**Université Abou Bekr Belkaid**

**Faculté de Technologie**

**Département d’Architecture Mme Boulahya .Chahrazed**

**Cours du Module instruments et outils d’aménagement et d’urbanisme en Algérie.**

**Documentation**

1. Messahel Abdellah, les mécanismes de production foncière et immobilière en Algérie, thèse de doctorat en sciences en urbanisme, septembre 2010.
2. Pierre Laurin , aspects juridiques de l’aménagement, enseignant à l’université laval, 2018.
3. Benabbesse samia, l’urbanisme, université Mentouri Constantine, 2004.
4. Maoula Saidouni, éléments d’introduction à l’urbanisme, Casbah éditions, Alger 2000.
5. Ministère de l’aménagement de territoire, la mise en œuvre du schéma national d’aménagement du territoire SNAT 2025, février 2008.
6. Consultation obligatoire des lois et décrets dans le domaine aménagement de territoire, urbanisme et les rapports officiels des instruments : l’enseignant ne pourra jamais remplacer le rôle d’apprentissage des étudiants persévérants ; sans oublier la diversité des références bibliographiques dans ce domaine.

**L’aménagement de territoire  en Algérie outils et approches :**

L’approche du territoire en Algérie remonte depuis le xx ème siècle surtout sur son aménagement et son urbanisme qui s’est traduit sur le terrain par les français par le décret du 05 janvier 1922 avec les plans d’aménagement, d’extension et d’embellissement.

L’approche de l’aménagement du territoire est d’abord pluridisciplinaire, globale et depuis la période post indépendance et à nos jours ; et avec toutes les conjonctures politiques et crises locales qu’à connu le pays. Il s’agit donc de répartir avec harmonie les hommes, les activités, les grands équipements et les ressources sur l’ensemble du territoire sans compromettre avec les notions du développement durable du territoire. Avec mondialisation, globalisation, économie urbaine et crises mondiales répercutant directement ou indirectement.

Partout, les états se transforment est confrontés à une crise de gouvernabilité qui se traduit par une fragmentation diversifiée qui engendre la division de la ville et la difficulté de sa gestion. Cela incite une multiplication des organismes : institutions, agences… cette intervention est organisée par les acteurs des autorités politiques de différents niveaux d’administration : tel est le cas en Algérie qui s’étend du président de la république aux collectivités locales de chaque commune. Cette complexité d’acteurs impose à ne pas dissocier la ville qui est considérée comme un système complexe qui doit être géré dans sa globalité.

La coordination, la concertation, et la complémentarité ce sont les aspects à envisager à entretenir entre les différents acteurs du processus décisionnel et la participation du public dans un certain nombre de décisions intégrées.

1. **L’aspect juridique de l’aménagement du territoire :**

C’est l’étude du cadre réglementaire de l’aménagement de territoire et plus particulièrement des principes lois pertinentes, schémas et plans comme documents et outils pertinents d’intervention dans l’espace. Cela constitue des supports de la politique d’aménagement du territoire qui est souvent liés avec les doctrines politiques, les plans économiques de développement qu’a connu l’Algérie depuis le plan de Constantine de 1958 se trouve loin d’atténuer ces incidences ; des disparités régionales et les déséquilibres entre le tissu colonial et le reste du pays sont très grands jusqu’aux plans de relance économique ;s’ajoutant les différents codes qui encadrent cette politique surtout les orientations du schéma national d’aménagement de territoire.

* En 1974 fut érigé le plan d’urbanisme directeur (PUD),
* la loi n°90-29 du 1er décembre 1990 relative à l’aménagement et l’urbanisme
* En 1998, le champ patrimonial dans le cadre de la loi n°98-04 du 15 juin 1998.
* A partir de 2001, des instruments d’aménagement du territoire ont été instaurés par la loi n°01-20 du 12 décembre 2001 relative à l’aménagement et au développement durable du territoire
* la loi n° 06-06 du 20 février 2006 portant orientation de la ville,
* les dispositions de la loi n° 08-15 du 20 juillet 2008 fixant les règles de mise en conformité des constructions et leur achèvement.

**2. Aspects de la politique urbaine en Algérie :**

La réflexion sur la politique urbaine n’apparait qu’après la promulgation de la loi dite cornudet et qui a été appliquée entre (1919-1924).

**Les plans de relance économique :**

Charte nationale 1976

Constitution de 1976

Plan triennal de 1967-1969 :

Plan quadriennal Ier 1970-1973 :

Plan quadriennal IIème 1974-1977 :

Plan quinquennal Ier 1978-1983 :

**Plan triennal de 1967-1969** :

ce plan visait de prendre en charge les espaces pauvres du pays à travers un ensemble de plans spéciaux . les zones rurales ont bénéficiées d’un programme de logement pour lutter du phénomène de l’exode rural.. La mise au point de la politique des premiers programmes spéciaux de développement des wilayas. Ce plan a été axé autour d’un programme d’habitat rural durant les trois années par les offices H.L.M. hérités de la période coloniale.

## **Plan quadriennal Ier 1970-1973 :**

Ce premier plan quadriennal visait une stratégie de développement à caractère socialiste.La planification a commencé concrètement et la décennie 1970-1979 a été charnière dont la majorité des textes législatifs de l’état ont été promulgués. Il lutte contre les disparités régionales qui sont accentuées par le type d’investissements, plus de 50% des investissements ont été affectés au secteur agricole et industriel. ; surtout destinés au littorale dont se concentrent la majorité des infrastructures de base héritées de la période coloniale.

**Plan quadriennal IIème 1974-1977 :** Une planification a vu son apogée au niveau local . c’est durant cette période qu’on a vu les PCD, PUP, PMU, ZHUN et PUD , des textes se sont promulguées le ministère de la planification et de l’aménagement du territoire MPAT a été mis en place  et pour la première fois que l’on parle de l’aménagement du territoire pour qu’il fallait attendre sa promulgation qu’en 1987. (Voir l’annexe).

**Plan quinquennal Ier 1978-1983 :**

Le développement des régions se faisait sur des programmes annuellement décidés et des enveloppes étaient allouées selon des demandes, pas de planification concrète; malgré que quelques textes législatifs ont été promulgués.

La loi N° 87/02 du 02 /01/1987 est venue définir et légiférer avec un certain nombre d’instruments en Aménagement du Territoire (SNAT, SRAT, PAW, PAC) .

La loi 90/25 du 18 /11/1990 portant sur l’orientation foncière a aussi bouleversée les données concernant le foncier et le statut juridique des terrains et c’est un enchaînement de réformes dans la fonction notamment de l’architecte (nouvelles lois dans le code des marchés, la maîtrise d’œuvre, les instruments d’urbanisme : PDAU et POS, etc.…..) .

**3. Instruments d’aménagement du territoire et d’urbanisme :**

L’état a initié une nouvelle politique de l’aménagement du territoire à l’horizon 2025 ; dans le but de bien maitriser le développement de l’espace en Algérie ; avec les atouts, les contraintes et même spécificité du territoire ; un ensemble d’instruments ont été mis en place pour une meilleure organisation de l’espace. Il s’agit des instruments d’aménagement du territoire (National, Régional et wilayale), et les instruments d’urbanisme qui concernent l’échelle de la ville ou plus détaillée. Cette démarche s’inscrit dans la logique descendante de la planification urbaine.

**1) Instruments d’aménagement du territoire :**

**1.1 Le SNAT ( Schéma national d’aménagement du territoire)** :

Le SNAT est mis en œuvre selon deux phases :

Une première phase allant de **2007 à 2015** durant laquelle la politique d’aménagement du territoire restera essentiellement et principalement marquée par l’action de l’état, c’est la phase de mise en œuvre immédiate du SNAT 2025 à travers les 19 schémas directeurs des grandes infrastructures et services collectifs d’intérêt national.

La deuxième phase **2015-2025**: c’est la phase partenariale, durant laquelle l’état ayant mis en place les investissements structurants de sa politique d’aménagement du territoire, qui a le rôle de régulateur et d’arbitrage, pour élargir les opportunités à une gamme plus large d’acteurs.

**04 lignes directrices pour la mise en oeuvre du SNAT 2025 :**

1. **La durabilité des ressources**
2. **Le rééquilibrage du territoire**
3. **L’attractivité et la compétitivité des territoires**
4. **L’équité sociale et territoire**

Ces quatre lignes directrices se déclinent à leur tour en 20 Programmes d’Action Territoriale : les (20 PAT).

**La ligne directrice 1 :** Durabilité des ressources : 05 actions sont identifiées :

**a/ la durabilité de la ressource en eau** qui constitue une question fondamentale et des actions sont prévues dans le SNAT 2025 :

**b/ La conservation des sols et la lutte contre la désertification :**l’objectif est de protéger et valoriser les sols, par des pratiques de cultures, d’élevage ou d’aménagements durables.

**c/ la protection et la valorisation des écosystèmes :**

* Le littoral
* La montagne
* L’écosystème steppique
* L’écosystème Oasien
* L’écosystème forestier
* Les aires protégées

**d/ La protection des risques majeurs :**

* Les séismes et risques géologiques
* Les inondations
* Les risques climatiques
* Les feux de forêt
* Les risques industriels et énergétiques
* Les risques radiologiques et nucléaires
* Les risques portant sur la santé humaine
* Les risques portant sur la santé animale et végétale
* Les pollutions atmosphériques, telluriques, marines et hydriques
* Les catastrophes dues à des regroupements humains importants

**e/ La sauvegarde et la valorisation du patrimoine culturel à travers**

* L’évaluation et la réappropriation du patrimoine culturel matériel et immatériel.
* La sauvegarde et la protection des biens culturels
* L’intégration du patrimoine culturel comme facteur de développement durable des territoires

**La ligne directrice 2 : Le réequilibrage du territoire :**

**a/ Freiner et équilibrer la littoralisation** en lui assurant un développement qualitatif, rééquilibrer le tell à travers une articulation renforcée entre le littoral, les piémonts, la montagne et le rétablissement des équilibres au sein du Tell entre zones urbaines, rurales et espaces naturels.

**b/ L’option Hauts Plateaux :**

Ces territoires sont capables d’assurer leur développement et de décongestionner les régions du Nord, les hauts plateaux constituent un contre poids vis à vis des zones littorales et telliennes et assurent ainsi un rôle clé dans le rééquilibrage du territoire selon deux axes :

-rattraper les retards structurels des hauts plateaux.

-conforter leur attractivité.

**c/ L’option développement du Sud**

une stratégie répondant aux défis posés par un territoire immense, aride et très faiblement peuplé mais doté d’atouts et de capacités propres, il s’agit de créer les conditions de développement du Sud répondant aux spécificités du milieu désertique et aux besoins de ses habitants et aussi de structurer et articuler les territoires du sud afin de les intégrer davantage aux dynamiques du territoire national .

**d/ La délocalisation des activités et la déconcentration administrative :** appuyée par une stratégie de rééquilibrage du territoire algérien qui repose sur : un dispositif incitatif à la délocalisation et aussi des mesures d’accompagnement des délocalisations.

**e/ Un système urbain redéfini :** dans l’objectif d’assurer le maillage et la cohérence d’un territoire plus équilibré, compétitif et équitable qui s’appuie sur : l’intégration du système urbain renouvelé et des relations urbaines- rurales équilibrées.

**La ligne directrice 3 : L’équité sociale et territoire :**

Il s’agit d’assurer le rattrapage des territoires à handicap et d’anticiper la mise à niveau des zones qui peuvent se voir distancer par le jeu de la compétitivités ; pour atteindre la politique de la ville et le renouvellement urbain .car la ville algérienne doit être qualitative, compétitive, attractive, durable et capable de répondre aux besoins de ses habitants, aux mutations qui la traversent, et de contribuer à une véritable culture et identité urbaine .De tels objectifs peuvent être atteints à travers :

* La régénération urbaine, la qualité de l’urbanisme, de l’architecture, des espaces verts et du patrimoine culturel
* La sécurité, la qualité des services publics : eau, déchets, éducation, santé,…
* Le développement par la promotion des systèmes productifs, des activités et des emplois
* Le rattrapage et la prévention des phénomènes d’exclusion et de marginalisation de la ville
* La mise en place d’une autorité d’agglomération adossée à des instruments de régulation, afin de rayonner sur tout l’espace urbain.

**La ligne directrice 4 : L’attractivité et la compétitivité des territoires :**

Créer les conditions de la compétitivité et de l’attractivité des territoires en affirmant leurs capacités à produire, à échanger et à attirer les savoir-faire, les technologies et les investissements nationaux et étrangers, constitue un axe fort de la politique d’aménagement du territoire, dont l’action est organisée autour de :

* La modernisation et le maillage des infrastructures des travaux publics, de transport par autoroute et par rail, de plateformes logistiques et de communication
* La métropolisation : faire des 4 grandes villes du pays : Alger Oran, Constantine et Annaba des vecteurs de compétitivité, un environnement d’affaires et des générateurs de croissance.
* Les villes nouvelles et les pôles de compétitivité et d’excellence : deux programmes articulés :

**a/ Les villes nouvelles :** afin de créer le desserrement autour des grandes villes du Nord, un levier de redéploiement du peuplement et des activités vers les hauts plateaux et le Sud et enfin un levier de rééquilibrage de l’armature urbaine et de son organisation spatiale. Les villes nouvelles sont mises en œuvre selon trois catégories distinctes :

Les villes nouvelles d’excellence pour maîtriser l’expansion urbaine dans le littoral et le Tell, elles contribuent au développement organisé des villes autour des aires métropolitaines, auxquelles elles seront connectées par les infrastructures matérielles et immatérielles de qualité ( le cas des villes nouvelles de Sidi Abdallah et de Bouinan) qui accueilleront un pôle de compétitivité et d’excellence.

Les villes nouvelles de rééquilibrage du territoire : elles sont conçues comme pôles d’activités, de services et de peuplement capables d’inverser les tendances répulsives constatées et d’impulser une dynamique d’attractivité pour la région des hauts plateaux, à l’exemple de la ville nouvelle de Boughezoul qui accueillera un pôle de compétitivité et d’excellence.

Les villes nouvelles d’appui au développement durable, elles sont créées afin de répondre à des problèmes écologiques ou à des risques industriels, l’exemple de la nouvelle ville de Hassi Messaoud et aussi pour renforcer l’attractivité des villes de développement du Sud (Ouargla et Ghardaïa).

**b/ Les pôles de compétitivité et d’excellence :**Un enjeu majeur pour l’Algérie est de rejoindre les pays émergeants et diversifiant sa production et ses exportations, préparer ses territoires à la compétitivité et à l’attractivité, il s’agit dans ce cadre, d’identifier les territoires les plus déterminants où croissance et excellence sont les mieux à même de se conjuguer et d’impulser le développement du pays à cet effet : Bouinan, Sidi Abdellah et Boughzoul accueilleront les premiers pôles de compétitivité et d’excellence.

**Six pôles de compétitivité et d’excellence ont été préidentifiés par le SNAT 2025 :**

**Alger-Sidi Abdellah Bouinan** (Technologies avancées (Sidi Abdellah) et biotechnologies alimentaires et médecine du sport (Bouinan).

**Oran-Mostaganem-Sidi Bel Abbés-Tlemcen** : Chimie organique , énergie et technologies spatiales et télécommunications.

**Constantine –Annaba-Skikda** : Biotechnologies métallurgie et pétrochimie

**Setif-Béjaia-Bordj Bou arréridj-M’Sila** : plasturgie, biotechnologie alimentaire et productique.

**Médéa-Boughezoul-Laghouat** : Energies renouvelables, biotechnologies environnement, santé, agriculture et alimentation, ressources hydriques et l’industrie pharmaceutique.

**Ouargla-Hassi Messaoud-Ghardaia** : pétrochimie, énergies additionnelles, énergies renouvelables et agronomie saharienne, biotechnologies des zones arides et eau.

**L’architecture du SNAT :**

Composé de 17 rapports thématiques du document SNAT proprement dit et d’un document graphique en plusieurs échelles .Le SNAT est charpenté autour de :

* 20 programmes d’action territoriale ( PAT)
* 19 schémas directeurs sectoriels (SDS)
* 09 schémas régionaux d’aménagement du territoire (SRAT)
* 04 schémas directeurs d’aménagement d’aires métropolitaines (SDAAM)
* 48 plans d’aménagement de wilaya (PAW)

**Annexes : des textes réglementaires liés au foncier, à l’immobilier et à l’urbanisme**

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

-Décret n075-103 du 27 Août 1975 portant application de l’ordonnance 74-26 du 20 février 1974 portant constitution de réserves foncières au profit de la commune.

-Décret création du comité interministériel pour l’AT, le climat.

-Ordonnance 75-58 du 26 septembre 1975 portant code civil, (référence à l’expropriation).

-Ordonnance 75-67 du 26 septembre 1975 relative au permis de construire et au permis de lotir.

-Décret 75-109 du 26 septembre 1975 portant fixation des modalités d’application de

l’ordonnance 75-67 relative au permis de construire et au permis de lotir.

-Décret 75-110 du 26 septembre 1975 portant réglementation des constructions relevant de l’ordonnance 75-67 relative au permis de construire et au permis de lotir.

-Ordonnance 75-74 du 12 novembre 1975 portant établissement du cadastre général et institution du livre foncier.

-Décret 76-27 du 7 février 1976 fixant les modalités financières de cession, par les

Communes, des terrains faisant partie de leur réserve foncière.

- Décret 80-276 du 22 novembre 1980 portant création centre national d’études et de

réalisation en urbanisme cneru.

- Décret 80-276 du 22 novembre 1980 portant création de l’agence nationale d’aménagent du territoire ANAT.

- Décret no 80-278 du 29 novembre 1980 abrogeant le décret no 63-88 du 18 mars 1963 portant réglementation des biens vacants

- Loi 81-01 du 07 février 1981 portant cession de biens immobiliers à usage d’habitation,professionnel, commercial ou artisanal de l’Etat, des collectivités locales, des offices de promotion et de gestion immobilière et des entreprises, établissements et organismes publics.

- Décret 81-43 du 21 mars 1981 fixant la composition et les modalités de fonctionnement des commissions instituées par la loi no 81-01 du 07 février 1981 portant cession de biens immobiliers à usage d’habitation, professionnel, commercial ou artisanal de l’Etat, des collectivités locales, des offices de promotion et de gestion immobilière et des entreprises,établissements et organismes publics.

- Décret 83-180 du 12 mars 1983 définissant les zones rurales à haute valeur agricole.

- Arrêté interministérielle du 9 avril 1986 portant application des dispositions de l’article 5 du décret 85-02 du 7 janvier 1986 fixant les modalités de détermination des prix d’acquisition et définissant les modalités d’application du décret 83-256 du 9 avril 1983 portant régime des loyers des locaux en préfabrication légère à usage d’habitations et professionnel du secteur public immobilier.

- Arrêté interministérielle du 19 septembre 1987 fixant les normes techniques en matière de surface applicables aux différents types d’habitat dans le cadre de la réalisation des opérations de promotion immobilières initiées par des souscripteurs privés.

- Arrêté du 2 avril 1988 définissant les éléments constitutifs du coefficient de confort et fixant la valeur du coefficient de confort, applicables aux prix de cession des logements du secteur public mis en exploitation après le 1ér janvier 1981.

- Décret 88-232 du 5 novembre1988 portant déclaration des zones d’expansions touristique.

dans le cadre de l’article 51 de la loi 87-03 du 27 janvier 1987 relative à l’aménagement du territoire.

- Arrêté interministérielle du 23 juillet 1989 fixant les modalités de constitutions de fonds de plans pour l’établissement du cadastre des zones rurales.

- Décret exécutif 89-234 du 19 décembre 1989 portant création d’une agence nationale du cadastre.

.

- Décret exécutif 90-78 du 27 février 1990 relatif aux études d’impact sur l’environnement.

- Décret exécutif 90-81 du 13 mars 1990 fixant les conditions de rémunération des services du notaire.

- Loi 90-08 du 7 avril 1990 relative à la commune.

- Loi 90-09 du 7 avril 1990 relative à la wilaya.

- Loi 90-25 du 18 novembre 1990 portant orientation foncière.

- Arrêté interministérielle du 30 mai 1990 complétant l’arrêté interministériel du 2 avril 1988 fixant les prix de cession de référence applicables pour la cession du patrimoine immobilier

public mis en exploitation après le 1er janvier 1981.

- Loi 90-29 du 1er décembre 1990 relative à l’aménagement et l’urbanisme.

- Loi 90-30 du 1er décembre 1990 portant loi domaniale.

- Loi 90-25 du 18 novembre 1990 portant orientation foncière (rectificatif).

- Décret exécutif 90-405 du 22 décembre 1990 fixant les règles de création et d’organisation des agences locales de gestion et de régulation foncières urbaines.

- Décret exécutif 91-117 du 27 avril 1991 portant création d’un comité interministériel

foncier.

- Loi 91-10 du 27 avril 1991 relative aux biens wakfs.

- Loi 91-11 du 27 avril 1991 fixant les règles relatives à l’expropriation pour cause d’utilité publique.

- Décret exécutif 91-146 du 12 mai 1991 portant modalités d’intervention de la caisse

nationale (cnl), en matière de soutien à l’accès à la propriété du logement.

- Décret exécutif 91-147 du 12 mai 1991 portant transformation de la nature juridique des statuts des offices de promotion et de gestions immobilières et détermination des modalités de leur organisation et de leur fonctionnement.

- Décret exécutif 91-148 du 12 mai 1991 portant création de l’agence nationale de

l’amélioration et du développement du logement.

- Décret exécutif 91-175 du 28 mai 1991 définissant les règles générales d’aménagement d’urbanisme et de construction.

- Décret exécutif 91-176 du 28 mai 1991 fixant les modalités d’instruction et de délivrance du certificat d’urbanisme, du permis de lotir, du certificat de morcellement, de permis de construire, du certificat de conformité et du permis de démolir.

- Décret exécutif 91-177 du 28 mai 1991 fixant les procédures d’élaboration et d’approbation du plan directeur d’aménagement et d’urbanisme et le contenu de documents y afférents.

- Décret exécutif 91-178 du 28 mai 1991 fixant les procédures d’élaboration et d’approbation des plans d’occupation des sols ainsi que le contenu des documents y afférents.

- Décret exécutif 91-454 du 23 novembre 1991 fixant les conditions et les modalités

d’administration et de gestion des biens du domaine privé et du domaine public de l’Etat.

- Décret exécutif 91-455 du 23 novembre 1991 relatif à l’inventaire des biens du domaine national.

- Décret exécutif 92-134 du 7 avril 1992 modifiant et complétant le décret 76-62 du 25 mars 1976, modifié et complété, relatif à l’établissement du cadastre général.

- Arrêté du 20 janvier 1992 portant délégation de pouvoirs aux directeurs des domaines de wilaya pour l’établissement des actes intéressant le domaine privé de l’Etat.

- Décret exécutif 92-289 du 6 juillet 1992 fixant les conditions de cession et les modalités d’acquisition de terres sahariennes dans les périmètres de mise en valeur.

- Arrêté du 5 mai 1992 relatif aux personnes habilitées à établir les projets de constructions soumis au permis de construire.