

**REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE**

**Ministère de l'Enseignement Supérieur et de la Recherche scientifique.**

**Université Mouloud Mammeri de Tizi-Ouzou**

**Faculté du Génie de la Construction**

**Département d'Architecture**

**Mémoire en vue de l'obtention du diplôme de Master en Architecture**

**Option : Architecture, ville et patrimoine**

Intitulé du mémoire :

***L'étalement urbain, mode de croissance des villes :  
Le cas algérien***

Réalisé par :

**DIHIA MALKI**

Encadrée par :

**Dr. Nait Djoudi**

**Année universitaire 2015 / 2016.**

*REMERCIEMENTS :*

*Je tiens tout d'abord à remercier mon encadreur : Dr. Nait Djoudi d'avoir accepté de diriger ce travail, pour l'ouverture d'esprit et la disponibilité dont il a fait preuve dès le début.*

*Mes remerciements vont aussi aux membres de jury qui ont accepté d'évaluer ce modeste travail en dépit de leur charge horaire.*

*Ma profonde gratitude envers tous les enseignants de notre département qui m'ont aidée, et formée durant tout le cursus universitaire.*

*Un grand merci à mes chers parents, mes frères, ma sœur, mon mari pour leurs encouragements incessants, que dieu les protège.*

*Merci à mes amis et collègues : Zoulikha, et Assia pour leurs aides et encouragements.*

**RESUME :**

L'urbanisation accélérée et généralisée que connaît le monde produit le phénomène d'étalement urbain. Objet de notre recherche. L'étalement urbain apparaît en Algérie durant la colonisation française et s'est accentué ensuite depuis l'indépendance suite à l'évolution des biens et services qu'offre la ville (emploi, éducation, soin,..). Nous soulevons ainsi, dans ce travail les mécanismes qui produisent les formes des villes algériennes, villes éclatées sans ordre apparent, étalées sur de vastes surfaces très souvent à grand potentiel agricole. Et nous avons mis l'accent sur la responsabilité des politiques d'aménagement du territoire et de planification urbaine ainsi que sur le rôle des pratiques constructives de la population dans la production de l'étalement urbain.

**Mots clés :** *Etalement urbain, l'urbanisation, politiques d'aménagement du territoire, planification urbaine, pratiques constructives.*

**ABSTRACT:**

The accelerated urbanization and widespread knows that the world produces the phenomenon of urban sprawl. Object of our research. Urban sprawl appears in Algeria during the French colonization and is then accentuated since independence following the evolution of goods and services that the city (employment, education, care...) So, we raise in this work the mechanisms that produce forms of Algerian cities , cities exploded in no apparent order , spread over large surfaces very often with great agricultural potential. And we have emphasized the responsibility of planning policies and urban planning as well as on the role of constructive practices of the population in the production of urban sprawl.

**Keywords:** *Urban Sprawl, urbanization, and land use policies, urban planning, construction practices.*

ملخص:

التحضر السريع و على نطاق واسع الذي يعرفه العالم ينتج ظاهرة الزحف العمراني. موضوع بحثنا. بدا الزحف العمراني في الجزائر خلال الاستعمار الفرنسي ومن ثم ازداد حدته منذ الاستقلال بعد تطور السلع والخدمات في المدينة ( العمل والتعليم و الرعاية، .. ) . نرفع في هذا العمل الآليات التي تنتج أشكال المدن الجزائرية، مدن منفجرة، موزعة على مساحات واسعة ذات إمكانيات زراعية كبيرة. أكدنا فيه مسؤولية سياسات التخطيط و التخطيط الحضري وكذلك على دور الممارسات البنائية للسكان في إنتاج الزحف العمراني .

كلمات البحث: الامتداد العمراني، وسياسات التحضر، واستخدام الأراضي، والتخطيط الحضري، ممارسات البناء.

**SOMMAIRE :****Introduction générale**

Problématique générale.....	1
1.Problématique spécifique.....	2
2. Hypothèses .....	2
3. Objectifs .....	3
4. Méthodologie d'approche.....	3

**Chapitre I : L'étalement urbain, définitions, concepts et fondement théoriques**

I.1.Etalement urbain : <i>phénomène difficile à définir</i> :.....	6
I.2.Formes d'étalement urbain .....	8
I.3. L'étalement urbain : <i>phénomène plurifactoriel</i> .....	9
I.4.Les impacts de l'étalement urbain .....	11

**Chapitre II : Etalement urbain, formes d'étalement urbain et mécanismes de production ; Le cas Algérien**

<b>II. 1. L'urbanisation en Algérie</b> .....	15
II. 1.1. Aperçu historique.....	15
II. 1.1.1. L'urbanisation en Algérie avant l'indépendance : <i>apparition du fait urbain</i> .....	15
II. 1.1.2. L'urbanisation en Algérie après l'indépendance : <i>de la croissance urbaine à l'étalement urbain</i> .....	18
<b>II. 2. Formes d'étalement urbain en Algérie</b> .....	20
II.2.1.L'étalement sur des plaines en évitant la mer et la montagne .....	21
II.2.2.L'étalement en semi-auréoles .....	21

II.2.3.L'étalement autour d'un centre de l'époque islamique .....	21
II.2.4.L'étalement autour d'un centre urbain colonial.....	21
<b>II.3. Mécanismes de production de l'étalement urbain.....</b>	<b>22</b>
<b>II.3.1. Politiques d'aménagement du territoire et de planification urbaine: <i>Facteur de production de l'étalement urbain ?</i>.....</b>	<b>22</b>
II.3.1.1. Les instruments de l'aménagement du territoire : <i>l'Algérie accuse un retard</i> .....	22
II.3.1.2. Les instruments d'aménagement du territoire, leur élaboration et leur application : <i>une tâche difficile</i> .....	24
II.3.1.3. Planification urbaine en Algérie .....	24
II.3.1.4. Relation des instruments d'aménagement du territoire aux instruments d'urbanisme : <i>une planification urbaine régis par l'aménagement du territoire</i> .....	28
II.3.1.5.Les Zones d'Habitat Urbaine Nouvelle (ZHUN) : <i>forme d'étalement urbain ; produits d'une politique d'aménagement et de planification urbaine défailante</i> .....	29
II.3.1.6.Les instruments d'aménagement du territoire : <i>Du nouveau ; l'Algérie retard rattrapé ?</i> .....	33
II.3.1.6.1. Les objectifs du Schéma National d'Aménagement du Territoire.....	33
II.3.1.6.2. Le renouvellement urbain et la politique de la ville.....	35
II.3.1.7.Lancement du programme des villes nouvelles : <i>Une autre forme d'étalement urbain ?</i> .....	36
<b>II.3.2. Pratiques constructives habitante : <i>l'auto-construction où la prolifération de l'habitat informel en périphérie des villes</i>.....</b>	<b>38</b>
II.3.2.1. Apparition et évolution de l'habitat informel dans les villes Algériennes.....	38
II.3.2.2. Essai d'explication de la croissance du phénomène de l'habitat informel.....	40
II.3.2.3. Impact de l'étalement urbain par la prolifération de l'habitat informel.....	41
<b>Conclusion générale.....</b>	<b>43</b>
<b>Bibliographie.....</b>	<b>44</b>

## ***INTRODUCTION GENERALE:***

La ville étalée, éclatée, telle que nous la connaissons aujourd'hui est le produit de processus d'urbanisation due à l'évolution des moyens de transports et aux progrès économiques et technologiques.

La ville avant la révolution industrielle du XIX<sup>e</sup> siècle fut le centre de décisions politiques et de gestions économiques, ainsi le nombre de la population urbaine à l'époque était réduit. Après la révolution industrielle, la fonction de la ville change en centre de production de biens et services. La ville devient alors de plus en plus attractive et voit sa population urbaine exploser.

La révolution technologique de ces dernières années a accentué davantage ce phénomène et on assiste à une urbanisation généralisée à travers le monde entier. En effet, le taux d'urbanisation dans le monde en 1999 a atteint 45 % ; avec 40% dans les pays du tiers monde ; 75%<sup>1</sup> dans les pays développés.

### ***Problématique générale :***

La ville par ce développement accélérée et incessant produit de l'étalement urbain.

Avec la publication du rapport Brundtland<sup>2</sup> en 1987, une conscience environnementale est née, le développement durable est devenu dans de nombreux Etats le nouvel objectif, de nouvelles lois de protection de l'environnement naturel ont été adoptées dans le monde entier afin de limiter la consommation d'espace, maintenir la biodiversité, préserver les terres agricoles, et réussir un développement urbain durable.

Pour y arriver, la maîtrise de l'étalement urbain est devenue l'enjeu essentiel des politiques d'aménagements du territoire. Mais alors :

**Qu'est ce que, vraiment l'étalement urbain ? Quels sont ses impacts ?et comment le maîtriser?**

---

<sup>1</sup> Philippe Clergeau , Le monde 26 juin p. 3 in site : <https://fr.wikipedia.org/wiki/Urbanisation>

<sup>2</sup> Le rapport Brundtland est le nom communément donné à une publication, officiellement intitulée *Notre avenir à tous (Our Common Future)*, rédigée en 1987 par la Commission mondiale sur l'environnement et le développement de l'Organisation des Nations unies, présidée par la Norvégienne Gro Harlem Brundtland. In site [https://fr.wikipedia.org/wiki/Rapport\\_Brundtland](https://fr.wikipedia.org/wiki/Rapport_Brundtland)

### ***1. Problématique spécifique :***

L'Algérie n'échappe pas à cette problématique et connaît elle aussi un étalement urbain considérable. Ainsi la taille des villes a triplé depuis l'indépendance, une urbanisation généralisée touche tout le territoire national et nous assistons à l'émergence de nouvelles agglomérations urbaines.

Les conséquences que peut avoir ce phénomène d'étalement urbain sur la qualité de la vie urbaine, sur l'environnement et l'économie, nous pousse à réfléchir aux solutions adaptées pour le maîtriser. Cependant, pour arriver à maîtriser un phénomène nous devons d'abord le comprendre, saisir ses causes et ses conséquences pour mieux agir, il s'agit là de connaître le problème pour réussir à le résoudre.

Notre problématique peut alors se formuler comme suit :

***Quels sont les formes d'étalement urbain en Algérie, et quel sont les mécanismes qui les érigent ? Autrement dit, quels sont les mécanismes de production de l'étalement urbain en Algérie ?***

### ***2. Hypothèses :***

Pour répondre à cette problématique nous avons formulé deux hypothèses principales à savoir :

***Première hypothèse***, la production de l'étalement urbain en Algérie est due à la défaillance des politiques d'aménagement du territoire et de planification urbaine à travers les différents instruments qui les érigent. Pour développer cette hypothèse, nous devons explorer les différents instruments d'aménagement du territoire et de planification urbaine, effectuer une étude sur les textes de loi et leurs applications afin de déterminer si oui ou non y'aurait défaillance et si oui, trouver la nature de la défaillance (de texte ou d'application).

***Deuxième hypothèse***, la production de l'étalement urbain en Algérie est due aux pratiques constructives habitantes. Cette hypothèse nous invite à chercher les rapports sociaux qu'entretient la population à la ville de par ses pratiques constructives. Autrement dit, nous chercherons à savoir si la forme dont la population occupe l'espace urbain cause l'étalement urbain ou non.

### **3. Objectifs :**

- Appréhender l'étalement urbain en Algérie de par ses différentes formes.
- Déterminer les facteurs de l'étalement urbain en Algérie afin de le maîtriser, produire des villes durables et améliorer la qualité de l'espace urbain.
- Arriver à une politique d'aménagements du territoire et de planifications urbaines appropriées.

### **4. Méthodologie d'approche :**

Notre travail se présente sous forme de deux chapitres et d'une conclusion générale.

**Le premier chapitre** concerne le volet théorique sur l'étalement urbain et est intitulé : L'étalement urbain, définitions, concepts et fondements théoriques.

**Le deuxième chapitre** concerne le volet pratique avec exploration des hypothèses citées plus haut. Ce chapitre s'intitule : Formes d'étalement urbain et mécanismes de production ; Le cas Algérien.

**La conclusion générale** présentera des réponses qui confirmeront ou infirmeront les hypothèses posées.

#### ***/-Définitions de concepts :***

**Urbanisation :** est défini dans le dictionnaire Larousse<sup>3</sup> comme un Phénomène démographique se traduisant par une tendance à la concentration de la population dans les villes.

L'urbanisation n'est pas qu'un phénomène démographique mais un processus plus complexe encore qui transforme l'espace rural en l'espace urbain. « *L'urbanisation est l'action d'urbaniser, c'est-à-dire de favoriser, de promouvoir le développement des villes par la transformation de l'espace rural en espace urbain* »<sup>4</sup>.

**Croissance urbaine :** est l'extension des villes liée le plus souvent à l'augmentation de la population urbaine, c'est-à-dire au phénomène d'urbanisation.<sup>5</sup>

---

<sup>3</sup> Dictionnaire de français. In site : <http://www.larousse.fr/dictionnaires/francais/urbanisation/80665>

<sup>4</sup> In site : <http://www.toupie.org/Dictionnaire/Urbanisation.htm>

<sup>5</sup> In site : [https://fr.wikipedia.org/wiki/Croissance\\_urbaine](https://fr.wikipedia.org/wiki/Croissance_urbaine)

En pratique urbanisation et croissance urbaine vont de paire, mais en théorie nous pouvons avoir croissance urbaine sans urbanisation si la population rurale croissait plus vite que la population urbaine, et urbanisation sans croissance urbaine si la population urbaine décroissait moins vite que la population rurale<sup>6</sup>.

***Périurbanisation*** : « La périurbanisation constitue l'un des processus de la croissance urbaine »<sup>7</sup>, ayant conduit à l'étalement urbain en périphéries des villes, vers les zones rurales.

***Développement durable*** : « Le développement durable est un développement qui répond aux besoins du présent sans compromettre la capacité des générations futures de répondre aux leurs »<sup>8</sup> le développement durable se base essentiellement sur trois piliers écologique, social et économique, ces piliers doivent être pris en considération lors de l'élaboration de schémas de développement afin de trouver un équilibre à long terme.

***Ville durable*** : C'est une ville qui répond aux principes du développement durable, ainsi on peut la définir comme une ville qui répond aux besoins du présent sans atteintes aux générations futures ; en réduisant la pollution, protégeant les espaces verts urbains et périurbains, maîtrisant le foncier par des règlements stricts du droit à construire, et en utilisant les matériaux écologiques qui ne nuisent pas à l'écosystème.

---

<sup>6</sup> *Armature Urbaine*, V° Recensement Général de la Population et de l'Habitat– 2008 –. ONS. Alger, sept 2011.

<sup>7</sup> In site : <http://www.universalis.fr/encyclopedie/periurbanisation/>

<sup>8</sup> Extrait du rapport Brundtland 1987 in site : [https://fr.wikipedia.org/wiki/D%C3%A9veloppement\\_durable](https://fr.wikipedia.org/wiki/D%C3%A9veloppement_durable)

---

Chapitre I :  
Définitions, Concepts et Fondement  
théoriques

## **Introduction :**

Avec le développement économique et technologique, la ville s'accroît, se développe et s'agrandi, cette croissance de la ville entraîne un phénomène d'étalement urbain.

L'étalement urbain va à l'encontre des principes du développement durable. En effet, les villes et les villages s'urbanisent, s'étalent et consomment un foncier très souvent nécessaire à l'agriculture et au maintien de la biodiversité.

Les premières recherches et publications sur ce thème nous viennent des pays industrialisés par-ce-que ce sont eux les premiers touchés par ce phénomène! Mais à présent ce phénomène touche le monde entier et prend plus ou moins la même forme et produit souvent les mêmes conséquences. Nombreux sont donc les théoriciens de différents domaines qui ont travaillé sur ce thème dont nous n'aurons la prétention de tous les citer seul quelque'un dont nous avons lu les résumés de leur travaux ou encore trouvé cités dans d'autres thèses que nous énumérerons : S. Bounouni<sup>1</sup>(2014), Robert Laugier<sup>2</sup>(2012), A. Hammouni<sup>3</sup>(2010), J.C. Castel<sup>4</sup>(2006), Enault<sup>5</sup>(2003), Gratz et Mintz (1998), C. Langlois (1993).

L'objectif de ce chapitre est d'identifier le phénomène d'étalement urbain de par les différentes définitions qui lui sont attribuées et retrouver ses causes et ses effets ainsi que les facteurs aggravants son évolution.

### **I. 1. Etalement urbain : phénomène difficile à définir :**

On peut parler d'étalement urbain lorsque la ville s'étale, sur les zones rurales environnantes, mais ce phénomène s'avère complexe et difficile à définir car il ne s'agit pas que d'un phénomène statique mais d'un processus.

Pour Castel(2006) cité par Bounouni dans sa thèse<sup>6</sup> : « *...une notion physique, sans définition précise, qui désigne l'occupation de l'espace par de nouvelles constructions, en périphérie des agglomérations* ». On peut retenir de cette définition la forme que prend l'étalement urbain, c'est-à-dire une occupation spatiale en périphérie des centres urbains.

---

<sup>1</sup> Architecte de formation, il est enseignant chercheur à l'EPAU d'Alger,

<sup>2</sup> Ingénieur consultant indépendant.

<sup>3</sup> Doctorant en architecture à l'EPAU d'Alger.

<sup>4</sup> Jean-Charles Castel, chef de groupe observation urbaine au CERTU.

<sup>5</sup> Chercheur associé au laboratoire THEMA de l'Université de Bourgogne. C'est un laboratoire de géographie où les chercheurs étudient l'espace périurbain. THEMA : Théoriser et Modéliser pour Aménager.

<sup>6</sup> Thèse de magister « La prise en compte de l'influence de l'étalement urbain sur la mobilité quotidienne par les outils de planification urbaine »EPAU d'Alger 2014.

D'autres théoriciens tels que Gratz ou Langlois, considèrent l'étalement urbain comme une forme de croissance urbaine et mettent en évidence son aspect extensif à faible densité et consommateur d'espace. Ainsi nous citons Gratz (1998) cité par Pierre Rondier (2012) dans sa thèse<sup>7</sup> : « .... modèle de développement de faible densité, consommateur d'espace, orienté vers l'usage de l'automobile qui se déplace de plus en plus loin des limites urbaines existantes »

Pour C. Langlois (1993) (Cité par Enault, 2003) : « L'étalement urbain est la forme la plus courante de la croissance urbaine. Cette forme de croissance urbaine a pour caractéristique principale un tissu urbain étendu sur une grande surface en couche fine, c'est-à-dire avec une densité relativement faible »<sup>8</sup>

Certes, l'étalement urbain est une forme de croissance mais ne doit pas être confondu avec elle car nous pouvons avoir une croissance urbaine sans pour autant s'étaler sur de grande surface mais par densification du tissu urbain existant.<sup>9</sup>

L'Agence Européenne de l'Environnement insiste sur les effets négatifs de l'étalement urbain sur l'environnement et décrit l'étalement comme la forme physique d'une expansion à faible densité des grandes régions urbaines, sous l'effet de conditions de marché, et principalement au détriment des surfaces agricoles avoisinantes.

D'autres termes peuvent apparaître pour rendre compte, à quelques nuances près, du phénomène d'étalement urbain : tache urbaine, desserrement urbain, périurbanisation, rurbanisation.

Nous pensons dans ce cas trouver une définition, qui à notre avis correspondrait le mieux au sens que nous avons retenu de l'étalement urbain.

*« La périurbanisation est le produit de la "transition urbaine motorisée", de l'existence de vastes réserves foncières financièrement accessibles qui ont permis de transformer le support de l'agriculture en cadre d'extension d'urbanisation, de la mutation globale de la société qui se traduit par des aspirations typées en matière d'habitat. L'habitant périurbain a désormais*

---

<sup>7</sup> In Thèse doctorat en aménagement du territoire et développement régional à la Faculté des études supérieures et postdoctorales de l'Université Laval « Comment structurer le problème de l'étalement urbain? Une approche concertée pour représenter la complexité territoriale »

<sup>8</sup> In thèse de magister « la ville compacte comme réponse aux enjeux de la maîtrise de l'étalement urbain » Hammouni (2010) .EPAU d'Alger.

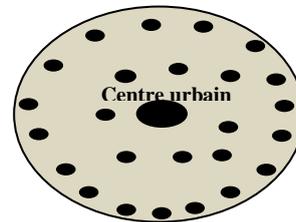
<sup>9</sup> In synthèse documentaire « L'étalement urbain en France » Robert Laugier (2012)

*un mode de vie urbain : il travaille dans une grande aire urbaine tout en vivant en dehors de la partie urbanisée traditionnelle.* »<sup>10</sup>

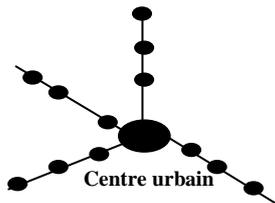
**A quelques différences, toutes ces définitions dégagent un même sens; une ville qui s'accroît peut produire de l'étalement urbain par un processus de périurbanisation et conduit ainsi à des conséquences environnementales, économiques et sociales. Quels sont alors les formes, les facteurs de production de l'étalement urbain et quels en sont ses impacts ?**

**I. 2. Formes d'étalement urbain :** Les différentes formes d'étalement urbain sont résumées dans les schémas suivants :

**Un étalement concentrique :** Lorsque l'extension urbaine se développe autour d'un noyau central (centre urbain).



Un étalement concentrique



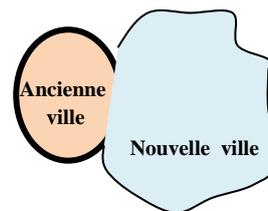
Un étalement linéaire

**Un étalement linéaire :**

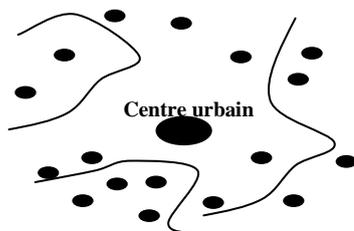
Lorsque l'étalement urbain se développe le long des axes routiers et autoroutiers.

**Un étalement parallèle :**

Lors de la création d'une nouvelle ville à côté d'une ville ancienne existante, c'est à dire deux entités urbaines l'une « parallèle » à l'autre.



Un étalement parallèle



Un étalement dispersé

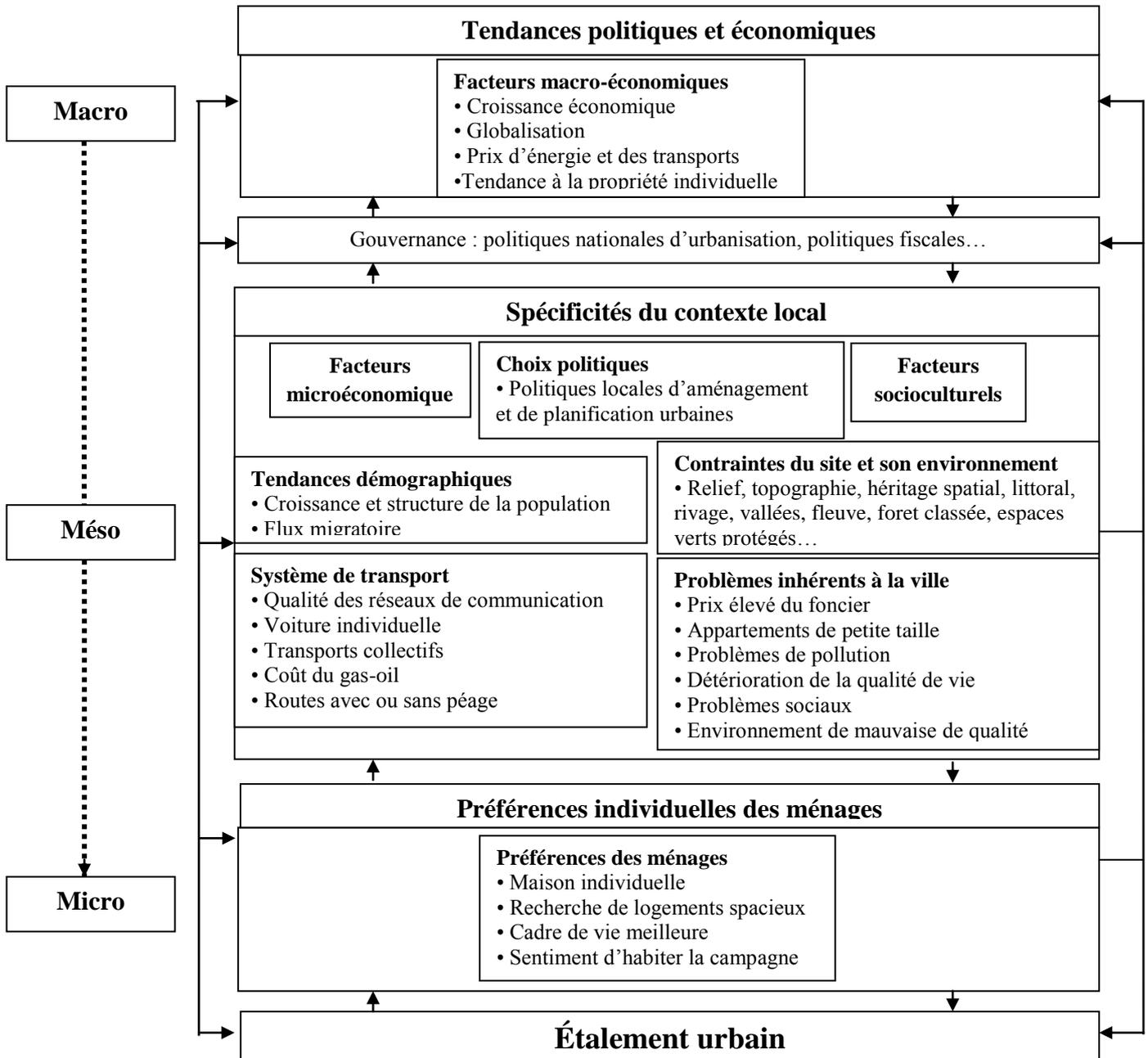
**Un étalement dispersé :** extension urbaine dispersée ne suivant aucun des types d'extension cités plus haut à cause très souvent du relief du terrain ou au manque de réseau de communication.

<sup>10</sup> « Aménagement et projet urbain » coordination : Michel Micheau, Bernard Coloos, Vincent Renard, Marc Sauvez et Thierry Vilmin. Fondation Nationale des Sciences Politiques. Institut d'études politiques de Paris.

### I. 3. L'étalement urbain : *phénomène plurifactoriel*

Les facteurs explicatifs du processus de l'étalement urbain, selon Rahim Aguejdad (2009) relèveraient de l'économie, de la sociologie, et de choix politiques et institutionnels <sup>11</sup>

Les facteurs provoquant l'étalement urbain sont résumés dans ce schéma :



**Figure 1** : les facteurs de l'étalement urbain. Source : Thèse de doctorat de R. Aguejdad<sup>11</sup>

<sup>11</sup> Thèse de doctorat « *Etalement urbain et évaluation de son impact sur la biodiversité, de la reconstitution des trajectoires à la mondialisation prospective. Application à une agglomération de taille moyenne : Rennes Métropole* ». Géographie. Université Rennes 2, France.

Selon une étude<sup>12</sup> publiée en 2011 sur l'étalement urbain en France et en prenant en considération que ces facteurs concernent dans cette étude la France plus particulièrement et l'Europe en général, nous soulignant que ces facteurs d'étalement peuvent être complètement différents d'un pays à l'autre, d'une culture à une autre. Néanmoins, ce phénomène d'étalement urbain touche le monde entier et prend plus ou moins la même forme et produit souvent les mêmes conséquences.

Cette étude fait part de ces résultats : Les facteurs de l'étalement urbain sont les suivants :

### **La demande, l'offre, le marché.**

#### **I. 3. 1 La demande** : est résumée comme suit

La population aspire globalement à une certaine proximité aux services urbains, mais le désir d'intimité, d'espace, et de nature ainsi que le rejet des nuisances et pollution urbaines les poussent à préférer les maisons individuelles en périphérie de la ville.

**I. 3. 2 L'offre** : L'évolution de l'offre de transport a induit un nouveau modèle de développement urbain. En effet, Le développement des infrastructures de transport ont augmenté les vitesses de déplacement. *« L'équilibre qui encadrait le développement des agglomérations s'est alors brisé, et comme une rupture de digue libèrerait un trop plein, les populations urbaines se sont déversées sur le rural proche »<sup>12</sup>.*

- Sur la notion de vitesse de déplacement

Vincent Fouchier<sup>13</sup>, résume : *« la réduction des coûts de la mobilité et l'augmentation des vitesses ont ainsi bouleversé en quelques décennies la morphologie des villes, permettant d'aller habiter plus loin pour un temps de déplacement pratiquement identique. »<sup>14</sup>*

**I. 3. 3 Le marché** : l'état du marché immobilier, la sous estimation du coût de la mobilité, et le coût du foncier sont des facteurs qui contribuent au choix de localisation des ménages. Ainsi, ne pas pouvoir s'offrir une maison ou logement dans le centre urbain revient à choisir la vie en périphérie en négligeant et sous estimant le coût des déplacements vers le centre urbain.

---

<sup>12</sup> « *Etalement urbain et changements climatiques : état des lieux & propositions* » Coordonné par Marion Richard - Chargée de mission climat et territoires – (RAC-F) Réseau- Action – Climat. France

<sup>13</sup> Directeur délégué de l'Institut d'aménagement et d'urbanisme de la région Île-de France.

<sup>14</sup> In « *Etalement urbain et changements climatiques : état des lieux & propositions* » Coordonné par Marion Richard - Chargée de mission climat et territoires – (RAC-F) Réseau- Action – Climat. France.

Comme le rappelle Cyria Emelianoff<sup>15</sup> : « *l'immobilier comme placement financier rend de plus en plus inaccessibles les centres urbains.* »<sup>16</sup> Cependant selon toujours cette étude, la hausse des prix du foncier est moins responsable de l'étalement urbain que l'est le développement des moyens de transports ou encore de la prédilection pour l'habitat individuel. Par contre il contribue à une ségrégation sociale car les pauvres ne pourront accéder à certain secteurs.

#### I. 4. Les impacts de l'étalement urbain :

Les impacts de l'étalement urbain sont nombreux. R. Aguejda s'exprime : « *L'étalement urbain est un vrai défi au développement durable. Il accélère la consommation d'espaces voués à l'agriculture dans les zones périurbaines, entraîne une ségrégation socio-spatiale, représente un coût économique et surtout entraîne des problèmes environnementaux.* ». Les impacts sont résumés dans le schéma suivant proposé par R. Aguejda :

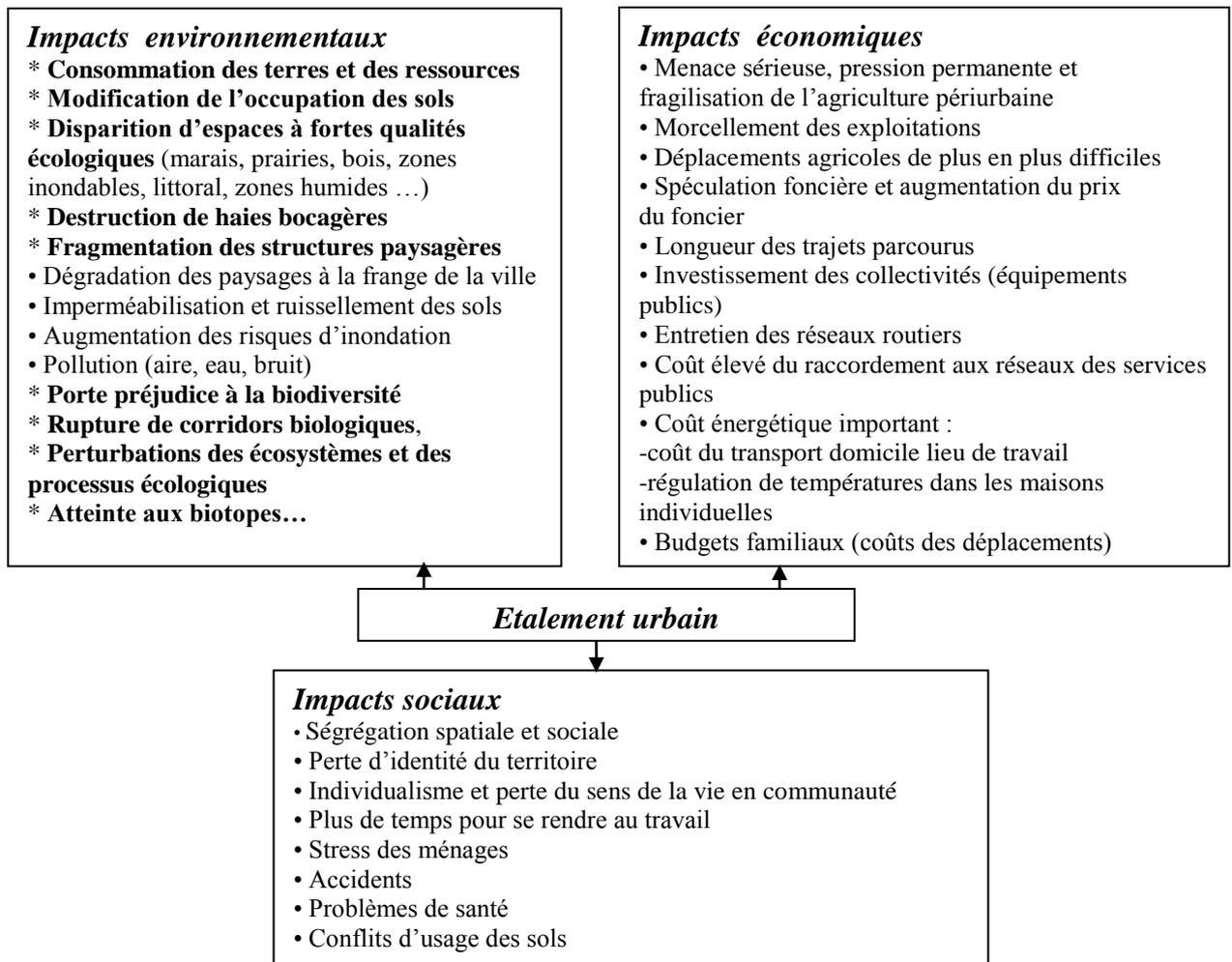


Figure 2 : Impacts de l'étalement urbain.

<sup>15</sup> Chercheur à l'Université du Maine et spécialiste du thème de la ville durable.

<sup>16</sup> In « *Etalement urbain et changements climatiques : état des lieux & propositions* » Coordonné par Marion Richard - Chargée de mission climat et territoires – (RAC-F) Réseau- Action – Climat. France.

**I. 4.1. les impacts environnementaux :**

**I. 4. 1. a) Émissions de GES (Gaz à Effet de Serre) liées aux Transports**

**I. 4. 1. b) Émissions de GES liées aux Bâtiments**

**I. 4. 1.c) Une réduction significative des espaces agricoles**

La forte pression foncière, provoque la vente de terres fertiles au profit de nouvelles constructions.

**I. 4. 1. d) Vulnérabilité des Territoires aux impacts des changements climatiques**

L'étalement urbain contribue à augmenter la vulnérabilité de la biodiversité, de l'agriculture et plus généralement des territoires aux changements climatiques.

**I. 4. 1. e) Une Fragilisation de la biodiversité :**

La consommation d'espace au profit de l'artificialisation implique la destruction ou le dérangement d'habitats naturels. Alliée à la progression rapide des réseaux linéaires de transport, elle génère également une fragmentation des habitats, engendrant un isolement des populations, une perte de diversité génétique et par conséquent l'homogénéisation des espèces.

**I. 4. 1. f) Augmentation des risques d'inondation :**

L'étalement urbain augmente les risques d'inondations parce que le bâti, les infrastructures routières et les places aménagées rendent le sol imperméable et l'eau ne pénètre pas le sol pour aller en profondeur mais ruisselle. Ce ruissellement peut provoquer les inondations dans le cas de fortes précipitations. Ajouté à cela, la course à la construction se fait aussi en zones inondables.

**I. 4. 2. les impacts économiques et sociaux :**

En plus des impacts environnementaux, l'étalement urbain coûterait cher et causerait une ségrégation sociale et spatiale.

**I. 4.2.1. Coûts économiques : L'étalement urbain coûterait plus cher que la ville dense !**

**I. 4. 2. 1. a) Coûts de construction :** Selon plusieurs études<sup>17</sup>, les coûts de construction sont plus élevés pour le collectif que pour l'individuelle.<sup>18</sup>

---

<sup>17</sup> Voir notamment Morlet, O., « Coûts-avantages des basses densités résidentielles : état des lieux », Paris, ADEL, 2001, ainsi que les travaux de J-C Castel

<sup>18</sup> In « Etalement urbain et changements climatiques : état des lieux & propositions » Coordonné par Marion Richard - Chargée de mission climat et territoires – (RAC-F) Réseau- Action – Climat. France.

**I. 4. 2.1. b) Coûts d'urbanisation :** Les coûts d'urbanisation sont des coûts collectifs, les coûts d'aménagement et les coûts de production des services publics locaux. selon une étude réalisée sur l'agglomération rennaise<sup>19</sup> souligne que les coûts d'aménagement diminuent avec l'augmentation de la densité.

**I. 4. 2. 1. c) Coûts privés des déplacements**

Selon le CERTU<sup>20</sup>, un ménage est dit « vulnérable » à l'augmentation du prix des carburants s'il dépense plus de 18% de ses ressources à se déplacer (mobilité urbaine). Or les coûts des déplacements varient avec la proximité ou non au centre urbain<sup>21</sup>.

**I. 4. 2. 2. La ségrégation spatiale renforcée :**

La forte augmentation des prix du foncier renforce la ségrégation spatiale. Les populations aisées s'installent dans les centres-villes tandis que les populations en place dans ces quartiers à l'origine populaires quittent peu à peu le centre pour emménager dans des zones où le coût du foncier est moins élevé.

*Toutes ces études concernent les formes et impacts que prend l'étalement dans la plupart des pays occidentaux mais qu'en est-il de l'étalement urbain dans les villes algériennes ? C'est ce que nous allons aborder dans le chapitre suivant.*

---

<sup>19</sup> Guengant, A. « Des coûts d'urbanisation aux coûts de congestion des services publics locaux. », contribution à un ouvrage collectif : Lacour C., Perrin E., Rousier N.(Coord.), Les nouvelles frontières de l'économie urbaine, L'aube, 2005, in CGDD, Coûts et avantages des différentes formes urbaines. Synthèse de la littérature économique, Etudes et documents n°18, Mars 2010

<sup>20</sup> Centre d'Etudes sur les Réseaux de Transport et l'Urbanisme

<sup>21</sup> In « *Etalement urbain et changements climatiques : état des lieux & propositions* » Coordonné par Marion Richard - Chargée de mission climat et territoires – (RAC-F) Réseau- Action – Climat. France.

---

Chapitre II :

Étalement urbain, formes et mécanismes de  
production ; Le cas Algérien

## **Introduction :**

L'objectif de ce chapitre est d'explorer et développer les hypothèses concernant les mécanismes qui érigent l'étalement urbain en Algérie, à savoir :

- 1<sup>ère</sup> hypothèse : La production de l'étalement urbain en Algérie est due à la défaillance des politiques d'aménagement du territoire et de planification urbaine à travers les instruments d'urbanisme.

- 2<sup>ème</sup> hypothèse : La production de l'étalement urbain en Algérie est due aux pratiques constructives habitantes de l'espace urbain.

Comme nous l'avons déjà cité dans le chapitre précédent la croissance urbaine ou l'urbanisation produit de l'étalement urbain, nous ne pouvons donc parler d'étalement urbain sans se pencher sur le processus d'urbanisation en Algérie.

## **II. 1. L'urbanisation en Algérie :**

Pour comprendre le processus d'urbanisation en Algérie, il est impératif d'avoir un aperçu historique de l'apparition du phénomène urbain et son développement en Algérie.

### **II. 1.1. Aperçu historique:**

«La ville : c'est de l'histoire cristallisée en formes urbaines»<sup>1</sup>. L'histoire de l'urbanisation en Algérie est faite d'une série de succession et de rupture correspondant aux multiples occupations du pays, de l'antiquité à nos jours.

**II. 1.1.1. L'urbanisation en Algérie avant l'indépendance : *apparition du fait urbain*** : Selon Chérif Rahmani<sup>2</sup>; on peut définir quatre type d'urbanisation en Algérie à travers ses différentes périodes de l'histoire à savoir<sup>3</sup> :

#### **II. 1.1.1. a) L'urbanisation par la mer pendant la période Romano-Byzantine :**

Par invasion des puniques et carthaginois, les première villes algériennes furent des comptoirs côtiers.

---

<sup>1</sup> *Revue Architecture d'aujourd'hui* N° 290 : J.P. Lacaze

<sup>2</sup> Docteur d'État en aménagement du territoire. Professeur à l'université de Poitiers. Professeur à l'ENA d'Alger

<sup>3</sup> Cherif Rahmani, (1982) « *Croissance urbain en Algérie : cout de l'urbanisation et politique foncière* » Page 71, Office des publications universitaires, Alger

L'invasion romaine prit le relais des carthaginois. Chérif Rahmani, la qualifia de «colonisation urbaine ». En effet, l'invasion romaine développa de nombreuses villes en Algérie : Djemila, Cirta, Timgad, Hippone, dont les ruines témoignent encore de leurs prestiges.

La ville romaine représentait la domination politique et administrative et était le centre de décision et de gestion des biens produits par la campagne algérienne. Elle ne fut donc pas un centre de production mais un centre de gestion de la production.

Du fait que la berbèrie de l'époque était essentiellement à vocation rurale et toute son activité tournée vers la terre «*les berbères ont toujours tourné le dos à la mer*»<sup>4</sup>. C'est donc de l'extérieur que l'Algérie connut la première civilisation urbaine essentiellement côtière.

A cause des perturbations politiques de l'époque liés aux multiples attaques des byzantins et vandales, la ville romaine perdit peu à peu de son prestige et devint à fonction essentiellement défensive.

---

### **II. 1.1.1.b) L'urbanisation de l'intérieur où l'émergence de l'Algérie profonde pendant la période Arabo-Berbère :**

Les arabes abordent le pays par voie terrestre et développent des villes de l'intérieur tels que : Tihert, M'sila, Tilimssén. Les arabes se sont donnés la mission de diffuser la religion musulmane à travers tout le Nord-africain.

La ville musulmane fut le centre d'échange de biens et services et était considérée comme lieu de rayonnement du message religieux. Ainsi, en évitant l'armature urbaine Romano-Byzantine, la ville arabo-berbère suit une morphologie spécifique et différente, avec un nouveau réseau de voirie et une nouvelle manière d'occuper l'espace correspondant aux habitudes socioculturelles de l'époque.

Ces villes ne résisteront pas aux dominations espagnoles d'abord, puis turques.

### **II. 1.1.1.c) L'intermède pendant la période turque :**

Qualifiée d'intermède par Chérif Rahmani ;

L'occupation turque avait pour but la surveillance des côtes algériennes et l'exploitation des richesses et potentialités du pays.

---

<sup>4</sup> Vieux dicton populaire en Algérie

La ville à l'époque turque était soit des centres administratifs et militaires implantés à l'intérieur du pays soit et surtout des villes corsaires tournées vers la méditerranée et la course sans lien réel avec l'arrière pays.

#### **II. 1.1.1.d) Le retour à la mer pendant la période de colonisation française**

Pendant la colonisation française, la ville avait renoué avec la mer. En effet, la France avait entrepris de gros travaux d'aménagements urbains à l'occidentale (avec des rues plus large, des bâtiments d'habitation collectifs et divers équipements administratifs, sanitaires ou autres) en travaillant la façade maritime pour que, vue de la mer, on pouvait deviner une ville française prospère.

L'ancienne ville était mise à l'écart parfois partiellement détruite au profit d'une extension de la ville coloniale.

La population autochtone vivait à 90% dans l'ancienne ville en périphérie du centre urbain coloniale alors que ce dernier était à 90% occupé par la population européenne importée.

La colonisation française à ainsi produit une ville européenne sur une terre algérienne et fut le centre de décision et de gestion administrative, économique et militaire.

De nombreux villages coloniaux ont été lancés par la France à travers le pays pour étendre son pouvoir et son influence sur les différentes régions du pays. Plus tard ces villages coloniaux vont croître et devenir des villes.

#### **II. 1.1.1.d).1 Les plans d'urbanisme pendant la colonisation française:**

A l'époque toutes les lois relatives à l'urbanisme en France étaient applicables en Algérie. Ainsi, la loi du 14 mars 1919 créant les projets d'aménagement d'embellissement et d'urbanisme fut appliquée, mais seulement aux grandes villes de l'époque (Alger, Oran, Constantine) de même que la loi du 15 Juin 1943 qui annonce les projets d'aménagements. En 1958, le décret 58-1463 du 31 décembre, relatif au plan d'urbanisme, définit dans ces articles 1 et 2 un programme général de développement appelé communément le plan de Constantine.

#### **II. 1.1.1.d).1.1. Le plan de Constantine : éclatement des villes ; le début de l'étalement urbain ?**

Face aux perturbations politiques de l'époque liée à la guerre de libération algérienne, ce plan fut élaboré dans l'urgence et visait l'amélioration du cadre de vie de la population algérienne, en rattrapant le retard accumulé durant des décennies dans l'équipement des villes.

### II. 1.1.1.d).1.2. Contenu du plan de Constantine :

Le plan de Constantine est divisé en deux parties :

- La première est analytique.
- La deuxième de synthèse et de programmation.

### II. 1.1.1.d).1.3. Application du plan de Constantine :

Son application sur le tissu urbain a donné naissance à une nouvelle forme d'occupation de l'espace urbain et à un éclatement de la ville car on passe de l'ilot à la barre.

### Exemple de Tizi-Ouzou :

Tizi-Ouzou ; ville du Nord de l'Algérie, située à 100km d'Alger la capital.

Le village de fondation coloniale a commencé à être érigé en 1855 à la limite Sud du village des Amraoua et a connu une urbanisation accrue à partir des événements de 1871 et de l'extension de la colonisation en Kabylie.

En 1958, on assiste à la réalisation des premières HLM à Tizi-Ouzou : les Genêts, les Fonctionnaires et les Cadi.

La ville s'agrandit dans les directions Est et Ouest, perdant ainsi ses limites. Elle sera divisée en cinq zones fonctionnelles, par suite de l'application du système fonctionnaliste (zoning).

Ces zones sont :

- la zone d'équipement socio – éducatifs au **Nord- Ouest**
- la zone administrative et d'habitat à l'**Est**
- la zone sanitaire au **Sud – Est**
- la zone de dépôt et d'activités à l'**Ouest**
- une seconde zone sanitaire au **Nord (sanatorium)**

## II. 1.1.2. L'urbanisation en Algérie après l'indépendance : *de la croissance urbaine à l'étalement urbain*

II. 1.1.2.1. Une urbanisation dite démo-urbaine jusqu'aux années 70 : selon les termes employés par Chérif Rahmani

Durant cette période, l'urbanisation en Algérie était essentiellement due à la croissance démographique des villes.

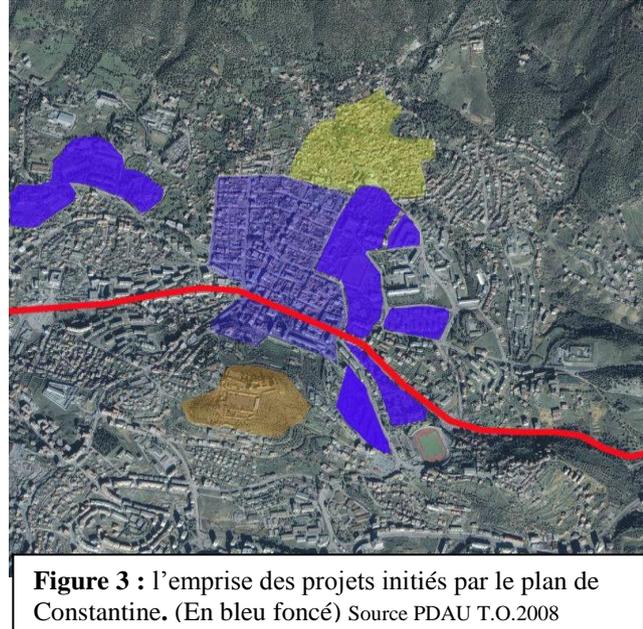


Figure 3 : l'emprise des projets initiés par le plan de Constantine. (En bleu foncé) Source PDAU T.O.2008

« Une forte croissance démographique a marqué les deux premières décennies de l'Algérie indépendante. Elle a été accompagnée d'un exode rural et de flux migratoires importants qui ont entraîné un accroissement considérable de la population urbaine et une densification du système urbain algérien »<sup>5</sup>.

Ainsi, le taux d'accroissement annuel moyen de la population urbaine a atteint 4,8% en 1966, le taux d'urbanisation 31,43% et la population urbaine était de 3 778 000<sup>5</sup>.

Tableau : Evolution de la population urbaine et rurale (1954 (dernier recensement pendant la période coloniale) – 1966)

Années	Population en milliers de personnes			Variation Pop. Urbaine	% Pop. Urbaine
	Urbaine	Rurale	Totale		
<b>1954</b>	2158	6457	8615	320	25,05
<b>1966</b>	3778	8244	12022	1620	31,43

Source : *Armature Urbaine*, V° Recensement Général de la Population et de l'Habitat– 2008 –. ONS. Alger, sept 2011.

#### II. 1.1.2.2. Une urbanisation démo-économique des années 1970 vers les années 2000 :

Cette période « ...fût marquée par une politique de développement axée essentiellement sur l'industrialisation et la politique de la révolution agraire dont l'objectif premier était de stopper l'hémorragie démographique que connaissait l'espace rural »<sup>5</sup>, on assiste alors à la création de zones industrielles, villages agricoles et de zones d'habitat nouvelles pour répondre aux mieux aux objectifs de la politique de l'époque.

Néanmoins, l'urbanisation qui s'y produit prend encore l'aspect d'une urbanisation démographique. En effet, La population citadine de l'Algérie est passée de 3,8 Millions en 1966 à 6,7 Millions en 1977 ; Soit un taux de croissance moyen de 3,2%. Cette croissance s'est poursuivie, moins importante, mais assez significative par rapport à la croissance global de la population.

Vers la fin des années 90, on remarque une stabilisation du taux de croissance moyenne de la population urbaine qui passe à 3,6% par an.

<sup>5</sup> « *Armature Urbaine* », V° Recensement Général de la Population et de l'Habitat– 2008 –. ONS. Alger, sept 2011.

Tableau : Evolution de la population urbaine et rurale (1977 – 1998)

Années	Population en milliers de personnes			Variation Pop. Urbaine	% Pop. Urbaine
	Urbaine	Rurale	Totale		
1977	6687	10261	16948	2909	39,45
1987	11420	11631	23051	4733	49,54
1998	16964	12149	29113	5544	58,27

Source : *Armature Urbaine*, V° Recensement Général de la Population et de l'Habitat– 2008 –. ONS. Alger, sept 2011.

### II. 1.1.2.3. Un étalement urbain soutenu depuis les années 2000<sup>6</sup> :

*Les villes et les campagnes algériennes ont connu de profondes mutations sous l'effet de la croissance démographique et des évolutions socio-économiques des dernières décennies. Les tissus urbains se sont distendus et dégradés, ne permettant pas aux villes d'assumer l'ensemble de leurs fonctions et de développer les services et équipements nécessaires à leur bon fonctionnement et à leur rayonnement. 86% de la population réside dans les agglomérations chefs lieux (Wilaya-Commune), tendance qui s'accroîtra dans les décennies à venir. C'est, en effet, les villes qui ont épongé la forte croissance démographique, conjuguée à l'exode rural. L'urbanisation s'est ainsi généralisée à l'ensemble du territoire national, avec une densification du réseau dans la zone tellienne et une croissance spectaculaire dans le Sud et sur les Hauts Plateaux.*

*Cette croissance s'est accompagnée d'une dégradation du cadre de vie, marqué par l'étalement de tissus urbains non structurés et mal équipés, et par l'abandon des centres anciens. Cette situation a conduit à la marginalisation de quartiers entiers, à la prolifération de l'habitat précaire (8% du parc de logement, en moyenne) et la construction d'habitat en violation de la législation et la réglementation en matière d'urbanisme, ainsi qu'au développement des problèmes liés aux déplacements, aux transports, à la pollution et à la vulnérabilité aux risques majeur<sup>7</sup>.*

## II. 2. Formes d'étalement urbain en Algérie :

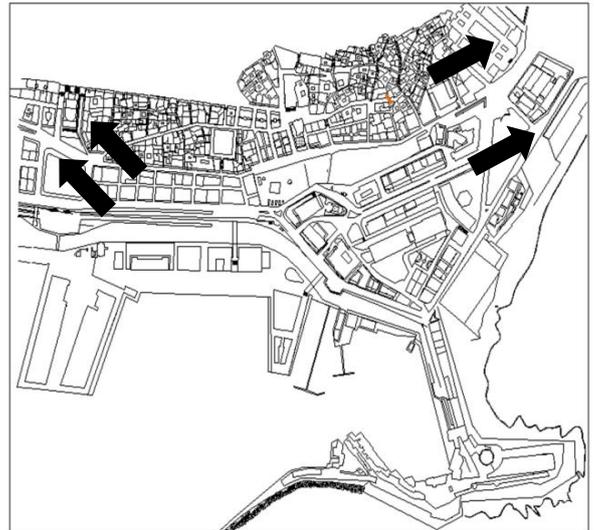
Les formes que prend l'étalement urbain en Algérie, selon Marc Côte<sup>8</sup> (1997), peuvent se résumer comme suit :

<sup>6</sup> Rachid Sidi Boumedine (dir) (2013) « *L'urbanisme en Algérie : échec des instruments ou instruments de l'échec* » Page 127. Alternatives urbaines. Alger

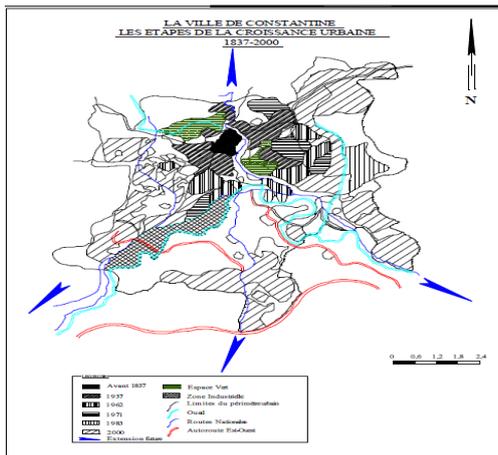
<sup>7</sup> *Armature Urbaine*, V° Recensement Général de la Population et de l'Habitat– 2008 –. ONS. Alger, sept 2011.

<sup>8</sup> Géographe français spécialiste des pays du Maghreb.

**II.2.1.L'étalement sur des plaines en évitant la mer et la montagne : cas des villes portuaires (exemple d'Alger)**

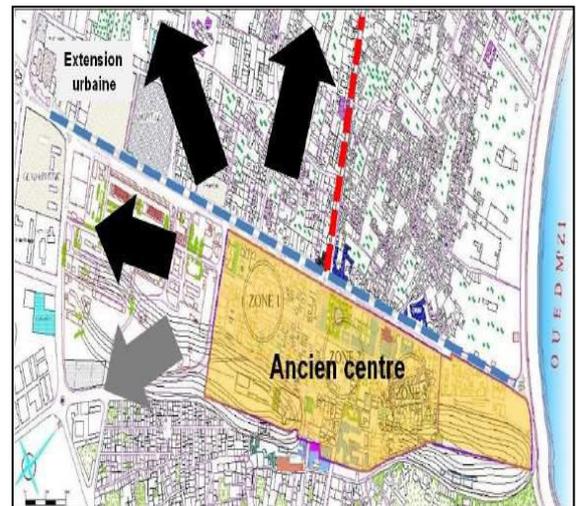


**Figure 4 :** Etalement urbain à Alger. Source :auteur.



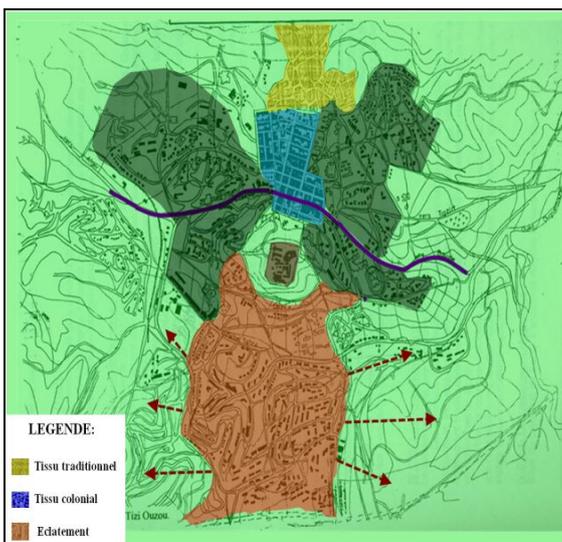
**Figure 5 :** Etalement urbain à Constantine. Source : thèse de magister de fillali leila(2006) *le devenir des "ZHUN" comme forme de Production de l'espace et du cadre bâti "cas de Constantine"*

**II.2.2.L'étalement en semi-auréoles : cas des villes intérieurs d'origine anciennes (exemple de Constantine)**



**Figure 6 :** Etalement urbain à Laghouat. Source : thèse de magister KORKAZ Harz-allah(2013) *l'impact des déplacements sur la forme de la ville et leur place dans les outils de la planification urbaine.*(cas d'étude : la ville de Laghouat)

**II.2.3.L'étalement autour d'un centre de l'époque islamique : cas des villes sahariennes (exemple de Laghouat)**



**Figure 7 :** Etalement urbain à T.O. Source : exposé des étudiants en 4ème année architecture.. UMMTO.2012

**II.2.4.L'étalement autour d'un centre urbain colonial: cas des villes intérieurs d'origines coloniales (exemple de Tizi-Ouzou)**

### **II.3. Mécanismes de production de l'étalement urbain :**

Avec la mondialisation, le progrès technologique, social, économique et scientifique que connaît le monde, l'étalement urbain n'a jamais été aussi important ainsi que ses impacts environnementaux et socio-économiques. Le maîtriser revient à répondre aux exigences du développement durable ; Il est donc devenu, ces dernières années, à travers le monde, l'enjeu principal des politiques de planification urbaine et d'aménagement du territoire. Ainsi, il est normal que de se poser les questions suivantes :

*Qu'en est -t-il de l'efficacité des politiques d'aménagement du territoire et les instruments de planification urbaine en Algérie sur la question de l'étalement urbain ? Quels rôles jouent-ils dans la production de ce phénomène?*

#### **II.3.1. Politiques d'aménagement du territoire et de planification urbaine:**

##### **Facteur de production de l'étalement urbain ?**

Pour développer cette hypothèse nous allons procéder à une lecture des textes de loi ainsi que leur application et effectuer une étude critique.

##### **II.3.1.1. Les instruments de l'aménagement du territoire : *l'Algérie accuse un retard***

°La loi n° 87-03 du 27 janvier 1987 relative à l'aménagement du territoire :

Objectifs fixés :

- ✚ Organisation et maîtrise de l'occupation de l'espace national,
- ✚ Elimination des disparités régionales et intra-régionales
- ✚ Concrétisation des objectifs de répartition spatiale judicieuse des activités de l'économie nationale à travers les axes de développement régionaux et les axes sectoriels d'aménagement du territoire<sup>9</sup>.

Pour concrétiser ces objectifs, cette loi se base sur les instruments d'aménagement du territoire suivant :

- ✚ Le SNAT,
- ✚ le SRAT,
- ✚ le PAW,
- ✚ le PAC

---

<sup>9</sup> Extrait de Loi n° 10-02 du 29 juin 2010 portant approbation du Schéma National d'Aménagement du Territoire. Journal Officiel De La République Algérienne N° 61, 21 octobre 2010

### **Le SNAT : Schéma National de l'Aménagement du Territoire**

- Sa mission affecte la globalité du territoire national, « c'est un cadre de référence pour la répartition et la localisation des actions de développement »<sup>10</sup>
- Constitue « un cadre d'une concertation intersectorielle et de la coordination régionale »<sup>10</sup>

### **Le SRAT : Schéma Régional d'Aménagement du Territoire,**

- C'est un changement d'échelle,
- Prend en charge avec précision les objectifs de développement régional inscrits dans le SNAT.
- Une région comporte plusieurs Wilayas.

« En vue d'éliminer progressivement les déséquilibres et disparités régionales et favoriser le développement et la complémentarité inter régionale, les schémas régionaux d'aménagement du territoire démultiplient et adaptent les actions d'aménagement du territoire, contenus dans le schéma national d'aménagement de celui-ci »<sup>11</sup>.

### **Le PAW : Plan d'Aménagement Wilaya**

S'inscrit dans le prolongement du SNAT et du SRAT, mais régi par une loi antérieure à la loi 87-03, « la loi 81-02 du 14 février 1981 » portant code wilaya et instituant le PAW.

Son rôle est d'assurer une plus grande précision d'actions d'aménagement adapté aux wilayas, c'est l'articulateur entre les orientations générales du SNAT et du SRAT.

### **Le PAC : Plan d'Aménagement Communal**

Instrument d'aménagement des collectivités locales, Promulgué en 1981 avec le code de wilaya. Cet instrument dicte les choix d'aménagement sur la base de spécificités locales dans le respect des directives du SNAT, SRAT et le PAW.

---

<sup>10</sup> Loi 87-03, article 26 In « *Le plan directeur d'urbanisme : système de planification et de gestion urbaine en Algérie. 1996* » Ali Khodja Nadir, thèse de Magister. EPAU d'Alger.

<sup>11</sup> *Armature Urbaine*, V° Recensement Général de la Population et de l'Habitat– 2008 –. ONS. Alger, sept 2011.

### **II.3.1.2. Les instruments d'aménagement du territoire, leur élaboration et leur application : une tâche difficile**

**Pour le SRAT :** Le problème consiste en « la détermination des régions adaptées au rôle qui leur est assigné, dans la démarche de régionalisation du développement. »<sup>12</sup>.

**Pour le PAW :** « L'assemblée populaire de wilaya établit le plan d'aménagement de la wilaya et contrôle son application »<sup>13</sup>.

La loi donne aux collectivités le pouvoir de décisions du choix de développement et d'aménagements qui répondent le mieux aux besoins spécifiques de leur wilaya. Mais le processus reste délicat. En effet, « lors de l'application, le suivi et le contrôle d'exécution, il ne s'agit pas d'une simple compatibilité des réalisations des plans de développement mais une tâche complexe qui concerne le phasage précis et la coordination continue des actions<sup>1</sup>. » Pour y arriver chaque collectivité doit constituer une cellule technique spécialisée à cette tâche.

#### **Pour le PAC :**

Il est confronté aux mêmes problèmes que le PAW mais à plus petite échelle.

### **II.3.1.3. Planification urbaine en Algérie :**

#### **°Lois relatives à l'aménagement et l'urbanisme:**

Ces lois ont pour objectif « Organiser la production du sol urbanisable, la formation et la transformation du bâti »<sup>14</sup>

#### **Pour le foncier :**

#### **La constitution ; le code civil ;**

- ❖ **La loi n°90-25 du 18 Novembre 1990** portant orientation foncière, cette loi classe les terres, définit les catégories des biens fonciers et protège les terres agricoles.
- ❖ **La loi n°90-30 du 1 er décembre 1990** portant loi domaniale.
- ❖ **La loi n°91-11 du 27 avril 1991** fixant les règles relatives à l'expropriation pour une cause d'utilité publique, cette loi a été largement appliquée dans le cadre du lancement du programme des ZHUN.

---

<sup>12</sup> Loi 87-03, article 26 In « *Le plan directeur d'urbanisme : système de planification et de gestion urbaine en Algérie. 1996* » Ali Khodja Nadir, thèse de Magister. EPAU d'Alger

<sup>13</sup> Article 66-2.Code wilaya In « *Le plan directeur d'urbanisme : système de planification et de gestion urbaine en Algérie. 1996* » Ali Khodja Nadir, thèse de Magister. EPAU d'Alger

<sup>14</sup> Article 1. In *l'urbanisme en Algérie : échec des instruments ou instruments de l'échec. Page 75*, sous la direction de Rachid Sidi Boumedine. Alternatives urbaines. Alger 2013

- ❖ **Le décret exécutif 91-454 du 23 novembre 1991** fixant les conditions et les modalités d'administration et de gestion des biens du domaine privé et du domaine public de l'Etat.
- ❖ **L'arrêté interministériel du 19 février 1992** fixant les conditions et modalités de cession d'immeubles bâtis ou non bâtis appartenant à l'Etat et destinés à être utilisés pour la réalisation d'opérations d'urbanisme ou de construction et le contenu des cahiers des charges type.
- ❖ **L'arrêté interministériel n°2 du 7 juin 1994** fixant les conditions et modalités d'aliénation des terrains nus ou bâtis relevant du domaine privé de l'Etat et destinés à des opérations d'aménagement du foncier et d'urbanisme et le cahier des charges qui lui ai annexé.

 **Pour l'urbanisme :**

- ❖ **La loi n°90-29 du 1 décembre 1990** relative à l'aménagement et l'urbanisme, le décret exécutif n°91-175 du 28 mai 1991 définissant les règles générales d'aménagement d'urbanisme et de construction, cette loi complétée par le décret a crée de nouveaux instruments d'urbanisme ; plan directeur d'aménagement et d'urbanisme(PDAU), plan d'occupation des sols(POS).
- ❖ **Le décret législatif du 18 mai 1994** relatif aux conditions de la production architecturale et à l'exercice de la profession d'architecte.
- ❖ **Le décret exécutif n°91-176 du 28 mai 1991** fixant les modalités d'instruction et de délivrance du certificat d'urbanisme, du permis de lotir, du certificat de morcellement, du certificat de conformité et du permis de démolir.
- ❖ **Le décret exécutif n°91-177 du 28 mai 1991** fixant les procédures d'élaboration et d'approbation du plan directeur d'aménagement et d'urbanisme(PDAU) et le contenu des documents y afférents.
- ❖ **Le décret exécutif n°91-178 du 28 mai 1991** fixant les procédures d'élaboration et d'approbation du plan d'occupation des sols(POS) et le contenu des documents y afférents.

### **II.3.1.3.1. Instruments d'urbanisme PDAU, POS : *règlements des droits à construire***

#### **II.3.1.3.1.a) PDAU :**

- Instrument de planification spatiale et de gestion urbaine selon la loi 90-29 article 11.
- Il fixe les orientations fondamentales de l'aménagement du territoire d'une ou plusieurs communes.
- Le PDAU tient compte des directives émises par le SNAT.

Selon l'article 17 et 18 ; les objectifs du PDAU sont :

- Il détermine des règles d'urbanisme
- Définit les conditions de rationalisation de l'utilisation de l'espace.
- Préserve les activités agricoles
- Protège les sites, les paysages et les périmètres sensibles
- Prévoit les terrains à affecter ou à réserver aux activités économiques ou d'intérêts généraux

Selon l'article 19, le PDAU détermine ainsi l'affectation des sols en divisant le territoire en secteurs :

- Secteur à urbaniser ;
- secteur urbanisable ;
- secteur non urbanisable,
- secteur à urbanisation future

Le PDAU est établi sous la responsabilité du président de l'APC.

On peut résumer la fonction du PDAU<sup>15</sup> à :

- ✓ Règlements de l'utilisation et la gestion du sol,
- ✓ La formation et la transformation du cadre bâti (loi 90-29 art.2) ; aucun usage du sol ou construction ne peut se faire en contradiction avec le PDAU (loi 90-29 art.10)

Ainsi, dans l'usage des sols, la réglementation consiste à fixer :

- ✓ les échéances de l'urbanisation (loi 90-29 art.21),
- ✓ l'affectation du sol par secteur ou zone,
- ✓ les conditions auxquelles doivent satisfaire les constructions (décret 91-177 art 17,2a),
- ✓ le niveau d'équipement et la desserte des terrains constructibles,
- ✓ les servitudes.

Dans la gestion des sols, la réglementation consiste à :

---

<sup>15</sup> *L'urbanisme en Algérie : échec des instruments ou instruments de l'échec*. Sous la direction de Rachid Sidi Boumedine. Alternatives urbaines. Alger 2013

- ✓ Imposer les orientations d'aménagement,
- ✓ Fixer les périmètres et les termes de référence des POS (loi 90-29 art.18 et décret 91-177 art.11),
- ✓ Imposer des mesures de préservation des ressources non renouvelables (loi 90-29, art.11),
- ✓ Imposer toutes les mesures nécessaires à la prévention des risques (loi 90.29, art 11),
- ✓ Imposer des échéances d'urbanisation (loi 90-29 art 19).

Basé sur une technique, le zoning, qui consiste à découper le territoire en fraction homogène du point de vue de la réglementation. Ces fractions sont couramment appelée zones et/ou secteurs.

#### **II.3.1.3.1.b) Le contenu du PDAU :**

Le PDAU se compose, selon l'article 17 du décret 91-177 : Un rapport d'orientation et de documents graphiques

**Le rapport d'orientation présente :** L'analyse de la situation et les perspectives ; le parti d'aménagement ; un règlement qui fixe les règles applicables pour chaque zone, les conditions de construction particulières à l'intérieur des parties du territoire à préserver, les périmètres d'intervention des POS avec les termes de référence y afférents.

**Des documents graphiques :** à l'échelle appropriée comprenant notamment : un plan de l'état de fait, un plan d'aménagement fixant le zoning, un plan de servitudes, un plan d'équipements.

**II.3.1.3.1.c) Le POS :** est un instrument d'aménagement et d'urbanisme. Le pos fixe les droits à construire de la façon la plus détaillée tant par l'échelle des documents graphiques que par les prescriptions réglementaires.<sup>16</sup>

Le POS fixe la forme urbaine (loi90-29 art.31), délimite l'espace public, délimite les emprises réservées aux ouvrages publics, fixe les droits d'utilisation des sols, fixe les droits à construire, définit les types de construction autorisée, fixe certains points de l'aspect extérieur

---

<sup>16</sup> Code f. art3 page85 in *l'urbanisme en Algérie : échec des instruments ou instruments de l'échec*. Sous la direction de Rachid Sidi Boumedine. Alternatives urbaines. Alger 2013

des constructions, définit les servitudes, précise les quartiers, rues, monuments et sites à protéger, à rénover et à restaurer.

Contenu du POS : le POS est constitué d'un règlement et de documents graphiques (décret 91-178 art.18). Le règlement est constitué d'une note de présentation et des règles.

#### **II.3.1.4. Relation des instruments d'aménagement du territoire aux instruments d'urbanisme : *une planification urbaine régit par l'aménagement du territoire***

« Dans le cadre du plan d'aménagement communal, l'assemblée populaire communale établit un plan directeur ou à défaut, un périmètre d'urbanisation pour chacune des agglomérations urbaines de la commune » Article 156.Code communal.

« Chaque PDAU est en effet l'aboutissement en termes de contenu et d'organisation de tout le processus d'aménagement du territoire et de la stratégie de développement qu'il véhicule et c'est la mise en œuvre des différents PDAU qui constitue en fait la réalisation des tous les autres plans et schémas d'aménagement »<sup>17</sup>

Ainsi, la planification urbaine et l'aménagement du territoire sont interdépendantes ; l'une ne se concrétiserait pas sans l'autre et serait stérile, l'autre ne se développerait pas et serait aveugle.

#### ***Remarque :***

Dans aucun des textes la notion de développement durable n'a alors, jusque-là, été écrite ni sur le phénomène d'éclatement des villes ni comment y remédier.

Une analyse profonde a déjà été faite sur les textes de loi que je ne ferai que reprendre selon les termes employés par Rachid Sidi Boumedine dans le livre *l'urbanisme en Algérie : échec des instruments ou instruments de l'échec*. Page 54.

« *Le dispositif législatif et réglementaire relatif au foncier et à l'aménagement et l'urbanisme est cependant limité. Il pose des problèmes de fond et des problèmes secondaires ou de détail. Malgré l'intitulé de la loi 90-29: loi relative à l'aménagement et l'urbanisme, aucun instrument d'aménagement au sens opérationnel du terme n'est défini.*

*-les conditions réglementaires d'exercice du droit de préemption prévu à l'article 71 de la loi 90-25 ne sont pas encore définies.*

---

<sup>17</sup> Article : *Problématique de la gestion urbaine en Algérie à travers les expériences d'aménagement d'Alger*. M Tayeb. Département aménagement du territoire. USTHB Alger. In« *Le plan directeur d'urbanisme : système de planification et de gestion urbaine en Algérie*. 1996 » Ali Khodja Nadir, thèse de Magister. EPAU d'Alger.

*-la loi d'application de l'article 36 de la loi 90-25 n'est pas encore approuvée et les modalités d'application de l'article 37 de la loi 90-25 non encore définies. Les articles 36 et 37 concernent les conditions de transfert des terres agricoles à potentialités élevées et/ ou bonnes vers la catégorie terres urbanisables.*

*-les modalités d'application des articles 45,47 et 49 de la loi 90-29 relatifs aux dispositions particulières applicables à certaines parties du territoire, ne sont pas définies.*

*-le modèle de cahier des charges des lotissements prévu à l'article 9, alinéa 6 du décret 91-176 n'est pas encore arrêté.*

*Les problèmes de fond que pose le dispositif juridique fondé sur un libéralisme de principe, tiennent au fait que la loi n'est pas cohérente avec le sens des réformes et maintient une rigidité des liaisons entre aménagement du territoire, PDAU et POS, sans définition de procédures contractuelles d'aménagement.*

### **II.3.1.5. Les Zones d'Habitat Urbaine Nouvelle (ZHUN) : forme d'étalement urbain ; produit d'une politique d'aménagement et de planification urbaine défailante**

Alors que partout dans le monde les ZHUN sont décriées et critiquées, avec notamment l'apparition du livre « *Death and life of great american cities* »<sup>18</sup> et la démolition spectaculaire de « Pruitt-Igoe » en 1974 à Saint Missouri aux Etats-Unis, l'Algérie, pour répondre à la crise de logement et sans aucune étude au préalable sur les pratiques sociales de l'espace urbain ni sur les vrais raisons de l'exode rural, a eu recours au type d'urbanisme dit « fonctionnaliste » et a lancé le programme des zones d'habitat urbain nouvelles (ZHUN).

#### **II.3.1.5.1. ZHUN :**

Est une procédure technique et administrative instituée par une circulaire ministérielle (n° 00 355/PU.2/75 du 19-02-1975). Elle visait la réalisation de logements collectifs et de leurs équipements et services, rapidement sur des assiettes foncières importantes et selon des procédés constructifs industriels.

Etant la réplique exacte de la Zone à Urbaniser par Priorité (ZUP) instituée en France en 1958, la ZHUN était destinée aux périphéries et était l'outil tout trouvé pour l'extension urbaine à plus ou moins grande échelle. Cette procédure est utilisée pour des programmes dépassant les 400 logements.

---

<sup>18</sup> Jacobs, J : *The death and life of great American cities.*- New York, Vintage Books (1963) (orig 1961) in *Les zones d'habitat urbain nouvelles en Algérie : inadaptabilité spatiale et malaises sociaux. Cas de Batna.* Farida NACEUR \*, Abdellah FARHI. *Insaniyat* n° 22, Octobre – Décembre 2003, p.p. : 73 - 81

L'Etat algérien a procédé à l'extension urbaine dans la périphérie des villes au biais de cette procédure ZHUN qui s'insère dans le cadre de la politique d'urbanisation entreprise afin de juguler la crise de logement exacerbée par la politique économique du moment. Elle privilégiait l'expansion démesurée et le délaissement du centre pour la périphérie.

*La ZHUN se basait essentiellement sur une logique de programmation chiffré, dédaignant tout aspect urbanistique et architectural<sup>19</sup>. « Les architectes sont devenus des mathématiciens essayant de solutionner une équation à deux variables, le nombre de logements à construire dans un temps record oubliant qu'ils sont entrain de décider du sort des habitants et de la qualité de vie à leur offrir »<sup>20</sup>*

#### **II.3.1.5.2.Objectifs :**

Développer les capacités d'accueil des villes au moyen de :

- la réalisation de travaux d'infrastructure.
- le repérage des terrains aptes à l'urbanisation à l'intérieur du périmètre urbain ou dans les zones d'extension prévues par le PUD
- Coordonner la planification des investissements inscrits dans le PMU concernant les infrastructures (voiries et réseaux divers), les superstructures (équipements de niveau urbain et d'accompagnement de l'habitat)
- Intégrer les opérations d'habitat à l'environnement urbain existant par :
  - Une judicieuse utilisation des équipements projetés par leur localisation dans l'espace socio-physique projeté et existant ;
  - L'optimisation des relations fonctionnelles (circulation, transport) ;
- Une programmation des infrastructures qui prend en compte les besoins des zones avoisinantes de manière à rentabiliser les investissements.
- Qualifier les actions de production de l'espace en recherchant les solutions qui témoignent d'un mûrissement progressif des réponses possibles aux problèmes du nouvel espace socio-physique algérien.

#### **II.3.1.5.3. Effets et impacts :**

ZHUN seul moteur d'urbanisation à cette époque engendrant ainsi des conséquences négatives aisément observables. Etant voulues par le pouvoir comme moyen de concrétisation

---

<sup>19</sup> Benameur Amina Hadia(2010) thèse magister « *la résidentialisation, une alternative au manque d'urbanité des grands ensembles*, cas de la ZHUN Bab Ezzouar »

<sup>20</sup> « *l'habitation en Algérie ; l'échec d'une politique* » A.Oussadou, les cahiers de l'EPAU, n°7-8, Octobre 1998 in Benameur Amina Hadia(2010) thèse magister « *la résidentialisation, une alternative au manque d'urbanité des grands ensembles*, cas de la ZHUN Bab Ezzouar ».

du « nouveau » modèle d'organisation et de structuration urbaines des villes algériennes ; le modèle des ZHUN est si stéréotypé que même les villes du Sud ont vu ce type d'espace résidentiel s'ériger ; un choix contre-nature compte tenue des spécificités climatiques, du mode de vie, de tout l'environnement naturel et culturel.

-Le gaspillage des terres agricoles et du foncier urbain et périurbain ; la taille de certaines petites et moyennes villes a doublé et les grandes villes ont connu une expansion inédite. Les déséquilibres régionaux persistent ; Les déséquilibres entre les centres anciens et les nouvelles cités d'habitation se manifestent et perdurent. On assiste alors à :

- La désintégration systématique des espaces d'urbanité qui sont différenciés et monotones ;
  - Les difficultés de gestion ;
  - L'insuffisance des infrastructures et le sous équipement ;
  - Un cadre social déplorable (surpeuplement des logements, délinquance, insécurité), Du point de vue qualitatif, l'espace urbain produit est décevant :
  - Dégradation rapide des immeubles,
  - Pauvreté du langage architectural,
  - Sous-utilisation des espaces extérieurs mal définis au départ ;
  - Rupture avec le reste de l'agglomération,
  - Cadre environnemental délaissé (réseaux défectueux, espaces verts souvent inexistants,...)
- Conséquences sur le paysage urbain ; « *Si nous regardons nos périphéries, que ce soit au Nord ou au Sud, à l'Est ou à l'Ouest, nous pouvons affirmer que nous avons réalisé notre unité nationale. En effet, en traversant le territoire national, on a aucune impression d'avoir voyagé, tout le paysage urbain est le même.* <sup>21</sup> »

### **Remarque**

1- *La politique nationale en matière d'urbanisme qui a largement perpétué les méthodes urbanistiques de l'époque coloniale, durant les deux premières décennies de l'indépendance avait eu -avec la centralisation du système de planification algérien et la démarche bureaucratique-programmatique et sectorielle- non seulement des retombées directes et radicales sur l'aménagement de l'espace national et régional mais surtout des conséquences désastreuses sur le délaissement des échelles mineures, du souci du détail, de la qualité des espaces urbains et de l'environnement.*

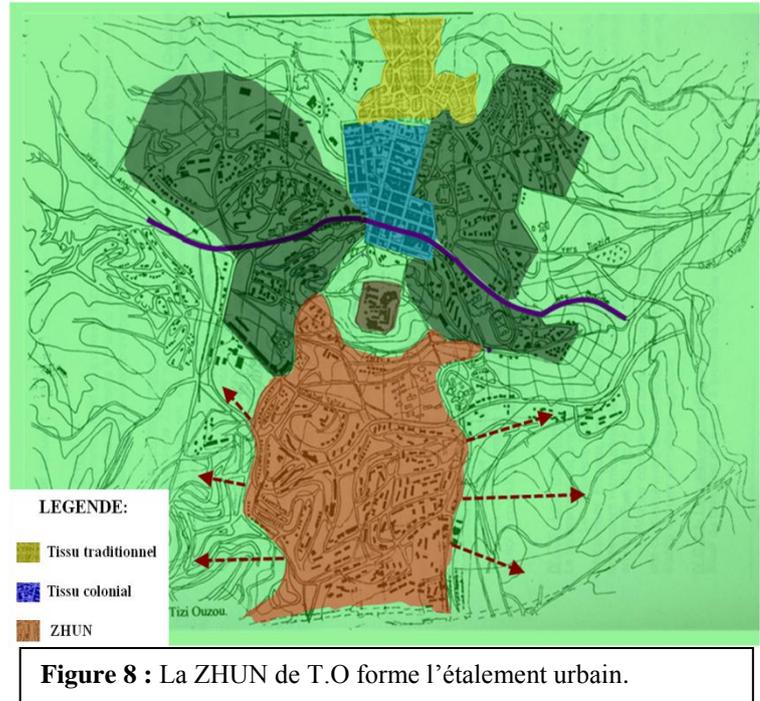
---

<sup>21</sup> « *A la recherche d'une modernité* » H. Ougouadfel, Constantine, Média plus, S.D. p22. In Benameur Amina Hadia(2010) thèse magister « *la résidentialisation, une alternative au manque d'urbanité des grands ensembles, cas de la ZHUN Bab Ezzouar* »

2- L'urbanisation en Algérie se faisait -à cette époque de la planification totalisante- comme il a été mentionné auparavant, à coup de programmes économiques et d'habitat et non sur la base de véritables plans d'urbanisme tenant compte de la dimension spatiale, de l'utilisation rationnelle des sols urbains et de l'échelle mineure.

### Exemple de Tizi-Ouzou

Concernant la ville de Tizi-Ouzou, à partir de 1980, le projet d'une zone d'habitat collectif établie par le PUD, la ZHUN Sud, appelée communément la nouvelle-ville, est lancé. Avec cette extension vers le sud, la ville quitte ses anciennes limites, le col des genets et elle devient alors un résultat de l'addition de différentes phases de croissance, sans articulation, sans limites ni densité.



**Figure 8 :** La ZHUN de T.O forme l'étalement urbain.

La Z.H.U.N, comme zone importante d'habitat, est créée en 1980 en vue de faire face aux besoins pressants et importants en logements sociaux. La population projetée est de l'ordre de 45 000 habitants. L'ensemble de la zone comprend un programme de 5 000 logements répartis en 3 quartiers :-1 200 logements avec l'achèvement d'un C.E.M et d'un groupe scolaire.

-2 060 logements dotés d'un supermarché, d'une agence postale et d'une centrale téléphonique. -1 700 logements équipés d'un siège administratif (S.A.A) et d'un technicum<sup>22</sup>.

<sup>22</sup> « Les modes d'appropriation et d'usage des espaces urbains dans la ZHUN sud de Tizi-Ouzou. De l'improvisation aux logiques individuelles ». Mohammed Saïd Lakabi et Nadia Djelal. revue n° 54 | 2011 ; Tizi-Ouzou et la Kabylie : mutations sociales et culturelles.



Figure 9 : Vue sur la nouvelle ville de T.O

### II.3.1.6. Les instruments d'aménagement du territoire : *Du nouveau ; l'Algérie retard rattrapé ?*

Les villes algériennes ont connu de profondes mutations sous l'effet de la croissance démographique et des évolutions socio-économiques des dernières décennies. Les tissus urbains se sont distendus et dégradés, ne permettant pas aux villes d'assumer l'ensemble de leurs fonctions et de développer les services et équipements nécessaires à leur bon fonctionnement et à leur rayonnement. En dehors de quatre grandes agglomérations (Alger, Oran, Annaba, Constantine), les villes restent inaptes à remplir leurs fonctions économiques et sociales, au-delà de l'encadrement administratif.

L'objectif est donc, en tenant compte du profil de chacune, **de développer les potentialités et d'engager des processus de rattrapage pour les villes en crise ou en repli économique.**

La rupture avec les méthodes centralisées et directives de l'aménagement porte à faire reposer la conception du SNAT sur des concertations aussi larges que possibles.

« Le Schéma National d'Aménagement du Territoire « SNAT » est un acte par lequel l'Etat affiche son projet territorial. Le SNAT montre comment l'Etat compte assurer, dans un cadre de développement durable, le triple équilibre de l'équité sociale, de l'efficacité économique et de la soutenabilité écologique, à l'échelle du pays tout entier pour les vingt années à venir. Il est, de ce fait, un instrument qui traduit et met en forme les orientations stratégiques d'aménagement durable du territoire »

#### II.3.1.6.1. Les objectifs du Schéma National d'Aménagement du Territoire

Ils découlent des obligations de l'Etat définies notamment par la loi n° 01-20 du 12 décembre 2001 relative à l'aménagement et au développement durable du territoire. L'état doit assurer la compensation des handicaps, la correction des inégalités des conditions de vie, le soutien aux activités économiques selon leur localisation, la maîtrise et l'organisation de la croissance

des villes, la correction des déséquilibres territoriaux, le palliatif aux tendances d'aménagement héritées du passé.

➤ **Quatre lignes directrices cohérentes, articulées et intégrées** ont été définies :

**a) Vers un territoire durable :** intégrer la problématique écologique dans sa dimension continentale et territoriale. L'approche territoriale du développement durable du SNAT promeut donc :

- La préservation du capital naturel et culturel.
- La pérennisation du capital naturel et culturel afin de le transmettre aux générations futures et de ne pas compromettre leurs capacités à en bénéficier.
- La valorisation économique et sociale de ce capital, notamment dans le cadre d'une politique de développement local.

**« Le développement durable du territoire national constitue une dimension orientant l'ensemble des lignes directrices du SNAT. »**

#### **b) Créer les dynamiques du rééquilibrage territorial**

L'objectif est de lancer les dynamiques d'un nouvel équilibre entre la frange littorale et les zones intérieures et de mettre en place un système urbain au service du territoire.

#### **c) Créer les conditions de l'attractivité et de la compétitivité des territoires**

Le développement de la compétitivité et de l'attractivité du territoire constitue une ligne directrice essentielle du SNAT, la capacité des espaces à produire de la richesse étant une condition nécessaire à leur développement et leur aménagement. S'appuyant nécessairement sur cette ligne directrice, les autres lignes directrices déjà examinées : durabilité, **L'équilibre et l'équité territoriale** viennent toutefois en compléter et orienter les stratégies.

#### **d) Réaliser l'équité territoriale**

Il s'agit à travers cette quatrième ligne directrice **d'assurer le rattrapage des zones à handicap et d'anticiper la mise à niveau des zones qui peuvent se voir distancer par le jeu de l'attractivité et de la compétitivité**. La ligne directrice relative à l'équité territoriale se décline en trois dimensions et traite des espaces ruraux, des villes et des zones à handicaps. A cela s'ajoute **une dimension transversale, celle de la gouvernance**

### **II.3.1.6.2. Le renouvellement urbain et la politique de la ville**

L'enjeu essentiel est de rétablir la ville dans sa dimension fonctionnelle et de réunir les conditions favorables pour l'amorcer **vers une ville durable**.

#### ➤ **La politique de la ville**

La politique de la ville a été consacrée par la loi 06-06 du 20 février 2006 portant loi d'orientation de la ville et réaffirmée par le schéma national d'aménagement du territoire à travers la déclinaison d'un programme spécifique qui prend en charge les problèmes auxquels est confrontée la ville algérienne. Elle s'appuie sur des institutions et des actions.

#### ➤ **L'Observatoire National de la Ville**

L'Observatoire National de la Ville a fait l'objet du décret exécutif n° 07-05 du 8 janvier 2007 et a pour missions :

- le suivi et la mise en œuvre de la politique de la ville ;
- l'élaboration d'études sur le développement des villes ;
- la production et la tenue à jour d'une nomenclature des villes ;
- la proposition au Gouvernement de toutes mesures de nature à promouvoir la politique nationale de la ville.

#### ➤ **Le Conseil National de la Ville**

Conformément aux dispositions de l'article 20 de la loi n° 06-06 du 20 février 2006 portant loi d'orientation de la ville, il sera créé un cadre de concertation et de coordination de la politique nationale de la ville sus nommé « le Conseil National de la Ville ». Le Conseil National de la Ville est l'instance de décision en matière de politique de la ville.

#### ➤ **Objectifs**

- Mettre en place une ville algérienne qualitative, compétitive, attractive et durable capable de répondre aux besoins de ses habitants et aux mutations productives ainsi que de contribuer à une véritable culture et identité urbaine.

#### ➤ **Stratégie**

- Promouvoir une Ville durable ;
- Assurer la qualité et le renouvellement de la forme urbaine ;
- Adapter la ville aux exigences des activités économiques ;
- Préserver et valoriser l'écosystème urbain ;

- Mettre la ville « hors risques » ;
- Maîtriser la gestion urbaine ;
- Lutter contre les exclusions et les marginalisations et mettre à niveau les « Zones Urbaines à Handicaps » (Z.U.H).

➤ **Programme d'action**

- La rénovation urbaine,
- Le rattrapage et l'intégration des zones urbaines à handicaps,
- La réforme de la gestion et du management urbains.

➤ **Nouvelles lois : lois de protection et de sauvegarde;**

Loi relative à la protection et la valorisation du littoral, n°2002-02 du 5 février 2002,

Loi relative à la gestion, à la protection et au développement des espaces verts, n°2007-06 du 13 mai 2007.

Loi relative à la protection de l'environnement dans le cadre du développement durable. N° 2003-10 du 19 juillet 2003.

### **II.3.1.7. Lancement du programme des villes nouvelles : *Une autre forme d'étalement urbain ?***

« La ville nouvelle : une agglomération urbaine programmée dans sa totalité sur un site vierge ou à partir d'un ou de plusieurs noyaux d'habitat existant » loi n° 02-08 du 8 mai 2002 relative aux conditions de création des villes nouvelles et de leur aménagement ;

➤ **Les Villes Nouvelles**

Trois types de Villes Nouvelles sont mis en place

- **Les Villes Nouvelles d'excellence**, maîtrisant l'expansion urbaine (première couronne / Tell), à l'instar de Sidi Abdellah, Bouinan, Oggaz.

➤ **Les Villes Nouvelles rééquilibrant le territoire** (deuxième couronne/Hauts-Plateaux): Boughezoul

➤ **Les Villes Nouvelles d'appui au développement durable** (troisième couronne / Sud) : El Menea, Hassi Messaoud

#### **II.3.1.7.1. Les Villes Nouvelles : un instrument d'organisation et un levier de desserrement**

La réalisation de Villes Nouvelles permet de structurer l'aire d'influence métropolitaine par la constitution de pôles secondaires capables d'appuyer leur développement, de limiter l'étalement périurbain et de préserver ainsi les terres agricoles ou les espaces naturels de valeur. Elles sont connectées au reste de la grande ville par des infrastructures de transport et

de communication efficaces (route, rail, TIC). Les bases économiques de ces villes sont développées en cohérence avec la stratégie métropolitaine. Elles participent à la constitution d'espaces de programmation territoriale et de développement des Pôles d'Attractivité et des Zones Intégrées de Développement Industriel (ZIDI).

Ces Villes Nouvelles d'appui aux grandes villes sont :

- Sidi Abdellah, Bouinan, El Affroun, Sidi Amar et Naciria (Alger).
- Oggaz, Cap Falcon (Oran).

***Etude critique :***

Traité par Rachid Sidi Boumedine de « ZHUN sophistiquées »

Les villes nouvelles ne sont-elle pas une autre forme d'étalement urbain, ne dit on pas qu'il faut préserver le foncier, les terre agricoles et l'environnement pour les générations à venir, le développement durable n'est-il pas un développement sans atteinte aux générations futures ?

Pourquoi créer, une ville nouvelle alors qu'on peut restaurer, rénover, renouveler la ville ancienne ? Les textes de lois parlent de création de villes nouvelles durables, mais en pratique, on assiste malheureusement aux mêmes erreurs produites que dans la passé. Par exemple, pour la réalisation de la ville nouvelle d'Oued Falli de Tizi Ouzou, si on retire un cahier des charges pour soumission pour un des projets de la ville nouvelle, on se rend compte que c'est le même cahier des charges « standard » que celui des ZHUN.

On assiste à la même typologie architecturale aussi :



**Figure 10** : Vue sur le chantier de la ville nouvelle d'Oued-falli T.O

### **II.3.2. Pratiques constructives habitante : l'auto-construction où la prolifération de l'habitat informel en périphérie des villes :**

« Chaque groupe recherche et constitue son identité dans la différence; mais si l'analyse doit atteindre ces différences, c'est pour découvrir par-delà, l'identité qu'elles dissimulent ou s'efforcent de dissimuler »<sup>23</sup>

« L'espace urbain ou l'espace tout court, est un produit social ou plus précisément, il est une projection des rapports sociaux de production »<sup>24</sup>.

Les extensions de groupements de constructions individuelles, révèlent des stratégies de reproduction familiale différentes et dont la plus élémentaire vise la reproduction tout court<sup>25</sup>.

Pour comprendre ce mécanisme de production de l'étalement urbain, nous devons remonter plus loin dans l'histoire et retrouver l'apparition et l'évolution de ce type de construction dans la ville Algérienne.

#### **II.3.2.1. Apparition et évolution de l'habitat informel dans les villes Algériennes:**

Habitat informel: une production illicite, c'est-à-dire se développant en dehors de la législation et de la réglementation, de logements et de commerces d'accompagnement ; des pratiques exercées en marge et s'opposant à la production « moderne » qui, elle, repose sur la division technique, sociale et institutionnelle du travail promue par le capitalisme et régulée par l'État.<sup>26</sup>

*« L'habitat informel s'exprimait essentiellement à travers le bidonville, ses manifestations actuelles sont différentes et son organisation n'a rien de strictement spontané. Depuis la période coloniale, l'informel a évolué et pris des formes nouvelles tout en étant porté par des acteurs différents. »<sup>26</sup>*

---

<sup>23</sup> (Bourdieu, 1958) Bourdieu, P, 1958, "Sociologie de l'Algérie". Paris, PUF, p : 05 In « l'habitat et l'habiter en territoire rural : (Exemple de La vallée du Saf-Saf –Nord-Est de 'Algérie-) inscription spatiale et mutation. » MESSAOUDI Karima. Thèse de doctorat.

<sup>24</sup> Cherif Rahmani,( 1982) « Croissance urbain en Algérie : cout de l'urbanisation et politique foncière» Page 73, Office des publications universitaires, Alger .

<sup>25</sup> « l'urbanisme en Algérie : échec des instruments ou instruments de l'échec. » P127. Sous la direction de Rachid Sidi Boumedine. Alternatives urbaines. Alger 2013

<sup>26</sup> (Massiah et Tribillon, 1988) in «L'urbain informel et les paradoxes de la ville algérienne : politiques urbaines et légitimité sociale »par Saïd Belguidoum etNajet Mouaziz , revue espaces et sociétés ; les territoires de linformel n°143.

**A l'époque coloniale** ; l'habitat informel était sous forme de Campements à la périphérie des centres coloniaux, noyaux des premiers bidonvilles et quartiers indigènes (appelés villages nègres, *douars* urbains ou *gourbis*) Ces campement deviennent ensuite des cités de recasement officiel, constituées le plus souvent de maisonnettes de 100 m<sup>2</sup>, ces tissus, plus ou moins contrôlés, étaient considérés par l'administration coloniale comme des « *cancers urbains* »<sup>27</sup>

L'urbanisation à cette époque était essentiellement due à l'exode rural et fut appelée «urbanisation de la misère » Ainsi , la société paysanne exacerbée par la politique de regroupement et de contrôle des populations rurales et fuyant la misère des campagnes s'installe en ville, et contribua à la création d'immenses bidonvilles aux abords des centres urbains et notamment d'Alger, d'Oran et de Constantine.<sup>28</sup>

#### **Après l'indépendance :**

*« L'habitat informel s'exprimait essentiellement à travers le bidonville, ses manifestations actuelles sont différentes et son organisation n'a rien de strictement spontané. Depuis la période coloniale, l'informel a évolué et pris des formes nouvelles tout en étant porté par des acteurs différents. »*<sup>28</sup>

Dans les deux premières décennies après l'indépendance, c'est toujours la même forme urbaine qui prédomine dans les villes algérienne, avec un centre urbain en damier hérité de la colonisation et une périphérie constituée en grande parti de bidonville sans ordre urbain, sauf que la population résidente dans les bidonvilles a diminué suite à l'occupation des biens vacant laissés par la population européenne.

**A partir des années 70**, « *l'Algérie s'engage dans un important projet de développement économique et social visant à transformer la société. Le choix des investissements industriels et le développement des services mis en œuvre à partir de grands programmes volontaristes font de la ville le lieu privilégié du développement. Son rôle attractif s'accroît tant par*

---

<sup>27</sup> (Belguidoum, Millet, 1985, p. 230) in «*L'urbain informel et les paradoxes de la ville algérienne : politiques urbaines et légitimité sociale* » par Saïd Belguidoum et Najet Mouaziz , revue espaces et sociétés ; les territoires de l'informel n°143.

<sup>28</sup> «*L'urbain informel et les paradoxes de la ville algérienne : politiques urbaines et légitimité sociale* » par Saïd Belguidoum et Najet Mouaziz , revue espaces et sociétés ; les territoires de l'informel n°143.

*l'importante création d'emplois (services, industrie..) que par les services nouveaux qui sont ouverts aux populations (école, santé publique)»<sup>28</sup>. On assiste alors à un exode rural extraordinaire .Le problème des bidonvilles s'accroît. En effet, des familles entières viennent s'installer en ville et construisent leurs propre maison avec « les moyens du bord » l'important pour eux est la proximité aux services de la ville.*

Avec les programmes de relogement des populations habitantes dans les bidonvilles, une nouvelle pratique apparaît, les populations rurales s'installent en périphéries des villes, dans des bidonvilles dans l'espoir d'être relogées.

### **II.3.2.2. Essai d'explication de la croissance du phénomène de l'habitat informel**

Extrait de *L'urbain informel et les paradoxes de la ville algérienne : politiques urbaines et légitimité sociale* par Saïd Belguidoum et Najet Mouaziz, revue *espaces et sociétés* ; les territoires de 'l'informel n°143 :

*« L'ampleur de la croissance des formations urbaines non réglementaires – notamment sous la forme du bidonville, forme la plus exacerbée de l'informel urbain – montre l'acuité de la revendication au droit à la ville. Acte considéré comme légitime par les populations malgré son illégalité, l'accès au bidonville marque l'entrée dans l'antichambre de la ville, et l'exploration des modalités d'y faire souche en développant des stratégies de mobilité résidentielle vers d'autres quartiers ou en transformant la construction (Hafiane, 1989 ; Madani, 2002). L'érection de quartiers périurbains, produisant des « citadins en attente de ville » (Belguidoum, 1994) pose la question du droit à la ville.*

**A partir des années 80**, L'informel en Algérie connaît un coup d'accélération et de modification de ces formes avec le passage à l'économie de marché. *« Depuis la fin des années 1970, le secteur informel ne cesse d'étendre son emprise sur l'Algérie »*

*L'informel interpelle sur la place et le rôle qu'il joue dans la recomposition de la structure sociale et la reconfiguration du champ urbain. L'informel de la misère, celui issu de l'exode rural, de la paupérisation des couches populaires et de la crise du logement, prend généralement la forme de l'habitat périphérique et donne lieu à des pratiques d'adaptation (introduction de petits locaux commerciaux par exemple). Les milieux populaires ne sont pas les seuls à recourir à l'informel, les nouvelles couches moyennes et supérieures, celles issues des nouvelles dynamiques économiques enclenchées après l'indépendance, en font aussi un instrument dans leurs stratégies résidentielles tant sur le plan des pratiques constructives que*

*des moyens d'accès aux lotissements pavillonnaires. L'immeuble familial de rapport, devenu une caractéristique de la ville, est un des résultats de ces stratégies résidentielles. Si la finalité recherchée par ces différents groupes est d'ordre social (droit à la ville pour les couches populaires, ascension sociale pour les autres), l'informel est aussi une stratégie à finalité économique. C'est le cas pour les entrepreneurs et les promoteurs immobiliers.*

*L'apparition du promoteur privé en tant qu'acteur de l'urbanisation est relativement récente en Algérie. Avec la libéralisation du marché foncier et immobilier, la promotion immobilière, d'abord timide, a progressivement imposé sa marque sur le paysage urbain.*

*Le promoteur privé est devenu une figure importante se situant à l'interface des pratiques formelles et informelles. Le promoteur privé est mu par une logique explicite de profits» Ainsi il détourne la loi en ne respectant pas les permis de construire délivrés et ensuite, régularise leurs construction. Donc au final ce sont les lois qui s'adaptent au choix des promoteurs et non l'inverse. «Dépassés, les pouvoirs publics se contentent de « légaliser » les bidonvilles »<sup>29</sup>*

### **II.3.2.3. Impact de l'étalement urbain par la prolifération de l'habitat informel :**

Médiocrité des aménagements ;

Risque d'inondation par : -Le non-respect des règlements d'urbanisme, on construit même sur des zones inondables.

-Effet de ruissellement.

Pollution de tous types ;

Abandon des centres historiques ;

Ces lieux deviennent centre de délinquances.

*« L'ampleur de l'auto construction fait voir deux villes, celle de l'état et celle des habitants »<sup>30</sup> En effet, avec l'étalement de la ville par ce phénomène nous assistons à la « Naissance et renforcement de nouvelles centralité fondée sur la création de pôles commerciaux » détrônant ainsi le marché des anciennes villes, ces nouveaux pôles, commerciaux deviennent à leur tour attractif pour la population et le même phénomène d'étalement urbain se reproduit.*

---

<sup>29</sup> (Salhi, 1990)in « L'urbain informel et les paradoxes de la ville algérienne : politiques urbaines et légitimité sociale » par Saïd Belguidoum et Najet Mouaziz, revue espaces et sociétés ; les territoiresde 'linformel n°143.

<sup>30</sup> « L'urbanisme en Algérie : échec des instruments ou instruments de l'échec. » P127. Sous la direction de Rachid Sidi Boumedine. Alternatives urbaines. Alger 2013

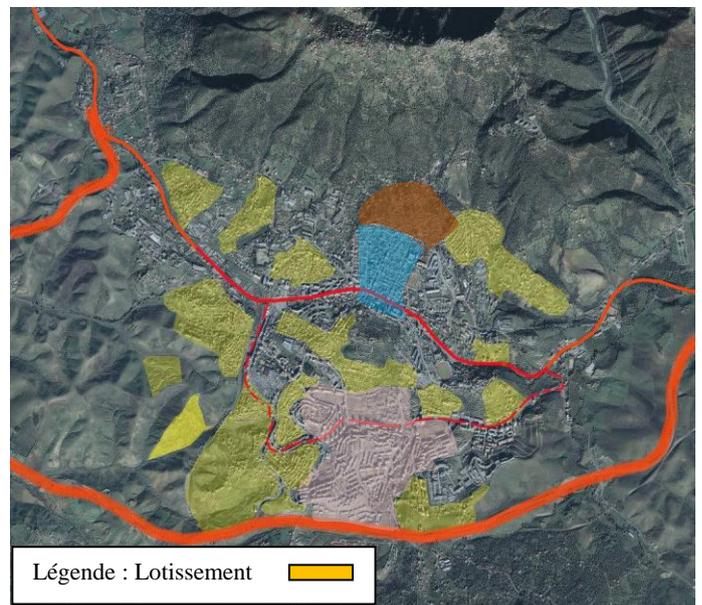
**Exemple :** de Tizi-Ouzou.

En 1990, l'Etat révisé sa politique foncière et libère le marché foncier. La densification qui se remarque à l'échelle de toute la ville, prend des formes différentes, cela va de la récupération des terrains publics ou privés, livrés à une occupation anarchique, jusqu'à l'établissement systématique de quartiers entiers, généralement sous forme de lotissements. La procédure du lotissement impose une croissance dans diverses directions de la ville.

Entre 1995 et 2003, on enregistre l'approbation de quarante lotissements à Tizi-Ouzou dont vingt sont privés.



L'auto- construction à T-O



**Figure 11 :** l'auto construction à T.O. Source : Auteur

## ***CONCLUSION GENERALE:***

Par notre travail, nous pensons avoir répondu aux hypothèses émises.

La première hypothèse annonce que l'étalement urbain en Algérie est dû à la défaillance des politiques d'aménagement du territoire et de planification urbaine.

La politique d'aménagement du territoire par le Schéma national d'aménagement du territoire (SNAT) a pris des initiatives intéressantes telles que l'introduction du concept de renouvellement urbain comme solution à l'étalement urbain. L'élaboration d'une politique spécifique à la ville pour un développement urbain durable.

Ces initiatives restent cependant, que de l'ancre sur du papier, car nous avons démontré dans notre travail que la réalité sur terrain est toute autre. Donc nous pouvons conclure que la défaillance réside dans l'application des textes de lois et non dans les textes promulgués.

La deuxième hypothèse en rapport à l'étalement urbain en Algérie produit de pratiques constructives privées par l'auto construction. Cette dernière induit ainsi une des formes d'étalement urbain en Algérie, la prolifération de l'habitat informel et illicite.

D'autres mécanismes de production de l'étalement urbain restent à explorer et peuvent être objet d'investigations futures. Car notre travail n'est qu'une ébauche, une brèche dans le vaste thème de l'étalement urbain.

**BIBLIOGRAPHIE :****Ouvrages:**

« *Croissance urbaine en Algérie : coût de l'urbanisation et politique foncière* » Cherif Rahmani (1982), Office des publications universitaires, Alger.

« *L'urbanisme en Algérie : échec des instruments ou instruments de l'échec* ». Rachid Sidi Boumedine (Direc) (2013). Alternatives urbaines. Alger.

**Thèses de doctorat et magister:**

« *La prise en compte de l'influence de l'étalement urbain sur la mobilité quotidienne par les outils de planification urbaine* » EPAU d'Alger 2014.

Thèse doctorat en aménagement du territoire et développement régional à la Faculté des études supérieures et postdoctorales de l'Université Laval « *Comment structurer le problème de l'étalement urbain? Une approche concertée pour représenter la complexité territoriale* »  
« *la ville compacte comme réponse aux enjeux de la maîtrise de l'étalement urbain* »  
Hammouni (2010) .EPAU d'Alger.

Synthèse documentaire « *L'étalement urbain en France* » Robert Laugier (2012)

« *Aménagement et projet urbain* » coordination : Michel Micheau, Bernard Coloos, Vincent Renard, Marc Sauvez et Thierry Vilmin. Fondation Nationale des Sciences Politiques. Institut d'études politiques de Paris.

« *Etalement urbain et évaluation de son impact sur la biodiversité, de la reconstitution des trajectoires à la mondialisation prospective. Application à une agglomération de taille moyenne : Rennes Métropole* ». Géographie. Université Rennes 2, France.

« *Etalement urbain et changements climatiques : état des lieux & propositions* » Coordonné par Marion Richard - Chargée de mission climat et territoires – (RAC-F) Réseau- Action – Climat. France.

Morlet, O(2001), « *Coûts-avantages des basses densités résidentielles : état des lieux* », Paris, ADEL Guengant.

« *Les zones d'habitat urbain nouvelles en Algérie : inadaptabilité spatiale et malaises sociaux. Cas de Batna* ». Farida NACEUR , Abdellah FARHI. *Insaniyat* n° 22, Octobre – Décembre 2003

« *Le plan directeur d'urbanisme : système de planification et de gestion urbaine en Algérie. 1996* » Ali Khodja Nadir, thèse de Magister. EPAU d'Alger.

« *la résidentialisation, une alternative au manque d'urbanité des grands ensembles, cas de la ZHUN Bab Ezzouar* » Benameur Amina Hadia(2010)

« *Les modes d'appropriation et d'usage des espaces urbains dans la ZHUN sud de Tizi-Ouzou. De l'improvisation aux logiques individuelles* ». Mohammed Saïd Lakabi et Nadia Djelal. *revue* n° 54 | 2011 : Tizi-Ouzou et la Kabylie : mutations sociales et culturelles.

« *L'habitat et l'habiter en territoire rural : (Exemple de La vallée du Saf-Saf –Nord-Est de l'Algérie-) inscription spatiale et mutation.* » MESSAOUDI Karima.

« *L'urbain informel et les paradoxes de la ville algérienne : politiques urbaines et légitimité sociale* » par Saïd Belguidoum et Najet Mouaziz , *revue espaces et sociétés ; les territoires de linformel* n°143.

***Documents d'urbanisme :***

« *Armature Urbaine* », V° Recensement Général de la Population et de l'Habitat– 2008 - ONS. Alger, sept 2011.

PDAU de Tizi-Ouzou.2008