



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
People's Democratic republic of Algeria
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
Ministry of Higher Education and Scientific Research
جامعة عبد الحميد بن باديس - مستغانم
University Abdelhamid Ibn Badis - Mostaganem
كلية العلوم والتكنولوجيا
Faculty of Sciences and Technology
قسم الهندسة المدنية والمعمارية
Civil engineering & architecture Department



N° d'ordre : M/Archi/2021

MEMOIRE DE FIN D'ETUDE DE MASTER ACADEMIQUE

Filière : Architecture

Spécialité : Architecture Urbaine

Thème

**L'impacte de la loi 08/15 sur le cadre bâti en Algérie
« Cas d'étude la Wilaya de MASCARA »**

Présenté par :

- Monsieur KHELLADI MOURAD

Soutenu le 06 / 07 / 2021 devant le jury composé de :

Président :- Monsieur BANSELLA Kada

Examinatrice :-Madame BENHAMOU Nadia

Encadrant :-Monsieur Mohamed Ahmed Khodja

Année Universitaire : 2020 / 2021

REMERCIEMENTS

Je tiens à exprimer toute ma reconnaissance à mon Directeur de mémoire M^{er} Mohamed Ahmed Khodja UMAB-Mostaganem. Je le remercie de m'avoir encadré, orienté, aidé et conseillé.

J'adresse mes sincères remerciements à tous les professeurs, intervenants et toutes les personnes qui par leurs paroles, leurs écrits, leurs conseils et leurs critiques ont guidé mes réflexions et ont accepté à me rencontrer et répondre à mes questions durant mes recherches.

*Je tiens à remercier vivement mon maitre de stage, Mr **BENKLTHOME MOHAMED**, Secrétaire Général de la wilaya De MASCARA, pour son accueil, le temps passé ensemble et le partage de son expertise au quotidien. Grâce aussi à sa confiance j'ai pu m'accomplir totalement dans mes missions. Il fut d'une aide précieuse.*

Je voudrais exprimer ma reconnaissance envers les amis et collègues qui m'ont apporté leurs supports moraux et intellectuels tout au long de ma démarche.

Et enfin, je tiens à remercier toutes les personnes qui m'ont conseillé et réconforté lors de la rédaction de ce travail : ma famille.

Dédicaces

Je dédie ce modeste travail : A la mémoire de ceux que personne ne peut compenser les sacrifices qu'il est consenti pour mon bien être : mon cher père.

J'adresse un grand merci à ma famille qui a toujours été présente lorsque j'en ai eu besoin, en Particulier ma chère maman.

Ce travail vous doit beaucoup... Qu'il soit pour Vous le Témoignage de ma reconnaissance et ma compréhension.

Approche méth

I. Chapitre introductif

1. Introduction	01
2. Problématique	03
3. Hypothèses de travail.	04
2. Intérêt de la Recherche.	04
5. Objectifs.	04

II. Chapitre I: la régularisation urbaine sur le plan la théorique :

1. Définition de la régularisation	07
2. Définition de l'urbain, urbanisme, urbanisation, construction	07
3. Définition d'une régularisation d'une construction	12
a. les règle parasismique algérienne	12
b. les règles des constructions en Algérie	16
c. les normes de prévention (gaz. électricité, A.E.P. Assainissement et la responsabilité de la protection civil dans ce cadre)	17
d. les règles d'urbanisme en Algérie	18

III. Chapitre II: la régularisation urbaine sur le plan législatif

1. Historique de l'action opérationnel en Algérie (présentation du Décret n ° 85-212 du 13 août 1985 et Instruction Ministérielle conjointe du 13 août 1985) ...	32
2. La loi du 18 Novembre 1990 relative { l'orientation foncière	33
3. Contenu et objectif de la Loi 08/15 du 20 juillet 2008	35
4. Approche politique de l'Etat sur a loi 08/15 (discoure politique)	45
5. Conclusion (analyse théorique et législative)	47

IV. Chapitre III : Etude Analytique De La Régularisation Des Constructions inachevées le cas la wilaya de Mascara

1. Présentation de la wilaya de Mascara.	48
2. Les résultats du travail des commissions installées dans le cadre de la Loi 08/15	58
3. Les résulta du travail des commissions installée dans le cadre de la Loi 08/15 par commune et par Daira	65
a. Etude de cas de rejet par les deux commissions Daira et de recours	68
b. Etude de cas d'avait favorables par commission Daira:	70
- Nombre des cas concernent par la régularisation des assiettes de terrains bâtis dans ce cadre (artc 40)	73

V. Chapitre IV : conclusion

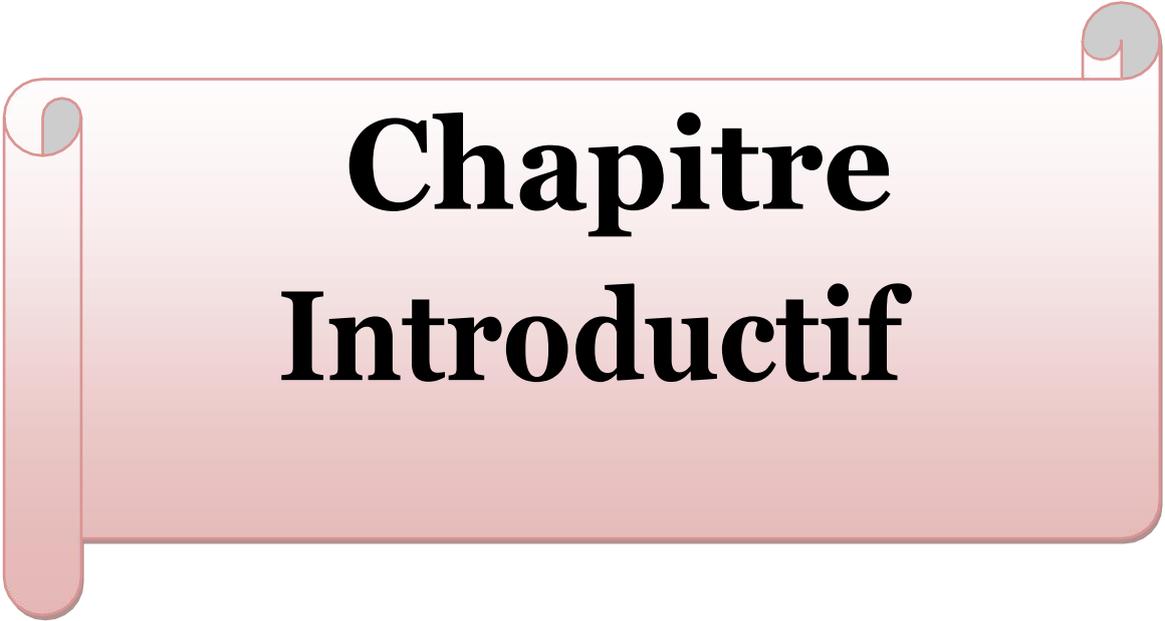
V. Chapitre IV : conclusion	74
-----------------------------------	----

LISTE DES FIGURES

- **Figure 1:** Les actes de mise en conformité (1ère partie)..... 40
- **Figure 2:** Les actes de mise en conformité (2ème partie)... .. 42
- **Figure 3:** Schéma récapitulatif de la procédure d’instruction d’un dossier de demande en mise en conformité.....43
- **Figure 4:** Schéma de délivrance de l’acte de mise en conformité 44
- **Figure 5:** limites administratives de la wilaya de MASCARA 55
- **Figure 6:** statistiques des Dépôt des dossiers aux niveaux des A.P.C traité en commission Daira 59
- **Figure 7:** statistiques des Dépôt des dossiers aux niveaux des A.P.C traité en commission Daira 59
- **Figure 8:** statistiques des Dépôt des dossiers aux niveaux des A.P.C commission D.U.A.C instruction 04 60
- **Figure 9:** statistiques des Dépôt des dossiers aux niveaux des A.P.C commission D.U.A.C instruction 0460
- **figure 10:** nombre des dossiers traités en commission «instruction 01» 62
- **Figure 11:** statistiques du traitement des dossiers 63
- **Figure 12:** statistique du traitement des dossiers..... 64
- **Figure 13:** Nombres des actes établis... .. 64
- **Figure 14 :** Etude de cas de rejet par les deux commissions Daira et de recours69
- **Figure 15 :** Etude de cas d’avait favorables par commission Daira.....72

LISTE DE TABLEAUX

- **Tableau.01:** la mise en oeuvre de la loi 08/15 (par années) 58
- **Tableau.02:** La mise en oeuvre de la loi 08/15 instruction 01 (par années) 61
- **Tableau.03 :** Les résultats du travail des commissions installées dans le cadres e la Loi 08/15 par commune et par daïra65
- **Tableau.04:** Nombre des cas concernés par la régularisation des assiettes de terrains bâtis dans le cadre (artc 40) 73



Chapitre Introductif

Chapitre introductif

1. Introduction :

L'Algérie est un grand pays dont la majeure partie, du territoire est désertique a l'aube de l'indépendance 70% de la population représentait des gens ruraux.

La situation du pays a cette époque, le manque de logement, et d'infrastructures a accéléré l'exode vers les villes d'où les conséquences du désordre qui en suivit.

D'après le site de l'ONS (1), la population algérienne a atteint 42.2 millions dont 70% est urbaine comme expliqué auparavant, cette tendance est due a plusieurs facteurs dont la croissance de la population et aux traditions ancestrales, de migration du sud vers le nord du pays, cette anomalie a causé un déséquilibre entre les régions, entre le milieu urbain et rural qui s'explique par le manque des infrastructures favorables aux demandes et des besoins de la population.

Cette situation a provoqué un dysfonctionnement dans l'évolution de la ville et sa cohérence et son fonctionnement par des constructions illicites, des bidonvilles, des constructions inachevés et des litiges qui en résultent.

En conséquence la croissance urbaine est devenu incontrôlable dû a l'ampleur du processus et l'incapacité de l'Etat a faire face, ce qui impacte la gouvernance et la gestion urbaine, avec tous les dysfonctionnements qui en résultent.

L'image Désastreuse résultante des phénomènes cités ci-dessus et dont les conséquences ont pour effet l'éclosion des maux sociaux, un désordre urbain et la clochardisation de la ville générant des maux sociaux dans la vie quotidienne des habitants et anime les actions des services de l'état chargés de la gestion urbaine.

Afin de faire face et en complément du texte de loi régissant le cadre bâti, les pouvoirs publics ont adopté une loi de mise en conformité des constructions et leur achèvement N° 08-15 du 20 juillet 2008.

En sens toutes les mesures techniques administratives et les moyens ont été élaborés pour mettre fin a cette gabegie dans les délais requis par cette loi.

Toute promulgation de loi par le législateur est en premier plan de l'ordre juridique aux fins politiques afin de faire prévaloir l'intérêt général sur l'intérêt individuel de la loi. sur l'urbanisme et le cadre bâtis n'échappent pas à cette optique, d'où les règles d'aménagement d'usage et droit d'usage, des instruments juridiques entre les mains des collectivités locales pour mettre l'acte de bâtis en conformité avec les objectifs d'aménagement cohérents et de l'intérêt générale sur les intérêts individuels et les propriétaires fonciers .

Dans ce sens la loi N° 08-15 du 20 juillet 2008 à été promulgué pour mettre en conformité les constructions édifiées en dehors des règles de constructions suivant des normes et procédures réglementaires. Elle a pour objectif de mettre un terme a l'état de :

- Non achèvement des constructions.
- Mettre en conformité les constructions réalisées où en cours de réalisation.
- Fixer les conditions d'exploitation et d'occupation du sol.
- Promouvoir le cadre esthétique et environnemental.
- Instituer les mesures coercitives.
- Régler le passif des constructions en souffrance et solutionner les problèmes des citoyens.

Et enfin toutes les mesures et les actions nécessaires doivent être prises et mise en œuvre de manière rigoureuse et réglementaire, une procédure pour éviter l'arbitraire, l'illicite, l'anarchie et d'organiser le secteur de l'habitat et de tout ce qui l'entoure.

C'est un édifice juridique et politique innové pour mettre fin au déséquilibre régional et un impact sur le milieu rural (surtout avec l'avènement de l'habitat rural) par l'exode. La loi d'urbanisme avant d'être juridique elle a pour connotation une vision politique qui définit la compétence de chacun et la responsabilité qui en ressort.

La loi N° 08-15 du 20 juillet 2008 est instauré pour permettre de formaliser les constructions édifiées une de législation réglementant du cadre bâti et qui institue les mesures coercitives qui pouvait faire face a ce phénomène récurrent.

2. Problématique :

La construction en infraction des lois est un phénomène urbain largement répandu dans la sphère urbaine des villes algériennes, qui a beaucoup contribué à dénaturer l'aspect esthétique du tissu urbain, et provoqué des déséquilibres au niveau des aspects structurels du domaine et qui ont mit les pouvoirs publics face a un dilemme et des difficultés a résoudre ; ils sont confrontés aujourd'hui a divers problèmes qui entrave sa démarche dans la qualité urbaine, du a l'anarchie (constructions non achevés et litiges) au destruction du paysage urbain, l'expansion rapide urbain contraires aux normes architecturales, accaparent d'importantes espaces urbanisables et agricole et leur extensions a rendu la tache difficile des responsables devant cet état de fait.

Surpeuplement et désordre ont abouti a la création des cités dortoirs, d'habitat précaires, bidonvilles, lotissement non achevés une image lugubre dénaturant les villes et les villages, cela et visible partout, l'agrandissement des zone urbaines contraires aux normes des instruments et de ces règles, et malgré les instruments juridiques techniques réglementaires, n'ont pu mettre fin a cette confusion dans la plus part du temps relève de la responsabilité de l'état et ses représentants.

Pour endiguer ce problème et la crise de logement et infrastructures adéquat, les pouvoirs publics doivent prendre les mesurés coercitives qui s'imposent et mettre fin à cet Problématique, qu'est l'impunité et l'informel. La loi « 08-15 » est venu renforcer les mesurés prises auparavant tout en fixant une date butoir a son effet et son exécution.

Malgré cela et les avancements notables, elle n'a pas donné les résultats escomptés et mettre fin a cet anachronisme que sont les constructions inachevées.

Par conséquent, le problème se pose comme suit :

- Quelle est l'efficacité de la loi sur l'amélioration du cadre bâti ?

• Quelles sont les mesures à mettre en place pour aboutir cette qualité urbaine et architecturale ?

La question de régularisation et mise en conformité, le respect du dispositif réglementaire, et le suivi de son application nous a interpellé, et poussé à nous interroger sur l'implication de la réglementation et son respect, afin d'effacer l'image désolante engendrée par la culture de l'inachevé et d'apporter une amélioration à la qualité urbanistique, architecturale et technique du cadre bâti.

3. Hypothèses:

- L'efficacité de la loi est conditionnée par les dispositifs législatifs et leurs applications.

- Les aspects pris en charge sont insuffisant pour une efficacité de qualité et un résultat meilleur.

- Le processus reste incomplet pour arriver à une efficacité souhaitée.

4. Intérêt de la Recherche:

- Relever l'efficacité de la loi N° 08-15 du 20 juillet 2008, fixant les règles de mise en conformité des constructions et leur achèvement quant aux objectifs souhaités.

- Appliquer rigoureusement la loi N° 08-15 du 20 juillet 2008, fixant les règles de mise en conformité des constructions et leur achèvement qui est un outil d'organisation et de régulation du tissu urbain des villes algériennes et de l'appliquer rigoureusement par son exécution.

- Déterminer le processus et les acteurs (le champ d'accomplissement de la loi 08-15).

5- Justifications du choix du sujet:

De nombreux motifs concomitants ont contribué à notre choix de ce sujet, dont les plus importants sont:

- Notre expérience personnelle dans l'administration publique ainsi que le contact avec des autorités locales et les citoyennes ...etc. ceci nous a amené à étudier le processus mise en place et son application

- L'importance et la gravité de la question d'un point de vue organisationnel, pratique et juridique, d'autant plus que les violations dans ce domaine sont en constante augmentation, avec des effets graves à tous les niveaux.

- La variation du pourcentage d'achèvement des bâtiments des zones urbaines et la grande déformation de son tissu urbain.

- La modernité des procédures prises par le législateur pour atteindre la conformité et les carences constatés.

6. Méthodologie de la recherche:

Afin d'atteindre les objectifs recherchés, je me suis appuyée sur l'approche descriptive et analytique pour traiter les données obtenues par l'observation, l'entretien et questionnaire, ainsi que les informations disponibles pour connaître l'étendue d'application de la loi d'appariement sur le terrain.

La méthodologie de l'étude repose sur deux aspects principaux, dont le premier est:

L'aspect théorique: qui traite en général de la définition des concepts généraux de la loi, du droit de la ville en particulier, en mettant en évidence ses objectifs et tous les processus qui l'affectent.

Deuxièmement: L'aspect technique:

- Recueillir toutes les informations et décisions relatives à la loi sur la conjonction des bâtiments et mettre en évidence son efficacité sur l'appariement des bâtiments

7. Conclusion

Pour qu'une construction soit stable, dure longtemps et garde son aspect initial, elle doit répondre à plusieurs exigences aussi bien d'ordre technique que réglementaire.

Le bâti doit répondre à une satisfaction et des exigences (stabilité, ensoleillement et éclairage) et une conformité avec certaines règles de : (sécurité incendie, sécurité d'occupation, appropriation spatiale, apparence et aspect, Confort thermique, ventilation, acoustique, hygiène et équipements et

durabilité) et ce dans le cadre de la réglementation. Son degré de satisfaction sur le plan technique ne devrait pas être inférieur à celui recommandé, ce qui diminue sa qualité par rapport à la qualité standard exigée.

Nous pensons avoir montré qu'il est possible de concevoir et de réaliser d'une manière scientifique un bâtiment ou un logement avec une qualité Prédéfinie répondant aux différentes exigences de l'occupant.

Il y a aussi suffisamment d'arguments pour poser le problème de la réglementation technique, qui doit être appliquée par tous les intervenants du bâtiment, et cela à tous les niveaux, de la conception à la réalisation.

Chapitre I:

**La régularisation urbaine
sur le plan la théorique :**

II. Chapitre I : la régularisation urbaine sur le plan la théorique :

1. Définition de la régularisation :

Selon la définition du dictionnaire français :

Site : <https://www.larousse.fr/ /r%C3%A9gularisation/67706>

• Régularisation : nom féminin

- Action de rendre conforme à la règle, à la norme, aux lois ; fait d'être régularisé : La régularisation d'une situation.

- Mise en conformité d'un acte juridique ou d'un acte de procédure avec les prescriptions légales opérant validation de l'acte originairement entaché de nullité` (Jur. 1981).

- Le Fait de donner une forme légale; officialisation.

- Fait de rendre quelque chose constant, uniforme, régulier.

• régulariser, verbe transitif ; Rendre régulier, Synonyme : égaliser

Rendre conforme aux règles et aux lois,

Exemple : Régulariser sa situation.

Synonymes de

régularisation : normalisation, standardisation, rationalisation, régulation

procédure de régularisation : "S'agissant de la procédure de régularisation et de la sanction éventuelle en cas de persistance de la situation irrégulière "

2. Définition de l'urbain, urbanisme, urbanisation, Construction

2.1 Définition de l'urbain :

a. Que veut dire le mot urbain¹ ?

Le mot urbain qualifie quelque chose ou quelqu'un qui appartient { la ville. Dans ce sens, urbain est synonyme de citadin et opposé à rural, qui qualifie ce qui appartient à la campagne.

Aujourd'hui, urbain s'utilise aussi pour parler des disciplines qui font partie des cultures urbaines, c'est-à-dire qui sont nées dans des zones urbaines. On parle par exemple de sports urbains, comme le parcours, de danses urbaines, le hip-hop, d'art urbain, qu'on appelle aussi street art, et même de mode urbaine.

¹ LOGIQUES D'ACTEURS, PROCESSUS ET FORMES D'URBANISATION : LE CAS DE LA VILLE DE MOSTAGANEM
PRESENTEE PARY AMANILAKHDAR

Dans un contexte littéraire, dire de quelqu'un qu'il est urbain signifie que c'est une personne aimable, courtoise, polie, qui sait comment bien se comporter en société.

b. D'où vient ce mot²?

Urbain vient du latin urbanus, qui signifie « de la ville ». Dans les emplois comme art urbain, sports urbains, le mot urbain vient directement de l'anglais urban dont il a repris le sens.

c. L'URBAIN:

Le dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement précise que le mot urbain est utilisé sous forme d'adjectif, pour caractériser ce qui concerne la ville par opposition à rural et par extension, la qualité policée du comportement et substantivement, pour désigner l'habitant des villes Les auteurs du dictionnaire propose «d'appeler l'urbain la nouvelle civilisation qui se met en place { l'échelle planétaire, supprimant l' ancestrale différence entre ville et campagne, et pouvant être définie comme le système opératoire, valable et développable en tous lieux, constitué par des réseaux matériels et immatériels ainsi que par des objets techniques et dont la manipulation retentit dans un circuit bouclé sur les rapports que nos sociétés entretiennent avec l'espace, le temps et les hommes»³.

Pour **Dorier-Apprill E. (op. cit.)**, «L'urbain est un terme plus général, plus neutre. C'est tout ce qui n'est pas rural, quelle que soit sa forme».

Pour **F. Choay (op. cit.)**, dès la fin du 19^{ème} siècle, la révolution industrielle et la dynamique des réseaux techniques ont imposé des mutations spatiales, sociales et intellectuelles qui ont conduit à la fin du monde citadin.

Définition de L'URBANISME :

Selon les différents dictionnaires du 20^{ème} siècle, l'urbanisme est alternativement défini comme science, art et /ou technique de l'organisation spatiale des établissements humains⁴. Le mot urbanisme possède donc deux sens: -la première recouvre toute action consciente visant à concevoir, organiser, aménager ou transformer la ville et l'espace urbain.

² LOGIQUES D'ACTEURS, PROCESSUS ET FORMES D'URBANISATION: LECASDELA VILLE DEMOSTAGANEM

PRESENTEE PARYAMANILAKHDAR

³ P. Merlin et F. Choay, 2000, p 851.

⁴ Merlin et F. Choay, op. cit., p 853

Chapitre I : La régularisation urbaine sur le plan la théorique

Pris dans ce sens, le mot urbanisme désigne une réalité très ancienne que l'on appelle aussi Art urbain qui privilégie les aspects esthétique de l'espace urbain;

-la deuxième désigne une réalité spécifique; l'apparition vers la fin du 19èmesiècle, d'une discipline nouvelle qui se veut une science et une théorie de la ville «se distinguant des arts urbains antérieurs par son caractère réflexif et critique et par sa prétention scientifique»⁵ Pour E. Dorier-Apprill(op. cit., P9),

la notion d'urbanisme désigne:

- l'ensemble des règlements et normes qui ordonnent la ville;

- la science de l'aménagement, puis de la conception et de la planification fonctionnelle des espaces urbains aux prises avec la révolution des transports et la croissance rapide des villes (travaux d'Hausmann { Paris et de Cerda { Barcelone);

- l'étude scientifique des villes (urban studiesen anglais).L'urbanisme est une création récente désignant une pratique déterminée par les exigences de la révolution industrielle (19èmesiècle) tel que les problèmes quantitatifs et qualitatifs que pose l'espace urbain.

L'urbanisme distingue deux éléments fondamentaux:

La voirie et le système de circulation (espace dynamique) d'une part et L'habitation (espace statique) d'autre part. Par extension, ce terme a englobé tout ce qui touche à la ville qu'il s'agisse des travaux publics, de la morphologie urbaine, des plans des villes, ou les pratiques sociales et les mentalités urbaines, la législation de étude du droit relatif à la ville.

Définition de L'URBANISATION :

L'expression "urbanisation" peut s'entendre de plusieurs façons. C'est ainsi que J. Clyde Mitchel définit le concept comme l'exode de la campagne, l'abandon du travail de la terre et la fixation en ville avec l'adoption d'un comportement différent (G.Breese, 1969, p 16). Castells(1973, p 20) distingue deux sens de ce terme :

la concentration spatiale de la population à partir de certaines limites de dimensions et de densités, et la diffusion du système de valeurs, attitudes et comportements nommés «culture urbaine».Dans le même sens, M. Clavel (2002, p 4) affirme que l'urbanisation comporte un aspect physique, l'occupation dense, l'extension des zones construites et un aspect sociologique, l'adoption de

⁵ (F. Choay, 1965, p 8).

Chapitre I : La régularisation urbaine sur le plan la théorique

rythmes et de temps spécifiques, des institutions et des modes de vies propres aux habitants des villes .Pour J.B.Garnier(1963, p 20), l'urbanisation est le mouvement de développement des villes, à la fois en nombre et en taille, numérique et spatial; elle concerne tout ce qui est lié à la progression directe du phénomène urbain, et transforme peu à peu les villes ou les banlieues et souvent les deux à la fois. Cette définition rejoint celle de H.T. Eldrige qui considère que l'urbanisation est la prolifération des points de concentration et l'augmentation de la taille de chacun de ces points. Le dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement (P. Merlin et F. Choay, op. cit., p 852)donne deux sens distincts au terme urbanisation:

- l'action d'urbaniser, de créer des villes ou d'étendre l'espace urbain;
- la concentration croissante dans les villes (autrefois) et dans les agglomérations urbaines (aujourd'hui). Alors que l'urbanisation indique un fait, la croissance urbaine, et e ce fait sa progression.

Elle est démographique quand il s'agit de l'évolution de la population urbaine et spatiale quand il s'agit de l'expansion spatiale de la ville

2.4. Définition d'une Construction :

Selon la définition du dictionnaire français :

Site : <https://www.larousse.fr/dictionnaires/francais/construction/18504>

A– Action de construire quelque chose; résultat de l'action.

- Action de construire ou de faire construire; art de construire. *Construction de ponts, de routes*

(cf. R.-H. LOWIE, *Manuel d'anthropol. culturelle*, 1936, p. 368).

- *La construction de ces écuries peut être attribuée au roi Salomon*

(*Philos., Relig.*, 1957, p. 4201):

- Outre les terrassements et la chaussée, la **construction** d'une route comporte l'établissement d'ouvrages d'art lorsqu'ils sont exécutés en maçonnerie ou en métal.

(J. BOURDE, *Les Trav. publ.*,t. 2, 1929, p. 131.)

– *Spéc., ARCHIT.* Phase ayant pour objet l'exécution des opérations nécessaires pour bâtir, pour édifier. *La construction du nouvel édifice fut confiée à l'architecte Rossellini* (R. MENARD, *Hist. des B.-A.*,1882, p. 150).

SYNT. *Construction en béton, en bois, en pierre; constructions modernes, neuves, nouvelles, privées; grandes, nouvelles constructions; élever des constructions.*

- Secteur industriel ou branche de l'économie dont l'activité a pour finalité directe la construction.

- **Domaines spéc.**

a) GÉOM. Tracé d'une figure géométrique effectuée à l'aide de la règle et du compas. *Construction géométrique.*

b) MATH. Opération ou graphique permettant de résoudre un problème. *Construction mathématique :*

- Voyons ce qui est arrivé, par exemple pour l'idée de fonction continue. Au début, ce n'était qu'une image sensible, par exemple, celle d'un trait continu tracé à la craie sur un tableau noir. Puis elle s'est épurée peu à peu, bientôt on s'en est servi pour *construire* un système compliqué d'inégalités, qui reproduisait pour ainsi dire toutes les lignes de l'image primitive; quand cette **construction** a été terminée, on a décintré, pour ainsi dire, on a rejeté cette représentation grossière qui lui avait momentanément servi d'appui et qui était désormais inutile; il n'est plus resté que la **construction** elle-même, irréprochable aux yeux du logicien. H. POINCARÉ, *La Valeur de la sc.*, 1905, p. 28.

C. – Au fig.

- Action de se représenter quelque chose à partir d'un principe donné. *Constructions juridiques. Théorie générale ou (...) grandes constructions juridiques* (G. VEDEL, *Manuel élémentaire de dr. constitutionnel*, 1949, p. 99). *Les constructions jurisprudentielles du Conseil d'État font appel à l'ensemble de ces principes* (G. BELORGEY, *Le Gouvernement et l'admin. de la France*, 1967, p. 188):

- ... on va du général au particulier, de l'abstrait au concret, ou du moins d'une abstraction plus simple à une abstraction plus complexe, en combinant les principes généraux et en poussant ainsi la **construction** théorique jusqu'à ce qu'on soit arrivé à la combinaison qui, dans sa complexité, s'adapte immédiatement à la question particulière et concrète. COURNOT, *Essai sur les fondements de nos connaissances*, 1851, p. 388.

* Action d'élaborer quelque chose (une théorie, un raisonnement) dans l'esprit; création de l'esprit. *Construction de l'esprit. Construction du dogme orthodoxe* (CAMUS, *Le Mythe de Sisyphe*, 1942, p. 153). *Construction rigoureuse des raisonnements* (VALÉRY, *Variété V*, 1944, p. 215):

-la **construction scientifique** étant forcément *mentale*, faite par conséquent de matériaux différents de ceux du monde physique, elle ne peut ressembler à l'objet extérieur que par la disposition de ces matériaux, et par ce qu'elle contient de « géométrie ». RUYER, *Esquisse d'une philos. de la struc.*, 1930, p.230.

.1. Définition d'une régularisation d'une construction :

A. Les règles parasismiques algériennes :

RISQUE SISMIQUE ET CONSTRUCTION EN ALGÉRIE /Par Mohamed Belazougui

Introduction :

En cinquante ans de développement (1962-2012), l'Algérie a quadruplé son parc logement et plus que décuplé le reste de ses infrastructures et de son environnement bâti. Ce patrimoine est exposé { un certain nombre d'aléas naturels dont le plus important est l'aléa sismique auquel est soumise toute la partie nord du pays , depuis le pied sud de l'atlas saharien jusqu' { la côte méditerranéenne, zone abritant plus de 90 % de la population et du domaine bâti et l'essentiel de son potentiel économique. Historiquement, l'Algérie a déjà connu un certain nombre de séismes dévastateurs tels que ceux d'Alger (1716, 20 000 morts), d'Oran (1790, 3000 morts), ou Blida (1825, 7000 morts). Durant les soixante dernières années, pas moins d'une quinzaine de séismes dommageables ont frappé notre pays dont trois séismes majeurs , soit : El Asnam (1954, M 6.7, 1243 morts) El Asnam/Chlef (1980, M 7.2, 2633 morts), Boumerdes (2003, M 6.8, 2278 morts). . Conscients de la réalité de la menace sismique, les Pouvoirs Publics, { travers le Ministère de l'Habitat (MIHABMATUC-MHU) à partir de 1977, et à travers le Ministère des Travaux Publics et de la Construction (MTPC), ont initié un certain nombre de mesures ou d'outils { même de réduire, progressivement, mais significativement, le risque sismique. Dans ce cadre, on peut citer la circulaire de 1973 du MTPC sur l'application de règles de conception et de calcul parasismiques (inspirées du Règlement français PS 69) pour les ouvrages publics en zone sismique, et les Règles parasismiques actuelles RPA (éditées par le MHU) avec les versions successives (1981, 1983, 1988, 1999, 2003) et la version 2012 en voie de finalisation. Il faut dire que l'Algérie est actuellement le seul pays en Afrique et dans le monde arabe { disposer d'un règlement parasismique d'application obligatoire et, globalement, appliqué sur le terrain. Ce règlement de conception

Chapitre I : La régularisation urbaine sur le plan la théorique

et de calcul associé aux autres règlements techniques de construction édictés par les pouvoirs publics contribuent à obtenir des constructions résistant aux sollicitations sismiques et { réduire ainsi l'essentiel du risque sismique lié aux nouvelles constructions. D'autres aspects liés { la réduction du risque sismique, tels que les études et cartographies d'aléa sismique régional (macrozonage), les aléas sismiques locaux (Microzonage), les études de vulnérabilité des bâtiments stratégiques, les scénarios de risque sismique des tissus urbains, et autres, sont pris en charge de manière de plus en plus significative pour orienter les redéploiements territoriaux ou les réaménagements urbains. Toute cette activité s'est accompagnée ou a été sous-tendue par des programmes et actions de formation, de perfectionnement et de recherche, ainsi que par la mise en place d'institutions spécialisées. Dans la présente contribution, il sera fait une description ou un rappel succinct des différentes actions, étapes et activités liées à la réduction du risque sismique dans le domaine de la construction durant le demi-siècle passé.

- POLITIQUE NATIONALE DE REDUCTION DU RISQUE SISMIQUE :

C'est { la suite du séisme catastrophique (M 7.3) qui a frappé El Asnam (Chlef) le 10 octobre 1980 que les autorités politiques algériennes et la communauté scientifique ont pris réellement conscience de l'importance du risque sismique en Algérie, bien qu'un premier coup de semonce ait été donné par le séisme (M 6.7) qui avait déjà frappé la même ville le 9 septembre 1954, suite auquel, d'ailleurs, les premières règles parasismiques « AS 55 » ont été élaborées. Depuis cet événement, la nécessité de la réduction du risque lié à l'ensemble des catastrophes naturelles en général et celui lié au séisme, en particulier, a été inscrite dans les programmes du gouvernement. C'est ainsi que le gouvernement algérien a adopté, dès l'année 1985, un plan national de prévention et de gestion des risques naturels et technologiques majeurs. Ce plan a été actualisé et renforcé en juillet 2003, suite aux leçons tirées des différents séismes et autres catastrophes survenues depuis et notamment les graves inondations de Bab El Oued (Alger) du 10 Novembre 2001 et le dramatique séisme de Boumerdès-Alger du 21 Mai 2003. Dans ce cadre, les mesures prises concernent les aspects institutionnels, législatifs, réglementaires, organisationnels, le recensement des capacités, et l'augmentation des potentiels

Chapitre I : La régularisation urbaine sur le plan la théorique

d'intervention scientifiques, techniques et opérationnels. Les objectifs de cette politique nationale et les actions retenues visent notamment :

- La connaissance, l'identification et l'évaluation des aléas et des risques pour les besoins de la cartographie de ces aléas et risques
- Le renforcement des capacités des institutions et des organismes dont les missions concourent à la prévention et à la protection contre les risques
- L'encouragement d'une politique de collaboration et de concertation entre les institutions et les organismes concernés autour des objectifs assignés

- **LES DISPOSITIFS TECHNIQUES, SCIENTIFIQUES ET ADMINISTRATIFS**

Au niveau technique, les moyens nécessaires à la prise en charge du risque sismique ont été mis progressivement en place. Ces moyens concernent la formation .et/ou le perfectionnement des personnes concernées (étudiants, ingénieurs, chercheurs, gestionnaires du risque), l'augmentation et la diffusion des connaissances, la création de nouvelles institutions et le renforcement de celles déjà existantes, la mise en place des réseaux de mesures et d'équipements de recherche. Pour ce qui est des aspects administratifs, après le travail et les conclusions de la commission interministérielle sur les risques majeurs (1984-1985) qui a recensé et fait des recommandations concernant quatorze types de risques, un « Plan national de prévention des catastrophes et d'organisation des interventions et de secours » a été adopté conforme aux **ASPECTS TECHNIQUES et REGLEMENTAIRES** et **LES DISPOSITIFS LEGISLATIFS ET INSTITUTIONNELS** (Deux décrets de 1985 traduisaient et organisaient, jusqu'en 2003, les politiques de prévention et d'intervention (et secours) dans le domaine des catastrophes

- **MISE EN ŒUVRE DES PROGRAMMES D' ACTIONS LES REALISATIONS ALGERIENNES :**

Les réalisations algériennes des dernières décennies dans le domaine du génie parasismique et de la réduction du risque sismique sont proprement colossales.

1.-Création en 1971 de « l'Organisme National de Contrôle Technique de la Construction ».

Chapitre I : La régularisation urbaine sur le plan la théorique

Le CTC s'est attaché depuis le début de ses activités en 1972 à assurer ses importantes missions de contrôle de conformité des constructions aux normes et règles techniques y afférentes

2.- Elaboration et mise en application d'un règlement parasismique.

3.- Création du centre national de génie parasismique (CGS), opérationnel depuis janvier 1987 et qui s'attache depuis lors { : Retour ligne manuel mener des activités de recherche appliquée (numérique, empirique et expérimentale) pour améliorer les connaissances du comportement du cadre bâti aux sollicitations d'origine sismique et particulièrement des systèmes constructifs utilisés en Algérie.

4- Renforcement des réseaux de surveillance des mouvements sismiques On peut citer dans ce cadre l'installation d'un réseau de surveillance sismique télémétré au niveau du Centre Algérien de Géophysique (CRAAG) composé de 32 stations en 1990-92, et d'un nouveau réseau plus moderne et plus étendu récemment .

5.- Etudes et Cartes de l'aléa sismique (Cartes d'iso-accélération avec des périodes de retour de 100, 200 et 500 ans) au niveau national (1978 pour la première étude basée sur le catalogue de sismicité historique seulement, et 2011 pour la deuxième étude basée à la fois sur la sismicité historique et la néotectonique).

6.- Etudes et Cartes de l'aléa sismique au niveau régional. Ce type d'études couvrira progressivement toutes les régions sismiques du territoire national depuis la côte jusqu'au pied sud de l'Atlas Saharien.

7.-Cartes de microzonage sismique (Etude et Cartographie des aléas sismiques locaux) d'une trentaine d'agglomérations urbaines de régions concernées

8.- Etude de vulnérabilité sismique (et de renforcement) de certains bâtiments stratégiques 9.-Etudes de vulnérabilité et de risque sismique pour la grande agglomération d'Alger

10.-Introduction dans tous les instituts de génie civil de modules de calcul parasismique : (effective depuis 1984)

11.- Elaboration en 2004 de programmes d'enseignement portant sur l' « environnement et les risques naturels » au niveau des cycles primaire, moyen et secondaire.

- CONCLUSION :

L'expérience acquise depuis l'indépendance, et notamment durant les quatre dernières décennies, est des plus appréciables et permet d'envisager l'avenir dans le domaine de la réduction du risque sismique avec optimisme. Même si beaucoup de choses restent à faire, on sait quoi et comment faire. Le potentiel humain existe et demande juste des adaptations et du perfectionnement. Dans les prochaines étapes il faudra particulièrement s'attacher { trouver les meilleurs voies et moyens d'amélioration de la qualité de l'exécution des ouvrages, notamment par une meilleure formation des ouvriers professionnels, un meilleur contrôle de la réalisation et une plus grande efficacité de la maîtrise d'ouvrage. Par ailleurs, outre les circulaires et les documents d'ordre législatif et réglementaire déjà édictés. par le ministère de l'Habitat dans le but de faire obligation aux planificateurs urbains d'intégrer dans les plans d'urbanisme les résultats des études de micro zonage et d'évaluation du risque sismique, il faudra envisager un moyen de contrôle périodique des progrès qui seront accomplis au niveau de chaque collectivité. Dans le même cadre, il y a lieu également s'atteler {, sans cesse, sensibiliser, éduquer et informer les planificateurs urbains locaux et les responsables de la construction sur l'importance d'intégrer le risque sismique dans le développement et l'aménagement urbaine (et les plans d'aménagement en général) et de respecter strictement les lois et règlements d'aménagement et de construction.

B. les règles des constructions en Algérie

LA REGLEMENTATION TECHNIQUE DU BATIMENT EN ALGERIE

Les règlements de construction sont les documents établis par un organe officiel (administration ou autorité responsable). Ils contiennent les dispositions visant { assurer les exigences de sécurité, de stabilité, d'hygiène, et le niveau du confort compatibles avec les exigences sociales et de l'environnement pendant la construction et pendant toute la durée de service du bâtiment.

De même, on définit les normes comme étant des documents définissant surtout les propriétés essentielles des matériaux, des composants et des produits constituent les bâtiments ainsi que leurs dimensions, leurs caractéristiques et leurs performances. Elles renseignent souvent aussi sur la façon dont ces caractéristiques peuvent être vérifiées. D'une manière générale, les normes sont liées aux règlements de construction du fait que les caractéristiques qu'elles définissent, satisferont aux exigences de ces règlements. C'est pourquoi les règlements y font, souvent, référence.

Les documents à caractère technique exigent une vision qui correspond aux deux phases principales du processus de construction, à savoir :

1. Celle de conception et d'étude d'un ouvrage, laquelle pose la question : comment concevoir et étudier un bâtiment donné pour satisfaire aux exigences fixées?.

2. Celle de réalisation d'un ouvrage, où la question posée est : comment construire pour satisfaire aux dites exigences et aux dispositions prévues par la conception et les études ?

A ces deux questions s'ajoute la troisième { savoir : quelles sont les caractéristiques et les qualités des matériaux, produits et composants à employer ?

* **Le Centre National de Recherche Appliquée en Génie Parasismique – CGS**

* **Le centre d'Etudes et de Recherches Intégrées du Bâtiment – CNERIB**

C. les normes de prévention (gaz, électricité, A.E.P. Assainissement et la responsabilité de la protection civil dans ce cadre) :

Il est nécessaire de mettre en application des mesures de prévention et de protection contre les anomalies constatées par les différents services en particulier les services des préventions quant aux risques pouvant nuire au particulier et bâtiments (**effondrements, fissures ; Incendies et Explosions Les incendies et explosions découlant de matières et gaz inflammables risquent de donner à des destructions matérielles ainsi qu'à des accidents avec blessures, voir mortels**)

D.les règles d'urbanisme en Algérie :

LES POLITIQUES URBAINES APRES L'INDEPENDANCE

Après l'indépendance l'Algérie s'est trouvé en face d'un déséquilibre régional.

Cette période de l'indépendance a vu un exode massif des villes intérieur du pays, des zones montagneuses et des hauts plateaux vers le nord. Pour faire face à ce déséquilibre régional et dans le cadre de la politique de l'équilibre régional , basant sur la planification économiques et la politique de l'industrialisation, il a été procédé aux opérations d'urgence de l'équilibre à travers le lancement des programmes urbains pour les zones les plus négligées.

1.1. La Période 1962-1966 :

Après l'indépendance, notre pays a opté pour la reconduction de la législation française et ce par la loi du 31/12/1962.Cette situation en matière d'application de la législation française qui se poursuivra jusqu'en 1973, sera caractérisée par le gel des transactions foncières, entraînant ainsi une urbanisation modérée et une stagnation de la construction privée.

Durant cette période La préoccupation majeure de l'état était penchée sur les solutions urgentes des affaires politiques, sociales et économiques.

Le 24/08/1962 La promulgation d'une loi portant la protection et la gestion des biens inoccupés après le départ massif des collants. Ces biens ont été mise en ordre avec la loi du 18/03/1963.

L'état algérien est concentré sur le secteur agricole de l'état notamment les terres fertiles, après il est rendu compte de l'importance du secteur industriel dans le développement économique par la réalisation de zones industrielles (Z.I), Les villes étaient appelées à assumer des activités industrielles importantes et { drainer une forte population rurale qui cherche l'emploi.

1.2. La Période 1967-1977 :

Le Rééquilibrage Régional Et La Planification Socio-économique

Cette période a été caractérisée par la volonté de reprendre l'équilibre régional { travers l'utilisation des instruments de planification centrale et parmi ces plans économiques nationaux on trouve :

le premier plan triennal (1967-1969)

Ce plan avait comme objectif de prendre en charge les régions pauvres du pays à travers un ensemble de plans spéciaux avec un programme important d'équipements. Afin de faire face { l'exode rural un programme de logement a été lancé dans les zones rurales exécutées pour les trois années par les offices H.L.M. hérités de la période coloniale.

le premier plan quadriennal (1970-1973)

Une étude de plans d'urbanisme était lancée durant cette période { cause d'une croissance urbaine importante.

Ce plan visé la décentralisation dans la politique d'aménagement urbain, il s'est intéressé { l'élaboration « travaux de programmation urbaine des grandes villes» en plus de la création de plusieurs zones industrielles après la nationalisation des hydrocarbures en 1971 et La mise en œuvre des plans communaux de développement et pour les grandes villes des plans de modernisation urbaine⁶.

le deuxième plan quadriennal (1974-1977)

Dans ce plan ,l'état s'est intéressé { l'établissement d'instruments d'urbanisme opérationnel et de détail par la création des grands ensembles qui ont contenu l'espace de vie d'une grande partie des citoyens algériens c'est la Z.H.U.N (zone d'habitat urbaine nouvelle). Ces plans et programmes ont modifié la carte de l'industrie en Algérie en ajoutant un ensemble des unités industrielles, des zones et pole industrielle important.

Cette période a vu la promulgation de plusieurs lois dans le domaine d'urbanisme dont le but :

- la réalisation d'un nombre important de village agricole dans le milieu rural pour le développement du secteur agricole.

- La promulgation de la loi des réserves foncières (ordonnance N°74-26 d u 20/02/1974 portant la constitution des réserves foncières au profit des APC. Ce qui a facilité la réalisation des grands projets d'intérêt public, les lotissements et les ZHUN.

- La promulgation de la loi N°76/48 du 25/05/1976 qui détermine l'expropriation de la propriété pour intérêt public.

⁶ Lakhdar Hamina, Y., Abbas, L., 2015 Évolution des instruments de planification spatiale et de gestion urbaine en Algérie. *Cinq Continents* 5

Cette période a vu aussi la création de plusieurs instruments notamment :

Les Instruments De Planification Socio-économique Le plan communal de développement (P.C.D)

C'est un programme financier renouvelable chaque année, avait comme objectifs L'amélioration des équipements sociaux, le développement de l'agriculture, le développement de l'industrie .Chaque APC possède son plan de développement qui s'occupe du budget de ces projets.

Le plan de modernisation urbaine (P.M.U)

Son rôle est d'intervenir sur le tissu urbain existant { l'intérieur des villes détaille moyenne ou grande. A L'époque 33 villes ont été concernées par ce plan .Son rôle est limité à la localisation des équipements et la répartition spatiale des investissements parle(PCD).

Le plan d'urbanisme directeur (P.U.D):

Le PUD, est un support de programmation et de spatialisation des différents programmes et investissements sur le court, moyen et long terme. Il est instauré après la promulgation du décret 73-29 du 08 juillet 1973, qui a initié officiellement le plan d'urbanisme directeur en délimitant les procédures de son élaboration et son approbation.

Le PUD se présentait comme un blocage { l'organisation de l'urbanisation comme étant un instrument de spatialisation des composantes de la ville alors que les programmes de développement et les investissements, sont gérés par :

- ✚ les PMU pour les villes plus ou moins importantes ou à développement rapide

- ✚ les PCD, pour les villes de taille moins importante. Le PUD n'est pas opposable aux tiers, mais concerté uniquement par l'administration locale ; théoriquement chaque ville algérienne devait en être dotée

- ✚ Le PUD est réalisé par la C.A.D.A.T.

- ✚ Le PUD n'est pas un véritable plan d'aménagement, il ne constitue, qu'un instrument de gestion.

- ✚ Le P.U.D constitue l'instrument de planification physique mais son contenu, ses modes d'élaboration et d'application sont articulés de façon forte différente par rapport à son cadre législatif (Français d'origine).

Chapitre I : La régularisation urbaine sur le plan la théorique

✚ La C.A.D.A.T a mis au point une méthode générale qui prévoit quatre phases:

1. Analyse de la situation de la commune au moment du lancement du P.U.D et test de capacité du site.
2. Étude démo-économique, qui détermine les besoins et formule les orientations de la politique urbaine.
3. Élaboration d'un schéma d'orientation pour le long terme (15 ans) et d'un programme d'action pour le court terme.
4. Mise au point des solutions retenues : étude de la réglementation et découpage de la ville en zones fonctionnelles.

Le plan d'urbanisme provisoire (P.U.P)

C'est un plan d'urbanisme qui concerne les groupements qui n'ont pas bénéficier du plan d'urbanisme directeur .Ce plan a été promulgué a travers la loi communal. Il concerne les petits groupements urbains. Le PUP a les mêmes perspectives et objectifs du PUD et la différence qui existe entre les deux plans réside dans la durée, réduite pour l'élaboration du PUP ainsi que son approbation qui est { l'échelle locale loin de l'approbation ministérielle.

Les Instruments D'urbanisme Opérationnel

- La zone d'habitat urbain nouvelle (ZHUN)

En réponse aux difficultés de la mise en œuvre du PUD, la réflexion a été portée de trouver un instrument d'urbanisme opérationnel concernant l'habitat. Instituées par la circulaire n°355/PU2/75 du 19/02/1975. Les ZHUN sont un instrument de programmation et de réalisation sectorielle ainsi qu'un instrument d'intervention et de projection en périphérie.

La ZHUN ou grands ensembles collectifs était conçue comme un moyen de concrétiser le modèle de développement urbain prévu par le plan d'urbanisme directeur PUD ainsi qu'un outil de planification spatiale .Cette procédure devait répondre { l'énorme besoin en logements.

Les ZHUN sont Caractérisées par une extension verticale et une occupation minimale des sols libérant des espaces extérieurs sans aménagement et non définit.

- LE LOTISSEMENT

Contrairement aux zones d'habitat urbaines nouvelles, le lotissement est caractérisé par un étalement horizontal avec une occupation totale des sols.

Institués par la loi n°82.02 du 06/02/82 relative au permis de construire et au permis de lotir.

Les lotissements rentrent dans le cadre des opérations d'urbanisme que l'état a initié dans le cadre de l'urgence de créer des zones d'habitat planifiées dont le suivi sera assuré par l'état et les agences foncières.

Cependant ces lotissements ont été confrontés à la consommation des terrains agricoles, la consommation abusive du foncier par l'extension horizontale et l'absence totale des équipements. Le nombre important des lotissements réalisés souffrent de l'absence des réseaux divers.

La zone d'aménagement concertée (Z.A.C)

C'est un programme chargé de la réalisation des aménagements, viabilisation et équipement des terrains urbanisables dans le but de les vendre après pour l'état ou les privés. La ZAC est un moyen de production du foncier équipé.

1.2.4. La période 1978- 1988 : le début de l'apparition de l'aménagement du territoire

Vu la durée courte du plan triennal et des plans quadriennal dans la période précédente, le nombre des équipements programmés n'a pas été achevé. Il a été procédé à la création du plan quinquennal (1980-1984) qui a les mêmes objectifs et perspectives des plans précédents.

En parallèle à ce plan, cette période a vu des changements dans le domaine de l'aménagement urbain. Cette période est considérée importante en plus qu'elle est considérée comme une phase de transition significative. Il s'agit des instruments d'aménagement des territoires National, Régional et wilaya, et les instruments d'urbanisme qui concernent l'échelle de la ville ou de l'agglomération.

1.2.4.1. Les Différents Instruments D'aménagements Du Territoire

Le Schéma National D'aménagement Du Territoire (SNAT)

Le SNAT (Schéma National d'Aménagement du Territoire) initié selon les articles 07 et 08 de la loi n°01-20 du 12/12/2001, relative { l'aménagement et au développement durables du territoire. Il est établi par l'état pour une période de 20 ans et évalué et actualisé périodiquement tous les cinq ans.

«Le schéma national d'aménagement du territoire ». a l'échelle du territoire national(SNAT)et initié par l'état central. Il règle la distribution des activités et du peuplement à travers le territoire national, en visant une distribution équitable des richesses, notamment pour les régions du Sud et des régions frontalières. C'est le S.N.A.T qui localise les grandes infrastructures intellectuelles, économiques, de transports et de communications.

Le schéma régional d'aménagement du territoire(SRAT)

Défini par l'article 03 de la loi 01-20 du 12/12/2001, initié par l'état et approuvé par voie législative pour 20 ans et actualisé tout les cinq ans. Il est l'instrument d'aménagement et de développement durable du territoire { l'échelle inter-wilayat. Il concerne un ensemble de wilaya ayant des caractéristiques physiques et des vocations de développement similaires.

Sa démarche d'élaboration se base sur la concertation et la participation des partenaires { travers l'organisation des ateliers, des journées d'études et des conférences régionales, en direction des régions programmées tout au long de l'élaboration. « Les schémas régionaux d'aménagement du territoire (SRAT) sont à l'échelle inter-wilaya te, c'est-à-dire des régions-au nombre de 9.Ils sont initié par.

Le Contenu Du SRAT :

- Un état des lieux.
- Un document d'analyse prospective
- Des documents cartographiques
- Un recueil des prescriptions relatif au projet d'aménagement durable de territoire.

LE PLAN D'AMENAGEMENT DE WILAYA (PAW)

Le PAW est un instrument d'aménagement et du développement { l'échelle de la wilaya. Il est initié par l'APW. L'étude comprend trois (03) phases (Evaluation territoriale et diagnostic, Schéma prospectif d'aménagement et de développement durable et Plan d'aménagement par aire de planification).

Il est de ce fait l'instrument phare qui éclaire le pouvoir décisionnel sur le plan des orientations majeures inhérentes à l'espace micro régional. Sa position charnière entre les schémas nationaux et régionaux et les plans directeurs d'aménagement et d'urbanisme lui confère une force d'orientation des efforts locaux puisant dans les directives nationales et régionales et alimentant à son tour les tendances wilaya et communales.

Il vise à :

- Etablir des schémas directeurs d'organisation des services et d'équipements publics.
- Concrétiser en termes de programmes à destination des territoires communaux les actions et les dispositions retenues par le SRAT.

Le schéma de cohérence urbaine (SCU) comme nouvel instrument d'urbanisme

le schéma de cohérence urbaine (SCU) est édifié comme étant un outil appartenant à la nouvelle génération dans le processus de planification afin de combler le vide du processus de planification urbaine entre l'échelle territoriale, locale et urbaine ; en proposant de mettre en place un outil d'orientation stratégique capable de traduire une vision collective, négociée et partagée par tous les acteurs concernés du développement sur les 15-20 ans à venir. Il permettra de mettre en œuvre la politique de la ville durable { l'échelle locale en s'intégrant dans le cadre de la politique de l'aménagement des territoires des orientations non opposable au-tiers, et ne conçoit pas de règlement d'aménagement.

▪ Il s'inscrit naturellement dans une démarche de développement durable global capable de prendre en compte le Triptyque fondamental économique, social et l'environnementale et dont les 04 mots-clés qui orientent un développement harmonieux de la ville sont : maîtrise, intégration, valorisation et identité en optant pour :

Chapitre I : La régularisation urbaine sur le plan la théorique

- La préparation de façon concertée, des orientations qui définissent l'avenir de la ville à vingt-cinq ans, en adéquation avec le SNAT et le SRAT.
- un cadre de cohérence opérationnelle pour les différentes actions et opérations, publique ou privée engagées en milieu urbain
- garantir la diversité des fonctions urbaines à travers les volets économique, social et environnemental

la période de 1988 à 1990 : le recul de la politique d'aménagement urbain

Cette période a vu la crise économique et la baisse du prix de pétrole ainsi que le soulèvement d'octobre en 1988, ce qui a influé négativement sur la politique de l'état et l'abondons de la politique de l'aménagement du territoire. Cette crise a donné l'occasion de réfléchir dans les en d'une économie libre.

La nouvelle situation a conduit a la nécessité de procéder à des nouveaux changements politiques et économiques et qui ont été concrétisés dans la constitution de 1989 qui a promulgué le système économique libre et a permis le droit de la propriété privé et sa protection.

La Période 1990 A Nos Jours :

Les Nouveaux Instruments D'urbanisme (une nouvelle vision de l'aménagement du territoire et le retour de la planification spatiale).

Plusieurs lois importantes ont vu le jour en 1990, notamment celles concernant le foncier, l'aménagement et l'urbanisme. Cette année a vu la promulgation de 03 lois importantes :

- la loi 90/25 de la 18/11/1990 portant orientation foncière
- la loi 90/29 du 01/12/1990 relative à l'aménagement et l'urbanisme qui institue :
- Le plan directeur d'aménagement et d'urbanisme (P.D.A.U) dont le rôle est prévisionnel (long terme). l'influence française est apparente le PDAU rappelle Le SDAU (schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme) qui apparait en 1967 et devient en 1983 le S.D (schéma directeur).
- Le plan d'occupation des sols (P.O.S) dont le rôle est réglementaire.

La loi 90-29 de 1990 relative à l'aménagement et l'urbanisme

Promulguée le 1er Décembre 1990, elle a été rendue nécessaire par un ensemble de facteurs liés à l'harmonisation des règles d'administration de

Chapitre I : La régularisation urbaine sur le plan la théorique

l'utilisation des sols et de la mise en adéquation des dispositions législatives en matière d'urbanisme avec les nouvelles données constitutionnelles. Elle a imposé la mise en place de deux instruments d'aménagement et d'urbanisme différenciés et complémentaires : le Plan Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme et le Plan d'Occupation des Sols. Ces instruments permettent, en outre, la réorganisation de l'espace et la maîtrise du développement anarchique et la consommation chaotique des terrains par le biais d'une gestion mieux adaptée et affectation rationnelle du patrimoine foncier. Cette loi a introduit une distinction entre deux catégories de plan d'urbanisme : le Plan directeur d'Aménagement et d'Urbanisme (PDAU) et le Plan d'Occupation des Sols (P.O.S).

Le Plan Directeur D'aménagement Et D'urbanisme (PDAU):

C'est un instrument de planification et de gestion urbaine qui, en divisant son territoire (commune ou groupement de communes) en secteurs urbanisés, à urbaniser, d'urbanisation future et non urbanisables permet de :

- Déterminer la destination générale des sols;
- Définir l'extension urbaine, la localisation des services et activités, la nature et l'implantation des grands équipements et infrastructures;
- Déterminer les zones d'intervention sur les tissus urbains existants et les zones à protéger (sites historiques, forêts terres agricoles, littoral).
- Les secteurs urbanisés incluent tous les terrains occupés par les constructions agglomérées y compris les emprises des équipements nécessaires à leur desserte (constructions).
- Les secteurs à urbaniser concernent les terrains destinés à être urbanisés à court et à moyen termes, dans l'ordre de priorité prévu par le PDAU.
- Les secteurs d'urbanisations futures incluent les terrains destinés à être à long terme aux échéances prévues par le PDAU.
- Les secteurs non urbanisables sont ceux dans lesquels les droits à construire sont édictés et réglementés.

Le Plan Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme tient compte des plans de développement et définit les termes de référence des plans d'occupation des sols. Il prend en charge les programmes de l'Etat, des collectivités locales et ceux

Chapitre I : La régularisation urbaine sur le plan la théorique

de leurs établissements et services publics et Il répond aux soucis de prévision, de réalisme et d'efficacité par:

- Des prévisions, en préfigurant sur la base de l'analyse d'une situation donnée et de ses tendances d'évolution, ce que doit devenir l'aire d'étude à court, moyen et long termes, en définissant les étapes qui permettent d'y parvenir.

- De réalisme, en dégagant à travers l'établissement d'un programme, l'importance et l'échelonnement des moyens à prévoir pour sa réalisation et sa mise en œuvre.

- D'efficacité, en constituant un engagement et un guide pour les collectivités locales et les établissements publics. Le PDAU, constitue aussi, le cadre de référence dans lequel s'inscrivent les POS à élaborer.

LE PLAN D'OCCUPATION DES SOLS : (POS)

C'est un instrument issu des orientations et prescriptions du plan directeur d'aménagement et d'urbanisme. Il définit les droits d'usage des sols et de construction à la parcelle en précisant :

- La forme urbaine et les droits de construction et d'usage des sols;
- La nature et l'importance de la construction;
- Les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions;
- Les espaces publics, les installations d'intérêt général, les voiries et les réseaux divers;
- Les servitudes;
- Les zones, sites et monuments historiques, à protéger;
- Les terres agricoles à protéger.

L'objectif de cette instrumentation où le plan d'occupation des sols se présente comme le principal instrument adapté à la maîtrise de l'organisation de l'espace urbain et des conditions de production du cadre bâti, a pour effet de conférer une réelle maîtrise des sols aux collectivités locales, permettant:

- Une consommation rationnelle des terrains à bâtir;
- Une protection maximum des terres agricoles;
- La conservation des milieux et sites naturels, la préservation des paysages et la sauvegarde des patrimoines historiques et architecturaux.

Complémentarité entre le PDAU et POS :

Le PDAU fixe les orientations fondamentales de l'aménagement du territoire et d'urbanisme .Il donne les tendances et les intentions { court, { moyen et { long terme. Il sert d'un cadre de référence et de cohérence dans l'élaboration des POS relevant dans son territoire .Il trouve sa conclusion logique dans l'adoption d'un POS. Il est difficile de concevoir un POS qui ne s'appuierait pas sur un énoncé clair du PDAU. De même qu'un POS est efficace quand il permet la mise en œuvre des options du PDAU.

Le POS précise les tendances, les orientations et les intentions à long terme du PDAU par la gestion des droits d'usage d'utilisation des sols { court et moyen terme (10 ans), l'application de son règlement, conjointement aux règles générales d'urbanisme. Il Permet de délivrer les autorisations de lotir et de construire tout en réservant les espaces destinés aux ouvrages, aux voiries et réseaux divers et aux équipements publics.

Les défaillances vis { vis du plan directeur d'aménagement et d'urbanisme

Depuis la promulgation de la nouvelle constitution de 1989 on a assisté à une promulgation de textes législatifs .Parallèlement à cela, des décrets d'application de ces lois ainsi que des circulaires interministérielles sont venus confirmer et imposer les prérogatives des différents intervenants chargés de l'initiation, de l'adoption et de l'approbation de cet instrument et de la procédure de son élaboration.

Malheureusement tout cet arsenal d'instruments juridiques n'a pas eu d'impacts réels sur la maîtrise de la croissance urbaine du fait de leurs non application.

Beaucoup de problèmes entravent la mise en œuvre de cet instrument notamment :

-Le non-respect de cet instrument dans son application. La mise en œuvre du PDAU dépend essentiellement du bon fonctionnement des administrations locales chargées des procédures de contrôle et de l'efficacité, de la police de l'urbanisme contre toute forme de dépassement.

-Le manque de moyens que doivent disposer les administrations entre autre les cadres spécialisés et compétent nécessaires ainsi que les cellules pluridisciplinaires (environnements, réseaux divers etc....) pour la bonne gestion urbanistique.

Chapitre I : La régularisation urbaine sur le plan la théorique

La promulgation de l'ordonnance 1974 portant constitutions des réserves foncières au profit des communes ont été { l'origine de nombreux dépassement.

-les autorités locales concernées par la gestion du sol ne se donnent pas les moyens de l'exercice du droit et de son application pour préserver les terrains agricoles et pour stopper les activités urbaines illicites au détriment des activités agricoles.

-Mettre sur le marché foncier des terrains agricoles pour les vendre comme des terrains à bâtir.

-Il faut exiger une parfaite coordination entre les différents secteurs de la gestion et de la planification urbaine pour stopper la croissance anarchique.

On pourra noter aussi que durant l'élaboration du PDAU la contribution des acteurs consultés est très minime ou parfois absente et se résume en une simple donnée d'informations.

-Pendant les séances de concertation en fin de chaque phase entre le maître de l'œuvre qui est le bureau d'études et les services concernés, ces derniers sont dans la plupart des cas absents et se contentent de réserves écrites très formelle.

-Les acteurs présents se contentent sur la compréhension du PDAU qu'a une contribution ainsi le PDAU se réduit dans ces conditions à une préoccupation du bureau d'étude concepteur seul.

-Pendant la phase de l'élaboration du PDAU le président de l'assemblée populaire communale arrêtent toutes mesures nécessaires à la bonne exécution ultérieure du dit plan, cependant on a remarqué que la commune continue à délivrer les permis de lotir, les permis de construire en parallèle avec l'élaboration du PDAU avec une enquête publique non formelle avant son approbation.

-La contrainte du foncier est peu présente lors de l'élaboration du PDAU et se limite à une simple description des natures juridiques des terrains ⁷

Contraintes d'élaboration des PDAU et POS

Au niveau de l'initiation de la procédure d'élaboration et la préparation de la décision : malgré les efforts de sensibilisation et d'assistance entreprise avec les parties concernées et qui consiste en particulier de s'assurer entre autre de la conformité de la procédure réglementaire d'initiation des projets afin d'éviter tout risque ultérieur d'invalidation judiciaire, et ensuite de chercher un

⁷ ATHMANI .F, Impact des instruments d'urbanisme et de contrôle sur le cadre Bâti. Cas du permis de construire, thèse de magister, département d'architecture et d'urbanisme université de Constantine, 2001

Chapitre I : La régularisation urbaine sur le plan la théorique

minimum de consensus sur les principales orientation à mener dans le cadre du projet, il demeure toutefois que La plupart des projets ne reçoivent pas les effets escomptés et passent le plus souvent inaperçue du fait de la faible représentativité des parties concernées directement ou indirectement par le projet, notamment certains services dont la présence est obligatoire ou les associations d'usagers, y compris les propriétaires fonciers dont la L'absence de choix clairs quant à la politique urbaine et foncière que doit mener la ou les communes en vue de l'acquisition des terrains pouvant servir d'assiettes aux projets d'utilité publique ou d'intérêt général. Les propositions en matière d'équipements ou de logements sont souvent inadéquates avec les moyens des communes et de leurs capacités de réalisation et ne rentrent dans aucune vision.

Au niveau des délais des études : Les délais des études des projets fixés par les bureaux d'études sont généralement inadéquats avec la durée réelle de ces projets quelle que soit leur complexité ou leur importance. Un PDAU ou un POS peuvent durer plus d'une année dans les meilleures conditions d'élaboration. De ce fait les délais jusqu'ici proposés ne dépassent guère 8 mois. Il est généralement vite dépassé par les bureaux qui les ont fixés

Financement des études : l'élaboration des études est soumise aux règles de la concurrence. Le moins offrant par rapport aux autres peut sans contrainte majeure obtenir l'étude du projet. Les enveloppes financières préalablement arrêtées par les services compétents se font généralement sans tenir compte de l'importance du projet et des contraintes des sites.

L'amendement de la loi 90/29 relative { l'aménagement et l'urbanisme

Le séisme du 21 Mai 2003, de par les dégâts qu'il a causé aux constructions de la région Algéroise, a rendu nécessaire l'adaptation des dispositions en matière d'urbanisme et de construction pour prendre en charge de manière préventive et rigoureuse les risques naturels et/ou technologiques.

Afin de mettre fin aux insuffisances constatées dans les dispositions en matière de prise en charge des risques naturels et technologiques et de la conformité des constructions ; des amendements sont introduits dans la nouvelle législation concernent principalement:

-L'obligation de la délimitation des zones soumises aux aléas naturels et/ou technologiques par les instruments d'urbanisme.

Chapitre I : La régularisation urbaine sur le plan la théorique

-L'élaboration conjointe des dossiers des permis de construire par l'architecte et l'ingénieur agréé pour tout projet de construction quel que soit son lieu d'implantation.

-La mise en place d'un dispositif coercitif de contrôle de la construction en restaurant l'autorité administrative en matière de démolition des constructions érigées sans permis de construire.

-Le recours à la décision de justice est prévu en cas de non-conformité des travaux réalisés en référence aux prescriptions du permis délivré.

Finalité:

Pour qu'une construction soit stable, dure longtemps et garde son aspect initial, elle doit répondre { plusieurs exigences aussi bien d'ordre technique que réglementaire.

Le bâti doit répondre a une satisfaction pour certaines exigences (stabilité, ensoleillement et éclairage) et une conformité d'autres certaines règles de : (sécurité incendie, sécurité d'occupation, appropriation spatiale, apparence et aspect, Confort thermique, ventilation, acoustique, hygiène et équipements et durabilité) et ce dans le cadre de la réglementation. Son degré de satisfaction sur le plan technique ne devrait pas être inférieur à celui recommandé, ce qui diminue sa qualité par rapport à la qualité standard exigée.

Nous pensons avoir montré qu'il est possible de concevoir et de réaliser d'une manière scientifique un bâtiment ou un logement avec une qualité Prédéfinie répondant aux différentes exigences de l'occupant.

Il y a aussi suffisamment d'arguments pour poser le problème de la réglementation technique, qui doit être appliquée par tous les intervenants du bâtiment, et cela à tous les niveaux, de la conception à la réalisation.

Chapitre II :

**La régularisation urbaine
sur le plan législatif:**

III. Chapitre II : la régularisation urbaine sur le plan législatif

1. décret N 85-212 du 13 août 1985 déterminant les conditions de régularisation dans leurs droits de disposition et d'habitation des occupants effectifs de terrains publics ou privés objets d'actes et/ou la construction non conforme aux règles en vigueur.

Le phénomène des constructions illicites a été engendré par de multiples causes, il est grand temps de prendre des mesures pour les prendre en charge, puisqu'il a atteint à l'heure actuelle une situation plus qu'alarmante. C'est un phénomène qui se démarque par sa complexité et sa diversité. Pour sa prise en charge efficace, on devrait s'intéresser le plus à son aspect juridique, sans nier la mise en conformité avec les règles d'urbanisme et les normes de construction.

La régularisation des constructions illicites au niveau national est un procédé transitoire d'occupation des sols, qui s'effectue conformément aux directives de l'ordonnance: n° 85- 01 du 13/08/1985 fixant à titre transitoire les règles d'occupation des sols en vue de leur préservation et de leur protection et au décret n° 85/212 du 13/08/1985, il détermine les conditions de leur régularisation dans leurs droits de dispositions et d'habitation des occupants effectifs, des terrains publics ou privés objet d'actes ou des constructions non conformes aux règles en vigueur ; par ailleurs, l'instruction interministérielle du 13/08/1985 a assigné les objectifs suivants:

- la fixation des conditions de prise en charge des constructions illicites susceptibles d'être mises en conformité avec les règles d'urbanisme et les normes de construction.

- la régularisation des constructions illicites édifiées sur des terrains privés, qui ont fait l'objet d'une transaction illégale (actes sous sein privés), ou biens sur les terrains publics ayant une autorisation d'occupation.

- l'attribution des actes d'urbanisme (permis de lotir ou de construire) et la délivrance d'un acte de propriété des documents qui portent la mention : { titre de régularisation, les prérogatives de régularisation sont confiées à une commission de daïra chargée de l'instruction des dossiers et la commission de wilaya chargée de suivi d'évaluation et des recours.

-2 . La loi du 18 Novembre 1990 relative à l'orientation foncière

La Loi du 18 Novembre 1990 qui porte sur l'orientation foncière revêt une importance capitale en matière de législation foncière et des formes de gestion et de l'occupation de l'espace.

Cette loi d'orientation foncière instaure un marché foncier libre que les collectivités Locales doivent encadrer grâce aux instruments de régulation suivants :

- Le droit de préemption.
- L'expropriation pour cause d'utilité publique.
- L'achat anticipé de terrains sur le marché foncier par l'organisme de gestion et de régulation foncière.
- L'acquisition à l'amiable de terrains publics auprès des services des domaines.
- La fiscalité.

Ainsi la commune n'assume plus directement des missions de gestion de ses réserves foncières et sont tenues de créer des agences locales de gestion et de régulation foncière urbaine.

Cette loi est instaurée pour mettre fin au monopole conféré aux communes elle est consolidée par la loi 91-11 du 27/04/1991 relative à l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Cette loi est relative à l'orientation foncière, instaurée pour mettre fin au monopole conféré aux communes. Consolide la pleine jouissance des propriétaires de leurs biens, en libérant les transactions foncières entre tiers, tant en milieu urbain que rural. Cette loi établit une relation de complémentarité avec la loi d'aménagement et d'urbanisme dont les principaux Objectifs sont :

- Elle met le foncier au service des instruments d'urbanisme.
- Chaque commune est tenue de procéder à un inventaire général de tous les biens foncières situés sur son territoire.
- L'intérêt général, des collectivités et tout opérateur public, bénéficie d'un droit de préemption institué par l'article 71 en plus du droit d'expropriation réservé uniquement pour les cas exceptionnels, confirmé après enquête d'utilité Publique, qui donne lieu à une indemnisation préalable juste et équitable.

Chapitre II : La régularisation urbaine sur le plan législatif

Le droit de préemption permet aux collectivités locales, et à l'administration d'être informées sur toute intention de mutation volontaire concernant les terrains urbanisables et donc un moyen de contrôle assurant la maîtrise du foncier urbain.

- La fixation de la consistance technique des terrains, qu'elle soit agricole, pastorale, forestière, alfatière, saharienne et bien encore urbanisée ou urbanisables, à protéger ou à vocation équivalente.
- La fixation du régime juridique du patrimoine, notamment le domaine national public ou privé de l'état de la wilaya ou de la commune la propriété privé et le bien wakfs.
- Définition des terrains urbanisés ou urbanisable, agglomérés et inclus dans un Périmètre d'urbanisation et régis par des instruments d'urbanisme.
- Abrogation du régime des réserves foncières communales.
- Restitution des terres nationalisées non utilisées à leurs propriétaires d'origine.
- Toute propriété doit être notifiée par un acte de propriété authentique, enregistré et publié.
- Instauration de l'outil d'expropriation pour cause d'utilité public contre une Indemnisation juste et équitable.
- Dotation de l'Etat du droit de préemption, quand il s'agit d'un besoin d'intérêt général.
- Désengagement définitif des collectivités de toute transaction foncière, et la mission sera confiée aux organismes de gestion et de régulation foncière dites agences foncières.

L'effort de clarification foncière introduit dans la loi d'orientation foncière

Toute politique foncière ne peut valablement être entreprise que si elle est accompagnée d'un effort de clarification foncière. C'est pourquoi la loi d'orientation foncière comporte des dispositions traitant : -

- De la définition et de la consistance technique du patrimoine foncier dans ses Différentes composantes (art 3 à 22).
- Du classement des biens fonciers en catégories juridiques (art 23 à 32).
- De l'inventaire général des biens fonciers (art 38 à 47). Concernant ce dernier point, les dispositions prévues visent à permettre la constitution,

par chaque commune, d'un fichier communal et à la délivrance par le Président de l'APC de «certificats de possession » par des voies simples et rapides, en attendant de parvenir à un apurement foncier général à l'occasion de l'établissement du cadastre qui est une œuvre de longue haleine dont la généralisation à l'ensemble des communes et la rapidité d'exécution sont essentiellement fonction des moyens susceptibles d'être mobilisés.

Malgré les prérogatives légales ainsi dévolues aux communes, à notre connaissance, aucune d'entre elles n'a constitué son foncier communal ni n'a pris de dispositions pour délivrer des «certificats de possession ».Ainsi, les mesures prévues par la loi d'orientation foncière en matière d'inventaire général des biens fonciers n'ont pas été appliquées.

3. Contenu et objectif de la Loi 08/15 du 20 juillet 2008

3.1-Présentation des dispositions de la loi N° 08-15 relative à la mise en conformité des constructions et leur achèvements Régularisation et mise en conformité des constructions:

Une nouvelle loi 08-15 du 20/07/2008 fixant les règles de mise en conformité des constructions et leur achèvement, trois décrets exécutifs et une circulaire, fixant les procédures de mise en œuvre de la déclaration de mise en conformité des constructions, annoncés par les pouvoirs publics et notamment le ministère de l'Habitat, promulgués dans le Journal officiel n°27 du 6 mai 2009.Précisant avec amples détails toutes les procédures réglementaires nécessaires pour la mise en conformité des constructions, et les propriétaires, les maîtres d'ouvrage ou les intervenants habilités dont les constructions entrent dans le cadre des dispositions de l'article 15, susvisées concernés par cette loi, , comme concernés, tenus de faire une déclaration de mise en conformité de leur construction au président de l'assemblée populaire communale territorialement compétent.(Références législatives et réglementaires).

- Décret exécutif n° 09-154 du 02/05/2009 Fixe «les procédures de mise en œuvre de la déclaration de mise en conformité des constructions»,

*** L'article 2** «les propriétaires, les maîtres d'ouvrage ou les intervenants habilités sont tenus de faire une déclaration de mise en conformité de leur

Chapitre II : La régularisation urbaine sur le plan législatif

construction au président de l'Assemblée populaire communale territorialement compétent». Cette déclaration de mise en conformité désormais obligatoire doit être accompagnée d'un dossier consistant comprenant toutes les pièces justificatives de la situation de la construction à commencer par le permis de construire, l'état descriptif des travaux à réaliser et le délai d'achèvement de la construction entre autres.

***L'article 4** de ce décret exécutif précise avec détails tous les cas de délivrance de la déclaration de mise en conformité (constructions non achevées conformes ou non au permis de construire, constructions achevées non régularisées...).

***L'article 7** stipule que lorsque «la déclaration de mise en conformité porte sur une construction non achevée, le déclarant doit informer le président de l'APC de l'arrêt des travaux qui lui délivre une attestation d'arrêt des travaux pour mise en conformité».

* Le même décret stipule dans son **article 12** concernant l'instruction de la déclaration que «les services de l'Etat consultés doivent dans tous les cas faire parvenir leurs accords et avis dans le délai de 15 jours à compter de la date de leur saisine». Le traitement des déclarations, établies par la direction de l'Urbanisme et de la Construction, est effectué par les commissions des daïras territorialement compétentes.

- Décret exécutif n° 09-155 du 02/05/2009 :

Fixe «la composition et les modalités de fonctionnement des commissions de daïras et de recours chargées de se prononcer sur la mise en conformité des constructions». La commission de daïra est composée du chef de daïra ou du wali délégué, du subdivisionnaire de l'Urbanisme et de la Construction, de l'inspecteur des Domaines, du conservateur foncier et des autres représentants des services concernés (hydraulique, agriculture, travaux publics...). La liste nominative des membres de cette commission est fixée par arrêté du wali.

***L'article 5** précise que «la commission de daïra se réunit au siège de la daïra une fois par mois en session ordinaire et autant de fois que nécessaire en sessions extraordinaires».

- Décret exécutif n° 09-156 du 02 mai 2009 ;

Concerne «les conditions et les modalités de désignation et de fonctionnement des brigades de suivi et d'enquête sur la création de lotissements, de groupes d'habitations et de chantiers de construction».

Les brigades de suivi et d'enquête sont des groupes de fonctionnaires relevant de la direction de l'Urbanisme et de la Construction de wilaya et des services chargés de l'urbanisme de la commune. Les brigades ont compétence à visiter les chantiers de lotissements, de groupes d'habitations et de construction. Elles auront comme mission de procéder aux vérifications et enquêtes et exécuter les arrêtés de fermeture des chantiers irréguliers pris par les autorités compétentes.

- Circulaire n° 1000 du 10/09/2009, émanant du Ministère de l'Habitat et de l'Urbanisme :

Mise en place du dispositif administratif

A -MISE EN PLACE D'UNE CELLULE AD-HOC : Placée auprès du Directeur d'Urbanisme et de la Construction ayant pour mission :

- Informer et renseigner le public sur la loi relative à la mise en conformité
- Recevoir et d'enregistrer les dossiers de demandes de mise en conformité transmis par les communes
- Instruire les dossiers et de procéder aux enquêtes et vérification sur terrain.
- Transmettre les dossiers de demandes aux commissions de daïras concernées.
- Suivre les décisions rendues par les commissions de daïras

B -CREATION PAR ARRETES DE M. LE WALI ET INSTALLATION DES COMMISSIONS DE DAÏRA chargées de se prononcer sur la mise en conformité des constructions .

C - CREATION PAR ARRETES DE M. LE WALI DE 30 BRIGADES COMMUNALES : chargées du suivi et d'enquête sur la création de lotissement, de groupes d'habitations et de chantiers de constructions.

D - CREATION PAR ARRETES DE M. LE WALI DE BRIGADES COMMUNALES : chargées du suivi et d'enquête sur la création de lotissement, de groupes d'habitations et de chantiers de constructions.

E - CREATION PAR ARRETE DE M. LE WALI ET INSTALLATION D'UNE COMMISSION DE RECOURS DE LA WILAYA : Elle est présidée par Monsieur le wali et se compose des directeurs exécutifs de la wilaya, ainsi que le P/APW avec deux Élus et le P/APC concerné. Le formulaire de la déclaration doit être retiré par le déclarant auprès de l'assemblée populaire communale du lieu d'implantation de la construction comme le stipule l'article 3.

1. Pour la construction non achevée mais conforme au permis de construire délivré:

- Les pièces graphiques ayant accompagné le permis de construire délivré
- Un état descriptif des travaux { réaliser établi par un architecte agréé
- Des prises de vues photographiques des façades et des espaces extérieurs de la construction ,Le délai d'achèvement de la construction évalué par l'architecte agréé conformément aux dispositions de l'article 29 de la loi n° 08-15 du 20 juillet 2008, susvisée.

2. Pour la construction non achevée et non conforme au permis de construire délivré:

- Les pièces graphiques ayant accompagné le permis de construire délivré ;
- Des plans de génie civil des travaux déj{ réalisés ;
- Des pièces écrites et graphiques établies par un architecte et un ingénieur en génie civil agréés pour les parties ayant subi une modification ;
- Des prises de vues photographiques des façades et des espaces extérieurs;
- Le délai d'achèvement de la construction évalué par un architecte agréé conformément aux dispositions de l'article 29 de la loi n° 08-15 du 20 juillet 2008, susvisée.

Lorsqu'il s'agit d'une demande de certificat de conformité d'une construction achevée mais non conforme au permis de construire délivré au titre de l'article 20 de la loin° 08-15 du 20 juillet 2008, susvisée :

Chapitre II : La régularisation urbaine sur le plan législatif

- Les pièces graphiques ayant accompagné le permis de construire délivré ;
- Un plan de masse de la construction telle qu'achevée, { l'échelle 1/500 ;
- Des plans de chaque étage et des façades tels qu'achevés, { l'échelle 1/50 ;
- Des plans de génie civil des travaux tels que réalisés tenant compte des caractéristiques physiques et mécaniques des sols ;
- Des prises de vues photographiques des façades et des espaces extérieurs.

Lorsqu'il s'agit d'une demande de permis de construire { titre de régularisation, pour une construction achevée non pourvue d'un permis de construire, au titre de l'article 21 de la loi n° 08-15 du 20 juillet 2008, susvisée : Les pièces écrites et graphiques et les plans de génie civil de la construction, telle qu'achevée, établis conjointement par un architecte et un ingénieur en génie civil agréé, tel que prévu pour la délivrance du permis de construire :

- Un état descriptif des travaux réalisés.
- Des prises de vues photographiques des façades et des espaces extérieurs.

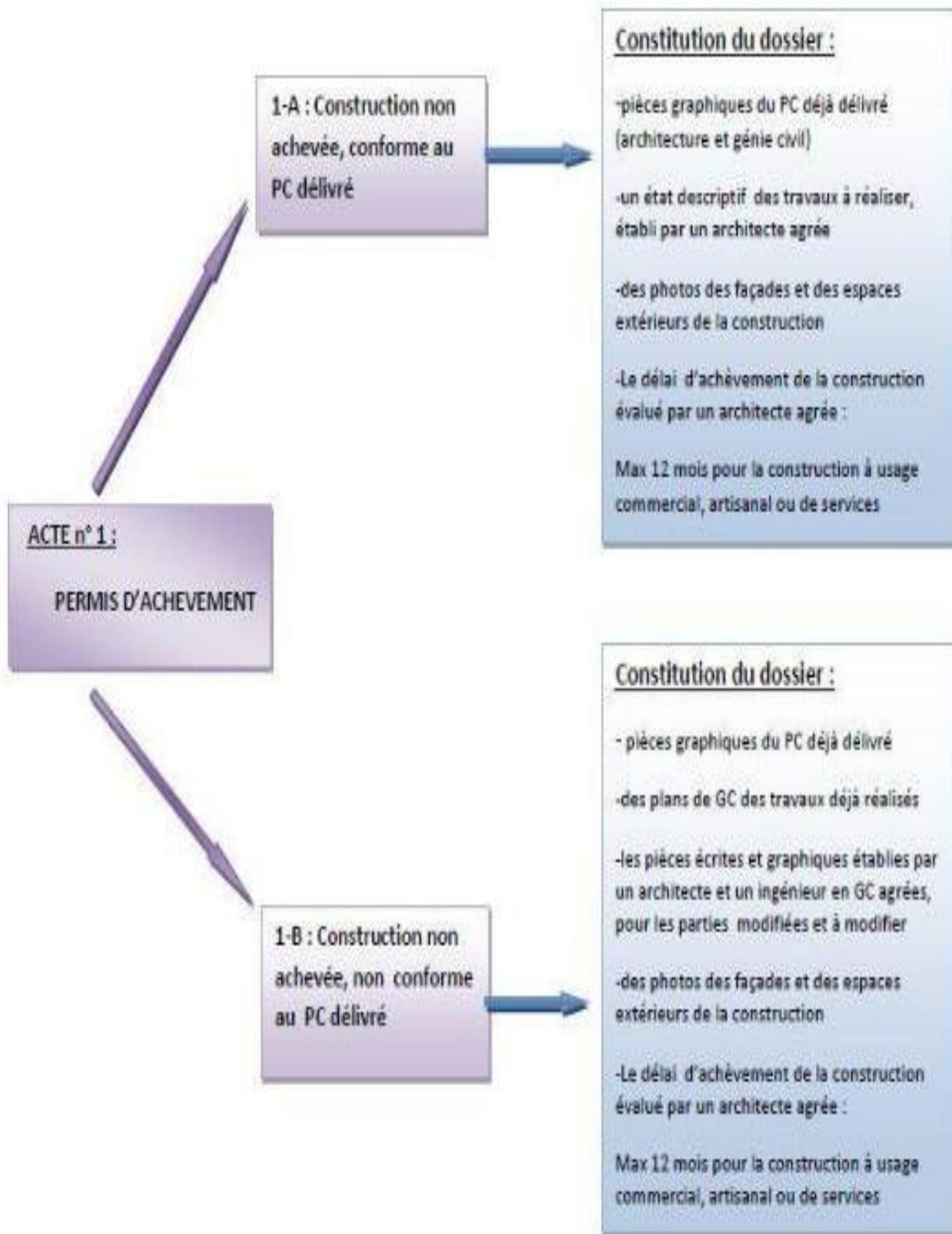


Figure 1: Les actes de mise en conformité (1ère partie)

Source : D.U.C. Wilaya de Boumerdes, Secteur urbanisme et construction

3 .Les cas de constructions non susceptibles de mise en conformité :

- Edifiées sur les sites et zones protégées, ZET, sites historiques, littoral, sites portuaires et aéroportuaires ainsi que les zones de servitude qui leurs sont rattachées.
- Edifiées en violation des règles de sécurité ou qui affectent gravement leur environnement et l'aspect général du site.
- Edifiées sur des terres agricoles à vocation agricole ou forestière.
- Edifiées sur des parcelles réservées aux servitudes et non définis.
- Qui gênent { l'édification d'ouvrage d'intérêt public dont le transfert de l'implantation est impossible.

4 - Les actes de mise en conformité Le schéma :

(Figure 2: Les actes de mise en conformité (2ème partie)) récapitulera les différents actes de mise en conformité pour les constructions achevées non conformes au PC, ainsi que pour les constructions achevées sans PC, et non achevées sans PC.

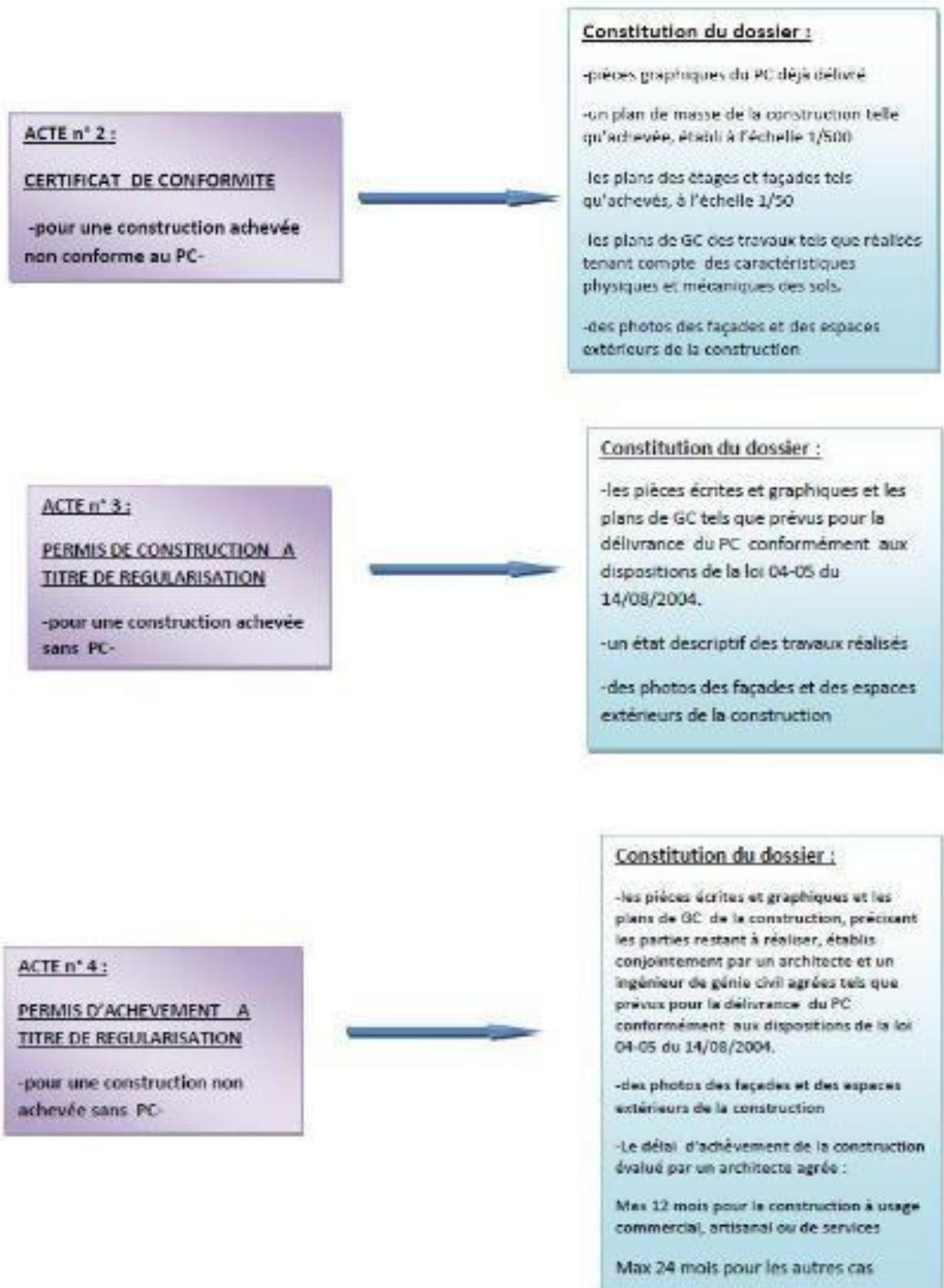


Figure 2: Les actes de mise en conformité (2ème partie)
Récapitule la procédure d'instruction d'un dossier de demande en mise en conformité :

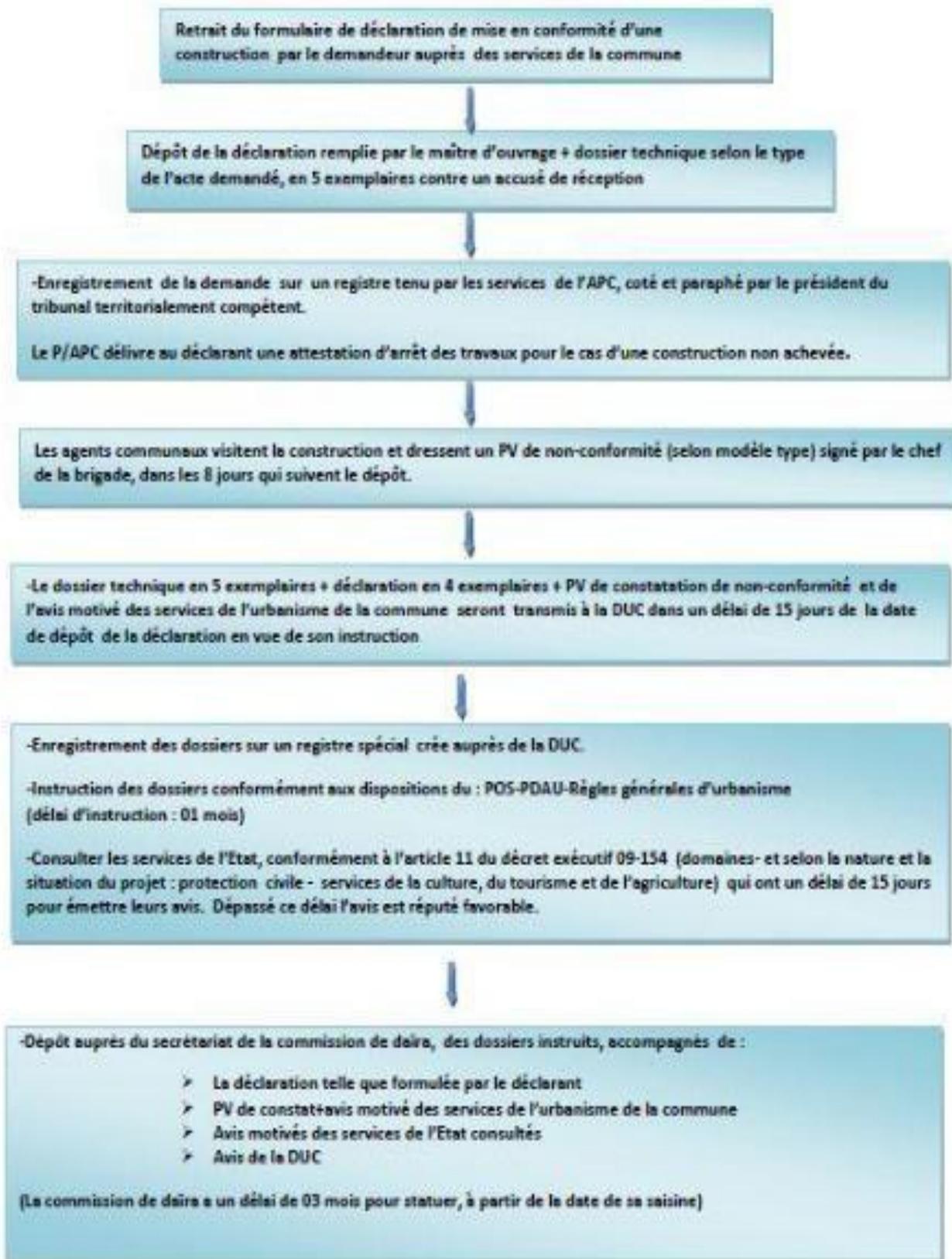


Figure 3: Schéma récapitulatif de la procédure d'instruction d'un dossier de demande en mise en conformité Source : D.U.C. Wilaya de Boumerdes,

L'acte de mise en conformité passe par les différentes étapes

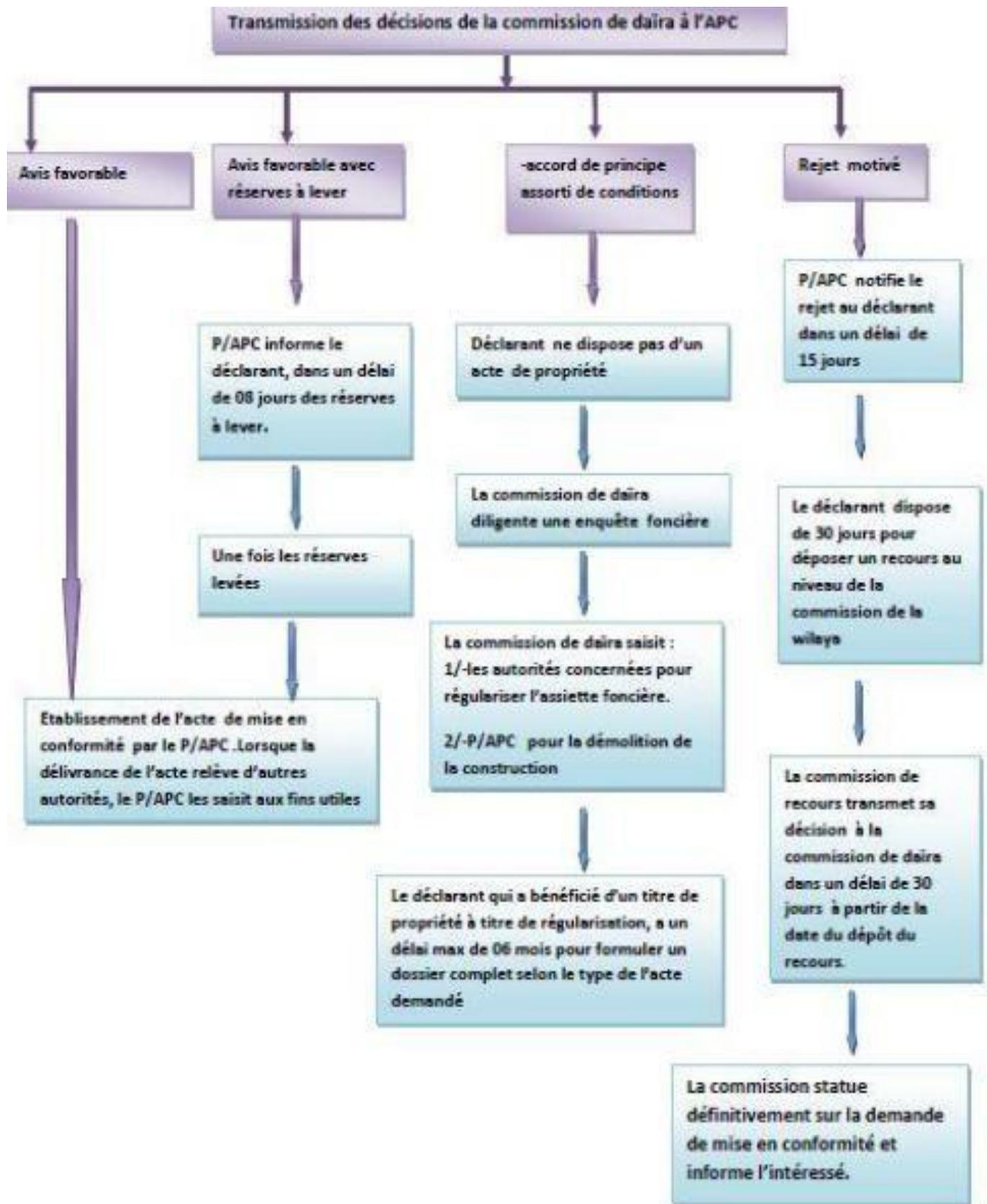


Figure 4: Schéma de délivrance de l'acte de mise en conformité

Source : D.U.C. Wilaya de Boumerdes, Secteur urbanisme et construction

Approche politique de l'Etat sur a loi 08/15 (discours politique)

Mise en conformité des constructions : les wali sommés de relancer le travail

APS 01 FÉVRIER 2019 À 12 H 01 MIN

Le ministre de l'Intérieur, Noureddine Bedoui a affirmé, hier à Alger, que des instructions avaient été données aux walis afin de relancer le travail des commissions chargées de la régularisation des dossiers relatifs à la mise en conformité des constructions dans les délais fixés.

Répondant { une question orale d'un député { l'APN, au sujet des mesures initiées pour la régularisation des dossiers de mise en conformité des constructions à Mila, Noureddine Bedoui a indiqué que «toutes les instructions nécessaires avaient été données aux walis à l'effet de relancer le travail des commissions, notamment au niveau des commissions de daïra et d'accélérer les opérations d'étude des dossiers de mise en conformité des constructions».

Ces instructions portent également sur la nécessité de sensibiliser les citoyens pour les amener à déposer leurs dossiers, d'une part, et lever les réserves émises par les commissions des daïras, d'autre part, et ce, dans le but d'accélérer la régularisation des dossiers dans les délais fixés et de réaliser un tissu urbain cohérent garantissant au citoyen un cadre de vie agréable, a ajouté le ministre. M. Bedoui a souligné, dans ce cadre, que «le nouveau délai accordé par le législateur pour procéder à la régularisation de la mise en conformité des constructions suivant les conditions fixées par la loi, arrivera à échéance le mois d'août 2019».

La loi 15-08 du 20 juillet 2008 fixant les règles de mise en conformité des constructions et leur achèvement a défini, dans ces dispositions, les constructions éligibles { la mise en conformité, il s'agit de toutes les constructions réalisées antérieurement à la promulgation de ladite loi, notamment les constructions non achevées pourvues d'un permis de construire, les constructions pourvues d'un permis de construire et qui sont non conformes aux prescriptions du permis délivré et les constructions achevées dont le propriétaire n'a pas obtenu de permis de construire, a rappelé M. Bedoui.

"وميش السكه: " تذابش سدعية ني مجال عدم احتشام أجال البواء وقواعذ التعميش

25/06/2020 - 15:23

وميش

والمذبية والعمشان كمال واص.ني

السكه

أكذ وميش السكه والعمشان والمذبية كمال واصشي هز الخميس، اتخار تذابش سدعية فيما

يخص قواعذ مطابقة البيات وششوط إستغالها ، خال عشض قدمه أمام وباب المجلس الشعبي
الطبي

قوال اصشي ن: " يكتشف انزارة الإراع اللمزي أ " انزارة انزي كحذ وقواعذ
يطابقت لبيات إت أو إجاج اص انزي نذف إزي وضع حذ نحات إواء انبأاث ، منحق
يطابقت انبأاث

ان كجضة أه ان ن: " ن: " طيس الجاج وبم صذس ز انزارة ، أضاف
مصش انسك

بخصص "نحذذ شسط استغال انبأاث نغطت الطاس انبأاث ره انضع انج ان".

هأكذ مصش انسك عهى " نأسيس تذابش سدعت ن: " يجال عدو احتشاو أجال انبأاث وقواعذ
اننعش، إزي جاب تسهت انعقاس انزي أسنغم زهأء " قوال انمصش أ ن: " إلاجشأء نأ ن: "
"ي أجم

إعطاء دفع نعال زه إاطي شج عهى إت أو انجاج انخسجت زهأاث "

هأكذ قذ أعه اصشي ع إصذاس نعه ن: " نأسس نيششركت سقى

02
بناس خ

2016 ، تحذذ كنفأاث يعانجت أشغال إت أو انغالف انخسج ن: " زهأاث ان ععت
ان طابقت أه إلت أو

ان ن: " نذف بانخصص ، نضع حذ نحات عدو إت أو انبأاث انبأاث عهى ان حأس انشريس
نذخم انذ.

المصذس : ملتيديا الإراعة الجضائشية - كمال علي

Conclusion :

Le constat est effarant et a pu détecter une variété architecturale sans précédent non conforme aux normes, où la quantité prime sur la qualité, un choix politique et économique pris antérieurement suivi d'un transfert technologique, mal adapté aux exigences sociologiques et culturelles locales, comme témoigne le même déficit et les mêmes transformations.

Les défauts et dysfonctionnements qui caractérisent nos villes, ont attiré l'attention des pouvoirs publics, interpellés par les citoyens sur le sentiment de mal-vie qui sévit sur les quartiers marginalisés, le mauvais entretien des quartiers anciens, les spéculations sur les loyers et les terrains, en plus des problèmes liés à la gestion urbaine qui ont mis les moyens juridiques pour mettre fin à ce dysfonctionnement.

La production de logement en milieu urbain qui devait être officiellement planifiée, développée et gérée par l'état, se révéla être en grande partie l'œuvre des spéculateurs qui ont nuit à cet œuvre ; Ces préoccupations ne sont plus uniquement focalisées sur l'habitat dit illégal, ni sur l'importance du lotissement et les aménagements qui malgré leurs prises en charge par une panoplie d'instruments, ne remplissent que peu leurs fonctions du fait de des interférences multiples malgré la réalisation des lotissements, l'auto-construction, la promotion immobilière et les villes nouvelles, qui sont des alternatives de la dynamique urbaine que connaît l'Algérie.

Une panoplie de mesures avaient été envisagées pour promouvoir une certaine politique nationale de lotissement dans le but d'encourager les citoyens à recourir à l'auto construction (légale) .

En vertu de l'ensemble de ces dispositions, l'habitat individuel, notamment celui édifié dans le cadre des lotissements (public et privé), occupe une place essentielle dans le processus d'urbanisation des villes Algériennes et des pouvoirs publics.

la réglementation relative au foncier, a mis les instruments en vigueur, par la redéfinition des conditions et les modalités de reprise des terres agricoles du domaine public. Affectant la quasi-totalité des PDAU, locaux et nationaux révisés, par l'adoption du principe de révision pour un remodelage du foncier de secteurs à urbaniser,

Toutes ces lois légifères ont permis de donner un allant juridique et techniques aux infrastructures édifiées et d'atténuer les manquements constatés durant des décennies malgré les anomalies qui peuvent surgir suite à des erreurs humaines et interprétation des textes.

Chapitre III :

**Etude Analytique De La
Régularisation Des
Constructions inachevées le
cas la wilaya de Mascara**

Etude Analytique De La Régularisation Des Constructions inachevées le cas la wilaya de Mascara

A. Présentation de la wilaya de Mascara

1. Aperçu historique (histoire précoloniale, histoire contemporaine):

Evoquer l'histoire de Mascara c'est remonter aux temps immémoriaux par tout ce qu'elle recèle comme fondements et méandres tant elle est considérée comme l'une des plus vieilles et anciennes civilisations et un des berceaux de l'humanité nous vous convions donc a travers ce qui suit a humer et vous enivrer de toutes les bonnes senteur de cette wilaya et la genèse de ceux qui ont marqué son terroir. Les berbères les Arabes.

La préhistoire :

La vie humaine dans la région de Mascara remonte a plus de 200.000 ans ce que certifient et attestent des découvertes de ruines sur les rives du lac de Tighenif en 1925 en témoignent au demeurant les restes du plus ancien homme d'Afrique du Nord « homme de Palikao homme de Tirnifine homme de Maurétanie pratiquement d'égale valeur que celui d'Ain lahneche à Sétif. Ce fut à ternifine actuelle Tighenif au surplus sont éparpillés sur tout le territoire de la wilaya, des vestiges du néolithique de la pierre industrielle il est a signaler que durant cette époque on y recensait des espèces animales aujourd'hui disparues au regard des chamboulements qu'a vécu la région a l'instar d'autres contrées de par le monde.

période Numide :

La région de Mascara a l'instar des autres anciennes villes d'Algérie a abrité des tribus berbères a l'origine de l'intégration culturelle de la majorité des nord – africains les tribus maures haoueras et Zénètes sont considérés comme les plus répandues dans l'ouest algérien d'ailleurs et eu égard a son histoire nombre de villes de la région jusqu'au jour d'aujourd'hui portent des appellations a consonance berbère . il en est ainsi respectivement de Tighennif et Fkene . A l'apparition du royaume numide. Mascara a intégré le royaume de l'ouest connu alors sous la dénomination de massissilia sous l'autorité de l'Aghellide Syphax. Elle a été considérée comme l'une de ses plus importantes cités de par sa proximité avec la capitale Siga . L'actuelle Ain – Temouchent.

Chapitre III : Etude Analytique De La Régularisation Des Constructions inachevées le cas la wilaya de Mascara

La période Latine :

Les colonies romaines sont construites sur les ruines des villages berbères alors prospères ce qui a suscité et attisé les convoitises Latines et en particulier les plaines et les hauteurs qui en font une forteresse permettant la surveillance des envahisseurs et autres invasions étrangères. Parmi les plus célèbres cités romaines on peut citer Aquae Sirenses à Bouhanifia Castranova à Mohammadia Cabout Tzakour à Sig et Alameria à Béniane . Par ailleurs il faut savoir que ces villes étaient dotées d'un réseau routier stratégique. Elles sont en outre reliées entre elles pour la sécurité de leur approvisionnement et celle des résistances locales qui ont refusé pour la plupart la présence romaine d'ailleurs le dispositif sécuritaire mis en place était constitué de forteresses et remparts doublés . la région de Béniane a connu une résistance menée par Roba.

Islamiques :

Mascara a connu les prémices de la conquête musulmane au septième siècle après Jésus – Christ . Car sa position sur le passage des armées musulmanes conduites par Okba Ibn Nafaa . A bou Elmouhadjir dinar .Moussa Ibn Nossayr vers le Maghreb extrême – Maroc ensuite les campagnes de Tarek Ibn Ziad pour la conquête de l'Andalousie l'exposait { tout les risques. les tribus locales n'ont pas hésité à embrasser l'islam en particulier les tribus Maghraouas Haouaras et les fractions des Zénètes pour tout ce que cette religion a apporté comme nobles principes et idéaux d'autant qu'elle a contribué et activement participé au déploiement des tribus Arabes et berbères suite aux migrations sous l'ère des Foutouhates et surtout à leur faveur pour s'implanter dans les régions au 9^{ème} siècle environ au demeurant c'est le Koreichite Rached Ibn Morched qui a édifié une ville arabe du fait que l'actuelle Mascara à l'époque des Rustumides éclipsait toutes ses semblables à telle enseigne que Tihert l'antique Tiaret en deviendra sa capitale , Mascara aura brillé de toute sa splendeur en tant que ville phare puisque selon certains écrits d'historiens elle serait alors devenue un lieu privilégié de propagation et de rayonnement de l'Islam des juristes consultants et des savants et un carrefour des sciences réputé haut lieu du savoir que son architecture a brillé par son sens de la créativité et jusqu'à se transformer en un carrefour incontournable d'échanges commerciaux , elle a vécu également le règne des Idrissides puisqu'elle a accueilli en son sein son fondateur Idriss Ibn Abdallah Elkamel et son frère Souleiman presque une année

Chapitre III : Etude Analytique De La Régularisation Des Constructions inachevées le cas la wilaya de Mascara

avant de diriger vers le Maghreb extrême par ailleurs il y a lieu de relever que les tribus Berbères sous la férule de Banou Ifrane des Maghraoua étaient prédominantes dans la région ou elles ont fondé la ville de Ifkane qui verra se succéder les Chiïtes sous la conduite des Senhadjas , les Fatimides et djaouhar le Sicilien . ainsi la ville de Rachidiya servira alors de campement aux fins de pouvoir mieux combattre ses redoutables et farouches ennemis Zénatas et asseoir ainsi sa domination sur la région en détruisant même Ifkane et chassant sinon acculant ses habitants vers le sud . cette date est devenue l'un des repères riches en événements : Mascara est placée d'autorité sous la coupe des Mourabidine avant d'assister { une succession de tribus Hilaliennes outre différentes tribus Arabes et Berbères malgré la diversité de toutes ces ethnies la prédominance des Haouaras dans la région Selon Bekri et Ibn esseghir leur nombre s'est accru et multiplié , notamment après que les Houaras de Tihert les aient rejoints ils ont ainsi construit une citadelle naturelle protégée, jusqu'à ce que les guerres à répétition les aient acculés à se fixer et se retrancher dans les montagnes .

période ottomane :

Cette période, reste sans conteste, l'une des plus belles vécues par Mascara, qui aura connu alors un essor inouï dans tous les domaines économique, culturel, social et politique. A cet effet, il convient de souligner que la tribu des Bani Rached joua un rôle de pionnier dans tous les événements survenus à Mascara puisque s'y sont établies et fixées, venant pour rappel de Djebel Ammour aux environs du 13^{ème} siècle, toutes ces tribus. Au demeurant, Bani Rached est considéré comme l'un des fiefs de la tribu Zenâta, concentrée au nord sur la citadelle qui porte leur nom jusqu'au jour d'aujourd'hui : la kalaa des Bnou Rached ,ils régnèrent sur la plaine de Ghriss et la cité aura été florissante, avant de s'allier ensuite avec les Zianides, représentés par les Bani Abdeloued rois de Tlemcen, Ainsi leur stratégie était évidente : utiliser la forteresse et lancer une offensive contre les Bani Toudjine réfugiés à l'Ouarsenis on n'omettra pas de signaler également, celles lancées contre les Mérinides venus de Fés et leur force, destructrice légendaire. C'est la raison principale qui a poussé Othman Ben Yaghmorassen, à collaborer avec la tribu Hachem, installée dans la plaine de Ghriss. Pour combattre les Bani Toudjine à Xve siècle après Jésus- Christ. Hassan

Chapitre III : Etude Analytique De La Régularisation Des Constructions inachevées le cas la wilaya de Mascara

Ibn Elouazzane (Léon l'africain) dans une de ses œuvres a propos du prestige et du rayonnement de Mascara au XVI^e siècle donnera de plus amples explications a ce propos, puisqu'il relavera en substance, qu'elle est économiquement prospère car cette véritable corne d'abondance, contribuera énormément par son orge son miel, son raisin sec et son cheptel, a l'enrichissement des réserves de Tlemcen siège du califat Zianide .ils ont connu, pour mémoire, l'autorité des Mahal, Arabes habitant alors les plaines de la région. Il faut aussi relever que l'Espagne l'occupera en 1515, lorsque ils ont chassé les envahisseurs Andalous, après que ces dernier eurent déferlé par vagues, subissant de fait les effets et implications culturels nouveaux, suite a la chute de Grenade et au déclin des Musulmanes en l'an 1492. C'est ainsi que les Berbères les Andalous et les Arabes, s'uniront sous la bannière de la sainte religion : l'islam. Les Othmans ont débarqué a Mascara en 1518, pour affronter et contrer les invasions Espagnoles, qui ont envahi les plaines oranaises et les cités a la périphérie entre 1505 et 1517 , sous le commandement de Ferdinand, ils se sont a Ahmed Benyoussef Errachidi, pour libérer Mostaganem et Oran. Est arrivé ensuite le sultanat ottoman à Mascara en la personne de Mustapha Bouchelaghem le premier bey a l'avoir gouvernées, avant de dépendre dans une seconde phase de Mazouna, siège alors de l'état – Major ottoman, et non moins capitale du beylicat de l'ouest. Et eu égard aux spécificités et caractéristiques de cette cité, elle s'est transformée en résidence préférée et privilégiée des beys ottomans avant d'être érigée au 18^{ème} siècle en état –major du beylicat de l'ouest, ce jusqu'en 1792 date qui verra par ailleurs le transfert du beylicat sur Oran après sa libération du joug espagnol par le bey ben Ottomane surnommé mohamed Elkebir. Il protégera Mascara et la mettra sous sa tutelle sinon sa protection. Mascara aura connu a la faveur de cette époque alors, une véritable renaissance scientifique, une percée exceptionnelle grâce au rayonnement de l'enseignement au sein des mosquées et écoles coraniques outre les zaouias qui ont vu l'émergence de savants illustres qui exercent un grande influence sur la vie de la cité et toutes les contées du maghreb.

L'époque coloniale :

Lorsque le règne ottoman prit fin avec l'occupation française les différentes régions du pays ont vécu de fortes périodes d'instabilité. il devenait donc

Chapitre III : Etude Analytique De La Régularisation Des Constructions inachevées le cas la wilaya de Mascara

impératif de faire appel aux différents chefs de tribus connus pour leur sagesse a l'effet de leur confier les affaires de la cité. mais en l'absence d'une véritable coordinations. Facteur décisif de cohésion et d'union sacrée. L'armée française, l'une des plus puissantes de l'époque saisira cette aubaine pour passer a l'offensive, après l'occupation de la ville d'Oran en 1831 les populations de la région de Mascara songeront sérieusement a un leader qui puisse les rassembler et unifier leurs rangs et pouvoir contrecarrer l'agression dont ils ont été victimes. c'est alors que ces mêmes populations excédées feront appel au cheikh Mohiedine le père de l'Emir Abdelkader après qu'il eut conduit victorieusement les deux batailles de khenq n'tah { Oran ce qui a incite habitants et notables de toute la région ouest a lui prêter allégeance eu égard a sa bravoure. les cheiks et chef de tribus se sont réunis dans la plaine de Ghriss aux alentours de Mascara pour lui prêter allégeance cette cérémonie solennelle sera abritée sous un arbre un orme désormais légendaire le 27 novembre 1832 la seconde allégeance eut lieu le 4 février 1833 en présence des notables des sages des savants et des citoyens il jettera alors les fondements de l'état algérien contemporain érigeant ainsi Mascara en capitale entre 1832 et 1841 avec son gouvernement et ses scribes . dans la lignée de ce nouveau dispositif il a découpé le pays en huit région plaçant et installant a la tête de chacune un calife par la même occasion il mettra sur pied un conseil consultatif pour consolider son pouvoir par le biais d'une armée disciplinée moderne rompus au combat et aguerrie pour contrecarrer les invasions fantassins cavaliers émérites et canonniers entre autre armada chaque section devant être conduite par un agha outre des arsenaux pour garantir leur entretien et y pourvoir au mieux l'émir a conduit et livré des batilles héroïques dans la région ce qui a contraint le commandement des forces françaises d'Oran a s'asseoir autour de la table des négociations qui sera amené a signer le traité Desmichels trahi par le général Trézel qui subira les foudres de l'émir après la cuisantes défaite qu'il lui infligera lors de la célèbre bataille de la Macta bon nombre de chefs de tribus suite a cela prêteront allégeance a l'émir tandis que s'affermiront et ce consolideront ses liens avec son peuple la France changera alors de stratégie pour étouffer la résistance et se venger de cette déroute avant que Clauzel ne soit désigné par la métropole en tant que gouverneur général il attaque et investit Mascara en 1835 avant de la détruire en partie de connivence avec le duc d'Orléans , les habitants fuient la

Chapitre III : Etude Analytique De La Régularisation Des Constructions inachevées le cas la wilaya de Mascara

répression mais les conquérants ne sont pas pour autant au bout de leur peine puisqu'ils seront à leur tour encerclés par les autochtones autour de l'oued Tafna, c'est la raison qui contraindra les autorités françaises à remplacer l'officier déchu par Bugeaud, qui signera avec l'émir la fin des hostilités matérialisée par le traité de la Tafna en 1837 une accalmie et surtout une reconnaissance officielle de l'autorité de l'émir pour sa part. Celui-ci transférera le siège de son Etat vers Tagdemt après l'avoir conforté et consolidé par des remparts, suite à la chute de Mascara comme il la transformera en véritable arsenal après 1837 avant de revenir à Mascara jusqu'en 1841 sans pourtant parvenir à s'y établir.

L'occupation et la révolution :

Mascara tombera définitivement entre les mains de l'ennemi en 1841 après avoir été brûlée entièrement par le maréchal Bugeaud une fois reconquise à la sinistre politique de la terre brûlée. Car selon la devise alors du gouverneur général (vous ne planterez plus jamais rien et si vous le faites vous ne récolterez rien..) cette bonne terre aura été gérée selon le bon vouloir de l'administration française, Puisqu'elle y a créé en 1846 deux villages agricoles pilotes pour y accueillir des délégations de colons européens. Connus par un potentiel agricole et sa réputation fort justifiée de corne d'abondance notamment grâce à ses fameux vignobles son thym ses olives et ses amandes ces deux villages étaient connus à l'époque sous les noms respectifs des saint andré et saint hyppolite, habités par les Béarnais et les corse par ailleurs cette ville sera hissée au rang de commune mixte. En 1874 puis en sous – préfecture (l'équivalent de nos daïras) présidée par Joseph Valentin .bien entendu elles connaîtront un essor économique remarquable grâce à l'agriculture. mais les stratèges français n'empêcheront pas pour autant le retour de la résistance et des combats ,C'est ainsi que le vingtième siècle verra des manifestations et soulèvements héroïques telle celles des Béni Chougrane en 1914 à l'instar des résistances d'EL Djillali EL Gataa et Bouziane Elqalai qui constitueront une grosse épine pour les colonisateurs dans la région.car ils représentent ainsi une nouvelle vague de résistances et de luttes sociales et politiques ce regain de vitalité s'explique tout particulièrement par l'élection de proches de l'émir Khaled petit fils de l'émir Abdelkader lors des communales de 1920 Mascara fut illuminée également par

Chapitre III : Etude Analytique De La Régularisation Des Constructions inachevées le cas la wilaya de Mascara

les rayons et les scintillements de l'Etoile Africaine de Messali Hadj en 1933 , Tous ces facteurs n'ont pas manqué d'accentuer l'appréhension et la peur de la France de cette jeune génération pétrie de nationalisme . ils intégreront ainsi les partis qui avaient un rôle primordiale dans l'éveil des consciences populaires dont le PPA parti du peuple algérien le MTLD mouvement pour le triomphe des libertés démocratiques l'OS l'organisation spéciale et le FLN et lorsqu' éclate la guerre de libération nationale Mascara vivra des actes héroïques , qui resteront a jamais gravés dans la mémoire collective, parmi les plus grandes et célèbre batailles qu'a connues Mascara : la bataille de Menaouer ; Elkef Elasfer , la bataille de Stamboul et celle de Bouatrouss, en tout cas Mascara restera sincère a l'appel du devoir jusqu' l'indépendance de l'Algérie le 05 juillet 1962.

Figure 5: LIMITES ADMINISTRATIVES DE LA WILAYA DE MASCARA



B-PRESENTATION GENERALE DE LA WILAYA DE MASCARA

La Wilaya de Mascara est limitée { l'Est par les Wilayate de Tiaret, et Relizane, { l'Ouest par la Wilaya de Sidi Bel Abbes, au Nord par les Wilayate d'Oran et de Mostaganem et au Sud par la Wilaya de Saida. Elle s'étend sur un territoire d'une superficie de 5.135 Km².

Administrativement la Wilaya est subdivisée en 47 communes réparties sur 16 Dairate.

La population au 1^{er} Janvier 2019 est estimée à **985.793** habitants compte tenu de l'accroissement démographique dont le taux est de l'ordre de **1,79** %(données démographiques 2018).

La densité moyenne de la population est de **192** Hab/Km².

Au plan de l'espace physique, la Wilaya recouvre quatre zones homogènes :

Zone 1 : les plaines de Sig et de Habra au Nord

Zone 2 : Les monts des Beni-chougrane, en amont

Zone 3 : les hautes plaines, au Centre

Zone 4 : les monts de Saida, au Sud

ZONE 1 : PLAINE DE HABRA ET SIG

Cette zone occupe 10 communes (ZAHANA, SIG, BOUHENNI, MOHAMADIA, EL GHOMRI, SIDI ABDELMOUMENE, MOCTA DOUZ, RAS AIN AMIROUCHE, OGGAZ, ALAIMIA) pour une population de **312.996** habitants et une superficie totale de 1.306 Km² soit 25 % du Territoire de la Wilaya Elle se caractérise par un climat semi-aride et aride tempéré avec une pluviométrie inférieure à 300 mm/an.

Au niveau de cette zone la remontée des sels a influé sur le patrimoine agricole (agrumes-oliviers) dû { la dégradation des réseaux d'irrigation et de drainage des périmètres irrigués.

ZONE 2 : LES MONTS BENI-CHOUGRANE

C'est une chaîne continue de montagnes située entre les plaines de Habra-Sig au Nord et la haute plaine de Ghriss au Sud. Elle couvre 18 communes MASCARA, CHORFA, EL GUETHENA, AIN FRASS, HACINE, EL KEURT, EL GAADA, MAMOUNIA, AIN FARES, KHALOUIA, EL BORDJ, BOU HANIFIA, SEHAILIA, SIDI

Chapitre III : Etude Analytique De La Régularisation Des Constructions inachevées le cas la wilaya de Mascara

ABDELDJEBBAR, OUED EL ABTAL, EL MENAOUER, FERRAGUIG, SEDJERARA) pour une population de **328.580** habitants et une superficie totale 1.618Km² soit 32% de la superficie de Wilaya.

- Les sols sont pauvres et la pluviométrie varie de 30mn à 350mn par an.
- L'érosion est intense et ses effets sont visibles { l'envasement des barrages.
- Le relief est accidenté et présente une forte sensibilité { l'érosion.

ZONE 3 : LA HAUTE PLAINE DE TIGHENNIF-GHRISS.

Elle se caractérise par la richesse de son potentiel Agricole .Elle s'étend sur 12 communes (AIN FEKAN, GUERDJOU, OUED TARIA, TIZI, FROHA, GHRISS, MATEMORE, SIDI BOUSSAID, MAOUSSA, TIGHENNIF, HACHEM, SIDI KADA) pour une population de **292.617** habitants et une superficie totale 1.366 Km² soit 27% de la superficie de la Wilaya.

Elle reçoit en moyenne 300 à 350 mm/an et renferme une nappe phréatique actuellement surexploitée.

ZONE 4 : LES MONTS DE SAIDA

Située au Sud de la Wilaya, cette zone couvre 7 communes (MAKDHA, NESMOTH, ZELAMTA, AOUF, GHARRROUSS, AIN FERRAH, BENIANE) pour une population de **51.601 habitants** et une superficie de 845 Km² soit 16 % de la Superficie de la Wilaya.

Elle se caractérise par un climat subhumide frais avec des précipitations qui varient entre 300 à 350 mm /an et elle constituée de sols favorables à la mise en valeur viticole et fruitière où de nombreuses forêts sont localisées.

CLIMAT:

Le climat est de type méditerranéen avec une tendance à la semi- aridité. Les changements de temps et les chutes de pluies se manifestent surtout à la fin de l'automne et au début du printemps.

Au niveau des plaines du Nord, l'influence des vents marins régularise les pluies pendant une partie de l'année. La présence de brouillard très épais { la fin du printemps. La pluviométrie est en moyenne de 450 mm/an.

Chapitre III : Etude Analytique De La Régularisation Des Constructions inachevées le cas la wilaya de Mascara

Au niveau des monts des Beni-chougrane et des monts de Saida, l'influence de l'altitude et des vents d'ouest apporte à la région une humidité très bénéfique.

Au niveau des hautes plaines, le climat est semi-aride avec une irrégularité des chutes de pluies et l'absence des vents marins. La présence du sirocco est fréquente.

Tout le territoire de la Wilaya est soumis au phénomène de la gelée qui dure en moyenne 22 jours par an.

2. Les résultats du travail des commissions installées dans le cadre de la Loi 08/15

Tableau N-1 mise en œuvre de la loi 08/15 par années

Année	dépôt A.P.C		Nbrs de dossier de traités en commission	statistique du traitement des dossiers			Nbrs d'acte établis
	traité en commissions daira	traité commission D.U.A.C instruction 04		favorable	ajourné	défavorable	
2008	/	/	/	/	/	/	/
2009	34	/	2	2	0	0	/
2010	2561	/	116	1126	0	40	417
2011	3121	/	3121	3329	0	256	1814
2012	2728	318	3046	2495	0	245	1644
2013	4915	281	5196	5912	0	11	2658
2014	1954	33	1987	1799	0	86	1899
2015	2741	35	2776	2261	0	328	1892
2016	8296	64	8121	4300	0	244	3342
2017	187	26	213	2966	0	203	1131
2018	1584	27	1585	1525	0	556	1011
2019	1826	46	1872	803	0	691	797
2020	449	5	454	334	1376	78	575
cumul 31/12/2020	30396	835	28489	26852	1376	2738	17180
	31231						

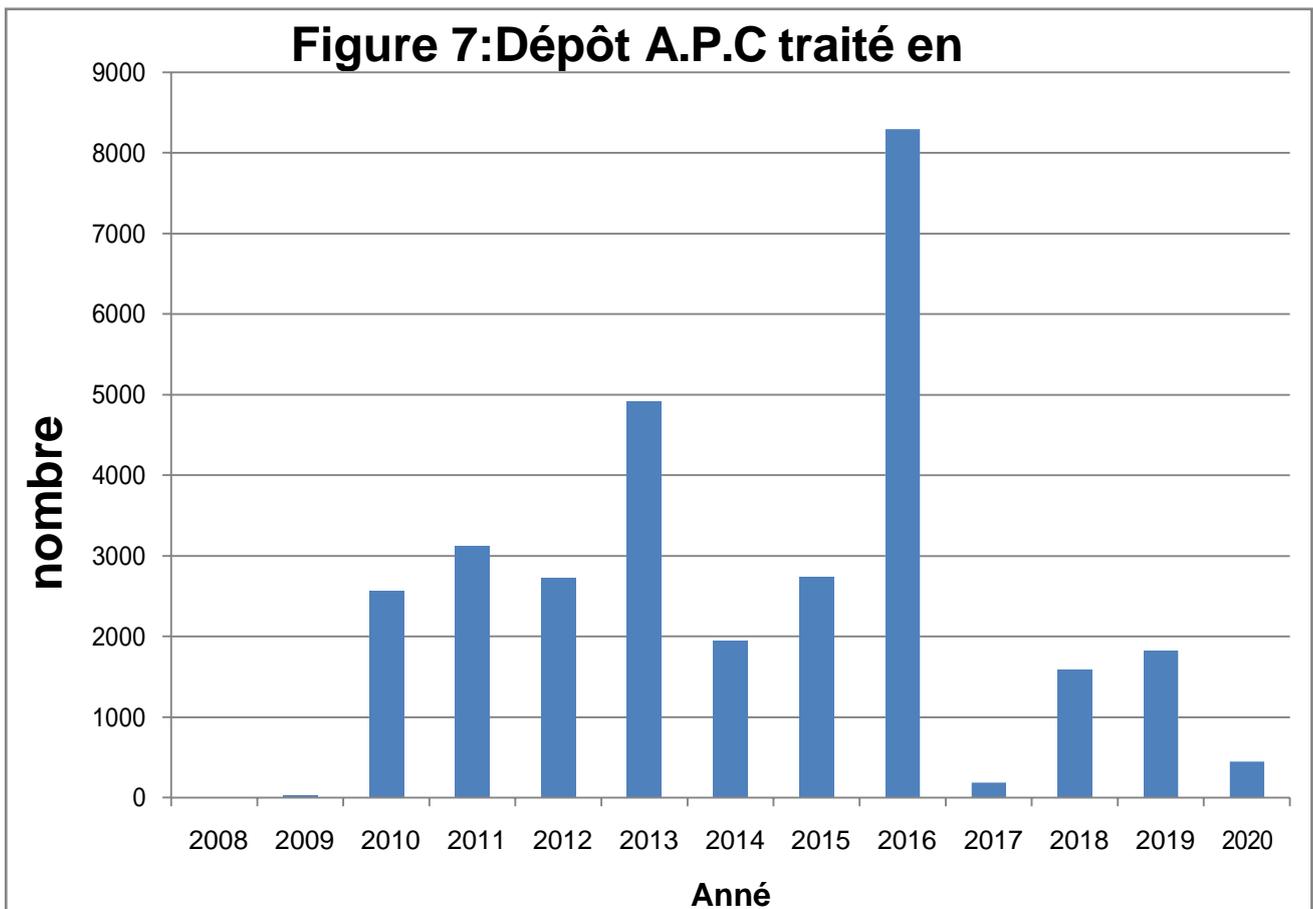
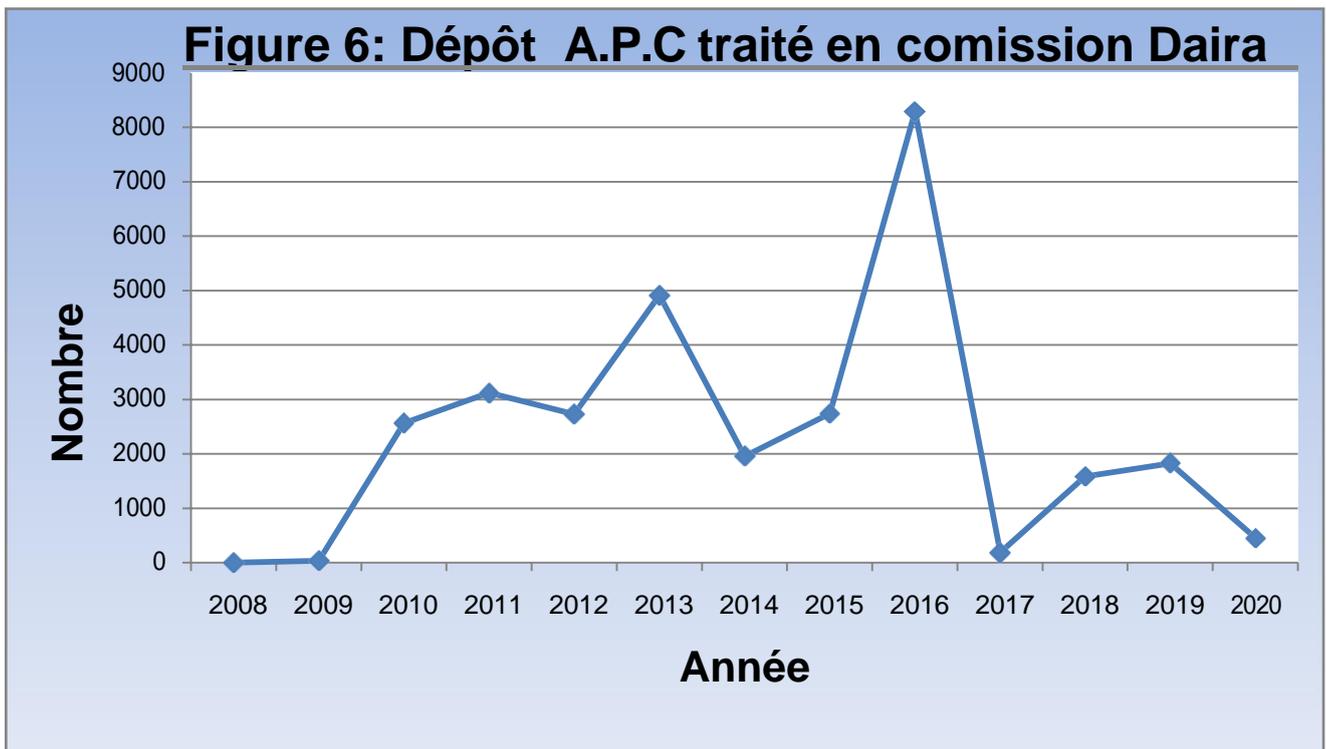


Figure 8: Dépôt A.P.C traité commission D.U.A.C instruction 04

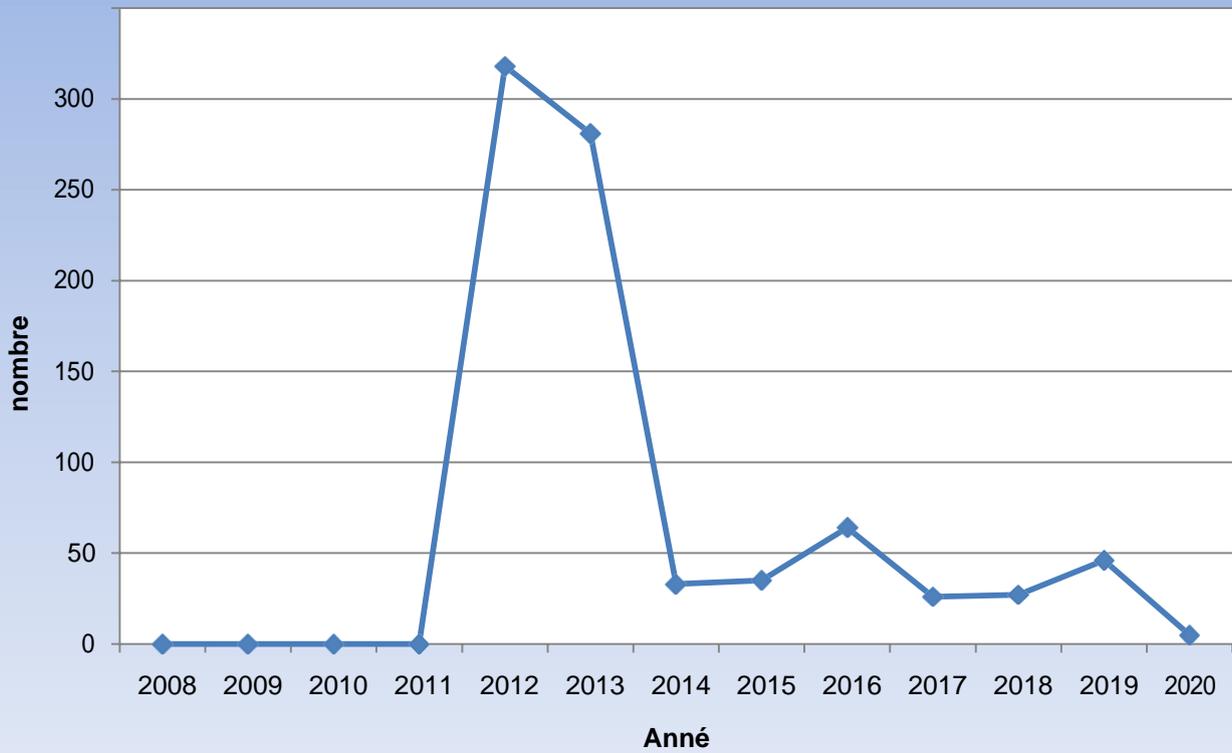
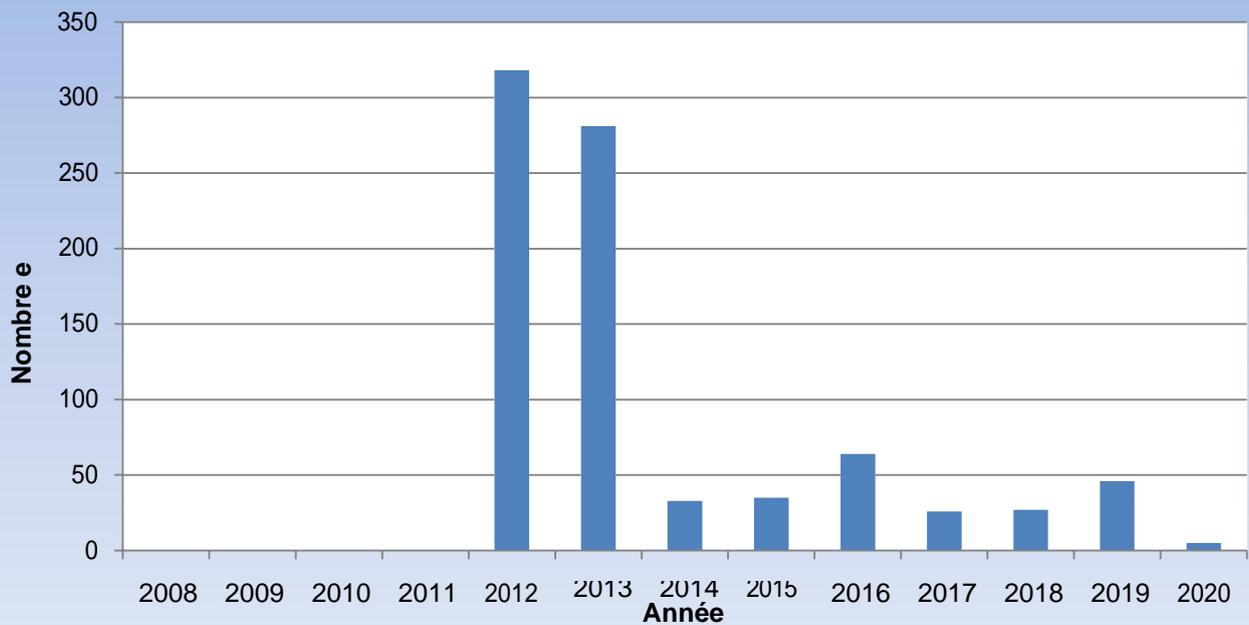


figure 09 : dépôt apc traité commission duac



Chapitre III : Etude Analytique De La Régularisation Des Constructions inachevées le cas la wilaya de Mascara

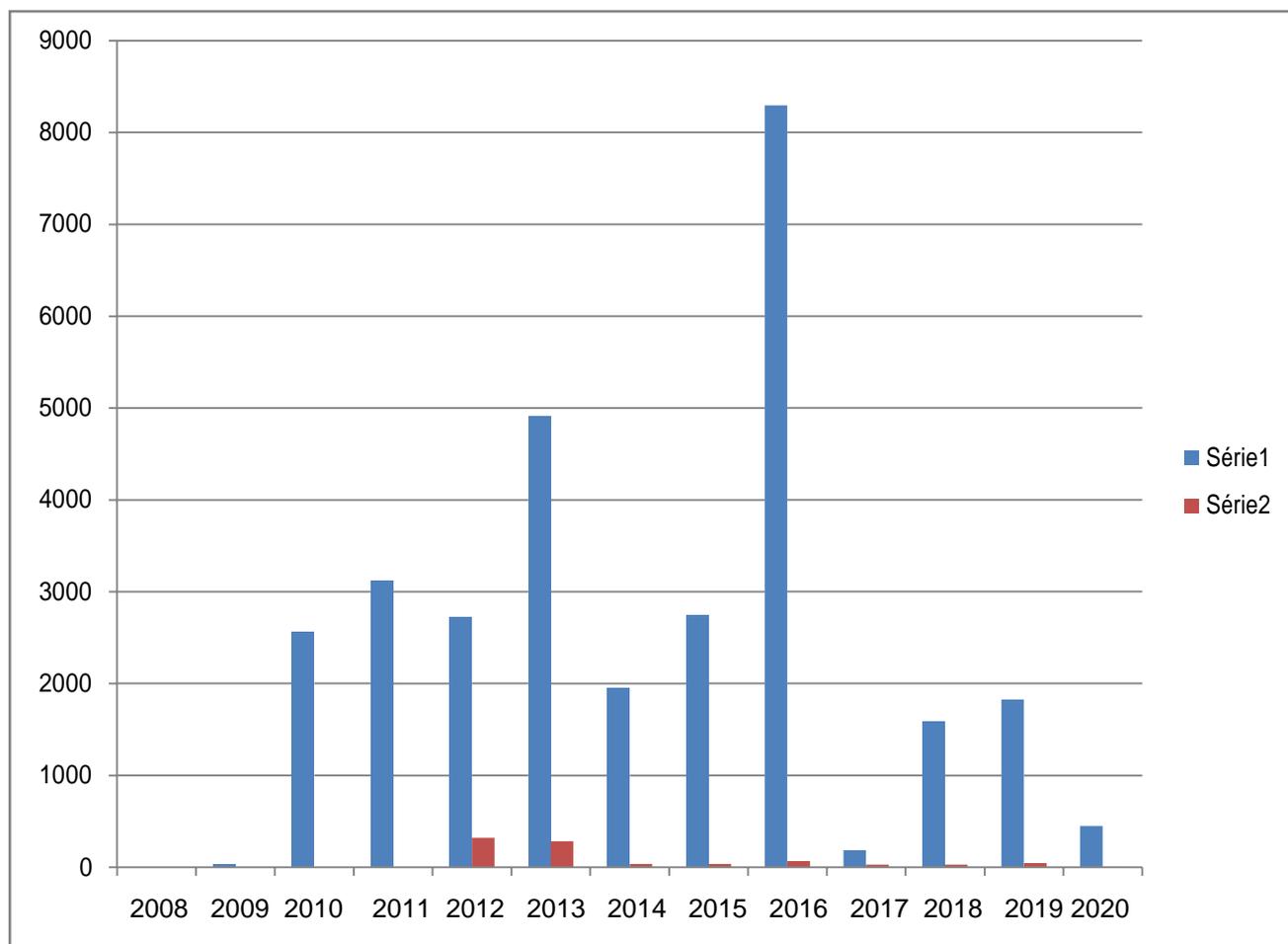
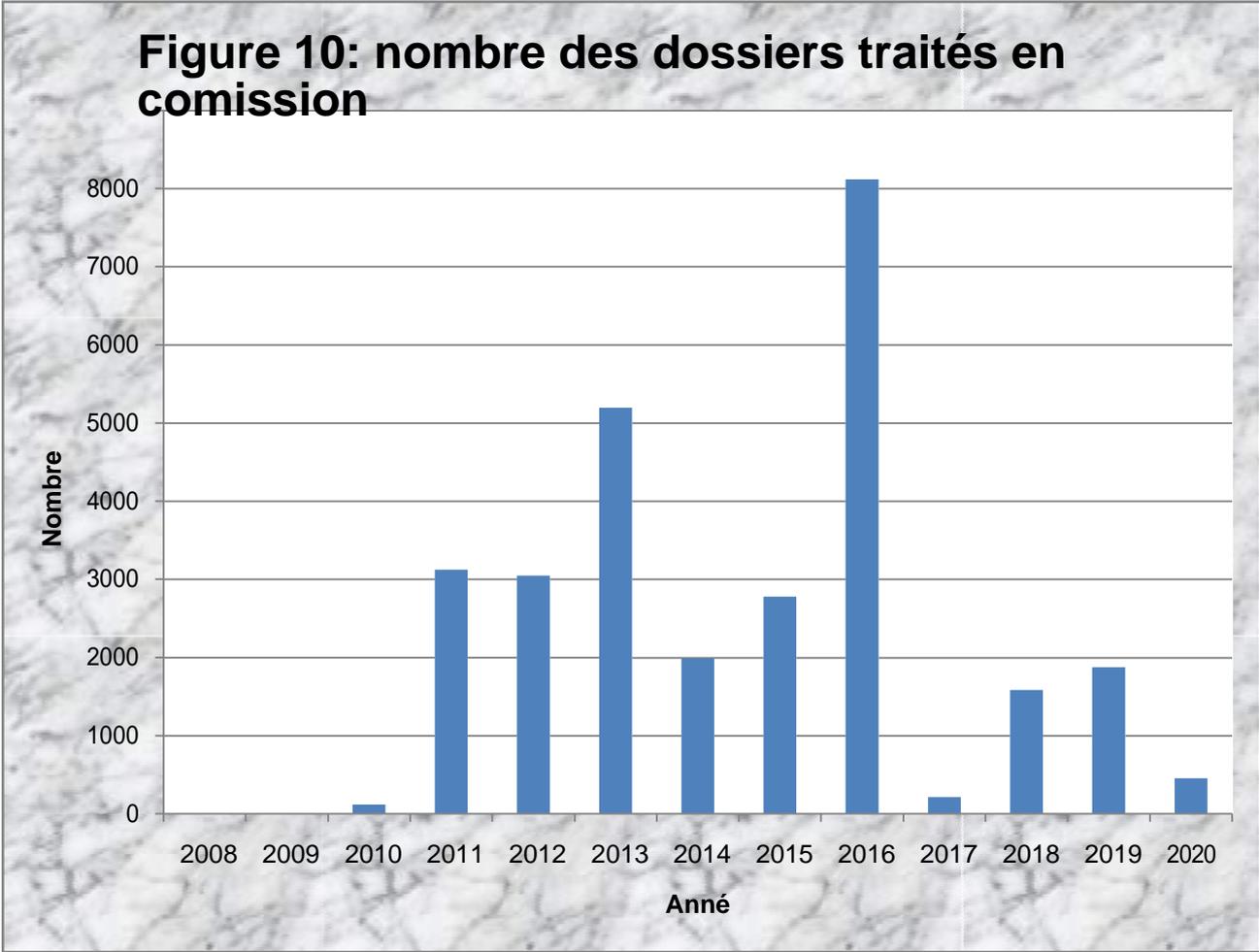
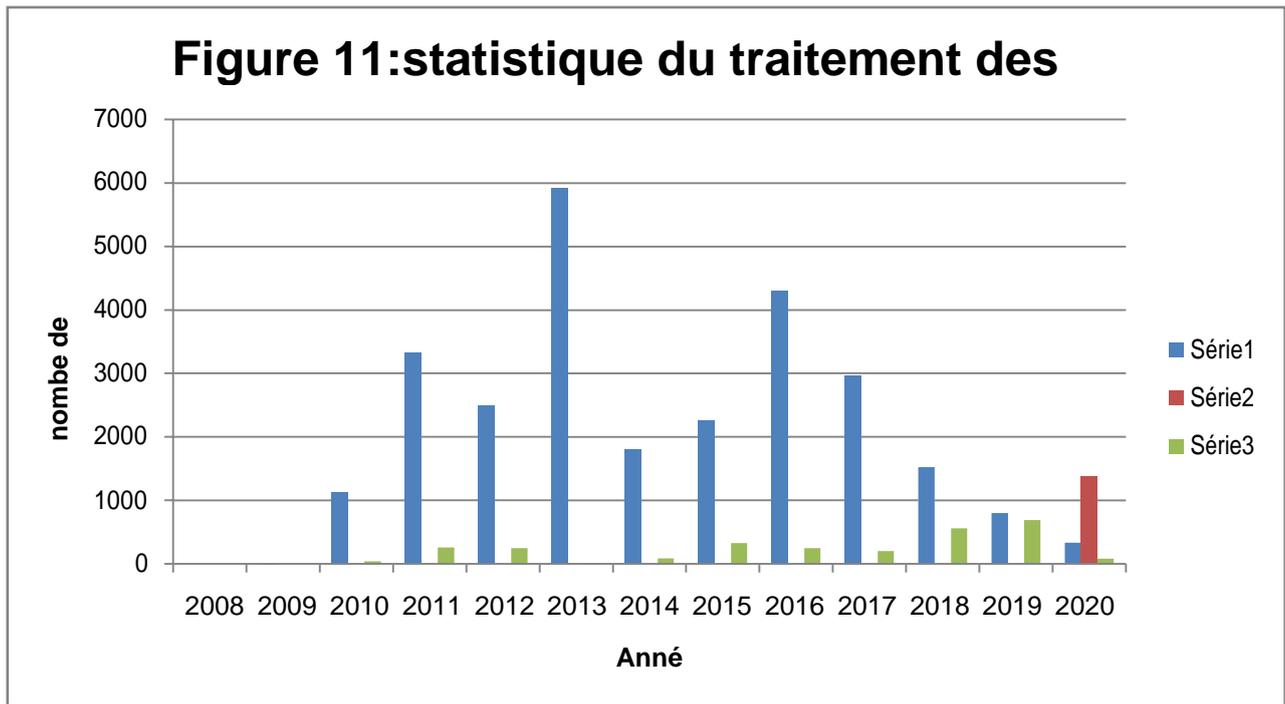


Tableau N-2 mise en oeuvre de la loi 08/15 instruction 01

Année	dépôt	traité	statistique du traitement des dossiers			Nbrs d'acte établis
			favorable	ajourné	défavorable	
2008	/	/	/	/	/	/
2009	/	/	/	/	/	/
2010	/	/	/	/	/	/
2011	/	/	/	/	/	/
2012	202	202	23	179	0	23
2013	166	166	29	137	0	29
2014	31	31	4	27	0	4
2015	104	104	8	96	0	8
2016	769	769	6	763	0	0
2017	0	0	0	0	0	6
2018	126	126	3	122	1	3
2019	179	179	0	178	1	0
2020	13	13	1	12	0	1
cumul 2020	1590	1590	74	1514	2	74



Chapitre III : Etude Analytique De La Régularisation Des Constructions inachevées le cas la wilaya de Mascara



série 1 : dossier favorable série 2 : dossier ajourée série 3 : dossier défavorable

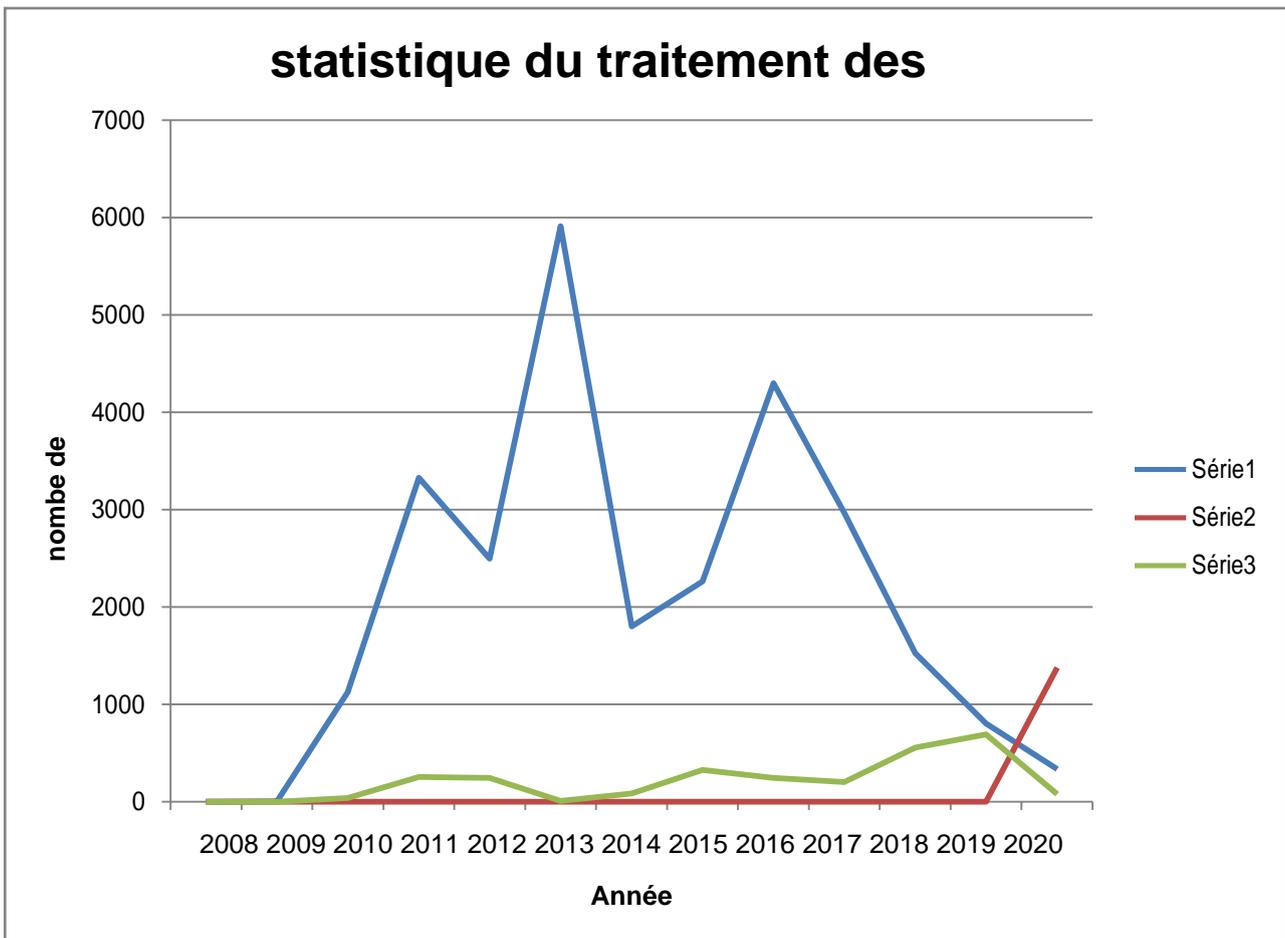
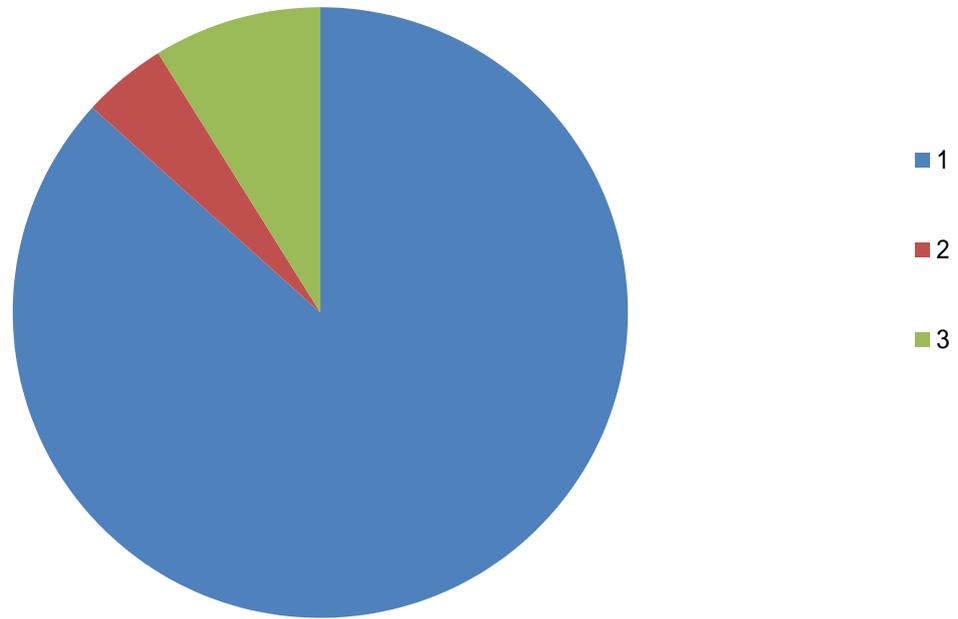
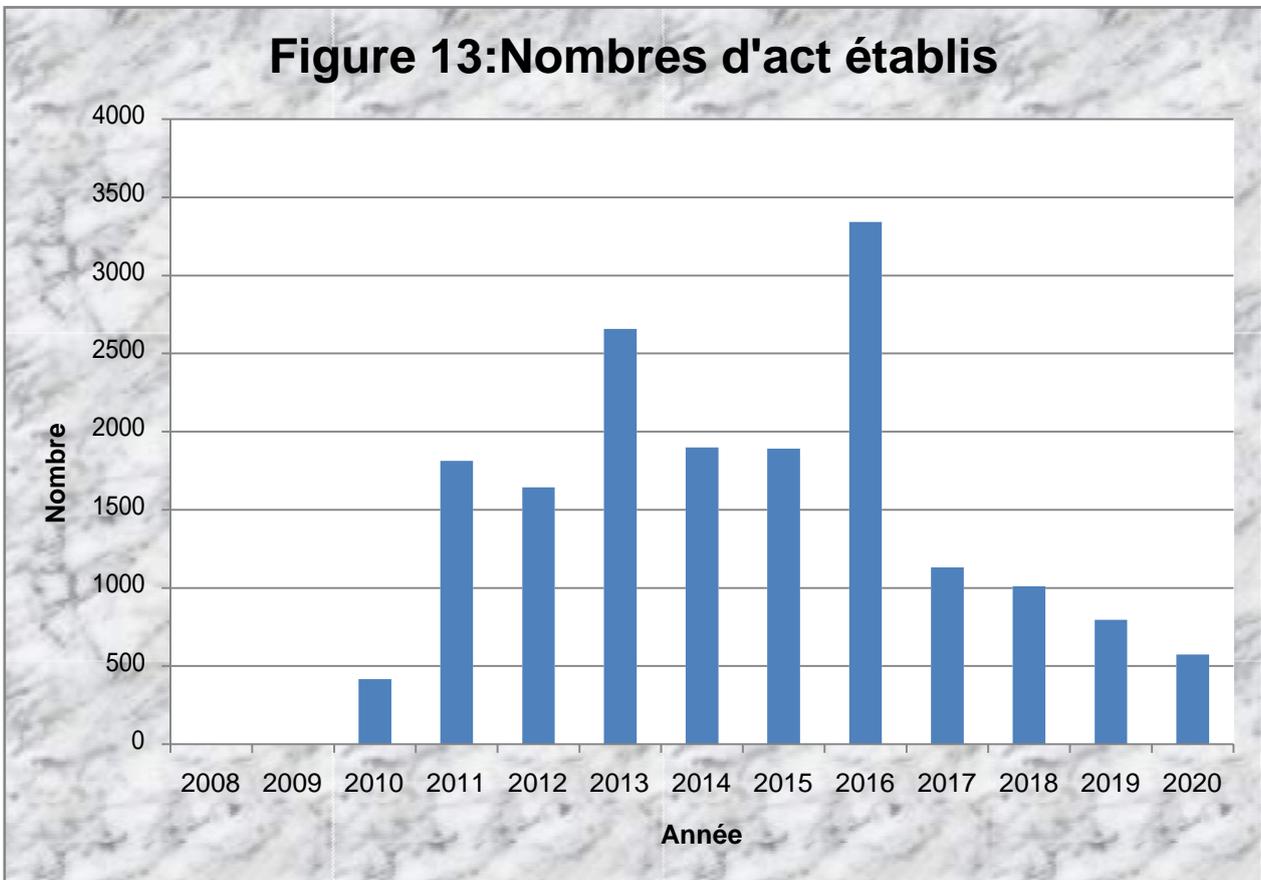


Figure 12:statistique du traitement des



1 : dossier favorable 2 : dossier ajourée 3 : dossier défavorable

Figure 13:Nombres d'act établis



Chapitre III : Etude Analytique De La Régularisation Des Constructions inachevées le cas la wilaya de Mascara

3. Les résultats du travail des commissions installée dans le cadre de la Loi 08/15 par commune et par Daira

Tableau .03 La situation arrêté le 31/03/2021 D.A.U.C MASCARA

COMMUNES	TRAITE DAIRA					NON TRAITE COMMISSION DAIRA	TRAITE DUAC N°4 ACTIVITES					TRAITE DUAC N°1 EQUIPEMENTS PUBLICS				
	TOT TRAITE DAIRA	FAVORABLES (2) régularisés	Ajournés (3)	DEFAVORABLES (4) rejetés	Nbre d'actes d'urbanisme établis		TOTAL TRAITE N°4 DUAC	FAVORABLES (2) régularisés	Ajournés (3)	DEFAVORABLES (4) rejetés	Nbre d'actes d'urbanisme établis	TOT TRAITE N°1	FAVORABLES (2) régularisés	Ajournés (3)	DEFAVORABLES (4) rejetés	Nbre d'actes d'urbanisme établis
MASCARA	5 865	5 492	42	331	3 989	0	341	184	124	33	144	89	13	75	1	13
BOUHANIFIA	227	141	53	33	101	5	34	32	2	0	28	45	2	43	0	2
HACINE	220	197	12	11	155	3	6	6	0	0	6	5	0	5	0	0
EL GUEITNA	44	18	20	6	4	5	1	1	0	0	1	24	0	24	0	0
TOT DAIRA BOUHANIFIA	491	356	85	50	260	13	41	39	2	0	35	74	2	72	0	2
AIN FARES	520	349	29	142	232	0	1	1	0	0	1	80	1	79	0	1
MAMOUNIA	562	518	11	33	380	0	1	1	0	0	0	30	0	30	0	0
TOT DAIRA AIN FARES	1 082	867	40	175	612	0	2	2	0	0	1	110	1	109	0	1
TIZI	747	726	0	21	261	0	6	4	2	0	4	34	0	34	0	0
EL KEURT	672	540	0	132	35	0	0	0	0	0	0	16	0	16	0	0
FROHA	522	503	0	19	365	0	18	12	0	6	12	45	1	44	0	1
TOT DAIRA TIZI	1 941	1 769	0	172	661	0	24	16	2	6	16	95	1	94	0	1
TIGHENNIF	2 905	2 816	10	79	2 440	0	33	21	8	4	15	77	8	69	0	8
SEHAILIA,	92	54	1	37	18	0	3	2	0	1	1	35	0	35	0	0

Chapitre III : Etude Analytique De La Régularisation Des Constructions inachevées le cas la wilaya de Mascara

SIDI KADA	628	559	30	39	264	0	7	4	2	1	2	56	4	52	0	4
TOT DAIRA TIGHENNIF	3 625	3 429	41	155	2 722	0	43	27	10	6	18	168	12	156	0	12
HACHEM	555	483	3	69	225	0	5	4	1	0	4	35	3	32	0	3
ZELAMTA	300	280	0	20	40	0	1	1	0	0	1	23	0	23	0	0
NESMOTH	44	37	1	6	0	0	0	0	0	0	0	13	0	13	0	0
TOT DAIRA HACHEM	899	800	4	95	265	0	6	5	1	0	5	71	3	68	0	3
EL BORDJ	437	372	29	36	246	0	6	4	1	1	4	56	4	52	0	4
KHALOUIA	414	344	10	60	219	0	0	0	0	0	0	24	1	23	0	1
EL MENAOUER	15	14	0	1	10	0	1	1	0	0	1	18	0	17	1	0
TOT DAIRA EL BORDJ	866	730	39	97	475	0	7	5	1	1	5	98	5	92	1	5
OUED EL ABTAL	698	661	0	37	321	0	9	7	2	0	6	74	5	69	0	5
S/A/DJEBAR	11	11	0	0	3	0	0	0	0	0	0	22	0	22	0	0
AIN FERAH	181	143	0	38	32	0	0	0	0	0	0	2	0	2	0	0
TOT DAIRA OUED EL ABTA	890	815	0	75	356	0	9	7	2	0	6	98	5	93	0	5
GHRISS	1 547	1 519	1	27	1 136	0	8	5	2	1	5	29	9	20	0	9
MAOUSSA	585	547	1	37	480	0	3	3	0	0	3	22	2	20	0	2
MATEMORE	427	394	2	31	186	6	7	7	0	0	7	64	2	62	0	2
SIDI BOUSSAID	139	116	0	23	38	0	0	0	0	0	0	19	0	19	0	0
MAKDA	166	108	3	55	15	0	0	0	0	0	0	7	2	5	0	2
TOT DAIRA GHRISS	2 864	2 684	7	173	1 855	6	18	15	2	1	15	141	15	126	0	15
OUED TARIA	715	642	4	69	426	0	1	0	1	0	0	67	2	65	0	2
GUERDJOUR	24	21	0	3	14	0	0	0	0	0	0	6	0	6	0	0
TOT DAIRA OUED TARIA	739	663	4	72	440	0	1	0	1	0	0	73	2	71	0	2

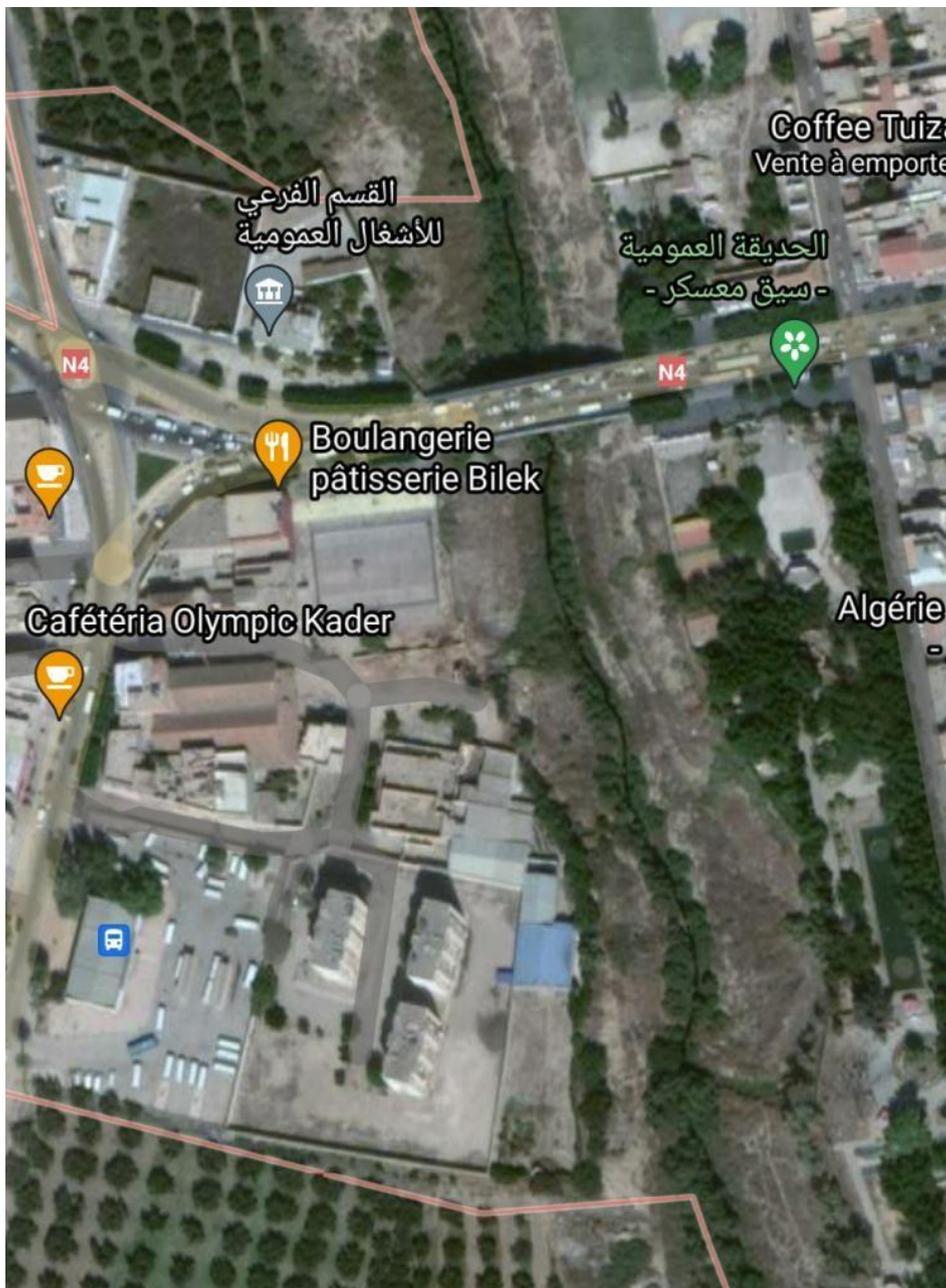
Chapitre III : Etude Analytique De La Régularisation Des Constructions inachevées le cas la wilaya de Mascara

AOUF	411	351	0	60	221	0	0	0	0	0	0	11	0	10	1	0
BENIANE	267	195	0	72	68	0	0	0	0	0	0	5	0	5	0	0
GHARROUSS	133	65	0	68	13	0	0	0	0	0	0	23	0	22	1	0
TOT DAIRA AOUF	811	611	0	200	302	0	0	0	0	0	0	39	0	37	2	0
AIN FEKAN	605	569	1	35	460	0	4	4	0	0	4	39	1	38	0	1
AIN FRASS	75	51	2	22	8	0	0	0	0	0	0	22	0	22	0	0
TOT DAIRA AIN FEKAN	680	620	3	57	468	0	4	4	0	0	4	61	1	60	0	1
SIG	2 545	1 876	103	566	1 558	0	132	68	44	20	67	54	4	50	0	4
BOUHENNI	264	167	78	19	138	0	24	8	14	2	5	40	2	38	0	2
CHORFA	5	1	2	2	1	0	1	1	0	0	1	35	1	34	0	1
TOT DAIRA SIG	2 814	2 044	183	587	1 697	0	157	77	58	22	73	129	7	122	0	7
OGGAZ	590	579	0	11	194	0	20	19	1	0	18	37	2	35	0	2
ALIAMIA	403	392	0	11	54	0	8	8	0	0	8	30	1	29	0	1
R/A/AMIROUCHE	320	304	0	16	173	0	10	10	0	0	10	35	0	35	0	0
TOT DAIRA	1 313	1 275	0	38	421	0	38	37	1	0	36	102	3	99	0	3
ZAHANA	996	617	227	152	295	11	15	14	0	1	12	40	2	38	0	2
EL GAADA	77	33	12	32	9	0	0	0	0	0	0	25	2	23	0	2
TOT DAIRA ZAHANA	1 073	650	239	184	304	11	15	14	0	1	12	65	4	61	0	4
MOHAMMADIA	3 199	2 756	308	135	1 804	42	124	58	64	2	58	94	0	94	0	0
EL GHOMRI	446	390	38	18	171	0	7	4	3	0	1	9	0	8	1	0
MOCTA DOUZ	322	296	11	15	43	0	1	0	1	0	1	20	0	20	0	0
SEDJERARA	70	16	9	45	6	0	0	0	0	0	0	1	0	1	0	0
FERRAGUIG	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	17	0	17	0	0

Chapitre III : Etude Analytique De La Régularisation Des Constructions inachevées le cas la wilaya de Mascara

S/A/ ELMOUMEN E	478	321	116	41	162	0	2	0	2	0	1	44	0	44	0	0
TOT DAIRA MOHAMMAD IA	4 515	3 779	482	254	2 186	42	134	62	70	2	61	185	0	184	1	0
TOT WILAYA	30 468	26 584	1 169	2 715	17 013	72	840	494	274	72	431	1 598	74	1 519	5	74

Etude de cas de rejet par les deux commissions Daira et de recours :



Chapitre III : Etude Analytique De La Régularisation Des Constructions inachevées le cas la wilaya de Mascara

ANNEXE I MODELE TYPE DE DECLARATION

ملحق | نموذج التصريح

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE
DECLARATION

Wilaya de : **MASCARA**
 Daira/Circonscription administrative : **SIG**
1-IDENTIFICATION DES DECLARANTS :
 Nom: **BESSAYAH** Prénom: **ahmed**
 Né (e) le : **16/07/1958**
 A : **SIG**
 Fils de : **DHALALI** et de : **BESBAS FATIMA**
 Adresse: **10éte KHIMISTIE /SIG**
2-IDENTIFICATION DE LA CONSTRUCTION :
 Déclare avoir entrepris une construction :
 -Nature : **HABITATION EN RÈGIMEDÉPOT d'olive**
 -A l'adresse : **LOT N° 21 RUE SIDI BELABES / SIG**
 *commune : **SIG**
 *wilaya : **MASCARA**

Non achevée avec permis de construire.
 -Nature juridique du terrain:
 -Références du permis de construire:
 *N° de l'arrêté:
 *Etabli par : commune de
 *Date de délivrance:
 *Date d'expiration du délai accordé:

-Travaux : conformes au permis délivré
 Non conformes au permis délivré
 *Structure : achevée / Non achevée
 *Façades : achevées / Non achevées
 *Aménagements extérieurs : achevés / Non achevés
 *Achevée non conforme au permis délivré.

-Nature juridique du terrain :
 -Références du permis de construire:
 *N° de l'arrêté:
 *Etabli par : commune de
 *Date de délivrance:
 *Date d'expiration:
 -Parties non conformes
 *Emprise au sol
 *Structure
 *Nombre d'étages

ولاية / Wilaya :
 دائرة / المندوبية الإدارية / Daira:
1- تعريف المصرح:
 الاسم:
 اسم العائلة:
 المولود (ة) في:
 في ولاية:
 العنوان:
2- تعريف البنية:
 المرح التي شرعت في إنجاز بنيتها:
 الطبيعة:
 العنوان:
 بلدية:
 ولاية:
 غير متطابق مع وجود رخصة بناء
 طبيعة الأرضية:
 مراجع رخصة البناء:
 رقم القرار:
 عدد من طرف:
 تاريخ التأسيس:
 تاريخ انتهاء الأجل الممنوح:
 الأمتداد : مطابقة لرخصة البناء المسجلة
 غير مطابقة لرخصة البناء المسجلة
 الميزان:
 الطوابق:
 الواجهة:
 حالة تقم الأمتداد
 الميزان يتم
 غير متمم
 الواجهات : متممة
 غير متممة
 التجهيزات الخارجية : متممة
 غير متممة
 متممة غير مطابقة لرخصة البناء المسجلة
 غير مطابقة لرخصة البناء المسجلة
 مراجع رخصة البناء:
 رقم القرار:
 عدد من طرف:
 تاريخ التأسيس:
 تاريخ انتهاء الأجل الممنوح:
 الأجزاء غير المطابقة:
 مساحات الأرضية المبنية:
 الميزان:
 عدد الطوابق:

4- TITRE DES TRAVAUX (pour les constructions non achevées)
 Je déclare sur l'honneur avoir procédé à l'arrêt des travaux et à ne pas les reprendre jusqu'à l'obtention de l'acte d'urbanisme demandé ci-dessus indiqué.
 Je m'engage par ailleurs:
5- SOUSCRIPTIONS COMPLEMENTAIRES
 Pour les constructions non achevées:
 -à souscrire a la demande d'un certificat de conformité
 -à procéder au dépôt de la demande d'ouverture de chantier
 -à procéder à la pose de la clôture et à la plaque signalétique du chantier Durant toute la durée des travaux
 -à maintenir le chantier en état de propreté, à ne pas déposer les matériaux de constructions sur la voie publique et à évacuer les gravats vers la décharge publique à l'achèvement des travaux
 -à démarrer les travaux dans un délai de trois (03) mois après l'obtention du permis d'achèvement
 -à demander le certificat de conformité dans un délai de trois (03) mois après l'achèvement des travaux
 -à ne pas procéder au branchement provisoire ou définitif aux réseaux de viabilité, en infraction aux dispositions de la loi
 Je déclare avoir lu la loi n° 08-15 du 20 juillet 2008 et le décret exécutif n°.....

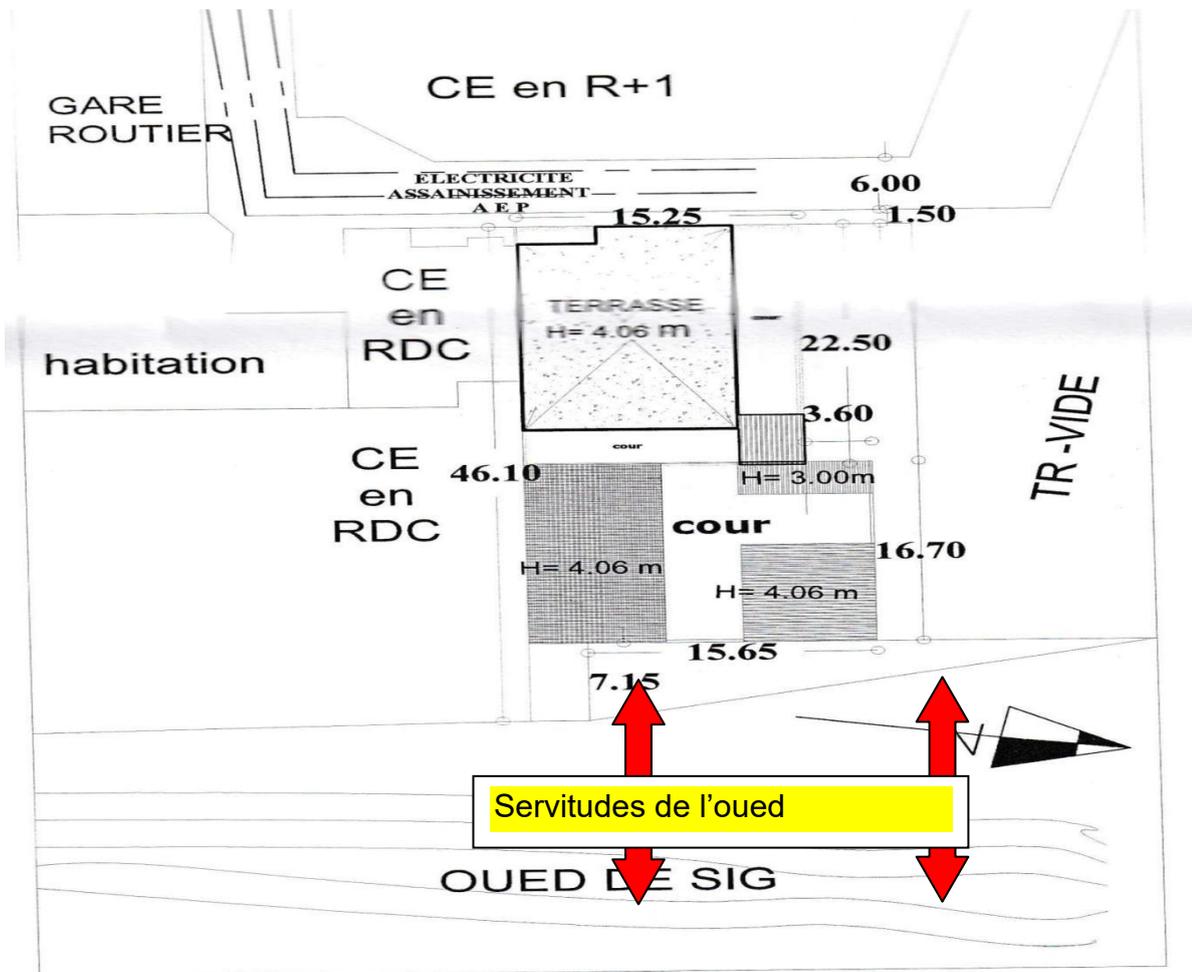
SIGNATURE LEGALISEE DU DECLARANT
 Date: 

6- AVIS MOTIVE DES SERVICES DE L'URBANISME DE LA COMMUNE
 يتفقون مع: 
 مع: 
SIGNATURE DU PRESIDENT DE L'ASSEMBLEE POPULAIRE COMMUNALE
 Date: 

4- TITRE DES TRAVAUX (بالنسبة للبنى غير المتممة)
 اصرح بانني ابررت ايقاف البناء ولا استأنف حتى احصل على عقد التمديد المطلوب المشار اليه اعلاه.
 من جهة اخرى اتعهد بما يلي:
 -التقدم بطلب شهادة المطابقة
 -الا يمكن او استغل البنية قبل الحصول على شهادة المطابقة
 -بالتقدم للبيانات غير المتممة:
 -القيام بإيداع طلب فتح ورشة البناء
 -التصريح في وضع السياج واللثة الرصفية للورشة قبلية مدة الأشغال
 -إبقاء الورشة على حالة نظيفة وعدم وضع مواد البناء على فرة الطريق وإخراج الحصى في المفرعة العمومية فور إنتم الأشغال
 -التخلي عن الأشغال في أجل ثلاثة (03) اشهر بعد الحصول على رخصة الإنشام
 -الحفاظ على الجوار من كل ثلوث او امتزاز
 -طلب شهادة المطابقة في أجل لا يتعدى ثلاثة (03) اشهر بعد إنتم الأشغال
 -عدم القيام بالربط المؤقت أو النهائي بشبكات البقع، خرقة لإحكام الفتون
 اصرح انني اطلعت على القانون رقم 15-08 المؤرخ في 20 جويلية 2008 والمرموم التفظيري رقم.....
 - الإيضاح المصاحف عليه للمصرح
 التاريخ:
 الرأي المعطل لمصالح اللجنة البلدية:
 إمضاء رئيس المجلس الشعبي البلدي
 التاريخ:



Chapitre III : Etude Analytique De La Régularisation Des Constructions inachevées le cas la wilaya de Mascara



PLAN DE MASSE Ech 1/500

- **Figure 14** :Etude de cas de rejet par les deux commissions Daira et de recours .
Source : D.U.A.C Wilaya de MASCARA

Chapitre III : Etude Analytique De La Régularisation Des Constructions inachevées le cas la wilaya de Mascara

Etude de cas d'avait favorables par commission Daira:

ANNEXE 1 MODELE TYPE DE DECLARATION
ملحق 1 نموذج التصريح

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

DECLARATION
تصريح

Wilaya de : Mascara
Daira/Circoscription administrative : Mascara

1- IDENTIFICATION DU DECLARANT :
Nom : M. M. M. M.
Prénom : M. M. M. M.
Raison sociale : M. M. M. M.
Né(e) le : 19/08/1968
A : Mascara
Fils/Fille de : M. M. M. M. et M. M. M. M.
Adresse : M. M. M. M.

2- IDENTIFICATION DE LA CONSTRUCTION :
Déclare avoir entrepris une construction :
- Nature : Structure
- A l'adresse : M. M. M. M.
- commune : Mascara
- Wilaya : Mascara

Non achevée avec permis de construire.
- Nature juridique du terrain : M. M. M. M.
- Références du permis de construire : M. M. M. M.
- N° de l'acte : M. M. M. M.
- Etabli par : M. M. M. M.
- Date de délivrance : M. M. M. M.
- Date d'expiration du délai accordé : M. M. M. M.

Travaux : conformes au permis délivré.
Non conformes au permis délivré.

Etat d'avancement des travaux :
- Structure : achevée
non achevée
- Façades : achevées
non achevées
- Aménagements extérieurs : achevés
non achevés

Achevée non conforme au permis délivré.
- Nature juridique du terrain : M. M. M. M.
- Références du permis délivré : M. M. M. M.
- N° de l'acte : M. M. M. M.
- Etabli par : M. M. M. M.
- Date de délivrance : M. M. M. M.
- Date d'expiration : M. M. M. M.

Parties non conformes.
- Emprise au sol
- Structure
- Nombre d'étages

1. Définition du terrain :
- Nature : M. M. M. M.
- Références du permis de construire : M. M. M. M.
- N° de l'acte : M. M. M. M.
- Etabli par : M. M. M. M.
- Date de délivrance : M. M. M. M.
- Date d'expiration : M. M. M. M.

2. Définition de la construction :
- Nature : M. M. M. M.
- Références du permis de construire : M. M. M. M.
- N° de l'acte : M. M. M. M.
- Etabli par : M. M. M. M.
- Date de délivrance : M. M. M. M.
- Date d'expiration : M. M. M. M.

3. Définition des travaux :
- Nature : M. M. M. M.
- Références du permis de construire : M. M. M. M.
- N° de l'acte : M. M. M. M.
- Etabli par : M. M. M. M.
- Date de délivrance : M. M. M. M.
- Date d'expiration : M. M. M. M.

4. Définition des parties non conformes :
- Nature : M. M. M. M.
- Références du permis de construire : M. M. M. M.
- N° de l'acte : M. M. M. M.
- Etabli par : M. M. M. M.
- Date de délivrance : M. M. M. M.
- Date d'expiration : M. M. M. M.

DES TRAVAUX : (pour les constructions non achevées)

4. Totalement achevées : (la nature des travaux non achevés)
- Honneur avoir procédé à l'arrêt des travaux et à l'ordre jusqu'à l'obtention de l'acte d'urbanisme essus indiqué.

5. Les travaux non achevés :
- la demande d'un certificat de conformité
- la pose de la clôture et à la plaque signalétique
- chantier en état de propreté, à ne pas déposer les constructions sur la voie publique et à évacuer les gravats
- les travaux dans un délai de trois (03) mois après
- le voisinage de toutes pollutions et nuisances
- le certificat de conformité dans un délai qui ne
- valider au branchement provisoire ou définitif aux
- voir la loi n° 08-15 du 20 Juillet 2008 et le décret

RE REGALISEE DU DECLARANT

NOTIVE DES SERVICES DE L'URBANISME COMMUNE :

IRE DU PRESIDENT DE L'ASSEMBLEE PULAIRE COMMUNALE

4. Totalement achevées : (la nature des travaux non achevés)
- Honneur avoir procédé à l'arrêt des travaux et à l'ordre jusqu'à l'obtention de l'acte d'urbanisme essus indiqué.

5. Les travaux non achevés :
- la demande d'un certificat de conformité
- la pose de la clôture et à la plaque signalétique
- chantier en état de propreté, à ne pas déposer les constructions sur la voie publique et à évacuer les gravats
- les travaux dans un délai de trois (03) mois après
- le voisinage de toutes pollutions et nuisances
- le certificat de conformité dans un délai qui ne
- valider au branchement provisoire ou définitif aux
- voir la loi n° 08-15 du 20 Juillet 2008 et le décret

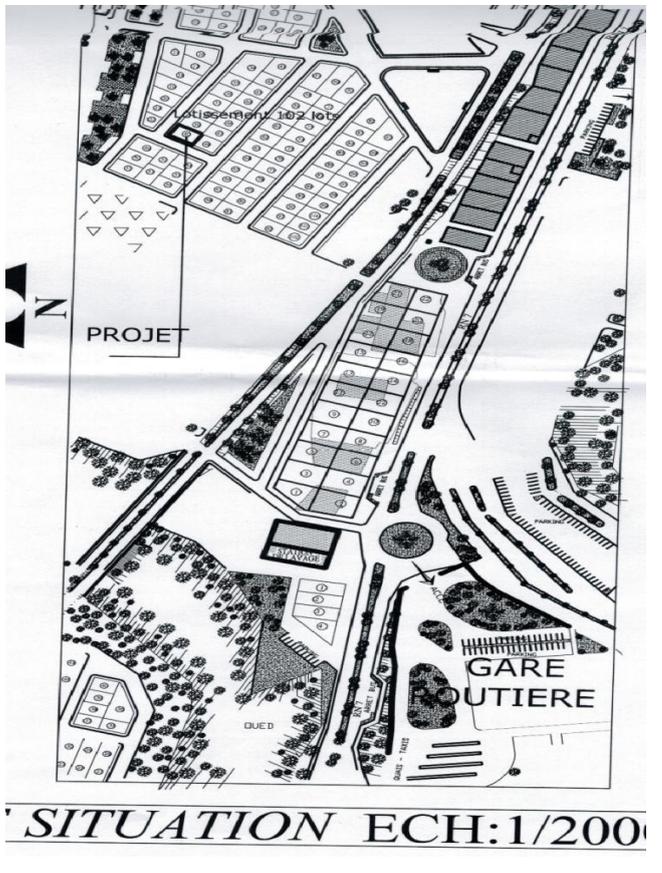
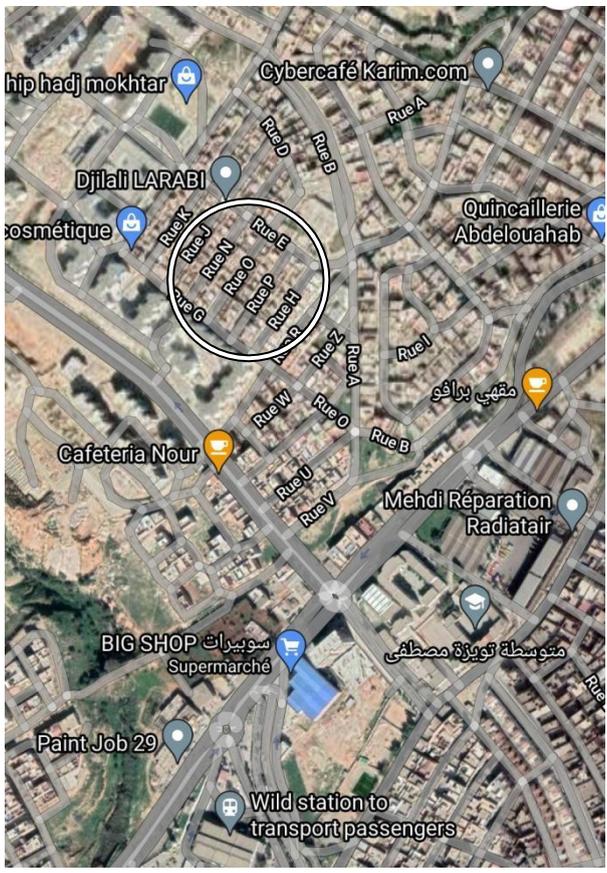
RE REGALISEE DU DECLARANT

NOTIVE DES SERVICES DE L'URBANISME COMMUNE :

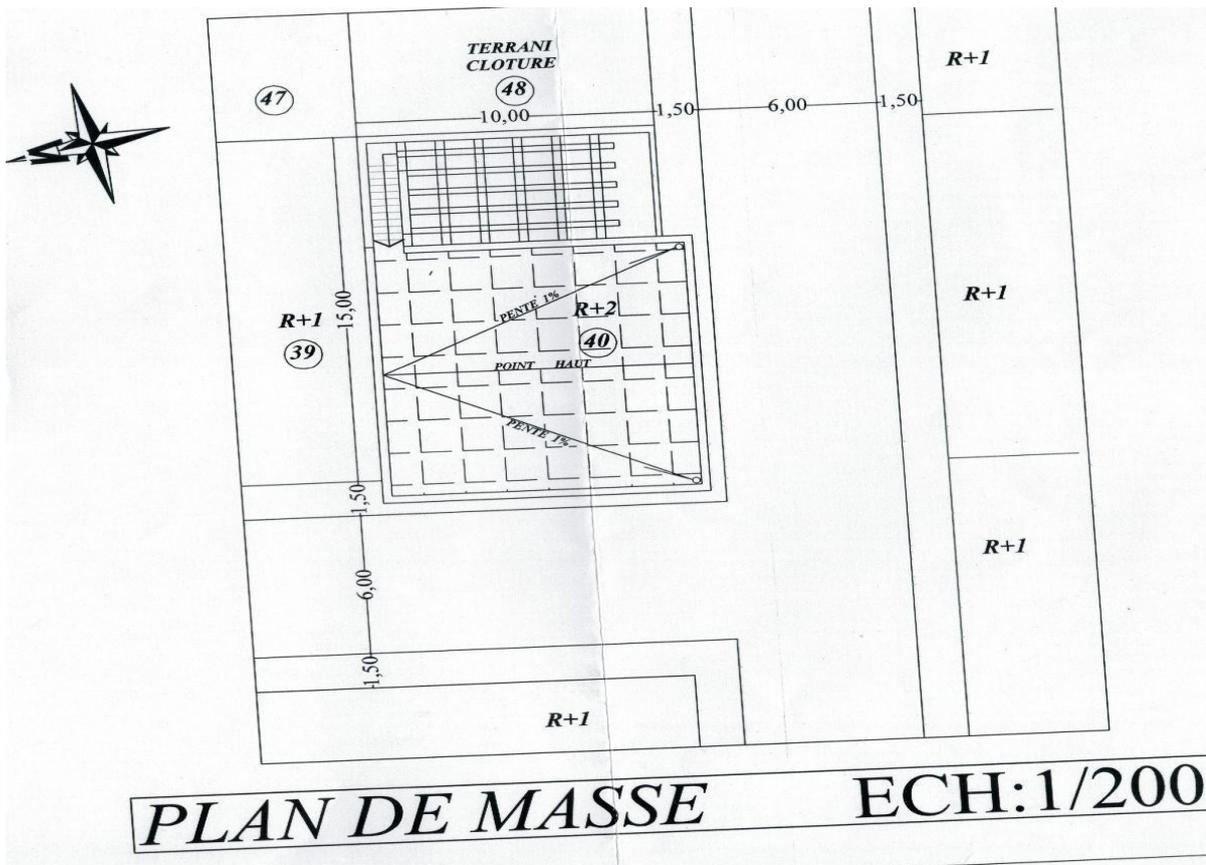
IRE DU PRESIDENT DE L'ASSEMBLEE PULAIRE COMMUNALE

Signature et tampon de la commission d'urbanisme de la commune de Mascara, le 15/06/2014.

Signature et tampon du Président de l'Assemblée Pulaire Communale de Mascara, le 15/06/2014.



Chapitre III : Etude Analytique De La Régularisation Des Constructions inachevées le cas la wilaya de Mascara



REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE		
Cabinet d'Etudes Techniques et Architecture		
Mr. HAZEL MOHAMED Architecte agréé N°103, Cité 90 logts LSP, Bab Ali -Mascara- TEL: 05.54.09.85.97		
WILAYA MASCARA	DAIRA MASCARA	COMMUNE MASCARA
PROJET: Demande d'un Permis d'Achèvement d'une Habitation en R+02		
SITE: Lot N° 40, Lotissement 102 UGTA, cité Medber		
DEMANDEUR: Madame: MAKHLOUFIA LAOUNIA		
DESIGNATION DE LA PLANCHE Dossier Architecture 	VISA DE L'ARCHITECTE 01 Mars 2020 	
	DATE: 31-07-2019	

Un cas la commission de daïra à aimer un avis favorables avec taux du C.O.S qui n'est pas conforme avec chaire charges (C.O.S= 65%)

- **Figure 15** : Etude de cas d'avait favorables par commission Daira
Source A.P.C de MASCARA

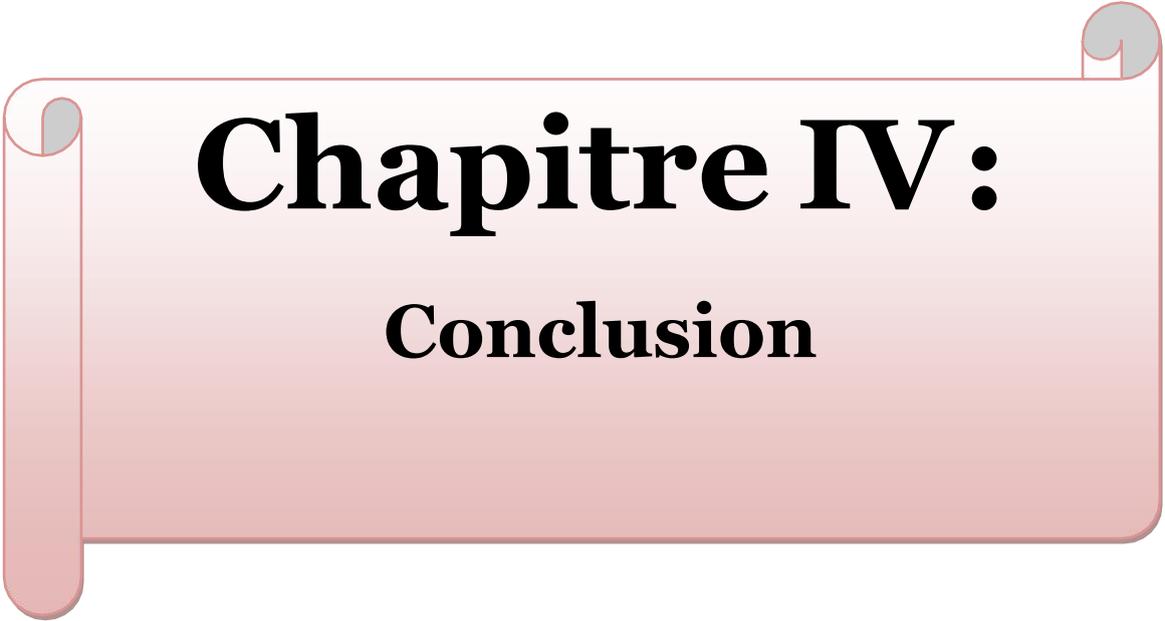
Chapitre III : Etude Analytique De La Régularisation Des Constructions inachevées le cas la wilaya de Mascara

- Nombre des cas concernent par la régularisation des assiettes de terrains bâtis dans le cadre (artc 40)

- **Tableau.04** : Nombre des actes de propriétés délivrés (services des Domaines et AGRFW)

La wilaya	Nombre des dossiers envoyés au service des domaines	Nombre des actes de propriétés régularisé par service des domaines	Nombre des dossiers encours de traitements par les services des domaines	Nombre des dossiers rejetés
Mascara	6111	1019	3740	1352

La situation arrêté le 31/03/2021



Chapitre IV :

Conclusion

V. Chapitre IV : Conclusion

Devant ce constat, la loi N° 08-15 a été promulguée en juillet 2008, afin de tenter d'apporter une amélioration { la qualité urbanistique, architecturale et technique du cadre bâti, cependant, elle est toujours inappliquée. Près d'une décennie après sa promulgation, son inefficacité est, d'une part, visible sur le terrain, { travers le paysage urbain négativement impacté par l'apparence des constructions inachevées, et d'autre part, avérée par les reports successifs de sa date d'échéance (au départ prévue pour août 2012, cette échéance a été reportée à août 2013 puis à août 2016, et enfin à août 2019).

Cette loi, au-delà des blocages qui empêchent son application, porte plusieurs objectifs et enjeux qu'il paraît intéressant de tenter de clarifier :

Selon son intitulé, la loi comporte deux volets, applicables aux constructions entamées avant 2008:

▪ *le premier volet* concerne l'achèvement des constructions inachevées. D'après l'article 2 de la loi, il est entendu par « **achèvement de la construction** », *la réalisation complète de l'ossature, des façades, des viabilités et des aménagements y afférents*

▪ *le second volet* concerne la mise en conformité des constructions. Toujours d'après l'article 2: « **la mise en conformité** » désigne *l'acte administratif par lequel est régularisée toute construction achevée ou non achevée au regard de la législation et de la réglementation relative à l'occupation des sols et aux règles d'urbanisme ;*

Selon l'article 15, la mise en conformité, comprend quatre cas :

- 1 – les constructions non achevées pourvues d'un permis de construire ;
- 2 – les constructions pourvues d'un permis de construire et qui sont non conformes aux prescriptions du permis délivré ;
- 3 – les constructions achevées dont le propriétaire n'a pas obtenu de permis de construire
- 4 – les constructions inachevées dont le propriétaire n'a pas obtenu de permis de construire.

Les enjeux prioritaires de la loi se rapportent donc à ces deux volets principaux :

▪ **L'achèvement des constructions:** il s'agit d'actions concrètes permettant de finaliser les constructions non achevées depuis plusieurs années, pour des raisons économiques (manque de moyens) ou par choix stratégique (finalisation reportée en vue d'une extension, de l'ajout d'étages, introduction d'activités etc...) et qui dominent et enlaidissent le paysage urbain de la plupart (toutes ?) des villes. Ces interventions pratiques, directement visibles sur le terrain constituent une priorité pour l'instauration *d'un cadre bâti esthétique et harmonieusement aménagé* (article 1^{er}).

▪ **La mise en conformité des constructions :** il s'agit de procédures administratives (dossiers à déposer, demandes à remplir, explicitées dans les articles de la loi, en fonction des quatre cas concernés) ayant pour but de mettre les citoyens en règle vis-à-vis de la loi. L'obtention des différents permis et/ou autorisation selon les cas, est une exigence (d'après la loi) en vue de la finalisation des constructions inachevées.

Les deux volets (achèvement et mise en conformité) sont liés, de manière inégale, en fonction des cas :

▪ **Pour le premier cas:** le propriétaire de la construction non achevée possède déjà un permis de construire, la loi prévoit de lui accorder un permis d'achèvement (art.19). Pourtant ce permis d'achèvement n'apparaît pas vraiment nécessaire puisque le permis de construire est déjà établi. Le citoyen aurait plutôt besoin d'un encadrement technique voire économique, afin de passer { l'action concrète sur le terrain. La procédure, pour ce cas, pourrait être allégée au maximum.

▪ **Pour le seconde cas:** le propriétaire de la construction achevée possède un permis de construire mais qui la construction achevée est non conforme aux prescriptions de celui-ci, la loi prévoit la délivrance d'un certificat de conformité (art.20). Il s'agit d'une régularisation administrative, en vue de l'obtention d'un certificat de conformité, en principe, pas de travaux de chantier, aucune construction n'est nécessaire puisque la bâtisse est déjà finalisée.

▪ **Pour le troisième cas:** le propriétaire de la construction achevée n'a pas obtenu auparavant un permis de construire, il peut bénéficier d'un permis de

Chapitre IV : Conclusion

construire, { titre de régularisation (art.21). C'est également une régularisation administrative sans nécessité de construction.

▪ **Pour le quatrième cas:** le propriétaire de la construction non achevée n'ayant pas obtenu auparavant un permis de construire peut bénéficier, { titre de régularisation, d'un permis d'achèvement (art.22). C'est un cas qui relève { la fois de l'action de construction sur le terrain et de la régularisation administrative. Ces constructions non seulement dégradent le paysage urbain par leur inachèvement qui dure, et en plus elles sont illégales.

En résumé, nous avons à faire à deux catégories de cas:

▪ Nous pouvons conclure que l'action de la loi 08/15 relatif à la mise de conformité à classé les constructions faisant objet de régularisation ont été mises dans deux catégories : comprend les constructions inachevées avec permis de construire ou sans permis de construire qui affectent directement et négativement l'environnement urbain (avec des façades inachevées, des ferrailages en attente etc...)nécessitant des travaux d'achèvement avant régularisation dans ce cas il a est pour qu'une régularisation administrative.

▪ **La seconde catégorie:** celle des constructions achevées mais avec des problèmes vis-à-vis du permis de construire (non conforme) ou inexistant La situation doit être régularisée administrativement, en principe, sans recours à la construction.

Au vu de ce qui précédé, il est évident que les enjeux de mise en conformité est plus axer en premier lieu sur une approche d'achèvement des constructions qui défigure le paysage urbain et en second lieu, une régularisation administrative vis-à-vis des actes d'urbanisme été la nature juridique du foncier.

Force de constater que l'aspect de qualité architecturale ou urbanisme n'est pas pris et en considération, dans la plupart des cas à travers les instruments d'urbanisme qui sont les P.D.A.U et les P.O.S.

La mise en conformité des bâtis ses axes les projets d'aménagement et règlement définissant les règles d'usage du sol et droit d'usage.

Chapitre IV : Conclusion

Les enjeux de la mise en conformité et surtout de l'achèvement des constructions relèvent du constat du paysage urbain et de la dégradation du cadre bâti, ils ouvrent un **front pratique** (l'achèvement) qui a un impact direct sur l'amélioration du cadre bâti et un **front administratif** (la mise en conformité), qui relève du cadre légal.

Si on considère que l'enjeu prioritaire de la loi est d'arriver { améliorer significativement la qualité du cadre bâti et de l'environnement urbain, il en résulte que la 08/15 n'est pas à la hauteur et ne remplit que partiellement les objectifs alloués sur le plan qualités architecturale et urbaine et les ambitions et arrêtées initialement.