



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

Impacte des actes d'urbanisme sur un tissu urbain traditionnel

« Cas d'étude site historique de la ville de Mazouna »

Présenté par :

- Mme HAKMI REKIA SIHAM

Soutenu le 04 / 07 / 2021 devant le jury composé de :

Président : Mr BENSELLA Kada

Examinatrice: Mme BENHAMOU Nadia

Encadrant : Mr Ahmed Khoudja Mohamed

Année Universitaire : 2020 / 2021

Remerciements

Je remerciés tout d’abord « ALLAH » tout puissant de nous avoir guidés et mis sur le chemin de savoir nous donnant le courage de persévérer sans jamais abandonner.

Je veux exprimer par ces quelques lignes de remerciement notre gratitude envers tous ceux en qui par leur présence, leur soutien, leur disponibilité et leurs conseils, nous avons eu courage d’accomplir ce projet de fin d’étude :

Tous nos remerciements et notre reconnaissance s’adressent à nos chers parents et mon mari pour leur soutien, leur encouragement et leurs précieux conseils durant toutes cette année

Mes sincères remerciements s’adressent à Mr Ahmed khoudja Mohammed qui a fais l’honneur d’être mon encadreur

Je les remerciés profondément pour les précieuses orientations et pour les conseils durant toute l’année, pour mener à bien ce travail.

Je tiens à remercier les respectables membres du jury qui ont bien daigné siéger la soutenance de notre mémoire.

En fin nous ne pouvons achever ce mémoire sans exprimer notre gratitude à l’équipe pédagogique du département d’architecture de Mostaganem, à tous les enseignants pour leur dévouement et leur assistance tout au long de nos études universitaires.

Dédicace:

Je dédie ce modeste travail à :

Mon mari

Ma très chère mère

Mes frères et sœurs.

A MON petit ange : SAMI ABDERRAHMANE

A mes deux famille : HAKMI et BEN GUEDDACH

A mes chères amies : SOUAD, AMEL, KHADIDJA à qui je tiens à exprimer ma grande gratitude pour leur patience illimitée, leur encouragement contenu et leur aide.

A mes collègues avec qui j'ai réalisé ce travail

Je tiens à remercier tous, votre soutien et vos encouragements nous donnent la force de continuer.

Hakmi Rejia Siham

Résumé

La ville de Mazouna est considérée comme une plaque tournante pour de nombreuses civilisations, et cela est dû à son abondance de monuments importants, qui ont longtemps joué un rôle de premier plan dans les époques précédente, elle renferme un héritage historique qui mérite d'être sauvegarder et préserver afin d'assurer l'identité de la ville et la pérennité des valeurs traditionnelles, du patrimoine ottoman.

J'ai choisi comme objet de mes recherches l'étude de la ville de Mazouna, en raison de sa valeur historique, archéologique et urbaine en attente de son classement dans la liste nationale des sites historiques, car elle n'a pas bénéficié d'une recherche et d'une étude approfondie pour déterminer ses valeurs patrimoniales, y compris la valeur culturelle et touristique.

Dans ce contexte, les travaux en cours contribuent à connaître la ville de Mazouna et quels sont les outils et les instruments d'urbanisme juridiques de reconstruction incarnés dans ce site pour connaître sa valeur patrimoniale.

Mot clés: patrimoine -Médina - Mazouna- classement-instruments d'urbanisme.

Abstract

The city of Mazouna is considered a hub for many civilizations, and this is due to its abundance of important monuments, which have long played a prominent role in previous eras, it contains a historical legacy that deserves to be safeguard and preserve in order to ensure the identity of the city and the sustainability of traditional values, of the Ottoman heritage.

I chose as the object of my research the study of the city of Mazouna, because of its historical, archaeological and urban value awaiting its classification in the national list of historical sites, because it did not benefit from research and in-depth study to determine its heritage values, including cultural and tourist value.

In this context, the work in progress contributes to knowing the city of Mazouna and what are the tools and legal urban planning instruments for reconstruction embodied in this site in order to know its heritage value.

Keywords: patrimony -Medina - Mazouna- ranking- urban planning instruments.

ملخص

تعتبر مدينة مازونة محطة لحضارات عديدة وذلك نظرا لما تزخر به من معالم هامة ، لعبت دورا بارزا ولمدة طويلة في عهود سابقة، فأحيائها يغلب عليها طابع الأبنية العثمانية والاستعمارية كما وأنها تحتوي على تراث تاريخي يجب الحفاظ عليه لضمان هوية المدينة واستدامة القيم التقليدية، من التراث العثماني.

اخترت كموضوع لبحثي دراسة مدينة مازونة، نظرا لقيمتها التاريخية والأثرية والعمرانية في انتظار تصنيفها في القائمة الوطنية للمواقع التاريخية، كما و انها لم تستفد من بحث و دراسة شاملة لتحديد قيمها التراثية، بما في ذلك القيمة الثقافية والسياحية.

في هذا السياق، العمل الحالي يساهم في معرفة مدينة مازونة وماهي ادوات التعمير القانونية المجسدة في هذا الموقع لمعرفة قيمتها التراثية.

كلمات البحث: تراث - مدينة - مازونة - تصنيف ادوات التعمير.

SOMMAIRE :

PARTIE INTRODUCTIVE :

INTRODUCTION GENERALE :

Introduction :.....	1
1. Problématique.....	3
2. Hypothèses de travail.....	5
3. Objectifs de la recherche:.....	5
4. Méthodologie d'approche:.....	5
5. Structure du mémoire :.....	6

UNE APPROCHE THEORIQUE

CHAPITRE 1 : GENERALITE SUR LE PATRIMOINE

Introduction:.....	9
1. La notion de patrimoine:.....	9
1.1. Définition du patrimoine :.....	9
1.2. Les principaux courants de pensée :.....	12
1.3. Les différents types de patrimoine:.....	16
1.3. Evolution de la notion du patrimoine	19
1.4. Le patrimoine architectural:.....	21
1.5Le patrimoine urbain :.....	22
1.6. Les caractéristiques d'un patrimoine urbain:.....	27
Conclusion :.....	28

CHAPITRE II : GENERALITES SUR L'URBANISME

Introduction :.....	30
1. Définition de l'urbanisme:.....	30
1.1_L'urbanisme réglementaire :.....	31
1.2. L'urbanisme opérationnel :.....	31
1.3. L'urbanisation :.....	32
2. Planification urbaine :.....	33
2.1. Aperçu sur la définition et fondement de la planification urbaine:.....	33
Conclusion :.....	35

UNE APPROCHE LEGISLATIF

CHAPITRE III : APPROCHE LEGISLATIF EN ALGERIE

1. Introduction :	33
2. les politiques urbaines avant 1930:	38
2.1. Les villes phéniciennes :	38
2.2. Les villes romaines :	38
2.3. Les villes arabo-musulmanes:	38
2.4. Les villes Algériennes durant la période Ottomane:	39
3. les politiques urbaines pendant la colonisation française (1830-1962) :	39
3.1. La période : 1830 -1919:	39
3.2. La période : 1919-1948 :	40
3.3. La période : 1948 -1962 :	40
4. les politiques urbaines après l'indépendance:	42
4.1. La période 1962-1966 :	43
4.2. La période 1967-1977 :	43
a- Les instruments de planification socio-économique:	45
Le plan communal de développement P.C.D:	45
Le plan de modernisation urbaine P.M.U:	45
Le plan d'urbanisme directeur (P.U.D):	46
Le plan d'urbanisme provisoire (P.U.P):	48
b- Les instruments d'urbanisme opérationnel:	48
La zone d'habitat urbain nouvelle (ZHUN):	48
La zone d'aménagement concertée (Z.A.C):	49
4.3. La période 1978 - 1988:	49
4.3.1. Le Schéma National D'aménagement Du Territoire (SNAT) :	50
4.3.2. le schéma régional d'aménagement du territoire (SRAT) :	51
4.3.3. le plan d'aménagement de wilaya (PAW) :	52
4.3.4. le schéma de cohérence urbaine (SCU):	52
4.4. La période de 1988 à 1989:	53
4.5. la période 1990 à nos jours:	53
4.5.1. La loi 90-29 de 1990 relative à l'aménagement et l'urbanisme :	54
5. le PDAU et le POS comme outils de gestion urbaine:	55
5.1. Le plan directeur d'aménagement et d'urbanisme (P.D.A.U.):	55

5.2. le plan d'occupation des sols (P.O.S):	64
6. Les instruments d'urbanisme, outils de gestion urbaine et de Planification :	74
7. Le patrimoine et l'aménagement du territoire :	74
8. Instruments et législations de sauvegarde du patrimoine :	74
9. Les instruments spécifiques aux tissus anciens :	75
10. Plan permanent de sauvegarde et de mise en valeur des secteurs sauvegardés:	75
11. Le recensement :	78
12. Le classement du patrimoine :	78
13. La protection par le classement:	81
14. Les critères de classement :	84
15- Les actions d'intervention.	86
16. Les règles générales d'aménagement et d'urbanisme :	88
17. les Actes d'urbanisme :	89
Conclusion :	95

TROISIEME PARTIE: CAS D'ETUDE

CHAPITRE IV : ETUDE DE CAS : LA CASBAH DE MAZOUNA

Présentation de Mazouna:	97
1. approche géographique :	98
2. Approche historique :	99
2.1. Moyen âge :	99
2.2. Période ottomane :	100
2.3. Période coloniale :	100
3. Mazouna (Culture-Tradition) :	101
4. Fondement de la médina :	102
4.1-Période romaine :	102
4. 2-Période berbère:	102
4.3-Période de l'islam :	102
5-Situation de l'aire d'étude :	103
6. Les options du PDAU retenue pour l'agglomération de MAZOUNA :	104
7. Les recommandations retenues par le POS :	104
8. Configuration spatiale de la médina :	105
9. Etat de fait :	106
9.1. Les caractéristiques :	107

10. Etat de bâti :.....	107
11. Etat des fonctions de la médina :	108
12. Circulation dans la médina:.....	110
13. La variante d'aménagement:.....	111
14. Les zone homogènes :.....	112
15. les principaux résultats :.....	113
16. Statistique des actes d'urbanisme :.....	113
CONCLUSION GENERALE :	
1. Démarche globale :.....	116
BIBLIOGRAPHIE :	117
ANNEXES :	123

Listes des figures :

<u>Figure N°01</u> : Les différents types de patrimoine.....	17
<u>Figure N°02</u> : Procédures réglementaires d'élaboration du P D.A.U.....	63
<u>Figure N°03</u> : Procédures réglementaires d'élaboration du P.O.S.....	73
<u>Figure N° 04</u> : MEDERSA	101
<u>Figure N° 05</u> : L'ancienne Mahkama	101

Liste des tableaux :

<u>Tableau N°01</u> : Politiques urbaines avant et après l'indépendance	42
<u>Tableau N° :02</u> : Législation algérienne relative au plan permanent de sauvegarde et de mise en valeur des secteurs sauvegardés.....	76
<u>Tableau n°03</u> : Législation algérienne relative aux instruments d'urbanisme.....	78
<u>Tableau N°04</u> : Etat de Vétusté des bâtis qui compose la Médina.....	108
<u>Tableau N° 05</u> : Etat des hauteurs.....	108
<u>Tableau N°06</u> : fiche technique sur la zone de la médina	112
<u>Tableau N°07</u> : statistique des actes d'urbanisme	113

Liste des cartes :

<u>Carte N°01</u> : Présentation simplifiée d'un plan d'urbanisme.....	60
<u>Carte N°02</u> : La carte de Relizane.....	98
<u>Carte N°03</u> : La carte d'Algérie.....	98
<u>Carte N°04</u> : carte de Dahra 1938	99
<u>Carte N°05</u> : Carte de Mazouna Source (Google Earth).....	103
<u>Carte N°06</u> : Carte de Mazouna Source (PDAU MAZOUNA 2012).....	103
<u>Carte N° 07</u> : Carte schématique de la médina avec ses quartiers historique	105
<u>Carte N°08</u> : Carte représentative de la médina avec ses quartiers historique	106
<u>Carte N°09</u> : Carte représentative de l'état de fait du périmètre d'étude.....	106
<u>Carte N°10</u> : Carte représentative de l'état de bâti	107
<u>Carte N°11</u> : Carte représentative de la médina avec les éléments de repères.....	109
<u>Carte N°12</u> : Carte représentative de la circulation dans la médina.....	110
<u>Carte N° 13</u> : Carte représentative de la variante d'aménagement retenue.....	111
<u>Carte N° 14</u> : Carte représentative des zones homogènes.....	112

INTRODUCTION GENERALE :

Le patrimoine constitue aujourd'hui le porteur de l'identité des pays et des nations, il est le reflet de leur évolution historique, artistique, économique et sociale. La notion de patrimoine ne cesse de s'étendre, au patrimoine bâti et immobilier, elle se décline aujourd'hui en patrimoine urbain, paysagère, naturel et archéologique.

Aujourd'hui, la notion du patrimoine fait partie des différents thèmes d'actualité qui font couler beaucoup d'encre tels que l'environnement, l'écologie, le développement durable.

En effet, cette notion est au cœur des préoccupations de l'homme contemporain.

L'humanité entière s'intéresse et s'interroge avec passion sur l'importance, du sens qu'elle doit accorder à cette notion. Malgré l'évolution et le développement atteints par l'homme, ce dernier est à la recherche de ses racines, de son identité, de sa mémoire qui constituent le patrimoine qu'il doit conserver. Témoin de l'histoire d'un peuple, le patrimoine constitue non seulement une base importante pour la construction des identités mais aussi une assise référentielle pour le changement et le développement de celui-ci. Il permet de comprendre le passé d'une société pour mieux orienter son avenir. Il est l'élément fédérateur entre les générations : passées, présentes et futures.

Fil conducteur intergénérationnel, le patrimoine attribue aux nations une confiance en soi grâce au lien séculaire qu'elles tissent avec leur territoire. Il leur accorde la capacité de prendre en charge leur propre destin tout en ayant une identité propre puisée dans les legs laissés par les ancêtres. En fait, les traces du passé laissées par les générations antérieures qu'elles soient matérielles ou immatérielles, orales ou écrites, enfouies ou apparentes, sont les composantes du patrimoine que l'humanité tente de sauvegarder tant bien que mal suivant les ressources que chaque nation possède. Il est clair que la préoccupation et le regard porté sur le patrimoine est en premier lieu national. Vu le rôle que joue le patrimoine dans la vie des individus et par extension de la société, il a acquis une importance dont la portée est mondiale se cristallisant à travers les différentes chartes (charte d'Athènes 1931; charte de Venise 1964; charte de Burra 1979...).

Plus le patrimoine est exposé aux problèmes de destruction, d'oubli, de perte, de pillage....plus les organismes internationaux mènent des actions de sauvegarde, de préservation et de sensibilisation à l'échelle mondiale confortées par la mise en place d'un cadre juridique adéquat. Cependant, la prise en charge effective et l'application des lois et des dispositions internationales concernant le patrimoine restent inhérentes à l'importance que lui

accorde le groupe ou la nation en question et aux moyens dont ils disposent pour le protéger et le conserver.

L'Algérie a placé le patrimoine au centre de ses préoccupations. Néanmoins, la prise de conscience patrimoniale est tardive. Elle a débuté effectivement vers les années 1990. Adhérant à la stratégie et aux principes universels émis par les associations et les organismes internationaux, l'Algérie s'attèle à rattraper le retard qu'elle a accusé. D'ailleurs, saisissant les enjeux : identitaire, historique, culturel, économique...du patrimoine, l'Algérie lui accorde une place prépondérante dans sa politique nationale en lui consacrant un arsenal juridique et un budget conséquents, la politique algérienne en matière de patrimoine a édifié un cadre purement législatif permettant l'exécution des programmes élaborés par l'état.

Néanmoins, malgré ces actions de préservation et de valorisation en faveur de l'héritage patrimonial, certains d'entre eux se trouvent complètement délaissés subissant l'usure du temps et les actions destructrices de l'homme. En fait, les résultats des actions menées par les autorités algériennes ne sont pas ceux escomptés posant la question de la pertinence de la stratégie adoptée par ces dernières.

Le patrimoine est devenu le cheval de bataille des autorités publiques algériennes. Ainsi, plusieurs opérations de conservation ont été amorcées à travers le territoire national cas de la casbah d'Alger, le palais du bey de Constantine, l'axe Mellah Slimane...Le processus de patrimonialisation déclenché par l'état concerne le patrimoine matériel notamment les sites historiques. Ces derniers sont valorisés à travers la procédure du classement qui est la plus pertinente pour la protection et la valorisation du patrimoine menée par la tutelle patrimoniale.

Dans ce cas de figure le classement de ces monuments n'est pas toujours porteur d'effets escomptés. D'ailleurs, le cas de la casbah de Mazouna, est révélateur à plus d'un titre en ce qui concerne les faiblesses induits par ce système qui se caractérise par le retard excessif de son classement comme patrimoine national. Pourtant, cette casbah véhicule, à travers sa présence physique, des valeurs esthétiques et mémorielles affirmées transmettant l'histoire de la nation en question avec ses joies et ses peines aux générations futures.

C'est pourquoi, en vue de valoriser et de préserver ce patrimoine délaissés aux aléas du temps, est dans le but de comprendre comment ce patrimoine est prise en charge. Que nous allons essayer de renouer avec ce patrimoine arrivé à le comprendre pour mieux le protéger.

1- **Problématique:**

L'Algérie dispose d'un potentiel patrimonial culturel et naturel riche et diversifié. Cet héritage exceptionnel par sa portée historique et symbolique, témoignant du passage de nombreuses civilisations. Il s'agit d'une variété inestimable en matière de patrimoine archéologique, architectural et urbanistique.

L'Algérie a hérité d'un patrimoine architectural et culturel arabo-islamique et colonial comportant une valeur historique importante. Chaque œuvre patrimoniale témoigne d'un passé propre à une population, à un mode de vie, à des systèmes de comportement des traditions et des arts spécifiques ; Ceci se retrouve dans les centres historiques comme les Médinas.

Durant les dernières décennies, les villes algériennes ont connu une forte urbanisation et un rythme d'évolution accéléré, accompagné de mutations socioéconomiques profondes traduisant ainsi leur transformation. Elles prennent une configuration spatiale nouvelle car elles sont devenues spatialement éclatées, socialement hétérogènes et composites, économiquement complexes et difficiles à gérer, parce qu'elles se sont trouvées, entre deux civilisations l'une héritée de nos ancêtres et l'autre imposée d'un côté par la colonisation et de l'autre coté par la Modernité.

Donc les Médinas des villes précoloniales se trouvent précisément face à des menaces variées au niveau environnemental, économique et social : perte de structures sociales, traditionnelles et institutionnelles (constructions illégales et incontrôlées).

L'ancien centre urbain se compose généralement par un ensemble de vieilles bâtisses faisant partie du patrimoine urbanistique et architectural de la ville. Ainsi le vieux bâti fait partie de notre passé, de notre mémoire et de notre identité. Il nous permet de construire l'avenir basé sur des racines bien fondées.

Etudier la question du vieux bâti c'est aborder celle des villes précoloniales où s'est juxtaposé un tissu urbain colonial au tissu traditionnel comme dans le cas de la Médina de Mazouna.

Elle est l'une des anciennes villes algériennes ancrées dans les profondeurs de l'histoire, dont le vieux tissu urbain, présente encore aujourd'hui des valeurs patrimoniales matérielles et immatérielles inestimables.

« les problèmes des villes précoloniales en Algérie telles que Kalaa, Mazouna, Miliana, Nedroma..., ne sont pas tant ceux de leur désorganisation ni de la désurbanisation d'un

certain nombre d'entre elles, que ceux, dans maints cas, de la dégénérescence de leurs structures économiques, face à la quasi-absence des structures modernes »¹

La ville algérienne témoigne du passé et de la richesse de ses détenteurs, redonnant à l'organisation des villes une base essentielle du développement et une projection de l'avenir par le biais d'un développement harmonieux et humain des agglomérations à travers un ensemble de mesures techniques, administratives, économiques et sociales.²

« Les tissus urbains anciens et vivants, porteurs de multiples enjeux, sont situés dans des contextes économiques très divers et méritent des approches adaptées à chaque cas »³.

Cette relative complexité se reflète dans les politiques patrimoniales menées avec la participation des différents acteurs, l'usage d'outils et de procédures des interventions sur le patrimoine urbain.

D'une manière générale, le bâti ancien des villes algériennes tend vers sa dégradation voire même sa disparition. Non seulement il n'est pas suffisamment entretenu, mais il subit d'une manière perpétuelle des modifications de la part des occupants, afin de voir la réalité de l'ancien bâti qui existe depuis le 11^{ème} siècle, il est intéressant de faire une étude du vieux bâti qui s'intitule : la Médina de Mazouna, Devant ce constat, la formulation de notre problématique se décline en plusieurs questionnements :

- **Quel est le dispositif instrumentale réglementaire qui régit les tissus urbain a valeur patrimoniale en Algérie ?**
- **Quelles sont les outils et les instruments qu'on peut appliquer sur un tissu urbain traditionnel patrimonial ?**
- **En absence de dispositif spécifique, comment les instruments d'urbanisme tel que PDAU ET POS prennent en charge le tissu urbain a valeur patrimoniale ?**

¹ -Sari D., 1967, les villes précoloniales de l'Algérie occidentale : Nédroma, Kalâa, Mazouna, la société nationale d'édition et de diffusion, Alger.

² FELLOUSSIA.L ET KHALFALLAH B, Réalité urbaine et planification – cas du p.o.s. (hammam dala) – m'sila – Algérie, Analele Universitatii Bucuresti Geografie, 2014.

³ Intervenir sur les quartiers anciens.

2-Les hypothèses:

1-il existe un dispositif patrimonial qui prend en charge les tissus urbains à valeur patrimoniale.

2-en absence du classement du patrimoine urbain on fait intervenir par des instruments d'urbanisme.

3-les instruments d'urbanisme ne peuvent pas prendre en charge les tissus urbains à valeur patrimoniale.

3-Les objectifs de la recherche:

Dans notre recherche, nous nous intéresserons à la ville historique Mazouna une ville dont ibn Khaldoun et d'autres savants parlent dans leurs livres, elle fut la capitale du Beylac de l'Ouest, On l'appelle "la ville de la Science et des savants", plusieurs oulémas sont sortis et passés par la Medersa de Mazouna qui était Avec Tlemcen et Nedroma, un lieu de sciences. Vu la dégradation et destruction du patrimoine urbain de la ville historique de mazouna qui est entrain de partir en péril, il était nécessaire d'élaborer cette étude de recherche afin d'attirer l'attention sur la politique d'intervention actuelle sur ce patrimoine, les acteurs impliqués et les outils utilisés qui sont les instruments d'urbanisme, la législation, la nécessité de valoriser notre patrimoine en particulier nos villes historiques.

4- METHODOLOGIE DE TRAVAIL:

Afin d'atteindre l'objectif ciblé par notre recherche et d'étudier tous les aspects touchés par cette dernière, nous récolterons les informations par enquêtes auprès des administrations et acteurs qui sont chargés de l'urbanisme et du patrimoine ainsi que par une recherche documentaire qui comportera des études de mémoires, thèses, livres, rapports d'études, instruments d'urbanisme, documents juridiques (Code d'urbanisme, et du patrimoine), revues, sites internet, photos et cartes.

Ces informations et cette étude s'appuie sur trois approches complémentaires. L'analyse théorique à travers le traitement de la littérature existante sur le sujet et l'approche législatifs et une approche opérationnel à travers l'étude d'un cas concret qui est le site historique de la ville de Mazouna.

Le mémoire s'articulera autour de trois parties :

-Dans la première partie :

Qui servira de fondement théorique à l'ensemble de l'étude, nous aborderons les différents concepts relatifs aux thèmes.

Le **premier chapitre** sera consacré à

-Etudier le concept de patrimoine.

Le **deuxième chapitre** sera consacré à

-Etudier le concept de planification urbaine.

-Dans la deuxième partie :

On va aborder le côté législatifs de l'étude, nous aborderons les instruments d'urbanisme en Algérie et les instruments de la gestion du patrimoine en Algérie.

-Dans la troisième partie :

Qui aborde le cas d'étude la représentation de la ville de Mazouna, es qu'elle est classé ou pas ? Par quel instrument elle est prise en charge, quelles sont les orientations du PDAU du POS et donner des statistiques sur les actes d'urbanisme établis dans ce patrimoine.

-Une conclusion générale :

Achève ce travail, permettant de vérifier nos hypothèses de départ.

5-STRUCTURE DU MEMOIRE :

Le mémoire commence par une introduction générale qui comprend l'objet de la recherche, l'importance de la recherche, la problématique, la question de départ, l'hypothèse, ainsi que la méthodologie d'approche. Elle sera suivie de trois chapitres, les deux premiers sont conceptuels (théoriques) et le dernier sera contextuel (pratiques). Ils sont les suivants :

Un premier chapitre qui s'intitule aux généralités sur le patrimoine, Il s'agira dans ce chapitre d'introduire le travail en commençant par donner les notions générales sur le patrimoine, la dimension patrimoniale et en finissant sur les définitions spécifiques du patrimoine urbain ainsi que tous les termes utilisés pour le désigner.

Un deuxième chapitre qui s'intitule a une politique algérienne d'intervention sur le patrimoine urbain et qui aura pour objectif d'étudier les différentes actions d'intervention sur le tissu urbain historique, qui sont les instruments d'urbanisme.

Un troisième chapitre qui concerne le cas d'étude. Il s'agit de la ville historique de Mazouna. Ce chapitre comportera un historique de son développement, une étude de ses caractéristiques, de sa prise en charge et les outils utilisés.

Enfin une analyse des statistiques des actes d'urbanisme délivrés dans ce site historique afin de faire sortir les défaillances.

Le mémoire sera clôturé par une conclusion générale qui dressera un inventaire des principaux résultats obtenus.



CHAPITRE 1

GENERALITE SUR LE PATRIMOINE

Introduction :

Le patrimoine est aujourd'hui une notion que tout un chacun se pense en mesure de mobiliser facilement, et pourtant elle n'est pas aisée à définir. L'évolution rapide de son sens au cours du seul XXe siècle a rendue plus complexe son approche dans la mesure où les définitions successives révèlent des différences notables, certaines de ces différences tenant au contexte, d'autres à la conceptualisation du sujet. Il s'agit ici d'entreprendre un travail de compilation de définitions pour cerner la notion. La mise perspective historique et critique de l'histoire de cette notion doit permettre d'estimer comment la notion peut être comprise aujourd'hui (Le Hégarat, 2015).

I-La notion de patrimoine

I-1- Définition:

Le patrimoine désigne à l'origine certains biens que le père transmet à ses enfants et qui sont destinés à être transmis de générations en générations, il est présent lorsqu'il y a menace de disparition de certains biens: c'est le cas lors d'une succession au sein d'une famille, c'est aussi le cas lors de la succession des générations au sein d'une société.

***Patrimoine**, est un nom masculin, selon Larousse est :

1. Ensemble des biens hérités du père et de la mère ; ensemble des biens de famille.
2. Bien, héritage commun d'une collectivité, d'un groupe humain. (Génétiq) patrimoine génétique, héréditaire: génome (Berce, 2000).

***Le patrimoine :**

« Biens ou ensemble de biens matériels ou immatériels (.....) Souvent fragiles et menacés, reconnus comme représentatifs d'un espace, d'une époque, d'un pays, biens affectés de valeurs économiques, sociales, identitaires, symboliques qui doivent être collectivement sauvegardés, valorisés et transmis. » **Robert Maurice.**

Le patrimoine fait appel à l'idée d'un héritage légué par les générations qui nous ont précédés, et que nous devons transmettre intact ou augmenté aux générations futures, ainsi qu'à la nécessité de constituer un patrimoine pour demain. On dépasse donc largement la simple propriété personnelle (droit d'user « et d'abuser » selon le droit romain). Il relève du bien

public et du bien commun. « La culture ne s'hérite pas, elle se conquiert. » André Malraux (1935)

Etymologiquement, la notion de patrimoine vient du mot latin *patrimonium*, et apparaît au XII^{ème} siècle, « ensemble des biens appartenant au pater (père) », « père » implique ici davantage une valeur sociale que physique: c'est l'homme représentant la suite des générations, le chef de famille, le propriétaire des biens (Picoche, 1992).

Selon **F. Choay** : le patrimoine comme « l'expression qui désigne un fond destiné à la jouissance d'une communauté élargie aux dimensions planétaires et constitué par l'accumulation continue d'une diversité d'objets qui rassemble leur commune appartenance au passé »⁴.

Selon **BOURDIN Alain**:

Est « la transmission des biens d'une génération à une autre, valeur des choses au-delà de leur prix, garantie du présent par le passé : « On se trouve au carrefour de deux processus essentiels dans toute société : la production de la sécurité et celle de la valeur »⁵

Selon **PAGAND Bernard** :

Le patrimoine est une solution de continuité entre le passé et l'avenir. L'architecte Mario Botta l'exprimait en disant « l'ancien à besoin de nouveau pour se reconnaître et le nouveau à besoin de l'ancien pour dialoguer »

Le patrimoine est un élément d'identité culturelle « un cristallisateur identitaire ». Cet aspect, qui est riche de conséquences, n'est pas non plus sans ambiguïté, voire sans risque.

Les deux termes de patrimoine et identité apparaissent de plus en plus souvent associés, avec une tendance au glissement conceptuel et sémantique du premier vers le second.⁶

Selon **Alphonse Dupront**, historien français, spécialiste du moyen âge et de l'époque moderne, "le patrimoine contribue à ce façonnement humain de l'historique"⁷

⁴ CHOAY F., 1992, L'allégorie du patrimoine, Éd du Seuil, Paris, 275 p.

⁵ BOURDIN, Alain(1984). Ibid.p.18.

⁶ PAGAND, P., PELLEGRINO, P., sous la direction de (2010). Les formes du patrimoine architectural. Paris: ECONOMICA,p. 16, 17

⁷ A. DUPRONT ; l'histoire après Frensd; Revue de l'enseignement supérieur ; 1968 ; p.27

La charte internationale du tourisme culturel a élargi la notion du patrimoine en estimant que "le patrimoine est un concept vaste qui réunit aussi bien l'environnement naturel que culturel. Il englobe les notions de paysage, d'ensembles historiques, de sites naturels et bâtis aussi bien que les notions de biodiversité, de collections, de pratiques culturelles traditionnelles ou présentes, de connaissance et d'expérimentation. Il rappelle et exprime le long cheminement du développement historique qui constitue l'essence des diverses identités nationales, régionales, indigènes et locales, et fait partie intégrante de la vie moderne. C'est un point de référence dynamique et un instrument positif du développement et des échanges." Le sens attribué au mot patrimoine diffère d'un domaine à un autre.

les définitions selon les différents usages :

Les historiens : Le patrimoine est une mise au présent du passé et une mise en histoire du présent.⁸

Les sociologues : Le patrimoine et le lieu social sont les constituants de l'identité.⁹

Les économistes : Le patrimoine est assimilé à un stock susceptible de porter des revenus et est donc de la nature du capital, d'éléments conçus comme ressources économiques.

Les législateurs : L'héritage que l'on tient de son père et que l'on transmet à ses enfants.¹⁰

Sciences de la terre et de la vie : Le patrimoine est l'héritage d'un environnement physique, géographique et vivant (flore, faune). Ce patrimoine est modifié par les activités humaines (il peut être détruit). Il influe en retour sur les structures des sociétés, les cultures et les comportements collectifs.

Actuellement, si on se réfère à la définition de **Patrice Beghain** (1998), chaque objet ayant une empreinte temporelle et faisant référence à une époque historique ou culturelle d'un endroit, possède une dimension patrimoniale, et est le témoin d'une étape dans l'évolution du territoire et donc de l'homme. Il est le vecteur de l'identité entre les générations qui ont vécu sur un même territoire, le seul lien qui perdure, mais qui évolue à travers le temps.

⁸ Henry ROUSSO, *Le regard de l'histoire: l'émergence et l'évolution de la notion de patrimoine au cours du XXe siècle en France : Entretiens du patrimoine*, Cirque d'hiver, éditions Fayard, 2003, Introduction générale.

⁹ Dominique POULOT. Op cite; p.110

¹⁰ Encyclopédie Universalise2010

2-les principaux courants de pensée :

Derrière cette volonté établie et commune de préserver l'héritage du passé, la conservation du patrimoine est depuis la période révolutionnaire jusqu'à nos jours au cœur de débats incessants. Nous évoquerons ici les pensées les plus marquantes.

2-1. Viollet-le-Duc :

De 1840 à 1879, l'inspecteur des Monuments Historiques Prosper Mérimée confie à l'architecte Viollet-le-Duc, son ami de longue date, la restauration de nombreux monuments, ces chantiers seront pour Viollet-le-Duc l'occasion de mettre en application une théorie très personnelle, qui considère la restauration comme la réinterprétation d'un bâtiment plus qu'un simple mimétisme.

« Restaurer un édifice, ce n'est pas l'entretenir, le réparer, ou le refaire, c'est rétablir dans un état complet qui peut n'avoir jamais existé à un moment donné. »¹¹

Peu importe selon lui de se restreindre formellement et techniquement au contexte historique du bâtiment, tant qu'on reste dans la continuité de l'histoire du lieu.

2-2- Aloïs Riegl :

Au début du XX^{ème} siècle, Aloïs Riegl comptera parmi les premiers à proposer une théorie qui décortique la notion générique de patrimoine. Il distingue ainsi différentes « valeurs de mémoire », qui préconisent chacune une méthode d'intervention spécifique.¹²

Le travail de Riegl est un des principaux fondements des pensées des XX^{ème} siècles liés au patrimoine. Il induit que les grands monuments ne sont pas les seuls porteurs d'une « valeur de mémoire ». C'est un premier pas vers l'élargissement de la définition des monuments historiques, et la prise en compte de l'architecture vernaculaire, jusqu'alors délaissée.¹³

2-3. La Charte d'Athènes pour la Restauration des Monuments Historiques :

En 1931 se tient à Athènes le premier congrès international des architectes et techniciens des monuments historiques. Une charte sera rédigée, dictant les règles à suivre en cas

¹¹ VIOLLET-LE-DUC, Eugène –Dictionnaire raisonné de l'architecture française du XI^{ème} au XVI^{ème} siècle – 1854.

¹² RIEGL, Aloïs – Le culte moderne des monuments - 1903

¹³ Benameur Zahira, 2019 : REMEMORATION DU PATRIMOINE MILITAIRE ET CULTUREL DE MAZAGRAN, MEMOIRE DE FIN D'ETUDE DE MASTER ACADEMIQUE, Faculté des Sciences et de la Technologie, mostaganem, 205p.

l'intervention sur un Monument Historique. Cette « charte d'Athènes » ne devra pas être confondue avec le document homonyme établi par Le Corbusier et les fondateurs du mouvement moderne.

« Sept résolutions importantes furent présentées au congrès d'Athènes et appelées "Carta del Restauo":

1- Des organisations internationales prodiguant des conseils et agissant à un niveau opérationnel dans le domaine de la restauration des monuments historiques doivent être créées.

2- Les projets de restauration doivent être soumis à une critique éclairée pour éviter les erreurs entraînant la perte du caractère et des valeurs historiques des monuments.

3- Dans chaque État, les problèmes relatifs à la conservation des sites historiques doivent être résolus par une législation nationale.

4- Les sites archéologiques excavés ne faisant pas l'objet d'une restauration immédiate devraient être enfouis de nouveau pour assurer leur protection.

5- Les techniques et matériaux modernes peuvent être utilisés pour les travaux de restauration.

6- Les sites historiques doivent être protégés par un système de gardiennage strict.

7- La protection du voisinage des sites historiques devrait faire l'objet d'une attention particulière.¹⁴

Pour la première fois, cette Charte établit une méthode détaillée et rigoureuse de restauration. Cette réflexion arrive à une époque où les stigmates de la première guerre mondiale sont encore bien visibles, et ont ravivés la volonté de préserver les traces du passé.¹⁵

2-4. La Charte de Venise :

Au lendemain de la seconde guerre mondiale, l'urgence de la reconstruction favorise le développement de théories, issues du mouvement moderne, fondées sur la tabula rasa. Ces méthodes constructives font bientôt l'objet de violentes critiques.¹⁶

¹⁴ Charte d'Athènes – 1931

¹⁵ Benameur Zahira, 2019 : REMEMORATION DU PATRIMOINE MILITAIRE ET CULTUREL DE MAZAGRAN, MEMOIRE DE FIN D'ETUDE DE MASTER ACADEMIQUE, Faculté des Sciences et de la Technologie, mostaganem, 205p.

¹⁶ STAVY ARCHITECTES - ARCHITECTURE ET PATRIMOINE - MEMOIRE DE RECHERCHE - MARS 2015 . 56 pages

<https://www.stavy-architectes.com/images/recherches/patrimoine.pdf>

La Charte Internationale sur la Conservation et la Restauration des Monuments et des Sites, élaborée à Venise en 1965, est une réaction face aux théories modernes, fondées sur la destruction des bâtiments anciens. Cette charte de Venise constitue une étape majeure dans la politique actuelle de conservation du patrimoine. Pour la première fois, la définition même du « monument » est mise en cause « La notion de monument historique comprend la création architecturale isolée aussi bien que le site urbain ou rural qui porte témoignage d'une civilisation particulière, d'une évolution significative ou d'un événement historique. Elle s'étend non seulement aux grandes créations mais aussi aux œuvres modestes qui ont acquis avec le temps une signification culturelle. » Saluée ou décriée, la charte de Venise est aujourd'hui un document incontournable pour qui intervient sur un bâtiment existant.¹⁷

2-5. La charte de la restauration de (1972) Italie :

Cette charte est venue traiter de la restauration et de la conservation du patrimoine artistique en générale mais aussi pour la protection des monuments archéologique, des biens architecturaux et des sites ainsi que des centres historiques. Sa rédaction est l'œuvre de l'historien et critique d'art **Cesare Brandi**.

Les articles de cette charte sont venus compléter les chartes précédentes en mettant en évidence que toute sauvegarde est mesure conservatoire qui n'implique pas d'intervention directe sur l'œuvre mais que toute restauration est une intervention visant à conserver l'efficacité des œuvres et des objets, à en faciliter la lecture et à les transmettre intégralement aux générations futures.¹⁸

2-6. La charte de Cracovie (2000) :

Cette charte puise ses racines dans la charte de Venise. Elle a le mérite d'apporter un cadre conceptuel important et ceci par l'apparition de la notion du projet de restauration, qui résulte des choix de conservation, et le processus spécifique par lequel la conservation du patrimoine bâti et du paysage est mené à bien.¹⁹

¹⁷ STAVY ARCHITECTES - ARCHITECTURE ET PATRIMOINE - MEMOIRE DE RECHERCHE - MARS 2015 . 56 pages
<https://www.stavy-architectes.com/images/recherches/patrimoine.pdf>

¹⁸ (Youcef Tani, 2013). Les monuments historiques de Tlemcen Essai d'analyse : cas de la mosquée SIDI BELAHCEN. Mémoire de magistère en Architecture, FACULTE DE TECHNOLOGI, tlemcen, 202 p.

¹⁹ Charte de Cracovie 2000. Charte internationale sur la conservation et la restauration des monuments et Des sites, source www.internationale.icomos.org

Elle est basée sur l'intervention minimum, l'authenticité, l'intégrité et l'identité. Elle insiste sur l'apport des matériaux et techniques modernes et particulièrement l'importance du teste préalable et leurs maitrise ainsi qu'un suivi permanent du monument.²⁰

2-7. Les théories actuelles :

Les penseurs actuels, sur les traces de Riegl, reviennent pour la plupart sur une réflexion théorique sur la notion de patrimoine.

« Le patrimoine, au sens où on l'entend aujourd'hui dans le langage officiel et dans l'usage commun, est une notion toute récente, qui couvre de façon nécessairement vague tous les biens, tous les trésors du passé. »²¹

« La notion de patrimoine historique désigne un fonds destiné à la jouissance d'une communauté élargie aux dimensions planétaires et constitué par l'accumulation continue d'une diversité d'objets que rassemble leur commune appartenance au passé : œuvres et chefs-d'œuvre des beaux-arts et des arts appliqués, travaux et produits de tous les savoirs et savoir-faire des humains.

La désignation du patrimoine cherchant à ne laisser échapper aucun témoignage historiquement signifiant.²²

Globalement, ces pensées concordent toutes à élargir la notion de patrimoine à tout ce que le passé nous a légué, sans distinction d'époque ni de critère esthétique. Cette remise en question de la conception du patrimoine a permis la prise de conscience de l'importance des vestiges de l'ère industrielle, qui jusqu'alors étaient délaissés par les Monuments Historiques.

La notion de patrimoine est aujourd'hui extrêmement floue. L'intervention sur un bâtiment existant ne saurait donc se réduire à l'application d'une méthode générique, comme le préconisait les chartes d'Athènes et de Venise, mais doit être l'aboutissement d'une réflexion raisonnée et singulière sur le site concerné.²³

²⁰ Benameur Zahira, 2019 : REMEMORATION DU PATRIMOINE MILITAIRE ET CULTUREL DE MAZAGRAN, MEMOIRE DE FIN D'ETUDE DE MASTER ACADEMIQUE, Faculté des Sciences et de la Technologie, mostaganem, 205p.

²¹ BABELON, Jean Pierre et CHASTEL, André – La notion de Patrimoine - 1980

²² CHOAY, Françoise – L'allégorie du Patrimoine - 1999

²³ STAVY ARCHITECTES - ARCHITECTURE ET PATRIMOINE - MEMOIRE DE RECHERCHE - MARS 2015 . 56 pages

<https://www.stavy-architectes.com/images/recherches/patrimoine.pdf>

3-Les différents types de patrimoine:

Selon **Dominique Poulot** dans son livre intitulé "patrimoine et modernité"²⁴, " Le patrimoine relève d'un emploi métaphorique : on parle, en effet, d'un patrimoine non seulement historique, artistique ou archéologique, mais encore ethnologique, biologique ou naturel, non seulement matériel, mais immatériel, non seulement national ou local, régional, mais mondial, universel."

Il existe deux catégories à savoir le patrimoine immatériel et le patrimoine matériel :

1. Le patrimoine immatériel :

L'UNESCO en 2003 par la convention pour la sauvegarde du patrimoine culturel immatériel définit le patrimoine culturel immatériel comme un ensemble des pratiques, les représentations, expressions, connaissance et savoir-faire, ainsi que les instruments, objets, artefacts et espace culturel qui leur sont associés...

La transmission de ce patrimoine culturel immatériel crée et procure un sentiment d'identité et de continuité, elle promouvoit le respect de la diversité culturelle et la créativité humaine.

2. Le patrimoine matériel:

Il représente les productions matérielles de l'homme et se compose de différents éléments :²⁵

Les paysages : sont le résultat d'une action séculaire de l'homme sur son milieu.

Les biens immobiliers : sont les bâtiments de différents usages qui témoignent d'activités spécifiques ou tout simplement d'un style architectural spécifique.

Les biens mobiliers : Dans la catégorie des biens mobiliers il y'a les œuvres d'art que les ustensiles d'usage domestique ou professionnel.

Les produits : Les produits résultent d'une adaptation aux conditions locales et à des traditions de cultures, d'élevage, de transformation et de préparation.

²⁴ Dominique Poulot ; Op cite; p.07

²⁵ 3713ème conférence européenne des ministres responsables de l'aménagement du territoire (CEMAT), Ljubljana(Slovénie) 16-17 septembre 2003 ; éditions du conseil de l'Europe ; décembre 2004; p. 75 et p.76

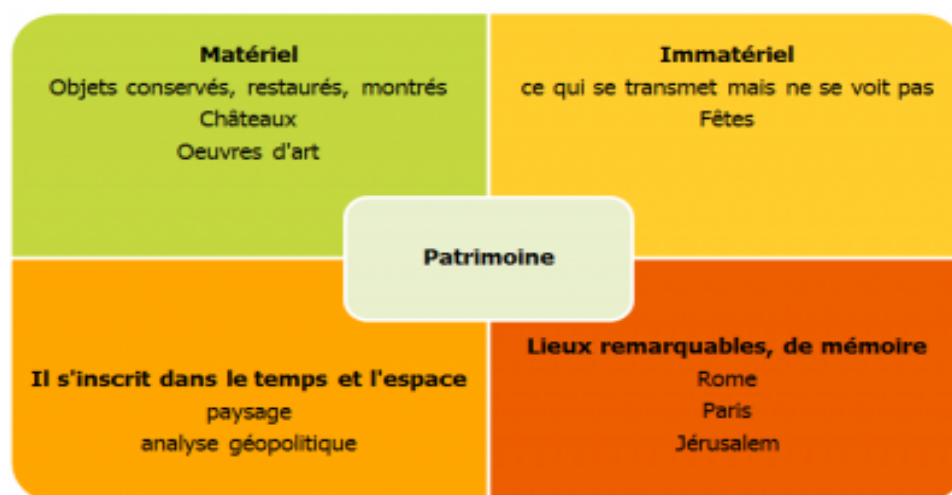


Figure N°01 : Les différents types de patrimoine

Le patrimoine selon la convention de la protection du patrimoine culturel et naturel (UNESCO 1972) :

Constatant que le patrimoine naturel et culturel mondial est de plus en plus menacé de disparition, l'UNESCO a tenu une réunion à Paris le 16 novembre 1972 au bout de laquelle la convention de protection du patrimoine culturel et naturel a été adoptée. Celle-ci considère comme « patrimoine culturel » :

Le patrimoine culturel :

se définit comme l'ensemble des biens, matériels ou immatériels, ayant une importance artistique et/ou historique certaine, et qui appartiennent soit à une entité privée (personne, entreprise, association, etc.), soit à une entité publique (commune, département, région, pays, etc.) ; cet ensemble de biens culturels est généralement préservé, restauré, sauvegardé et montré au public, soit de façon exceptionnelle (comme les Journées européennes du patrimoine), soit de façon régulière (château, musée, église, etc.), gratuitement ou au contraire moyennant un droit d'entrée et de visite payant.²⁶

Le patrimoine dit « matériel » est surtout constitué des paysages construits, de l'architecture et de l'urbanisme, des sites archéologiques et géologiques, de certains aménagements de

²⁶<https://sara7552.wordpress.com/definition-des-concepts/>

l'espace agricole ou forestier, d'objets d'art et mobilier, du patrimoine industriel (outils, instruments, machines, bâti, etc.).²⁷

- Le patrimoine immatériel peut revêtir différentes formes : chants, coutumes, danses, traditions gastronomiques, jeux, mythes, contes et légendes, petits métiers, témoignages, captation de techniques et de savoir-faire, documents écrits et d'archives (dont audiovisuelles), etc.

Le patrimoine culturel recouvre plusieurs grandes catégories de patrimoine:

- le patrimoine culturel :

- Le patrimoine culturel matériel :

- Le patrimoine culturel mobilier (peintures, sculptures, monnaies, instruments de musiques, armes, manuscrits...);
- Le patrimoine culturel immobilier (monuments, sites archéologiques...);
- Le patrimoine culturel subaquatique (épaves de navire, ruines et cités enfouies sous les mers...)

- Le patrimoine culturel immatériel (traditions orales, arts du spectacle, rituels...);

- Le patrimoine naturel (sites naturels ayant des aspects culturels tels que les paysages culturels, les formations physiques, biologiques ou géologiques...)²⁸.

Le patrimoine mondial de l'UNESCO :

Est né de la nécessité préserver toutes les richesses transmises par les générations passées et de la prise de conscience des dangers qui guettent cet héritage. En 1972 la conférence générale l'UNESCO Paris (organisation des nations unies pour l'éducation, la science et la culture) commence à établir une liste d'éléments du patrimoine dont la survie doit être garantie. La liste de patrimoine mondial comporte 890 sites constituant le patrimoine culturel et naturel que le comité du patrimoine considère comme ayant une valeur universelle exceptionnelle. Cette liste comprend 689 biens culturels, 176 naturels, 25 mixtes, et depuis avril 2009, 186 états parties ont ratifié la convention de patrimoine. Emblème du patrimoine mondial. Drapeau et emblème de patrimoine mondial, l'Algérie compte

²⁷ <https://www.culture-et-patrimoine-thorame-basse.fr/quelques-definitions-du-patrimoine/>

²⁸ <http://www.unesco.org/new/fr/culture/themes/illicit-trafficking-of-cultural-property/unesco-database-of-national-cultural-heritage-laws/frequently-asked-questions/definition-of-the-cultural-heritage/>

actuellement 07 monuments et sites classés au patrimoine mondial de l'Unesco :

- La kalaa des beni hamed (1980).
- Tipaza (1982).
- Djamila (1982).
- La vallée du m'zab (1982).
- Timgad (1982).
- Le Tassili d'ajjer (1982).
- La Casbah d'alger (1992).

La notion du patrimoine est importante pour la culture et le développement dans la mesure où elle constitue le « capital culturel » des sociétés contemporaines. Le patrimoine contribue à la revalorisations continue des cultures et des identités et constitue un véhicule considérable pour la transmission de l'expertise, des compétences et des connaissances entre les générations. Il fournit également une source d'inspiration pour la créativité et l'innovation, qui résulte en produits culturels contemporains et futurs. Le patrimoine culturel a le potentiel de favoriser l'accès et la jouissance de la diversité culturelle. A travers l'élaboration d'un sens d'appartenance individuel et collectif, il peut aussi enrichir le capital social et contribuer à soutenir la cohésion sociale et territoriale. En outre, le patrimoine culturel a acquis une grande importance économique pour le secteur du tourisme dans de nombreux pays, tout en engendrant de nouveaux défis pour sa conservation.

À cet égard, la durabilité nécessite elle-même de trouver le juste équilibre entre le bénéfice actuel du patrimoine culturel (en termes économiques et sociaux) et sa préservation en tant que « richesse fragile » pour les générations futures.

Pour retracer l'évolution et l'émergence de la notion du patrimoine depuis son apparition, une lecture historique est plus que nécessaire.²⁹

I-4- Evolution de la notion de patrimoine:

Avant de nous lancer dans une réflexion personnelle sur le sujet, il me semble important de retracer l'évolution des courants de pensée liés à la notion de patrimoine. Riche de cette recherche historique, nous pourrions alors établir une liste des différents moyens d'intervention possibles. Cette synthèse sera menée de la façon la plus objective possible, afin de limiter nos a priori.

²⁹<https://fr.unesco.org/creativity/sites/creativity/files/digitalibrary/cdis/Dimension%20Patrimoine.pdf>

Le mot patrimoine a connu des évolutions intenses, son acception contemporaine se développe à partir du début du XIX^{ème} siècle. Elle annonce l'authenticité de certains objets, leur valeur, le poids de la tradition ou le respect à l'égard du passé.³⁰

1789-1830:

Invention de la notion de patrimoine: Dans cette période, on commence à considérer le patrimoine. C'est la révolution française qui lance la protection des biens culturels. Lors d'un de ses rapports à la convention, «l'Abbé Grégoire (1750-1831)», juriste et homme politique révolutionnaire, affirme que « le respect public entoure particulièrement les objets nationaux qui, n'étant à personne, sont la propriété de tous (...) Tous les monuments de sciences et d'arts sont recommandés à la surveillance de tous les bons citoyens ». Un tournant apparaît avec la révolution française. Le 2 novembre 1789, les biens de l'église sont mis à la disposition de la nation par décret de l'assemblée constituante. La confiscation des biens du clergé et des émigrés en biens nationaux fait glisser la propriété privée, religieuse, monastique vers une propriété commune à la nation entière. La notion moderne de patrimoine apparaît avec la révolution. Rien n'y manque: les monuments, les tableaux, les livres, les usages des peuples etc....

1830-1930:

Naissance de la politique du patrimoine : A la fin du 18^{ème} siècle, les musées commencent à s'implanter. Le 23 octobre 1830, l'inspection générale des monuments historiques est créée et en 1837, naît la commission des monuments historiques, elle est chargée de dresser la liste des édifices méritant protection et intervention. Le 19^{ème} siècle voit se multiplier les opérations de restauration nécessaires pour assurer le prestige du patrimoine.

1930-1960:

Élargissement de la protection du patrimoine: Au 20^{ème} siècle, après les deux guerres mondiales, les hommes se raccrochent au passé, aux symboles laissés par les générations antérieures. Un nouveau glissement apparaît alors, le patrimoine devient tout objet indicateur d'une existence révolue. Le 2 mai 1930, une loi relative à la protection des monuments naturels et des sites à caractère artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque est votée. La sauvegarde et la protection s'étendent au patrimoine naturel.

³⁰ Jean-Marie BRETON ; *Patrimoine culturel et tourisme alternatif (Europe, Afrique, Caraïbe, Amérique)* ; éditions KARTHALA ; 2009 ; p.156

Depuis 1960:

Une nouvelle notion du patrimoine: Aujourd'hui, le patrimoine n'a plus de limites temporelles et rien n'est plus indigne d'entrer dans le champ du patrimoine. En 1972, l'UNESCO signe une convention pour la protection du patrimoine mondial. Cette nouvelle extension du terme implique alors l'idée d'un héritage commun à l'humanité entière. On tend donc de plus en plus vers une notion très vaste qui englobe différents domaines.

5-Les Types du patrimoine :

Il existe plusieurs types de patrimoines, différents en apparence, mais qui s'inscrivent tous dans notre passé commun. « Nos patrimoines culturel et naturel sont deux sources irremplaçables de vie et d'inspiration. »

Au sens le plus large, le patrimoine naturel et culturel appartient à tous les hommes. Nous avons chacun un droit et une responsabilité de compréhension, d'appréciation et de conservation de ses valeurs. Le patrimoine est un concept vaste qui réunit aussi bien l'environnement naturel que culturel. Il englobe les notions de paysage, d'ensembles historiques, de sites naturels et bâtis aussi bien que les notions de biodiversité, de collections, de pratiques culturelles traditionnelles ou présentes, de connaissance et d'expérimentation. Il rappelle et exprime le long cheminement du développement historique qui constitue l'essence des diverses identités nationales, régionales, indigène et locales, et fait partie intégrante de la vie moderne. C'est un point de référence dynamique et un instrument positif du développement et des échanges. Le patrimoine particulier et la mémoire collective de chaque lieu et de chaque communauté sont irremplaçables et représentent une base essentielle du développement, à la fois maintenant et pour l'avenir.

1-le patrimoine architectural:

"Le patrimoine architectural est l'ensemble des constructions humaines qui ont une grande valeur parce qu'elles caractérisent une époque, une civilisation ou un événement et que, à cause de cette valeur, nous voulons transmettre aux générations futures."³¹

Selon le centre d'études et de recherches sur les qualifications (**CEREC**)³², le patrimoine architectural englobe les monuments historiques, c'est-à-dire les édifices classés ou inscrits à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques. Le patrimoine architectural constitue

³¹ Encyclopédie WIKIPEDIA

³² Le patrimoine architectural: Un marché en construction ; Céreq (Centre D'études et de Recherches sur les Qualifications) ; Direction de la publication : Hugues Bertrand. Rédaction : Isabelle Bonal ; Commission paritaire n° 1063 ADEP ; Céreq Bref n° 183 - FÉVRIER 2002 ; p.01

un ensemble bien plus vaste qui comprend également le patrimoine que l'on qualifie parfois de non protégé, de pays ou de proximité."

L'expression « **patrimoine architectural** » est considérée comme comprenant les biens immobiliers suivants :³³

➤ **Les monuments:** toutes réalisations particulièrement remarquables en raison de leur intérêt historique, archéologique, artistique, scientifique, social ou technique, y compris les installations ou les éléments décoratifs faisant partie intégrante de ces réalisations;

➤ **Les ensembles architecturaux:** groupements homogènes de constructions urbaines ou rurales remarquables par leur intérêt historique, archéologique, artistique, scientifique, social ou technique et suffisamment cohérents pour faire l'objet d'une délimitation topographique ;

➤ **Les sites:** œuvres combinées de l'homme et de la nature, partiellement construites et constituant des espaces suffisamment caractéristiques et homogènes pour faire l'objet d'une délimitation topographique, remarquables par leur intérêt historique, archéologique, artistique, scientifique, social ou technique .

2-Le patrimoine urbain :

Le patrimoine urbain est une «*valeur significative et exemplative d'une organisation spatiale transcendant l'évolution des modes et des techniques. C 'est un fait capital dont les points de confirmation sont multiples et répartis aux quatre coins du monde*»³⁴

La notion du patrimoine urbain comprend « *tous tissus, prestigieux ou non, des villes et sites traditionnels préindustriels et du XIXème siècle, et tend à englober de façon plus générale tous les tissus urbains fortement structurés*»³⁵

Pour **Giovannoni** le patrimoine urbain n'est pas uniquement un objet de contemplation à isoler, mais un milieu de vie spécifique auquel il attribue un rôle prédominant dans les agglomérations métropolitaines. En plus qu'artefact à conserver, le patrimoine urbain constitue un élément opérationnel clé dans un processus de réactualisation de l'agglomération moderne.

Donc le « patrimoine urbain » est non seulement un ensemble de monuments pris isolément, mais un ensemble urbain, une forme et une ambiance urbaine.

³³ Convention pour la sauvegarde du patrimoine architectural de l'Europe ; Grenade ; octobre 1985 ; Article 1.

³⁴ BARTHELEMY J., De la charte de Venise à celle des villes historiques, In le journal scientifique : Ethique, principes et méthodologies, ICOMOS, 1995, p6.

³⁵ CHOAY F., op.cit, p56.

Mais le patrimoine urbain a plusieurs dénominations et terminologies pour le designer, les plus importantes sont les suivantes :

- Site historique et son voisinage :

Le terme a été employé pour la première fois dans la charte d'Athènes en 1931. Il désigne la configuration propre du lieu occupé par une ville et qui lui fournit les éléments locaux de vie matérielle et les possibilités d'extension.³⁶

- Site urbain :

Il a été employé dans la charte de Venise en 1964 et qui est une création qui porte témoignage d'une civilisation particulière, d'une évolution significative ou d'un événement historique.³⁷

Ensembles urbains :

Le terme a été employé en 1972 dans la convention de l'UNESCO sur la protection du patrimoine mondial culturel et naturel où elle les définissait comme étant des groupes de constructions isolées ou réunies, qui en raison de leur architecture, de leur unité ou de leur intégration dans le paysage, ont une valeur universelle exceptionnelle du point de vue de l'histoire, de l'art ou de la science.³⁸

- Ensembles historiques ou traditionnels :

Le terme a été employé en 1976 dans la recommandation de Nairobi concernant la sauvegarde des ensembles historiques ou traditionnels et leur rôle dans la vie contemporaine, où elle les définissait comme étant tout groupement de bâtiments, de constructions, d'espaces non bâtis en milieu urbain ou rural dont la cohésion et la valeur sont reconnues du point de vue archéologique, architectural, préhistorique, historique, esthétique ou socio-culturel.³⁹

- Zone urbaine historique :

Le terme a été employé en 1987 dans la charte de Washington où elle distingue les villes grandes ou petites et les centres ou quartiers historiques, avec leur environnement naturel ou bâti, qui outre leur qualité de document historique, expriment les valeurs propres aux civilisations urbaines traditionnelles.⁴⁰

- Paysage urbain historique :

Le terme a été employé en 2005 dans le Mémoire de Vienne. C'est une notion au-delà des centres historiques, ensembles et environs car elle inclut le contexte territorial et paysager.

³⁶ Charte d'Athènes 1931 pour la restauration des monuments historiques.

³⁷ Charte internationale sur la conservation et la restauration des monuments et des sites, Venise 1964.

Convention de l'UNESCO sur la protection du patrimoine mondial culturel et naturel 1972.³⁸

³⁹ Recommandation de Nairobi sur la sauvegarde des ensembles historiques ou traditionnels et leur rôle dans la vie contemporaine 1976.

⁴⁰ Charte de Washington pour la sauvegarde des villes historiques 1987.

Ce dernier se compose d'éléments qui définissent son caractère tels que l'occupation des sols et leur affectation, l'aménagement de l'espace, les relations visuelles, la topographie et le terrain, la végétation et tous les éléments de l'infrastructure technique.⁴¹

- Quartiers historiques :

Le terme désigne des divisions administratives d'une ville ou les parties d'une ville qu'on habite. Elles sont un ensemble d'îlots et de bâtiments présentant des caractéristiques traditionnelles de point de vue morphologique et organisationnel.⁴²

- Tissu urbain historique :

Disposition de l'habitat et des activités dans une ville. Il représente l'ensemble des constructions et des voies formant une agglomération dont la stratification est historiquement riche en événements.⁴³

- Noyau historique :⁴⁴

Le noyau historique est l'espace urbain le plus ancien dans une commune. Sa définition peut varier selon les cités et les pays. Par exemple, dans les villes médiévales, le noyau historique est celui compris généralement à l'intérieur du périmètre des anciennes murailles. Il se caractérise le plus souvent par un important patrimoine urbain et architectural de qualité.

- Ville historique :

Elle est une unité urbaine un « établissement humain » dans laquelle se concentrent la plupart des activités humaines présentant des caractéristiques historiques et qui témoigne d'un ensemble d'événements passés à travers un passage d'une civilisation.⁴⁵

La ville historique est aussi une structure vivante qui exprime l'évolution de la société et de son identité culturelle.

Cette ville constitue une part d'un large héritage et contexte naturel et humain. Elle est beaucoup plus qu'un paysage historique. Les deux notions ville historique et paysage ont des liens forts qui se renforcent, c'est tout un mélange de valeurs culturelles, sociales, anthropologiques.⁴⁶

Dans le passé la ville était «... *l'une des plus belles productions des grandes civilisations témoignant à travers les siècles de la richesse de leur inspiration*».⁴⁷

⁴¹ Mémorandum de Vienne 2005.

⁴² ICOMOS, Une terminologie comparée sur la conservation des biens culturels Vol.3, Ravello, Italie., 1976, p 365.

⁴³ Ibid, p 1023.

⁴⁴ Ibid, p 456.

⁴⁵ Ibid, p 895.

⁴⁶ KHATABI Lahcen, la reconquête d'un centre ancien, le cas de la medina de nédroma, mémoire de magister UABBB Tlemcen,2010 P23

⁴⁷ LACAZE J. P.. Introduction à la planification urbaine: imprécis d'urbanisme à la française, édition Le Moniteur, Paris., 1976 P79.

Le concept de ville historique est né en Angleterre, sous la plume de J.RUSKIN (1819-1900) qui était contre HAUSSMANN et BALZAC qui «*prévoit que les villes anciennes, condamnées par l'histoire, ne seront conservées que dans l'iconographie littéraire*». ⁴⁸

HAUSSMANN, s'adressant aux Romantiques, et récusant l'accusation de vandalisme, se défend par: «*Mais [...] citez du moins, un ancien monument digne d'intérêt, un édifice précieux pour l'art, que mon administration ait détruit, ou dont elle se soit occupée, sinon pour le dégager et le mettre en aussi grande valeur, en aussi belle perspective que possible*» ⁴⁹

De bonne foi, il a détruit au nom de l'hygiène, de la circulation et même de l'esthétique, des palais entiers de l'ancien Paris.

Mais le concept est définitivement formalisé en 1987 par la charte de Washington pour la sauvegarde des villes historiques où il est mentionné que tout «*résultant d'un développement plus ou moins spontané ou d'un projet délibéré toutes les villes du monde sont les expressions matérielles de la diversité des sociétés à travers l'histoire et sont de ce fait toutes historiques.*»

Les villes historiques peuvent faire l'objet d'une identification et classification selon divers critères:

- Urbanistique, la ville historique est identifiée par sa position par rapport à son isolement ou intégration à un tissu urbain.

- Etat de conservation, elle est identifiée soit comme ville en phase de décadence, encore active et vitale ou carrément récente tels que les complexes architecturaux urbains modernes (Chicago, Sidney,...).

-Selon leur historicité, la ville historique est identifiée selon les faits de sa création et sa localisation.

-Centre historique :

Il est défini par l'ICOMOS comme étant un noyau habité d'une ville qui constitue un complexe lié à des moments particuliers de l'histoire, indépendamment à la référence au temps car il peut même se rapporter à des moments historiques récents. ⁵⁰

L'évolution d'une ville part de sa centralité unique pour aboutir à un noyau urbain de l'agglomération.

«Les propriétés géométriques de l'espace, l'antériorité historique du noyau initial à partir duquel la ville s'est étendue, les représentations symboliques qui lui sont associées sont

⁴⁸ HAUSSMANN G., Mémoires III, Paris, 1893 p28, in CHOAY F. , op.cit, p236.

⁴⁹ CHOAY F., op.cit, p137.

⁵⁰ ICOMOS, op.cit., p 89.

*autant d'éléments qui tendent à faire du cœur géographique de l'agglomération le principal point d'appui et le lieu emblématique d'un grand nombre de fonctions centrales».*⁵¹

Le centre « ... condense l'image de la ville et sa signification symbolique. C'est par lui que les habitants s'identifient comme appartenant à une collectivité. »⁵²

Si le centre ancien constitue le noyau initial à partir duquel la ville s'est étendue, on peut dire que l'histoire d'une ville est souvent celle de son centre historique construit, il y a longtemps. Donc on peut conclure que l'essence d'une ville est sa centralité.

La ville historique ne possédait pas de plan prédéfini, mais elle obéit à des conditions, mais par contre une centralité fonctionnelle existait toujours autour d'une fonction religieuse, commerciale ou de pouvoir.⁵³

-Médina :

« La médina ou la ville musulmane est le lieu où se développe la civilisation islamique selon des caractéristiques architecturales et sociales spécifiques ».⁵⁴

*«La médina, en arabe, c'était la ville intégrée et intégrante, unité sociale de référence, habitat exclusif à la consolidation du sédentarisme. Espace perméable aux noyaux ruraux environnants qui la nourrissent et aux activités marchandes qui la soutiennent malgré les remparts qui la ferment et la protègent de la menace des envahisseurs à l'intérieur de ses murailles germe un tissu social vivant avec ses passions d'amour et de guerre capable de construire au fil de l'histoire ses propres signes d'identité et la traduction des modes de vie à travers la création littéraire et artistique, ainsi que par l'expression architecturale et artisanale.»*⁵⁵

« Selon CHAABANE D., IBN KHALDOUN décrit à son époque (14ème siècle) que le seul fait d'habiter la ville (Madîna) est synonyme de civilisation (el ûmran el hadari). Il définit aussi le terme le tamaddun, qui est en quelque sorte l'antichambre à l'urbanisation sédentaire, ce mouvement peut s'opérer d'une façon pacifique, par l'absorption progressive des campagnes par les villes «*El Moudoun*» en intramuros »⁵⁶, « *Là où la concentration de*

⁵¹ GRAFMEYER Y. , Sociologie urbaine, édition Nathan, Paris,1994, p58.

⁵² LACAZE J. P., op. cit, p67..

⁵³ KHATABI Lahcen, op.cit. P29

⁵⁴ KHATABI Lahcen, op.cit. P25

⁵⁵ UNESCO, Médinas: sauvegarde sélective de l'habitat traditionnel, édition du centre du patrimoine mondial, n°9, Paris, décembre 1995.

⁵⁶ BRIKCI NIGASSA Samira op.cit p31

l'urbanisation est plus forte, la civilisation est aussi plus brillante (famatâ kâna-l- umrân akthar, kânat al-hadâr akmal)»⁵⁷

« La structure d'une médina se caractérise par une centralité, autour de laquelle s'organise une ossature multifonctionnelle, faite de voies principales piétonnes sur lesquelles s'accrochent des maisons à patio et des pôles d'activités (mosquée, fondouk, souk, médersas, zaouias, école coranique...). Ces parcours débouchent sur des portes reliant des pôles de productions à l'ensemble de la cité »⁵⁸

***Les caractéristiques d'un patrimoine urbain:**

1)Notion d'ensemble : c'est un élément primordial ,il s'agit d'un tout et d'une globalité.

Versailles(France). Dans le patrimoine urbain de Versailles on ne peut pas lire chaque élément appart mais la perception est une perception d'ensemble.

2)L'homogénéité : c'est cette notion qui fait la valeur de l'ensemble ,elle peut apparaitre dans le volume de l'ensemble ou dans la cohérence de style ,des proportions ,ou des matériaux

3)L'unité : l'accord harmonieux entre plusieurs monuments ,entre monument et son entourage bâti , bien que de taille et de style différent ,ils composent un ensemble équilibré : centre ville dominé par sa cathédrale. La casbah d'Alger.Québec (Canada)

4) Un intérêt artistique et historique :

Tout ce qui est élément bâti représentant des éléments constructifs d'une valeur esthétique et historique est classé patrimoine urbain. Venise (Italie) Des noyaux anciens comme Florence sont classés patrimoine urbain à cause de sa relation avec la nature ,et la manière d'intégration au site, et par sa beauté et ses qualités architecturales.

⁵⁷ CHAABANE D., La Théorie du Omran chez LBN KHALDOUN, édition OPU, Alger 2003, p24.

⁵⁸ KHATABI Lahcen, op.cit. P26

Conclusion :

Le patrimoine est ainsi considéré progressivement, comme mémoire, histoire, monument qui est témoin de la grandeur du peuple auquel il appartient. A cet effet, le « Patrimoine constitue un lien privilégié entre passé, présent, avenir et, donc un facteur de stabilisation ».

En gros, le patrimoine est un terme évolutif, il sert à identifier un peuple dans son évolution. Il permet d'établir le lien entre le passé et le présent d'une communauté, d'un pays, etc.

De cette manière, le patrimoine peut être considéré comme une attitude mentale un regard face à un objet, quelle que soit sa nature.

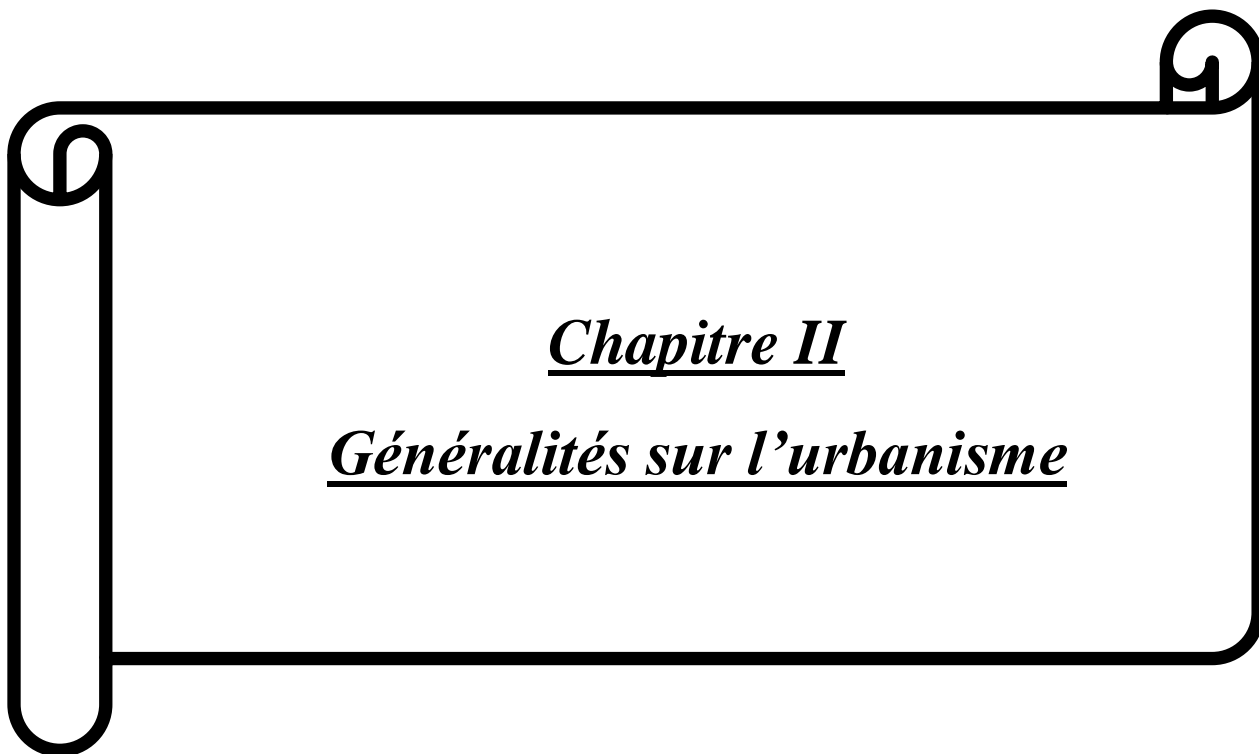
Le patrimoine « est ce qui nous a été transmis et à quoi nous attachons une valeur, qui est telle que nous estimons qu'elle justifie une mesure de conservation et de revalorisation.

Elle varie largement (esthétique, historique, symbolique, etc.), peut être de type individuel (attachement sentimental à un objet), mais aussi collectif et par là même évolutive (goûts et modes en transformation continuellement selon les aspirations des groupes sociaux) ».

Cette notion du patrimoine s'est vue s'élargir et s'affirmer à partir du 20ème siècle, elle englobe au-delà de la notion du monument et site exceptionnel, le tissu urbain d'une ville historique qui représente une certaine intégrité. Donc le patrimoine urbain est une notion qui a évolué pour dépasser le cadre de simples monuments historiques isolés à celui de l'ensemble tissulaire dans lequel ils s'inscrivent. Quelle soit établie dans un cadre local ou dans un contexte international, les idéologies et les perspectives sont les mêmes mais leurs prise en charge différent. En effet, certaines tendances orientent le devenir des objectifs patrimoniaux dans le monde et permettent de freiner la machine économique impulsée au détriment des villes historiques et de leurs patrimoines.

Donc la perte d'équilibre entre ces deux dimensions peut donc avoir des conséquences sur le patrimoine urbain à côté aussi de l'urbanisation, la spéculation foncière, les dégradations, les destructions, l'effet démographique et la perte de l'identité.

Pour faire face à ces problèmes afin de le dynamiser et le mettre en valeur une démarche d'approche et d'intervention globale est nécessaire à côté d'une politique urbaine efficace qui impliquera tous les acteurs et usera d'outils juridiques, urbanistiques qui vont garantir le succès des différents opérations d'intervention chose que nous allons voir dans le chapitre suivant.



Chapitre II
Généralités sur l'urbanisme

Introduction:

Le patrimoine a une relation forte avec la planification urbaine car cette dernière intègre et protège le patrimoine à l'aide d'instruments d'urbanisme qui intègrent plusieurs dimensions culturelles, économiques et sociales.

Définitions :

L'urbanisme :

Est à la fois un champ disciplinaire et un champ professionnel, et peut être défini comme étant:

- l'étude du phénomène urbain (ou l'étude des systèmes urbains)
- l'action d'urbanisation (urbanisme opérationnel)
- la science (art ou technique) de l'organisation spatiale des villes (Idelfonso Cerda)

Désigne aussi l'ensemble des sciences, des techniques et des arts relatifs à l'organisation et à l'aménagement des espaces urbains. Ce projet peut être sous-tendu par une volonté d'assurer le bien-être de l'homme et d'améliorer les rapports sociaux en préservant l'environnement. Les professionnels qui exercent ce métier sont des urbanistes.

Selon les traditions académiques, cette discipline est associée tantôt à l'architecture, tantôt à la géographie, selon l'aspect mis en avant, l'intervention urbaine ou l'étude théorique. En France, l'enseignement et la recherche universitaire dans ce champ relèvent d'une section spécifique du Conseil national des universités (*Aménagement de l'espace, Urbanisme*).

L'urbaniste Pierre Merlin écrit :

« les géographes ont souvent eu tendance à considérer, en France notamment, l'aménagement (et en particulier l'aménagement urbain, voire l'urbanisme) comme un prolongement naturel de leur discipline. Il s'agit en fait de champs d'action pluridisciplinaires par nature qui ne sauraient être l'apanage d'une seule discipline quelle qu'elle soit. Mais la géographie, discipline de l'espace à différentes échelles, est concernée au premier chef »

La notion apparaît avec l'ingénieur catalan, Ildefonso Cerda et son ouvrage « Théorie générale de l'urbanisation » paru en 1867. En 1911, la société française des urbanistes est fondée. Issues des courants humanistes et hygiénistes de la fin du XIX^{ème} siècle, cette association réunie depuis ses origines les urbanistes de tous modes d'exercices (public et privé) sur la base de critères professionnels. Ses actions constituent une véritable force de

propositions, qui se manifeste notamment dans la vision des urbanistes pour la ville du XXI^{ème} siècle et la nouvelle Charte d'Athènes.

L'urbanisme réglementaire :

Consiste à élaborer un document de planification, dans le respect de la législation imposé par le droit de l'urbanisme, afin de délimiter pour les acteurs publics et privés les possibilités de construction/rénovation, d'aménagement et de développement sur un territoire donné. Ce travail peut dans certains cas concerner plusieurs communes afin d'obtenir une cohérence sur l'ensemble d'un territoire.

L'urbanisme opérationnel :

L'urbanisme opérationnel consiste à mettre en place les actions et procédures nécessaires à la réalisation d'un projet urbain. Il regroupe ainsi « l'ensemble des actions conduites ayant pour objet la fourniture de terrains à bâtir, la construction de bâtiments ou le traitement de quartiers et d'immeubles existants. Par cela, il se différencie de l'urbanisme réglementaire qui regroupe l'ensemble des documents thématiques et réglementaires de planification stratégique et de programmation.

L'opération en tant que telle est définie par un périmètre (qui peut éventuellement être multi site), un programme (sur la base de la typologie des actions énumérée ci-dessus) et enfin d'un bilan financier intégrant les dépenses et les recettes afférentes et qui déterminera si l'opération nécessite un investissement public ou pas.

Les modalités de réalisation de l'opération sont multiples et suivant sa nature nécessite la plupart du temps, mais pas obligatoirement, l'application de certaines procédures prévues par les textes.

Enfin, l'autorité publique compétente pour prendre l'initiative de cette opération va, si elle ne la met pas en œuvre avec l'appui de ces propres services (ce que l'on appelle "en régie"), passer un contrat d'aménagement avec la personne morale qu'elle désignera suivant les procédures applicables. C'est à ce titre qu'intervienne alors les aménageurs, principaux acteurs de l'urbanisme opérationnel, sur la base de concession d'aménagement.

Ces deux aspects de l'urbanisme sont complétés en amont par une réflexion globale sur le fonctionnement et l'avenir du quartier, de la ville ou de l'agglomération. Ce travail pose les bases d'une stratégie sur l'aménagement d'un ensemble cohérent, voire d'une politique

d'appréhension de la ville. Cela consiste le plus souvent à formaliser en amont un diagnostic territorial.

L'urbanisation :

L'urbanisation est un mouvement historique de transformation des formes de la société que l'on peut définir comme l'augmentation de ceux qui habitent en ville par rapport à l'ensemble de la population. L'urbanisation est faite de préférence autour de villes existantes, généralement dans des territoires jugés attractifs ou pour des raisons culturelles et historiques (capitales) ou religieuses (La Mecque.), ou sur des zones commercialement, industriellement ou militairement stratégiques (ex : bases militaires).

L'urbanisation est un phénomène démographique se traduisant par une tendance à la concentration de la population dans les villes. Les seuils qui séparent le monde urbain du monde rural varient très sensiblement au niveau planétaire.

L'urbanisation dans le monde entier est due à la croissance démographique et au phénomène de l'exode rural (l'exode rural désigne le déplacement durable de populations quittant les zones rurales pour aller s'implanter dans des zones urbaines.).⁵⁹

L'urbaniste Pierre Merlin écrit :

« les géographes ont souvent eu tendance à considérer, en France notamment, l'aménagement (et en particulier l'aménagement urbain, voire l'urbanisme) comme un prolongement naturel de leur discipline. Il s'agit en fait de champs d'action pluridisciplinaires par nature qui ne sauraient être l'apanage d'une seule discipline quelle qu'elle soit. Mais la géographie, discipline de l'espace à différentes échelles, est concernée au premier chef »⁶⁰

L'urbanisme intègre le domaine de la planification spatiale et met en pratique les méthodes de la planification au service de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme. On distingue différentes échelles de la planification spatiale :

- le territoire national : l'aménagement du territoire ;
- la région, le massif ou une bande littorale : la planification régionale ;

⁵⁹ Wikipédia.urbanisme

⁶⁰ Pierre Merlin et Françoise Choay, Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement, PUF, octobre 2010, p. 369

- le quartier, la ville, jusqu'à l'agglomération : l'**urbanisme** ;
- l'îlot ou un groupe de bâtiments dont la composition n'atteint pas la superficie du quartier : la composition urbaine ;
- le bâtiment : l'architecture.

Planification urbaine :

Le terme planification désigne principalement les politiques d'aménagement au niveau territorial et urbain et sous entend l'existence d'une politique (plans d'urbanisme). C'est le terme qui convient pour caractériser l'urbanisme bureaucratique et réglementaire, encore largement pratiqué de nos jours, fondé sur le respect de règles de droit et d'instruments réglementaires et de programmation, et qui produit une abondante documentation (plans et règlements) pour la gestion de croissance urbaine (Milous, 2006).

1-Aperçu sur la définition et fondement de la planification urbaine :

L'action de la planification urbaine trouve ses fondements et origines dans la seconde moitié du 19^{ème} siècle, après la révolution industrielle en Europe. Ce sont donc les pays industrialisés, touchés par les problèmes d'industrialisation qui ont élaborés ce concept dont l'objectif était de maîtriser les problèmes, et de mettre en ordre les villes en désordre du 19^{ème} siècle.

La grande Bretagne fut le premier pays qui a utilisé le concept de planification urbaine, avec « le town planning » puis l' « urban planning », comme réaction au développement anarchique des villes et comme solution aux problèmes causés par l'industrialisation. En 1898, EBENEZER.H a développé le concept de la « cité jardin » donnant naissance à la ville hygiénique qui s'oppose à la ville industrielle polluée, dans le but de respecter les règles d'hygiène et morales, mettant en place des espaces vert Urbains.

Le concept de la planification urbaine s'est développé par la suite en Europe notamment en France, puis aux Etats-Unis par le Burnham (plan de Chicago), le premier plan de new York. L'émergence des politiques d'aménagement du territoire a eu lieu dans les années 1930 (la charte d'athène), et c'est généralisé à la fin de la deuxième guerre mondiale comme réponse à la situation des villes de l'après guerre.

Cette période était marquée par l'exécution des schémas basés sur les idées et les principes du mouvement moderniste. L'urgence de reconstruire a nécessité le recours aux grands

ensembles. A partir de 1970, les lois d'orientation et les schémas d'aménagement et d'urbanisme apparaissent dans le but d'organiser le développement urbain et foncier des villes.

Les dernières années sont marquées par l'émergence d'un nouveau concept : « le projet urbain ». Le projet urbain est une nouvelle approche, une nouvelle gestion de la ville qui tente à répondre aux problèmes posés dans les citées édifiées selon les principes du mouvement moderne, elle vise à améliorer les conditions de vie des citoyens sur le plan social, économique et sur le plan spatial.

Aujourd'hui tous les pays sont dotés des différentes politiques de planification dont les objectifs se différencient. Selon MERLIN.P et CHOAY.F, 1988 le terme planification signifie

*«le processus qui fixe (pour un individu, une entreprise, une institution, une collectivité territoriale ou un état), après études et réflexion prospective, les objectifs à atteindre, les moyens nécessaires, les étapes de réalisation et les méthodes de suivi de celle-ci. La planification prend, en particulier, la forme de plans. Ceux-ci peuvent concerner une période de temps fixée ou non ».*⁶¹

Le but de la planification urbaine est de coordonner le développement et la création des villes dans le respect du cadre de vie des habitants actuels ou futurs, et de l'équilibre nécessaire entre des populations, des activités et des équipements. Elle met en place des mécanismes pour le contrôle des différents comportements et mouvements qui influent sur la composition et le développement de la ville.

La planification urbaine est une «partie et pratique de l'urbanisme dont l'objectif est de prévoir l'évolution de l'urbanisme dans le temps, à partir d'un diagnostic de la situation actuelle, les tendances constatées et le projet de ville souhaité. Concrètement, elle se traduit par la fonction de plans d'urbanisme (instruments D'urbanisme) »⁶²

On entend par plan d'urbanisme tout outil ou instrument de la planification urbaine, ces plans d'urbanisme qui sont l'un des outils de la planification sont réducteurs des effets néfastes de l'urbanisation. La planification urbaine par ses instruments qui s'appelle : le plan, la

⁶¹ Pierre Merlin et Françoise Choay, Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement, PUF, octobre 2010,

⁶² Maouia Saidouni, Eléments D'introduction A L'urbanisme, Casbah Edition, 2001

prospective, la recherche opérationnelle et la liste sans doute n'est pas close, est un réducteur d'incertitude, il ne s'agit pas de devenir l'avenir, mais de contribuer à le construire.

CONCLUSION :

La planification est une nécessité pour affecter les territoires à une utilisation meilleure et rationnelle, cette nécessité s'accroît dans la mesure où la planification permet d'éviter une urbanisation coûteuse en espace, une dégradation des sites et paysages et une déstabilisation du foncier.

Néanmoins on peut dire que, les schémas et autres instruments d'aménagement et d'urbanisme ont été très utiles et ont beaucoup servi par leur vision prospective et la prise en compte des réalités nationales, régionales et locales. La politique urbaine en Algérie est passée par plusieurs périodes, liées à situation urbaine héritée des étapes concernant la colonisation et les civilisations précédente.



APPROCHE LEGISLATIF EN ALGERIE

INTRODUCTION :

L'avancée très rapide de l'urbanisation exige des moyens de maîtrise, des situations très complexe afin de trouver des solutions adéquates aux problèmes que vivent nos villes et surtout d'éviter les dysfonctionnements à venir. Les politiques urbaines devront contenir les encouragements ou les propositions nécessaires pour un développement harmonieux et durable des villes.

L'urgence engendre bien des dysfonctionnements, aussi bien dans les réalisations nouvelles que dans les tissus existants, les situations s'aggravent et se compliquent avec le temps. Face à l'étendue du phénomène, son ancienneté et ses implications lourdes, la ville à son Présent déstabilise et son avenir hypothèque.

La ville, cet organisme vivant connu pour sa forte densité de population et d'activités exprime sa grande vitalité d'urbanisation qui s'accompagne de véritables problèmes spatiaux et fonctionnels se manifestant par les incohérences qui existent dans la ville.

Les grandes villes, plus que les petites villes posent des problèmes plus complexes dans tous les pays du monde, mais ils diffèrent selon les contextes géographiques, historiques, politiques, économiques et sociaux de chacune.

La planification urbaine qui est une méthode de prévision, d'orientation et d'organisation, qui, à travers l'élaboration et la mise en œuvre de documents d'urbanisme permet aux autorités publiques d'orienter et de maîtriser le développement urbain. Elle définit des procédures et désigne des instruments pour les atteindre. La politique urbaine en Algérie est passée par plusieurs étapes.

Elle était subordonnée à la situation urbaine héritée des périodes précédente notamment les civilisations précédentes et la colonisation d'un côté et de l'autre d'un urbanisme illicite fait par les citoyens. L'évolution de l'urbanisme en Algérie est liée aux expériences et modèle français. Ainsi la loi algérienne s'inspire directement de celle-ci Pour des liens historiques avec ce pays.

L'Algérie est un pays très convoité en raison de sa situation centrale par rapport aux pays du Maghreb. Son histoire à partir des conquêtes romaines jusqu'à l'Algérie indépendante a instauré et forgé une richesse patrimoniale.

L'Algérie, cette vaste étendue territoriale a connue une architecture et un urbanisme diversifiés selon la diversité des périodes historiques « *Envisagées dans la longue durée, les politiques urbaines en Algérie sont fortement marquées, aussi bien, par l'héritage colonial et l'évolution universelle de l'urbanisme.*

En effet l'Algérie n'a pas échappé aux mutations des instruments d'action sur l'espace urbain, en France et plus globalement à travers le monde»⁶³

2. LES POLITIQUES URBAINES AVANT 1930 :

PLUSIEURS CIVILISATIONS, PLUSIEURS VILLES

2.1. Les villes phéniciennes :

Les fameux comptoirs, qui jouèrent un rôle socio-économique important dans le commerce et dans les échanges pendant l'Antiquité et au-delà furent fondés par les phéniciens. La côte algérienne d'est en ouest abritait ces comptoirs qui sont devenus :

Annaba, Skikda, Collo, Jijel, Bejaïa, Dellys, Alger, Tipaza, Cherchell, Tènes, Ghazaouet et qui seront plus tard les assises des villes puniques, numides et romaines.⁶⁴

2.2. Les villes romaines :

L'empire romain a fondé des villes dont leurs emprunte existe à ce jour dont l'urbanisation constituera la base de l'empire romain ; vu la situation stratégique et les potentialités de l'Algérie, même si l'implantation s'est faite au temps des phéniciens et des Royaumes numides.

La ville romaine se caractérise au-delà des rites de fondation et de dédicace, par le tracé d'un périmètre.

La ville est d'abord une limite entre le monde civilisé et les barbares (tout étranger à la civilisation romaine), l'espace ainsi délimité s'ordonne à partir de deux axes orientés le plus souvent Nord-Sud (cardo) et Est-Ouest (decumanus) dont le croisement aboutit généralement au forum.⁶⁵

2.3. Les villes arabo-musulmanes :

En l'an 681, avec l'arrivée des musulmans, l'Algérie entre dans l'histoire de l'Islam, car cette religion nouvelle obtient de plus en plus l'adhésion de la population qui participera à la conquête et à l'islamisation d'une grande partie de la péninsule ibérique. La civilisation arabo-musulmane, était une civilisation urbaine ; dont les activités de commerce et d'artisanat s'y concentraient en témoignent.⁶⁶

Les vieilles villes algériennes, notamment les casbahs et les ksour qui remonte au huitième et neuvième siècle après Jésus Christ, ont connu l'application des normes et des règles de

⁶³ Maouia Saidouni, *Eléments D'introduction A L'urbanisme*, Casbah Edition ,2001 p197.

⁶⁴ CHOAY.F, *L'urbanisme utopies et réalités*, édition du Seuil, paris, 1965.

⁶⁵ Maouia Saidouni, *Eléments D'introduction A L'urbanisme*, Casbah Edition ,2001.

⁶⁶ COTE MARC, *L'Algérie ou l'espace retourné*, Edition Média plus, Constantine, 1993.

planification et de construction de la société arabo-musulmane qui se sont développées pour devenir des grandes villes et qui vont laisser leurs empreintes à travers l'histoire.

Entre autres nous y trouvons de grandes villes très bien conservées notamment : la ville de Tihret, Kalaa Beni Hamad Sans oublier la ville de Ghardaïa qui est reconnue par André Ravéreau comme une leçon d'architecture dans son livre « Le M'zab une leçon d'architecture nouvelle »⁶⁷.

2.4. Les villes Algériennes durant la période Ottomane

Les musulmans venus de l'andalouse vers la fin du 15^{ème} siècle ont participé dans les activités urbaines ainsi que dans l'évolution du cadre urbain des villes algériennes et surtout les villes côtières ce qui leur donna une dynamique culturelle, économique et politique. Entre autres nous y trouvons de grandes villes très bien conservées notamment la ville de Tlemcen à l'ouest et la ville de Constantine à l'est avec un nombre d'habitants qui n'est pas inférieur à 50000 habitants pour chacune. À cela s'ajoutent d'autres villes qui avaient des rôles importants dans le domaine administratif et militaire notamment la ville d'Alger, Blida, Médéa, Bejaia, Oran, Mascara.

Durant cette période, la ville d'Alger était toujours la capitale administrative du pays qui était divisé en quatre secteurs administratifs.

Durant cette étape, l'administration française en Algérie a appliqué la même réglementation française avec des modifications légères tout en se référant matière d'urbanisme à l'appareil législatif français appliqué en France depuis 1919 avec quelques adaptations aux conditions du pays.⁶⁸

Rappelant ici que la planification était aux services de l'économie française qui visait l'exploitation maximale des ressources algériennes en concentrant les différents projets sur le littoral algérien afin de faciliter le transport à travers les bateaux vers la France d'une part et de créer un déséquilibre à travers le territoire algérien.

3. LES POLITIQUES URBAINES PENDANT LA COLONISATION FRANÇAISE (1830-1962)

3.1. La période : 1830 -1919

La politique de développement urbain durant cette période a été caractérisée par l'application du plan d'alignement et de réserves qui furent l'outil principal régissant le développement des villes avant 1919. Il avait comme objectif :

⁶⁷ RAVÉREAU.A, Le M'zab, une leçon d'architecture nouvelle, édition Actes Sud-Sindbad, Arles, 2003.

⁶⁸ ZUCHELLI. A, Introduction à l'urbanisme opérationnel et à la composition urbaine, Volume 2, OPU, Alger, 1983.

- Fixer les alignements et les largeurs des rues nouvelles à ouvrir et des espaces publics.
- Les réserves foncières pour l'affectation des édifices publics.
- La délimitation des servitudes militaires.
- La création des différents lotissements.⁶⁹

3.2. La période : 1919-1948

La réflexion sur la politique urbaine n'apparaît qu'après la promulgation de la loi dite CORNUDET qui a été appliquée après la Première guerre mondiale entre 1919-1924 en mettant en place une planification urbaine en France et ses colonies entre autres l'Algérie suite au décret du 05 janvier 1922 en concevant le développement des Agglomérations dans une perspective générale, organisée et cohérente. C'est dans ce contexte que des laboratoires spécialisés ont été réalisés en Algérie. A cette fin, et dont il a été imposé aux communes de plus de 10.000 habitants l'obligation d'élaborer un « Plan d'aménagement, d'extension et d'embellissement » dont l'importance réside dans son côté prévisionnel dont les principaux apports ont été la généralisation des permis de construire, la soumission des opérations de lotissement à un régime d'autorisation et de réglementation particulier et l'institution des projets d'aménagement, d'embellissement et d'extension des villes. Ces plans avaient comme préoccupations :

- le contrôle des voiries et les permis de construire
- les servitudes
- Les places, les jardins et les réserves boisées
- les emplacements réservés aux services publics
- Fixe la nature et les conditions d'implantation des constructions de chaque zone.⁷⁰

3.3. La période : 1948 -1962

Après la deuxième guerre mondiale, le plan d'aménagement, d'extension et d'embellissement des villes a été annulé. Ainsi en 1948 et après un recours un recensement des problèmes d'urbanisme basé sur la méthode des ratios et la grille d'équipements l'agence de planification a créé le plan d'urbanisme de la capitale « Alger »

Parallèlement, en France, et afin de répondre aux exigences de la reconstruction et de la modernisation urbaine vue la croissance démographique et économique, de nouveaux instruments réglementaires sont institués vers la fin des années 50 ; l'Algérie a connu en 1958 le lancement du plan de Constantine qui visait l'amélioration du côté social et économique.

⁶⁹ Maouia Saidouni, *Eléments D'introduction A L'urbanisme*, Casbah Edition ,2001

⁷⁰ RAHMANI.C, *La croissance urbaine en Algérie*, OPU,Alger, 1982.

Durant cette période, on a assisté à la promulgation de plusieurs instruments de planification qui ont marqué la fin de la présence coloniale en Algérie et ont continué à avoir une influence importante sur les instruments d'urbanisme après l'indépendance.

Parmi ces instruments on trouve :

Le plan d'urbanisme directeur(PUD) :

Le plan d'urbanisme directeur basé essentiellement sur les statistiques démographiques et ayant une durée est de vingt ans présentant un programme général sans détail afin d'assurer l'équilibre et de la structure économique. Il s'intéressait aussi aux surfaces affectées aux activités économiques ainsi que la structure spatiale et le zonage.

Les plans de détail :

Ces plans sont élaborés à l'échelle des communes et dont le rôle principal est l'organisation des secteurs urbanisés et urbanisable en plus de la localisation des équipements sur la base des orientations du plan d'urbanisme directeur PUD.

Les plans d'urbanisme et de restructuration :

Ces plans concernaient les centres ville et la rénovation des quartiers défectueux.

Le plan de modernisation et d'équipement (PME) :

Le programme d'équipement urbain et le plan de modernisation et d'équipement sont des budgets pour le financement des programmes d'équipements et de développement économique.

Les programmes d'urbanisme et les zones a urbanise par priorité (Z.U.P) :

Ces programmes sont spécifiquement pour la banlieue et les zones périphériques d'extension. Le complément indispensable de la Z.U.P est la grille d'équipement dont la première fut élaboré en 1959 par DU PONT conseiller technique du ministre de la construction, qui établit des normes pour la programmation des équipements, en fonction d'une hiérarchie allant de l'unité de voisinage(800 à 1200 logements) au grand ensemble (10000 logements), en passant par le quartier (2500 à 4000 logements).⁷¹

⁷¹ Maouia Saidouni, Eléments D'introduction A L'urbanisme, Casbah Edition ,2001

-Politiques urbaines avant et après l'indépendance :

<i>Outils et instruments</i>	
<i>Avant l'indépendance</i>	<i>Après l'indépendance</i>
La période 1830-1919 s'est caractérisée par la création de lotissement.	Le même principe a été suivie dans la politique urbaine en Algérie jusqu'en 1974 date de promulgation de plusieurs instruments de planification notamment les lotissements.
La période 1948-1962 est marquée par la création de plusieurs plans, outils et instruments de planification notamment : -la grille des équipements -le plan d'urbanisme directeur(PUD) -le plan de modernisation et d'équipement (PME)	Les mêmes instruments sont créés en Algérie durant les périodes qui suivent notamment : -la grille des équipements qui est exploité jusqu'à nos jours. - le plan d'urbanisme directeur(PUD) a été créé en en 1974 comme instrument de planification. -le plan de modernisation et d'urbanisme(PMU).

Tableau N°01 : Politiques urbaines avant et après l'indépendance

Source : établis par l'auteur sur la base des informations recueillis du livre introduction à l'urbanisme opérationnel et à la composition urbaine⁷²

Toute cette planification était aux services de l'économie française, ce qui prouve cela C'est l'exploitation maximale et La concentration des différents projets sur le littoral algérien pour faciliter le transport a travers les bateaux. L'objectif ainsi étant la création d'Un déséquilibre a travers le territoire algérien. Cependant ces instruments ont continue a avoir une influence importante sur les instruments d'urbanisme de l'Algérie indépendante.

4. LES POLITIQUES URBAINES APRÈS L'INDÉPENDANCE

Après l'indépendance en 1962, l'Algérie s'est trouvé face à un déséquilibre régional, ainsi cette période a connu 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 et en se basant sur la planification économiques et la politique de l'industrialisation ; on a procéder en urgence aux opérations de l'équilibre à travers le lancement des programmes urbains pour les zones les plus défavorisées. Ce qui permettra aux villes de l'intérieur de connaitre des rythmes de croissance relativement plus soutenus qu'à leur situation antérieure et cela par la promotion administrative de nombre d'entre elles et les

⁷² ZUCHELLI. A, Introduction à l'urbanisme opérationnel et à la composition urbaine, Volume 1, OPU, Alger, 1983.

options dites hauts plateaux, de décentralisation qui ont conduit par la suite au développement fulgurant d'anciens centres administratifs coloniaux (comme Batna, Sétif, Médéa, ... etc.)

Aussi, on peut constater que la question urbaine ne faisait pas la une des préoccupations des pouvoirs publics, même si ils éprouvent parfois le désir d'organiser la croissance urbaine en instituant un comité interministériel, appelé : comité permanent d'études et d'organisation de l'agglomération d'Alger (COMEDOR) qui impulsa une première étude d'aménagement néanmoins, ces activités furent gelées et par la suite sera dissout.⁷³

4.1. La période 1962-1966 :

La préoccupation majeure des pouvoirs publics était focalisée sur la recherche de solutions urgentes aux affaires politiques, sociales et économiques par l'application de loi de l'urbanisme hérité de la période coloniale (loi de 1958 que la France a essayé de l'appliquer en Algérie en 1960); en veillant sur son application jusqu'au 31 décembre 1962 date de promulgation d'une loi portant reconduction de la législation française; tout en insistant sur la conformité de ces textes avec la situation national suite a la promulgation le 24 aout 1962 de loi du portante protection et gestion des biens vacants inoccupés après le départ massif des colons. Cette situation en matière d'application de la législation française qui se poursuivra jusqu'à l'année 1973, sera caractérisée par le gel des transactions foncière, entraînant ainsi une urbanisation modérée et une stagnation de la construction privée, et a abouti à la concentration sur le secteur agricole de l'état notamment les terres fertiles qui se trouvent au nord algérien.

4.2. La période 1967-1977 : le rééquilibrage régional et la planification socioéconomique :

Jusqu'au mois de juin 1975, date limitant la validité des textes d'origine coloniale, l'état ne prenait pas le secteur de l'habitat en priorité et le jugeait non productif et consommateur de ressources financières, de par l'impossibilité de fournir à assez brève échéance des logements acceptables à tous les ménages, car une telle initiative épuiserait les ressources nationales. Cette période a été caractérisée par la volonté de reprendre l'équilibre régional à travers une vision qui portaient essentiellement sur le secteur industriel afin d'instauré une polarisation des investissements à caractère industriel et économique par le biais de l'utilisation des instruments de planification centralisés et parmi ces plans économiques nationaux on trouve :

⁷³ MINISTERE DE L'HABITAT, Éléments de composition urbaine, document D'urbanisme élaboré par le centre national d'études et de recherches appliquées en urbanisme dans le cadre de la coopération algéro-française, ENAG, Alger, 1994.

4.2.1. Le premier plan triennal (1967-1969) :

La programmation de ce plan avait comme objectif de prendre en charge les régions pauvres du pays d'une part, et pour faire face à l'exode rurale d'une autre part. Un programme de logement a été lancé dans les zones rurales à travers un ensemble de plans spéciaux avec un programme important d'équipements, ce qui donna naissance à une politique des premiers programmes spéciaux de développement des wilayas qui a été axé autour d'un programme d'habitat rural exécuté pour les trois années par les offices H.L.M. hérités de la période coloniale.

4.2.2. Le premier plan quadriennal (1970-1973) :

La croissance urbaine atteint des taux très importants, c'est dans un contexte qui visait la décentralisation de la politique d'aménagement urbain que sont lancées les études des plans d'urbanisme l'élaboration de travaux de programmation urbaine des grandes villes visant la création de plusieurs zones industrielles après la nationalisation des hydrocarbures en 1971 ainsi que la mise en oeuvre des plans communaux de développement et pour les grandes villes des plans de modernisation urbaine.

4.2.3. Le deuxième plan quadriennal (1974-1977) :

Dans ce plan, les pouvoirs publics se sont intéressés à l'établissement d'instruments d'urbanisme opérationnel et de détail en oeuvrant à la création des grands ensembles qui vont être l'espace de vie d'une grande partie des citoyens algériens c'est les Z.H.U.N. par lesquelles on voulait remplacer l'instrument français de 1958 dans le cadre du plan de Constantine qui visait l'amélioration du côté social et économique (qui est la zone à urbaniser par priorité (Z.U.P)). La Z.H.U.N n'étant pas réellement un instrument d'urbanisme, mais plutôt une procédure technique et administrative, impliquant le ministère de l'habitat ou les collectivités locales, comme maîtres d'ouvrage, un bureau d'étude étatique (C.A.D.A.T), comme maître d'oeuvre et des entreprises de réalisation. Cette politique s'est intéressée à la quantité plutôt qu'à la qualité ce qui a produit un espace urbain décevant (ces plans n'ont pas pu collaborer avec les lois promulguées durant cette période la loi des réserves foncières en 1974, la loi du permis de construire et de lotir en 1975 et la loi des coopératives immobilières en 1976).⁷⁴

Ce plan a vu l'apparition des plans et programmes spéciaux (qui englobait les wilayas suivantes : les Oasis, les Aurès, Tizi Ouzou, Tlemcen, Sétif, Saida, Constantine, Chlef et

⁷⁴ COTE M, CONSTANTINE, cité antique et ville nouvelle, éditions Média-plus, Constantine, 2006.

Annaba) et qui ont, par la suite modifié la carte de l'industrie en Algérie en ajoutant un ensemble d'unité industrielle.

Cette période aussi a vu la promulgation de plusieurs lois dans le domaine d'urbanisme notamment la réalisation d'un nombre important de village agricole dans le milieu rural pour le développement du secteur agricole, ainsi que la promulgation de la loi des réserves foncières (ordonnance 74-26 du 20 février 1974 portant la constitution des réserves foncières au profit des Assemblées populaires communales APC) et la promulgation de la loi 76-48 du 25 mai 1976 qui détermine l'expropriation de la propriété pour intérêt public.

Enfin, on peut citer que cette période a connu la création de plusieurs instruments notamment :

a) Les instruments de planification socio-économique :

Le plan national crée des instruments à l'échelle locale, ils ont accordé plus d'importance en matière de développement pour pôles urbains littoraux que pour les petites villes intérieures ne bénéficiaient pas de ces programmes que rarement.

❖ **-Le plan communal de développement P.C.D** : Son rôle est à l'échelle locale, il a été lancé par le 2ème plan quadriennal (1974,1977) avec un programme financier renouvelable chaque année et 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.
- Les APC n'ont rien à voir avec le financement des projets industriels d'envergure nationale.

❖ **Le plan de modernisation urbaine P.M.U** : Ainsi, son rôle étant d'intervenir sur le tissu urbain existant à l'intérieur des villes de grande ou de moyenne taille. À l'époque trente-trois villes ont été concernées par ce plan. Son rôle est limité à :

- la localisation des équipements
- la répartition spatiale des investissements.

Le (PCD), d'après le rapport général du 2ème plan quadriennal (74-77), est un instrument qui permet l'organisation et la planification des mutations des villes. Ainsi les programmes qui

ont été lancés dans le cadre du plan communal de développement (PCD) et le plan de modernisation urbaine (PMU) avaient des impacts sur les tissus urbains des villes algériennes notamment en matière de développement accéléré et de consommation excessive des terrains ce qui a conduit l'état à réfléchir et à trouver un instrument qui peut à la fois gérer l'espace urbain et permettre l'organisation et la répartition des différents programmes d'équipement et d'investissement à court, moyen et long terme c'est le plan d'urbanisme directeur (PUD).

❖ **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.

Ainsi notre analyse du PUD qui représente un nouvel instrument de gestion urbaine et qui vise à faire face à la consommation abusive du sol urbain et par la suite permettre la maîtrise de la croissance urbaine fait surgir les remarques suivantes :

- Le PUD se présentait comme un blocage à 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 :

o les PMU pour les villes plus ou moins importantes ou à développement rapide

o 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 PUD relève d'une conception qui n'est qu'un remplissage de zones par des quantités fictives de logements sans grand souci des dynamiques urbaines, sociales et des possibilités réelles du site :

- d'une part, le plan d'urbanisme directeur PUD est un instrument de planification urbaine, le plan topographique du territoire concerné par la représentation cartographique ainsi que ces prévisions

- d'autre part, un règlement et un document qui traduit en une forme réglementaire toutes les propositions exprimées graphiquement sur le levé topographique découlant de la loi 81-09 du

04 juillet 1981 portant code communal qui institutionnalise le plan d'urbanisme provisoire PUP et qui vise à organiser le déplacement temporaire d'une agglomération en l'absence du plan d'urbanisme PUD.

- Il délimite et définit un périmètre urbain devant contenir toute une panoplie d'opération d'habitat et d'équipement.
- Il fixe et ordonne d'une manière purement théorique l'occupation des sols par un schéma de structure.

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

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

À la Fin de l'année 1980, la CADAT, dressait le bilan suivant : 47 P.U.D terminés, 77 en cours, 44 programmés. D'après ce bilan, plusieurs critiques sont formulées :

- Le P.U.D est élaboré pour les 15 ans à venir mais les études prennent bien souvent de longues années et il est caduc dès avant son approbation, l'urbanisation a progressé beaucoup plus vite que la réalisation du plan.

- Les perspectives retenues sont simplement des projections alternatives. Il est bien difficile de prévoir une planification urbaine sans référence à un niveau régional qui n'existe malheureusement pas.

- Le P.U.D n'est pas un véritable plan d'aménagement, il ne constitue, qu'un instrument de gestion. Il relève d'une conception qui n'est qu'un remplissage de zones par des quantités fictives de logements sans grand souci des dynamiques urbaines, sociales et des possibilités réelles du site.

Parmi tous les dispositifs territoriaux, le PUD est celui dont l'histoire est sans doute la plus révélatrice. Il a joué un rôle très important, même s'il a été grandement critiqué pour sa supposée inefficacité ; car du point de vue opérationnel :

- Il a joué un rôle prééminent dans la production de l'urbain.
- Il a servi, en effet, à la création des zones d'habitat urbaines nouvelles pour la réalisation des grands programmes de logements sociaux initiés de 1974 à 1985. Il a pu également faciliter l'accès pour les constructions individuelles à travers l'application de l'ordonnance et des décrets concernant la cession des réserves foncières.
- Le PUD a aidé, en outre, à la réalisation des investissements publics, de toutes sortes. C'est dire que Cet instrument a été fondamental dans l'application des politiques du logement social ,mais il a surtout permis de procéder à un transfert de (rente urbaine foncière)aux profit de certaines couches sociales.
- En tant qu'instrument, on expliquait qu'il ne permettait pas la maîtrise de la croissance urbaine, ni le contrôle de l'urbanisation anarchique. Il n'assurait pas, non plus, un urbanisme de qualité, c'est-à-dire offrant un cadre de vie convenable.

❖ **Le plan d'urbanisme provisoire (P.U.P) :**

C'est un plan d'urbanisme a été promulgué par la loi communal, il a les même perspectives et objectifs du PUD la différence qui existe entre les deux plans réside dans la durée réduite pour l'élaboration du PUP ainsi que l'échelle locale pour son approbation. En outre il concerne les groupements qui n'ont pas bénéficié du plan d'urbanisme directeur.

b) Les instruments d'urbanisme opérationnel

L'expérience acquise durant dans la période précédente (la période de la planification socio-économique) qui a été caractérisée par l'absence de planification territoriale et une urbanisation non contrôlée à susciter des réflexions pour Trouver une planification qui n'est pas seulement locale mais qui prends en considération l'échelle nationale, régionale jusqu'aux niveaux urbain.

❖ **La zone d'habitat urbain nouvelle (ZHUN) :**

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

Ainsi, conçue comme un outil de planification spatiale qui vise à concrétiser le modèle de développement urbain prévu par le plan d'urbanisme directeur PUD et dont la procédure qui modelait la quasi-totalité des espaces péri-urbain des villes algériennes doit répondre à l'énorme besoin en logements par une extension verticale et une occupation minimale des sols libérant des espaces extérieurs sans aménagement et non définition.

❖ **Le lotissement**

Institués par la loi 82-02 du 06 février 82 relative au permis de construire et au permis de lotir et faisant parti 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 foncière et contrairement aux zones d'habitat urbaines nouvelles, le lotissement est caractérisé par un étalement horizontal avec une occupation totale des sols Les lotissement. Cependant ces lotissements ont été confrontés à de nombreux problèmes que l'on peut résumer en :

- Une consommation abusive des terrains agricole,
- Une absence totale des équipements et des réseaux divers .⁷⁵

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

La ZAC abandonnée suite à l'ordonnance 74-26 du 20 février 1974 portant la création des réserves foncières communales ; il est conçu comme étant un moyen de production du foncier équipé et il a été chargé de la réalisation des aménagements, viabilisation et équipement des terrains urbanisables dans le but de les céder à l'état ou aux privés après.⁷⁶

4.3. 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 achevés .il a était procédé à la création du plan quinquennal (1980-1984) qui avait les même objectifs et perspectives des plans précédents.

En parallèle à ce plan, cette période de transition significative a vu des changements considérées comme importants dans le domaine de l'aménagement urbain. C'est ainsi que les anciens instruments de planification urbaine devenaient caduques ce qui donna naissance à de nouveaux instruments d'urbanisme, orientés vers la rationalisation de l'occupation des sols et non plus vers la programmation des investissements afin de garantir une maîtrise spatiale de

⁷⁵ ZUCHELLI. A, Introduction à l'urbanisme opérationnel et à la composition urbaine, Volume 1, OPU, Alger, 1983.

⁷⁶ GAUDIN.J-P, Les nouvelles politiques urbaines. Edition PUF, paris, 1990

l'aménagement à l'échelle de l'agglomération, de la commune ou même une partie de la commune.

Les incohérences du tout planifié et de l'état (contrôleur, programmateur, investisseur, financier et réalisateur) étaient un signe de changement par :

- la création en 1980, du ministère de la planification et de l'aménagement du territoire ainsi que du centre national des études et de la recherche urbaine (CNERU).

- la création en 1981 de l'agence nationale pour l'aménagement du territoire (A.N.A.T) qui avait pour mission en plus de l'établissement de monographies des wilayas, l'élaboration du schéma national de l'aménagement du territoire (SNAT)⁷⁷

Les pouvoirs publics ont initié une nouvelle politique de l'aménagement du territoire à l'horizon 2025 qui ne peut être élaborée qu'en concertation et en coordination avec les différents acteurs du développement du territoire dans le but de développer le pays. C'est ainsi, et en s'inscrivant dans une logique descendante de la planification urbaine et afin de jouir d'une meilleure organisation de l'espace; qu'un ensemble d'instruments de planification spatiale et urbaine dont le but étant la fixation des orientations fondamentales d'aménagement des territoires et de déterminer les prévisions et les règles d'urbanisme ; a été mis en place (il s'agit des instruments d'aménagement des territoires National, Régional et wilayate, et les instruments d'urbanisme qui concernent l'échelle de la ville ou de l'agglomération). Ces instruments introduisent ainsi:

- La continuité d'échelle de l'aménagement du territoire à l'urbanisme de détail.

- Chaque instrument est conditionné par les orientations et les dispositions de l'instrument d'échelle supérieure et impose des directives aux instruments d'échelle inférieure.

4.3.1. Le Schéma National D'aménagement Du Territoire (SNAT)

Le **SNAT** (Schéma National d'Aménagement du Territoire) : initié par la loi 87-03 du 27 janvier 1987 relative à l'aménagement du territoire modifiée et complétée par la loi 01-20 du 12 décembre 2001, relative à l'aménagement et au développement durables du territoire et établi pour une période de 20 ans et évalué et actualisé périodiquement tous les cinq ans ; ainsi :

- Le schéma national d'aménagement du territoire (SNAT) couvre le territoire national

- Vise la distribution équitable des richesses, notamment pour les régions du Sud et des régions frontalières

⁷⁷ CHAPUISAT.J, le droit d'urbanisme, édition puf, paris, 1999.

- Élaborant des règles de distribution des activités et du peuplement à travers le territoire national et la localisation des grandes infrastructures (d'équipements et de services d'intérêt national, de zones industrielles et d'activités, de transports et de communications).
- Élaboré sur la base d'une concertation qui implique tous les acteurs intervenant dans le domaine de l'aménagement du territoire. Il vise à :
 - Assurer la maîtrise de la croissance des agglomérations.
 - La mise en valeur et l'exploitation rationnelle des ressources naturelles.
 - La protection et la valorisation du patrimoine.
 - Le soutien des activités économiques et sociales.
 - La définition des aires métropolitaines.
 - La programmation et la localisation des grandes infrastructures, des équipements et services d'intérêt national et des zones industrielles et d'activités.
 - Fixe les modalités de conservation et de valorisation des zones littorales.
 - Prescrit le développement d'une économie intégrée pour les zones des montagnes.
 - Fixe les prescriptions relatives à la promotion et au développement des régions des hauts plateaux, de la steppe, des zones frontalières, des régions du sud et des zones à promouvoir.

4.3.2. le schéma régional d'aménagement du territoire (SRAT)

Instrument d'aménagement et de développement durable du territoire à l'échelle inter-wilayat et concernant un ensemble de wilayates qui représentent des circonscriptions administratives dotée d'une assemblée élue nommée Assemblée populaire de wilaya et est placée sous l'autorité d'un wali-préfet-, composées de daïras qui sont eux même composées de communes ayant des caractéristiques physiques et des vocations de développement similaires ; il est :

- édifier par la loi 01-20 du 12 décembre 2001,
- initié par l'état et approuvé par voie législative pour 20 ans
- actualisé tous les cinq ans.
- Sa démarche d'élaboration se base sur la concertation et la participation des partenaires
- distribue les activités et le peuplement à travers la région,
- localise les infrastructures et les équipements et règlent l'armature urbaine régionale.

Il vise à :

- Assurer la préservation et la valorisation des ressources naturelles.
- La protection des espaces écologiques et du patrimoine.
- La mise en valeur des terres agricoles et des espaces ruraux
- La programmation et la localisation des grandes infrastructures.

- La programmation des équipements et des services d'intérêt national
- Le développement économique, le développement des activités et de l'emploi.
- La distribution des activités et des ressources à travers la région.
- Le règlement de l'armature urbaine régionale.

4.3.3. le plan d'aménagement de wilaya (PAW)

Le PAW est un instrument d'aménagement et du développement à l'échelle de la wilaya, il est 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 des wilayates et des communes. Il vise à :

- Établir 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.
- Assurer la distribution des activités et des services locaux d'intérêt public à travers le territoire de la wilaya.
- La localisation des différentes infrastructures et des zones de mise en valeur.
- La détermination des aires intercommunales d'aménagement.
- L'identification de la hiérarchie urbaine et les rythmes d'urbanisation.
- La valorisation des atouts et vocations des différentes communes de la wilaya.
- fixe les vocations de chaque commune de la wilaya. ⁷⁸

4.3.4. le schéma de cohérence urbaine (SCU) comme nouvel instrument d'urbanisme

La loi d'orientation de la ville 06-06 DU 20 février 2006 a ramené plusieurs principes afin de concrétiser un développement durable de la ville avec ses dimensions social, économique, culturel et environnemental. C'est ainsi que 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 permet de mettre en œuvre la politique de la ville durable à l'échelle locale en s'intégrant dans le cadre de la politique de l'aménagement du

⁷⁸ COTE M, Constantine - Cité antique et ville nouvelle, éditions Média-plus, Constantine, 2006.

territoire des orientations non opposable au-tiers, et ne conçoit pas de règlement d'aménagement

Le Schéma de Cohérence Urbaine, dont le processus est mis en oeuvre revêt, un caractère pionnier et innovant en prenant pour objet de développer une stratégie d'aménagement de la ville, globale et cohérente à travers toutes ses dimensions. Il s'inscrit naturellement dans une démarche de développement durable global capable de prendre en compte le Triptyque fondamental l'économique, le social et l'environnement et dont les 04 mots-clés qui orientent un développement harmonieux de la ville sont : maîtrise, intégration, valorisation et identité en optant pour :

- l'intégration des orientations des plans territoriaux pour la ville.
- La prise en compte les Axes qui sont issus des orientations du SNAT et du SRAT
- 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. ⁷⁹

4.4. La période de 1988 à 1989 : le recul de la politique d'aménagement urbain

La période de crise socio-économique et politique dû à la baisse du prix de pétrole ainsi que des événements d'octobre 1988, ont influé négativement sur la politique de l'aménagement du territoire. Cette crise a donné l'occasion pour réfléchir dans le sens d'une économie libre induit par la nouvelle situation socio-économique et politique qui a conduit à un processus de changements politiques et économiques concrétisés dans la constitution de 1989. En effet, cette dernière va consacrer le multipartisme et donnera impulsion à une série de textes règlementaires et juridiques relevant des domaines de l'aménagement, l'urbanisme et de l'environnement.

4.5. la période 1990 à 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 dès 1990, notamment celles concernant l'aménagement le foncier, l'aménagement et l'urbanisme. Ainsi, cette année a connu la promulgation de 03 lois importantes :

⁷⁹ MINISTÈRE DES FINANCES, Rapport sur la problématique foncière, état des lieux et perspectives, Alger ,2002.

- la loi 90-25 du 18 novembre 1990 portant orientation foncière
- la loi 90-29 du 01 décembre 1990 relative à l'aménagement et l'urbanisme qui institue :
 - Le plan directeur d'aménagement et d'urbanisme (P.D.A.U), qui se substitue au PUD et au PUP, et 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 apparaît 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 90-30 du 01 décembre 1990 portant loi domaniale

4.5.1. 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 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) qui a pour objectif de préciser et de développer les orientations arrêtées pour la commune concernée et les aires de planification, et d'en déduire pour le territoire communal les actions et les règles qui concernent l'utilisation du sol.
- Le Plan d'Occupation des Sols (P.O.S) qui fixe de façon détaillée les droits d'usage des sols et de construction. De ce fait, toute implantation de lotissement doit être obligatoirement conforme aux dispositions du P.O.S et aux descriptions du P.D.A.U.

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

- L'étude des PDAU et POS commencée en Algérie en 1991 relativement à la loi 90-29 du 01 décembre 1990.
- Ces instruments sont précédés par les instruments d'aménagement du territoire avec le schéma national d'aménagement du territoire concernant le territoire national (SNAT), les

schémas régionaux d'aménagement (SRAT) concernant les territoires régionaux et enfin les plans d'aménagement de wilaya pour le territoire de wilaya (PAW).

- Avec leur caractère nouveau qui est « l'opposabilité au tiers », les PDAU et POS ont pour mission de combler les insuffisances constatées dans le PUD dont la mission est d'établir des études de détail avec un règlement communal en même temps.

- Cette loi régleme mais n'organise pas la procédure de production des terrains urbanisables et du cadre bâti .Elle ne définit pas les obligations et prérogatives des collectivités locales et des opérateurs publics et privés, ceci se répercutera sur la mise en oeuvre des instruments d'urbanisme.

La loi 90-29 du 01 décembre 1990 ainsi que les décrets d'exécution 175-90, 176-90, 177-90 et 178-90 du 28 mai 1990 ont marqué une nouvelle période qui prône un dispositif hiérarchisé d'une planification descendante allant du macro au micro notamment :du SNAT au SRAT, puis du SRAT au PAW ,puis du PAW au PDAU, puis du PDAU au POS ,puis du POS.

5- LE PDAU ET LE POS COMME OUTILS DE GESTION URBAINE ET DE PLANIFICATION ET LEURS CARACTERISTIQUES :

5.1.Le plan directeur d'aménagement et d'urbanisme (P.D.A.U.)

Le plan directeur d'aménagement et d'urbanisme (P.D.A.U.) est un plan directeur au sens classique du terme. Il est, à la fois : un guide de gestion et de prévision, pour les décideurs locaux (commune), un programme d'équipements et d'infrastructures, pour la ville ou l'agglomération, et un zonage du territoire communal.

Le P.D.A.U. concerne l'échelle de la ville ou de l'agglomération, autrement dit l'échelle de la commune ou d'un groupement de communes ayant de fortes solidarités socioéconomiques, morphologiques ou infrastructurelles, il est alors dit intercommunal.

Sur le plan juridique, le P.D.A.U. est opposable aux tiers, c'est-à-dire qu'aucun usage du sol ou construction ne peuvent se faire en contradiction avec les dispositions du P.D.A.U., sous peine de sanctions.

Initié par l'autorité locale (l'Assemblée populaire communale A.P.C.), le P.D.A.U. est obligatoire pour toutes les communes désirant avoir une politique urbaine ambitieuse, car en son absence, la marge de manœuvre dès la collectivité se réduit à la gestion de l'urbanisation sur la base de règles générales très sommaires et qui seront évoquées à la fin du chapitre.

Le P D.A.U. est un instrument de planification à long terme, dans la mesure où il prévoit des urbanisations futures (15-20 ans).

Le P.D.A.U. doit faire siennes et respecter les dispositions du S.N.A.T., du S.R.A.T et du P.A.W. pour la commune ou les communes concernées, en matière de programmes d'équipements et d'infrastructures. D'autre part, il fixe les références des différents P.O.S. de la commune ou des communes concernées, c'est-à-dire les périmètres des P.O.S à réaliser.

OBJECTIFS

LES PRINCIPAUX OBJECTIFS DU P.D.A.U. SONT :

- La rationalisation de l'utilisation des espaces urbains et périurbains :

Pour les premiers, il s'agit d'occuper le sol - par l'affectation d'activités, les formes et la densité d'occupation - en adéquation avec sa valeur réelle dans la ville ou l'agglomération. Le centre doit se distinguer des secteurs périphériques par la densité élevée de son occupation et la nature de ses activités. Pour les seconds, il s'agit de préserver les terres et les activités agricoles et de prévoir une urbanisation progressive.

- La mise en place d'une urbanisation protectrice et préventive :

Protectrice des périmètres sensibles, des sites (naturels ou culturels) et des paysages, et préventive des risques naturels pour les établissements humains (inondations, glissements de terrain...).

- La réalisation de l'intérêt général :

Par la programmation des équipements collectifs et des infrastructures et l'identification des terrains nécessaires à leur localisation.

- La prévision de l'urbanisation future et de ses règles :

C'est l'objectif principal de tout plan directeur (voir paragraphe suivant).

MECANISMES DE PREVISION :

L'objectif principal du P.D.A.U. est de prévoir l'urbanisation future et ses règles. Mais que prévoit le P.D.A.U. concrètement ?

Le P.D.A.U. détermine des entités urbaines ou secteurs, - selon le vocabulaire de la loi - et prévoit leur évolution dans le temps ; fixe les emplacements des projets d'intérêt général et d'utilité publique ; détermine les limites des futurs P.O.S. ; et fixe, pour chaque secteur, des dispositions réglementaires générales. Les différents types de secteurs sont :

• **Les secteurs urbanisés U:** c'est des secteurs déjà urbanisés à la date d'établissement du plan. Leurs tissus urbains présentent une densité des constructions relativement élevée et une concentration d'activités de longue date. Dans ce cas, le P.D.A.U. ne prévoit pas d'urbanisation, mais plutôt, dans le cas où la situation l'exige, des transformations des caractéristiques du tissu, sous forme de densification, de rénovation, de restructuration, de

restauration, de réhabilitation ou d'application de mesures de protection pour les secteurs de valeur historique et/ou architecturale - qui peuvent constituer des secteurs sauvegardés.

Les secteurs urbanisés sont constitués en général de zones équipés ou en voie d'équipement, dans lesquelles les constructions sont, en principe, immédiatement autorisées.

Les zones urbaines U ont souvent une dominance fonctionnelle à renforcer ou créer: zones résidentielles à faible densité (exemple de l'habitat individuel) ou à forte densité (exemple de l'habitat collectif) ; zones multifonctionnelles centrales, urbanisées de longue date et où sont admises toutes les fonctions urbaines et des droits de construire élevés.

• **Les secteurs à urbaniser AU**: il s'agit des secteurs appelés à connaître une forte urbanisation dans des délais, plus ou moins longs, mais ne dépassant pas les dix ans. C'est dans ces secteurs - souvent contigus aux premiers - que s'exerce, le plus, la pression de l'urbanisation et de la spéculation. Le P.D.A.U. a pour rôle de gérer l'urbanisation en lui donnant un cadre réglementaire précis.

Les zones faisant partie des secteurs à urbaniser peuvent être, au moment de l'établissement du plan, des terres agricoles ou non que le niveau d'équipement et la situation destinent à accueillir une expansion urbaine.

• **Les secteurs d'urbanisation future UF**: ce sont des secteurs appelés à connaître une urbanisation à long terme. La problématique du P.D.A.U. est, dans ce cas, de préserver les potentialités du développement futur de la ville ou de l'agglomération. Il applique, donc, des mesures coercitives, dont le but est de maintenir une urbanisation éparses pour préserver les potentialités d'urbanisation à l'avenir. Ces mesures sont, essentiellement, des servitudes temporaires de *non aedificandi* et des droits de construire très faibles - dans les cas d'autorisation spéciale évoquées ci-dessous - qui ne sont levés qu'une fois le processus d'urbanisation autorisé par l'approbation des POS respectifs des différentes zones de ces secteurs à des échéances précises. Toutefois, dans l'attente de ces échéances, sont autorisées les opérations de rénovations des exploitations agricoles, les implantations, en cas de besoin, d'équipements collectifs, d'intérêt national ou d'intérêt communal (après autorisation l'administration : le wali).

Là aussi, l'opposition est forte entre les mesures de freinage du PDAU, d'une part, et la dynamique de l'urbanisation et les logiques du marché et de la spéculation foncière, qui sont des forces d'anticipation, d'autre part.

• **Les secteurs non urbanisables NU**: ce sont des secteurs du territoire urbain qui ne sont pas destinés à l'urbanisation à cause de contraintes particulières : zones protégées (hautes

potentialités agricoles, exploitations minières, paysages de grande qualité, forêts domaniales ou parcs naturels et dans certains cas des zones littorales sensibles) ; zones à risques (abords d'installations à risque ou contraintes naturelles empêchant un établissement humain dense : secteurs inondables, terrains instables, les zones d'avalanches pour des sites de montagne ou s'exerce une forte pression de l'urbanisation liée au tourisme, comme dans les régions alpines en Europe).

Ceci ne veut pas dire que dans les secteurs non urbanisables la construction est toujours interdite. Dans le cas d'une zone agricole protégée, par exemple, on ne saurait interdire à un exploitant agricole d'édifier les bâtiments nécessaires à son exploitation ou à son logement ; ceci dit, les droits de construire y sont très faibles.

- La réservation de terrains pour certains projets et zones spéciales: En plus de la division du territoire communal en secteurs, le P.D.A.U. détermine les localisations des équipements collectifs, notamment les grands équipements, et des infrastructures à réaliser ou à modifier, essentiellement les infrastructures de transport, de voirie et les réseaux. Autrement dit, il prévoit la localisation de tous les projets qui ouvrent droit à l'expropriation, au profit de la collectivité, en raison de leur caractère d'intérêt général ou d'utilité publique.

Par ailleurs, il peut exister des zones spéciales autonomes incluses dans les divers secteurs d'urbanisation, comme

Les zones d'activités particulières : zones d'activité industrielle (Z.I.) ; zones d'activité commerciale (Z.A.C..) zones d'expansion touristique (Z.E.T.) et il y a quelques années les zones d'habitat urbain nouvelles (Z.H.U.N.), pour ce qui est des anciens P.U.D.

- Les périmètres réservés à un usage spécifique, tels que les décharges publiques, les cimetières, les fourrières...

- La détermination des limites des futurs P.O.S. : Par ailleurs, le P.D.A.U. opère une autre division du territoire communal qui concerne les périmètres - termes de référence - des P.O.S. Chaque secteur d'urbanisation est généralement subdivisé en *zones homogènes*, dont les règlements spécifiques sont établis dans le cadre des P.O.S. Les secteurs urbanisés U, en zones U1, U2, U3... ; les secteurs à urbaniser AU, en zones AU1, AU2, AU3... ; les secteurs d'urbanisation future, en zones. UFI, UF2, UF3... ; les secteurs non urbanisables NU, en zones NU I, NU2, NU3...

Cette démarche s'inscrit parfaitement dans la logique *descendante* de la planification urbaine où chaque instrument est conditionné par les dispositions des instruments d'échelle supérieure et impose ces directives aux instruments d'échelle inférieure.

- L'élaboration de dispositions réglementaires le P.D.A.U. en tant qu'instrument d'urbanisme opposable aux tiers, présente un volet réglementaire où sont énumérés :
- Les droits de construire ou densités d'occupation du sol (voir la partie consacrée au P.O.S.) ;
 - Les activités dominantes et le caractère à donner aux différentes zones homogènes (activités à encourager ou à développer). Citons, à titre d'exemple : les zones centrales à mixité fonctionnelle ; les tissus historiques à sauvegarder ; les zones d'habitat à forte ou à faible densité ; les zones d'activités tertiaires (zones commerciales, zones touristiques) ; les zones d'Industries et de dépôts ; les espaces verts, de loisirs et cimetières.
- les servitudes légales (le concept de servitude sera abordé dans la partie consacrée au P.O.S.). Là aussi, toutes les dispositions réglementaires du P.D.A.U. s'imposent aux futurs P.O.S.

Contenu du P.D.A. U.

Le dossier réglementaire du P.D.A.U. comporte, au minimum

- Un rapport d'orientation (écrit) : dans lequel sont décrites les grandes lignes du diagnostic, le *projet communal* et le parti d'aménagement, desquels découle la variante de développement retenue.

Ce rapport aborde de manière synthétique l'analyse de l'état initial ainsi que les principales contraintes du site, de l'économie et de l'environnement. Il définit les besoins prévisionnels, par rapport à l'évolution de la population et des emplois (demande foncière, en équipements et en infrastructures) . Il montre l'impact et les incidences qu'aura l'application du P.D.A.U. sur la commune, son site et son environnement.

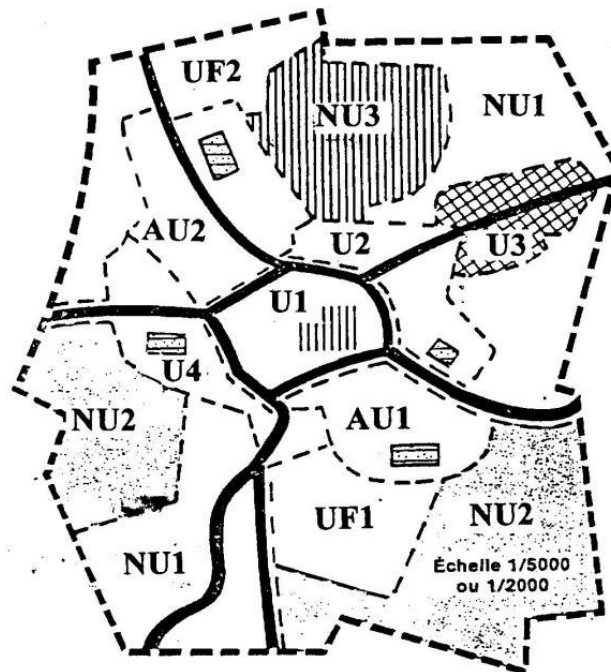
En général, un rapport de présentation doit traiter des questions suivantes, selon le plan type ci-après:

- généralités ;
- constat de la situation actuelle : population, économie, équipement, réseaux et assainissement ;
- perspectives de développement : particularités du site, développement de l'urbanisation et de la construction au cours des dernières années, projets et volonté de la municipalité ;
- actions à entreprendre : programmation, réservation de terrains, investissements.
- parti d'aménagement : principes dominants, secteurs, voirie, assainissement...
- Un règlement (écrit) : qui fixe les affectations des sols (activités dominantes, programmes d'équipement, infrastructures) ; les droits de construire ; les servitudes légales et dispositions

particulières pour certaines parties du territoire communal (pour ces deux points voir la partie consacrée au P.O.S.).

- Des documents graphiques : la partie graphique du P D.A.U. se compose d'un plan de l'état actuel du territoire communal ; d'un plan d'aménagement indiquant les secteurs d'urbanisation, les parties particulières du territoire et les périmètres des futurs P.O.S. ; d'un plan des servitudes légales ; et d'un plan d'équipement indiquant la voirie, les réseaux d'eau et d'assainissement, les équipements collectifs programmés et tout ouvrage d'intérêt génie rural et d'utilité publique prévu sur le territoire communal.

L'échelle d'établissement de ces documents est généralement le 1/20 000e, mais elle dépend en fait de l'étendue du territoire de l'aire d'étude ; elle peut être le 1/50 000 e pour les grandes aires d'étude intercommunales.



Carte N°01 : Présentation simplifiée d'un plan d'urbanisme

Procédures réglementaires d'élaboration du P D.A.U.

Avant qu'il n'ait force de loi, le P.D.A.U. passe, hormis les phases d'étude, par un assez long processus d'adoption et d'approbation. C'est le cas de tout instrument d'urbanisme à caractère réglementaire. Ce processus comprend trois phases essentielles : une phase de mise en place, une phase de concertation et d'adoption et enfin, une phase d'approbation et de mise en application. Enfin, le P.D.A.U. peut être révisé en cas de besoin.

La mise en place

Étant donné que le P.D.A.U. est un instrument communal ou intercommunal de planification, il doit être initié par l'Assemblée populaire communale (A.P.C.) qui décide son élaboration

par délibération - délibérations de plusieurs A.P.C. dans le cas d'un P.D.A.U. Intercommunal. Cette délibération doit être affichée, pendant un mois, au siège de l'A.P.C. pour information.

A cette occasion, l'A.P.C. doit avoir connaissance des éléments qui s'imposent à l'élaboration du P.D.A.U., notamment les schémas d'aménagement existants, les équipements d'intérêt général prévus sur son territoire et les différents acteurs auxquels fera appel la concertation, sur la base de la spécificité du territoire communal.

L'A.P.C. est l'organe censé déterminer un *projet communal* qui guide les choix d'aménagement pendant toute la phase des études.

Après délibération, l'A.P.C. informe l'administration de sa démarche, en notifiant au *wali* sa décision d'élaborer un P.D.A.U.

Le *wali* entérine la décision en délimitant, par arrêté, le périmètre du P.D.A.U. Dans le cas où ce périmètre concerne des communes ne relevant pas de la même *wilaya* - donc échappant partiellement à la juridiction de chacun des *walis* - l'arrêté est pris par les ministres en charge de l'urbanisme et des collectivités locales.

A partir de là, commence le processus d'élaboration du P.D.A.U.

La concertation

La concertation commence par l'information obligatoire des acteurs publics dont les avis respectifs peuvent conditionner l'élaboration du P.D.A.U. Il s'agit de la Direction locale de l'urbanisme et de la construction (D.U.C.) et des services locaux (*wilayat*) en charge de l'agriculture, de l'économie, de l'hydraulique, des transports, des travaux publics, de la culture, des monuments et sites historiques, des postes et télécommunications, des eaux et de l'énergie. Facultativement, l'A.P.C. informe, pour une meilleure implication des acteurs locaux : la chambre de commerce, la chambre d'agriculture, les organisations professionnelles et les associations diverses, autrement dit, toute institution qui représente des intérêts locaux et particuliers importants.

L'A.P.C. désigne le bureau d'étude qui doit élaborer le P.D.A.U. Le monopole des études d'urbanisme n'étant plus de mise avec la fin du système de planification centralisé et bureaucratique, le champ des études est appelé, de plus en plus, à devenir un marché concurrentiel où s'affrontent des acteurs multiples aux compétences et aux références diverses (bureaux d'architecture, d'ingénierie, d'aménagement ...). La bonne gestion de cette situation par des décideurs consciencieux est un gage de qualité des études.

Le bureau d'étude entame l'élaboration du P.D.A.U. en prenant soin de prendre en charge les recommandations des services publics consultés. Car une fois le P.D.A.U. élaboré et adopté par l'A.P.C., ceux-ci disposent d'un délai de deux mois (60 jours) pour émettre des objections qui peuvent entraver ou retarder le processus.

Ce délai écoulé, l'enquête publique est entamée. Elle dure 45 jours et est encadrée par un commissaire-enquêteur qui notifie dans un procès-verbal tous les avis et objections émis par des associations ou des citoyens sur les choix du P.D.A.U et dresse des conclusions quant à ces avis et objections. L'enquête publique reste méconnue en Algérie à cause du peu d'intérêt que soulèvent les questions d'urbanisme chez les citoyens et des méthodes peu médiatiques dans la conduite de l'enquête publique - c'est souvent la non médiatisation volontaire de l'enquête qui est recherchée. Ceci dit, l'enquête publique, en tant qu'instrument de concertation, sera appelée à avoir une plus grande importance, à partir du moment où les intérêts matériels des citoyens et des groupes seraient mis en cause (risques d'expropriation, fixation de droits de construire peu avantageux et remettant en cause des droits acquis en matière de densité d'occupation ou d'activités possibles...), et où des choix d'urbanisme risqueraient de porter atteinte à la qualité de la vie citadine (projets d'infrastructures ou d'équipements nuisibles, atteintes à l'environnement).

L'approbation et la mise en application

A l'issue de l'enquête publique, le dossier est adressé à l'autorité politique locale (A.P.C.) et à l'autorité administrative locale (*wali*) qui réunit l'Assemblée populaire de *wilaya* (A.P.C.) pour recueillir son avis sur le dossier de l'enquête publique.

Enfin, pour avoir force de loi, le P.D.A.U. doit être approuvé par l'administration. Dans le cas, des communes ou associations de communes de moins de 200000 habitants, l'arrêté est pris par le *wali* ; dans le cas, des communes ou associations de communes ayant entre 200 000 habitants et 500 000 habitants ou ne relevant pas de la même *wilaya*, l'arrêté est pris par les ministres en charge de l'urbanisme et des collectivités locales ; enfin, dans le cas des communes ou associations de communes de plus de 500 000 habitants, un décret exécutif est pris par le gouvernement, sur proposition du ministre en charge de l'urbanisme.

Après l'approbation, l'existence du P.D.A.U. est notifiée à tous les acteurs concernés par sa mise en oeuvre : les ministres en charge de l'urbanisme et des collectivités locales, ainsi que tous les départements ministériels concernés ; les présidents de l'A.P.C. et de l'A.P.W. ; l'ensemble des services publics locaux mentionnés ci-dessus ; les chambres de commerce et d'agriculture.

A partir de sa notification, le P D.A.U. acquiert force de loi et devient un instrument d'urbanisme réglementaire.

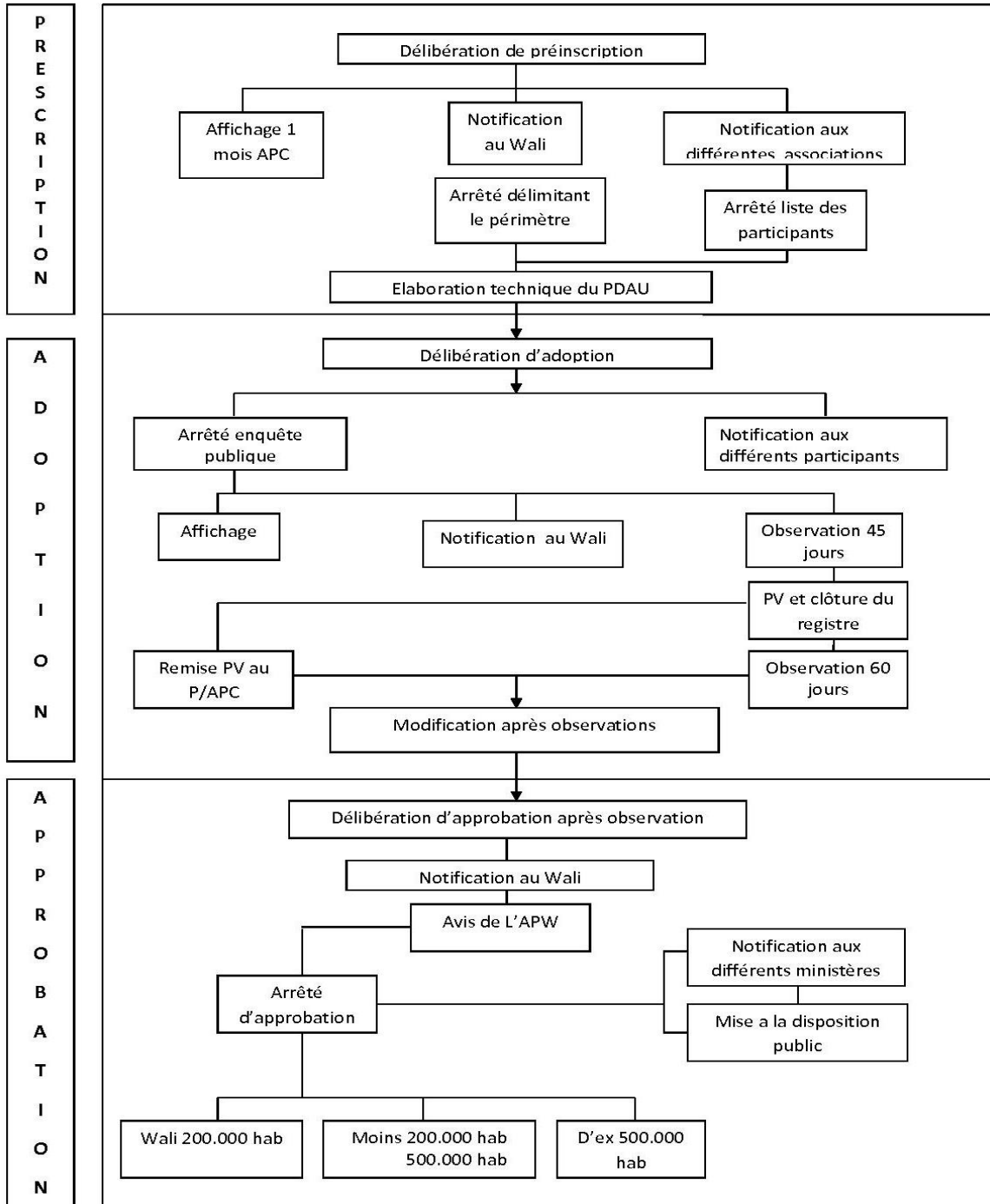


Figure N°02 : Procédures réglementaires d'élaboration du P D.A.U
 Source : les instruments d'urbanisme entre textes législatifs et réalité pratique
 Présenté et soutenu publiquement par : Mr ZOUANI Réda

La révision

La dynamique urbaine est un phénomène difficile à maîtriser et à prévoir. Un instrument de prévision à long terme, comme le P.D.A.U., quelle que soit sa qualité, peut être dépassé par la dynamique urbaine réelle. Dans ce cas, il doit être révisé pour *accompagner* des actions d'urbanisme et une évolution urbaine qui lui échappent. Mais, la révision ne doit pas devenir une échappatoire facile à laquelle les décideurs peuvent avoir recours fréquemment ; une telle situation remettrait en cause l'utilité même des instruments d'urbanisme de prévision et l'intérêt de leur existence.

Par conséquent, la loi limite les possibilités de recours à la révision aux cas :

- d'une saturation avant terme des secteurs d'urbanisation prévus et le dépassement des objectifs prévus par le bouleversement de la situation de la commune ;
- d'une adaptation du P.D.A.U.

Afin qu'il intègre de nouvelles servitudes ou des projets d'intérêt national ou général (actions d'urbanisme échappant au plan).

Par ailleurs, la loi soumet la révision du P.D.A.U. au même long parcours procédurier de son approbation.

5.2. Le plan d'occupation des sols (P.O.S.) :

Dans la législation algérienne, le P.O.S. proprement dit, n'a pas existé réglementairement avant 1990, de graves lacunes apparaissaient dans la maîtrise de l'aménagement de détail. Avec l'abrogation de l'instrument unique de planification et de programmation urbaine qui était le Plan d'urbanisme directeur (P.U.D.), se faisait sentir la nécessité d'un instrument d'urbanisme réglementaire permettant de créer l'articulation entre l'échelle de l'urbanisme directeur, et ses grandes orientations, et l'échelle des actes d'urbanisation à l'échelle des quartiers, de la parcelle ou de groupements de parcelles (construction, lotissement, démolition).

Le Plan d'occupation des sols, ou P.O.S., est un instrument réglementaire de gestion urbaine et communale. Il revêt un caractère obligatoire pour la commune qui l'initie dans le but de fixer des règles *spécifiques* pour l'urbanisation de parties ou de la totalité de son territoire et la composition de leur cadre bâti.

Contrairement au P.D.A.U. , qui est un plan directeur, le P.O.S. est un plan de *détail* dont les documents graphiques sont établis, selon leur nature (voir le paragraphe consacré aux documents graphiques), au 1/2000e, 1/1000e ou 1/500e.

Le P.O.S. est constitué d'un ensemble de documents d'urbanisme qui définissent les modalités opérationnelles d'aménagement et les règles et servitudes d'occupation du sol et de construction pour un territoire communal ou une partie de ce territoire, à moyen terme (5 à 10 ans);

Instrument d'urbanisme *réglementaire* par excellence, le P.O.S est opposé aux tiers et a, donc, comme le P.D.A.U., force de loi. C'est sur la base du respect ou non de ses dispositions que *l'acte d'urbanisme* est autorisé et qu'un permis de construire, de lotir ou de démolir est délivré. Le P.O.S. constitue, par conséquent, un véritable *cahier des charges* pour les constructeurs, dans un secteur donné, et une référence réglementaire pour les pouvoirs publics locaux.

Le P.O.S. est le dernier niveau de la démarche de planification urbaine. Il dépend, dans son élaboration, directement, des autres règles et documents d'urbanisme de portée nationale ou régionale (S.N.A.T. et S.R.A.T) et des dispositions du P.D.A.U. qui définit les secteurs d'urbanisation, les règles générales d'occupation du sol, les servitudes et les limites mêmes des différents P.O.S. La cohérence de l'aménagement urbain est tributaire de la *compatibilité* du P.O.S. avec l'instrument qui le précède dans la hiérarchie des échelles d'aménagement, c'est-à-dire le P.D.A.U.

Le P.O.S. est l'instrument d'urbanisme le plus proche des préoccupations de l'architecte et de *l'urbain designer*, par son échelle, mais aussi par sa nature. En effet, il définit les modalités d'occupation morphologique et fonctionnelle de la parcelle, les principales caractéristiques morphologiques du bâti, voire, dans certains cas, des éléments de style urbain et architectural.

Objectifs

Le P.O.S. a pour objectif de réglementer la multitude d'actes d'urbanisations individuelles (construction, lotissement et démolition) et de les rendre conformes aux objectifs et orientations du *projet communal* contenu dans le P.D.A.U. C'est au niveau du P.O.S. que se croisent les *intérêts particuliers* (propriétaires, investisseurs, constructeurs) et le *volontarisme* de la collectivité locale (commune), autrement dit, les deux variables majeures de toute équation d'urbanisation. Les premiers sont autorisés à jouir de leur droit de propriété sur leurs parcelles dans la limite du respect de conditions particulières fixés par la collectivité.

Ainsi, le P.O.S. indique aux acteurs de l'urbanisation et de la construction (collectivité et intérêts particuliers)

- ce qui est autorisé ;
- ce qui est interdit ;

• les principales conditions et caractéristiques de l'urbanisation et de la construction.

Pour cela, il fixe, dans le détail, comme son nom l'indique, les contraintes d'occupation des sols concernant :

- les activités ;
- les conditions de construction des parcelles ;
- les principales caractéristiques de la forme urbaine ;
- les droits de construire appliqués (C.O.S. et C.E.S.).

Contenu

Les objectifs et les dispositions du P.O.S. sont contenus dans un dossier. Le dossier du P.O.S. se compose d'une partie réglementaire (écrite) et d'une partie graphique (plans). Ces deux parties sont indissociables. Un P.O.S. est à la fois règlement et plan.

Le règlement

Cette partie écrite du dossier du P.O.S. se compose de trois éléments : un rapport de présentation ; un règlement du P.O.S., proprement dit ; et des servitudes légales.

- Le rapport de présentation

Il reprend les principales orientations du P.D.A.U. pour le(s) secteur(s) concerné(s) en matière de diagnostic de la situation existante et des perspectives d'évolution de la commune, le parti d'aménagement, c'est-à-dire les grandes options du développement et le projet communal. Il montre la compatibilité du P.O.S. avec les orientations des schémas d'aménagement et du P.D.A.U.

- Le règlement du P.O.S**

Le P.O.S. a une forte composante réglementaire au point qu'il est souvent assimilé, dans la pratique et les discours, au *règlement d'urbanisme*. En effet, le règlement est une pièce du P.O.S. aussi importante que les documents graphiques, sinon plus, car c'est lui qui donne un sens et un contenu juridique à ces documents graphiques.

La qualité d'un règlement de P.O.S. est fonction de sa prise en charge des situations particulières et de son niveau de détail. En tant qu'instrument de détail et de composition urbaine, un règlement de P.O.S. ne doit pas être un texte sommaire tendance généralement

observée. Aussi, il ne doit pas être très rigide en ne laissant que peu de place à l'initiative privée et à la créativité des architectes.

Comme la rédaction de tout texte de loi, celle du règlement du P.O.S. doit être claire, précise, facile à lire, ne laissant aucune ambiguïté permettant des lectures multiples. Le risque étant la remise en cause des décisions de la collectivité en matière d'autorisations (permis de construire, de lotir et de démolir), ou au contraire, des abus des autorités face aux administrés. Le règlement s'applique aux zones homogènes qui sont aussi des zones réglementaires car ayant des règlements spécifiques adaptés à leur nature. Le règlement aborde les quatre aspects évoqués ci-dessus : les activités ou *type d'occupation* ; les conditions de construction des parcelles ou conditions d'occupation ; la forme urbaine ou forme d'occupation ; et enfin, les droits de construire ou densité d'occupation

Dans la pratique, le règlement fixe, donc tous ces aspects liés à l'occupation des sols ; généralement à travers une quinzaine d'articles dont les deux premiers déterminent les types d'occupation ; suivent les articles dont les deux premiers déterminent les types d'occupation ; ensuite, les articles consacrés à la forme d'occupation ; et enfin, les articles concernant la densité d'occupation.

□ .le type d'occupation du sol : Il s'agit de déterminer explicitement :

- les activités dominantes et les activités à encourager, parce que conformes au caractère recherché ou actuel de la zone.
- les activités interdites parce que incompatibles avec l'usage voulu et le caractère de la zone et lui portant atteinte sur les plans du voisinage, de la salubrité de la sécurité publiques ou de la protection de l'environnement physique ou visuel, que ce soit par leur nature, leur importance ou leur aspect. Par exemple, le caractère d'une zone centrale ou d'une zone résidentielle est incompatible avec l'installation d'une industrie polluante ou à risque, d'un camping, d'un dépôt de ferrailles, de déchets ou de vieux véhicules.
- les activités dont l'installation est soumise à des conditions spéciales. Ainsi, par exemple, dans les zones centrales ou résidentielles, il peut s'agir de n'autoriser l'installation, l'extension et la transformation de certaines activités pouvant poser problème quant à la protection de l'environnement (drogueries, postes de peintures, dépôts d'hydrocarbures liés à des garages ou stations-services...), que dans les cas où un besoin réel existe. Citons comme autres exemples d'activités pouvant être soumises à autorisation spéciale, dans certaines zones, sous réserve qu'elles soient compatibles avec la sauvegarde de l'environnement, les opérations d'affouillements et d'exhaussements des sols, l'abattage des arbres, ou encore, les

défrichements en vue de l'exploitation agricole... Enfin, dans des zones à caractère spécial où domine un seul type d'activité, d'autres activités peuvent être autorisées dans des limites précises ; à titre d'exemple, dans une zone industrielle, dont les activités dominantes sont les établissements industriels et artisanaux, les commerces de gros et les entrepôts, il peut être autorisé, des habitations avec des surfaces limitées ou des installations nécessaires au bon fonctionnement de la zone.

• Les conditions d'occupation :

Ce chapitre du règlement du P.O.S. fixe, pour chaque zone homogène, les conditions pour qu'un espace urbain puisse être considéré comme urbanisable ou constructible. Ces conditions concernent :

• l'accès et la voirie : il peut être exigé une largeur minimum, entre alignements, des voies destinées à la circulation automobile, un accès indirect aux voies de grande circulation (autoroutes, rocade), une limitation de la longueur d'impasses éventuelles. Dans ces cas, sont pris en compte les exigences de sécurité et de lutte contre l'incendie que réclame la nature de la zone ;

□ les dessertes par les réseaux d'eau et d'assainissement ;

• la réservation d'espaces libres : il est peut être exigé de réserver un pourcentage minimum de la surface des espaces laissés libres aux piétons (cheminements) ;

• les espaces verts : il est peut être exigé de réserver un pourcentage minimum de la surface des parcelles aux espaces verts ; de planter des terrains non construits ; de planter des reculs par rapport à l'alignement ; de constituer [- des écrans boisés autour de certaines installations techniques (citernes à gaz...) ou des parkings de surface importante, ou encore de diviser des parkings (de très grande surface par des haies d'arbres ;

• le stationnement : il est peut être exigé de réserver un nombre de places de stationnement par rapport à la surface de plancher construite ;

• des conditions particulières peuvent s'appliquer aux immeubles existants, par exemple l'interdiction de toute démolition, le respect de l'harmonie des façades en cas de transformation.

• La forme d'occupation : Le règlement du P O.S. détermine des prescriptions de nature morphologique, pour atteindre un minimum d'ordonnement de l'espace urbain. Ces prescriptions concernent :

• le lotissement : la division des sols peut être conditionnée, notamment en termes de surfaces des parcelles ;

□ l'implantation des constructions dans la parcelle par rapport aux voies alignement ou recul par rapport à l'alignement) et aux limites de séparation (mitoyenneté ou non) ;

- la hauteur de la construction, par rapport à la voie, aux limites de séparation et aux autres constructions de la même parcelle. La hauteur (le la construction peut être exprimée en nombre de niveaux ou en mètres. Dans certains cas, un dépassement exceptionnel de la hauteur prescrite n'est pas à exclure (dérogation).

- les recommandations pour l'aspect extérieur des constructions : échelle architecturale, expression des façades, toitures ou terrasses, matériaux et couleurs... Pour les installations techniques, un aspect satisfaisant peut être exigé, ou encore qu'elles ne soient pas visibles à partir de la voie.

- l'aspect des clôtures peut être unifié pour un nouveau lotissement. On peut interdire les clôtures d'aspect répulsif (comme celle en plaques d'amiante ciment, par exemple) ou, au contraire, exiger des clôtures à écrans de verdure.
- La densité d'occupation : Ce chapitre du règlement fixe les possibilités maximales d'occupation du sol, ou droits de construire, pour chaque zone. La densité d'occupation est exprimée par le Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) et le Coefficient d'emprise au sol (C.E.S.), qui se combinent avec les autres règles d'urbanisme.

□ Les servitudes légales :

Une servitude en matière d'urbanisme est une limitation du droit de construire, d'aménager ou d'utiliser une propriété afin que l'intérêt général et l'utilité publique soit sauvegardé. D'après cette définition, le règlement du P.O.S. est un ensemble de servitudes. Mais, pour plus de clarté, nous avons distingué les servitudes dites légales du règlement du P.O.S. proprement dit. Celles-ci sont nécessaires au bon fonctionnement d'infrastructures d'intérêt général ou de zones au caractère particulier ; elles s'imposent au territoire urbain même en l'absence du P.O.S. ; elles sont fixées par des législations sectorielles et spécifiques dépassant le cadre de l'établissement du P.O.S. - d'où l'adjectif légales. Ce n'est donc pas le P.O.S. qui les détermine, mais il doit les répertorier dans le cas où elles existent sur le territoire urbain ; elles constituent de ce fait de véritables annexes au règlement du P.O.S.

Les servitudes légales ont des objectifs précis :

- les exigences de sécurité ;
- les besoins d'hygiène et de confort ;
- la sauvegarde, la protection et le respect de sites et de ressources.

Concrètement, les servitudes légales se traduisent par la définition de *contraintes* concernant :

- la définition d'une zone de protection dite *non aedificandi* ; c'est-à-dire soumise à l'interdiction de toute utilisation du sol dans un périmètre donné, autour de l'installation concernée. C'est la contrainte la plus courante ;

- la fixation de faibles densités des constructions (C.O.S. très faible) ;

Les servitudes légales les plus importantes sont :

- les servitudes militaires (postes de défense militaire, champs de tir, magasins de munitions...) : ses servitudes ont pour objectif la sécurité des biens et des personnes aux abords de ses installations et l'isolement que réclame ce type d'activité ;
- les servitudes liées aux ouvrages d'intérêt général concernant le bon fonctionnement des modes de transport particuliers. Elles sont fixées également pour des besoins de confort et de sécurité, comme par exemple : les servitudes aéronautiques (présence d'un aéroport ou d'un aérodrome) ; les servitudes le long des lignes de chemin de fer ; les servitudes de transport maritime (phares et signaux, canaux et fleuves accueillant une circulation maritime) ;
- les servitudes de sécurité routière (visibilité le long de certaines routes, protection des terrains le long des routes de grande circulation) ;
- les servitudes de cimetière que réclame le respect du cimetière et de son voisinage ;
- les servitudes de transport et de distribution de l'énergie sous toutes ses formes, pour des besoins de sécurité, de salubrité et de confort (oléoducs, gazoducs, lignes de haute et moyenne tension, télécommunications).
- les servitudes concernant des exploitations spéciales (mines, carrières, décharges), pour des besoins de sécurité et d'exploitation ;
- les servitudes concernant la protection de ressources et de sites naturels dans un but d'hygiène et/ou de sauvegarde de ressources qui présentent un caractère d'intérêt général (protection des eaux potables, des cours d'eau, des sources, des points de captage, des nappes phréatiques et des sources thermales, des bois et des forêts) ;
- les servitudes de protection des fouilles archéologiques et celles concernant la sauvegarde des sites et monuments historiques classés. La plus répandue de ces servitudes est la règle des abords qui fixe un contrôle très strict de la transformation du cadre bâti aux abords d'un monument. Il existe aussi des secteurs de sauvegarde et de mise en valeur concernant les tissus urbains classés

- les servitudes de protection du littoral dans un but urbanistique (préservation des terrains et des paysages) et écologiques (préservation de l'équilibre écologique des zones côtières). Ces servitudes se traduisent par l'instauration de zones ou bandes *non aedificandi* le long de la côte).

Les documents graphiques

Ceux-ci sont établis à partir du plan cadastral, car ils doivent être d'une grande précision.

L'échelle varie pour la majorité de ces documents entre le 1/1000e et le 1/500e. Toutefois, pour les secteurs urbanisés, ils sont établis au 1/500e à l'exception du plan de situation.

Les documents graphiques réglementaires sont :

- Le plan de situation (1/5000e ou 1/2000e) :

Il montre la localisation des différentes zones réglementaires dans le cadre du P.D.A.U. et leurs limites.

- Le plan topographique :

Il est établi à l'échelle 1/1000e ou 1/500e et indique les principaux accidents topographiques et les courbes de niveaux.

- La carte des contraintes géotechniques et rapport technique annexe :

Elle est établie à l'échelle 1/1000e ou 1/500e et précise la résistance des sols et leur nature. Très utiles pour le projet architectural et la localisation des bâtiments selon leur nature et leur taille, les contraintes géotechniques sont souvent mésestimées au prix de graves conséquences pour l'avenir de l'urbanisation et la sécurité des constructions et de leurs habitants - l'exemple constantinois est instructif à ce sujet et n'est malheureusement pas le seul.

- Le plan de l'état de fait :

Il est établi à l'échelle 1/1000e ou 1/500e et montre le cadre bâti, les voiries, les réseaux divers et les servitudes existantes.

- Le plan d'aménagement général :

Il est établi à l'échelle 1/1000e ou 1/500e ; c'est la pièce maîtresse du dossier. On doit y distinguer :

les zones homogènes réglementaires (UA, AU, UF, NU) ;

- la dominance fonctionnelle des zones et les réservations de terrains pour les infrastructures et les équipements - en indiquant ceux qui sont à la charge de l'Etat - ; les périmètres réservés à un usage spécifique ; et les zones d'activité spéciales ;

- les servitudes ;

- les périmètres agricoles à préserver ;
- les zones, quartiers, rues, monuments et sites réclamant des mesures particulières de protection, de rénovation, de restauration ou de réhabilitation, comme par exemple les secteurs de sauvegarde ;
- les espaces publics (rues, places) et verts (squares, jardins publics, parcs)

Certaines de ces informations sont déjà contenues dans les documents graphiques du P.D.A.U., d'autres, qui relèvent d'un plus grand niveau de détail, ne figurent que dans le P.O.S.

- Le plan de composition urbaine :

Il est établi à l'échelle 1/1000e ou 1/500e et indique des formes urbaines conformes aux règles relatives aux formes d'occupation. Il propose aussi une présentation volumétrique des formes urbaines, dans le cadre d'une vue axonométrique ou plan d'épannelage.

Le niveau d'élaboration du plan de composition urbaine est le meilleur indicateur de la qualité d'un P.O.S.

Procédures d'approbation et de révision du P.O.S

Les procédures réglementaires d'adoption et d'approbation du P O. S. sont les mêmes que celle appliquées pour le P D.A.U. sauf pour l'enquête publique qui, dans ce cas, dure plus longtemps - 60 jours au lieu de 45 jours. Il est clair, à ce sujet, que l'impact du P.O.S. et de son règlement sur les administrés est plus sensible que celui du P.D.A.U. L'autorisation de tout acte d'urbanisme est subordonnée au respect du règlement du P.O.S.

Pour la révision, les cas énumérés par le législateur sont plus nombreux et mieux définis que pour le P.D.A.U. Un P.O.S. peut être révisé, avant terme, dans les situations suivantes :

- si les objectifs assignés n'ont pas été atteints - réalisation uniquement du tiers 1/3 des prévisions;
- si la vétusté et la ruine accélérée du cadre bâti existant l'imposent ;
- si des phénomènes naturels imprévisibles ont détérioré gravement le cadre bâti ;
- si, après cinq ans, la majorité des propriétaires, totalisant au moins la moitié des droits de construire définis par le P.O.S. en vigueur le demande, dans le but d'assouplir certaines contraintes. Cette disposition introduit une dimension *participative* des usagers de l'espace

urbain dans l'élaboration d'un instrument d'urbanisme ; • si la nécessité de créer un projet d'intérêt général le requiert. C'est là une révision *d'accompagnement* d'une action d'urbanisme.

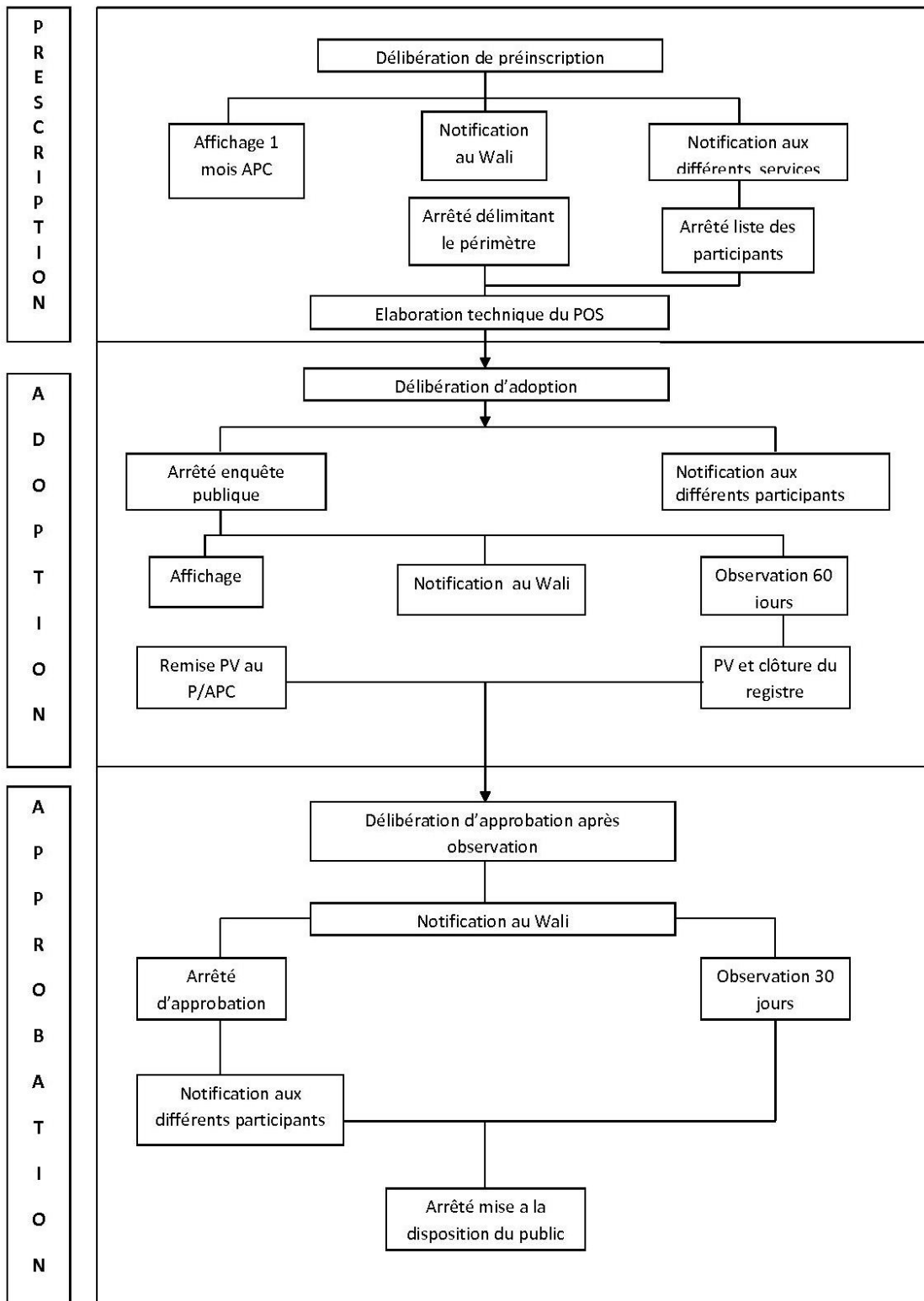


Figure N°03 : Procédures réglementaires d'élaboration du P.O.S
 _Source : les instruments d'urbanisme entre textes législatifs et réalité pratique
 Présenté et soutenu publiquement par : Mr ZOUANI Réda

6. Les instruments d'urbanisme, outils de gestion urbaine et de Planification :

C'est l'ensemble des outils de contrôle, gestion, planification et d'action sur l'urbanisation. Ils englobent les documents et plans d'urbanisme. Les instruments d'urbanisme d'intervention sur le patrimoine urbain diffèrent d'un pays à un autre mais le plan de sauvegarde et de mise en valeur (dont l'origine est française; lois de Malraux 1962) est le plus utilisé dans le monde entier.

7. Le patrimoine et l'aménagement du territoire :

L'aménagement du territoire consiste à assurer un développement d'un territoire donné qui a une échelle plus grande ainsi qu'une vision globale par sa diversité, sa richesse et sa répartition spatiale à travers tout le territoire, sous forme de vestiges archéologiques, de médinas, de ksours ou de monuments, il doit trouver sa place et en faire partie de tout aménagement présent ou futur. Néanmoins une telle approche est hasardeuse et lourde de conséquences, car elle pose des problèmes sur sa faisabilité technique et méthodologique »⁸⁰

Donc le patrimoine a une relation très forte avec l'aménagement du territoire comme le souligne Benabbas Kaghouché Samia « l'aménagement du territoire et la préservation du patrimoine ne sont pas deux entités antinomiques et opposables car les espaces d'aménagement ont besoin de repère, d'éléments structurants et de référents car à travers, le monument, le site archéologique ou historique, l'urbaniste pourrait faire valoir ses fantasmes afin de structurer son site, lui donner un sens, une valeur et une identité. Le plan d'aménagement quant à lui préconisé par l'aménageur à une échelle plus importante devrait intégrer l'ensemble de ces éléments pour une meilleure intégration et perception à une échelle plus importante, afin qu'ils acquièrent plus de valeur. »⁸¹

8. Instruments et législations de sauvegarde du patrimoine :

L'état critique du patrimoine bâti a suscité l'intérêt pour la sauvegarde. En Algérie, la protection du patrimoine est régie par des lois et des décrets exécutifs, en citera :

- **L'Ordonnance N.67-281 du 20 décembre 1967** Relative aux biens culturels et fouilles archéologiques.

- **Loi n°98-04 du 15 juin 1998** portant protection du patrimoine culturel, pour la délimitation des sites culturels et les mesures de leur préservation, elle prévoit des mesures de sécurité à travers · L'inscription sur l'inventaire supplémentaire · Le classement des biens cultures

⁸⁰ BENABBAS. S., op.cit, p2

⁸¹ BENABBAS. S., op.cit, p2

immobiliers (Le classement est la mesure de protection la plus forte et la plus contraignante en terme de conservation et de restauration).

- **Décret exécutif n° 03-323 du 5 octobre 2003** portant modalités d'établissement du plan de protection et de mise en valeur des sites archéologiques et de leur zone de protection (PPMVSA).

- **Décret exécutif n° 16-55 du 1er février 2016** fixant les conditions et modalités d'intervention sur les tissus urbains anciens.

- **Décret exécutif n°05-173 du 09 mai 2005** portant création et délimitation du secteur sauvegardé.

9. Les instruments spécifiques aux tissus anciens :

● Le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur :

Est un document d'urbanisme annexé au plan local d'urbanisme permettant de créer un secteur sauvegardé. « Il régie l'ensemble des espaces privés ou publics présentant un intérêt historique, esthétique ou nécessitant une conservation (présence d'un grand nombre de Monuments historiques par exemple), où tous travaux et aménagements intérieurs et extérieurs effectués par les résidents, particuliers ou commerçants, doivent faire l'objet d'une demande écrite et d'une autorisation après avis d'un architecte des bâtiments de France, afin de conserver une cohérence» .⁸²

● Le Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager :

« a pour objet d'assurer la protection du patrimoine paysager et urbain et mettre en valeur des quartiers et sites à protéger pour des motifs d'ordre esthétique ou historique en exprimant l'ambition d'améliorer la notion de champ de visibilité (« périmètre de 500 m » aux abords d'un monument historique).

La décision d'engager l'étude d'une ZPPAUP appartient au maire et à son conseil municipal en partenariat avec l'Etat (Architecte des bâtiments de France et le Service départemental de l'architecture et du patrimoine) .

10. Plan permanent de sauvegarde et de mise en valeur des secteurs sauvegardés :

***Le PPSMVSS :**

Plan Permanent de Mise en Valeur des Secteurs Sauvegardés se présente comme un outil de gestion et de protection du patrimoine culturel bâti et urbain, dans le but de la préservation des valeurs historiques, culturelles et architecturales. Il tient lieu de POS pour un secteur

⁸² CHATEAUREYN P., op.cit, p670.

sauvegardé tout en sachant qu'il est beaucoup plus important que ce dernier. C'est donc l'outil de gestion des secteurs sauvegardés.

Le PPSMVSS est institué par le décret exécutif n° 03-324 du 05/10/2003, en application de l'article 45 de la loi n°98-04 du 15/06/1998 relative à la protection du patrimoine culturel. Il fixe pour les ensembles immobiliers urbains ou ruraux érigés en secteurs sauvegardés, les règles et les servitudes d'utilisation des sols qui doivent comporter l'indication des immeubles qui ne doivent pas faire l'objet de démolition ou de modification ou dont la démolition ou la modification seraient imposées. Il fixe également les conditions architecturales selon lesquelles est assurée la conservation des immeubles et du cadre urbain. Le PPSMVSS édicte les mesures particulières de protection, notamment celles relatives aux biens culturels immobiliers inscrits sur l'inventaire supplémentaire, en instance de classement ou classés, situés dans le secteur sauvegardé.⁸³

Réglementation

La notion du plan permanent de sauvegarde et de mise en valeur des secteurs sauvegardés est issue de **la loi 98.04 du 15 juin 1998** relative à la protection du patrimoine culturel.

L'établissement du PPSMVSS est cadré par **le décret exécutif n° 03-324 du 5 octobre 2003**, modifié et complété par **le décret exécutif n° 11-01 du 5 janvier 2011**, les modifications portent sur les points suivants:

Décret exécutif n° 03-324	Consistance	Modifications Décret exécutif n°11-01
Article 17	La mise en œuvre du PPSMVSS est assurée par la Direction de la culture de la wilaya concernée, en concertation avec le ou les présidents des APC concernées.	La mise en œuvre du PPSMVSS est assurée par un établissement public créée à cet effet, en concertation avec le ou les présidents des APC concernées.
Article 23	La demande de la mise à jour est introduite par le Directeur de la Culture auprès du wali qui prend un arrêté à cet effet.	La demande de la mise à jour est introduite par le Directeur de la Culture sur rapport de l'établissement habilité , auprès du wali qui prend un arrêté à cet effet.

Tableau N° :02: Législation algérienne relative au plan permanent de sauvegarde et de mise en valeur des secteurs sauvegardés

Source : Etabli par l'auteur

⁸³ Article 02 04 du décret exécutif N° 03/324 du 05/10/2003 relatif à l'élaboration du plan durable de la conservation et la réparation des secteurs sauvegardés portant établissement des plans permanents de sauvegarde des secteurs sauvegardés.

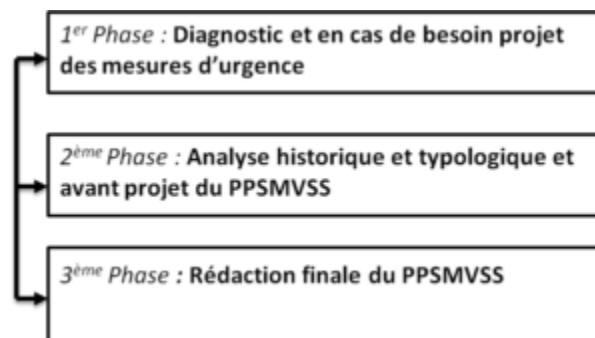
Objectifs

Les objectifs, le contenu ainsi que le phasage du PPSMVSS sont cadrés par le **décret exécutif n° 03-324 du 5 octobre 2003** portant modalités d'établissement du PPSMVSS :

- Fixer les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols qui doivent comporter l'indication des immeubles qui ne doivent pas faire l'objet de démolition ou de modification ou dont la démolition ou la modification seraient imposées.
- Fixer les conditions architecturales selon lesquelles sont assurées la conservation des immeubles et du cadre urbain.
- Édicter les mesures particulières de protection, notamment celles relatives aux biens culturels immobiliers classés ou en instance de classement, situés dans le secteur sauvegardé.

Phases

Conformément au décret exécutif n° 03-324 portant modalités d'établissement du PPSMVSS, le PPSMVSS est élaboré en trois phases:



Contenu

1- Un rapport de présentation : met en évidence l'état actuel des valeurs architecturales, urbaines et sociales pour lesquelles est établi le secteur sauvegardé et énonce les mesures arrêtées pour sa conservation et sa mise en valeur.

2- Un règlement : fixe les règles générales d'utilisation des sols et les servitudes, ainsi que les opérations envisagées dans le cadre de la mise en valeur telles que précisées à l'article 2 du décret (n° 03-324). Le règlement doit inclure également, selon le cas, les dispositions de l'alinéa 1er de l'article 18 du décret exécutif n°91-178 du 28 mai 1991, relatif aux modalités d'instructions et de délivrance des divers certificats d'urbanisme.

3- Des annexes: qui comprennent les documents graphiques qui font apparaître les conditions fixées dans le règlement et font ressortir les zones homogènes. Elles comprennent également

les pièces écrites sur la liste non-limitative qui devra contenir notamment; le plan de situation dont l'échelle est compris entre 1/2000 et 1/5000, et un levé topographique. Echelle 1/500 au 1/1000.

Désignation	Législation
PDAU	-Décret exécutif n°91-177 du 28 mai 1991, fixant les procédures d'élaboration et d'approbation du PDAU et le contenu des documents y afférant modifié et complété par le décret exécutif n°05-318 du 10 Septembre 2005.
POS	-Décret exécutif n°91-178 du 28 mai 1991, fixant les procédures d'élaboration et d'approbation du POS et le contenu des documents y afférant modifié et complété par le décret exécutif n°05-318 du 10 Septembre 2005.
PPSMVSS	-Décret exécutif n° 03-324 du 5 octobre 2003 relatif à l'élaboration du plan durable de la conservation et la réparation des secteurs sauvegardés portant établissement des plans permanents de sauvegarde des secteurs sauvegardés.

Tableau n°03 : Législation algérienne relative aux instruments d'urbanisme

Source : Etabli par MR HAMMA WALID

11. Le recensement:

Selon la première confrontation d'experts qui avait pour thème : Critères et méthodes pour un inventaire de protection, tenue à Barcelone en mai 1965 sous l'égide du Conseil de l'Europe, ce recensement impératif répond en fait à une double nécessité:

- Il permet l'identification des valeurs culturelles, jusqu'ici souvent ignorées des services mêmes qui sont chargés de leur protection et, par conséquent, a fortiori, des grandes administrations publiques ou des groupements privés qui réalisent l'aménagement du territoire;

- Il tend à donner conscience de l'existence et de l'intérêt des biens identifiés, à la population en général, aux collectivités locales elles-mêmes en particulier qui agissent souvent dans l'ignorance en se fondant sur des listes officielles sommaires et insuffisantes.

12. Le classement du patrimoine :

Le classement est une mesure d'identification et de protection légale pour préserver des biens dont la conservation présente un intérêt public. Ce statut confère au bien une plus-value symbolique ainsi qu'une plus grande visibilité et peut être accompagné d'une aide financière.

84

⁸⁴ Guide d'information et de référence en patrimoine bâti région des Laurentides, 2010

La protection directe des monuments et ensembles historiques réclame un soutien juridique assuré par un appareil législatif adéquat. Dans la plupart des pays, l'outil législatif de protection est basé sur le principe d'un classement sur inventaire imposant des servitudes particulières. Quelles que soient les différences de législations, on constate souvent diverses sortes de «classement» en fonction de la valeur architecturale de l'édifice qui entraînent de ce fait des servitudes différenciées.

12.1.Le classement du patrimoine en Algérie, la centralisation de la décision :

Selon la loi n° 98-04 du 15 juin 1998 relative à la protection du patrimoine culturel, le classement est une mesure de protection définitive. Les biens culturels immobiliers classés ou proposés au classement nécessitant des travaux de sauvegarde ou de protection immédiate sont ordonnés sur une liste d'urgence. Les propriétaires privés des dits biens peuvent bénéficier d'une aide de l'état ou des collectivités locales pour les travaux de consolidation, de confortement et/ou de gros œuvres.

Par contre, le déclassement d'un bien culturel mobilier peut intervenir selon les formes et procédures ayant présidé à son classement lorsque l'objet ou l'œuvre d'art est détruit à la suite de catastrophe naturelle ou d'accident provoquant la destruction totale et irréversible du bien culturel, ou par le fait d'une guerre.

Le classement des biens culturels en Algérie relève des prérogatives de « la commission nationale des monuments et sites » qui dépendent directement du ministère de la culture et de la communication, en collaboration avec la commission de wilaya des monuments et sites.

La procédure de classement précise que la commission de wilaya, à travers son secrétariat permanent, se charge de préparer pour le compte de la commission nationale les dossiers qui, après instruction et avis, les transmet à son tour au ministre de tutelle pour avis définitif. Dans cette tâche, la commission de wilaya se trouve aidée, dans une certaine mesure, par la commune qui d'après les prérogatives qui lui sont dévolues dans le cadre de la protection du patrimoine, est chargée de recueillir tous les éléments d'informations nécessaires à l'instruction des dossiers. La demande de classement s'effectue soit à la demande des propriétaires, qu'ils soient publics ou privés, soit d'office par l'état. Cette demande est accompagnée d'un dossier type administratif comprenant les éléments d'information suivants: la nature de l'objet, la situation géographique, le périmètre de classement, l'étendue du classement, les servitudes particulières, les noms des propriétaires.

A compter du jour où le ministre chargé de la culture notifie par voie administrative l'ouverture d'une instance de classement aux propriétaires publics ou privés, tous les effets du classement s'appliquent de plein droit au monument culturel ainsi qu'aux immeubles bâtis ou non bâtis situés dans la zone de protection. Ils cessent de s'appliquer si le classement n'intervient pas dans les deux années qui suivent cette notification. L'arrêté d'ouverture d'une instance de classement est publié au journal officiel de la république et fait l'objet d'un affichage pendant deux mois au siège de la commune du lieu de situation du monument culturel durant lesquels les propriétaires peuvent présenter leurs observations écrites sur un registre spécial tenu par les services déconcentrés du ministre chargé de la culture. Passé ce délai, leur silence est considéré comme un acquiescement. L'opposition au classement formulée par les propriétaires est soumise à l'avis de la commission nationale des biens culturels. Le classement ne peut intervenir que sur avis conforme de la commission nationale des biens culturels dans un délai n'excédant pas deux mois à compter de la réception du registre spécial par l'administration chargée de la culture.

Selon la liste nationale des biens culturels classés, on dénombre au total quelques 426 biens culturels, toutes catégories confondues.

Le nombre des biens classés après 1962 ne représente que 40% du total, ce qui dénote des efforts qui restent à faire pour sauver la multitude d'autres biens non encore classés qui font face à des agressions quotidiennes et qui, inéluctablement risquent de disparaître à jamais.

L'effort de classement relatif durant la période 1998-2006 (52 biens classés en 9 ans soit une moyenne de 6 biens /an) est le double de la période 1962-1997 (114 biens classés en 35 ans soit une moyenne de 3 biens /an) d'où l'effort effectué durant cette seconde période qui doit se poursuivre, cependant aucune mesure d'inscription de biens culturels sur l'inventaire supplémentaire n'a été initiée, à ce jour, par les wilayas.

Aujourd'hui l'un des obstacles à la réhabilitation et à la sauvegarde des sites historiques est d'ordre juridique. Ce problème épineux s'est posé et continue à se poser dans le cas de la Casbah d'Alger à titre d'exemple. Bien que classé en novembre 1991 sur la liste du patrimoine national, en décembre 1992 sur la liste du patrimoine mondial et en secteur sauvegardé en 2003, elle est encore sujette à des dégradations multiples et parfois irréversibles. Si la loi 98-04 a essayé d'apporter « des solutions législatives à certains problèmes de propriété, du droit de maintien dans les lieux des habitants et de l'aide

financière tant attendue des pouvoirs publics dans un cadre réglementaire approuvé »⁸⁵, le respect et la mise en œuvre de ces textes seront confrontés à plusieurs difficultés.

Ainsi les cas du site antique de (UNESCO, 2002), ou de la Casbah d'Alger pourtant classés patrimoine mondial, sont aujourd'hui dangereusement menacés. Si l'environnement juridique est une condition nécessaire à la protection du patrimoine, il reste malheureusement inopérant pour le préserver.

L'exemple représentatif du centre historique d'Alger, « la Casbah », est intéressant à analyser à plus d'un titre. Le périmètre de ce secteur concerne aussi bien la partie haute de la médina avec son tissu originel que la partie basse avec ses constructions des XIX et XX siècles, qui intègre notamment l'ouvrage monumental du boulevard du front de mer de l'architecte Frédéric Chassériau.

13.La protection par le classement, comme procédure de valorisation des monuments historiques en Algérie:

Le classement, tel que défini par l'article 22, est une mesure de protection qui une fois appliquée à un immeuble (site ou monument) entraîne un nombre de prescriptions et de servitudes dont la finalité est la protection du monument contre toute dégradation volontaire ou involontaire. Le classement est une mesure de protection définitive.

A l'origine, selon les termes de la loi 98-04 ; seul était prévu le classement des immeubles "*dont la conservation peut avoir au point de vue de l'histoire ou de l'art un intérêt national*"⁶⁴. Cette opération n'était possible qu'avec l'accord du propriétaire. La possibilité d'inscrire sur un inventaire supplémentaire les "*édifices ou parties d'édifices qui sans justifier une demande de classement immédiat, présentent un intérêt archéologique suffisant*". Conçue à l'origine comme un simple recollement, l'inscription est devenue un véritable moyen de protection, comparable au classement.

La servitude de classement protège très efficacement un monument historique. Aucun travail, quel qu'il soit, ne peut être réalisé sur cet immeuble sans autorisation préalable du ministère de la culture, celui-ci peut, en outre faire exécuter d'office les travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble lorsque sa sauvegarde est mise en péril par inertie du propriétaire⁸⁶.

⁸⁵ Zadem, 2002

⁸⁶ Benseddik, 2012

13.1.Procédure de classement:

La loi dispose de deux procédures (article 25) :

1. Le classement sur demande ou classement amiable, c'est-à-dire, qu'il intervient à l'initiative du propriétaire (article 26 et 27).
2. Le classement d'office qui est à l'initiative de l'état ou des personnes publique habilitées à le faire (article 28 et 29). Le schéma général est le suivant :

La demande formulée par le propriétaire, et accompagnée de pièces descriptives (dossier photographique ...), au ministre qui suite à la demande ouvre une instance de classement. Le

Ministre saisi la commission des monuments et sites historiques, qui doit donner son avis dans un délai maximal de six mois. Le ministre prononcera alors le classement par arrêté. Dès la notification par le ministre, de l'ouverture de l'instance de classement par voie administrative au propriétaire, tous les effets du classement s'appliquent de plein droit. Par ailleurs, en cas de classement d'office, les propriétaires disposent d'un délai d'opposition.⁸⁷

13.2.Effets du classement :

Le classement d'un monument ou site entraîne les effets suivants :

Le classement total ou partiel d'un site implique le classement de tous les immeubles qui s'y trouvent englobés.

Le classement n'ouvre droit à aucune indemnité au bénéfice du propriétaire. Cette disposition de l'article 35, constitue un abus important vis à vis de l'atteinte portée au droit de propriété. De ce fait, le classement est perçu à juste titre comme une atteinte au patrimoine du propriétaire, et donc l'opposition de ceux-ci serait compréhensible et légitime. Sont soumis à autorisation préalable :

- Tous travaux ou modifications,
- L'établissement de servitudes,
- L'affectation nouvelle,
- L'aliénation onéreuse ou gratuite, partielle ou totale,
- Ainsi que toute forme de publicité ou spectacle.

Obligation est faite aux propriétaires des monuments classés de les entretenir et d'effectuer tous les travaux nécessaires (réparation ou restauration). L'état n'est pas tenu de participer aux frais, sauf à titre exceptionnel. Cette obligation engage la responsabilité du

⁸⁷ Benseddik, 2012

propriétaire (civile et pénale). L'Etat peut engager les travaux nécessaires aux frais du propriétaire. L'opposabilité au tiers.⁸⁸

13.3.Les commissions, chargées du classement :

L'ordonnance institue deux commissions, la première ministérielle (article 128) et la seconde départementale (article 134). Ces deux commissions ont des compétences et des attributions différentes mais complémentaires. Elles sont par ailleurs tombées en désuétude totale avec les changements politiques et institutionnels intervenus depuis 1989.

13.4.La commission nationale des monuments et sites :

Instituée au sein du ministère chargé des arts (ministère de la culture ou chargé de la culture). Elle est composée de représentants des différents ministères, des services du ministère chargé des arts et d'organismes liés au patrimoine et aux monuments (directeurs de musées, de l'école des beaux-arts, d'architecture ...). Cette commission devrait, en théorie, être compétente pour se prononcer sur les propositions de classement, déclassement, inscription et radiation de la liste de l'inventaire supplémentaire. Ainsi que sur tous les travaux importants projetés sur les monuments et sites historiques classés (article 132). Elle peut être consultée par le ministre pour toute autre question relative aux monuments et sites historiques. Elle a un rôle consultatif et ses avis ne sont pas obligatoires. Mais dans la pratique, cet avis est toujours pris en considération par le ministre⁸⁹

13.5.La commission départementale des monuments et sites:

La commission départementale est présidée par le Wali et composé par les représentants de l'administration mais pas de représentants locaux (A.P.W. ou A.P.C.). Elle sert de relais entre les administrés et la commission nationale. Dans ce sens, elle transmet à la commission les demandes de classement et fourni toutes les informations nécessaires à l'instruction des dossiers.

Elle est saisie, de plein droit, de tous les projets situés dans les sites classés.

13.6.L'Agence Nationale d'Archéologie et de Protection des Monuments et Sites:

Instituée par le décret 87/10, elle a plus une vocation archéologique que proprement architecturale. Elle n'est pas notamment habilitée à la proposition de classement. De ce fait, elle n'intervient que dans un cadre accessoire quant à la prise en charge du patrimoine architecturale

⁸⁸ Benseddik, 2012

⁸⁹ Benseddik, 2012

et urbanistique. Si le classement nécessite une procédure assez lourde, il assure en revanche, une protection des alentours des monuments historiques plus efficace en permettant notamment d'empêcher toute construction.

14. Les critères de classement :

La charte de Venise a posé les bases de la définition du patrimoine. *"La notion de monument historique comprend la création architecturale isolée aussi bien que le site urbain ou rural qui porte témoignage d'une civilisation particulière, d'une évolution significative ou d'un événement historique. Elle s'étend non seulement aux grandes créations mais aussi aux œuvres modestes qui ont acquis avec le temps une signification culturelle."* Elle a aussi défini les principes de la conservation des biens patrimoniaux. *"La conservation et la restauration des monuments constituent une discipline qui fait appel à toutes les sciences et à toutes les techniques qui peuvent contribuer à l'étude et à la sauvegarde du patrimoine monumental. La conservation et la restauration des monuments visent à sauvegarder tout autant l'œuvre d'art que le témoin d'histoire».* Dans l'esprit de la charte de Venise le processus de patrimonialisation vise la conservation, la sauvegarde et la mise en valeur d'un bien matériel ou immatériels travers sa codification et son enregistrement. Le classement est le régime de protection le plus complet et définitif, Deux sortes de classement sont applicables sur le bien patrimoniale :

- Le classement universel
- Le classement national

- Les critères de classement pour le patrimoine national:

Les critères et les modalités de classement diffèrent d'un pays à l'autre mais nous pouvons dégager les lignes générales qui caractérisent le classement du patrimoine national.

- **La qualité architecturale** du bien ou du lieu et son authenticité, son caractère historique et mémorial (il est témoin d'une histoire, qu'elle soit politique, économique, sociale ou culturelle et en constitue une trace symbolique et représentative forte du pays).
- **Le critère de rareté** sur le plan historique ou géographique (un type de bien rare dans une région), ou par sa nature même.
- **Le critère d'exemplarité** : on classe à titre de témoin un exemple en tant que représentant le plus significatif.
- **L'attachement d'une population** à un patrimoine peut aussi être à l'origine d'un classement. Il s'agit d'une notion nouvelle, celle de « **patrimoine social** » qui désigne les

biens ou sites appartenant à la mémoire collective locale et considérés comme « **à protéger** » par des groupes de citoyens.

➤ Il peut enfin s'agir d'un point de repère perceptif d'une commune ou d'un patrimoine lié à l'histoire locale, important pour sa symbolique comme, par exemple, une maison communale ou l'habitation d'un personnage local connu (Benseddik, 2012).

- Les critères de classement des sites culturels en Algérie :

Les biens culturels immobiliers et les modalités de leur protection sont fixés avec (l'article 8) qui stipule :

Les biens culturels immobiliers comprennent :

- les monuments historiques;
- les sites archéologiques ;
- les ensembles urbains ou ruraux.

Les biens culturels immobiliers quel que soit leur statut juridique, peuvent être soumis à un des régimes de protection ci-dessous énoncés en fonction de leur nature et la catégorie à laquelle ils appartiennent :

- l'inscription sur l'inventaire supplémentaire ;
- le classement ;
- la création en secteurs sauvegardés.

Le classement des biens culturels en Algérie relève des prérogatives de la Commission Nationale des Monuments et Sites qui dépendent directement du Ministère de la Culture et de la Communication, en collaboration avec la Commission de Wilaya des Monuments et Sites. La procédure de classement précise que la Commission de Wilaya, à travers son secrétariat permanent, se charge de préparer pour le compte de la Commission Nationale les dossiers qui, après instruction et avis, les transmet à son tour au ministre de tutelle pour avis définitif. Dans cette tâche, la Commission de Wilaya se trouve aidée, dans une certaine mesure, par la commune qui d'après les prérogatives qui lui sont dévolues dans le cadre de la protection du patrimoine, est chargée "... de recueillir tous les éléments d'informations nécessaires..." à l'instruction des dossiers.

La demande de classement s'effectue soit à la demande des propriétaires, qu'ils soient publics ou privés, soit d'office par l'Etat. Cette demande est accompagnée d'un dossier type administratif comprenant les éléments d'information suivants : la nature de l'objet, la situation géographique, le périmètre de classement, l'étendue du classement, les servitudes particulières, les noms des propriétaires. Quelques insuffisances peuvent être annotées à cette

démarche 65 : Les critères de jugement sur la base desquels est effectué le choix du bien à classer restent non codifiés du point de vue théorique et méthodologique et ne sont "définis" qu'à l'initiative des personnes faisant partie des commissions précitées de façon pragmatique et aléatoire;

- Les critères d'identification du bien choisi restent de type administratif et sont caducs du point de méthodologique atteint à ce jour sur la question ;
- La totalité du patrimoine national ne fut classé qu'à l'initiative de l'Etat ;
- La législation en vigueur ne protège que les biens classés ou inscrits sur l'inventaire Supplémentaire et il n'existe aucune disposition quant au contrôle des biens qui ne le sont pas encore et se trouvent par conséquent en situation de péril permanent;
- La lenteur dans l'opération de classement des biens (elle varie de 5 à 8 ans environs).

A ce stade, il est nécessaire de s'interroger sur les limites du simple effet de protection par le classement. Protéger un monument ou un site par le classement, n'est pas synonyme de mise en valeur. En effet, le fait de protéger un bien, n'oblige pas à engager des restaurations ou des actions de valorisation. La protection est par contre un préalable nécessaire pour mobiliser les services. Pour que le patrimoine soit transmis, il est nécessaire qu'il soit valorisé et donc qu'il soit une ressource à la ville, qui a une valeur ajoutée. D'après G.S.ZOUAIN (1999), *"la valorisation est un instrument de présentation de l'histoire, de transmission des connaissances, de protection des richesses et de développement du tourisme."*

15- Les actions d'intervention:

Dans ce domaine l'Etat a promulgué le décret 83-684 du 26 novembre 1983 relatif à la fixation de l'ancrage juridique et les conditions d'intervention sur les tissus urbains existants.

Ce texte définit quatre types d'intervention qui sont détaillés comme suit :

-La rénovation urbaine : est une opération physique qui sans modifier le caractère d'un quartier, constitue une intervention profonde sur le tissu urbain existant, pouvant comporter des destructions d'immeubles vétustes et la reconstruction sur le même site d'immeubles de même nature. La rénovation urbaine implique la redistribution des utilisations du sol entre voirie, logement et équipement, et une reconstruction à neuf. Il s'agit là de destruction et de reconstruction avec l'affectation de nouvelles valeurs d'usage tout en préservant l'aspect physique des immeubles.

-La restructuration urbaine : est une opération qui consiste en une intervention sur les voiries et réseaux divers, et une implantation de nouveaux équipements. Elle peut comporter une

destruction partielle d'îlots ou d'un ensemble d'immeubles et une modification des caractéristiques du quartier par le transfert des activités de toute nature et par la désaffectation des bâtiments pour les réutiliser.

- **La réhabilitation urbaine** : est une opération qui consiste en une modification d'un immeuble ou d'un groupe d'immeubles et de leur donner les commodités essentielles et nécessaires aux besoins de base des locataires. Elle peut conduire à une redistribution interne des locaux, le souci majeur étant leur caractère salubre. Elle a pour but d'adapter les immeubles aux règles d'hygiène et de confort.

- **La restauration immobilière** : est une opération qui permet la mise en valeur d'immeubles ou groupe d'immeubles présentant un intérêt architectural ou historique. Dans cette action, il est pris en compte l'aspect historique et cela signifie que la catégorie d'immeubles considérés sont souvent les ensembles classés conformément à leur législation spécifique.

Dans son article 5, il est indiqué que les conditions d'intervenir dans ces tissus exigent d'inclure la notion de plan d'intervention particulièrement pour les agglomérations ou parties d'agglomérations qui ne s'adaptent pas aux fonctions urbaines, celle ne réunissant pas les conditions d'hygiène et de salubrité, ainsi que celles dont les constructions sont vétustes donnent lieu à un plan d'intervention sur le tissu urbain existant.

Par ailleurs une autre loi de référence en matière d'intervention sur les tissus urbains existants qui est la loi n° 06-06 du 20 février 2006 relative à l'orientation sur la ville où dans son article 2, elle définit *les éléments de la politique de la ville dans le cadre de la politique de l'aménagement du territoire et du développement durable, dans laquelle les différents secteurs et acteurs concernés œuvrent ensemble, de manière cohérente, à partir des choix arrêtés par l'Etat et des arbitrages communs, pour la réalisation de cette politique*. A travers cette loi, l'Etat définit et conduit la politique de la ville (une échelle plus réduite), qui vise à orienter et à coordonner toutes les interventions dans différents domaines dont celles relatives au volet urbain et culturel (article 9), portant sur la préservation et la valorisation du patrimoine culturel, historique et architectural de la ville, la restructuration, la réhabilitation et la modernisation du tissu urbain pour le rendre fonctionnel. Elle a aussi pour but de permettre l'amélioration du cadre de vie du citoyen, la maîtrise de la croissance en assurant le respect de l'équilibre urbain et le développement économique et le renforcement du rôle des collectivités locales dans la gestion urbaine de la ville.

16. Les règles générales d'aménagement et d'urbanisme :

L'établissement des P.D.A.U. et des P.O.S. est une obligation pour toute commune. Une obligation juridique imposée par la loi et une obligation de fait car aucun *projet communal* ambitieux, en matière d'urbanisme, ne peut être mené en dehors de ces instruments d'urbanisme, notamment en ce qui concerne la programmation des équipements et les mesures de maîtrise foncière (expropriation et préemption). Ceci dit, le législateur a prévu des mesures applicables en l'absence des instruments d'urbanisme, pour des raisons diverses.

Ces mesures sont les règles générales d'aménagement et d'urbanisme qui représentent un guide pour les gestionnaires et les techniciens dans le cadre des décisions relatives aux actes d'urbanisme (construction, lotissement, démolition). Ces règles s'appliquent à toutes les communes du territoire ne disposant pas d'instruments d'urbanisme et ne prennent donc pas en charge la *spécificité locale*.

En effet, la nature générale de ces règles fait d'elles, simplement, un rappel de *règles de bon sens* pour l'occupation des sols, et leur niveau de contrainte pour les constructeurs est inférieur à celui d'un règlement d'urbanisme spécifique.

Les règles générales d'aménagement et d'urbanisme sont :

- aucune construction ne doit porter préjudice à l'hygiène et à la sécurité publiques, par sa situation dans la ville, sa taille, l'activité qui s'y déroule, son accessibilité pour le trafic et pour la lutte contre l'incendie ;
- aucune construction ne doit porter atteinte à des espaces protégés : terrains agricoles, sites archéologiques et espaces boisés classés ;
- aucune construction ne doit être exposée à des risques naturels ou à des nuisances artificielles : inondation, érosion, affaissement, éboulement...
- la clôture ou l'alignement de toute construction doit respecter la règle du recul minimum de quatre mètres par rapport à l'axe de la voie ;
- toute construction doit respecter la hauteur moyenne *du* cadre bâti environnant et s'y inscrire en harmonie ;
- toute construction doit disposer d'une alimentation en eau potable et avoir un système d'assainissement (en réseau ou individuel) ;
- toute construction à usage professionnel produisant des eaux usées doit avoir un système de traitement de ces eaux ;
- à la fin de l'exploitation de toute carrière ou décharge, il est fait obligation de restituer aux terrains concernés un aspect net, permettant leur utilisation pour une future urbanisation.

- Le coefficient d'occupation du sol (C O S) :

Il s'agit de la densité d'occupation du sol (droits de construire) pour chaque zone, il introduit la surface totale des planchers considérée hors oeuvre nette de la surface foncière, les surfaces non habitables ou découvertes de la construction sont exclues dans le calcul au (C O S).

Le C O S est une donnée maximale et non absolue du règlement c'est-à-dire qu'elle ne peut être dépassée, mais on peut par contre construire sur la base du (C O S) inférieurs à ceux prescrits.

Il peut changer de valeur d'une construction à une autre suivant les priorités municipales.

- le Coefficient d'Emprise du Sol (C E S)

C'est le rapport de projection verticale des parties non entrées des constructions existantes ou projetées, et la surface du terrain.

C'est-à-dire le rapport entre la surface au sol de la construction et la surface foncière (pourcentages des surfaces construits par rapport à la surface totale).

Sa valeur maximale est aussi déterminée par le règlement du P O S, il est toujours compris entre la valeur 0 et 1

17.les Actes d'urbanisme :

Les actes d'urbanisme ont été définis par la **loi n° 90-29** et détaillés par le **Décret exécutif n°91-176 du 28 mai 1991** fixant les modalités d'instruction et de délivrance du certificat d'urbanisme, du permis de lotir, du certificat de morcellement, du permis de construire, du certificat de conformité et du permis de démolir, qui a été finalement abrogé en 2015, par le **Décret exécutif n°15-19 du 25 janvier 2015** fixant les modalités d'instruction et de délivrance des actes d'urbanisme.

Les actes d'urbanisme ont été institués par les dispositions de la **loi n°90-29 du 1er décembre 1990** et son Décret d'application n°91-176 du 28 mai 1991 (à l'exception des permis de construire et de lotir, qui ont été instaurés par la loi n°82-02 du 6 février 1982 abrogée par la loi n°90-29). Cependant, la loi n°90-29 a été complétée et modifiée par la **loi n°04-05 du 14 août 2004**, afin de tenir compte des risques naturels et technologiques (devant être signalés par les instruments d'urbanisme). En 2008, un autre complément de la loi n°90-29 s'est vu nécessaire, afin d'adapter ses dispositions aux situations locales, et ce par le biais de la **loi n°08-15 du 20 juillet 2008** et notamment en 2015, par le **Décret exécutif n°15-19 du 25 janvier 2015**, qui a intégralement abrogé le **Décret exécutif n°91-176 du 28 mai 1991**.

1-LE CERTIFICAT D'URBANISME :

-Le certificat d'urbanisme est un document d'information délivré à la demande de toute personne intéressée .Il a pour objet de renseigner le pétitionnaire sur la constructibilité d'un terrain ou sur la faisabilité juridique d'une opération déterminée . - Il indique aussi les dispositions d'urbanisme applicable au terrain, les limitations administratives ou droit de propriété et la desserte du terrain par les équipements publics existants ou prévus.

-La demande doit comporter les indications suivantes: -Le nom du propriétaire du terrain - L'adresse, la superficie, et s'il y a lieu, les références cadastrales -Un plan de situation. -Un plan du terrain à l'échelle appropriée. **Les pièces du dossier à fournir:** Elle porte en 1er ressort sur la conformité du projet de construction: 1-Soit par rapport au POS. 2-Soit par rapport au PDAU. 3-Soit par rapport aux règles générales d'aménagement et d'urbanisme. -La demande et les pièces qui l'accompagnent en 2 exemplaires sont déposées au siège de l'APC territorialement compétente, contre récépissé de dépôt.

2-LE PERMIS DE LOTIR :

C'est toute **opération de division** en deux ou plusieurs lots d'une ou plusieurs **propriétés foncières** en vue de l'implantation d'une ou plusieurs constructions.

L'obtention d'un permis de lotir est un droit et doit faire l'objet d'une demande déposée à la commune du lieu d'implantation du projet de lotissement. Cette demande est obligatoirement accompagnée d'un dossier établi en 5 exemplaires. Un récépissé de dépôt est remis au demandeur.

-Les pièces du dossier à fournir:

1-L'acte de propriété ou le certificat de possession ou l'acte administratif

2-Le plan de situation: ech(1/2000èmeou1/5000ème) comportant les infrastructures de dessertes ainsi que les points de repère du terrain.

3-Les plans utiles à l'échelle 1/200ème ou 1/500ème : -Les limites du terrain ,sa superficie, les courbes de niveaux ,points de raccordement des voies réseaux divers VRD, la délimitation des lots projetés avec le tracé des voies, eaux usées gaz, électricité, téléphone, éclairage public, les aires de stationnement , les espaces libres ,l'implantation ,la nature et la forme urbaine des constructions projetées et des équipements collectifs

4-Pour les lotissements à usage industriels, une notice précisant le traitement des eaux, émissions de gaz et de bruits.

5-Pour les lotissements à usage d'habitation, une notice précisant la liste des lots et surfaces, besoins en VRD, servitudes, occupations (logements, emplois, population) et éventuellement étude d'impacts. 6-Le programme des travaux y compris le cout

7 -Un cahier des charges fixant règlement VRD et construction et la tenue des propriétés, des clôtures et des espaces verts. L'instruction de la demande porte sur la conformité du projet de lotissement avec **les dispositions du POS**, ou en cas d'absence de POS, avec les prescriptions PDAU et ou celles définies par les règles générales d'aménagement et d'urbanisme. Pour les besoins de l'instruction, une enquête d'utilité publique peut être prescrite par l'autorité compétente pour la délivrance du permis de lotir.

Instruction du permis de lotir :

L'instruction du dossier se fait au niveau du **guichet unique de la commune**, dans le cas d'un POS approuvé ou dépassant le stade de l'enquête publique (article 14). En absence d'un POS approuvé ou dépassant le stade de l'enquête publique, l'instruction de la demande se fait au niveau du **guichet unique de la wilaya** (article 15).

Délivrance du permis de lotir :

Le wali est compétent pour délivrer les permis de lotir des projets d'intérêt local et ceux situés dans des sites non couverts par un POS approuvé.

- **Le ministre** chargé de l'urbanisme est compétent pour délivrer les permis de lotir des projets d'intérêt national.

- Le reste des permis est de la compétence du P/APC (article 15).

3-LE CERTIFICAT DE MORCELLEMENT :

C'est un document administratif qui indique les conditions de possibilité **de division d'une propriété foncière** bâtie en deux ou plusieurs lots.il est valable une année.

La demande du certificat doit faire l'objet d'une demande adressée à la commune du lieu d'implantation de dossier en 5 exemplaires contre un récépissé de dépôt est remis au demandeur.

Les pièces du dossier à fournir:

1-L'acte de propriété ou le certificat de possession ou l'acte administratif

2-Le plan de situation ech:1/2000e ou 1/5000e comportant l'orientation, les voies de dessertes avec indication de leur dénomination, les points de repère permettant de localiser le terrain.

3-Le plan de masse de la construction à morceler 1/500e ou 1/200e : -le plan de limitation du terrain et sa superficie, la surface totale des planchers et la surface construite aux sols,

l'indication des réseaux de viabilité desservant le terrain avec les caractéristiques techniques principales, une proposition de morcellement du terrain avec la forme des lots projetés dans le cadre de cette proposition.

4-PERMIS DE CONSTRUIRE :

Le permis de construire est un acte d'urbanisme, traduisant les droits d'usage des sols fixés par les Plans directeurs d'aménagement et d'urbanisme « P.D.A.U » et les Plans d'occupation du sol « P.O.S ».

Le permis de construire est un acte d'urbanisme, autorisant toute construction nouvelle ou transformation d'une existante construction. Les modalités de son instruction et de sa délivrance ont été définies d'abord par les dispositions de la loi n°90-29 du 1er décembre 1990, puis améliorées par les dispositions de la loi n°04-05 du 14 août 2004 et enfin, affinées et modifiées par les dispositions du **Décret exécutif n°15-19 du 25 janvier 2015**.

Conformément aux dispositions de l'article 52 de la loi n°90-29 du 1er décembre 1990, le permis de construire est exigé pour:

- L'édification de nouvelles constructions quel qu'en soit l'usage.
- L'extension de constructions existantes.
- La modification de construction, touchant aux gros œuvres ou aux façades donnant sur l'espace public.
- La réalisation de mur de clôture.

-Elaboration du permis de construire dans le cadre de la loi n°90-29 du 1er décembre 1990

1. Contenu de la demande du permis de construire

Conformément aux dispositions de l'article 55 de la loi n°90-29 du 1er décembre 1990, les projets de construction soumis à permis de construire doivent être établis par un architecte agréé, de même le projet architectural doit comprendre des plans et des documents écrits renseignant sur l'implantation des bâtiments, leur composition, leur organisation, leur volume, l'expression des façades ainsi que le choix des matériaux et des couleurs.

La demande de Permis de Construire contient:

1.1. Copie de l'acte de propriété.

1.2. Dossier administratif

- **Références du permis de lotir** pour un terrain faisant partie d'un lotissement ;
- **Arrêté** autorisant la création ou l'extension d'établissements industriels et commerciaux classés ;

- **Certificat de viabilité** pour les constructions localisées dans un lotissement autorisé par un permis de lotir.

1.3. Dossier architectural

- **Plan de situation** établi à une échelle appropriée, permettant la localisation du projet, objet de la demande de construire.

- **Plan de masse**, à l'échelle 1/200^{ème} pour les parcelles de moins ou égale à 500 m² ou 1/500^{ème} pour les parcelles de moins ou égale à 5000 m² et plus de 500m² et 1/1000^{ème} pour les parcelles de plus de 5000 m², comportant les indications suivantes:

a. Les limites du terrain, sa superficie, son orientation et le tracé des clôtures.

b. les courbes de niveau ou la surface de nivellement, et les coupes schématiques du terrain.

c. La hauteur ou le nombre d'étages des constructions voisines.

d. La hauteur ou le nombre d'étages des constructions existantes et projetées sur le terrain, ainsi que la destination des espaces construits et non-construits.

e. La surface totale de planchers et la surface construite au sol.

f. L'indication des réseaux de viabilité desservant le terrain, ainsi que, les points de raccordement et le tracé des voiries et réseaux projetés sur le terrain.

- **Différents Plans** à l'échelle 1/50^{ème} pour les constructions dont l'emprise au sol est moins de 300m², à l'échelle 1/100^{ème} pour les constructions dont l'emprise au sol est entre 300m² et 600m² et à l'échelle 1/200^{ème}.

5-LE CERTIFICAT DE CONFORMITÉ:

-Le bénéficiaire du permis de construire, du permis de lotir, ou de démolir est tenu, à l'achèvement des travaux de construction, d'aménagement ou de démolition, de se faire délivrer un certificat de conformité des travaux effectués avec les dispositions des permis. -La remise du certificat de conformité est de la compétence du président de l'APC territorialement compétent pour les permis délivrés par celui-ci et du wali territorialement compétent pour les autres cas.

- Le certificat de conformité vaut permis d'habiter, ou autorisation d'admission public et du personnel si la construction est destinée à des fonctions socio-éducatives aux services, à l'industrie ou au commerces.

La procédure d'obtention du certificat de conformité passe par 3 étapes:

a)-La déclaration d'achèvement des travaux: Le bénéficiaire du permis de construire dépose dans un délai de 30jour à compter de l'achèvement des travaux, une déclaration établie

en 2 exemplaires attestant cet achèvement au siège de l'APC du lieu de construction contre récépissé de dépôt.

Lorsque la déclaration d'achèvement des travaux n'a pas été déposée dans les conditions et délais requis, il est procédé d'office au contrôle de leur conformité, à l'initiative du président de l'APC ou du service de l'état chargé de l'urbanisme au niveau de la wilaya.

« un procès-verbal de réception des travaux établi par l'organisme national de **contrôle technique de la construction (CTC)** pour les équipements et les constructions à usage d'habitation collective ou les constructions recevant du public, au siège de l'assemblée populaire communale du lieu de construction contre récépissé de dépôt délivré le jour même. » (article 66).

- La conformité des ouvrages achevés avec les dispositions du permis de construire porte sur :
- l'**implantation**,
- le **gabarit**,
- la **vocation**,
- et les **façades** de la construction.(article 66).

b)-Contrôle et vérification de la conformité: La conformité des ouvrages achevés avec les dispositions du permis est vérifiée par une commission comprenant les représentants dûment habilités du président de l'APC et du service de l'état chargé de l'urbanisme au niveau de la wilaya, ainsi que ceux des autres services.

c)-La délivrance du certificat de conformité: Si le procès-verbal de récolement a conclu à la conformité des ouvrages achevés, le certificat de conformité est délivré. Au cas où l'opération a laissé apparaître que les travaux n'ont pas été exécutés conformément aux plans approuvés et aux dispositions du permis de construire, l'autorité compétente fait connaître à l'intéressé que le certificat de conformité ne peut lui être accordé et qu'il a l'obligation de procéder à la mise en conformité de la construction avec les plans approuvés et les dispositions applicables. Elle fixe à l'intéressé un délai qui peut excéder 3 mois pour procéder à la mise en conformité.

6-LE PERMIS DE DÉMOLIR :

Aucune opération de démolition partielle ou totale d'un immeuble ne peut être entreprise sans l'obtention au préalable d'un permis de démolir, lorsque ledit immeuble est situé sur un site classé ou en voie de classement sur la liste du patrimoine historique, architectural, touristique, culturel ou naturel, ou encore, lorsque l'immeuble à démolir est solidaire de constructions mitoyennes.

Il doit faire l'objet d'une demande déposée à la commune du lieu d'implantation de la construction à démolir. Cette demande est obligatoirement accompagnée d'un dossier établi en 5 exemplaires. Un récépissé de dépôt est remis au demandeur. La validité du permis de démolir est de 05 années.

-Les pièces du dossier à fournir:

1- Une copie de l'acte ou le certificat de propriété ou le certificat de possession ou l'acte administratif ayant prononcé l'affectation de l'immeuble considéré.

2- Le plan de situation éch:1/2000 ou 1/5000 (orientation, les voie de desserte avec indication de leur dénomination ainsi que les points de repères permettant de localiser l'immeuble à démolir

3- le plan de masse de la construction à démolir le cas d'une démolition partielle (éch: 1/500)

4- Un exposé détaillé des motifs de l'opération projetée.

5- Les données sur les conditions actuelles d'utilisation ou d'occupation.

6- L'importance et la nature des travaux de démolition

7- L'affectation éventuelle du site libéré.

CONCLUSION :

Les instruments d'urbanisme en été mis en œuvre en tant que démarche susceptible de corriger toutes les distorsions, de lutter contre les dysfonctionnements qui affectent le territoire et de rétablir des dynamiques qui lui assurent croissance et développement.

L'aménagement du territoire quant à lui doit être l'antidote de ces graves mutations inscrites dans le cours de l'évolution interne et externe du pays. Cependant, la gouvernance locale peut mettre en péril ces instruments.

En conclusion ces instruments ne doivent pas devenir de simples répliques des vieux PUD. Ils doivent atténuer les effets négatifs de la réglementation urbaine, en devenant des instruments d'urbanisme réellement spécifiques, mettant l'accent sur les conditions locales, orientant de manière souple les actions d'urbanisme et incitant à produire une urbanisation de qualité.

En matière de législation, le pays a fourni beaucoup d'efforts en promulguant plusieurs lois qui sont des preuves de la volonté de l'Algérie à sauvegarder son patrimoine telles que la loi n°98-04 du 15 Juin 1998 relative à la protection du patrimoine culturel et ces décrets d'application, la loi n°01 20 du 12/12/2001 relative à l'aménagement et au développement durable du territoire, la loi n°04-05 du 14 Août 2004, relative à l'aménagement et à l'urbanisme et la loi n°06-06 du 20 Février 2006 portant la loi d'orientation de la ville.



ETUDE DE CAS :
LA CASBAH DE MAZOUNA

«Mazouna est une jolie petite ville arabe assise sur les deux bords de l'oued Ouarizan, affluent du Chéelif. L'aspect de ses jardins est charmant et dénote une végétation des plus vigoureuses... »⁹⁰

PRESNTATION DE MAZOUNA

Capitale du beylik ouest, Mazouna est divisée en deux. Notre escapade ne concernait pas la nouvelle ville construite après l'indépendance, mais plutôt la vieille ville antique, berceau du savoir et capitale du Dahra. El Hofra (Le trou), c'est ainsi que les actuels Mazounis surnomment cet ex-royaume des Meghraoua.

Sur l'appellation de la ville, plusieurs histoires et mythes sont racontés. Certains récits attribuent le nom Mazouna à une tribu berbère zénète appelée Massoune, tandis que d'autres le rapportent à une ville romaine appelée Messen. Les Mazounis, par contre, croient à deux légendes. La première est celle d'un trésor appelé Mawzouna, d'une reine qui vivait à Mazouna. La deuxième, la plus connue et répandue, est en relation avec une femme dénommée Zouna et sa source d'eau. Les femmes se rendaient alors à l'époque à Maas Zouna, ou l'eau de Zouna.

LOUKIL Youcef cite deux légendes à cette occasion :⁹¹

La première: Mazouna tirera son nom de ce qu'elle a été gouvernée, dans le temps par une princesse qui avait tout son trésor en pièces dites « Mazouna ».

La seconde rapporte qu'un berger, du nom de Mâtâ , faisait pâtre son troupeau sur l'emplacement de la ville qui, rongée à l'est et à l'ouest par les eaux de l'oued Tamda , avait la forme d'une pièce appelée « Mazouna ».

Muhammed ibn Yûcef al Zayyâni donne une version bien différente : « Mazouna est le nom d'une tribu zénète dont l'aïeul s'appelait Mazûn » (Dalîl al hayrân).

⁹⁰ Richard (Ch) : *Etude sur l'insurrection du Dahra (1845-1846)*

⁹¹ MAZOUNA Ancienne capitale du Dahara Par y. Loukil Interprète auxiliaire.1912

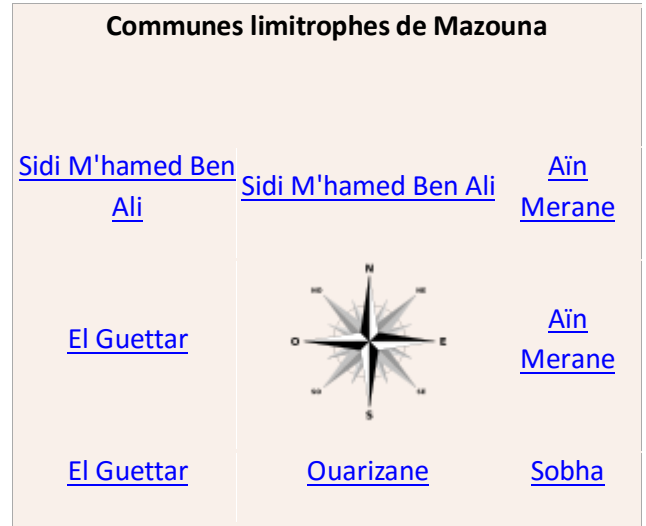
I-Approche géographique :

I-1- Situation :

Mazouna (مازوننة): est un chef-lieu de commune et de Daïra de la wilaya de Relizane, à 5km au Sud-Est de Sidi M'hamed Ben Ali.

La commune de se situe au nord de la wilaya de Relizane, elle est distante de 52 km du chef lieu de Wilaya, elle est délimitée :

- Au Nord par : Sidi M'hamed Ben Ali
- Au Sud par : Ouarizane
- A l'est par: Ain Merane
- A l'ouest par : El Guettar



Mazouna se situe au Nord de la wilaya de Relizane. Nichée à plus de 300 mètres d'altitude dans les collines du Dahra , la ville est située sur un piton difficile d'accès dominant d'importantes voies stratégiques et économiques sur les plaines de la vallée du Chélif et de Relizane-Oued Rhiou . Son site est bien mis en valeur par les confluences des Oueds Bou Mata et Ouarizan :

Mazouna se trouve à proximité des confins orano-algérois à 72 km au nord-est de son chef-lieu Relizane, à 29 km au nord de Oued Rhiou, à 210 km de la capitale et à 145 km d'Oran.



Carte N°02 : La carte de Relizane



Carte N°03: La carte d'Algérie

Le voyageur espagnol Luis del Mármol Carvajal dit que Mazouna fut fondée à la période romaine, car il a trouvé des pièces et des monuments romains, mais Ibn Khaldoun suppose que la ville est fondée par Mendil Ibn Abdelrahmane de la tribu Maghraouas en 1170. Al Idrissi décrit au XII^e siècle, une ville prospère avec ses marchés, mais ne fait pas allusion à son ancienneté. Elle est dominée pendant des siècles par les Hammadites, les Almohades et les Zianides . Ces derniers installent un gouverneur dans la ville¹⁵, dès le règne de Yaghmoracen Ibn Ziane.

2.2.Période ottomane :

Mazouna est la première capitale du beylik de l'Ouest pendant la régence d'Alger, jusqu'en 1701, époque où le siège du bey est transporté à Mascara, pour passer ensuite à Oran en 1791. Sous les Ottomans, Mazouna est un lieu religieux et stratégique important. Cinq cents Kouloughlis gardent la ville, car celle-ci ne possède pas de fortifications.

Le premier gouverneur est Ben Khedidja, il avait l'autorité du pays et réorganise la région. Quelques beys se sont illustrés en particulier les beys Souag, Sayah et Chabane Bey qui fait la guerre contre les Espagnols d'Oran, il mourut en assiégeant Oran. Au début du XIX^e siècle, la cité compte 2 500 à 3 000 habitants, elle se situe parmi les petites villes de l'Algérie précoloniale à l'instar de Kalaa et Nedroma. Sa population est composée d'environ 75 % de hadars et une minorité de kouloughlis. La ville était spécialisée dans la fabrication des haïks.

2.3.Période coloniale :

Lors de la colonisation française de l'Algérie, la ville se démarque tant par sa résistance que par la violence de la répression française. L'armée coloniale y a recours aux «destructions, incendies, pillages et extermination, à grande échelle, par enfumade (sic) perpétrée et répétée dans les grottes où se réfugiaient hommes, femmes, enfants et troupeaux.»

La cité subit un déclin durant la période coloniale et connaît une désorganisation précoce, en conséquence du développement sur son terroir du centre de colonisation de Renault et de son éloignement de l'axe des grandes circulations de la plaine. Sa population passe de 5 665 habitants en 1866 à 13 233 habitants en 1948. Elle alterne des phases de croissance démographique, de stagnation et de décroissance.

3.Mazouna (Culture-Tradition) :

– "La ville de la Science et des savants" Ancienne capitale de L'Ouest Algérienne elle occupait pendant cette période une place importante dans l'ORANIE, par sa MEDERSA qui assurait la formation de « TOLBAS » venus de tous les coins du pays et même au-delà des frontières, (MAROC et Tunisie). Elle était Avec TELEMEN et NEDROMA, un lieu de sciences islamiques.

Elle l'était aussi par sa MAHAKMA, véritable palais de justice qui à assure la formation de plusieurs générations.



Figure N° 04 : MEDERSA



Figure N° 05 : L'ancienne Mahkama

L'origine de cette ville traditionnelle reste difficile à définir plusieurs auteurs ont décrit MAZOUNA de différentes manières (BELHAMISSI-SARI etc.).

Les anciens habitants ont attribué sa formation aux berbères MAATA avant l'arrivée des ARABES, une autre version laisse le mérite à un certain MAZOUNA l'ancêtre de cette tribu.

Certaines historiennes pensent que sa création est beaucoup plus récente, IBN KHALDOUN l'a fait construire par ABDERAHMANE chef des MAGHRAOUA au milieu du 12ème Siècle.

– Elle est parcourue par une série de ruelles, et d'impasses, qui convergent vers la place centrale ou se trouve le marché ou la mosquée.

La décadence de MAZOUNA commença avec la chute d'ALGER qui avait d'ailleurs des répercussions sur toutes les régions du pays.

Des guerres et des luttes ont pris naissance à MAZOUNA, symbiose entre les habitants à laisse la place aux conflits qui ont engendré l'exode de la montagne vers la plaine Cette

situation a favorise la conquête française, en 1841 le général BUGEAND a nommé comme Gouverneur KHALIFA. BENABDEELLAH et des 1842 il utilisa les KHOUDOUGHLI contre L'EMIR ABDELKADER La création de centres coloniaux tels que RENAUT, RABELAI et OUARUSANE à contribue d'avantage à un déclin de la ville et de l'artisanat. L'impact de la colonisation fut tardif et par manque de documents en ignore si les colons sont résidé à MAZOUNA ou non.

4.Fondement de la médina :



4.1-Période romaine :

La domination romaine remonterait aux 4 et 5 siècles l'archéologie a confirmé récemment ces hypothèses de nombreuse ruines trouvées au bord de la cite (trace de voies des barrages des restes de murs en brique et en chaux) montrant bien que les romains s'y étaient installes.

4. 2-Période berbère :

Mazouna a été berbère car beaucoup de ses nouets de ses sources, et de ses propres quartiers portes des dénominations ayant un sens dans la langue du pays. Ainsi trois quartiers port des noms berbères « Tay sart, Adjidir, Boudheloul et la cascade connue sous le nom de Tamda ...etc. »

4.3-Période de l'islam :

Passer par cinq périodes :

- 1- l'époque des fatimides : En 337 l'hégire.
- 2- l'époque des maraboutes : En l'an 475 l'hégire).
- 3-l'epoque de mouahidine : En 632 l'hégire.
- 4-l'epoque de l'état zianide : En 686 l'hégire .
- 5- l'époque des turcs : en 1544 et 1551.

Dans cette période Mazouna était un réel rayonnement culturel elle étant réputée pour son école juridique « medersa » c'est dans le quartier de oued sayah l'un des cinq qui forment l'agglomération de Mazouna que se dresse la fameuse medersa qui fut le fond par le cheikh Mohamed ibn cherf et porte encore son nom

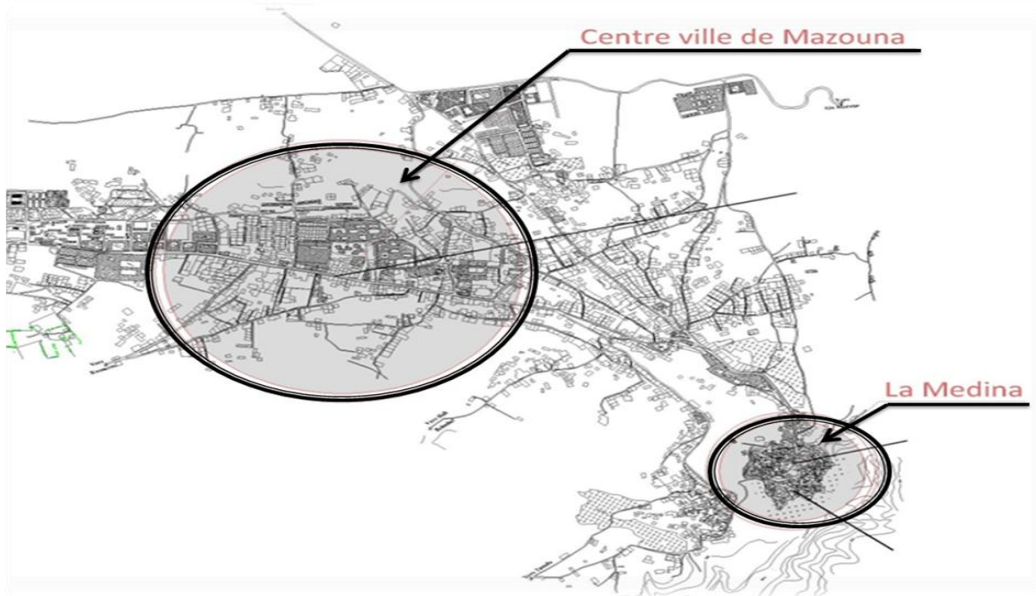
Cette fondation qui remonterait a plusieurs jouera un rôle capital en métier d'enseignement des sciences islamiques notamment et de l'étude du droit musulman construite 11em siècle de l'hégire son prestige son rayonnement d'étendront a tout le Maghreb pole culturel dispensera près de quatre siècles a la tête du beylik.

5-Situation de l'aire d'étude :

La médina se situe au sud-est de la ville de Mazouna, elle est limité par l'Oued d'Ouarizane des deux bornes et au nord par la nouvelle extension de la ville



Carte N°05 : Carte de Mazouna Source (Google Earth)



Carte N°06 : Carte de Mazouna Source (PDAU MAZOUNA 2012)

6. Les options du PDAU retenue pour l'agglomération de MAZOUNA :

-La conception du schéma de principe relatif à l'organisation spatiale de MAZOUNA vient en remède au développement linéaire incontrôlé du tissu urbain, l'option qui a été choisies permet d'orienter le développement spatial aussi bien à l'est, au Nord et au Sud que vers l'intérieur, après saturation des potentialités internes du tissu urbain.

-la stratégie de développement urbain consiste à ralentir l'extension de l'agglomération vers l'extérieur et donc sur les sols agricoles, pour la renverser vers le noyau historique qui tend progressivement à être marginalisé, ceci permettra donc de revaloriser le centre historique et viendra répondre à la saturation de la consommation des terrains urbanisables de l'Ouest.

-La partie Nord pourra contenir une zone d'activité sur deux (02) hectares et pourra créer de 100 postes d'emplois.

- La création des nouveaux pôles de centralité dans les parties Nord –Est et Nord-Ouest pour équilibrer et surtout délimiter de façon plus précise la forme de la ville.

Ces orientations ont inscrit la casbah de mazouna comme pole 01 avec les recommandations suivantes :

-Une revalorisation du tissu historique (CASBAH) par l'injection d'équipements liée à la vocation artisanale et culturelle du site devra être opérée pour permettre de sauvegarder ce patrimoine.

Pour accentuer cette nouvelle prise en compte plusieurs axes convergeant vers cet ancien centre et viendront de ce fait lui réattribueront ses anciennes importances.

7. Les recommandations retenues par le POS :

L'objectif du POS :

-la préservation du site historique.

-donner une belle image de la vie active algérienne avec la promotion du tourisme, de l'artisanat ainsi que de l'art de vivre traditionnel et moderne.

Lors de l'élaboration de la deuxième phase de l'étude du POS ils ont défini les d'actions suivants :

-localiser les bâtisses en mauvais état et en état de ruine, et procéder a une opération de réhabilitations qui concernera en premier lieu les monuments historiques et les maisons ayant une grande valeur architecturale.

-réaménager les placettes et créés des nouvelles par la récupération des poches vides.

8. Configuration spatiale de la médina :

La Casbah de Mazouna est parcourue par une série de ruelles et d'impasses, qui convergent vers la place centrale où se trouve le marché ou la mosquée. Elle compte 5 quartiers qui disposent chacun d'une mosquée.

La maison est composée d'un long couloir à l'entrée, donnant ensuite sur une grande cour. Tout autour de cette dernière, se trouvent les différentes pièces de la maison.

La médina se compose de 5 quartier dont chaque quartier il y a une petite histoire :

1- Le Quartier Ouled sayah : au nord « homme autre fois turbulents possesseurs de troupeaux ce quartier aurait été habite exclusivement par l'élément arabe pasteur.

2-Le Quartier Boumatia : a l'est habite jadis par les koulouglis issus des turc.

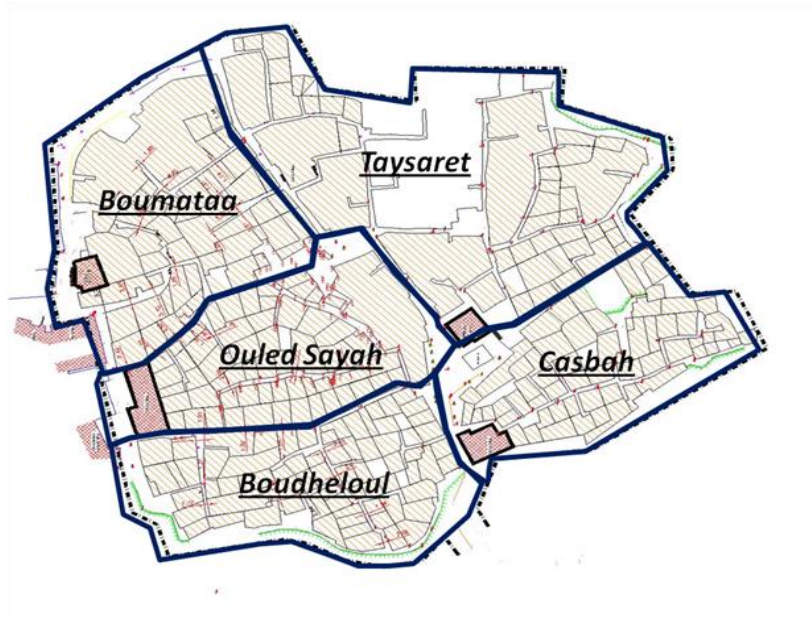
3-La Casbah : a l'ouest l'ancienne citadelle turcs y avaient le droit d'élire domicile le quartier renfermait le reste de la « nouba » et l'habitation du gay.

4-Le Quartier Taysaret : réserve aux descendants des mures industriels et commerçants.

5-Le Quartier Boudheloul : du nom d'un juif sur qui la tradition est muette mais habite par des maures et enfin Yadjedir (de berbère Agadir).



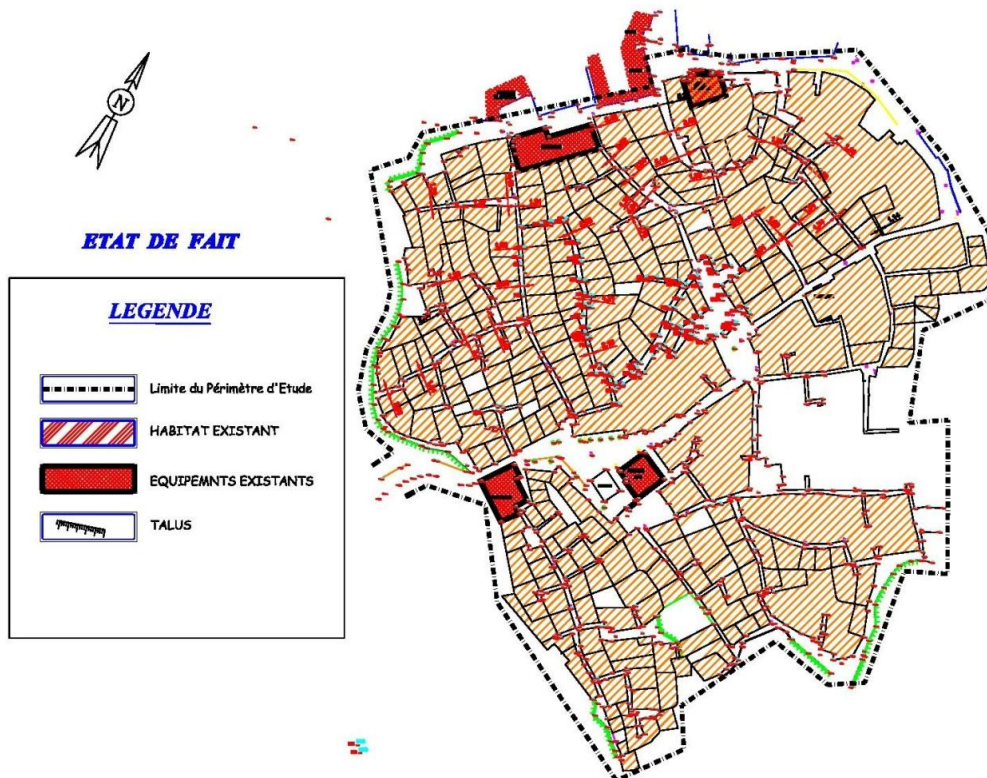
Carte N° 07 : Carte schématique de la médina avec ses quartiers historique



Carte N°08 : Carte représentative de la médina avec ses quartiers historique

9. Etat de fait :

Le périmètre d'étude concerne une zone d'habitat avec quelques équipements



Carte N°09 : Carte représentative de l'état de fait du périmètre d'étude

9.1.Les caractéristiques :

-les ruelles étroites.

-Les maisons typiques : avec patio et sans patio.

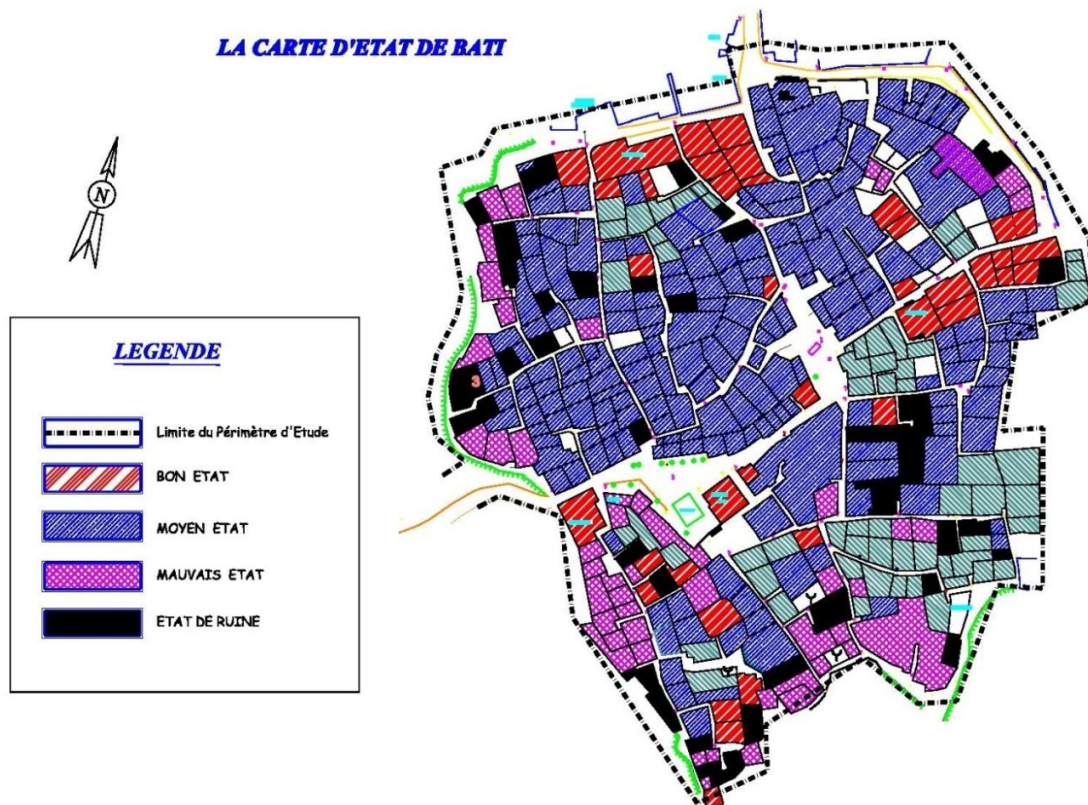
Les éléments architecturaux dans la maison : les chapiteaux, les niches, les portes le garde corps (d'ébouze).

10.Etat de bâti :

-La casbah de Mazouna représente les racines d'une ville ancienne, ce bijou de l'architecture islamique est menacé par le manque d'entretien.

-Dans ce quartier, les maisons se sont transmises de génération en générations, mais le temps a endommagé les bâtiments, de nombreuse maisons ont été réparés avec du béton et les portes en fer ont remplacé les traditionnelles en bois.

Le vieillissement du patrimoine à Mazouna est une réalité indéniable, le tissu urbain d'est dégradé de manière alarmante.



Carte N°10 : Carte représentative de l'état de bâti

Etat des constructions Vieux Mazouna					
Désignation	bon	moyen	mauvais	ruine	Total/zone
Nombre	35	120	87	50	292
%	11.98 %	41.09 %	29.79 %	17.12 %	100%

Tableau N°04: Etat de Vétusté des bâtis qui compose la Médina

On remarque que l'état des bâtiments qui compose la médina varie entre le moyen, le vétuste et la ruine donc on peut dire que la zone est en état vétuste.

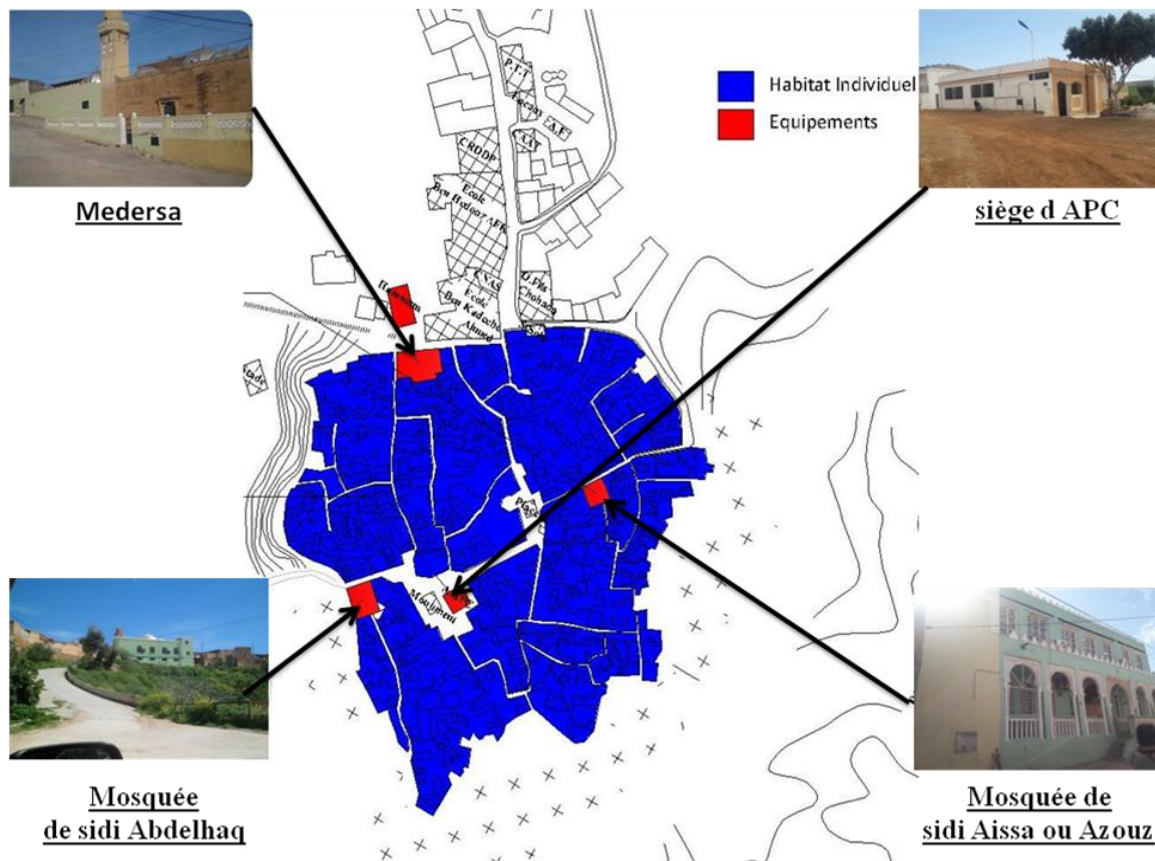
Niveau	RDC	R+01	R+02	En ruine	TOTAL
Nombre	120	96	35	50	301
%	39.86%	31.89%	11.62%	16.61	100%

Tableau N° 05 : Etat des hauteurs

Les gabarits sont assez homogènes les hauteurs variées entre le RDC et R+2 avec une domination de RDC.

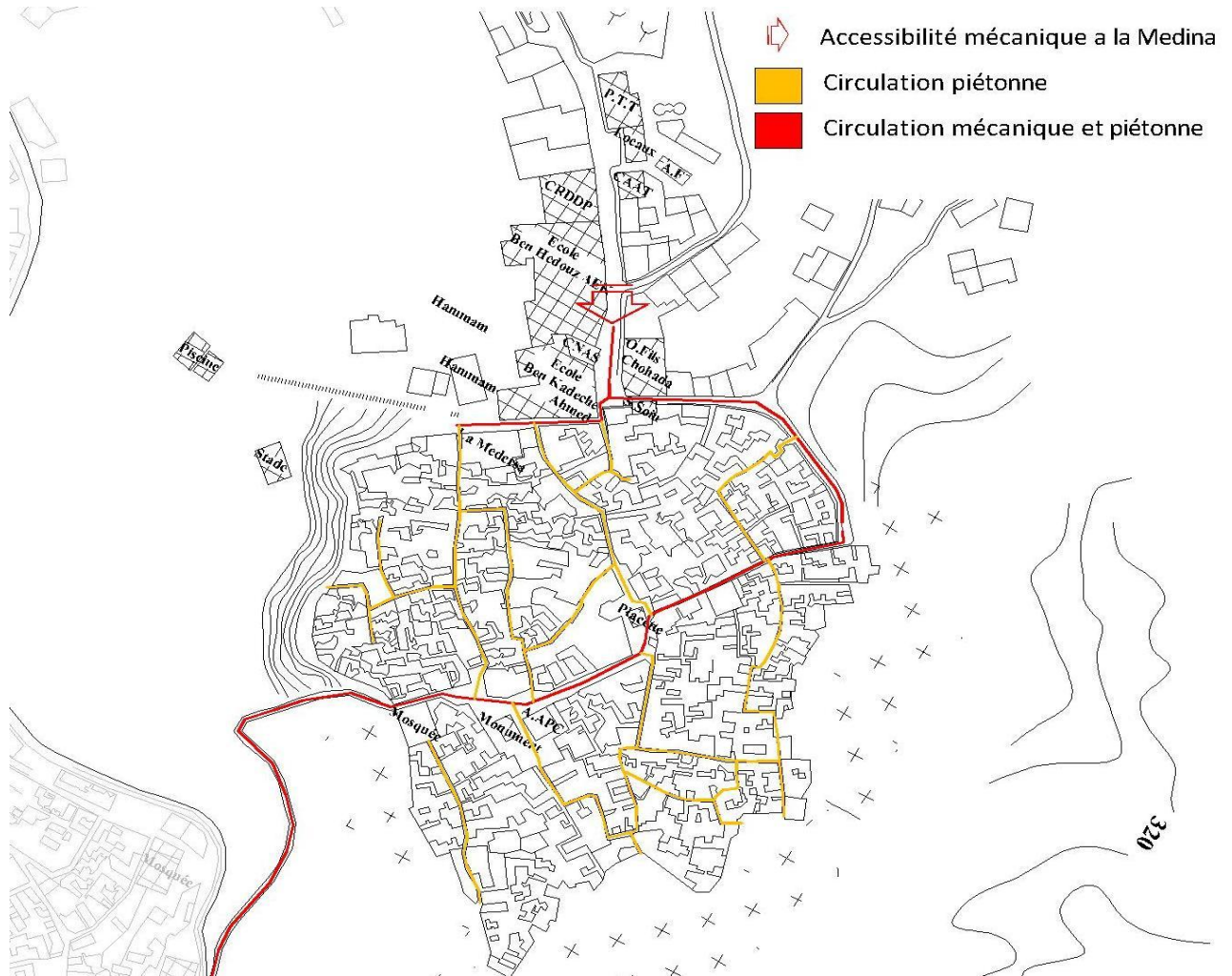
11.Etat des fonctions de la médina :

L'habitat est la fonction dominante puisque la zone est à caractère résidentielle et elle représenté un déficit en matière d'équipements publics, à part le commerce qui occupe les RDC le long de l'accès mécanique, ainsi que les mosquées, le hammam et la medersa.



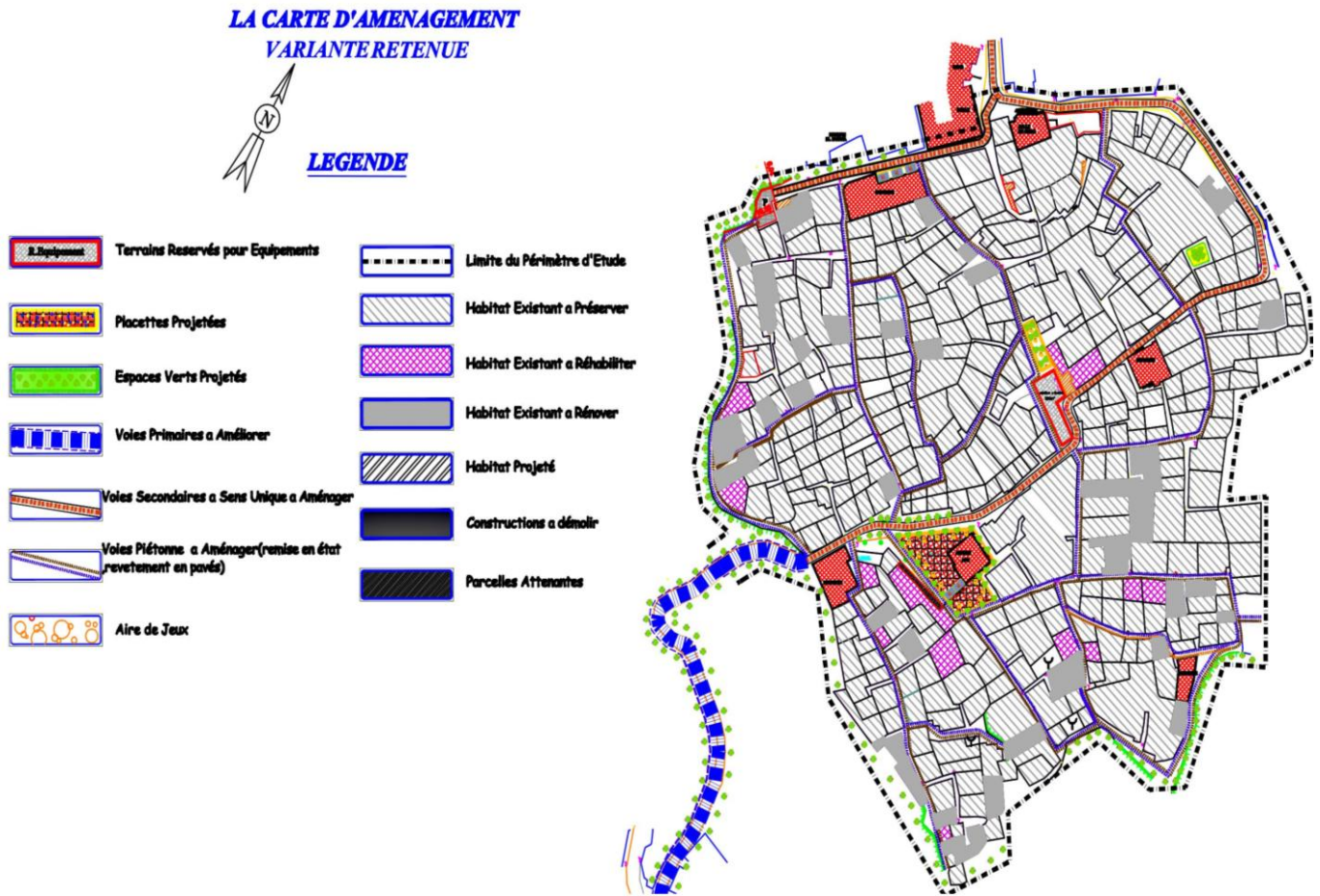
Carte N°11 : Carte représentative de la médina avec les éléments de repères

12.Circulation dans la médina:



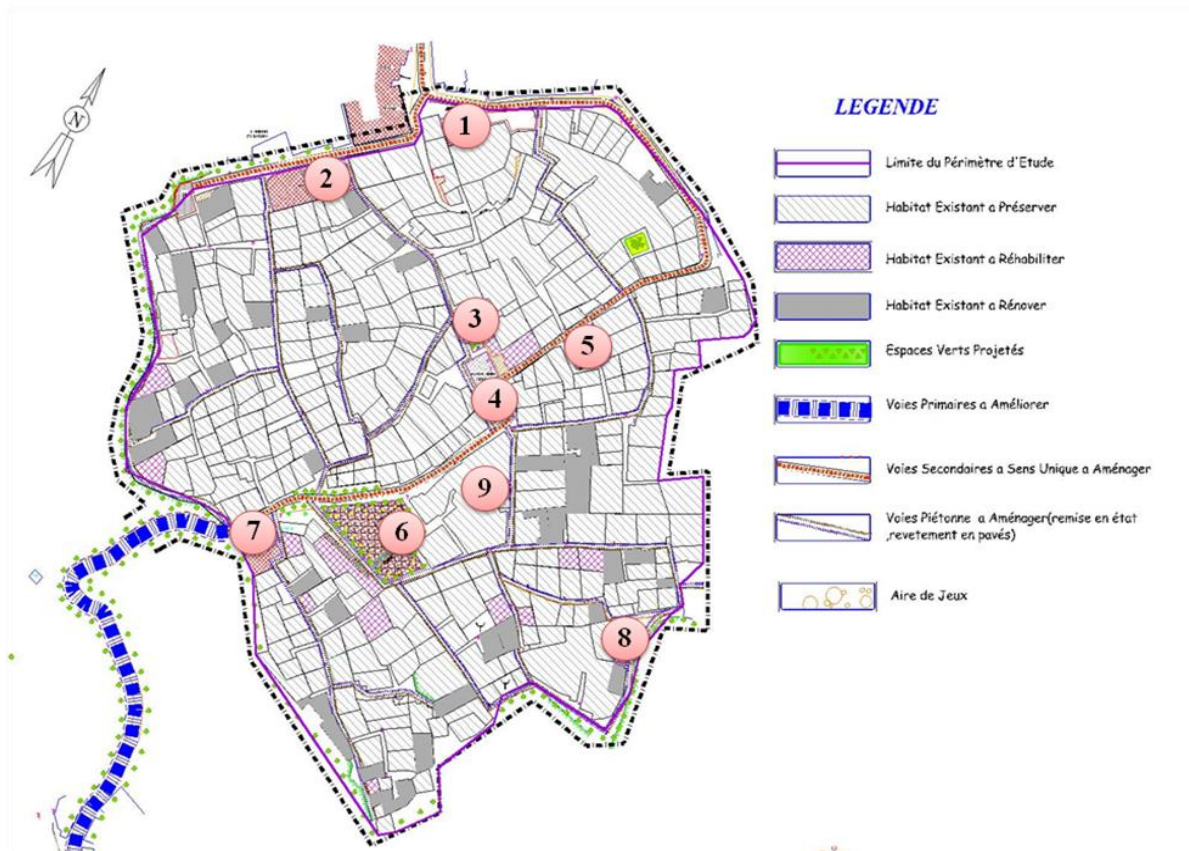
Carte N°12 : Carte représentative de la circulation dans la médina

13.La variante d'aménagement:



Carte N° 13 : Carte représentative de la variante d'aménagement retenue

14. Les zones homogènes :



Carte N° 14: Carte représentative des zones homogènes

FICHE TECHNIQUE DE LA ZONE									
<p><u>Surface foncière Totale:</u> 7.71HA <u>Occupation Actuelle:</u> Habitat + Equipem ents <u>Occupation Future:</u> Habitat + E quipem ents</p>									
N° ILOT:	SURFACE	AFFECTATION:	GABARIT:	GABARIT: PROJETE	C.E.S	C.O.S:	C.E.S PROJETE	C.O.S: PROJETE	OBSERVATIONS
01	0.02HA	Salle de soins	R+1	///	0.8	1.6	///	///	EXISTANT
02	0.06HA	Mosquée	R+2	///	0.9	1.8	///	///	EXISTANT
03	0.014HA	PLACETTE	///	///	///	///	///	///	PROJETE
04	0.03HA	Station urbaine	///	///	///	///	///	///	PROJETE
05	0.03HA	Mosquée	R+2	///	0.9	1.8	///	///	EXISTANT
06	0.12HA	Anexe Apc + placette	R+2	///	0.3	0.9	///	///	EXISTANT
07	0.04HA	Mosquée	R+2	///	0.9	1.8	///	///	EXISTANT
08	0.017HA	Mosquée	R+2	///	0.9	1.8	///	///	EXISTANT
09	7.37HA	zone d'habitat	RDC-R+2	R+2	0.8 - 1	1.6 - 2	1	2	EXISTANT

Tableau N°06: fiche technique sur la zone de la médina

15. les principaux résultats :

Après la promulgation de la loi 90-29 du 01 décembre 1990 relative à l'aménagement et l'urbanisme, 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 PDAU et le Plan d'Occupation des Sols POS, mise en place par l'état vu que les autorités locaux ne disposent pas des moyens financiers et technique la durée du lancement des instruments d'urbanisme a pris plus de 15 ans pour le lancement du PDAU de la commune de Mazouna et la révision de ce dernier a été lancée en 2008 , il est précisé que la conduite des études est principalement financiers à travers la wilaya et la direction de l'urbanisme de l'architecture et de la construction les autorités locaux n'ont qu'un acteur accompagnateur, on conséquence que l'étude est approuvée en 2013 , il s'est avéré que cette étude n'a pas donné des orientations concernant le site historique de la casbah de Mazouna sauf que c'est un site à préserver en attendant l'aboutissement de l'étude spécifique lancée par la direction de la culture de la wilaya de Relizane pour le classement de ce dernier.

-le lancement du POS a pris un an après l'approbation de la révision du PDAU, après une lenteur administrative considérable cette étude arrivée à la 2ème phase en 2020, si le P.O.S. a pour objectif de réglementer la multitude d'actes d'urbanisations individuelles (construction, lotissement et démolition) et de les rendre conformes aux objectifs et orientations du projet communal contenu dans le P.D.A.U. C'est au niveau du P.O.S. que se croisent les intérêts particuliers (propriétaires, investisseurs, constructeurs) et le volontarisme de la collectivité locale (commune) donc ce dernier n'a pas donné les orientations spécifiques concernant le site historique de la casbah de Mazouna qui est liée au règlement de la phase finale qui n'a pas encore entamé.

Dans ce sens des statistiques ont été faites pour avoir une idée sur les actes d'urbanisme délivrés par l'assemblée populaire communale de la commune de Mazouna:

16.Statistique des actes d'urbanisme :

Nombre de dossier déposés	PC	PD	CU	CM	CC
06	03	02	00	01	00
Statut	ajourné	ajourné	/	ajourné	/

Tableau N°07: statistique des actes d'urbanisme

D'après les statistiques fait au niveau de l'assemblée populaire communale de la commune de Mazouna précisément le cas du site historique la casbah, on a constaté que toutes les actes d'urbanisme déposer sont ajournés : on site les 03 permis de construire, les 02 permis de démolir et un seul certificat de morcellement (tableau N°04).

Ce pendant, les membres du guichet unique ont délivré à chaque fois un avis d'ajournement pour toutes les actes d'urbanisme déposés cause par le sursis a statuer du a l'étude du POS en cours donc aucun acte d'urbanisme n'a été délivré depuis le lancement du POS jusqu'à ce jours, par ce fait aucun autre acte d'urbanisme n'a été demandé par les occupants du site.

Après sondage fait sur place on a constaté par contre que plusieurs demeures ont été rénovés ou même fait l'objet d'extension d'une façon illicite on a essayé de chercher les causes de ces interventions illicites et les réponses qui nous ont été donné portent principalement sur deux raisons :

1- le refus de l'administration d'émettre un avis favorable a leur demande en références des actes déjà cités dans le tableau ci-dessus.

2- la non possession d'acte de propriété des occupants actuels dans plusieurs cas vente avec acte sous imprévu a cause de:

*décès des héritiers initiaux.

*émigrations des habitants initiaux.

Conclusion :

Un instrument d'urbanisme tel que le PDAU et le POS ne donne aucune orientation nette et précise quand il s'agit d'un site historique, une étude spécifique de sauvegarde du patrimoine s'annonce indispensable.

- Cette étude déjà lancée en 2013 par la direction de la culture de la wilaya de Relizane intituler « de plan de sauvegarde et de mise en valeur de la casbah de Mazouna », émission d'avis favorable de classement comme secteur de sauvegarde par le ministère de la culture et des arts après levées des réserves concernant l'étude en date du 27/10/2019 en attendant la réunion finale et l'accord de la commission nationale du patrimoine culturel **pour l'approbation et le classement de se site comme patrimoine historique.**

Conclusion générale :

La sauvegarde de la Médina ne peut être conçue hors de la démarche de planification de l'espace urbain dans lequel elle s'inscrit. La relation ville ancienne - ville nouvelle mérite d'être évaluée pour explorer les possibilités d'intégration. La sauvegarde du patrimoine est l'affaire de tous : Etat, collectivités locales, associations et habitants. La sensibilisation de ces acteurs aux valeurs de la conservation et du patrimoine a une grande influence sur l'orientation des investissements et des options à prendre dans le Domaine.

Par ailleurs,, on se permet d'insister sur le fait qu'on ne peut parler de stratégie de sauvegarde durable d'une ville historique vivante ou d'un patrimoine urbain que si trois éléments essentiels existent : la volonté du décideur et du gestionnaire, l'engagement du citoyen et le savoir-faire du conservateur

Et a la fin un instrument d'urbanisme ne peut jamais jouer le rôle d'un instrument de sauvegarde et de préservation , un site historique tel que la casbah de Mazouna nécessite un plan de sauvegarde et ce dernier a fait un retard pour le classement donc des actions de rénovation et de réhabilitation ont été apporté a ce site par les habitants actuels sans se préoccupé des orientations de cette étude par rapport a la forme architectural, les matériaux de construction, la couleur , rapport intérieur et extérieur et d'autre éléments qui peuvent rendre au site sa vrai valeur historique et patrimoniale.

DEMARCHE GLOBALE :

Il est admis aujourd'hui que la casbah de Mazouna est en dégradation continue C'est pour cela que le travail présenté dans le cadre de cette recherche a consisté à tenter de démontrer qu'elles sont les outils et les instruments qu'on peut appliquer sur un tissu urbain traditionnel patrimonial ?

Nous avons commencé notre recherche par la définition du concept du patrimoine ainsi que tous les différents types de patrimoine, l'évolution de cette notion, la notion de patrimoine urbain ainsi que les caractéristiques de ce dernier et les actions d'intervention.

Ensuite, nous avons traité le concept d'intervention qui doit s'inscrire dans une politique urbaine où nous avons tenté de cerner les outils d'intervention qui sont la législation, les instruments d'urbanisme.

Par ailleurs, on a étudié le cas de la casbah de Mazouna, nous avons présenté un bref historique du développement de ville, les outils utilisés qui sont, les instruments d'urbanisme PDAU et POS et les orientations retenus.

Enfin, nous avons présenté les statistiques des différents actes d'urbanisme étudié au niveau de la commune précisément le site historique.

Vu la faille de dispositif réglementaire spécifique à un site historique de préférence faire des campagnes et des journées pour faire les sensibilisations des gens sur le patrimoine historique et culturel de cette médina.

Références bibliographiques :

- 1-Sari D., 1967, les villes précoloniales de l'Algérie occidentale : Nédroma, Kalâa, Mazouna, la société nationale d'édition et de diffusion, Alger.
- 2- Intervenir sur les quartiers anciens, Agence nationale de l'habitat (ANAH)
- 3- CHOAY F., 1992, L'allégorie du patrimoine, Éd du Seuil, Paris, 275 p.
- 4- BOURDIN, Alain(1984). Ibid.p.18.
- 5-PAGAND, P., PELLEGRINO, P., sous la direction de (2010). Les formes du patrimoine architectural.
- 6-Paris: ECONOMICA, p. 16, 17
- 7-A. DUPRONT ; l'histoire après Frensd; Revue de l'enseignement supérieur ; 1968 ; p.27
- 8-Henry ROUSSO, Le regard de l'histoire: l'émergence et l'évolution de la notion de patrimoine au cours du XXe siècle en France : Entretiens du patrimoine, Cirque d'hiver, éditions Fayard, 2003, Introduction générale.
- 9-Dominique POULOT. Op cite; p.110
- 10-VIOLLET-LE-DUC, Eugène –Dictionnaire raisonné de l'architecture française du XIème au XVIème siècle – 1854.
- 11-RIEGL, Aloïs – Le culte moderne des monuments - 1903
- 12-Charte d'Athènes 1931 pour la restauration des monuments historiques.
- 13-Charte de Cracovie 2000. Charte internationale sur la conservation et la restauration des monuments et des sites, source www.internationale.icomos.org
- 14-BABELON, Jean Pierre et CHASTEL, André – La notion de Patrimoine - 1980
- 15-Jean-Marie BRETON ; Patrimoine culturel et tourisme alternatif (Europe, Afrique, Caraïbe, Amérique) ; éditions KARTHALA ; 2009 ; p.156
- 16-Le patrimoine architectural: Un marché en construction ; Céreq (Centre D'études et de Recherches sur les Qualifications) ; Direction de la publication : Hugues Bertrand. Rédaction : Isabelle Bonal ; Commission paritaire n° 1063 ADEP ; Céreq Bref n° 183 - FÉVRIER 2002 ; p.01
- 17-Convention pour la sauvegarde du patrimoine architectural de l'Europe ; Grenade ; octobre 1985 ; Article 1.
- 18-BARTHELEMY J., De la charte de Venise à celle des villes historiques, In le journal scientifique : Ethique, principes et méthodologies, ICOMOS, 1995, p6.

- 19-Charte internationale sur la conservation et la restauration des monuments et des sites, Venise 1964. Convention de l'UNESCO sur la protection du patrimoine mondial culturel et naturel 1972.
- 20-Recommandation de Nairobi sur la sauvegarde des ensembles historiques ou traditionnels et leur rôle dans la vie contemporaine 1976.
- 21-Charte de Washington pour la sauvegarde des villes historiques 1987.
- 22-Mémorandum de Vienne 2005.
- 23-ICOMOS, Une terminologie comparée sur la conservation des biens culturels Vol.3, Ravello, Italie., 1976, p 365.
- 24-LACAZE J. P.. Introduction à la planification urbaine: imprécis d'urbanisme à la française, édition Le Moniteur, Paris., 1976 P79.
- 25-HAUSSMANN G., Mémoires III, Paris, 1893 p28, in CHOAY F. , op.cit, p236.
- 26-ICOMOS, op.cit., p 89.
- 27-GRAFMEYER Y. , Sociologie urbaine, édition Nathan, Paris,1994, p58.
- 28-LACAZE J. P., op. cit, p67..
- 29-UNESCO, Médinas: sauvegarde sélective de l'habitat traditionnel, édition du centre du patrimoine mondial, n°9, Paris, décembre 1995.
- 30-BRIKCI NIGASSA Samira op.cit p31
- 31-CHAABANE D., La Théorie du Omran chez LBN KHALDOUN, édition OPU, Alger 2003, p24.
- 32-Pierre Merlin et Françoise Choay, Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement, PUF, octobre 2010, p. 369
- 33-Maouia Saidouni, Eléments D'introduction A L'urbanisme , Casbah Edition ,2001
- 34-CHOAY.F, L'urbanisme utopies et réalités, édition du Seuil, paris, 1965.
- 35-COTE MARC, L'Algérie ou l'espace retourné, Edition Média plus, Constantine, 1993.
- 36-RAVÉREAU.A, Le M'zab, une leçon d'architecture nouvelle, édition Actes Sud-Sindbad, Arles, 2003.
- 37-ZUCHELLI. A, Introduction à l'urbanisme opérationnel et à la composition urbaine, Volume 2, OPU, Alger, 1983.
- 38-RAHMANI.C, La croissance urbaine en Algérie, OPU,Alger, 1982.

39-MINISTÈRE DE L'HABITAT, Éléments de composition urbaine, document D'urbanisme élaboré par le centre national d'études et de recherches appliquées en urbanisme dans le cadre de la coopération algéro-française, ENAG, Alger, 1994.

40-GAUDIN.J-P, Les nouvelles politiques urbaines. Edition PUF, paris, 1990

41-CHAPUISAT.J, le droit d'urbanisme, édition puf, paris, 1999.

42-COTE M, Constantine - Cité antique et ville nouvelle, éditions Média-plus, Constantine, 2006.

43-MINISTÈRE DES FINANCES, Rrapport sur la problématique foncière, état des lieux et perspectives, Alger ,2002.

44-CHATEAUREYN P., op.cit, p670.

45- Youcef LAKHDAR HAMINA, Leila ABBAS, 2015 Évolution des instruments de planification spatiale et de gestion urbaine en Algérie. *Cinq Continents* 5 (11): 104-129

46-Guide d'information et de référence en patrimoine bâti région des Laurentides, 2010

47-le patrimoine mondial (Dominique Audrerie, Raphael Souchier, Luc Vilar.) Dictionnaire d'urbanisme.

48-Ministère de la Culture, Intervenir en quartiers anciens. Enjeux, démarches, outils, éditions Le Moniteur Paris, 1999, p50.

49-Mouley Belhamissi, Histoire de Mazouna: (des origines à nos jours) , Société Nationale d'Édition et de Diffusion, 1981 - 91 pages

50-Richard (Ch) : Etude sur l'insurrection du Dahra (1845-1846)

51-MAZOUNA Ancienne capitale du Dahara Par y. Loukil Interprète auxiliaire.1912

Ouvrage en arabe :

- مازونة بين ذكريات الماضي و آمال المستقبل بقلم رئيس الجمعية الأستاذ كلوش عبدالقادر.

Thèses et mémoire :

- 1-Benameur Zahira, 2019 : REMEMORATION DU PATRIMOINE MILITAIRE ET CULTUREL DE MAZAGRAN, MEMOIRE DE FIN D'ETUDE DE MASTER ACADEMIQUE, Faculté des Sciences et de la Technologie, Mostaganem, 205p.
- 2- KHATTABI LAHCENE, La reconquête d'un centre ancien : le cas de la Médina de Nédroma, Mémoire de magistère en Architecture, 2010 ,198p
- 3-FELLOUSSIA.L ET KHALFALLAH B, Réalité urbaine et planification – cas du p.o.s. (hammam dala) – m'sila – Algérie, Analele Universitatii Bucuresti Geografie, 2014.
- 4-STAVY ARCHITECTES - ARCHITECTURE ET PATRIMOINE - MEMOIRE DE RECHERCHE - MARS 2015. 56 pages
- 5- (Youcef Tani, 2013).Les monuments historiques de Tlemcen Essai d'analyse : cas de la mosquée SIDI BELAHCEN. Mémoire de magistère en Architecture, FACULTE DE TECHNOLOGI, Tlemcen, 202 p.
- 6- HAMMA Walid ; Intervention sur le patrimoine urbain ; acteurs et outils Le cas de la ville historique de Tlemcen. Mémoire de Magister .2011.208p
- 7-ZOUANI Réda ; les instruments d'urbanisme entre textes législatifs et réalité pratique le cas des pos a bir el djir ; Mémoire de Magister En Géographie et Aménagement du Territoire .2016.127p
- 8- YAMINE Naima ; La Médina de Nédroma : Étude du vieux bâti ; Mémoire de Magister En Géographie et Aménagement du Territoire.2016.181p
- 9-DJALEM Mourad Mokhtar et MEGHAZI Abdellah A travers une réinterprétation du vocabulaire architectural, fractale de la Medina dans de la création d'une cité culturelle à Mazouna _ Revaloriser le patrimoine culturel « matériel et immatériel » de « BEYLEK EL GHARB », Mémoire de Magister .2016.228p

Cites web :

1-<https://www.culture-et-patrimoine-thorame-basse.fr/quelques-definITIONS-du-patrimoine/>

2-<http://www.unesco.org/new/fr/culture/themes/illicit-trafficking-of-cultural-property/unesco-database-of-national-cultural-heritage-laws/frequently-asked-questions/definition-of-the-cultural-heritage/>

<https://fr.unesco.org/creativity/sites/creativity/files/digitalibrary/cdis/Dimension%20Patrimoine.pdf>

3-Encyclopédie Universalise 2010.

4- WIKIPEDIA : patrimoine

5- WIKIPEDIA: urbanisme

6- WIKIPEDIA :Mazouna

Les textes législatifs :

1-la loi 90-29 du 1^{er} décembre 1990 relative a l'aménagement et l'urbanisme modifié et complété par le décret législatifs N°94-07 du 18 mai 1994 et a la loi N°2004-05 du 14 Aout 2004.

2-Décret exécutif n° 15-19 du 4 Rabie Ethani 1436 correspondant au 25 janvier 2015 fixant les modalités d'instruction et de délivrance des actes d'urbanisme.

3- le décret exécutif n° 91-175 du 28 mai 1991 définissant les règles générales d'aménagement d'urbanisme et de construction ;

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

5-le décret exécutif n° 91-177 du 28 mai 1991, modifié et complété, fixant les procédures d'élaboration et d'approbation du plan directeur d'aménagement et d'urbanisme et le contenu des documents y afférents ;

6- le décret exécutif n° 91-178 du 28 mai 1991, modifié et complété, fixant les procédures d'élaboration et d'approbation des plans d'occupation des sols ainsi que le contenu des documents y afférents ;

7-loi n° 06-06 du 20 février 2006 relative à l'orientation sur la ville.

8- Loi n°98-04 du 15 juin 1998 portant protection du patrimoine culturel.

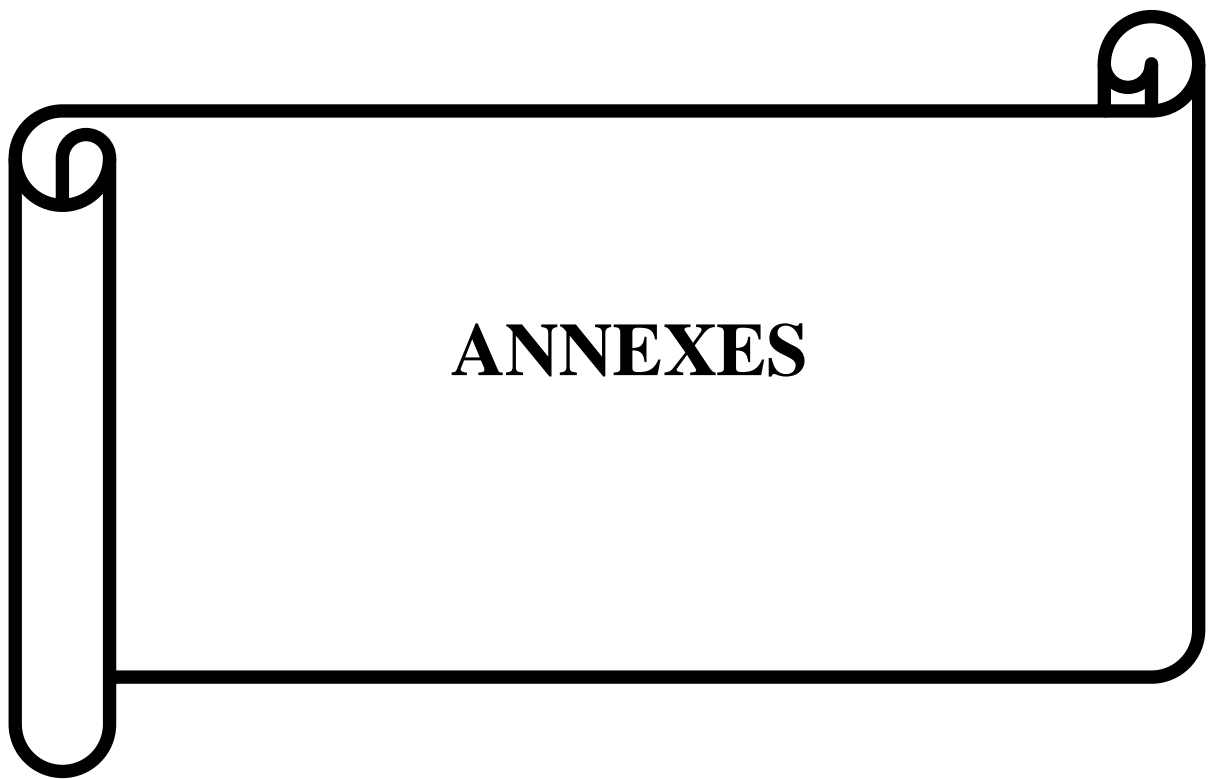
9- Décret exécutif n° 03-323 du 5 octobre 2003 portant modalités d'établissement du plan de protection et de mise en valeur des sites archéologiques et de leur zone de protection (PPMVSA).

10 - Décret exécutif n° 16-55 du 1er février 2016 fixant les conditions et modalités d'intervention sur les tissus urbains anciens.

11- Décret exécutif n°05-173 du 09 mai 2005 portant création et délimitation du secteur sauvegardé.

12-Décret exécutif n° 03-324 du 5 octobre 2003 relatif à l'élaboration du plan durable de la conservation et la réparation des secteurs sauvegardés portant établissement des plans permanents de sauvegarde des secteurs sauvegardés. (PPSMVSS).

13- L'Ordonnance N.67-281 du 20 décembre 1967 Relative aux biens culturels et fouilles archéologiques.



Présentation de la Casbah (vieux Mazouna) avec photos



Vue générale sur la ville de Mazouna



Vue générale sur la ville de Mazouna



Vue sur la partie sud du vieux Mazouna



Vue sur la partie Nord de la casbah

Impacte des actes d'urbanisme sur un tissu urbain traditionnel



Vue générale sur la casbah



Vue sur la partie Nord de la casbah

Impacte des actes d'urbanisme sur un tissu urbain traditionnel



Ancienne habitation en RDC



Impacte des actes d'urbanisme sur un tissu urbain traditionnel



Passage piéton à remettre en état et façades dégradées à réhabiliter avec un traitement approprié.





Habitation en bon état modification illicite sans permis de construire



Habitation en moyen état



Habitation en bon état



Construction en ruine à rénover



El Medersa



El hammam



Mosquée lala Aouda



Voie piétonne à remettre en état et façades dégradées à réhabiliter avec un traitement approprié



Construction en ruine à rénover

Impacte des actes d'urbanisme sur un tissu urbain traditionnel



Construction en ruine à rénover



Impacte des actes d'urbanisme sur un tissu urbain traditionnel



Impacte des actes d'urbanisme sur un tissu urbain traditionnel



PLACETTE MAQAM ECHAHID (la casbah)

Impacte des actes d'urbanisme sur un tissu urbain traditionnel



Impacte des actes d'urbanisme sur un tissu urbain traditionnel



Impacte des actes d'urbanisme sur un tissu urbain traditionnel



Impacte des actes d'urbanisme sur un tissu urbain traditionnel



Impacte des actes d'urbanisme sur un tissu urbain traditionnel





Impacte des actes d'urbanisme sur un tissu urbain traditionnel



Impacte des actes d'urbanisme sur un tissu urbain traditionnel



Placette ex Tahtaha qui nécessite un aménagement complet