

REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE
Ministère de L'enseignement Supérieur et de la Recherche Scientifique



Université d'Oran

Faculté des sciences de la terre de géographie et de l'aménagement du territoire

Département de géographie et d'aménagement du territoire

Mémoire présenté pour l'obtention du diplôme de MASTER 2

Option : gestion des villes et développement durable

Titre :

**Le Plan Directeur d'Aménagement et
d'Urbanisme entre étude et réalisation, le cas
de la ville de Sougueur**

Présenté par : Khiati Fatiha

Membre de jury :

Hadaid Mohammed Pr.President

Otman Tayeb MCA.....Rapporteur

Yousfi Badreddine MCA.....Examineur

2013-2014

Remerciement :

Je tiens tout d'abord à remercier monsieur OTMANE TAYEB d'avoir accepté de diriger et encadré ce travail, mais aussi pour m'avoir guidé et conseillé.

Mes remerciements vont également, pour les membres de jury d'avoir accepté d'évaluer ce travail.

Et en fin, je présente mes vifs remerciement à tout ceux et celle qui m'ont aidé de prés ou de loin pour l'élaboration de ce travail

Fatiha

Introduction générale :

L'Algérie avait hérité en 1962, d'une situation socio-économique déplorable, la situation du logement déjà alarmante ne pouvait être une préoccupation prioritaire pour les dirigeants de l'époque confrontés à la recherche d'une stabilité politique.

Sous industrialisée, sous équipée, et donc encore profondément rural en 1962, l'Algérie a en effet bien changé depuis, avec les immenses efforts engagées dès le milieu des années 60, pour sortir du sous développement : industrialisation accélérée, équipement du territoire, développement socio-éducatifs. (Khilil.A, 1998)

L'expansion urbaine très rapide a entraîné la consommation d'importantes surfaces de terrains urbanisables et agricoles et a permis aux agglomérations urbaines de s'étaler son rationalité, ce qui a rendu leur gestion très difficile. (Citer in Agharmiou.R, 2013)

Dans le souci de maîtriser cette croissance urbaine, un certain nombre d'instruments d'urbanisme ont été mis en œuvre comme moyens, de gestion, de régulation et de contrôle du tissu urbain.

Après 1990 une série de textes législatifs et réglementaire ont été promulgués vu la situation de l'espace urbain (la situation préoccupante l'environnement ainsi que la dégradation du cadre bâti..).

Les politiques urbaines sont menées à l'aide d'outils appelés instruments d'urbanisme qui sont des instruments de planification et de gestion urbaine visant la maîtrise de la croissance urbaine.

Le plan directeur d'aménagement et d'urbanisme suivi par les plans d'occupation de sol, sont deux instruments censé d'apporter des solutions aux problèmes urbain.

A l'instar des villes algérienne, la ville de Sougueur a bénéficié d'un plan directeur d'aménagement et d'urbanisme en 1993, et qui a été révisé en 2007.

1. Problématique :

La ville de Sougueur a connu des mutations qui résultent des transformations socioéconomiques, elles se sont traduites par un étalement spatial important, signé par fièvre de construction en empiétant sur les terres agricoles qui les entourent. Cet étalement a apporté des changements au paysage urbain, le programme d'habitat d'accompagnement suit les nouvelles fonctions projetées ce qui marque une croissance urbaine importante.

La présence de la RN 23, et la convergence de plusieurs autres routes à caractère local (RN14, CW2, CW3, CW6 etc.), la présence d'un marché à bestiaux de rayonnement régional et l'implantation depuis quelques années une zone, d'activités, tous ces avantages ont entraîné un afflux de population des communes avoisinantes qui a gonfle la population urbaine, auquel s'ajoute une forte croissance démographique depuis l'indépendance. Le poids démographique a été multiplié par plus de cinq fois entre 1966 et 2008, de 12 815 habitants au lendemain de l'indépendance à plus de 71 052 habitants en 2008.

Ces facteurs ont eu un impact direct sur la croissance urbaine de la ville qui a vu sa superficie multipliée par 5 fois depuis 1962 à nos jours. Plus de 350 hectares ont été consommés pendant la période allant de 1976 à 1998 !

Dans le souci de maîtriser cette croissance urbaine, un certain nombre d'instruments d'urbanisme ont été mis en œuvre comme moyens d'étude, de gestion, de régulation, de contrôle et du développement du tissu urbain. C'est le Plan Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme et les Plan d'Occupations de Sol.

C'est en 1993 que la commune de Sougueur a bénéficié d'un plan directeur d'aménagement et d'urbanisme et qui a été approuvé en 1997. 15 ans après, la révision du PDAU a été lancée en 2007 vu le développement spectaculaire de la ville de Sougueur qui a conduit à une saturation des tissus urbains, le nouveau PDAU a été approuvé en 2010.

Notre questionnement peut être formulé de la façon suivante :

Quelles sont les recommandations de planifications de cet instrument ?

Quelles sont les obstacles qui ont entravé l'application de plan directeur d'aménagement et d'urbanisme ?

Qu'elles sont les causes principales qui ont poussé à lancé à sa révision?

Est qu'il y'a un décalage entre ce qui était prévu dans le cadre des plans et ce qui se passait réellement sur le terrain ?

2. Le choix du terrain d'étude :

La problématique des instruments d'urbanisme entre le conçu et le vécu ne peut pas être abordée d'une façon générale, théorique, il nous faut un cas limité et bien précis. Pourquoi on a choisi la ville de Sougueur ? Parce que :

- Les zones résidentielles dans la ville ne cessent de s'agrandir sans aucun respect des règles d'urbanisme ;
- Absence d'équipements, de voirie, d'espace vert, placettes, aire de jeux etc.....

3. Objectifs de travail :

Les principaux objectifs tendent à :

Identifier théoriquement les instruments d'urbanisme : leurs progression historique, ainsi que l'identification du processus de leurs élaboration et évaluer le rôle primordial de PDAU dans ;

- comparer les objectifs théoriques de cet outil et la réalité de la pratique urbanistique ;
- Déceler les obstacles relatifs à l'application du Plan d'Aménagement et d'Urbanisme (PDAU) ;

4. Méthode d'approche :

Pour élaborer cette recherche, et pour atteindre de ces objectifs, on va suivre la méthodologie suivante :

4.1-La recherche bibliographique :

La recherche bibliographique s'est porté sur différentes sources de savoir scientifique relatif à notre sujet, un ensemble des ouvrages concernant l'urbanisation et la planification urbaine, ainsi que les recherches dont les thèmes occupèrent notre problématique (thèses de doctorat, mémoires d'ingénieur et de magister, articles, monographies, histoire de la ville.....). Les sites internet nous ont aussi permis l'accès à l'informations et la consultation de la législation algérienne en matière d'urbanisme.

Cette démarche a pour objectif d'avoir un bagage et support théorique afin de se familiariser avec la thématique.

4.2- Collecte des données auprès des administrations :

Une collecte des données (les rapports et les plans de premier et deuxième PDAU de la ville de Sougueur, des plans d'occupations de sol), se fait auprès les administrations (APC, DUC, SUCH, Agence Foncière etc.) a permis de comprendre quelques réalités sur la ville étudiée.

Enquêtes avec les responsables :

On a fait des enquêtes avec les responsables des différents organismes (des responsables administratifs qui se travaillent dans : l'APC, la SUCHE, Agence foncière, bureau d'étude chargé à faire l'étude de PDAU révisé). Cette enquête est faite par des entretiens ouverts avec les responsables.

Enquête directe sur terrain :

Une enquête a été réalisée sur le terrain afin d'élucider un cas réel et faire un diagnostic et puis l'analyser pour pouvoir interpréter.

4.3-Analyse et interprétation :

À l'aide d'une enquête et après avoir une classification et un traitement des données et des statistiques, une bonne interprétation provient. En fin, la dernière étape de cette première démarche est le traitement et la classification des données et des informations où il faut ordonner et structurer toutes les statistiques. Ce traitement des statistiques s'est fait par graphique bien quantitativement par des tableaux.

4.4-La structure de recherche :

Notre recherche est structurée selon trois chapitres :

Le premier chapitre :

Etude et analyse de la ville : cette étape consiste de faire une étude des différents aspects de la ville de Sougueur que ce soit physique, démographique ou urbanistique afin de comprendre la dynamique de cette ville.

Deuxième chapitre :

Ce chapitre nous permettra de connaître la méthode d'élaboration des instruments d'urbanisme en Algérie, d'identifier les objectifs de chacun de ces instruments, selon son échelle d'intervention.

Il porte sur une étude théorique visant d'abord à définir et clarifier, les deux instruments d'urbanisme (PDAU et POS) d'arriver à comprendre comment et quand les instruments d'aménagement et d'urbanisme (PDAU et POS) ont été promulgués et de voir la situation de ces deux instruments dans la hiérarchie d'outils d'aménagement précéder par les instruments d'aménagement du territoire.

Troisième chapitre

Cette partie présente en premier lieu une analyse des instruments d'urbanisme dans la ville de Sougueur, c'est-à-dire une lecture des instruments d'aménagement et d'urbanisme (PDAU et POS), à fin de comprendre ce qui a été projeté et les réalisations faites sur le terrain.

Cette comparaison entre les aspects théoriques programmés et la réalité pour dévoiler l'efficacité de ces outils de planification urbaine.

Chapitre 1 :

*La ville de Sougueur d'un petit centre
colonial à une ville moyenne*

Introduction :

Pour comprendre le phénomène de la croissance urbaine de toute agglomération, il faut mettre la ville dans son cadre physique, il devient inéluctable de connaître les caractéristiques de la population, et son évolution. Faire une analyse de l'évolution de son tissu urbain pour mettre en lumière le processus d'évolution, les différentes mutations spatiales et fonctionnelles et les sens d'urbanisation actuelle.

L'agglomération de Sougueur est une ville qui bénéficie d'une situation géographique privilégiée par sa position stratégique de carrefour qui l'ouvre sur des espaces différenciés et des milieux diversifiés, Sougueur se présente comme un point focal d'échanges commercial et de services.

1-Contexte générale de la commune :

1.1-Historique de la ville de Sougueur :

Le peuplement de la région est certainement très ancien et semble remonter à l'époque romaine. Au XII siècle, elle fut le lieu favorable des grandes tribus arabes des Beni Hilal, tels que les Beni Souid, les Akerma et les Beni Athbedj. Commune mixte créée en 1894 dans le département Oran. Arrondissement de Tiaret, sous l'occupation française, la ville de Sougueur doit ses origines à la nécessité reconnue par la colonisation d'étoffer, à partir de 1891, de villages les grands espaces vides de hautes plaines pour mieux contrôler les tribus en déplacement. Il fallait juste l'éloigner de l'Oued.

La capitale du Djebel Nador, pays du mouton, a été baptisée Trezel, du nom d'un général Chef d'Etat Major de l'Armée d'Afrique, Camille Alphonse Trezel, Ministre de la Guerre, organisateur des bureaux arabes et du corps des Zouaves.

En 1965, Trezel a pris le nom de Sougueur, qui signifie selon certaines sources, la région rouge en référence à la présence d'oxyde de fer dans le sol.

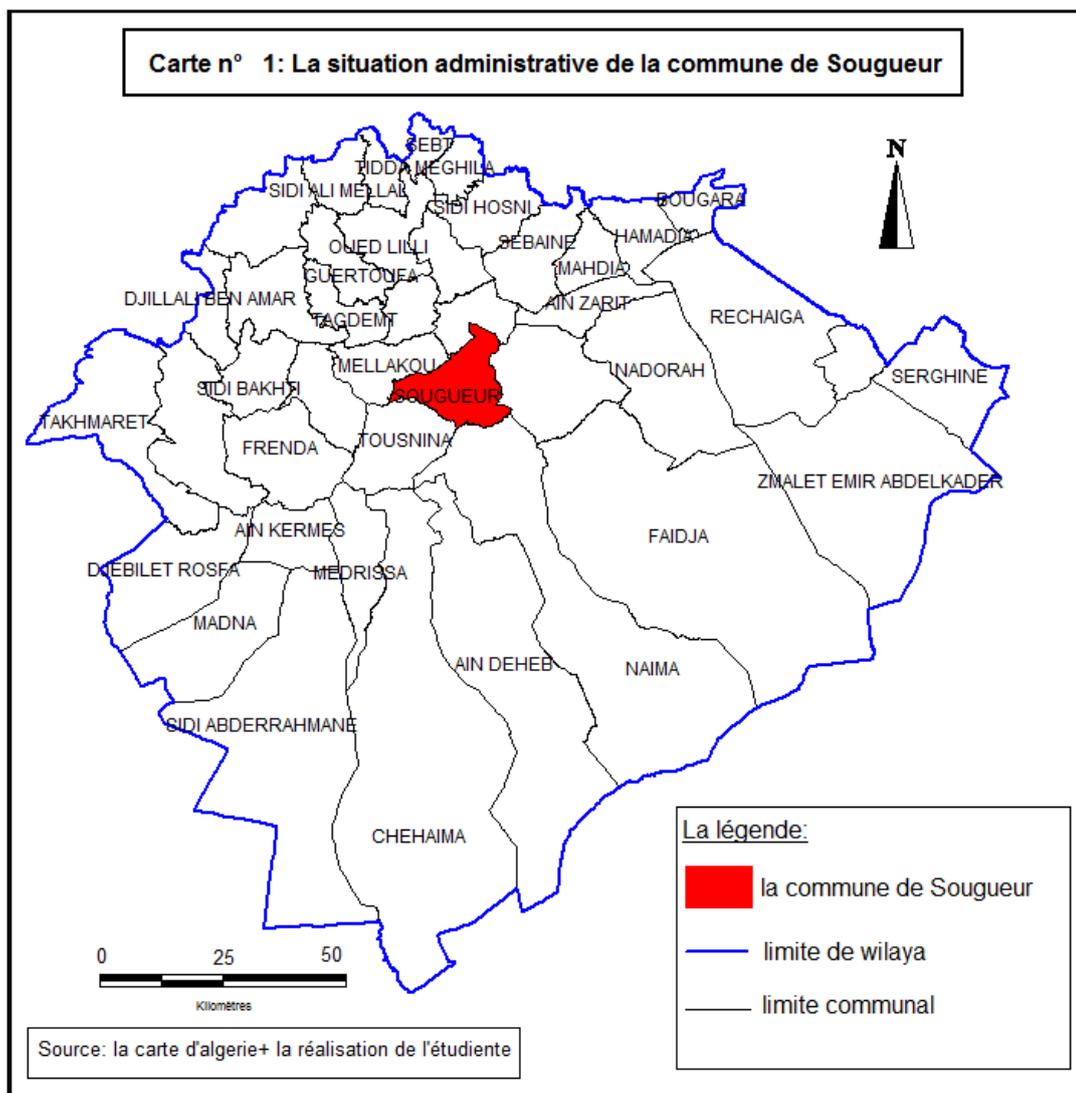
1-2. Une position avantageuse stratégique :

Sougueur est devenue chef lieu de Daïra suite au découpage administratif de 1974 qui compte quatre communes : Sougueur, Tousnina, Si Abdelghani et Faidja.

Son chef lieu est distant de 27 km de Tiaret, 146 Km d'Aflou, 270 Km d'Oran et 330 Km d'Alger

La commune couvre une superficie de 25 782 ha, et est délimitée par :

- La commune de Tousnina au Sud- Ouest ;
- La commune de Naima au Sud ;
- La commune de Si-Abdelghani à l'Est ;
- La commune de Bouchekif au Nord ;
- La commune de Mellakou à l'Ouest ;



1-3.Un milieu physique contraignant :

Pour limiter ou bien identifier les zones qui nécessitent une protection contre les risques, et pour justifier le choix des zones non urbanisables (les zones des risques par exemple), une étude de milieu naturel doit être nécessaire.

1-3-1.Des ensembles topographiques de plaine :

La topographie de la commune est caractérisée par des ensembles de plaine. Les altitudes absolues ne dépassent pas les 1300 mètres.

Les pentes varient entre 0 et 3%. Les orientations principales de l'inclinaison des versants est nord est pour la partie est de la commune et vers le nord ouest pour la partie sud ouest de la commune.

La zone élevée est située au nord de la commune, c'est le Djebel Sidi Abed (montagne carrée), à peine plus large que haute, elle apparaît assez bien dans le

paysage même si son sommet n'atteint pas les 1200 mètres. C'est au Sud à Koudiat El Hadjadj que l'altitude atteint les 1200 mètres. .

1-3-2.Un substrat géologique à dominante calcaire :

Des formations calcaires qui constituent le soubassement, occupent une surface très importante de la superficie de la ville.

Des conglomérats et grès du Cénonien affleurent autour de l'agglomération de Sougueur et un peu au sud.

1-3-3.Les caractéristiques climatiques :

L'étude de climat nous aidera à déterminer les caractéristiques climatiques de la région et leurs impacts sur les éléments urbanistiques et humains.

D'après des études faites par le bureau d'étude qui est chargé de faire la révision de PDAU La ville de Sougueur est située dans la région semi aride. Les températures moyennes varient entre 5 et 27 °C, les précipitations entre 300 et 400 mm en moyenne par an.

Les stations météorologiques de référence les plus utilisées sont celles de Bouchekif et celle de Sougueur. Les séries sont variables selon les données utilisées et les sources.

Des températures moyennes variant entre 5 et 27°C :

La température moyenne annuelle calculée sur de longues séries donne une variation entre 5 et 27°C.

Pendant la saison sèche et chaude qui s'étend de Juillet à Août, la température moyenne a atteint parfois 35°C. Pendant la période froide, de décembre à février, la température moyenne a atteint les 6°C.

La moyenne des minima est de 8,43 et la moyenne des maxima de 20,5°C., la moyenne des minima du mois le plus froid est descendue à 1,37°C pendant le mois de janvier et la moyenne des maxima du mois le plus chaud a atteint 34,5 °C pendant le mois d'Août.

Des précipitations moyennes entre 300 et 400 mm :

Les précipitations moyennes annuelles sont comprises entre les isohyètes 300 et 400 mm. La répartition des précipitations mensuelles moyennes montre les deux saisons tranchées pendant l'année, pour une moyenne annuelle de 326,91 mm.

La première relativement arrosée s'étend de janvier à mars avec un pic au mois de mars de 43,26 mm. Le minimum a été enregistré en juillet avec 1,66 mm.

Neige, gelée et grêle fréquentes :

Les chutes de neige sont assez fréquentes, mais leur épaisseur ne dépasse pas les 15 cm. Le nombre de jours moyens d'enneigement ne dépasse pas les 11 jours. Sur le Djebel Nador le nombre de jours passe à 20 jours avec des épaisseurs qui peuvent atteindre les 60 cm. La moyenne annuelle des gelées est 51,3 jours.

Le maximum est enregistré en janvier avec 12,3 jours. Mais ces gelées sont tardives elles peuvent apparaître même en mai avec 1,6 jours.

La grêle est enregistrée en moyenne 4,5 jours par an. Le maximum est atteint en mars avec 1,5 jours.

Des vents dominants de direction nord ouest :

Les vents dominant dans le secteur sont de direction nord ouest. Les vitesses maximales du vent sont enregistrées l'après midi et les minima en début de journée.

Le siroco souffle en moyenne 20,7 jours par an, avec un maximum de 7,1 jours en juillet.

1-3-4. Le réseau hydrographique :

Le tracé dense du réseau hydrographique de la commune souligne assez bien les grandes orientations des pentes des versants.

Trois oueds principaux drainent les eaux de la commune vers le nord est et le nord ouest. Un de ces oueds traverse la ville de Sougueur, c'est l'oued Sougueur qui coule vers le nord pour se jeter dans oued Bou Skif qui se jette lui-même dans Nahr Ouassel

Les eaux souterraines sont emmagasinées dans la plus importante des nappes phréatiques du plio-quadernaire qui repose sur le toit des marnes miocènes. Elle s'étend dans le plateau du Sersou à l'est au Nord du Djebel nador.

Les conditions naturelles précitées ont donné une variété de sols non évolués. Leurs caractéristiques sont liées aux qualités du substrat qui affleure en dessous.

Tous ces éléments convergent pour définir un milieu fragile exposé aux aléas climatiques (inondation).

1-4.Evolution démographique de la ville de Sougueur :

1-4-1.Avant l'indépendance : (1945-1961)

Sougueur devenue commune de plein exercice en 1945, le rôle de la ville de Sougueur dans le Djebel Nador, était bien assurée avec l'augmentation sensible de la population, passant de 7 000 hab en 1948 à 17 000 hab en 1961.

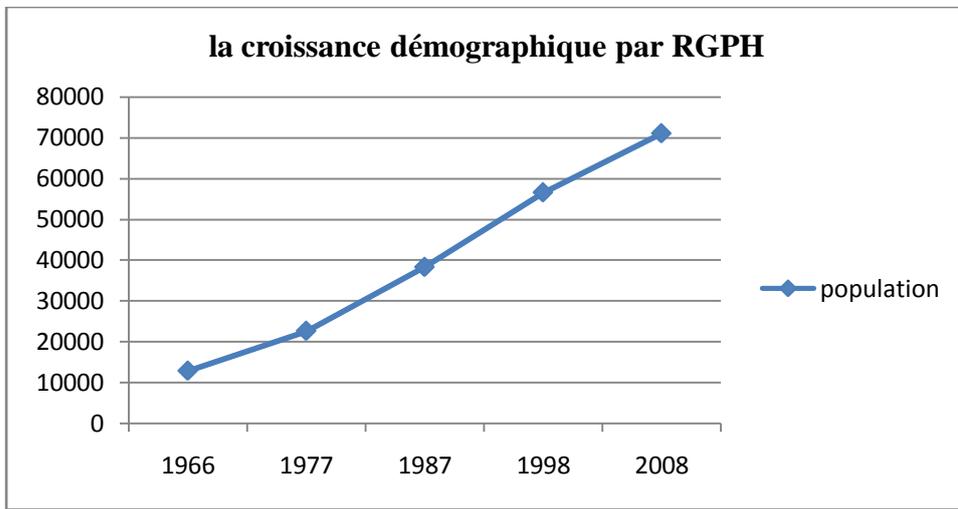
1-4-2. Après l'indépendance :

Tableau n° 01 : Evolution de population de la commune de Sougueur entre 1966-2008 :

Les recensements	Agglomération chef lieu	Zones éparses	Totale commune
1966	12 815	1 820	14 635
1977	23 285	3 015	26 300
TAA (66/77)	5.84	5.4	5.78
1987	38 407	6 117	45 347
TAA (77/87)	5.04	7.09	5.81
1998	57 819	6 307	64 970
TAA (87/98)	3.7	0.3	3.2
2008	72 168	6 744	79 615
TAA (98/08)	2.5	1.1	2.3

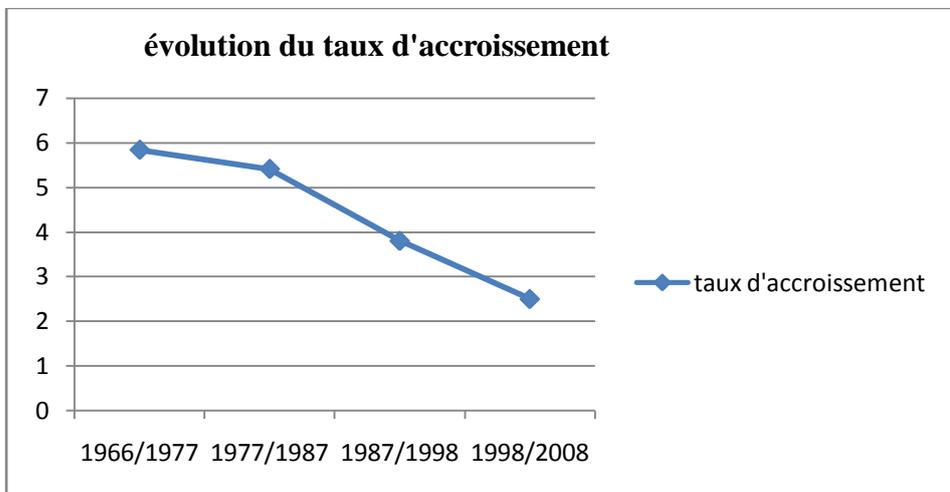
Source : ONS

Graphe N° 1: la population et sa croissance (ACL)



Source : ONS

Graph N° 2 : évolution du taux de croissance (ACL)



Source : ONS

1-4-2-1. Une évolution galopante entre 1966-1977 :

Cette période est caractérisée par une évolution courante de la population de la ville de Sougueur à cause de l'exode rural après l'indépendance d'un côté, et de la baisse du taux de mortalité d'autre côté.

Selon l'R.G.P.H la population est estimée à 14 635 habitants en 1966, 23 285 habitants en 1977 avec un taux d'accroissement de 5.78% qui est supérieure du taux d'accroissement national qui était de 3.6 % durant cette période.

1-4-2-2. Une attractivité des populations vers la ville entre 1977-1987 :

Cette période a bénéficiée de plusieurs projets économiques (la création des zones industrielles), ainsi que des projets de logements qui ont engendré une attractivité des habitants (les ruraux, les habitants des communes avoisinantes), sur cette base la population est passée de 23 285 habitants en 1977 à 38 407 habitants en 1987 avec un taux d'accroissement de 5,04%.

Le taux d'accroissement de population enregistré dans les zones éparses de Sougueur dans cette période, était le plus important par comparaison à d'autres recensements (7.2 %).

1-4-2-3. un exode rural vers la ville pour chercher la sécurité entre 1987-1998 :

Le nombre de population agglomérée qui était d'en 1987 : 38 407 habitants est passé à 57 819 habitants en 1998, avec un taux d'accroissement annuel de 3.7 %.

Dans les zones éparses, on est passé d'un rythme de 7.2% entre 1977/1987 à 0.3% entre 1987/1998.

Cette disparité indique que le phénomène de l'exode rural continu à se faire, mais cette fois il est dans un autre contexte c'est à cause de la crise nationale de la décennie noire de l'Algérie, il avait eu une migration important de la campagne de Sougueur vers l'agglomération chef lieu à la recherche de site sécurisé.

1-4-2-4. La période 1998-2008 :

D'après les résultats du recensement, le nombre de population de la ville de Sougueur est estimé à 72 168 habitants en 2008, soit un taux de croissance de 2.5% entre 1998 et 2008.

Cependant, l'agglomération regroupe 90% de la population de la commune en 2008. Nous concluons que la population urbaine occupe une place importante dans la commune, cette concentration se situe au niveau de l'agglomération chef lieu, près de 90 % des habitants de la commune de Sougueur vivent dans la ville, pendant toutes les recensements.

1-4-3. Les facteurs influents l'accroissement de population :

Deux facteurs essentiels ont influé sur l'accroissement de la population:

1-4-3-1. La croissance naturelle :

C'est un phénomène naturel qui est le résultat de la différence entre la somme des natalités et mortalités.

La ville de Sougueur a connu une croissance naturelle estimée par 5.04 % en 1977, diminué à 4.01 % en 1987, et à 3.87% en 1998, vers 2.68 % en 2008.

1-4-3-2.L'émigration :

En effet, la croissance démographique n'est pas du uniquement au mouvement naturel lié aux naissances, la population de Sougueur est influencée par les mouvements migratoires.

1-5. Une extension dans trois directions formant un triangle :

1-5-1.Naissance d'un village de colonisation entre 1898-1962 :

L'apparition du premier noyau urbain en forme de damier est venue en 1898. Il était conçu particulièrement, pour abriter les colons qui se sont emparés des meilleures terres agricoles.

La ville de Sougueur au rang d'un centre urbain, au statut de commune de plein exercice, sous le nom officiel du Trézel.

L'ensemble de maisons individuelles, l'organisation spatiale du village répondant à des objectifs de l'époque coloniale, rues larges et orthogonales, maisons basses à toits rouges.

Les maisons réalisées se disposent généralement sur la rue, et l'espace intérieur est constitué en jardin, et à l'écart se trouvait le cimetière.

Depuis sa promotion au statut de commune, jusqu'aux années 1950, Sougueur a connu une période très lente en matière d'urbanisation. Cette urbanisation est illustrée par quelques habitations périphériques du noyau ancien et des cités de recasements.

Figure n° 01 : plan initial du village de Sougueur



Source : PDAU de 2007

L'analyse du plan initial du village (soit près de 123 parcelles couvrant environ 44 ha), fait ressortir une structure très simple : tout est organisé à partir d'une place centrale et les îlots de formes rectangulaires ou carrés comptent quatre ou six parcelles.

Dans les années qui suivent la ville de Trézel a connu un apport de colons ce qui a engendré une extension, cette extension est suivie par la réalisation de différents équipements de la ville notamment au point de vue scolaire, urbanisme et habitat..

Au cours de la période coloniale, l'urbanisation s'est faite essentiellement selon le plan initial du village, c'est-à-dire le long de l'actuelle RN23 où s'alignent des habitations sous forme de villas cossues, de maison de maître à un ou deux niveaux, des commerces et quelques constructions collectives de trois niveaux

La superficie de la ville a atteint 48 hectares en 1962.

1-5-2. Une stagnation en matière d'urbanisation de 1962 à 1976 :

La ville a connu une certaine stagnation, c'est une phase de réappropriation du patrimoine coloniale.

Toutefois quelque 32 ha ont été consommés autour de l'ancien tissu durant cette période. Cette urbanisation a concerné surtout : la création de la cité El Hamri, medjat et Mouna au nord et au nord est de la ville.

1-5-3.Une urbanisation accélérée entre 1976-1998 :

C'est la période la plus faste de l'agglomération de Sougueur en matière d'urbanisation. En effet 300 ha ont été progressivement urbanisés entre 1976-1998, occupant alors des terrains libres situés à l'est, à l'ouest et au nord du village.

Ainsi le petit noyau urbain va se transformer en ville, dotée d'un programme d'habitat et d'équipements important, inscrit dans le cadre du plan d'urbanisme directeur de 1974.

C'est celle que l'on peut qualifier de spéculation foncière traduite par une typologie d'habitat individuel. La ville s'est développée dans tout les sens par tranches créant un fort déséquilibre entre les commodités et l'étalement de la ville.

Dans les anciens tissus, on assiste non seulement à une dégradation continue du bâti mais plus grave encore à sa transformation anarchique.

Les facteurs qui ont contribués à ce développement accéléré sont :

- La promotion de Sougueur au statut de daïra à partir du premier découpage administratif de 1974.
- La relance de la construction pour répondre à la crise de logement qui a atteint son paroxysme durant cette période à cause de la création des unités industrielle (la création de la zone industrielle BATCIM située à l'est de la ville qui attire un nombre important de population).
- La naissance des lotissements dans les années 1990 (la ZHUN était de faible ampleur)

Les terrains consommés durant cette période ont concerné :

- Première tranche au sud-ouest ;
- Deuxième tranche au nord-ouest ;
- Troisième tranche au Sud Est ;
- Quatrième tranche et la zone d'activité à l'est ;
- Cité 45 logements à l'ouest de la ville ;
- Coopérative immobilière de El Fath au sud de la ville ;
- La cité de wilaya au sud de la ville (des habitats collectifs) ;

- La sixième tranche à l'ouest de la ville, le long de la route nationale n° 23 (mélange entre les habitats individuels au nord de la zone, et l'habitat collectif au sud) ;

Parallèlement à ce programme de logements, un nombre assez important d'équipements a été réalisé, tels que : lycées, écoles, maison de jeune....

Il importe de noter que ces différentes extensions se sont faites sur la base de l'ancienne structure de la ville en la déformant légèrement, le long des axes routiers donnant ainsi cette nouvelle forme triangulaire.

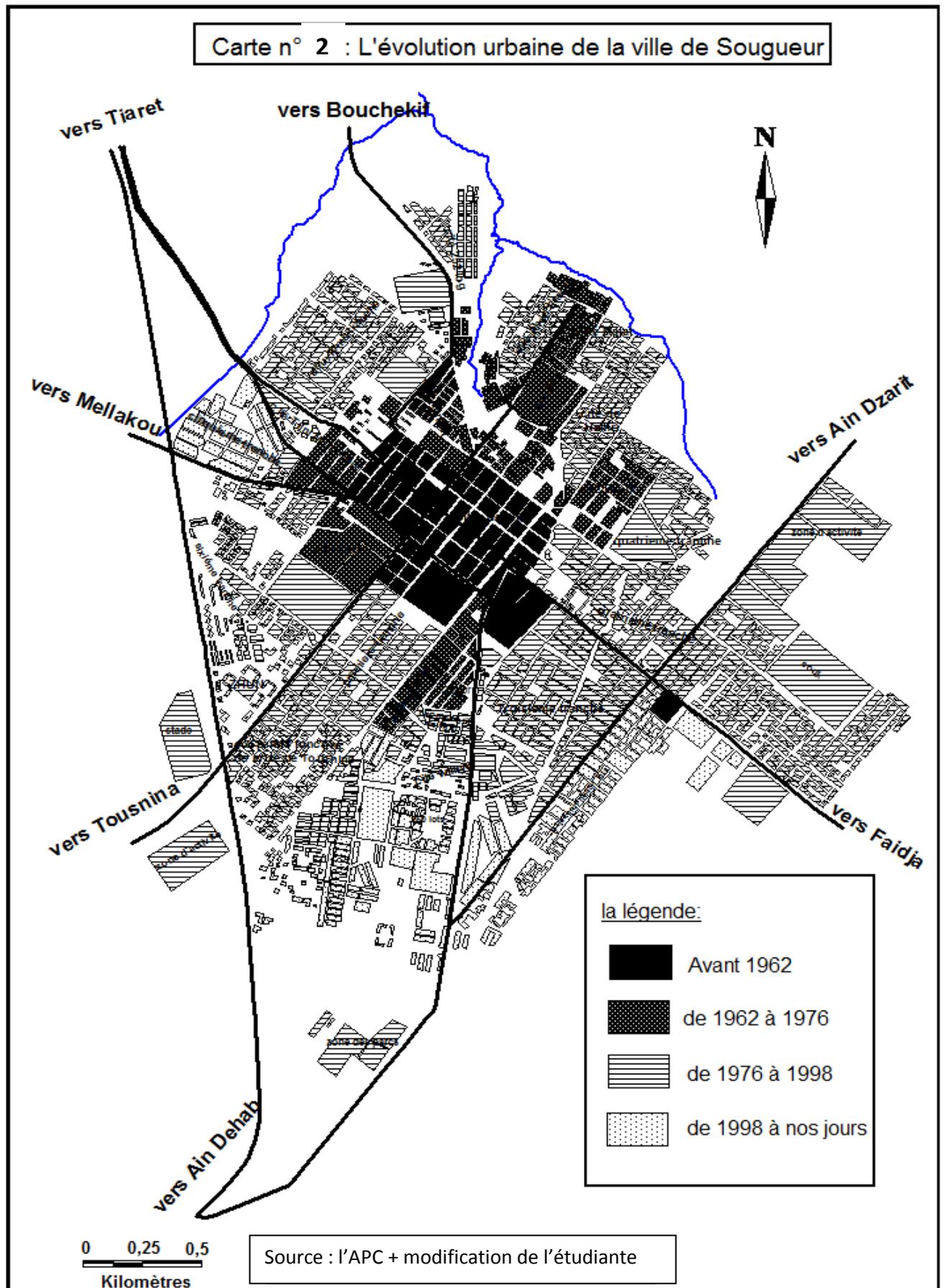
1-5-4.Un étalement urbain sous forme de lotissement de 1998 à nos jours :

Plusieurs lotissements et coopératives immobilières ont vu le jour durant cette période il s'agit de :

- Coopérative immobilière situé à coté sud de la route de Tousnina ;
- Lotissement situé à coté est de la route de Ain Dehab ;
- Lotissement situé le long de la route qui mène à Vaidja ;
- La cité des amodies au sud de la ville (des habitats collectifs) ;

La surface de l'agglomération dépasse 485 hectares.

Carte n° 2 : L'évolution urbaine de la ville de Sougueur



1-6.Les contraintes physiques et naturelles liés au phénomène d'urbanisation

Une contrainte est un obstacle ou une barrière à la propagation d'un tissu, cette contrainte peut être naturelle ou artificielle (physique).

L'agglomération de Sougueur présente des contraintes naturelles et artificielles qui constituent des obstacles au développement urbain et à l'aménagement.

1-6-1.Les contraintes géographiques (naturelles) :

La contrainte géographique est tout changement naturel qui gêne la croissance d'une ville telle que une ligne de relief, un cours d'eau, changement de la nature de sol...

Ces dernières ont de degré d'influence sur l'étalement de la ville.

- **Les terres agricoles :**

Les terres agricoles présentent la contrainte majeure contre l'étalement de l'agglomération. On trouve des terres agricoles à haut rendement dans les limites nord, nord est, nord ouest, et sud est.

Cependant, avec l'instruction présidentielle n°005 du 14 Août 1995 relative à la protection des terres agricoles à haut rendement, toute une zone apparaît interdite à toute construction puisque elle est de forte potentialité agricole.

Certes, l'agglomération est bloquée par une très grande emprise agricole de fortes potentialités.

- **Des terres de faible rendement :**

Ces terres se trouvent dans la partie sud et sud ouest de la ville de Sougueur,

- **Oued de Sougueur :**

Par ailleurs, nous trouvons oued de Sougueur qui se trouve à limite nord de la ville, et il constitue un vrai obstacle pour sa croissance.

1-6-2.La contrainte artificielles :

La contrainte construite est tout obstacle construit par l'homme.

Le site de l'agglomération de Sougueur obéit à une série d'obstacles physique qui sont les suivants :

- **Les conduites de gaz :**

C'est le plus dangereux obstacle, on le trouve dans la limite ouest de la ville de Sougueur.

La ligne électrique MT (moyen tension) :

Cette ligne marque parfaitement la limite nord ouest de l'agglomération.

L'établissement de ENPEC :

Une zone des parcs qui se sont installées sur la route d'Aflou occupant une superficie de 3 hectares, aujourd'hui occupés en partie par des maquignons et laissant une bonne partie encore vide ou à la sortie sud ouest de la ville sur la route de Tousnina

D'une manière générale l'urbanisation de Sougueur, une fois bloquée par ces contraintes, l'urbanisation a pris trois directions : vers le sud, vers l'est, et vers le nord (limité par l'oued Sougueur comme un obstacle), qui donnent à l'agglomération une forme triangulaire.

1-7.L'occupation de sol de la ville de Sougueur :

L'analyse de l'évolution du tissu urbain de la ville de Sougueur met en lumière le processus d'évolution de la structure urbaine, les différentes mutations spatiales et fonctionnelles et les sens d'urbanisation actuelle.

1-7-1. L'habitat individuel : le mode dominant de la croissance urbaine dans la ville de Sougueur :

L'habitat individuel se présente sous plusieurs formes :

-Le traditionnel qui compose des anciennes constructions qui ont été édifiées pendant la période coloniale. Il s'agit de maisons basses avec toiture en tuile rouge, la pierre constitue le matériau principal utilisé pour la construction.

On trouve ce type d'habitat dans les cités de Karawi, Castor, Madjat, son existence remonte à l'époque coloniale.

Cependant, cette entité patrimoniale est en voie de dégradation réelle, elle est appelée à disparaître à travers la vétusté des constructions d'une part et les modifications et transformations subies par les habitants d'autre part.

-L'individuel récent représente la deuxième forme de l'habitat individuel, il occupe une surface importante par comparaison aux d'autres types d'habitats, c'est le type le plus dominant, ces constructions individuels localisé dans les opérations de lotissement et les coopératives immobilières.

On trouve ce type d'habitat dans les différentes tranches de la ville, les coopérative immobilières, les lotissements de la route de Tousnina, 250 logement de la route de Bouchakif.

1-7-1-2.L'habitat collectif :

L'habitat collectif se localise le long de la route nationale qui mène à Aflou à l'ouest de la ville.

Face à la crise aigüe de logements, l'Algérie a opté pour la réalisation des grands ensembles appelés ZHUN. A l'instar de toutes les villes algériennes et pour faire face à un exode que Sougueur connaissait, les autorités ont eu recours à ce type d'habitat.

Ces Z.H.U.N ont été proposés par le plan directeur d'urbanisme de Sougueur pour contenir l'extension ouest de la ville ainsi que pour maîtriser l'occupation du sol, mais une grande part de ce programme était annulée. Les zones d'habitat nouvelles se localisent dans la partie est de la ville.

1-7-1-3.Habitat semi collectif :

Ce type d'habitat contient quatre à sept familles dans un seul logement, on les trouve dans les quartiers de Madjat et Abed Elaoui au nord est de l'agglomération.

A travers ces différentes réalisations nous constatons que l'habitat individuel a pris de l'essor dans l'évolution spatiale de Sougueur. Ceci s'explique par la priorité accordée à ce type d'habitat même dans les nouvelles orientations politiques de l'Etat.

Cela a donné naissance à des constructions hétéroclites, incohérentes qui couvrent la périphérie, sans continuité spatiale et sans rationalité

1-7-2.Les équipements :

La répartition spatiale des équipements :

Les équipements assurent la satisfaction des besoins de la population de Sougueur, car ils constituent un élément structurant de l'espace résidentiel.

Le centre ville se caractérise par une grande concentration d'équipements ; administratifs, éducatifs, culturelles, qui font du noyau colonial un pôle attractif de l'espace urbain de la ville de Sougueur. Il compte la majorité des équipements de la ville.

Les autres secteurs de la ville sont presque dépourvus d'équipements nécessaires à la vie urbaine, cela ne fait que renforcer la vocation du centre ville.

Le centre ville occupe 45.56 % de la totalité des équipements qui se trouvent dans la ville, dont 31 établissements relèvent du secteur administratif et de service. Tandis que d'autres parties ne sont pas dotées d'équipement.

Le centre ville possède un nombre important de commerces, de services et des équipements administratifs.

Donc la polarité du centre est prononcée, d'où un dysfonctionnement de la ville.

1-7-3.Les zones d'activité :

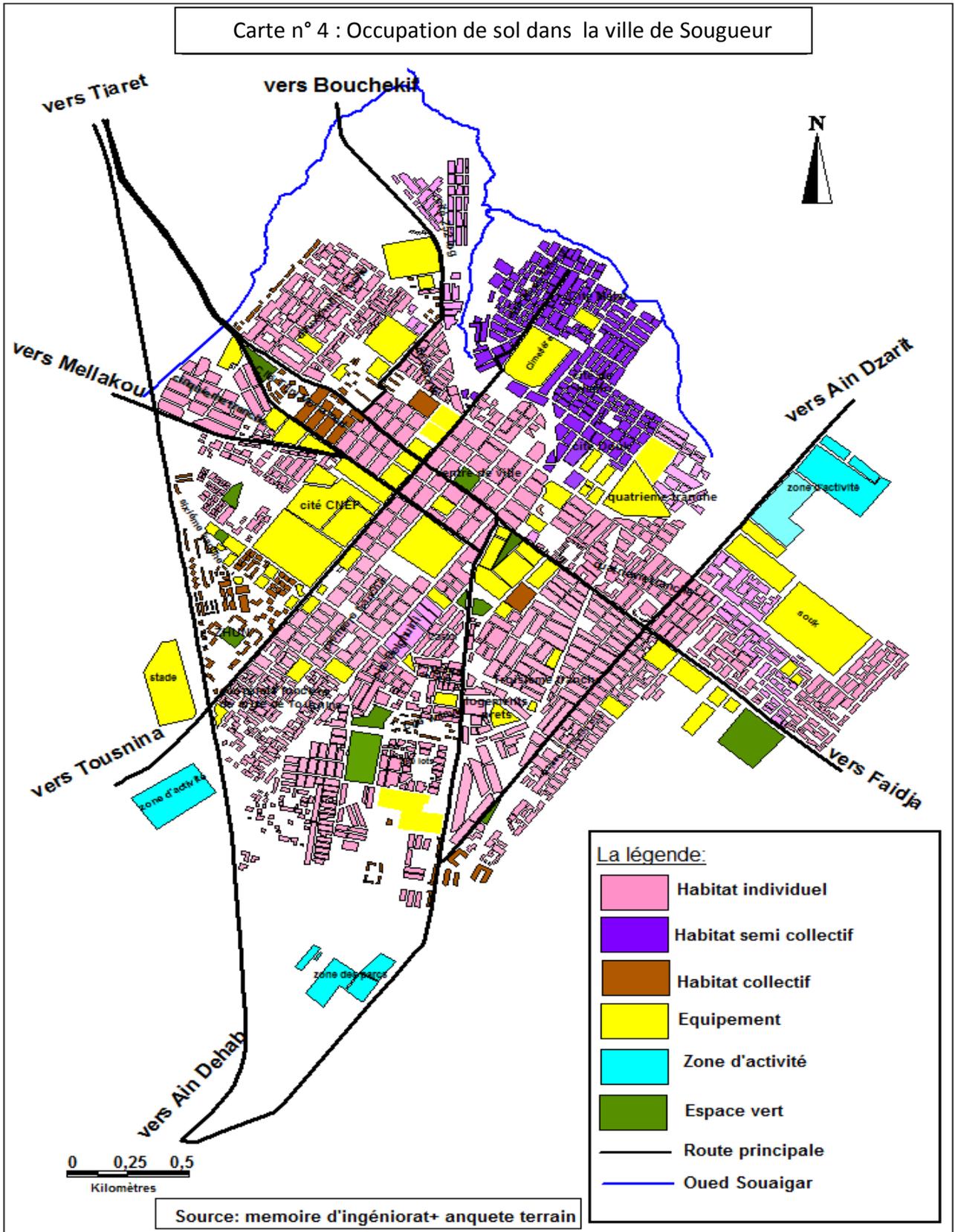
Dans le cadre de la politique industrielle, dans les années 1980, la ville de Sougueur a bénéficié de construction des unités importantes comme Batimétal spécialisée dans la fabrication des pylônes et employant plus de 150 personnes jusqu'en 1993, unité de charpente métallique, de petites unités liées au BTP (SOCOTIAR, EMACOT, SOAVIT), des entreprises de réalisation. Ces zones d'activité couvrant plus de 57 hectares.

La crise économique survenue à partir de 1986 n'a pas permis d'aller plus loin et la plupart de ces unités implantées ont fermé. D'après des gens qui se travaillent dans l'APC, une grande partie de ces unités occupés par des habitations illicites. Actuellement seulement les unités de Charpente, de Boissons et l'OAIC fonctionnent. D'autres garages et dépôts (zone des parcs) se sont installés sur la route d'Aflou occupant une superficie de 3 hectares.

1.7.4-Les espaces verts :

Les surfaces d'espaces verts dans la ville de Sougueur présente que 4%, par apport de surface totale.

Carte n° 4 : Occupation de sol dans la ville de Sougueur



1-7-4.Des infrastructures routières focalisées par l'ACL :

La commune, bien ancrée dans sa région, traversée par d'importantes voies de communication (RN 23, RN90, CW2, CW6, CW 8 etc.) se présente ainsi comme une commune de convergence au sein des hauts plateaux. C'est une commune qui entretient des liens hiérarchisés avec les autres territoires.

Une grande part de ce réseau est polarisée par le chef lieu. Grâce à sa situation de carrefour, elle se trouve bien intégrée aux deux grands couloirs qui structurent les échanges et le développement de la région.

Conclusion :

Par sa situation géographique privilégiée, Sougueur se positionne dans une aire d'influence sur sa région. A travers l'importance des flux de transport traversant la ville, Sougueur devienne comme un nœud de communication.

La population de la ville de Sougueur multiplié par cinq fois de premier recensement jusqu'au le dernier

Le taux d'accroissement de population ralentie progressivement depuis 1966 à 2008. L'évolution de population dans la ville de Sougueur s'effectue essentiellement par deux causes, le premier c'est la croissance naturelle, et le second c'est l'émigration.

La ville de Sougueur passé par deux périodes : avant et après l'indépendance à son évolution urbaine : la période coloniale : c'est une période de la naissance du centre coloniale.

Après l'indépendance : la période allant de 1962 à 1976 : elle est caractérisée par une stagnation en matière d'urbanisme.

La période allant de 1976 à 1998 : caractérisé par l'éclatement de la ville vers toutes les directions.

La période de 1998 à nos jours : développement de l'habitat individuel sous forme de lotissements.

De ce qui concerne le type d'habitat, la ville de Sougueur se caractérisé par la prédominance de l'habitat individuel, sous toutes ses formes semble répondre à un mode de vie sociale qui privilégie cette typologie.

Chapitre 2 :

Les politiques urbaines en Algérie après l'indépendance

Introduction :

L'objectif de ce chapitre est d'arriver à comprendre comment et quand les instruments d'aménagement et d'urbanisme (PDAU et POS) ont été promulgués ça d'un coté et d'un autre de comprendre la situation de ces deux instruments dans la hiérarchie d'outils d'aménagement précédés par les instruments d'aménagement du territoire qui sont peu adaptés à la réalité. .

1. La planification urbaine :

La planification urbaine est la méthode de prévision et d'organisation qui permet aux autorités publiques d'orienter et de maîtriser le développement urbain par l'élaboration et la mise en œuvre de documents d'urbanisme. (Encarta 2009)

2. Les politiques urbaines après l'indépendance :

Après l'indépendance l'Algérie s'est trouvée en face d'un déséquilibre régional. Cette période de l'indépendance a vu un exode massif des villes intérieures du pays, des zones montagneuses et des hauts plateaux vers le nord. Pour faire face à ce déséquilibre régional et dans le cadre de la politique de l'équilibre régional et en se basant sur la planification économique et la politique de l'industrialisation, il a été procédé aux opérations de l'équilibre à travers le lancement des programmes urbains pour les zones les plus négligées. (citer in : Nadjai.F, 2012)

2.1-La période 1962-1966 :

L'Algérie s'est concentrée durant cette période sur le secteur agricole de l'état notamment les terres fertiles qui se trouvent au nord algérien comme la plaine de Metija, et à l'ouest les plaines d'Oran et chlef ... au centre les plaines de Constantine et les plaines de la Hodna qui sont situées près des villes intérieures comme Tlemcen et Sétif . L'état algérien s'est rendu compte de l'importance du secteur industriel dans le développement économique par la réalisation de zones industrielles (Z.I) durant cette période. (BENACHENHOU.A, 1982)

2.2-La période 1967-1977 :

Après l'indépendance et à partir de 1967 jusqu'à 1970, les regards étaient portés essentiellement sur le secteur industriel. L'état ne prenait pas le secteur de l'habitat. (Citer in : Heraou.A, 2012)

Ce qui caractérisait cette période c'était l'élaboration des plans de développement :

Le premier plan triennal (1967-1969), le premier plan quadriennal (1970-1973) et le deuxième plan quadriennal (1974-1977) :

Dans le deuxième plan quadriennal (1974-1977), l'Etat s'est intéressé à l'établissement d'instruments d'urbanisme opérationnel Z.H.U.N, « Cette procédure n'a pas pu être assimilée à un instrument d'urbanisme » (Semmoud B. 1988)

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

- La promulgation de la loi des réserves foncières (ordonnance N°74-26 d u 20/02/1974 portant la constitution des réserves foncières au profit des APC. Ce qui a facilité la réalisation des grands projets d'intérêt public, les lotissements et les ZHUN. ...
- La promulgation de la loi N°76/48 du 25/05/1976 qui détermine l'expropriation de la propriété pour intérêt public.

Cette période a vu la création de plusieurs instruments notamment :

2.2.5-Le plan communal de développement (P.C.D) :

Son rôle est à l'échelle locale, il a été lancé par le 2ème plan quadriennal (1974,1977). C'est un programme financier renouvelable chaque année. Le PCD avait comme objectifs : l'amélioration des équipements sociaux ; le développement de l'agriculture ; le développement de l'industrie.

2.2.6-Le plan de modernisation urbaine (P.M.U) :

Son rôle est d'intervenir sur le tissu urbain existant à l'intérieur des villes de taille moyenne ou grande. Notamment un développement accéléré et une consommation excessive des terrains. Cela a conduit l'état à réfléchir et a trouvé un instrument qui peut gérer l'espace urbain et à l'organisation et la répartition des différents programmes d'équipement et d'investissement à court ,moyen et long terme , C'est le plan d'urbanisme directeur (PUD).

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

«Du point de vue opérationnel, le PUD a joué un rôle prééminent dans la production de l'urbain. Il a servi, en effet, à la création des zones d'habitat urbaines nouvelles pour la réalisation des grands programmes de logements sociaux initiés de 1974 à 1985. Il a pu également faciliter l'accès pour les constructions individuelles à travers l'application de l'ordonnance et des décrets concernant la cession des réserves foncières». (Bouchemal.s)

Son introduction comme instrument de planification urbaine, a eu lieu au cours de la période coloniale en France en 1958 suivant le décret n°58-1463 du 31/12/1958. (Saidouni.M 2001)

2.2.8-Le plan d'urbanisme provisoire (P.U.P) :

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

2.2.9-Les instruments d'urbanisme opérationnel :

2.2.9.1-La zone d'habitat nouvelle (ZHUN) :

La Z.H.U.N n'est pas réellement un instrument d'urbanisme, c'est plutôt une procédure technique et administrative, impliquant le ministère de l'habitat ou les collectivités locales, comme maitres d'ouvrage, un bureau d'étude étatique (C.A.D.A.T), comme maitre d'œuvre et des entreprises de réalisation. (Saidouni.M, 2001)

2.2.9.2-Le lotissement :

Le lotissement est une procédure d'urbanisme qui permet la création d'un tissu urbain par viabilisation, morcellement et dotation de droit de construire des parcelles de terrain, intégrées dans les réserves foncières communales (Citer in : Kahel.K2006)

2.3-La période 1978 - 1988 :

Cette période a connu la promulgation de loi N°87/03 du 27/01/1987 sur l'aménagement du territoire avec les nouveaux schémas d'aménagement du territoire :

- Le S.N.A.T (Schéma national d'aménagement du territoire) ;
- Le S.R.A.T (Schéma régional d'aménagement du territoire) ;
- Le P.A.W (schéma national de wilaya) ;

2.4-La période de 1988 à1990 :

Cette période a vu la crise économique et la baisse du prix de pétrole, qui a donné l'occasion de réfléchir dans le sens d'une économie libre.

2.5-La période 1990 à nous jours :

Cette année a vu la promulgation de 03 lois importantes :

- la loi 90/25 de la 18/11/1990 portant orientation foncière ;
- la loi 90/29 du 01/12/1990 relative à l'aménagement et l'urbanisme ;
- La loi 90/30 de la 01/12/1990 portant loi domaniale ;

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

Elle a imposé la mise en place de deux instruments d'aménagement et d'urbanisme : le Plan Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme et le Plan d'Occupation des Sols.

Ces deux instruments se situent en aval de la planification spatiale .Ils sont précédés par les instruments d'aménagement des territoires : l'étude des PDAU et POS commencé en Algérie en 1991 relativement à la loi 90-29 du 01/12/1990.

Le schéma national d'aménagement du territoire concernant le territoire national (SNAT), les schémas régionaux d'aménagement (SRAT) concernant les territoires régionaux et enfin les plans d'aménagement de wilaya pour le territoire de wilaya (PAW).

La loi du 18 Novembre 1990 relative à l'orientation foncière :

La Loi du 18 Novembre 1990 qui porte sur l'orientation foncière revêt une importance capitale en matière de législation foncière et des formes de gestion et de production de l'espace. En effet, le monopole sur les transactions foncières en milieu urbain institué au profit des communes par l'ordonnance du 26 Septembre 1974 est supprimé. Cette loi d'orientation foncière instaure un marché foncier libre que les collectivités locales doivent encadrer grâce aux instruments de régulation suivants :

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

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

Les agences locales de gestion et de régulation foncière urbaine ont pour rôle de :

- Acquérir pour le compte de la collectivité locale tout immeuble ou droit immobilier destiné à l'urbanisation ;
- Mettre en œuvre les opérations de régulation foncières et de promotion des lotissements ;

- Assister les organismes de la collectivité locale dans la préparation, l'élaboration et la mise en œuvre des instruments d'urbanisme ;

3. Les instruments d'urbanisme PDAU POS :

Les instruments d'aménagements et d'urbanisme fixent les orientations fondamentales d'aménagement des territoires intéressés et déterminent les prévisions et les règles d'urbanisme ,ils définissent plus particulièrement les conditions permettant d'une part de rationaliser l'utilisation de l'espace, de préserver les activités agricoles, de protéger les périmètres sensibles, les sites ,les paysages, d'autre part de prévoir les terrains réservés aux activités économiques et d'intérêt général et aux constructions pour la satisfaction des besoins présents et futurs en matière d'équipements collectifs de services, d'activités et de logement, ils définissent également les conditions d'aménagement et de construction en prévention des risques naturels.¹

3.1- le Plan Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme :

Le PDAU constitue l'instrument de planification urbaine à moyen et à long termes, il représente un document qui fixe les orientations fondamentales de l'aménagement du territoire d'une commune, d'une partie de commune ou d'un ensemble de communes, notamment en ce qui concerne l'extension de la ou des agglomérations intéressées. (Boury.P 1980)

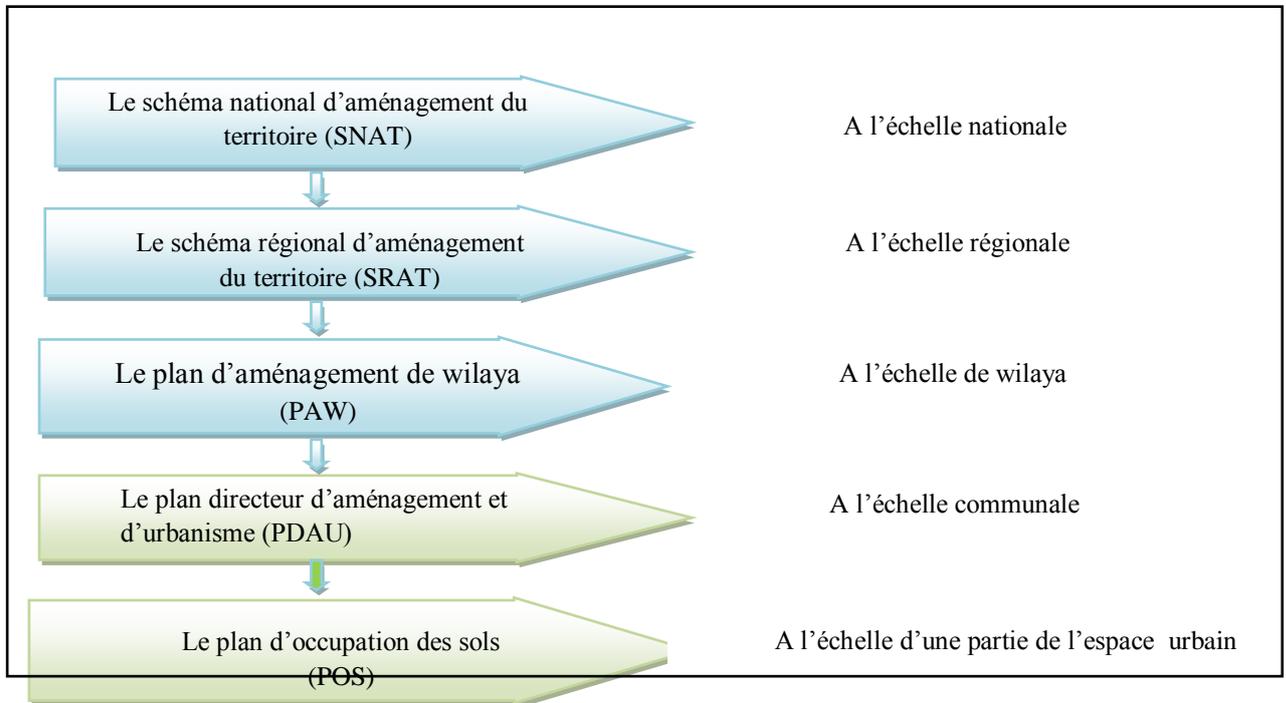
Le PDAU est un instrument d'urbanisme et d'aménagement de territoire dont les dispositions de son règlement se réfèrent aux dispositions de textes officiels suivants :

- Ordonnance n°66.62 du 26 mars relatives aux zones et sites touristiques.
- Ordonnance n°67.28 du 20 décembre relative aux fouilles et à la protection des sites et monuments historique et naturels.
- Ordonnance n°75.58 du 26 septembre portant code civil, modifiée et complétée.
- Ordonnance n°76.04 du 20 février 1976 relative aux règles applicables en matière de sécurité contre les risques d'incendie et de panique et à la création de commissions de prévention et de protection civile et les textes pris pour son application.
- Le Décret n°91/177 du 28 mai 1991 (décret fixant la procédure d'élaboration et d'approbation des PDAU et le contenu des documents y afférents), clarifie la procédure juridique d'élaboration et d'approbation du PDAU.

Le PDAU doit suivre les recommandations du SRAT et du SNAT comme celles du PAW.

¹ La loi 90-29 du 1er décembre 1990 .article11

Figure n° :03 Le dispositif de l'aménagement et de développement du territoire



Source : Nadji.F 2012

3.2-Les objectifs du Plan Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme :

Le PDAU doit permettre de :

- Maitriser et contrôler l'urbanisation à travers l'évolution organisée de chaque commune ou d'un groupement de communes ayant de fortes relations socioéconomiques ;
- Définitions et réalisation de l'intérêt général (équipement, services et d'infrastructures) ;
- Concrétiser une politique de préservation des espaces sensibles (foret, littoral, patrimoine, environnement, etc
- Fixer les orientations fondamentales de l'aménagement du territoire de la ou des communes concernées en tenant compte des schémas d'aménagement et plan de développement ;
- Détermine la destination générale des sols sur l'ensemble du territoire d'une ou d'un ensemble de communes par secteurs (SU, SAU, SUF, SNU) ;
- Il définit les termes de références du plan d'occupation des sols ;
- Détermine les zones d'intervention sur les tissus urbains et les zones protéger ;

- Définir l'extension des établissements de communes, la localisation des services et des activités, la nature et l'implantation des grands équipements et infrastructures.
- La rationalisation de l'utilisation des terres, urbanisées et non urbanisées ;
- La prévention contre les catastrophes naturelles : éviter l'occupation des terrains à risque ;
- Réalisation dans le cadre de l'intérêt générale ;
- Spécifier la réglementation qui s'applique à chaque type d'espace de la commune (Forêts, Zones agricoles, Environnement ...) et ce dans le strict respect des objectifs de la protection et de valorisation des ressources (sols, eau, ...) ;

3.3-Les différents secteurs du Plan Directeurs d'Aménagement et d'Urbanisme :

3.3.1-Secteur urbanisé (SU):

Les secteurs urbanisés : les secteurs sont tous les terrains occupés par les constructions agglomérées, par leur espace de prospect, et par les emprises des équipements et activités, même non construit ainsi que les territoires urbanisés à rénover, à restaurer et à protéger.²

3.3.2-Secteur à urbaniser (AU):

Ce secteur inclut les terrains destinés à être urbanisé à court et à moyen terme à un horizon de 10 ans dans l'ordre de priorité prévu par le plan directeur d'aménagement et d'urbanisme.

3

3.3.3-Secteur d'urbanisation future (UF):

L'intérêt général du PDAU est de préserver les potentialités de développement futur de la ville ou de l'agglomération. Le secteur d'urbanisation futur inclut les terrains destinés à être urbanisés à long terme à un horizon de 20 ans.⁴

3.3.4-Secteur non urbanisable (NU) :

L'article 20 de la loi 90-29 du 1 er décembre définit les secteurs non urbanisables sont ceux dans lesquels les droits à construire peuvent être édictés mais réglementés dans des proportions limités compatibles avec l'économie générale des territoires de ces secteurs

Globalement ce sont les territoires urbains qui ne sont pas destinés à l'urbanisation comme :

- Zone protégée, haute à potentialité agricole ;
- Exploitations minières ;
- Paysage de grande qualité ;

² La loi 90-29 du 1er décembre 1990 relative à l'aménagement et l'urbanisme .article 20

³ La loi 90-29 du 1er décembre 1990 relative à l'aménagement et l'urbanisme .article 21

⁴ La loi 90-29 du 1er décembre 1990 relative à l'aménagement et l'urbanisme .article 22

- Les forêts domaniaux ;
- Parcs naturels ;
- Zones à risques (terrains instable, secteurs inondables, abords d'installations à risques) ;

3.4-Le contenu des études du plan directeur d'aménagement et d'urbanisme :

Le PDAU se compose de :

3.4.1-Un rapport d'orientation :

IL décrit l'analyse de toute la situation existante et les principales perspectives de développement compte tenu de l'évolution économique, démographique, sociale et culturelle du territoire considéré ainsi que les données climatologiques et physiques. Il définit les besoins prévisionnels en rapport avec l'évolution de la population et des emplois (équipements, infrastructures, demandes foncière.....).

Toutes ces perspectives de développement sont présentées par secteur démographiques, habitat et infrastructures. La phase aménagement et de mise au point définitive, elle représente la spatialisation des besoins en matière de logements, d'équipements, d'espace vert, d'infrastructures,...

3.4.2-Un règlement :

C'est le moyen juridique approprié par le PDAU pour exiger aux actions produites en matière d'urbanisation.

Le règlement fixe les règles applicables pour chaque zone comprise dans les secteurs tels que définis aux articles 20, 21, 22,23 de la loi n°90-29 du 1er décembre 1990 sus visée (journal. O, 1991).

3.4.3-Les documents graphiques:

Selon Décret exécutif n°91-177 du 28 mai 1991 opus.cit.article17 les documents graphiques comprennent, notamment les plans suivant :

- Le plan de l'état de fait faisant ressortir le cadre bâti actuel, les voiries et les réseaux divers ;
- Le plan d'aménagement délimitant les secteurs urbanisés, à urbaniser, d'urbanisation future et non urbanisables ainsi que certaines parties du territoire le littoral, les terres agricoles à préserver, les territoires à caractère naturel et culturel marqués.
- Les périmètres d'intervention des plans d'occupation des sols ;
- Le plan d'équipement faisant ressortir le tracé des voiries, d'adduction en eau potable et d'assainissement les plus importants ainsi que la localisation des équipements collectifs et ouvrages d'intérêt public ;

3.5-Les procédures d'élaboration du plan directeur d'aménagement et d'urbanisme :

La procédure administrative relative à l'élaboration et l'approbation des PDAU est arrêté selon les textes législatifs de base notamment :

- Décret n°91/177 du 28 mai 1991 fixant la procédure d'élaboration et d'approbation, des PDAU et le contenu des documents y afférents ;
- Instruction ministérielle n°02 du 07 avril 1996 relative à la mise en œuvre de la procédure d'approbation des PDAU ;

3.5.1-Prescription de l'étude :

Selon l'article 2 et 3 de décret n°91/177 du 28 mai 1991 l'étude du PDAU est prescrite par une délibération de l'assemblée populaire communale, de la ou de commune concernée. Cette délibération est affichée pendant un mois au siège de l'APC concernées une notification de celle-ci est notifiée au wali.

Cette délibération précise :

- Les orientations fixées par le schéma d'aménagement ou le plan de développement pour le territoire considéré.
- Les modalités de participation des administrations publiques, des organismes et services publics et des associations à l'élaboration du plan directeur d'aménagement et d'urbanisme PDAU.

La participation de ces derniers manifeste leur collaboration, à fournir les informations et les données nécessaires à l'enrichissement de ce plan avant et après l'étude par leur présence. L'APC est l'organe censé déterminer un projet communal qui guide le choix d'aménagement pendant toute la phase des études.

Délimitation du périmètre d'intervention :

Selon les articles 4,5 de décret n°91/177 du 28 mai 1991, le périmètre d'intervention du plan directeur d'aménagement et d'urbanisme PDAU est sélectionné sur la base des documents suivants :

- Une note de présentation ;
- Un plan délimitant le territoire à couvrir par le PDAU accompagné d'une délibération y afférente ;

Recueil des avis et concertation ⁽⁵⁾

Le ou les présidents des APC concernées devront connaître par écrit aux présidents des chambres de commerce et d'agriculture, de la direction de l'urbanisme et de la construction, aux présidents des associations locales, la décision prescrivant l'établissement du PDAU.

Sont obligatoirement aussi consultés les services de wilaya chargés de l'urbanisme, de l'agriculture, de la régulation économique, de l'hydraulique, des transports, des travaux publics, des monuments et sites et des postes et télécommunications.

Ainsi que les organismes et services publics chargés de la distribution de l'énergie, des transports et de la distribution de l'eau.

⁵ Décret n°91/177 du 28 mai 1991, article 7,8

Les destinataires disposent de 15 jours pour confirmer leur participation et désigner leurs représentants.

A l'issue du délai le ou les présidents des APC concernées prennent un arrêté précisant la liste des administrations publiques, organismes et services publics et associations ayant demandé à être consultés sur le projet de PDAU.

L'arrêté précisant la liste des participants est affiché pendant un mois au siège de ou des APC concernées et notifiée aux administrations publiques, aux organismes et services publics, aux associations et aux services de l'état sus -cités.

3.5.2-Adoption du PDAU (Décret n°91/177 du 28 mai 1991 Art : 9, 10, 11, 12, 13)

L'APC désigne le bureau d'étude qui sera chargé de l'élaboration du PDAU et qui est tenu de prendre en charge les recommandations des services publics aux séances de concertation.

Le projet de PDAU élaboré, est adopté par délibération de ou des APC concernées, et notifié aux administrations publiques, organismes et services publics, associations et services de l'état concernés qui disposent de 60 jours pour émettre leurs avis et observations

Faute de réponse dans le délai prévu, leur avis est réputé favorable.

Une enquête publique est ensuite engagée pendant 45 jours par arrêté pris par le ou les présidents des APC concernés, lequel est affiché au siège de la commune ou des communes concernées, avec notification au wali.

Cet arrêté fixe :

- Le lieu de la consultation du projet ;
- Désigne le ou les commissaires enquêteurs ;
- La date de démarrage et de l'achèvement de la période de l'enquête ;
- Modalités de déroulement de l'enquête publique ;

A l'issue du délai légal, le registre d'enquête est clos et signé par le ou les commissaires enquêteurs. Dans les 15 jours qui suivent, le ou les commissaires enquêteurs établissent un procès verbal de clôture de l'enquête publique qui est transmis au président de L'APC concerné.

3.5.3-Approbation du PDAU :

Le projet de PDAU éventuellement modifié accompagné du registre de l'enquête publique ainsi que des conclusions du commissaire enquêteur, est transmis après adoption, au wali concerné qui recueille l'avis de l'assemblée populaire de wilaya APW dans les 15 jours qui suivent la réception du dossier. ⁶

Le PDAU accompagné de l'avis de l'APW est approuvé selon le cas :

- Arrêté du wali, pour les communes ou associations de communes de moins de 200.000 habitants ;

⁶ Décret n°91/177 du 28 mai 1991, article 13

- Arrêté conjoint du ministre Chargé de l'urbanisme et du ministre chargé des collectivités locales après avis du ou des wali concernés pour les communes ou association de communes de plus de 200.000 habitants et moins de 500.000 habitants ;⁷

- Décret exécutif pris sur rapport du ministre chargé de l'urbanisme Pour les communes ou association de communes de plus de 500.000 habitants ;⁸

Le dossier d'approbation du PDAU doit comporter :

- La délibération de ou des APC concernées ;
- L'avis de ou des APW ;
- Le registre de l'enquête publique, le procès verbal de clôture de l'enquête publique ainsi que les conclusions du ou des commissaires enquêteurs ;
- Les documents écrits et graphiques du PDAU réglementaires ;⁹

Le PDAU approuvé est mis à la disposition du public notifié à tous les acteurs concernés par sa mise en œuvre :

- Au ministre chargé de l'urbanisme ;
- Au ministre chargé des collectivités locales ;
- Aux différents départements ministériels concernés ;
- Aux présidents des APC et de l'APW concernés ;
- Tous les services publics au niveau de la wilaya ;
- Aux chambres de commerce et d'agriculture ;¹⁰

3.2-Plan d'occupation de sol :

Le Plan d'occupation de sol est un instrument d'urbanisme réglementaire par excellence, le pos est opposable aux tiers et a la force de loi, c'est sur la base du respect ou non de ses dispositions que l'acte d'urbanisme est autorisé et qu'un permis de construire, de lotir, de démolir est délivré. (Saidouni.M,2001).

3.2.1-Les objectifs du POS :

Le plan d'occupation des sols POS est établi suivant les directives du plan directeur d'aménagement et d'urbanisme. Il assure et précise

- La qualité architecturale et urbaine ;
- Une consommation rationnelle des terrains à bâtir ;
- Une protection maximum des terres agricoles ;
- La conservation des espaces naturels, sites historiques et paysages naturels ;
- La forme urbaine et les droits de construction et d'usage des sols ;
- La nature et l'importance de la construction ;
- Les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions ;

⁷ La loi 90/29 du 1^{er} décembre 1990 ; article 27

⁸ Décret n°91/177 du 28 mai 1991, article 10

⁹ Décret n°91/177 du 28 mai 1991, article 15

¹⁰ Décret n°91/177 du 28 mai 1991, article 16

- Les espaces publics, les installations d'intérêt général, les voiries et les réseaux divers ;
- Définit la quantité minimale et maximale des constructions autorisées exprimée en mètre carré de plancher hors œuvre ou en mètre cube de volume bâti les types de constructions autorisées et leurs usages ;
- Fixe de façon détaillé pour le ou les secteurs concernés, la forme urbaine ; l'organisation, les droits de constructions et d'utilisation des sols ;
- Délimite : l'espace public, les espaces verts, les emplacements réservés aux ouvrages publics et installations d'intérêt général, le tracé et caractéristiques des voies de circulation ;
- Définit les servitudes ;
- La fixation des emplacements réservés pour les équipements publics ;

3.2.3-Elaboration du plan d'occupation de sol :

La procédure d'élaboration du plan d'occupation des sols consiste à l'analyse des différentes étapes suivantes :

3.2.3.1-La phase de mise en place

Elle consiste à rappeler les termes de références du POS définis par le PDAU.

Ainsi que de préciser les modalités de participation des administrations publiques des organismes et service publics et des associations à l'élaboration du plan d'occupation des sols.

Cette délibération doit être affichée au siège de la commune ou des communes concernées lorsqu'il s'agit d'un plan intercommunal pendant un mois pour information et sera notifiée à l'administration, et à le wali territorialement compétent. (Décret exécutif n°91-178 du 28 mai 1991 article 02et 03)

3.2.3.2-La phase de concertation et d'adoption

La concertation commence par l'information obligatoire des acteurs publics dont les avis peuvent conditionner l'élaboration du POS, il s'agit de la direction locale de l'urbanisme et de la construction DUC, des services locaux en charge de l'agriculture ,de l'hydraulique ,des transports ,des travaux publics ,de la culture ,des monuments historiques ,des postes et télécommunications, des eaux et de l'énergie, la chambre de commerce ,la chambre d'agriculture ,les organisations professionnelle et les associations divers . (Décret exécutif n°91-178 du 28 mai 1991 Article 2)

Le Bureau d'étude chargé de l'élaboration du POS désigné par l'APC et qui doit prendre en charge les recommandations des services publics.

Une fois l'étude du POS achevé par le BET, ce projet est adopté par la ou les communes concernées par la délibération, est notifié aux administrations, services publics, organismes, associations, et aux services de l'état concernés qui disposent de 60 jours pour émettre leurs avis ou observations. ¹¹

¹¹ Décret exécutif n°91-178 du 28 mai 1991, article 9

Après ces délais, l'enquête publique est entamée et encadrée par un commissaire enquêteur. L'expiration du délai de 15 jours, le commissaire enquêteur établit un procès-verbal de clôture de l'enquête, dans lequel seront notifiés tous les avis et objections des citoyens et associations.¹²

3.2.3.3-La phase d'approbation et de mise en application :

Le dossier du POS modifié est adressé à l'autorité politique locale (APC) et à l'autorité administrative locale (le wali) accompagné du registre d'enquête du procès-verbal de clôture de l'enquête et des conclusions du commissaire enquêteur, le wali doit faire connaître son avis et son observation dans un délai de 30 jours à compter de la réception du dossier.¹³

Le POS éventuellement modifié pour tenir compte des résultats de l'enquête publique ainsi que l'avis du wali est approuvé par délibération de l'assemblée populaire communale.¹⁴

Le POS approuvée est notifié aux :

Aux walis territorialement compétent, aux services de l'état chargé de l'urbanisme au niveau de la wilaya, à la chambre de commerce, la chambre d'agriculture¹⁵

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

3.2.4-Le contenu des études du plan d'occupation de sol :

Le dossier du pos se compose d'une partie réglementaire écrite et d'une partie graphique plans :

3.2.4.1-Le règlement :

IL contient la note de présentation qui justifie la compatibilité des dispositions du POS avec celles du plan directeur d'aménagement et d'urbanisme (PDAU) ainsi que le programme retenu en termes de perspective de développement.

Le règlement s'applique aux zones homogènes qui sont des zones réglementaires car ayant des règlements spécifiques à leur nature.

Le règlement précise en outre, les conditions de l'occupation des sols liées aux :

- Accès et voiries ;
- Desserte par les réseaux ;
- Caractéristiques des terrains ;
- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ;
- Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ;
- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ;
- Hauteur des constructions ;
- Aspect extérieur ;

¹² Décret exécutif n°91-178 du 28 mai 1991, article 10

¹³ Décret exécutif n°91-178 du 28 mai 1991, article 14

¹⁴ Décret exécutif n°91-178 du 28 mai 1991, article 15

¹⁵ Décret exécutif n°91-178 du 28 mai 1991, article 16

- Stationnement ;
- Espaces libres et plantations ;

Le règlement précise, en outre, la nature des ouvrages et des équipements publics ainsi que leurs implantations et identifie les voiries et réseaux divers :

3.2.4.2-Les documents graphiques :

Les documents graphiques se composent notamment de :

- Plan de situation (échelle 1/2000° ou 1/5000°) ;
- Plan topographique (échelle 1/500°ou 1/1000°) ;
- Plan de la nature juridique (échelle 1/500°ou 1/1000) ;
- Plan géotechnique (échelle 1/500°ou1/1000°)
- Plan d'état de fait (échelle 1/500°ou 1/1000°)
- Plan d'aménagement général (échelle 1/500 ou 1/1000) déterminant :
 - Les zones réglementaires homogènes ;
 - L'implantation des équipements
 - Le tracé des voiries et réseaux
 - Les espaces à préserver ;
- Plan de composition, urbaine (échelle 1/500 ou 1/1000)

3.2.5-La révision du plan d'occupation de sol :

La révision des POS ne pourra se faire qu'en conformité avec l'article 37 de la loi 90-29 du 1er décembre 1990 qui précise :

- Si le projet urbain ou les constructions initialement prévues n'ont été réalisées qu'au tiers seulement du volume de construction autorisé à l'échéance projetée par son achèvement ;
- Si le cadre bâti existant est en ruine ou dans un état de vétusté nécessitant son renouvellement ;
- Si le cadre bâti existant a subi des détériorations causées par des phénomènes naturels ;
- Si, passé un délai de cinq ans (05) après son approbation la majorité des propriétaires le demande ;
- Si la nécessité de création d'un projet d'intérêt national le requiert.

Les révisions des POS sont approuvées dans les mêmes conditions et formes que, celles prévues pour l'élaboration des POS.

Conclusion :

La politique urbaine en Algérie est passée par plusieurs périodes

Après l'indépendance : il était difficile de trouver une politique urbaine en l'absence d'une planification ou de législation urbaine qui peuvent poser en disposition toute intervention urbaine pour structurer la planification futur de la ville algérienne.

En suite vient la période de l'application de plusieurs instruments d'urbanisme pour une amélioration urbaine

La période 1962-1970 : il y'avait un certain équilibre régional par l'application d'une planification central.

De 1974 à 1977 : il y'avait l'apparition de plusieurs outils de planification. L'instrument de programmation était le plan d'urbanisme directeur PUD. En plus des programmes de développement (PMU et PCD) y'a eu l'établissement d'instrument d'urbanisme opérationnel (ZHUN).

Cette période aussi a vu la promulgation de plusieurs lois dans le domaine d'urbanisme notamment : La promulgation de la loi des réserves foncières, et La promulgation de la loi qui détermine l'expropriation de la propriété pour intérêt public.

De 1978 à 1988 : des nouveaux instruments d'urbanisme caractérisés par une rationalisation de l'occupation du sol et une maîtrise de l'aménagement et de l'urbanisme d'une manière global, qui sont le schéma national d'aménagement du territoire (SNAT), le schéma régional d'aménagement du territoire (SRAT) et le plan d'aménagement de wilaya (PAW).

-En 1988 la politique d'aménagement urbain a été caractérisée par un recul à cause de la crise internationale.

-La période 1990 à nos jours : Cette nouvelle période a été marquée par la mise en place de deux instruments d'aménagement et d'urbanisme différenciés et complémentaires : le Plan Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme (PDAU) et le Plan d'Occupation des Sols (POS).

.

Chapitre 3 :

Le PDAU entre étude et réalisation dans la ville de Sougueur

Introduction :

Dans le cadre de la loi 90/29 de 31/12/1990 portant l'aménagement et l'urbanisme, et en 1992 il a été procédé à l'inscription de l'étude du premier plan directeur de l'aménagement et d'urbanisme de la commune de Sougueur, dans le but de régler et contrôler leur espace, et pour répondre aux besoins divers de leurs habitants.

Ce chapitre présente en premier lieu une étude analytique des deux plans directeurs d'aménagement et d'urbanisme de la ville de Sougueur : les étapes d'étude, la gestion, les programmes proposés, les obstacles. En second lieu

Pour faire une comparaison entre qui a été prévu dans ces plans, et ce qui a été sur le terrain.

1. Idées directrices du PDAU et bilan

Elaboré à partir de 1992 par le bureau d'études URBATIA de Tiaret, le PDAU de la commune de Sougueur a abordé plusieurs thématiques, en particulier, le rôle dévolu

à la commune et à travers elle à l'ACL. Sougueur est considéré comme un pôle d'attraction et de dynamisme local et un point d'appui pour Tiaret. En réalité il s'agissait d'un dynamisme essentiellement démographique entamé à partir de 1975 et lié à la situation de marginalisation et de pauvreté des communes environnantes.

Il est approuvé en 1997.

2. Les principaux intervenants dans la gestion de l'élaboration de plan directeur d'aménagement et d'urbanisme de la ville de Sougueur:

2.1- APC :

L'APC c'est l'organe qui organise toutes les transactions concernant le PDAU. C'est le premier responsable et gestionnaire de milieu urbain :

- Désigné le bureau d'étude qui sera chargé de l'élaboration du PDAU à partir d'une adjudication et qui est tenu de prendre en charge les recommandations des services publics aux séances de concertation. Le centre d'étude et de réalisation en urbanisme (URBATIA) a été choisi pour élaborer le Plan Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme de Sougueur le 10 Mars 1992. Pour le deuxième PDAU les études étaient faites par le bureau d'étude et d'urbanisme de Mouffok. Les bureaux d'études aident les gestionnaires à prendre les décisions ;
- Organiser et prendre en charge les réunions techniques de consultation et de concertation ;
- Gérer le côté de financement ;

Dans le cas de PDAU révisé, les rôles sont inversés le plan n'a pas été initié par l'APC mais par la direction d'urbanisme et de construction (DUC).

La direction de l'urbanisme et de la construction instituée par les dispositions de l'article 1er de l'arrêté interministériel du 22 avril 1998 susvisé, est chargée de:

- Mettre en œuvre, au niveau local, la politique d'urbanisme et construction ;
- Veiller en relation avec les services des collectivités locales, à la mise en œuvre des instruments d'urbanisme ;
- Veiller dans le cadre de la législation et de la réglementation en vigueur, à la mise en œuvre des mesures de police d'urbanisme, au respect de la qualité architecturale de la construction et à la protection des sites historiques, culturels et naturels marqués ;
- Suivre l'évolution des moyens d'études et de réalisation au niveau local ;
- Assurer la collecte de l'exploitation de l'ensemble des données relatives aux études, à la réalisation et à l'économie de construction ;
- Assurer le contrôle de la conformité des actions d'urbanisme ;
- Choisir le bureau d'étude qualifié pour l'élaboration de l'étude et le financement de toutes les charges ;
- Suivre les phases d'élaboration des instruments d'urbanisme et l'organisation des réunions de concertation ;

2.2- Les services publics :

Des services locaux en charge de l'agriculture, de l'hydraulique, des transports, des travaux publics, de la culture, des postes et télé communications, des eaux et de l'énergie, la chambre de commerce, la chambre d'agriculture... Ils ont le rôle de suivre l'élaboration de PDAU.

2.3- Les associations :

Les associations amènent de précieuses connaissances sur le contexte local, et elles proposent souvent un regard pointu et complémentaire sur des thématiques particulières : gestion de la mobilité, protection de l'environnement, vie du quartier, etc. Leur rôle est notamment de nourrir la réflexion sur les programmes.

3. Les étapes d'étude de plan directeur d'aménagement et d'urbanisme de Sougueur :

3.1-Diagnostic de la situation actuelle :

Etude de la situation socioéconomique de la ville par l'exploitation des données statistiques et cartographiques communales des services techniques.

3.2- Perspective de développement et d'aménagement :

Les perspectives de développement sont présentées sur la base d'une croissance démographique qui atteint à 83 639 habitants à long terme, et en besoins de 116,36 ha.

Copte tenue de l'évolution économique, démographique, sociale, et culturelle de la ville, il s'agira de dégager les principales perspectives de développement. Le PDAU de Sougueur a proposé la réalisation de 440 logements au court terme,

1560 logements au moyen terme, 2 953 logements à long terme, ainsi que la création des équipements scolaires, sanitaires.....

Le PDAU de Sougueur a déterminé les périmètres d'extension urbaine, la localisation des activités et des services, le plan a poussé la ville de s'étaler vers l'ouest et le sud.

3.3- Orientations d'aménagement et d'urbanisation :

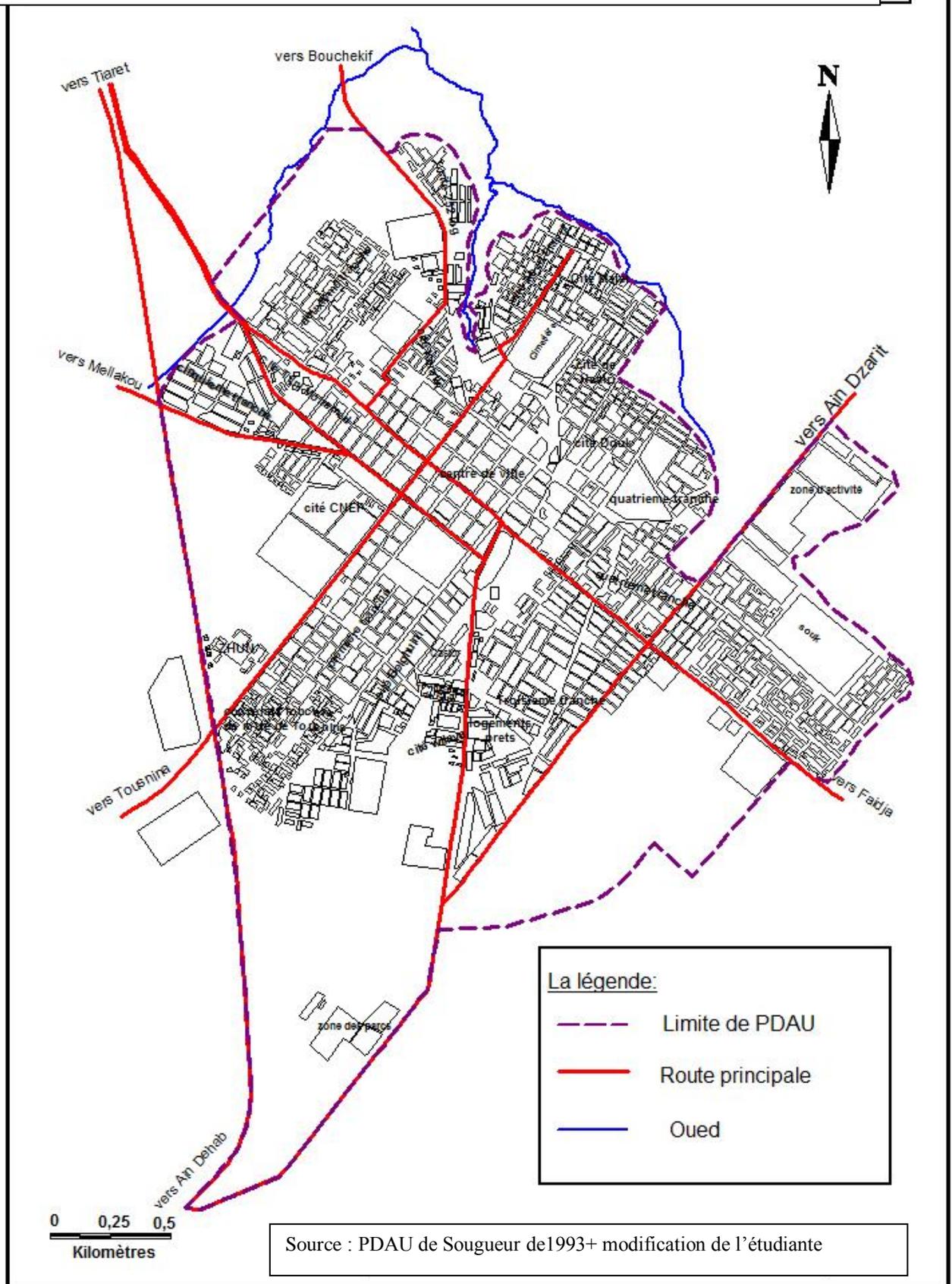
A partir des conclusions d'analyse de la situation existante, des principales perceptives et des contraintes de développement, il avait dégagé les orientations en matière d'aménagement et d'urbanisation.

4. Les principales propositions du PDAU :

Le PDAU approuvé en 1997 avait comme proposition :

- Le PDAU invite à aller plus dans la mixité de la fonction de la ville, c'est-à-dire il a dépassé la relation centre périphérique par la proposition de création des commerces dans les zones d'intervention ;
- La création des équipements qui permettent la prise en charge de la population actuelle et future ;
- Le PDAU préconise des opérations de restructuration au niveaux des tissus anciens (centre ville) ;
- La réalisation des voiries des différents lotissements périphériques ;
- Le réaménagement de principales voiries ;
- Le plan propose le déplacement de SOUK de l'est vers l'ouest, à coté de la route nationale ;

Carte n° 6 : les limites du Plan Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme de 1993



5. Les projections démographiques :

Tableau 3 : projection de la population par le PDAU

Année	1992	1997	2002	2012
ACL	46 847	56 557	65 915	83 639
Total commune	55 152	66 458	77 455	98 282

Source : PDAU 1993

Cette projection a été calculée sur la base de taux d'accroissement dégressif, soit 3,8% pour le court terme, 3,11% pour le moyen terme et 2,41% pour le long terme.

C'est sur la base de cette hypothèse le centre d'étude et de réalisation en urbanisme (URBATIA) a élaboré les projections de population pour court, moyen, et long terme

C'est à partir ces projections que les besoins induits ont été identifiés selon la grille d'équipements et de logements, tenant en compte l'importance spécifique de la ville de Sougueur.

Les projections proposées par l'ancien PDAU sont concevables.

De même les besoins en logements pour l'ACL, évalués sur la base des mêmes projections, et avec un TOL de 6 personnes par logement,

- court terme : 440 logements ;
- moyen terme : 1560 logements ;
- long terme : 2953 logements ;

Les densités comprises entre 45 et 60 logements à l'hectare font ressortir un besoin global en superficie urbanisable de :

- 9,42 ha pour le court terme ;
- 31,06 ha pour le moyen terme ;
- 58,4 ha pour le long terme ;

Si l'on ajoute les besoins en équipement et voirie, les superficies urbanisables nécessaires à la satisfaction des besoins se présentent comme suit :

Tableau 3 : besoins en superficie urbanisables projetés par le PDAU

Dispersion	Superficie totale en ha	Dont habitat
ACL	139,6	98,88

Total commune	175,9	128,13
---------------	-------	--------

Source : PDAU 1993

6. Les disponibilités foncières dans la ville de Sougueur :

6.1- Secteur urbanisé :

Le secteur urbanisé inclut tous les terrains mêmes ceux non dotée de toutes les viabilités occupés par les constructions agglomérées, par leurs espaces de prospect et par les emprises des équipements et activité même non construites. Il incluse également les parties du territoire à rénover, à restructurer et à protéger. (D'après le PDAU de 1993)

Le centre ville peut offrir des possibilités de refaire la ville sur elle même dans le cadre d'une opération de densification urbaine.

Un urbanisme intensif peut jouer un rôle d'appui, et de soutien des programmes de développement et ce par le recours aux types d'intervention sur les tissus existants, quelque soit l'appellation : qu'il soit le renouvellement urbain, la requalification urbaine ou bien la construction de la ville sur la ville.

C'est une urgence du moment que l'urbanisme d'étalement a bien prouvé ses limites, à cause du gaspillage des terrains urbanisés et la saturation des potentialités foncières déjà rare dont les générations futures ont le droit d'en bénéficier.

6.2- Secteurs d'urbanisation :

Elle couvre les secteurs d'extension périphérique représentée par les quatre plans d'occupation des sols (POS) proposés par le plan directeur d'aménagement et d'urbanisme (PDAU). On a :

6.3- Secteur à urbaniser :

Il s'agit des secteurs en priorité compte tenu de l'accroissement de la population pour un délai de 10 ans, à savoir :

6.3.1-Secteur du court terme 1997 :

Situé dans la partie ouest de la ville, il est implanté sur le terrain de la ZHUN 1 avec une superficie total de 20,3 ha. Destiné à la réception de l'habitat individuel et semi collectif, et équipements.

6.3.2- Secteur du moyen terme 2002 :

Il se situe au sud ouest de la ville ; elle a une surface de 29,84 ha. Il est orienté pour la réalisation de tous les types d'habitat, et des équipements.

6.4- Secteur d'urbanisation futur :

Les secteurs d'urbanisation futur incluent les terrains destinés à être urbanisés à long terme (10 à 20 ans) aux échéances telles que prévues par le PDAU. Cette surface destinée à la création des programmes d'habitats collectifs, semi collectifs et individuels plus des équipements d'accompagnement.

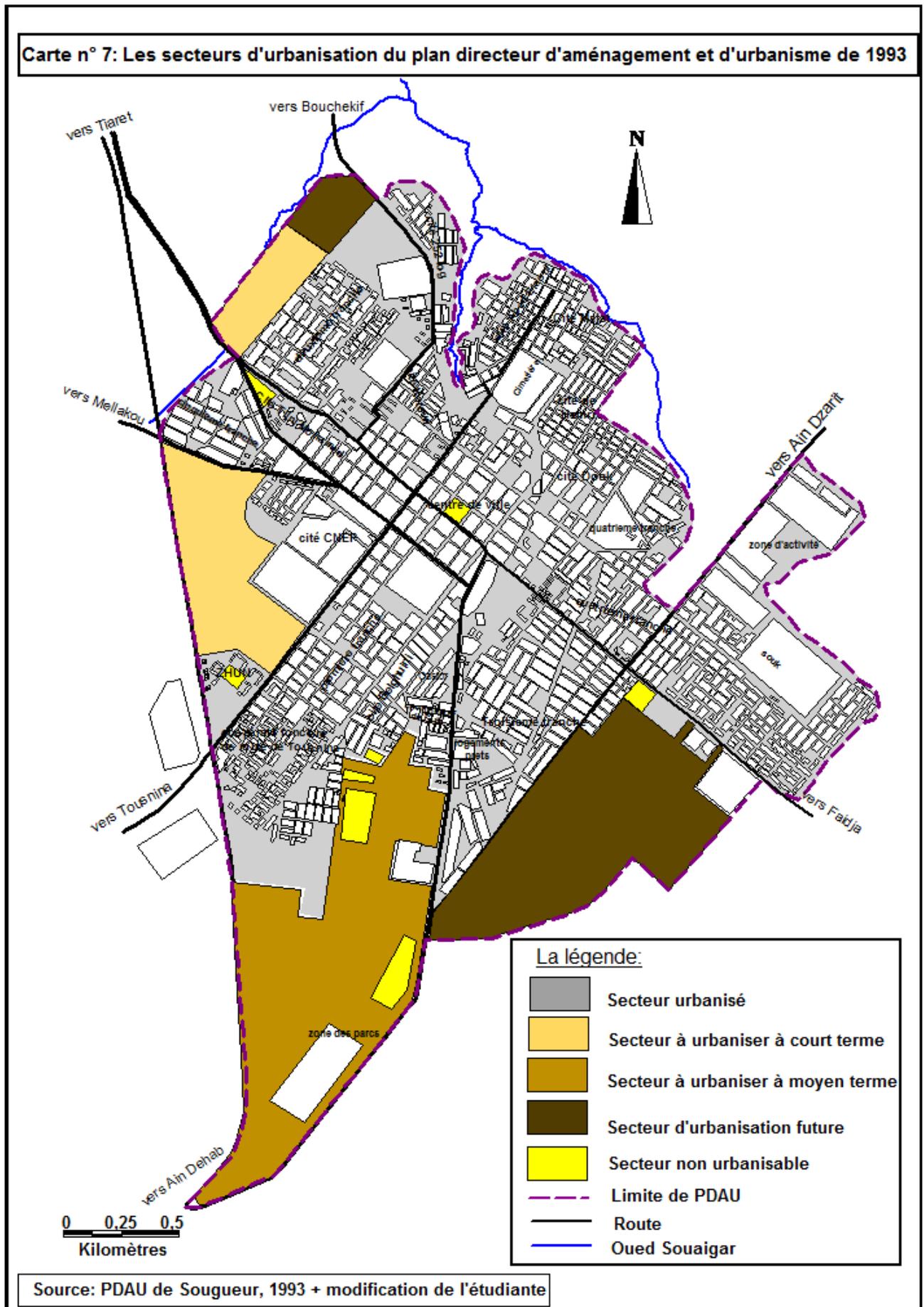
6.5- Secteurs non-urbanisables :

Les secteurs non urbanisables, sont ceux dans lesquels des droits à construire peuvent être édictés, mais réglementés dans des proportions limitées et compatibles avec l'économie générale des territoires de ces secteurs.

Les zones qui sont figurées dans le plan annexe désignent :

- Les espaces verts (jardins, verger.....) ;
- Les terres agricoles ;
- Les espaces boisés ;

Carte n° 7: Les secteurs d'urbanisation du plan directeur d'aménagement et d'urbanisme de 1993



Les programmes d'habitat et des équipements proposés par l'ancien PDAU :

Tableau n° :4 Les programmes d'habitats et des équipements proposés par l'ancien PDAU :

Le quartier	Le programme proposé	Type	La surface
Soumal	Habitat (440 logements)	Individuelle (264 logements) Semi collectif (176 logements)	8.3 ha 5.2 ha
	Equipements	Administratif Scolaire Sanitaire Culturel Commercial Loisir Aire de jeu	/ 2500 m ² 20000 m ² 1500 m ² 2700 m ² / 7000 m ²
	Habitat (400 logements)	Individuelle	14.8 ha
Wilaya	Equipements	Administratif Scolaire Sanitaire Culturel Commercial Loisir Aire de jeu	/ / / / / / /
	Habitat (224)	individuelle	/
Les amandiers	Equipements	Administratif Scolaire Sanitaire Culturel Commercial Loisir Aire de jeu	3900 m ² 22000m ² 800 m ² 600 m ² 4100 m ² 200 m ² 8000 m ²
	Habitat (886)	Collectif	17,7 ha
La route d'Ain Dzarit	Equipements	Administratif Scolaire Sanitaire Culturel Commerciale Loisir Aire de jeu	/ 22000 m ² 4000 m ² 2600 m ² / / /
	Habitat (468)	Semi collectif	10.64 ha
La route d'Ain Dehab	Equipements	Administratif Scolaire Sanitaire Culturel Commerciale Loisir Aire de jeu	/ / / / / / /
	Habitat	collectif	8 ha
	Equipements	Administratif Scolaire Sanitaire	/ / /

		Culturel	/
		Commercial	/
		Loisir	/
		Aire de jeu	/
logements de la route de Bouhekif	Habitat (261)	collectif	9.2 ha
	Equipements	Administratif	/
Scolaire		/	
Sanitaire		/	
Culturel		/	
Commercial		/	
Loisir		1200 m ²	
		Aire de jeu	/

Source : le PDAU de 1993

7. Des critiques théoriques de Plan Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme de 1993:

- Nous ne notons aucune proposition d'un projet régional de développement, ce qui ne permet pas à la ville de Sougueur de s'imposer comme un pôle régionale de développement, c'est-à-dire il n'y a pas des propositions qui engendrent une forte dynamique dans la ville ;
- les projections et besoins induits ont été évalués sur la base de grilles théoriques, sans véritable anticipation sur les mutations qui commencent à émerger depuis 1990 ;
- le PDAU de 2007 critique la façon de la répartition des superficies urbanisables selon les principales fonctions urbaines, parce que 72,8% de cette superficie est dédiée à l'habitat, ce qui laisse présager une ville sous-équipée et un environnement urbain essentiellement résidentiel.
- Le plan propose la localisation des équipements, leurs surfaces, et leurs types, et ça ne laisse pas la liberté de choix (concernant la localisation) ;

8. Les contraintes d'étude et de réalisation:

Dans la ville de Sougueur, beaucoup de difficultés entravent d'un côté l'étude, et d'autre côté l'application des programmes proposés par l'ancien PDAU :

- L'étude est faite difficilement à cause du peu accordé aux problèmes de l'espace étudié suite à l'insécurité des années 1990 ;
- Le manque des moyens financiers ;
- Le décalage temporel qui existe généralement entre les délais d'élaboration et d'approbation des instruments d'urbanisme ; (en 1993 la ville de Sougueur a bénéficié du plan directeur d'aménagement et d'urbanisme et qui a été approuvé en 1997) ;

- La procédure d’approbation des plans d’occupation des sols POS est souvent très lente, sans la garantie d’une approbation, ce qui rendait le plan directeur d’aménagement et d’urbanisme PDAU caduc avant même sa réalisation ;
- D’après notre enquête auprès des différents services (SHUCHE, APC, ...) il y’a des constructions illicites qui occupent la place des programmes proposés au niveau des POS qui se localisent au sud de la ville, ce qui fait obstacle devant l’application des ces POS donc du PDAU malgré l’enveloppe financière consacrée pour leurs études.

La question qui doit poser : pourquoi il existe des poches vides au sud de la ville son exploitation ? Selon les responsables des administrations concernées, il y’a des terrains destinés à l’extension de la ville de coté sud, sont des propriétés privées et les gestionnaires locaux restent incapable de régler les problèmes de foncier ;

- Le manque de coordination entre les différents organismes ;
- Les opérations de réhabilitation, rénovation, réaffectation et densification concerne le noyau ancien de la ville n’ont jamais pu être concrétisées à cause des contraintes liées aux interventions dans les anciens tissus, où les constructions et le foncier sont en majorité de statut privé

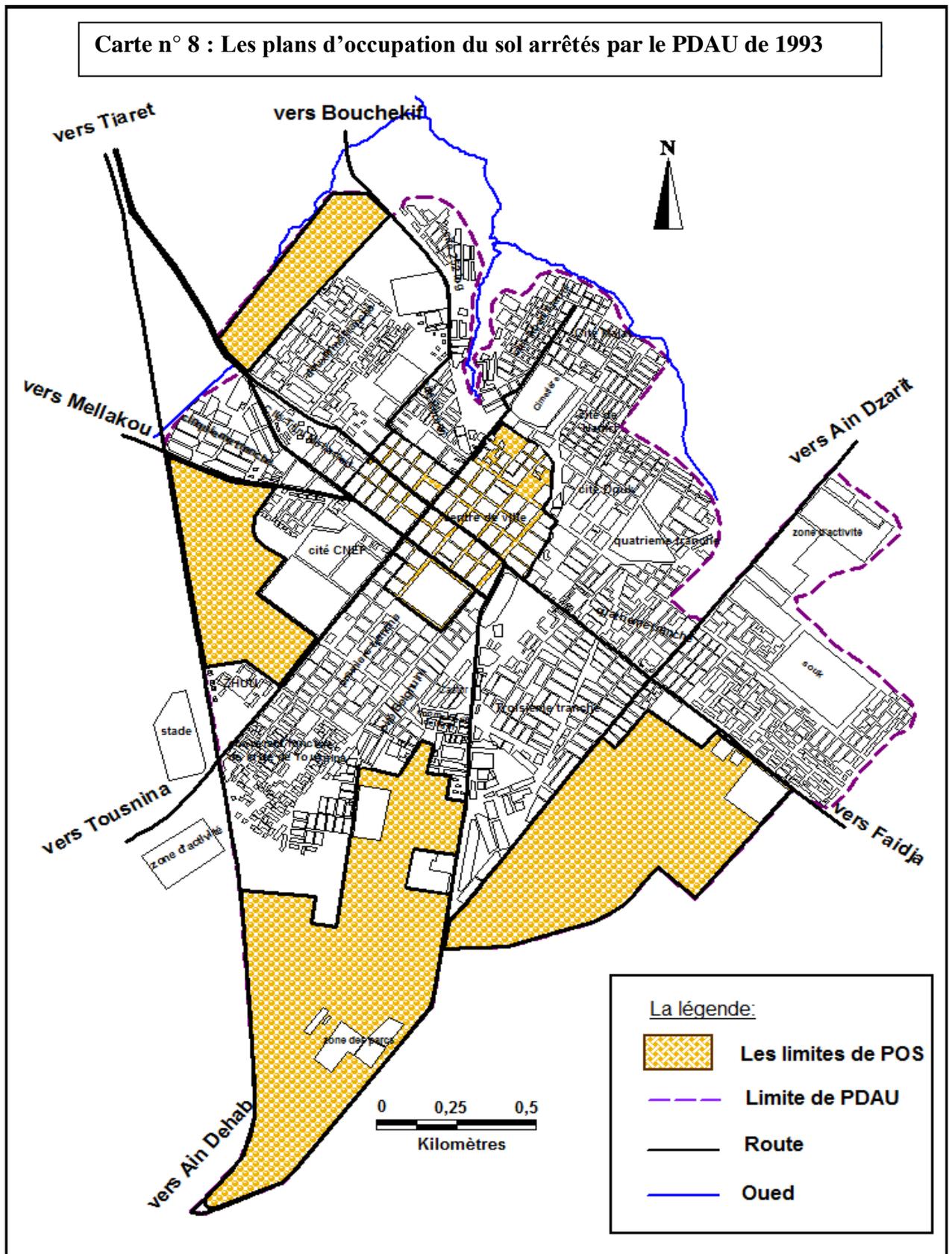
9. Les plans d’occupation de sol proposé par le premier PDAU :

Après l’approbation du plan directeur d’aménagement et d’urbanisme PDAU en 1997, les études relatives à l’élaboration des POS de la ville de Sougueur ont été engagées.

Le PDAU de 1993 a proposé cinq POS. Le premier concerne le noyau ancien de la ville (réhabilitation, rénovation, réaffectation et densification), et quatre POS d’entre eux couvrent les secteurs d’extension périphérique.

Chaque POS a son programme d’équipements et d’habitat, d’espace vert, d’aire de jeux...etc., constitue une des possibilités pour le bon développement de la ville.

Carte n° 8 : Les plans d'occupation du sol arrêtés par le PDAU de 1993



10. De l'ancien PDAU au nouveau PDAU révisé :

10.1- Eléments justificatifs de la révision du PDAU :

Les éléments justificatifs de la révision du PDAU sont inscrits réglementairement dans la loi 90-29 du 01/12/1990 :

Le plan directeur d'aménagement et d'urbanisme ne peut être révisé que si les secteurs d'urbanisation visés ci-dessus sont en voie d'être saturés ou si l'évolution de la situation ou du contexte est telle que les projets d'aménagement de la commune ou de structuration urbaine ne répondent plus fondamentalement aux objectifs qui leurs sont assignés, les révisions et les modifications du plan en vigueur sont approuvés dans les mêmes conditions et formes que celles prévues pour l'élaboration du plan directeur d'aménagement et d'urbanisme.

Le bureau d'étude qui a chargé d'élaborer l'étude de nouveau PDAU justifie la révision par les éléments suivants :

- La saturation du foncier urbanisable et une tendance au débordement de l'urbanisation au-delà des limites prescrites ;
- Le nouveau corpus réglementaire apparu depuis 1998, relatif à la prise en compte des risques naturels et industriels; de l'Environnement et de la nouvelle politique d'aménagement durable du territoire concourent également à revoir le contenu de cet instrument ;
- Il a fallu mettre à disposition les potentialités foncières immédiatement disponibles pour la réalisation des programmes de logements, d'équipements et d'infrastructures prévus à l'horizon 2009 Il en a résulté une consommation prématurée des superficies constructibles qui a dépassé les prévisions et qui a anticipé sur les réserves foncières retenues pour le moyen et le long terme ;
- Au même moment la rareté du foncier dans le périmètre d'urbanisation commence à se faire sentir incitant ainsi à construire le long des axes routiers (équipements publics) ;

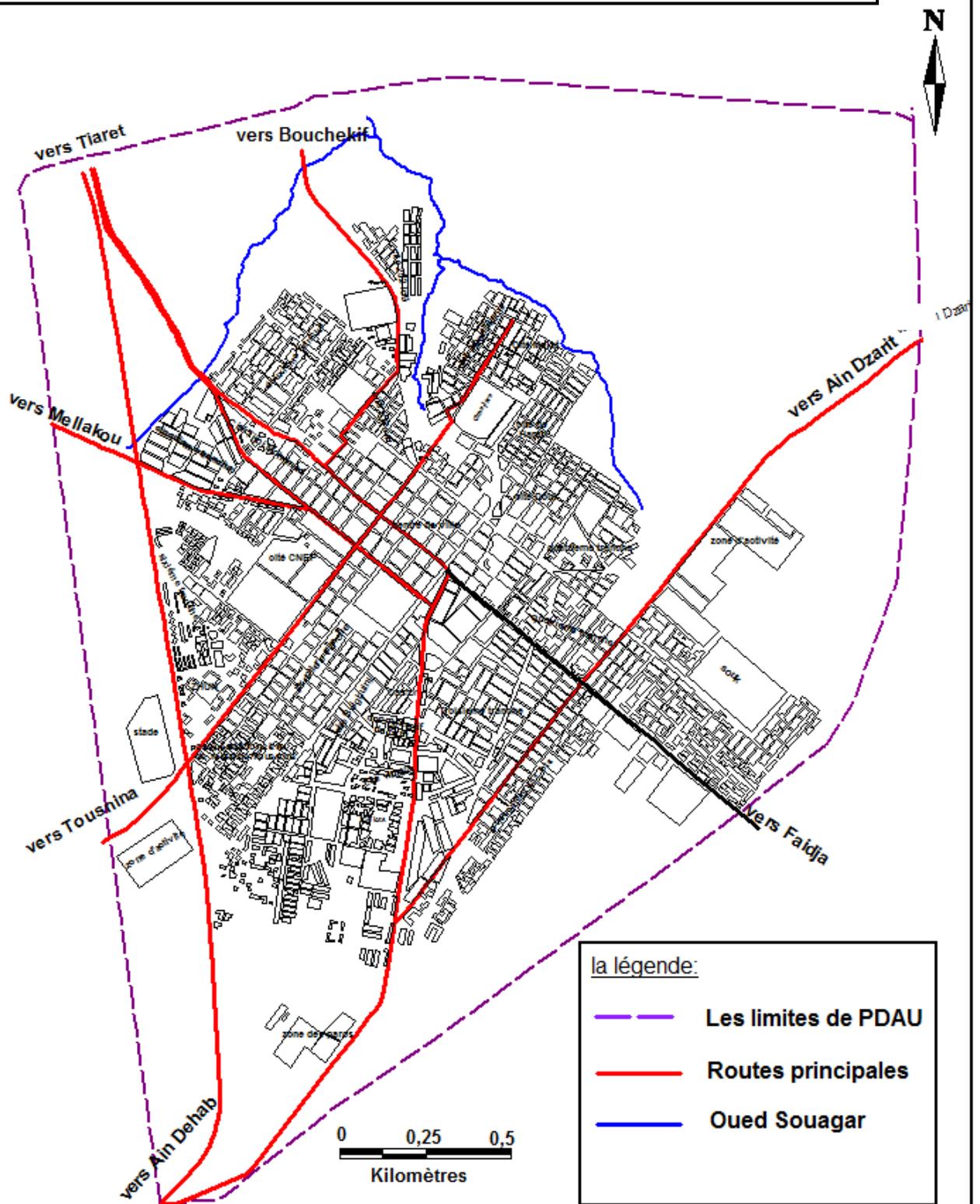
Tous ces éléments sont de nature à justifier la révision du PDAU, en vue de le mettre en conformité avec les nouvelles dispositions réglementaires et les nouveaux besoins d'une population communale de plus en plus importante.

10.2-Les principales orientations de nouveau PDAU :

- Des actions sont à entreprendre afin d'apporter des solutions aux problèmes identifiés tels que la problématique des tissus urbains vétustes en voie de dégradation ;

- La délocalisation de marché des bestiaux vers le nord est de la ville,
- La réalisation d'un pôle universitaire au nord ouest de la ville sur une superficie de 11.36 ha ;
- Le PDAU préconise la création de deux axes routiers est ouest et nord sud pour assurer un maillage plus équitable des infrastructures routières et permettre un réel développement des moyens de déplacement et de transport. L'objectif est d'assurer des liaisons de développement local ;
- Réalisation d'un parc urbain sur une superficie de 14, 55ha à l'est de la ville ;

Carte n° 9 : les limites de Plan Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme révisé



Source : le PDAU de Sougueur de 2007+modification de l'étudiante

10.3-Projection de population et disponibilité foncière de la ville de Sougueur :

Pour le court terme, la population est estimée à 79 000 habitants, et de 85 430 habitants pour le moyen terme, et de 98724 habitants à l'horizon de 2027.

Ces calculs sont faites sur une seule hypothèse basé sur un taux d'accroissement de 1.83% pour le court terme, 1.62 % pour le moyen terme, et de 1.48 % pour le long terme.

Il en résulte un besoin en terrain urbanisable pour l'horizon de 2027 estimé à 318.66 ha répartie entre les programmes d'habitats de différents types et programme d'équipement. Pour estimer les besoins en superficies pour les logements, les calculs sont faits sur la base d'une densité de 60 par hectares et un TOL de 6 pour le court et le moyen terme, 5 pour le long terme.

10.4- Critiques théoriques :

- Il n'y a pas des informations précis sur le type d'habitat ou leur surface, ni dans le rapport ni dans le plan, pour les équipements le rapport ne parle que pour les équipements importants. ça justifié (d'après un responsable dans le bureau d'étude chargé d'étudier le PDAU révisé) par: le PDAU n'étant qu'un instrument d'orientation, il aide les gestionnaires de prendre les décisions d'un côté, d'autre côté pour laisser la liberté aux gestionnaire locaux de décider le type ou le nombre ou bien les localisations des projets ;
- Les limites de PDAU a dépassé son périmètre d'urbanisation ;
- Il y'a des disparités entre les chiffres qui se trouve dans le rapport et celle qui se trouve dans les plan, par exemple on trouve que la surface de terre orienté vers le recevoir des différents programmes est estimé par 318.66 ha au niveau de l'ACL dans le plan, tandis que dans le rapport ce chiffre est changé évalué par 204 ha ;
- Malgré que le PDAU propose de chercher des solutions contre la dégradation des anciens tissus, mais il n'y'a aucun POS proposé par le PDAU au niveau de ces tissus ;
- On remarque qu'aucune place publique ou jardin n'est prévue par le PDAU ;

10.5- Les secteurs proposés par le nouveau PDAU :

10.5.1- Secteur urbanisé :

Ce secteur présenté par les terres occupées par les constructions agglomérées par leur espace de prospect et par les emprises des équipements et activités même non construit ainsi que les territoires urbanisés à rénover, à restaurer et à protéger.

10.5.2- Secteur à urbanisé de court terme :

Il couvre une superficie de 87.30 ha, il permet à la ville d'étaler vers le sud.

10.5.3- Secteur à urbanisé de moyen terme :

Une partie d'une surface de 44 ha de ces terrains, se localise au nord ouest de la ville destiné à recevoir les équipements, et le reste qui a une superficie de 112 ha permet à la ville d'étaler vers l'est, orienté pour la réalisation des équipements.

10.5.4- Secteur d'urbanisation futur :

Ce secteur occupe une surface de 74.81 ha, elle est orienté pour la réalisation de programme mixte : habitat (le plan ne précise pas le type d'habitat proposé) et équipements.

10.5.5-Secteur non urbanisable :

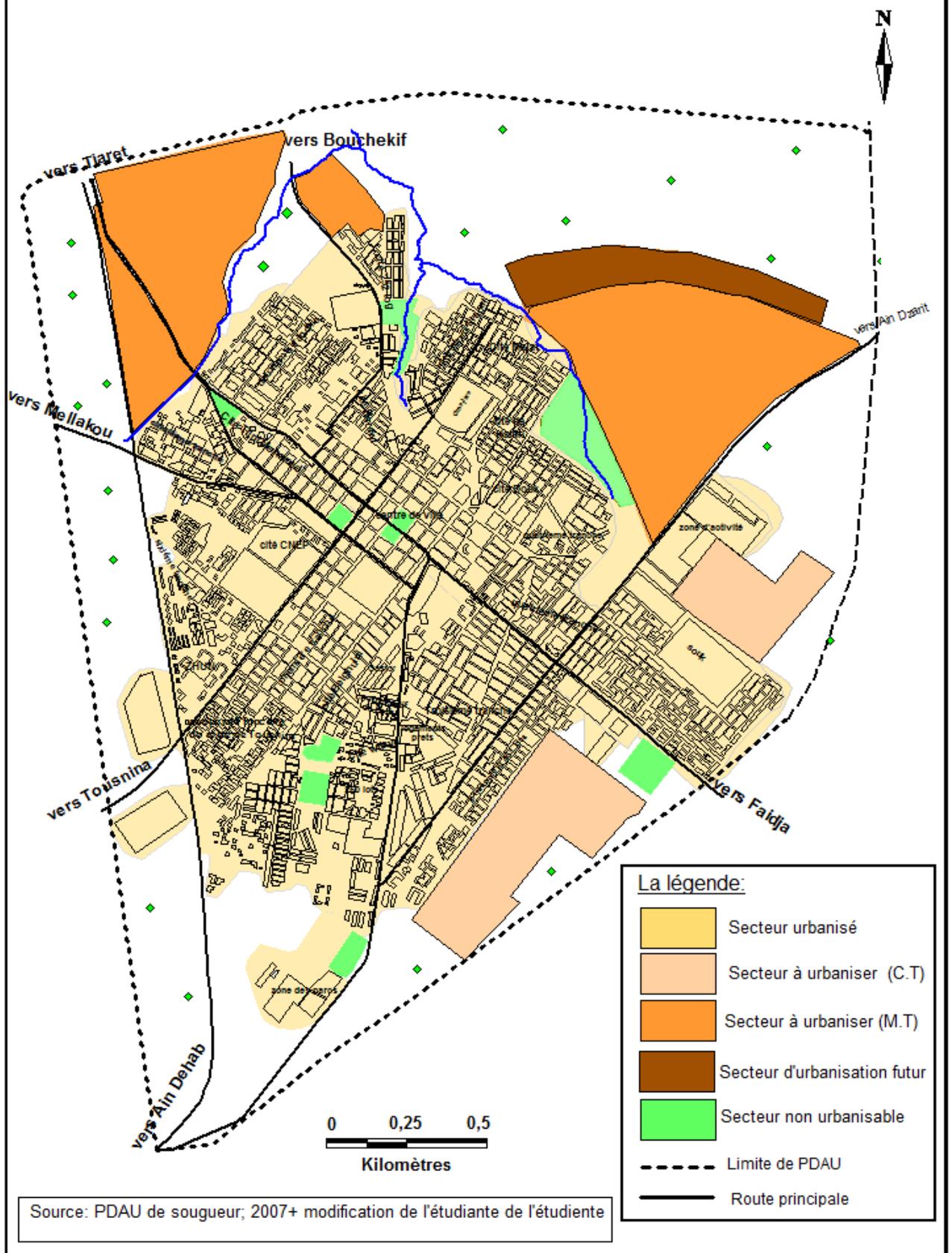
Les secteurs non urbanisables sont ceux dans lesquels les droits à construire peuvent être édictés mais réglementés dans des proportions limités compatibles avec l'économie générale des territoires de ces secteurs. (L'article 20 de la loi 90-29 du 1er décembre 1990)

A partir de ces secteurs le PDAU identifie les directions de l'étalement de la ville : vers le nord ouest, et vers le nord est.

Le problème qui se pose ici : malgré qu'il y'a des poches vides à l'intérieur du périmètre urbain, le PDAU propose que la ville s'étale hors les limites de la ville ?

Ça justifié par le statut juridique de ces poches.

Carte n° 10 : les secteurs d'urbanisation de Plan Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme de 2007



10.6-Les POS :

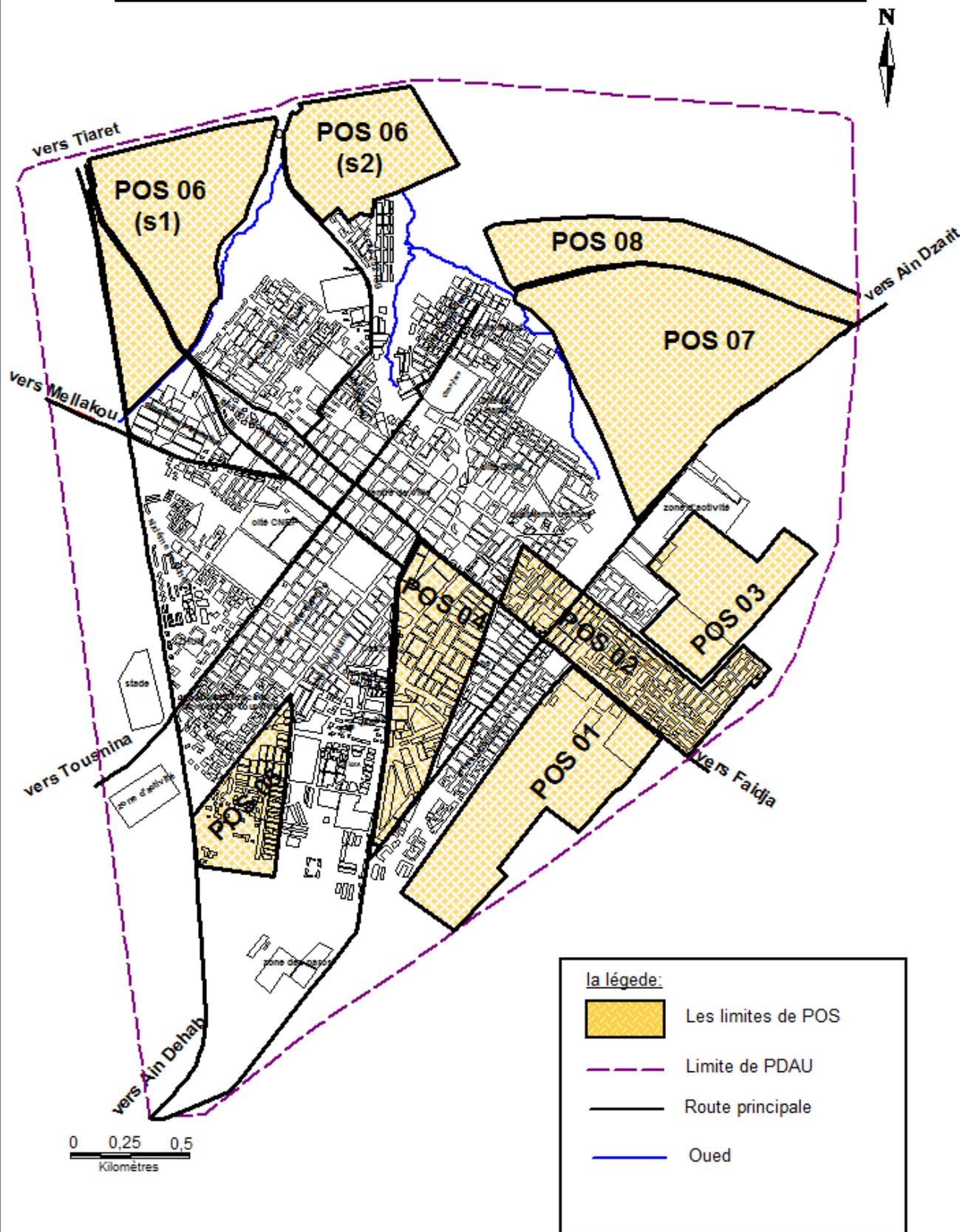
Au total, huit plans d'occupation de sol sont identifiés pour la ville de Sougueur, par le PDAU de 2007.

Le PDAU propose trois POS à l'intérieur de tissu urbain urbanisé, a fin de faire une densification au niveau de ces tissus. Le POS n°6 (S2) couvre les zones de risque près de l'Oued de Sougueur au nord dans le but de faire des aménagements contre le risque d'inondation.

Le périmètre limité par le POS n°1, occupe une partie d'un ancien POS (proposé par le PDAU de 1993), cette zone a connu des conflits sur la propriété foncière, ce qui entravait son réalisation. Le deuxième PDAU revient à cette périmètre, les gens de bureau d'étude chargé d'étudier ce PDAU justifient ce choix par :

Qu'il faut avoir une continuité spatiale avec le tissu urbain, et que les gestionnaires locaux capable de régler les problèmes lié au statut juridique de ce foncier.

Carte n° 11: Les limites des plans d'occupation de sol de PDAU révisé



Source : PDAU de Sougueur, 1993 + modification de l'étudiante

11. Le Plan Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme de l'étude à la réalité :

11.1- Les programmes (habitats, équipements) de PDAU dans la réalité :

Nous avons choisi l'habitat (nombre, type, densité) et les équipements (type) pour comparer entre ce qui est programmé théoriquement dans le plan, et la réalité (le terrain).

Parmi les projets programmés par le PDAU, il y'a qui ce a été réalisé, d'autre projet sont en cours ou non réalisées.

11.1.1- La cité de Soumal : un quartier bien équipé

Habitat :

Le plan propose la réalisation de 264 logements de type individuel qui couvre une superficie de 8.3 ha avec une densité de 60 logements/ha, et 176 logements de type semi collectif, sur le terrain on a trouvé 720 logements de type collectif avec une densité de plus de 60 logements par ha, et 80 logements de type semi collectifs.

Le seul problème concernant les bâtiments qui se trouvent le long du boulevard principal qui est emprunté par un flux important de véhicules lourds et légers et générateurs de bruits incommodants pour les habitants.

Tableau n°5: Les habitats entre programme et réalisation

Habitat programmé	Surface (ha)	habitats existants
Habitat individuel (264 logs)	8.3	Habitat collectif 720 logements
Habitat semi collectif (176 logs)	5.2	Habitat semi collectif 80 logements

Source : PDAU 1993+ enquêtes terrain

Photo n° 01 : habitat semi collectif programmé



Photo n° 02 : habitat collectif non programmé



Source : Khiati Fatiha (le 17/04/2014)

Photo n° 03 : habitat collectif non programmé en réalisation



Source : Khaiati Fatiha, 2014

Equipements :

La constatation au niveau de ce quartier est l'existence d'un nombre d'équipement acceptable. En effet on a recensé l'existence d'une école primaire, mosquée (en réalisation) s'étend sur une superficie bâtie de plus que 500 m², et une crèche qui sont programmés dans le PDAU.

La délocalisation de la SUCHE de centre ville vers ce quartier.

Tableau n°6 : Les équipements entre programme et réalisation

Les équipements programmés	Surface (m ²)	Les équipements existants
Ecole primaire	5000	Ecole primaire
Lycée	5000	Centre culturel
Mosquée	500	Mosquée (plus de 500 m ²) en réalisation
Crèche	1000	Crèche
Bibliothèque	1000	Equipement administrative (SUCHE)
Hôpital	20000	Piscine
Equipement commerciale	2700	Centre de loisir
Aire de jeu	7000	Centre des proximités des impôts
		Deux EFE 3 ^{eme} cycle

Source : PDAU de 1993+ enquêtes terrain

Photo n° 4 : école primaire (programmé)

Photo n° 5 : SEM (non programmé)



Photo n° 6 : mosquée programmé en réalisation



Photo n° 7 : Centre des proximités des impôts



Photo n° 8 : Piscine (non programmé)



Photo n° 9 : la SUCH (non programmé)



Sources : Khiati Fatiha, 2014

11.1.2- Le quartier de Wilaya :

Habitat :

Le programme proposé c'est la réalisation de 400 habitats de type individuel sur une surface de 14.8 ha, tandis qu'il y'a 250 lotissement sociales et 420 logements de type collectif sur le terrain.

Tableau n° 7 : Habitat entre programme et réalisation :

Habitat programmé	Surface (ha)	Habitat existants
400 habitats individuels	14.8	250 Lotissements sociales 420 Habitats collectifs

Source : PDAU de 1993+ enquêtes terrain

Photo n° 10 : habitat collectif (non programmé)



Khiati Fatiha, 2014

11.1.3- Les amandiers : un quartier qui manque des équipements

Habitat :

Dans le quartier des amandiers, un nombre de 224 de logements de type individuel, proposé par le plan, mais dans la réalité ces terrains occupé par 220 logements de type collectif.

Tableau n°8 : Habitats entre programme et réalisation

Habitat programmé	Surface (ha)	Habitat existant
Habitat individuel (224 logs)	/	Habitat collectif (220 logs)

Source : PDAU de 1993 + enquête terrain

Photo n° 11 : habitat collectif (non programmé)



Source : Khiati Fatiha, 2014

Equipements :

A l'exception d'un lycée réalisé, le quartier des amandiers est dépourvu de tous services. Les habitants sont obligés de se déplacé vers les quartiers avoisinants pour bénéficier de ces services, et de ces équipements (école primaire, CEM, mosquée,...).

Tableau n° 9 : Equipements entre programme et réalisation

Equipements programmés	Surface (m ²)	Equipements existants
Ecole primaire	10 000	/
Banque	3 600	/
Mosquée	600	/
Lycée	12000	Lycée
Maisons de jeune	200	/
Marché couvert	4100	/
Protection civile	1500	/
antenne de PTT	300	/
Centre de santé	800	/
Aire de jeu	8000	/

Source : PDAU de 1993+ enquêtes terrain

Photo n°12 : Lycie programmé



Source : Khiati Fatiha, 2014

11.1.4-La route d'Ain Dzarit : quartier des constructions individuelles

Habitat :

Le plan propose un nombre importants de logement dans cette zone, 886 logements programmés sur une superficie de 17.7 ha, sur le terrain il y'a 451 habitats de type individuel sous forme de lotissements.

Tableau n°10 : habitat entre programme et réalisation :

Habitat programmé	Surface (ha)	Habitat existants
Habitat collectif 886	17,7	Habitat individuel 451

Source : PDAU de 1993+ enquêtes terrain

Équipement :

Le quartier a bénéficié de la réalisation d'une école primaire, ainsi qu'un lycée qui est programmé dans le PDAU, hors de programme de plan on trouve une sale de soins et un CFPA.

Tableau n°11 : les équipements entre programme et réalisation

Equipements programmés	Surface (m ²)	Equipements existants
Ecole primaire	10000	Ecole primaire
Lycie	12000	Lycie
Polyclinique	4000	Sale de soin
Mosquée	1600	CFPA
Bibliothèque	1000	

Source : PDAU de 1993+ enquête terrain

11.1.5- La route d'Ain Dehab :

Habitat :

A coté de la route qui mène à Ain Dehab, une surface de 10.64 ha consacré à la réalisation de 468 logements de type collectif, mais ils existent 250 logements de type collectif, et habitat de type individuel.

Tableau n°12 : Les habitats entre programme et réalisation

Habitats programmés	Surface (ha)	Habitats existants
Habitat semi collectif 468	10,64	250 logements habitat collectif Habitats individuel

Source : PDAU de 1993 + enquête terrain

Photo n° 13 : habitat individuel (non programmé)



Photo n° 14 : habitat collectif (non programmé)



Source : Khiati Fatiha, 2014

Equipements :

L'inexistence des équipements d'accompagnement dans cette zone, et on trouve des commerces implantés au niveau des rez de chaussée des bâtiments.

10.6- Cité Dubaï : un nouveau quartier bien aménagé

10.6.1-Habitat :

La cité Dubaï se localise au sud de la ville, à coté de la route qui mène à Ain Dehab, c'est un nouveau quartier bien aménagé, il contient un espace de jeu à l'intérieur, les habitants de cette cité souffrent de l'absence des commerces.

Juste à coté de ce quartier on trouve un CEM et une école primaire qui n'est pas programmé dans le PDAU, ils sont réalisés pour répondre aux besoins des habitants.

Tableau n°13 : habitat entre programme et réalisation :

Habitat programmé	Surface (ha)	Habitat existant
Habitat collectif	8	Habitat collectif

Source : PDAU de 1993 + enquête terrain

Photo n° 15 : habitat collectif (programmé)



Photo n°16 : CEM

Photo n°17 : école primaire



Source : Khiati Fatiha, 2014

11.1.7- Cité de logements de la route de Bouchakif :

Habitat :

Tableau n°14 : Habitat entre programme et réalisation :

Habitats programmés	Surface (ha)	Habitats existants
Habitat collectif	9.2	261 logements collectifs

Source : PDAU de 1993 + le terrain

Photo n° 18 : habitat collectif programmé



Source : Khiati Fatiha, 2014

Equipement :

L'insatisfaction des habitants est totale vu l'inexistence des équipements d'accompagnement sur le site et surtout l'absence d'une école primaire pour les enfants en âge de scolarité qui sont obligés de traverser une route à grande circulation pour rejoindre les écoles trouvant dans les quartiers limitrophes.

D'après les habitants de cette zone, le quartier est exposé aux mauvaises odeurs à cause de l'existence de l'Oued Souaigar sur le site qui reçoit les rejets des eaux usées de la ville.

Tableau n° 16 : Equipements entre programme et réalisation

Equipements programmés	Surface (m ²)	Equipements existants
Centre de loisir	1200	/

Source : PDAU de 1993+ enquêtes sur le terrain

12. Le COS et le CES : des coefficients non respectés :

La question qui doit poser ici : Est que les POS ont pris en considération les valeurs proposées par le PDAU ?

Le COS fixe, en fonction de la zone fonctionnelle dans laquelle il se trouve, la quantité de surface des planchers constructibles par rapport à la surface du terrain. Il définit ainsi la densité des constructions en permettant aux constructeurs ou aux propriétaires de connaître ce qu'ils peuvent bâtir de ce qu'ils peuvent laisser comme espace libre. (HATTAB. ZIANE, 2006)

On va essayer de répondre aux questions à travers deux exemples de POS (POS n°5 et POS n°3):

Tous les coefficients d'occupation du sol déterminés par l'ancien PDAU étaient entre 0.5 et 0.7.

Le POS n° 3 arrêté par le PDAU de 1993, qui se localise à l'est de la ville, propose un COS de 1.6, et un CES de 0.6, pendant que le PDAU propose un coefficient d'occupation de sol de 0.5 et un coefficient d'emprise de sol de 0.5

Le POS 5 donne une valeur de 0.8 pour le CES, et de 1.04 pour le COS, le plan directeur d'aménagement et d'urbanisme de Sougueur ne donne que 0.6 pour le COS et 0.6 pour le CES.

Donc il y'a des infractions à la réglementation en matière de densité (dépassement et transformation du coefficient d'occupation des sols et du coefficient d'emprise au sol par rapport aux règles du PDAU).

13. Les routes de la ville de Sougueur dans un état dégradé :

La voirie participe à la définition du cadre de vie et du paysage urbain (cité in KEHAL.K, 2006)

Parmi les orientations de PDAU, la réalisation de voiries de différents lotissements périphériques, et le réaménagement des routes principales, dans la réalité la voirie n'est pas aménagée, ou elle est dans un état dégradé.

Photo n° 20, 21 : l'état des routes



Photo n° 22 : Route communale



Source : Khiati Fatiha, 2014

14. La réhabilitation de centre ville :

L'absence d'une prise en charge globale portant la préservation du centre ville, malgré l'élaboration d'un POS spécifique c'est le POS n°1 .Il semble que l'incapacité de l'exécution de ce POS revient d'après les gens qui se travaille dans l'APC au manque de moyens financiers.

15. Le PDAU révisé dans la réalité :

D'après le service d'urbanisme de l'APC de l'agglomération de Sougueur, Il y'a qu'un seul POS qui était approuvé dans le nouveau PDAU, c'est le POS 06 qui couvre une partie au nord ouest de la ville, et ont commencée sa concrétisation pendant presque une année.

Le projet le plus important c'est le pole universitaire proposé par le nouveau PDAU, et qui s'étale sur une superficie de 12 ha.

Photo n° 23: le pole universitaire



Source : Khiati Fatiha, 2014

Une école primaire en cours de réalisation pré de la cité de logement de la route de Bouchekif, cette construction est faite sur l'oued Sougueur malgré qu'il y'a un corpus réglementaire apparu depuis 1998, relatif à la prise en compte des risques naturels et industriels, et qui est un des causes justificatif de la révision.

Photo n°24 : école primaire



Source : Khiati Fatiha, 2014

16. comparaison entre l'ancien et le nouveau PDAU :

Dans ce qui suit on va parler des disparités entre les deux plans directeur d'aménagement et d'urbanisme,

Quel est l'intérêt de faire cette comparaison ?

La comparaison entre les deux plans permettre de comprendre les points négatifs et positifs de chaque plan, et de connaître si le nouveau PDAU donne à l'urbanisation une nouvelle vision ou pas, prend en considération les changements socioéconomiques.

Les périmètres d'intervention :

- Le premier PDAU préconise l'extension de la ville vers le sud pendant que le deuxième PDAU choisi l'extension vers le nord,
- Cinq POS proposé par le PDAU de 1993, un de ces POS couvre le centre ville dans le but de faire une opération de préservation, les autres couvrir la périphérie de la ville (des terrains vide) ;

- Le PDAU de 2007 propose huit POS dont trois proposés à l'intérieur de tissus urbains, et il ne préconise pas un POS pour les tissus anciens ;

Les programmes proposés :

- Le premier PDAU a programmé des projets simples qui répondent aux besoins des habitants, et il précise : le type, la surface, la localisation, des programmes proposés que ce soit pour l'habitat ou pour les équipements ;
- Le deuxième PDAU souligne que les grandes orientations (il ne précise pas la localisation, les surfaces, les types... pour laisser la liberté de choix aux gestionnaires) ;
- La surface résidentielle proposée par l'ancien plan est de 70%, les 30% restés reparties entre les équipements, les routes et les espaces verts. Pendant que cette surface présente que 40% pour le nouveau PDAU, et 30% pour les équipements, c'est-à-dire il donne une importance aux équipements qui engendrent une forte dynamique dans la ville ;

Conclusion :

La ville de Sougueur a bénéficié d'un plan directeur d'aménagement et d'urbanisme en 1992, élaboré par le centre d'étude et de réalisation en urbanisme, qui est fait l'étude en trois étapes : étape de diagnostic, étape de perspective de développement et d'aménagement, et une étape contient des règlements, ce plan subdivise la ville en quatre secteurs : secteur urbanisé, secteur à urbaniser de moyen et long terme, secteur d'urbanisation futur, et secteur non urbanisable. Ainsi il propose cinq plans d'occupation de sol, un de ces plans couvre le centre ville pour leur réhabilitation, et les autres couvrent les zones périphériques.

Les principales orientations de ce plan sont de faire des opérations de restructuration au niveau des tissus anciens (centre ville), la création des équipements nécessaires, la réaménagement des routes principales.

Ce plan a connu des obstacles, les plus importants ce sont des problèmes concernant le foncier, le manque de moyen de financement, la lenteur dans les procédures administratives, le non raccordement entre les organismes

En 2007 une révision de PDAU doit être nécessaire, justifiée en premier temps par la saturation de tissu urbain, et par la promulgation des nouvelles lois concernant l'urbanisation.

Sur le terrain ce plan ne peut pas être appliqué réellement, il y a un écart entre ce qui est prévu et ce qui existe dans le terrain :

On peut résumer ces disparités dans le cadre de notre travail (à travers les éléments choisis pour faire la comparaison) dans les points suivants :

La zone occupée par les deux quartiers : Wilaya et les Amandiers c'est une zone orientée à recevoir un programme d'habitat individuel plus des équipements d'accompagnement, dans la réalité, ces deux quartiers sont occupés par un nombre important d'habitat de type collectif.

La zone sud ouest, orientée pour la réalisation d'une gamme d'équipements et d'habitat individuelle, dans la réalité on trouve des terrains vides.

La zone ouest occupée par le quartier de Soumal, affecté à la réalisation des habitats individuelle et semi collectif, dans le terrain on trouve un nombre important des équipements réalisés, et une partie d'un programme d'habitat semi collectif est réalisé.

La zone qui se trouve au sud de la route qui mène à Ain Dzarit destinée pour la réalisation de tous les types d'habitat, dans la réalité une partie de cette zone est occupée par des constructions de type individuel sous forme de lotissement avec quelques équipements qui ne sont pas programmés dans l'ancien PDAU.

Le non respect des COS et de CES proposé par le PDAU.

Le PDAU souligne comme une grande orientation la réalisation des voiries dans les zones périphériques, le réaménagement des routes traversant la ville, le terrain nous montre autre chose : les voiries dans un état dégradé.

Aucune opération de réhabilitation faite au niveau de centre ville, malgré que le PDAU préconisait de faire une opération de préservation.

Nous avons pu confirmer d'après notre enquête la défaillance et le non respect du cet instrument d'urbanisme.

Conclusion générale :

Cette recherche a été menée pour répondre aux questions fondamentalement posées dans la problématique, et qui tournent autour de l'application des instruments d'aménagement et d'urbanisme (PDAU) réellement dans la ville de Sougueur.

La zone étudiée présente une diversité spatiale offrant un cadre intéressant d'analyse de l'urbanisation et de la problématique de planification urbaine. Une première entité dans l'urbanisation c'est produite dès la fin du 19^{ème} siècle jusqu'au la veille de l'indépendance, la deuxième c'est après l'indépendance ou la ville de Sougueur a connu une urbanisation accéléré et une pression démographique qui sont résulte du croit naturel, de l'exode rural, et de provenant des commune avoisinantes.

L'étude de l'expérience de la politique urbaine de l'Algérie, nous a permet de comprendre la promulgation de outils d'urbanisme c'est-à-dire comment et quand ?, et connaitre l'hierarchie de cet instrument dans le dispositif de l'aménagement et de développement du territoire.

Plusieurs lois importantes ont vu le jour de 1990, concernant l'aménagement et l'urbanisme : les nouveaux instruments d'urbanisme (PDAU et POS) et la loi d'orientation foncière. Ces instruments permettent, en outre la réorganisation de l'espace et la maitrise du développement anarchique et la consommation chaotique des terrains par le biais d'une gestion urbaine mieux adaptée d'une affectation rationnelle du foncier.

Face à l'ampleur des problèmes que posent la ville, et dans le souci de maitriser sa croissance urbaine, un certain nombre d'outils et d'instruments d'urbanisme ont été mis en œuvre comme moyens d'étude, de gestion, de régulation du tissu urbain de la ville de Sougueur c'est le plan directeur d'aménagement et d'urbanisme (PDAU) et les plans de détail (POS), en 1992 la ville de Sougueur a bénéficié d'un PDAU mais il est approuvé en 1997, la réalisation de programmes proposés par ce plan a connu plusieurs obstacles qui sont liés généralement au manque de financement (le manque de moyen) et de foncier, et en plus de lenteur de son approbation.

Après 15 ans, la nécessité de faire une révision, devient une urgence, à cause de la saturation de foncier urbain de la ville, et de promulgation des lois concernant l'urbanisme comme la lois de 1998 relatif à la prise en compte des risques naturels et industriels; de l'environnement et de la nouvelle politique d'aménagement durable du territoire concourent également à revoir le contenu de cet instrument.

Nous avons pu confirmer d'après notre enquête la défaillance et le non application de ces instruments notamment :

- Tous les programmes d'habitat et d'équipement qu'on a visité sont décalé par comparaison aux programmes proposé par le PDAU que ce soit dans le type dans le nombre, ou bien la localisation ;
- Absences des voiries ;
- Le non respecté des coefficients identifié par le PDAU ;
- La dégradation de cadre bâti au niveau de centre ville ;

On a comme résultat finale :

Un tissu ancien dégradé (le centre ville) et des quartiers périphériques qui souffrent de l'absence des équipements et des infrastructures nécessaires.

Malheureusement, la ville de Sougueur s'est développée en marge des instruments d'aménagement et d'urbanisme qui n'ont pas pu se concrétiser sur le terrain.

Est ce que la révision sera une solution aux problèmes d'urbanisme que l'espace urbain de la ville de Sougueur connaît ?

Bibliographie :

Les ouvrages :

- Boury .P, 1980 « Comprendre l'urbanisme », Ed. Le Moniteur, Paris.
- Hamidou R, 1989 Le logement un défi, ENAP, OPU, ENAL,
- Khlil.A, 1998, Les villes dans la revitalisation des espaces hauts plateaux, l'ANAT.
- Mario.P et Jeanne.M., 1995 L'urbanisation des pays en développement, édition Europe Media Duplication,
- Mouia.S, 2000 Réélément d'introduction à l'urbanisme Histoire, méthodologie, réglementation. Casbah Edition.
- Semoud.B, 1988 Changement politiques et économiques et croissance urbaine en Algérie Essai de périodisation. Processus d'urbanisation en Afrique n. Edition L'HARMATTAN.

Thèses et mémoires :

- Agharmiou.R, 2013, La planification urbaine à travers les PDAU-POS et la problématique de la croissance et de l'interaction villes/village en Algérie, référence empirique à la wilaya de Tizi-Ouzou, thèse de doctorat
- Bouroui.I, 2007 Croissance d'une petite ville algérienne, cas d'El Harroch., mémoire de magister. Université de Constantine.
- Kahel.K, 2006, le Lotissement résidentiel : enjeux urbanistiques et développement urbain durable : Cas de Constantine (entre recherche de la qualité urbanistique et la consommation du foncier), mémoire de magister. Université de Constantine
- Heraou.A, 2012, Evolution des politiques habitats en Algérie, le LSP comme solution à la crise chronique des logements, cas d'étude : la ville de Cheghoum Laid. Université de Stif.
- Nedjai.F, 2012, Les instruments d'urbanisme entre propriétaire foncier et application, cas d'étude la ville de Batna.

La liste des mémoires en arabe :

- بن جدو ع ، 2005 التوسعات الحضرية الجديدة ، ، مذكرة تخرج لنيل شهادة مهندس دولة في الجغرافيا و التهيئة العمرانية تخصص وسط حضري جامعة وهران
- رياح س . 2013 المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير حالة مدينة تيارت، مذكرة تخرج لنيل شهادة مهندس دولة في الجغرافيا و التهيئة العمرانية تخصص وسط حضري،جامعة وهران
- ميموني ب ، 1999 التوسع العمراني و أثره على المحيط، حالة مدينة السوقر ولاية تيارت، مذكرة تخرج لنيل شهادة مهندس دولة في الجغرافيا و التهيئة العمرانية تخصص وسط حضري جامعة وهران

Les sites d'internet :

-[http : fr.wikipedia.org/wiki/planification urbaine](http://fr.wikipedia.org/wiki/planification_urbaine)

-www.ons.dz

Des documents divers :

-HATTAB.Z, 2006 le coefficient d'occupation du sol (COS) et la promotion des techniques modernes de la gestion urbaine cas de la ville d'Alger, Chargés de cours, chargés de recherches, Laboratoire de géographie et Aménagement du territoire.

- Bouchemaa S, colloque international, la production de l'urbain en algérie,entre planification et pratiques ,laboratoire RNAMS ,centre universitaire Larbi Ben Mhidi ,Algerie.
- Le rapport de Plan Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme de la commune de Sougueur 1993.
- Le rapport de Plan Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme de la commune de Sougueur 2007.

Les textes législatifs et réglementaires :

- Loi 90-29 du 1-12-1990, modifiée et complétée, relative à l'aménagement et l'urbanisme
- Décret exécutif n°90-175 du 28 mai 1991 définissant les règles générales d'aménagement, d'urbanisme et de construction.
- Décret exécutif n°91-177 du 28-05-1991, modifié et complété, fixant les procédures d'élaboration et d'approbation du plan directeur d'aménagement et d'urbanisme et le contenu des documents y afférents. JO n° 26.
- Décret exécutif n°91-178 du 28 mai 199, modifié et complété, fixant les procédures d'élaboration et d'approbation des plans d'occupation des sols ainsi que le contenu des documents y afférents. JO n° 26.

Liste des tableaux :

Tableau n° 1 : évolution de population de la ville de Sougueur entre 1966-2008.....	12
Tableau n° 3 : projection de la population par le PDAU.....	51
Tableau n° 3 : besoins en superficie urbanisables projetés par le PDAU.....	52
Tableau n°4 : les programmes d’habitats et des équipements proposés par l’ancien PDAU.....	55,56
Tableau n°5 : les habitats entre programme et réalisation (quartier de Soumal).....	67
Tableau n°6 : les équipements entre programme et réalisation (quartier de Soumal)	68
Tableau n°7 : habitat entre programme et réalisation (quartier de Wilaya).....	70
Tableau n°8: habitats entre programme et réalisation (quartier des amandiers).....	70
Tableau n°9 : équipements entre programme et réalisation (quartier des amandiers).....	71
Tableau n°10 : la cité de lotissement de la route d’Ain Dzarit (quartier de la route de Ain Dzarit).....	72
Tableau n°11 : les équipements entre programme et réalisation (quartier de la route de Ain Dzarit)...	72
Tableau n°12 : les habitats entre programme et réalisation (quartier de la route de Ain Dehab).....	73
Tableau n°13 : habitat entre programme et réalisation (cité Dubai).....	74
Tableau n°14 : habitat entre programme et réalisation (logements de la route de Bouchakif)	74
Tableau n°16 : équipements entre programme et réalisation (la route de Bouchakif)	74

Liste des photos :

Photo n° 1 : habitat semi collectif programmé.....	67
Photo n° 2 : habitat collectif non programmé.....	67
Photo n° 3 : habitat collectif en réalisation non programmé.....	68
Photo n° 5 : école primaire.....	69
Photo n° 6 : CEM non programmé.....	69
Photo n° 7 : Mosquée programmé en réalisation.....	69
Photo n° 8 : Centre des proximités des impôts.....	69
Photo n° 9 : Piscine (non programmé.....	69
Photo n°10 : La SUCH (non programmé).....	69
Photo n°11 : Habitat collectif (non programmé).....	70
Photo n°12 : Habitat collectif (non programmé).....	71
Photo n°13 : Lycie programmé.....	72
Photo n°14: Habitat individuel (non programmé).....	73
Photo n°15 : Habitat collectif (non programmé).....	73
Photo n°16 : Habitat collectif.....	74
Photo n°17 : CEM.....	74
Photo n° 18 : école primaire.....	74
Photo n° 19 : habitat collectif programmé.....	74
Photo n° 20,21 : l'état des routes	76
Photo n°22 : Route communale.....	76
Photo n°23 : pole universitaire.....	77
Photo n°24 : école primaire.....	77

Listes des cartes :

Carte n° 1 : La situation de la ville de Sougueur	9
Carte n° 2 : L'évolution urbaine de la ville de Sougueur.....	19
Carte n° 3 : Les contraintes d'urbanisation de la ville de Sougueur.....	21
Carte n° 4 : Carte d'occupation de sol de la ville de Sougueur.....	25
Carte n° 5 : les routes traversant la commune de Sougueur.....	26
Carte n° 6 : Les limites de PDAU de 1993.....	50
Carte n° 7: Les secteurs d'urbanisme PDAU de 1993.....	54
Carte n° 8 : Les limites de plans d'occupation du sol proposés par de PDAU de 1993.....	58
Carte n° 9: Les limites de PDAU révisé de la ville de Sougueur.....	61
Carte n°10: Les secteurs d'urbanisation de PDAU de 2007.....	64
Carte n°11 : Les limites des plans d'occupation du sol arrêtés par le PDAU révisé	66

Liste des graphes :

Graphe N° 1: la population et sa croissance.....13
Graphe N° 2 : évolution du taux de croissance.....13

Liste de figure :

Figure n° 1 : plan initial du village de Sougueur16
Figure n°2 : Le dispositif de l'aménagement et de développement du territoire.....32

Sommaire

Introduction générale :	Erreur ! Signet non défini.
1.Problématique :	Erreur ! Signet non défini.
2.Le choix du terrain d'étude :	Erreur ! Signet non défini.
3. Objectif de travail :	Erreur ! Signet non défini.
4. Méthodologie :	Erreur ! Signet non défini.
<u> </u> 4.1-La recherche bibliographique :	Erreur ! Signet non défini.
<u> </u> 4.2-Une collecte des données se fait d'après les administrations :	Erreur ! Signet non défini.
<u> </u> 4.3-Analyses et interprétations :	Erreur ! Signet non défini.
<u> </u> 4.4-La structure de recherche :	Erreur ! Signet non défini.

Chapitre 1: La ville de Sougueur d'un centre de colonisation à une ville moyenne

Introduction :	Erreur ! Signet non défini.
1-Contexte générale de la commune :	Erreur ! Signet non défini.
<u> </u> 1.1-Historique de la ville de Sougueur :	Erreur ! Signet non défini.
<u> </u> 1-2. Une position avantageuse stratégique :	Erreur ! Signet non défini.
<u> </u> 1-3.Un milieu physique contraignant :	Erreur ! Signet non défini.
<u> </u> 1-4.Evolution démographique de la ville de Sougueur :	Erreur ! Signet non défini.
<u> </u> 1-4-3.Les facteurs influents l'accroissement de population :	Erreur ! Signet non défini.
<u> </u> 1-4-3-1.La croissance naturelle :	Erreur ! Signet non défini.
<u> </u> 1-4-3-2.L'émigration :	Erreur ! Signet non défini.
<u> </u> 1-5.Les étapes de l'évolution urbaine de la ville de Sougueur:	Erreur ! Signet non défini.
<u> </u> 1-6.Les contraintes physiques et naturelles liés au phénomène d'urbanisation	Erreur ! Signet non défini.
<u> </u> 1-7.L'occupation de sol de la ville de Sougueur :	Erreur ! Signet non défini.
<u> </u> 1-7-1- .Typologie d'habitat	Erreur ! Signet non défini.
<u> </u> 1-7-1-1.L'habitat individuel :	Erreur ! Signet non défini.
<u> </u> 1-7-1-2.L'habitat collectif :	Erreur ! Signet non défini.
<u> </u> 1-7-1-3.Habitat semi collectif :	Erreur ! Signet non défini.
<u> </u> 1-7-2.Les équipements :	Erreur ! Signet non défini.
<u> </u> 1-7-3.Les zones d'activité	Erreur ! Signet non défini.
<u> </u> 1-7-4.Des infrastructures routières focalisées par l'ACL :	Erreur ! Signet non défini.
Conclusion :	Erreur ! Signet non défini.

Chapitre 02: Les politiques urbaines en Algérie après l'indépendance.

Introduction :	Erreur ! Signet non défini.
1. Les politiques urbaines après l'indépendance :	Erreur ! Signet non défini.
1.1-La période 1962-1966 :	Erreur ! Signet non défini.
1.2-La période 1967-1977 : Le rééquilibrage régional et la planification socio-économique :	Erreur ! Signet non défini.
1.3-La période 1978 - 1988 : le début de l'apparition de l'aménagement du territoire :	Erreur ! Signet non défini.
1.4-La période de 1988 à 1990 : le recul de la politique d'aménagement urbain :	Erreur ! Signet non défini.
1.5-La période 1990 à nos jours :	Erreur ! Signet non défini.
2. Les instruments d'urbanisme PDAU POS :	Erreur ! Signet non défini.
2.1-Définition du Plan Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme :	Erreur ! Signet non défini.
2.2-Les objectifs du Plan Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme :	Erreur ! Signet non défini.
2.3-Les différents secteurs du Plan Directeurs d'Aménagement et d'Urbanisme :	Erreur ! Signet non défini.
2.3.1-Secteur urbanisé (SU):	Erreur ! Signet non défini.
2.3.2-Secteur à urbaniser (AU):	Erreur ! Signet non défini.
2.3.3-Secteur d'urbanisation future (UF):	Erreur ! Signet non défini.
2.3.4-Secteur non urbanisable (NU) :	Erreur ! Signet non défini.
2.4-Le contenu des études du plan directeur d'aménagement et d'urbanisme :	Erreur ! Signet non défini.
2.4.1-Un rapport d'orientation :	Erreur ! Signet non défini.
2.4.2-Un règlement :	Erreur ! Signet non défini.
2.4.3-Les documents graphiques:	Erreur ! Signet non défini.
2.5-Les procédures d'élaboration du plan directeur d'aménagement et d'urbanisme :	Erreur ! Signet non défini.
2.5.1-Préscription de l'étude : Art : 2,3	Erreur ! Signet non défini.
2.5.2-Adoption du PDAU :(Art : 9, 10, 11, 12,13)	Erreur ! Signet non défini.
2.5.3-Approbation du PDAU : Art : 14, 15,16	Erreur ! Signet non défini.
2.2-Plan d'occupation de sol :	Erreur ! Signet non défini.
2.2.1-Les objectifs du POS :	Erreur ! Signet non défini.
2.2.3-Elaboration du plan d'occupation de sol :	Erreur ! Signet non défini.
2.2.4-Le contenu des études du plan d'occupation de sol :	Erreur ! Signet non défini.
2.2.5-La révision du plan d'occupation de sol :	Erreur ! Signet non défini.
Conclusion :	Erreur ! Signet non défini.

Chapitre 03: Le PDAU entre étude et réalisation.

Introduction :	Erreur ! Signet non défini.
1. Idées directrices du PDAU et bilan	Erreur ! Signet non défini.
2. Les principaux intervenants dans la gestion de plan directeur d'aménagement et d'urbanisme de la ville de Sougueur:	Erreur ! Signet non défini.
<u>2.2-</u> Les services publics :	Erreur ! Signet non défini.
<u>2.3-</u> Les associations :	Erreur ! Signet non défini.
3. Les étapes d'étude de plan directeur d'aménagement et d'urbanisme de Sougueur :	Erreur ! Signet non défini.
<u>3.1-</u> Diagnostic de la situation actuelle :	Erreur ! Signet non défini.
<u>3.2-</u> Perspective de développement et d'aménagement :	Erreur ! Signet non défini.
<u>3.3-</u> Orientation d'aménagement et d'urbanisation :	Erreur ! Signet non défini.
4. Les principales propositions du PDAU :	Erreur ! Signet non défini.
5. Les projections démographiques :	Erreur ! Signet non défini.
6. Les disponibilités foncières dans la ville de Sougueur :	Erreur ! Signet non défini.
<u>6.1-</u> Secteur urbanisé :	Erreur ! Signet non défini.
<u>6.2-</u> Secteurs d'urbanisation :	Erreur ! Signet non défini.
<u>6.3-</u> Secteur à urbanisé :	Erreur ! Signet non défini.
<u>6.4-</u> Secteur d'urbanisation futur :	Erreur ! Signet non défini.
<u>6.5-</u> Secteurs non-urbanisable :	Erreur ! Signet non défini.
7. Les programmes d'habitat et des équipements proposés par l'ancien PDAU :	Erreur ! Signet non défini.
8. Des critiques théoriques de Plan Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme de 1993:	Erreur ! Signet non défini.
9. Les contraintes d'étude et de réalisation:	Erreur ! Signet non défini.
10. Les plans d'occupation de sol proposé par le premier PDAU :	Erreur ! Signet non défini.
11. De l'ancien PDAU au nouveau PDAU révisé :	Erreur ! Signet non défini.
<u>11.1-</u> Eléments justificatifs de la révision du PDAU :	Erreur ! Signet non défini.
<u>11.2-</u> Les principales orientations de nouveau PDAU :	Erreur ! Signet non défini.
<u>11.3-</u> Projection de population et disponibilité foncière de la ville de Sougueur :	Erreur ! Signet non défini.
<u>11.4-</u> Critiques théoriques :	Erreur ! Signet non défini.
<u>11.5-</u> Les secteurs proposés par le nouveau PDAU :	Erreur ! Signet non défini.
12. Le Plan Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme de l'étude à la réalité :	Erreur ! Signet non défini.
<u>12.1-</u> Les programmes (habitats, équipements) de PDAU dans la réalité : ..	Erreur ! Signet non défini.

_____12.1.2- Les programmes d'habitat et d'équipement dans le quartier de Wilaya :**Erreur ! Signet non défini.**

_____12.1.3- Les programmes d'habitat et d'équipement dans le quartier des amondies :**Erreur ! Signet non défini.**

14. Les routes :..... **Erreur ! Signet non défini.**

15. La réhabilitation de centre ville :..... **Erreur ! Signet non défini.**

16. Le PDAU révisé dans la réalité :..... **Erreur ! Signet non défini.**

Conclusion :..... **Erreur ! Signet non défini.**

Conclusion générale :..... **Erreur ! Signet non défini.**

Bibliographie : **Erreur ! Signet non défini.**

Liste des tableaux :..... **Erreur ! Signet non défini.**

Liste des figures :..... **Erreur ! Signet non défini.**

Liste des cartes..... **Erreur ! Signet non défini.**

Liste des photos :..... **Erreur ! Signet non défini.**