.O.S environnants, et enfin entre les quatre P.O.S réunis ensemble pour maintenir la cohérence générale des P.O.S ? proposer un contenu ?*

9. *Comment s'est faite la programmation des équipements ainsi déterminés ?*

10. *Les équipements ainsi proposés seront-ils destinés aux seuls ensembles futurs ou aux ensembles voisins ou voire à la ville entière ?*

11. *Pourquoi cette partie de la ville ne sera pas en concurrence avec le centre actuel de la ville de Sétif ?*

12. *Que prévoit le plan du déplacement urbain de la ville de Sétif pour cette partie d'extension spatiale de la ville ?*

13. *Le périmètre d'étude tel qu'il a été délimité sur le plan concerne uniquement la partie d'extension de la ville avec un tissu urbain existant environnant très réduit ne traduisant pas réellement l'effet que peut avoir l'intervention de cette partie sur la ville.*
    Justifier cette délimitation ?

14. *Comment voulez-vous intégrer ces axes structurants de la ville et les rendre fonctionnels au niveau du site suivant la logique de l'échelle de la ville ?*

15. *Comment imaginez-vous l'organisation des quatre noyaux centraux sur le site de Gaoua ? expliquer.*

B- Elaboration de l'étude du P.O.S$_{33}$ et celle du P.O.S$_{34}$:

B-1- Conception des schémas d'aménagement du P.O.S$_{33}$ et du P.O.S$_{34}$:

1. *Quand est-ce qu'a été lancée l'étude du P.O.S$_{33}$ et celle du P.O.S $_{34}$?*
2. *A combien a été évaluée l'étude du P.O.S$_{33}$ et celle du P.O.S $_{34}$? Comment s'est faite la négociation ?*
3. *Par combien de phases était passée l'élaboration du P.O.S ? Quel était le nombre d'exemplaires de reprographie du dossier de P.O.S nécessaire à chaque phase ?*
4. *Ne voyez-vous pas que les données contenues dans le rapport de présentation du P.O.S$_{33}$ que du P.O.S $_{34}$ ne sont pas actualisées par rapport à l'année 2000 ?*
5. *La densité prévue par le P.D.A.U pour Gaoua est de 125 hab./HA. Comment était-elle fixée ?*
6. *Quelle démarche d'étude avez-vous adoptée pour étudier Gaoua et l'aménager ?*
7. *Dans quel courant s'inscrit votre démarche de conception ? expliquer comment ?*
8. *Quels sont les éléments forts des sites des P.O.S$_{33}$ et P.O.S$_{34}$ (urbains, naturels, ou architecturales) que vous avez pris en considération lors de la conception des propositions d'aménagement des deux P.O.S ? le critère de visibilité (les vues panoramiques), a été occulté de l'étude des deux P.O.S ?*
9. *Comment avez-vous conçu le tracé du sol ou découpé le sol pour déterminer les parcelles et injecter le programme établi ?*
10. *Comment avez-vous réalisé l'agencement des logements collectifs par rapport aux logements individuels dans l'espace du site ?*
11. *Comment avez-vous déterminé les C.O.S et les C.E.S ?*
12. *Comment avez-vous réalisé l'articulation du nouveau tissu urbain à créer avec le tissu urbain existant et surtout aux frontières de l'existant et de l'extension spatiale ?*
13. *Quel est le caractère des oueds existants ?*

Permanent	☐
Temporaire	☐
Sec	☐

14. *Qu'avez-vous envisagé pour le branchement et le dimensionnement du réseau d'assainissement projeté au tissu urbain existant ? Avez-vous pensé à faire le dossier d'exécution ?*

B-2- Contenu du P.O.S$_{33}$ et celui du P.O.S $_{34}$:

1. *Dans quel sens et sur quelle base s'est faite la hiérarchie axiale : (principale/ secondaire/ tertiaire) ?*
2. *Le programme d'habitat et d'équipements tel qu'il a été défini, ne présente-il-pas des insuffisances en matière d'activités, par exemple, la crèche et les activités artisanales ne sont pas*

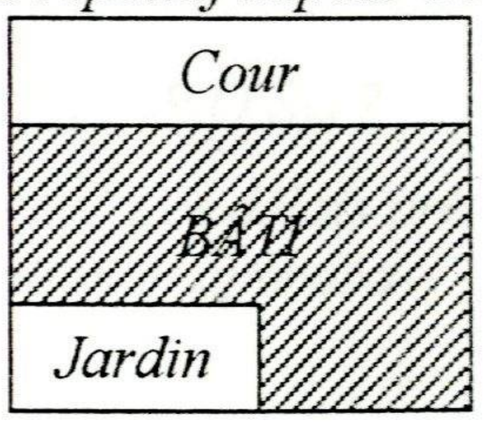
prévues ?

3. *Les projets encadrés par les quatre P.O.S seront réalisés par tranches, il faudra savoir qu'une fois les habitants seront installés dans les sites des P.O.S$_{33}$ et P.O.S$_{34}$ et parallèlement, des chantiers seront lancés dans les autres sites des P.O.S$_{35}$ et P.O.S$_{36}$; ces chantiers ne seront-ils pas une source de nuisance, de pollution et un danger pour ces habitants ? Dans ce sens, ne devra-t-on pas engager des réflexions sur la manière de programmer les différentes opérations de réalisation ?*

4. *Pourquoi cette dominance des logements individuels du point de vue occupation du sol dans les sites des P.O.S$_{33}$ et P.O.S$_{34}$? N'y-est-il pas là une abusivité du moment que d'une part, la majorité de ces logements se trouvent aux alentours de Gaoua, comme les vingt six coopératives d'El Hidhab au Sud et à l'Est, la cité El Hachemi au Sud-Est et la coopérative de logement individuel à l'Ouest et d'autre part, sur le plan économique, leur réalisation serait très coûteuse puisqu'elle nécessitera de grands terrassements à cause du relief ?*

5. *De plus, l'étude géotechnique du sol de Gaoua a mis l'accent que l'urbanisation du territoire des trois P.O.S :(P.O.S$_{34}$,P.O.S$_{35}$ et P.O.S$_{36}$) où des grands terrassements seront prévus dans ces endroits nécessitant des marteaux piqueurs et des bulldozers puissants et souvent, des explosifs pour détruire certaines roches calcaires, dans ce cas, que faut-il faire ? Faut-il revoir le programme et la proposition d'aménagement définis, au départ, pour ces terrains ?*

6. *Le découpage en lots pour logements individuels est basé sur un modèle très répétitif imposé en forme : c'est un modèle type qui a été trop utilisé dans la conception des lotissements pour habitat individuel conçu par l'U.R.B.A de Sétif à travers le territoire de la wilaya de Sétif et les wilayas limitrophes. N'y-est-il pas là, une faiblesse de conception proposée pour l'ensemble du site de Gaoua ?*



7. *Comment avez-vous établi le règlement du P.O.S$_{33}$ et celui du P.O.S$_{34}$?*

8. *Connaissez-vous la méthode de la trame foncière et le concept de dédoublement ?*

Enquête n°: 02

Questionnaire relatif à l'élaboration administrative du P.O.S$_{33}$ de Gaoua

Maître d'ouvrage : A.P.C de Sétif.
Nom : ***Prénom :***
Fonction : ***Poste de responsabilité :***
Nombre d'années d'expérience : ***Profil :***
Rôle dans l'élaboration des P.O.S de Gaoua :

Questionnaire :

1. *Le P.D.A.U de Sétif a été élaboré avant l'installation de l'A.P.C élue; les élus ont-ils contesté le programme du P.D.A.U ? Ont-ils proposé leur propre programme et ont-ils arrêté des objectifs de développement pour la ville de Sétif ?*

2. *Sur quelle base ont été définis les P.O.S prioritaires alors qu'en parallèle, des opérations de renouvellement du cadre bâti et son transformation se réalisent dans le tissu urbain existant sans qu'il y est un instrument ou un plan d'encadrement pour ces opérations ?*

3. *Quand s'est déroulée la première délibération d'inscription des projets de P.O.S$_{33}$ et de P.O.S$_{34}$ par l'A.P.C ?*

4. *Les collectivités locales ont-elles définis des objectifs de développement de la ville dans le projet des P.O.S$_{33}$ et P.O.S$_{34}$?*

5. *Le modèle de cahier des charges relatif aux études des P.O.S proposé par le Ministère de l'Habitat, vous aide-t-il à cerner l'élaboration et définir le contenu de l'étude du P.O.S ? Selon vous, comment définissez-vous le contenu du cahier des charges relatif à l'étude d'un P.O.S ?*

6. *Combien ont coûté les études des P.O.S$_{33}$ et P.O.S$_{34}$?*
7. *Comment s'est déroulée l'élaboration des P.O.S$_{33}$ et P.O.S$_{34}$? Quelles sont les phases passées par cette opération ?*
8. *Quels sont les services invités à l'élaboration de ces P.O.S ?*
9. *Pourquoi l'agence foncière n'était pas associée à l'élaboration des P.O.S$_{33}$ et P.O.S$_{34}$?*
10. *Pourquoi les propriétaires n'étaient pas associés et notamment les associations à l'élaboration de ces P.O.S ?*
11. *Quelles sont les réserves notifiées ?*
12. *Quelles sont les conclusions de l'Enquête Publique ?*
13. *L'A.P.C avait-elle délivrée des permis de construire pour les terrains situés à Gaoua durant l'élaboration des P.O.S$_{33}$ et P.O.S$_{34}$?*
14. *La couverture cadastrale n'a pas encore atteint le site de Gaoua, qu'avez-vous fait pour déterminer ou définir le statut juridique des sols ? Avez-vous recenser les propriétaires ?*
15. *Existait-il des opérations de construction en cours de réalisation pas encore régularisées dans les sites des P.O.S$_{33}$ et P.O.S$_{34}$ ou que les P.O.S n'ont pas pris en considération ?*
16. *Quelles sont les difficultés rencontrées lors de l'élaboration des P.O.S$_{33}$ et P.O.S$_{34}$?*
17. *Qu'est-ce qui est décidé pour l'étape prochaine dans l'élaboration des P.O.S$_{33}$ et P.O.S$_{34}$?*
18. *La procédure d'élaboration est-elle lente ou courte ? Où se situe cette lenteur ? Les délais prévus par le texte du décret exécutif n° : 178-91 du 28.05.91 relatif à l'élaboration et approbation du P.O.S ; sont-ils suffisants ou non ?*

Enquête n°: 03

Questions générales

A- L'Agence Locale de Gestion et de Régularisation Foncière de Sétif :

1. *Autant qu'organisme, avez-vous participé à l'élaboration du P.D.A.U ? Et l'élaboration des P.O.S$_{33}$ et P.O.S$_{34}$?*
2. *Comment définissez-vous votre rôle dans l'élaboration du P.O.S ? proposer ?*
3. *Avez-vous procédé à l'acquisition des terrains au niveau de Gaoua ?*

B- Le Cadastre de Sétif :

1. *Où est-elle arrivée l'opération du cadastre au niveau de la ville de Sétif ?*
2. *Avez-vous délimité les propriétés juridiques des terrains au niveau de Gaoua ?*

C- Le service d'urbanisme à la Direction d'Urbanisme et de Construction (D.U.C) de Sétif :

Des questions posées au maître d'ouvrage du P.O.S$_{33}$ ont été reposées aux responsables du service d'urbanisme de la D.U.C.

D- La Conservation Foncière de Sétif :

1. *Quelle est le statut juridique des terrains au niveau de Gaoua ?*
2. *Quelle est la part de la propriété foncière des domaines et celle des particuliers à Gaoua ?*

E- Le service des Domaines de Sétif :

1. *Quelle est la superficie des terrains constituant la propriété des domaines au niveau de Gaoua ?*
2. *Y-avait-il des opérations de cession des terrains propres de l'Etat, au niveau de Gaoua, à des particuliers ou à tout autre organisme ?*

Annexe n°: 08

Contenu du rapport de présentation de P.O.S en site vierge à urbaniser de Tigzirt : dans la zone Ouest de la Z.H.U.N, décembre 1995, élaboré par le F.A.U.R.

Le rapport présente le diagnostic, l'aménagement et les orientations générales. Il comprend les parties suivantes :

I. Introduction : il est rappelé l'objet de l'analyse et la finalisation du projet urbain pour Tigzirt.

II. Diagnostic du contexte d'intervention

1. *Le projet dans la ville (la situation et la délimitation du P.O.S).*
2. *Le patrimoine sitologique.*

III. Orientations du P.D.A.U : le résumé des orientations du P.D.A.U.

IV. Options d'aménagement (généalogie du projet) :

le plan d'aménagement élaboré est le résultat combinant les trois structures :

1. *la structure géométrique.*
2. *la structure sitologique.*
3. *la structure juridique.*
4. *Le schéma synoptique (la trame urbaine).*

V. Réalisation du projet (la faisabilité).

Annexe n°: 09

Contenu du rapport de présentation et du règlement de P.O.S$_{33}$ Gaoua de Sétif

A- Contenu du Rapport de Présentation :

Le contenu du rapport de présentation a été fidèlement repris. Il comprend les parties suivantes :

Introduction.
Chapitre I : Présentation de la commune.
Chapitre II : Identification de la ville.
Chapitre III : Schéma d'organisation du site de Gaoua.
Chapitre IV : P.O.S$_{33}$.

Quant à la structure détaillée du rapport de présentation, elle se présente comme suit :

Introduction : *Il est rappelé les termes de référence du P.O.S$_{33}$ et l'objet de l'étude.*

Chapitre I : Présentation de la Commune

1. Identification de la Commune :
1.1.1.1.1. Population.
1.1.1.1.2. Parc de logement.
1.1.1.1.3. Equipements.
1.1.1.1.4. Economie.
1.1.1.1.5. Site naturel : → *1- Caractéristiques Géologiques*, *2- Hydrographie.*, *3- Tectonique.*, *4- Séismicité.*, *5- Ressources de la Commune.*
1.1.1.1.6. Infrastructures :
6-A- Réseau routier.
6-B- Voirie urbaine.
6-C- Alimentation en gaz.
6-E- Réseau téléphonique.
6-F- Transport public.
6-G- Décharge publique.
6-H- Hydrographie.
6-I- Alimentation en eau potable.
6-J- Assainissement.

Chapitre II : Identification de la Ville

1. *Identification de la Ville.*
2. *Options de développement dégagées par le P.D.A.U.*

Chapitre III : Schéma d'organisation du site de Gaoua

1. *Situation.*
2. *Site naturel.*
3. *Morphologie :*
   3-1- Hydrographie.
   3-2- Géologie.
   3-3- Tectonique.
   3-4- Hydrogéologie.
   3-5- Séismicité.
4. *Climatologie :*
   4-1- Les vents.
   4-2- Les précipitations.
   4-3- Les températures.
5. *Infrastructures :*
   5-1- A.E.P.
   5-2- Assainissement.
6. *Organisation spatiale.*

7. *Programmation :*
   7-1- Equipements.
   7-2- Logements.

Chapitre IV : le P.O.S$_{33}$

1. *Situation.*
2. *Dispositions du P.D.A.U.*
3. *Etude du site :* → *1- Relief.* / → *2- Climat.* / → *3- Occupation actuelle.*
4. *Infrastructures.*
5. *Proposition d'aménagement.*
   5. 1- Intentions et objectifs.
   5. 2- Programme.
   5. 3- Voiries.
   5. 4- A.E.P - Assainissement - Drainage des eaux pluviales.

B- Contenu du Règlement :

Quant au règlement, il est composé des parties suivantes :

Chapitre I : Dispositions générales.
Chapitre II : Règlement de détail.

Et se structure de la manière suivante :

Chapitre I : Dispositions Générales

Article 01: Objet du règlement.
Article 02 : Champs d'application.
Article 03 : Champs d'application temporel.
Article 04 : Portée du règlement.
Article 05 : Révision du P.O.S : Rappel du décret exécutif relatif au P.O.S.
Article 06 : Désignation des abréviations (Z.E, Z.H.I, Z.H.C et Z.H.C$_1$).

Chapitre II : Règlement de Détail du P.O.S$_{33}$

1. *ZE : zone d'équipements.*
2. *ZHI : zone d'habitat individuel : 832 lots.*
3. *ZHC : zone d'habitat collectif.*
4. *ZHC$_1$: zone d'habitat semi-collectif.*
5. *Zone d'espaces verts et places publiques :*
   Article 01 : Vocation.
   Article 02 : Utilisation.
   Article 03 : Desserte.
   Article 04 : Stationnement – Garages et Locaux techniques.
   Article 05 : Clôture.

Les différentes règles utilisées dans ce règlement sont récapitulées dans le tableau suivant :

Les règles utilisées dans les Z.E, Z.H.I, Z.H.C et Z.H.C$_1$ figurant dans le règlement du P.O.S$_{33}$ ***Tableau n°01***

Articles du Règlement de Détail	*Z.H.I*	*Z.H.C*	*Z.H.C$_1$*	*Z.E*
01- IDENTIFICATION	✦	✦	✦	✦
02- VOCATION ET CARACTERISTIQUE	✦	✦	✦	✦
03- NATURE DES CONSTRUCTIONS AUTORISEES	✦	✦	✦	✦
04- NATURE DES CONSTRUCTIONS NON AUTORISEES	✦	✦	✦	✦
05- MODE D'OCCUPATION DU SOL	✦	✦	✦	✦
06- CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL	✦	✦	✦	✦
06-1- ACCEES ET VOIRIES	✦	✦	✦	✦
06-2- DESSERTE PAR LES RESEAUX	✦	✦	✦	✦
06-3- CARACTERISTIQUES DU TERRAIN	✦	✦	✦	✦
06-4- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.	✦	✦	✦	

06-5- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.	✦	✦	✦	✦
06-6- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNE PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PARCELLE.	✦	✦	✦	
06-7- ESPACES VERTS / LIBRES / PLANTATIONS D'ALIGNEMENTS.	✦	✦	✦	✦
06-8- CLÔTURE	✦			✦
06-9- STATIONNEMENT	✦	✦	✦	✦
06-10- GARAGE	✦			
06-11- LOCAUX TECHNIQUES	✦	✦	✦	✦
06-12- SERVITUDES	✦	✦	✦	
06-13- HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS	✦			✦
06-14- ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS	✦			✦
06-15- MATERIAUX DES CONSTRUCTIONS	✦			✦
07- CLASSIFICATION DU RESEAU D'A.E.P	✦			✦

Légende : *(✦) : veut dire que la règle figure dans la zone concernée.*

C- Contenu des Annexes :

Annexe 01 : Elle se compose de quatre chapitres:

Chapitre I : Règlement des infrastructures.
Chapitre II : Classification des réseaux.
Chapitre III : Règles générales des constructions.
Chapitre IV : Infrastructures - Boulevards -

Annexe 02 : Elle comprend uniquement l'étude Géotechnique.

La partie des annexes se structure de la façon suivante :

1- Annexe 01 :

Chapitre I : Règlement des infrastructures

1. *Voirie (encadrée par huit articles).*
2. *Assainissement des Eaux Usées : A.E.U (encadré par huit articles).*
3. *Alimentation en Eau Potable : A.E.P (encadrée par onze articles).*

Chapitre II : Classification des réseaux

1. *Voirie.*
2. *Assainissement des Eaux Usées (A.E.U).*
3. *Alimentation en Eau Potable : A.E.P.*

Chapitre III : Règles générales des constructions

Elles concernent les mesures générales des constructions applicables aux bâtiments à usage d'habitation (quatorze Articles) repris du décret exécutif n° : 91-175 du 28.05.1991 portant sur les règles générales d'aménagement et d'urbanisme, J.O.R.A n° : 26 du 01.06.1991.

Chapitre IV : Infrastructures – Boulevards -

1. *Voirie (encadrée par neuf articles).*
2. *A.E.U (encadré par huit articles).*
3. *A.E.P (encadrée par sept articles).*

2- Annexe 02 : Etude Géotechnique

Source *: Rapport de présentation et règlement du P.O.S$_{33}$ Gaoua de Sétif*

Annexe n°: 10

Elaboration administrative du P.O.S et son approbation

Délibération par A.P.C portant établissement du P.O.S contenant :
- *Rappel des termes de référence du POS à élaborer défini par le PDAU.*
- *Précision des modalités de participation des administrations publiques, des organismes, des services publics et des associations à l'élaboration du P.O.S.*

↔ *Affichage de la délibération pendant un mois*

↓

Notification de la délibération au Wali contenant : ↔
- *Note de présentation.*
- *Plan à l'échelle du P.D.A.U délimitant le périmètre du P.O.S*

↓

Arrêté portant délimitation du périmètre d'intervention du P.O.S. ↔ *15 jours* / *Après réception*
- *Par Wali*
- *Par Ministres chargés de l'urbanisme et des collectivités locales*

↓

Notification de la décision prescrivant l'établissement du P.O.S ↔ *15 jours pour avis* / *Après réception*
- *Chambre de Commerce*
- *Chambre d'Agriculture.*
- *Organisations professionnelles*
- *Associations locales d'usagers*

↓

Arrêté précisant la liste des administrations et organes à consulter après élaboration du P.O.S ↔
- *Affichage pendant un mois.*
- *Notification aux:*
- ✓ *Administrations publiques*
- ✓ *Organismes et services publics*
- ✓ *Associations et services d'Etat concernés.*

↓

Délibération par A.P.C portant adoption du P.O.S ↔ *60 jours* / *pour avis* → *Notification aux organes associés*

↓

Arrêté soumettant le P.O.S à l'enquête publique. ↔ *60 jours* / *d'enquête publique*
- *Affichage de l'arrêté*
- *Notification de l'arrêté au Wali*

↓

P.V de clôture de l'enquête publique ↔ *15 jours* / *suite à la clôture.* → *Transmission du dossier au PAPC*

Annexe n°: 10

Approbation du P . O . S :

(La suite)

Après enquête publique

Transmission du dossier de POS composé de
1. *Dossier de P.O.S modifié*
2. *Registre d'enquête publique*
3. *P.V de clôture de l'enquête publique.*
4. *Conclusion du Commissaire enquêteur*

30 jours

Après réception

pour avis de Wali

Dossier de P.O.S modifié tenant compte des résultats de l'Enquête Publique et de l'avis du Wali pour approbation

Approbation par délibération d'A.P.C

Notification du P.O.S

1. *Au(x) Wali(s).*
2. *Au(x) service(s) d'Etat chargé d'urbanisme au niveau de la Wilaya.*
3. *A la chambre de Commerce.*
4. *A la chambre d'Agriculture.*

Par arrêté, le P.APC met à la disposition du public le P.O.S approuvé précisant
1. *La date d'effet de la mise à disposition du P.O.S.*
2. *Le ou les lieux où les documents peuvent être consultés.*
3. *La liste des documents écrits et graphiques composant le dossier de P.O.S.*

Le P.O.S devient alors exécutoire 60 jours après qu'il a été mis à la disposition du public selon l'article 36 de la L.A.U n°: 90.29 du 01.12.1990.

Source : *Décret exécutif n° : 91-178 du 28.05.1991 relatif à l'élaboration et l'approbation du P.O.S ainsi que le contenu des documents y afférents, J.O.R.A, n° :26 du 01.06.1991 et l'article 36 de la L.A.U.*

Annexe n°: 11

Démarches d'élaboration technique du P.O.S décrites dans le bulletin interne n° : 04 de l'U.R.B.A de Blida

Dans le bulletin de l'U.R.B.A de Blida, deux démarches générales d'élaboration technique du P.O.S sont décrites en détail :

Première démarche d'élaboration technique du P.O.S :

Elle renferme cinq étapes :

Etape 01 : Récapitulation des éléments indispensables :

1. *Puiser dans tous les documents existants, les éléments indispensables à l'établissement du P.O.S qui devront être actualisés. Ces éléments se trouvent dans les études préalables déjà réalisées, les documents d'urbanisme anciens, les statistiques en matière de population, d'emploi, de logements, de commerces, de bureaux, état du patrimoine immobilier, fournis par les documents officiels ou études réalisées à d'autres occasions.*
2. *Ces données seront récapitulées sur un fond de plan par une représentation graphique à base de symboles qui servira, en cas de besoin, pour :*
   - *Procéder à des vérifications.*
   - *Etablir des justifications de la proposition lors de la rédaction du rapport de présentation.*
3. *Classer ces données par catégories avant exploitation, il existe deux types de données :*
   a. *Données renseignant sur l'état des lieux :*
      - *Données du site, du paysage, des richesses naturelles et des ressources.*
      - *Données de l'occupation actuelle du sol (à mesurer ou à apprécier).*
      - *Caractéristiques du parcellaire.*
      - *Rythme, la nature et la localisation des constructions et autres formes d'occupation du sol.*
      - *Consommation annuelle du sol.*
      - *Opérations engagées, tirées de la planche de synthèse de l'état des lieux du PDAU s'il existe un ou un document simplifié analogue en l'absence du P.D.A.U.*
      - *Recensement des servitudes d'utilité publique.*
      - *Etat des équipements (à apprécier).*
      - *Renseignement en matière de prix fonciers.*
   b. *Données représentant les objectifs :*
      - *Définir les éléments essentiels d'une politique locale d'aménagement dans le secteur concerné par l'étude en ce qui concerne les types d'urbanisation les plus souhaitables et les mieux adaptés au site.*
      - *D'arrêter les objectifs à court et moyen terme.*
4. *Exploitation de l'information existante :*

   Il s'agit d'extraire l'essentiel et le rendre communicable et exploitable à travers la lecture d'un document graphique et avec quelques pages en résumant les données les plus significatives.

   Cependant, au moment du lancement de l'étude du P.O.S, le rappel et le résumé de ces éléments sont nécessaires.

   Il importe, en effet, à l'occasion des débats auxquels le P.O.S donne lieu, de pouvoir dégager un consensus sur les objectifs à retenir et les actions à coordonner que les collectivités locales devront les exprimer aux techniciens pour les traduire en un schéma.

***N.B** : Si un territoire n'a jamais fait l'objet d'étude d'urbanisme la partie d'analyse s'avère indispensable.*

Etape 02 : Etablissement du C.O.S :

Démarche de fixation de C.O.S :

1. *Délimiter les zones et leurs fixer un C.O.S.*
2. *Mesurer leurs superficies.*
3. *Appliquer le C.O.S ci dessus.*
4. *Déterminer et vérifier le résultat d'abord dans la zone puis dans l'ensemble des zones.*
5. *Redresser les résultats obtenus.*
6. *Aller-retour permet de mesurer certaines conséquences de zonage et de C.O.S fixés dû à :*
   - *La nécessité et l'importance des équipements nouveaux.*
   - *La qualité d'espace à bâtir offerte.*
   - *L'influence sur l'évolution des milieux bâtis, sur les prix des terrains ...*
7. *Vérifier la comptabilité entre les servitudes d'utilité publique recensées sur le territoire intéressé et reportées sur le fond de plan, qu'elles ne viennent pas rendre inutilisable le C.O.S d'une zone.*
8. *Recenser les servitudes existantes ou les principales d'entre elles, leurs effets et l'étude de leur champs d'application et s'assurer qu'elles aient été isolées.*

N.B : *Les données utiles pour la détermination du C.O.S sont à tirer des documents de la première phase du P.D.A.U, si celui ci a été correctement élaboré, dans le cas contraire, une étude d'analyse d'état des lieux s'impose. Le résultat de la démarche se traduit par la répartition du territoire concerné en zones de même C.O.S et C.O.S différents.*

Etape 03 : Détermination des équipements à insérer :

Le P.D.A.U fournit un certain nombre d'indications sur les équipements les plus importants, leur nature et leur localisation générale mais ces équipements ne sont pas tous à réaliser dans l'immédiat ou le proche avenir.

Néanmoins, de nombreux équipements non figurant dans le P.D.A.U, peuvent être insérés dans le P.O.S suite à un besoin récemment ressenti par les collectivités locales.

Etape 04 : Etablissement du règlement :

Après la fixation des C.O.S et la localisation des équipements, le règlement qui définit les types d'urbanisation souhaités a, pour objet, d'infléchir les possibilités de constructions offertes par le C.O.S, où pour des C.O.S identiques peuvent correspondre plusieurs règlements, c'est à dire , plusieurs types d'urbanisation.

La détermination du type d'urbanisation dépend du site, du climat, de la région, des tendances actuelles de l'habitat et des volontés des autorités locales qui entendent donner un certain caractère à leur ville. Donc, pour chaque zone, établir rapidement le règlement et procéder à des vérifications avec soin en évitant les contradictions entre les différentes règles et en supprimant les règles inutiles.

En plus, quelques simulations de délivrance d'un certificat d'urbanisme ou de permis de construire sur quelques parcelles de formes et de situations différentes pour voir ce que donne le règlement.

Pour le règlement d'urbanisme , il se compose de :

Chapitre I : Dispositions générales
Chapitre II et Chapitre III : Différents règlements de zone

Etape 05 : Elaboration des annexes :

1. *Infrastructures : l'impact des infrastructures sur l'espace doit être arrêté bien avant d'entamer les aspects réglementaires.*
2. *Servitudes d'utilité publique.*

Deuxième démarche d'élaboration technique du P.O.S :

Quant à la deuxième démarche, elle se compose de sept étapes :

1- Travaux préliminaires :

A- Recueil des données préalables pour localiser les principaux problèmes du secteur à étudier et leurs impacts au niveau communal.
B- Formuler des hypothèses de développement économique et démographique.
C- Dessiner le schéma d'organisation du secteur à étudier pour le moyen et le long terme et son agencement avec la structure de la ville qui l'englobe.
D- Etablir un premier programme d'équipements publics.
E- Evaluer les moyens financiers et la volonté d'aménagement des collectivités locales.

2- Etude de l'espérance de constructibilité :

Elle consiste à analyser la réglementation du tissu urbain existant et les autorisations récentes de construire de manière à retenir par zone, un taux de plancher d'espérance de constructibilité qui servira de référence lors de la fixation des C.O.S.

3- Analyse des formes d'occupation des sols :

Elle concerne les caractéristiques du bâti et du non bâti pour préparer un diagnostic sur les formes urbaines et pour disposer d'élément de composition.

4- Influence de l'équipement sur la constructibilité :

Il s'agit de :
A- rechercher les « goulots d'étranglement » des infrastructures les plus contraignants et juger de la possibilité de les éliminer.
B- quantifier l'aptitude des infrastructures urbaines à rendre possible les constructions et décider d'éventuel renforcements.
C- vérifier par modèle itératif que toutes les infrastructures urbaines permettent effectivement les constructions rendues possibles.

5- Choix d'une composition urbaine :

Elle consiste à :
A- définir les formes souhaitables pour les zones urbaines.
B- choisir un profil pour la ville.
C- déterminer le paysage urbain du secteur concerné par :
- *l'affectation.*
- *l'ordre urbain.*
- *la volumétrie respective du bâti et du non bâti.*

D- définir la forme des constructions pour préciser le paysage urbain et mettre en cohérence les intentions d'aménagement et le contexte socio-économique.

6- Elaboration du règlement :

Pour l'élaborer, quatre étapes sont nécessaires :
1- Découper le territoire couvert par l'étude en zones de même droit d'occupation des sols par la synthèse des :
- *zones homogènes d'espérance de constructibilité.*
- *secteurs homogènes de constructibilité permise par les équipements et les infrastructures urbaines.*
- *zones de devenir identique du point de vue de composition urbaine.*

2- Traduire en règles l'aménagement et les constructions projetées.
3- Définir les emplacements réservés.
4. Vérifier la cohérence globale des dispositions retenues concernant :
- *L'articulation du C.O.S avec les marchés fonciers et immobiliers.*
- *La compatibilité des règles avec le parcellaire.*
- *L'équilibre entre le programme d'équipements et les moyens matériels ou financiers de réalisation mis en place...*

7- Elaboration des annexes :

Infrastructures, voiries et servitudes d'utilité publique.

***Source** : U.R.B.A de Blida : « Pour une approche méthodologique d'élaboration du P.O.S », p: 14-27 et p : 28, In, Bulletin interne n° : 04, Blida, Septembre 1995.*

Annexe n°: 12

Démarche d'élaboration technique du P.O.S en site vierge à urbaniser utilisée dans le cadre du mémoire d'Ingénieur d'Etat, département d'aménagement du territoire, réalisé par Chelbi (H) et Saheb (T).

Cette démarche se divise en deux parties :

A- Partie analyse : *Elle de compose de six étapes:*

Etape 01 :

Il s'agit d'analyser les infrastructures existantes, leur implantation actuelle et leur capacité qui aboutiront à dresser un fonctionnement avec des déficiences, ensuite, de recenser les possibilités d'implantation des nouvelles infrastructures.

Etape 02 :

Cette première analyse aboutit à une superposition de cartes qui permettra de découper le territoire considéré en zones homogènes qui sera fondé sur beaucoup de facteurs : historique, socio-économique, géographique, paysage, culturel. Ceci facilitera de dégager les vocations de certaines zones : la résidence à moyenne densité, l'industrie, les loisirs ...

Etape 03 :

La concrétisation des résultats de la première phase d'étude sera la présentation de cartes montrant l'évolution de l'urbanisation et les tendances actuelles en terme de population et d'espace, situation du logement, du marché foncier, les structures économiques et sociales, les niveaux de services des équipements d'infrastructure, accompagnées d'une présentation d'un projet de programme.

Etape 04 :

A ce stade, une large concertation doit être développée où il ne s'agit plus de programmer selon la grille d'équipements préétablie mais plutôt de faire une programmation en coordination étroite avec la commune qui aura, préalablement, consulté ses habitants sur le développement de leur territoire.

Etape 05 :

Une fois, le programme arrêté en coordination avec le maître d'ouvrage et tous les membres concernés, il s'agit alors de transcrire en un schéma de P.O.S : dans lequel sera fixé l'implantation des différentes activités (l'habitat, les commerces, l'industrie...) ainsi que leur réalisation.

Etape 06 :

A ce niveau de l'étude, plusieurs parties d'aménagement peuvent être émises en des esquisses qui seront proposées au maître d'ouvrage. Le maître d'œuvre aura présenté tant les inconvénients que les avantages de chacun d'eux. Une fois que le choix est effectué avec quelques modifications à apporter, le maître d'œuvre finalisera le projet qui sera remis dans la forme prévue à l'article 18 du décret n°: 91-178 du 28.05.1991 relatif à l'élaboration et approbation du P.O.S.

B- Partie élaboration du schéma d'aménagement du P.O.S d'« extension spatiale de la ville » :

Le principe est d'identifier les éléments des différentes trames composant la trame urbaine pouvant s'inscrire sur le parcellaire agricole concerné par l'étude. Cette identification est dépendante de la forme de chacune de ces trames.

B-I- Trame urbaine : *Elle est composée des trames suivantes :*

I-1- Trame réglementaire :

c'est à dire, les droits à construire qui sont en relation directe avec la hiérarchie du tracé. Ce sont les voies et les rues qui sont réglementées. Donc, la largeur de la voie dépend de sa position dans la trame, de là, dépendra la hauteur des édifices qui la bordent permettant de définir le C.O.S et C.E.S.

I-2- Trame fonctionnelle :

I-2-1- Trame des réseaux :

Ils suivront la trame du foncier agricole qui est, extrêmement, sensible au relief, en quelque sorte le résultat de la trame topographique et les réseaux (V.R.D) suivront la hiérarchie des voies. Cela est nécessaire parce que c'est économique et de plus l'entretient et l'identification deviendront simple. L'éclairage public, quant à lui, renforce l'identification de la trame urbaine.

I-2-2- Trame des équipements :

Il y a des équipements à chaque échelle suivant le schéma de structuration établi, le quartier, l'unité de voisinage et l'unité de base, c'est ainsi que la localisation suivra et se fera.

I-3- Trame des transports : *celle du transport en commun.*

B- II- Concertation.

B- III- Faisabilité.

Donc, cette démarche prend en compte les différentes trames, les orientations du P.D.A.U ainsi que les composantes physiques du site pour aboutir à un schéma d'aménagement adéquat pour le P.O.S.

Source : *Chelbi (H) et Saheb (T) : « Une contribution à l'élaboration d'un P.O.S : le cas du P.O.S de Sidi Youcef (commune de Beni Messous)», Mémoire d'Ingénieur d'Etat, département d'aménagement du territoire, U.S.T.H.B, décembre 1995, 98 p.*

Annexe n°: 13

Démarche d'élaboration du P.O.S proposée par le Ministère de l'Habitat

Article 10 : Objectif et phasage de l'étude :

I- Définition du P.O.S et ses objectifs :

Le P.O.S est un document d'urbanisme établi conformément aux dispositions législatives et réglementaires visant à la production et/ou à la transformation du sol urbain et du cadre bâti en application aux dispositions du P.D.A.U auquel il se réfère. Il vise la définition des projets urbains qui permettent la maîtrise formelle de l'espace urbain à créer ou à transformer ainsi que la prévision des usages qu'ils sont susceptibles d'introduire.

II- L'étude :

A partir des paramètres définis par le P.D.A.U et notamment la densité générale, la vocation principale, les différents équipements projetés ; d'une part et des orientations et directives, ainsi que la définition de la problématique par le maître de l'ouvrage d'autre part ; le bureau d'études élabore son étude en trois phases :

A- Première phase :

Elle consiste en l'analyse des données et de la situation actuelle de l'aire d'influence du territoire considéré avec un rappel des principales caractéristiques de la commune concernée.

1. *L'aspect démographique :*

Des enquêtes et sondages doivent être réalisés et consolidés à partir du dernier recensement et des informations contenus dans le P.D.A.U,

- *niveaux et nombre de population et d'habitants pour les principales zones du secteur à étudier (cet aspect est à traiter par enquête exhaustive quant il s'agit d'un secteur déjà urbanisé).*
- *composition par tranche d'âge suivant l'activité, les hypothèses démographiques et les flux de populations aux différents termes.*

2. *Le site : l'investigation portera sur les données :*
   - *climatologiques et leurs variations locales (micro-climat).*
   - *hydrologiques,*
   - *topographiques,*
   - *nature de l'occupation des sols (forêts, bois, cultures, bâtis ...)*
   - *utilisation agricole actuelle et potentielle,*
   - *géologiques,*
   - *géotechniques,*
   - *nature juridique des sols.*

L'étude fera également ressortir la classification des terrains soumis à des contraintes naturelles :

- *glissements de terrains,*
- *sol agressif, argile gonflante*
- *inondations,*
- *séismes,*

et des servitudes :

- *couloirs d'autoroute,*
- *lignes de moyenne tension et haute tension,*
- *gazoduc et oléoduc,*
- *aire aéroportuaire,*
- *aire d'exploitation de gaz et pétrole,*
- *extractions minières,*
- *monuments et sites historiques, naturelles ou touristiques, forêts.*

3. *La situation de l'habitat, des équipements collectifs et des infrastructures :*
   - *Parc logement : typologie et niveau de vétusté*
   - *Capacités des équipements collectifs*
   - *Besoins en infrastructures (voirie, AEP, assainissement, électricité)*
   - *Les caractéristiques de l'habitat traditionnel et l'usage de matériaux locaux.*
4. *Les activités économiques et sociales.*
   - *Types d'activités existantes et leurs potentialités.*
5. *Les caractéristiques sociales et culturelles du site, le cas échéant.*

B- Deuxième phase :

A partir de la validation des éléments de la première phase (diagnostic) le maître d'œuvre élaborera les propositions d'aménagement sous forme de trois alternatives (minimum) accompagnées d'une esquisse de règlement incluant l'ensemble des éléments prévus par la réglementation en vigueur (Décret n° : 91.178 du 28.05.1991).

Ces propositions d'aménagement devront faire apparaître tous les éléments de la problématique posée pour la prise de décision à travers la clarification des différents montages techniques et financiers et le niveau d'intervention de chacun tels :

- *les échéanciers d'urbanisation par zones homogènes,*
- *les frais et la quote-part de participation des intervenants, (Etat, collectivités locales, propriétaires fonciers, etc. ...) , à la réalisation des infrastructures.*
- *les interventions sur les tissus urbains et leurs formes de prise en charge (acteurs, délais, financement, etc. ...) concernant les sites à restructurer, à rénover, à restaurer et à éradiquer, selon la qualité des constructions.*
- *la forme urbaine ainsi que les réponses en matière d'habitat au mode de vie local, etc...*

C- Troisième phase :

Cette phase se traduit par l'élaboration de la solution d'aménagement retenu et cela, en tenant compte de l'ensemble des propositions issues de la concertation et prise en charge des éléments pertinents qui seront de ce fait opposables aux secteurs et organismes concernés, aux collectivités locales et aux autres acteurs.

Source : *Article 10 de l'instruction interne du Ministère de l'Habitat adressée aux administrations locales décentralisées (les Directions d'Urbanisme et de Construction : D.U.C) relative au modèle de cahier des charges des études de P.O.S de septembre 1998, p : 05,06,07.*

Annexe n°: 14

Questions préalables à la conception du plan d'aménagement d'un site vierge à urbaniser dans le cadre de l'élaboration de l'étude du P.O.S

A- Les grandes orientations :

1. *Comment faire pour que ce parti d'urbanisme qu'est le P.O.S, soit le résultat d'une communauté de vue et le fruit d'une maturation suffisante ?*
2. *Comment obtenir une collaboration plus étroite entre tous les intervenants ?*
3. *Comment détecter le mieux possible les biens et les aspirations des futurs habitants ?*
4. *L'opération peut-elle être l'occasion d'un véritable effort d'invention et d'innovation ?*
5. *Comment mettre en forme ces réflexions et les traduire ou les transcrire dans des documents opérationnels tel que les cahiers des charges ?*

B- L'organisation - la conception du futur tissu urbain - :

1. *Quels seront les points forts de son organisation ?*
2. *Quels enseignements peut-on tirer de l'évolution historique de la ville ? Dans quelle direction s'est- elle développée ? pourquoi ? Est-il possible de suivre les anciens axes s'ils paraissent encore justifiés ?*
3. *Quelles seront les contraintes (financières, psychologiques, juridiques, techniques et les servitudes de tous ordres) dont il faudra tenir compte ?*
4. *Comment tirer tout le parti retenu des opportunités - voire des contraintes mêmes - du site d'étude, pour lui conférer toute son originalité et quel caractère à attribuer pour cette future urbanisation ?*
5. *Comment l'intégrer parfaitement au site, choix des volumes, des matériaux, des couleurs ?*
6. *Quelles seront les dimensions et la forme générale, ainsi connues, à conférer à cette nouvelle partie de la ville ?*
7. *Convient-il de fractionner, de « casser » ce nouveau tissu urbain en plusieurs éléments afin d'éviter un aspect trop monolithique ?*
8. *Comment assurer, cependant, une bonne cohésion de l'ensemble et quelle taille à donner pour les terrains?*
9. *Comment éviter le risque de monotonie aux grands ensembles ?*
10. *Comment obtenir un paysage urbain animé par une succession agréable de scènes variées ?*
11. *Quelles seront les interactions qui vont s'établir entre ce nouveau tissu urbain à créer et la ville en développement ?*
12. *Comment y- aura-t-il lieu de concevoir les relations avec le centre ville, avec les quartiers environnants et avec les zones d'extension futures ?*
13. *Comment se raccorder à la ville existante : par prolongement ou bien par création des perspectives ou en poursuivant un boulevard ?*
14. *Faut-il juxtaposer le nouveau tissu urbain à créer à côté des anciens ou bien concevoir une place, une rue ou un équipement commun ?*
15. *Comment assurer une bonne différenciation des fonctions dans ce nouveau tissu urbain à créer ?*
16. *Faudra-t-il, notamment, prévoir un ou plusieurs grands équipements destinés à l'ensemble de la ville voire à la région elle-même ?*
17. *N'y aurait-il pas le risque de gaspiller un site propice à l'habitation en y implantant une zone d'activité ou une rocade ?*
18. *Comment élargir les possibilités de choix des futurs habitants : quant à leur logement, leurs modes de transport, leurs activités, leurs loisirs, ... ?*
19. *Comment éviter un zonage trop fonctionnel et d'inspiration trop géométrique ?*
20. *Comment, par exemple, alterner harmonieusement les logements collectifs et ceux individuels ?*
21. *Comment répartir les espaces à la circulation mécanique d'une part, et aux piétons d'autre part ?*

C- La recherche des équilibres :

1. *Comment moduler les densités d'occupation ? démographiques notamment ?*
2. *Comment parvenir à établir un bon équilibre entre les volumes bâtis et les espaces vides ?*
3. *Comment traiter les « espaces de transition » permettant notamment une gradation entre l'habitation et ce qui est collectif ?*
4. *Comment assurer l'équilibre entre les équipements de proximité et ceux qui supportent l'éloignement ?*
   - *Comment, par exemple, équilibrer les jardins d'immeubles et les grands espaces verts publics ?*
   - *Comment répartir les « espaces sociaux » d'immeubles ?*
5. *Comment imaginer la disposition des éléments architecturaux (notamment des rues, des places, des immeubles) propres à améliorer le caractère vivable du nouveau tissu urbain à créer ?*

D- La nature et la localisation des équipements :

1. *Quelles seront les différentes catégories d'équipements (scolaires, commerciaux, administratifs, sportifs, culturels ...) et l'emplacement des principaux équipements à prévoir ?*
2. *Quelle sera la localisation socialement la meilleure de chacun des équipements ?*
3. *Seront-ils destinés à bénéficier au seul tissu urbain nouveau à créer ou aux ensembles voisins actuels ou futurs, voire à la ville et même à la région ?*

4. *Comment faire en sorte que les équipements soient parfaitement intégrés au nouveau tissu urbain à créer et n'apparaissent pas comme des corps étrangers ?*
5. *Quelle sera l'emprise au sol que ces équipements ne devront pas dépasser pour ne pas risquer un véritable éclatement du tissu urbain ?*
6. *Comment parvenir à ce que les équipements « communautaires » puissent s'adresser convenablement à toutes les catégories de population ?*
   - *Faut-il banaliser les équipements ?*
   - *Doivent-ils être les plus possible polyvalents ?*
7. *Comment obtenir une coordination des équipements relevant de la compétence de Ministères ou d'instances différents : Education Nationale, Jeunesse et des Sports, Affaires sociales ... ?*
8. *Comment détecter le ou les quelques rares et précieux endroits susceptibles de devenir des lieux privilégiés de rencontre des futurs habitants, (nature et traitement des espaces publics essentiels) ?*
9. *Sous quelles formes, enfin, introduire les valeurs culturelles et esthétiques qui constituent le meilleur catalyseur pour faire naître chez les habitants le sens d'appartenance à la cité ?*

E- Le fonctionnement du futur tissu urbain à créer :

1. *Quelle sera la nature des moyens de communication à créer ?*
2. *Comment organiser la circulation interne du nouveau tissu urbain à créer ?*
   - *Les immeubles seront-ils desservis par une voie automobile ?*
   - *Quels seront l'importance et l'emplacement à réserver aux cheminements piétonniers ?*
3. *Comment résoudre le problème de stationnement ?*
   - *Quelle est la distance optimum à respecter entre les immeubles et les parkings permanents ?*
   - *Faudra-t-il prévoir des parkings de proximité pour stationnement à durée limitée ?*
4. *Comment faire du nouveau tissu urbain à créer un milieu « sécurisant » ?*
   - *Comment lutter contre les nuisances de tout ordre et singulièrement le bruit ?*
   - *Comment rendre ce nouveau tissu plus « lisible », (au moyen notamment de la signalisation) ?*
5. *Comment traiter les différents autres réseaux ?*
   - *Quel sera, notamment, le système de chauffage, d'éclairage, de ramassage des ordures ménagères... ?*
6. *Comment favoriser l'animation du nouveau tissu urbain à créer ?*
7. *La gestion de certains équipements pourra-t-elle être assurée par les habitants eux-mêmes ? Quels équipements ?*

F- L'adaptation :

1. *Comment discerner au mieux les perspectives d'évolution du quartier ?*
2. *Quel sera le déroulement de la mise en œuvre du nouveau tissu urbain à créer par le P.O.S dans l'espace et dans le temps ?*
3. *Quelles en seront les incidences sur les équipements de toutes natures ?*
4. *A quelle date seront introduites les différentes catégories d'équipements : emploi, commerces, espaces verts ... ?*
5. *Y-aura-t-il lieu de réserver des espaces pour satisfaire des besoins ultérieurs ?*
6. *Faudra-t-il prévoir le maximum d'espaces « en blanc » ou bien créer d'emblée tous les équipements nécessaires lors de la réalisation du futur tissu urbain nouveau ?*
7. *Comment éviter de donner aux habitants l'impression d'inachèvement et de chantier perpétuel ?*
8. *Comment faire en sorte que l'image réelle du nouveau tissu urbain à créer, une fois achevée, ne dévie pas trop par rapport à l'objectif initialement fixé ?*

G- L'intégration du futur tissu urbain dans la ville :

L'intégration sociologique des habitants et l'intégration urbaine de cette nouvelle partie de la ville sont liées:

A- ***Sur le plan général :*** *l'intégration sera facilitée si :*

1. *Il n'y a pas de différence criante sur le plan social et professionnel entre les habitants de la ville et ceux de cette nouvelle partie créée.*
2. *Le développement de ce tissu urbain à créer et l'arrivée de ses habitants se fait progressivement et établie dans le temps.*

B- ***Sur le plan physique :*** *l'intégration de cette nouvelle partie à créer dépendra de sa localisation, de sa taille et de ses liaisons avec la ville.*

B-1- La localisation :

La distance est un élément important qui devra être prise en considération, d'où, l'importance accordée à la nature des espaces qui séparent cette nouvelle partie de la ville appelée : espace de transition comme voirie automobile dont les effets de coupure sont plus ou moins prononcés.

B- 2- Les liaisons :

Les grandes liaisons à assurer entre l'existant et celui à projeter et à réaliser par le biais d'une composition urbaine de qualité basée sur :

1. *le raccordement des voies et des itinéraires piétons ou cyclables.*
2. *la bonne liaison « architecturale ».*
3. *l'implantation éventuelle d'un équipement qui serve de lien entre les deux entités et leurs habitants.*

Annexe n°: 15

« S.I.G : Système Informatique Géographique »

A l'aide du S.I.G, la réflexion peut être construite sur l'ensemble du territoire communal non par zones mais par thèmes : l'habitat, le développement économique, l'évolution des formes urbaines, la protection des arbres et des espaces verts.

Pour chaque thème, elle pourra, donc, se traduire par la production d'une carte qui définit les règles d'utilisation du sol de manière très fine, à l'échelle de l'îlot, de la rue voire de la parcelle :

Par exemple : celles des fonctions autorisées ou interdites : commerces, logements, bureaux, celles des espaces verts protégés, celle des hauteurs maximales autorisées ou celles des zones où l'implantation à l'alignement est obligatoire, celle des normes de places de stationnement.

La constructibilité de chaque parcelle sera établie en faisant la synthèse des règles issues de l'application des cartes thématiques.

Cette méthode permet d'acquérir une connaissance très précise de tous les éléments constitutifs d'un territoire : l'occupation actuelle du sol, les caractéristiques du bâti, les espaces verts qui ont été redélimités directement à partir de photos aériennes analysées et retraitées par un procédé informatique.

Les règles d'urbanisation du sol pourraient être mieux précises et adaptées aux caractéristiques actuelles du tissu urbain.

Les règles d'aspect extérieur des constructions pourraient prendre en considération la typologie architecturale de chaque bâtiment, les règles d'implantation sur la parcelle tiendraient en compte de la pente et les hauteurs pourraient être modulées en fonction du relief et de la hauteur des bâtiments voisins.

Grâce à l'utilisation de la couleur, un grand nombre d'informations peuvent être mentionnées directement sur le document graphique sans que cela nuise à la lisibilité des plans.

Ceci facilite au citoyen d'aborder la question d'urbanisme réglementaire de manière simple et pédagogique.

Aujourd'hui, le S.I.G, permet de tester en grandeur réelle, les effets d'une règle en cours d'élaboration, il permet également de connaître la constructibilité résiduelle qui résulterait de l'application du C.O.S en zones urbaines.

Cependant, il est encore trop tôt pour mesurer toutes les conséquences que les S.I.G pourront avoir sur les documents d'urbanisme réglementaires parce que, quand une technique nouvelle apparaît, on commence toujours, par l'utiliser pour reproduire les méthodes traditionnelles. Elle n'est utilisée au maximum de ses possibilités qu'après un certain laps de temps nécessaire à l'évolution des références culturelles, comme l'acier et son utilisation en architecture où très longtemps, ce matériau a servi à reproduire les modes de construction habituels en bois ou en pierre. Il a fallu près de cent ans pour que l'on prenne conscience de ses potentialités.

Donc, le S.I.G avec la digitalisation, la scannérisation, la mise en réseau, Intranet, Internet, la forme des documents d'urbanisme des P.O.S ainsi que des P.D.A.U va, profondément, évoluer dans les prochaines années à venir.

Source : *Schmit (B) : « P.O.S et informatique : demain le P.O.S sans zonage », p : 51, In, Diagonal n° : 129, février 1998.*

2-1- Analyse d'état des lieux :

2-1-1- Les relations qu'entretient le site avec son environnement sur le plan :

- ***Fonctionnel :*** *les activités économiques et équipements existants avec leur dominance.*
- ***Architectural :*** *l'architecture existante : le style, les matériaux, les hauteurs, les formes urbaines existantes, les profils, ...*
- ***Urbanistique :*** *les voies, les réseaux et les prolongements ainsi que leur degré d'importance, la trame urbaine existante ou les différentes trames.*
- ***Spatial :*** *l'espace public, l'espace vert, le voisinage naturel...*
- ***Social :*** *la catégorie socio-économique existante.*

2-1-2- Les éléments forts du site et ses contraintes d'urbanisation : *les montages photographiques sont nécessaires pour le recueil des informations relatives à l'accessibilité, à l'orientation, à la visibilité, aux paysages et aux vues panoramiques, la forme du terrain, les tracés existants et les cheminements, les servitudes géographiques, administratives et techniques, la déclivité, la présence d'obstacles physiques ou naturels et les nuisances.*

2-1-3- Les caractéristiques du site : *la superficie, la nature dominante et le caractère de l'occupation actuelle des sols, C.O.S, C.E.S actuels, ensoleillement, sismicité, géologie, géotechnique du sol, hydrographie et climatologie.*

2-1-4- Les niveaux de desserte du site par : *l'électricité, l'accessibilité et les voies de communication.*

2-1-5- Les infrastructures : *(réseaux existants, collecte des eaux fluviales, assainissement, projets V.R.D.*

2-1-6- Le statut juridique du foncier : *il faudra délimiter les propriétés foncières des parcelles et leurs surfaces.*

N.B : *Cette brève exposition contenue dans ce chapitre doit être peu technique de sorte qu'un lecteur qui ne connaît rien à l'aménagement et l'urbanisme puisse comprendre les raisons d'être du P.O.S.*

Chapitre II :

La définition du programme d'intervention :

1. *La présentation et l'analyse critique des orientations du P.D.A.U en matière de programme arrêté.*
2. *La présentation et l'analyse critique des orientations des collectivités locales spécifiques sur l'opération en question après le consensus obtenu entre les élus et les propriétaires des terrains.*
3. *La présentation du programme d'intervention retenu en matière :*
    a) *d'aménagement d'espace public.*
    b) *d'infrastructures et de voiries.*
    c) *d'habitat.*
    d) *d'équipements.*

Chapitre III :

Principes de composition urbaine :

Ce chapitre est consacré à l'explication de la méthodologie d'élaboration du plan d'aménagement du site étudié, non seulement, en deux dimensions mais aussi en trois dimensions, dans laquelle est précisé :

1. *les justifications des dispositions du plan.*
2. *le descriptif détaillé de l'affectation des sols :*
    - *l'organisation et la répartition spatiale.*