

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية  
République algérienne démocratique et populaire  
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي  
Ministère de l'Enseignement supérieur et de la Recherche scientifique

Université Abderrahmane MIRA- Bejaia  
Faculté de Technologie  
Département d'Architecture  
Filière : Architecture  
Spécialité : Architecture

جامعة عبد الرحمن ميرة – بجاية  
كلية التكنولوجيا  
قسم الهندسة المعمارية  
فرع الهندسة المعمارية  
تخصص الهندسة المعمارية



Polycopié pédagogique du cours de la matière de l'unité  
d'enseignement méthodologique (UEM6):  
**« OUTILS ET INSTRUMENTS D'AMENAGEMENT ET  
D'URBANISME EN ALGERIE »**

Destiné pour :

**PALIER LICENCE 3**

Réalisé par

**Dr. ALLOUACHE Samir**

Année 2024-2025

# TABLE DES MATIERES

## **CHAPITRE I : GENERALITES ..... 11**

### **INTRODUCTION ..... 11**

1.1	Objectif général de la matière.....	11
1.2	Objectif d'apprentissage .....	11
1.3	Pré-requis.....	12
1.4	Aperçu indicatif du programme.....	12
1.5	La structure du cours .....	13

## **CHAPITRE II : L'HERITAGE ADMINISTRATIF DES COLONS FRANÇAIS, L'ORGANISATION SPATIALE ET LA GESTION DU TERRITOIRE APRES L'INDEPENDANCE ..... 15**

### **INTRODUCTION ..... 15**

2.1	La création de l'institution municipale.....	15
2.2	Les communes .....	15
2.3	Les communes mixtes .....	15
2.3.1	La composition des communes mixtes.....	16
2.4	Les communes de pleins exercices.....	16
2.4.1	Les règles de gestion des communes de pleins exercices.....	16
2.5	La représentativité et les conseils municipaux .....	16
2.6	Les règles de gestion des communes d'après d'indépendance.....	16
2.7	L'état des communes .....	17
2.8	Les moyens des communes .....	17
2.8.1	Les impacts du manque des moyens.....	17
2.9	Conclusion.....	17

<b>CHAPITRE III : LE DECRET 63-189 ET LA REORGANISATION TERRITORIALES DES COMMUNES.....</b>	<b>19</b>
<b>INTRODUCTION .....</b>	<b>19</b>
3.1    La hiérarchie de la division territoriale.....	19
3.2    La division du territoire .....	19
3.3    La décentralisation, la déconcentration et la sou-administration .....	20
3.4    Conclusion.....	20
<b>CHAPITRE IV : L'ORDONNANCE N° 67-24 DU 18 JANVIER 1967 ET LA REFORME COMMUNALE .....</b>	<b>21</b>
<b>INTRODUCTION .....</b>	<b>21</b>
4.1    L'assemblée populaire communale .....	21
4.2    La commune .....	21
4.2.1    Les missions de la commune .....	21
4.2.2    L'organisation de la commune .....	22
4.2.3    Les organes de la commune.....	22
4.3    Organisation territoriale.....	22
4.3.1    La commune .....	22
4.3.2    Le groupement de commune .....	23
4.4    Conclusion.....	23
<b>CHAPITRE V : L'ORDONNANCE 69-38 ET LE CODE DE LA WILAYA .....</b>	<b>24</b>
<b>INTRODUCTION .....</b>	<b>24</b>
5.1    La Wilaya .....	24
5.1.1    L'organisation de la wilaya .....	24
5.2    La décentralisation et la déconcentration .....	25
5.3    L'organisation territoriale.....	25
5.3.1    La wilaya .....	25

5.3.2	Les limites territoriales .....	26
5.4	L'assemblée populaire de wilaya .....	26
5.4.1	Le fonctionnement de l'APW .....	26
5.4.2	Les fonctions de l'APW .....	26
5.5	L'exécutif de la wilaya .....	27
5.5.1	Le conseil exécutif de la Wilaya.....	27
5.5.2	Le Wali .....	27
5.6	Conclusion .....	27

## **CHAPITRE VI : L'ORDONNANCE 74-26 ET LA CONSTITUTION DES RESERVES FONCIERES..... 29**

### **INTRODUCTION ..... 29**

6.1	L'ordonnance 74-26 et la réserve .....	29
6.1.1	Le but de la constitution de réserves foncières.....	29
6.1.2	Les caractères généraux des réserves foncières.....	30
6.1.3	Les conditions de la constitution des réserves foncières .....	30
6.1.4	La nature des terrains des réserves foncières.....	30
6.2	Le Décret 75-13 .....	31
6.3	Conclusion.....	31

## **CHAPITRE VII : L'ORDONNANCE 74-69 ET LA REFONTE DE L'ORGANISATION TERRITORIALE DES WILAYAS ..... 33**

### **INTRODUCTION ..... 33**

7.1	La nouvelle organisation territoriale ou le nouveau cadre territorial .....	33
7.1.1	La délimitation de la wilaya de Bejaia .....	34
7.2	La gestion des wilayas.....	34
7.3	Les plans nationaux .....	34
7.3.1	Le premier plan triennal (1967-1969) .....	35
7.3.2	Le premier plan quadriennal (1970-1973).....	35
7.3.3	Le second plan quadriennal (1974-1977) .....	35

7.4	Le plan communal de développement (P.C.D) : .....	35
7.4.1	Les objectifs du plan communal de développement.....	35
7.5	Le plan de modernisation urbaine (P.M.U) .....	36
7.5.1	Le contexte du plan de modernisation urbaine .....	36
7.5.2	Le contenu du plan de modernisation urbaine .....	36
7.5.3	Les secteurs de couverture du plan de modernisation urbaine .....	36
7.5.3.1	Les équipements d'infrastructure : .....	36
7.5.3.2	Les équipements de superstructure : .....	36
7.5.3.3	Les équipements du secteur économique: .....	37
7.6	Le plan d'urbanisme directeur (P.U.D): .....	37
7.7	Le périmètre d'urbanisation provisoire (P.U.P) .....	37
7.7.1	La mission du périmètre d'urbanisation provisoire (P.U.P).....	38
7.7.2	La durée d'approbation du P.U.P et du P.U.D .....	38
7.7.3	Les objectifs du P.U.P .....	38
7.8	Conclusion .....	38

## **CHAPITRE VIII : LA LOI 84-09 ET L'ORGANISATION TERRITORIALE DU PAYS..... 40**

### **INTRODUCTION ..... 40**

8.1	L'objet de la loi 84-09 .....	40
8.2	Le nouveau cadre territorial.....	40
8.3	Les nouvelles wilayas et le plan quinquennal (1985-1989) .....	41
8.4	Conclusion .....	41

## **CHAPITRE IX : LA LOI 87-03 ET L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE ..... 42**

### **INTRODUCTION ..... 42**

9.1	Qu'est-ce qu'un aménagement du territoire ? .....	42
9.1.1	Les principes de l'aménagement du territoire .....	42
9.1.2	Les grands axes de l'aménagement du territoire .....	42
9.1.3	Les axes sectoriels de l'aménagement du territoire.....	43

9.1.4	Les actions du développement des axes de l'aménagement du territoire.....	43
9.2	Les instruments d'aménagement du territoire .....	44
9.3	Le schéma national d'aménagement du territoire (SNAT) .....	44
9.3.1	Le SNAT et l'échéance.....	44
9.3.2	Le SNAT et la concertation .....	44
9.3.3	Le SNAT et l'approbation .....	45
9.3.4	Les paramètres fondamentaux du SNAT : .....	45
9.4	Le schéma régional d'aménagement du territoire (SRAT) .....	45
9.4.1	Le rôle des schémas régionaux d'aménagement du territoire .....	45
9.4.2	L'échéance du schéma régional d'aménagement du territoire .....	46
9.4.3	La région de planification.....	46
9.4.4	Les acteurs d'élaboration du SRAT .....	46
9.5	Les instruments de planification et les instruments d'aménagement du territoire	46
9.6	Le plan national de développement économique et social .....	46
9.7	Conclusion.....	47
<b>CHAPITRE X : LA LOI 90-25 ET L'ORIENTATION FONCIERE .....</b>		<b>48</b>
<b>INTRODUCTION .....</b>		<b>48</b>
10.1	L'objet de la loi 90-25 .....	48
10.2	La consistance technique du patrimoine foncier .....	48
10.3	Les terres agricole et à vocation agricole .....	49
10.3.1	Les critères de classement des terres agricole .....	49
10.3.2	Le classement des terres agricole .....	49
10.4	Les terres pastorales.....	49
10.5	Les terres forestières .....	50
10.6	Les terres alfatières .....	50
10.7	Les terres sahariennes .....	50

10.8	Les terres urbanisées et urbanisables .....	50
10.9	Les périmètres et sites protégés .....	50
10.10	Les catégories juridiques des biens fonciers .....	50
10.10.1	Les biens domaniaux (domaine national) .....	51
10.10.1.1	Le domaine national .....	51
10.10.2	Les biens Wakfs .....	51
10.11	Les terres à potentialités élevées et la construction .....	51
10.12	Le fichier foncier communal .....	51
10.13	Les instruments d'urbanisme et les sols urbanisés et urbanisables .....	52
10.14	Conclusion .....	52
<b>CHAPITRE XI : LA LOI 90-29 ET L'AMENAGEMENT ET L'URBANISME .....</b>		<b>54</b>
<b>INTRODUCTION .....</b>		<b>54</b>
11.1	Les missions de la loi 90-29 .....	54
11.2	Les instruments d'urbanisme .....	54
11.2.1	L'opposabilité des instruments d'urbanisme .....	55
11.2.2	Les instruments d'urbanisme et les règles générales .....	55
11.2.3	La mission des instruments d'aménagement et d'urbanisme .....	55
11.2.4	L'échelle d'intervention des instruments d'urbanisme .....	55
11.2.5	Les acteurs permanents d'élaboration des instruments d'urbanisme .....	56
11.3	Le contenu du PDAU .....	56
11.3.1	Le PDAU par rapport aux schémas et plans de la ville .....	56
11.3.2	La mission du PDAU .....	56
11.3.3	Les secteurs du PDAU et leurs échéances .....	56
11.3.4	L'adoption du PDAU .....	57
11.3.5	Le PDAU et l'enquête .....	57
11.3.6	L'approbation du PDAU .....	57
11.3.7	La révision du PDAU .....	57
11.4	Le contenu du plan d'occupation des sols .....	58

11.4.1	Les missions du plan d'occupation des sols .....	58
11.4.2	L'acteur de l'établissement du POS .....	58
11.4.3	L'adoption du POS .....	58
11.4.4	L'enquête publique du POS.....	58
11.4.5	L'approbation du POS .....	59
11.4.6	L'exécution du POS .....	59
11.4.7	La révision du POS.....	59
11.5	Conclusion.....	59

## **CHAPITRE XII : DECRET EXECUTIF 91-175 ET LES REGLES GENERALES D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME ET DE LA CONSTRUCTION..... 61**

### **INTRODUCTION ..... 61**

12.1	Possibilités du refus du permis de construire et de lotir .....	61
12.2	Les parties urbanisées de la commune .....	62
12.3	Les servitudes d'une construction à l'extérieur des parties urbanisées de la commune .....	62
12.4	La subordination du permis de construire .....	62
12.5	L'implantation et volume des constructions.....	63
12.5.1	Bâtiment à usage d'habitation de vingt (20) logements minimum.....	63
12.5.2	Le bâtiment existant (opposé) et le projet .....	63
12.5.3	Le projet et la tolérance de la hauteur.....	63
12.5.4	La hauteur d'un bâtiment construit sur une pente .....	64
12.5.4.1	La hauteur d'un bâtiment construit entre deux voies d'inégales largeurs ou de niveaux différents .....	64
12.5.5	La hauteur de la façade de retour d'un bâtiment d'angle .....	65
12.5.6	Le retrait du bâtiment par rapport à la limite séparative et la présence des ouvertures des pièces d'habitation.....	66
12.5.7	Le retrait du bâtiment par rapport à la limite séparative et l'absence des ouvertures des pièces d'habitation.....	66
12.6	La densité des constructions au sol.....	67



12.7	Les conditions de l'aspect de la construction .....	67
12.8	Conclusion .....	67
<b>BIBLIOGRAPHIE .....</b>		<b>68</b>

## LISTE DES FIGURES

Figure 12.1 : La hauteur du projet par rapport au bâtiment existant ou opposé.....	63
Figure 12.2 : La tolérance de hauteur accordée à un bâtiment .....	64
Figure 12.3 : La hauteur d'un bâtiment construit sur une pente.....	64
Figure 12.4 : La hauteur d'un bâtiment construit entre deux voies d'inégales largeurs ou de niveaux différents .....	65
Figure 12.5 : La hauteur de la façade de retour d'un bâtiment d'angle.....	65
Figure 12.6 : le retrait d'un bâtiment par rapport à la limite séparative et la présence des ouvertures des pièces d'habitation.....	66
Figure 12.7 : Le retrait d'un bâtiment par rapport à la limite séparative et l'absence des ouvertures des pièces d'habitation.....	67

## **LISTE DES ABREVIATIONS**

APC : Assemblée populaire communale

APW : Assemblée populaire de wilaya

CES : Coefficient d'emprise au sol

COS : Coefficient d'occupation des sols

DPAT : Direction de la Planification et de l'aménagement du Territoire

P.APC : Président de l'assemblée populaire communale

P.APW : Président de l'assemblée populaire de wilaya

PCD : Plan Communal de Développement

PDAU : Plan Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme

PMI : Petite et Moyenne Industrie

PME : Petite et Moyenne Entreprise

PMU : Plan de Modernisation Urbain

POS : Plan d'Occupation des Sols

PUD : Plan d'Urbanisme Directeur

PUP : Périmètre d'Urbanisation Provisoire

RN : Route Nationale

SAU : Secteur à urbaniser

SNU : Secteur non-urbanisable

SU : Secteur urbaniser

SUF : Secteur d'urbanisation future

SNAT : Schéma National d'Aménagement du Territoire

SRAT : Schéma Régional d'Aménagement du Territoire

# **CHAPITRE I : GENERALITES**

## **INTRODUCTION**

Les villes algériennes ont connu à travers l'histoire des colonisations diverses. La colonisation française est l'une des colonisations qui a pu laisser des traces de son existence dans l'espace, et même dans le volet administratif ou de la gestion de cet espace. Des villes toutes entières ont été construites sur le territoire algérien. La gestion et le développement de ces villes avant et après l'indépendance a été assurée par des outils d'aménagement et d'urbanisme. Nous essayons ici par le biais des textes juridiques et des ouvrages des auteurs de comprendre l'état actuel dont elles se trouvent nos villes. Mais cela ne peut pas se faire sans aller vers la recherche des réponses aux deux questions suivantes :

- Quels étaient l'état de fait de notre administration et notre espace avant et après l'indépendance ?
- Quels sont les instruments exploités sur le territoire algérien afin d'assurer la gestion de l'espace avant et après indépendance ?

### **1.1 Objectif général de la matière**

L'objectif de la matière est d'initier l'étudiant à la gestion de l'espace, son aspect instrumental, ses acteurs et son impact sur le territoire en Algérie.

### **1.2 Objectif d'apprentissage**

Les objectifs d'apprentissage se résument dans les objectifs suivants :

- comprendre l'état de fait de notre administration avant et après l'indépendance
- connaître les outils d'aménagement et d'urbanisme exploités avant et après l'indépendance ?
- comprendre l'impact des outils d'aménagement et d'urbanisme exploités avant et après l'indépendance

- connaître et comprendre le contenu des textes juridiques de la gestion de l'espace du territoire algérien

### **1.3 Pré-requis**

L'apprenant doit avoir des connaissances acquises durant l'enseignement des matières suivantes :

- atelier projet 4
- l'anthropologie de l'espace
- Séminaires et sortie de découverte anthropologie de l'habitat
- théorie de projet 1, 2, 3, 4, 5 et 6

L'apprenant doit avoir une qualité d'observation sur le terrain des phénomènes urbains existants et l'évaluation des situations ou des espaces urbains conçus.

### **1.4 Aperçu indicatif du programme**

Le programme touche les fondements de la législation territoriale et urbaine, il s'agit de développer les axes suivants :

- L'héritage de l'organisation spatiale et les séquelles de la colonisation sur l'espace
- La refonte de l'organisation territoriale post indépendance et les grandes mutations 1974-1990
- Les nouveaux instruments et les nouveaux acteurs de l'organisation spatiale à partir de 1990.

Le programme aborde le processus décisionnel, il renferme les points suivants :

- Les grandes orientations d'aménagement du territoire
- Les mécanismes de la planification territoriale et urbaine
- Les rôles théoriques et rôles réels des collectivités locales (wilaya, commune)

Enfin, le programme parle sur la politique et les procédures adoptées.

- L'élaboration des plans d'aménagement du territoire et des plans d'urbanisme et leur contenu

- La loi 10 02 du 29 06 2010 relative au SNAT, contenu et limites
- Les instruments d'urbanisme
- Les règles générales d'aménagement et d'urbanisme, l'utilité d'un codec d'urbanisme
- Les actes d'urbanisme en Algérie : certificat d'urbanisme, permis de lotir, certificat de morcellement, permis de construire, certificat de conformité, le permis de démolir

## **1.5 La structure du cours**

La structure du cours est structurée comme suit :

CHAPITRE I : GENERALITES

CHAPITRE II : L'HERITAGE ADMINISTRATIF DES COLONS FRANÇAIS, L'ORGANISATION SPATIALE ET LA GESTION DU TERRITOIRE APRES L'INDEPENDANCE

CHAPITRE III : LE DECRET 63-189 ET LA REORGANISATION TERRITORIALES DES COMMUNES

CHAPITRE IV : L'ORDONNANCE N° 67-24 ET LA REFORME COMMUNALE

CHAPITRE V : L'ORDONNANCE 69-38 ET LE CODE DE LA WILAYA

CHAPITRE VI : L'ORDONNANCE 74-26 ET LA CONSTITUTION DES RESERVES FONCIERES

CHAPITRE VII : L'ORDONNANCE 74-69 ET LA REFONTE DE L'ORGANISATION TERRITORIALE DES WILAYAS

CHAPITRE VIII : LA LOI 84-09 ET L'ORGANISATION TERRITORIALE DU PAYS

CHAPITRE IX : LA LOI 87-03 ET L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE

CHAPITRE X : LA LOI 90-25 ET L'ORIENTATION FONCIERE

CHAPITRE XI : LA LOI 90-29 ET L'AMENAGEMENT ET L'URBANISME

CHAPITRE XII : DECRET EXECUTIF 91-175 ET LES REGLES GENERALES  
D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME ET DE LA CONSTRUCTION

## **CHAPITRE II : L'HERITAGE ADMINISTRATIF DES COLONS FRANÇAIS, L'ORGANISATION SPATIALE ET LA GESTION DU TERRITOIRE APRES L'INDEPENDANCE<sup>1</sup>**

### **INTRODUCTION**

Durant ce présent chapitre, nous essayons d'identifier la structure administrative des colons français durant la période d'avant indépendance et de définir les fondements de l'organisation spatiale du territoire.

#### **2.1 La création de l'institution municipale**

Durant la période d'avant-indépendance, les colons français créaient un nouvel instrument de la gestion de l'espace et de la maîtrise du territoire algérien, il s'agit de l'institution municipale. Cette dernière ne se concordait pas avec le système socialiste des Algériens. Elle devient un instrument qui va servir les services de l'administration des colons et une certaine classe privilégiée dont le but est de répondre aux intérêts des Européens.

#### **2.2 Les communes**

Les communes sont fixées au nombre de 1535. Elles ne présentent pas d'homogénéités qui peuvent assurer leurs bons fonctionnements.

#### **2.3 Les communes mixtes**

En 1868, il y avait eu l'apparition des communes mixtes. Ces dernières portent les caractéristiques suivantes :

- Absence d'homogénéité.
- La gestion se faisait à partir du fonctionnaire de l'administration coloniale.

---

<sup>1</sup> Lakhdar Hamina, Y., Abbas, L., 2015, « Évolution des instruments de planification spatiale et de gestion urbaine en Algérie », Cinq Continents 5 (11): 104-12 ; Ordonnance n° 67-24 du 18 janvier 1967 portant code communal, J.O.R.A. (6), 18-1-67 : 82-96.



- L'assistance se faisait par une commission municipale constituée de membres européens élus et des membres algériens nommés.

### **2.3.1 La composition des communes mixtes**

Les communes mixtes sont composées des territoires suivants :

- douars-communes
- centres de colonisation
- centres municipaux

Avec l'arrivée du décret du 28 juin 1956, il a été décidé de supprimer des communes mixtes afin de combattre l'action de la lutte de libération nationale.

## **2.4 Les communes de pleins exercices**

La loi du 5 avril 1884 a permis l'apparition des communes de pleins exercices. Elles se situent dans les zones où se concentre la population européenne.

### **2.4.1 Les règles de gestion des communes de pleins exercices**

Les règles de la gestion des communes de pleins exercices étaient appliquées juste pour la minorité européenne.

## **2.5 La représentativité et les conseils municipaux**

La représentativité des Algériens dans les conseils municipaux des communes de pleins exercices était sommaire. Elle n'était que de 2/5.

## **2.6 Les règles de gestion des communes d'après d'indépendance**

Au lendemain de l'Indépendance, les collectivités locales fonctionnaient selon des règles héritées du régime colonial. La gestion des communes de l'Algérie reste régie par des textes confus des Français. Le seul souci des Français est de s'étendre dans l'espace et d'organiser la colonisation du territoire.

## **2.7 L'état des communes**

Le retour massif des fonctionnaires communaux européens en direction de leur pays origine et l'absence des cadres algériens sur le territoire algérien mettent les communes dans une situation de dégradation.

## **2.8 Les moyens des communes**

La commune n'avait pas des connaissances administratives, économiques (manque d'expérience, complexité des impositions locale) ou des moyens financier et humaine qui assurent sa bonne gestion et son développement.

### **2.8.1 Les impacts du manque des moyens**

L'absence des moyens financiers au niveau des communes met ces dernières dans l'impossibilité de réaliser des équipements sociaux pour les habitants

Pour faire face à la situation dont elles se trouvent les communes d'après-indépendance, les nouveaux dirigeants et employés communaux essayent de limiter le gaspillage et le désordre administratif à travers les actions suivantes :

- dans un premier temps, l'état a d'entrepris l'organisation de stage de formation et de séminaire pour le personnel administratif afin de lutter contre la sous-administration.
- dans un deuxième temps, l'état passe à la réalisation des équipements de bases de la commune.
- en 1963, l'état a procédé à un redécoupage territorial afin d'assurer un allègement des charges de gestion des communes.

## **2.9 Conclusion**

Durant la période de la colonisation, les colons français ont créé l'institution municipale comme un instrument de gestion de l'espace. Pour la maîtrise et la bonne gestion du grand territoire, il a été décidé de partager ce territoire sous-forme de petits territoires appelés communes, communes mixtes et communes en pleins exercices.

Si nous parlons sur le découpage du territoire, celui-ci a été effectué sans aucune logique des critères de la richesse naturelle, culturelle ou sociale. Le découpage du territoire avait comme objectifs de répondre aux besoins des Européens et d'assurer la sécurité. Les besoins des autochtones sont totalement écartés. D'ailleurs, l'administration de la municipalité a été gérée par les colons et la représentativité a été très faible.

Après l'indépendance, l'Algérie se trouvait sans compétences, sans réglementation et sans moyens humains, matériels et financiers qui permet la gestion de ce grand territoire dans les bonnes conditions. Pour faire face à ces lacunes, les autorités centrales procéderaient à la réalisation des équipements, au lancement des formations et aux redécoupages administratifs.

## **CHAPITRE III : LE DECRET 63-189 ET LA REORGANISATION TERRITORIALES DES COMMUNES<sup>2</sup>**

### **INTRODUCTION**

Ce présent chapitre développera le contenu du décret 63-186 du 16 mai 1963 portant réorganisation territoriale des communes. Le contenu portera sur la question de la réorganisation du territoire algérien juste après l'indépendance, c'est-à-dire la façon dont le territoire a été découpé et sur les principes intégrés afin d'assurer et de maîtriser la gestion de ce territoire.

### **3.1 La hiérarchie de la division territoriale**

Le territoire national est divisé suivant la hiérarchie territoriale suivante :

- départements
- arrondissements
- communes
- chefs-lieux

### **3.2 La division du territoire**

Le décret 63-189 divise le territoire national algérien en plusieurs départements et arrondissements, il s'agit de :

- quinze (15) départements
- quatre-vingt-trois (83) arrondissements

Il a été décidé aussi de réduire le nombre des communes à six cent trente et un (631) communes. Si nous parlons du territoire de Bejaia, celui-ci, fait parti du département de Sétif.

---

<sup>2</sup> Décret 63-189 du 16 mai 1963 portant réorganisation territoriale des communes, 2<sup>e</sup> année, N ° 35.

### **3.3 La décentralisation, la déconcentration et la sous-administration**

Pour faire face à la sous-administration, le président du conseil de la révolution déclarait le 1er novembre 1965 ce qui suit :

*« La rationalisation de nos structures administratives pour une meilleure adaptation aux réalités de notre pays, comporte une décentralisation et une déconcentration des pouvoirs. C'est ainsi que les structures administratives des wilayas seront renforcées de manière à corriger les insuffisances de la sous-administration ».*

### **3.4 Conclusion**

Juste après l'indépendance, les autorités algériennes ont procédé directement à une première réorganisation du territoire suivant une hiérarchie, à savoir, départements, arrondissements, communes et chefs-lieux. Pour la bonne gestion du territoire et faire face aux manques constatés sur tous les niveaux, il a été décidé d'intégrer le principe de décentralisation et de la déconcentration.

## **CHAPITRE IV : L'ORDONNANCE N° 67-24 DU 18 JANVIER 1967 ET LA REFORME COMMUNALE<sup>3</sup>**

### **INTRODUCTION**

Le quatrième chapitre traite la reforme communale suivant l'ordonnance 67-24 du 18 janvier 1967 portant code communale. Cette réforme interprète la première étape de rénovation de nos institutions communales, il s'agit de la première collectivité décentralisée de la nation. Nous essayons de définir en détail ci-dessous l'ensemble de ces institutions communales, leurs missions et organisations.

#### **4.1 L'assemblée populaire communale**

Avec l'arrivée de l'ordonnance 67-24, il a été constaté l'apparition des premières assemblées populaires et communales sur le territoire national.

#### **4.2 La commune**

La commune est considérée comme la cellule fondamentale de l'organisation du pays. Elle est proche du cadre de vie des habitants.

La commune est la cellule de la nation, c'est-à-dire une unité intégrée dans l'état et qui va servir l'état, mais aussi une unité décentralisée ayant la charge de mettre en œuvre sur le terrain les actions de développement d'un territoire.

##### **4.2.1 Les missions de la commune**

La commune prend en charge plusieurs missions, il s'agit de :

- répondre aux aspirations et aux besoins des habitants
- développer l'économie locale

---

<sup>3</sup> Ordonnance 67-24 du 18 janvier 1967 portant code communale, 6<sup>e</sup> année, N° 6, p.82

- gérer les projets utiles des habitants

#### **4.2.2 L'organisation de la commune**

L'organisation de la commune est organisée en s'appuyant sur les éléments suivants :

- des organes de la commune
- une organisation territoriale
- un système électoral

#### **4.2.3 Les organes de la commune**

Les organes de la commune se résument aux acteurs ou aux groupes suivants :

- l'exécutif communal (Président; P.APC et un ou plusieurs vice-présidents)
- l'assemblée populaire communale (délégués communaux)
- les commissions.

### **4.3 Organisation territoriale**

L'organisation d'un territoire s'appuie sur la notion de commune ou d'un groupement de communes. On attribue à la commune une définition, un nom et des limites territoriaux.

#### **4.3.1 La commune**

Le premier article définit La commune comme « *la collectivité territoriale politique, administrative, économique, sociale et culturelle de base* ». Le deuxième article signale que la commune a un nom et un chef-lieu. Elle est administrée par une assemblée élue, l'assemblée populaire communale formée de délégués communaux. Le troisième article explique la question des limites territoriales en disant que « *Les modifications aux limites territoriales des communes consistent dans le détachement d'une portion du territoire d'une commune pour la réunir à une autre commune sont prononcées, après avis des assemblées populaires communales intéressées, par décret pris sur rapport du ministre de l'Intérieur* ».

#### **4.3.2 Le groupement de commune**

Pour ce qui concerne le groupement des communes, ces dernières peuvent se coopérer et mettre leurs ressources pour une utilité commune. A cet effet, elles peuvent même créer des organismes et services communs afin d'assurer la gestion du territoire.

#### **4.4 Conclusion**

L'ordonnance 67-24 vient pour accentuer sur une institution de base, à savoir, la commune. Cette ordonnance vient pour nous transmettre un message et dire que cette commune est la cellule fondamentale de l'organisation du territoire. La commune joue son rôle pour répondre aux besoins et aux souhaits des habitants et le développement économique d'un territoire. Elle a la possibilité de se regrouper avec d'autres communes dont le but est la constitution d'un groupement de communes ou d'une force qui puissent dépasser les grands problèmes de la ville.

Pour qu'une commune puisse accomplir ses tâches dans les bonnes conditions, d'autres organes viennent pour l'accompagner, il s'agit du président ou des vice-présidents de la commune, de l'assemblée populaire et communale et des commissions.



## **CHAPITRE V : L'ORDONNANCE 69-38 ET LE CODE DE LA WILAYA<sup>4</sup>**

### **INTRODUCTION**

Le cinquième chapitre aborde le code de la wilaya tel qu'il a été mis en avant par l'ordonnance 69-38 du 23 mai 1969 portant code de la wilaya. Nous identifions et nous développerons ci-dessous la wilaya, son échelle, ses institutions d'accompagnement et les missions accordées à chaque institution.

### **5.1 La Wilaya**

La wilaya (comme cadre) d'avant-indépendance ne constitue pas le cadre favorable à l'action coordonnée entre l'état et les services techniques. (intérêts de colonisation, sous-équipement des régions, etc.)

Chaque service technique agissait en toute indépendance au regard des autres services (le cloisonnement des services).

La charte de la wilaya vient pour mettre en place une nouvelle institution, à savoir, la wilaya. Cette dernière est l'instrument qui :

- réponds à tous les problèmes du grand territoire
- réalise les objectifs de la nation au niveau local. (la réponse aux problèmes du pays)

#### **5.1.1 L'organisation de la wilaya**

La wilaya s'organise en s'appuyant sur les deux principes suivants :

- la décentralisation
- la déconcentration

---

<sup>4</sup> Ordonnance 69-38 du 23 mai 1969 portant code de la wilaya, 382.

## **5.2 La décentralisation et la déconcentration**

Selon la charte de la wilaya, la décentralisation n'a pas pour objet d'exprimer une autonomie quelconque de la wilaya, car notre état est un état unitaire. Elle est seulement une technique d'accroissement de la participation active de la wilaya et des masses populaires au pouvoir révolutionnaire ».

Quant à la déconcentration, celle-ci est définie comme le rapprochement des représentants de l'état avec les réalités locales grâce à la présence des services de l'état dans tous les secteurs, l'application des décisions du gouvernement avec la compréhension des spécificités locales et une efficacité plus large.

## **5.3 L'organisation territoriale**

L'organisation territoriale se fonde sur l'identification de la wilaya et des limites territoriales :

### **5.3.1 La wilaya**

Une wilaya est organisée territorialement, on donnant des définitions aux notions suivantes : la commune, la wilaya et la daïra

Selon la charte de la wilaya, la commune est la première collectivité décentralisée de la nation. La daïra est une circonscription administrative, quant à la wilaya, celle-ci, est la seconde collectivité intermédiaire (charnière) décentralisée entre la nation (la collectivité nationale) et la commune (la collectivité communale)

La wilaya est une « collectivité publique territoriale dotée d'une personnalité morale et d'une autonomie financière ». Elle porte un nom et un chef-lieu

La wilaya est administrée par ses propres organes, à savoir, l'APW et l'exécutif dont le but est d'exercer ses pouvoirs et d'exprimer et de réaliser les aspirations des habitants

La wilaya est là pour répondre à la volonté populaire (intérêts locaux) et concrétiser les décisions du pouvoir central. (impératifs nationaux pour mieux servir les citoyens)

### 5.3.2 Les limites territoriales

La wilaya est dotée de limites territoriales. Elle peut faire après avis des APC concernées un détachement d'une partie de son territoire pour rejoindre une autre wilaya dont le but est la modification aux limites territoriales.

La wilaya peut être le résultat de la fusion de deux ou plusieurs parties de wilaya ou d'une division d'une wilaya.

## 5.4 L'assemblée populaire de wilaya

L'assemblée populaire de wilaya est élue pour cinq ans (5 ans), cette durée est égale à la durée moyenne de réalisation des plans nationaux. Elle est l'expression de la participation populaire.

La composition de l'APW est composée de candidats appelés les représentants de la population.

### 5.4.1 Le fonctionnement de l'APW

L'APW fonctionne par des délibérations lors des séances ou des sessions de ses rassemblements.

### 5.4.2 Les fonctions de l'APW

L'APW porte plusieurs fonctions. Nous pouvons résumer ses missions dans les fonctions suivantes :

- **le pouvoir délibérant** : oriente et coordonne les initiatives de la commune; examine et approuve le budget de la wilaya préparé par le wali et définit ses objectifs et son programme d'action.
- **les fonctions consultatives** : propose et donne des avis préalables au wali, émet des aspirations sur les comptes-rendus d'exécution ou des rapports d'activités.
- **l'animation des communes** : contribution à la satisfaction des besoins locaux (des rencontres périodiques de tous les élus locaux)
- **la fonction politique** : par la participation active des représentants du peuple

- **la fonction économique** : la participation à la vie économique, sociale et culturelle du pays

## **5.5 L'exécutif de la wilaya**

La wilaya est dotée d'un pouvoir exécutif, il s'agit, des acteurs suivants :

- Le conseil exécutif de la Wilaya
- Le wali

### **5.5.1 Le conseil exécutif de la Wilaya**

Le conseil exécutif de la Wilaya est placé sous l'autorité du wali. IL assure l'exécution des décisions de gouvernement et de l'APW. IL est composé des chefs de services de la wilaya et des directeurs des services de l'état (les différents directeurs d'activité de la wilaya) et d'un secrétaire général.

### **5.5.2 Le Wali**

Le wali est désigné comme le dépositaire de l'autorité de l'état, le délégué du gouvernement et le représentant des ministres et du pouvoir central (le gouvernement). Il veille à l'exécution de la loi, le règlement et la mise en œuvre des actions du gouvernement dans la wilaya.

## **5.6 Conclusion**

La wilaya est la deuxième collectivité territoriale au niveau local juste après la commune. Elle possède des limites administratives bien précises. Elle renferme toujours un chef-lieu. Elle est là pour répondre aux besoins des habitants de la wilaya, mais aussi d'exécuter les projets et la politique de l'état au niveau local.

La gestion et la réalisation des objectifs de la wilaya se font sous la responsabilité du wali. Ce dernier est accompagné par son exécutif, à savoir les différentes directions de l'état.

L'assemblée populaire de la wilaya est élue par les habitants de cette wilaya. Elle vient pour accompagner le wali dans l'atteinte des objectifs tracés par le wali et des habitants ou

de l'assemblée elle-même. Des conseils donc se font périodiquement par l'assemblée dont le but est de définir les objectifs à atteindre ou les besoins des habitants en matière de projets. Durant les réunions de l'assemblée, des délibérations et des approbations auront lieu afin de passer à la validation des projets ou donner des avis.

## **CHAPITRE VI : L'ORDONNANCE 74-26 ET LA CONSTITUTION DES RESERVES FONCIERES<sup>5</sup>**

### **INTRODUCTION**

Durant la fin des années 60 et le début des années 70, il a été constaté un engorgement des villes, un taux d'occupation du logement supérieur de celui de 1966 = (6.1 personnes par logement). C'est dans ce contexte d'urgence qu'il a été décidé de se lancer dans la politique des réserves foncières. Durant ce présent chapitre, nous essayons de définir la réserve foncière, son but, ses caractères et ses conditions.

#### **6.1 L'ordonnance 74-26 et la réserve**

Selon Noëlle Lenoir, Le terme réserve désigne « l'intention de préserver l'avenir ». Avec le premier plan quadriennal (1973-74). L'ordonnance 74-26 du 20 février 1974 portant constitution des réserves foncières au profit des communes vient pour constituer des réserves foncières au profit des communes.

##### **6.1.1 Le but de la constitution de réserves foncières**

Les collectivités procèdent à la constitution des réserves foncières afin de garantir ce qui suit :

- l'assiette de la zone d'habitat et d'emploi
- l'acquisition des terrains pour une utilisation ultérieure
- la maîtrise du sol à travers la concrétisation des aménagements tracés dans les documents d'urbanisme pour faire face à l'expansion de l'agglomération (Eviter une urbanisation désordonnée et la destruction du milieu rural).

---

<sup>5</sup> Ordonnance 74-26 du 20 février 1974 portant constitution des réserves foncières au profit des communes.226, 227.

### **6.1.2 Les caractères généraux des réserves foncières**

Les réserves foncières prennent la forme de plusieurs caractères, il s'agit de :

- le caractère obligatoire des réserves foncières, la règle d'astreinte : la constitution obligatoire des réserves foncières
- le caractère national des réserves foncières, la règle d'unité : l'ensemble des communes du territoire national sont concernées par la constitution des réserves foncières.
- le caractère global et général des réserves foncières : la règle d'universalité : l'ensemble des terrains situés à l'intérieur des réserves d'urbanisation rentrent dans les réserves foncières des collectivités locales (public ou privé).
- le monopole de transaction conféré aux communes ; la règle d'exclusivité : les opérations d'acquisition et de cession des terrains situés à l'intérieur du périmètre urbain se font par le seul intermédiaire qui est la commune et au profit de cette dernière.
- le caractère démocratique des réserves foncières : la règle d'équité : le droit de possession d'une propriété.

### **6.1.3 Les conditions de la constitution des réserves foncières**

Pour constituer des réserves foncières, ces derniers doivent obéir aux conditions suivantes :

- La délimitation provisoire du périmètre d'urbanisation P.U.P (institution du périmètre urbain)
- Les terrains doivent être situés à l'intérieur du périmètre urbain (P.U)
- l'acquisition d'abord des terrains puis leur viabilisation.

### **6.1.4 La nature des terrains des réserves foncières**

Les réserves foncières communales sont constituées par les terrains de toute nature, propriété de l'état, ou des particuliers.

## **6.2 Le Décret 75-13**

L'apparition de l'urbanisation anarchique et de l'habitat spontané à la périphérie immédiate du P.U.P a fait naître le décret 75-13 qui proclame l'institution d'une zone de non-constructibilité, cela veut dire que tous les terrains situés à l'intérieur du P.U.P et du périmètre résultat du plan de développement à long terme de l'extension ultérieure de l'agglomération sont frappés de servitudes non-aedificandie. La construction est interdite à l'intérieur des périmètres définis par le périmètre d'urbanisation et le périmètre d'extension.<sup>6</sup>

## **6.3 Conclusion**

Les réserves foncières communales est une opération d'acquisition au profit de la commune des terrains de toute nature dans le but est la réalisation des projets de l'état ou du privé au niveau local. Les réserves foncières communales sont destinées à servir d'assiette aux investisseurs de toute nature de l'état et de collectivités locales.

Les terrains concernés par l'opération des réserves foncières se sont des terrains qui se trouvent à l'intérieur d'un périmètre urbain et qui appartiennent soit à l'état, soit aux collectivités locales ou aux particuliers.

Une fois que la commune a pu récupérer les terrains des réserves foncières, elle a tout le droit d'aménager le terrain sous forme d'un lotissement et de procéder par la suite à la vente des parcelles.

Les réserves foncières se caractérisent par les caractéristiques suivantes :

- la constitution obligatoire des réserves foncières
- toutes les communes sont concernées par l'opération de la constitution des réserves foncières
- les terrains urbains, publics et privés sont concernés par l'opération de la constitution des réserves foncières

---

<sup>6</sup> Cherif Rahmani, « La croissance urbaine en Algérie », offices des publications universitaires, 1982, p, 249-255



- les transactions des terrains se font uniquement par la commune
- l'habitant a le droit de possession d'un terrain

## **CHAPITRE VII : L'ORDONNANCE 74-69 ET LA REFONTE DE L'ORGANISATION TERRITORIALE DES WILAYAS<sup>7</sup>**

### **INTRODUCTION**

Le septième chapitre vient pour présenter l'ordonnance 74-69 afin d'exposer la nouvelle organisation territoriale du grand territoire de l'Algérie, mais aussi d'identifier et de définir quelques instruments de développement économique et d'urbanisme tels que le second plan quadriennal, le plan communal de développement, le plan de modernisation urbain et le plan d'urbanisme directeur et le périmètre urbain provisoire.

#### **7.1 La nouvelle organisation territoriale ou le nouveau cadre territorial**

L'ordonnance 74-69 du 2 juillet 1974 relative à la refonte de l'organisation territoriale des wilayas définit un nouveau découpage territorial. A cette période, il a été décidé à travers la fusion et la division de créer de nouvelles wilayas. Nous avons enregistré la constitution trente et une (31) wilayas sur tout le territoire national. Nous pouvons résumer l'ensemble de ces wilayas dans la liste suivante :

1- Adrar	11- Tamanrasset	21-Skikda	31-Oran
2- El Asnam	12- Tébessa	22-Sidi Bel Abbès	
3- Laghouat	13- Tlemcen	23-Annaba	
4- Oum El Bouaghi	14- Tiaret	24-Guelma	
5- Batna	15-Tizi Ouzou	25-Constantine	
6- Bejaia	16- Alger	26-Médéa	
7- Biskra	17-Djelfa	27-Mostaganem	
8- Béchar	18-Jijel	28-M'Sila	
9- Blida	19- Setif	29-Mascara	
10- Bouira	20-Saida	30-Ouargla	

---

<sup>7</sup> Ordonnance 74-69 du 2 juillet 1974 relative à la refonte de l'organisation territoriale des wilayas, 13<sup>e</sup> Année, N° 55, p.608-612.

### **7.1.1 La délimitation de la wilaya de Bejaia**

Le territoire de la wilaya de Bejaia comprend :

- La daïra de Bejaia
- La daïra de sidi Aïch
- La daïra de Akbou
- Les communes de Béni Ourtilane et Béni Chebana détachées de la daïra de Bougaa
- La commune de Kherrata détaché de la daïra de Ain El Kebira.

## **7.2 La gestion des wilayas**

Pour promouvoir le développement des wilayas nouvellement créées et assurer l'implantation des services, il s'est avéré utile de programmer et de réaliser des équipements administratifs nécessaire au bon fonctionnement de ces wilayas.

Dés 1974, il a été décidé de lancer un programme d'équipements, mais cela n'a pas été suivi d'une formation des cadres ce qui a induit une sous-utilisations des infrastructures (manque de profils spécialisés).<sup>8</sup>

## **7.3 Les plans nationaux**

La fin des années 60 jusqu'à la fin des années 70 a été marquée par l'apparition de trois plans nationaux, il s'agit des plans suivants :

- Le premier plan triennal (1967-1969)
- Le premier plan quadriennal (1970-1973)
- Le second plan quadriennal (1974-1977)

Durant cette période, à savoir, la période allant de 1967 jusqu'à 1979, il a été programmé la mise en place de l'appareil industriel (1967-79); l'organisation du modèle d'industrialisation.<sup>9</sup>

---

<sup>8</sup> Tayeb Chenntouf « L'Algérie face a la mondialisation », Edition Africain Books Collective, 2008, p.181

### **7.3.1 Le premier plan triennal (1967-1969)**

Le premier plan triennal vise le lancement d'un programme de logement et d'équipements dans les zones rurales.

### **7.3.2 Le premier plan quadriennal (1970-1973)**

Le premier plan quadriennal programme les actions suivantes :

- le lancement des études des plans d'urbanisme
- la création des zones industrielles
- la nationalisation des hydrocarbures et proclamation de la réforme agraire (1971).

### **7.3.3 Le second plan quadriennal (1974-1977)**

Le second plan quadriennal vise à promouvoir la politique de l'aménagement du territoire et la maîtrise de la croissance des agglomérations.

## **7.4 Le plan communal de développement (P.C.D) :**

L'échelle du plan communal de développement est une échelle locale. Il est destiné pour les communes rurales ou non.

### **7.4.1 Les objectifs du plan communal de développement**

Les objectifs du plan communal de développement se résument aux objectifs suivants :

- l'amélioration ou la promotion des équipements de base (sociaux, agricoles, infrastructure, etc.)
- le développement de l'agriculture
- le développement de l'industrie

---

<sup>9</sup> Mahrez Hadjseyd, « L'industrie algérienne : Crise et tentative d'ajustement », Edition l'Harmattan, 1996, p. 23; Aïssa Kadri, Mohamed Benguerna, « Ingénieurs en Algérie dans les années 1960: Une génération de la coopération », Édition KARTHALA Editions, 2014, p.54.

## **7.5 Le plan de modernisation urbaine (P.M.U)**

Le plan de modernisation urbaine est un instrument de planification urbaine dont le but est le développement économique.

### **7.5.1 Le contexte du plan de modernisation urbaine**

Le contexte d'intervention du plan de modernisation urbaine est le tissu urbain existant des grandes villes ou des villes de tailles moyennes.

### **7.5.2 Le contenu du plan de modernisation urbaine**

Le contenu du plan de modernisation urbaine se résume dans :

L'identification des projets de développement à réaliser à moyen terme et des impacts, des coûts, des financements et des échéanciers de la réalisation de ces projets

- la localisation des équipements urbains et l'établissement des études de leurs extensions spatiales

### **7.5.3 Les secteurs de couverture du plan de modernisation urbaine**

Le plan de modernisation urbaine touche plusieurs secteurs, il s'agit de :

#### **7.5.3.1 Les équipements d'infrastructure :**

Les équipements d'infrastructures touchent l'infrastructure suivante :

- Les réseaux de viabilité (l'eau, l'assainissement, le gaz et l'électricité).
- Les équipements de voie : l'aménagement des rues et des places publiques (éclairage publics, parkings)
- L'acquisition et l'aménagement des terrains nécessaires aux zones d'habitat urbain

#### **7.5.3.2 Les équipements de superstructure :**

Les équipements de la superstructure se réduisent aux équipements suivants :

- Les équipements administratifs (sièges de communes, les services financiers, les postes et télécommunications).

- Les équipements sportifs et socio-éducatifs (les stades, les terrains et aires de jeux, les équipements scolaires, primaires et secondaires, les équipements culturels, musées, bibliothèques, théâtres cinémas, maisons de culture).
- Les équipements sanitaires et médico-sociaux (polycliniques, centre de soins et maternités).

#### **7.5.3.3 Les équipements du secteur économique:**

Les équipements du secteur économique englobent les équipements suivants :

- les équipements de service (centres commerciaux)
- les équipements agricoles (abattoirs, halles, marchés, etc.)
- les équipements industriels et touristiques (PMI de transformation, de réalisation et de service)

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

Le plan d'urbanisme directeur est instauré après la promulgation du décret 73-29. Le plan est un instrument de gestion urbaine, il a la mission de :

- organiser les grandes agglomérations
- faire face à la consommation abusive du sol urbain
- prendre en charge les grands programmes de la construction
- repartir le sol en zones et définir les affectations
- tracer les principales voies de grande circulation à conserver, à modifier ou à créer et la définition des dimensions et des caractéristiques de ces voies.
- localiser les installations principales d'intérêt général et les espaces libres
- définir le règlement (règles et servitudes d'utilisation du sol).

### **7.7 Le périmètre d'urbanisation provisoire (P.U.P)**

Le périmètre d'urbanisation provisoire est prévu pour les petites localités ou les agglomérations ou communes non dotés de P.U.D. Le périmètre d'urbanisation est défini par le plan d'urbanisme directeur (P.U.D).

### **7.7.1 La mission du périmètre d'urbanisation provisoire (P.U.P)**

La mission du périmètre d'urbanisation provisoire consiste à :

- fixer les contours d'extension de l'agglomération à moyen terme
- définir les principales zones d'implantation des équipements

### **7.7.2 La durée d'approbation du P.U.P et du P.U.D**

La durée d'approbation du P.U.P est plus réduite que celle du P.U.D.

### **7.7.3 Les objectifs du P.U.P**

Le périmètre d'urbanisation provisoire tend à atteindre les objectifs suivants :

- constitue une zone protégée, l'urbanisation est connue, contrôlée et orientée.
- faire face à l'urbanisation anarchique et à l'habitat spontané dans la périphérie immédiate du P.U.P.

## **7.8 Conclusion**

L'ordonnance 74-69 est une occasion pour exposer une nouvelle répartition des wilayas du grand territoire algérien. Ce dernier enregistre à cette période (31) wilayas. Une autre occasion aussi pour l'ordonnance pour mettre en place plusieurs instruments de développement et d'urbanisme, il s'agit des instruments suivants

- Le second plan quadriennal (1974-1977) qui vise la mise en œuvre de la politique de l'aménagement du territoire
- Le plan communal de développement (P.C.D) qui s'occupe des projets de développement de la commune
- Le plan de modernisation urbain qui prévoit l'ensemble des équipements à projeter au niveau des quartiers tels que les équipements d'infrastructure, de la superstructure et des équipements du secteur économique (l'agriculture, l'industrie et le service et le tourisme)

- Le plan d'urbanisme directeur qui prend en charge les grandes agglomérations en matière des équipements structurants d'intérêt général et la mise en place d'un règlement d'utilisation du sol.
- Le périmètre d'urbanisation provisoire qui définit des limites de l'espace urbain dans le but de faciliter le contrôle et la maîtrise des extensions urbaines.



## **CHAPITRE VIII : LA LOI 84-09 ET L'ORGANISATION TERRITORIALE DU PAYS<sup>10</sup>**

### **INTRODUCTION**

Le huitième chapitre est réservé à la loi 84-09 du 4 février 1984 relative à l'organisation territoriale du pays. Nous essayons dans ce présent chapitre de définir le nouveau cadre territorial des wilayas et des communes selon cette présente loi.

#### **8.1 L'objet de la loi 84-09**

L'objet de la loi 84-09 réside dans :

- la définition d'un nouveau cadre territorial des wilayas et des communes conformément aux principes de décentralisation et de déconcentration de chaque wilaya et de chaque commune
- l'adaptation de l'assise territoriale aux objectifs de développement.

#### **8.2 Le nouveau cadre territorial**

À travers la fusion de deux ou plusieurs parties de wilayas ou la division d'une wilaya, un nouveau cadre territorial a été défini, il s'agit donc de la création de nouvelles wilayas et le réaménagement des limites territoriales actuelles de certaines wilayas.

Il a été procédé aussi à travers la fusion de deux ou plusieurs parties de communes et la division d'une commune existante à la création de nouvelles communes.

Une nouvelle organisation territoriale a été définie, nous avons enregistré à cette période quarante-huit (48) wilayas et mille cinq cent quarante (1540) communes. La wilaya de Bejaia par exemple compte cinquante-deux communes.

---

<sup>10</sup> Loi 84-09 du 4 février 1984 relative à l'organisation territoriale du pays, 23<sup>e</sup> Année, N° 6, p.101-112.

### **8.3 Les nouvelles wilayas et le plan quinquennal (1985-1989)**

Les wilayas nouvellement créées retracent toutes les opérations d'équipements et d'investissements localisés sur leur territoire au titre du deuxième plan quinquennal (1985-1989).

### **8.4 Conclusion**

L'arrivée de la loi 84-09 relative à l'organisation territoriale du pays a permis de proposer une nouvelle organisation du territoire en définissant quarante-huit **(48) wilayas** et mille cinq cent quarante **(1540) communes**. Cette nouvelle répartition du territoire vient pour assurer la bonne gestion et la maîtrise des territoires en matière de la réponse des autorités concernés aux besoins des habitants et offrir un cadre de vie acceptable.

## **CHAPITRE IX : LA LOI 87-03 ET L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE<sup>11</sup>**

### **INTRODUCTION**

Le neuvième chapitre traite la question de l'aménagement du territoire selon la loi 87-03 du 27 janvier 1987 relative à l'aménagement du territoire. Cette dernière vient pour mettre l'accent sur les instruments d'aménagement du territoire. Nous essayons dans ce présent chapitre de définir l'aménagement du territoire, ses principes, ses axes et ses secteurs, par la suite, nous passons directement pour définir les instruments de l'aménagement du territoire, leurs échelles d'intervention et leurs échéances. Nous aborderons encore ici les acteurs de la conception des instruments en question.

### **9.1 Qu'est-ce qu'un aménagement du territoire ?**

L'aménagement du territoire est l'utilisation optimale de l'espace national par les actions suivantes :

- la structuration et la répartition judicieuse dans l'espace des activités économiques et des ressources humaines
- l'exploitation rationnelle des ressources naturelles

#### **9.1.1 Les principes de l'aménagement du territoire**

La mise en œuvre de la politique nationale d'aménagement du territoire s'appuie sur les principes de la décentralisation et de la déconcentration (l'état, la wilaya et la commune).

#### **9.1.2 Les grands axes de l'aménagement du territoire**

L'aménagement du territoire se fonde sur les axes de développement suivants :

---

<sup>11</sup> Loi 87-03 du 27 janvier 1987 relative à l'aménagement du territoire, 26<sup>e</sup> Année, N° 5, p.98-104.

- Le développement des hauts plateaux et des régions du sud du pays ;
- Le développement des zones frontalières et des régions montagneuses ;
- La protection et la mise en valeur du littoral et le plateau continental ;
- Le développement des grands ensembles urbains (grandes villes ou grands centres urbains).

### **9.1.3 Les axes sectoriels de l'aménagement du territoire**

L'aménagement du territoire développe plusieurs secteurs, il s'agit du développement des secteurs suivants :

- les ressources naturelles (l'eau et la terre)
- le rural
- l'industrie (activités industrielles, etc.)
- l'urbain (organiser et créer une armature urbaine équilibrée)
- les grandes infrastructures économiques (routes, ports, chemin de fer, etc.)
- les équipements socio-éducatifs et de loisirs (équipement, parc, etc.)

### **9.1.4 Les actions du développement des axes de l'aménagement du territoire**

Plusieurs actions ont été prévues afin d'assurer le développement des axes de l'aménagement du territoire, parmi ces actions, nous citons à titre d'exemple :

- L'implantation et l'intensification du tissu industriel dans les hauts plateaux
- La protection du patrimoine naturel et historique et la création des centres de vie dans les régions du Sud
- La mise en valeur des ressources locales et le développement d'activités complémentaires dans une perspective d'échanges avec les pays voisins dans les zones frontalières
- Le respect des conditions d'urbanisation et d'occupation des zones littorales, le développement des activités de pêche et la protection des zones littorales et du plateau continental de la pollution dans les zones littorales et le plateau continental

- Le développement de l'agriculture de montagne, la création de PME, l'installation des équipements et services nécessaires et l'exploitation des ressources locales pour le développement du tourisme dans les zones montagneuses
- La prohibition de l'extension urbaine sur les terres agricoles riches, la restructuration et la rénovation du cadre bâti et le transfert des activités non-nécessaires au fonctionnement de l'agglomération en dehors de celle-ci dans les grands centres urbains.

## **9.2 Les instruments d'aménagement du territoire**

Il existe deux sortes d'instruments d'aménagement du territoire, il s'agit des instruments suivants :

- Le schéma national d'aménagement du territoire (SNAT)
- Le schéma régional d'aménagement du territoire (SRAT)

## **9.3 Le schéma national d'aménagement du territoire (SNAT)**

Le schéma national d'aménagement du territoire est une vision prospective (future, possible) de l'occupation du territoire national en liaison avec la stratégie du développement économique, social et culturel.

### **9.3.1 Le SNAT et l'échéance**

L'échéance du SNAT est élaborée pour une période à long terme (20 ans, le SNAT 2010-2030).

### **9.3.2 Le SNAT et la concertation**

Le schéma national constitue le cadre d'une concertation intersectorielle (acteurs des divers secteurs) et de la coordination interrégionale.

### **9.3.3 Le SNAT et l'approbation**

L'approbation du SNAT a été établie le 29 juin 2010 alors que la loi 87-03 est promulguée en 1987.

### **9.3.4 Les paramètres fondamentaux du SNAT :**

Le SNAT développe plusieurs paramètres fondamentaux, il s'agit de :

- l'occupation rationnelle de l'espace national
- la répartition planifiée de la population et des activités économiques, sociales et culturelles (la répartition spatiale des établissements humains et la localisation des grands équipements)
- la valorisation et l'exploitation rationnelle des ressources naturelles (la protection du patrimoine écologique national, la protection du patrimoine culturel).
- la mise en place coordonnée des réseaux d'infrastructures de base.

## **9.4 Le schéma régional d'aménagement du territoire (SRAT)**

Le schéma national met en place des instruments d'appuis appelés les schémas régionaux (le schéma régional d'aménagement du territoire) afin de prendre en charge les objectifs de développement régional.

### **9.4.1 Le rôle des schémas régionaux d'aménagement du territoire**

Les schémas régionaux d'aménagement du territoire jouent les rôles suivants :

- démultiplient et adaptent les actions contenues dans le SNAT
- éliminent les déséquilibres et les disparités régionales et favorisent le développement et la complémentarité interrégionale
- définissent les vocations spatiales
- définissent les axes de développements
- définissent l'armature urbaine en fixant les périmètres d'urbanisation des principales agglomérations et de celles situées sur les terres à haute valeur agricoles
- déterminent les programmes et les actions

#### **9.4.2 L'échéance du schéma régional d'aménagement du territoire**

Le schéma régional d'aménagement du territoire s'élabore pour une période à long terme (Identique à celle du SNAT; 20 ans).

#### **9.4.3 La région de planification**

Une région de planification désigne les wilayas limitrophes qui présentent les mêmes caractéristiques géomorphologiques, ayant une vocation de complémentarité et d'interrelations dans l'utilisation des ressources naturelles et la conception de leurs développements et aménagements. Elle est l'instrument de concertation, de coordination intra-régional. Elle est couverte par un SRAT.

#### **9.4.4 Les acteurs d'élaboration du SRAT**

L'élaboration du SRAT s'effectue par l'intervention de plusieurs acteurs :

- les structures chargées de l'aménagement du territoire (DPAT)
- les administrations
- les collectivités locales.

### **9.5 Les instruments de planification et les instruments d'aménagement du territoire**

La relation entre les instruments de planification et les instruments d'aménagement du territoire réside dans la prise en charge par les instruments de planification du territoire (plan national, plan de la wilaya (APW) et le plan de la commune ; APC) des objectifs, des actions et des mesures et d'aménagement du territoire, exprimés par le SNAT et le SRAT.

### **9.6 Le plan national de développement économique et social**

Le plan national de développement économique et social définit ce qui suit :

- Les objectifs
- Les moyens

- Les échéances
- Les responsabilités des différents intervenants dans la mise en œuvre des schémas d'aménagement.

## 9.7 Conclusion

La lecture de la loi 87-03 relative à l'aménagement du territoire nous a permis de comprendre que l'aménagement du territoire se traduit par l'utilisation rationnelle des ressources naturelle et la répartition réfléchie et équilibrée des équipements structurants sur le grand territoire. La mise en œuvre de cet aménagement se fait selon le principe de décentralisation et de déconcentrations.

L'aménagement du territoire touche plusieurs axes et secteurs, si nous parlons des axes, nous avons les hauts plateaux et des régions du sud du pays ; les zones frontalières et des régions montagneuses, le littoral et le plateau continental et les grands ensembles urbains. Lorsque nous parlons des secteurs d'aménagement du territoire, ceux-ci font appel au secteur des ressources naturelles, des zones rurales, de l'industrie, de l'armature urbaine, des grandes infrastructures économiques et celui des équipements socio-éducatifs et de loisirs.

Deux instruments d'aménagement du territoire ont été mis en avant, il s'agit, du schéma national d'aménagement du territoire et du schéma régional d'aménagement du territoire, le premier cherche à créer un équilibre dans l'occupation de l'espace national et la répartition planifiée de la population et des équipements et la valorisation et l'exploitation rationnelle des ressources naturelles, le second prend en œuvre les objectifs du SNAT au niveau régional et prend en charge les objectifs de développement régional.

La conception du SNAT s'appuie sur le principe de concertation en faisant appel à l'ensemble des acteurs des divers secteurs et à la coordination interrégionale. Quant à la conception du SRAT, celle-ci, se fait à travers l'intervention de plusieurs acteurs tels que, les structures chargées de l'aménagement du territoire (DPAT), les administrations et les collectivités locales.



## **CHAPITRE X : LA LOI 90-25 ET L'ORIENTATION FONCIERE<sup>12</sup>**

### **INTRODUCTION**

Le dixième chapitre que nous aborderons ci-dessous expose à travers la loi 90-25 du 18 novembre 1990 relative à l'orientation foncière les points suivants :

- la consistance technique du patrimoine foncier
- les critères de classement des terres agricoles
- le classement des terres agricoles
- les catégories juridiques des biens fonciers
- le fichier foncier communal.

### **10.1 L'objet de la loi 90-25**

La loi 90-25 a pour objet de fixer ce qui suit :

- la consistance technique et le régime juridique du patrimoine foncier.
- les instruments d'intervention de l'Etat, des collectivités et des organismes publics.

### **10.2 La consistance technique du patrimoine foncier**

Le patrimoine foncier est l'ensemble des terres non-bâties. Il représente les fonciers suivants :

- les terres agricoles et à vocation agricole
- les terres pastorales et à vocation pastorale (relatives aux bergers, à l'élevage)
- les terres forestières et à vocation forestière
- les terres alfatières
- les terres sahariennes
- les terres urbanisées et urbanisables

---

<sup>12</sup> Loi90-25 du 18 novembre 1990 portant orientation foncière, 29<sup>e</sup> Année, N°49, p.1332-1339.

- les périmètres et sites protégés

### **10.3 Les terres agricole et à vocation agricole**

Les terres agricoles et à vocation agricole permettent une production pour une consommation humaine, animale ou industrielle

#### **10.3.1 Les critères de classement des terres agricole**

Plusieurs critères interviennent pour classer des terres agricoles, il s'agit des critères suivants :

- la pédologie (science qui étudie la formation et l'évolution des sols)
- la pente
- le climat
- l'irrigation.

#### **10.3.2 Le classement des terres agricole**

Les terres agricoles sont classées comme suit :

- terres à potentialités élevées
- bonnes
- moyennes
- faibles.

### **10.4 Les terres pastorales**

Une terre pastorale désigne une terre de parcours couverte d'une végétation naturelle dense et des arbustes ou des arbres (terres de maquis, les terres céréalières).<sup>13</sup>

---

<sup>13</sup> Georges Muyayabantu Mupala, « Eléments de pédologie générale et intertropicale: Analyse », p. 12

## **10.5 Les terres forestières**

Une terre forestière est une terre couverte d'essences forestières (La densité : 300 arbres par hectare en zone humide et 100 arbres en zones aride et semi-arides, sur une superficie excédant 10 ha d'un seul tenant).

## **10.6 Les terres alfatières**

Dans une terre alfatière l'alfa est la plante la plus dominante.

## **10.7 Les terres sahariennes**

Une terre saharienne est une terre située au-dessous de l'isohyète 100 mm (courbe reliant les points du globe/précipitations).

## **10.8 Les terres urbanisées et urbanisables**

Une terre urbanisée est un terrain occupé par des constructions agglomérées (par leurs espaces de prospect et par les emprises des équipements et activités même non construites, comme les espaces verts, parcs).

Une terre urbanisable est un terrain destiné à être urbanisé à une échéance déterminée par les instruments d'urbanisme.

## **10.9 Les périmètres et sites protégés**

Nous parlons de périmètre et sites protégés lorsqu'il existe des considérations d'ordre historique, culturel, scientifique, archéologique, architectural, touristique et de préservation et de protection de la faune et de la flore.

## **10.10 Les catégories juridiques des biens fonciers**

Les biens fonciers se présentent sous plusieurs formes juridiques, il s'agit des biens suivants :

- Biens domaniaux
- Biens Melk ou propriété privée
- Biens Wakfs

#### **10.10.1 Les biens domaniaux (domaine national)**

Les biens domaniaux, ce sont les biens fonciers qui appartiennent à l'état et à ses collectivités locales.

##### **10.10.1.1 Le domaine national**

Le domaine national est constitué des différents domaines suivants :

- Des domaines public et privé de l'état
- Des domaines public et privé de la wilaya
- Des domaines public et privé de la commune

#### **10.10.2 Les biens Wakfs**

Les biens wakfs désignent les biens qui répondent aux caractéristiques suivantes :

- les biens fonciers sont inaliénables (incessible).
- les biens fonciers affectés pour la jouissance (l'exploitation) à titre perpétuel au profit d'une d'utilité générale (mosquée, école coranique, etc.)

### **10.11 Les terres à potentialités élevées et la construction**

La construction des habitations sur des terres à potentialités élevées ou bonnes nécessitent la présence d'une autorisation.

### **10.12 Le fichier foncier communal**

Lorsque nous parlons d'un inventaire général, nous faisant directement faire appel au fichier foncier communal. Ce dernier consiste à établir par la commune d'un inventaire général de tous les biens fonciers de l'état et des collectivités locales (la désignation et l'identification de leurs propriétaires).

### **10.13 Les instruments d'urbanisme et les sols urbanisés et urbanisables**

Les instruments d'urbanisme ont des rôles à jouer devant le foncier, il s'agit de ce qui suit :

- Définissent la consistance des sols urbanisés et urbanisables
- Tiennent compte de l'occupation rationnelle et intensive des sols afin de préserver les terres agricoles et de promouvoir et mettre en valeur des périmètres et sites protégés
- Définissent l'usage assigné aux sols
- Veillent à faire un équilibre entre les différentes fonctions des sols, les types de constructions et les diverses activités
- Assurent une concertation effective entre tous les intervenants y compris les représentants des usagers lors de leurs élaborations
- Intègrent le droit d'expropriation et de préemption au profit de l'état et des collectivités locales pour les besoins d'intérêt général (utilité publique)

### **10.14 Conclusion**

La loi 90-25 sur l'orientation foncière définit une classification technique du foncier, il s'agit des typologies des terres suivantes :

- les terres agricoles et à vocation agricole
- les terres pastorales et à vocation pastorale (relatives aux bergers, à l'élevage)
- les terres forestières et à vocation forestière
- les terres alfatières
- les terres sahariennes
- les terres urbanisées et urbanisables
- les périmètres et sites protégés

Chaque terre des différentes terres présentées ci-dessous est classée selon les critères suivants :

- les valeurs des ressources naturelles
- les valeurs des ressources artificielles

- le climat

Les caractéristiques des différentes terres sur un territoire ont permis de faire sortir une classification, il s'agit des terres :

- à potentialités élevées
- Bonnes
- Moyennes
- Faibles

Les biens du foncier se présentent sous différentes formes juridiques, il s'agit des biens domaniaux, des biens Melk ou propriété privée et des biens Wakfs. Les premiers, ce sont des biens appartenant à l'état ou au domaine, les secondes appartiennent au privé, quant aux biens Wakfs ce sont des biens qui appartiennent au privé mais qui sont transférés pour une utilité publique. Pour une bonne gestion du sol, la commune procède à l'établissement d'un inventaire général du foncier, cela veut dire que la commune identifie le statut juridique de chaque terre se trouvant sur son territoire.

# **CHAPITRE XI : LA LOI 90-29 ET L'AMENAGEMENT ET L'URBANISME<sup>14</sup>**

## **INTRODUCTION**

Ce présent chapitre est affecté à la lecture de la loi 90-29 du 1<sup>er</sup> décembre 1990 relative à l'aménagement et l'urbanisme. Cette lecture nous a permis d'exposer le contenu de cette loi, il s'agit de présenter ce qui suit :

- l'identification et la définition des instruments d'urbanisme
- la mission des instruments d'urbanisme
- les acteurs d'élaboration des instruments d'urbanisme
- le contenu et l'échelle d'intervention des instruments d'urbanisme
- les secteurs du PDAU
- l'adoption et l'approbation des instruments d'urbanisme.

## **11.1 Les missions de la loi 90-29**

La loi 90-29 édicte les règles qui assurent les missions suivantes :

- Organiser la production du sol urbanisable (identifier les SAU, SUF)
- la formation et la transformation du bâti
- la gestion économe des sols
- l'équilibre entre la fonction de l'habitat, de l'agriculture et de l'industrie,
- La préservation de l'environnement, des milieux naturels, des paysages et du patrimoine culturel et historique

## **11.2 Les instruments d'urbanisme**

Les instruments d'urbanisme se résument aux instruments suivants :

---

<sup>14</sup> Loi 90-09 du 1<sup>er</sup> décembre 1990 relative à l'aménagement et l'urbanisme, N°52, p.1408-1415.

- Les plans directeurs d'aménagement et d'urbanisme (PDAU; instrument de planification spatiale et de gestion urbaine)
- Les plans d'occupation des sols (POS).

### **11.2.1 L'opposabilité des instruments d'urbanisme**

Les instruments d'urbanisme sont opposables au tiers (respectés par tout le monde).

### **11.2.2 Les instruments d'urbanisme et les règles générales**

Les constructions sont régies par les règles générales d'aménagement et d'urbanisme dans le cas de l'absence des instruments d'urbanisme (PDAU, POS).

### **11.2.3 La mission des instruments d'aménagement et d'urbanisme**

Les instruments d'aménagement et d'urbanisme ont pour mission ce qui suit :

- fixent les orientations fondamentales d'aménagement des territoires :
- déterminent les prévisions et les règles urbaines.
- définissent les conditions d'aménagement et de construction en prévision des risques naturels.

La détermination des prévisions consiste à prévoir les terrains réservés aux activités économiques et d'intérêt général et aux constructions (équipements collectifs, services, activités et logements), mais aussi, cette prévision a pour but de rationaliser l'utilisation de l'espace, de préserver les activités agricoles et de protéger les périmètres sensibles (les sites, les paysages).

### **11.2.4 L'échelle d'intervention des instruments d'urbanisme**

Le périmètre d'intervention des instruments d'urbanisme peut concerner une commune, l'intercommunale ou une partie de commune pour le POS.



### **11.2.5 Les acteurs permanents d'élaboration des instruments d'urbanisme**

Les acteurs consultés obligatoirement lors de l'élaboration des instruments d'urbanisme se résument aux acteurs suivants :

- Les associations locales
- Les chambres de commerce et d'agriculture
- Les organismes professionnels

## **11.3 Le contenu du PDAU**

L'instrument du PDAU est composé des documents suivants :

- Le rapport d'orientation
- Le règlement
- Les documents graphiques

### **11.3.1 Le PDAU par rapport aux schémas et plans de la ville**

L'instrument du PDAU doit être en cohérence avec :

- les schémas d'aménagement (SNAT, SRAT, etc.)
- les plans de développement (PCD).

### **11.3.2 La mission du PDAU**

Le PDAU a pour mission :

- la détermination de la destination générale du sol
- la définition de l'extension des établissements humains, la localisation des services et des activités, la nature et l'implantation des grands équipements et infrastructures
- la détermination des zones d'intervention et les zones à protéger

### **11.3.3 Les secteurs du PDAU et leurs échéances**

Le PDAU définit plusieurs secteurs, il s'agit des secteurs suivants :

- le secteur urbanisé
- le secteur à urbaniser = à un horizon de 10 ans (court et moyen terme)
- le secteur d'urbanisation future = à un horizon de 20 ans (long terme) = frappé d'une servitude temporaire de non-aedificandi
- le secteur non urbanisable (les droits à construire peuvent être édictés, mais règlementés).

#### **11.3.4 L'adoption du PDAU**

Le projet du PDAU est adopté par délibération de l'APC ou plusieurs APC.

#### **11.3.5 Le PDAU et l'enquête**

Le projet du PDAU adopté est soumis à une enquête publique de 45 jours.

#### **11.3.6 L'approbation du PDAU**

Après adoption du projet du PDAU par l'APC est soumis à l'autorité compétente pour approbation. L'approbation du PDAU peut se faire soit par :

- arrêté du Wali pour une commune ou association de communes inférieures à deux cent mille (200 000) Habitants
- arrêté du Ministre chargé de l'urbanisme pour une commune ou association de communes supérieures à deux cent mille (200 000) Habitants et inférieures à cinq cent mille (500 000) Habitants.
- décret exécutif du Ministre chargé de l'urbanisme pour une commune ou association de communes supérieures à cinq cent mille (500 000) Habitants.

#### **11.3.7 La révision du PDAU**

La révision du PDAU peut se faire uniquement durant la période de son échéance. Elle se fait dans les cas suivants :

- la saturation des secteurs d'urbanisation
- les projets de la commune ne répondent pas aux objectifs tracés.

## **11.4 Le contenu du plan d'occupation des sols**

Le contenu du POS est composé des documents suivants :

- Le règlement
- Les documents graphiques.

### **11.4.1 Les missions du plan d'occupation des sols**

Le POS doit accomplir les missions suivantes :

- fixer les droits d'usage des sols et de construction de façons détaillée :
- fixer la forme urbaine, l'organisation des sols
- définir la quantité minimale et maximale de construction autorisée (M<sup>2</sup> de plancher hors œuvre ou M3 de volume bâti),
- définir les types de construction autorisés et leurs usages
- définir les règles de l'aspect extérieur des constructions
- définir les servitudes
- délimiter l'espace public, les espaces verts, les emplacements des ouvrages publics et installation d'intérêt général et le tracé et les caractéristiques des voies.
- identifier les quartiers, rues, monuments et sites à protéger, à rénover et à restaurer
- localiser les parcelles agricoles à préserver et à protéger.

### **11.4.2 L'acteur de l'établissement du POS**

Le POS est établi sous l'initiative et la responsabilité du P.APC.

### **11.4.3 L'adoption du POS**

Le POS est adopté par l'APC.

### **11.4.4 L'enquête publique du POS**

Le POS est soumis à l'enquête publique par le(s) P.APC.

#### **11.4.5 L’approbation du POS**

Le POS est approuvé par délibération de(s) APC.

#### **11.4.6 L’exécution du POS**

Le POS devient exécutoire soixante jours après qu’il a été mis à la disposition du public.

#### **11.4.7 La révision du POS**

La révision du POS se fait dans les cas suivants :

- La mise en œuvre du POS atteint un tiers (1/3) de tout ce qui a été prévu dans le POS durant les échéances projetées.
- La dégradation du bâti suite à des phénomènes naturels.
- La création d’un projet d’intérêt national.
- La majorité des propriétaires des constructions demandent la révision après cinq années de l’approbation du POS.

### **11.5 Conclusion**

Selon la loi 90-29, les instruments d’urbanisme se présentent sous deux formes, le plan directeur d’aménagement et d’urbanisme (PDAU) et le plan d’occupation au sol (POS).

Le PDAU est instrument de planification urbaine à l’échelle de la commune ou de l’intercommunalité, quant au POS, celui-ci est conçu pour l’échelle du quartier ou d’inter quartiers. Le contenu du PDAU se résume à un rapport d’orientation au règlement et aux documents graphiques, par contre le POS, celui-ci, porte un règlement et des documents graphiques.

Le PDAU a pour mission la protection du patrimoine, l’affectation du sol et la détermination des futurs établissements, d’ailleurs plusieurs secteurs vont être définis lors de la conception du projet, il s’agit des secteurs urbanisés, des secteurs à urbanisés, des secteurs de futur urbanisation et des secteurs non-urbanisables.

Du côté du POS, celui-ci, a pour mission l'identification ou la définition des droits d'usage du sol, de la forme urbaine, de la densité, des opérations à projeter, des équipements à réaliser et les servitudes à respecter.

Dans les cas où les instruments d'urbanisme ne répondent pas aux besoins des habitants, n'atteignent pas les objectifs déjà tracés, mettent en œuvre tout le programme, cherchent le terrain pour réaliser un projet d'intérêt national ou doivent répondre à la demande des habitants, ces instruments auront le droit de passer directement à une révision.

L'adoption des instruments d'urbanisme se fait par délibération de l'assemblée populaire et communale ou d'assemblées des communes concernées. Pour ce qui concerne la question de l'approbation de ces instruments, le projet est soumis à l'autorité compétente pour approbation, il s'agit là selon le cas, soit du président de l'APC, soit du wali ou du ministre.

Nous terminons cette conclusion en disant que la loi 90-29 a déterminé les acteurs qui doivent être consultés obligatoirement lors de l'élaboration des instruments d'urbanisme, ils se résument aux acteurs suivants :

- Les associations locales
- Les chambres de commerce et d'agriculture
- Les organismes professionnels

## **CHAPITRE XII : DECRET EXECUTIF 91-175 ET LES REGLES GENERALES D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME ET DE LA CONSTRUCTION<sup>15</sup>**

### **INTRODUCTION**

Nous terminons notre cours par le douzième chapitre qui traite le contenu du décret exécutif 91-175 du 28 mai 1991 définissant les règles générales d'aménagement, d'urbanisme et de construction. Ce présent décret est dédié pour présenter des règles d'usage du sol appelé, les règles générales d'aménagement et d'urbanisme. Nous essayons durant ce présent chapitre d'exposer les différentes règles relatives à la délivrance de l'autorisation du permis de construire, de permis de lotir, aux servitudes et à l'implantation et aux volumes des construction, mais aussi des règles sur l'aspect des constructions.

### **12.1 Possibilités du refus du permis de construire et de lotir**

Le décret définit plusieurs possibilités de refus de permis de construire et de lotir, il s'agit des cas suivants :

- L'atteinte du projet à la salubrité (Ex : l'environnement), ou à la sécurité publique suite à la situation, la dimension ou l'utilisation
- L'incompatibilité du projet avec les dispositions du schéma d'aménagement du territoire suite à la situation, la destination et l'importance
- La construction ou l'aménagement est projeté sur un terrain exposé aux risques naturels (Inondation, séisme, éboulement, érosion, affaissement, avalanche).
- La construction est exposée aux nuisances ; bruits en raison de sa localisation
- La construction ou l'aménagement nuit à l'environnement (Paysages naturels urbains ; espaces verts existants (destruction des arbres) suite à la situation, destination ou dimension

---

<sup>15</sup> Décret exécutif 91-175 du 28 mai 1991 définissant les règles générales d'aménagement , d'urbanisme et de construction, 30<sup>e</sup> Année, N°26, p.788-797.

- La construction menace la conservation et la valorisation du site ou vestiges archéologiques (caractère des lieux avoisinants, conservation des perspectives vers des monuments).
- Absence d'accessibilité (circulation et lutte contre l'incendie)
- L'accès de l'immeuble présente un risque pour les usagers de cet immeuble et de l'espace public.
- En l'absence d'un plan d'alignement, la construction à moins de six mètres (6) de l'axe de la voie (sauf dans le cas d'un lotissement approuvé)
- La desserte des constructions, des lotissements et des ensembles d'habitations directement à travers des voies à grande circulation (elle doit se faire à travers une voie secondaire).

## **12.2 Les parties urbanisées de la commune**

La limite de parties urbanisées de la commune se définit comme une agglomération de plus de 100 constructions. Les constructions ne doivent pas être séparées entre elles de plus de 200 mètres

## **12.3 Les servitudes d'une construction à l'extérieur des parties urbanisées de la commune**

Pour des raisons d'hygiène, de sécurité et de tranquillité, l'habitation doit respecter les servitudes suivantes :

- cinquante mètres (50) de l'axe de l'autoroute
- Trente-cinq mètres (35) de l'axe des grands itinéraires (RN)

Ces mesures se redressent à 40 et 25 mètres lorsqu'il ne s'agit pas d'une habitation

## **12.4 La subordination du permis de construire**

Le permis de construire d'un bâtiment public, de bureaux, de commerces ou d'entreprise peut être subordonné par la réalisation des espaces de stationnements hors des voies publiques.

## 12.5 L'implantation et volume des constructions

Plusieurs règles ont été définies pour des bâtiments construits en bordure d'une voie publique, nous pouvons éclaircir ces règles dans les exemples suivants :

### 12.5.1 Bâtiment à usage d'habitation de vingt (20) logements minimum

Pour un ensemble de bâtiments à usage d'habitation de vingt (20) logements minimum, la moitié des façades percées de baies doivent avoir un ensoleillement de 2 heures/ jour où la moitié des pièces habitables d'un logement doivent avoir un ensoleillement de 2 heures/ jour

### 12.5.2 Le bâtiment existant (opposé) et le projet

La hauteur du projet est inférieure ou égale ( $\leq$ ) à la distance comptée horizontalement entre le projet et le bâtiment de l'alignement opposé (existant) (voir figure 12.1).

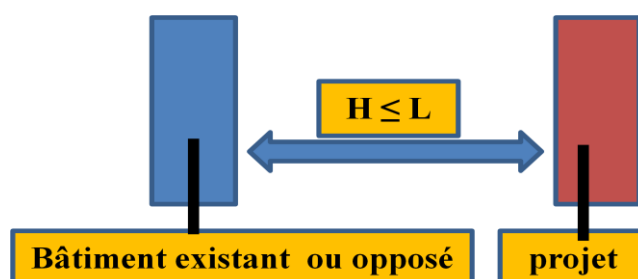


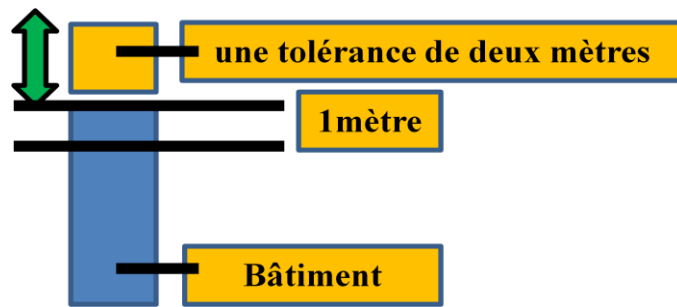
Figure 0.1 : La hauteur du projet par rapport au bâtiment existant ou opposé

Source : Auteur, 2025

### 12.5.3 Le projet et la tolérance de la hauteur

Une tolérance de deux mètres peut être accordée au bâtiment, si sur la hauteur totale du bâtiment la hauteur du dernier niveau ne permet pas de réaliser un étage entier (voir figure 12.2).



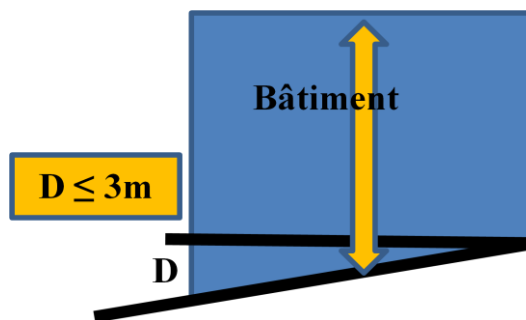


**Figure 0.2 : La tolérance de hauteur accordée à un bâtiment**

Source : Auteur

#### **12.5.4 La hauteur d'un bâtiment construit sur une pente**

La hauteur de la façade qui donne sur une voie en pente est prise en son milieu à condition que la différence de niveau de la voie n'excède pas 3 mètres (voir figure 12.3).

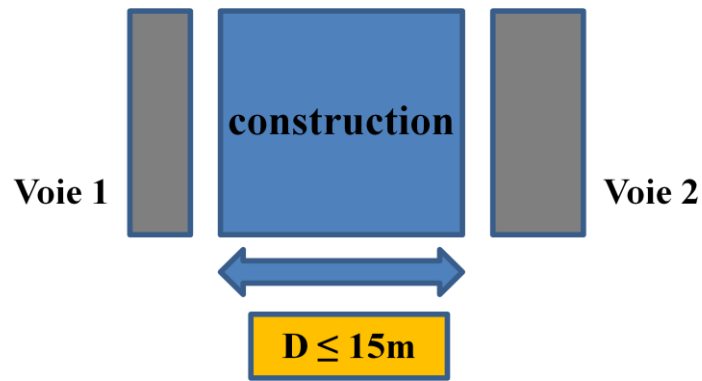


**Figure 0.3 : La hauteur d'un bâtiment construit sur une pente**

Source : Auteur, 2025

##### **12.5.4.1 La hauteur d'un bâtiment construit entre deux voies d'inégales largeurs ou de niveaux différents**

La hauteur de la façade est réglée par la voie la plus large ou le niveau le plus élevé, si la construction qui situe entre les deux voies d'inégales largeurs ou de niveaux différents et que la distance entre ces deux voies est inférieure à 15 mètres et que l'excédent de hauteur ne dépasse pas de six mètres le niveau permis par la voie la plus étroite ou le niveau le moins élevé (voir figure 12.4).

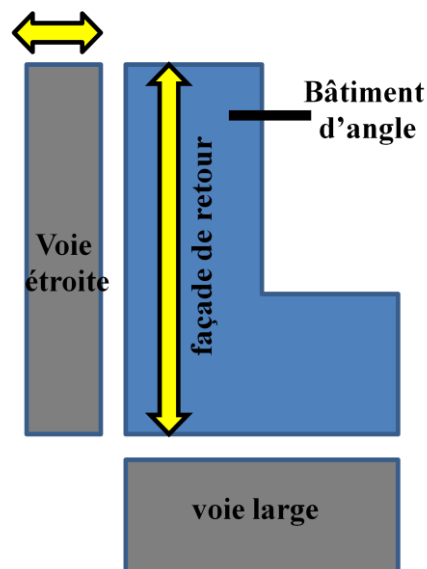


**Figure 0.4 : La hauteur d'un bâtiment construit entre deux voies d'inégales largeurs ou de niveaux différents**

Source : Auteur, 2025

#### 12.5.5 La hauteur de la façade de retour d'un bâtiment d'angle

La hauteur de la façade de retour sur la voie la plus étroite peut être la même avec celle qui donne sur la voie la plus large, si un bâtiment d'angle (la parcelle d'angle) est construit à l'angle de deux voies d'inégales largeurs et que la longueur de la façade de retour est inférieure ou égale ( $\leq$ ) à une fois et demie la largeur de la voie la plus étroite (voir figure 12.5).

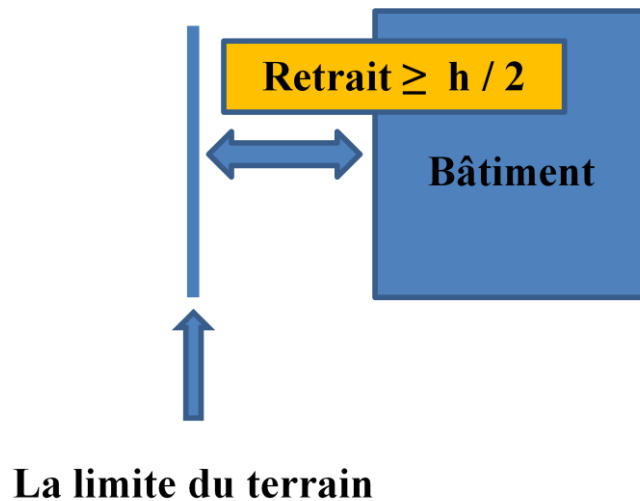


**Figure 0.5 : La hauteur de la façade de retour d'un bâtiment d'angle**

Source : Auteur, 2025

### 12.5.6 Le retrait du bâtiment par rapport à la limite séparative et la présence des ouvertures des pièces d'habitation

Le retrait du bâtiment par rapport à la limite du terrain est supérieur ou égale ( $\geq$ ) à la moitié de la hauteur du bâtiment (Le retrait doit être supérieur ou égale à quatre (4) mètres), si le bâtiment est construit à la limite du terrain et la façade est percée de baies des pièces d'habitation (voir figure 12.6).

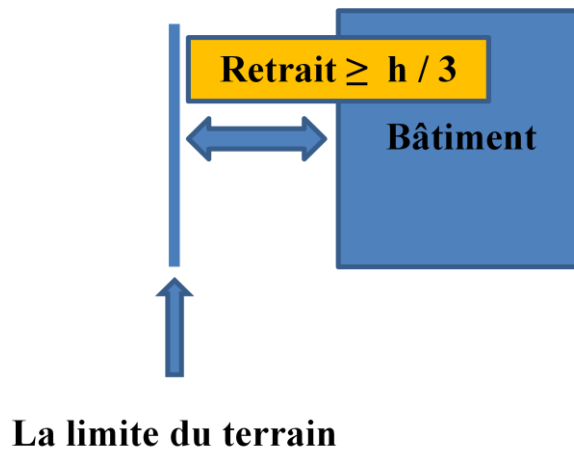


**Figure 0.6 : le retrait d'un bâtiment par rapport à la limite séparative et la présence des ouvertures des pièces d'habitation**

Source : Auteur, 2025

### 12.5.7 Le retrait du bâtiment par rapport à la limite séparative et l'absence des ouvertures des pièces d'habitation

Le retrait du bâtiment par rapport à la limite du terrain est supérieur ou égale ( $\geq$ ) à un tiers de la hauteur du bâtiment (le retrait doit être supérieur ou égale à deux mètres), si le bâtiment est construit à la limite du terrain et que la façade n'est pas percée de baies des pièces d'habitation (voir figure 12.7).



**Figure 0.7 : Le retrait d'un bâtiment par rapport à la limite séparative et l'absence des ouvertures des pièces d'habitation**

**Source : Auteur, 2025.**

## **12.6 La densité des constructions au sol**

La densité des constructions au sol dans la partie urbanisée d'une commune est calculée suivant le coefficient d'occupation au sol (COS).

## **12.7 Les conditions de l'aspect de la construction**

La construction doit avoir les caractéristiques suivantes :

- La simplicité des volumes
- Les matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction
- La tenue de l'harmonie de paysage
- Les constructions annexes et les locaux techniques doivent s'intégrer à l'ensemble architectural et au paysage

## **12.8 Conclusion**

Le décret 91-175 définit les différentes causes qui peuvent rejeter l'octroi d'une autorisation de permis de construire ou de lotir, il s'agit de causes suivantes :

- L'atteinte du projet à la salubrité, à la sécurité publique, à la conservation et la valorisation du patrimoine.

- L'incompatibilité du projet avec les dispositions du SNAT
- La construction ou l'aménagement sur des terrains à risques
- L'exposition de la construction aux nuisances
- L'absence d'accessibilité
- Le non-respect de l'alignement
- La desserte des constructions, des lotissements et des ensembles d'habitations directement à travers des voies à grande circulation

Le décret présente les servitudes à respecter par les constructions lorsque ces dernières se trouvent à l'extérieur des parties urbanisées de la commune, tout cela pour des raisons pour des raisons d'hygiène, de sécurité et de tranquillité.

Le décret aborde aussi la question de l'implantation du bâtiment en rapport avec l'espace public ou la limite séparative de la parcelle. Sept cas ont été identifiés et chaque cas d'implantation du bâtiment correspond à une règle bien définie. Les règles de l'ensemble de ces cas ont un rapport direct avec le gabarit de la construction et le retrait du bâtiment avec l'espace public ou la limite séparative de la parcelle.

Nous terminons notre conclusion, en disant qu'on plus de tout cela, le décret exécutif aille même à la définition de l'aspect extérieur d'une construction lors de la conception d'un projet. Mais il a été constaté que ces règles restent sommaires et limitées.

## **BIBLIOGRAPHIE**

### **Ouvrages**

Aïssa Kadri, Mohamed Benguerna, « Ingénieurs en Algérie dans les années 1960: Une génération de la coopération », Édition KARTHALA Editions, 2014, p.54.

Cherif Rahmani, « La croissance urbaine en Algérie », offices des publications universitaires, 1982, p, 249-255

Mahrez Hadjseyd, « L'industrie algérienne : Crise et tentative d'ajustement », Edition l'Harmattan, 1996, p. 23

Georges Muyayabantu Mupala, « Eléments de pédologie générale et intertropicale: Analyse », p. 12

Tayeb Chenntouf « L'Algérie face a la mondialisation », Edition Africain Books Collective, 2008, p.181

### **Article**

Lakhdar Hamina, Y., Abbas, L., 2015, « Évolution des instruments de planification spatiale et de gestion urbaine en Algérie », Cinq Continents 5 (11): 104-12

### **Ordonnances**

Ordonnance n° 67-24 du 18 janvier 1967 portant code communal, J.O.R.A. (6), 18-1-67 : 82-96 ; 6° année, N ° 6, p.82

Ordonnance 69-38 du 23 mai 1969 portant code de la wilaya, 382.

Ordonnance 74-26 du 20 février 1974 portant constitution des réserves foncières au profit des communes.226, 227.

Ordonnance 74-69 du 2 juillet 1974 relative à la refonte de l'organisation territoriale des wilayas, 13°Année, N° 55, p.608-612.

### **Lois**

Loi 84-09 du 4 février 1984 relative à l'organisation territoriale du pays, 23°Année, N° 6, p.101-112.

Loi 87-03 du 27 janvier 1987 relative à l'aménagement du territoire, 26° Année, N° 5, p.98-104.

Loi 90-09 du 1 er décembre 1990 relative à l'aménagement et l'urbanisme, N°52, p.1408-1415.

Loi90-25 du 18 novembre 1990 portant orientation foncière, 29°Année, N°49, p.1332-1339.

### **Décrets**

Décret 63-189 du 16 mai 1963 portant réorganisation territoriale des communes, 2° année, N ° 35.

Décret exécutif 91-175 du 28 mai 1991 définissant les règles générales d'aménagement ,  
d'urbanisme et de construction, 30<sup>e</sup> Année, N°26, p.788-797.