

République Algérienne Démocratique et Populaire
Ministère de l'Enseignement Supérieur et de la Recherche Scientifique

Université Ferhat Abbas Sétif 1

Institut d'Architecture et des Sciences de la Terre
Département d'Architecture



**Thèse en vue de l'obtention
de Doctorat Sciences en Architecture**

Mutations urbaines dans la ville de Laghouat
Cas d'étude : Quartier Essadikia.

Présentée par :
KORKAZ Harzallah

Directeur de thèse :
Pr. MADANI Saïd

Membres de Jury :

Président :	Pr. ZEGHLACHE Hamza	Université Sétif 1
Rapporteur :	Pr.MADANI Saïd	Université Sétif 1
Examinatrice :	Pr. BENHASSINE Nassira	Université Constantine 3
Examineur :	Pr.KHALFALLAH Boujemaa	Université M'Sila
Examineur :	Dr.DECHAICHA Assoule	Université Guelma

19 Février 2023

A

Mes parents,
Ma femme et ma fille Meriem,
Mes sœurs et frères.

Remerciements :

اللهم لك الحمد حمدا طيبا مباركا كثيرا كما ينبغي لجلال وجهك وعظيم سلطانك

Je tiens à témoigner toute ma profonde gratitude à Professeur MADANI Said, mon directeur de thèse, pour la qualité et la pertinence de son encadrement, pour sa patience, sa grande disponibilité, ses orientations et ses encouragements.

Je remercie toute l'équipe PUViT et tout le personnel administratif en particulier celui du service de la post graduation de l'institut d'architecture et des sciences de la terre de l'UFAS Sétif 1.

Je tiens aussi à adresser mes remerciements aux membres du jury, Pr ZEGHLACHE Hamza, Pr BENHASSINE Nassira, Pr KHALFALLAH Boudjemaa, et Dr DECHAICHA Assoule, qui m'ont honoré par leurs lectures de cette thèse et qui ont apporté, à travers leurs critiques constructives, des éléments d'amélioration du manuscrit.

Et enfin Je présente mes vifs remerciements à tous ceux et celles qui m'ont aidé de près ou de loin à l'élaboration de ce modeste travail.

Résumé :

Cette thèse s'inscrit dans la problématique de compréhension des mutations urbaines que connaissent les villes algériennes. Ces mutations prennent de multiples formes et facettes, et influencent directement l'image de la ville. Parmi ces mutations urbaines la fragmentation spatiale qui se matérialise par l'apparition de fragments autour de la périphérie de la ville.

Ces fragments sont des quartiers, généralement érigés sans plan et qui impactent l'équilibre de la structure sociale, démographique et spatiale de la ville. De ce point de vue, nous avons essayé d'analyser les réactions via le processus de régularisation menée par les autorités locales. Le choix du quartier Essadikia à Laghouat se justifie par sa spécificité historique, l'importance de son poids démographique et ses impacts dans le temps et dans l'espace sur l'ensemble de la ville de Laghouat.

La méthodologie utilisée combine l'approche mixte ou hybride entre le qualitatif et le quantitatif et repose sur l'analyse des stratégies adoptées pour le régulariser et l'intégrer physiquement et spatialement le quartier Essadikia. Les résultats de cette opération d'intégration ont montré que les collectivités locales, avec l'implication des habitants, ont réussi largement ce processus de reconnaissance urbaine si bien que le quartier est aujourd'hui une partie indissociable de la ville de Laghouat et contribue même à sa notoriété.

Mots clés

Mutations urbaines, fragmentation spatiale, quartiers informels, politique d'intégration, reconnaissance, Laghouat, quartier Essadikia.

Abstract

This thesis is part of the issue of understanding the urban changes that Algerian cities are experiencing. These changes take many forms and facets, and directly influence the image of the city. Among these urban changes, the spatial fragmentation which is materialized by the appearance of pieces around the periphery of the city.

These pieces are districts, generally built without a plan and without respect for the regulations impact the balance of the social, demographic and spatial structure of the city. From this point of view, we have tried to analyze stakeholders interaction and the regularization process carried out by local authorities in the face of this phenomenon which has invaded all Algerian cities. The choice of the Essadikia district in Laghouat is justified by its historical specificity, the importance of its demographic weight and its impacts in time and space on the whole city of Laghouat .

The methodology used combines the mixed or hybrid approach between the qualitative and quantitative and is based on the analysis of the strategies adopted to physically and spatially integrate the Essadikia district and to regularize it .

The results of this integration and regularization operation have shown that the local authorities, with the involvement of the inhabitants, have succeeded in this process of urban recognition to the extent that the neighborhood is now an inseparable part of the city of Laghouat and even contributes to its notoriety.

Keywords :

Urban changes, spatial fragmentation, informal settlements, integration policy, recognition, Laghouat, Essadikia district.

ملخص:

تعالج هذه الأطروحة موضوعا ينطلق أساسا من محاولة فهم التحولات الحضرية التي تعيشها المدينة, هذه التحولات متعددة الجوانب والواجه والاشكال حيث تؤثر بشكل كبير في انتاج صورة المدينة ومن بين التحولات نذكر ظاهرة الانشطار المجالي التي تتجسد من خلال ظهور أجزاء جديدة في ضواحي المدينة

هذه القطع تمثل احياء سكنية عموما تم بنائها بدون مخطط بدون احترام القوانين والتي تؤثر على البنية الاجتماعية والمجالية للمدينة من هذا المنطلق حاولنا تحليل ردود أفعال الفاعلين من خلال مراحل التسوية التي تمت من طرف السلطات المحلية.

امام هذه الظاهرة التي مست جميع المدن الجزائرية فقد تم اختيار حي الصادقية بمدينة الاغواط نظرا لخصوصيته التاريخية واهميته الديمغرافية والسكانية ومدى تأثيره على تطور وتغيير مدينة الاغواط

المنهجية المتبعة تعتمد على مقارنة متعددة بين العمل الميداني النوعي والكمي وتعتمد على تحليل الخطط المتبعة من اجل تسوية وادماج الحي مع بقية المدينة
النتائج المتعلقة بمشروع الادمج والتسوية بينت ان السلطات المحلية بمعية السكان وفق مقارنة تشاركية قامت بإنجاح مشروع الادمج ليصبح حي الصادقية جزءا لا يتجزأ من المدينة ويساهم بشكل كبير في التعبير عن صورتها وهويتها.

الكلمات المفتاحية

التحولات الحضرية . الانشطار المجالي . الاحياء غير الرسمية . سياسة الادمج التسوية . مدينة الاغواط . حي الصادقية

TABLE DES MATIERES

REMERCIEMENT	I
DEDICACE	II
RESUME	III
ABSTRACT	VI
ملخص	V
TABLES DES MATIERES	VI
LISTE DES FIGURES	X
LISTE DES CARTES	XI
LISTE DES TABLEAUX	XII
INTRODUCTION GENERALE	
I. INTRODUCTION :	XIV
II. PROBLEMATIQUE GENERALE	XV
III. HYPOTHESES	XVI
IV. OBJECTIFS	XVII
V. METHODOLOGIE ET STRUCTURE DE LA THESE	XVIII
Partie I La ville : entre continuité et discontinuité	
Chapitre 01 la ville : un objet, des concepts en évolution	
Introduction :	
I.I Les Mutations urbaines	26
1.1. Le concept de Mutation	26
1.2. Le concept de mutation urbaine	26
1.3. Les formes d'une mutation	26
1.3.1 Mutation morphologique et physique :	26
1.3.2 Mutation fonctionnelle	27
1.3.3 Mutation socio-économique	27
1.4. Triptyque d'une mutation urbaine	27
1.4.1 L'homme	27
1.4.2 L'espace	28
1.4.3 Le temps	28
1.5. Typologie d'une mutation urbaine	28
1.6. Mutations urbaines ou transformations urbaines ?	29
1.7. Les conséquences d'une mutation urbaine	30
I.II La fragmentation urbaine	32
1. Le concept de la fragmentation urbaine	32
1.1 La fragmentation de la forme urbaine	32
1.2 La fragmentation socio-spatiale	32
1.3 La fragmentation politique et gestionnaire	32
2. La manifestation physique d'une fragmentation :	32
3. le concept d'intégration :	33
Conclusion :	
Chapitre 02 : Des quartiers en marge	
Introduction	
II. Les quartiers périphériques	37
2.1 Critères de définition	37
2.1.1 Type de périphéries	38

2.2 Les quartiers informels	39
2.2.1 Définitions	39
2.2.2 Conditions d'émergence	40
2.2.3 caractéristiques fondamentales	40
2.3 formes d'irrégularité	41
2.4 Typologie des quartiers informels	42
2.5 Quelle réponse envers ces quartiers	44
2.5.1 La négligence	44
2.5.2 L'éviction	44
2.5.3 Le recasement	45
2.5.4 Le relogement	45
2.5.5 La restructuration in –situ	45
2.6 Le droit à la ville	46
2.7 Quartiers informels et Expériences d'interventions	48
2.7.1 Dans le monde arabe	48
2.8 Etat de l'art et positionnement épistémologique :	52
Conclusion :	

Partie II La ville algérienne, réglementations et contexte

Chapitre 03 : La ville algérienne et ses quartiers informels

Introduction :

3.1 Evolution historique	58
3.2 Evolution des quartiers informels	60
3.3 Le traitement des quartiers informels en Algérie	61
3.3.1 La reconnaissance du fait accompli	61
3.3.2 Le relogement	61
3.4 Panorama des quartiers informels en Algérie	62
3.4.1 le quartier Maitar à Bousàada	62
3.4.2 le quartier Bni Ouskout à Adrar	64
3.4.3 le quartier Chouf Lekdad à Sétif	66
3.4.4 le quartier Boudghéne à Tlemcen	68
3.5. La politique de l'habitat et répercussions sur l'informel	70
3.5.1 Le rôle des instruments d'urbanisme	73
3.6 Les mécanismes du contrôle du sol	76
3.6.1 Le certificat d'urbanisme	76
3.6.2 Le permis de lotir	77
3.6.3 Le certificat de morcellement	77
3.6.4 Le permis de construire	78
3.6.5 Le certificat de conformité	78
3.6.6 Le permis de démolir	79
3.7 Les infractions urbaines	79
3.7.1 La maîtrise de l'offre foncière	80
3.8 Les organes de gestion et du contrôle du foncier	82
3.9 La loi 08-15, une loi difficile à appliquer !	83
Conclusion :	

Chapitre 04 : Laghouat , un contexte géographique spécifique

Introduction :

4. Le Sahara , un milieu hostile	88
4.1 Contexte de la ville algérienne saharienne	89
4.1.1 Les traits d'urbanisation	90
4.1.2 La dimension historique	90
4.1.3 La dimension démographique	90
4.1.4 La dimension hiérarchique des réseaux	91
4.1.5 La composante humaine du territoire	91
4.1.6 Les espaces de références identitaire IRF	92
4.2 Les étapes d'évolution d'une ville Saharienne	93
4.2.1 Le ksar, la ville traditionnelle	93
4.2.2 La ville coloniale	94
4.2.3 Les extensions spontanées	94
4.2.4 La ZHUN	95
4.2.5 Le développement spatial après 2000	95
4.3 Présentation de l'aire d'étude	96
4.3.1 Présentation de la ville de Laghouat	97
4.3.2 Quelques données de milieu naturel	98
4.3.2.1 Le climat	98
4.3.2.2 La population	98
4.3.2.3 L'urbanisation	98
4.4 Evolution urbaine de la ville de Laghouat	99
4.4.1 La période précoloniale (avant 1852)	99
4.4.2 La période coloniale (1952-1962)	101
4.4.3 La période post - coloniale (1962-2020)	103
4.5 synthèse de l'évolution urbaine de la ville	104
4.5.1 Le noyau	104
4.5.2 La déchirure	104
4.5.3 La fragmentation	104
4.5.4 La dissolution	105
4.6 Diagnostic urbain de la ville	106
4.6.1 Les limites	107
4.6.2 Les quartiers	108
4.6.3 Les équipements	110
4.6.4 Les tissus urbains	113
4.6.5 La mobilité urbaine	115
4.6.6 Les jardins et espaces verts	115
4.6.7 La typologie d'habitat	116
4.7 Les racines de la fragmentation spatiale à Laghouat	118
4.7.1 Le déplacement du centre	120
4.8 Les extensions non planifiées	122
4.8.1 La première génération	123
4.8.2 La deuxième génération	124
4.8.3 La troisième génération	125
4.9 La politique de traitement des quartiers informels	125
4.10 Les infractions urbaines actuelles à Laghouat	127
4.10.1 Dans les lotissements planifiés	127

4.10.2 Logements semi collectifs	129
4.10.3 Logements collectifs	129
4.10.4 Anciennes friches industrielles.	130
4.10.5 Locaux de commerce	130
4.10.6 Commerce informel	130
Conclusion :	

Partie III Essadikia, le processus d'intégration

Chapitre 05 : à la découverte d'un quartier

Introduction :

5. Présentation du quartier Essadikia :	136
5.1 Situation géographique :	136
5.2 Evolution historique	136
5.3 Synthèse d'évolution historique	140
5.4 Diagnostic urbain du quartier	141
5.4.1 Les limites	141
5.4.2 Les limites naturelles	141
5.4.3 Les quartiers	143
5.4.4 Le réseau viaire	145
5.4.5 L'usage du sol	147
5.4.6 Etat de bâti	151
5.4.7 Les gabarits	153
5.5 Enquête chefs ménages	156
5.6 spécificités du quartier	159
5.6.1 Mosquées	160
5.6.2 spécificités urbaines	162
5.6.3 spécificités géographiques	166
5.6.4 spécificités techniques	168
5.6.5 spécificités architecturales	168
5.6.6 spécificités de la dynamique foncière	171
Conclusion :	

Chapitre 06 : Logiques d'acteurs et pistes d'intégration

Introduction :

6. le processus d'intégration	175
6.1 Stratégies des acteurs	175
6.2 Désignation des acteurs	175
6.3 processus et stratégies détectées	177
A. Stratégies étatiques / collectivités locales	
6.3.1 La régularisation	178
6.3.2 Le cahier des charges	178
6.3.3 Le découpage en zones	179
6.3.4 Caractéristiques spatiales et socio-économiques des zones	179
6.3.5 Le prix de cession	182
6.3 la démolition	183

6.4 le relogement	184
6.5 la réhabilitation	185
B. Stratégies citoyennes	
6.6 Le commerce vecteur d'intégration	187
6.6.1 Evolution de l'activité commerciale dans le quartier	187
6.6.2 Typologies des activités commerciales	188
6.7 La mobilité résidentielle	
6.7.1 La mobilité résidentielle interne (dans le quartier)	192
6.7.2 La mobilité résidentielle externe (en dehors du quartier)	194
6.7.3 La mobilité résidentielle interne provisoire	196
6.8 Identification du processus de reconnaissance urbaine du quartier	
6.8.1 Le début informel	207
6.8.2 L'amplification de l'informel	207
6.8.3 La régularisation foncière	207
6.8.4 Le développement urbain	208
6.8.5 Le projet d'intégration urbaine en ville	208
7. Stratégies des acteurs dans le processus d'intégration dans la ville	210
8. Evaluation de processus d'intégration	
8.1 Développement des infrastructures	211
8.2 Connectivités urbaines	211
8.3 Régularisation foncière	211
8.4 Implication de la communauté	212
8.5 Conditions environnementales	212
9. Pour une évaluation d'intervention dans les quartiers informels	
9.1 Volet organisationnel	213
9.2 Volet structurel	214
9.3 Volet fonctionnel	215
9.4 Instauration des indicateurs d'évaluation	216
Conclusion :	
CONCLUSION GENERALE	219
Bibliographie	
Annexes	

Liste des figures :

Figure I.1	Méthodologie et protocole des interviews
Figure 1.1	tryptique d'une mutation urbaine
Figure 1.2	les conséquences d'une mutation urbaine
Figure 2.1	types de périphéries
Figure 2.2	Définitions et noms
Figure 2.3	Les approches de lutte contre l'informel
Figure 2.4	la structure de le charte du droit à la ville
Figure 3.1	Mesures de lutte contre les quartiers informels
Figure 3.2	la restructuration in situ du quartier Maitar.
Figure 3.3	Plan du quartier Bni Ouskout
Figure 3.4	Plan d'aménagement du plateau Chouf Lekdad
Figure 3.5	Plan du Quartier Boudghéne
Figure 3.6	Evolution de livraison des logements (2007-2018)
Figure 4.1	le ksar
Figure 4.2	Première étape de l'évolution du Ksar de Laghouat
Figure 4.3	Intervention durant la Période coloniale
Figure 4.4	Plan de la ville de Laghouat 1929
Figure 4.5	évolution urbaine de la ville de Laghouat
Figure 4.6	évolution démographique de la ville de Laghouat
Figure 4.7	Population de l'arrondissement de Laghouat
Figure 5.1	la situation du quartier Essadikia
Figure 5.2	le noyau du quartier 1952-1954
Figure 5.3	plan d'évolution en 1960
Figure 5.4	le quartier en 1990
Figure 5.5	le plan du quartier en 2020
Figure 5.6	synthèse d'évolution spatiale du quartier
Figure 5.7	les limites du quartier
Figure 5.8	les quartiers composant l'ensemble urbain
Figure 5.9	le réseau viaire
Figure 5.10	l'usage du sol à Essadikia
Figure 5.11	état du bâti dans le quartier
Figure 5.12	Les gabarits dans le quartier
Figure 5.13	Méthodologie et interviews
Figure 5.14	la répartition en zones de questionnaire
Figure 5.15	le branchement aux réseaux
Figure 5.16	les aires de jeux et de repos
Figure 5.17	Mosquées et Medersa dans le quartier
Figure 5.18	la position des portes dans une bande irrégulière
Figure 5.19	Division et perte de principe/valeurs de voisinage
Figure 5.20	une implantation suivant la pente
Figure 5.21	extension verticale des maisons
Figure 5.22	coupe et photo schématique montrant la cohabitation avec la dune
Figure 5.23	évolution de typologie architecturale des maisons
Figure 6.1	Régularisation par Rétrocession (stratégie et acteurs)
Figure 6.2	les quatre zones dans le quartier
Figure 6.3	Plan de la Régularisation par zone
Figure 6.4	le site avant et après la démolition

Figure 6.5	le site de relogement
Figure 6.6	Plan de la situation d'habitations objet de réhabilitation
Figure 6.7	Activités commerciales dans le quartier
Figure 6.8	la mobilité résidentielle interne dans le quartier
Figure 6.9	la mobilité résidentielle externe
Figure 6.10	formes et processus de la mobilité résidentielle
Figure 6.11	le développement urbain dans le quartier
Figure 6.12	le Processus d'intégration Urbaine
Figure 6.13	Les Strategies des acteurs
Figure 6.14	Profile d'évaluation de l'opération d'intervention dans le quartier Essadikia
Figure 6.15	les volets d'évaluation des interventions
Figure 6.16	les critères possibles en vue d'une évaluation
Figure 6.17	la répartition pour chaque volet d'évaluation
Figure 6.18	

Liste des cartes

Carte 4.1	espaces de references identitaire
Carte 4.2	Situation de la wilaya de Laghouat
Carte 4.3	situation de la ville de Laghouat
Carte 4.4	Carte des flux vers Laghouat
Carte 4.5	la ville de Laghouat entre 1962-1974
Carte 4.6	les limites de la ville
Carte 4.7	Les quartiers de Laghouat
Carte 4.8	les équipements à Laghouat
Carte 4.9	les tissus dans la ville de Laghouat
Carte 4.10	le déplacement du centre de la ville
Carte 4.11	les extensions non-planifiées à Laghouat
Carte 4.12	le traitement des quartiers informels
Carte 4.13	Les infractions urbaines à Laghouat 2021

Liste des photos :

Photo 4.1	torche du champ de Gaz
Photo 4.2	a. Université de Laghouat hôtel Marhaba c.mosquée Saffah
Photo 4.3	.ZHUN 600,b.cité AADL,c.Oued M'Zi
Photo 4.4	les zones infractions urbaines
Photo 5.1	Le noyau du quartier vers 1957
Photo 5.2	le quartier en 1961
Photo 5.3	a. la montagne de Tizigarine et b. Oued M'Zi
Photo 5.4	Ksar Chohada
Photo 5.5	Ksar Bouameur
Photo 5.6	Les impasses de la zone haute
Photo 5.7	La voie périphérique de desserte
Photo 5.8	a. Ecole primaire b. polyclinique c. piscine
Photo 5.9	a. Mosquée Hamza b. CASNOS
Photo 5.10	Etat de quelques maisons
Photo 5.11	Les différents gabarits des maisons d'Essadikia
Photo 5.12	mosquée Ali Ben Abi Taleb
Photo 5.13	les portes de la division des propriétés
Photo 5.14	une typologie architecturale étrange
Photo 5.15	La maison en damous, un lieu méconnu
Photo 6.1	les tentatives du changement intérieur

Photo 6.2 Maison non démolie dans la lisière de la dune
Photo 6.3 les locaux de commerce a. pièces détachées b. chaussures
bazar Essadikia

Liste des tableaux :

Tableau 3.1 Générations des quartiers informels en Algérie
Tableau 3.2 la situation des logements entre 1966-1977
Tableau 3.3 Les logements attribués en 2020
Tableau 4.1 les équipements éducatifs
Tableau 4.2 les quartiers de la ville de Laghouat
Tableau 4.3 les quartiers informels à laghouat
Tableau 5.1 Les données du quartier
Tableau 5.2 les équipements dans le quartier
Tableau 5.3 la répartition état de bâti
Tableau 5.4 La structure du questionnaire
Tableau 5.5 la répartition équitable des questionnaires dans le quartier
Tableau 6.1 le prix de cession de chaque zone
Tableau 6.2 Les types de commerce et magasins dans le quartier
Tableau 6.3 le rôle des acteurs impliqués dans la démarche
d'intégration
Tableau 6.4 Les critères d'évaluation d'intervention.
Tableau 7.1 Le projet d'intégration

Introduction générale

I. INTRODUCTION :

La ville est aujourd'hui le fait marquant de développement de la civilisation humaine, elle est le lieu privilégié d'épanouissement des activités économiques ; des relations humaines et interactions sociales et développement culturel.

Une invention humaine, comme l'a définie A.Da Cunha¹ , la ville s'est faite progressivement dans le temps et dans l'espace, s'agissant d'une grande construction sous l'implication de plusieurs acteurs complémentaires qui participent ensemble dans le dessin et le dessein de ses composantes spatiales.

La population urbaine mondiale est de plus en plus en augmentations, les différentes rapports des institutions internationales notamment les rapports successives des Nations Unis UN évoquent principalement une métamorphose sans précédent pendant ces dernières années, et parlent des années à venir sous la tension de développements des villes et mégalo-poles.

On dit souvent le monde est urbain, mais aujourd'hui, l'urbain devient le monde, pendant ces dernières années le nombre de métropoles et villes a augmenté d'une façon spectaculaire, le désir d'être citoyen est fortement présent.

Dans le Nord comme dans le Sud, la planète vit aujourd'hui un véritable bouleversement signalé généralement comme signe inquiétant par la plupart de spécialistes. Face au rural, l'urbain règne, les villes connaissent de plus en plus une urbanisation plus que rapide.

Dans les pays développés, cette urbanisation prend plusieurs formes, de reconquête, d'extension et de renouvellement urbain, elle semble malgré les critiques, plus au moins maîtrisée et encadrée selon des objectifs généraux ou thématiques bien ciblées avec des outils spécifiquement adaptés.

¹ Antonio Da Cunha (2012), est professeur à l'Université de Lausanne, directeur de l'observatoire de la ville et du développement durable.

II. PROBLEMATIQUE :

Pour les pays en voie de développement, l'image de la ville est complètement différente de celle des pays développés, le scénario de développement des villes est polémique et souvent discutable. Etant le témoin et la scène de développement spatial, la ville reste un objet difficile à cerner, et puisque elle est le lieu où vivent les citoyens, elle est le résultat de ses propres mutations.

Dans ces pays, la ville souffre de plusieurs maux qui participent dans la dégradation de leur image, parmi ces problèmes : malaise social, inconfort, épuisement de ressources naturelles, extensions anarchiques, centres bidonvillisés, transports saturés, déplacements difficiles, pollution et patrimoine oublié et menacé.

Aujourd'hui, la ville est face aux défis de développement démographique et de croissance de taille, elle doit s'adapter correctement aux changements, aux multiples transformations. Si la ville s'étend et vit une croissance spatiale et s'explode démographiquement, ces mutations participent finalement dans le futur de la ville.

En 2022, l'Algérie dépasse 43.5 millions d'habitants, selon l'ONS, en 2025 le taux d'urbanisation dépassera 79%, et malgré la grande surface de ce territoire, on remarque un déséquilibre dans la structure territoriale dont la plupart des habitants se concentrent dans le littoral.

Le réseau urbain a été profondément marqué par les conséquences de la lourde urbanisation induite par la politique industrielle menée en Algérie dans les premières années de l'indépendance.

Le SNAT (Schéma National d'Aménagement du Territoire) 2030 fixe comme objectif principal ambitieux le rééquilibrage territorial et ceci via plusieurs scénarii, dès lors les villes du Nord restent privilégiées au détriment des villes des Haut plateaux et des villes du Sud, la plupart de ces villes possèdent du potentiel énorme mais restent invisibles et oubliées.

Paradoxalement, dans les villes intérieures vivent plusieurs phénomènes qui nécessitent un regard scientifique, à l'exemple de La wilaya de Laghouat. Aujourd'hui, elle souffre des disparités entre chef lieu de wilaya (centre urbain) et les communes environnantes. Le centre urbain en l'occurrence la ville de Laghouat a récemment connu une explosion démographique remarquable, le corollaire d'extension spatiale l'est aussi spectaculaire, d'une ville oasis, le visage a complètement bouleversé. Elle prend désormais une nouvelle configuration spatiale, urbaine et architecturale.

Considérée comme une ville saharienne par certains géographes, et présaharienne par d'autres, aujourd'hui cette ville de plus de 230 000 habitants (DPSB Laghouat 2021) présente parfaitement les paradoxes et les incohérences que vivent les villes algériennes, entre autres un décalage entre le rythme du processus de planification et celui de la dynamique d'urbanisation, qui rend les orientations des plans largement dépassées.

selon Belguidoum 2002, *les villes algériennes se présentent comme une superposition de tissus : la cité précoloniale (casbah, médina ou ksar), la « ville coloniale » (son plan orthogonal et ses îlots en damier), la « ville de l'auto-construction » ou de l'urbanisme populaire et la « ville planifiée »*. La ville donc se compose de plusieurs fragments hétérogènes sur le plan morphologique, structurel et urbain, ces tissus semblent créer une fragmentation spatiale en ville, des entités et des quartiers non réglementaires ont vu le jour sans aucun plan ou contrôle.

Ces quartiers sont facilement constatables et forment une partie de la ville, Laghouat a tout au long de son développement urbain vu naître ces entités périphériques informelles, des questions quant à l'état de ces coupures urbaines se posent notamment : **comment réagir envers ces fragments de discontinuité spatiale ? Quels processus et solutions envisagés par les acteurs dans le traitement de ces quartiers informels ?**

III. HYPOTHESES :

Pour la première hypothèse, ces quartiers qui ont vu le jour en fin de période coloniale sont un laboratoire de génie populaire, nous focalisons sur l'idée de conciliation portant l'épanouissement urbain, spatial et social de la ville,

Ces quartiers jouent un rôle fondamental dans la dynamique démographique, spatiale et économique, d'où l'énoncé de l'hypothèse suivante :

Les quartiers informels peuvent être intégrés avec le reste de la ville.

La participation citoyenne et les stratégies des acteurs de la ville peuvent mettre fin à l'état non règlementaire de ces quartiers.

Pour la deuxième hypothèse, nous supposons que ces quartiers sont à l'origine de malaise et désordre urbain et les mesures de lutte contre ces quartiers prendront effet sous plusieurs formes liées directement aux décisions et stratégies prises par les collectivités locales.

VI. OBJECTIFS :

- Diagnostic urbain de la ville et du quartier.
- Découvrir les politiques de traitement de ces quartiers informels.
- Mettre le doigt sur une expérience locale du quartier Essadikia.
- Evaluer les actions et stratégies des acteurs.

IV. STRUCTURE ET METHODOLOGIE DE LA THESE :

1. Structure : La thèse est structurée en trois parties dont chacune comporte deux chapitres. après une introduction, la **première partie** sous-titre: **La ville : entre continuité et discontinuité**. Nous explorons les notions liées à la problématique urbaine avec un chapitre premier sur les phénomènes des mutations urbaines et la fragmentation spatiale, le deuxième chapitre explore la concrétisation spatiale de la fragmentation en un quartier informel avec les différentes notions liées et qui va dans ce sens, le droit à la ville, et la lecture de quelques exemples pour en tirer des conclusions.

En ce qui concerne La **deuxième partie** qui porte le titre : La **ville Algérienne, réglementations et contexte** dont le troisième chapitre évoque l'évolution des quartiers informels en Algérie ainsi la réaction en matière de réglementation à l'échelle nationale, et ceci à travers la présentation de différents instruments et outils liés à cette question. le contexte de l'étude dans la ville de Laghouat impose une insertion géographique pour la découverte des éléments de l'urbanisme saharien et ses traits fondamentaux, une lecture urbaine de plusieurs aspects de l'urbanisation de la ville de Laghouat a été élaborée.

Pour la **troisième partie** sous-titre **Essadikia , vers une intégration urbaine** , le cinquième chapitre développe une présentation du quartier ainsi que son évolution historique, ainsi qu'un diagnostic urbain avec des cartes et photos, et la lecture des résultats de l'enquête menée dans ce quartier, pour le sixième chapitre, une lecture des résultats des stratégies adoptées par les acteurs dans le cadre d'intégration urbaine, le détail de processus de reconnaissance urbaine et une évaluation du processus, en fin une conclusion globale.

2. Méthodologie : Pour mener à bien cette recherche, nous avons développé une méthodologie hybride qui combine le quantitatif et qualitatif, en deux parties, la partie théorique et la partie empirique.

La première partie théorique repose sur une lecture profonde des références en la matière sur la question des mutations urbaines à l'échelle nationale comme à l'échelle internationale notamment avec des ouvrages anciens et récents ainsi la consultation des thèses et articles sur la question.

La partie empirique est basée sur la consultation de plusieurs sources à fin de développer convenablement une approche historique et descriptive sur le quartier, le recours à des documentations et archives de la commune de la ville de Laghouat, les PV de délibérations et des archives de la wilaya des oasis.

Pour renforcer notre approche empirique, une série des rencontres et entretiens avec des acteurs de divers missions (des anciens maires de la ville, des directeurs de l'agence régionale de l'urbanisme, des ingénieurs et chargés d'étude pour la consultation des cartes et des études).

Une série des rencontres avec les anciens habitants du quartier nous a été d'une importance vitale pour la crédibilité des cartes et des informations historiques ainsi la collecte des sources des archives (photographie ancienne).

Ajoutant à cela, une enquête menée dans le quartier via la répartition des questionnaires dans les différentes parties du quartier, la prise des photos ainsi l'observation quotidienne.

3. Protocole d'enquête

Pour avoir une meilleure compréhension de différents aspects du quartier, Nous avons élaboré deux types d'outils : les interviews avec des personnes qui pourront apporter des ajouts significatifs, elles sont ciblées selon leur profil d'expériences professionnelles ou lieux d'habitations, en suite via le questionnaire distribué aux habitants du quartier.

Quant aux rencontres, plusieurs interviews avec les différents acteurs. Les interviews ont été programmées selon une chronologie développée dans la figure suivante :

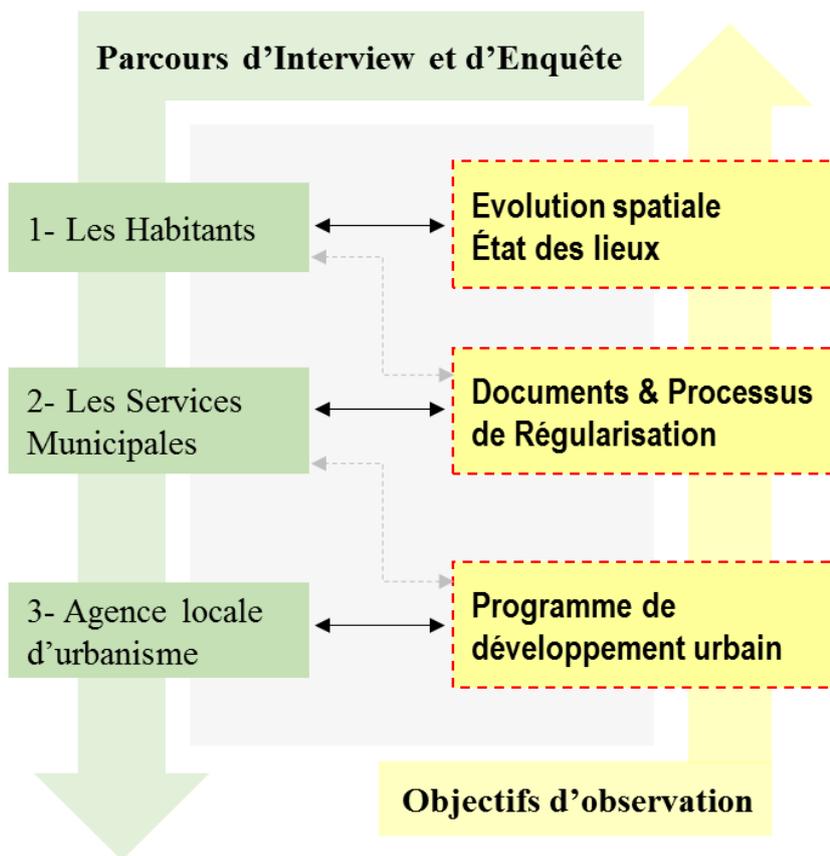


Figure I.1 Méthodologie et protocole des interviews, Korkaz

1 – Commençant avec les habitants du quartier, les interviews ont été programmées pour évoquer l'histoire de l'évolution urbaine et les dates importantes ainsi que la réalité actuelle des lieux. Cette étape cruciale est opérée via les rencontres avec vieux du quartier et ou les vieux (des anciens habitants) du quartier Essadikia.

Cette étape n'a pas pu être réalisé sans l'aide des gens habitants du quartier et ceci pour contacter les vieux hommes du quartier et programmer leurs visites chez eux.

2 – La Deuxième étape a eu lieu avec les services municipaux chargés de l'urbanisme d'une part et les services de l'archive documentaire, nous avons eu plusieurs séances selon l'objectif lié soit à la consultation des anciens documents (procédures administratives de régularisation) ainsi la consultation des archives des délibérations de l'APC,

Entre les étapes, nous avons après plusieurs recherches et contacts accroché des interviews avec les Présidents de l'APC toujours vivants de l'époque, et ceci pour mieux nous transmettre les réalités liées à cette affaire du quartier Essadikia.

3 – Une troisième information concernant les projets de développement urbain notamment avec l'ancien chef en services DUCH, ainsi qu'avec le directeur de l'agence locale d'urbanisme URBATIA, Laghouat.

En parallèle l'observation nous é été un outil extrêmement important pour une deuxième lecture de l'espace ainsi comparer les discours et la réalité sur terrain.

Chapitre 01

La ville : un objet, des concepts en évolution

Introduction :

La ville est un objet dynamique, elle se fait dans le temps et dans l'espace, un lieu où se concentrent les hommes et les activités, la ville est synonyme de l'évolution d'une civilisation urbaine par l'image produite et les mécanismes de son évolution historique. Elle présente l'objet de l'urbanisme qui se développe sans cesse d'où le caractère du changement de formes et de contenus d'une ville.

La production urbaine est l'ensemble des contributions de ses différents composants, acteurs principaux de développement, habitants, pouvoirs local ou central, entreprises et promoteurs..etc. Puis qu'elle englobe des groupes sociaux divers, elle représente parfaitement un objet de réflexion des valeurs sociales.

Dans ce premier chapitre, un éclairage sur l'évolution spatiale de la ville, par la découverte de phénomène exposant la mutation urbaine, types, causes et ses champs d'influence et impacts sur la ville.

I.I Les mutations urbaines :

1.1 Le concept de mutation :

Selon le dictionnaire la Rousse, Le terme mutation désigne : Changement radical, conversion, évolution profonde et donne comme synonyme le mot « métamorphose ».

Selon MADANI S,2012, « *Le terme de mutations suppose nombre de mots et notions associés : Le changement, la Transformation, l'évolution pour ne citer que ceux-là* ».

1.2 Le concept de mutation urbaine :

Sur la ville et son évolution, Mutation urbaine , est le terme qui trouve une place dans les discours des chercheurs pour illustrer globalement des opérations qu'a connu l'espace urbain et/ou une ville, et qui participent forcément dans le remodelage de la forme et de la configuration spatiale.

Une définition de L'encyclopédie UNIVERSALIS (2000) comme étant « *un phénomène ayant des effets déterminants sur la forme de la ville, son urbanisme, son organisation, son paysage urbain, son architecture, et notamment sur la qualité de la vie de ses habitants*».

Les mutations urbaines renvoient également à l'ensemble des processus d'évolution liés directement à la croissance d'abord spatiale, démographique, économique et également les modes de vie des habitants d'une ville.

1.3 Les formes de mutation :

1.3.1 Mutation morphologique et physique :

Cette forme de mutations pourra produire une modification dans les différentes apparences physiques d'un quartier ou d'une ville en changeant son organisation globale de l'espace comme le tracé des voiries et la configuration formelles des îlots, « Elle s'étale sur le cadre bâti et entraîne ainsi des Changements sur ses formes et ses volumes ainsi que ses hauteurs et ses façades ».

1.3.2 Mutation fonctionnelle :

Ce type de mutation concerne l'aspect fonctionnel de l'espace urbain, modification d'une fonction suppression ou l'ajout d'une nouvelle activité dans l'espace, Il s'agit parfois, du changement pour une dominance en faveur de certaines fonctions au détriment d'autre.

1.3.3 Mutation socio-économique :

Ce type de mutations désigne le changement dans la composition sociale d'une ville ainsi que les différentes évolutions des activités économiques au sein de l'espace urbain et sa répercussion directe sur les couches habitantes de l'espace surtout dans les pratiques et le mode de vie.

Les mutations citées peuvent être concomitantes c'est-à-dire en même temps et même agressives sur l'espace urbain, l'homme étant comme provocateur de ces mutations par ses pratiques et la façon de vivre dans son quartier ou ville.

1.4 Triptyque d'une mutation urbaine :

Les mutations urbaines sont visiblement au cœur d'une interaction de multiples acteurs qui interagissent d'une façon complémentaire l'espace, le temps et l'homme.

1.4.1 L'espace : le foncier est simplement considéré comme un support de toute urbanisation ou opération sur l'espace, cet élément est indissociable pour le définir comme un support clé de mutation.

1.4.2 L'homme : sans ce dernier, aucune mutation urbaine ne sera possible, les besoins de l'homme se multiplient sans oublier l'évolution démographique qui engendrera une certaine modification de l'espace ancien soit il ou nouveau.

1.4.3 Le temps : le facteur temporel est sans aucun doute un acteur à ne pas négliger, le temps change énormément l'espace qui nous entoure, à l'échelle de l'édifice architecturale, les espaces urbains et généralement la ville, donc la question de la mutation urbaine avec le temps est facile à reconnaître.

Ce schéma triptyque de la mutation urbaine est généralement géré par des lois et des logiques différentes selon plusieurs critères et circonstances de gestion du sol et interactions entre acteurs de diverse nature.

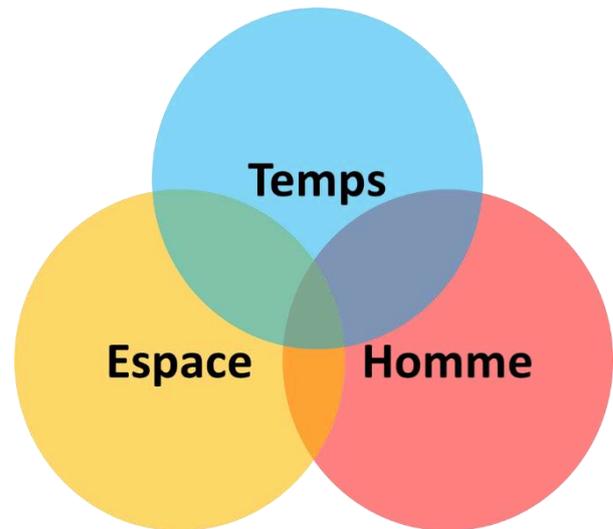


Figure 1.1 Tryptique d'une mutation urbaine.KORKAZ

1.5 La typologie d'une mutation urbaine : sur l'espace et ses changements, nous pouvons distinguer plusieurs éléments pour qualifier la notion d'une mutation urbaine, il s'agit dans certain cas les interventions spatiales c'est à dire physiques sur les tissus qui participent largement dans la reconfiguration de la ville (Saidouni M,2010) on peut citer des opérations de renouvellement urbain, d'extensions urbaines, de réhabilitation urbaine, réorganisation urbaine, elle peuvent toucher une échelle architecturale ou urbaine ou les deux à la fois.

1.6. Mutations urbaines ou transformations urbaines ?

La ville est en perpétuelle évolution, même si les mutations urbaines vues comme des *transformations urbaines* (Gülersoy,N.Z. ; Gürler,E. 2011) à classer en trois catégories selon la stratégie et l'objectif de transformation à savoir

Transformation urbaine pour la conservation et restauration du patrimoine qui touche les zones historiques et de valeurs identitaires, la transformation urbaine pour la régénération urbaine qui s'applique surtout dans les zones abandonnées et les friches industrielles, la transformation urbaines pour le développement qui focalise sur les opérations de redeveloppement spatial,social et économique notamment dans les zones informelles. (Gülersoy,N.Z ; Gürler,E. 2011).

Les mutations urbaines sont des témoins de la construction de la ville dans le temps et dans l'espace, ces dernières peuvent être globales qui touchent toutes les parties de la ville ou partielles qui concerne un seul quartier ou un petit morceau de la ville.

Elles peuvent toucher le centre ancien ou les nouvelles extensions, vécues en concomitance ou dans plusieurs phases historiques.

Les mutations urbaines peuvent être identifiées selon des thématiques diverses signalées par le CERTU.2001 , qui concernent notamment « *la recomposition de l'occupation du sol, la cohésion sociale et les territoires, les dynamiques économiques locales et la recomposition des territoires, les nouvelles hiérarchies urbaines, l'urbanisation et l'environnement et en fin la transformation des rythmes de vie et les nouveaux modes de gestion urbaine.* ».

1.7 Les conséquences d'une mutation urbaine :

La mutation urbaine est brutale et, Elle n'est pas forcément souple, elle illustre les difficultés pour appréhender pleinement cette notion en perpétuelle évolution. La ville est le résultat de plusieurs mutations dont nous pouvons constater les différences morphologiques, fonctionnelles et typologiques de ces mêmes composantes spatiales.

Dans ce sens ajoute Rodrigo VIDAL ROJAS 2002, « *toutes les transformations que nous observons dans le domaine de l'urbain font partie de la dynamique urbaine interne des villes et leur permettent de s'adapter aux changements sociaux et technologiques qui surgissent à différentes époques. Ces adaptations engendrent des changements tantôt passifs, tantôt violents dans la forme et dans l'organisation sociale de la ville* »

Elles peuvent être souples, et avoir un rôle de continuité physique comme le cas d'une extension urbaine planifiée, ou un projet de restauration de l'ancien centre ou rénovation d'un bâtiment ou d'un quartier d'une part.

D'une autre part, elles peuvent être brutales notamment si elles engendrent une discontinuité urbaine par une urbanisation non planifiée, ce qui va créer des fragments de rupture. Un éclatement de l'espace urbain qui va engendrer sans aucun doute une nouvelle configuration socio-spatiale dans la ville.

Pour la figure suivante, nous avons essayé de schématiser les phénomènes sur le plan spatial et socio spatial qui peuvent-être produites par ces mutations urbaines.

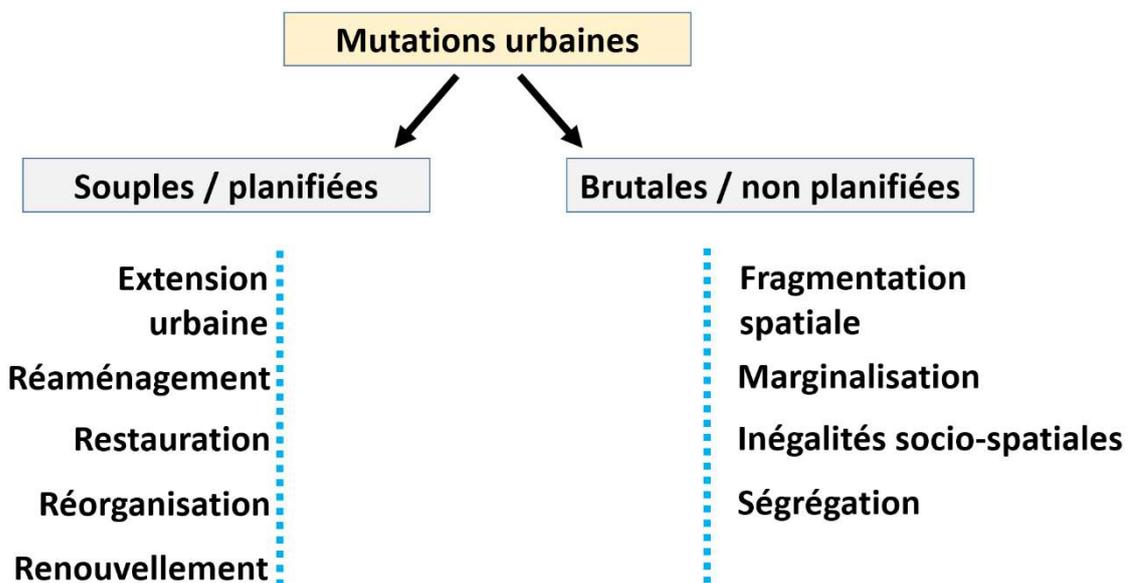


Figure 1.2 les conséquences d'une mutation urbaine .KORKAZ

Ce développement urbain spatial de la ville due aux évolutions démographiques et économiques et de migration qui engendrera par la suite une configuration duale de la ville notamment avec des inégalités socio spatiales en matière d'accès aux services et ressources pour une couche des habitants défavorisés.

Nous ajoutons dans ce sens l'émergence des notions de la périphérie ainsi les quartiers en marge de la ville de la marginalisation spatiale. Les marges sont à classer et à définir par la localisation (Semmoud ; 2020)

1.8 La fragmentation urbaine, une conséquence d'une mutation urbaine profonde :

Il est facilement constatable que l'évolution de la ville montre qu'elle se compose de différentes parties, les unes sont différentes des autres de point de vue de la morphologie, de la démographie ainsi l'image et du vécu.

A l'opposé de la ville d'hier, qui était une ville à l'échelle humaine et unie, la ville d'aujourd'hui est une ville fragmentée qui se caractérise généralement par une composition de plusieurs fragments.

I.II La fragmentation urbaine :

1. Le concept de la fragmentation urbaine :

Parler de la fragmentation nous renvoie systématiquement d'évoquer les travaux de l'architecte, Professeur-chercheur Rodrigo VIDAL ROJAS qui a des contributions intéressantes en la matière. Elle définit la ville comme un ensemble hétérogènes d'innombrables parties.(Rojas ; 2002)

La fragmentation urbaine est considérée comme déchirure du tissu social comme des morceaux non intégrées à la ville (Kowarick ; 1988).

Marcello Bablo et Françoise Navez-Bouchanine parlent de *ville en fragments* « *construites par pièces différentes,dans une sorte de discontinuités continues* ».

Françoise Navez-Bouchanine sociologue a pu distinguer trois types de fragmentation urbaine :

1.1 La fragmentation de la forme urbaine : cette notion pourra défini notamment par l'hétérogénéité typo-morphologiques des tissus urbains, la privatisation des espaces publics, et l'étalement urbain générateurs des discontinuités.

1.2 La fragmentation socio-spatiale : ce deuxième type concerne essentiellement les différenciations socio-spatiales entre les quartiers dans la ville, et les relations entre le social et le spatial ainsi que les mécanismes d'interaction.

1.3 La fragmentation politique ou gestionnaire : selon Navez –Bouchanine repris par Hayet MEBIROUK, elle signifie *la multiplication des politico- administratives, le désengagement de l'état concernant la gestion des villes, .l'abandon des monopoles publics dans la provision des services urbains.* (Navez-Bouchanine ;2002)

2. La manifestation physique de la fragmentation spatiale :

Un quartier, est une composante essentielle pour une ville, tant par sa localisation centrale, péricentrale, périphérique, par sa morphologie, par son rôle économique et poids démographique, valeur symbolique et dimension identitaire, et qui contribuent largement dans la compréhension, la lecture d'une ville et plans de développement spatiale.

La fragmentation spatiale est généralement vue dans les différentes parties autour de la ville et se concrétise physiquement dans les quartiers périphériques non réglementaires. (Navez-Bouchanine ,2002).

3. Le concept d'intégration : « L'intégration peut être défini comme l'inclusion d'un élément ou plusieurs éléments à un ensemble existant » (Khalfallah, 2001), l'action urbaine se résume en deux éléments : D'abord l'intégration des fonctions urbaines, ceci pour créer une complémentarité des fonctions dans le même espace, et en deuxième lieu l'intégration dans le tissu urbain pour garantir une continuité urbaine sans aucune rupture.

L'intégration prend plusieurs formes : l'intégration physique, l'intégration foncière l'intégration sociale, l'intégration économique,...etc.

Conclusion :

La transformation de l'espace urbain est possible via plusieurs types d'interventions qui pourront toucher l'ancien centre dans le cadre d'une intervention sur des sites patrimoniaux de valeur historique, symbolique et identitaire d'une ville.

La transformation pourra être un objet d'un réaménagement urbain d'une place, ou d'un projet de rénovation, ou d'un projet d'extension urbaine.

Tous ces éléments précédemment cités peuvent être un objet d'une mutation de la ville et ses composantes. Ce qui impact directement à son image.

L'évolution de la ville a engendré donc l'apparition de plusieurs parties, ce qui confirme que la ville est un objet qui se compose de plusieurs entités et fragments qui ne sont pas forcément homogènes, au contraire elle se compose de fragments hétérogènes.

L'expansion physique discontinue engendrera des marges urbaines, des quartiers périphériques en difficulté, ce qui fera l'objet du prochain chapitre.

Chapitre 02

Des quartiers en marge

Introduction :

La fragmentation spatiale se concrétise en ville par l'émergence des fragments en rupture avec la ville et ses tissus, les quartiers informels en sont témoins, ils sont de plus en plus présents dans les pays développés et plus fortement dans les pays en voie de développement et de tiers monde.

Ces quartiers informels, ou non réglementaires, ou même spontanés ont fait créer un champ sémantique avec des nominations qui se diffèrent d'un pays à l'autre, mais qui se convergent finalement vers un seul constat que ces fragments impactent sur la ville, sur ses tissus et structure ainsi sur la composition démographique et son corollaire les aspects sociétales liés.

Devant l'ampleur de ce phénomène, plusieurs organismes internationaux et nationaux réagissent pour le traitement et la lutte contre ce qui considèrent menaçant à l'urbain et ses valeurs d'un côté.

De l'autre côté, la montée en puissance des mobilisations citoyenne notamment venues des habitants des quartiers informels ont réussi de changer les regards et les réflexions (des chercheurs et des gouverneurs locaux) autour de leur lieu de vie, d'où l'émergence de la notion de droit à la ville qui trouvera déjà une place dans quelques constitutions des pays d'Amérique latine.

II. Quartier périphérique :

La ville d'aujourd'hui se construit beaucoup plus en périphérie, mais La notion de périphérie est globalement liée au concept du centre dont ce dernier se caractérise par la concentration des hommes et des activités de production, de services et comme un centre de pouvoir. Contrairement à la périphérie isolée et largement enclavée.

Le mot périphérie vient du grec périphérie qui signifie circonférence. Plus généralement la périphérie désigne une limite éloignée d'un objet ou d'une chose. La périphérie se définit également comme un périmètre, contour d'une surface. Ou bien ce qui s'étend autour d'une surface délimitée. Selon la Rousse les quartiers périphériques sont des quartiers situés loin du centre-ville.

2.1 Critères de définition :

Pour la ville, la périphérie est un ensemble de la zone urbaine située autour d'une ville. Elle se détermine par des critères comme :

a.La distance :

On peut définir la périphérie selon sa distance par rapport au centre-ville, elle se situe en marge, selon le critère de la distance, Dans la ville, les différents types de quartier sont considérés d'une façon logique comme périphériques selon la distance entre ces derniers et le centre-ville proprement dit.

b.L'aspect physique :

Moins dense que le centre, la périphérie présente plusieurs spécificités morphologiques propre,

Le critère de l'aspect physique concerne les types des constructions, ainsi que le degré d'équipement et la distance entre les bâtiments et les activités dominantes.

2.1.1 Types de périphéries :

selon Alain REYNAUD, elles peuvent être classées comme suit :

a. La périphérie dominée : se caractérise par une difficulté d'intégration. Elle est victime des influences négatives du centre et elle vit toujours dans une situation de crise et difficultés économiques. C'est là que le centre vient puiser les ressources minières, énergétiques, de main d'œuvre. C'est une périphérie exploitée.

b. La périphérie délaissée : avec l'amplification des flux, la périphérie, vidée de ses ressources, devient incapable de fournir de nouvelles ressources pour alimenter le centre. La population de la périphérie quitte vers le centre à la recherche d'une condition meilleur de vie.

c. La périphérie intégrée : une véritable chance qui a une influence positive sur le centre et qui est intégrée dans la logique du développement du centre, par ses relations d'accessibilité et continuité productive et complémentaire, et qui va également accroître son niveau de vie. Le centre y crée des unités de production et la prospérité.

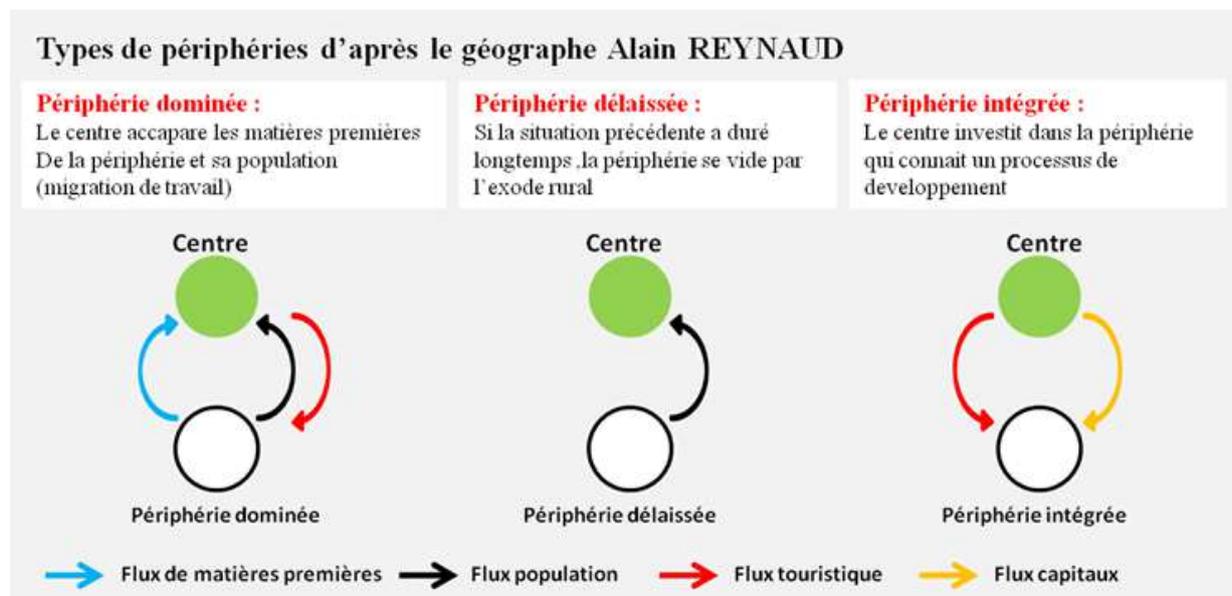


Figure 2.1 types de périphéries (Alain REYNAUD).

2.2 Quartiers périphériques informels :

La prolifération de la spontanéité urbaine surtout l'habitat marque le paysage urbain des villes du tiers monde dont l'Algérie n'échappe pas à cette réalité de véritable cauchemar urbain, un urbanisme sans plan.

Les quartiers informels sont visiblement la manifestation la plus claire d'une absence totale dans la gestion urbaine, planification et également de contrôle de la croissance urbaine des villes.

Leur apparition est due à des multiples causes dont on cite le manque du logement, la pauvreté, l'immigration ou mobilité liée à des conflits, ou surtout des catastrophes de diverses natures comme le changement climatique, qui poussent de nombreuses populations à accepter et supporter des conditions de logement et de vie misérables.

2.2.1 Définition des quartiers informels :

Une diversité lexicale de ces quartiers entre, comme l'a signalé (Chaline C ;1996) des quartiers non réglementaires, ou quartier de l'habitat illégal (Hafiane A ; 1989). ou quartier spontanés de (Galila El-kadi ;1987) d'autres sont également fortement utilisés comme par exemple quartier populaire, quartier précaire, quartier informels, et quartier sous équipés,,etc.

Selon Diagana, Entre 1992 et 2012, la population des quartiers précaires dans les villes du Sud a augmenté de l'ordre de 200 millions en passant de 650 millions à plus de 860 millions.



Figure 2.2 : Une diversité lexicale ; Korkaz

2.2.2 Conditions d'émergence :

La transition démographique : augmentation sensible dans le taux de naissance
Attractivité des villes et l'exode rurale : lieu d'emploi,,,etc

Les faiblesses des documents d'urbanisme et l'inefficacité des instruments

La crise du logement

L'aspiration à une propriété privée

La crise urbaine concrétisée avec la notion de la ville duale et la fragmentation de la ville dont la partie des pauvres est importante a augmenté les chances d'expansion de ces quartiers informels,

Les oppositions sont multiples Centre /périphérie Riches /pauvres

La question foncière est très importante à travers ses multiples dimensions :
Dimension économique, dimension symbolique, dimension juridique, dimension politique.

Le mode d'occupation du foncier est de diverses natures comme l'accession du droit au foncier par des terrains Arch ou des terrains étatiques Waqfs , Ou d'une façon informelle spontanée et non réglementaire.

2.2.3 Caractéristiques fondamentales :

Les quartiers informels sont installés sur les terrains à risque et/ou accidentés, dans des zones non urbanisables SNU, et les endroits difficiles dans la ville

Ils se trouvent au début autour des bassins d'emploi

Il se caractérisent par l'absence de l'eau de l'électricité du gaz,,,etc de service essentiel de la vie urbaine comme l'école et le centre de santé ,

Les habitations sont souvent des abris, et très dense. Elles sont construites avec des matériaux de récupération, des tôles, des toiles ou parfois l'association de ces différents matériaux,

Une exclusion visible à plusieurs niveaux, les populations stigmatisées car un taux élevé d'analphabétisme, et également d'un niveau élevé de chômage, et les quartiers connus par la délinquance de ses jeunes.

D'habitude, ces quartiers érigés dans des terrains public ou même privés, et des fois des terrains déjà attribués et programmés et qui attendent seulement leur mise en valeur, L'occupation illégale est un véritable obstacle pour la population d'investir dans l'amélioration du bâti, cela les maintient dans une situation de précarité foncière et d'insécurité.

En novembre 2002, une définition est fournie par l'ONU pour caractériser un quartier informel dont elle a signalé les critères suivants :

1. l'accès insuffisant à l'eau potable,
2. un accès insuffisant à l'assainissement et aux autres infrastructures de base,
3. une qualité de la structure du logement insuffisante,
4. une densité trop élevée.

« Ce qui détermine un quartier précaire, dans un contexte, peut changer dans un autre, et de la même façon, ce qui peut être considéré comme déterminant aujourd'hui, pour qualifier une situation de précarité, peut s'avérer inexact ou décalé quelques années plus tard » Diagana,2013

2.3 Formes d'irrégularité :

2.3.1 L'irrégularité foncière est l'absence d'une reconnaissance du terrain qui renvoie que les droits des occupants ne sont pas reconnus.

2.3.2 L'irrégularité urbanistique : liée au non-respect des règles de mise en valeur des parcelles soit parce que les zones concernées ne sont pas couvertes par des plans de lotissement, ou les constructions réalisées ne prennent pas en considération les affectations des zones

2.3.3 L'irrégularité administrative : l'attitude des pouvoirs publics vis-à-vis des quartiers précaires. Ces quartiers ignorés, et il n'y a pas une sorte de reconnaissance officielle.

2.4 Typologie des quartiers informels :

Il est possible d'établir une typologie basée sur les types de la nature du bâti, précaire, dur, l'histoire et les conditions d'existence ou même le rôle du quartier dans l'agglomération. 1/Le quartier/bidonville stricto-sensu, 2/les quartiers précaires irréguliers consolidés ou en voie de l'être, 3/ quartiers centraux abandonnés

2.4.1 Le quartier/bidonville stricto-sensu :

Ce type de quartier comme l'explique DIAGANA concentre toutes les formes d'exclusion : sociale, urbaine et une exclusion foncière.

Les populations qui y vivent subissent les contraintes d'une double précarité ; celle physique des abris de fortune mais aussi celle juridique des statuts d'occupation.

Ce qui caractérise également ce type de quartiers tient à plusieurs facteurs.

1.1 L'installation sur les zones à risque : ces quartiers s'installent souvent sur les plus mauvais terrains des villes

1.2 La nature des matériaux utilisés pour les constructions :

1.3 L'absence d'équipement et d'infrastructure de base :

1.4 La sous-intégration à la ville :

Par l'éloignement par rapport à la ville, et la déconnexion par rapport aux structures de la ville ce qui se traduit par une mauvaise liaison en transport. Enfin, parce que ces quartiers occupent souvent illégalement le terrain ils restent sous la menace d'éviction et cela empêche les populations dans la consolidation de l'heure habitation.

2.4.2. Les quartiers irréguliers déjà consolidés ou en voie de l'être :

Il s'agit de quartiers anciens, qui finissent par être tolérés parce qu'ils connaissent une consolidation de leur bâti en dur et font l'objet d'une amélioration d'un niveau d'équipement.

A cause de leur âge, ces quartiers atteignent un niveau de mixité sociale par l'évolution de populations diversifiées.

Elles s'organisent pour animer leur quartier comme les autres quartiers de la ville

2.4.3 . Les quartiers centraux abandonnés :

Ce sont des quartiers formels trop dégradés jusqu' au en formant des ghettos qui cumulent plusieurs handicaps et ne retiennent que des populations captives, celles qui n'ont pas une grande liberté en matière de choix de leur lieu de résidence. DIAGANA

Ils se caractérisent par l'insalubrité due au manque d'entretien ou à une défaillance des services,

Il s'agit de quartiers qui ont mal vieillis au point d'accuser également un retard important dans l'adaptation des équipements et infrastructures tels que la voirie, les approvisionnements en eau potable et en électricité,

4. La pauvreté urbaine et le développement urbain :

Les pauvres s'installent plus volontiers dans les villes qu'ailleurs car malgré les conditions difficiles d'insertion, c'est en ville que de nombreuses populations arrivent à trouver un emploi et à se procurer des revenus.

2.5 Quelle réponse envers ce phénomène ?

La complexité de ce phénomène rend difficile et des fois non efficace les réactions rapides, non étudiés, et pas suffisamment réfléchis par les acteurs concernés par la gestion urbaine.

Il s'agit d'intervenir pour éliminer les divers risques sanitaires, environnementaux, sécuritaires et sociaux auxquels sont exposées les populations. C'est une façon également d'anticiper les risques politiques pouvant découler de troubles ou de soulèvements consécutifs à des événements non prévus

Les pistes possibles pour réagir envers ces quartiers informels, nous pouvons les distinguer en cinq éléments de réponse :

2.5.1 la négligence :

Les premiers constats de l'existence de ces quartiers informels semblent passer inaperçus par les autorités locales.

Le phénomène est vu comme inévitable mais temporaire, Le laisser faire notamment en début de formation constitue une position surprenante parce que cette formation informelle et spontanée pourra graduellement être un grand problème urbain en ville et qui rend par a suite la réaction plus compliquée.

2.5.2 l'éviction :

Cette approche considère la formation spontanée de ces quartiers comme cancer en ville, la réaction étant brutale, aucune possibilité ou solution envisagée pour les habitants du quartier, par ce que l'opération de l'éviction ne prend pas en considération la prochaine destination, dans quelques pays en Afrique, le mot déguerpissement est fortement utilisé ,

C'est-à-dire un déplacement autoritaire de populations souvent pour des raisons inavouées. Déguerpir les populations des quartiers précaires signifie, en effet, évacuer la pauvreté, détruire les quartiers qu'ils occupent.

2.5.3 le recasement :

Il s'agit d'une réaction plus au moins guidée par rapport à l'éviction, le recasement est de loger les habitants dans des sites proches de premier lieu du quartier informel.

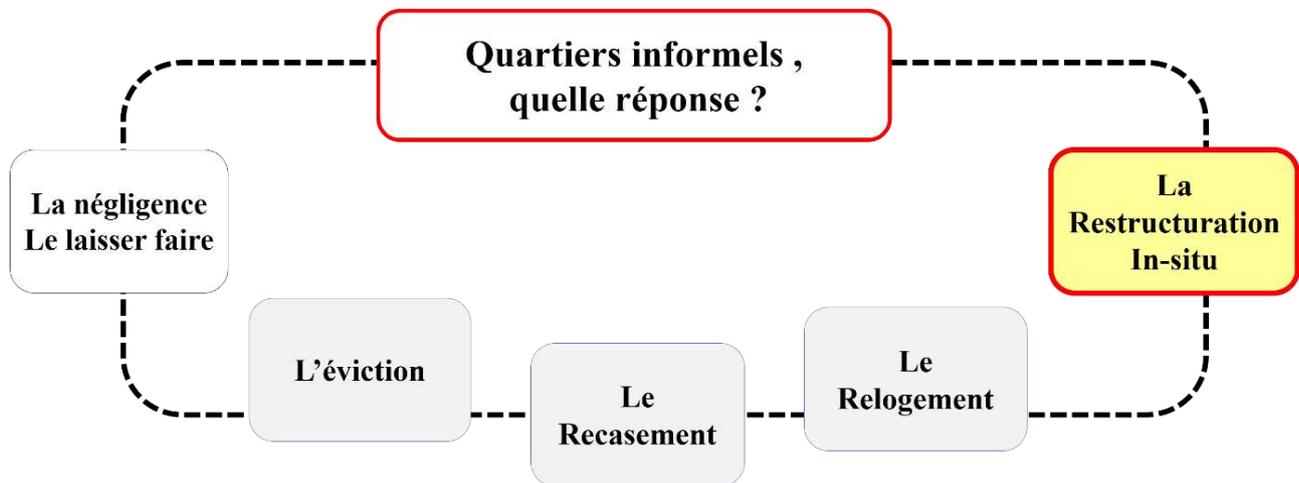


Figure 2.3 Les approches de lutte contre l'informel , Korkaz

2.5.4 le relogement :

Une réaction répandue en plusieurs pays, elle consiste à reloger les gens loin de leur lieu de vie initial (lieu d'installation spontanée), ce relogement peut être marqué par la rencontre de plusieurs habitants d'origine différente dans des cités des logements collectifs dans le cadre des programmes sociaux.

2.5.5 la restructuration in situ :

Cette opération vise l'intervention sur place, pour améliorer la qualité de vie chez les habitants. Cette opération commence par une enquête ainsi l'élaboration des plans pour la proposition et la programmation des interventions urbaine. elle commence par l'alignement des constructions par l'ajout ou la suppression de quelques parties, développement des voies de circulation, d'entamer un processus de régularisation selon le contexte et les pistes règlementaire, et ceci via la mise en place d'une stratégie de participation citoyenne dans l'amélioration de leur cadre de vie.

Pour les autorités. Du point de vue des collectivités locales et des élus, la restructuration des quartiers précaires autorise de penser un développement global, à l'échelle de leur territoire, et de sortir ainsi des actions de saupoudrage, dont les effets sont faibles et éphémères.

Du point de vue des habitants, c'est l'opportunité d'une revalorisation de leur cadre de vie, et d'être enfin considérés comme un étranger, profitant de la ville, et capable de s'épanouir en jouissant de ces commodités. En termes d'objectifs, il s'agit en premier lieu d'agir en faveur d'une meilleure intégration urbaine et sociale aussi bien de l'entité urbaine que des populations qu'elle accueille.

2.6 Le droit à la ville :

La ville est un lieu de lutte et des conflits urbains entre les habitants d'une part et entre les habitants et le pouvoir d'autre part, le droit à la ville, est un concept qui a pris de l'ampleur ces dernières années dans les recherches scientifiques et les rapports des organismes internationaux pour montrer la dynamique des mutations urbaines.

Selon Lefebvre, la ville est un objet politique dont la question de la démocratisation de sa fabrique en est clé de réussite, Le droit à la ville est fortement lié à la pauvreté urbaine qui se manifeste à travers l'exclusion spatiale et la ségrégation urbaine,

La notion de droit à la ville est apparue avec les écrits de philosophe et sociologue de l'urbain le français Henri Lefebvre, dans son ouvrage qui porte le titre le droit à la ville paru en 1968. L'auteur en partant des constats des effets de l'industrialisation, de l'urbanisation ségrégative qui sert une certaine couche sociale au détriment des autres. a mis le doigt sur l'importance de revoir les logiques de planification urbaine, ce n'est pas la ville qui fait la société mais bien le contraire.

Le droit à la ville constitue doublement un appel à repenser l'urbain comme bien commun et aussi une nécessité pour une vie urbaine entière : « *le droit à la ville se manifeste comme forme supérieure des droits* » (Lefebvre H, 1968).

La transposition du concept pour les villes du sud implique un regard spécifique envers notamment les quartiers informels et leurs évolutions en matière de revendication des droits et rêves d'accès aux services et des projets d'intégration urbaine et territoriale.

Au Brésil comme aux plusieurs pays d'Amérique latine, le droit à la ville trouve une place même dans les textes d'orientation de la planification urbaine.

2.6.1 Une charte mondiale du droit à la ville :

Les constats de la montée des mouvements sociaux de demande des droits à la ville a fait naître un document fondamental pour soutenir la question des réformes urbaines et de lutte contre l'exclusion.

Dans ce sens, La charte mondiale du droit à la ville rédigé en 2004, est une production extrêmement importante pour la reconnaissance des droits urbains et ses impacts ultérieurs.

Après une lecture de document, La structure générale de cette charte mondiale se divise en quatre parties comme le montre la figure suivante qui montre que pour la deuxième partie une attention particulière envers la gestion urbaine et la participation citoyenne dans l'action spatiale.

Malgré l'adoption officielle du concept *Droit à la ville* notamment en Habitat III en 2016, plusieurs pays ont montré des réticences envers quelques articles de la dite charte.

La Structure Générale (Charte Mondiale du Droit à la Ville)			
PARTIE I	PARTIE II	PARTIE III	PARTIE IV
Dispositions générales	Droits relatifs à l'exercice de la citoyenneté et de la participation à la planification, production et gestion de la ville	Droit au Développement Économique Social, Culturel et de l'Environnement des Villes.	Dispositions finales
Droit à la ville	Planification et gestion de la ville	droit à l'eau, accès et administration des services publics domiciliaires et urbains	Obligations et responsabilités de l'état dans la promotion et exécution du droit à la ville.
Principes et fondements stratégiques du droit à la ville	Production sociale de l'habitat	droit à la mobilité et aux transports publics	Mesures de mise en œuvre et de contrôle du droit à la ville
	Développement urbain équatif et durable	Droit au logement	Atteinte au droit à la ville
	Droit à l'information publique	Droit au travail	Engagement envers la charte du droit à la ville
	Liberté et intégrité	Droit à l'environnement sain et durable	
	Participation politique		
	Droit d'association, de réunion, de manifestation et usufruit démocratique de l'espace public urbain.		
	Droit à la sécurité publique et à la coexistence pacifique, solidaire et multiculturelle		

Figure 2.4 la structure de le charte du droit à la ville ,Korkaz

2.7 Quartiers informels et expériences d'intervention :

Selon le rapport de UN Habitat, d'ici 2050. Plus de 70 % de la population arabe¹ sera urbaine, ce qui correspond à la croissance urbaine rapide observée dans la plupart des pays en développement.

Ce dernier a conduit au cours de la seconde moitié du XXe siècle, à des problèmes économiques, sociaux, démographiques et sécuritaires. Cette croissance urbaine rapide induit l'émergence des quartiers informels autour des villes.

2.7.1 Dans le monde arabe :

La croissance urbaine a entraîné la prolifération des quartiers informels, leur présence ne s'est pas limitée aux pays arabes en difficulté économique, mais aussi dans certains pays arabes à économie forte ou moyenne.

Le phénomène des quartiers informels a émergé en réponse à de multiples facteurs, notamment économique, politique, démographique, qui ont conduit de nombreux ruraux et d'autres à migrer vers les villes et les capitales pour résider à la périphérie. Sans être liés ni par les lois sur la propriété foncière ou des systèmes et réglementations d'urbanisme.

La localisation des quartiers informels dans la région est de deux types différents : le premier concerne les quartiers informels centraux, dans des endroits peu sûrs et dangereux, ou dans des zones périurbaines sans accès aux services de base (UN Habitat). Le second concerne l'expansion urbaine non planifiée par le lotissement de terres agricoles.

Les informations suivantes concernent les établissements informels dans certains pays arabes, largement inspirées des différents rapports de UN Habitat.

¹ Repris du rapport UN Habitat. (2020). Informal settlement in the Arab region

En Egypte :

Avec plus de 100 millions d'habitants, la ville égyptienne se trouve en crise par l'évolution très rapide des quartiers informels, plus de 40 % de la population urbaine vivent en zones informelles (Hegazy,2016) , une grande partie est autour du Caire.

Ceci expliqué par « L'inadéquation des politiques de logement public avec les besoins des populations modestes éclaire la relative tolérance des autorités vis-à-vis des constructions informelles » (Malterre-Barthes, 2020).

Appelé Ashwayate qui signifie aléatoire ou spontané, Un tournant historique dans le traitement des quartiers informels enregistré après la catastrophe de Dewiqa en 2008, un accident de chute mortelle de rochers avec plus de 110 morts.

Après cet évènement tragique, l'état a créé en urgence l'ISDF (Informal Settlements developement fund), cet organisme est pour but de recenser seulement les quartiers informels en risque pour développer une politique d'intervention avec des projets de relogements dont il a déjà ciblé plus de 16 quartiers informels en risque. De l'autre côté le ministère du logement prend la responsabilité de développement urbain de l'autre type des quartiers dit informels en sécurité (Déboulet,2010).

Le rôle de l'ISDF est extrêmement important dont « *la mission essentielle est de concrétiser la droit au logement ainsi la justice sociale , le relogement dans des zones proches du site d'origine* » ISDF.egy.

En 2022, La mission de l'ISDF semble achevée, d'où la décision de changement du statut. Actuellement l'ISDF prend une autre appellation Fond de développement urbain qui est à la charge de réalisation et de suivi de toute action de développement dans les zones non planifiés.

Au Maroc :

Le phénomène est présent pratiquement dans toutes les villes marocaines, les politiques de traitement dépendent des stratégies qui se sont améliorées à cause notamment de la recherche de nouvelles précédées de financement des projets pour le traitement des quartiers spontanés.

Historiquement, la réaction des autorités au Maroc pendant la période 1960-1970 concernant les bidonvilles est absente dont aucun projet d'aménagement dans ces quartiers n'est mis en place (Essahel,2011).

Le programme VSB Villes Sans Bidonville lancé en 2005, lié à un programme international géré par la Banque Mondiale, les Nations Unies (UN HABITAT) et Cities Alliances avec un nom « Cities Without Slums », est une étape de transition quant à la politique de lutte contre les quartiers informels et insalubres.

Avec un contrat de ville, le PVSB a touché initialement 324 000 ménages soit 1,6 million d'habitants dans plus de mille quartiers répartis dans 85 villes. (Olivier Toutain,2013).

En ce qui concerne les opérations d'intervention, ça dépend directement du cas du bidonville ou quartier dont on cite : le recasement sur place ou déplacement sur des sites ex nihilo, le relogement sur des lots auto construits, ou dans des logements en habitat collectif.

En 2005, L'initiative nationale pour le développement Humain INDH a permis d'enregistrer plusieurs interventions de restructuration des quartiers informels, le programme permettra l'accès aux services de base (santé, éducation, eau, assainissement) et la promotion des activités génératrices de revenus.

Les programmes se sont constitués de plusieurs acteurs nationaux ou étrangers, quelques recherches ont parlé de la négligence ou une réelle implication des habitants dans le processus du projet ce qui a créé dans plusieurs cas de révolte et expressions de mécontentements envers les résultats des projets.(Essahel,2011).

En Tunisie :

Deux tiers de la population tunisienne vit en milieu urbain, le phénomène de l'urbanisation non règlementaire est d'origine rurale (Rebhi , 2009) ,après 2010, elle s'est accélérée ce qui a engendré l'émergence ,d'une façon remarquable des quartiers informels autours des villes.

Plusieurs programmes ont été lancés pour le traitement des quartiers informels dont ces programmes sont : programme de développement urbain (P.D.U.), programme de développement urbain intégré (P.D.U.I.), programme national de réhabilitation des quartiers populaires (P.N.R.Q.P.), programme de réhabilitation et d'intégration des quartiers d'habitation (P.R.I.Q.H.), programme national de requalification urbaine (P.N.R.U.).

Selon (Souissi,2019), la politique urbaine a pris en considération « *la question des quartiers informels à travers la mise en place d'une structure législative, des programmes urbains et la réalisation de chantiers de réhabilitation et rénovation urbaine avec la contribution d'intervenants nationaux et internationaux* ».

Le rôle joué par Agence de réhabilitation et de rénovation urbaine ARRU, semble important dans la cadre d'une stratégie nationale, elle vise un renforcement de développement d'intégration urbaine. Elle déclare tout de même plus de 1400 quartiers informels habités par 3.5 millions d'habitants soit 32 % de la population en Tunisie (ARRU,2021).

Malgré les différentes stratégies développées dans le traitement des quartiers informels dans le monde arabe, il reste évident que ce type d'urbanisation reste active et facilement constatable, les causes sont multiples surtout avec les révoltes et la montée en puissance de mobilisations citoyennes après 2010, l'an de dit « Printemps arabe ».

2.8 Etat de l'art et positionnement épistémologique :

Les quartiers informels, non planifiés ou spontanés trouvent une place dans des recherches et de thèses de doctorat, ce qui suit est une présentation résumée de quelques travaux :

La thèse de doctorat présentée par **M.Khalfallah Boujema soutenue en 2001** à l'université de Sétif UFAS 1, mérite d'être signalée, avec un titre « *approche des tissus spontanés urbains et peri-urbains cas de M'sila* ». Le développement de la ville de M'sila a connu plusieurs extensions spontanées, ce qui a augmenté le nombre des lotissements non planifiés. le chercheur lance l'hypothèse de l'échec de différentes politiques d'habitat. Ce qui a marginalisé plusieurs couches sociales en les incitant d'adopter une telle pratique qui a ses propres caractères : processus d'urbanisation ? Mécanismes économiques, modes d'acquisition foncière et de développement spatial en parallèle de la ville planifiée.

Pour la méthodologie, Une approche descriptive adoptée avec l'aide des techniques de questionnaire et de l'observation participante, l'échantillon est de 10% des quartiers spontanés objet d'étude. La thèse est structurée en sept chapitres, la dernière traite comme résultat la démarche du projet urbain comme porteur de projet d'intégration urbaine des quartiers spontanés.

La thèse de doctorat en géographie de **BENALIA Fateh soutenu en 2015**, de l'université de tours, sous-titre « *la fabrique d'un quartier informel, de la marginalisation à l'intégration urbaine, Cherarba : une véritable polarité économique puissant facteur d'intégration* ». Le quartier irrégulier de Cherarba étant un objet de réflexion pour cette recherche pour comprendre les stratégies des habitants pour l'intégration du quartier dans la ville, elle part de l'hypothèse suivante : les marges urbaines structurent des interdépendances avec leur environnement immédiat et la ville.

La méthodologie basée sur une grille d'entretien avec plusieurs acteurs, les résultats ont montré comme le souligne l'auteur « *Les activités économiques générées par les populations s'avèrent un vecteur déterminant permettant à ces quartiers irréguliers périphériques de s'intégrer dans l'ensemble de la dynamique socio-spatiale de la ville.* » et que la fabrique de la ville est aussi une affaire des habitants via des multiples stratégies.

La thèse de doctorat de **MEBIROUK Hayet soutenue en 2011**, à l'université de Constantine avec un titre : « *La ville fragmentée : acteurs et modalités d'une régulation socio-spatiale. Cas de Annaba.* ». Elle se focalise dans la définition de la fragmentation en tant que phénomène urbain qui touche toutes les villes notamment maghrébines et algériennes, elle part de l'hypothèse disant que *le processus de fragmentation fait du système territorial une organisation complexe et difficilement gérable.*

La structure de la thèse est en neuf chapitres, trois parties ordonnées comme suivant : la première partie, l'évolution de la forme urbaine, vers une fragmentation urbaine, la deuxième les effets d'une urbanisation accélérée, une agglomération éclatée et dysfonctionnelle et la troisième une gestion urbaine sectorielle, multiplicité d'acteurs et absence de concertation.

La démarche étant basée sur l'observation et les enquêtes et entrevues pour lire et interpréter les différentes facettes de la fragmentation de l'espace dans la ville d'Annaba et ses alentours, les résultats obtenus signalent le paradoxe de la fabrique spatiale due à l'absence d'une coordination entre les acteurs ainsi l'absence de la participation des habitants.

La thèse de doctorat de **AYALA Alonso soutenu en 2008**, à l'université de Durtmund sous-titre « *Urban Upgrading Intervention and Barrio Integration in Caracas, Venezuela* ». Cette recherche part de l'idée que la ségrégation spatiale n'est qu'une réflexion des valeurs d'une société sur le sol.

Le chercheur développe une lecture de Barrios da Caracas ainsi une analyse de processus du projet d'intégration urbaine dans la ville, basée sur des enquêtes et des interviews, la thèse se termine par la proposition d'un modèle d'analyse d'intégration des quartiers informels en ville toute en respectant plusieurs critères de classification des opérations d'intervention dans ces quartiers.

Les travaux menés par plusieurs chercheurs sur la question de traitement des quartiers informels négligent souvent la question des acteurs impliqués.

d'abord par la non identification des vraies acteurs, les limites de responsabilités et actions ainsi que les zones d'intersection et les prérogatives dans une vision globale du projet de traitement de ces fragments dans la ville, soit par intégration ou restructuration in –situ ou par autres scénarios.

L'évaluation des actions nous semblent ainsi le maillon faible et le grand absent dans la plupart des recherches, par ce que la finalité de toute intervention notamment est de construire une base ou guide possible pour d'autres projets similaires.

Cette évaluation est soumise à une grille qui doit forcément respecter les enjeux locaux spécifique de chaque cas, mais qui porte tout de même des éléments communs qui peuvent être une plateforme de départ possible pour aider les différents acteurs d'identifier leurs taches d'une façon complémentaire.

Conclusion :

Comme nous l'avons vu dans ce chapitre, des politiques et des projets de traitement des quartiers informels ont vu le jour pour un seul objectif assigné, celui de maîtriser convenablement le mode de l'urbanisation non réglementaire pour y mettre fin.

Les approches se diffèrent entre deux extrêmes soit par la démolition totale et déguerpissement (le cas de l'Afrique sub-saharienne) , soit par la démolition et le relogement des habitants, soit par la restructuration in-situ et le maintien de ses populations. Cette dernière piste semble être encouragée par les différentes expériences ainsi par les organismes internationaux.

Les expériences dans quelques villes du monde arabe montrent une nette amélioration des cas traités, malgré ses avancées, les circonstances géopolitiques ont largement déstabilisé ces dernières, ce qui manifeste par l'apanage d'une nouvelle vague des quartiers informels dont les mobilisations signalent une nouvelle ère pour la ville arabe en vue d'une concertation et participation citoyenne plus crédible et efficace.

Chapitre 03

La ville algérienne et ses quartiers informels

Introduction :

Après la présentation des expériences dans les villes du monde arabe dans le chapitre précédent, il nous semble opportun dans ce chapitre de mettre sous la loupe l'expérience urbaine algérienne. A travers son évolution historique.

Le modèle urbain en Algérie était l'objet d'une révolution radicale imposée par la colonisation, des modèles inspirés largement de la ville post industrielle et européenne, elle semble une première étape de destruction de l'identité de la ville algérienne.

A l'échelle nationale, Les circonstances modernes (indépendance, révolution agraire, exode rural, décennie noire et dégradation de la sécurité dans les campagnes autour des villes) ont contribué à façonner la ville algérienne.

Plusieurs chercheurs sonnent l'alarme quant à l'état actuel de la ville algérienne : en pleine crise, une ville malade, dégradation des espaces urbains notamment les centres historiques, patrimoine en déperdition, raréfaction du foncier urbanisable, crise du logement, transport saturés, inconfort, malaise social, épuisement des ressources naturelles.

Les mutations très accélérées échappent à toute sorte de contrôle, d'où l'apparition des fragments non réglementaires, des quartiers informels périphériques dans la plupart des villes algériennes : des quartiers comme Boudghéne à Tlemcen, Debdaba à Béchar, Bni Ouskout à Adrar, Maitar à Bousaada, Sidi Ghzal à Biskra, ...etc .

3.La ville algérienne et ses quartiers informels :

L'organisation de la ville algérienne est caractérisée par un double usage du sol et des extensions spatiales, d'une part, les autorités locales à travers les différents outils d'actions sur la fabrique urbaine formelle, d'autre part sur la spontanéité populaire (Belmallem-Chouguiat, 2011) avec ses propres logiques produisant des quartiers spontanés érigés dans la périphérie de la ville formelle,

Dans la ville algérienne, la poussée d'immigration des ruraux vers les centres urbains, la croissance démographique, et l'incapacité des autorités locales de proposer et délivrer des logements adéquats ont induit au développement des zones non planifiés (Hafsi & Chabi, 2019).

Ces quartiers sont non seulement un phénomène urbain dans les grandes villes algériennes (Benalia, 2015; Semmoud, 2014), Constantine, Oran, Annaba (Serrab, 2006), Setif (Diafat, 2019). Mais aussi ils sont fortement présent et facilement constatables dans les villes moyennes et villes sahariennes comme dans la ville de Biskra (Selatnia & Farhi, 2017), la ville de Bousaada (Araba & Mazouz, 2018); la ville de Bechar (Hamidi, 2011) et aussi autour des villes industrielles sahariennes comme à Hassi Messaoud et aussi à Bellil près de la ville de Hassi R'mel dans la wilaya de Laghouat (Sofrani et al, 2018).

3.1 Evolution historique :

Historiquement, pour la ville algérienne, l'émergence des quartiers informels datait de la période coloniale (Naceur, 2013), sans oublier le centre et noyaux, la morphologie de la ville est divisée en partie française européenne construite selon les plans et directives et suivi de l'administration et ses outils. Une deuxième partie des zones non planifiées produites par les habitants natifs, cette image de deux villes en parallèles a produit une espèce de ségrégation et différenciation socio spatiale, c'est cette fragmentation de l'espace qui a caractérisée le plus la ville algérienne pendant la période coloniale.

Pour tracer l'évolution des quartiers informels dans la ville algérienne après l'indépendance, il est à signaler que pendant la période de la réforme agraire socialiste dans les années 70, plusieurs terrains agricoles ont été subdivisés par les agriculteurs comme si dans des zones urbaines et non pas agricoles (Naceur & Belmessous, 2018).

A partir 1985, la ville a souffert d'un manque flagrant en matière d'habitat, le déficit a atteint presque 01 million de logements, comme réponse les autorités ont initié des programmes de développement pour les quartiers spontanés dans plusieurs villes algériennes, ce qui a enregistré un développement important pour les voies, l'assainissement ainsi que l'éclairage public (Naceur, 2018).

Pendant les années 90, la situation d'insécurité a engendré une nouvelle vague de l'exode rural vers les villes à la recherche de la sécurité et des conditions meilleures pour la ville des membres de la famille, ce phénomène a comme résultat l'émergence d'une nouvelle génération des quartiers spontanés autour des villes.

Après l'an 2000. une nouvelle politique habitat a introduit des procédés pour une aide financière pour accéder au logement, et zones rurales. Avec l'apparition de plusieurs agences pour une contribution efficace contre le déficit en logements, parmi ces agences nous pouvons citer : l'Agence d'amélioration et développement des logements AADL.

Les quartiers spontanés et implantations informelles reflètent l'inefficacité des politiques d'habitat, pour la stratégie dans les villes algériennes, l'échec des autorités dans la gestion ou *maitrise de ces quartiers dans leur management, leurs problèmes dépassant l'urbain devenue sociale et des fois sécuritaire indique le manque du contrôle de ces quartiers* (Araba, 2012).

En fait , l'état a montré une difficulté de prise en charge des relogements des pauvres des quartiers, des fois la seule alternative est la régulation partielle de ces quartiers, d'où le rôle est simplement limité aux régularisations qui demandent des fois de longs processus administratifs à fin d'être achevés convenablement sur le plan juridique et technique.

3.2 L'évolution des quartiers informels

Nous pouvons évoquer plusieurs générations des quartiers précaires et spontanés tout au long de l'histoire de la ville Algérienne comme montré dans le tableau au dessous

Génération 01	Génération 01	Génération 01	Génération 01	Génération 01
Pendant la colonisation	Pendant la colonisation Après l'indépendance 1962	Pendant 1970-1990	1990-2000	2010-2020
Quartiers des populations musulmanes	Quartiers issus de l'exode rural ou de la sédentarisation des nomades	Quartiers créés de l'exode rural et ouvriers des cités près de l'industrie	Quartiers de l'exode rural de l'insécurité	Installation des immigrés africains /réfugiés de la guerre ou de climat

Tableau 01 Génération des quartiers informels .Korkaz

Les mesures d'intervention pour la lutte contre les pratiques spatiales informelles en ville ont pris plusieurs formes indirectes c'est-à-dire la réaction préventive avant l'émergence et ceci à travers la mise en place de plusieurs politiques, et deuxièmement directe comme la restructuration in situ ou le relogement comme présenté dans la figure suivante :

La Lutte contre les pratiques informelles dans la ville Algérienne	Avant Mesures protectrices	Développement de l'offre de l'Habitat (logements sociaux,,etc)
		La loi 90-29 : Instruments d'urbanisme : PDAU ,POS
		Actes d'urbanisme
		Politique foncière : maitrise du sol
		La 15-08 : la Mise en conformité
		Restauration In situ
	Après Mesures curatives ou d'intégration	Démolition et relogement
		Organismes du contrôle
	Autres	Programme RHP
		La loi 06-06 Instructions ministérielles

Figure 3.1 Mesures de lutte contre les quartiers informels. Korkaz

3.3 Le traitement des quartiers informels dans la ville algérienne

L'Algérie n'échappe pas à la vision internationale des institutions de l' UN HABITAT en matière de traitement du phénomène, Pour clarifier cette vision de l'état algérien envers ce type d'urbanisation spécifique ,les quartiers informels se trouvent même dans les petites et moyennes villes, il est difficile de parler d'une politique proprement dit, mais peut être une approche de traitement ponctuel selon le cas.

3.3.1 La reconnaissance du fait accompli

Après 1962 , plusieurs quartiers ont fait l'objet d'une restructuration in situ, c'est-à-dire la difficulté de prendre des mesures radicales envers ces habitations finissent par tracer une vision d'intégration dans le tissu de la ville, et ceci est après une étude voir même des POS spécifiques pour mener à bien la stratégie remède pour le cas.

La restructuration in situ est aujourd'hui largement conseillée de la part des institutions internationales surtout dans les pays où la situation est grave et compliquée à gérer convenablement.

3.3.2 Le relogement :

Une deuxième mesure plus répandue surtout après 2000, il s'agit de la non reconnaissance de ces ensembles en ville par les autorités. Ces derniers suivront une autre stratégie à travers une démolition globale ainsi un relogement dans des cités des logements sociaux, cette opération nécessite certainement des préparatifs de la part des agents concernés par les statistiques et suivi de l'état des lieux de la zone concernée.

Le relogement est toujours synonyme de tension sociale, les autorités locales malgré les efforts fournies, elles restent toujours incapables devant les aléas de la mise en route et application sur terrain à cause des accidents, des montées en puissance de mobilisations citoyennes.

3.4 Panorama des quartiers informels en Algérie

Tout au long de son histoire urbaine, la ville algérienne se trouve confrontée à des quartiers informels soit dans les anciens centres urbains, ou dans les périphéries et alentours de la ville.

La réaction envers ces fragments comme signalée précédemment, se diffère d'une ville à un autre, par ce que les circonstances et les conditions d'émergence ne sont pas forcément les mêmes, plusieurs quartiers ont été l'objet d'une démolition totale et relogement de ses habitants.

Tandis que plusieurs autres font l'objet d'une opération d'une restructuration in situ, toute ville algérienne sans exception semble avoir un type de ces quartiers non planifiés restructurés et intégrés en ville, dans ce qui suit, nous choisirons quelques projets d'horizons géographiques différents.

3.4.1 Le quartier Maitar à Bousaada :

La ville de Bousaâda est une véritable composition des quartiers formels avec des quartiers informels, le ksar et palmerais fondaient le premier noyau de la ville, par contre les extensions spontanées se sont formées notamment pendant la période coloniale. Ainsi qu'avec le déplacement forcé de la population rurale vers les agglomérations urbaines après le déclenchement de la guerre de libération.(Araba,2012).

Le quartier Sidi Slimane au sud, le quartier Rafsa à l'Est sans deux quartiers parmi d'autres érigés après 1990, et aggrave la situation par cette urbanisation non réglementaire et spontané.

Le quartier Maitre quant à lui, semble un très bon exemple à présenter, le quartier se situe à 2 Km à l'ouest de la ville de Bousaâda, sa création date des années 80 dont les premières installations commerciales et industrielles suivies par des habitations rudimentaires sans aucun plan d'urbanisme.

Le quartier Maïtar se trouve dans un terrain accidenté, avec une surface de 40 Ha, selon le RGPH de 2008 , le quartier comptait 7019 habitants et 1140 habitations, la plupart des habitants ont une origine rurale, il prend une forme linéaire imposée par les contraintes naturelles telles que le Djebel et l'oued. (Araba, 2012).

L'intervention de la restructuration de Maïtar :

Le quartier a fait l'objet d'une intervention dans le cadre d'un projet R.H.P financé par la banque mondiale, la restructuration a visé en plus de la régularisation foncière, l'implantation de quelques équipements ainsi l'aménagement d'une partie du quartier.

Les résultats obtenus, une nette amélioration du cadre de vie des habitants, mais le quartier reste en besoin de quelques équipements et d'une réelle intégration socio-économique pour une intégration réussie et globale (Arab,2018).



Figure 3.2 la restructuration in situ du quartier Maïtar.Araba2012 (repris par Korkaz)

3.4.2 Le quartier Bni Ouskout à Adrar :

Adrar, la ville n'échappe pas la prolifération des quartiers informels, le quartier Bni Ouskout (un terme qui signifie Construis et tais-toi) se situe au sud-ouest de la ville (Maachou,2018), ce quartier se caractérise par sa composition démographique essentiellement de l'immigration des ksouriens, la sédentarisation des nomades et Touarègue, et la migration africaine.

Le début remonte aux années 60, avec l'installation des réfugiés Touaregs, et ceci sur un terrain domanial, les vagues successives – pour des raisons climatiques et de sécurité liés aux conflits - a fait une population de plus de 7000 habitants en 1998, et plus de 6100 habitants en 2008 (Maachou,2018), aucune mesure n'a été prise de la part des autorités locales pour freiner l'extension de ce nouveau quartier.

Malgré la position péricentrale du quartier, et sa liaison physique sans barrière avec la ville planifié, il ne le fait pas aisément une partie intégrante, il souffrait tout de même d'une forte exclusion socio spatiale.



Figure 3.3 Plan du quartier Bni Ouskout ,(Maachou.2018)

La ségrégation spatiale est facilement constatable, La plupart des habitants exercent dans le secteur informel, le recrutement dans les chantiers de construction se fait d'une façon informelle ce qui économise les frais aux entreprises (Spiga, 2002), le commerce illicite quant à lui est bien développé.

L'intervention urbaine dans le quartier Bni Ouskout :

A partir de l'an 2000, les autorités locales initient un projet pour la restructuration du quartier en vue d'une intégration urbaine dans la ville, trois volets sont à développer : la régularisation foncière, la restructuration du quartier (en ce qui concerne les travaux de la voirie, de l'adduction en eau potable, et l'électricité), et la réhabilitation de l'habitat. (Maachou, 2018).

Pour la régularisation foncière des parcelles, malgré la lenteur de cette opération, les statistiques signalées (Maachou, 2018) montrent qu'au bout de six ans le taux a atteint 100% des actes sont délivrés avec un nombre de 1042 actes.

Les travaux concernant la restructuration de la voirie selon un plan général impose l'intervention sur le bâti par la démolition ou l'ajout pour répondre aux exigences d'un plan régulier, à l'exception de la voie périphérique. Cette mission n'a pas été entièrement accomplie vue la difficulté de la mise en œuvre de l'opération notamment lors de la démolition des bâtisses.

Pour la viabilisation « *Les travaux engagés pour améliorer la salubrité du quartier ont apporté une réelle amélioration. Le branchement à l'électricité est désormais acquis pour toutes les habitations ; presque toutes aussi sont raccordées à l'eau potable et au réseau d'assainissement.* » Maachou,2018.

Le quartier est désormais fait partie intégrante du PDAU de la ville, et les conditions sont nettement améliorées, néanmoins quelques manques en matière d'équipements ont été enregistrées, ainsi la question de la participation des habitants occultée, ce qui a fait de l'opération une intervention visant les aspects technique plus que les aspects sociaux.

3.4.3 Le cas de Chouf LEKDAD à Sétif :

La ville de Sétif a connu ses dernières années une urbanisation rapide et intense, la taille de la ville est passée de 1780 Hectares en 1987 à plus de 3500 Hectares en 2008 (Diafat,2019).

Le plateau de Chouf LEKDAD se compose de plusieurs constructions illicites sur plus de 30 Hectares, « *Ce quartier inexistant au début des années 1980 s'étend principalement au nord-ouest de la ville* » (Madani, 2012). En ce qui concerne les habitants du plateau, la population est principalement rurale, l'installation s'est intensifiée pendant la décennie noire. En 2008, le nombre des habitants a dépassé 8700 habitants.

Il souffre d'une marginalisation et une exclusion spatiale d'où les multiples évènements de contestation enregistrés, soit par souci de demandes de logements sociaux, soit par souci d'améliorer les conditions et le vécu sur lieux. le site se caractérise par une accessibilité difficile vue le manque des lignes de transport, et également par une source de risque, celle des lignes électriques de Haute tension (Diafat,2019).



Figure 3.4 Plan d'aménagement du plateau Chouf Lekdad Chorfi 2019

Vu les spécificités de l'assiette, Le projet d'intégration de ce quartier passe par son intégration dans un POS visant essentiellement la symbiose entre la nature et l'urbain (Madani,2012)

Des projets d'une grande envergure implantés sur site, on cite particulièrement le nouveau campus universitaire El Bez qui a créé une dynamique des étudiants changeant le quotidien des habitants de l'informel, ajoutant à cela l'implantation des projets liés à la santé et au sport.

Le développement de l'accessibilité par plusieurs voies, de transport en commun, de la ligne de tramway ou des ponts, ce qui a amélioré le déplacement entre la ville de Sétif et le Plateau de Chou Lekdad et El bez.

Plusieurs maisons ont été objet d'une régularisation foncière, En 2008, plusieurs programmes de logements sont lancés pour satisfaire le demande des habitants et des habitants de la ville de Sétif.

Selon (Diafat, 2019) : *« une préoccupation majeure devrait être consacrée à la vallée verte de l'oued Boussellam afin de préserver son écosystème menacé et fragile. De plus, les gens doivent garder à l'esprit qu'il s'agit d'une zone inondable et inconstructible. Il sera plus approprié de la préserver comme espace naturel pour l'agriculture urbaine et les loisirs de plein air. »*

3.4.4 Le quartier Boudghène à Tlemcen :

La ville de Tlemcen touchée par l'informel et l'urbanisation anarchique compte plusieurs quartiers informels, l'émergence s'effectuait depuis la période coloniale, les quartiers informels se caractérisent par un mélange de composition humaine. La densification de la médina et le développement de zones d'habitat précaire à la périphérie (notamment le quartier de Boudghène) s'amplifient à partir de l'année 1975.(Toussaint J.Y.1993).

Selon (Youcefi B, 2016) , « *Le parc de logements de Tlemcen se caractérise par l'importance de l'habitat individuel, qui représente plus de 50 % des logements. La multiplication des opérations de lotissements publiques ou privées et de coopératives immobilières, dans les années 1980 et 1990 à l'origine de cette individualisation de l'habitat* »

Le quartier le plus célèbre de la ville, est celui de Boudghène , se situe sur la pente de Lalla Setti. Il se situe à 03 Km de la ville de Tlemcen, il a une épaisseur historique importante. ses populations sont un mélange des nomades et semi nomades du sud notamment de la ville de Béchar , de Ain Sefra ajoutant à cette première catégorie, les ruraux de la région qui trouvent dans le quartier Boudghène un refuge et un espace ou le logement est plus au moins facile à trouver ou des terrains à bâtir d'une façon illégale.

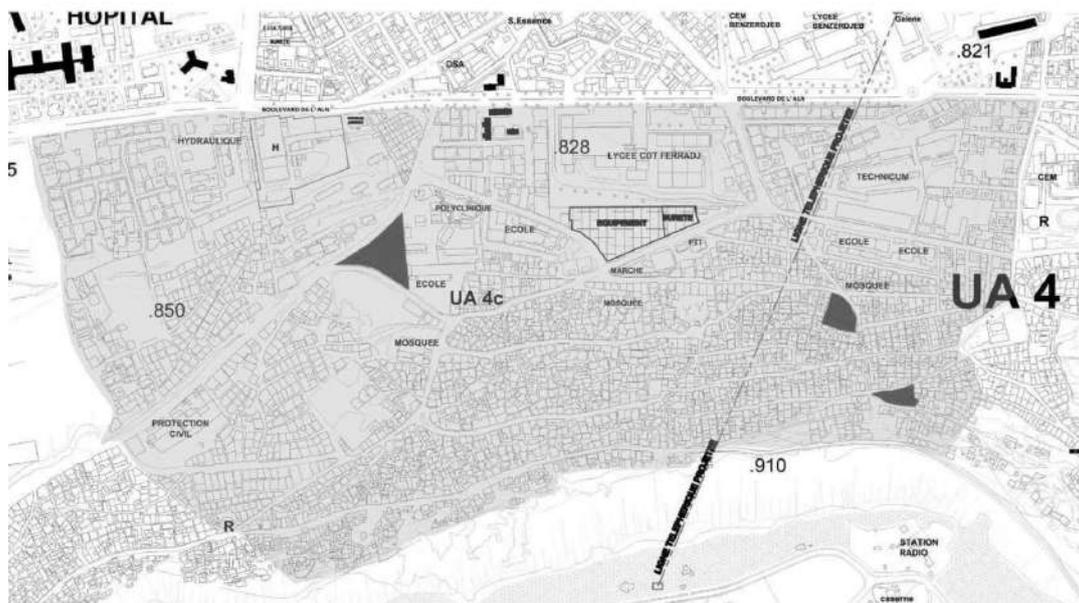


Figure 3.5 Plan du Quartier Boudghène .Bouzeka 2016.

En 1980 le quartier compte plus de 16000 habitants répartis en 1860 logements sur une surface 32 Hectares (Toussaint,Y 1993), pour arriver à 35 000 habitants en 1993. La plupart des maisons avaient une architecture introvertie des pièces disposées autour d'une cour. Ce qui montre une grande homogénéité typologique et morphologique construites en dur (Rabia F,1995).

Le quartier a vécu une opération de régularisation foncière de plusieurs maisons dans le cadre de réserves foncières (1974), ce qui a marqué un début de reconnaissance urbaine en vue d'une intégration spatiale.

Boudghéne est désormais desservi par des lignes de transports, des équipements de plusieurs nature, antenne de mairie, poste...etc

3.5 La politique de l'habitat en Algérie et ses répercussions sur le spontané :

La prolifération des quartiers spontanés est le résultat évident d'un manque flagrant des offres des logements, même si l'état et depuis 1962 a entamé une stratégie et politique pour satisfaire les besoins en logements des habitants, mais le problème persiste et évolue d'une façon inquiétante. Les habitants se trouvent dans des situations critiques pour en fin envisager des solutions en dehors du cadre officiel.

Nous pouvons mettre en lumière les grandes lignes de stratégies adoptées par l'État selon l'ordre suivant :

A l'aube de l'indépendance, à cause du départ massif des européens et, à l'instar des biens et logements vacants délaissés par les européens et occupés par la suite par les algériens. En cette période, pour une population algérienne qui dépasse les 10 millions, un déficit de plus d'un million logements a été enregistré. Entre 1962 – 1966, le taux annuel de réalisation des logements n'a pas dépassé le nombre de 6750 ce qui est jugé insuffisant aux besoins à l'époque.

Le premier plan triennal entre 1967-1969 une prévision de réalisation de plus 20 548 logements dont environs 9775 réalisés, le même constat quant aux deux plans de développement nationaux qui suivent, dont le premier plan quadriennal 1970-1973, le deuxième plan quadriennal 1974-1977 malgré un avancement de taux d'urbanisation voir tableau 1 , les chiffres ont montré la non réalisation des programmes des plans pour l'habitat urbain et rural.

Année	1966	1977
Population	12.0966.443	16.410.876
Parc de logements	1.979.888	2.208.712
Taille moyenne du ménage	6,2	6,65
T.O.L	6,1	7.9
Logements de 1 à 3 pièces	86,9%	83,0%
Taux d'urbanisation	31,2%	40,6%

Tableau 3.2 la situation des logements entre 1966-1977 MERZAG 2015.

En cette décennie post indépendance, Le développement de l'industrie lourde selon la stratégie de renforcement de politique de « *l'industrie industrialisante* » n'a pas fait du logement une priorité pour la ville et ses habitants ce qui explique les taux de réalisation faibles à l'échelle nationale.

C'est vers la fin de plan quadriennal que la crise du logement est reconnue comme véritable obstacle de développement économique d'où le procédé ZHUN (Zone d'habitat urbaine nouvelle) créée par l'instruction ministérielle en 1975, est pour absorber les manques en offre résidentiel, il s'agit d'un ensemble de plus de 400 unités . Ces ZHUN dans la plupart des programmes ont un manque d'équipement d'accompagnement et de service de la population.

Les ambitions du premier plan quinquennal 1979-1984 avec des budgets sans précédents, le déficit en logements avec un cumul des logements non réalisés des programmées anciens (Khalafallah, B 2001).

Pour la période 1988-1998, l'état a une nouvelle stratégie pour la réalisation des logements, en prenant le recul au détriment du privé, vu les conditions exceptionnelles de la décennie noire de 90, on assiste à une suppression de quelques programmes, ou la réduction des autres,

La nouvelle stratégie adoptée après l'an 2000, a vu une diversification des offres, une réforme institutionnelle pour une nouvelle stratégie financière du logement, Les logements proposés par l'état n'ont cessé de se transformer selon leurs typologies, modes et logiques financières, expression architecturale dont les plans des cellules et les surfaces.

La relance d'une nouvelle stratégie a visé comme objectif : l'évaluation de la demande à travers les différentes couches de la société pour lutter contre l'écart énormes entre les deux, la facilité d'intégration des intervenants sur le plan financier et foncier comme la mise en application des nouveaux éléments de gestion de financement via la CNEP et la CNL

La proposition des nouveaux types d'offre d'habitat avec des délais et couts adéquats. Parmi ces modes nous pouvons citer les suivants : les Logements promotionnels Aidés (LPA), les Logements Location-Vente (LLV), les Logements Promotionnels Publics (LPP), l'Habitat Rural (HR) et Auto-construction dans les lotissements sociaux(ACLS). (mhuv.dz)

Selon les statistiques annuelles de l'ONS , ce graph établi pour montrer l'évolution de livraison des logements de plusieurs modes en 2007 et 2018

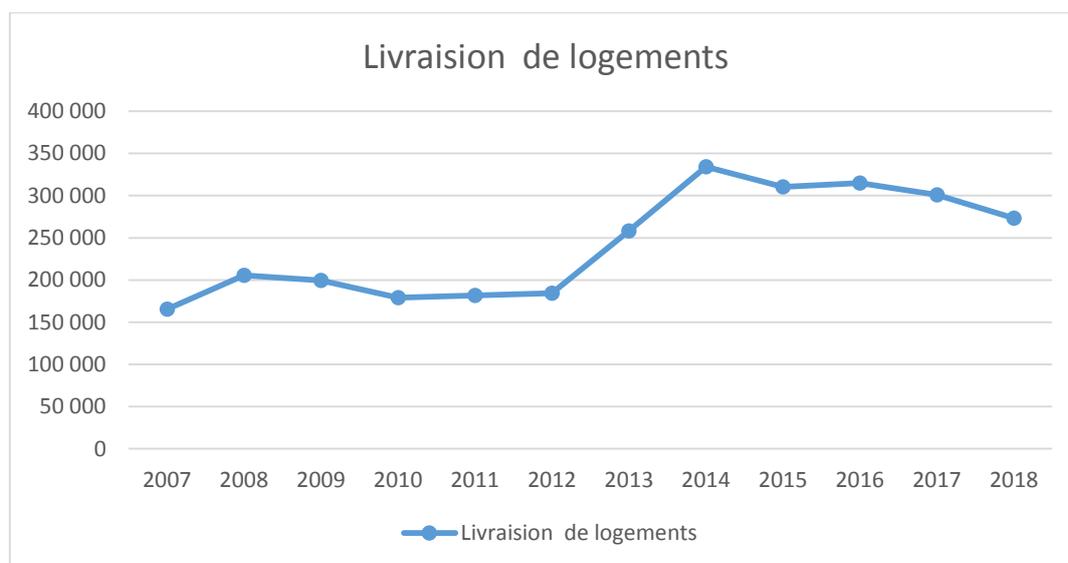


Figure 3.6 Evolution de livraison des logements (2007-2018). Korkaz

En 2020, Selon les statistiques publiés sur le site de ministère, un nombre de **201.508 logements a été attribuée dont**

LPL	LPA	LLV	LPP	Aides à l'auto-construction (HR-ACLS)
47.950	13.461	69.928	3.053	67.116

Tableau 3. 3 Les logements attribués en 2020 .MHUV

Même si les statistiques annuelles ont montré une évolution importante en ce qui concerne la diversité des offres et modes en matière d'habitat, l'évolution démographique importante ainsi que l'évolution urbaine des villes, l'exode rural sont tant des facteurs entravant la réussite de différentes visions successives d'où le développement des quartiers non planifiés dans les villes.

3.5.1 Le rôle des instruments d'urbanisme :

Parmi les instruments importants dans le cadre du contrôle de la gestion urbaine de la ville et ses extensions multiplies, figure les deux instruments PDAU et POS comme définis par la loi 90-29 du 1^{er} décembre 1990. Ils sont étroitement liés aux instruments SNAT et SRAT et le PAW.

Ces deux instruments sont nés après la libéralisation du foncier ou l'état doit réguler les actions de différents acteurs de l'urbain (Guerroudj T ,2013).

Avant d'évoquer le rôle de ces deux éléments dans le cadre d'une politique globale d'urbanisme et d'aménagement, il est utile de les présenter avec leurs différences en matière d'action et d'utilité dans la gestion de l'espace urbain.

Le PDAU

Pour le PDAU Plan Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme, il concerne la commune ou même un groupement intercommunal, il vise la planification urbaine à long terme, cet instrument est obligatoire pour toute commune.

Le PDAU est opposable aux tiers, dont aucune construction ou consommation foncière minime ou abusive sera possible sans un accord et plan bien déterminé et règlementé au sein de cet instrument.

Parmi les objectifs, nous pouvons citer la modération de l'usage des espaces dans le périmètre urbain et périurbain avec le respect des aspects de chaque zone en ville, mettre en place une stratégie pour garantir une urbanisation protectrice et préventive (Saidouni M, 2010).la programmation des équipements et la prévision de toute action d'urbanisation dans le future.

Pour mener à bien les quelques objectifs cités, La loi instaure une nouvelle logique de zoning spatial dont les entités ou les secteurs de différents types tel que :

En premier lieu les secteurs urbanisés SU avec une possibilité de proposition d'une transformation d'un tissu existant, en deuxième lieu figure les secteurs à urbaniser SAU concerne les secteurs à urbaniser dans les dix ans, en troisième lieu les secteurs à Urbanisation Future SUF dont l'urbanisation à long terme. Le dernier sur les secteurs Non Urbanisables SNU dont les zones spécifiques liés aux risques naturels et industrielles ou des zones de valeur agricole, historique...etc.

Le contenu de dossier de PDAU comporte un rapport d'orientation, un règlement écrit et des documents graphiques. La méthodologie d'élaboration consiste en une élaboration d'un diagnostic qui permettra à la proposition d'aménagement, cette dernière est présentée en plusieurs variantes d'aménagement soigneusement évaluées pour enfin en choisir une à réaliser.

La procédure réglementaire d'élaboration du PDAU passe par La première phase de la mise en place par une délibération de l'APC, en suite une autre phase concernant la concertation et l'adoption qui se concrétise par l'information des organismes publics ainsi les citoyens via l'annonce de l'enquête publique, finalement une étape importante d'approbation, il faut signaler une autre étape possible celle de la révision selon le cas.

Le POS

Le souci de détail de l'aménagement est la première cause pour l'avoir comme nouvel instrument de la loi 90-29, il sert à une application des directives du PDAU à une autre échelle, le POS est un instrument d'urbanisme réglementaire par excellence (Saidouni, 2001), comme un cahier de charges pour les constructions dans les différents tissus urbains.

Selon la loi 90-29 indiquée notamment dans l'article 31, *le POS fixe la forme urbaine, l'usage du sol et l'organisation ainsi les droits et les types de construction, ainsi la quantité minimale et maximale de constructions autorisées ainsi que les règles concernant les aspects extérieurs.* Article 31. Les droits de constructions C.O.S et C.E.S.

Le POS se compose d'une partie écrite à travers laquelle un respect total de la vision adoptée et des orientations signalées par le PDAU ainsi que le règlement qui doit être rédigé avec une clarté avec aucune ambiguïté d'interprétation, le règlement s'applique aux zones homogènes. Une autre graphique qui constitue plusieurs plans en plusieurs échelles parmi ces plans on cite le plan d'aménagement, ou sont indiquées les différentes zone homogènes règlementaires, et le plan de composition urbaine.

Le POS est adopté par une délibération de l'APC, les phases de son approbation sont pratiquement comme celles de PDAU, il est à noter ici que l'enquête dure 60 jours au lieu de 45 jours, la révision du POS est possible dans plusieurs cas : les objectifs de départ ne sont pas suffisamment atteints dont on parle de tiers des prévisions, la nécessité de construire un projet d'un grand intérêt. Le cas d'une nécessité d'un renouvellement du bâti dégradé, et éventuellement dans le cas des aléas liés aux catastrophes naturelles affectant le cadre bâti.

Caractéristiques et défaillances du PDAU et POS

Pour le PDAU comme pour le POS, la loi 90-29 a présenté une nouvelle façon pour fabriquer l'espace urbain dans toutes les villes algériennes, les deux instruments sont complémentaires et assurent une certaine cohérence qui partent d'une analyse urbaine et ont la même vision pour le projet d'urbanisme dans la ville.

Ils se caractérisent aussi par une décentralisation avec notamment l'implication des élus communaux dans la décision, une certaine liberté de proposition et de projections des programmes, la facilité des procédures de récupération des assiettes foncières,

Par contre ce qui est toujours évident et impact négativement l'efficacité des deux instruments est sans aucun doute les délais de réalisation qui dépassent des fois une année, la réalité urbaine en Algérie est sans cesse croissante, rapide et difficile à suivre, ce qui met les travaux des BET et leurs diagnostics dépassés et ne reflète pas la réalité des espaces et ses occupations actuelles.

La difficulté de la mise en œuvre des directives des études et plans en milieu en tension notamment dans les zones des quartiers illicites d'une fondation ancienne

3.6 Les mécanismes du contrôle du sol

On entend ici par mécanisme, la façon de réaction de différents services en vers toute action de modification de l'espace. Pour la maîtrise des différentes constructions, Les procédures d'occupation des sols selon la loi 90-29 est possible via les certificats qui sont délivrés selon la spécifié de l'action dont on trouve instaurés des certificats et des permis.

Les actes d'urbanisme touchent le lotissement, la construction, la conformité ou la démolition, ils sont soumis à une étape d'information préliminaire et d'autorisation obligatoire (Saidouni, 2010).

3.6.1 Le certificat d'urbanisme

Une pièce préliminaire avant toute action de lotir, son objectif majeur est de veiller à l'application stricte des instructions et des plans d'urbanisme. L'arrêté de certificat d'urbanisme est délivré au propriétaire par le président de l'assemblée populaire, dont la validité de ce document ne dépassera pas une année.

Selon le Décret exécutif n° 15-19 du 25 janvier 2015 fixant les modalités d'instruction et de délivrance des actes d'urbanisme. Ce document informe l'intéressé par les éléments importants comme les servitudes autour du site, ainsi que le réseau de l'infrastructure existante ou projetés. Ainsi que les réglés d'urbanisme applicables à sa parcelle (Saidouni,2010).

Le certificat d'urbanisme signale l'existence des risques naturels, les mouvements de terrain ou risque d'inondations ou des risques technologiques liés à des installations industrielles dangereuses qui peuvent enfin limiter la constructibilité du terrain.

Le règlement pour une intervention est étroitement lié aux différents rapports et instructions du POS, La période de la validité administrative du certificat d'urbanisme est liée à la validité du Plan d'Occupation des Sols en cours ou dans quelques cas du Plan Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme PDAU. Le certificat est le résultat de l'intervention de plusieurs agents administratif selon le besoin de services techniques de la commune concernée ou de la direction de l'urbanisme.

3.6.2 Le permis de lotir

C'est un acte d'urbanisme qui a une importance vitale parce qu'il touche directement une composante essentielle surtout de l'espace résidentiel et l'unité de base dans la ville, il participe à l'émergence d'une densité urbaine plus élevée ainsi qu'une valeur marchande du sol.

Le permis de lotir est obligatoire dans le cadre d'une division d'une assiette foncière sur deux ou plusieurs lots destinés à une opération de construction. Le demandeur dépose un dossier comportant plusieurs pièces à savoir *les différents plans qui expliquent l'état et l'environnement une notice présentant les détails selon la nature de lotissement et ses servitudes et une autre indiquant les spécificités techniques générales*. Ce dossier est à transmettre à plusieurs organismes pour étude, la décision d'instruction ne dépassera un mois, en enfin La validité du permis de lotir délivré par le président de l'APC est de trois années.

La modification du cahier de charges de lotissement est possible par un arrêté de Wali selon l'avis du président de l'APC. Le permis de lotir pourra être délivré dans le cas où le lotissement est compatible avec le règlement du Plan d'occupation des sols. Pour la vente de terrain compris dans un lotissement, il est subordonnée à la délivrance d'un certificat de viabilité.

3.6.3 Le certificat de morcellement

Il s'agit d'un acte d'urbanisme qui est spécifique à toute construction existante, dans le but d'une possibilité de répartition et division foncière en lots séparés tout en montrant la destination de chacune d'elle en matière d'activité ou d'usage.

La demande est à déposer au près de services de l'APC, un dossier comportant des pièces administratives tel que l'acte de propriété, et le rapport explicatif, ainsi des documents graphiques concernant les différents plans.

L'arrêté est délivré par le président de l'APC au propriétaire avant 60 jours, quant au certificat de morcellement est valable pour une durée d'une année.

3.6.4 Le permis de construire :

Selon la loi 90-29 ,ce permis est une pièce maitresse dans toute action urbanistique en partant de la construction, le permis est délivré pour toute action de construction ou une transformation d'une construction ainsi pour toute modification qui touche l'usage du sol, la hauteur et la façade.

La demande de permis de construire est selon un dossier à déposer auprès de services techniques de l'APC, *le dossier se compose des pièces administratives, des plans architecturaux ainsi que des pièces du dossier technique.* Le respect des règlements et des prescriptions en vigueur est conditionnel pour pouvoir l'avoir.

Le refus comme l'accord pour le permis est possible et ceci dans la mesure de respect des règles d'aménagement, et/ ou en cas de procédures d'expropriation ou de préemption en cours.

Selon le cas, le permis de construire peut être délivré par le président de l'APC, le wali pour les projets publics d'intérêt local, ou même par le ministre pour les projets d'intérêt national.

3.6.5 Le certificat de conformité

Acte d'urbanisme nécessaire après l'achèvement de la construction selon les plans approuvés, suivant le permis de construire préalables, ce certificat est délivré par le président de l'APC, le wali ou le ministre chargé de l'urbanisme.

Ce certificat est considéré comme permis d'habiter ou autorisation d'admission du public et du personnel selon le cas et éventuellement l'usage de la construction. Un PV de récolement doit être établi par une commission qui donne son avis quant au respect des plans.

3.6.6 Le permis de démolir

Il est impossible d'entamer une opération de destruction globale soit elle ou partielle sans avoir un permis de démolir, il s'agit d'une pièce décisive pour le faire convenablement en respectant les lois et réglementation en vigueur. À l'instar de la demande un dossier technique élaboré par un bureau d'étude, un rapport d'expertise pour expliquer le déroulement de l'opération. Selon l'article 85 « *le permis est périmé si la démolition n'est pas intervenue au bout de cinq (5) ans ou si les travaux de démolition sont suspendus durant une (1) année* ».

3.7 Les infractions urbaines

Une infraction urbaine est tout acte sur le sol sans autorisation ou un plan préalable, qui est en dehors des prescriptions de la réglementation en vigueur expliqué dans les documents d'urbanisme le PDAU et le POS.

Le décret législatif n 94-07 relatif aux conditions de la production architecturale a élaboré un classement de ces infractions en trois :

- Edification de construction sans permis de construire quant aucune demande ou permis de construire déposé et les travaux sont illégaux
- Edification de construction non conforme aux prescriptions du permis de construire notamment dans le non-respect des COS et CES
- Edification des constructions sur des servitudes de toute nature qui forme un danger potentiel sur la vie humaine.

Les agents du contrôle sont assermentés et responsable de l'élaboration des procès-verbaux,. Ces personnes sont :

Les inspecteurs de l'urbanisme, les ingénieurs et les architectes avec plus de deux ans d'expérience en matière d'urbanisme, Les administrateurs qui ont déjà une expérience de 04 années dans le domaine de l'urbanisme ainsi que les techniciens, les agents et officiers de police.

En plus le rôle primordial de la police de l'urbanisme et de protection de l'environnement, entre l'activation et le gel (selon les conditions de sécurité), cet organisme est aujourd'hui en pleine activité de suivi des pratiques illégales sans cesse croissante et qui ne respecte pas les règlements d'urbanisme et nuit à l'environnement.

Parmi les missions accordées à cette police de l'urbanisme

Sensibiliser les citoyens de la situation, et informer les organismes concernés

Lutter contre toute pratique non règlementaire

Participer à l'arrêt des travaux des constructions anarchiques et qui forment une véritable menace aux habitants. D'initier les enquêtes et les suivre pour la crédibilité des rapports et PV sur place.

3.7.1 La maîtrise de l'offre foncière

Le foncier est sans aucun doute l'élément le plus important dans la stratégie de planification, il représente le support de toute urbanisation ou le socle de toute intervention sur l'espace, il est d'une valeur inestimable pour les gestionnaires désirant maîtriser les multiples facettes d'usage du sol, l'évolution de la politique foncière en Algérie est la réflexion d'une logique du système économique adopté dans chaque époque.

Comme le signale Maouia Saidouni dans son ouvrage éléments d'introduction à l'urbanisme *une politique urbaine est forcément une politique foncière, et la réglementation urbaine est directement liée à la réglementation de l'occupation de l'espace*. L'évolution démographique et ses besoins accentuent la rareté de la disponibilité du foncier.

Avant la colonisation en 1830, selon l'indivision, il existait quatre modes de propriété de la terre, dont on cite comme suivant : la propriété du Beylik qui s'étendait sur plusieurs surfaces et concentre surtout les terres agricoles. La propriété arch comme l'indique son nom, il signifie les surfaces liées aux tribus et famille en groupe, la

propriété et biens Waqf ou Habous lié aux institutions religieuses. Et la propriété Melk qui s'explique à travers la propriété privé à l'intérieur ou autour des villes.

Pendant la période coloniale, avec l'arrivée massive d'une population européenne, une politique privilégiant la propriété privée pour les colons selon plusieurs mécanismes et lois pour le transfert des biens et des assiettes foncières.

La confirmation de la propriété individuelle via les titres de propriété due l'apparition d'une activité foncière semblable à celle en France, la mise en place du droit de la préemption au profit de l'état au détriment de gel de la préemption traditionnelle Echofà.

La dévalorisation des populations locales au détriment des colons, l'instauration d'une réforme agraire en 1956 pour s'opposer politiquement à la révolution algérienne. Pour les terres et les fonciers de différents natures urbaine soit-elle ou agricole, Les algériens n'avaient qu'un simple droit d'usage.

Après l'indépendance, selon le régime socialiste, l'état a pris possession de toute assiette foncière pour une gestion globale, Entre 1980 -1990, un développement consenti en matière de statut juridiques du foncier, à travers plusieurs nouvelles formules pour l'acquisition, pour le privé, nous pouvons citer :

La loi 81-01 du 7 février 1981 en ce qui concerne la cession des biens immobiliers à usage d'habitation ,professionnel, commercial ou artisanal appartenant aux offices de promotion et gestion immobilière de l'état. La loi 87-19 déterminant les modes d'exploitation des terres agricoles des domaines nationaux et fixant les droits et obligations des producteurs.

Ainsi pour une assistance technique permanente pour les communes, on assiste à une création des agences foncières locales.

Après 1990, à l'instar de la loi 90 -29 relative à l'aménagement et à l'urbanisme, et La loi 90-30 portant loi domaniale, et suite à la promulgation de la loi 90-25 portant l'orientation foncière, ainsi plusieurs textes juridiques pour l'adaptation avec une nouvelle logique économique qui se base la libéralisation du marché et les différentes transactions.

Parmi les nouveautés, les collectivités locales peuvent encadrer un marché foncier libre grâce aux outils d'une régulation comme le droit à la préemption, l'acquisition à l'amiable de quelques terrains publics, le désengagement des collectivités des transactions foncières en le laissant à d'autres organismes. Cette loi a également mis le doigt sur la relation importante entre les terres urbanisées et urbanisables avec les nouveaux instruments d'urbanisme.

3.8 Les organismes du contrôle et de gestion foncière

La mise en place d'une nouvelle grille d'instances spécialisées chargées du contrôle, du gestion et de la régulation du foncier, ici nous pouvons énumérer comme exemple :

3.8.1 La direction des domaines qui aide sur le plan assistance juridique dans les différentes opérations foncières, la participation dans les missions qui nécessitent une expertise surtout concernant l'implantation des projets d'une envergure régionale ou nationale.

3.8.2 La direction de la conservation foncière elle participe à l'annonce des actes fonciers, et facilite l'accès à toute information utile sur un foncier donné, la direction aide également à la confirmation de tout genre de propriété spécialement celle individuelle.

3.8.3 La direction du Cadastre, elle est administrativement sous la tutelle de ministère de finances, elle veille à l'élaboration des banques de données sur le foncier à travers les statistiques et la mise à jour des informations relatives

3.8.4 L'agence foncière locale avec un statut administrativement instable entre disparition et relance d'activité L'agence foncière wilaya, pour la bonne gestion du foncier urbain sous la présidence de Wali avec des membres de l'assemblée communale de wilaya.

3.9 La loi 08 -15 la mise en conformité des constructions, une loi difficilement applicable

La qualité du paysage urbain est contestable, vu notamment les pollutions visuelles engendrées par des chantiers éternellement inachevés, s'agissant des milliers de maisons et constructions dans toutes les villes algériennes, grandes soient-elles ou petites.

La promulgation de cette loi en Juillet 2008, est venu justement pour améliorer la qualité urbanistique et architecturale et technique du bâti, et pour mettre fin à ces scènes de pratiques spatiales informelles, dont les acteurs sont non seulement des habitants de la couche populaire, mais aussi des couches moyennes et supérieures engagées dans des projets résidentiels.

S'appliquant sur des constructions entamées avant 2008, deux degrés importants d'abord, en premier degré celui de l'achèvement de la construction s'agissant des actions pour finaliser les constructions, et en deuxième degré qui concerne la mise en conformité qui signifie des tâches administratives pour que le citoyens soit en règle avec la réglementation.

Pour cette loi de la mise en conformité des constructions et leur achèvement, Selon l'article 15, elle comprend 04 types de constructions à savoir :

- les constructions non achevées pourvues d'un permis de construire
- les constructions pourvues d'un permis de construire et qui sont non conformes aux prescriptions du permis délivré.
- les constructions achevées dont le propriétaire n'a pas obtenu de permis de construire ;
- les constructions inachevées dont le propriétaire n'a pas obtenu de permis de construire.

Selon l'article 16, D'autres cas ne sont pas susceptibles de la mise en conformité les constructions érigées sur des terrains de servitudes (limite naturelle, risque naturel, technologique, industriel..etc.), constructions dans zones protégées par des lois et textes réglementaires comme près des monuments historiques, site d'une valeur archéologique..etc. Dans des sites qui entravent la construction des ouvrages d'art ou d'utilité publique, et dans les sites d'une valeur agricole ou forestière.

Plusieurs exigences sont lancées pour la mise en conformité et l'achèvement des constructions dont il faut prendre en considération la nature de l'assiette foncière, le degré du respect de la réglementation lié à l'aménagement et à l'urbanisme, la nature des activités et usage de la construction, le degré de branchement aux voiries et réseaux de viabilité. Comme montrée dans l'article 18.

Le suivi ou diagnostic de différent cas selon le demandeur de régularisation ou de mise en conformité nécessite des fois l'intervention des agents de l'état et communaux qui rédigent en fin de contrôle un procès-verbal pour expliquer le cas. Avec l'aide du différent acteur et organismes étatiques, Les prérogatives des agents sont multiples comme la fermeture des chantiers illégaux.

Malgré la diversité des cas cités pour la régularisation et la mise en conformité des constructions, les effets escomptés ne sont pas visibles sur le terrain à cause de l'indifférence des citoyens envers cette loi importante qui vient pour libérer la ville de son image de chantiers.

Même si le nombre des dossiers déposés avoisine 445000 en fin mars 2019, Les pratiques informelles spatiales sont en hausse permanente, l'Échec de cette loi est le résultat de plusieurs facteurs sur le plan structure, organismes impliquées ainsi que le degré de sécurité des agents dans le cadre de leurs travaux d'enquête et de contrôle.

Le report de l'échéance à maintes reprises de dates limites d'application en (d'abord fin aout 2012, puis Aout 2013, puis Aout 2016, puis Aout 2019) étant le témoin de l'inefficacité de cette loi ou la mauvaise gestion et exploitation de ses points forts.

Conclusion :

Au terme de ce chapitre, nous pouvons dire que la crise du logement étant une cause principale qui laisse l'algérien chercher d'autres types pour résoudre le problème de résidence en ville, et ceci dans le développement des pratiques spatiales informelles sans aucun plan ou respect de la loi et outils de gestion urbaine.

Quant aux outils de la planification urbaine, ils se trouvent dépassés devant une telle ampleur des quartiers informels, la défaillance de ces outils prouve que malgré l'armada des lois et décrets mis en vigueur, et la diversité des organismes chargés, la difficulté du contrôle du périmètre urbain. Et l'absence de la maîtrise de l'offre foncière est une réalité facilement constatable sur terrain.

Prenant l'exemple de la loi 08-15 prolongée à plusieurs reprises témoigne de la difficulté de la situation de la maîtrise des infractions urbaines. D'où la nécessité de revoir intelligemment l'architecture institutionnelle des outils et les prérogatives assignés aux organismes nationaux et locaux.

Chapitre 04

Laghouat, un contexte géographique spécifique

Introduction :

La ville de Laghouat est inscrite géographiquement dans une région aride saharienne, Même si les recherches urbaines sont rares sur Laghouat, il ressort que la ville suit le chemin de plusieurs villes algériennes sahariennes comme Boussaâda, Biskra..etc.

Marc COTE montre que L'urbanisation dans les villes du sud est plus importante que celle du Nord, Laghouat concrétise un mélange représentant de la réalité spatiale de plusieurs villes algérienne. Donc L'urbanisation non règlementaire ne touche pas uniquement les villes du nord. Au contraire elle a accompagné la ville saharienne toute au long de son histoire urbaine moderne.

Nous exposons une lecture générale de la ville de Laghouat, avec une focale thématique sur les infractions urbaines actuelles et ses impacts sur le tissu urbain, ainsi les approches adoptées par les autorités locales pour la lutte contre les situations des quartiers informels.

4. Le Sahara un milieu hostile

Selon ses étendues géographiques, Plusieurs zones désertiques ne sont pas encore habitées car simplement synonymes de soif et de mort comme nous signale à chaque fois notre perception classique de cette partie de la terre.

Malgré que Le désert a présenté et présent aujourd'hui un grand défi pour l'homme et ses capacités de résistance et de maîtrise de l'espace naturel hostile, les différentes avancées techniques et technologiques ont finalement permis de dépasser les frontières infranchissables et la traverser, photographier et surtout l'étudier .

Les espaces désertiques dépassent le 6.5% de la surface de la terre, Les déserts sahariens d'Amérique du Nord, du Maghreb et d'Ouzbékistan sont caractérisés par la présence de plusieurs implantations humaines et dans certains cas d'agglomérations urbaines significatives².

Quatre types primaires de zones arides ont été définis par (Godard et Estienne, 1970) ces types se présentent comme suivant :

a. Déserts chaud et classiques³ : chaud, intertropical : Sahara, Soudan, péninsule arabique, Kalahari.

b. Déserts côtier tropicaux et subtropicaux : liés à des courants littoraux froids empêchant l'ascendance de l'air : Californie méridionale, côtes du Pérou et du Chili septentrional, côte sud-marocaine et mauritanienne de l'Afrique, côte de l'Angola et de l'ancien Sud-Ouest africain.

c. Déserts d'abri⁴ : parfois situés hors de la zone tropicale, ils reçoivent peu de précipitation à cause de la conformation du relief.

d. Désert continentaux à hiver froid : situés à l'intérieur des continents, ils connaissent des amplitudes thermiques saisonnières et journalières très marquées : Altaï, Takla makan..

² Yaël Kouzmine, Dynamiques et mutations territoriales du Sahara algérien. Thèse de doctorat en Géographie université franche- comté 2007

³ geoconfluences.ens-lyon.fr

⁴ idem

4.1 le contexte de la ville saharienne en Algérie :

Pour évoquer le fait urbain en Algérie et son évolution, ainsi que ses différentes facettes, il est quasiment impossible de ne pas introduire la ville saharienne comme composante essentielle sur cette scène urbaine algérienne.

Même si une grande concentration démographique et urbaine est constatée dans le nord et les hauts plateaux, le sud a également connu une évolution remarquable ces dernières années.

Une évolution démographique est forcément urbaine, le Sahara a vécu une importante poussée démographique surtout après l'indépendance du notamment aux avancées enregistrées comme le développement considérable pour le réseau nationale des transports et le plus important, sans aucun doute, le développement des champs gaziers et les activités industrielles liées au secteur des hydrocarbures.

La ville saharienne, est par sa position dans un grand territoire algérien saharien témoigne d'une révolution du territoire et son développement dans le temps.

La définition du terme de la ville saharienne renvoie systématiquement vers son insertion dans une position géographique bien déterminée, ou les conditions d'émergence sont difficiles pour faire naître un tel urbanisme.

Pour développer cette vision de l'urbain dans le Sahara, nous avons largement inspiré nos propos des ouvrages incontournables et de référence, entre autres, celui de la ville et le désert (Cote M,2003) et celle de la thèse de (Kouzmine Y ,2008).

On entend par une ville saharienne, toutes les agglomérations urbaines situées au sud de la limite nord du Sahara celle de l'atlas saharien, En 1998, l'espace saharien algérien comptait plus de deux (2 000 000) millions d'habitants, ce qui a représenté moins de 10% de la population algérienne dans une surface de 02 kilomètres carrée.

Les taux d'urbanisation dans les villes sahariennes ont enregistré un taux supérieur à celui des villes du nord (Cote M,2003).

4.1.1 Les traits d'urbanisation dans ces villes :

Avant d'aborder les différentes manifestations de leurs évolutions spatiales, il faut signaler comme expliqué par (Cote M 2003) que ces nouvelles urbanisations sont radicales par leurs ampleurs vu les vastes espaces bâties, et par ses formes majoritairement inspirées des villes du nord comme les plans de masse, les matériaux ainsi que les techniques de construction,

Cette montée d'urbanisation a des racines dans l'histoire et puisque ces conditions sont multiples, nous pouvons les énumérer dans les points suivants :

4.1.2 La dimension historique :

L'une des principales raisons de développement des agglomérations urbaines dans le sud et le réseau du commerce caravanier, les villes jouaient un grand rôle de relais tout au long des itinéraires. Ces établissements humains urbains sont une introduction des villes actuelles qui se sont basées dans leurs évolutions spatiales sur les anciens ksour et villages.

4.1.3 La dimension démographique :

La poussée démographique a eu ses effets directs sur l'évolution spatiale, les chiffres ont montré que le taux d'urbanisation dans le Sahara est plus élevé que celui du nord. Aujourd'hui les statistiques ont montré que plusieurs villes sahariennes ont dépassé les deux cent mille (200 000) habitants ce qui dépasse doublement le statut et les statistiques d'une grande ville.

L'évolution démographique a eu lieu notamment grâce à un certain facteur dont on cite : d'abord le croit naturel la fécondité élevée par rapport au nord , l'exode rurale dans les oasis. La sédentarisation des nomades qui font de la transhumance dans les différentes régions sahariennes, la descente des gens du nord pour exercer dans des compagnies pétrolières ou comme porteurs des métiers libérales comme médecins privés, avocats, notaires...etc.

4.1.4 La dimension hiérarchique des réseaux

Malgré la grande étendue du Sahara, l'existence d'un réseau qui lie entre les différentes localités, ce qui a fait l'identité de chaque ensemble indépendamment de la wilaya, ces lieux ont des noms différents (M'zab, Ziban, Touat, etc), ainsi les rangs de différentes villes : très grandes qui dépassent deux cent (200 000) habitants comme pour les villes suivantes , Biskra, Laghouat, Ghardaïa, et les grandes villes qui dépassent cent mille (100 000) habitants, les villes moyennes et les petits centres.

4.1.5 La composante humaine du territoire

Selon son évolution, le territoire saharien est territoire des nomades par excellence, les ksours et ses habitants les sédentaires sont une exception.

La relation entre les sédentaires et le nomade est parfaitement complémentaire, pratiquement chaque famille citadine est en relation avec une famille nomade (Benarfa K , 2019).

Les lieux d'échange sont surtout dans les marchés des vendredis ou s'établissent des relations à plusieurs niveaux, le sédentaire citadin offre ses productions fruits, légumes, de l'autre côté le nomade présente ses produits comme la viande, la laine...etc. en suite La sédentarisation des nomades et l'installation en ville a fait émerger apparaître un nouveau visage de la ville saharienne via plusieurs pratiques spatiales de différents degrés.

4.1.6 Les espaces de référence identitaire ERI

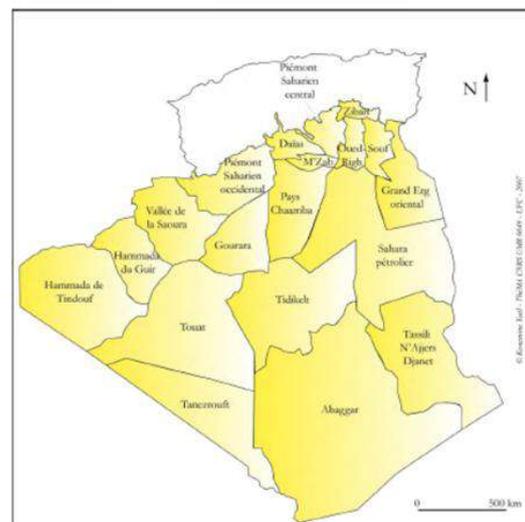
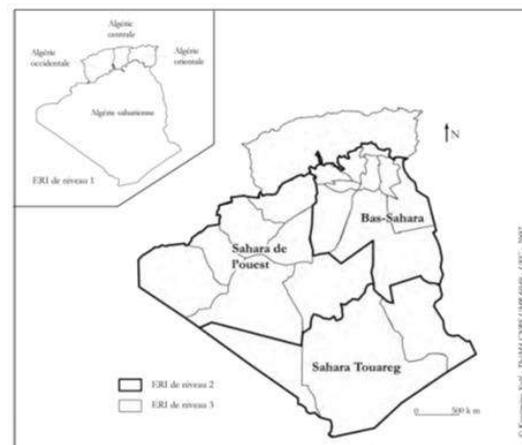
Malgré l'homogénéité des conditions naturelles du Sahara algérien, une étude par URBAMA a élaboré un classement en découpage des zones.

Cette proposition de découpage s'est basée sur des enquêtes de terrain. Les enquêtés étaient interrogés sur des critères d'identification territoriale par plusieurs questions (Kouzmine,2007).

Si on présente la partie saharienne algérienne, elle se compose donc de trois espaces de références identitaires ERI de niveaux deux (02) et de dix-neuf ERI de niveau trois (03) :

Nous citons pour les ERI de deuxième niveau de référence, Bas sahara , sahara de l'ouest et Sahara touareg.

Nous citons pour les ERI de troisième niveau ,pour la première ERI du bas sahara , la région des dayas, M'Zab et pays de Chaanba



Carte 4.1 espaces de références identitaires ERI KOUZMINE

4.2 Les étapes de l'évolution d'une ville saharienne :

Dans le cadre de notre recherche sur la ville saharienne, il nous semble important de signaler les différentes étapes historiques définies par plusieurs auteurs comme Belguidoum 2003 , dont il a évoqué la morphologie de la ville saharienne comme une forme d'agrégation de tissus, il a détaillé en 04 phases principales le processus d'urbanisation au Sahara comme suivant :

4.2.1 Le ksar, La ville traditionnelle :

La logique traditionnelle règne dans la conception spatiale de ses ensembles des ksour qui sont édifiées souvent sur des sols rocheux, le Ksar par définition désigne toute agglomération saharienne construite et de tendance plutôt rurale par opposition aux structures plus importantes que sont les médinas (Mazouz S, 2004).

Selon (Belguidoum S , 2004) , Quatre grands cas de figure illustrent la situation des ksour : le maintien, la déchéance, l'abandon et la destruction.

Les ksour ont pris naissance à proximité des point d'eau (Godard F,1950), plusieurs facteurs ont aidé leur émergence et développement : comme le facteur commercial important grâce notamment aux itinéraires des caravanes, et le facteur naturel de par l'existence des oueds qui avec leurs activités saisonnières peuvent aussi aider la survie de ces ksour.

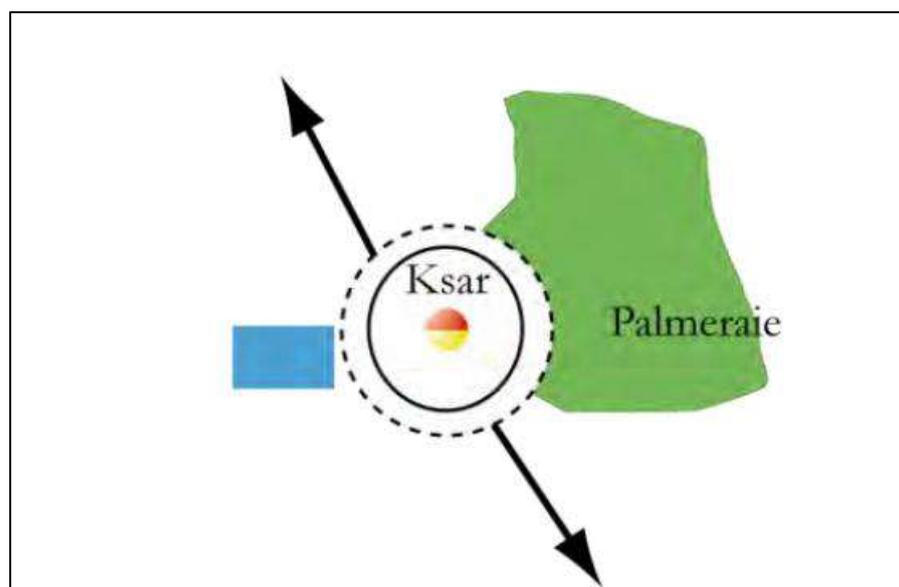


Figure 4.1 le ksar source KOUZMINE 2008

Ajoutant à cela le facteur de sécurité via les différentes fortifications, et aussi le facteur religieux dont la proximité des mosquées des habitations renforce les liens entre les habitants.

Le ksar est un élément composant de l'espace oasien, ce dernier se compose de quatre éléments qui interagissent d'une façon complémentaire, ces éléments sont le ksar (habitat), l'eau, la palmeraie et l'homme (Kouzmine Y,2007) acteur moteur.

La dynamique produite pour l'évolution du système oasien est régie par l'évolution des itinéraires commerciaux, et l'évolution des conditions de l'accès à l'eau, la résistance aux aléas naturels, tel l'ensablement et les autres difficultés environnementales, et les mutations spatiales et sociales dans les ksour.

4.2.2 La ville coloniale et la logique coloniale :

La colonisation a changé radicalement la cité traditionnelle, l'urbanisme coloniale est caractérisée par une implantation d'un nouveau tissu aux alentours des ksour, il se base sur la création d'une trame orthogonale qui produit par la suite un damier dense composé de plusieurs équipements ainsi que des bâtiments pour la résidence.

cette nouvelle logique spatiale coloniale ,en la comparant avec les tissus traditionnels des ksour, a permis de créer des réseaux aérées et des modèles architecturaux tout à fait différents. Une rupture en terme urbanistique, architecturale qui porte un nouveau modèle de société.

4.2.3 Les extensions spontanées :

Avant l'indépendance et même les années après l'indépendance, à l'opposé de l'auto construction des lotissements communaux, une nouvelle pratique spatiale s'est propagée dans les villes sahariennes, est, celle des quartiers spontanés qui sont érigés d'une façon illicite et illégale.

Ces quartiers spontanés se localisent sur des terrains domaniaux et des terrains communaux, à cause de l'abandon des ksour par ses habitants, par la sédentarisation des nomades, ou même par des réfugiés.

Ces quartiers finissent par être régularisés, légalisés et intégrés physiquement dans le réseau et les plans de la ville en générale (Belguidoum S,2002).

4.2.4 Les programmes de l'habitat ZHUN

C'est avec les multiples projets des ZHUN (Zone d'Habitat Urbaine Nouvelle) qu'on assiste à l'implantation des logements collectifs dans les villes sahariennes. Les ZHUN ont désormais créé un nouveau centre de vie urbaine et sociale notamment avec les différents équipements et les multiples espaces commerciaux. Ce type d'habitat est considéré étrange par rapport à celui de mode ksourien ce qui pose des difficultés d'adaptation bien apparentes dans les changements effectués sur les cellules d'habitat.

4.2.5 Le développement spatial après 2000

Les conditions économiques favorables ont influencé l'urbanisation des villes algériennes et particulièrement sahariennes, les villes sont dotées des grandes universités et de nouveaux pôles urbains avec des équipements de différentes natures : services commerciaux et administratifs , les logements collectifs en masse sont le premier acteur de la métamorphose spatiale, les modèles du Nord ont envahi les espaces sahariens, les villes sahariennes sont désormais des villes géographiquement au Sahara.

4.3 . Présentation de l'aire d'étude :

La wilaya de Laghouat se situe au sud de la capitale Alger, d'une distance de plus de 400km, sa superficie est 25 052 km², elle est limitée par la wilaya de Djelfa au nord et de l'est, et du Ghardaïa du sud, Et Tiaret de l'ouest, la population de la wilaya a dépassé en 2020, 650 000 habitants.

La wilaya de Laghouat possède de nombreux atouts pour son développement :

- Sa position géographique d'abord à la fois contrainte et atout : plus de 400 Km de la capitale et qui se trouve presque au centre d'un axe centrale de l'Est-Ouest, elle assure la transition entre le nord du pays (le tell) fertile et le sud Sahara.
- L'important champ gazier de Hassi R'mel devrait lui permettre, du moins par retombées indirectes (mains d'œuvres, services, commerces divers) de générer des richesses et de l'emploi.
- L'existence de potentialités et de réserves hydriques avaient permis l'essor de nombreux oasis et devrait permettre la mise en valeur de plusieurs territoires dans la quasi-totalité de la wilaya.
- Des richesses touristiques de diverses sortes « naturelles, religieuses, historiques, scientifiques, urbaines et architecturales ».



Carte 4.2 Situation de la wilaya de Laghouat Source Laghoutinfo.com



Photo 4.1 torche du champ du Gaz Source Laghoutinfo.com

- L'existence de gisements de substances utiles (argile, gypse, sable) ouvre plusieurs pistes de développement et d'industrialisation.
- Le facteur démographique, peut à la fois être un atout comme un véritable poids et un obstacle pour le développement harmonieux de la wilaya.

4.3.1 Présentation de la ville de Laghouat :

La ville de Laghouat est le chef lieu de la wilaya . Elle est située sur l'axe routier Alger - Ghardaia. Elle se trouve à 750 m d'altitude sur le flan sud de l'Atlas saharien. Selon (ABDELLAOUI A,1996)« Elle a été construite sur les rives d'Oued M'zi, le plus grand Oued du sud de l'Atlas saharien, elle est limitée au sud par une large zone pastorale qui s'étend jusqu'au Bordj de Tilghempt » . Elle s'étale sur une superficie de 400 km².

La ville de laghouat est bâtie sur les pentes nord et sud d'une montagne (Djebel Tizgrarine), et jusqu'à présent la ville est connue par ses maisons entourées de jardins.

Cette agglomération de nature mixte entre les hautes terres d'un côté et les basses terres de l'autre, constituant ainsi, une liaison et une zone tampon entre le Nord et le sud du pays.



Carte 4.3 : situation de la ville de Laghouat. Source Laghoutinfo.com

La présence humaine à Laghouat remonte à la nuit des temps, s'il n'existe pas d'archives, on trouve dans cette région des vestiges préhistoriques et des ruines attribuées aux passages des civilisations (Berbère, Romaine et Arabe).

Laghouat a été redélimitée lors du dernier découpage, elle est structurée en :

1. Un centre urbain (Laghouat).
2. Une zone agricole (Bordj Snouci).
3. Une vaste zone steppique (au nord de Laghouat).

4.3.2 Quelques Données du milieu naturel de Lghouat :

4.3.2.1 Le climat :

Le climat dans la ville de Laghouat est de type saharien, marqué par un été très chaud (moyenne 37) et un hiver froid, l'aridité s'accroît au fur et à mesure que l'on s'éloigne vers le sud.

Les précipitations sont irrégulières dans l'année avec une moyenne de 167mm/an, et les vents dominants sont en direction Ouest, le sirocco souffle 65-70 jours par an, il est fréquent du côté Nord et Ouest.

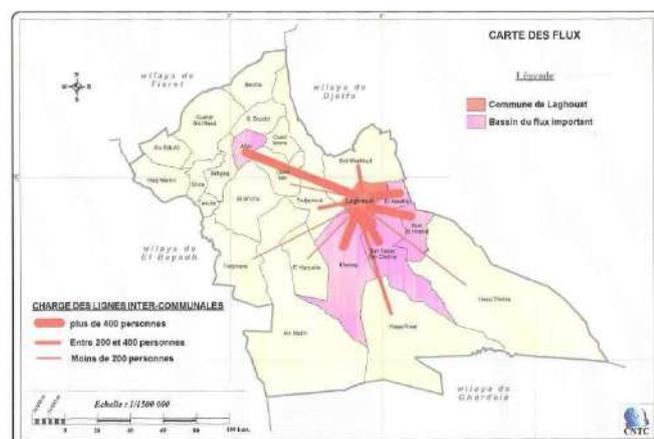
4.3.2.2 La population :

La population de la wilaya de Laghouat est inégalement répartie dans l'espace urbain puisque plus de 40% de cette population est concentrée au chef-lieu.

Les statistiques⁵ montrent que la population de la ville de Laghouat a dépassé 200 000 habitants, ce chiffre montre une grande évolution de population de la ville à cause d'un exode massif jamais vu et un taux d'accroissement élevé.

4.3.2.3 L'urbanisation :

La ville a connu des énormes bouleversements urbains, cela est dû notamment à l'extension planifiée avec l'habitat comme première cause et même l'édification des centres urbains par une extension rapide, mais aussi aux extensions illicites qui touchent la ville, le taux d'urbanisation dans la ville a atteint le 79 %⁶.



Carte 4.4 Carte des flux vers Laghouat source CNTC

⁵ Selon les chiffres donnés par le DPSB de Laghouat.

⁶ CNTC, Rapport étude du SCU de Laghouat, rapport N°01 ,2008

4.4 Evolution urbaine de la ville de Laghouat

Laghouat tire son nom du Ghout qui signifie une maison entourée du jardins, une autre signification du nom désigne les dents de sci (les montagnes) remarquées avant de rentrer en ville. Ibn Kaldoun quant à lui a expliqué le nom de Laghouat en référence aux habitants « *autre branche des Maghraouas habitaient la partie du désert qui sépare le Zab d'avec la montagne des Rached, ils y possédaient une bourgade qui porte leur nom* » (Benarfa K, 2019).

La ville s'est développée au tour de la montagne de Tizigarine qui semble être une véritable colonne vertébrale autour du quelle les quartiers s'organisent.

Pour bien décrire les évolutions urbaines de la ville de Laghouat, nous allons présenter les moments les plus importants liées forcément aux événements remarquables qui ont généré des mutations spatiales dans la ville, l'étude s'est basée sur quelques recherches (ouvrages et thèses), et partiellement sur la lecture de l'évolution historique de la ville élaborée par Benarfa 2018.

4.4.1 La période précoloniale

L'histoire de Laghouat est très ancienne comme le montre plusieurs gravures rupestres dans la région qui date six mille avant .J.C. Les premières sédentarisation dans la région de Laghouat ont eu lieu sous forme de petits ksour (Benarfa 2018), cinq petits ksour implantés dans les palmeraies graduellement avec chaque arrivée des habitants venant du Zab, Mecheria. Ces cinq ksour étaient : Bedla, Nedjal, Sidi Mimoun, Kasbah Ben Ftouh, et Boumendala.



Figure 4.2 Première étape de l'évolution du Ksar de Laghouat Source : PPSMVSS adapté par Korkaz

L'arrivée au XVII^e siècle de Sidi El Hadj Aissa un saint Marabout venant de Tlemcen était très importante pour l'unité des ksour.

Comme le montre la carte, Laghouat s'est constituée de trois ensembles résidentiels dispersés autour de la ligne de la montagne de Tizigarine,

La dernière étape de la période précoloniale est marquée par une diffusion en deux quartiers.

Le ksar est entouré des murs des enceintes de quatre mètres, avec des tours de contrôle défensif, avec quatre portes dont deux se localisent dans les extrémités de la voie principale commerciale, le ksar est caractérisé par un tissu d'une densité des habitations, ainsi qu'un ensemble des rues sinueuses.

Les deux quartiers habités par deux tribus les Ahlafs à l'est et Ouled Serguin à l'ouest dont chaque quartier est indépendant, et entouré de muraille, les deux sont séparés par oued L'khéir, et ils possèdent une mosquée, une place et un cimetière. Les parcours qui ont caractérisés le ksar sont classés : Le parcours matrice, Le parcours d'implantation, Le parcours de raccordement et les impasses. Pour les deux côtés des portes on trouve les marchés ou les nomades le bois les bêtes.

Les maisons sont édifiées avec un plan typiquement du sud dont le patio est l'élément central, ainsi que l'usage des techniques et des matériaux locaux, Pour les deux côtés, sud et nord les palmeraies comme élément principal et une composante essentielle pour la survie des habitants.

4.4.2 La période coloniale

Dans le sud, la création des cités garnisons a marqué comme début, La prise de la ville de Laghouat en décembre 1852 a laissé une ville morte dont la quasi-totalité est détruite. A l'opposé de l'intervention urbaine a côté des ksour sahariens comme à Bechar, à Biskra et à Timimoun.

L'intervention envisagée par les militaires français pour Laghouat était d'abord de raser le reste des ruines et reloger les populations, mais la décision concrétisée est d'intervenir dans l'ancien.

Le tracé rectiligne à l'intérieur des enceintes fortifiées offrait un contraste frappant avec le reste de la trame sinueuse des ksour, (Godard F, 1950).

Le cas est particulièrement typique à Laghouat ou après la destruction de la ville (après le bombardement et chute), le capitaine du Barail a proposé avec le double souci de permettre les mouvements rapides de troupes par le percement de croisée de rues et l'aménagement des places.

Laghouat s'est composée de trois quartiers le premier de Zgag Elhejaj Le reste du ksar de Laghouat, le quartier européen et le quartier El-Gharbia .

Selon Bouchareb 2011, le mode d'installation des européens s'est fait selon trois critères dont Le premier est racial pour la séparation des colons des habitants di ksar, social pour créer une certaine hiérarchie au sien de la communauté européenne et fonctionnel dont l'installation des quartiers selon un zoning.

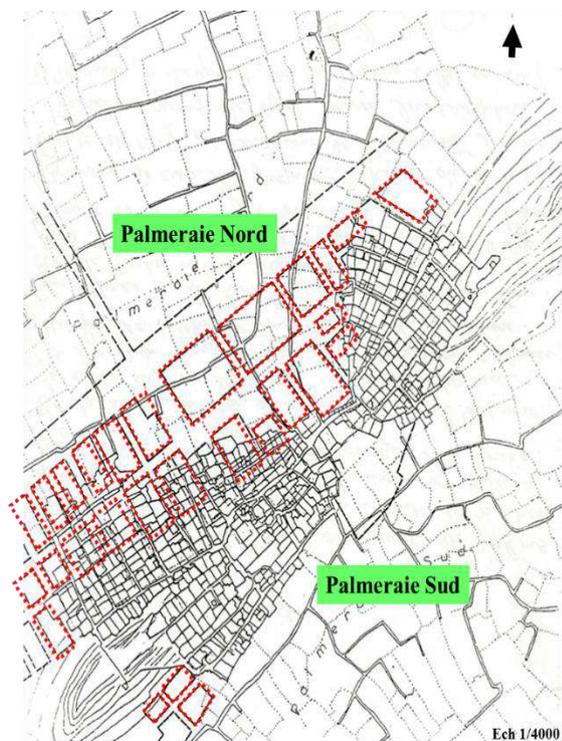


Figure 4.3 Intervention durant la Période coloniale
Archives communales

Pour expliquer les différentes interventions urbanistiques durant ces trois phases :

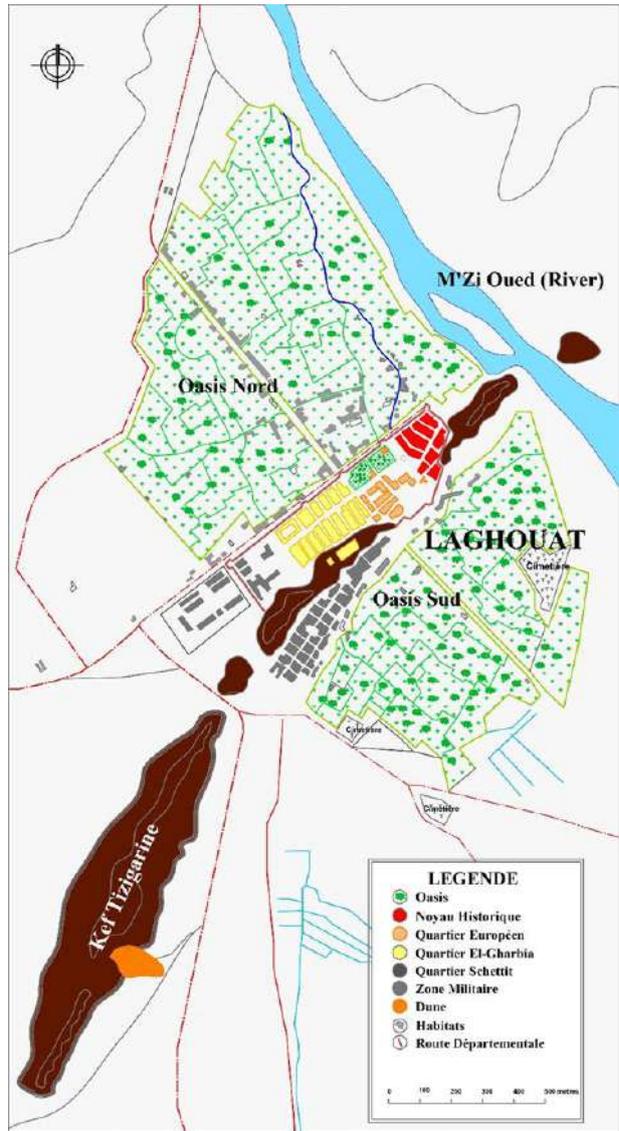
La première période est marquée par l'extension mono axiale avec notamment L'élargissement et l'alignement des voies de circulation, La création et l'aménagement des places, exemple (place Rondon, place d'étoile, place de l'étoile).

La réalisation de deux forts (Morand 1856, Bouscarène 1857), caserne Bessières 1881, Eglise 1900, mosquée Safah 1874. Et les démolitions dans les quartiers ouest de la ville avec la restructuration de la voirie. De la colonisation nous pouvons citer les deux périodes importantes de restructuration.

La 2ème phase (extension Bi-axiale) :

Le dédoublement de la ville parallèlement à l'axe de transit au nord de l'oasis , les places la place Rondon et Du Barail et la Création de deux boulevards (1er Novembre et de l'indépendance).

La 03 eme phase : en matière d'habitat dans le cadre du plan de Constantine, la SELIS, cité 5 Juillet (96 logements) constitue la première cité d'habitat collectif coloniale Benarfa 2018, avec une organisation sur un plan simple de quatre blocs d'un gabarit de R+3. et disposés perpendiculairement à la voie.



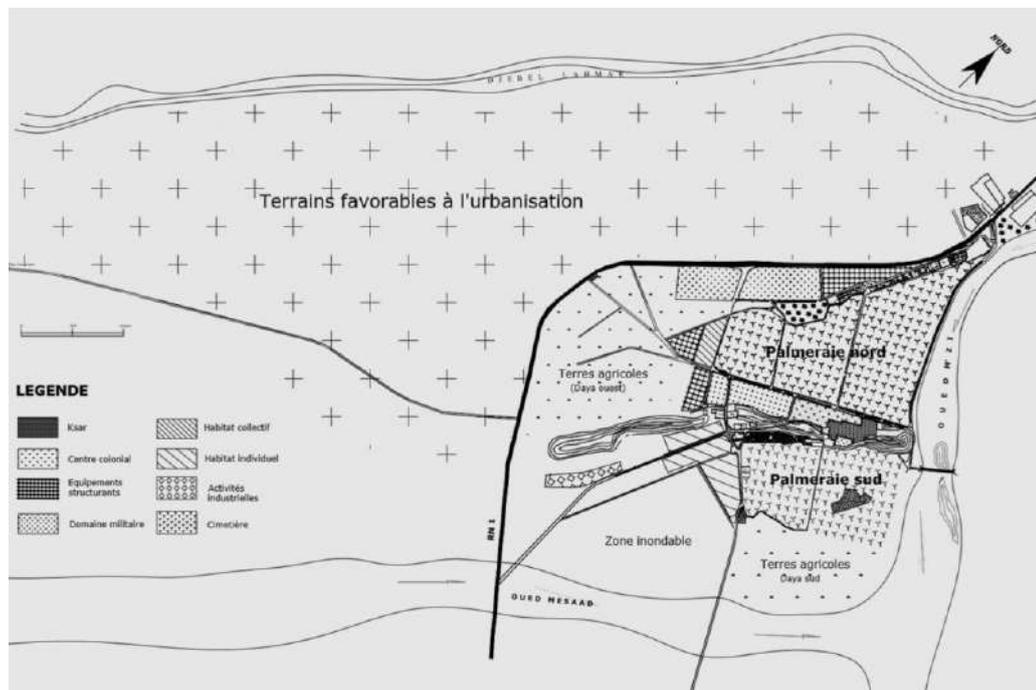
4.4.3 La période postcoloniale

a. La première Phase : de 62 au 74 :

la ville de Laghouat s'est caractérisée par une fragmentation spatiale dans son organisation globale, d'abord les installations militaires dans les mêmes locaux hérités de la colonisation ainsi que des nouvelles localisations au centre-ville qui ont engendré un sérieux dysfonctionnement dans le tissu urbain qui est doublement senti sur le plan quantitatif et qualitatif. La surface est de 40% de tissu de la ville (Benarfa K, 2018).

La propagation des quartiers non planifiés au sein des palmerais sur des terrains privés et dans les oasis sud érigées sur des terrains domaniaux sans aucun plan ni une autorisation. La figure montre que la ville ne dépassera pas la Route nationale 01. Un mouvement migratoire important en est la cause principale de ses extensions spontanées.

L'extension de la ville est vers l'ouest, avec l'implantation au niveau de l'axe de l'indépendance quelques équipements tels que l'hôpital, le siège de la wilaya, les banques, les assurances.



Carte 4.5 la ville de Laghouat entre 1962-1974. Benarfa K 2018

B. La deuxième phase 1974-1995 :

La promotion de Laghouat comme chef-lieu lui a bénéficié d'un programme important, la création des lotissements individuels, la construction de la ZHUN a marqué une consommation excessive du foncier ainsi le manque de la maîtrise de l'urbanisation dans les oasis et palmeraies, en parallèle une évolution anarchique de plusieurs quartiers.

C. La troisième phase 1995-2020 :

Cette phase est la plus importante au vu de l'ampleur des projets implantés ainsi que la surface occupée, après l'an 2000, les conditions économiques favorables ont certainement aidé à une telle révolution urbaine de la ville de Laghouat.

4.5 Synthèse de l'évolution urbaine : nous pouvons citer quatre phases importantes dans le développement spatial de la ville à savoir :

4.5.1 Le Début (Noyau Initial) : avant 1852, même si une grande partie est détruite, le ksar a marqué le début de cette urbanisation de la ville, ses caractéristiques typiques de la région saharienne dont l'organisation urbaine avec une configuration qui se compose des ruelles sinueuses, des maisons construites avec des matériaux traditionnelles. Nous pouvons parler d'une ville oasis.

4.5.2 La Déchirure : 1852-1962 : cette appellation est résultante de l'intervention de la colonisation visant la rupture et la destruction des traces de l'identité locale, une trame nouvelle s'impose avec une image urbaine en coupure totale avec le précédent.

4.5.3 La Fragmentation : 1962-1995 : elle s'explique en deux niveaux, d'abord les installations militaires au cœur de la ville créant une rupture fonctionnelle et une discontinuité spatiale d'une part, les quartiers et maisons érigées sans plan d'urbanisme envahissant la palmeraie et la périphérie urbaine d'autre.

4.5.4 La Dissolution : 1995 -2021 : une extension urbaine inégale a vu notamment la création des nouveaux quartiers avec l'implantation des équipements d'une grande envergure dont on cite le pole universitaire avec ses deux extensions, les hôpitaux et les programmes des logements collectifs.

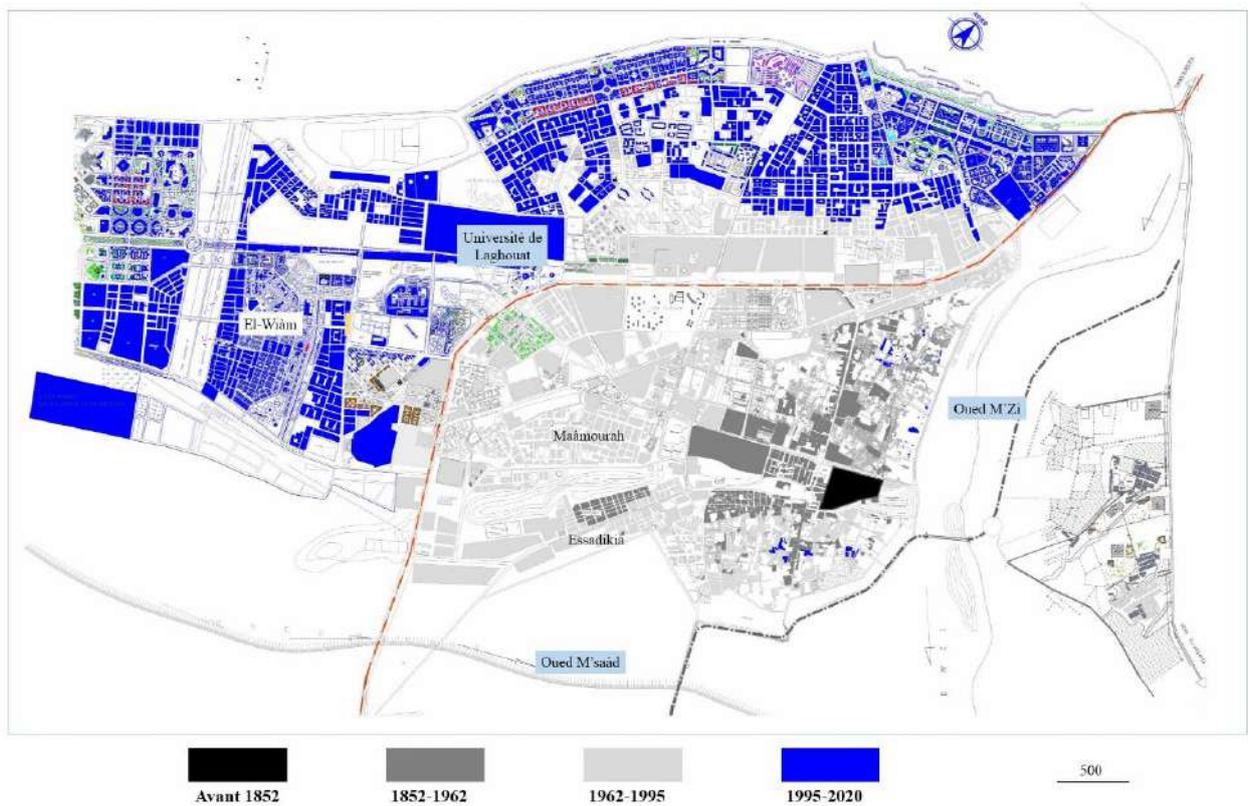


Figure 4.6 évolution urbaine de la ville de Laghouat .Korkaz

4.6 Diagnostic urbain de la ville de Laghouat

Avant de passer en revue à la lecture de quelques aspects de l'urbanisation actuelle de la ville de Laghouat, et comme une évolution spatiale est forcément la conséquence d'une évolution démographique, il serait intéressant ici de donner quelques statistiques par rapport à cette évolution démographique importante qu'a connue la ville de Laghouat.

En l'espace de 50 ans, une montée remarquable est due notamment à plusieurs facteurs, la mise en service d'un pôle économique dans la région de Hassi R'mel pour les champs gaziers, l'exode rurale, la sédentarisation des nomades ainsi que en dernier temps la nouvelle installation à cause la situation d'insécurité pendant les années 90. En 2019, l'agglomération a dépassé largement 210 000 habitants dont plus de 93 % habitent dans la ville de Laghouat, tandis que le reste s'est installé dans les agglomérations secondaires et la zone éparses comme l'indique le rapport d'URBATIA

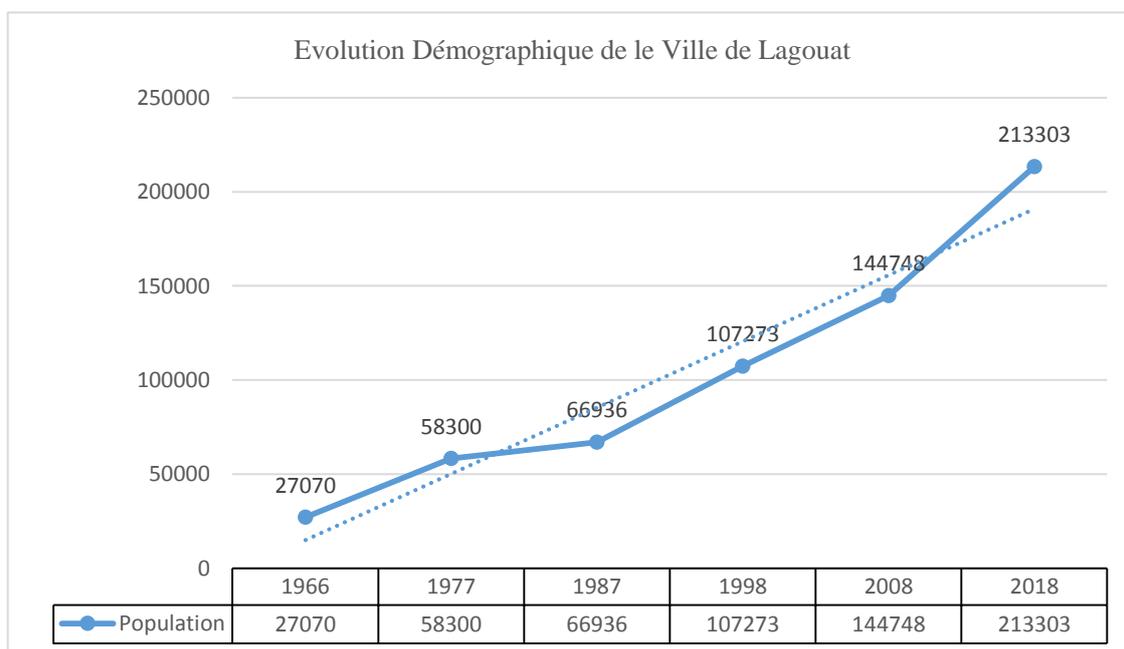


Figure 4.6 évolution démographique de la ville de Laghouat . repris par Korkaz

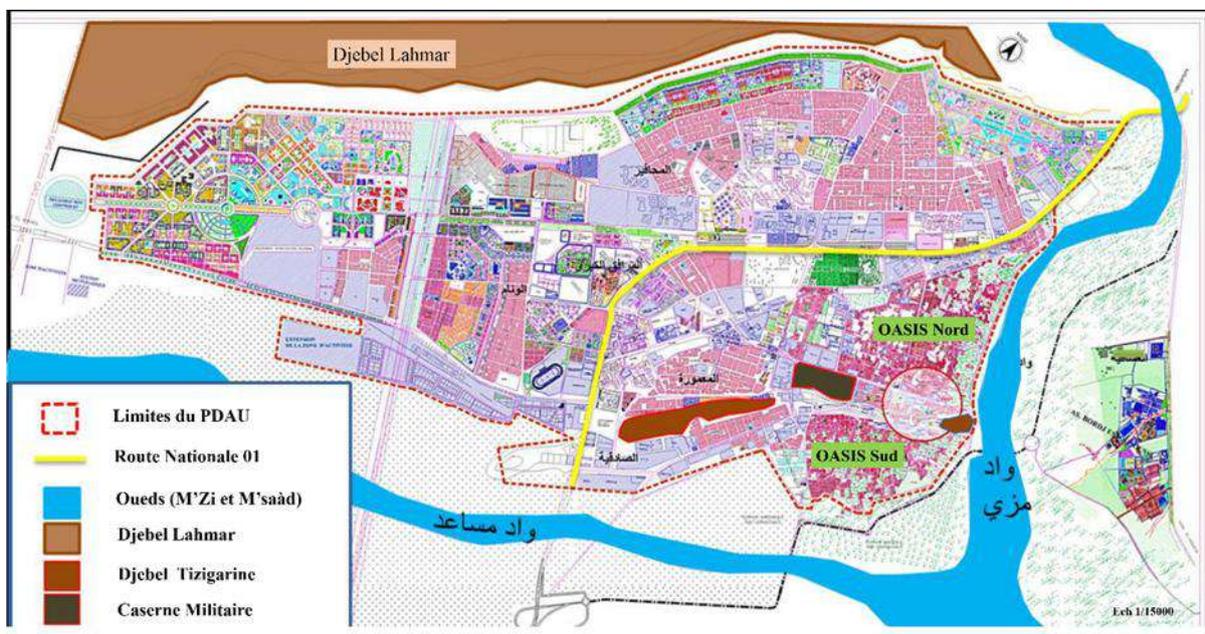
4.6.1 Les limites :

On entend ici par limite toute barrière d'urbanisation qui a entravé le développement naturel de l'urbanisation, pour le cas de la ville de Laghouat. Pour bien les déterminer nous allons classer ces contraintes en plusieurs types.

a. Les contraintes naturelles :

La ville de Laghouat est née de l'existence au nord de Oued M'zi, ce dernier a alimenté occasionnellement le ksar depuis son établissement en eau, mais elle reste après des siècles toujours une barrière infranchissable qui a causé en plusieurs occasions des dégâts matériels considérables. Ici, On cite par exemple pour l'année 2017, les inondations dans les oasis ainsi que l'effondrement des ouvrages d'art de la route Nationale 01.

Ajoutant à cela la présence en deux épisodes différents comme la montre la carte sur les limites de la ville de Laghouat, la montagne Tizigarine qui a entravé la première évolution urbaine, la deuxième évolution en cours par l'obstacle de Djebel L'Ahmar.



Carte 04.06 les limites de la ville. Source : A.Amine Repris par Korkaz

b. Les contraintes artificielles :

Nous pouvons évoquer d'une part, les contraintes d'extension liées aux activités industrielles telles que les friches industrielles et les usines et unité de fabrication, d'autre part les limites technologiques, dues à la ligne de haute tension ainsi que la ligne de pipe ligne en route. Dernièrement ce parcours de pipeline a été récupéré ce qui a permis en fin de programmer plusieurs projets de diverse nature dans une bande foncière d'une vingtaine de kilomètres.

c. Les contraintes juridiques : ce type de contrainte touche non seulement la ville de Laghouat, mais surement plusieurs villes algériennes en les entravant d'une extension cohérente et continue, pour le cas de Laghouat sont la propriété du secteur militaire, ou les casernes au cœur de la ville occupent plus de 40 Ha (Benarfa K,2019).

De même pour le privé. A l'opposé de plusieurs hectares toujours en litige, Quelques surfaces foncières ont été l'objet d'un long processus d'expropriation pour à des fins d'utilité publique.

4.6.2 Les quartiers de la ville :

La ville compte plus 200 000 habitants, répartis en plusieurs quartiers en deux zones des Oasis sud et Oasis Nord, en générale nous pouvons les classer selon trois types selon l'évolution historique de la ville, ainsi selon leur importance dans la structure urbaine de point de vue poids démographique et fonctionnel.

a. Premier type : A B et C

El-Gharbia, Quartier Zegag El-Hedjaj et les quartiers des Oasis Sud : cette catégorie comporte le noyau initial de la ville de Zgag Hedjaj situé dans le périmètre du PPSMVSS, qui se caractérise par la vétusté du bâti et dont la plupart de ses maisons sont louées. Même si le pourcentage de la surface ne dépasse le 20 % du secteur urbanisé, mais il nous semble que le poids historique et démographique laisse ces quartiers toujours en pleine activité de commerce et d'artisanat et générateurs d'un déplacement fréquent et une mobilité importante.

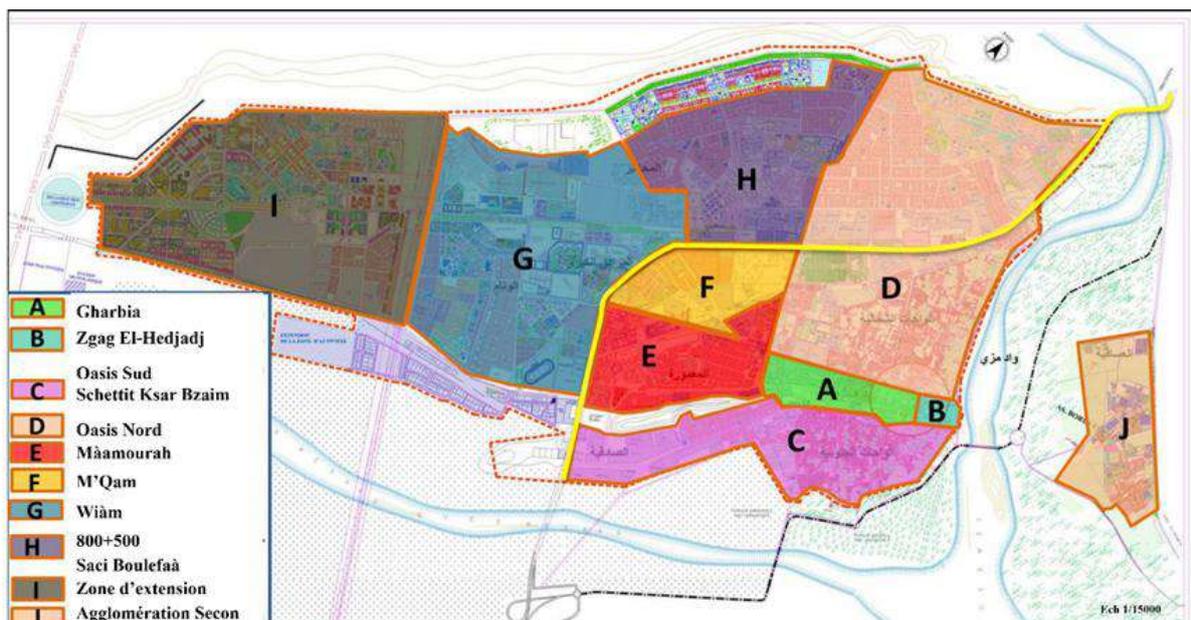
b. Deuxième type : D E et F

Oasis Nord , M'qam et M'amoura sont des quartiers nés de la deuxième évolution urbaine moderne de la ville, leurs surfaces englobent plus de 35 % de la surface urbanisée, ils se caractérisent par un poids démographique important de type précédent, une mixité fonctionnelle est remarquable grâce aux équipements administratifs et culturels ainsi que les activités du commerce de plusieurs nature.

c. Troisième type G H et I :

Les quartiers d'El Wiàm, Mosalaha et grands lotissements de 724 et 800 lots font partie de la troisième évolution contemporaine de la ville et qui sont apparus après l'an 2000, ils couvrent plus de la moitié de la surface urbanisée, les nouvelles implantations de différentes activités et grands espaces publics à l'échelle urbaine voire régionale, une circulation difficile tout au long de ses voies structurantes en damier. Tous ces éléments les rendent comme un véritable cœur battant de la ville de Laghouat d'aujourd'hui.

Ajouter à cela une agglomération secondaire du Bordj Senouci qui se caractérise généralement par une activité agricole importante pour l'approvisionnement des marchés quotidiens de la ville.



Carte 4.7 Les quartiers de Laghouat. Source :A.Amine Repris par Korkaz

4.6.3 Les équipements :

La carte montre quelques équipements existants actuellement dans la ville, l'implantation des équipements d'accompagnement, équipement de service montre que la partie nord-ouest est dotée de plusieurs équipements au détriment des oasis sud (ancienne ville) ou le manque des équipements est flagrant et ceci est du notamment aux difficultés liés à l'absence des assiettes foncières, d'accès à l'intérieur des tissus traditionnels.

Nous présentons quelques statistiques relatives à ces équipements, par exemple, en ce qui concerne **les équipements éducatifs** : les écoles primaires, les infrastructures selon le rapport d'URBATIA sont plus de 70 écoles, dont plus 18620 élèves, avec un TOC taux d'occupation par classe de l'ordre de 34.

Le tableau suivant montre les différentes statistiques liées à l'infrastructure de l'éducation d'autres niveaux.

Niveau	Nombre d'élèves	Nombre de classes	TOC Élève/classe
Primaire	18624	547	34
Moyen	10992	280	39
Secondaire	5598	145	37

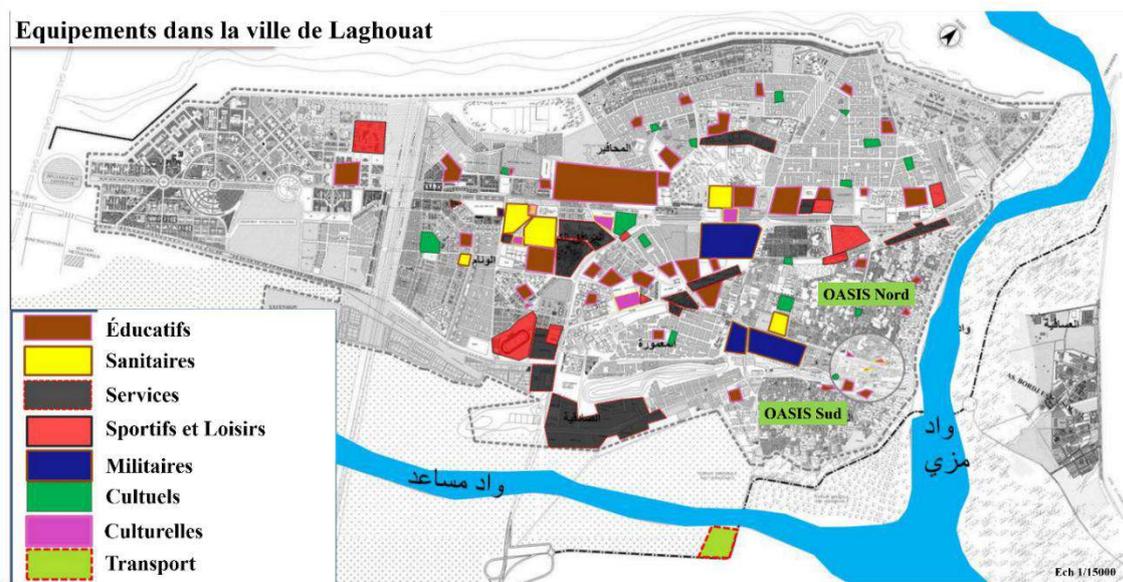
Tableau 04.01 : les équipements éducatifs .Korkaz

Quant aux équipements sanitaires, Après des années de crise, il y eu une avancée remarquable par la mise en service depuis 2015 de plusieurs hôpitaux comme l'Hôpital de 240 lits une œuvre d'une étude d'un BET national, et de l'entreprise Italienne INSO, un centre anti-cancéreux, centre d'imagerie médical , le laboratoire des analyses médicales, des unités d'urgences, des EHS équipements hospitalier spécialisés, les polycliniques des quartiers. Ces équipements restent insuffisants pour les besoins grandissant des habitants de la ville.

La première évolution urbaine a vu naître une série d'équipement de service : le carrefour des banques, la mairie centrale, la direction des assurances.

La deuxième évolution urbaine de la ville montre plusieurs anomalies d'abord d'implantation des équipements, dont la création d'une zone de quelques équipements de service dont on cite l'OPGI, la direction des mines et d'industrie, la direction de l'agriculture, la direction de la santé, la direction du transport et instituts de formation.

Avec une surface globale qui dépasse 86 Ha, L'université de Laghouat a vécu un développement remarquable, elle compte actuellement plus de 34 000 étudiants qui avec ses extensions excessives notamment les deux pôles, a pris une grande part d'une occupation linéaire au cœur de la ville.



Carte 4.8 : les équipements à Laghouat. Source A.Amine repris par Korkaz

Un développement qualitatif récent se concrétise via plusieurs équipements d'une influence régionale voir même nationale dont on cite la centre de recherche en sciences islamiques et civilisation, la mosquée pole de Laghouat, le centre national de la biométrie, le théâtre régional de Laghouat.



Photo 04.02 a. Université de Laghouat hôtel Marhaba c.mosquée Saffah .Korkaz

4.6.4 Les tissus urbains

La lecture urbaine de la ville d'aujourd'hui présente une diversité de tissus liés fortement aux circonstances historiques, ces tissus sont classés comme suivant :

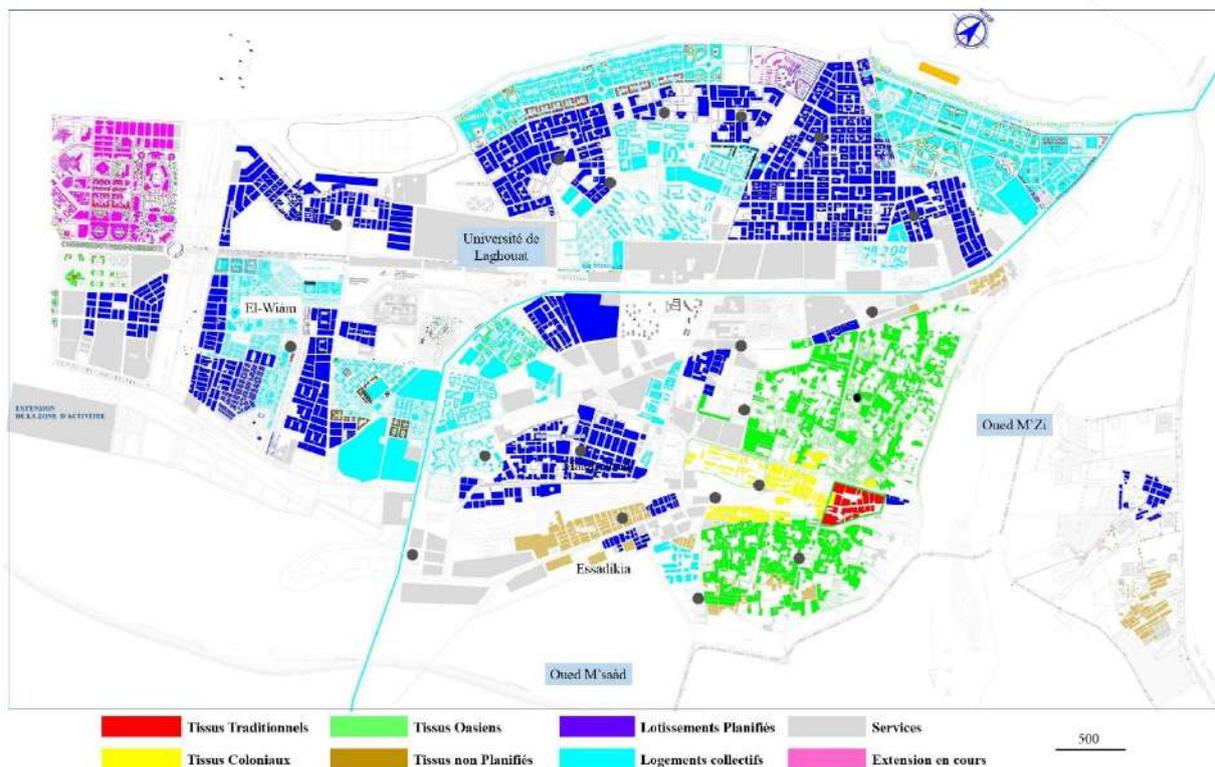
a. Le tissu traditionnel :

Le plus ancien dans la ville, il comporte le ksar c'est-à-dire les habitations modestes ainsi que quelques mosquées, il se caractérise par un système arborescent et une hiérarchie de l'espace (public –privé).

Malgré les aides financières enregistrées, il est quasiment en très mauvais état, les constructions forment une véritable menace pour ses habitants généralement pauvre avec difficulté d'intégration.

b. Le tissu colonial :

Sa configuration géométrique est en base de réseau en damier, il contient des équipements alignés avec quelques habitations, la forme géométrique simple ainsi que le développement de circulation mécanique en le comparant au précédent.



Carte 04.09 les tissus dans la ville de Laghouat .Korkaz

c. Le tissu oasisien

Comme l'indique son nom, cette appellation est inspirée de son situation dans les oasis. Historiquement, pour les habitants de Laghouat, le palmier était sacré et d'une valeur inestimable. Vu le changement des conditions sociales et économiques, le développement de la composition de la famille, le déficit en matière de logement et manque d'offre.

Plusieurs interventions ont été enregistrées au cœur de la palmeraie de la ville, ce qui crée graduellement une nouvelle typologie d'un tissu hybride dans la plupart des fois sans autorisation. Plusieurs tentatives afin de faire respecter la réglementation urbaine par ces constructions dans cette zone ont échoué.

d. Tissu non planifié :

Ce type de tissu est né avant l'indépendance sur des terrains vides, domaniaux ou même privés, des habitants ont construit sans aucun plan, ni autorisation des maisons de qualité modeste et avec des matériaux locaux en dur, ajoutant à cela d'autres tissus non planifiés nés après les catastrophes d'incendie au centre-ville, les déplacés provisoires sont restés sur les lieux et le provisoire devient permanent érigé d'une façon illégale.

e. Tissu moderne :

Issu notamment des interventions et d'extensions programmées après l'indépendance avec l'arrivée des logiques des ZHUN, des ensembles d'habitations avec un nombre des équipements, ce tissu moderne est caractérisé par des espaces interstitiels et qui restent jusqu'aujourd'hui mal exploités.

f. Tissu contemporain :

La révolution spatiale après 2000 a fait naître des ensembles et pôles urbains essentiellement résidentiels avec une grande surface, la composition urbaine de ces morceaux se caractérisent partiellement par une certaine mixité de l'offre résidentiel entre l'individuel des lotissements, et les logements collectifs et du commerce de proximité.

4.6.5 La mobilité urbaine :

L'évolution urbaine de la ville a entraîné une accélération des modes de déplacements en ville, Laghouat, d'une ville piétonne dans l'ancien ksar et ses alentours à une autre motorisée en extension nouvelle.

Les changements ont touché les quartiers anciens où le déplacement est doux, pédestre et des fois en vélo.

Aujourd'hui, la ville compte plus de 18 lignes urbaines, la nouvelle localisation de la gare routière ainsi que le projet de la gare train pas encore achevée implique nécessairement le développement de réseau de connexion pour assurer une meilleure mobilité entre l'intérieur et l'extérieur de la ville.

Le réseau du transport interne en l'occurrence ses 18 lignes sont inégalement répartis entre les quartiers et ne reflètent pas forcément le dynamisme des déplacements entre les entités, ce manque de qualité de service des transports en commun en bus a fait développer impérativement les services de taxis formel et informel qui restent mieux placés pour atteindre les endroits oubliés du plan du transport.

4.6.6 Les jardins et espaces verts :

Dans une ville avec un climat aride, l'espace vert et les jardins constituent une composante spatiale indispensable pour garantir une certaine qualité de vie en milieu urbain.

La ville jadis un synonyme de symbiose entre le ksar et la nature, est aujourd'hui confronté à un manque flagrant en matière d'espaces verts, les jardins qui se trouvent principalement dans l'ancienne partie de la ville dont deux datent de la période coloniale sont largement fréquentés par les habitants.

La moyenne actuelle d'espace vert par personne ne dépasse pas 02.50 m/habitant, (Benarfa K.,2019) , Pour qu'on puisse atteindre le taux de 10 m d'espace vert par personne, la ville de Laghouat aura besoin d'avoir plus de 30 jardins pour ces 213 000 habitants.

4.6.7 La Typologie d'habitat :

La fonction résidentielle est primordiale pour une ville et prend possession de la moitié de la surface totale, selon (Benarfa K, 2019), Le parc logement de la commune de Laghouat a plus que doublé entre 1998 et 2016, ce qui explique la dynamique urbaine que connaît la ville.

L'évolution du parc du logement, dont nous pouvons constater que les lotissements individuels font une grande partie du plan de la ville, après l'indépendance les logements collectifs sont de plus en plus présents dans les plans d'urbanisme et les programmes.

Après l'an 2000, les programmes des logements collectifs de différents modes sont largement demandés soit par les autorités locales ou par les habitants en quête d'une résidence ayant moins de cout et de temps de réalisation.

Cette demande n'est pas toujours égale à celle des lotissements individuels dont la ville a bénéficié de plus 3500 lots pour répondre aux demandes sans cesses croissantes.



Photo 04.03 a.ZHUN 600,b.cité AADL,c.Oued M'Zi source : BENARFA.K

4.7 L'évolution de la ville de Laghouat, les racines de la fragmentation spatiale :

La fragmentation spatiale dans la ville algérienne est d'origine coloniale, les centres et quartiers concrétisent une discontinuité flagrante entre tissus comme fragments, et une discrimination entre l'origine des populations ainsi que leurs niveaux de vie.

A laghouat, La zone d'habitation de l'ancienne ville est bâtie selon une sorte de colonne vertébrale (Prohuza 1961), selon laquelle on distingue la répartition des artères dans les deux zones des oasis sud et nord.

Un phénomène remarquable avant 1962 a eu des effets directs sur les caractéristiques démographiques, La décadence du nomadisme, qui est synonyme d'une forte sédentarisation en ville, En rupture d'équilibre, les nouveaux sédentaires cherchent des endroits ou des nouvelles stratégies d'adaptation avec les nouvelles conditions et exigences socioéconomiques.

Dans le graphe suivant, Les statistiques ont montré une évolution démographique importante dans la ville de Laghouat par l'arrivée d'une nouvelle population. Ce qui est remarquée dans les deux courbes contradictoires de la population urbaine avec celle de la population nomade.

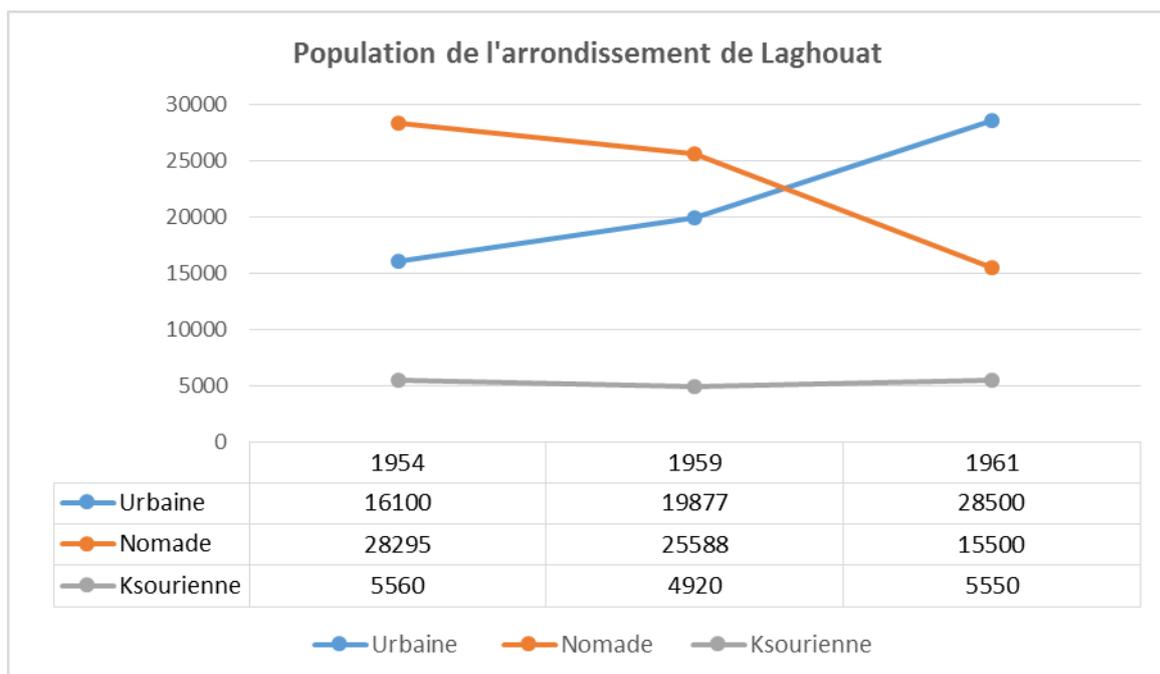


Figure 4.7 Population de l'arrondissement de Laghouat Prohuza 1961

Les mouvements migratoires ont fait généralement la naissance de deux parties de la ville, distinctes sur le plan social et économique, la première celle des oasis nord, ou une couches des familles aisées y résident et qui ont dans quelques cas quitté les lieux de résidence précédents pour rejoindre les nouveaux quartiers centraux facilement accessibles et mieux aérés, et pour rejoindre de l'autre côté les quartiers nouvellement construits dans les oasis.

Localisation	Oasis sud				Oasis nord			
	Ksar El farouj	Ksar B'zaim	schettit	Delaa	Hadjaj	Casbah	Cassaigne Centre-ville	Maam orah
Pourcentage de la population installée depuis 05 ans	28%		29%	05%	0%	09%	16%	-
Nombre de famille en 1961	327	588	749	395	330	1306	414	262
Nombre de familles arrivées depuis 05 ans	98 (1)	165	217	20	0	118	66	-
Nombre de maisons construites	? (2)	120	50	19	0	115	77	-
Pourcentage de la population reçue pour chaque quartier de Laghouat des autres quartiers de la ville	0%	15%	3%	0%	0%	18%	27%	-
	(1) chiffre minimum certainement inferieur à la réalité. (2) Aucune plan-Photo n'existe sur Ksar Ferouj.							

Tableau 4.3 les quartiers de la ville de Laghouat PROHUZA 1961

Les chiffres sur le tableau montre que ce sont les quartiers les plus pauvres du Shtetit, de Ksar-el-Bzaim qui ont connu la plus forte croissance démographique 29 % et 28 % (Pettit O ,1976). Résultat d'une installation de familles venues du Sahara, des Ksour ou d'autres villes sahariennes ou du nord du pays. La sortie des habitants des oasis sud vers le nord est rapidement remplacée par cette population pauvre.

Les équipements du service sont implantés dans les oasis nord, le réseau de circulation et les conditions sont nettement mieux que celle existants dans les oasis sud.

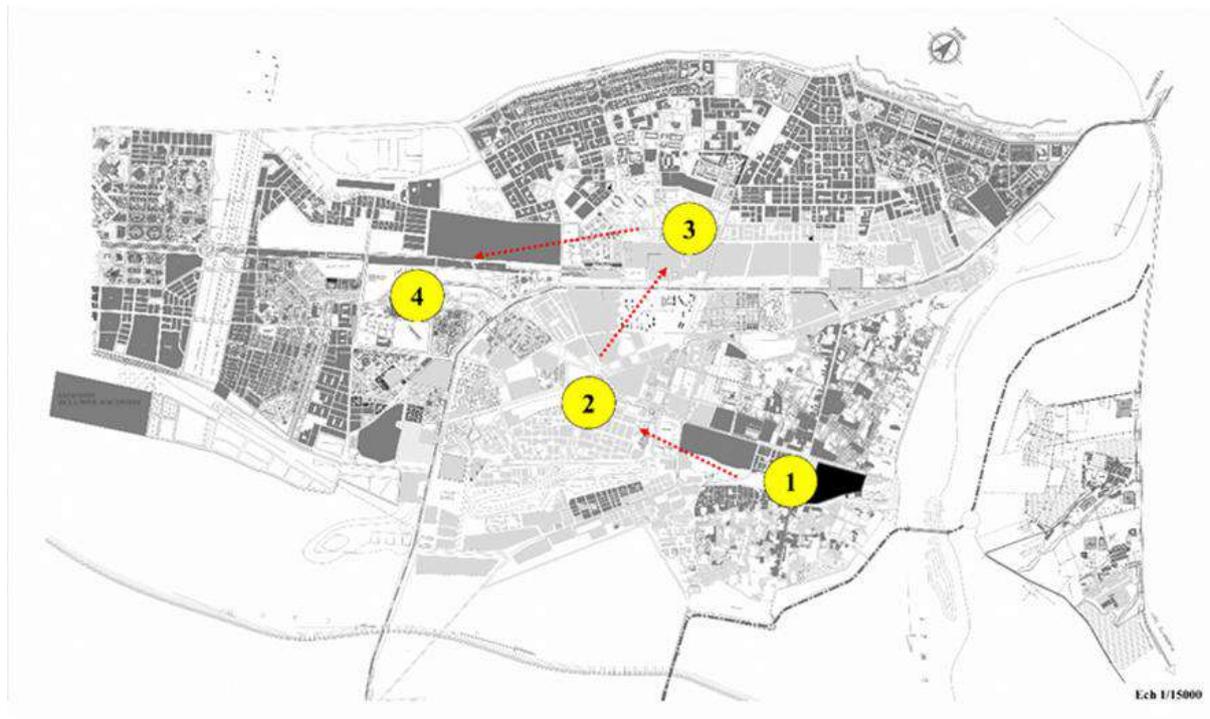
Le tableau 4.3 montre via différentes chiffres que la structure urbaine de la ville de Laghouat a changé radicalement ce qui a créé deux couches sociales et une ségrégation spatiale.

4.7.1 Le déplacement du centre et la ville actuelle

La fragmentation entre quartiers, l'évolution démographique par l'exode ou par le taux d'accroissement naturel ont engendré une transformation spatiale et diffusion du centre vers les nouvelles extensions à savoir :

a. Le centre historique :

Il s'agit de la partie de l'ancien noyau ou se trouve le ksar dont *Zgag Hedjaj* ainsi que le centre colonial, l'ensemble de ces deux quartiers abritaient quelques équipements de base ainsi que les espaces d'artisanat et du commerce.



Carte 4.10 le déplacement du centre de la ville .Korkaz

b. Le centre Maàmourah :

il se situe au cœur de la ville d'aujourd'hui, après l'indépendance, les lotissements individuels planifiés, l'extension programmée et la première ZHUN font ensemble le centre qui est renforcé par un ensemble des équipements qui par position et influence ont attiré les habitants de la ville vers ce deuxième centre, parmi les équipements : siège CNAS , les banques, la plais de justice.

c. Le centre oasis Nord 2 :

En dehors de la limite de la route nationale 01, ce centre a radicalement changé les rapports liés à la notion de la distance et logique de déplacements en ville, *ce centre est mal structuré par rapport au précédent* (Benarfa K 2019), l'émergence des activités du commerce petits et grands lui a donné une certaine dynamique au cours de la semaine.

d. Le centre actuel :

Le plus grand d'un point de vue surface, et le plus riche du point de vue diversité des activités abritées au long de ses axes structurants, ce qui renforce la valeur physique des quartiers Wiàam, Mosalaha et leur donne une place importante sur le plan fonctionnel et structurel.

Ce centre est partiellement mal desservi en ce qui concerne la mobilité quotidienne et la jonction avec quelques anciens quartiers de la ville de Laghouat,

Le déplacement du centre pour la ville de Laghouat témoigne d'une dynamique rapide grâce aux déplacements multiples des habitations et des activités ainsi grâce aux extensions successives avec un programme de logements collectifs et d'équipements.

Néanmoins, il faut signaler que chaque centre se caractérise par une valeur spécifique comme l'exemple du premier centre de l'ancienne ville qui reste aimée et fréquentée par les habitants parce qu'il est chargée de mémoire et des valeurs d'appartenance historique et spatiale.

4.8 Les extensions non planifiées dans la ville

L'évolution de la ville depuis la période coloniale montre une dualité de fabrique de l'espace urbain, tandis que la population européenne vit dans de la ville planifié avec des conditions nettement meilleures, la population locale quant à elle fabrique une ville en parallèle non planifiée.

Pour la ville de Laghouat, partant de principe des quartiers sans plan et sans réglementations précises, nous pouvons parler de plusieurs générations des quartiers non planifiés selon un ordre chronologique. Les trois périodes essentielles, la première celle allant de 1952-1979, la deuxième période date du 1980-1999, et la troisième de 2000-2021

Les quartiers informels ont formé une sorte de boucle autour de la ville et son développement dans le temps et dans l'espace.

4.8.1 la première génération 1952-1979

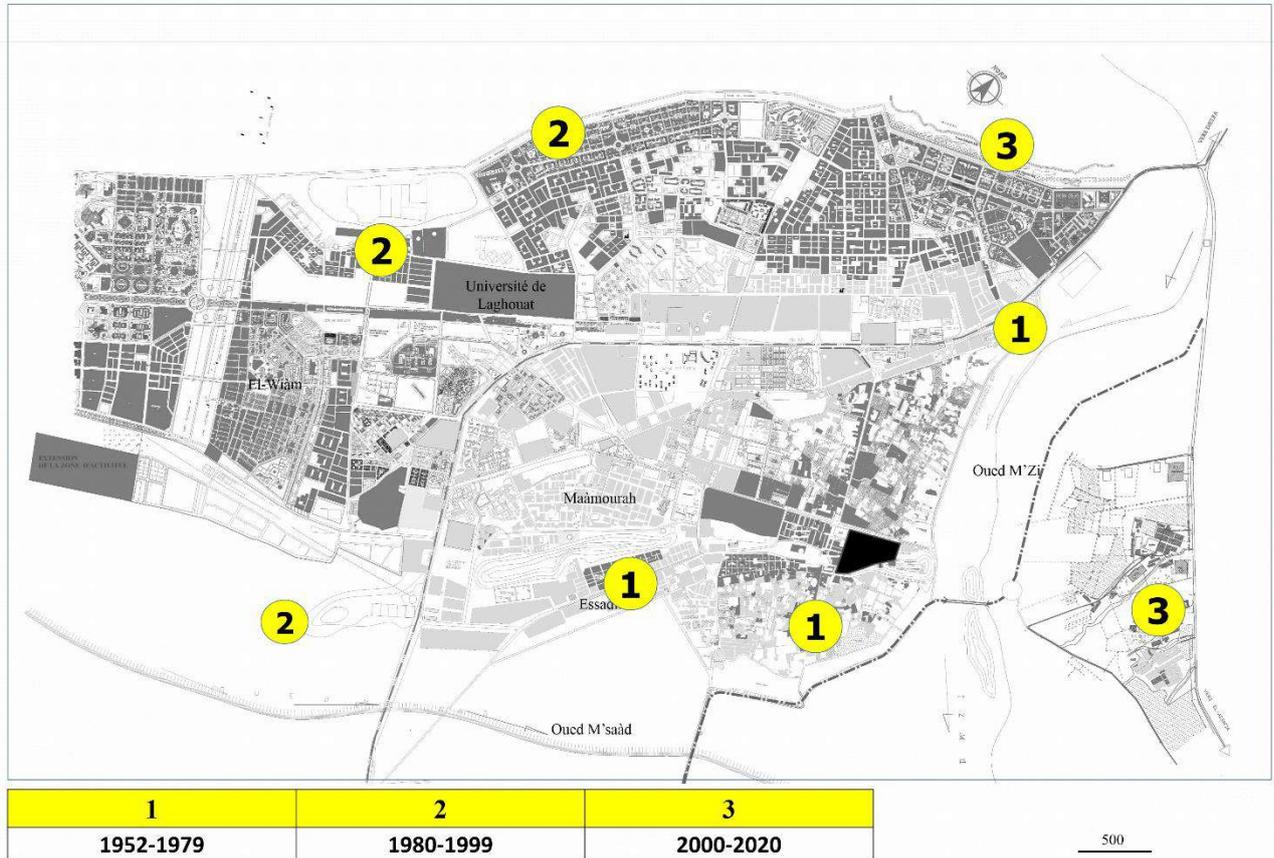
Comme le montre la carte 4.11, les quartiers de la première génération sont situés dans les oasis sud , c'est le cas du Quartier Ksar B'zaim dans des terres et des oasis ou la nature de la propriété relève du privés et habitants restants dans ces oasis ou les membres d'une même famille font la répartition des lots achetés ou occupés spontanément.

Un autre exemple est celui du quartier Ksar Ferouj (Essadikia actuellement) sur des terrains domaniaux occupés par des habitants des alentours de la ville et même par quelques nomades forcément sédentarisés par la colonisation pour lutter contre l'arrière-plan de soutien de la révolution.

Un autre quartier fait l'exception celui du quartier Gouatine dont la population résidante est issue de l'incendie (en 1948) qui a touché la ville de Laghouat, l'installation provisoires des sinistrés devient permanente, la population restait pour former ce quartier qui n'a aucun plan préalable.

Durant cette période même, plusieurs constructions hors plan ont été édifiées dans les oasis Nord au cœur des palmerais des familles qui ont vécu une crise de logement.

Ce qui caractérise cette première génération sont probablement les matériaux de construction ainsi que les techniques inspirées des traditions anciennes comme la twiza dont plusieurs maisons ont été construites ainsi.



Carte 4.11 les extensions non-planifiées à Laghouat .Korkaz

4.8.2 La deuxième génération 1980-1999

Après l'indépendance une nouvelle vague d'exode rural a montré encore une fois le changement socio spatial en ville en Algérie, pour la ville de Laghouat, ces quartiers spontanés sont situés au nord-ouest avec la limite naturelle de Djbel Lahmar (Djebel Dakhla), cette action est accélérée avec la dégradation de la situation sécuritaire.

4.8.3 La troisième génération : 2000-2020

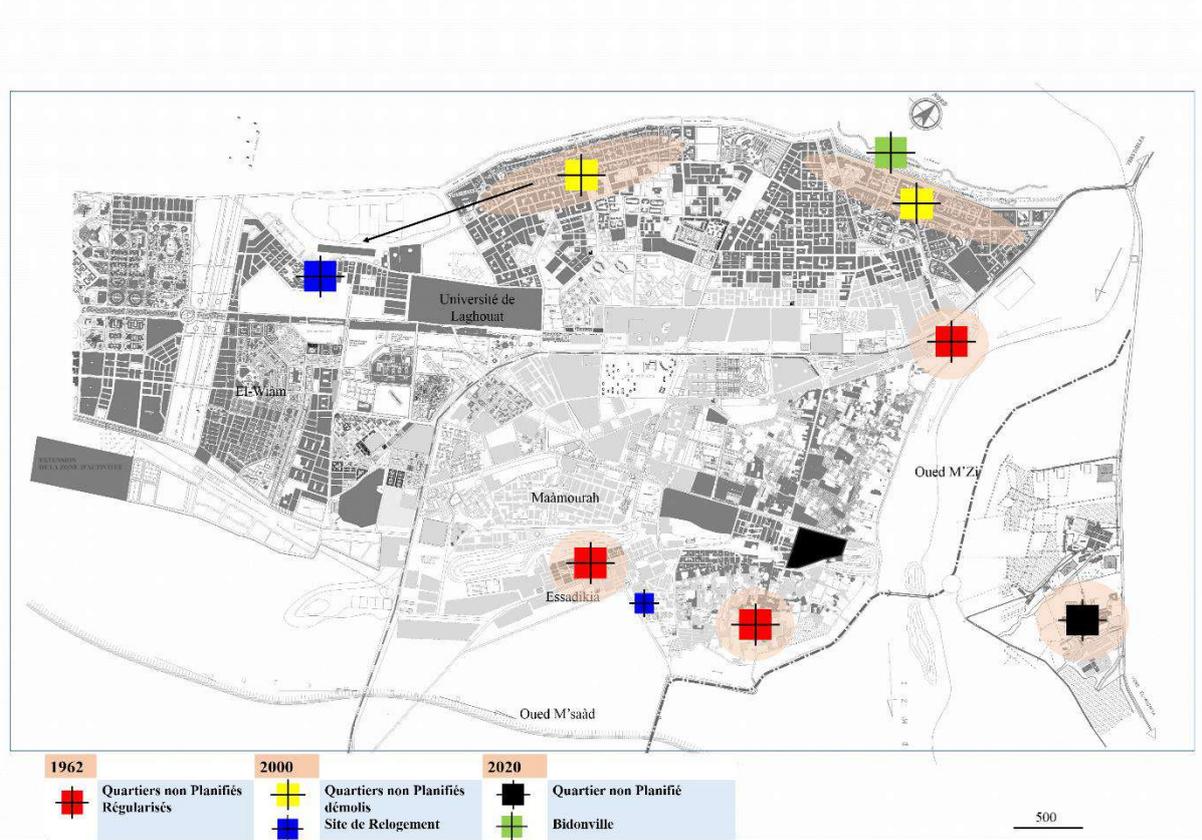
Le rayonnement de la ville de Laghouat sur le plan fonctionnel physique ainsi que le développement des activités de services l'a fait encore une autre fois à une nouvelle vague considérée la plus importante dans son histoire, en l'espace de 15 ans la composition démographique c'est considérablement modifiée, les quartiers des agglomérations secondaires tel Bordj Senouci était un espace d'accueil des activités de la construction informelle.

4.9 La politique de traitement de ces quartiers

La tendance et la politique envers ces quartiers non planifiés est de suivre deux logiques d'actions différentes soit d'une part, de les intégrer en ville avec une restructuration in-situ après un diagnostic général et l'élaboration des études des risques et des chances d'adoption de la stratégie comme le cas des quartiers de la première génération de la période coloniale.

Soit, d'autre part, d'opter à la deuxième alternative qui est celle de raser complètement ces constructions, et faire reloger dans la mesure du possible ses résidents qui sont dans la plupart des fois des gens hors ville et région voir même hors wilaya.

La carte 4.12 montre les différentes stratégies adoptées par les collectivités locales dans le cadre de lutte contre les phénomènes des quartiers non planifiés dans la ville de Laghouat.



Carte 4.12 le traitement des quartiers informels Korkaz

Quartier	Période d'implantation	Nature de terrain	Mesure envisagées
Ksar B'Zaim	Coloniale/post coloniale	privé	régularisation
Ksar Ferrouj (essadikia)	Coloniale/post coloniale	domanial	régularisation
Gouatine	Coloniale/post coloniale	communal	régularisation
Afrane	Post coloniale	communal	Destruction et relogement
Zone Haute	Poste coloniale	communal	Destruction et relogement
Brodj Senouci	Poste coloniale	communal	En cours de traitement

Tableau 4.3 les quartiers informels à laghouat. Korkaz

4.10 Les infractions urbaines actuelles dans la ville de Laghouat

Une infraction urbaine est par définition une action qui ne respecte pas les réglementations et directions de la construction, Les quartiers spontanés non planifiés ou informels en sont un témoin.

Dans le cadre de notre recherche nous avons distingué plusieurs infractions en milieu urbain et ceci sur plusieurs échelles de différentes natures, dont nous pouvons les énumérer et classer en catégories comme suit :

4.10.1 Dans les lotissements planifiés :

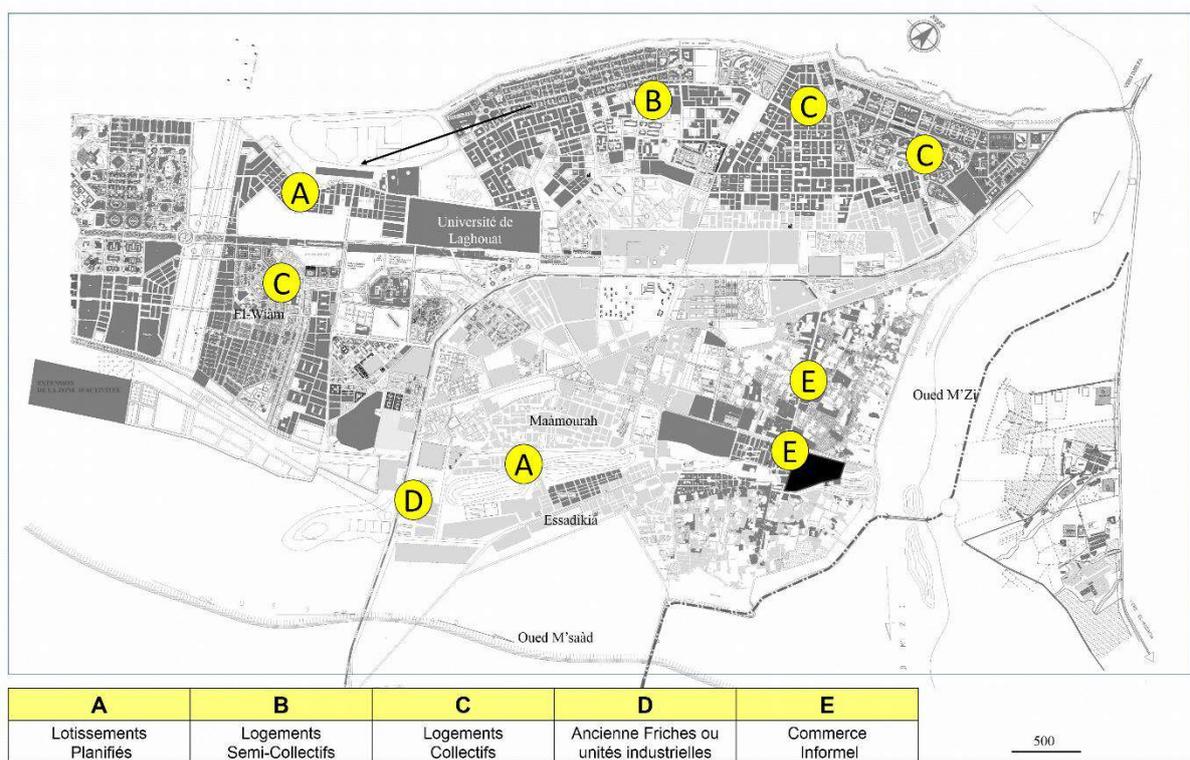
Ce type concerne plusieurs lotissements anciens et nouveaux, dans la ville de Laghouat, les pratiques spatiales dans quelques cas sortent du respect du plan et du voisinage ainsi ils défigurent certainement le plan, les façades et le paysage urbain.

Après une entente collective avec les voisins, ou même d'un départ d'une intention individuelle, Les habitants ont recours à des additions de plusieurs mètres carrés en dehors des limites officielles dépassant largement le plan et surfaces cadastrées et officiellement enregistrées.

Cette action illégale en lotissement, d'abord, elle prône généralement un discours de création de la verdure et des espaces autour ou à côté de la maison construite, ou la sécurisation de la parcelle non encre construite ou habitée.

En l'absence d'un contrôle rigoureux, Malheureusement ces espaces terminent par être clôturées en dur, puis aménagés, pour enfin par être dallées et intégrés avec le plan initial de la maison.

La logique de ces pratiques pour quelques cas à Laghouat, que plusieurs maisons en bande ont occupée ensemble une bande foncière importante, vu que la voie ainsi que le trottoir sont implantés , donc c'est le vide linéaire en question qui a été ajouté par le groupe des habitants de ces lotissements exemple de Mamourah Haute.



Carte 4.13 Les infractions urbaines à Laghouat 2021. korkaz

4.10.2 Logements semi collectif :

Même si les logements semi collectifs se font rare dans la ville de Laghouat à cause du manque d'offre foncière, Ce deuxième constat de pratiques spatiales spontanées se concrétise notamment en extension horizontale pour l'habitant du RDC ,et en une extension verticale pour l'habitant du premier étage et ceci après une entente entre les habitants du bloc, comme le premier cas, la raison d'être est le manque des espaces verts, en suite elle se termine par être construites.

4.10.3 Logements collectifs :

Pour ces ensembles des logements sociaux, ou des logements dans le cadre du programme participatif de l'OPGI, les pratiques se ressemblent.

Soit dans les changements effectués à l'intérieur des cellules ce qui menace des fois des éléments de la structure et de sécurité du bloc. Soit dans les changements de l'enveloppe extérieure, fermeture des balcons, des fenêtres, ouvertures des autres..etc.

Soit en dehors de la cellule mais à l'intérieur du bloc comme c'est l'exemple d'ajout des surfaces considérables pour créer un espace de stockage près de l'entrée de la cellule, cette action déforme des fois l'espace réservé la circulation verticale et la surface accordée en plan.

Soit à l'extérieur du bloc avec la réservation des espaces en RDC comme des garages ou des petites clôtures de jardins et espaces verts liés directement aux portes fenêtres. Ajoutant à cela la clôture de la cité en opposition du plan d'accessibilité et gestion des risques potentielles.

A l'opposé des deux premières pratiques illégales dans les lotissements individuels et logements en mode semi collectif, on assiste pour les logements collectifs à des conflits d'intérêts entre les habitants du même bloc voir même des violentes disputes.

4.10.4 Les anciennes unités et friches industrielles :

Occupées illégalement par leurs anciens travailleurs, ces lieux dans la ville de Laghouat sont aujourd'hui un lieu de plusieurs habitations en attente d'une solution de la part des collectivités locales. Ces ensembles sont dépourvues dans la plupart des fois des services et réseaux essentiels, ils ont occupé des baraques qui se sont développées au fur et à mesure, sans contrôle stricte parce que généralement clôturées loin des regards.

4.10.5 Dans les locaux de commerces :

Pour plusieurs raisons comme le manque de logements et l'état socioéconomique des démunies, le cas d'occupation des locaux de commerce est éloquent dans le sens où les propriétaires changent leur vocation commerciale en une vocation résidentielle et l'acceptation par l'occupant même avec manque des services essentiels.

4.10.6 Le commerce informel :

Ces cas cités sont liés directement aux résidences avec ses différents états et lieux, il est à signaler que les activités commerciales informelles au cœur de la ville ont pris de l'ampleur en occupant les espaces publics les espaces verts les places avec consommation importantes et défiguration des lieux.

Selon notre constatation sur terrain, les actions sont enregistrés pendant la nuit en l'absence du contrôle, la pandémie quant à elle à aggravée la situation, les habitants de plusieurs cités et quartiers ont trouvé une occasion en or pendant le confinement pour pratiquer leurs transformations de l'espace extérieur dans la ville,



Photos 4.4 . les zones d'infractions urbaines à laghouat Korkaz

Conclusion :

Les pratiques spatiales informelles sont à l'origine de désordre urbain dans la ville, on les retrouve dans les lotissements planifiés, dans les cités des logements collectifs, dans les rues commerçantes ainsi dans les quartiers périphériques.

Les collectivités locales annoncent des difficultés de maîtrise de ces infractions, le recours aux procédés de lutte réglementaires ne suffisent pas devant l'ampleur de ce phénomène.

L'origine de ces infractions remonte à l'époque coloniale comme nous pouvions le constater dans les quartiers des oasis sud comme Ksar Bzaim, et Ksar Ferrouj (Essadikia).

En l'espace de 50 ans, l'évolution historique par des événements marquants comme : la sédentarisation forcée, la sécheresse, La crise du logement, l'exode rurale, l'insécurité et la recherche des conditions meilleures, ont participé dans l'apparition de ces quartiers qui ont développé une culture populaire remarquable.

Chapitre 05

Essadikia, à la découverte d'un quartier

Introduction :

La ville est un ensemble des quartiers, ils sont des unités qui forment une image de l'urbain, un quartier est par définition une fraction d'une ville ou d'un territoire (Françoise Choay), il concrétise l'intersection entre l'espace en tant que notion physique et l'espace en tant qu'une construction sociale des lieux.

Les quartiers de la ville de Laghouat forment un ensemble, une ville riche de morphologies, d'expression formelle et architecturale dont l'ensemble fait l'identité de la ville.

Le Quartier Essadikia n'a pas été un objet d'une recherche scientifique ou d'une réflexion intellectuelle multidisciplinaire, il est un ensemble des unités (Ksar Ferroudj, Ksar Bouameur, Ksar Chohada) qui raconte l'histoire de la ville pendant la période coloniale avec son noyau initial ou post indépendante notamment due au boom démographique et l'éclatement qu'a connu l'espace oasien.

Des quartiers similaires existent dans toutes les villes algériennes ont été développés sans plan ni réglementation, mais il recèle d'une culture constructive qui tire ses racines des anciennes ksour du sud, et une culture populaire qui mérite d'être revue comme un génie populaire à définir ses traits.

La réputation de ce quartier dépasse les frontières de la ville, il est considéré comme le quartier populaire de Laghouat, son poids démographique, social et économique ainsi symbolique et identitaire indissociable de l'espace urbain contemporain de la ville.

5. Présentation du Quartier Essadikia

5.1 Situation géographique

Un quartier *populaire non planifié*, Essadikia forme aujourd'hui l'un des quartiers le plus peuplé de la ville de Laghouat.

Ce quartier se situe à la limite sud-ouest de la ville, au pied de kef Tizigarine (Rocher des chiens) et Oued M'saad de côté sud Est, la montagne qui entoure ce quartier est dominante par rapport au quartier et même par rapport au reste de la ville.

Par rapport à la ville de Laghouat actuelle, le quartier a une situation péricentrale.

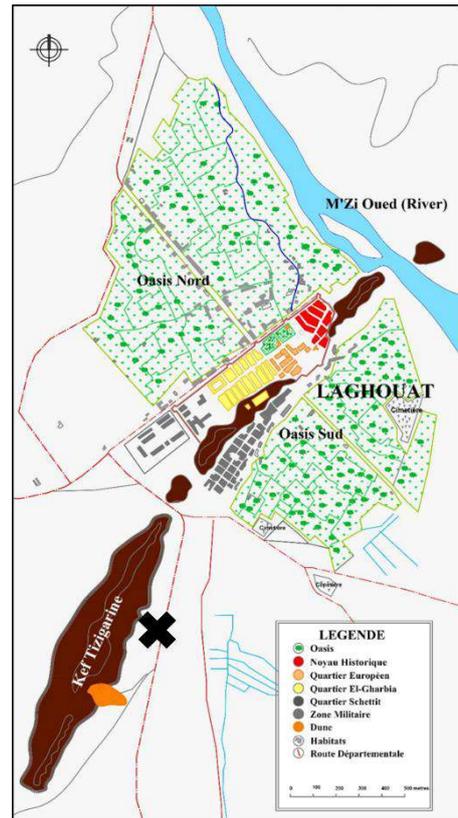


Figure 5.1 la situation du quartier Essadikia Korkaz

Quant aux Caractéristiques générales du quartier

Le tableau suivant 5.1 montre les différents aspects liés aux caractéristiques physique et démographique ainsi que la densité

Surface Ha	Nombre Population	Nombre de logement	Densité (Hab/Ha)	Densité (logts/Ha)	TOL
26,3	10700	1283	406	48,80	8,32

Tableau 5.1 Les données du quartier . source commune de Laghouat.

5.2 Evolution historique :

Pour Laghouat comme pour d'autres villes sahariennes, l'apparition des quartiers autoproduits est antérieure à l'indépendance (Maachou 2018), selon notre recherche sur les aspects historiques du quartier Essadikia au près des anciens habitants de la ville et du quartier.

Nous pouvons dire que le premier noyau du quartier est dû à un déplacement de 40 familles démunies habitant aux alentours de la ville de Laghouat dont les français ont rapidement tracé le noyau sans construire, ce fut donc les premières petites surfaces dans le quartier.

Les habitants du quartier peuvent être classés selon la chronologie d'arrivée et d'installation :

Les premières familles pauvres déplacées, en second temps, quelques habitants en location temporaire habitant le quartier de schettit ainsi que les nomades forcement sédentarisés.

Après l'indépendance une vague de sédentarisation a augmenté la population du quartier, les nomades sédentarisés viennent augmenter la densité de la population déjà très élevée des quartiers sud. Des constructions très sommaires sont bâties sans souci des normes élémentaires d'hygiène et aucun plan d'urbanisation (Pettit 1976).

La carte 5.2 montre le premier noyau des 40 familles déplacées, la route départementale est un repère de localisation.

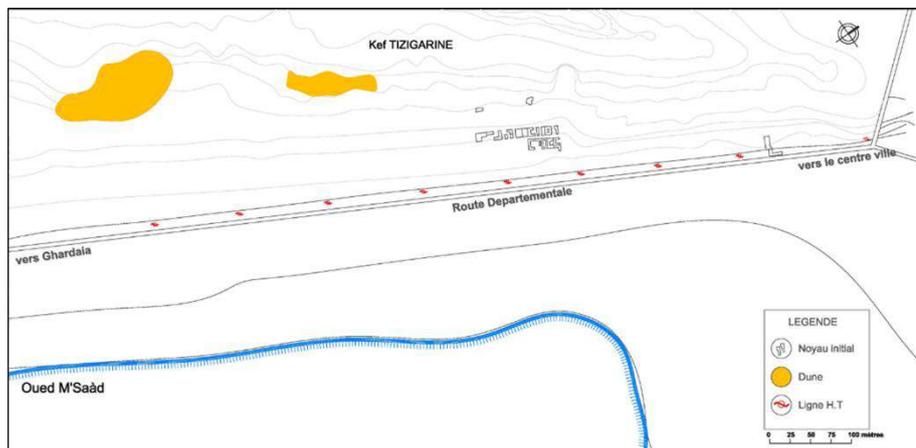


Figure 5.1 le noyau du quartier 1952-1954 Korkaz



Photo 5.1 Le noyau vers 1957 source : archives communales

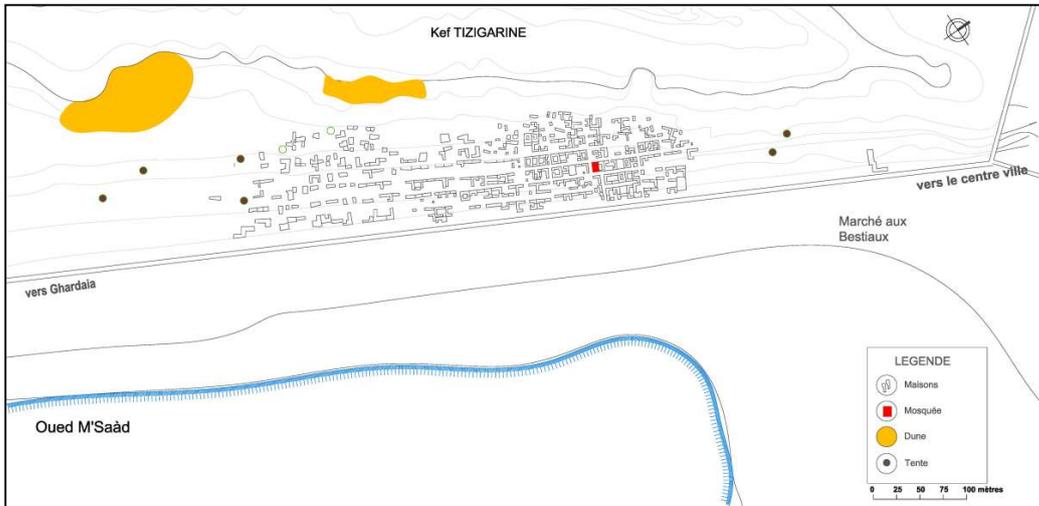


Figure 5.2 le plan d'évolution en 1960 Korkaz

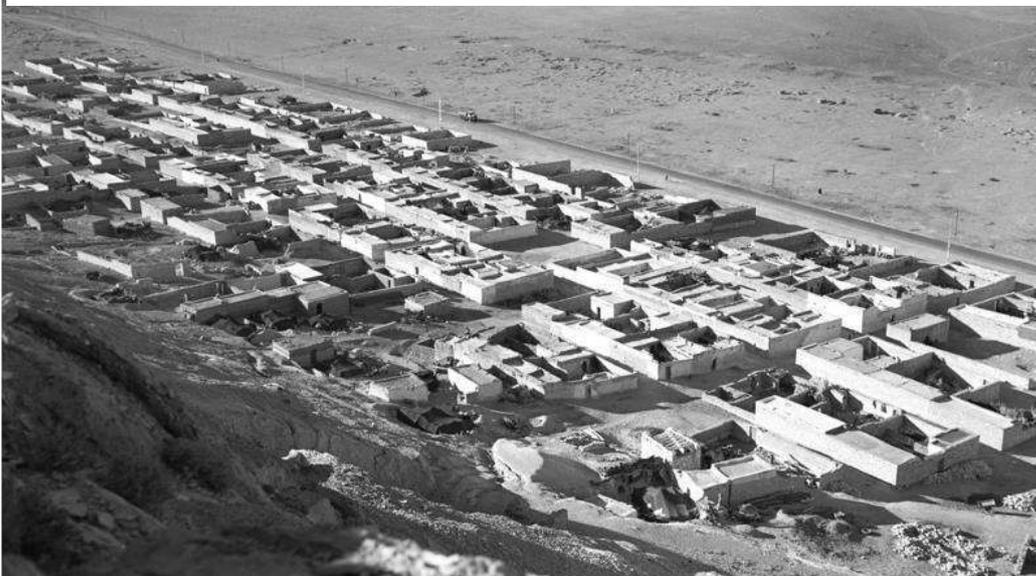


Photo 5.2 le quartier en 1961 source Yves Bonéte

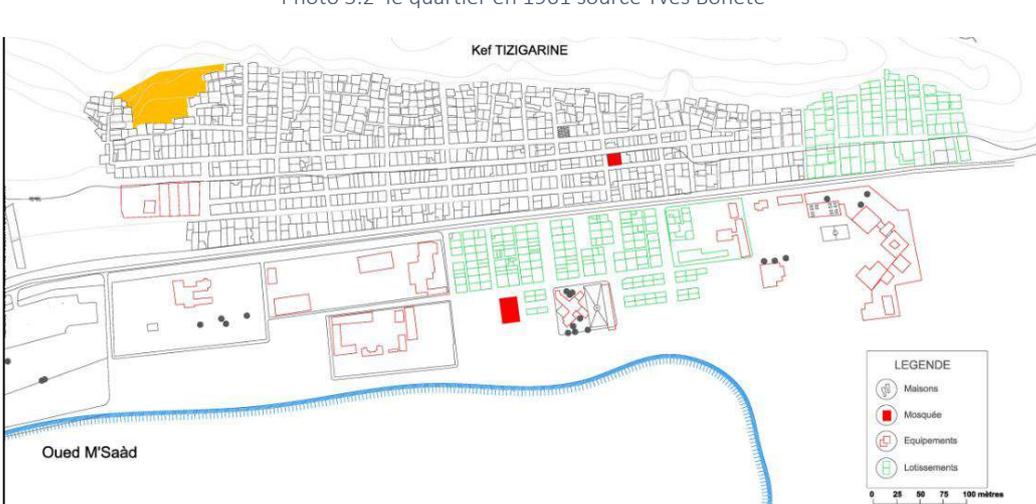


Figure 5.3 le quartier en 1990 Korkaz

La deuxième escalade :

Pendant les années 1990-2000, vu la situation d'insécurité qu'ont connues plusieurs villes algériennes, et qui a provoqué un exode massif, La montagne de Tizgarine qui entoure ce quartier était objet de conquête sans précédent.

Processus de verticalisation après 2000 :

Après une saturation du quartier, la transition de l'évolution horizontale à celle de l'évolution verticale est facilement constatable, les habitants prônent une nouvelle stratégie et culture résidentielle.

Ils proposent pour loger les membres de la famille élargie de construire un autre niveau et même plus, de l'autre côté, ils profitent du RDC pour développer l'activité commerciale notamment dans la façade urbaine du quartier.

Ce phénomène de verticalisation (Résidence sans commerce) est constaté également chez les habitants de la zone haute.

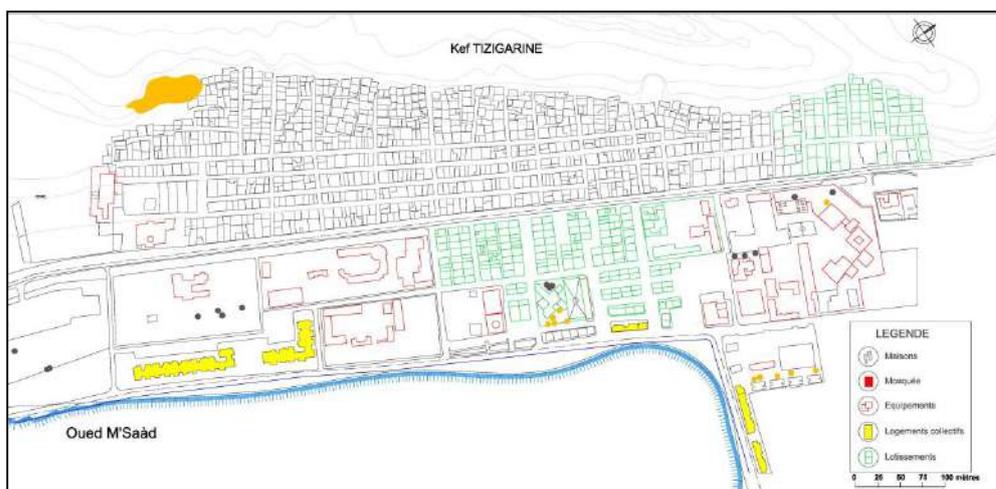


Figure 4.5 le plan du quartier en 2020. Korkaz

5.3 Synthèse de l'évolution historique :

Les deux obstacles naturels Oued Msàad et kef Tizigarine ont largement orienté la formation linéaire du quartier. Ce site est considéré toujours comme dangereux due la présence d'une pente très forte ainsi la présence de volume dunaire concentré très important qui se trouve au milieu de la montagne précédemment citée.

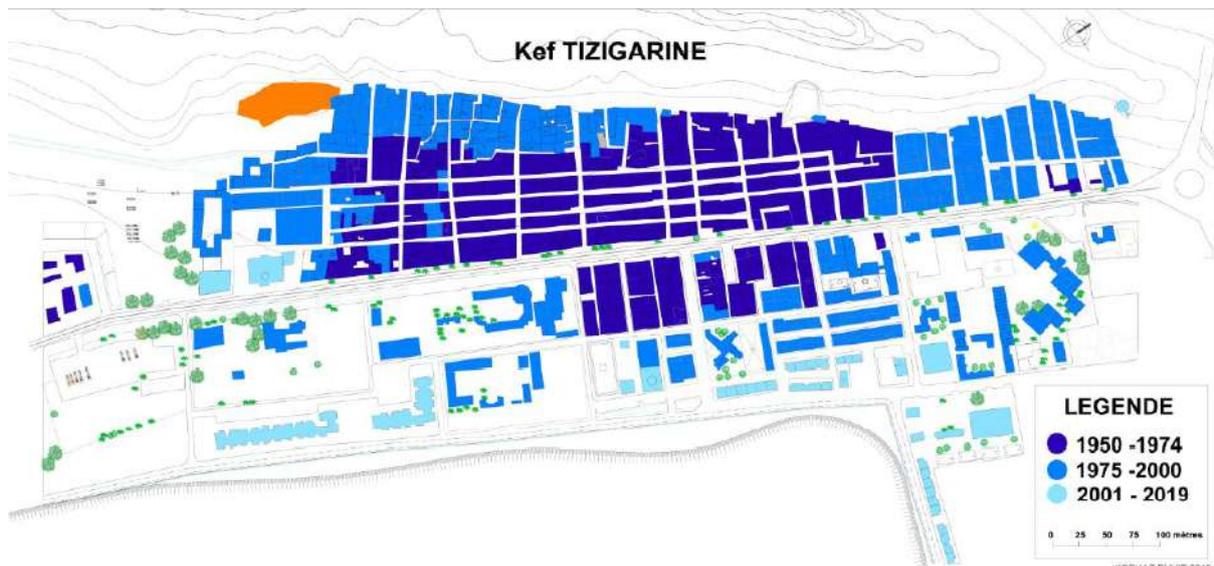


Figure 5.6 synthèse d'évolution spatiale du quartier Korkaz

5.4 Diagnostic urbain :

Après la présentation du quartier ainsi que son évolution historique, nous présentons une lecture urbaine globale de ses caractéristiques largement inspirée de la méthode de Kevin Lynch, avec des cartes de limites, des quartiers, les composants des quartiers, la voirie, les espaces verts et ouverts, l'état du bâti, les gabarits, l'usage du sol et les équipements.

Cette démarche nous permettra de mieux cerner les spécificités urbaines, spatiales et architecturales, ainsi qu'une lecture des éléments d'identités des lieux.

5.4.1 Les limites :

5.4.2 Les Limites naturelles : La délimitation du quartier Essadikia

Kef Tizigarine : une montagne d'une altitude de 830 m, est un élément naturel d'identité de la ville de Laghouat, et considérée comme une colonne vertébrale des premières extensions urbaines, Pour Essadikia, cette montagne le limite complètement du côté nord, et par sa présence physique imposante, elle empêche le quartier d'être vu de puis les oasis nord.

Essadkia est perçu en venant du sud de la route de Ghardaia, et la montagne est un élément fort reconnaissable.

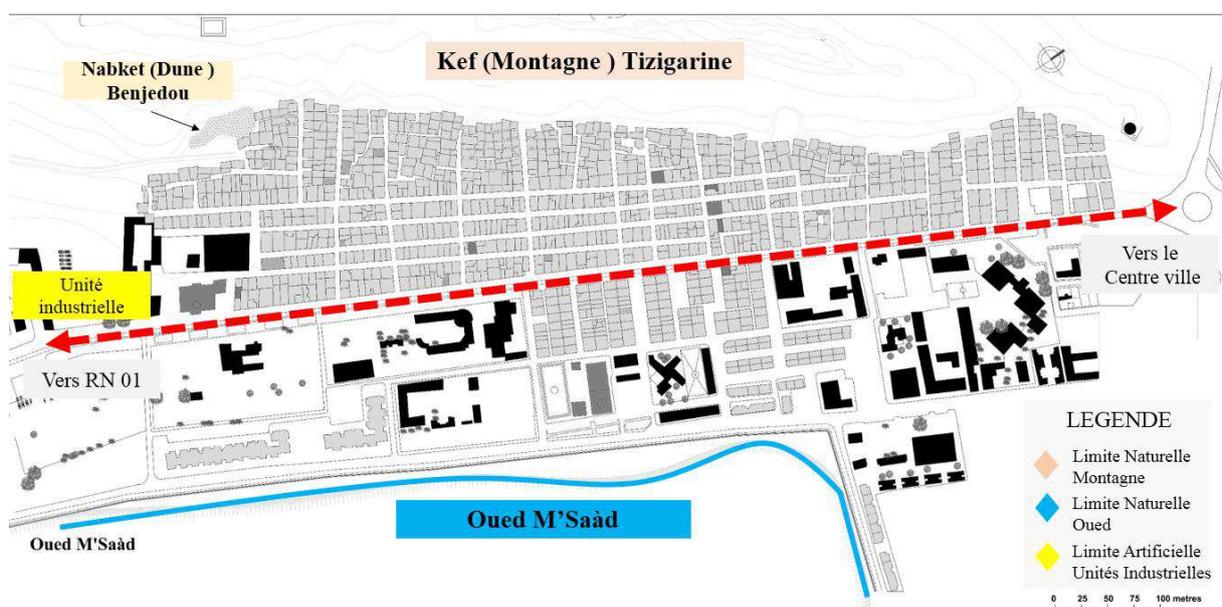


Figure 5.7 les limites du quartier Korkaz

Oued M’Saad est une extension d’Oued M’zi du côté ouest, une source de menaces pendant la période des fortes précipitations, le lit d’oued abritait des terrains agricoles et de nourriture pour les habitants. Ainsi que plusieurs terrains de jeux de football avec des dizaines des stades dispersés.

5.4.3 Limites artificielles :

Ce sont les unités industrielles des grandes surfaces installées au bord de la route, ces unités sont dirigées par plusieurs compagnies comme la SONATRACH⁷, clôturées et surveillées, elles forment une barrière d’extension urbaine. Ces mêmes unités industrielles sont une opportunité pour la résorption du chômage par le recrutement de plusieurs habitants chef de ménages et jeunes de quartier Essadikia.

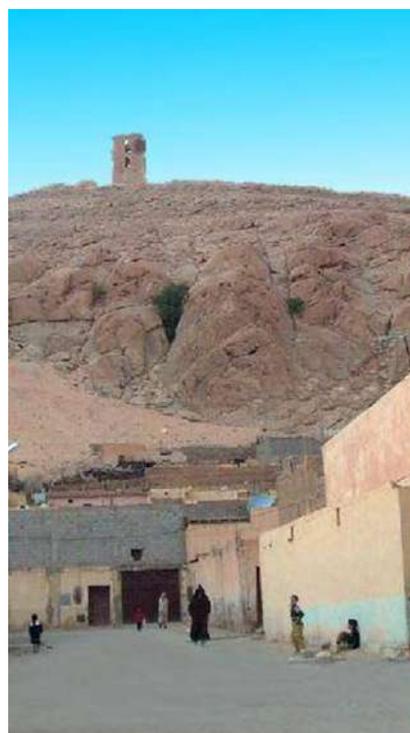


Photo 5.3 a. la montagne de Tizigarine et b. Oued M'Zi Korkaz

⁷ Société nationale pour la recherche, la production, le transport, la transformation, et la commercialisation des hydrocarbures

5.4.3 Les quartiers

Pour mieux les répartir, l'ordre chronologique et spécificités morphologique étant le critère de classement, nous pouvons distinguer trois composants essentiels du quartier Essadikia

a.Ksar Ferroudj :

Apparu vers 1952/1953, le nom du premier composant non planifié et qui prend une grande surface, chronologiquement c'est la première partie construite par les habitants, il est limité par la route voie principale et également par la montagne même si plusieurs escalades ont eu lieu, la montagne reste une limite naturelle dominant.

Il est composé d'une mosquée et des habitations seulement. Avec une architecture vernaculaire, populaire et informelle avec des matériaux locaux.

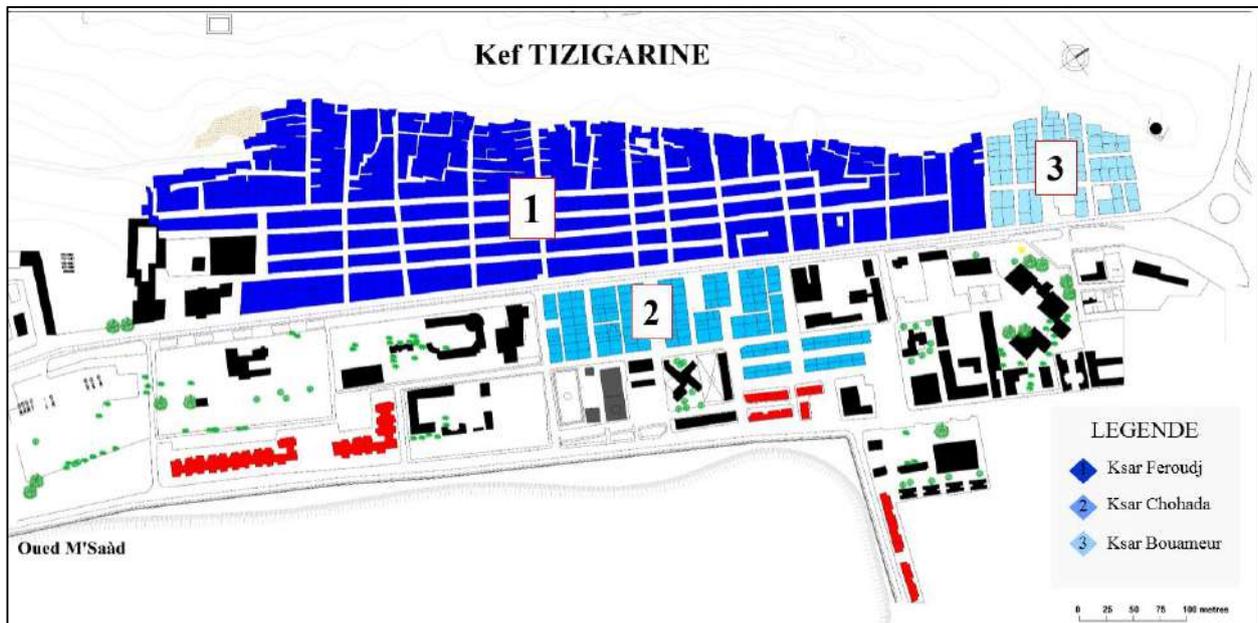


Figure 5.8 les quartiers composant l'ensemble urbain Korkaz

b. Ksar Chohada :

Le deuxième composant qui est proposé par les collectivités locales selon un plan bien déterminé, il est composé de l'habitation destinée aux fonctionnaires de l'état avec plusieurs équipements d'accompagnement.

Les projets de résidences sont réalisés par une entreprise locale, ce deuxième composant est limité par la route la voie principale et la limite naturelle oued M'Saad. Le début de ces réalisations des maisons des agents de

l'administration est constaté à partir 1965. Les maisons construites avec des plans sont avec une architecture et échelle différente de la première composante de ksar Ferroudj.



Photo 5.4 Ksar Chohada . Korkaz

c.Ksar Bouameur

Divisé en 1971/1972, ce lotissement privé est limité par la voie principale et la montagne de Tizigarine, Il est la troisième partie construite du quartier Essadikia , il se caractérise par la présence d'une réserve foncière non exploitée abritant anciennement une station d'essence, ainsi l'existence d'un parking pour voitures.

A l'instar de ces trois composants, Il est important de signaler l'existence d'une grande surface réservée aux unités industrielles ainsi que des sièges des entreprises tel le COSIDER, la SONATRACH, Les Moulins de Laghouat, Entreprise de transport ETULaghouat



Photo 5.5 Ksar Bouameur Korkaz

Pour les trois appellations, on note l'usage du mot Ksar, même si la notion de Ksar elle-même n'est pas forcément concrétisée, l'exception de l'usage des matériaux locaux, il ne présente pas les signes majeurs des ksour. Voir photos

5.4.4 Le réseau viaire et déplacement :

La lecture du réseau viaire montre que le quartier se compose d'un système linéaire et damier en réseau dont nous pouvons présenter les quatre niveaux d'hierarchie :

a. La voie principale :

Elle constitue l'origine de l'organisation hiérarchique, se positionne en parallèle au pied de montagne Tizigarine. Elle lie le quartier avec la route nationale 01 et le centre-ville, cette voie constitue l'une des raisons de développement urbain du quartier, elle est au cœur du quartier en le divisant en deux parties.

Bordée partiellement par quelques arbres mal entretenus, elle est caractérisée par des interactions sociales vivantes, Cette voie principale porte évidemment les lignes des transports en commun, des activités commerciales ainsi quelques équipements scolaires.

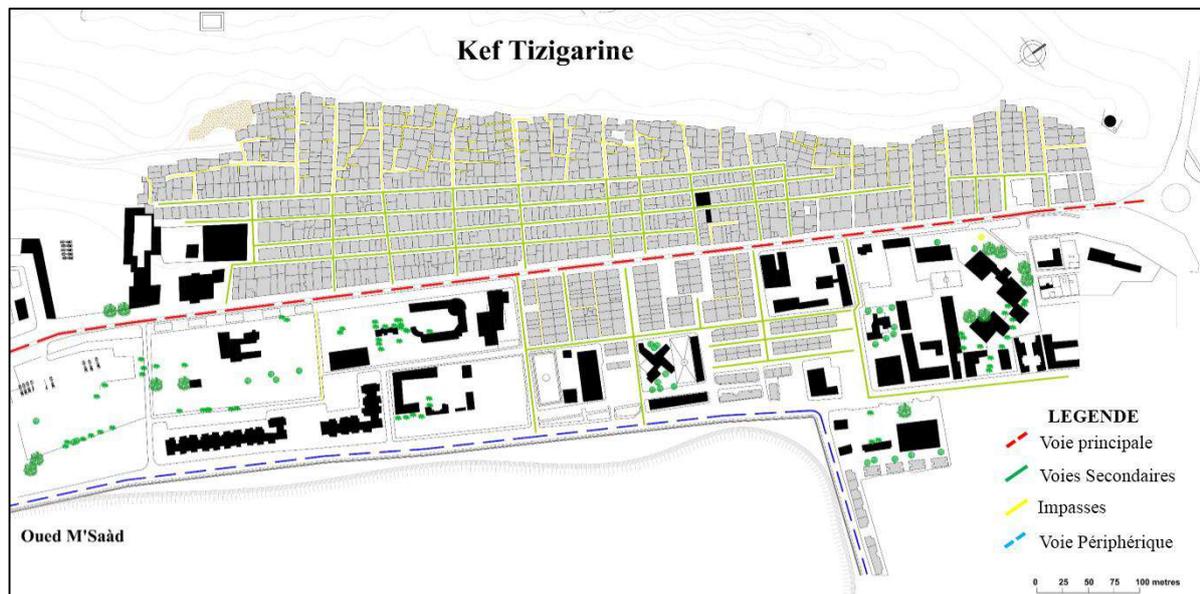


Figure 5.9 le réseau viaire Korkaz

b.Les voies secondaires :

Elles enrichissent le maillage avec des parcelles de tailles semblables, Le réseau le plus présent dans ce système viaire du quartier, elles lient les différentes entités à la voie principale,

Les voies perpendiculaires à la voie principale mènent vers les hauteurs du quartier, quant aux voies parallèles à la voie principale, elles sont réservées aux déplacements limités pour les femmes et enfants dont on les distingue majoritairement calme et relativement propre.

c.Les impasses :

Sur plusieurs formes et dimensions, leurs modes d'association sont différents les uns par rapport aux autres, elles lient les espaces privés maisons aux ruelles dans un système arborescent qui caractérise les anciennes villes.

Ce système comporte des formes de parcelles irrégulières de différentes tailles, La nature en pente de terrain fait une marque spéciale de ces ruelles faisant du mode piéton un mode exclusif de déplacement difficile, ceci n'empêche pas la présence de quelques bicyclettes.

Quelques impasses sont réservées à une petite ou une grande famille dont toute personne étrangère n'est pas la bienvenue ce qui explique la difficulté de la visite ou de la prise des photos.

d.La voie périphérique :

Aménagées en 2010, cette dernière voie périphérique qui mène directement vers la route nationale 01, est venue pour contourner la ligne de oued M'Saàd en prévision des menaces possibles comme le montre la photo 5-7.

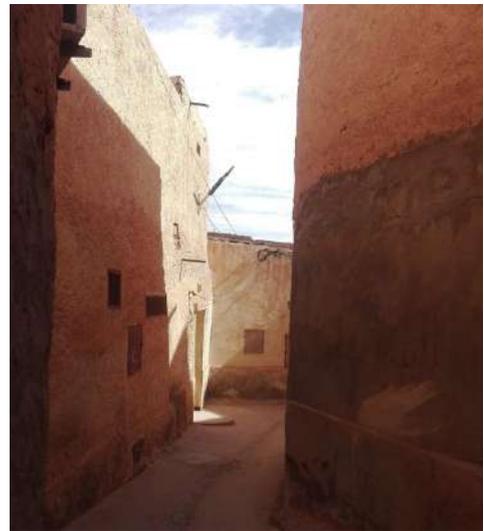


Photo 5.6 Les impasses de la zone haute Korkaz



Photo 5.7 La voie périphérique de desserte, Korkaz

Une voie de circulation pour le poids lourd comme pour les véhicules légers pour éviter la circulation habituelle au niveau de la voie principale dans le quartier. Voir photo.

5.4.5 L'usage du sol

L'usage du sol nous permettra de mieux saisir l'état des lieux à Essadikia, selon notre visite, actuellement, ce quartier se caractérise par une diversité d'usage du sol dont on y trouve :

Le résidentiel :

La majorité de l'emprise foncière est consommée par des habitations individuelles environ 75% de la surface totale, Le quartier compte en totale plus de 1280 maisons, une forte densité constatée au niveau de la zone haute au pied de la montagne de Tizigarine.

Mixte (Résidentiel et commercial) :

Quant à la façade urbaine au long de la voie principale, elle se caractérise par des maisons individuelles d'usage double notamment par les activités commerciales privés de différentes tailles et de divers natures.

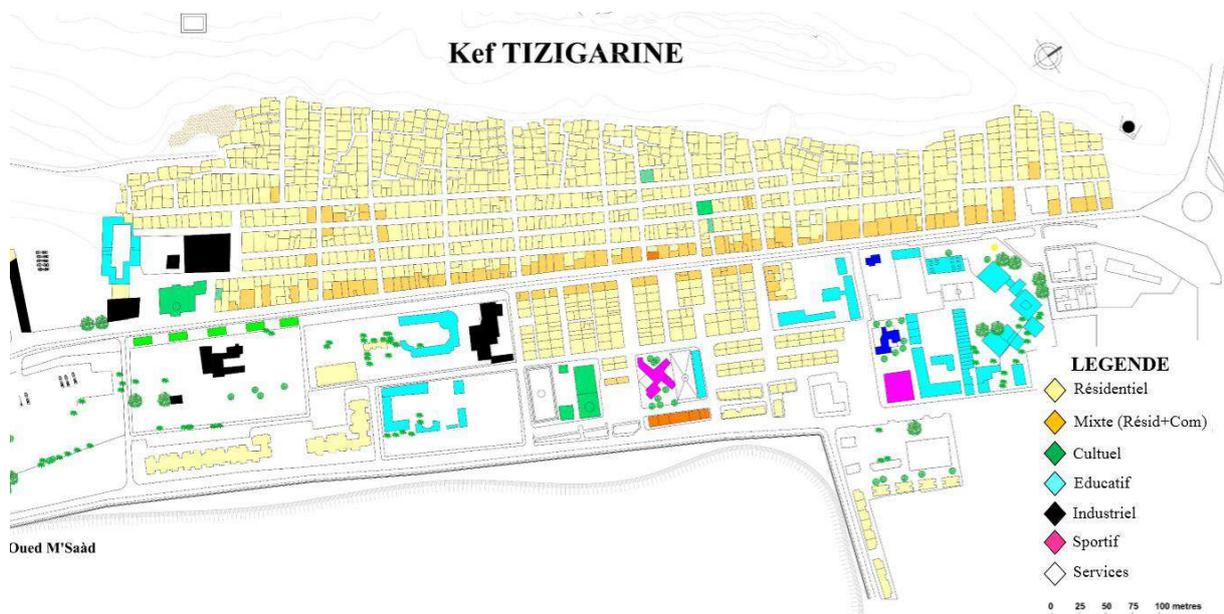


Figure 5.10 l'usage du sol à Essadikia , Korkaz

Educatif : on dénombre plusieurs équipements scolaires dans le quartier avec 05 écoles primaires dont la première école (Ecole Essadikia) fut fonctionnelle en 1965, concernant la dernière école, elle a été inaugurée en 1995. Pour les CEM, on compte 02 établissements avec une capacité d'accueil de 1260 élèves et un taux d'occupation par salle de classe plus de 35 el/cl et un lycée de capacité de 700 élèves.

Dans le tableau suivant nous pouvons les citer selon le secteur d'appartenance, quelques équipements datent des années 70, d'autres des années 80, tandis que les équipements du sport sont édifiés après 2015.

Pour le secteur sanitaire, une polyclinique est le seul bâtiment de santé publique fonctionnel avec un renforcement des urgences au sein de cette polyclinique.

L'inauguration en 2020 d'une piscine et d'une salle du sport en 2019 a soulagé la population et a ajouté une nouvelle dynamique à la vie sportive dans le quartier dont plusieurs jeunes l'ont attendu des années. Ces équipements sont devenus des lieux de rencontre dans des terrains nus et relativement non adéquate aux exercices sportifs.

Secteur	Equipement	nombre
éducation	Ecole primaire	05
	CEM	02
	Lycée	01
cultuel	Mosquée	03
	Medersa	05
sportif	Piscine	01
	Salle du sport	01
loisir	Maison de jeunes	01
	Salle polyvalente	01
Administratif et service		
	Annexe CASNOS	01
	Poste	01
	Sureté urbaine	01
Sanitaire	Polyclinique	01
Administratif	Siège secondaire de Mairie	01

Tableau 5.2 les équipements dans le quartier Korkaz



Photo 5.8 a. Ecole primaire b. polyclinique c. piscine Korkaz



Photo 5.9 . a. Mosquée Hamza b. CASNOS. Korkaz

5.4.6 Etat du Bâti :

En ce qui concerne l'état des constructions dans le quartier, et à l'instar de l'usage du bâtiment résidentiel, administratif ou autres, nous avons distingué les cas suivants :

Des bâtiments en Bon état : ce sont des constructions qui ont généralement moins de 25 ans depuis leur achèvement, pour quelques maisons comme pour quelques équipements, selon leurs façades qui sont en bon état.

Ces bâtiments sont en générale construits avec des techniques de construction moderne tel l'usage du béton, briques et système structurel poteaux poutres.

Etat moyen : des constructions érigées après les années 80, et qui ont une plus de 25 ans et moins de 50 ans, les constatations de l'état physique des bâtiments a été démontrées lors de nos visites sur terrain ainsi que nos discussions avec les habitants, et ceci malgré la diversité des matériaux comme la pierre et le toub..etc.

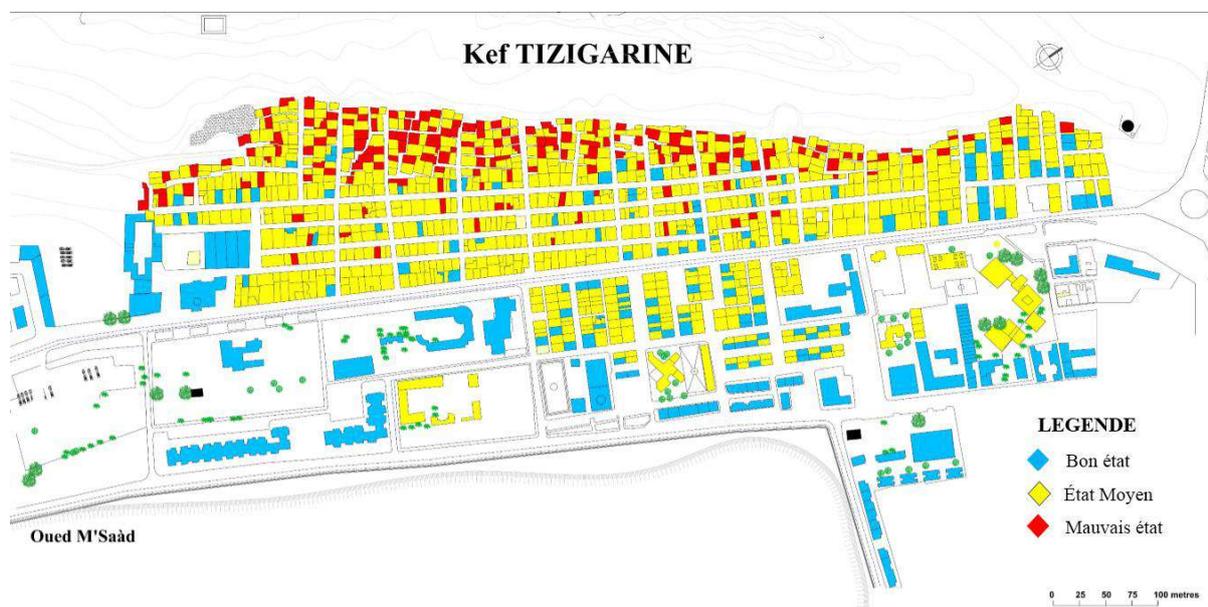


Figure 5.11 état du bâti dans le quartier Korkaz

Mauvais état : ce sont des maisons de plus de 50 ans, elles se trouvent au long de pied de montagne de la zone haute, généralement construites avec le toub et des troncs de palmiers et qui se trouvent dans un état critique vu aucune modification ou transformation profonde, et vu le mauvais entretien ou le départ de ses propriétaires, actuellement ces maisons sont en situation de location.

Il est également intéressant d'évoquer le nombre minime des maisons en ruine dans la zone haute, Nous avons également constaté que l'âge n'est pas toujours un bon critère pour le classement, d'ailleurs plusieurs constructions relativement récentes ne sont pas en bon état, par contre quelques anciennes maisons sont en bonne état malgré l'âge.

Le tableau suivant présente l'état de bâti

Bon état		Etat moyen		Mauvais état	
Environ 280	23%	Environ 780	56%	Environ 255	21%

Tableau 5.3 la répartition état de bâti Korkaz

Nous présentons quelques photos pour illustrer l'état de bâti dans le quartier



Photo 5.10 Etat de quelques maisons Korkaz

5.4.7 Les gabarits :

Les hauteurs des maisons sont fortement liées à la pente aspect fondamental du site, l'escalade de quelques maisons vers le point difficile à franchir fait naitre un profil intéressant.

On distingue quelques maisons en RDC, Elles se situent dans des différents coins du quartier, quelques-unes ne sont pas habitées, ou en litige de propriété, d'autres sont en vente ou en location.

Des constructions en R + 1 font la plupart des maisons des quartiers dans les différentes zones, le gabarit est très modeste par rapport à l'échelle humaine ce qui ne donne pas forcément le sentiment d'existence de deux niveaux.

Des constructions R + 2, elles sont généralement des nouvelles constructions soit des équipements ou des nouvelles maisons dont la plupart des cas se trouvent au niveau de la façade principale du quartier et abrite un RDC commercial.

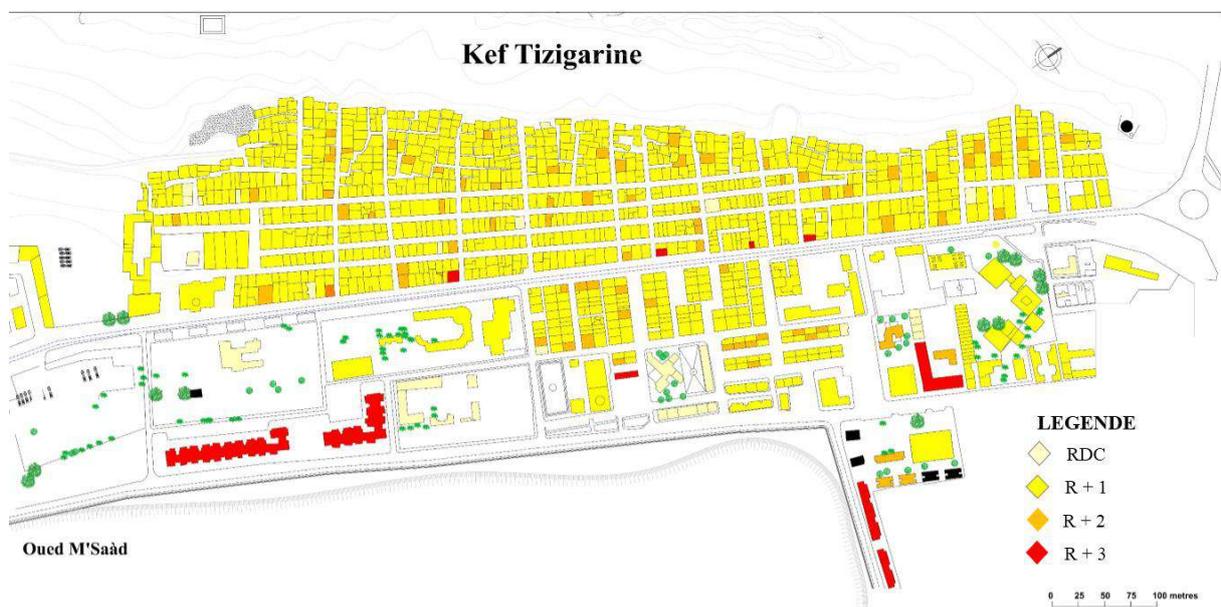


Figure 5.12 Les gabarits dans le quartier Korkaz

Des constructions R + 3, une toute dernière configuration liée directement au phénomène de verticalisation dans le quartier, il touche non seulement la façade également quelques parties internes et en hauteur de quartier.

Le quartier avait à l'époque une certaine homogénéité des gabarits qui respectent des logiques populaires modestes, la défiguration de ce système a produit des gabarits différents les uns par rapport aux autres, ce qui a créé des fois des conflits d'intérêt et d'usage. La verticalisation entre autres comme cause de cette défiguration.



Photo 5.11 Les différents gabarits des maisons d'Essadikia Korkaz

5.5 Enquête chefs ménages

Pour approfondir les connaissances et atteindre les objectifs de la démarche méthodologique, il a été décidé d'élaborer un questionnaire à distribuer aux habitants du quartier, ce dernier est structuré comme suivant :

Comme le montre le tableau 5.4, Il contient quatre éléments d'orientation, d'abord sur l'habitant, le chef de ménages pour récolter les informations liées à l'âge, activité, lieu de naissance. le niveau d'instruction, l'année d'installation dans le quartier, la raison d'installation, les membres de la famille..etc.

Habitant	Habitat (maison	Maison et son environnement immédiat	Maison quartier et ville
11 questions	18 questions	08 questions	13 questions
Total 50 questions.			

Tableau 5.4 La structure du questionnaire.Korkaz

Le deuxième est sur la maison (l'habitat) qui porte notamment sur la surface de la maison, l'âge de la maison, le nombre de ménage au sein de cette maison, les membres qui y résident, nombre des chambres, statut de résidant, statut du foncier, la nature des modifications qui ont eu lieu..etc

Vu la spécificité géographiques des lieux, La troisième porte sur et son environnement immédiat, dont les risques naturels liées à la montagne et/ou à l'oued, la collecte et gestion des déchets, la pollution relative aux unités industrielles, la gestion des espaces verts..etc

Le dernier élément concerne la maison et sa relation avec le quartier et la ville , des questions liées au degré de branchement de la maison aux différents réseaux, le déplacement dans le quartier, et liaison avec le transport vers le centre-ville, la disponibilité ou l'absence des espaces pour différentes catégories d'âges des habitants, les activités commerciales ainsi la satisfaction en matière des équipements.

Pour rassurer les enquêtés ciblés, le questionnaire est anonyme, et ne dévoilera aucune identité, Le questionnaire distribué est en langue arabe, en 194 exemplaires, entre Décembre 2019 et début Mars 2020, parmi les 1215 ménages /maisons nous avons fixé le nombre de 194 ménages à enquêter, c'est vers 16%, cette partie pourra être représentative du quartier Essadikia.

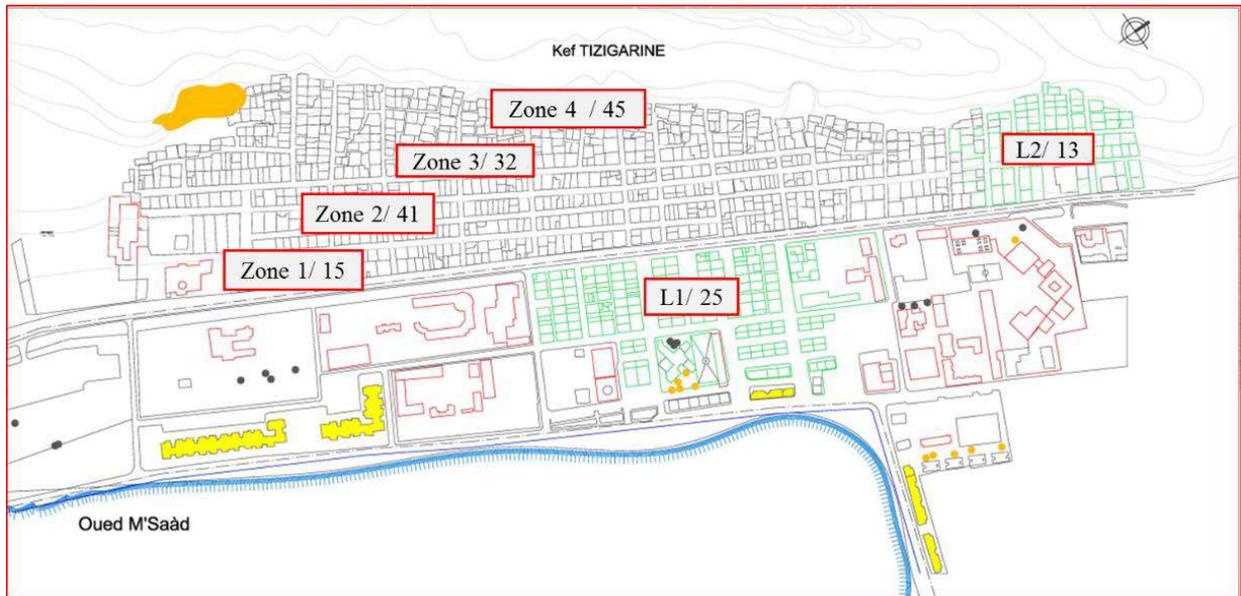
Concernant la lecture des résultats, nous avons eu recours a **Google forms** , nous avons rempli les différentes résultats des questionnaires retournés pour en fin tout englober en un seul fichier.

Pour couvrir la zone d'étude, La répartition est équitable en rapport de nombre des maisons de chaque entité par correspondance au total recensé comme expliqué sur le tableau suivant :

Quartier	E S S A D I K I A						Total
Entités	Ksar Chohada	Ksar Bouameur	Ksar Feroudj				
Zone	Lotissement L01	Lotissement L02	Zone 01	Zone 02	Zone 03	Zone 04	
Nombre de Maisons	175	90	130	290	270	260	1215
Pourcentage	14,40 %	7,40 %	10,70 %	23,8 %	22,20 %	21,40%	100 %
Nombre à distribuer	194 Questionnaires						16 %
Distribués	29	15	20	46	43	41	194
Retournés Récupérés	25	13	15	41	32	45*	171

Tableau 5.5 : la répartition équitable des questionnaires dans le quartier Korkaz

La figure 5.14 montre la répartition des questionnaires récupérés de différentes entités du quartier, en coordination avec des bénévoles membres d'association du quartier, un nombre de 171 récupérées, parce que quelques questionnaires sont perdus en route par les bénévoles, ou non répondus par les habitants.



Figures 5.14 la répartition en zones de questionnaire Korkaz

Les résultats sont détaillés en annexe de cette thèse

5.6 Spécificités du quartier

L'origine de développement d'après notre recherche sur l'évolution historique du quartier, nous oriente vers la mosquée qui fait partie des premières constructions.

Même si elle n'était la première construction dans le quartier, mais elle est considérée comme le noyau d'extension et d'orientation indirecte.

La mosquée, medersa coranique furent un lieu de prière et des fois de réunions pour coordonner le soutien pendant la guerre de libération. La medersa coranique fut le premier lieu d'apprentissage pour la première génération vécue dans le quartier.

Selon notre enquête sur terrain, nous avons constaté l'importance de la mosquée et la medersa comme composante essentielle voire même indispensable pour la survie du quartier, ce qui caractérise ce quartier par rapport aux autres parties de la ville.

La carte au-dessous montre les différents équipements liés directement ou indirectement à la mosquée dans le quartier.

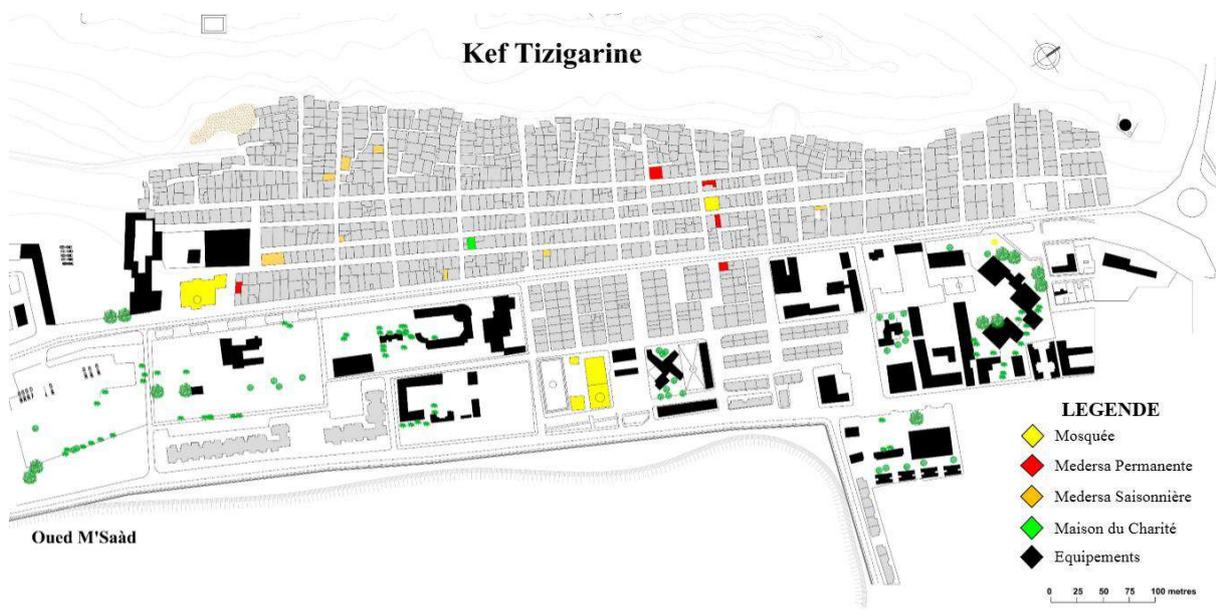


Figure 5.17 Mosquées et Medersa dans le quartier Korkaz

Nous pouvons citer les éléments de cette singularité comme suivant :

5.6.1 Mosquée :

Pour le quartier, nous distinguons l'existence de trois mosquées, la première et la plus ancienne **la mosquée Ali Ben Abi Taleb**, elle se situe au cœur du quartier, construite avec des techniques et matériaux traditionnels, les habitants participaient ensemble avec Twiza pour l'ériger, elle couvre une surface de moins de 400 m², elle témoigne de l'évolution du quartier sur le plan spatial et démographique. Après plus de 60 ans, Elle fait aujourd'hui l'objet d'une extension après l'acquisition d'une maison voisine démolie pour reconstruire une deuxième partie plus grande.



Photo 5.12 mosquée Ali Ben Abi Taleb. Korkaz

La mosquée Hamza, sa situation est dans le partie basse du quartier, elle est plus grande que la première avec des annexes comme le logement, elle a pu avec sa grande surface accueillir le nombre important des fidèles vu la densité démographique importante dans le quartier. Elle est dotée d'une aire de stationnement, l'accès est facile à l'opposé de la première mosquée.

La mosquée Al-Houda : elle se trouve dans la partie ouest du quartier, un peu isolée, elle a été fermée pendant la décennie noire, elle est la deuxième mosquée construite dans le quartier, après une nouvelle extension d'une surface importante avec des annexes de medersas.

Sa situation dans l'axe principale du quartier l'a fait un moment d'arrêt surtout pour les passagers et voyageurs qui passent par le quartier.

Medersa permanente :

Ce sont des véritables établissements ouverts toute l'année, la plus ancienne date en 1958, elle est gérée par le maître chargé de l'apprentissage du quran aux enfants, généralement, ces medersa permanentes sont annexées à une mosquée, plusieurs familles aujourd'hui gardent cette tradition d'inscription de leurs enfants avec en parallèle l'enseignement officiel à l'école. Dans le quartier, nous avons enregistré l'existence d'une pour les filles, et trois pour les garçons.

Medersa saisonnière :

Ouvertes pendant les vacances d'été, les enfants se trouvent intégrés par leurs parents de ces medersas, elle est obligatoire toute la période des vacances, elles sont réparties comme le montre le plan dans plusieurs parties des quartiers, généralement dans les garages ou locaux consacrés volontairement par les habitants aux maîtres, des fois elles font l'objet d'une location avec des prix symboliques.

Maison de charité :

Les habitants s'entraident surtout dans les événements qui nécessitent une mobilisation des biens et des personnes.

Elle est l'une de manifestations de consolidation dans le quartier, Une entente collective encouragée, cette initiative pour consacrer une maison nouvellement construite en une maison de charité a usage possible pour tous les habitants du quartier pendant toute l'année et sans aucune condition.

Pour son histoire, Après l'achat d'une maison, un projet de reconstruction d'une nouvelle maison avec un plan spécifique (un peu plus de 120 m²), une grande salle d'accueil pour faire service comme lieu d'usage collectif. Et ceci selon les circonstances des habitants dont des événements ou occasions heureuses soit-elles ou tristes.

5.6.2 Spécificité urbaines :

a. Désordre apparent et ordre cachée :

Spontané, informel, sans plan tels les mots qui sont utilisés pour décrire le quartier dans ses premières évolutions, mais il pose une question sur la perception de la fabrique spatiale populaire, les actions menées par les occupants de l'espace pour finir être idéalement conçues dans une bonne partie du premier noyau.

Pour évoquer à titre d'exemple quelques pratiques ou codes notamment le voisinage ainsi que les gabarits.

Le voisinage fut marqué par des logiques intéressantes à évoquer, ils occupent entre autres une forme en bande irrégulière. La figure 5.18 montre une implantation qui a essayé de suivre la topographie du site, les portes des maisons se trouvent dans une seule cotée, et ce pour garantir le maximum d'intimité des femmes et familles lors des ouvertures et fermeture de ces portes, c'était un trait fondamental de voisinage pour les premières maisons.

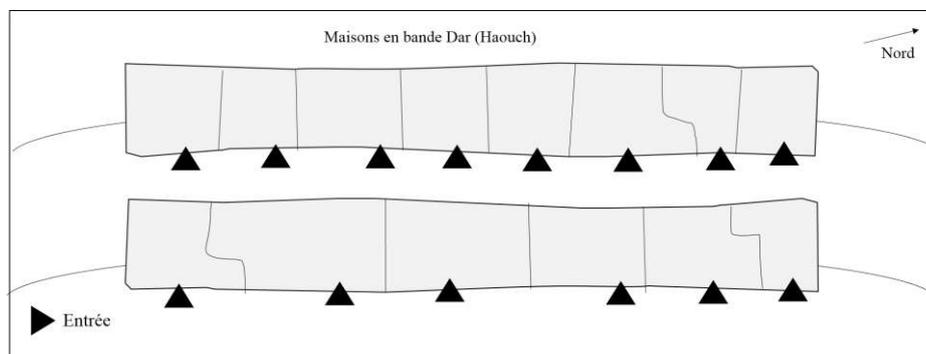


Figure 5.18 la position des portes dans une bande irrégulière. Korkaz

Seuls les murs se trouvent en face de la porte pour garantir le respect de voisin. Cette logique distinguée dans quelques parties du quartier dans son début de formation dont on peut la limiter entre les années cinquante 50 et les années quatre-vingts 80.

Un deuxième type de groupement est lié au groupement familial voire tribal pour garder une certaine unité de l'ensemble.

Aujourd'hui, ce voisinage -respectueux des voisins- se retrouve plus, la figure 5.19 montre les différentes opérations effectuées. D'où nos constatations d'une déformation de la bande à cause de l'usage excessif du bâti dans les deux côtés.

Quelques maisons ont été divisées pour des raisons de litige ou d'agrandissement ou d'extension naturelle de la famille.

La figure 5.19 illustre la multiplication des portes d'entrées sans aucune considération de leur position par rapport au voisin en face, ce qui gêne d'une façon remarquable la vie quotidienne des femmes.

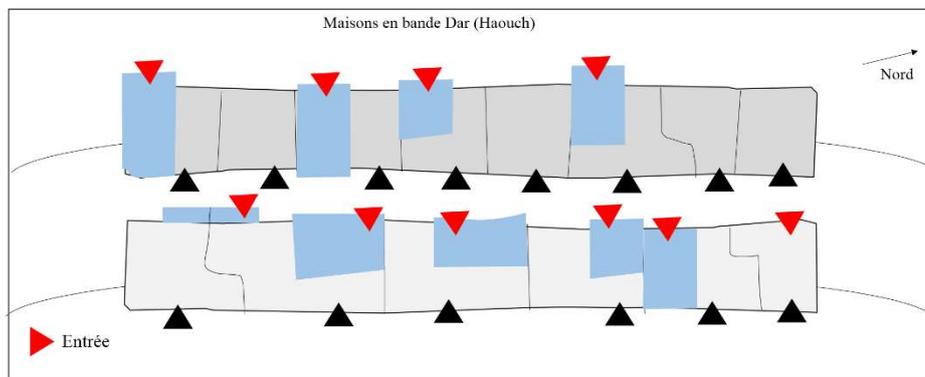


Figure 5.19 Division et perte de principe/valeurs de voisinage korkaz

La photo 5.13 prise montre trois modifications dont l'ouverture d'une porte mène vers le premier étage de la maison toute en occupant une partie de la ruelle.



Photo 5.13 les portes de la division des propriétés Korkaz

b. Les gabarits :

Les premiers habitants du quartier ont pu naturellement créer une hiérarchisation des hauteurs des maisons, la bâtisse épouse la topographie du terrain, ce qui a produit une certaine harmonie même si d'une façon populaire informelle.

Pour les hauteurs, aucune maison ne dépasse la suivante, pour éviter le vis-à-vis et pour éviter voir les femmes, ainsi pour assurer un ensoleillement des espaces résidentiels dans la plupart des fragments du quartier.

La figure 5.20 présente un schéma de différentes hauteurs hiérarchisées en commençant de la voie artère principale de développement du quartier en arrivant aux maisons construites dans des zones menacées par les chutes de pierres.

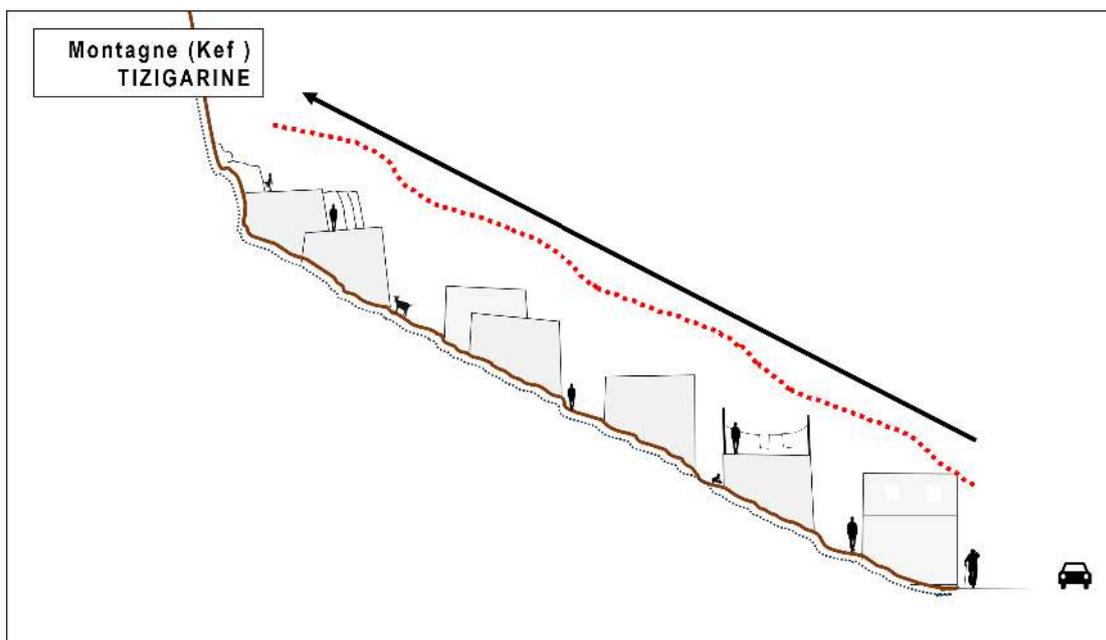


Figure 5.20 une implantation suivant la pente Korkaz

Actuellement, comme le montre la figure 5.21, les hauteurs sont d'une hétérogénéité parlante, et le non-respect des anciennes logiques spatiales populaires a fait créer une nouvelle typologie avec de nouveaux matériaux, les nouveaux chantiers ne sont jamais terminés et la brique est majoritaire pour la plupart de ces façades.

Cette espèce d'hétérogénéité a créé un conflit d'usage entre les voisins, soit dans la partie basse ou dans la partie haute du quartier. Les étages abritent soit des studios pour les mêmes familles soit dans quelques cas de dépôts ou des logements pour location.

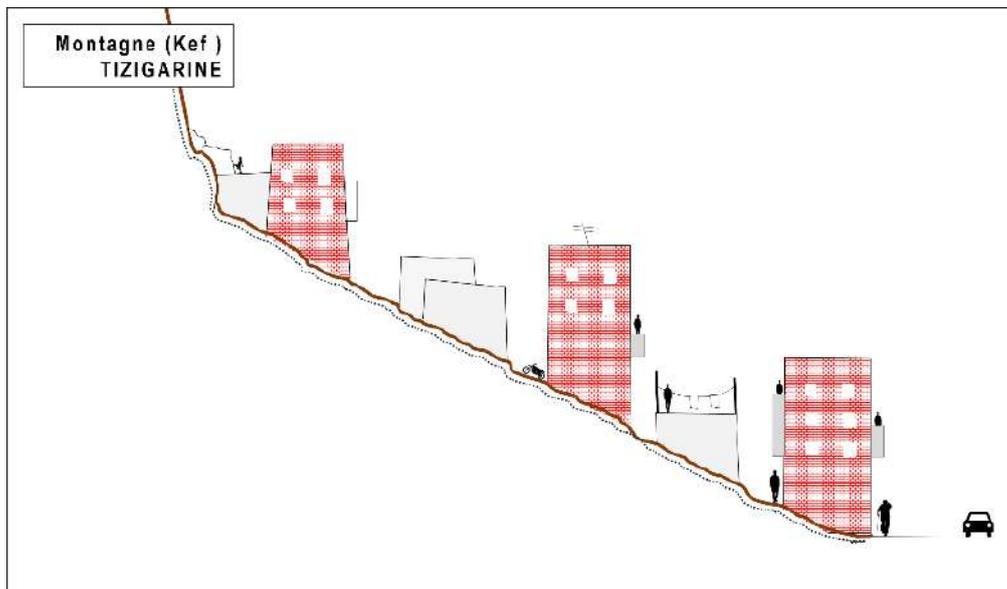


Figure 5.21 extension verticale des maisons Korkaz

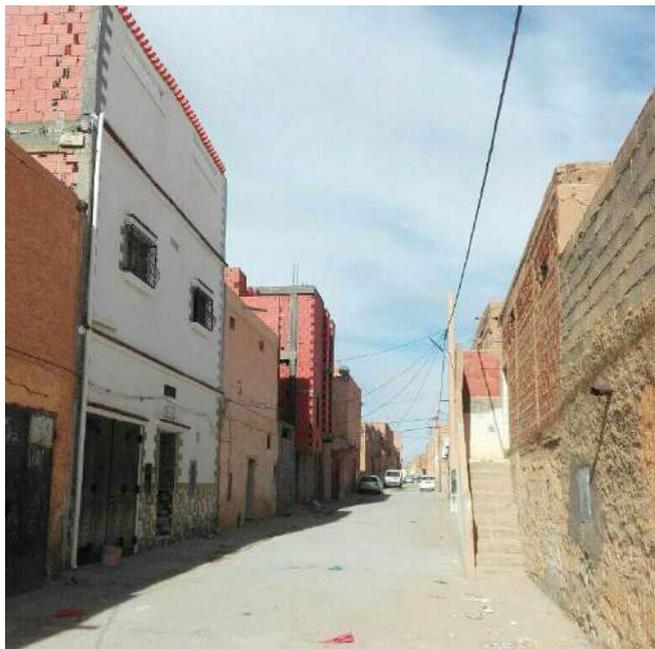


Photo 5.14 une typologie architecturale étrange. Korkaz

5.6.3 Spécificités géographiques

La montagne TIZIGARINE :

Élément naturel ordonnateur d'un développement de la ville de Laghouat comme une véritable colonne vertébrale, la première installation en profitant, vu son immense présence, cette montagne participe à la protection des maisons et de ses habitants, elle se caractérise par la présence d'un côté qui a facilité l'escalade de quelques maisons, d'un autre côté une falaise qui se caractérise par une hauteur et des fois des chutes de pierres.

Les pierres extraites de cet endroit ont été utilisées dans les opérations de construction des grands chantiers et projets de la ville notamment la construction l'église de la ville pendant la période coloniale.

Son point culminant choisi par les français pour y construire un poste optique. Ce dernier est une construction en pierre utilisé actuellement, un élément pour le contrôle des parties de la ville, ainsi pour contrôler des déplacements des nomades.

La Dune (Nabket BENJEDOU) :

Baptisée selon le nom d'un saint fréquentait le lieu, Elle se trouve au milieu de la montagne dont la largeur ne dépasse pas les 50 mètres, cet élément naturel est sans aucun doute un élément spécifique du quartier.

Elle s'agit d'une grande accumulation de sable très fin entourée par les habitations. Cette dune était jadis une destination touristique pour les écoliers de la ville de Laghouat, le développement informel autour d'elle l'a fait disparaître. Un lieu de jeu de ski sur les sables pour les enfants habitant autour d'elle.

Les menaces de cette dune Nabket BENJEDOU sont multiples, d'abord par le vent de sable, avec le moindre souffle de vent, tous les habitants souffrent énormément des sables sans oublier la pression dunaire exercée contre les maisons informelles qui l'entourent, il est à signaler également l'enregistrement des victimes et accidents mortels dues essentiellement à cette dune.

La dune et La cohabitation :

L'omniprésence de cette dune oblige les habitants d'innover et se protéger contre les pressions selon plusieurs techniques, dans quelques maisons, on a remarqué la condamnation totale des pièces (par exemple des chambres) envahies par le sable, d'autres habitants préfèrent d'aller en hauteur pour minimiser les dégâts comme le montre la photo 5.22.



Figure 5.22 Photo et coupe schématique montrant la cohabitation avec la dune. Korkaz

Les projets récents de démolition, relogement font d'elle un objet des grands travaux pour déplacer une grande partie de cette dune aux différents chantiers de construction dans la ville de Laghouat.

La Cave du Marabout :

La ville de Laghouat se caractérise déjà par la présence de plusieurs tombes des marabouts, Complètement oublié et déserté aujourd'hui, ce trou naturel de saint *Mahad Tahar* d'une surface importante, se trouve à l'extrémité de la montagne de TIZIGARINE.

Malgré la difficulté pour y arriver, il était l'objet des *Ziara* par les habitants (notamment par des vieilles femmes et enfants) du quartier chaque vendredi, ou des rassemblements et des souhaits font le cœur des festivités. Un tel rituel – pour les habitants de ce quartier populaire - a consolidé autrement les pratiques spatiales et tisser les liens d'appartenance géographique au lieu spécialement pour les habitants de la partie haute du quartier.

5.6.4 Une spécificité technique :

Pour plusieurs cas, la solidarité des habitants notamment par la Twiza qui signifie une entraide dans les constructions des maisons, les uns et les autres sont toujours présents pour aider à construire leurs demeures, il est à signaler que quelques maisons ont été construites pendant la nuit pour éviter les services du contrôle.

Par contre, Les maisons construites sont d'une richesse importante du point de vue technique de construction notamment dans l'usage des matériaux, nous avons distingué la présence des procédés traditionnels tels le tronc de palmiers pour les dalles, ainsi que des éléments légers métalliques de structure, des murs porteurs.

La pierre est fortement présente comme matériau, vu le site rocheux et la disponibilité au long de la montagne.

Mais aussi de l'adobe fabriqué et préparé dans le site d'oued à la lisière du quartier, récemment le parpaing, les briques et le béton, la couverture en alucobond arrive pour quelques magasins sur la façade.

5.6.5 Spécificité architecturale

Les habitants ont des origines géographiques et sociologiques différentes, un certain nombre de maison a été l'objet d'une importante modification profonde et brutale pendant plusieurs années ou des fois dans une période très courte, parmi les premiers habitants du quartier quelques nomades ont pu s'installer dans les hauteurs au long du versant.

Cette portion des nomades qui forment une partie des habitants du quartier, ont vécu la transition de la tente à la maison, La sédentarisation est faite d'une façon graduelle, *le nomade trace son périmètre d'usage autour de la tente*, elle contient des espaces de cuisine, espace pour femmes et autre pour homme.

Typologie architecturale : Comme le montre la figure suivante, un processus de formation progressive de l'espace domestique est possible. Au début, une grande surface ouverte dont au centre se trouve une tente. Graduellement, le plan sera une composition entre une tente et un espace dallé pour les chambres des membres de la famille et un coin dans la cours pour les sanitaires.

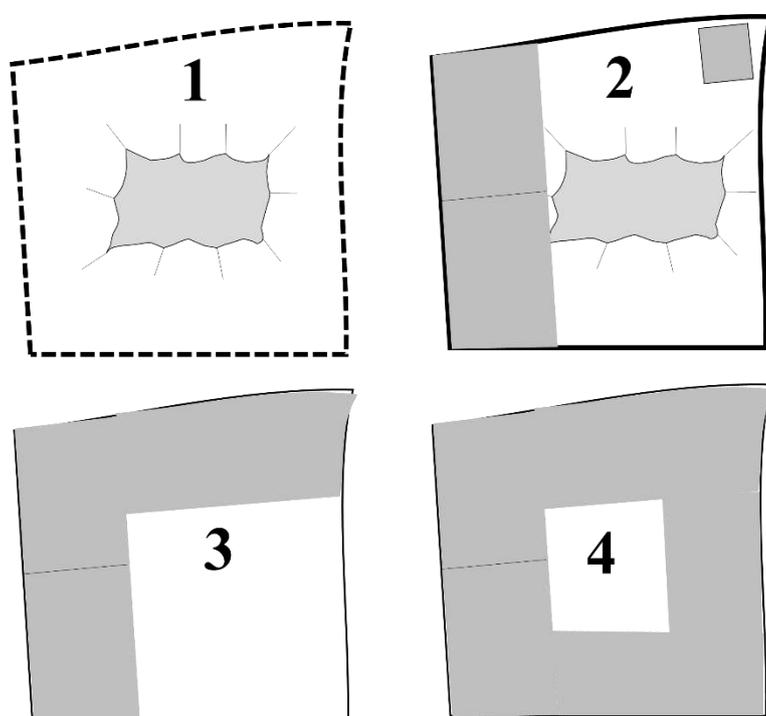


Figure 5.23 évolution de typologie architecturale de quelques maisons Korkaz

La disparition de la tente est inévitable avec l'ajout successifs des espaces, ces différentes extension d'usage font apparaitre le patio (Haouch) comme élément central dans la maison, avec une façade sans ornementation et introvertie, ce qui rappelle la typologie locale de maisons traditionnelles de la ville de Laghouat.

La maison en Damous :

Parmis les éléments exceptionnels dans le quartier, nous avons découvert une maison faite d'une architecture exceptionnelle, elle se trouve dans la zone haute près de versant de la montagne Tizigarine,

Considéré comme l'une des premières maisons dans le quartier, elle contient une chambre liée directement à un creusé dans la montagne formant un damous d'une surface 15m² comme le montre la photo, le damous est multifonctionnel avec une ambiance thermique agréable pendant les vagues de chaleur de l'été.



Photo 5.15 La maison en damous, un lieu méconnu Korkaz

Même si cette maison est aujourd'hui non occupée, mais les habitants nous ont raconté son importance vitale pendant la guerre de libération de l'Algérie, pour protéger et cacher les Moudjahidines et les mettre à l'abri contre les menaces.

5.6.6 La spécificité de la dynamique foncière

Pour mettre le point sur les différents aspects à la dynamique foncière dans ce quartier, nous avons essayé de suivre une trajectoire aléatoire et recenser le nombre des maisons à vendre ou des maisons déjà vendues (deuxième/troisième main).

Un nombre important des maisons sont aujourd'hui en vente, la raison pour laquelle le quartier vit une dynamique sans cesse croissante est les prix des biens sont abordables et la pluparts des clients sont des habitants du quartier même.

Des centaines des maisons sont en position de deuxième main, et même en troisième main ce qui explique la mobilité résidentielle importante dans le quartier soit interne ou externe.

Le Daya, une aire de détente unique :

Parmi les éléments marquants dans le quartier, l'absence des aires de jeux et de détente, les habitants ont déjà choisi une grande aire ouverte appelée Daïa ou on y trouve plusieurs stades de foot aménagés par les habitants mêmes, des terrains de jeux, ces daïas sont aussi un lieu de déroulement des festivités traditionnelles de fantasia.

Conclusion :

Dans ce chapitre nous avons montré la spécificité du quartier sur plusieurs plans : le plan historique et géographique, urbanistique, architectural et environnemental, et la perception des habitants envers leur quartier.

Lors de la période coloniale, le début de développement de ce quartier le présente comme un espace de refuge de quelques algériens pour se protéger contre le modèle colonial, il formait *l'espace-contre* envers la colonisation (Lesbet, 1985).

Les solidarités sociales et les ententes collectives des habitants ont développé un tissu sociable très fort. Après l'indépendance le quartier et ses habitants se trouvent devant la question de développement urbain de la ville qui a vu important de libérer la ville de toute urbanisation spontanée, ou non conforme à la réglementation, ce qui va impliquer des réactions et stratégies différentes de la part des faiseurs de la ville : les collectivités locales et les habitants du quartier.

Le prochain chapitre évoquera cette question liée à la réaction des acteurs pour résoudre quelques problèmes posés sur le plan de modernisation urbaine du quartier et de la ville.

Chapitre 06

Logiques d'acteurs et pistes d'intégration

Introduction :

Le poids démographique et spatial du quartier Essadikia, ainsi le constat d'une exclusion spatiale par rapport au reste de la ville a créé une nouvelle dimension contestataire chez ses habitants pour la demande des services urbains et de désirer une légitimité urbaine via l'amélioration du statut du quartier.

Pour pallier à ces objectifs, une mobilisation de différents acteurs est nécessaire pour négocier le droit à la ville. Selon notre recherche, Le processus de reconnaissance urbaine du quartier Essadikia est complexe et qui a mobilisé plusieurs acteurs à différentes échelles de prise de décision.

Les visions sont des fois positives et consensuelle, des fois même contradictoires et conflictuelles, Comme souligne Hafiane,1999, « *Pour les institutions urbaines, il s'agit de contrôler et de gérer le développement de la ville et l'insertion des actions dans une normalité officielle. Pour les planificateurs et les urbanistes, la préoccupation est d'organiser, de structurer et de planifier l'espace de la ville à travers ses diverses composantes et selon une normalité technique. Pour la population de l'habitat illégal, l'objectif est d'acquérir les éléments de l'urbanité pour accéder au statut de la citoyenneté réelle par la revendication de droits successifs: du droit à la ville, par la possibilité d'accès au logement en milieu urbain, au droit dans la ville, par le bénéfice des équipements et infrastructures* ».

6. le processus d'intégration :

Les autorités algériennes prétendent trouver des solutions radicales pour la lutte contre ce phénomène d'urbanisation non réglementaire, Mais le discours et les pratiques mènent vers la reconnaissance du fait accompli par la régularisation des cités illicites (Meskalji ,1994). Ici, on entend par reconnaissance la stratégie globale en matière d'intégration urbaine de ces quartiers illicites dans la ville.

6.1 Acteurs, désignation et missions :

Les impliqués dans ce processus varie entre deux échelles d'action, nous avons distingué une double interaction selon l'acteur et son rôle.

D'abord une structure horizontale :

Elle se compose des acteurs clés de l'opération, dans cette base l'habitant comme moteur, déclencheur de ce mécanisme, aidé par le rôle des associations du quartier (au début d'une façon informelle), la contribution de quelques élites et notables, ces derniers peuvent être : un imam de la mosquée comme des agents de l'administration (cadres diplômés des habitants du quartier).

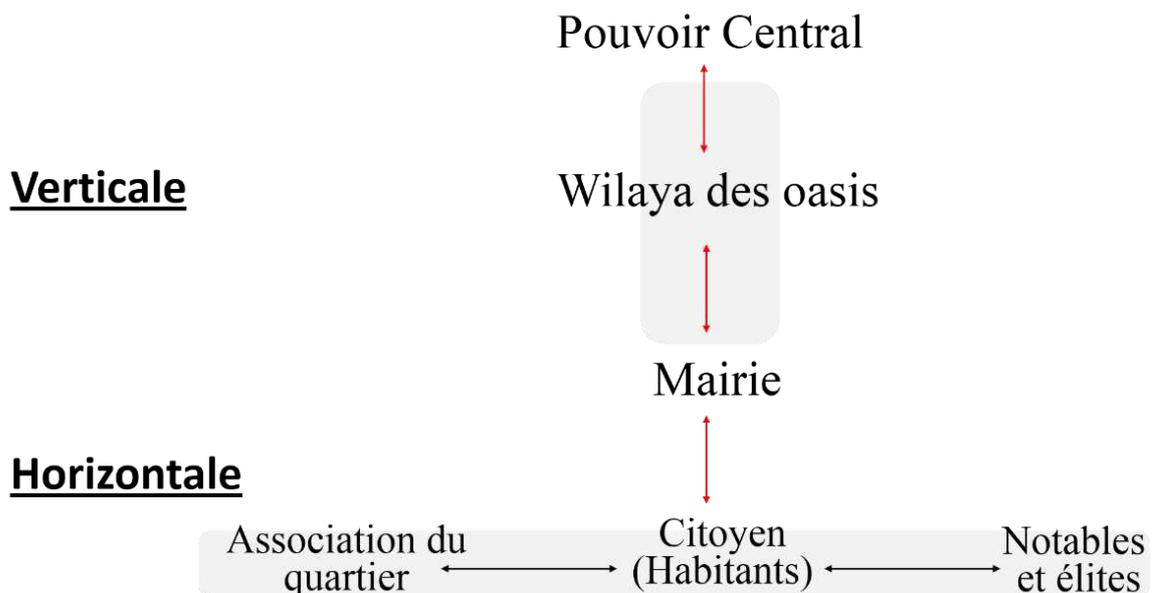


Figure 6.5 Acteurs (structure et rôle) Korkaz

Pour cette première structure horizontale, elle se déroule dans le quartier même, Il s'agit d'une relation directe sans intermédiaire, facilement établie, n'a pas d'horaire ou protocole.

Pour la structure verticale :

La relation des habitants avec le maire, via une équipe de service technique composée d'ingénieurs et des techniciens, le maire comme président de l'assemblée communale assure le lien avec les instances supérieures.

En cette période post indépendance, la wilaya des oasis sis à Ouargla, responsable de la région du Sahara central, est le responsable des toutes les procédures et des projets liés à la gestion urbaine. La centralisation du pouvoir et de la prise de décision oblige le maire de ne prendre aucune sans l'accord et l'information des responsables en respectant la hiérarchie en l'occurrence la direction des domaines d'Alger.

Nous pouvons citer à titre indicatif les acteurs impliqués dans ce processus vertical tel le secrétaire général de la wilaya des oasis, le directeur des travaux publics, de l'habitat et de l'hydraulique, le directeur régional des domaines et le Président de l'APC.

A. Stratégies de l'état/collectivités locales :

6.2 Processus et stratégie d'acteurs :

Un long processus avec plusieurs acteurs comme le montre la figure 03, a eu lieu pour concrétiser la stratégie de reconnaissance menée par les autorités locales pour mettre fin au problème de ce quartier populaire, pour le résoudre. Il faut d'abord le reconnaître et le définir. Les habitants du quartier ont exercé une certaine pression pour une amélioration possible de leur cadre de vie.

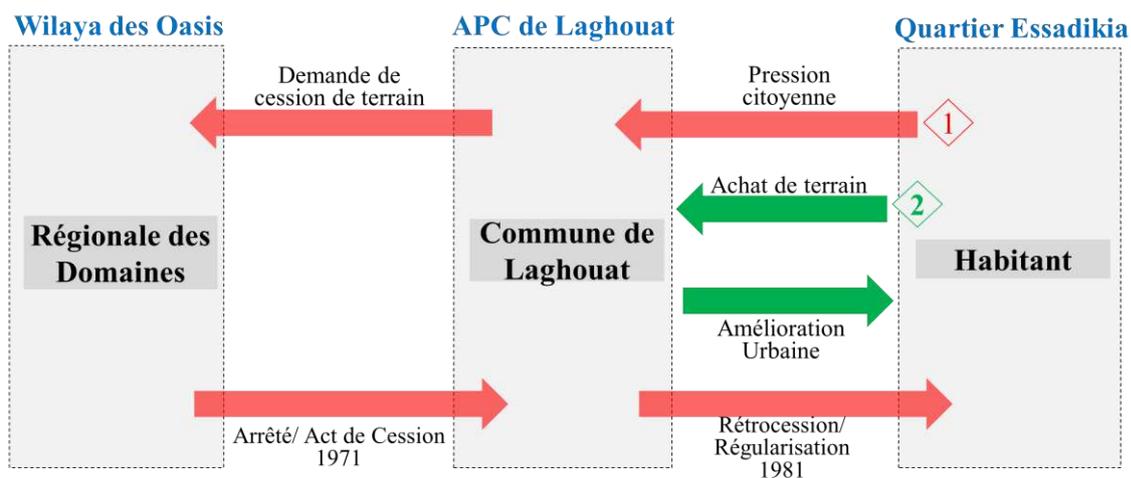


Figure 6.2 : Régularisation par Rétrocession (stratégie et acteurs) Korkaz

Et comme réaction des demandes et montée de mobilisation, la commune, dans le PV de délibération de l'A.P.C de Laghouat de 31 octobre 1961, le président expose la situation des habitants de ce quartier Essadikia (Ksar Ferroudj) comme une entité dépourvue de tout équipement, sans eau potable, sans le moindre système d'assainissement, sans électricité et ses ruelles sont également sans aucun aménagement ce qui a rendu la vie de ses habitants très difficile.

La commune ne peut visiblement envisager des améliorations tant que la situation juridique des habitations dans ce terrain domanial n'est pas réglée. Donc une demande a été adressée par l'A.P.C de Laghouat au directeur régional des domaines pour céder le terrain concerné limité à un prix en rapport avec la situation matérielle des habitants.

En réponse à la demande de l'A.P.C, et vu l'acte de cession n 14 du 15 février 1971. La cession est autorisée au profit de la commune de la ville de Laghouat d'une parcelle de terrain ou sont édifiées les habitations du quartier en question, cette cession est consentie moyennant le prix principal de 150.200.00 Da.

6.2.1 Stratégie de régularisation :

La cession de terrain au profit de la commune de Laghouat a permis d'entamer une deuxième phase de ce processus, les membres de l'A.P.C ont retenu le principe de rétrocession à leurs occupants des parcelles de terrain acquis.

6.2.2 Le cahier des charges : Pour ce faire convenablement, un cahier des charges relatif à la rétrocession avait été élaboré et approuvé en Octobre 1972 par la wilaya des oasis.

L'acte administratif de vente annexé avec un plan de lot de terrain comporte quelques éléments importants pour bien gérer cette procédure entre l'habitant et la commune pour éviter les conflits parmi lesquels nous pouvons citer à titre d'exemple :

L'acquéreur est censé bien connaître l'immeuble acquis. Si la superficie du lot vendu ne correspondait pas à celle indiquée dans l'acte, la différence ne pourra pas donner lieu à la résolution de la vente mais seulement à une augmentation ou diminution du montant de prix de la cession. A ce sujet, les parties auront le droit pendant un mois de faire procéder contradictoirement entre elles, à un nouveau mesurage du terrain aux frais exclusifs de la partie demanderesse à compter de la date de l'acte de vente.

L'acquéreur souffrira les servitudes passives, apparentes, occultés, continues ou discontinues qui peuvent ou pourront grever le dit lot de terrain vendu, sauf à lui à s'en défendre et à profiter en retour de celles actives, le tout s'il en existe, à ses risques et périls sans recours contre la commune.

L'acquéreur ne pourra aligner, louer ou échanger sous quelques formes que ce soit, le terrain ou la construction édifiée pendant une durée de 05 ans sauf cas de force majeure et après accord expresse de l'A.P.C.

6.2.3 Le découpage du quartier en Zones : une commission élargie constituant plusieurs services a été désignée pour faire un travail d'enquête, recensement et d'élaboration d'un plan général des constructions avec les surfaces occupées, les voies ainsi qu'un découpage en zones.

6.2.4 Les caractéristiques spatiales et socio-économiques des zones :

Les zones sont différentes les unes par rapports aux autres, nous allons essayer d'identifier les caractéristiques de chaque zone :

Zone A : Les caractéristiques spatiales : elle couvre 11 % de la zone concernée. Les maisons sont construites surtout avec de la pierre qui est disponible sur site et la montagne, les surfaces des maisons varient entre 100 à 120 mètres carrée et habitée par une grande famille (qui contient plusieurs petites familles).

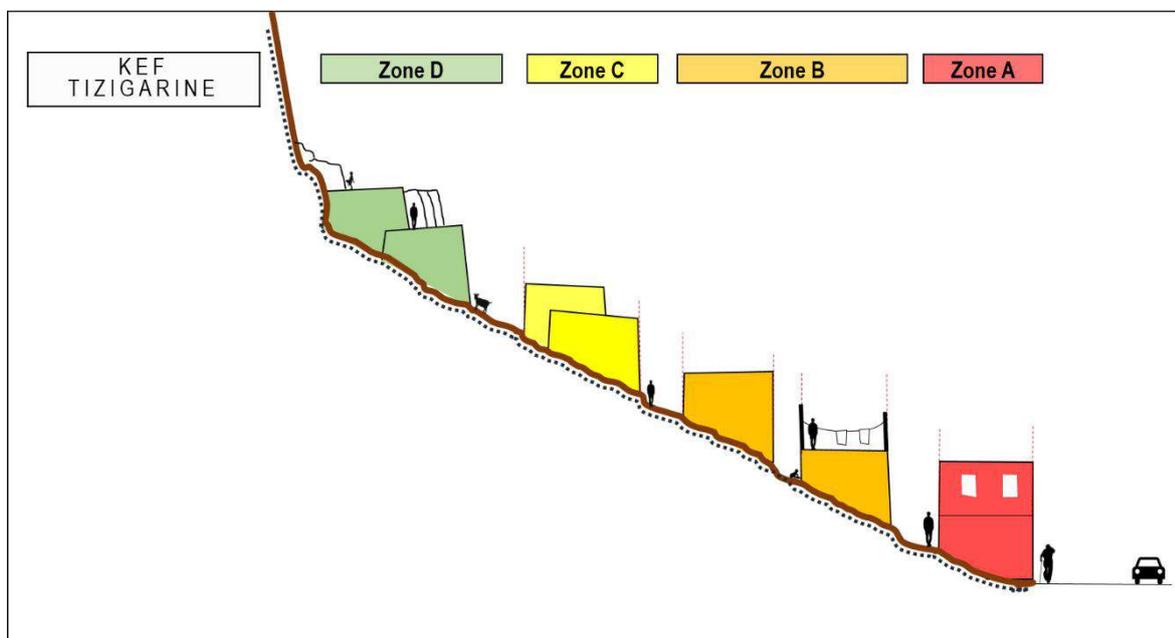


Figure 6.3 les quatre zones dans le quartier Korkaz

Pour les caractéristiques socio – économiques, les chefs ménages travaillent dans des postes permanents et stables dans le secteur formel aux alentours du quartier, notamment dans les administrations de services locales, cette zone est spécifique de par sa situation de façade ce qui a permis l'émergence des activités commerciales importantes même avec des petits locaux.

Zone B : les caractéristiques spatiales : elle couvre plus de 35 % de la zone concernée, des maisons d'une surfaces entre 90 – 100 mètres carrée, avec des matériaux locaux dont la pierre et le toub, pour les caractéristiques socio – économique, elle présente 30 % de chefs de ménages travaillent dans les unités industrielles aux alentours du quartier, d'autres sont dans le secteur des hydrocarbures dans la région de Hassi R'mel.

Zone C : les caractéristiques spatiales : elle couvre plus de 37 %, et les maisons ont entre 70 – 90 mètres carrée, avec un taux d'occupation qui dépasse des fois les 10 personnes membres de la famille, quant aux caractéristiques socio – économique , il est à signaler que la plupart de chefs de ménages travaillent dans le secteur informel.

Zone D : Les caractéristiques spatiales : Elle couvre plus de 17 % de la zone ; les maisons varient entre 50 -75 mètres carrée and construites avec des matériaux locaux. Les caractéristiques socio – économiques un taux de chômage très élevé, la pauvreté des familles est facilement constatable, quelques familles possèdent des chèvres à l'extérieur des maisons et qui squattent encore l'espace.

La logique adoptée pour le zoning :

Elle est le résultat aussi d'une lecture topographique du quartier dont on trouve une déclivité importante qui caractérise ce site, en ce qui concerne les zones :

Zone A : c'est la zone qui concerne la façade du quartier, généralement plate et ne présente aucun inconvénient sur le plan topographique. En plus, cette façade se situe le long de l'axe routier important dans le quartier et dans la ville car il la relie avec la route Nationale 01.

Zone B : c'est la zone intermédiaire basse avec un nombre important d'habitations, elle présente une faible pente avec plus de 200 maisons.

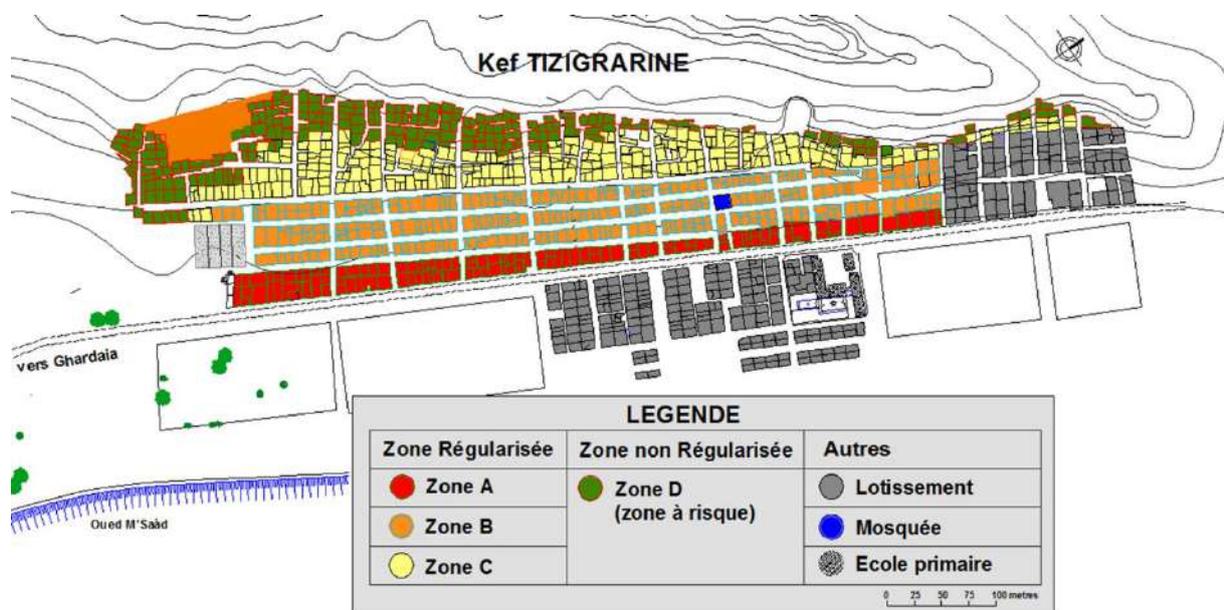


Figure 6.4 Plan de la Régularisation par zone

Zone C : c'est la zone intermédiaire Haute, elle se caractérise par un nombre important d'habitations plus de 200, ainsi qu'une déclivité forte ce qui rend difficile l'accès à quelques maisons.

Zone D : à l'opposé des trois zones précédentes, elle ne fait pas l'objet d'une régularisation. C'est la zone Haute dans le quartier, elle se trouve à la limite et le long de versant de Djebel (Kef Tizigarine), une décision de démolition et transfert de ses habitants, parce que la pente est très forte et présente un véritable risque de glissement ainsi que le danger d'un volume très important d'une dune.

6.2.5 Le prix de cession : la commission élargie propose non seulement un simple zoning du quartier mais également les prix de cession de M² par zone après estimation des V.R.D par les services concernés (Hydraulique, Sonelgaz, Travaux public, etc...). Pour des raisons de l'état de l'économie ainsi qu'à travers les recommandations de la commission élargie les prix ont été révisés et le prix de chaque zone diffère de l'autre. Selon ses spécificités et ses contraintes géographiques sauf pour la zone D. L'A.P.C a décidé une démolition de toutes les habitations après transfert de leurs occupants en raison de leur insécurité et le danger qu'elle présente.

Nous présentons dans le tableau suivant les chiffres obtenus après le lancement de l'opération de régularisation par rétrocession et la vente des lots d'Essadikia.

Zone/prix	Prix primaire de cession du M ²	Prix de cession du M ² après révision	Nombre de maisons	surface	Prix cession
Zone A	30,00	80,00	77	16200	1296000,00
Zone B	20,00	60,00	257	35000	2100000,00
Zone C	15,00	30,00	270	28200	846000,00
Total	65,00	170,00	604	79400	4242000,00
Zone D	Non évaluée (zone à risque)		(120)	15000	/

Tableau 6.1 le prix de cession de chaque zone Korkaz

6.3 Démolition et Relogement :

a. La démolition :

En 2011, suite au programme R.H.P est initié par la banque mondiale, Les collectivités locales avec la coordination de plusieurs directions, ont entamé une opération de lutte contre les maisons spontanées pour protéger la population des menaces naturelles, et ceci par une opération d'abord de démolition de plusieurs maisons pour ensuite procéder au relogement des habitants de la dune (Nabket BENJEDDOU).

Même si les agents sont accompagnés avec des permis de démolir dont les concernés ont eu une copie, Il était tout de même difficile de délimiter le nombre des concernés vu la difficulté géographique et vu le refus de plusieurs habitants de quitter les lieux

Le relogement se définit par l'action d'offrir un logement décent en remplacement d'un logement insalubre, précaire, vulnérable, menaçant ruine ou construit d'une façon informelle⁸.



Figure 6.5 le site avant et après la démolition source google earth

L'image de *google Earth* montre l'état des maisons en 2011 avant la démolition, il s'agit de trentaine de maisons (environ 250 personnes) qui s'est trouvés dans la limite et exposées au risque de la dune.

L'image montre aussi l'état du site après le relogement en 2016, on remarque la libération partielle de site de la dune (Nabket BENJEDOU) qui est un bien entendu terrain Non ædificandi et très accidenté mais qui était occupé spontanément sans aucune possibilité de régularisation.

6.4 Le Relogement

Dans le cadre du programme du RHP, Ce relogement se fait dans un autre site proche et dans des logements type F3 (R+2), l'attribution des logements témoigne des relations de voisinages fortes qui sont gardées entre les bénéficiaires.

Les cellules, le plan de l'intérieur et les nouvelles conditions spatiales ne sont pas satisfaisantes à ces nouveaux occupants d'où les quelques modifications ultérieurs.

Ces modifications ont touché l'intérieure et l'extérieur en occupant d'une façon informelles d'autres espaces.



Figure 6.6 le site de relogement Korkaz

6.5 La Réhabilitation :

Cette opération a également touché plusieurs maisons, il s'agit d'une décision d'une aide financière⁹ dans le cadre de programme RHP la résorption de l'habitat précaire pour faire des travaux de réhabilitation contre les différents problèmes techniques (structure, maçonnerie et étanchéité) constatés et qui menacent les maisons.

Il est à signaler que les familles qui ont refusé la démolition et le relogement ont eu également cette aide financière.



Photo 6.1 les tentatives du changement intérieur. Korkaz

Cette opération de réhabilitation est sous la responsabilité des bureaux d'architecture qui sont chargés de faire un diagnostic profond et détaillé et l'élaboration des rapports de l'avancement de l'opération dans ce contexte difficile.



Photo 6.2 Maison non démolie dans la lisière de la dune BETUR

Chaque bénéficiaire de cette aide n'aura pas le droit de demander un logement social.

Le plan de la zone concernée montre la zone rouge (objet de démolition totale) pour le relogement, quant à la deuxième partie, les propriétaires ont bénéficié des aides financières de réhabilitation.

Le programme de la RHP n'a touché pas seulement le quartier Essadikia (environs 99 aides recensés), il est également mis en œuvre dans plusieurs quartiers de la ville dont le nombre total dépasse les 900.

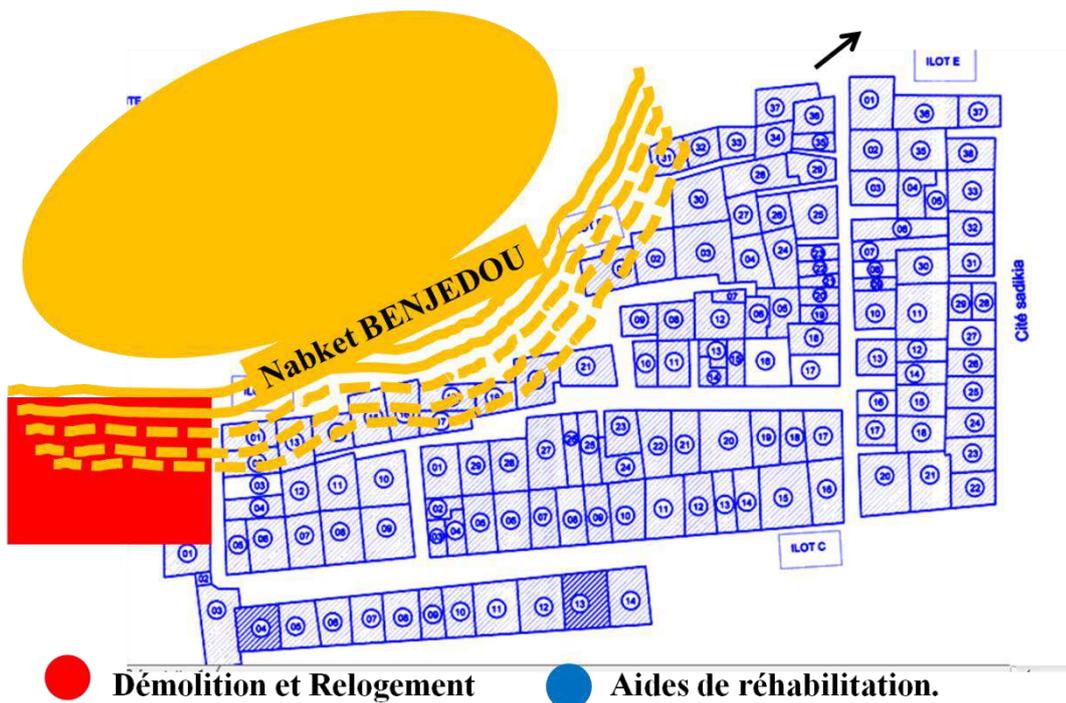


Figure 6.7 Plan de la situation d'habitations objet de réhabilitation, Korkaz

B. Stratégies citoyennes :

6.6 L'activité commerciale

L'évolution de l'activité commerciale dans le quartier montre son importance dans le processus d'intégration, depuis son début, elle démontre en l'espace de plus de 35 ans le passage en plusieurs étapes :

a. Le marché aux bestiaux : avant 1988.

Un marché hebdomadaire active jusqu'au fin des années 1980, qui se trouve à la lisière du quartier dont les habitants du quartier jouent un grand rôle dans les différentes opérations commerciales en son sein.

La société dans la ville de Laghouat, est une société saharienne dont un besoin sans cesse des échanges et communications entre la société citadine et nomade qui forment ensemble les deux composant du territoire de la ville de Laghouat.

Le contact direct entre les habitants du quartier et d'autres membres porches du monde nomade, a fait de ce marché, une véritable occasion pour acheter surtout les produits traditionnels venus du monde nomade. « *Le citadin offre au nomade l'excédent de sa production de fruits et de légumes provenant de la palmeraie, en contrepartie, le nomade offre au citadin la viande ovine, la laine, les combustibles (bois et charbon), le beurre, le fromage* ». (Benarfa 2018).

C'est à travers cet espace que les habitants de la ville de Laghouat ont rencontré plusieurs habitants du quartier Essadikia, le déplacement direct depuis les différents quartiers de la ville de Laghouat vers le quartier Essadikia est déjà un indice de reconnaissance sur le plan spatial. Ainsi des amitiés fortes se tissent entre eux sur le plan relationnel et social.

Sur le plan économique, les échanges ont une dynamique inégale d'une part, la fréquentation vers le quartier fait menacer plusieurs commerces dans les quartiers de la ville de Laghouat qui se prétendent spécialistes dans les produits du monde rural ou nomade d'autre part.

Les pièces de rechanges et pièces détachées : avant 2010.

L'évolution de la voie principale du quartier, et le flux de plus en plus important, a fait émerger une autre activité d'une présence remarquable à l'échelle de toute la ville de Laghouat, les habitants le visitent depuis plusieurs quartiers pour y trouver des pièces de rechange dans les magasins qui se trouvent au long de la voie principale.

Cette activité s'est développée jusque 'à la fin 2010, En parallèle de ces magasins de pièces de rechange, on assiste à une nouvelle typologie commerciale avec le développement graduel de petits commerces.

6.6.1 Typologies des activités commerciales :

Aujourd'hui le quartier compte plus de 130 magasins, avec des typologies divers dont nous pouvons citer les suivants :

a. Le commerce d'alimentation :

Il présente un grand nombre, il se caractérise par des locaux d'une petite surface de RDC de la maison, avec quelques produits d'une nécessité quotidienne. Ces locaux se trouvent répartis au long de l'axe principal avec en exception quelques-uns à l'intérieur du tissu dense.

On compte plus de 30 magasins qui fait 19.90% des locaux, dont 23 pour l'alimentation générale, 02 boucheries, 03 fruits et légumes, 03 herboristes.

En ce qui concerne l'architecture de ces magasins, ils sont en générale une partie de de la maison, la plupart de chefs de ménage se trouvent exercer une activité commerciale même sans une réelle expérience ou même un capital, d'autres locaux sont en location.

b. Les locaux de droguerie et autres :

Le commerce le plus présent, elle avoisine 23% , du total dont on compte plus de 38 magasins, les cosmétiques avec plus de 15 locaux, un registre de commerce , une petite surface est suffisante pour avoir un, les cosmétiques et ses ventes annexes attirent les jeunes surtout avec la facilité de ce commerce et la disponibilité des produits ainsi l'engagement des jeunes clients pour faire activer ce type de commerce.

Très récemment le quartier devient une destination des habitants de la ville notamment avec l'inauguration des superettes et bazars avec des prix très compétitifs.

La figure montre une partie de la façade commerciale dans le quartier

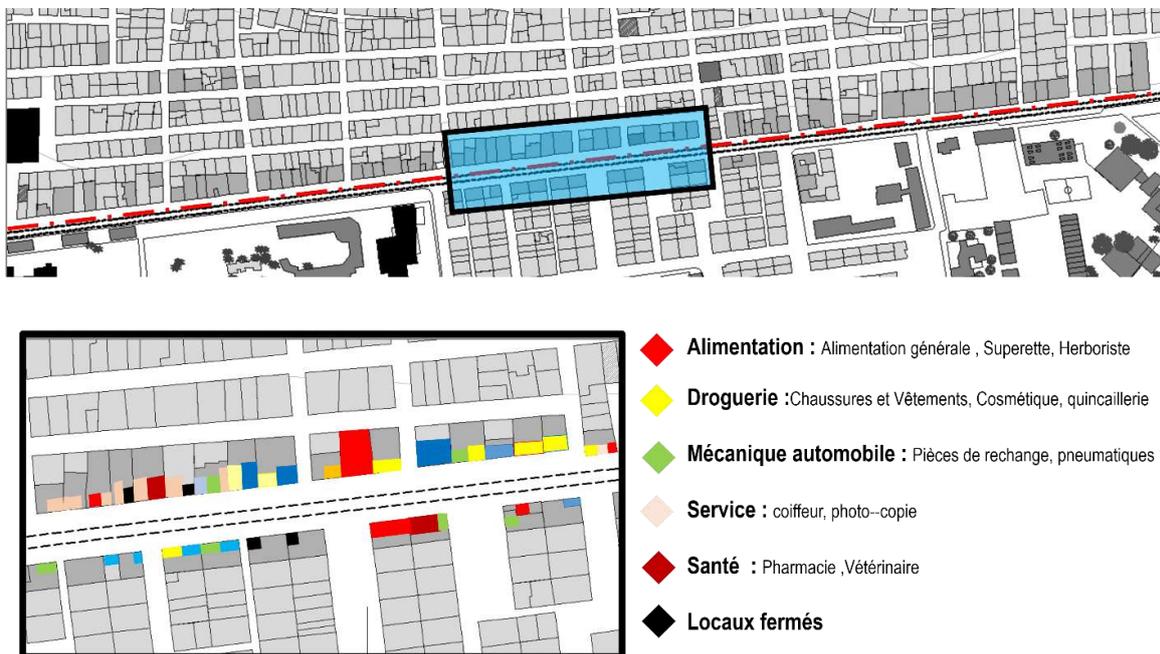


Figure 6.8 Activités commerciales dans le quartier Korkaz

c. Les activités liées à la santé :

Pour ce type d'activité, elle avoisine 05% de total, on compte la présence de 02 pharmacies, deux médecins, 01 dentiste et deux vétérinaires, ces derniers sont extrêmement demandés pour les animaux de plusieurs habitants du quartier, et qui exercent dans une activité liée au secteur agricole.

d. Les activités du service :

Ce classement concerne les activités comme l'activité des coiffeurs qui sont plus de 07 dans le quartier, le coiffeur a une place importante dans la vie de ce quartier d'où les jeunes se sont intéressés à être formés pour avoir le diplôme d'un coiffeur. Ajoutant à cela les auto-écoles ainsi les services d'impression et de photocopie.

e. Mécanique et automobile :

Il s'agit des locaux qui s'occupent de la vente des pièces détachées et de rechange, par contre les mécaniciens se trouvent délocalisés vers une nouvelle zone près de l'axe sur la limite d'oued, un projet des locaux dans chaque commune dont on trouve quelques activités nuisibles.

Le quartier a véritablement un potentiel important pour relancer une dynamique commerciale à l'échelle urbaine, mais des initiatives ne sont pas toujours aidées, il est à signaler que nous avons enregistré plus de 35 magasins fermés, quelques-uns sont active occasionnellement pendant le mois sacré et ou la période de l'aide.

Le tableau suivant montre les différentes statistiques liées aux activités commerciales dans le quartier

Type du commerce	Magasins	Nombre	Pourcentage
Alimentation	Alimentation générale	23	19.90%
	Boucherie	02	
	Fruits et légumes	03	
	boulangeries	02	
	Herboriste	03	
Droguerie et autres	Cosmétiques	15	22.90%
	Bazar	03	
	Quincaillerie	04	
	Chaussures et vêtement	07	
	tailleurs	02	
	Librairie	06	
	Bijouterie	01	
Service	Coiffeur	08	07.85%
	Auto-école	02	
	Photo copie	03	
Mécanique et automobile	Pneumatique	03	10.90%
	Pièces détachées	12	
	Mécanicien	03	

Ameublement et électroménager	Meubles divers	01	03%
	Réparation électroménagers	04	
Santé	Pharmacies	02	04.25%
	Médecin généralistes	02	
	dentistes	01	
	Vétérinaire	02	
Total fonctionnel		130	79%
Locaux Fermés		36	21%
TOTAL		166	100%

Tableau 6.2 Les types de commerce et magasins dans le quartier Korkaz



Photo 6.3 les locaux de commerce a. pièces détachées b. chaussures bazar Essadikia Korkaz

6.7 La mobilité résidentielle comme stratégie d'intégration :

Comme stratégie de changement de mode du vie, nous avons enregistré plusieurs mobilités dans le quartier, ce phénomène de multiples facettes pourra prendre plusieurs figures à savoir :

6.7.1 Mobilité résidentielle interne : (dans le quartier Essadikia)

Plusieurs familles de la zone haute exposée aux menaces du risque naturel, et qui ne présente pas des conditions favorables à la vie en famille, elles ont adopté une stratégie d'intégration interne, c'est-à-dire avec le reste du quartier notamment dans la partie basse et de la façade.

Cette mobilité interne se concrétise via l'implication dans les opérations de la dynamique foncière qui caractérisent le quartier Essadikia, l'achat des propriétés offertes.

L'objectif étant de se libérer des risques des chutes de pierres, des piques des scorpions, ainsi les conditions difficiles d'accessibilité dans la zone haute et finalement l'implication dans la vie dans le quartier.

Dans la figure suivante, les maisons qui font l'objet de cette mobilité sont colorées en deux couleurs dont l'une présente la maison point de départ de la mobilité et la seconde présente la maison de destination.

Généralement, cette mobilité de la zone haute vers la zone basse montre clairement le changement de la situation socio-économique de la famille soit par l'épargne, soit par la mobilité de l'un des membres de la famille toute en gardant la demeure initiale. Soit par la vente de la maison aux autres qui sont étrangers du quartier et qui vont suivre le même chemin de la mobilité.

Il est à signaler que nous n'avons pas enregistré une mobilité dans le sens inverse (de la zone basse à la zone haute) ceci expliqué pour les raisons déjà mentionnées au-dessus.

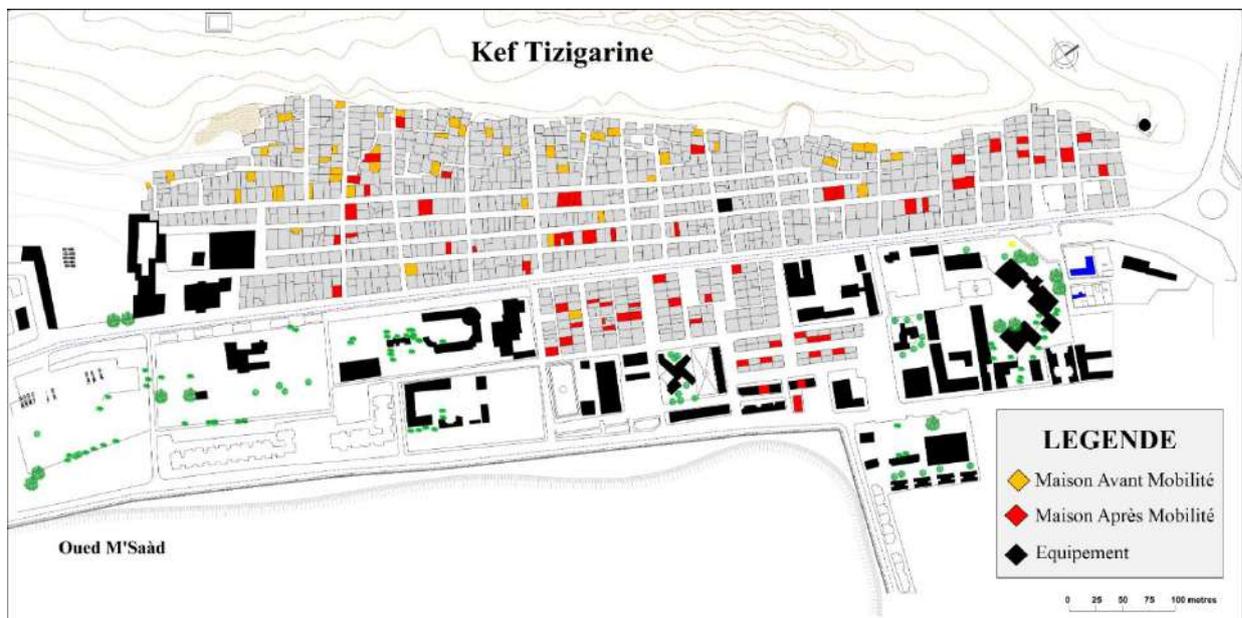


Figure 6.9 la mobilité résidentielle interne dans le quartier Korkaz

Exemple 01 : mobilité interne

Fiche mobilité interne (dans le quartier)		
	Maison d'origine avant la mobilité	Maison de destination après mobilité
Plans des maisons	<p>Plan RDC</p> <p>Plan d'étage</p>	<p>Plan RDC</p> <p>Plan d'étage</p>
Données recueillies		
Année de la construction	1960-1970	1990
Surface RDC	84	68
Nombre de ménages	04	01
Membres de(s) la famille(s)	19	05
Mode d'acquisition	Installation spontanée	Marché formel
Matériaux et techniques	Toub, pierre, murs porteurs, Twiza.	Parpaings, système poteaux-poutres

6.7.2 Mobilité résidentielle interne provisoire :

Quelques familles ont adopté une logique de mobilité interne provisoire pour sortir définitivement du quartier vers d'autres quartiers de la ville, le projet de mobilité provisoire est souvent pour préparer le départ ou pour finir la construction d'une nouvelle maison.

6.7.3 Mobilité résidentielle externe : (en dehors du quartier Essadikia)

D'une ampleur plus rapide que le précédent, le cas de cette mobilité résidentielle externe est frappant plus qu'une titre, il s'est avéré que plusieurs familles-selon plusieurs circonstances- ont librement adopté ce que les appelle eux-mêmes la dissolution dans la ville, c'est-à-dire l'intégration avec le reste des quartiers de la ville en y résidant.

Les quartiers de destination choisis sont généralement plus aérés, facilement accessibles et se dotent de services multiples du transport disponible, équipements sanitaires et du service de qualité, simplement des offres plus intéressantes que celles du quartier Essadikia.

Cette mobilité externe se concrétise par plusieurs logiques soit par la vente de la maison (généralement par les habitants de la zone haute du quartier Essadkia) et l'achat d'une autre (à l'extérieur du quartier bien entendu).

Soit par la construction d'une nouvelle construction après l'acquisition du lot, généralement dans le cadre des lots communaux offerts par l'agence foncière avec des prix abordables.

Soit par la mobilité de l'un des membres de la famille dans la cadre d'un projet de logements promotionnels ou de l'attribution des logements sociaux. La maison initiale fait l'objet d'une vente, ou d'une location provisoire pour les proches de la famille propriétaire.

La figure ci-dessous présente le résultat de plusieurs rencontres dans les différents quartiers de la ville de Laghouat, ou des familles identifiées (comme ancien habitant du quartier Essadikia),une installation définitive.

Ceci montre clairement la mobilité résidentielle externe comme logique d'intégration dans le tissu urbain de la ville de laghouat.

Cette installation est par famille en individuelle, ou des fois par groupe de familles pour garder les relations et les liens d'amitié même en dehors du quartier initial Essadikia.

Leur installation est notée dans les différents quartiers de la ville notamment les plus récents de l'extension urbaine de la ville.

Le phénomène de mobilité résidentielle exprime clairement l'ascension sociale de plusieurs familles et le désir d'une vie meilleur sur le plan spatial architectural et social.

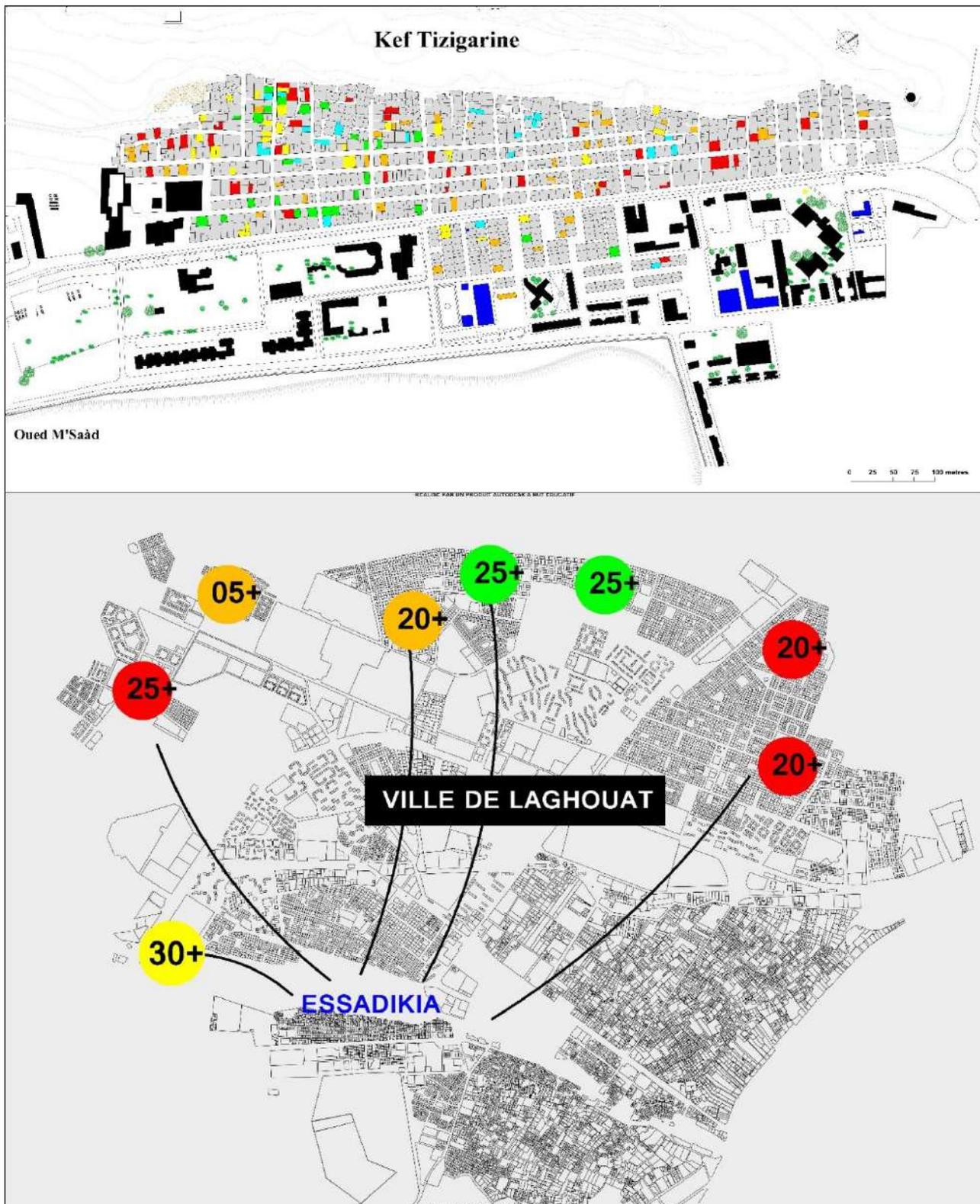
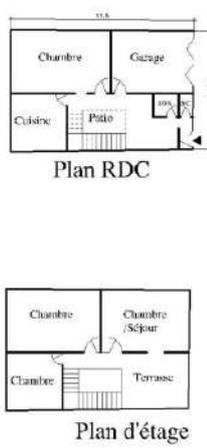
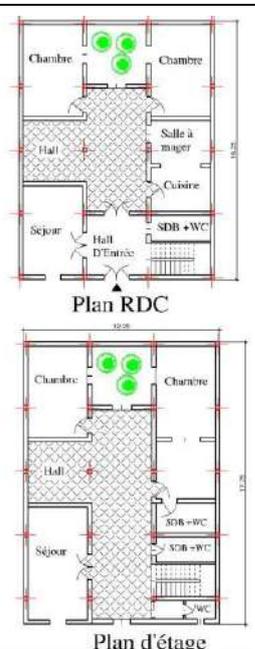


Figure 6.10 la mobilité résidentielle externe. Korkaz

Exemple 02 mobilité externe.

Fiche mobilité externe (en dehors du quartier)		
	Maison d'origine avant la mobilité	Maison de destination après mobilité
Plans des maisons	 <p>Plan RDC</p> <p>Plan d'étage</p>	 <p>Plan RDC</p> <p>Plan d'étage</p>
Données recueillies		
Année de la construction	1965-1985	2002-2010
Surface RDC	88 m ²	192 m ²
Nombre de ménages	01	01
Membres de(s) la famille(s)	10	09
Mode d'acquisition	Installation spontanée	Achat du lot.
Matériaux et techniques	Toub, pierre, murs porteurs et technique de Twiza.	Briques, béton, système poteaux –poutres.

Exemple 03 mobilité double (interne et puis externe)

Fiche de mobilité provisoire (interne puis externe)			
	Maison d'origine avant la 1ere mobilité	Maison de destination 01	Maison de destination 02
Plans des maisons			
Données recueillies			
Année de la construction	1960-1975	1970	2006-2010
Surface RDC	86 m ²	91 m ²	230 m ²
Nombre de ménages	05	01	01
Membres de(s) la famille(s)	21	10	10
Mode d'acquisition	Installation spontanée	Marché foncier	Achat du lot
Matériaux et techniques	Toub tronc de palmier, twiza	Pierre, parpaings	Parpings, briques, béton armé

Les différentes mobilités ont montré qu'une seule maison pourra être une source de plusieurs mobilités que ce soit à l'intérieur du quartier ou à l'extérieur. Ce qui explique le rôle du quartier dans la mobilité résidentielle et surtout démographique dans la ville de Laghouat.

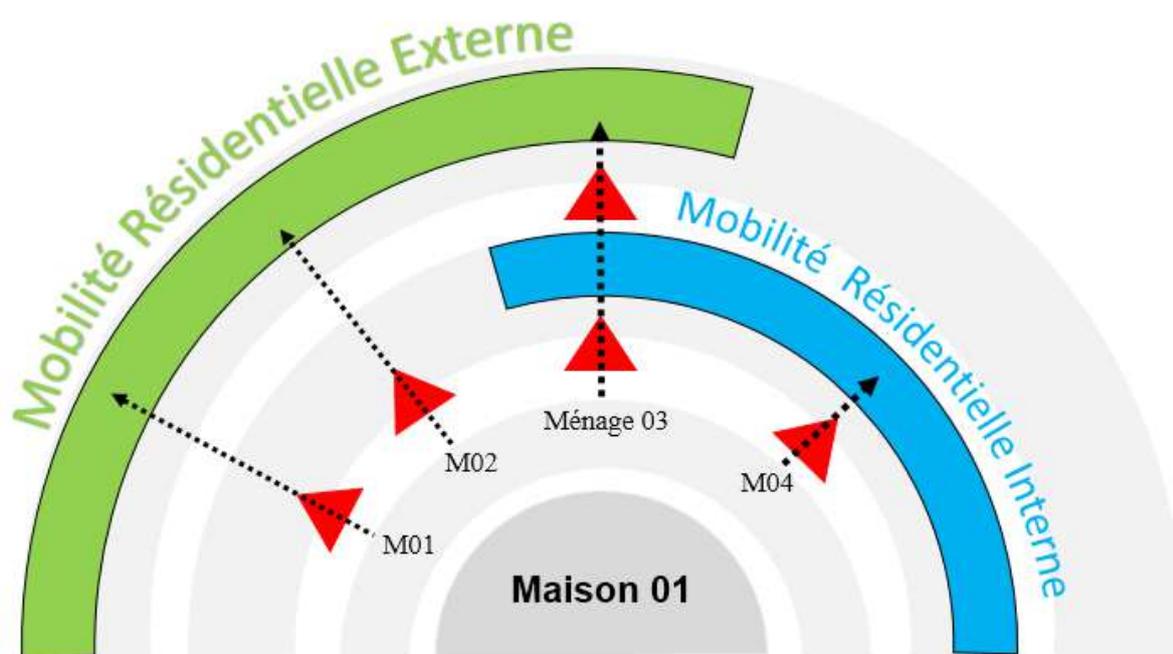


Figure 6.11 formes et processus de la mobilité résidentielle, Korkaz

6.8 La démarche d'intégration

Pour résumer les actions des acteurs institutionnels de l'état avec les différentes directions, il faut signaler que les actions sont en fait en l'espace de plus 30 ans.

Aucune programmation préalable n'a eu lieu, mais simplement les conditions politiques, économiques et sociales et des fois la montée en puissance des mobilisations citoyennes, sont toujours la cause principale de la réaction des acteurs et directions de l'état.

Nous pouvons citer à titre indicatif quelques-unes de ces actions, qui sont cités selon un ordre chronologique comme montré dans les points qui suivent :

- La démarche de régularisation par rétrocession
- L'implantation des équipements d'accompagnement.
- L'attribution des lots de lotissements 1.
- Les lignes du transport.
- Les programmes des logements semi collectif.
- La construction des locaux du commerce pour artisans
- Les programmes des logements sociaux.
- La démolition et le relogement RHP
- Les aides de Réhabilitation RHP.
- Les lotissements sociaux 2.

Le tableau 6.3 montre les actions envisagées par l'état présentées dans la commune (APC) ainsi que les directions liées à chaque opération visant l'intégration du quartier.

Actions	Initiateur	Période/année	Objectif
La Régularisation	APC	1981	Régler La propriété
Les équipements d'accompagnement.	APC+DUCH	1981-1990	Lutter contre le manque
Les lots des lotissements	APC Agence foncière	1990	Réponse aux demandes,
Les lignes du transport.	DUCH+TRANSPORT	2000	Lutter l'exclusion urbaine
Les programmes des logements Semi collectif.	OPGI	2000	Diversifier l'offre résidentiel
La construction des locaux de commerce pour artisans	APC	2010	Réanimer le quartier, absorber le chômage
La démolition et le relogement RHP	OPGI DLEP WILAYA	2011	Protéger contre le risques
Les aides de Réhabilitation RHP.	OPGI DLEP WILAYA	2011-2016	Consolider les anciennes maisons
Les programmes des logements sociaux.	OPGI	2012 - 2016	Satisfaire la demande
Les lotissements sociaux	APC Agence foncière	2020	Satisfaire la demande

Tableau 6.3 le rôle des acteurs impliqués dans la démarche d'intégration. Korkaz

a.Les arcades d'Essadikia, le projet avorté :

Parmi les projets envisagés par l'APC est de mettre des arcades tout en long de la façade principale du quartier, une étude faite par un Bureau d'étude a proposé des arcs traditionnels pour donner à cette façade une dynamique, harmonie et pour faire une esthétique des maisons de la façade toute en donnant un nouveau souffle pour les différentes activités commerciale.

Cette initiative d'intégration typologique n'a pas vu le jour d'où notamment des conflits entre des habitants concernés par le projet sur la question de financement de la galerie dont l'APC a suggéré l'auto financement par les habitants pour chaque façade des maisons concernées.

b . Développement urbain :

La stratégie d'intégration du quartier Essadikia par les acteurs impliqués a enregistré plusieurs actions visant son articulation avec le reste de la ville,

Pour l'APC comme acteur institutionnel, à l'instar des procédures de régularisation de la rétrocession des lots, le programme des équipements d'accompagnement selon une approche participative a vu le jour.

Pour les premières années, le quartier doté seulement d'une mosquée et medersa coranique construites et financées totalement par les habitants du quartier ainsi qu'une école. En vue du nombre de sa population qui dépasse le 9000 Habitants en 1985. Il affiche un manque flagrant en plusieurs autres équipements.

Le processus de rétrocession a pris quelques années à cause de la pauvreté de la plupart des habitants des quartiers et la durée des procédures administratives, le montant de rétrocession recouverts par le receveur communal est affecté à la section d'équipement et d'investissement du budget de la commune conformément aux dispositifs du code communal et servir notamment à financer la réalisation des équipements collectifs desservant le quartier Essadikia.

Entre 1983 -2000 le quartier a vécu une amélioration urbaine remarquable, le choix du quartier pour l'implantation de plusieurs annexes et unités industrielles source directe de quelques emplois pour les habitants. Sur le plan urbain, la réalisation de plusieurs équipements de base et d'accompagnement dont des équipements scolaires (03 écoles, 02 CEM et un lycée), et aussi sanitaires (polyclinique du quartier), administratifs (Mairie, caisses d'assurances, centre de formation féminin. Maison de jeunes etc.) Et culturels comme les deux mosquées, constaté sur la figure présente le plan d'ensemble des différents équipements précédemment cités.

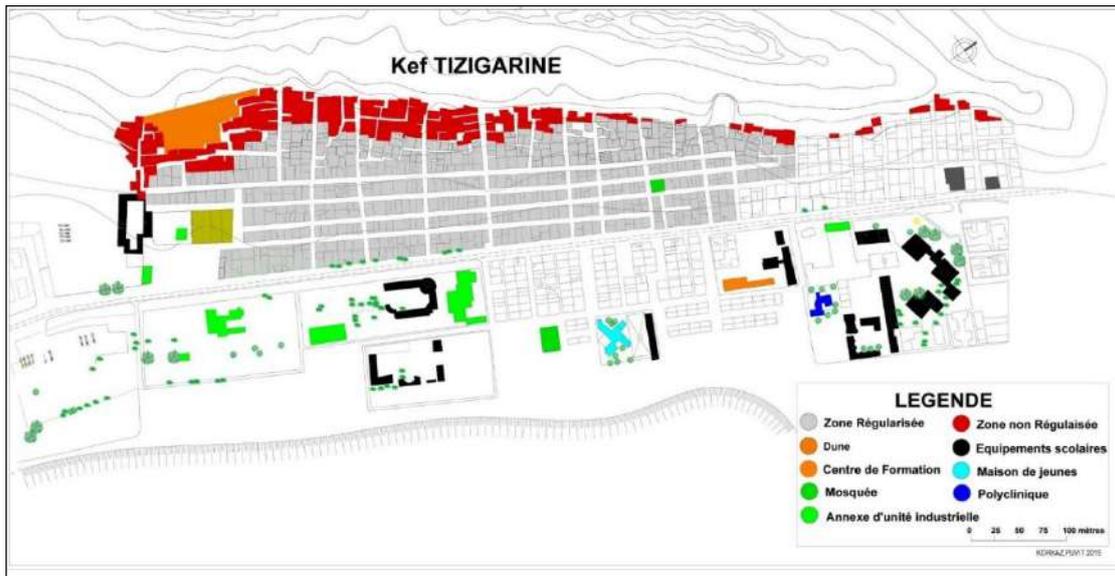


Figure 6.12 le développement urbain dans le quartier Korkaz

Ainsi que l'amélioration de l'infrastructure routière, qui a touché notamment l'artère principale du quartier qui abritera par la suite des locaux de commerces gérés par les habitants.

Avec la mise en œuvre d'un plan du transport pour la ville de Laghouat, des lignes de réseau de transport urbain créées qui ont lié le quartier Essadikia avec les autres parties de la ville de Laghouat.

L'implantation des programmes des logements semi collectif (en 2000) et par la suite des logements collectif (en 2010) ont marqué l'arrivée une nouvelle typologie et mode résidentiel dans le quartier.

Dans le cadre du programme présidentiel, Des locaux de commerce ont été également construits pour faire bénéficier quelques artisans et jeunes.

6.9 Processus de la reconnaissance urbaine

6.9.1 Un début informel : 1950-1965

L'arrivée des migrants et des ruraux à Laghouat ainsi que la faiblesse de l'offre des logements a induit l'apparition des quartiers non planifiés, les habitants donc ont construit en jour et en nuit sans aucune considération des plans et des conditions d'hygiène, ce qui a créé des irrégularités urbaines.

6.9.2 Amplification de l'informel : 1965-1980

Cette deuxième période est caractérisée par une deuxième vague et flux importants de nouveaux arrivés, des nomades entre autres de la région de Laghouat, des centaines de maisons ont été construites dans une courte période avec le recours à des matériaux locaux, en réponse à ce grand et rapide changement. La première décision prise par les autorités locales est le contrôle des habitants et de ses constructions, comme résultat plusieurs ordres d'alignements de quelques lots ont vu le jour et ceci pour assurer une certaine régularité urbaine, cette période est terminée par l'installation partielle des lignes électriques

6.9.3 La régularisation foncière : 1980-1995

Cette troisième période est considérée comme importante et significative, la pression démographique persiste, les autorités locales ont commencé un processus de régularisation foncière dans le quartier, après la présentation des études économiques et financières du processus, qui a pris en considération la topographie et la situation socio-économique des habitants, l'APC a finalement pris une décision quant à la régulation des droits fonciers avec la participation citoyenne efficace.

6.9.4 Le développement urbain du quartier : 1995-2010

Après la régularisation, les autorités locales ont initié un développement urbain global, des voies et des rues alignées et aménagées, plusieurs équipements publics construits, et inaugurées, plusieurs avancées comme les lignes du transport activées, les lignes téléphoniques installées.

6.9.5 Le projet d'Intégration urbaine 2010 - 2021

Pour cette dernière période de processus, le quartier semble de plus en plus important dans la ville de Laghouat, vu les lignes du transport fonctionnels et qui lient le quartier avec le reste de la ville, plusieurs autres projets sont programmées, puis réalisés on note la piscine et un centre des sports, pour donner un autre soufflé pour le projet d'intégration urbaine.

La figure au-dessous représente quelques aspects de différentes opérations développées pour mener à bien des stratégies d'intégration du quartier, et qui montre la diversité des acteurs impliquées dans ce processus .ainsi les temporalités graduelles des actions prises par les acteurs.

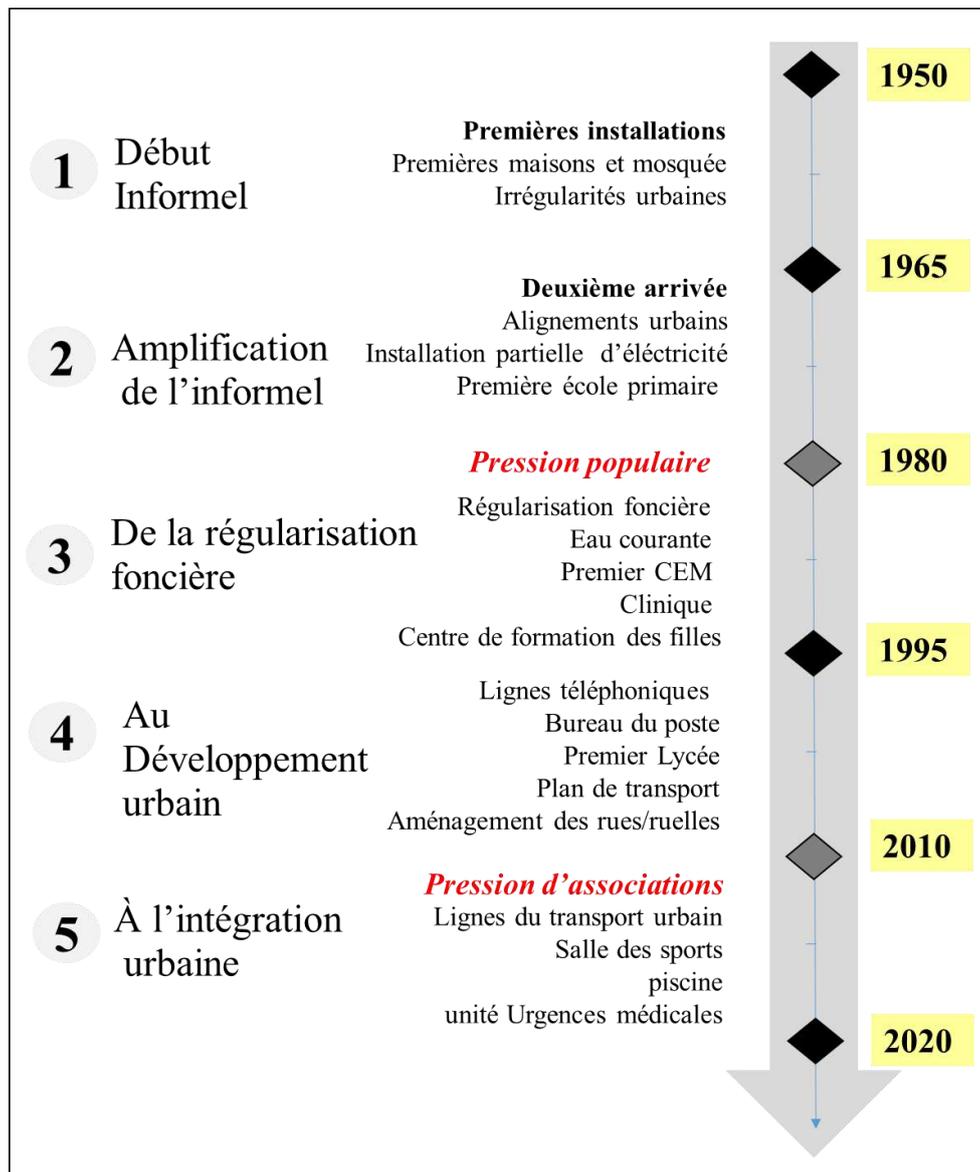


Figure 6.13 le Processus d'intégration Urbaine, Korkaz

7. Stratégies des acteurs dans le processus d'intégration Essadikia dans la ville de Laghouat

Nous pouvons distinguer plusieurs actions visant une intégration Essadikia avec le reste de la ville et ceci selon plusieurs stratégies adoptées par les acteurs qui sont les collectivités locales d'une part et les habitants de l'autre.

Ces actions ne sont pas simultanées et forment dans le temps différents approches visant le même objectif comme le montre le schéma

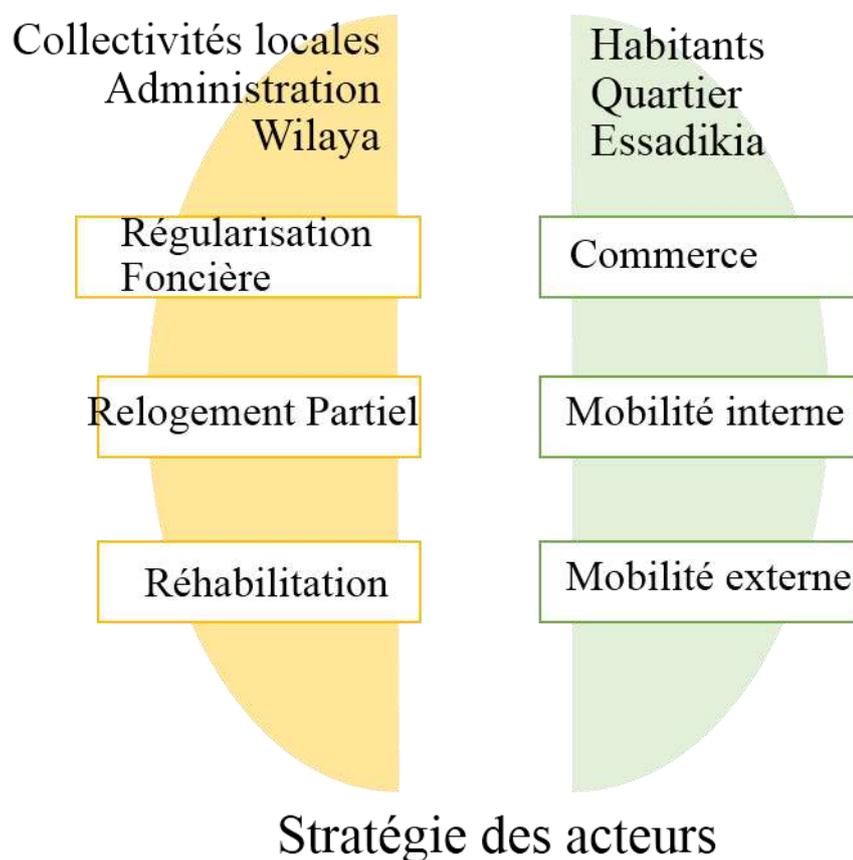


Figure 6.14 Strategies des acteurs, Korkaz

8. Evaluation de processus d'intervention :

Au cours de son histoire le quartier Essadikia a vécu plusieurs interventions sur multiples volets, et ceci pour un objectif d'intégration dans la ville de Laghouat.

L'évaluation de ce processus nous semble importante à ce stade d'état pour en tirer des leçons en matière d'interaction entre acteurs et stratégies initiées ainsi la réalisation des objectifs assignés.

Pour le cas du quartier, les critères et indices choisis sont les suivants

7.1 Développement des infrastructures qui englobe deux indices qui sont liés aux équipements de service de base ainsi les stratégies engagées pour les espaces publics.

7.2 Les connectivités urbaines, qui s'explique via l'amélioration de la mobilité et de déplacement interne avec le reste de la ville comme mesure d'intégration physique, le premier est l'alignement des ruelles et rues du quartier, le deuxième est le développement des liens du transport urbains pour le lier aux autres quartiers de la ville de Laghouat.

7.3 La régularisation foncière qui se trouve aussi d'une place importante pour la reconnaissance des droits des habitants notamment avec l'élaboration des titres de propriété, et l'engagement des services et agents concernés pour la mise en route de cette opération.

7.4 L'implication de la communauté est ceci notamment par la participation citoyenne dans le développement du quartier, et surtout les efforts de création d'un certain sentiment d'appartenance urbaine dans la ville, et la ville inclusive.

7.5 La condition environnementale, ceci expliquée par les caractéristiques de la position géographique et le degré de son exclusion spatiale, ainsi la perception du risque naturel et ses managements.

La lecture des résultats présent une réussite partielle en matière d'intégration et ceci due à la condition géographique difficile qui a créé une exclusion spatiale géographique et rupture urbaine et physique du quartier par rapport à la ville malgré les différentes stratégies. Donc la montagne étant un élément de cette exclusion.

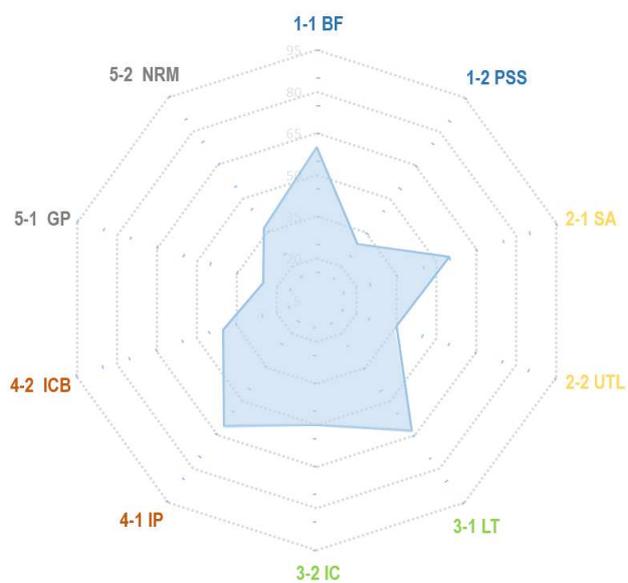


Figure 6.15 Profil d'évaluation de l'opération d'intervention dans le quartier Essadikia Korkaz

8. Pour une évaluation des interventions dans les quartiers informels

Vu la spécificité du contexte, Il n'existe aucune méthodologie pour trancher la réussite ou l'échec d'une expérience donnée, L'évaluation doit prendre en considération plusieurs critères tel que expliquées dans la figure suivante.

Pour les englober en trois catégories de critères :

8.1 Volet organisationnel qui porte sur des critères socio-économique ainsi les critères juridiques et législatifs.

8.2 Volet structurel qui sont liés aux critères d'infrastructure et de réseaux, et des critères environnementaux.

8.3 Volet fonctionnel qui est lié directement aux critères urbains et critères architecturaux.

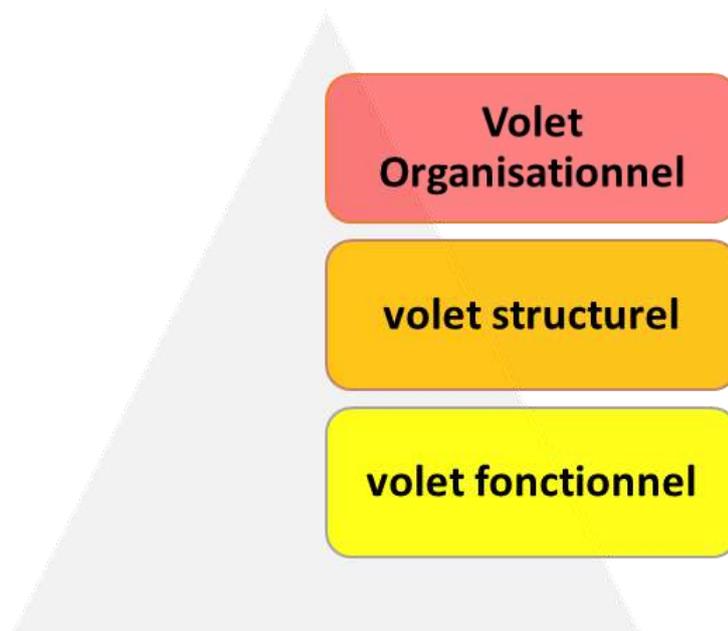


Figure 6.16 Les volets d'évaluation des interventions, Korkaz

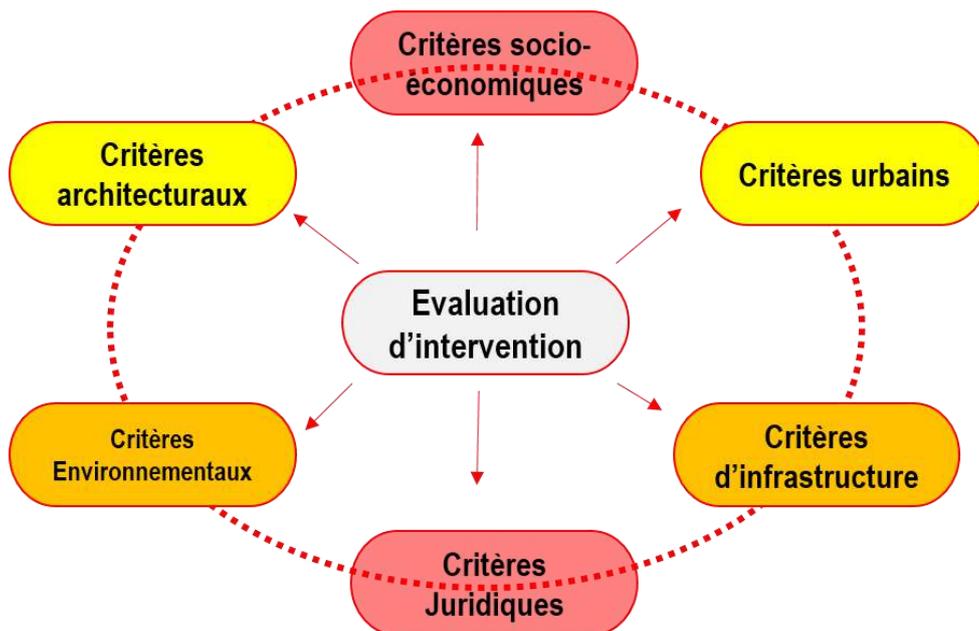


Figure 6.17 les critères possibles en vue d'une évaluation, Korkaz

9. Pour un système d'évaluation

Le développement des quartiers informels sans cesse croissant en milieu urbain et rural nécessite forcément une nouvelle approche pour une évaluation crédible pour une intervention efficace et efficiente.

Ce système pourra comporter des indices pour déterminer la qualité de vie urbaine et ceci pour l'aide à la prise des décisions prospectives. Il doit être

- Facile à comprendre, rapide à élaborer sans difficulté d'interprétation
- Inclure des informations crédibles et des données actualisées
- Permettre l'évaluation de la qualité urbaine.

Organisationnel		Fonctionnel		Structurel	
35%		30%		35%	
Socio-économiques	Juridique réglementaire	urbains	architectural	Infrastructure réseaux	Environnement
15%	20%	15%	15%	18%	17%

Figure 6.18 la répartition pour chaque volet d'évaluation, Korkaz

9.1 Les indicateurs d'évaluation :

Le tableau suivant montre les critères possibles dans le cadre d'une intervention d'une restructuration in –situ :

Volet	Critères	Indicateur	
Organisationnel	Critères Socio-économiques	Croissement naturel	
		Qualité démographie (pyramide des âges)	
		Taille de ménage	
		Niveau instruction	
		Activité	
		Engagement civique et participation	
		Migration (origine)	
		Mobilité résidentielle	
		Sentiment d'appartenance et ancrage	
		Criminalité	
	Critères juridiques	Statut du foncier de l'assiette	
		Statut de l'habitant	
		Régularisation et légalisation	
		Transparence et efficacité de processus	
		Efficacité de Gestion des litiges	
Fonctionnel	Critères urbains	Situation de l'ensemble	
		Gabarit	
		Largeur voie	
		Etat d'aménagement de la voie	
		CES/ coefficient de l'emprise au sol	
		Espace public (repos et détente)	
		Accessibilité au quartier	
		Aire de stationnement	
		Mobilité et lignes de transport	
		Usage du bâtiment (activité commerciale)	
		Insertion du quartier dans un grand projet urbain	
		Programmation de relogement	
	Critères architecturaux	Surface	
		Etat de bâti	
		Organisation du plan	
		TOL Taux d'occupation par pièce	
		Techniques de construction	

Volet	Critères	Indicateur	
Structurels	Infrastructure	Equipement sanitaires	
		Equipement d'éducation	
		Equipement de service	
		Equipements de sécurité	
		Alimentation en eau potable	
		Electricité	
		Gaz	
		Assainissement	
	Environnement	Présence de risques naturels	
		Perception des risques	
		Management du risque	
		Gestion des déchets	
		Espaces verts	
		Pollutions atmosphériques/sonores	
		Unités industrielles nuisibles	
Maladies et infections			

Tableau 6.4 Les critères d'évaluation d'intervention.Korkaz

Conclusion :

Nous avons vu que les stratégies développées par les acteurs sont classées selon deux tendances : les acteurs institutionnels et les représentants des collectivités locales qui ont développé un processus d'une reconnaissance urbaine par le projet de restructuration in –situ.

La démarche participative adoptée en amont de processus semble remarquable dans la mesure où considérer les habitants comme des acteurs clés de la réussite du processus. Le projet de restructuration est basé sur les études préparées par les services techniques compétents (plans, statistiques, photos d'archives...etc), la concrétisation est à travers des plans d'alignements de la voirie et des maisons, la régularisation foncière, d'implantation des équipements de service urbains.

Les habitants sont initiateurs d'une double logique d'intégration. La première est celle de la mobilité interne dans le quartier et les demandes d'amélioration de la qualité de vie. La deuxième consiste en une mobilité externe pour une intégration urbaine et dissolution démographique et spatiale et sociale avec le reste des quartiers de la ville d'où nos constatations du rôle du quartier dans le développement de la démographie de la ville de Laghouat et le renforcement des liens sociaux et ascension sociale des familles.

Conclusion générale

La ville algérienne, 60 ans après l'indépendance :

Deux villes en parallèles ...

Malgré les avancées enregistrées sur la scène urbaine algérienne, les programmes des pôles urbains, des villes nouvelles, les projets de logements ainsi les infrastructures implantées dans les grandes villes.

Il se trouve cependant que le constat signalé par plusieurs chercheurs de l'urbain sur la ville algérienne après 60 ans d'indépendance qu'elle est une ville spatialement fragmentée.

Elle reste aujourd'hui une victime des paradoxes des actions spatiales hétérogènes, tandis que la ville formelle gérée par des outils et plans d'orientation des extensions, une autre ville informelle se développe en parallèle semble avoir une place non négligeable (notamment sur le plan morphologique, spatiale et démographique) pour décrire l'ensemble de la fabrique urbaine en Algérie.

L'exode rurale, la croissance démographique, la crise du logement et la recherche d'une vie meilleure et services en milieu urbain, tant des raisons parmi d'autres qui poussent plusieurs algériens à rejoindre les villes et ses périphéries, et d'oser prendre le chemin vers des initiatives individuelles ou collectives spontanées pour squatter des terrains de divers nature.

Ces terrains squattés sans aucun retour à la réglementation urbaines en vigueur, peuvent être de nature domaniale, communal ou privé, en milieu urbain ou péri urbain, ce qui a engendré la perte de dizaines des surfaces susceptibles de supporter des programmes de développement urbain, ou sur des terrains classées non urbanisables à cause des servitudes liées aux risques naturels ou industriel ou de haute valeur foncière.

En l'absence d'une réaction efficace régie par les instruments et outils de la planification urbaine, l'enjeu reste réel pour intervenir convenablement envers ces quartiers informels.

Les quartiers qui voient le jour se caractérisent par une hétérogénéité morphologique et typologique ce qui a engendré la perte de l'identité urbaine de plusieurs villes algériennes.

La lecture de diagnostic sur la ville de Laghouat a montré que malgré la situation et le poids démographique faible par rapports aux autres villes du nord, la ville a vécu une série de développement spatiale en dehors des plans officiels, les implantations non réglementaires ont une origine depuis la période coloniale comme le montre le cas du noyau du Quartier Essadikia.

Tandis que plusieurs autres quartiers se sont développés après l'indépendance sous les circonstances historiques citées. Phénomène vécu d'ailleurs par plusieurs villes algériennes. Ce qui a engendré une métamorphose spatiale remarquable.

Essadikia, un quartier qui a vécu plusieurs mutations, morphologique, spatiale, fonctionnelle et architecturale qui ont largement contribué à son évolution malgré son caractère spécifique.

Parmi les approches figurent la question d'intégration de ses ensembles avec le tissu urbain existant de la ville, l'opération de la restructuration in situ largement soutenue par les organismes internationaux nécessite un certain nombre de facteurs à expliquer.

L'intégration est loin d'être physique seulement, Pour la réussite du projet de L'intégration, plusieurs types doivent être unis, on cite l'intégration physique, qui concerne toute actions d'implantation des équipements de service, l'intégration urbaine notamment la liaison avec le reste de la ville par les lignes du transport, l'intégration sociale pour incarner la population dans la société avec des relations humaines, l'implication dans la production économique..etc., l'intégration foncière qui concerne la régularisation du lot et sa légalisation. Etc

La vérification de l'hypothèse :

L'hypothèse lancée étant donnée la possibilité d'inclusion des quartiers informels en milieu urbain révèle que la question d'intégration pourra être une piste possible sous la présence de plusieurs critères et de coordination entre les différents acteurs concernés par le processus.

Le cas du quartier Essadikia montre la réussite partielle du projet d'intégration en milieu urbain de la ville de Laghouat, le contexte spécifique du quartier notamment la condition géographique et la montagne ont freiné l'achèvement du processus d'intégration. Ainsi l'absence d'un certain accompagnement social des habitants et ceci malgré la participation des habitants dans l'amélioration de leur environnement.

Il s'est avéré que le processus d'intégration est un ensemble de procédures complémentaires, l'une suivra l'autre, la défaillance de chacune des étapes pourra impacter la réussite globale de l'opération.

Pour une ville inclusive :

La ville est un lieu de rencontre et d'échange, De plus en plus, les tendances actuelles en matière d'urbanisme ainsi que les instances internationales prônent des logiques d'une fabrique spatiale inclusive de toutes les couches sociales en ville.

Le rapport publié sur la ville inclusive évoque quatre points essentiels en l'occurrence : *les politiques d'équipement et de communications, les politiques d'emploi et le financement, le logement et les politiques d'intégration sociale, la gouvernance des villes.*

La notion de la ville inclusive trouve un sens dans la croisée de quatre sphères dimensions : la dimension spatiale la dimension sociale, la dimension économique et la dimension culturelle.

Les quartiers informels aptes à être un objet d'intervention de restructuration urbaine peuvent être facilement inclus en milieu urbain, d'où la nécessité de suivre quelques orientations d'ordre générale comme :

- Considérer ces quartiers comme une partie indissociable de la ville.
- Contextualiser l'expérience d'intervention selon les enjeux locaux par ce que chaque quartier recèle des spécificités lui diffère des autres.
- Elaborer une base solide en matière d'intervention liée aux tâches de chaque participant ou acteur possible (guide opérationnel des tâches par intervenant).
- Appuyer et augmenter les chances de scénario de la restructuration in-situ si les circonstances historique, géographique, démographique et foncière le permettent.
- Viser l'implantation des équipements d'accompagnements, l'amélioration des espaces publics et ses aménagements, renforcer la connectivité avec le reste de la ville par la facilité d'accès et de déplacement, ainsi la mobilité avec des lignes de transport contre toute exclusion spatiale.

- Mettre en priorité la question de la régularisation foncière selon le respect des dispositifs techniques liés à la question d'alignements urbain et autres considérations techniques sur la bâtisse.
- Intégrer les habitants comme acteur principal en amont du projet de restructuration ainsi dans le suivi de l'opération in –situ
- Promouvoir la culture urbaine, la culture citadine par la sensibilisation permanente de la population des quartiers informels.
- Améliorer l'environnement socio-économique par le soutien des initiatives individuelles et des associations du quartier.

Bibliographie

Articles :

ABACHI Farid, 1999, « lecture d'une extension urbaine spontanée : quartier HELBA à Tozeur » In les cahiers de l'IREMAM n°12, Marseille. pp

AMEUR Mohamed, 1998, « le déguerpissement des bidonvilles à Fès, un aménagement qui produit son négatif », In les cahiers d'URBAMA, n°14, Tours, pp

AMEUR Mohamed, 1998, « L'aménagement de la ville clandestine à Fès : enjeux et stratégies d'acteurs » In les cahiers d'URBAMA, n°14, Tours, pp

Amiri,B.A., & Lukumwena, N. (2018). An overview of informal settlement upgrading strategies in Kabul city and the need for an integrated multi-sector upgrading model. *Current Urban Studies*, 6 (3), 348-365.

<https://doi.org/10.4236/cus.2018.63019>

Araba, M., & Mazouz, S. (2018). Apports de la syntaxe spatiale à la vérification de l'intégration d'un quartier d'habitat spontané dans le système urbain : Cas de Maïtar à Bou-Saâda. *Bulletin de la Société Royale des Sciences de Liège*, 87,121-135.

DOI: 10.25518/0037-9565.8234

Bayram,U. (2015). Upgrading of illegal settlements in Turkey; The case of north Ankara entrance urban regeneration project. *Habitat International*, 49 ,157-164.

<https://doi.org/10.1016/j.habitatint.2015.05.026>

Bayram,U. Çete,M. & Palancıoglu,M.(2010). Legalizing and upgrading illegal settlements in Turkey. *Habitat International*, 34 (2),204–209.

<https://doi.org/10.1016/j.habitatint.2009.09.004>

BELHAJ FILALI Abdelaziz, 1986, « la restructuration d'un quartier clandestin : le cas de Mont-Fleury à Fès » In actes de symposium gestion foncière au Maroc et en Tunisie, Barcelone pp 134-139.

BERRADA Tahar, 1986, « Importance du facteur foncier en matière d'habitat social, le cas de restructuration des bidonvilles a Meknès » In actes de symposium gestion foncière au Maroc et en Tunisie, Barcelone pp 140-149

BELGUIDOUM,S.(2002). Urbanisation et urbanité au Sahara. Méditerranée, 3-4.53-64.

BELGUIDOUM S, MOUAZIZ N, (2010), « L'urbain informel et les paradoxes de la ville algérienne : politiques urbaines et légitimité sociale », les territoires de l'informel, Espace et société, numéro 143, décembre, pp. 101-116.

BELGUIDOUM S, 2012 Transition urbaine et nouvelles urbanités : la ville algérienne dans tous ses états

Benarfa,K. Boudjemaa,K., & Alkama, D. (2018). Rôle de la réglementation urbaine dans la préservation de l'oasis de Laghouat. Courrier du savoir, 26.175-186.

Benslimane,N., & Biara,R. (2019). Collective ingenuity in the construction of the popular home: The challenge of the know-how in Sahara. ITU A|Z, 16(1),67-81.

Clerc, V. (2014). Informal settlements in the Syrian conflict: urban planning as a weapon. Built Environment, 40 (1) , 34-51.

Durand-Lasserve,A.,& Clerc, V. (1996). Regularization and integration of irregular settlements: lessons from experience . UNDP, UN-Habitat, World Bank, Urban Management Program (UMP), Working Paper n°6, 113p, Urban Management and Land.

El Menshawya, A., Alya, S., & Salmana, A.M. (2011). Sustainable upgrading of informal settlements in the developing world, case study: EzzbetAbd El Meniem Riyadh Alexandria, Egypt. Procedia engineering, 11,168-177.

<https://doi.org/10.1016/j.proeng.2011.11.2001>

El-Shorbagy, A. M.,& El-Shafie, M. (2014). An assessment study of unplanned settlements case study: al-ruwais district, jeddah, saudi. European Scientific Journal ,10 (32), 266-277.

Farouk Hassan, G. (2012). Regeneration as an approach for the development of informal settlements in Cairo metropolitan. Alexandria Engineering Journal, 51 (3), 229-239.

<https://doi.org/10.1016/j.aej.2012.02.003>

Hafsi, F. Z., & Chabi, N. (2019). Land tenure regularisation for sustainable land use in informal urban settlements: Case study of Lalaouia and Mesguiche, Souk Ahras, Algeria. *Town and Regional Planning*, 75,17-30.

<http://dx.doi.org/10.18820/2415-0495/trp75i1.4>

Hamidi, A., (2011). L'évolution d'un quartier périphérique en centre d'animation : Debdaba (Bechar) . *Insaniyat* , 51- 52, 185-196.

Hasgül,E. (2016). Incremental housing: A participation process solution for informal housing. *ITU A|Z*,13(1) ,15-27.

Hegazy,I.R. (2016). Informal settlement upgrading policies in Egypt: Towards improvement in the upgrading process. *Journal of Urbanism: International Research on Placemaking and Urban Sustainability*, 9(3), 254-275.

DOI: 10.1080/17549175.2015.1009845).

Hull,S. Babalola, K.,& Whittal, J. (2019). Theories of Land Reform and Their Impact on Land Reform Success in Southern Africa. *Land* , 8 (11), 172.

doi:10.3390/land8110172

Gülersoy,N.Z., Gürler,E. (2011). Conceptual Challenges on urban transformation. *ITU A|Z*, 08(1),10-24.

Kadri,S. Kacemi,M.,& Biara,R.(2019). The boundaries of streets across time, in Saharan space. *ITU A|Z*, 16(02),19-23.

Khalifa, M. A. (2015). Evolution of Informal Settlements upgrading strategies in Egypt: From negligence to participatory development. *Ain Shams Engineering Journal*, 6(04), 1151-1159.

<https://doi.org/10.1016/j.asej.2015.04.008>

Kyessi,A.G. ,& Alphonse, Y. (2010). Enhancing security of land tenure in informal settlements the case of wat-human trust in hannanasif settlement, Dar esSalam,Tanzania. *UATFITI* ,8 (1),87-104.

Layachi,A.(2016).The archetypes of landscape and sustainable design in the ksar of Kenadsa, ITU A|Z, 13(03) ,79-91.

Maachou,H.M.,Belouadi, L.,& Trache,S.M. (2018). Difficultés d'intégration d'un quartier spontané dans une ville saharienne : Le cas de BniOuskout à Adrar. Les Cahiers d'EMAM, 30.

<https://doi.org/10.4000/emam.1460>

Marutlulle, N.K. (2017).Causes of informal settlements in Ekurhuleni Metropolitan Municipality: An exploration. Africa's Public Service Delivery and Performance Review 5(1), a131.

<https://doi.org/10.4102/apsdpr.v5i1.131>

Meskaldji,G. (1994). L'habitat spontané en Algérie : cas de Constantine. Travaux de l'Institut Géographique de Reims, 85-86. 83-91.

<https://doi.org/10.3406/tigr.1994.1306>

Naceur, F. , & Belmessous, F., (2018). Informal settlement dwellers in Algeria: How local initiatives and practices contribute to improving their living conditions . "Wise cities" in the Mediterranean, Paris, Sciences Po, France.

Naceur, F. (2013). Impact of urban upgrading on perceptions of safety in informal settlements : Case study of Bouakal,Batna. Frontiers of Architectural Research , 2 (4), 400-408. <https://doi.org/10.1016/j.foar.2013.06.004>

Nassa D.M., & Elsayed H.G. (2017). From informal settlements to sustainable communities. Alexandria Engineering Journal, 57 (4), 2367-2376.

<https://doi.org/10.1016/j.aej.2017.09.004>

Nazire, H., Kita, M., Okyere, S. A., & Matsubara, S. (2016). Effects of informal settlement upgrading in Kabul city, Afghanistan: A Case study of Afshar area. Current Urban Studies, 4 (4) , 476-494.

<http://dx.doi.org/10.4236/cus.2016.44031>

Okyere, S. A., Aramburu, K., Kita, M., & Nazire, H. (2016). COFOPRI's land regularisation program in Saul Cantoral informal settlement: process, results and the way forward. Current Urban Studies, 4(1) , 53-68.

Othmani Marabout Bouchareb, Z. (2019). Introduction de nouveaux modes de composition urbaine.le renouvellement urbain à Laghouat, Maison d'édition européenne.

Petropoulou ,C.(2007). Quartiers d'origine spontanée. Revue d'Aménagement PRAXIS, 1.

Safey eldeen,H. (2014). Informal areas : Shortcomings and new perspectives in post-graduate programmes. Égypte/Monde arabe, 3(11),283-315.

<https://doi.org/10.4000/ema.3353>

Selatnia, K., & Farhi, A. (2017). Une typologie pour les quartiers informels a biskra.Courrier du Savoir ,22,35-40.

Semmoud, N., (2014). Marginalisation et informalité : D'une domination à une autre. Cherarba au Sud-Est de la périphérie d'Alger. Annales de géographie, 699(5), 1146-1167.

[doi:10.3917/ag.699.1146](https://doi.org/10.3917/ag.699.1146).

Sofrani, K., Chabou Othmani, M., & Dubois-Maury, J. (2019). La maîtrise d'urbanisation autour du champ gazier de Hassi R'mel: Algérie, entre réalité et action publique. Cinq Continents, 9(19), 46-72.

Stanslaus, M. M., Peter, E. M. , & Ramadhan, A. M. (2017). The challenges of development control of informal settlements Inarusha city: A case of ngaranaro ward. international journal of innovation and scientific research, 32 (1),166-172.

Syagga, P. (2011). Land tenure in slum upgrading projects. Les cahiers d'Afrique de l'Est,103-113.

ESSAHEL Habiba , 2015 , « évolution des registres de l'action, de la ruse, à la mobilisation de la notion « droit » par les habitants des bidonvilles au Maroc »,In l'année du Maghreb n°12,Marseille, pp 115-133.

NAVEZ-BOUCHANINE Françoise, 1994, « Initiatives populaires et développement urbain » In Monde Arabe, Maghreb-Machrek, n° 143, Paris, pp 56-68.

SAKKAL Salwa, 1998, « l'urbanisation non réglementaire à Alep, dynamiques et problèmes d'intégration » In les cahiers d'URBAMA, n°14, Tours, pp

SOUAFI Mohamed, 1998, « l'habitat précaire au Maroc : états des lieux et stratégies de résorption », In les cahiers d'URBAMA, n°14, Tours, pp

Ouvrages :

COTE M et al, 2005, La ville et le désert: le bas Sahara algérien, Karthala et Iremam, Paris

El Kadi,G. (1987). L'urbanisation spontanée au Caire. Tours ; Paris : URBAMA , O.R.S.T.O.M.

HAFIANE, A. (1989). Les Défis à l'urbanisme : L'exemple de l'habitat illégal à Constantine, Alger : OPU. 290.

LEFEBVRE,H.(1968). Le Droit à la ville. Paris : Anthropos,164p.

PETTIT ,O. (1976). Laghouat, essai d'histoire sociale, Paris : collège de France.

SIDI BOUMEDINE R, l'urbanisme en Algérie, échec des instruments ou instruments de l'échec ?, Alternatives Urbaines, Alger 2012.

SIDI BOUMEDINE R, Bétonvilles contre Bidonville ,cent ans de bidonville à Alger APIC Editions Alger 2016.

SEMMOUD , N.(2015). Gouverner les urbanisations informelles ou la " gouvernance " en question. Cas des villes maghrébines. Acteurs et pouvoirs dans les villes du Maghreb et du Moyen-Orient, Paris : KARTHALA.

SEMMOUD N, PIERRE SIGNOLES (DIR.) (2021) : Exister et résister dans les marges urbaines. Villes du Bassin méditerranéen, Editions de l'université de Bruxelles,

COTE M.2005 "La ville et le désert" Ed KHARTALA et IREMAM .

GODARD 1955, ESSAI D'URBANISME SAHARIEN

VIDAL ROJAS RODRIGO,2002 fragmentation de la ville et nouveaux modes de composition urbaine, l'Harmattan,Paris.

Rapports :

UN Habitat. (2020). Informal settlement in the Arab region: "Towards Arab Cities without informal settlements" analysis and prospects. Housing and Building Research Centre, Cairo, Egypt.

UN Habitat. (2015). Informal settlements, Habitat III Issue papers, [https://unhabitat.org/habitat-iii-issue-papers-22-informal-settlements papers](https://unhabitat.org/habitat-iii-issue-papers-22-informal-settlements-papers), New York.

UN Habitat.(2003). The challenge of slums: A New Global Report. United Nations Human Settlements Program, New York.

United Nations. (2016). Slum upgrading in the Arab region, Beirut.

Clerc, V., (2013). Les quartiers informels à l'épreuve de la crise en Syrie : Une inflexion inachevée des politiques d'habitat et d'urbanisme, Quartiers informels d'un monde arabe en transition ,Réflexions et perspectives pour l'action urbaine. Agence française de développement. LAATS,Paris.

Thèses :

Alonso A. (2008) Urban Upgrading Intervention and Barrio Integration in Caracas, Venezuela,Doctrmond université.

Arab, M., (2012). Les quartiers périphériques spontanés entre les opérations d'intégration et les forces d'exclusion Cas d'étude : Quartier de "Maïtar" à Bou-Saada .Mémoire de magister, université de Biskra, Biskra.

Belmalle - Chouguiat , S., (2011). Marginalité socio – spatiale, violence et sentiment d'insécurité dans les quartiers périphériques de Constantine : Cas de Boudraa Salah et d'El Gammas, thèse de doctorat, Université de Constantine. Constantine.

Benalia, F., (2015). La fabrique d'un quartier informel : de la marginalisation à l'intégration urbaine, Cherarba, une véritable polarité économique, puissant facteur d'intégration. Thèse de doctorat, université de François RABELAIS de Tours.Tours.

Bouchareb Z, Introduction de nouveaux modes de composition urbaine. Cas de LAGHOUAT, Thèse de doctorat d'état en Architecture, Université de Constantine 2013.

Benidir F,(2007), urbanisme et planification urbaine, cas de Constantine, thèse de doctorat d'état en Architecture, Université de Constantine

Bonete Y,(1962) , Contribution à l'étude des pasteurs nomades Arba'a. Étude de géographie humaine / thèse de troisième cycle en Géographie.

Chaouech M (2007), la micro urbanisation et la ville oasis, une alternative à l'équilibre des zones arides pour une ville saharienne durable, cas du Bas-Sahara, thèse de doctorat en sciences, Université de Biskra.

EL MOUALA EL IRAKI A, (1999), petites villes et villes moyennes : états migrants et élites locales, thèse de doctorat en géographie, université Paris I, Sorbonne.

Deboulet, A. (1994). Vers un urbanisme d'émanation populaire : Compétences et réalisations des citadins : L'exemple du Caire. Thèse de doctorat, l'université de Paris-Nord.

Diafat, A., (2019). Quelles stratégies urbaines pour l'Algérie ?. Thèse de doctorat, Université de Setif. Setif.

Essahel, H., (2011). Politiques de réhabilitation des quartiers non réglementaires au Maroc et mobilisation(s) des habitants. Etudes de cas dans l'agglomération de Rabat (Rabat, Témara, Skhirat). Thèse de doctorat, université de François RABELAIS de Tours, Tours.

Legros O (2003), Le gouvernement des quartiers populaires. Production de l'espace et régulation politique dans les quartiers réglementaires de Dakar (Sénégal) et de Tunis (Tunisie), thèse de doctorat en géographie, SIGOLES Pierre (directeur de thèse), université François RABELAIS de Tours.

Kafa, M., (2013). L'habitat informel en Syrie le cas de Damas. Thèse de doctorat, université de Lorraine. Lorraine.

Khalfallah B (2001) , approche des tissus spontanés urbains et peri-urbains cas de M'sila », Thèse de doctorat d'état en architecture , université de Sétif UFAS 1 (version en langue arabe).

MADANI S.(2012), Mutations urbaines récentes des villes intermédiaires en Algérie, cas de Sétif, Thèse de doctorat d'état en architecture, IAST, Université Sétif 1

Rezzoug, A., (2013). Laghouat : De l'oasis à la fabrication durable de la métropole. Thèse de doctorat, Université de Paris 10, Paris.

Serrab – Moussannef, C., (2006). Résorption de l'habitat précaire dans l'agglomération de Annaba (Algérie). Intégration ou épreuve de l'exclusion ? Thèse de doctorat, université de Constantine. Constantine.

Saharan, T. (2018). Slum and the City: Exploring relations of informal settlements comparatively in Chennai, India and Durban, South Africa, these de doctorat, Université d'Amsterdam. Amsterdam.

Y Kouzmine Y,(2007) Dynamiques et mutations territoriales du Sahara algérien. Thèse de doctorat en Géographie université franche- comté.

Wazzan, K., (2012). La production de la périphérie Nord de Lattaquié (Syrie) stratégies d'acteurs et formes produites : Mécanismes généraux et application au cas des quartiers non réglementaires de DAATOUR et de BISNADA. Thèse de doctorat, université de François RABELAIS of Tours. Tours.

Benarfa K, (2018), Développement urbain et préservation de la palmeraie, Cas de Laghouat Thèse de docotrat,Université de Biskra.

Bekkar R, (1996), « Boudghéne : la citadinité contestée d'un quartier de tlemcen » In la citadinité en questions, Fascicules de Recherches URBAMA, n° 29. Tours

BISSON Jean , 1986, « De la Zaouia à la ville : El abiodh Sidi CHEIKH ou la naissance d'une ville nomade » In petites villes et villes moyennes dans le monde arabe Fascicules de Recherches URBAMA, n° 16 et 17 (02 gros volumes) Tours, 838p.

DEBOULET Agnès, 2000, les compétences à l'épreuve de la restructuration urbaine (Ismailiya , Egypte), In Les compétences des citoyens dans le Monde arabe. Penser, faire et transformer la ville, éd. IRMC-KARTHALA/ URBAMA, Paris, 406 p.

KASSAH A, (1989) ,le Sahara tunisien ou la sédentarisation en voie d'achèvement Tozeur »,In le nomade l'oasis et la ville, Fascicules de Recherches URBAMA, n° 20. Tours.

NAVEZ-BOUCHANINE Françoise (sous dir.), 2006, La Fragmentation en question : des villes entre fragmentation sociale et fragmentation spatiale, éd. L'Harmattan. Paris 411p.

Signoles P, (2004), Territoires et politiques dans les périphéries des grandes villes du Maghreb, éd, KARTHALA , Paris.

Annexes

Annexe 01

Lecture des résultats des questionnaires :

1. Habitant

Pour le premier tableau, il représente l'âge de chefs de ménages, nous avons remarqué que 46% ont moins de 60 ans tandis que plus de 42% ont plus de 60 ans, et aussi plus de 10.7% décédé.

1/1 Age (chef de ménage/habitant)	10,7%	Décédé
	46%	Moins de 60 ans
	42,3%	Plus de 60 ans

Tableau 01.01 l'âge de chefs de ménages.

En ce qui concerne le niveau d'instruction, une portion importante issu d'apprentissage de l'école coranique ce qui représente plus de 53.3% des enquêtés, de l'autre côté, vers 26.7% ont étudié au lycée, 18% ont un niveau primaire et moyen, avec une minorité universitaire de 11.3%

1/2 Niveau *	18,7%	Primaire/collège
	26,7%	Lycéen
	11,3%	universitaire
	53,3%	Apprenti d'une Ecole coranique

Tableau 01.02 le niveau d'instruction des enquêtés.

En ce qui concerne les activités et professions des enquêtés, les résultats ont montré une majorité de 38.7% des retraités, et 28.7% des salariés de secteur public, et 13.3% du secteur privé, avec une proportion remarquable de 18% des chômeurs. Ces derniers sont probablement actifs dans le secteur informel.

1/3 Activité	38,7%	Retraité
	28,7%	Salarié (secteur Public)
	13,3%	Fonctionnaire (secteur Economique/Privé)
	18%	Chômeur

Tableau 1.3 les activités et les professions des enquêtés.

Le lieu de naissance des enquêtés a montré que plus de 52.6% sont natifs du quartier Essadikia. Alors que 29.3% des enquêtés sont nés dans les faubourgs de la ville de Laghouat, 10.7% sont nés dans l'un des quartiers de la ville de Laghouat, et enfin plus de 07% sont nés en dehors de la wilaya de Laghouat, ce qui montre clairement que les habitants natifs du quartier du quartier sont majoritairement présents et n'ont pas changé de lieu de résidence.

1/4 lieu de naissance	52,6%	Quartier Essadikia
	10,7%	Un quartier de la ville de Laghouat
	29,3%	Faubourgs de la ville de Laghouat
	7,3%	Hors wilaya de Laghouat

Tableau 01.04 lieu de naissance des enquêtés.

Le lieu de résidence de l'épouse (avant le mariage) montre un plus de 38.7 % lieu de quartier Essadikia contre 08% en dehors de la wilaya et 24 % résident dans l'un des quartiers de la ville.

1/5 lieu de résidence de l'épouse (avant le mariage)	38,7%	Quartier Essadikia
	24%	Un quartier de la ville de Laghouat
	29,3%	Wilaya de Laghouat
	08%	Hors wilaya de Laghouat

Tableau 01.05 lieu de résidence de l'épouse avant le mariage

Quant au lieu de résidence avant l'installation dans la maison actuelle, voir tableau 06, les résultats ont montré que plus de 56.7 % habitaient dans le quartier, c'est ce qui représente une mobilité interne importante, par contre, on peut dire que 16.7 % habitaient dans la ville de Laghouat, 19.3% dans les faubourgs de la ville. 07.3% habitaient en dehors de la ville, ce qui explique une certaine attractivité.

1/6 lieu de résidence avant l'installation dans votre actuelle maison	56,7%	Quartier Essadikia
	16,7%	Un quartier de la ville de Laghouat
	19,3%	Faubourgs de la ville de Laghouat
	07,3%	Hors wilaya de Laghouat

Tableau 01.06 lieu de résidence avant l'installation dans le quartier

La première installation dans le quartier ESSADIKIA nous a été un indice important pour tracer l'historique du quartier dont nous avons trouvé que 57.3% sont installés entre 1962-1985. Une période importante dans le développement du quartier, avec 23.3 % installées avant l'indépendance et 19.3 % après 1985.

1/7 Année de la première installation dans le quartier	23,3%	Avant l'indépendance
	57,3%	Entre 1962/1985
	19,3%	Après 1985

Tableau 01.07 année de la première installation.

Les résultats à propos de la raison d'installation dans le quartier Essadikia enregistre 50.7% de raison familiale ce qui prouve des liens sociaux traditionnels importants dans le quartier, la proximité de la ville avec 28%, un lieu de travail pour une 20.7%. D'autres ont parlé de la scolarisation des enfants.

1/8 Raison d'installation dans le quartier	20,7%	Lieu de Travail
	50,7%	Mariage /Famille
	28%	Proximité de la ville
		Autre Scolarisation des enfants

Tableau 01.08 raison d'installation dans le quartier.

Pour le nombre des membres de la famille des enquêtés, 60.7% ont du 06 à 10 membres, contre 32.7% entre 02 au 06 membres, tandis que plus de 06.70% avec un nombre de plus de 10 membres.

1/9 Membres de famille	32,7%	Du 02 au 06 membres
	60,7%	Du 06 au 10 membres
	06,7%	Plus de 10 membres

Tableau 01.09 membres de la famille.

Selon nos visites et observations, une autre spécificité remarquée au sein de ce quartier ESSADIKIA, concernant les écoles coraniques dont 58 % de chefs de ménages confirment l'inscription de leurs enfants en mode continue, et 34% en mode en rupture saisonnier notamment pendant les vacances d'été.

1/10 Inscription des enfants /petits enfants de la Medersa coranique	58%	En mode continu
	34%	En mode saisonnier/ rupture
	08%	Rare

Tableau 01.10Inscription des enfants dans la medersa

Quelques familles ont répondu qu'aucun membre de famille n'est en situation d'handicap, par contre 09% ont répondu l'avoir.

1/11 Membre de la famille est en situation d'Handicape	09%	Oui
	91%	Non

Tableau 01.11 membres de la famille en situation d'handicape

2. Habitat

Pour cette deuxième partie de notre questionnaire, des questions liées directement sur la maison et ses caractéristiques, dont 06% ont confirmé que leurs maisons avec des surfaces entre 75 – 120 M² , et 21.3% d'une surface plus de 120 M² , et 18.7% des enquêtés habitent dans des maisons d'une surface moins de 75 M².

2/1 Surface de la maison	18,7%	Moins de 75 M ²
	60%	Entre 75-120 M ²
	21,3%	Plus de 120 M ²

Tableau 02.01surface de la maison

Les maisons occupées peuvent être en une seule famille résidente comme le présente le résultat avec 62%, ou en deux familles présenté ici en 30%, et finalement 08% plus de deux familles. Ceci explique que certaines maisons abritent non seulement la petite famille mais aussi la grande famille comme c'était le cas dans les maisons traditionnelles.

2/2 Nombre de ménages résident	62%	Une seule Famille
	30%	Deux familles
	8%	Plus de deux familles

Tableau 02.02 nombre de ménage résident.

Concernant l'occupation de la maison, 78% des enquêtés ont répondu avoir moins de 10 personnes résidents, et 22% qui ont plus de 10 personnes résidents.

2/3 Nombre de résidents dans la maison	78%	Moins de 10 personnes
	22%	Plus de 10 personnes

Tableau 02.03 nombre de résidents dans la maison.

Les chambres des maisons des enquêtés avec une majorité de 70% pour le choix entre 04 et 07 chambres, et 26 % moins de 04 chambres et pour 04 % pour les maisons ayant plus de 07 chambres.

2/4 Nombre total des chambres	26%	Moins de 04 chambres
	70%	Entre 04 et 07 Chambres
	04%	Plus de 07 chambres

Tableau 02.04 nombre des chambres.

En ce qui concerne le statut du résident, nous avons constaté selon les réponses reçues des enquêtés que 64% sont des propriétaires de la maison et du cout des résidents permanents chez eux, 14% sont des locataires et systématiquement des résidents provisoires, 12.7% sont des héritiers et 09.3 % avec une copropriété.

2/5 Statut de résident	64%	Propriétaire
	14%	Locataire
	12,7%	Héritier
	09,3%	Copropriété

Tableau 02.05 statut de résident.

Une question en matière de statut du foncier, nous avons reçu des réponses avec 64 % avec livret de foncier c'est-à-dire acte publié, 23.3% Non publié mais avec acte administratif communal et 0.7 % sans acte, et 12% qui sont en cours de régularisation.

2/6 Statut du foncier	64%	Acte Publié (avec livret du foncier)
	23,3%	Non publié (Acte Administratif communal)
	0,7%	Sans Acte
	12%	En cours de régularisation

Tableau 02.06 statut du foncier

En l'absence des documents de propriété, concernant la question de l'acquisition du livret de foncier, 49.5% sont gênés par les procédures administratives tandis que 30.8 % considèrent que le livret de foncier est un document non nécessaire.

2/7 en absence du livret du foncier, qu'est ce qu'il vous empêche pour l'avoir ?	49,5%	Procédures administratives
	30,8%	Document non nécessaire
	19,8%	Problème dans le foncier

Tableau 02.07 le livret du foncier

Selon les enquêtés n'ayant pas le livret de foncier, 55.8% ne contactent pas l'administration pour une régularisation.

2/8 En d'absence du livret ou de l'acte, avez-vous contacté l'administration pour la régularisation	31,6%	Oui
	55,8%	Non
	12,6%	Administration inconnue

Tableau 02.08 tentative de la régularisation

Une question en ce qui concerne la maison et ses premiers résidents, nous avons remarqué que plus de 54% sont des premiers occupants de la maison, ce qui nous donne une idée sur la question des dynamiques de mobilité résidentielle au sein de ce quartier.

2/9 êtes-vous (ou votre père) le premier résident de la maison	54%	Oui
	46%	Non

Tableau 02.09 les premiers acquéreurs de la maison

Pour l'âge estimé des maisons des enquêtés, nous avons un résultat qui montre que plus de 46.9% ont signalé une ancienneté de leurs maisons avec plus de 50 ans, pour 42.8% entre 25 ans et 50ans, et finalement une proportion de 10.3% qui ont moins de 25 ans donc un état bon des constructions.

2/10 Si la réponse « oui » quel Age estimez-vous de la maison ?	10,3%	Moins de 25 ans
	42,8%	Entre 25 ans et 50 ans
	46,9%	Plus de 50 ans

Tableau 02.10 l'âge des maisons

Plus de 83.3 % ont répondu avoir modifié leurs maisons ce qui montre qu'une bonne partie des habitants ont changé les plans de leurs maisons, pour 16.7% n'ayant pas modifié.

2/11 Depuis sa construction, Le plan a-t-il été modifié ?	83,3%	Oui
	16,7%	Non

Tableau 02.11 modification des maisons

Les modifications ont touché plusieurs aspects de la maison avec 45.9 % touchant les éléments structurels de la bâtisse et 38 % ont des changements fonctionnels et forcément du plan d'intérieur et d'extérieur.

2/12 la nature de la modification* Plusieurs réponses sont possibles	45,9%	Structurelle (poteaux/poutres/dalle)
	38,5%	Fonctionnelle
	26,4%	Esthétique (façade)

Tableau 02.12 les modifications de la maison

Pour les modifications citées nous pouvons dire qu'elles ont plusieurs formes notamment l'extension verticale et la fermeture du patio ainsi que la division des propriétés.

2/13 la modification était à travers* Plusieurs réponses sont possibles	21,5%	Division de la propriété
	14,1%	Reconstruction totale
	58,4%	Extension verticale
	43,2%	Dallage / fermeture du patio

Tableau 02.13 nature de modification.

50% des maisons du quartier Essadikia, ont des systèmes constructifs mixtes qui englobent entre le traditionnel et le moderne, tandis que 44.7 % sont construit avec du béton et du brique.

2/14 Matériaux et techniques de construction utilisées	05,3%	Traditionnelle (Bois/Toub/tronc de palmier)
	44,7%	Moderne (Béton et brique)
	50%	Mixte (traditionnel et moderne)

Tableau 02.14 Techniques de construction.

Les murs mitoyens en commun sont présents entre voisins ce que montrent les réponses des enquêtés, et ce qui explique qu'une bonne partie est construite avec des façons populaires et traditionnelles.

2/15 Pour les murs mitoyens et ses connexions	29,3%	En commun avec le voisin
	17,3%	Libre de voisin
	34,7%	Un mur en commun mitoyen et mur libre
	18,7%	Les Murs ne sont plus en commun

Tableau 02.15 les murs mitoyens

Pour les questions concernant le garage dans la maison, nous avons comme résultat 63.3 % n'ont pas un garage et seul 36.7 % des enquêtés ont des garages, quant à la question de local de commerce seuls 18.7 % ont répondu avoir un local de commerce, ces locaux sont situés surtout au niveau de la façade du quartier ESSADKIA.

2/16 la maison comporte-elle un garage ?	36,7%	Oui
	63,3%	Non
2/17 la maison comporte elle un local de commerce ?	18,7%	Oui
	81,3%	Non

Tableau 02.16 locaux de commerce et garage au sein des maisons enquêtés.

3. Habitat Et Son Environnement

Pour cette troisième partie de questionnaire, 08 questions posées qui traitent notamment la relation des maisons avec l'environnement immédiat et les conditions environnementales dans le quartier.

La montagne Kef Tizigarine est selon les enquêtés 55.3% ne la considèrent pas comme une source d'exclusion, et 28 % considèrent que l'oued M'Saàd est une source de risque naturel qui menace la vie des habitants du quartier.

3/1 la montagne est elle une source d'exclusion du quartier	44,7%	oui
	55,3%	non
3/2 la rivière (Oued),est-elle une menace	28%	Oui
	34%	Non
	35,3%	Peut-être
	2,7%	Je ne sais pas

Tableau 03.01 Place de montagne et oued.

La dune, est selon les enquêtés et notamment 29.3 % d'entre eux la considèrent comme élément identitaire du quartier pour 37.3 % qui la voient comme véritable source de vent de sable, et 24.37% la considèrent un risque naturel qui menace les habitants.

3/3 Pour vous , que présente la dune (ou le reste d'elle)	37,3%	Source de vent de sable
	24,7%	Risque naturel
	29,3%	Elément identitaire du quartier
	27,3%	Pas importante

Tableau 03.03 la dune

Les pieds de la montagne, ou s'alignent au long d'elle des centaines de maisons, ce lieu géographique dans le quartier et vu par 56 % comme une menace de vies humaine des habitants de la zone haute, contre 32% qui ne le considère pas ainsi.

3/4 le pied de la montagne, forme elle un risque pour les habitants de la haute zone ?	56%	Oui
	32%	Non
	12%	Souvent

Tableau 03.04 la menace de la montagne

Selon les habitants enquêtés, 44.7%, confirment l'enregistrement des accidents au niveau de la zone haute, contre 18 % qui ne confirment aucun accident, pour 37.3 % qui n'ont pas une idée sur les accidents s'ils ont eu lieu.

3/5 Des accidents de la zone haute (chutes pierres, piques scorpions,)	44,7%	Oui
	18%	Non
	37,3%	Je ne sais pas

Tableau 03.05 les accidents de la zone haute

Pour les réponses à la question liée à la collecte des déchets, 56 % avec un mode hybride entre le travail des camions ainsi que l'implication des habitants par de divers initiatives, 36% ont vu que les camions spéciaux de la commune ou des établissements privées spécialisés sont à la charge de collecte des déchets.

3/6 Le Collecte des déchets dans le quartier se fait par	36%	Camions spéciaux
	08%	Initiatives citoyennes
	56%	Les deux

Tableau 03.06 collecte des déchets.

En ce qui concerne les unités industrielles construites aux alentours du quartier, et si ces dernières peuvent être une source de pollution, 78 % des enquêtés ne le voient pas ainsi par contre seuls 22 % ont jugé comme menace pour les habitants.

3/7 Existence d'unité industrielle cause de pollution ou menace les habitants	22%	Oui
	78%	Non

Tableau 03.07 les unités industrielles.

Les espaces verts dans les quartiers sont absents, ou viennent la question de cette absence dont 29.3 % l'expliquent à cause de la densité du bâti, et 29.3 % due à l'absence des décisions d'aménagement de la part de la commune ou la négligence des habitants de ce genre des espaces.

3/8 Raison d'absence d'espace vert	24,7%	Négligence des habitants
	29,3%	Densité du bâti élevé
	16,7%	Existence des surfaces abandonnées
	29,3%	Faute de moyens et décision de l'administration communale

Tableau 03.08 Raison de l'absence des espaces verts

4. Maison, quartier et ville :

Cette quatrième partie évoque des questions liées à la relation de la maison avec le quartier et le reste de la ville, en commençant par l'alimentation par les principaux réseaux,

Selon nos enquêtés, les maisons sont majoritairement branchées par les différents réseaux dont l'électricité, le gaz, l'eau potable, assainissement et téléphone, ce constat est nettement amélioré notamment après la régularisation des maisons dans le quartier.

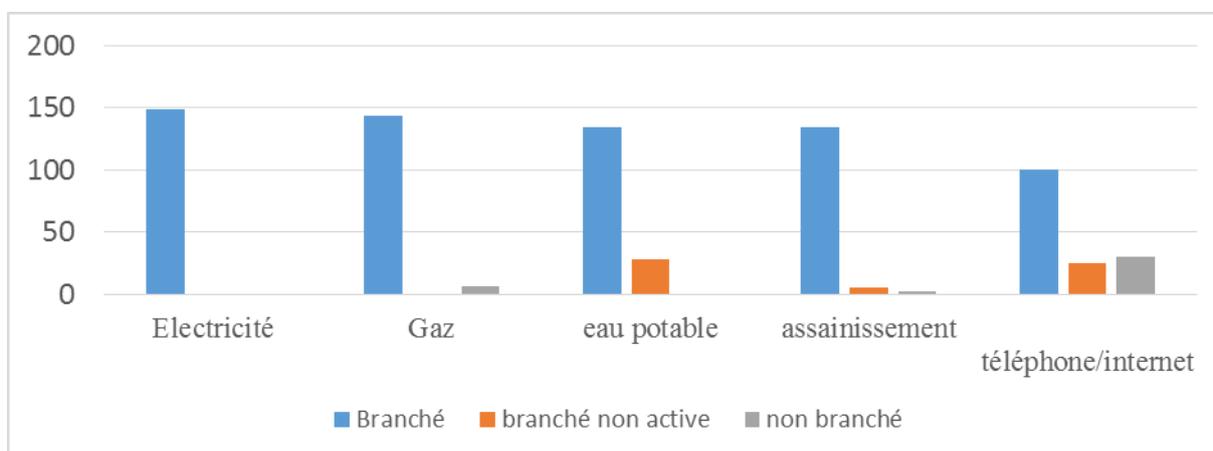


Diagramme 04.01 le branchement aux réseaux

En ce qui concerne les pratiques de déplacement en quartier, les enquêtés ont répondu 90.7 % se déplacent à pieds, pour 21.3 % qui utilisent le vélo spécialement pour le réseau arborescent dans le quartier.

4/2 le déplacement dans le quartier	90,7%	A pieds
	21,3%	En Vélo
	09,3%	Par voiture

Tableau 04.02 le déplacement dans le quartier.

Les courses et le commerce ainsi que les différents achats des enquêtés sont exprimés comme 67.3 % dans le quartier et en dehors et ceci selon les besoins, 30.7 % seulement se passent à l'intérieur du quartier. Et 02 % seulement hors ce dernier, ce qui expriment que le quartier actuellement répond largement aux besoins de ses habitants.

4/3 Pour Faire ses courses L'habitant préfère	30,7%	Magasins du quartier
	02%	Magasins en dehors du quartier
	67,3%	Les deux selon le besoin

Tableau 04.03 lieux de courses.

La question concernant les aires de jeux pour enfants et repos pour vieux a fait ressortir l'absence des aires de jeux pour enfants ainsi la non existence des aires de repos pour les vieux ce qui démontre que ce quartier malgré le nombre important de la population concernée manque clairement de ce type des espaces.

Aire de jeux pour enfants Et repos pour Vieux

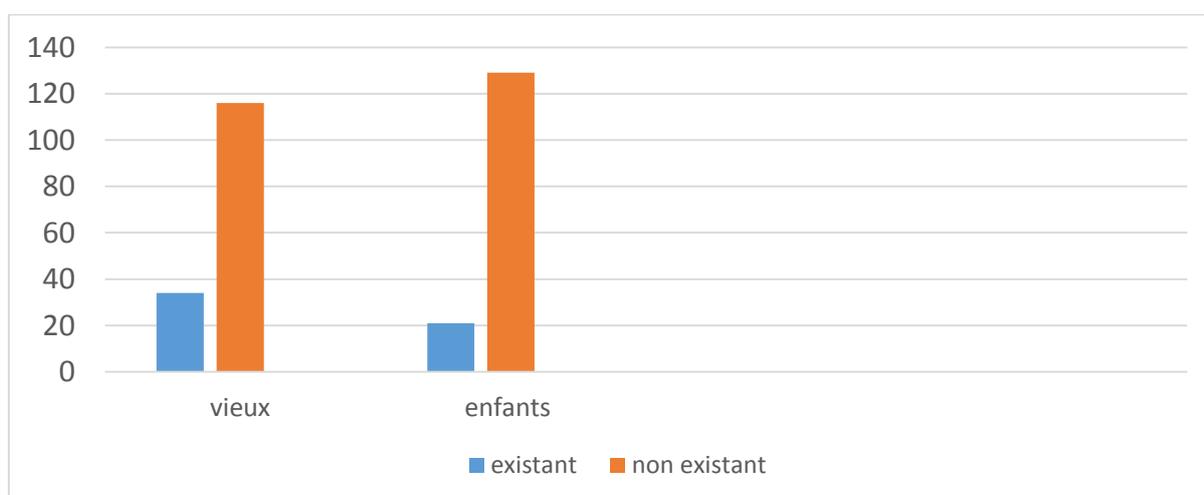


Diagramme 04.04 les aires de jeux et de repos

Selon les réponses retournées par les enquêtes, la liaison en matière de lignes du transport avec la ville est jugée insuffisante avec 61.3 %, tandis que, 25 % des réponses voient que le quartier est lié au reste de la ville, 13.3% pensent que le quartier est lié avec une grande partie de la ville.

4/5 liaisons de transport vers toute la ville	25,3%	Oui
	61,3%	Non
	13,3%	Vers une grande partie de la ville

Tableau 04.05 la liaison du transport avec la ville

Une question en ce qui concerne les associations au sein du quartier, nous avons 36 % déclarent leurs présence mais non efficacité de leurs rôles, 30.7% déclarent leurs présences mais temporaire selon les évènements, seuls 10 % affirment une présence et activité des associations.

4/6 les associations de promotion du quartier	10%	Oui, existante et active
	36%	Existante non active (non efficace)
	30,7%	Existante (temporaire, active selon les évènements)
	23,3%	Non existante

Tableau 04.06 les associations dans le quartier.

En ce qui concerne les équipements dans le quartier, nous avons enregistré 74.7 % réponses de non suffisance des équipements, dont 37.7 % pour les services et administrations et 26.7 % manque des équipements culturels. La majorité 62.3 % insistent sur l'absence des espaces de repos et de détente.

4/6 Pour les équipements d'accompagnements	25,3%	disponibles
	74,7%	Non disponibles
4/7 si la réponse est « non » quel type d'équipement non disponible dans le quartier	09%	Médical
	37,7%	Administratif/ services,
	26,7%	Educatif/culturel
	7,5%	sportif
	62,3%	Espace de repos et de détente

Tableau 04.07 les équipements et le manque d'équipement.

La question du projet de mobilité résidentielle nous semble importante pour saisir la dynamique au sein d'Essadikia, la réponse est de l'ordre de 56 % qui déclarent avoir un projet de mobilité résidentielle dont 73.2 % sera à l'extérieur du quartier Essadikia, et 25.9 % qui programment une mobilité résidentielle interne dans le quartier.

4/8 actuellement, avez-vous un projet de mobilité résidentielle	56%	Oui
	44%	Non
4/9 si « oui » la mobilité sera	25,9%	Interne dans le quartier
	73,2%	Externe en dehors du quartier
	0,9%	Hors Wilaya

Tableau 04.08 la mobilité interne/externe dans le quartier.

Quelques familles ont déjà des membres qui ont quitté Essadikia avec des réponses de 62.5 %, et 20 % interne dans le quartier, ce qui montre que la seule maison du pourra contribuer avec plusieurs autres dans le quartier ou en dehors.

4/10 Pour la mobilité effectuée des membres de la famille indépendants, est – elle	20%	Interne dans le quartier
	62,5%	Externe en dehors du quartier
	17,5%	Les deux

Tableau 04.10 le projet de mobilité résidentielle

D'autres questions sont liées à la protection des traditions au sein du quartier, ainsi que des réponses à propos de sentiment d'exclusion par rapport aux autres quartiers de la ville ainsi que les mots qui le décrivent selon leur propre vision, ce qui a montré un certain attachement d'Essadikia et au lieu.

4/11 la jeune génération et protection des traditions et valeurs	22,7%	Oui
	14%	Non
	63,3%	Relative
4/12 l'exclusion du quartier par rapport aux autres quartiers	42,7%	Oui
	14%	Non
	43,3%	Souvent
4/13 le quartier en un mot	Générosité, solidarité, Tradition, unité, respect, intimité, exclusion, oubli, quartier populaire (mots répétés)	

Tableau 04.11 attachement et sentiment d'appartenance.

Annexe 02 :

Le plan d'intégration par KHALFALLAH B :

De l'urbanisme préventif à l'urbanisme curatif :

L'urbanisme préventif se caractérise par des interventions brutales sur l'espace résultant la démolition totale ou la rupture urbaine, tandis que l'urbanisme curatif cherche à améliorer les conditions existante sans pour autant procéder à des actions violentes sur l'espace et ses usagers.

Les travaux de Khalfallah Boujemaï prônent le projet d'intégration comme solution efficace et pratique pour l'intégration des quartiers informels issus de l'urbanisation non réglementaire et spontanée.

Le projet d'intégration se base essentiellement sur le plan d'intégration, il s'agit d'un outil annexe et complémentaire aux autres outils de la planification urbaine.

Les conditions de la réussite du plan d'intégration sont multiples dont on cite :

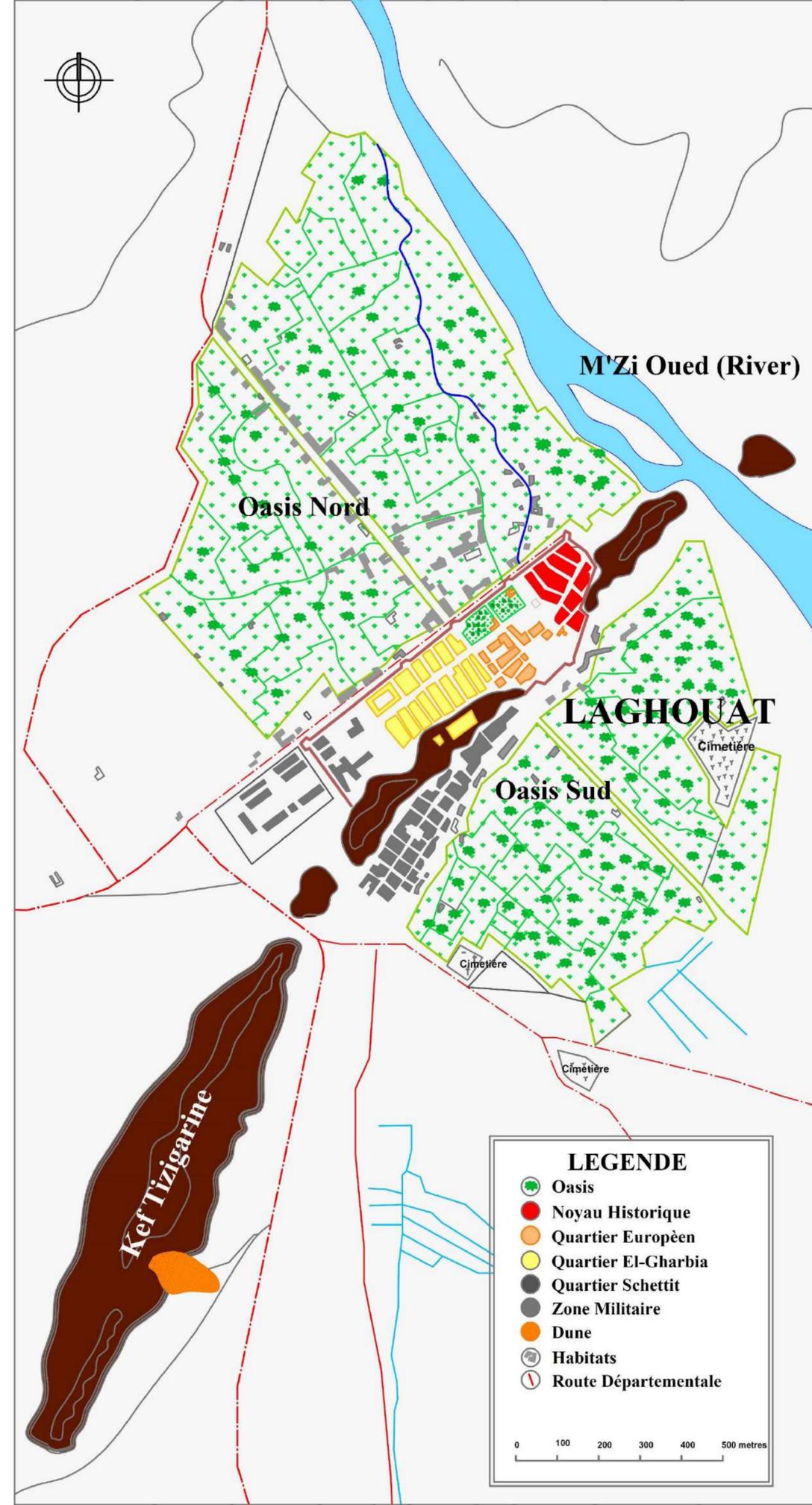
la reconnaissance des acteurs en tant qu'acteur principal dans le projet d'intégration, garantir la participation citoyenne et concentration tout au long du projet, déterminer au préalable le phasage, le montage financier ainsi la mise en œuvre du projet.

Le projet d'intégration est un document comportant un dossier graphique ainsi qu'un rapport détaillé sur l'état du quartier objet d'intégration :

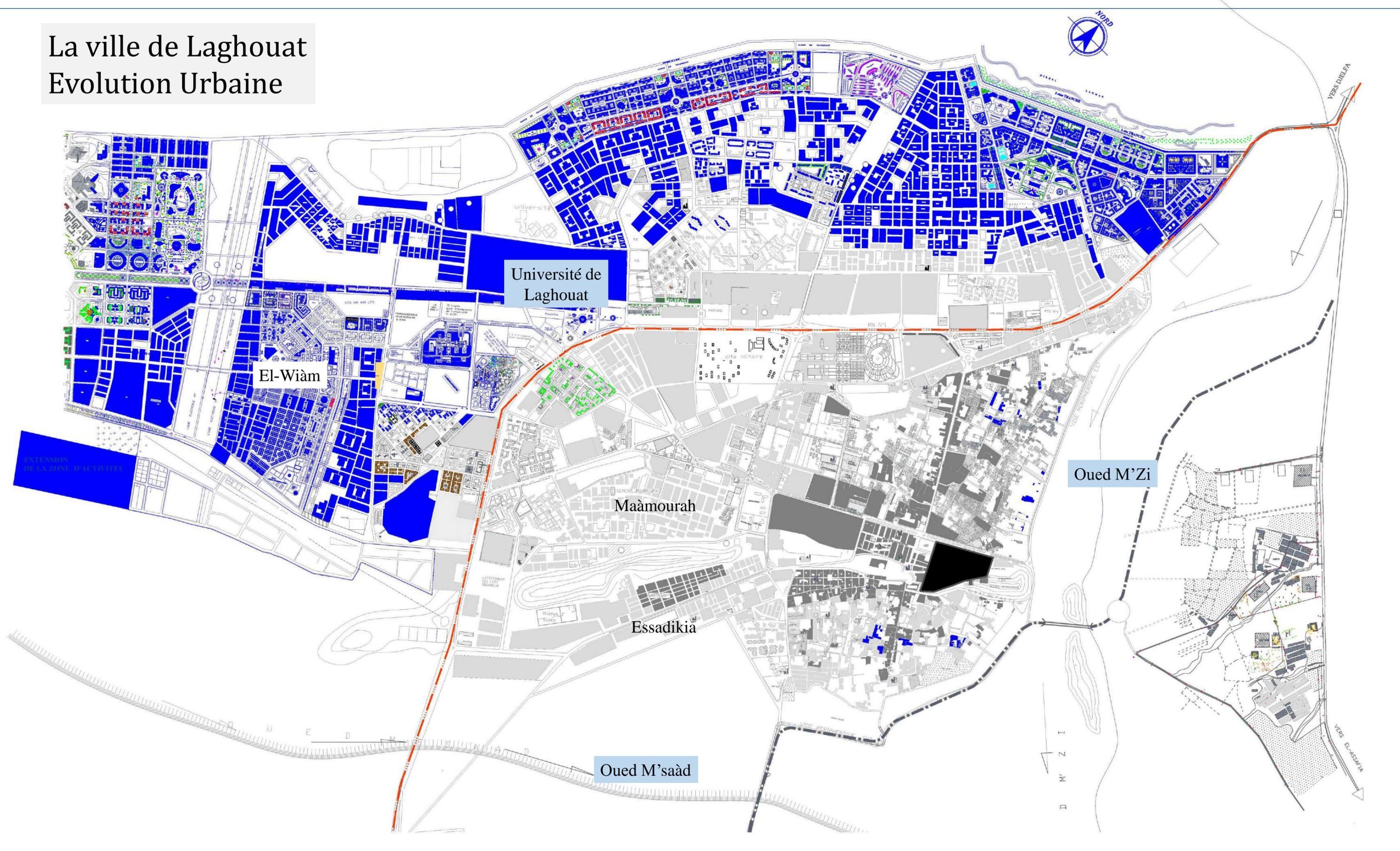
LE PROJET D'INTÉGRATION		
AVANT	PENDANT	APRÈS
DIAGNOSTIC	MISE EN ŒUVRE ET SUIVI	EVALUATION
Plan de situation, périmètre	Phasage spatial et temporel (programme d'action)	Participation dans la maintenance
Plan de servitudes	Plan financement et application	Evaluation des impacts du projet
Plan de voirie	Participation au financement	Impact socio-économique
Plan état de bâti	Participation dans la gestion	Impact urbain
Plan de gabarit	Participation dans la mise en œuvre	Impact architectural
Plan statut occupant	Représentant permanent de suivi	Evaluation de la qualité de vie
Plan statut foncier		Evaluation de l'intégration urbaine
Plan parcellaire		Evaluation de l'inclusion dans la politique urbaine globale,
Plan des équipements		
CONCEPTION		
Plan d'aménagement Variante (architectes/urbanistes)		
Plan d'aménagement Variante (habitants)		
Plan d'alignement		
Plan de régularisation foncière		
Plan d'équipements		
Montage financier		

Tableau 10 le projet d'intégration korkaz

La ville de Laghouat 1930



La ville de Laghouat Evolution Urbaine



Avant 1852



1852-1962



1962-1995

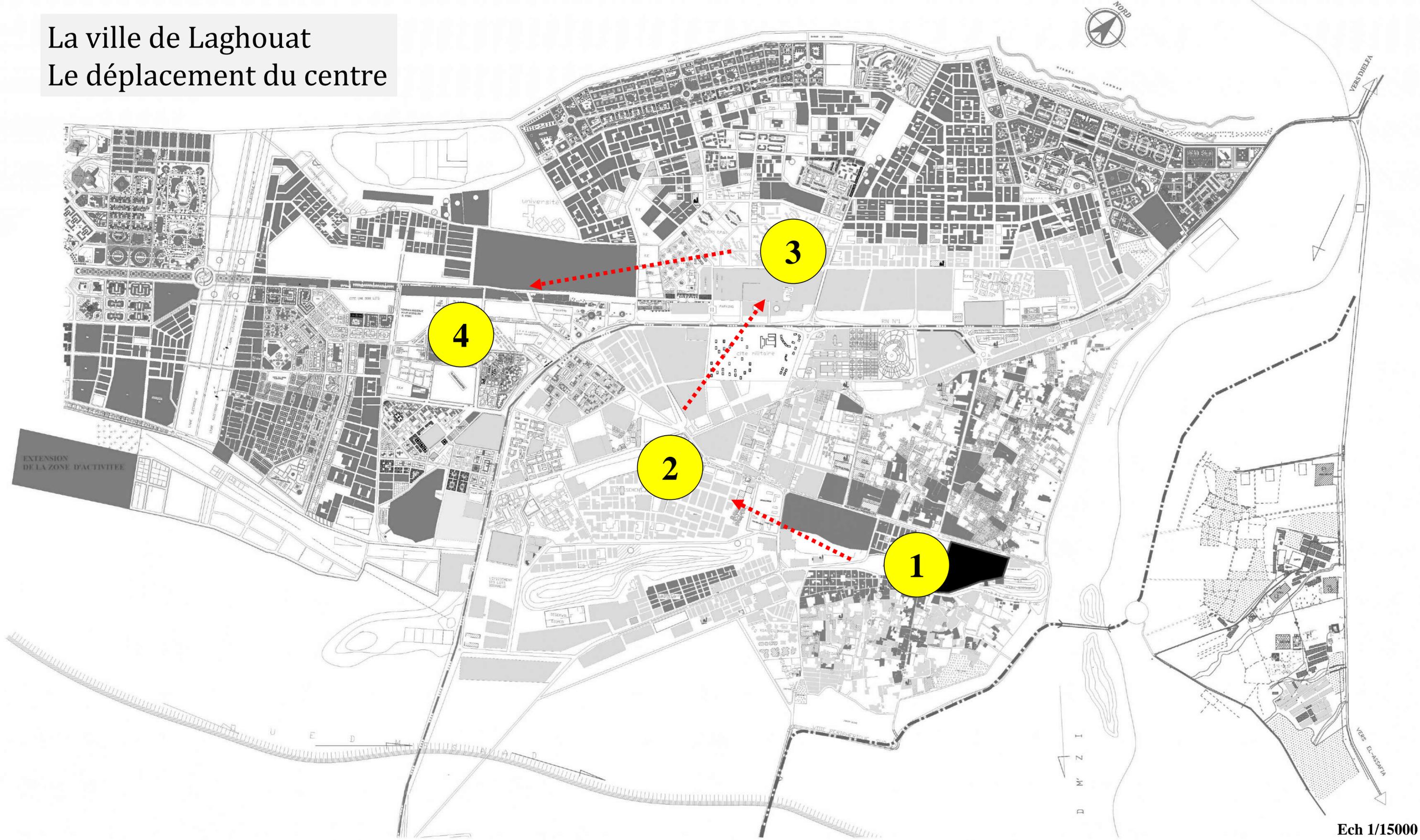


1995-2020

500

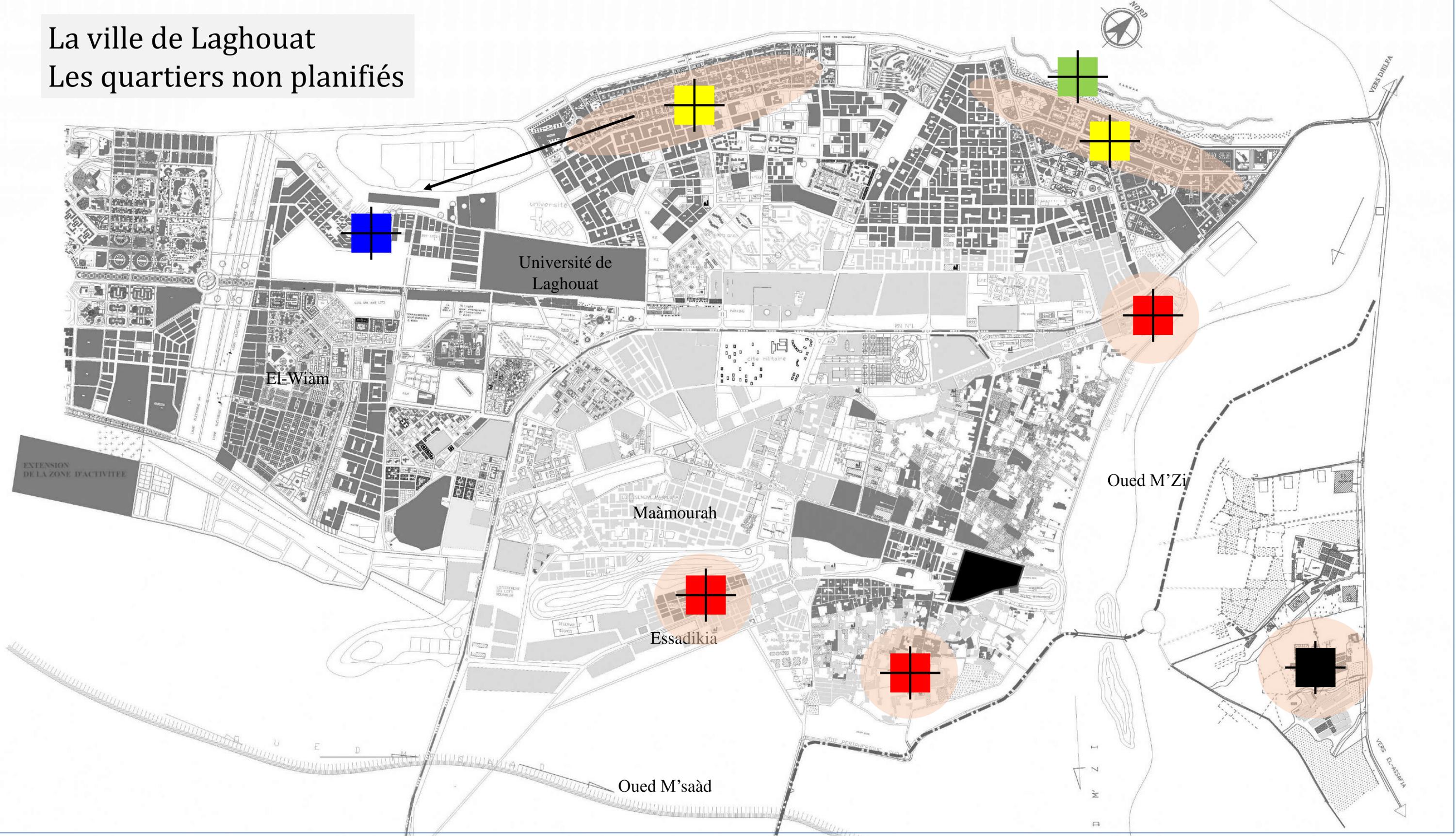
La ville de Laghouat

Le déplacement du centre



La ville de Laghouat

Les quartiers non planifiés

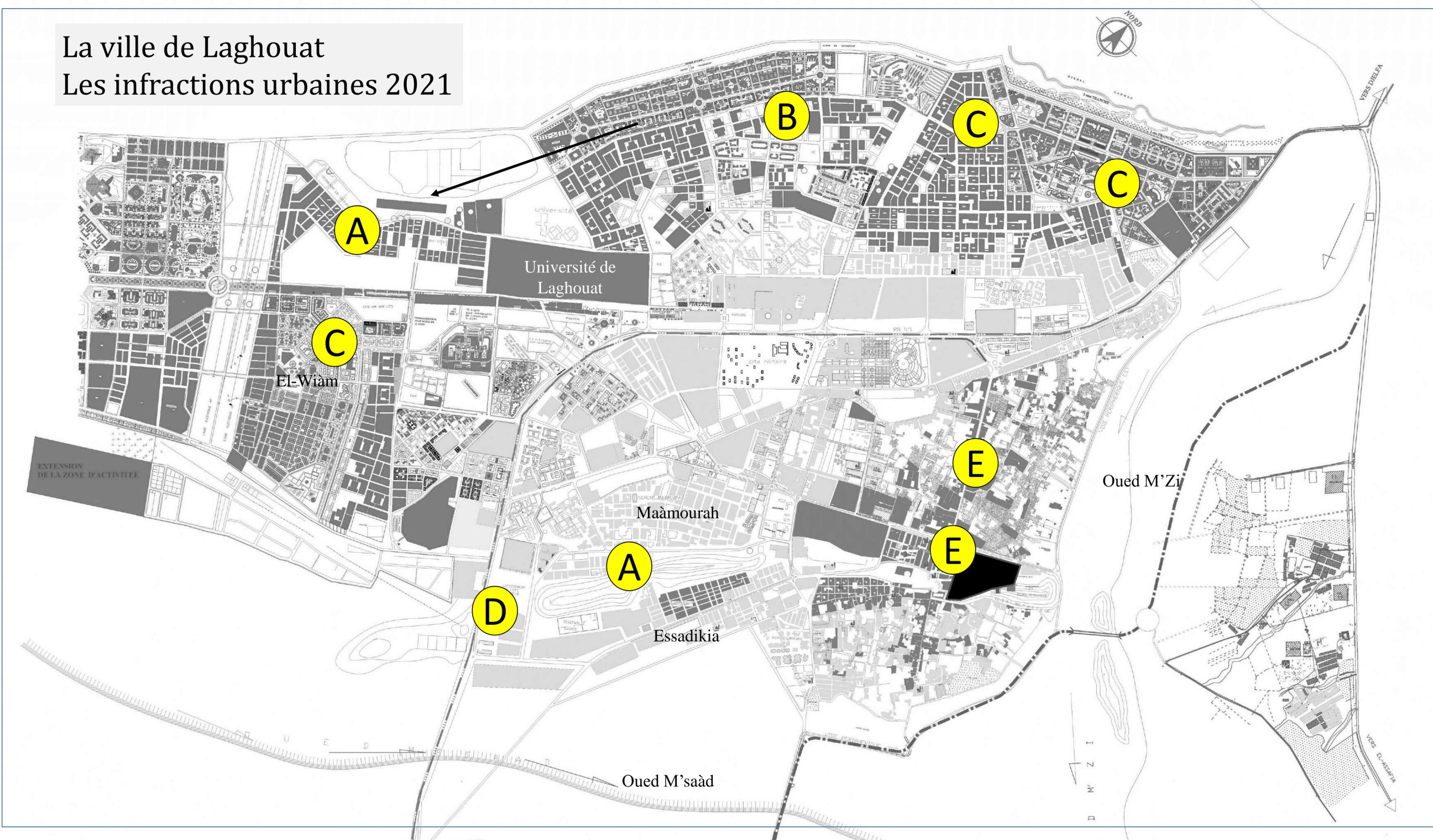


1962	2000	2020
 Quartiers non planifiés régularisés	 Quartiers non planifiés démolis	 Quartier non planifié
	 Site de relogement	 Bidonville

500

La ville de Laghouat

Les infractions urbaines 2021

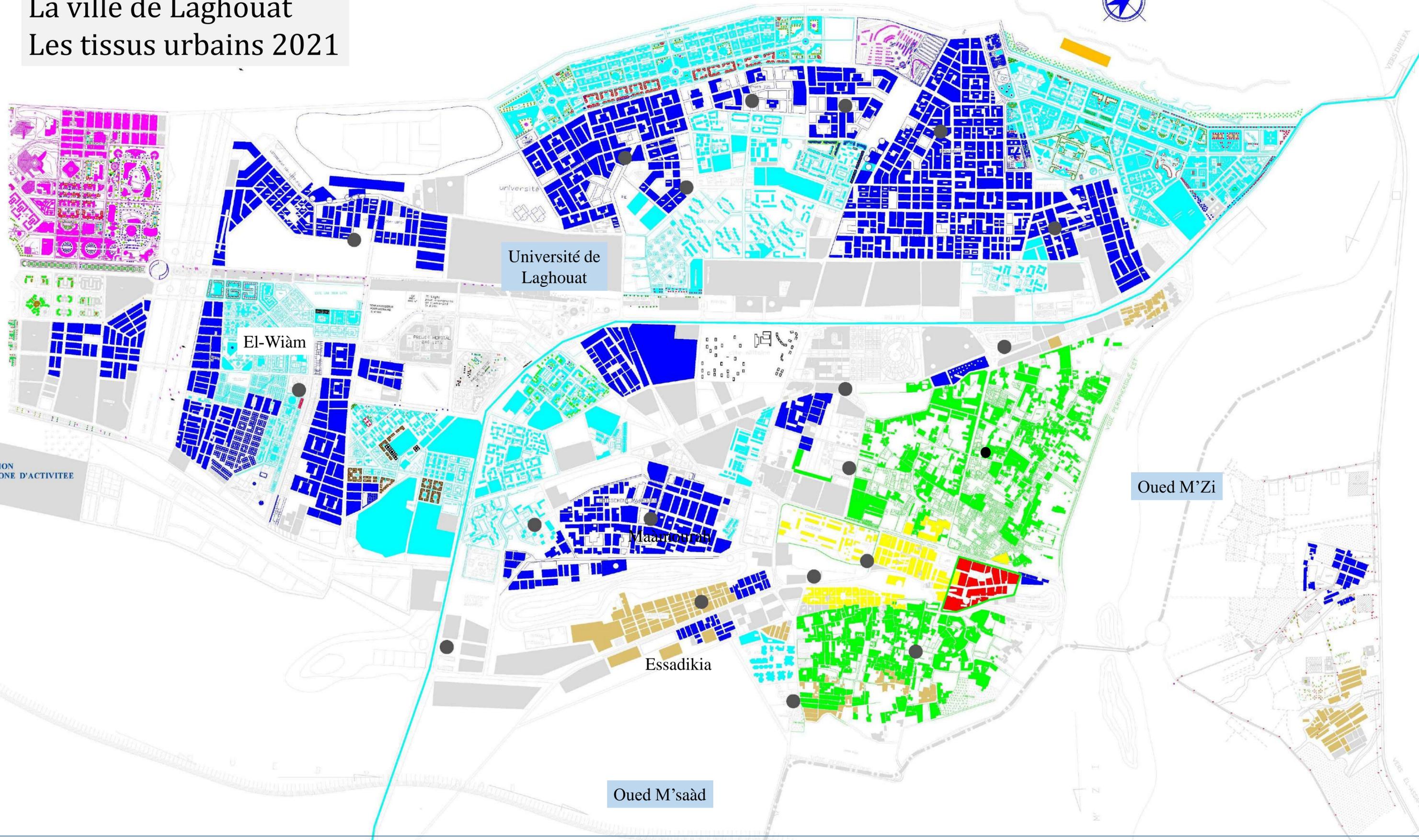


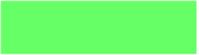
A	B	C	D	E
Lotissements Planifiés	Logements Semi-Collectifs	Logements Collectifs	Ancienne Friches ou unités industrielles	Commerce Informel

500

La ville de Laghouat

Les tissus urbains 2021



- | | | | |
|--|---|--|--|
|  Tissus Traditionnels |  Tissus Oasiens |  Lotissements Planifiés |  Services |
|  Tissus Coloniaux |  Tissus non Planifiés |  Logements collectifs |  Extension en cours |

500

LEGENDE

- Grandes voies d'accès à la ville
- - - Limites Oassis nord et Oassis sud
- · - · - Limites des quartiers
- ▬ Alignements commerciaux
- ▨ Zones de parking pour transporteurs routiers
- ▩ Marchés
 - 1. aux bestiaux
 - 2.3.7. au bois
 - 4. aux bousSES
 - 5.6. aux légumes
- Zones de jardins
- ▤ Daïas

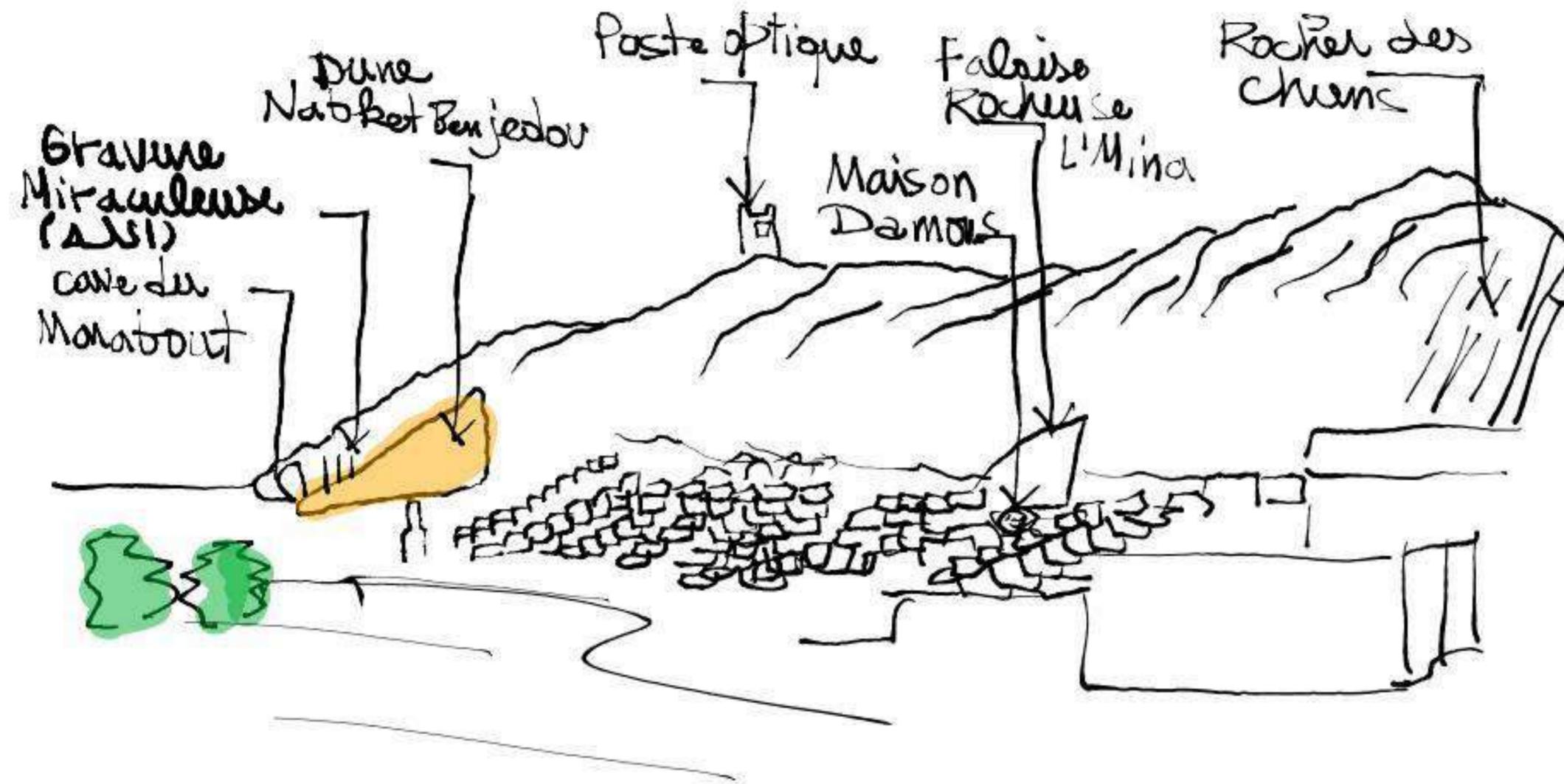
LAGHOUAT

Echelle : 1. 10 000



Laghouat
Les quartiers de la ville 1961
Source PROHUZA 1961

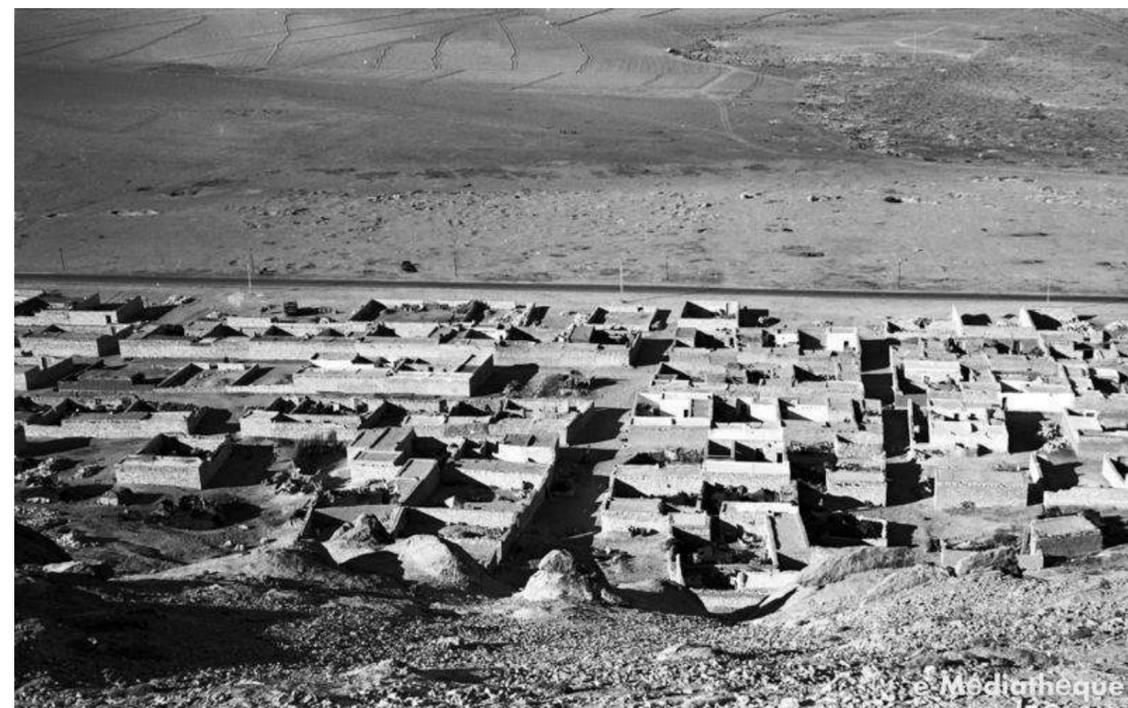
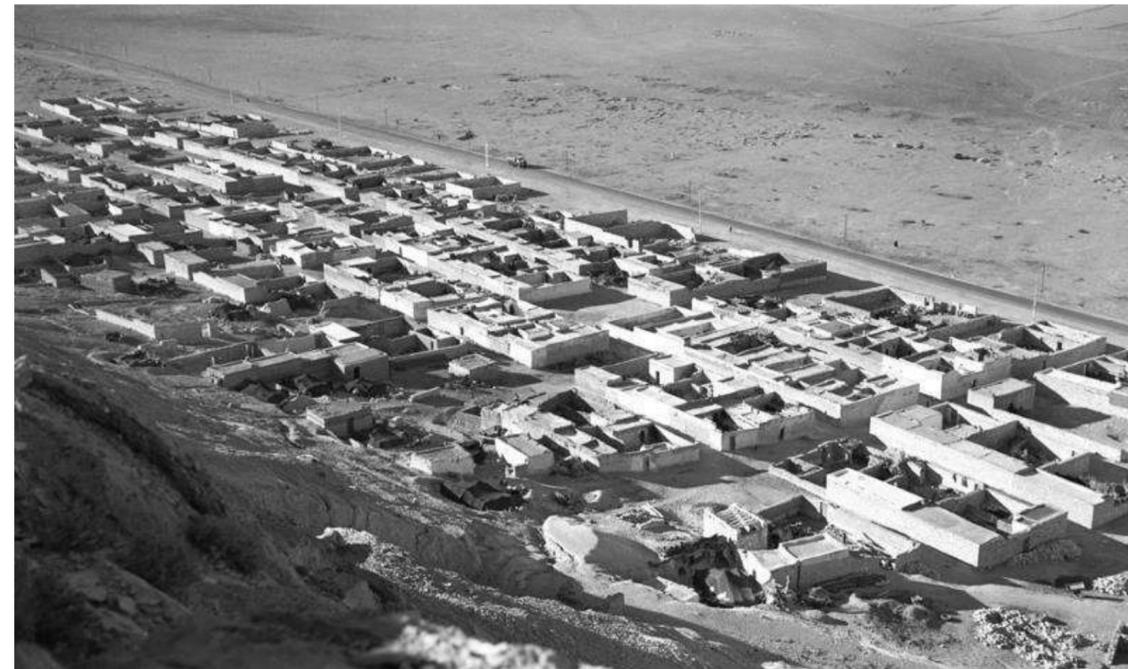
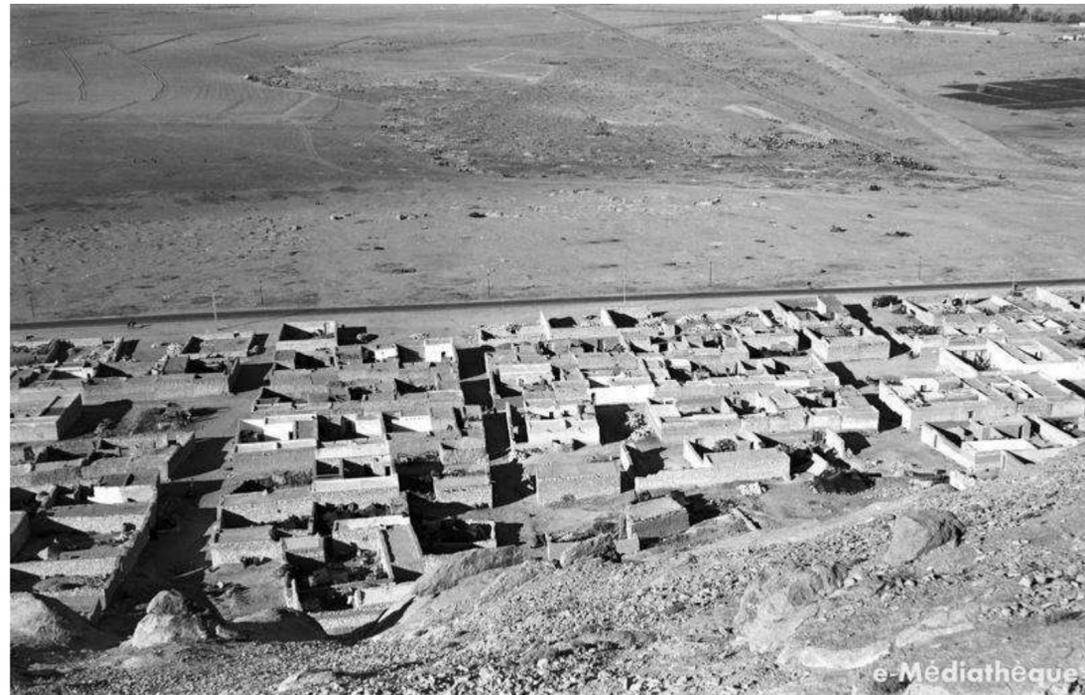
Essadikia , les 7 clés
à la redécouverte d'un lieu !



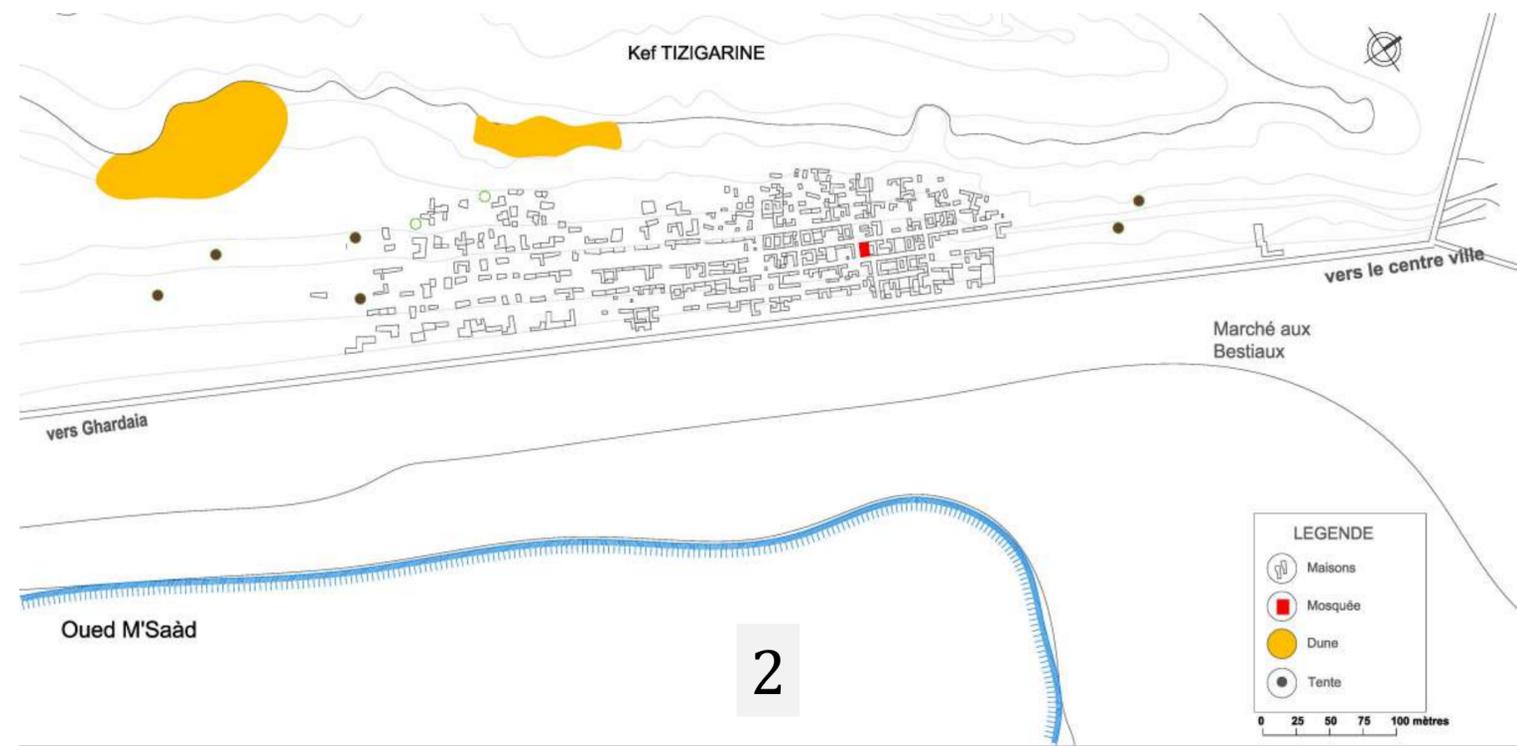
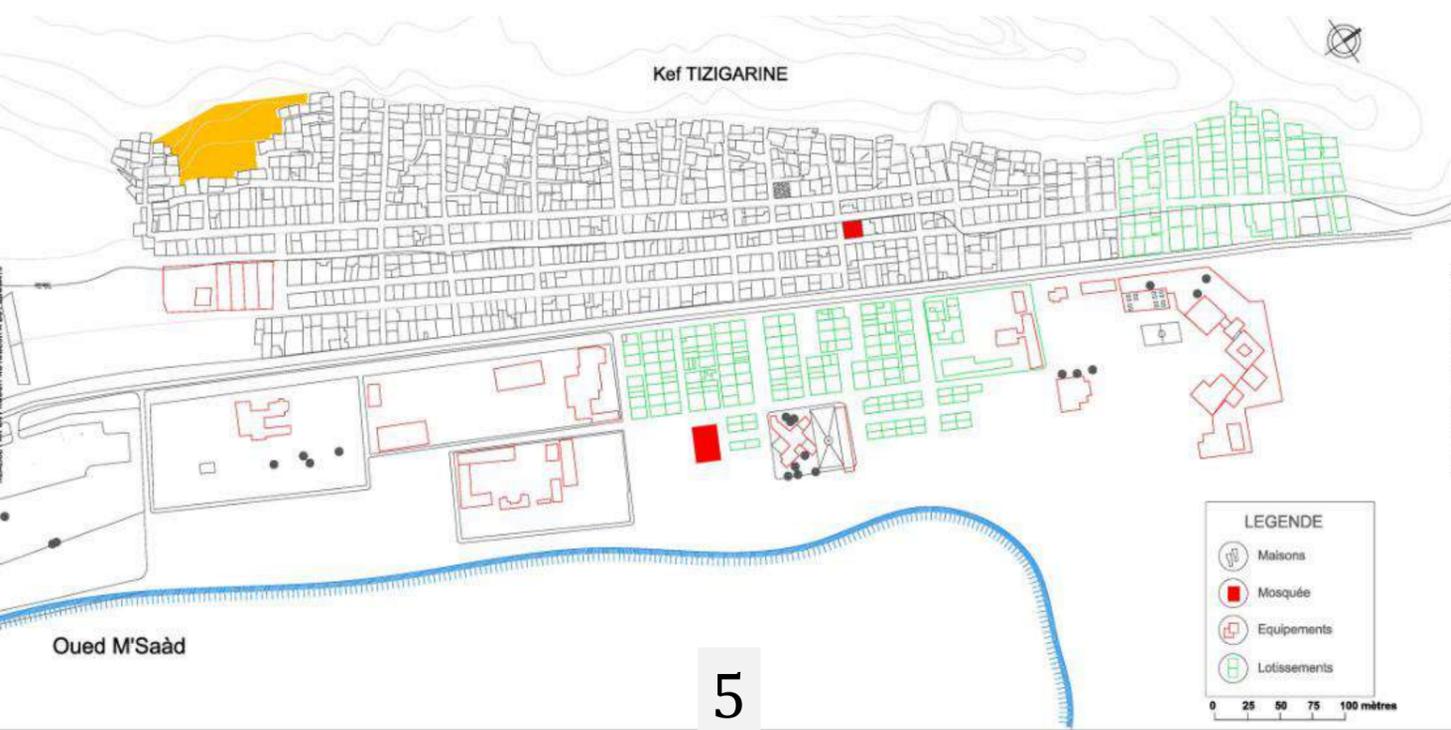
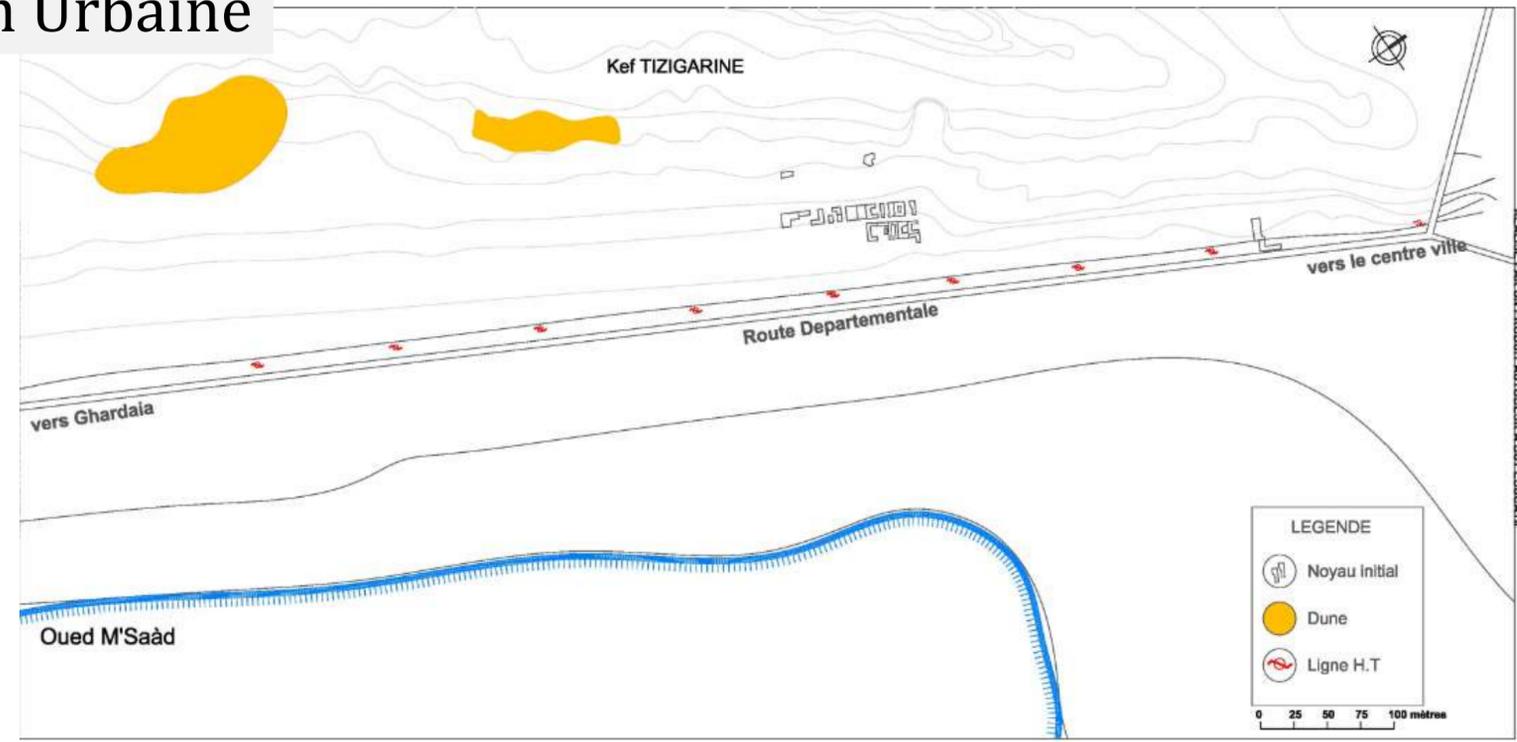
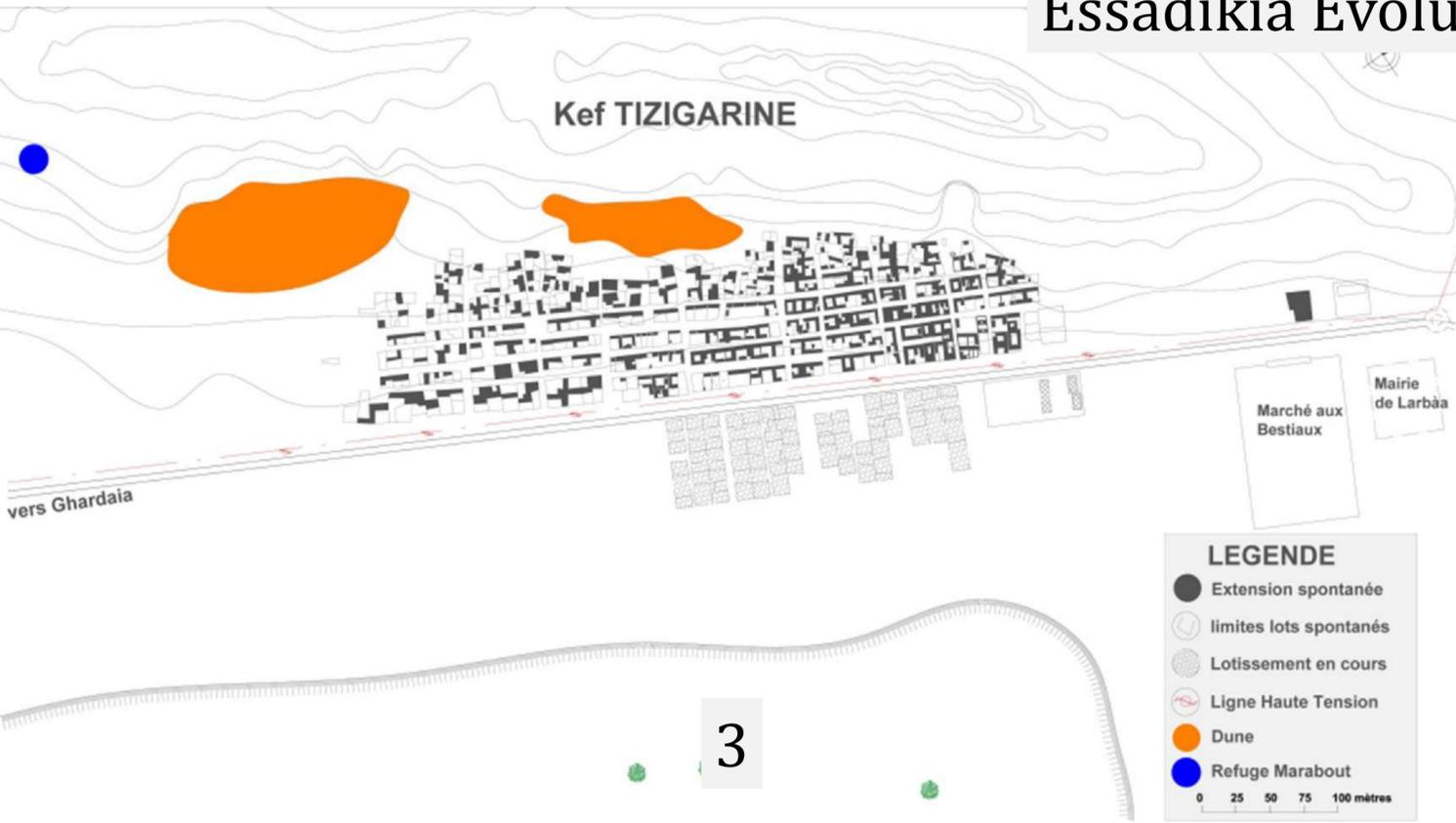
© H3 2022

1-la cave du Marabout	2- gravure miraculeuse	3- Dune Nabket Benjeddou	4 – Poste Optique	5 – Falaise Rocheuse (L'Mina)	6 – Maison Damous	7 – Rocher des chiens
-----------------------	------------------------	--------------------------	-------------------	-------------------------------	-------------------	-----------------------

Ksar Ferouj 1961
Source Fond Yves BONETE MSH Marseille



Essadikia Evolution Urbaine



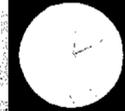
65 ALG-242-200

048

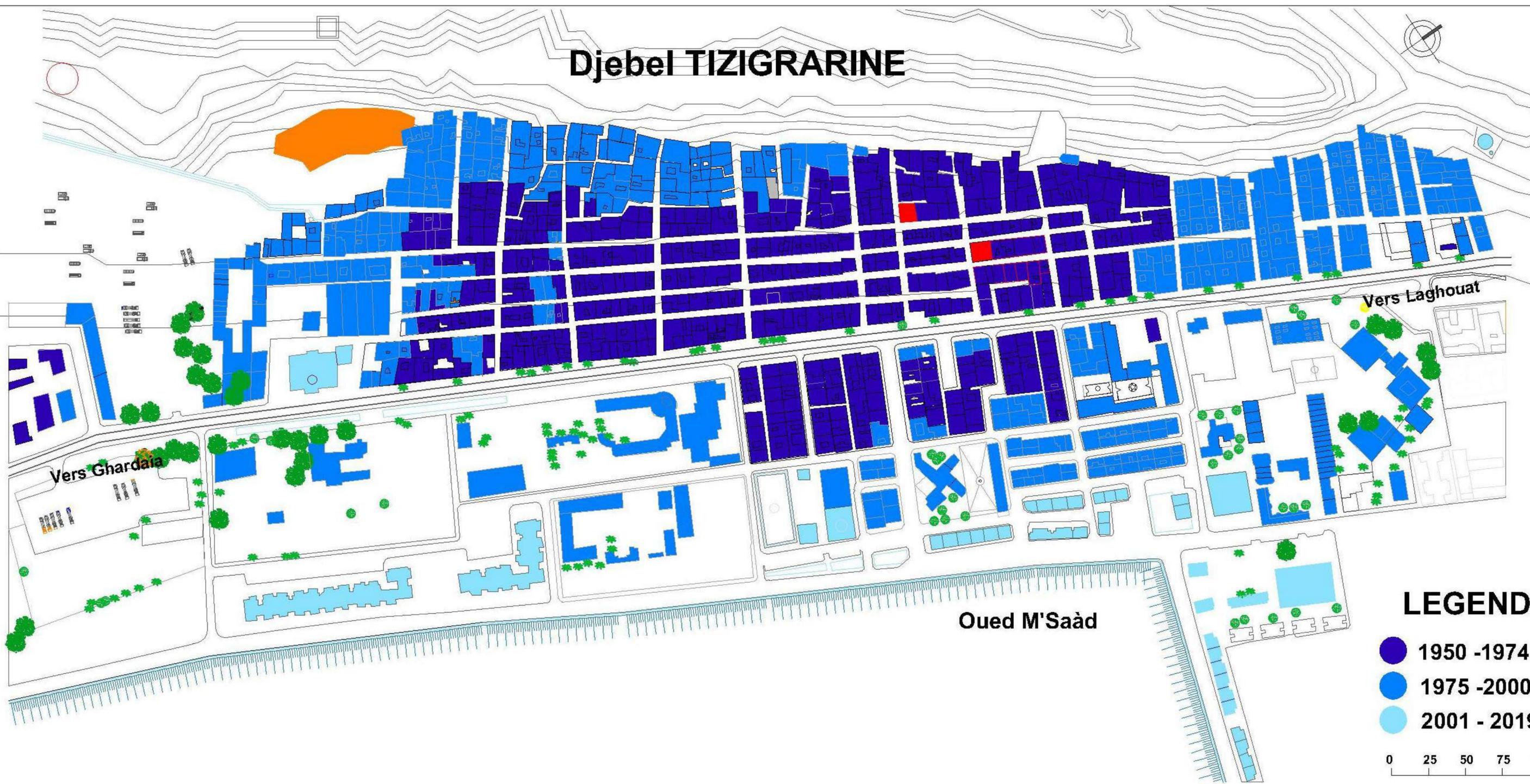


Laghouat
Les quartiers de la ville 1969
Source Archives DTP Laghouat

UA9359
15251



Djebel TIZIGRARINE



LEGENDE

- 1950 -1974
- 1975 -2000
- 2001 - 2019

0 25 50 75 100 mètres

Laghouat

Lotissement Bouameur Essadikia

LAGHOUAT

KSAR EL FARROUDJ

Propriété de :

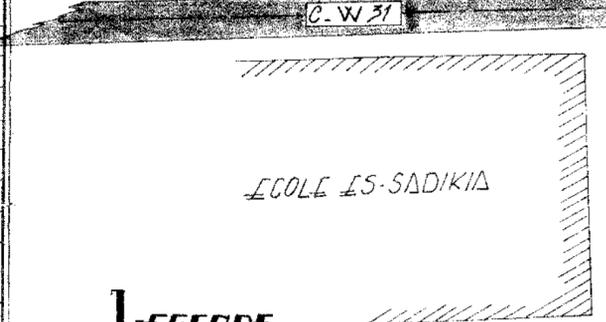
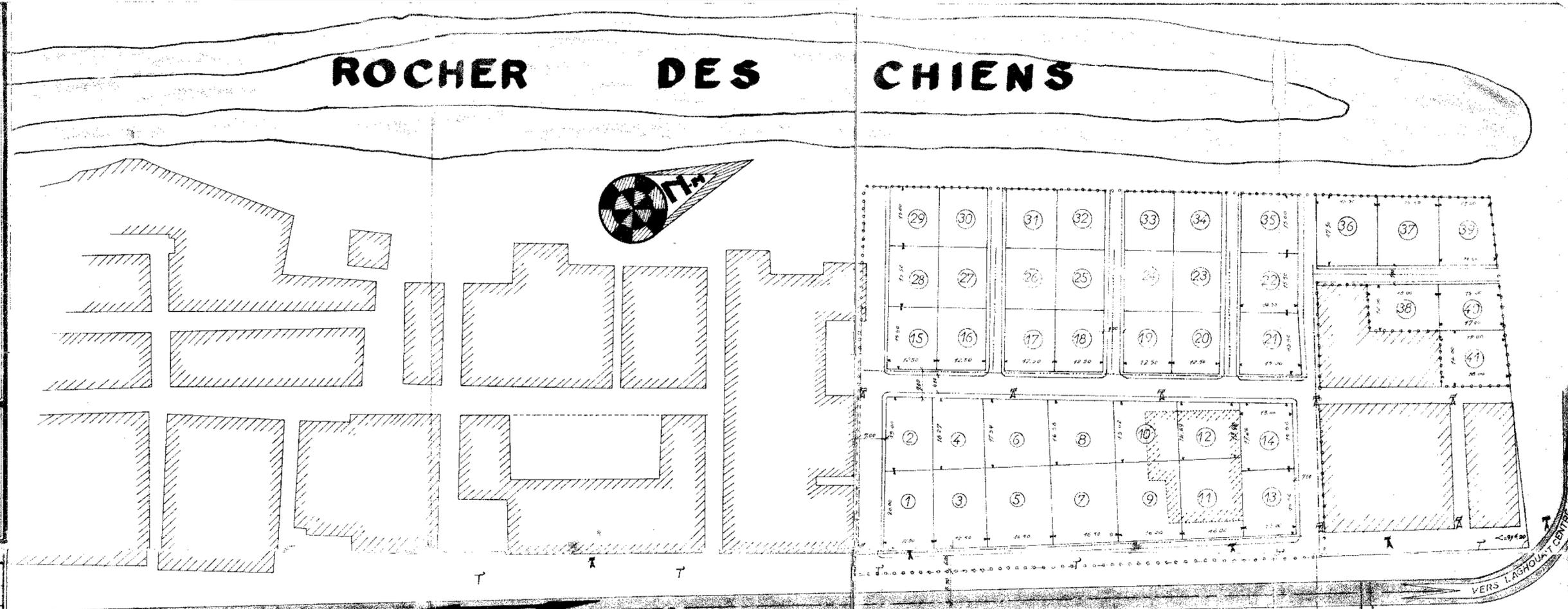
M^r BOUAMEUR ATALLAH

PLAN DE LOTISSEMENT

Echelle: 1/500

MUSÉE ORIENTAL
 EL BOUAMEUR
 Maison Fondée en 1874
 Laghouat

LOT N°	SURFACE	NOM DE L'ACQUÉREUR	21	22
1	250m ² 00		228m ² 63	224m ² 75
2	232m ² 94		193m ² 75	193m ² 75
3	250m ² 00		193m ² 75	193m ² 75
4	223m ² 81		193m ² 75	193m ² 75
5	330m ² 00		193m ² 75	193m ² 75
6	281m ² 49		193m ² 75	193m ² 75
7	330m ² 00		193m ² 75	193m ² 75
8	265m ² 65		193m ² 75	193m ² 75
9	320m ² 00		193m ² 75	193m ² 75
10	242m ² 48		193m ² 75	193m ² 75
11	320m ² 00		193m ² 75	193m ² 75
12	227m ² 60		193m ² 75	193m ² 75
13	214m ² 50		193m ² 75	193m ² 75
14	219m ² 44		224m ² 75	271m ² 25
15	193m ² 75		271m ² 25	271m ² 25
16	193m ² 75		216m ² 00	236m ² 25
17	193m ² 75		192m ² 00	245m ² 00
18	193m ² 75			
19	193m ² 75			
20	193m ² 75			



LEGENDE

Canalisation d'eau ——— existante ——— en projet

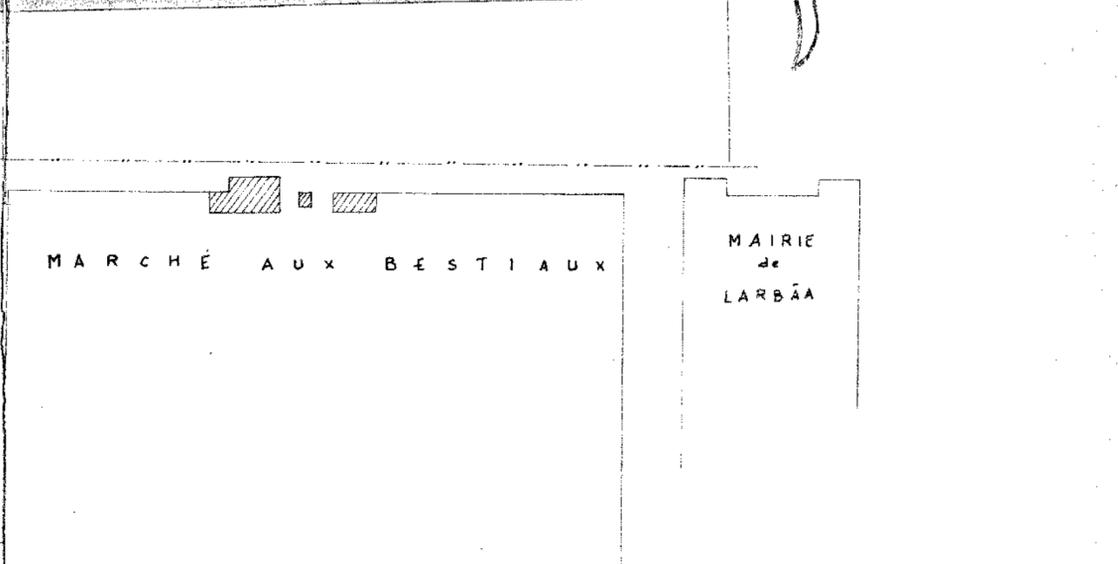
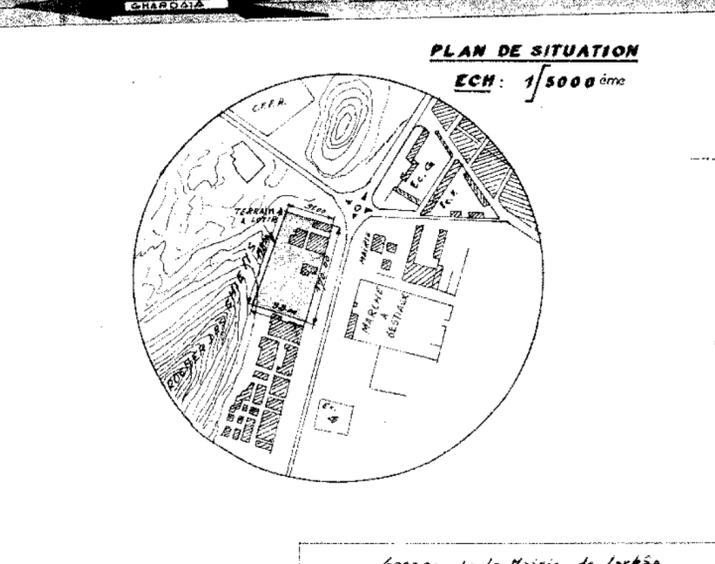
Construction existante existante éventuellement à démolir

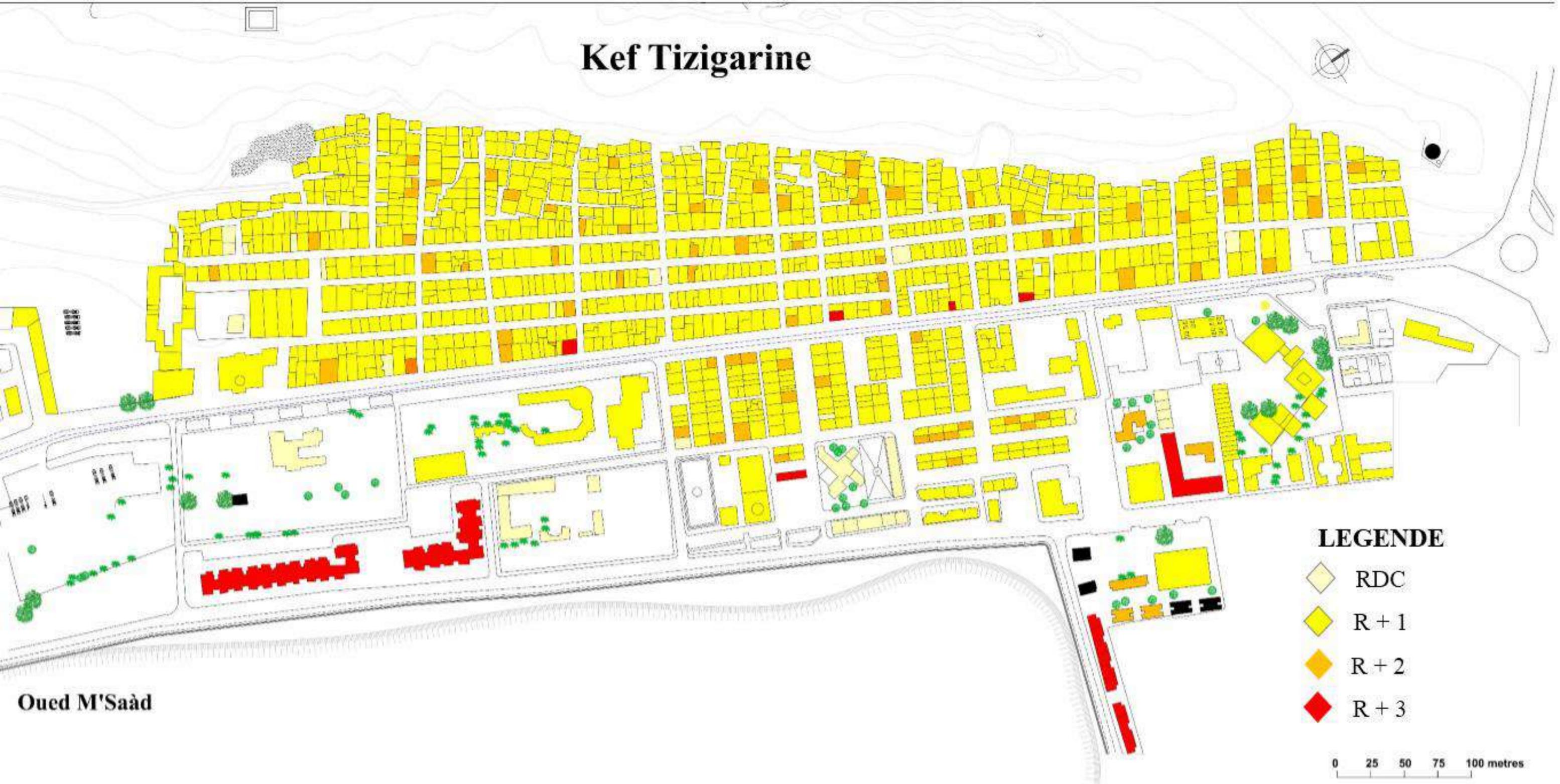
Pilone transport énergie HT BT

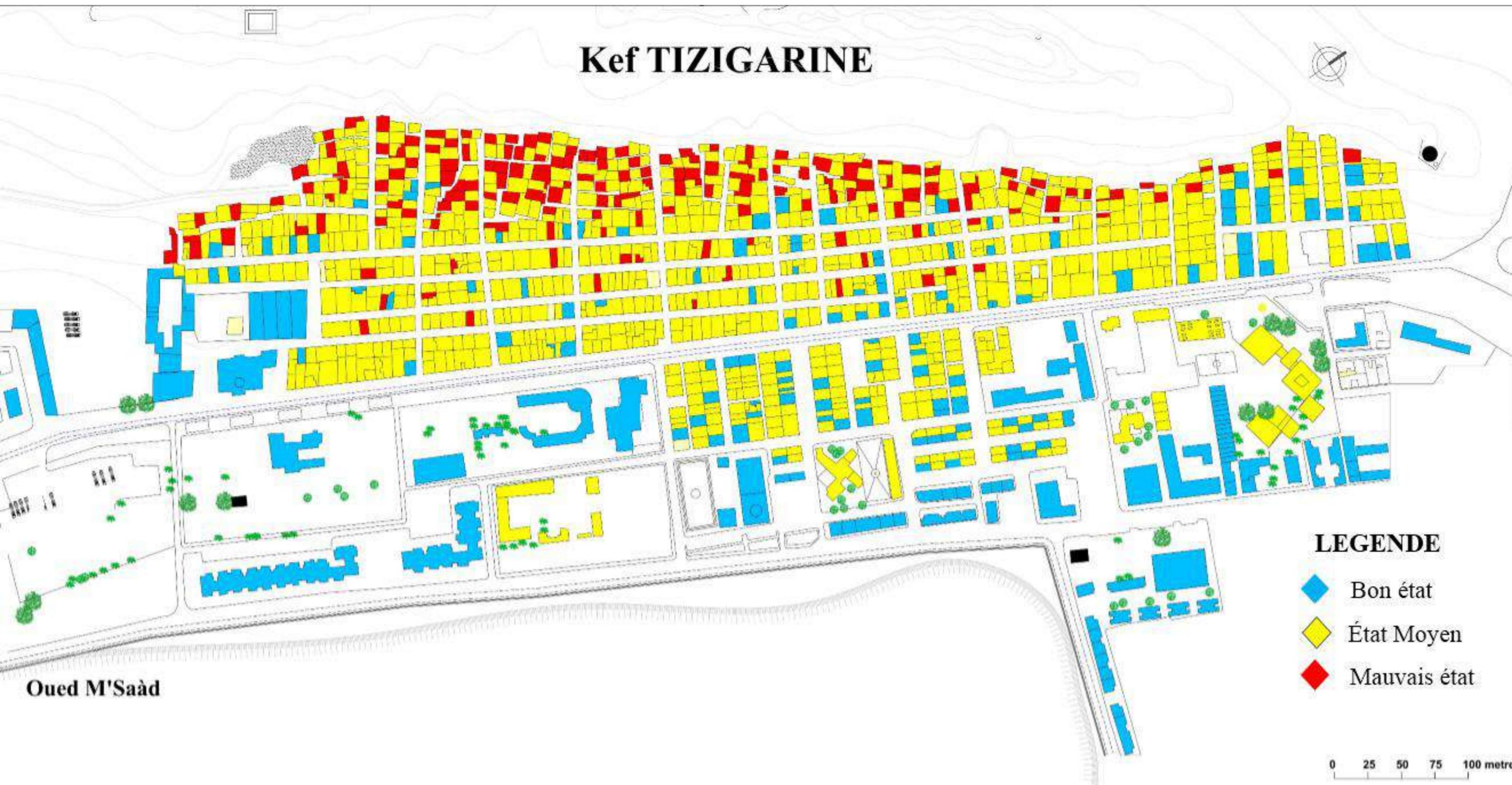
Poteau téléphonique

Lot en projet

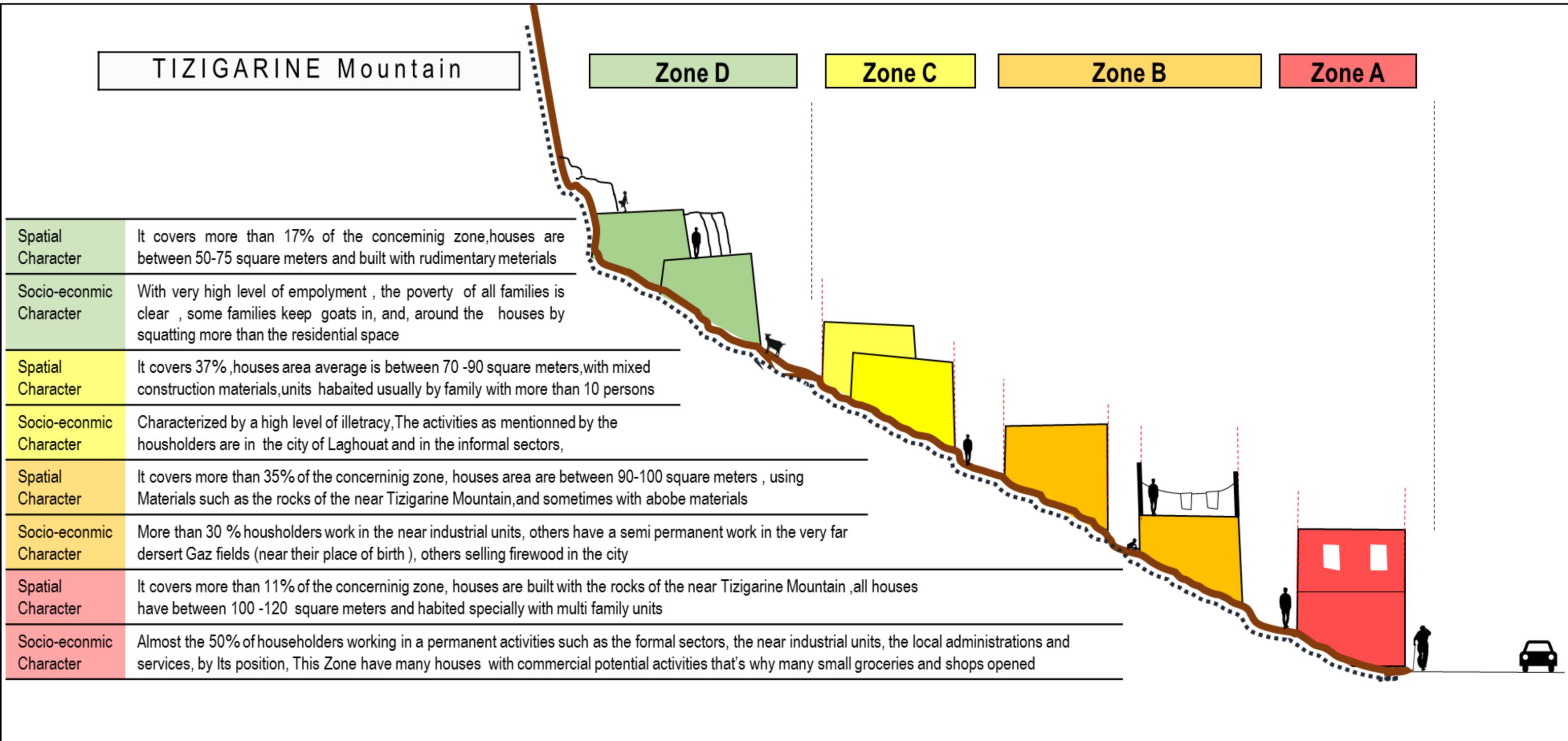
Limite terrain à lotir



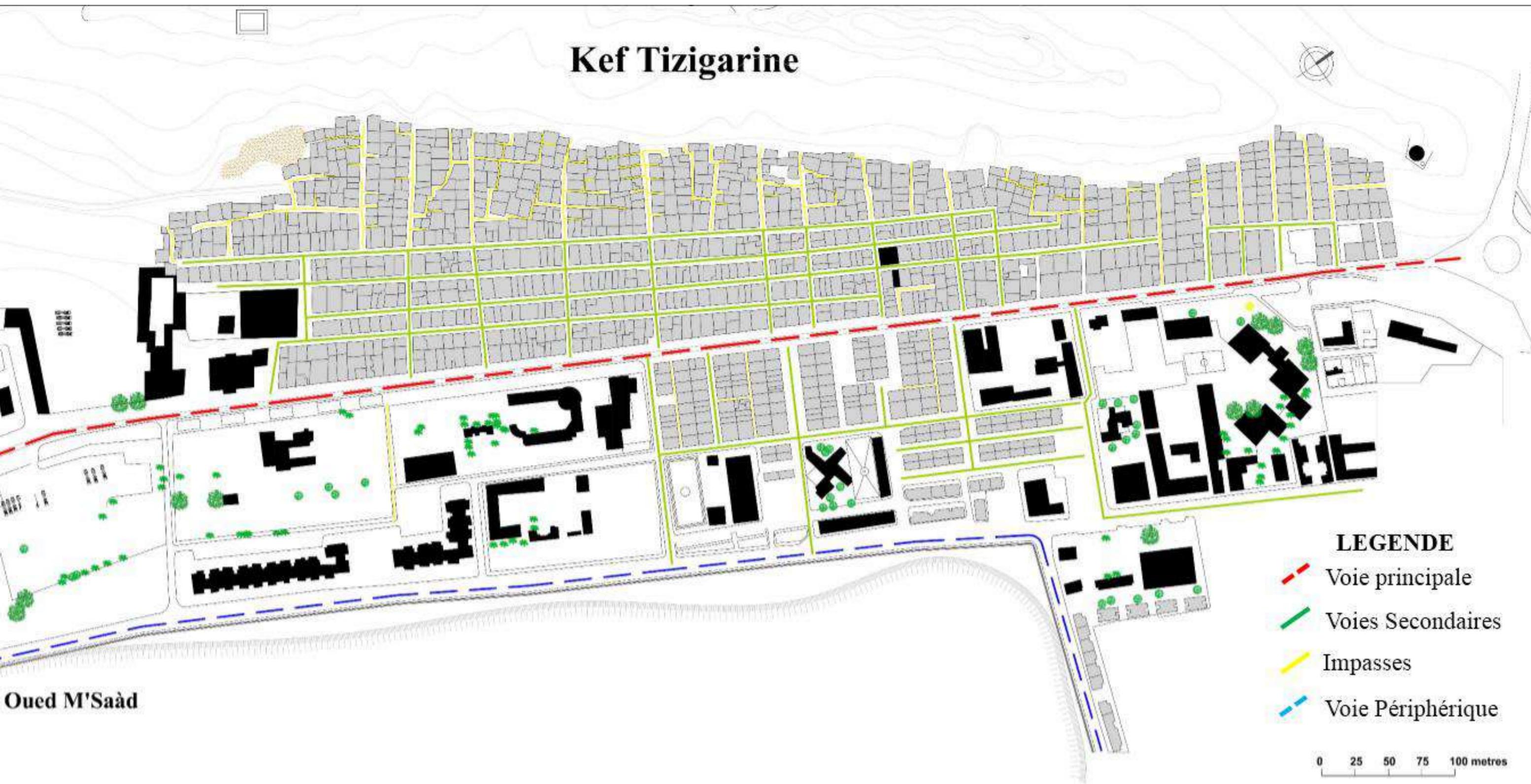




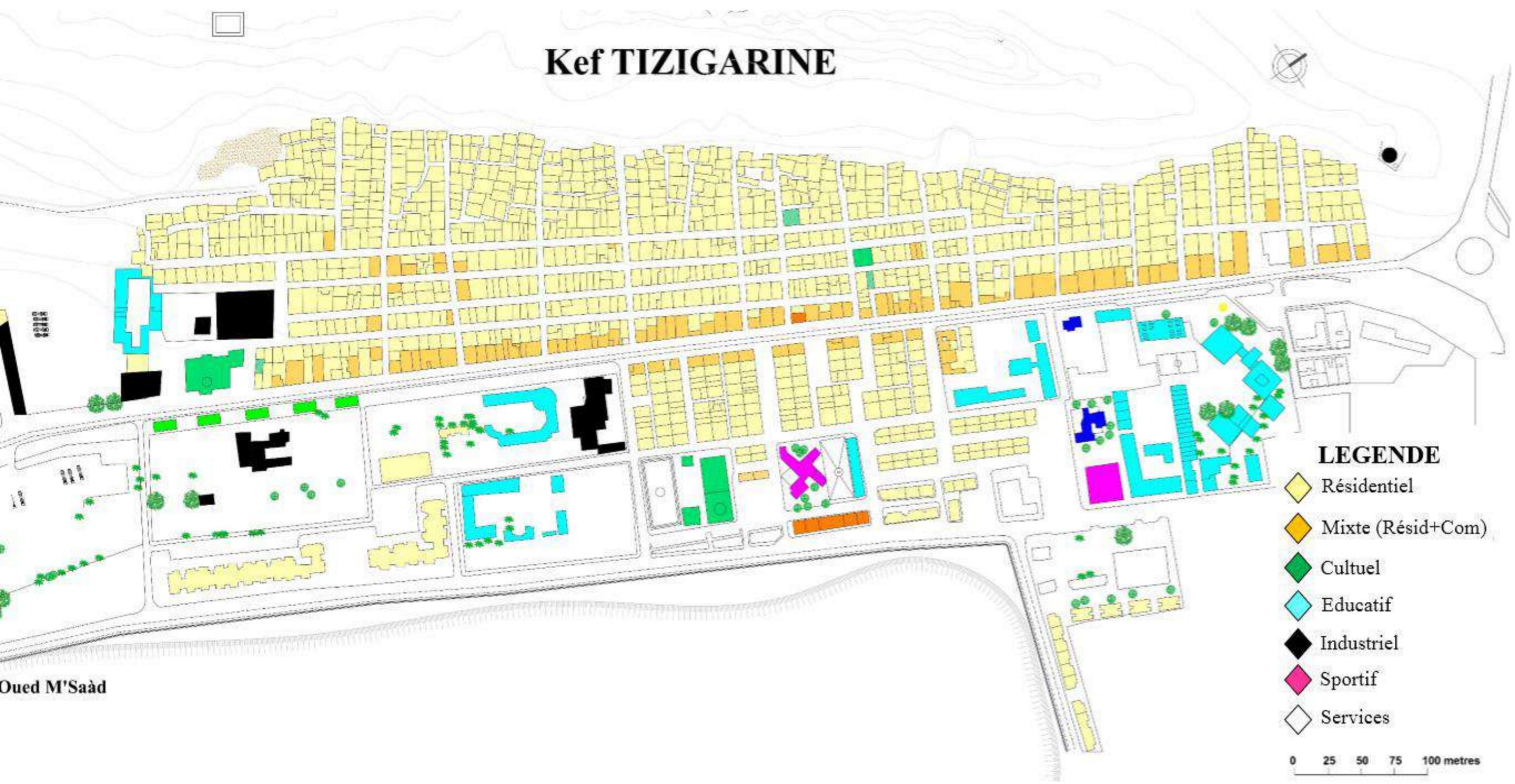
Essadikia , Une coupe schématique



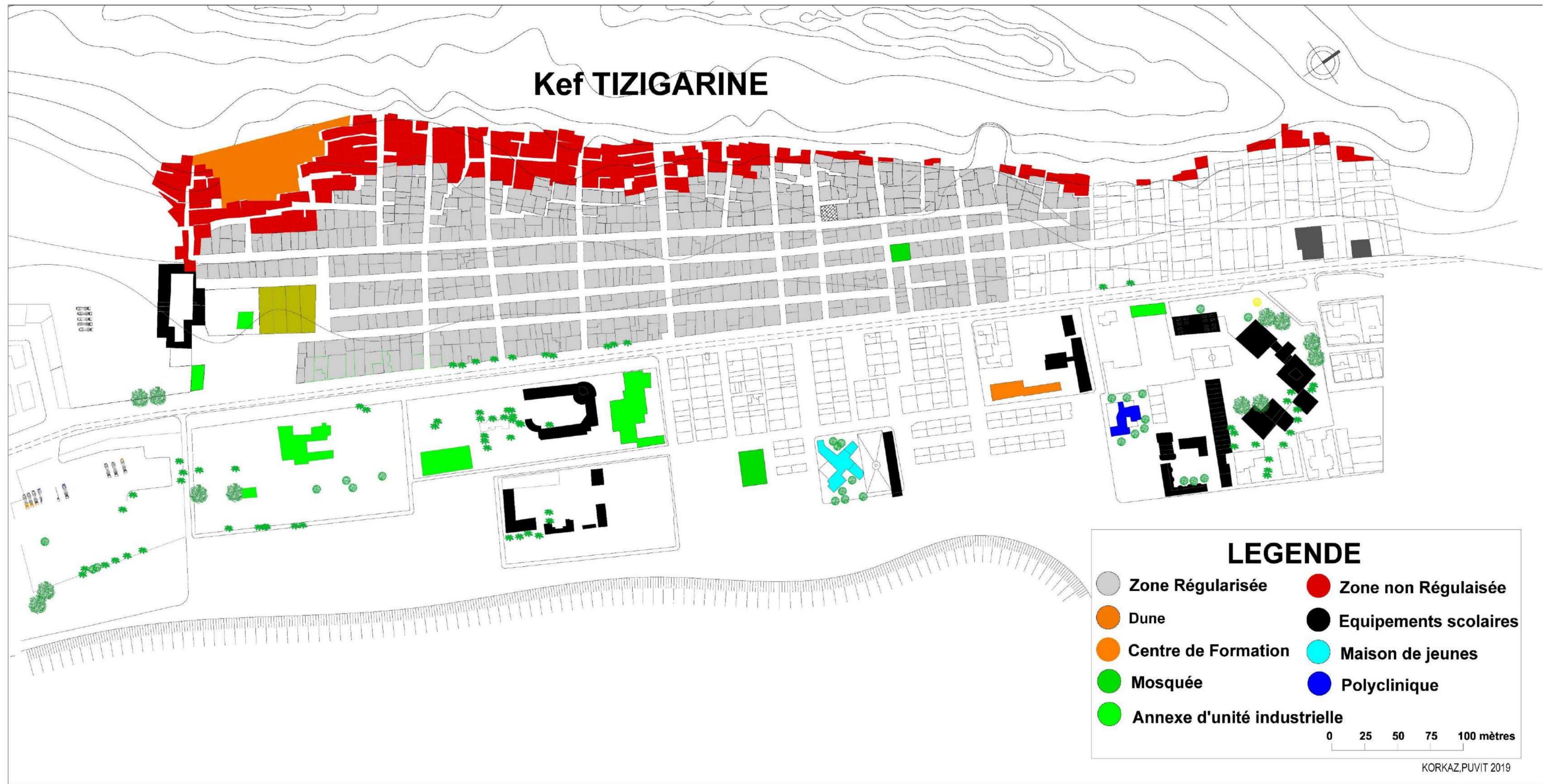
Essadikia , le réseau viaire



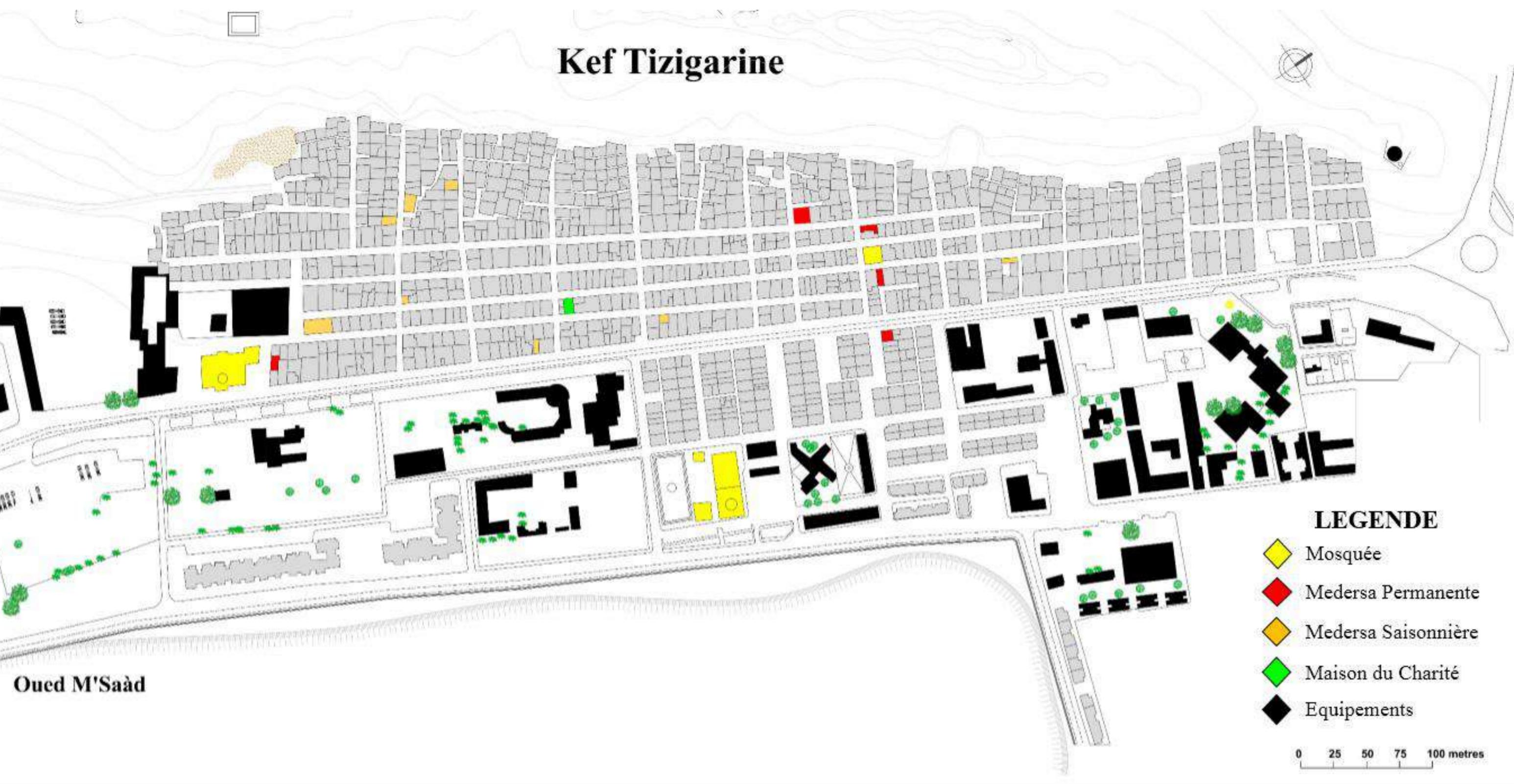
Essadikia , l'usage du sol



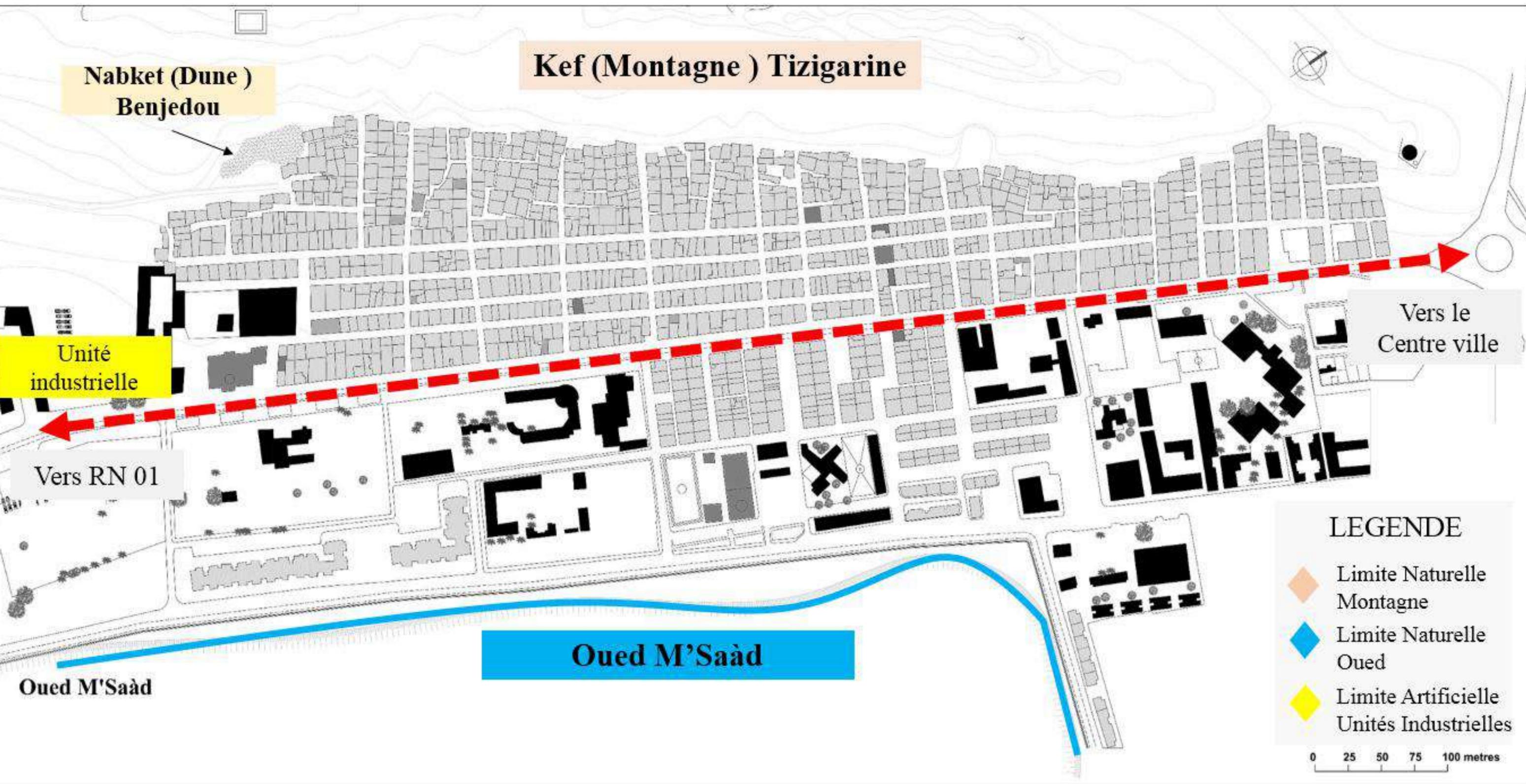
Essadikia , les équipements



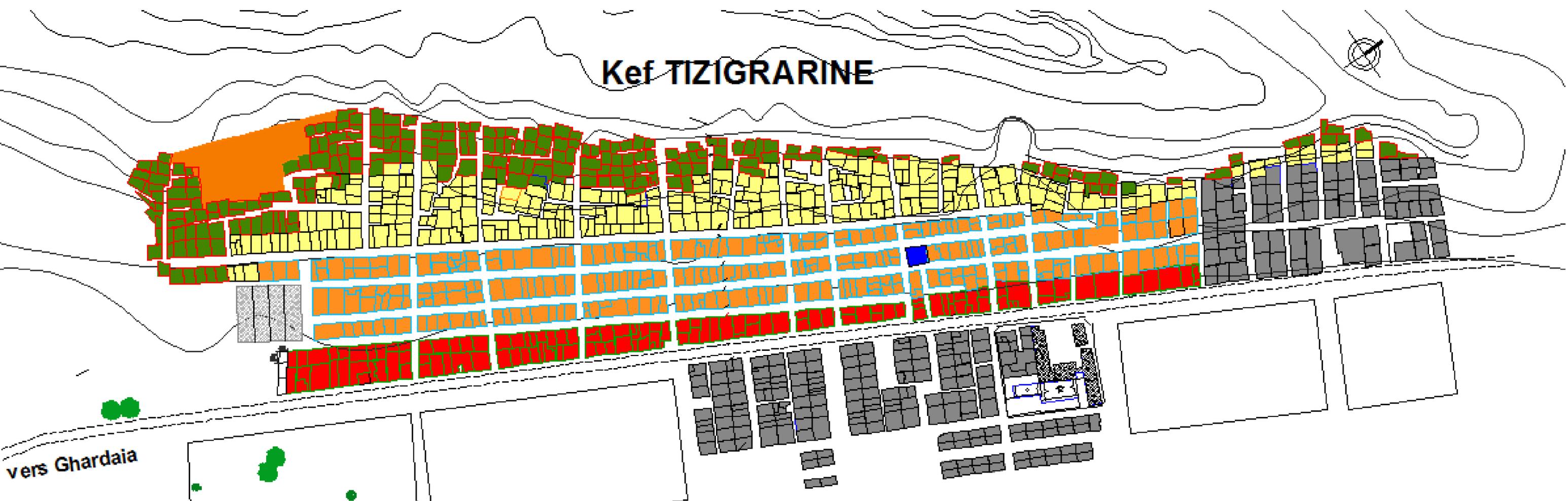
Essadikia , les mosquées et medersa



Essadikia , les limites

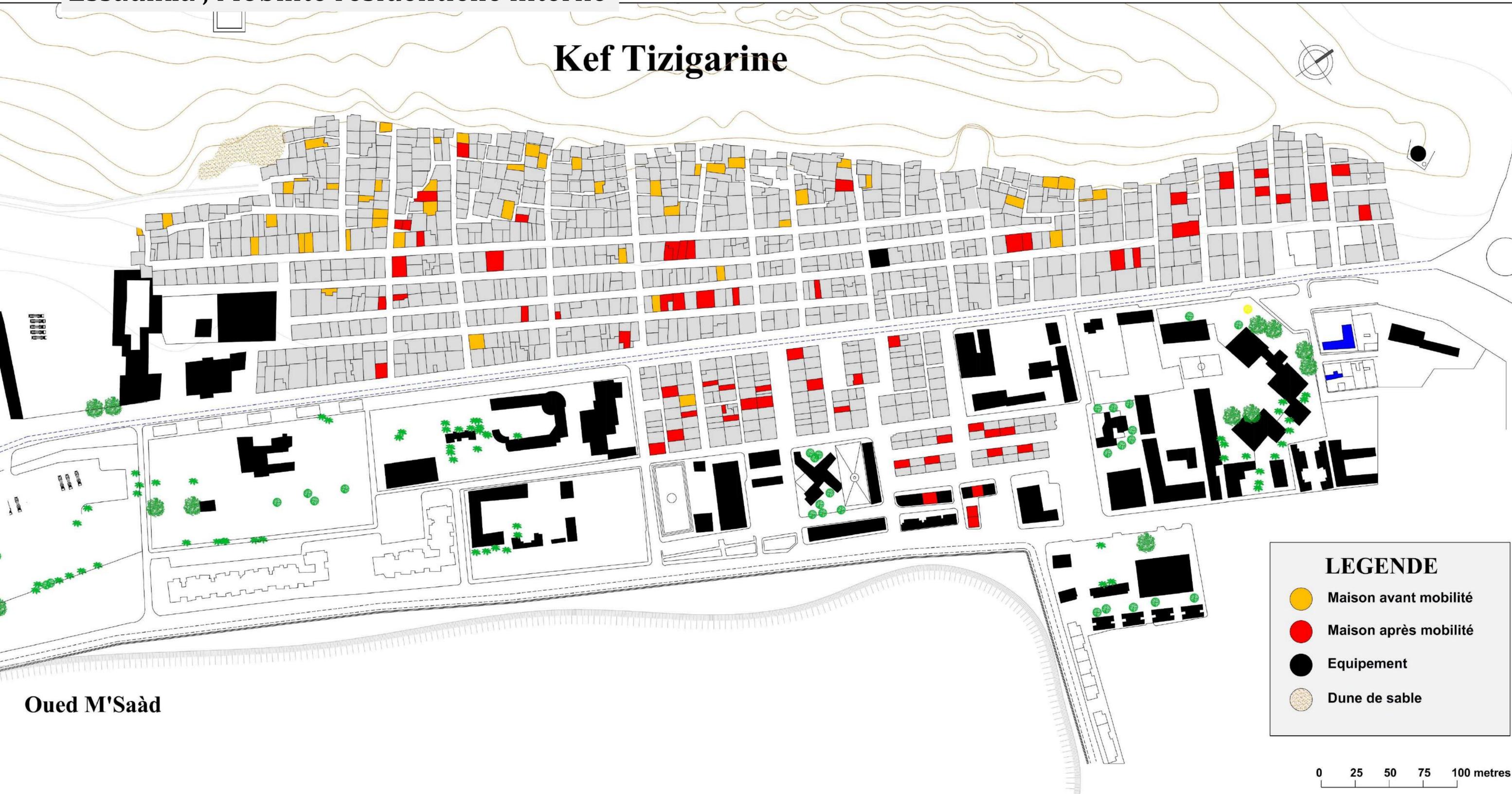


Essadikia , Plan de la Régularisation



LEGENDE		
Zone Régularisée	Zone non Régularisée	Autres
Zone A	Zone D (zone à risque)	Lotissement
Zone B		Mosquée
Zone C		Ecole primaire
0 25 50 75 100 metres		

Kef Tizigarine



LEGENDE

- Maison avant mobilité
- Maison après mobilité
- Equipement
- Dune de sable

0 25 50 75 100 metres

Oued M'Saàd

DECRETS

Décret exécutif n° 15-19 du 4 Rabie Ethani 1436 correspondant au 25 janvier 2015 fixant les modalités d'instruction et de délivrance des actes d'urbanisme.

Le Premier ministre,

Sur le rapport du ministre de l'habitat, de l'urbanisme et de la ville,

Vu la Constitution, notamment ses articles 85-3° et 125 (alinéa 2) ;

Vu l'ordonnance n° 75-58 du 26 septembre 1975, modifiée et complétée, portant code civil ;

Vu l'ordonnance n° 75-74 du 12 novembre 1975, modifiée, portant établissement du cadastre général et institution du livre foncier ;

Vu la loi n° 90-25 du 18 novembre 1990, modifiée et complétée, portant orientation foncière ;

Vu la loi n° 90-29 du 1er décembre 1990, modifiée et complétée, relative à l'aménagement et à l'urbanisme ;

Vu la loi n° 90-30 du 1er décembre 1990, modifiée et complétée, portant loi domaniale ;

Vu le décret législatif n° 94-07 du 7 Dhou El Hidja 1414 correspondant au 18 mai 1994, modifié, relatif aux conditions de la production architecturale et à l'exercice de la profession d'architecte ;

Vu la loi n° 98-04 du 20 Safar 1419 correspondant au 15 juin 1998 relative à la protection du patrimoine culturel ;

Vu la loi n° 01-13 du 17 Joumada El Oula 1422 correspondant au 7 août 2001, modifiée et complétée, portant orientation et organisation des transports terrestres ;

Vu la loi n° 01-20 du 27 Ramadhan 1422 correspondant au 12 décembre 2001 relative à l'aménagement et au développement durable du territoire ;

Vu la loi n° 02-08 du 25 Safar 1423 correspondant au 08 mai 2002 relative aux conditions de création des villes nouvelles et de leur aménagement ;

Vu la loi n° 03-03 du 16 Dhou El Hidja 1423 correspondant au 17 février 2003 relative aux zones d'expansion et sites touristiques ;

Vu la loi n° 03-10 du 19 Joumada El Oula 1424 correspondant au 19 juillet 2003, modifiée, relative à la protection de l'environnement dans le cadre du développement durable ;

Vu l'ordonnance n° 08-04 du Aouel Ramadhan 1429 correspondant au 1er septembre 2008 fixant les conditions et modalités de concession des terrains relevant du domaine privé de l'Etat destinés à la réalisation des projets d'investissement ;

Vu la loi n° 08-15 du 17 Rajab 1429 correspondant au 20 juillet 2008 fixant les règles de mise en conformité des constructions et leur achèvement ;

Vu la loi n° 08-16 du Aouel Chaâbane 1429 correspondant au 3 août 2008 portant orientation agricole ;

Vu la loi n° 11-10 du 20 Rajab 1432 correspondant au 22 juin 2011 relative à la commune ;

Vu la loi n° 12-07 du 28 Rabie El Aouel 1433 correspondant au 21 février 2012 relative à la wilaya ;

Vu le décret présidentiel n° 14-145 du 28 Joumada Ethania 1435 correspondant au 28 avril 2014 portant nomination du Premier ministre ;

Vu le décret présidentiel n° 14-154 du 5 Rajab 1435 correspondant au 5 mai 2014 portant nomination des membres du Gouvernement ;

Vu le décret exécutif n° 91-175 du 28 mai 1991 définissant les règles générales d'aménagement d'urbanisme et de construction ;

Vu le décret exécutif n° 91-176 du 28 mai 1991, modifié et complété, fixant les modalités d'instruction et de délivrance du certificat d'urbanisme, du permis de lotir, du certificat de morcellement, du permis de construire, du certificat de conformité et du permis de démolir ;

Vu le décret exécutif n° 91-177 du 28 mai 1991, modifié et complété, fixant les procédures d'élaboration et d'approbation du plan directeur d'aménagement et d'urbanisme et le contenu des documents y afférents ;

Vu le décret exécutif n° 91-178 du 28 mai 1991, modifié et complété, fixant les procédures d'élaboration et d'approbation des plans d'occupation des sols ainsi que le contenu des documents y afférents ;

Vu le décret exécutif n° 06-55 du 30 Dhou El Hidja 1426 correspondant au 30 janvier 2006, modifié, fixant les conditions et les modalités de désignation des agents habilités à rechercher et à constater les infractions à la législation et à la réglementation en matière d'aménagement et d'urbanisme ainsi que les procédures de contrôle ;

Vu le décret exécutif n° 06-198 du 4 Joumada El Oula 1427 correspondant au 31 mai 2006 définissant la réglementation applicable aux établissements classés pour la protection de l'environnement ;

Vu le décret exécutif n° 07-145 du 2 Joumada El Oula 1428 correspondant au 19 mai 2007 déterminant le champ d'application, le contenu et les modalités d'approbation des études et des notices d'impact sur l'environnement ;

Vu le décret exécutif n° 07-148 du 3 Joumada El Oula 1428 correspondant au 20 mai 2007 fixant la nature des investissements à prendre en considération dans le calcul du coût de façonnage déductible de l'assiette de la redevance ;

Vu le décret exécutif n° 08-189 du 27 Joumada Ethania 1429 correspondant au 1er juillet 2008, modifié et complété, fixant les attributions du ministre de l'habitat, de l'urbanisme et de la ville ;

Vu le décret exécutif n° 11-76 du 13 Rabie El Aouel 1432 correspondant au 16 février 2011, modifié et complété, fixant les conditions et les modalités d'initiation, d'élaboration et d'adoption du plan d'aménagement de la ville nouvelle ;

Vu le décret exécutif n° 14-27 du Aouel Rabie Ethani 1435 correspondant au 1er février 2014 fixant les prescriptions urbanistiques, architecturales et techniques applicables aux constructions dans les wilayas du Sud ;

Après approbation du Président de la République ;

Décrète :

Article 1er. — Le certificat d'urbanisme, le permis de lotir, le certificat de morcellement, le permis de construire, le certificat de conformité et le permis de démolir, indiqués dans les articles concernés de la loi n° 90-29 du 1er décembre 1990, susvisée, font l'objet des dispositions du présent décret quant à leur instruction et leur remise aux demandeurs.

Ces dits documents ne concernent pas les infrastructures couvertes par le secret de défense nationale englobant les infrastructures militaires destinées à l'exécution de missions principales du ministère de la défense nationale, ainsi que certaines infrastructures spécifiques ayant un caractère hautement stratégique et relevant d'autres départements ministériels, organismes ou institutions.

Les modalités d'application du présent article seront précisées en tant que de besoin, par arrêtés conjoints du ministre chargé de l'urbanisme et du/des ministre(s) concerné(s) dont la construction ou la transformation relève du secret de défense nationale ou présente un caractère stratégique ou spécifique.

CHAPITRE 1er

CERTIFICAT D'URBANISME INSTRUCTION ET DELIVRANCE

Art. 2. — Dans le cadre des dispositions de l'article 51 de la loi n° 90-29 du 1er décembre 1990, susvisée, le certificat d'urbanisme est le document délivré à la demande de toute personne intéressée, indiquant les droits à construire et les servitudes de toutes natures affectant le terrain considéré.

En outre, toute personne intéressée par les mêmes droits à construire affectant le terrain considéré peut obtenir une « fiche de renseignements ». Ce document est utilisé, à titre indicatif, pour des fins utiles et ne remplace en aucun cas, le certificat d'urbanisme.

Art. 3. — La demande de certificat d'urbanisme peut être établie par le propriétaire ou son mandataire ou toute personne intéressée et doit comporter les indications suivantes :

- une demande manuscrite signée par le demandeur ;
- le nom du propriétaire du terrain ;
- un plan de situation permettant la localisation du terrain ;
- un plan précisant les limites du terrain pour ceux situés dans la limite du périmètre urbain.

La demande de « fiche de renseignements » comporte les mêmes indications, mis à part l'identité du propriétaire.

La demande de certificat d'urbanisme ou la fiche de renseignements et les pièces qui l'accompagnent sont déposées en deux (2) exemplaires au siège de l'assemblée populaire communale territorialement compétente, contre récépissé de dépôt remis le jour même.

La demande est instruite par les services de l'urbanisme de la commune en se référant aux dispositions de l'instrument d'urbanisme en vigueur.

Les services de l'urbanisme de la commune peuvent faire appel, en cas de besoin, à l'assistance technique des services de l'Etat chargés de l'urbanisme au niveau de la subdivision de la daïra concernée ou autre service technique jugé indispensable.

Le certificat de l'urbanisme et la fiche de renseignements sont délivrés par le président de l'assemblée communale concernée.

Art. 4. — Le certificat d'urbanisme ou la fiche de renseignements, dont le modèle-type est joint en annexe du présent décret, doit être notifié dans les quinze (15) jours qui suivent la date de dépôt de la demande.

Le certificat d'urbanisme ou la fiche de renseignements, doit indiquer :

- les prescriptions d'aménagement et d'urbanisme applicables au terrain ;
- les servitudes affectant le terrain et autres prescriptions techniques particulières ;
- la desserte du terrain par des réseaux d'infrastructures publics existants ou prévus ;
- les risques naturels pouvant affecter le site concerné et ceux identifiés ou cartographiés pouvant limiter ou exclure la constructibilité du terrain d'implantation du projet, notamment :
 - l'apparition en surface de failles sismiques actives ;
 - les mouvements de terrain (glissement, effondrement, coulée de boue, tassement, liquéfaction, éboulement...) ;
 - les terrains inondables.

— les risques technologiques constitués par les établissements industriels dangereux, les canalisations de transport de produits pétroliers et de gaz et les lignes de transport d'énergie.

Les règlements d'aménagement et d'urbanisme applicables au terrain sont issus des dispositions du plan d'occupation des sols, ou lorsqu'il n'existe pas, des prescriptions du plan directeur d'aménagement et d'urbanisme et /ou celles définies par les règles générales d'aménagement et d'urbanisme telles que définies par la réglementation en vigueur.

Quand la demande intervient au cours de la révision du POS, le nouveau règlement est pris en considération si l'état d'avancement du POS en révision a dépassé le stade de l'enquête publique et la destination générale reste conforme aux orientations du PDAU.

Art. 5. — La validité du certificat d'urbanisme est subordonnée à la validité du POS en vigueur ou du PDAU dans le cas de l'absence du POS.

La validité de la fiche de renseignements est de trois (3) mois.

Si la demande de permis de construire de l'opération projetée intervient dans le délai de la validité du certificat d'urbanisme ou la fiche de renseignements, les règlements d'aménagement et d'urbanisme mentionnés dans ledit certificat ne peuvent être remis en cause.

Art. 6. — Le titulaire du certificat d'urbanisme non satisfait de la réponse qui lui est notifiée, ou en cas de silence de l'autorité compétente dans les délais requis, peut introduire un recours contre accusé de réception, auprès de la wilaya.

Dans ce cas, la délivrance ou le refus motivé est de quinze (15) jours.

Si le demandeur ne reçoit pas de réponse dans le délai prescrit qui suit le dépôt du recours, un second recours peut être introduit auprès du ministère chargé de l'urbanisme, contre accusé de réception.

Dans ce cas, sur la base des informations transmises par les services de l'urbanisme de la wilaya, les services du ministère instruiront ces derniers, à l'effet de répondre favorablement au postulant ou de l'informer du refus motivé dans un délai de quinze (15) jours après le dépôt du recours.

Une action en justice peut être introduite auprès de la juridiction compétente.

CHAPITRE 2 PERMIS DE LOTIR

Section 1 Instruction et délivrance

Art. 7. — Dans le cadre des dispositions des articles 57 et 58 de la loi n° 90-29 du 1er décembre 1990, susvisée, le permis de lotir est exigé pour toute opération de division en deux ou plusieurs lots d'une ou plusieurs propriétés foncières quel que soit la localisation, si un ou plusieurs lots résultant de cette division doit servir à l'implantation d'une construction.

Art. 8. — La demande de permis de lotir dont le modèle-type est joint en annexe du présent décret, doit être formulée et signée par le propriétaire ou son mandataire.

L'intéressé doit fournir à l'appui de sa demande :

- soit une copie de l'acte de propriété ;
- soit un mandat conformément aux dispositions de l'ordonnance n°75-58 du 26 septembre 1975, susvisée ;
- soit une copie du statut lorsque le propriétaire ou le mandataire est une personne morale.

Art. 9. — La demande de permis de lotir est accompagnée d'un dossier comprenant les pièces suivantes :

1. le plan de situation établi à une échelle appropriée permettant la localisation du terrain ;

2. les plans utiles à l'échelle 1/200ème ou 1/500ème comportant les indications suivantes :

- les limites de terrain et sa superficie,
- les courbes de niveau et la surface de nivellement, avec leurs caractéristiques techniques principales et les points de raccordement des voies et réseaux divers ;
- la délimitation des lots projetés avec le tracé de la voirie, des réseaux d'alimentation en eau potable, d'incendie, d'évacuation des eaux usées ainsi que des réseaux de distribution de gaz, d'électricité, de téléphone et d'éclairage public ;
- la localisation des aires de stationnement et des espaces libres et celle des servitudes particulières ;
- l'implantation, la nature et la forme urbaine des constructions projetées y compris celles relatives aux équipements collectifs ;

3. une notice précisant les dispositifs relatifs :

- au traitement destiné à débarrasser les eaux résiduaires industrielles de toute substance liquide, solide ou gazeuse préjudiciable à la santé publique, à l'agriculture ou à l'environnement ;
- au traitement destiné à débarrasser les fumées et émissions gazeuses de toute substance préjudiciable à la santé publique ;
- à la limitation du niveau de bruit et d'émission de parasites électromagnétiques, pour les lotissements à usage industriel ;

4. une notice comportant les indications suivantes :

- la liste des lots et leur superficie respective ;
- la nature des diverses occupations précisant le nombre de logements, d'emplois et la population totale résidente ;
- les besoins induits en eau, gaz, électricité, transport et les modalités de leur satisfaction ;
- la nature des servitudes et nuisances éventuelles ;
- le cas échéant, l'étude d'impact sur l'environnement ;
- une étude géotechnique élaborée par un laboratoire agréé.

5. le programme des travaux indiquant les caractéristiques techniques des ouvrages, réseaux et aménagements à réaliser et les conditions de leur mise en œuvre, avec une estimation de leur coût et précisant, le cas échéant, les tranches de réalisation et leurs délais ;

6. un cahier des charges fixant les obligations et servitudes fonctionnelles et d'intérêt général, imposées dans le lotissement ainsi que les conditions dans lesquelles les constructions doivent être édifiées.

Le cahier des charges fixe, en outre, la tenue des propriétés, des plantations et espaces verts, et des clôtures.

Le lotisseur peut préciser la réalisation des travaux de viabilité par îlots distincts.

Dans ce cas, pour chaque îlot distinct, il est tenu de fournir les pièces écrites et graphiques y afférentes.

Le dossier graphique et technique est élaboré par un bureau d'études en architecture ou en urbanisme et les documents susvisés, sont visés par l'architecte et le géomètre, exerçant selon les dispositions légales en vigueur.

Art. 10. — Dans tous les cas, la demande de permis de lotir et les pièces qui l'accompagnent, sont adressées en cinq (5) exemplaires au président de l'assemblée populaire communale de lieu d'implantation.

La date de dépôt de la demande est constatée par un récépissé délivré par le président de l'assemblée populaire communale le jour même, après vérification des pièces nécessaires qui devront être conformes à la composition du dossier telle que prescrite.

La nature des pièces fournies est mentionnée de façon détaillée sur le récépissé.

Art. 11. — L'instruction de la demande porte sur la conformité du projet de lotissement avec les dispositions du plan d'occupation des sols, ou lorsqu'il n'existe pas, avec les prescriptions du plan directeur d'aménagement et d'urbanisme et/ou celles définies par les règles générales d'aménagement et d'urbanisme telles que définies par la réglementation en vigueur.

L'instruction porte également, sur les conséquences qui peuvent résulter de la réalisation du lotissement en ce qui concerne l'hygiène, la salubrité, le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, la protection des sites ou paysages naturels ou urbains ainsi que les incidences en matière de circulation, d'équipement public, de services d'intérêt général et de finances communales.

Art. 12. — Le service compétent chargé de l'instruction de la demande de permis de lotir recueille les avis et accords en application des dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Les personnes publiques et services consultés qui n'auront pas fait connaître leur réponse dans un délai de quinze (15) jours, à compter du jour de réception de la demande d'avis, sont réputés avoir émis un avis favorable.

Les personnes publiques et services consultés doivent, dans tous les cas, faire retour du dossier annexé à la demande d'avis dans les mêmes délais.

Le service chargé de l'instruction peut proposer à l'autorité compétente pour la délivrance du permis de lotir, de prescrire une enquête publique. L'enquête publique intervient suivant les mêmes formes que celles prévues pour l'enquête d'utilité publique dans le cadre de la législation en vigueur.

Art. 13. — Le service chargé de l'instruction proposera à l'autorité compétente, le mode de participation, s'il y a lieu, aux dépenses d'exécution des aménagements et équipements publics, à exiger du demandeur, nonobstant les dispositions de l'article 20 ci-dessous.

Art. 14. — Lorsque la délivrance du permis de lotir relève de la compétence du président de l'assemblée populaire communale agissant en tant que représentant de la commune ou de l'Etat, dans le cas d'un POS approuvé ou dépassant le stade de l'enquête publique, l'instruction du dossier se fait au niveau du guichet unique de la commune dans les mêmes formes que celles prévues pour le permis de construire.

Art. 15. — En absence d'un POS approuvé ou dépassant le stade de l'enquête publique ou lorsque la remise du permis de lotir relève de la compétence du wali ou du ministre chargé de l'urbanisme, l'instruction de la demande se fait au niveau du guichet unique de la wilaya dans les mêmes formes que celles prévues pour le permis de construire.

Dans ce cas, le guichet unique chargé de l'instruction du dossier transmet les quatre (4) exemplaires du dossier à l'autorité compétente dans un délai d'un (1) mois, à partir de la date de dépôt du dossier au niveau de la commune.

Le wali est compétent pour délivrer les permis de lotir des projets :

- d'intérêt local,
- situés dans des sites non couverts par un POS approuvé.

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

Le reste des permis est de la compétence du président de l'assemblée populaire communale.

Art. 16. — L'arrêté portant permis de lotir doit être notifié au demandeur dans les deux (2) mois qui suivent le dépôt de la demande, lorsque la remise du permis de lotir relève de la compétence du président de l'assemblée populaire communale en tant que représentant de la commune ou de l'Etat, et de trois (3) mois pour tous les autres cas.

Lorsque le dossier de la demande est à compléter par les documents ou renseignements à fournir par le demandeur, ou si le dossier est soumis à prescription d'enquête publique, le délai fixé ci-dessus est interrompu et reprend à compter de la date de réception de ces documents ou renseignements ou à l'issue de l'enquête publique.

Art. 17. — Le permis de lotir ne peut être accordé que si le lotissement est compatible avec le plan d'occupation des sols approuvé ou dépassant le stade de l'enquête publique ou avec un document d'urbanisme en tenant lieu.

Dans les communes ne disposant pas de documents mentionnés à l'alinéa précédent, le permis de lotir peut être refusé si le lotissement n'est pas conforme aux prescriptions du plan directeur d'aménagement et d'urbanisme, et/ou à celles définies par les règles générales d'aménagement et d'urbanisme telles que définies par la réglementation en vigueur.

Art. 18. — La demande du permis de lotir peut faire l'objet d'une décision de sursis à statuer, conformément aux dispositions de l'article 64 de la loi n° 90-29 du 1er décembre 1990, susvisée.

La décision de surseoir à statuer intervient dans les délais fixés pour l'instruction et ses effets ne sauraient excéder une (1) année.

Art. 19. — Le permis de lotir porte obligation de la réalisation par le demandeur des travaux de mise en état de viabilité du lotissement par la création :

— des réseaux de desserte et de distribution du lotissement en voirie, en eau, en assainissement, en éclairage public, en énergie et en téléphone ;

— d'aires de stationnement, d'espaces verts et de loisirs.

L'exécution par tranche de ces travaux peut être autorisée.

Art. 20. — Le permis de lotir impose, s'il y a lieu :

— l'affectation de certains emplacements destinés à la construction d'équipements publics, aux constructions à usage commercial ou artisanal et à l'installation de locaux professionnels, voire d'activités dans les lotissements à usage d'habitation lorsqu'elles n'incommodent pas l'habitation ;

— la contribution du demandeur aux dépenses d'exécution de certains équipements collectifs rendus nécessaires par la réalisation du lotissement projeté ;

— la modification ou l'annulation des dispositions du cahier des charges contraires au caractère du lotissement.

Art. 21. — Le cahier des charges d'un lotissement autorisé antérieurement à l'approbation d'un plan d'occupation des sols, peut être modifié par arrêté du wali, après avis de l'assemblée populaire communale et enquête publique, pour permettre la réalisation d'opération de construction en conformité avec les dispositions du dit plan.

Chacun des propriétaires de lots sera avisé de l'ouverture de l'enquête publique prévue ci-dessus.

Les modifications du cahier des charges qui nécessitent des travaux, ne prendront effet que si la commune donne son accord pour leur réalisation.

Les frais de ces travaux seront à la charge des auteurs à l'origine de ces modifications.

L'arrêté modifiant le cahier des charges comportant éventuellement sa date d'entrée en vigueur, est publié au bureau de la conservation foncière de la wilaya, conformément à la législation en vigueur relative à l'information foncière.

Le cahier des charges d'un lotissement reste en vigueur pour les projets en cours de réalisation jusqu'à leur achèvement et obtention, soit du certificat de conformité pour les projets de construction, soit du certificat de viabilité pour les projets d'aménagement par les services compétents.

Pour les nouveaux projets n'ayant pas obtenu d'autorisation et n'ayant pas connu un début de réalisation, c'est le règlement du plan d'occupation des sols approuvé qui reste en vigueur.

Art. 22. — Selon le cas, le permis de lotir est délivré sous forme d'arrêté du président de l'assemblée populaire communale, du wali territorialement compétent ou du ministre chargé de l'urbanisme.

L'arrêté portant délivrance du permis de lotir, dont le modèle-type est joint en annexe du présent décret, fixe les prescriptions à la charge du demandeur et détermine les mesures et servitudes d'intérêt général applicables au lotissement, ainsi que les délais de réalisation des travaux d'aménagement prévus.

L'arrêté est notifié au demandeur et aux services de l'Etat chargés de l'urbanisme au niveau de la wilaya, accompagné d'un exemplaire du dossier portant le visa sur le cahier des charges et les plans délimitant les lots projetés avec le tracé de la voirie et l'implantation des formes urbaines projetées avec leurs natures, par :

— les services de l'urbanisme de la commune dans le cas où le permis est délivré par le président de l'assemblée populaire communale ;

— les services chargés de l'urbanisme de la wilaya dans le cas où le permis est délivré par le wali ;

— les services chargés de l'urbanisme au niveau du ministère chargé de l'urbanisme dans le cas où le permis est délivré par le ministre chargé de l'urbanisme.

Un exemplaire visé est mis à la disposition du public au siège de l'assemblée populaire communale du lieu du lotissement.

Une quatrième copie du dossier est conservée aux archives de la wilaya.

Un dernier jeu visé est conservé par l'autorité compétente ayant délivré le permis de lotir.

L'arrêté portant permis de lotir est publié au bureau de la conservation foncière par l'autorité ayant approuvé le lotissement aux frais du demandeur, dans le mois qui suit sa notification et ce, conformément à la législation en vigueur relative à l'information foncière.

Art. 23. — A l'achèvement des travaux de viabilité et d'aménagement, le bénéficiaire du permis de lotir demande au président de l'assemblée populaire communale du lieu du lotissement, la délivrance d'un certificat de viabilité attestant de leur conformité et de leur achèvement.

Art. 24. — La demande de certificat de viabilité est accompagnée d'un dossier comprenant les pièces suivantes :

1. les plans de récolement, établis à l'échelle 1/200ème ou 1/500ème des travaux tels que réalisés en précisant, le cas échéant, les modifications apportées par rapport aux plans approuvés,

2. un procès-verbal de la réception des travaux.

Art. 25. — Dans tous les cas, la demande de certificat de viabilité et les pièces qui l'accompagnent sont adressées en deux (2) exemplaires au président de l'assemblée populaire communale du lieu d'implantation.

La date de dépôt de la demande est constatée par un récépissé délivré le jour même par le président de l'assemblée populaire communale, après vérification des pièces nécessaires qui devront être conformes à la composition du dossier telle que prescrite.

La nature des pièces fournies est mentionnée de façon détaillée sur le récépissé.

Art. 26. — L'instruction de la demande porte sur la conformité des travaux de viabilité et d'aménagement réalisés avec les dispositions des pièces écrites et graphiques ayant servi à la délivrance du permis de lotir.

Art. 27. — L'instruction de la demande se fait par les services de l'urbanisme de la commune dans les mêmes formes prévues pour le certificat de conformité.

A la fin de la visite, soit il sera délivré un certificat de viabilité avec ou sans réserves, soit il sera demandé au lotisseur de remédier aux éventuels défauts dans un délai n'excédant pas trente (30) jours, à compter de la date de visite des lieux.

Art. 28. — L'arrêté portant certificat de viabilité dont le modèle-type est joint en annexe du présent décret, doit être notifié au demandeur dans un (1) mois qui suit le dépôt de la demande, auprès du président de l'assemblée populaire communale.

Lorsque le dossier de la demande est à compléter par des documents ou renseignements à fournir par le demandeur, le délai fixé ci-dessus est interrompu et reprend à compter de la date de réception de ces documents ou renseignements.

Le certificat de viabilité peut être délivré par tranche, selon les délais indiqués sur l'arrêté du permis de lotir, et dans le cas où les travaux de viabilité restants ne portent pas préjudice au fonctionnement de la tranche achevée.

Art. 29. — Durant toute la durée du chantier un panneau rectangulaire dont les dimensions sont supérieures à 80 centimètres, visible de l'extérieur, et dont le modèle-type est joint en annexe du présent décret, indiquant les références du permis de lotir accordé et le nombre maximum de lots prévus, est apposé par le bénéficiaire des travaux. Le panneau doit également prévoir la date d'ouverture de chantier et la date prévue de fin des travaux et, s'il y a lieu, le nom du maître de l'ouvrage, du bureau d'étude et enfin celui de l'entreprise chargée de la viabilisation.

Art. 30. — Le permis de lotir est réputé caduc dans les cas suivants :

— si les travaux d'aménagement ne sont pas entrepris dans un délai de trois (3) ans, à compter de la date de sa notification ;

— si les travaux d'aménagement prescrits ne sont pas achevés dans le délai fixé par l'arrêté, sur la base d'un rapport établi par le bureau d'études fixant les délais de réalisation des travaux et après estimation et évaluation de l'autorité chargée de la délivrance du permis de lotir.

Toutefois, dans le cas où des travaux par tranche ont été autorisés, les délais impartis prévus pour leur réalisation à l'alinéa ci-dessus, s'appliquent aux travaux des différentes tranches.

Lorsque le permis de lotir est devenu caduc, l'opération ne peut être poursuivie qu'en ce qui concerne les tranches dont les travaux d'aménagement ont été menés à terme.

Pour tout début ou reprise des travaux après les délais de validité précités, une nouvelle demande de permis de lotir est obligatoire.

Cette demande donne lieu à un permis de lotir établi sans nouvelle instruction, à condition que les dispositions et prescriptions d'aménagement et d'urbanisme n'aient pas évolué dans un sens défavorable à ce renouvellement et les travaux réalisés sont conformes au premier permis de lotir délivré.

Art. 31. — Le demandeur du permis de lotir ou du certificat de viabilité non satisfait de la réponse qui lui est notifiée, ou en cas de silence de l'autorité compétente dans les délais requis, peut introduire un recours contre accusé de réception, auprès de la wilaya.

Dans ce cas, le délai de la délivrance ou du refus motivé est de quinze (15) jours.

Si le demandeur ne reçoit pas de réponse dans le délai prescrit qui suit le dépôt du recours, un second recours peut être introduit auprès du ministère chargé de l'urbanisme.

Dans ce cas et sur la base des informations transmises par les services de l'urbanisme de la wilaya, les services du ministère chargés de l'urbanisme instruiront ces derniers à l'effet de répondre favorablement au postulant ou de l'informer du refus motivé dans un délai de quinze (15) jours après le dépôt du recours.

Une action en justice peut être introduite auprès de la juridiction compétente.

Section 2

Conditions requises pour la cession des lots

Art. 32. — La vente ou la location de terrain compris dans un lotissement est subordonnée à la remise par le président de l'assemblée populaire communale, de certificat de viabilité.

Le certificat de viabilité est exigé également pour la vente ou la location des lots comprenant des constructions existantes dans le lotissement à créer.

L'acte de vente ou de location porte les références de ce certificat.

La délivrance du certificat susmentionné ne libère pas le bénéficiaire du permis de lotir, de sa responsabilité vis-à-vis des acquéreurs des lots, notamment en ce qui concerne la bonne exécution des travaux.

Le certificat ne peut être délivré que si tous les réseaux de distribution interne liés à l'aménagement, ont été achevés (eau, assainissement, énergie électrique, gaz, réseau téléphone, voirie) avec l'espace public et tous les aménagements extérieurs.

De même, le lotissement doit être desservi au minimum par les branchements extérieurs, en particulier l'eau, l'assainissement et l'énergie électrique.

Section 3

Instruction et délivrance du certificat de morcellement

Art. 33. — Dans le cadre des dispositions de l'article 59 de la loi n° 90-29 du 1er décembre 1990, susvisée, le certificat de morcellement est un document qui indique les conditions de possibilité de division d'une propriété foncière bâtie en deux ou plusieurs lots.

Le bâti existant sur le terrain doit être justifié par un document juridique tel que l'acte de propriété ou un document administratif : certificat de conformité ou autre.

Art. 34. — La demande de certificat de morcellement dont le modèle-type est joint en annexe du présent décret, doit être formulée et signée par le propriétaire ou son mandataire.

L'intéressé doit fournir, à l'appui de sa demande :

- soit une copie de l'acte de propriété ;
- soit un mandat conformément aux dispositions de l'ordonnance n° 75-58 du 26 septembre 1975, susvisée ;
- une copie du statut, lorsque le propriétaire ou le mandataire est une personne morale.

Art. 35. — La demande de certificat de morcellement est accompagnée d'un dossier élaboré par un bureau d'études en architecture ou en urbanisme comprenant les pièces suivantes, visées, chacune pour ce qui la concerne, par l'architecte et le géomètre, exerçant selon les dispositions légales en vigueur :

1. le plan de situation établi à une échelle appropriée permettant la localisation du projet ;
2. les plans utiles à l'échelle du 1/200ème ou 1/500ème comportant les indications suivantes :
 - les limites du terrain et sa superficie ;
 - le plan de masse des constructions existantes sur le terrain, ainsi que la surface totale des planchers et la surface construite aux sols ;
 - l'indication des réseaux de viabilité desservant le terrain avec les caractéristiques techniques principales ;
 - une proposition de morcellement du terrain ;
 - la destination des lots projetés dans le cadre de la proportion de morcellement.

Art. 36. — La demande de certificat de morcellement et les dossiers qui l'accompagnent sont adressés en cinq (5) exemplaires au président de l'assemblée populaire de la commune de lieu d'implantation.

La date de dépôt de la demande est constatée par un récépissé délivré le jour même, par le président de l'assemblée populaire communale après vérification des pièces nécessaires qui devront être conformes à la composition du dossier, telle que prescrite.

La nature des pièces fournies est mentionnée de façon détaillée dans le récépissé.

Art. 37. — La demande de certificat de morcellement est instruite au niveau du guichet unique de la commune dans les mêmes formes que celles prévues au présent décret pour le permis de construire.

Art. 38. — Le certificat de morcellement dont le modèle type est joint en annexe du présent décret doit être notifié dans un (1) mois qui suit le dépôt de la demande.

Art. 39. — La validité du certificat de morcellement est de trois (3) ans, à compter de la date de sa notification.

Art. 40. — Le demandeur du certificat de morcellement non satisfait de la réponse qui lui est notifiée, ou en cas de silence de l'autorité compétente dans les délais requis, peut introduire un recours contre accusé de réception, auprès de la wilaya.

Dans ce cas, la délivrance ou le refus motivé est de quinze (15) jours.

Si le demandeur ne reçoit pas de réponse dans le délai prescrit qui suit le dépôt du recours, un second recours peut être introduit auprès du ministère chargé de l'urbanisme contre accusé de réception.

Dans ce cas et sur la base des informations transmises par les services de l'urbanisme de la wilaya, les services du ministère chargés de l'urbanisme instruiront ces derniers à l'effet de répondre favorablement au postulant ou de l'informer du refus motivé dans un délai de quinze (15) jours, après le dépôt du recours.

Une action en justice peut être introduite auprès de la juridiction compétente.

CHAPITRE 3

PERMIS DE CONSTRUIRE

Section 1

Instruction et délivrance

Art. 41. — Toute nouvelle construction ou transformation de construction dont les travaux portant sur le changement de : emprise au sol, gabarit, façade, vocation ou destination, structure porteuse, et réseaux collectifs traversant la propriété, est subordonnée à la possession du permis de construire, conformément aux dispositions des articles nos 49, 52 et 55 de la loi n° 90-29 du 1er décembre 1990, susvisée, et dans le respect de l'article 1er du présent décret.

Art. 42. — La demande de permis de construire dont le modèle-type est joint en annexe du présent décret, doit être remplie et signée par le propriétaire ou son mandataire, ou par le locataire dûment autorisé ou par l'organisme ou service affectataire du terrain ou de la construction.

Le demandeur doit fournir à l'appui de sa demande soit :

— une copie de l'acte de propriété, ou celle du certificat de possession tel que prévu par la loi n° 90-25 du 18 novembre 1990, susvisée ;

— un mandat conformément aux dispositions de l'ordonnance n° 75-58 du 26 septembre 1975, susvisée ;

— une ampliation de l'acte administratif ayant prononcé l'affectation du terrain ou de la construction ;

— une copie du statut lorsque le propriétaire ou le mandataire est une personne morale.

Le demandeur peut préciser la réalisation des travaux d'une ou plusieurs constructions en une ou plusieurs tranches. Dans ce cas, il est tenu de fournir, à l'appui de sa demande, les pièces écrites et graphiques qui en déterminent la consistance.

Art. 43. — La demande de permis de construire est accompagnée des dossiers suivants:

I/ Dossier administratif comprenant :

1- les références du permis de lotir pour les constructions projetées sur un terrain faisant partie d'un lotissement à usage d'habitation ou autre,

2- l'arrêté de l'autorité compétente autorisant la création ou l'extension d'établissements industriels et commerciaux classés dans les catégories d'établissements dangereux, insalubres et incommodes ;

3- le certificat de viabilité délivré conformément aux dispositions citées ci-dessus, pour les constructions situées dans un lotissement autorisé par un permis de lotir.

Le demandeur peut préciser la réalisation des travaux d'une ou plusieurs constructions en une ou plusieurs tranches.

Dans ce cas, il est tenu de fournir, à l'appui de sa demande, les pièces écrites et graphiques qui en déterminent la consistance.

II/ Dossier architectural comprenant :

1- le plan de situation à une échelle appropriée permettant la localisation du projet ;

2- le plan de masse à l'échelle 1/200ème pour les parcelles de moins ou égale à 500 m² ou 1/500ème pour les parcelles de moins ou égale à 5000 m² et plus de 500 m² et 1/1000ème pour les parcelles de plus de 5000 m² comportant les indications suivantes :

— les limites du terrain, sa superficie, son orientation, et le tracé des clôtures, le cas échéant ;

— les courbes de niveau ou la surface de nivellement, et les coupes schématiques du terrain ;

— la nature, la hauteur ou le nombre d'étages des constructions voisines ;

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

— la surface totale de planchers et la surface construite au sol ;

— l'indication des réseaux de viabilité desservant le terrain avec leurs caractéristiques techniques principales ainsi que, les points de raccordement et le tracé des voiries et réseaux projetés sur le terrain ;

3- les différents plans, à l'échelle 1/50ème pour les constructions dont l'emprise au sol est moins de 300m², à l'échelle 1/100ème pour les constructions dont l'emprise au sol est entre 300m² et 600m² et à l'échelle 1/200ème pour le reste des constructions : des distributions intérieurs des différents niveaux de construction, les locaux techniques, ainsi que les façades y compris celles des clôtures, les coupes utiles et les images en trois dimensions permettant de situer le projet dans son environnement proche, le cas échéant.

La destination des différents locaux devra figurer sur les plans.

Pour les projets de transformation de façades ou de gros œuvres, les parties anciennes conservées ou démolies ainsi que celles projetées, doivent apparaître distinctement.

4- une notice comporte le devis descriptif et estimatif des travaux ainsi que les délais de réalisation.

5- les pièces écrites et graphiques indiquant la construction par tranche, s'il y a lieu.

III/ Dossier technique comprenant :

1- hormis les projets de construction des habitations individuelles, il est exigé une notice accompagnée de schémas utiles et comportant les indications suivantes :

- les effectifs et la capacité d'accueil de chaque local ;
- le mode de construction de toitures, ainsi que la nature des matériaux utilisés ;
- la description sommaire des dispositifs d'alimentation en électricité, de gaz, de chauffage, d'adduction en eau potable, d'assainissement et d'aération ;
- les plans des réseaux d'évacuation des eaux usées ;
- la description sommaire des organes de production, de transformation, de stockage des matières premières et des produits manufacturés pour les bâtiments industriels ;
- les moyens particuliers de défense et de secours contre l'incendie ;
- la nature et les quantités de substances liquides, solides ou gazeuses préjudiciables à la santé publique, à l'agriculture et à l'environnement, contenues dans les eaux usées évacuées et les émissions gazeuses, ainsi que le dispositif de traitement, de stockage et de filtrage ;
- le niveau du bruit produit, pour les constructions à usage industriel et commercial et établissements destinés à recevoir du public.

2- L'étude de génie civil comprenant :

- un rapport, établi et signé par un ingénieur agréé en génie civil, précisant :
 - * la définition et la description de la structure porteuse ;
 - * le dimensionnement des ouvrages et des éléments composant la structure ;
- les vues en plans des structures aux mêmes échelles que ceux des plans du dossier d'architecture.

Art. 44. — Les pièces relatives à la conception architecturale et aux études de génie civil accompagnant la demande de permis de construire, doivent être élaborées conjointement, conformément aux dispositions de l'article 55 de la loi n° 90-29 du 1er décembre 1990, susvisée, et visées, chacune pour ce qui la concerne, par l'architecte et l'ingénieur en génie civil, exerçant selon les dispositions légales en vigueur.

Un examen du dossier architectural des projets de construction peut être demandé aux services de l'urbanisme territorialement compétents en vue de l'obtention d'un avis préliminaire avant l'élaboration des études techniques comprenant le génie civil et les corps d'état secondaires.

Après l'avis favorable des services compétents le reste des dossiers doit être déposé en vue de l'obtention du permis de construire, dans un délai ne dépassant pas une (1) année, faute de quoi, l'avis préliminaire sera considéré comme caduc.

Art. 45. — La demande de permis de construire et les dossiers qui l'accompagnent sont adressés au président de l'assemblée populaire communale de la commune du lieu d'implantation en trois (3) exemplaires pour les projets destinés à l'habitation individuelle et huit (8) exemplaires pour le reste des projets qui nécessitent la consultation des services publics.

La date de dépôt de la demande est constatée par un récépissé, délivré le jour même, par le président de l'assemblée populaire communale, après vérification des pièces nécessaires qui devront être conformes à la composition des dossiers telle que prescrite.

La nature des pièces fournies est mentionnée de façon détaillée sur le récépissé dont le modèle-type est joint en annexe du présent décret.

Art. 46. — L'instruction de la demande porte sur la conformité du projet de construction avec les dispositions du plan d'occupation des sols, ou lorsqu'il n'existe pas, avec les prescriptions du plan directeur d'aménagement et d'urbanisme et/ou avec celles édictées en application des dispositions se rapportant aux règles générales d'aménagement et d'urbanisme.

Elle doit tenir compte à cet effet, de la localisation, la nature, l'implantation, la desserte, le volume, l'aspect général de la ou les constructions projetées et leur harmonie avec les lieux, compte tenu des prescriptions d'urbanismes et les servitudes administratives et tous ordres applicables à l'emplacement considéré ainsi que les équipements publics et privés existants ou projetés.

L'instruction doit tenir, également, du respect des dispositions législatives et réglementaires en vigueur, en matière de sécurité, d'hygiène, de construction et d'esthétique ainsi qu'en matière de protection de l'environnement et de préservation de l'économie agricole.

Art. 47. — Le service compétent chargé de l'instruction de la demande de permis de construire, recueille, au nom de l'autorité compétente pour statuer, les accords et avis en application des dispositions législatives et réglementaires en vigueur, auprès des personnes publiques, services ou, le cas échéant, des associations intéressées par le projet.

Les personnes publiques, services ou, le cas échéant, association, consultés qui n'ont pas fait connaître leur réponse dans un délai de huit (8) jours, à compter de la réception de la demande d'avis, sont réputés avoir émis un avis favorable, après un rappel de quarante-huit (48) heures, pour les projets industriels, recevant du public et ceux dont les critères d'instruction des normes de sécurité passent en premier degré.

Sont notamment consultés au titre des personnes publiques :

— les services de l'Etat chargés de l'urbanisme au niveau de la wilaya ;

— les services de la protection civile pour la construction d'immeubles à usage industriel ou commercial et d'une manière générale, pour toute construction appelée à recevoir du public ainsi que pour la construction d'immeubles d'habitation importants qui peut poser des sujétions spéciales, notamment, en ce qui concerne la lutte contre l'incendie ;

— les services compétents des monuments et sites, ainsi que du tourisme, lorsque les projets de construction sont situés dans des zones ou sites classés dans le cadre de la législation en vigueur ;

— le service de l'Etat chargé de l'agriculture au niveau de la wilaya dans le cadre des dispositions de l'article 49 de la loi n° 90-29 du 1er décembre 1990, susvisée.

— le service de l'Etat chargé de l'environnement au niveau de la wilaya.

Art. 48. — Lorsque la remise du permis de construction relève de la compétence du président de l'assemblée populaire communale, l'instruction du dossier se fait par le guichet unique de la commune dont la composition et les modalités de fonctionnement sont définies dans l'article 58 du présent décret.

Dans ce cas, le président de l'assemblée populaire communale transmet un exemplaire du dossier de la demande aux services à consulter cités à l'article 47, à travers leurs représentants dans le guichet unique dans un délai de huit (8) jours suivant la date de dépôt de la demande.

Le guichet unique doit statuer sur les demandes de permis de construire dans un délais de quinze (15) jours suivant la date de dépôt du dossier.

L'avis des services de l'Etat chargés de l'urbanisme au niveau de la daïra est acquis à travers son représentant de la subdivision.

Art. 49. — Lorsque la remise du permis de construction relève de la compétence du wali ou du ministre chargé de l'urbanisme, le président de l'assemblée populaire communale transmet le dossier de la demande en sept (7) exemplaires au service de l'Etat chargé de l'urbanisme, pour avis conforme, dans un délai de huit (8) jours suivant la date de dépôt du dossier, accompagné de l'avis des services de l'urbanisme de la commune.

L'instruction du dossier se fait par le guichet unique de la wilaya dont la composition et les modalités de fonctionnement sont définies dans l'article 59 du présent décret.

Les services à consulter sont destinataires d'un exemplaire à travers leur représentant dans le guichet unique de wilaya.

Le guichet unique de wilaya présidé par le directeur de l'urbanisme ou son représentant doit statuer, sur les demandes dans un délai de quinze (15) jours suivant la date de dépôt du dossier.

Le wali est compétent pour délivrer les permis de construire des projets :

— d'équipements publics ou privés d'intérêt local ;

— des projets de l'habitat collectif de plus de 200 logements et moins de 600 logements.

Le ministre chargé de l'urbanisme est compétent pour délivrer les permis de construire des projets :

— d'équipements publics ou privés d'intérêt national ;

— des projets de l'habitat collectif de plus ou égal à 600 logements ;

— les travaux, constructions et installations réalisés pour le compte d'Etats étrangers ou d'organisations internationales de l'Etat, de ses établissements publics et concessionnaires ;

— les ouvrages de production, de transport, de distribution et de stockage d'énergie.

Le reste des permis est de la compétence du président de l'assemblée populaire communale.

Art. 50. — En cas de refus motivé, la décision accompagnée des exemplaires du dossier de la demande, est notifiée au demandeur.

La décision favorable accompagnée d'un exemplaire du dossier de la demande est notifiée au demandeur dont le modèle-type est joint en annexe du présent décret.

Art. 51. — L'arrêté portant permis de construire doit être notifié, dans tous les cas, au demandeur obligatoirement par le président de l'assemblée populaire communale dans les vingt (20) jours suivant le dépôt.

Lorsque le dossier de la demande est à compléter par des documents ou des renseignements faisant défaut à fournir par le demandeur, le délai fixé ci-dessus est interrompu à compter de la date de notification de ce défaut et reprend à compter de la date de réception de ces documents ou renseignements.

Art. 52. — Une construction ne peut être autorisée que si le projet qui s'y rapporte est compatible avec les dispositions du plan d'occupation des sols approuvé ou en phase d'approbation ayant dépassé les procédures de l'enquête publique, ou d'un document en tenant lieu.

Dans les communes ne disposant pas du document mentionné à l'alinéa ci-dessus, l'autorisation de construire peut être refusée si le projet de construction n'est pas conforme aux prescriptions du plan d'aménagement et d'urbanisme et/ou de celles édictées en application des dispositions prévues aux règles générales d'aménagement et d'urbanisme.

Si la construction est à édifier dans un lotissement, elle ne peut être autorisée que si elle est en conformité avec les prescriptions du permis de lotir et les dispositions contenues dans le dossier de lotissement, toutefois, si le lotissement est couvert par un POS approuvé, c'est le règlement du POS qui est pris en considération.

Lorsque l'autorisation est refusée ou comporte des réserves, la décision prise par l'autorité compétente doit être motivée.

Art. 53. — La demande de permis de construire peut faire l'objet d'une décision de sursis à statuer.

La décision de surseoir à statuer est prononcée par l'autorité compétente qui délivre le permis de construire.

Elle est prononcée lorsque le terrain concerné par la construction est compris dans le périmètre d'une étude d'aménagement et d'urbanisme en cours, prescrite au titre de la législation et la réglementation en vigueur.

La décision de surseoir à statuer intervient dans un délai fixé pour l'instruction.

La durée de sursis à statuer ne peut excéder une (1) année.

Art. 54. — Dans le cas de construction nécessitant des aménagements, des réserves spécifiques d'emplacement public ou des servitudes particulières, le permis de construire doit comporter les obligations et les servitudes que doit respecter le constructeur.

Art. 55. — L'arrêté portant permis de construire est notifié au demandeur, accompagnée d'un exemplaire du dossier portant le visa sur les plans architecturaux :

— des services de l'urbanisme de la commune, dans le cas ou le permis est délivré par le président de l'assemblée populaire communale ;

— des services chargés de l'urbanisme de la wilaya dans le cas ou le permis est délivré par le wali ;

— de la direction générale de l'urbanisme et de l'architecture au niveau du ministère chargé de l'urbanisme, dans le cas ou le permis est délivré par le ministre chargé de l'urbanisme.

Un exemplaire visé est mis à la disposition du public au siège de l'assemblée populaire communale.

Un exemplaire visé accompagné de l'arrêté est archivé au niveau de la direction chargée de l'urbanisme de la wilaya. Un dernier jeu visé est conservé par l'autorité compétente ayant délivré le permis.

Art. 56. — La copie de l'arrêté portant permis de construire affichée au siège de l'assemblée populaire communale, autorise toute personne intéressée à consulter jusqu'à l'expiration d'un délai d'un (1) an et d'un (1) mois tous les documents graphiques du dossier de la demande.

Art. 57. — Le permis de construire est réputé caduc, si la construction n'est pas achevée dans le délai fixé dans l'arrêté du permis de construire. Le délai est fixé après appréciation de l'autorité compétente de la proposition du maître de l'œuvre en fonction de l'envergure du projet.

Pour tout début ou reprise des travaux après le délai de validité précités, une nouvelle demande de permis de construire est obligatoire. Cette demande donne lieu à un permis de construire établi sans nouvelle instruction, à condition que les dispositions et prescriptions d'aménagement et d'urbanisme n'aient pas évolué dans un sens défavorable à ce renouvellement et les travaux réalisés sont conformes au premier permis de construire délivré.

Lorsque le permis de construire est délivré en vue de la réalisation d'une ou de plusieurs constructions en une ou plusieurs tranches, il est réputé caduc si la tranche n'est pas achevée dans le délai portant permis de construire.

Art. 58. — Le guichet unique de la commune est installé au niveau de la commune, il est composé :

Des membres permanents :

— le président de l'assemblée populaire communale ou son représentant, président ;

— le subdivisionnaire de l'urbanisme, de l'architecture et de la construction ou son représentant ;

— le chef d'inspection des domaines ou son représentant ;

— le conservateur foncier territorialement compétent ou son représentant ;

— l'inspecteur de l'urbanisme ;

— le subdivisionnaire des travaux publics ou son représentant ;

— le subdivisionnaire de l'hydraulique ou son représentant.

Des membres invités peuvent être associés ou représentés, le cas échéant, par :

— le subdivisionnaire de l'agriculture ou son représentant ;

— le représentant de la protection civile ;

— le représentant de la direction de l'environnement de wilaya ;

— le représentant de la direction du tourisme de wilaya ;

— le représentant de la direction de la culture de wilaya ;

— le représentant de la santé et de la population ;

— le représentant de la Sonelgaz.

Le guichet unique peut faire appel à toute personne, autorité ou tout organisme à l'effet de l'éclairer dans ses travaux.

Le secrétariat technique est assuré par les services de l'urbanisme de la commune, il est chargé :

- de recevoir les dépôts des dossiers de demande ;
- d'enregistrer les demandes sur un registre paraphé, suivant la date de leur arrivée ;
- de préparer les réunions du guichet unique ;
- de transmettre les convocations accompagnées de l'ordre du jour aux membres du guichet unique ;
- de la rédaction des procès-verbaux des séances et autres notes ;
- de la notification des décisions et des réserves à lever, s'il y a lieu, au demandeur ;
- de l'élaboration des rapports trimestriels d'activités ;
- de mettre en place un fichier électronique interactif, des demandes déposées et les suites qui leur sont réservées, ainsi que les arrêtés délivrés, alimentant la base de données du ministère chargé de l'urbanisme ;
- de mettre à jour le fichier électronique.

Le guichet unique se réunit au siège de la commune une fois tous les huit (8) jours, en session ordinaire et autant de fois que nécessaire, en sessions extraordinaires.

Les convocations accompagnées de l'ordre du jour et de tout autre document utile sont adressés aux membres par le président du guichet unique, au moins, cinq (5) jours avant la date de la réunion.

Le guichet unique de la commune est créé par arrêté signé par le chef de daïra territorialement compétent.

Toutefois, le guichet unique peut être intercommunal installé au niveau de la daïra pour les communes éparses et sous l'appréciation du wali ou du chef de daïra, dans le cas des communes appartenant à la même daïra.

Dans ce cas, le guichet unique est créé par arrêté signé par le wali territorialement compétent, ou le chef de daïra pour les communes de la même daïra.

Art. 59. — Le guichet unique de wilaya installé au niveau de la direction de l'urbanisme est composé :

- du représentant du wali ;
- du directeur chargé de l'urbanisme, président, ou son représentant, du chef de service de l'urbanisme, le cas échéant ;
- du président de l'assemblée populaire de wilaya ou son représentant ;
- de deux (2) membres de l'assemblée populaire de wilaya, élus par leurs pairs ;
- du président de l'assemblée populaire communale concernée ;
- du directeur des domaines ou son représentant ;
- du directeur de la conservation foncière ou son représentant ;

— du directeur des services agricoles ou son représentant ;

— du directeur des travaux publics ou son représentant ;

— du directeur des ressources en eau ou son représentant ;

— du directeur de la protection civile ou son représentant ;

— du directeur de l'énergie et des mines ou son représentant ;

— du directeur de Sonelgaz ou ses représentants de la GRTE et de la GRTG ;

— du directeur de l'environnement, ou son représentant ;

— du directeur du tourisme ou son représentant ;

— du directeur de la culture ou son représentant ;

— du directeur de la santé et de la population ou son représentant.

Le guichet unique peut faire appel à toute personne, autorité ou tout organisme à l'effet de l'éclairer dans ses travaux.

Le guichet se réunit au siège de la wilaya, sur convocation de son président, une (1) fois tous les quinze (15) jours minimum et autant de fois que nécessaire.

Les convocations accompagnées de l'ordre du jour et de tout autre document utile, sont adressés aux membres, par le président du guichet unique, au moins, cinq (5) jours avant la date de la réunion.

Le guichet unique dispose, dans le cadre de son fonctionnement, d'un secrétariat technique installé au niveau de la direction de l'urbanisme de la wilaya, il est chargé :

— de recevoir et d'enregistrer les demandes sur un registre paraphé ;

— de préparer les réunions du guichet unique de wilaya ;

— de transmettre les convocations accompagnées de l'ordre du jour aux membres du guichet unique de wilaya ;

— de la rédaction des procès-verbaux de séances et autres notes ;

— de la notification des décisions aux demandeurs par le biais de la commune concernée ;

— de l'élaboration des rapports trimestriels d'activités ;

— de mettre en place un fichier électronique interactif, des demandes déposées et les suites qui leur sont réservées, ainsi que les arrêtés délivrés, alimentant la base de données du ministère chargé de l'urbanisme ;

— de mettre à jour le fichier électronique.

Le guichet unique de la wilaya est créé par arrêté signé par le wali territorialement compétent.

Art. 60. — Durant toute la durée du chantier, un panneau rectangulaire dont les dimensions sont supérieures à 80 centimètres, visible de l'extérieur et dont le modèle-type est joint en annexe du présent décret, indiquant les références du permis de construire accordé et la nature de la construction, sa hauteur et la surface du terrain, est apposé par le bénéficiaire des travaux. Le panneau doit également prévoir la date d'ouverture du chantier et la date prévue de fin des travaux et s'il y a lieu, le nom du maître de l'ouvrage, du bureau d'études et enfin celui de l'entreprise de réalisation.

Art. 61. — Les branchements des constructions en différentes utilités ne seront raccordés que sur présentation du permis de construire et d'un procès-verbal attestant la conformité de l'implantation de la construction, établi par les agents habilités des services de l'urbanisme de la commune.

Art. 62. — Le demandeur non convaincu de la réponse qui lui est notifiée, ou en cas de silence de l'autorité compétente dans les délais requis, peut introduire un recours contre accusé de réception, auprès de la wilaya. Dans ce cas, le délai de la délivrance ou le refus motivé est de quinze (15) jours.

Si le demandeur ne reçoit pas de réponse dans le délai prescrit qui suit le dépôt du recours, un second recours peut être introduit auprès du ministère chargé de l'urbanisme.

Dans ce cas et sur la base des informations transmises par les services de l'urbanisme de la wilaya, les services du ministère chargés de l'urbanisme instruiront ces derniers à l'effet de répondre favorablement au postulant ou de l'informer du refus motivé, dans un délai de quinze (15) jours après le dépôt du recours.

Une action en justice peut être introduite auprès de la juridiction compétente.

Section 2

Instruction du certificat de conformité

Art. 63. — En application des dispositions de l'article 75 de la loi n° 90-29 du 1er décembre 1990, susvisée, le bénéficiaire du permis de construire est tenu dès l'achèvement des travaux de construction ainsi que s'il y a lieu, des travaux d'aménagement à sa charge, de se faire délivrer un certificat de conformité des travaux effectués avec les dispositions du permis de construire.

Art. 64. — La remise du certificat de conformité est de la compétence du président de l'assemblée populaire communale territorialement compétent, pour les permis de construire délivrés par celui-ci ou ceux délivrés par le wali territorialement compétent ou le ministre chargé de l'urbanisme.

Art. 65. — Le certificat de conformité vaut permis d'habiter, ou autorisation d'admission du public et du personnel, si la construction est destinée à des fonctions socio-éducatives, aux services, à l'industrie, ou au commerce, sous réserve des dispositions législatives et réglementaires en matière d'exploitation d'établissements dangereux, incommodes ou insalubres.

Art. 66. — Dans le cadre des dispositions de l'article 54 ci-dessus, le bénéficiaire du permis de construire dépose, dans un délai de trente (30) jours, à compter de l'achèvement des travaux, une déclaration établie en deux (2) exemplaires attestant cet achèvement pour les constructions à usage d'habitation et un procès-verbal de réception des travaux établi par l'organisme national de contrôle technique de la construction (CTC) pour les équipements et les constructions à usage d'habitation collective ou les constructions recevant du public, au siège de l'assemblée populaire communale du lieu de construction contre récépissé de dépôt délivré le jour même.

Un exemplaire de la déclaration est adressé à la subdivision de l'urbanisme au niveau de la daïra.

Lorsque la déclaration d'achèvement des travaux n'a pas été déposée dans les conditions et délais requis, pour lesquels, par défaut, il peut être fait référence à la date d'achèvement des travaux suivant l'échéance de réalisation prévue au permis de construire, il est procédé d'office au contrôle de leur conformité à l'initiative du président de l'assemblée populaire communale.

La conformité des ouvrages achevés avec les dispositions du permis de construire porte sur l'implantation, le gabarit, la vocation et les façades de la construction. Elle est vérifiée par une commission comprenant les représentants dûment habilités du président de l'assemblée populaire communale et des services intéressés, notamment la protection civile, dans les cas prévus par le présent décret avec le représentant de la subdivision de l'urbanisme au niveau de la daïra.

Art. 67. — La commission de contrôle de conformité prévue à l'article 66 ci-dessus, se réunit sur convocation du président de l'assemblée populaire communale concernée, dans un délai de quinze (15) jours après le dépôt de la déclaration d'achèvement s'il y en a eu.

Un avis de passage informant le bénéficiaire du permis de construire de la date à laquelle il sera procédé au contrôle, lui est adressé, au moins, huit (8) jours à l'avance par le président de l'assemblée populaire communale.

Un procès-verbal, de récolement est établi séance tenante à l'issue du contrôle de conformité. Ce procès-verbal mentionne toutes les observations faites et fait ressortir l'avis de la commission sur le degré de conformité constaté.

Ce procès-verbal est signé par les membres de la commission le jour même.

Dans le cas de l'absence d'un ou des services intéressés, le procès-verbal est signé uniquement par le représentant de la commune et celui de la subdivision de l'urbanisme.

Art. 68. — Le président de l'assemblée populaire communale et sur la base du procès-verbal de la commission transmis à travers son représentant le jour de la sortie, délivre le certificat de conformité dont le modèle-type est joint en annexe du présent décret, dans un délai de huit (8) jours, à partir de la date de la sortie, si le procès-verbal de récolement a conclu la conformité des ouvrages achevés.

Au cas où l'opération de récolement à laissé apparaître que les travaux n'ont pas été exécutés conformément aux plans approuvés et aux dispositions du permis de construire, l'autorité compétente fait connaître à l'intéressé que le certificat de conformité ne peut lui être accordé et qu'il a l'obligation de procéder à la mise en conformité de la construction avec les plans approuvés et les dispositions applicables.

Elle lui rappelle les sanctions qu'il encourt en vertu des dispositions de la loi n° 90-29 du 1er décembre 1990, susvisée.

Elle fixe à l'intéressé, un délai qui ne peut excéder trois (3) mois, pour procéder à la mise en conformité. A l'issue de ce délai, le président de l'assemblée populaire communale, délivre s'il y a lieu, le certificat de conformité ou, le cas échéant, le refuse et engage les poursuites judiciaires, conformément aux dispositions de l'article 78 de la loi n° 90-29 du 1er décembre 1990, susvisée.

Le certificat de conformité peut être délivré par tranche, selon les délais indiqués sur l'arrêté du permis de construire, et dans le cas où les travaux restant ne portent pas préjudice au fonctionnement de la tranche achevée.

Art. 69. — Le demandeur non satisfait de la réponse qui lui est notifiée, ou en cas de silence de l'autorité compétente dans les délais requis, peut introduire un recours contre accusé de réception, auprès de la wilaya.

Dans ce cas, le délai de la délivrance ou le refus motivé est de quinze (15) jours.

Si le demandeur ne reçoit pas de réponse dans le délai prescrit qui suit le dépôt du recours, un second recours peut être introduit auprès du ministère chargé de l'urbanisme.

Dans ce cas et sur la base des informations transmises par les services de l'urbanisme de la wilaya, les services du ministère chargés de l'urbanisme instruiront ces derniers à l'effet de répondre favorablement au postulant ou de l'informer du refus motivé, dans un délai de quinze (15) jours après le dépôt du recours.

Une action en justice peut être introduite auprès de la juridiction compétente.

CHAPITRE 4

PERMIS DE DEMOLIR INSTRUCTION ET DELIVRANCE

Art. 70. — En application des dispositions de l'article 60 de la loi n° 90-29 du 1er décembre 1990, susvisée, aucune opération de démolition partielle ou totale d'un immeuble ne peut être entreprise sans l'obtention au préalable d'un permis de démolir, lorsque ledit immeuble est protégé par les dispositions de la loi n° 98-04 du 15 juin 1998, susvisée.

Art. 71. — Pour les projets destinés à l'habitat individuel, la demande du permis de démolir peut être introduite en même temps que le permis de construire.

Dans tous les cas où le permis de démolition concerne les sous-sols, la demande doit être introduite et instruite en même temps que la demande de permis de construire.

Art. 72. — La demande de permis de démolir dont le modèle-type est joint en annexe du présent décret, doit être formulée et signée par le propriétaire de l'immeuble à démolir, son mandataire ou par le service ou organisme public affectataire qui devra fournir, selon le cas :

— une copie de l'acte de propriété, ou du certificat de possession, conformément aux dispositions de la loi n° 90-25 du 18 novembre 1990, susvisée ;

— un mandat conformément aux dispositions de l'ordonnance n° 75-58 du 26 septembre 1975, susvisée ;

— une ampliation de l'acte administratif, ayant prononcé l'affectation de l'immeuble considéré ;

— une copie du statut lorsque le propriétaire ou le mandataire est une personne morale.

Le dossier joint à la demande du permis de démolir qui doit être élaboré par un bureau d'études en architecture, comprend les documents suivants visés, chacun pour ce qui le concerne, par l'architecte et l'ingénieur en génie civil exerçant selon les dispositions légales en vigueur :

— un plan de situation à une échelle appropriée permettant la localisation du projet ;

— un plan de masse à l'échelle 1/500 ou 1/200 de la construction à démolir ;

— un rapport et engagement sur le phasage de l'opération de démolition et les moyens à utiliser pour ne pas perturber la stabilité de la zone ;

— lorsque la démolition de l'immeuble est à moins de trois (3) mètres des immeubles bâtis avoisinants, un rapport d'expertise visé par un ingénieur en génie civil est obligatoire faisant mention de la méthode à utiliser dans l'opération de démolition mécanique ou manuelle, le matériel utilisé et moyens à déployer pour stabiliser les immeubles mitoyens ;

— le planning et le délai d'exécution ;

— un plan au 1/100 de la construction précisant la partie à démolir et la partie à conserver dans le cas de démolition partielle ;

— l'affectation éventuelle du site libéré.

Art. 73. — La demande de permis de démolir et les dossiers qui l'accompagnent sont adressés en trois (3) exemplaires au président de l'assemblée populaire communale du lieu d'implantation de la construction.

La date de dépôt est constatée par le récépissé délivré le jour même, par le président de l'assemblée populaire communale territorialement compétent.

Art. 74. — La demande de permis de démolir est instruite par le guichet unique installé auprès de la commune dans les mêmes formes prévues pour l'instruction du permis de construire.

Art. 75. — Le délai d'instruction est d'un (1) mois, à compter de la date de dépôt du dossier de la demande.

Le permis de démolir est délivré sous forme d'arrêté dont le modèle-type est joint en annexe du présent décret.

Art. 76. — Le permis de démolir ne peut être refusé lorsque la démolition est le seul moyen de mettre fin à la ruine de l'immeuble.

Art. 77. — Le service de l'urbanisme de la commune chargé de l'instruction de la demande présentée, recueille auprès des personnes publiques, services ou organismes intéressés par la démolition envisagée, les avis, accords, ou décisions prévues par les lois et règlements en vigueur.

Les personnes publiques, services ou organismes consultés à travers leurs représentants dans le guichet unique, doivent faire connaître leur avis dans un délai de quinze (15) jours, à compter de la réception de la demande d'avis. L'avis doit être dûment motivé s'il est défavorable, ou assorti de prescriptions spéciales.

Ils doivent faire retour, dans tous les cas, du dossier annexé à la demande d'avis dans le même délai.

Art. 78. — En application des dispositions de l'article 68 de la loi n° 90-29 du 1er décembre 1990, susvisée, le permis de démolir est délivré par le président de l'assemblée populaire communale après avis du guichet unique installé au niveau de la commune.

Art. 79. — Le permis de démolir est notifié par le président de l'assemblée populaire communale au demandeur.

Dans le cas de décision de rejet ou d'avis favorable assorti de réserves spécifiques, la décision et l'avis doivent être notifiés et motivés au demandeur.

Art. 80. — Le président de l'assemblée populaire communale doit procéder, au siège de l'assemblée populaire communale, à l'affichage du récépissé de dépôt de demande du permis de démolir, durant toute la période d'instruction du permis de démolir.

Art. 81. — Les citoyens peuvent faire opposition par écrit au projet de démolition auprès du président de l'assemblée populaire communale territorialement compétent.

Cette opposition est irrecevable si elle n'est pas justifiée ou appuyée par des pièces légales jointes à la requête d'opposition.

Art. 82. — Le demandeur non satisfait de la réponse qui lui est notifiée, ou en cas de silence de l'autorité compétente dans les délais requis, peut introduire un recours contre accusé de réception, auprès de la wilaya.

Dans ce cas, le délai de la délivrance ou le refus motivé est de quinze (15) jours.

Si le demandeur ne reçoit pas de réponse dans le délai prescrit qui suit le dépôt du recours, un second recours peut être introduit auprès du ministère chargé de l'urbanisme.

Dans ce cas et sur la base des informations transmises par les services de l'urbanisme de la wilaya, les services du ministère chargés de l'urbanisme instruiront ces derniers à l'effet de répondre favorablement au postulant ou de l'informer du refus motivé, dans un délai de quinze (15) jours après le dépôt du recours.

Une action en justice peut être introduite auprès de la juridiction compétente.

Art. 83. — Le demandeur du permis de démolir ne peut entreprendre les travaux de démolition qu'après avoir établi une déclaration d'ouverture du chantier.

Art. 84. — Durant toute la durée du chantier, un panneau rectangulaire dont les dimensions sont supérieures à 80 centimètres, visible de l'extérieur, et dont le modèle-type est joint en annexe du présent décret, indiquant les références du permis de démolir accordé et la surface et la hauteur du ou des bâtiments à démolir, est apposé par le bénéficiaire des travaux. Le panneau doit également prévoir la date d'ouverture du chantier et la date prévue de fin des travaux et s'il y a lieu, le nom du maître de l'ouvrage, du bureau d'études et enfin celui de l'entreprise chargée de la démolition.

Art. 85. — Le permis de démolir est périmé :

— si la démolition n'est pas intervenue au bout de cinq (5) ans ;

— si les travaux de démolition sont suspendus durant une (1) année ;

— s'il est annulé expressément par une décision de justice.

CHAPITRE 5

DISPOSITIONS PARTICULIERES AUX BATIMENTS MENAÇANT RUINE

Art. 86. — Conformément aux dispositions de l'article 89 de la loi n° 11-10 du 20 Rajab 1432 correspondant au 22 juin 2011, susvisée, le président de l'assemblée populaire communale prescrit la démolition des murs, bâtiments et édifices menaçant ruine ou, le cas échéant, leur réparation au titre des mesures de sûreté exigées par les circonstances.

Le président de l'assemblée populaire communale peut faire effectuer toutes visites et contrôles jugés utiles à l'effet de vérifier la solidité de tout mur, bâtiment et édifice.

Quiconque ayant connaissance des faits relevant l'insécurité d'un immeuble est tenu de porter ces faits à la connaissance du président de l'assemblée populaire communale.

Lorsque l'immeuble considéré est soumis à la législation en vigueur, en matière de protection des monuments et sites historiques, leur réparation ou démolition ne peut être ordonnée par le président de l'assemblée populaire communale que dans les conditions prévues par la législation et la réglementation qui leur sont applicables.

Art. 87. — En exécution de l'article 86 ci-dessus, l'arrêté prescrivant la réparation ou la démolition de mur, bâtiment ou édifice menaçant ruine, est notifié au propriétaire avec obligation d'avoir à effectuer les travaux dans un délai déterminé et s'il conteste le péril de faire commettre un expert chargé de procéder contradictoirement et au jour fixé par l'arrêté à la constatation de l'état de lieux et de dresser rapport.

Dans le cas où le propriétaire, n'a point fait cesser le péril dans le délai fixé et s'il n'a pas désigné un expert, il sera procédé à la constatation de l'état des lieux par les services techniques communaux.

L'arrêté et le rapport d'expert sont transmis immédiatement à la juridiction compétente. Dans les huit (8) jours qui suivent le dépôt au greffe, le juge prend sa décision.

La décision de la juridiction compétente est notifiée au propriétaire par voie administrative.

De plus, si la juridiction compétente constate l'état d'insécurité de l'immeuble, le président de l'assemblée populaire communale prend un arrêté portant interdiction d'habiter.

Ledit arrêté doit être revêtu de l'approbation du wali.

Art. 88. — En cas de péril imminent, le président de l'assemblée populaire communale concerné, après avertissement adressé au propriétaire, consulte ses services techniques ou les services de l'Etat chargés de l'urbanisme au niveau de la wilaya, dans les vingt-quatre (24) heures qui suivent.

Si le rapport de ces services constate l'urgence ou le péril grave et imminent, le président de l'assemblée populaire communale ordonne les mesures provisoires pour garantir la sécurité, notamment l'évacuation de l'immeuble.

Un arrêté d'interdiction d'habiter est pris par le président de l'assemblée populaire communale territorialement compétent.

Si dans le délai imparti par la sommation, les mesures prescrites n'ont point été exécutées, le président de l'assemblée populaire communale prend d'office et aux frais du propriétaire, les mesures de sauvegarde indispensables.

Art. 89. — Dans le cas de non-exécution par le propriétaire des mesures prévues aux articles 87 et 88 ci-dessus, le montant des frais concernant l'exécution des travaux prescrits par le président de l'assemblée populaire communale est avancé par la commune et recouvré, comme en matière de contributions directes sans préjudice de l'application de peines prévues par le code pénal.

Toutefois, lorsque le propriétaire en cause fait abandon à la commune de l'immeuble menaçant ruine, il est dispensé de l'exécution desdits travaux.

CHAPITRE 6

DES ORGANES DE MISE EN ŒUVRE

Art. 90. — Il est institué auprès du ministre chargé de l'urbanisme, de chaque wali et de chaque président d'assemblée populaire communale, un comité de contrôle des actes d'urbanisme, ci-après désigné le comité.

Art. 91. — Le comité est chargé :

— de la supervision des travaux en conformité avec les autorisations délivrées ;

— du suivi des requêtes introduites auprès des autorités compétentes en matière de délivrance des actes d'urbanisme.

Art. 92. — Le comité est présidé, selon le cas, par le ministre chargé de l'urbanisme, le wali ou le président de l'assemblée populaire communale ou leurs représentants.

La composition de chaque comité prévu ci-dessus, est fixée par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme.

CHAPITRE 7

DISPOSITIONS FINALES

Art. 93. — Les modalités d'application des dispositions du présent décret, peuvent être fixées, en tant que de besoin, par arrêtés pris par le ministre chargé de l'urbanisme, ou le cas échéant par les ministres concernés.

Art. 94. — Toutes dispositions contraires au présent décret, notamment celles du décret exécutif n° 91-176 du 28 mai 1991, modifié et complété, fixant les modalités d'instruction et de délivrance du certificat d'urbanisme, du permis de lotir, du certificat de morcellement, du permis de construire, du certificat de conformité et du permis de démolir, sont abrogées.

Art. 95. — Le présent décret sera publié au *Journal officiel* de la République algérienne démocratique et populaire

Fait à Alger, le 4 Rabie Ethani 1436 correspondant au 25 janvier 2015.

Abdelmalek SELLAL.

Art. 36. — L'alinéa 2 de l'article 123 de la loi n° 90-30 du 1er décembre 1990, susvisée, est modifié comme suit :

"Art. 123. — (sans changement)"

Les sommes ainsi recouvrées, qui ne sauraient être considérées comme donnant lieu à une régularisation des occupations sans titre, sont versées, selon le cas, soit au Trésor public, soit au budget de la collectivité territoriale concernée, soit au service ou à l'organisme public concerné s'il est doté de l'autonomie financière ".

Art. 37. — L'article 131 de la loi n° 90-30 du 1er décembre 1990, susvisée, est modifié et rédigé comme suit :

"Art. 131. — Le contrôle de l'utilisation des biens du domaine national est effectué par les institutions nationales, les organes d'apurement administratif, ainsi que les corps de fonctionnaires et les institutions de contrôle agissant, chacun en ce qui le concerne, dans le cadre des lois et règlements fixant leurs attributions ".

Art. 38. — L'article 134 de la loi n° 90-30 du 1er décembre 1990, susvisée, est complétée par deux alinéas ainsi rédigés :

"Art. 134. — (sans changement)"

Le contrôle est exercé par des agents qualifiés assermentés ayant au moins le grade d'inspecteur.

Les services affectataires ou détenteurs de biens du domaine de l'Etat doivent répondre à toute réquisition qui leur aura été notifiée à l'occasion de l'exercice du droit de contrôle susvisé ".

Art. 39. — L'article 137 de la loi n° 90-30 du 1er décembre 1990, susvisée, est modifié et rédigé comme suit :

"Art. 137. — Demeurent, en outre, applicables, les dispositions pénales édictées par les lois régissant l'organisation et le fonctionnement des services publics, établissements et organismes publics ainsi que les dispositions de la législation propre aux divers secteurs de l'économie nationale, réprimant les atteintes aux biens composant le domaine national au sens de la présente loi ".

Art. 40. — L'article 107 de la loi n° 90-30 du 1er décembre 1990, susvisée, est abrogé.

Art. 41. — La présente loi sera publiée au *Journal officiel* de la République algérienne démocratique et populaire.

Fait à Alger, le 17 Rajab 1429 correspondant au 20 juillet 2008.

Abdelaziz BOUTEFLIKA.

Loi n° 08-15 du 17 Rajab 1429 correspondant au 20 juillet 2008 fixant les règles de mise en conformité des constructions et leur achèvement.

Le Président de la République,

Vu la Constitution, notamment ses articles 119, 120, 122, 126 et 127 ;

Vu l'ordonnance n° 66-155 du 8 juin 1966 modifiée, complétée, portant code de procédure pénale ;

Vu l'ordonnance n° 66-156 du 8 juin 1966, modifiée et complétée, portant code pénal ;

Vu l'ordonnance n° 75-58 du 26 septembre 1975, modifiée et complétée, portant code civil ;

Vu l'ordonnance n° 75-59 du 26 septembre 1975, modifiée et complétée, portant code de commerce ;

Vu l'ordonnance n° 75-74 du 12 novembre 1975 portant établissement du cadastre général et institution du livre foncier ;

Vu la loi n° 84-12 du 23 juin 1984, modifiée et complétée, portant régime général des forêts ;

Vu la loi n° 87-19 du 8 décembre 1987 déterminant le mode d'exploitation des terres agricoles du domaine national et fixant les droits et obligations des producteurs ;

Vu la loi n° 90-08 du 7 avril 1990, complétée, relative à la commune ;

Vu la loi n° 90-09 du 7 avril 1990, complétée, relative à la wilaya ;

Vu la loi n° 90-25 du 18 novembre 1990, modifiée et complétée, portant orientation foncière ;

Vu la loi n° 90-29 du 1er décembre 1990, modifiée et complétée, relative à l'aménagement et l'urbanisme ;

Vu la loi n° 90-30 du 1er décembre 1990, modifiée et complétée, portant loi domaniale ;

Vu la loi n° 91-11 du 27 avril 1991, modifiée et complétée, fixant les règles relatives à l'expropriation pour cause d'utilité publique ;

Vu le décret législatif n° 94-07 du 7 Dhou El Hidja 1414 correspondant au 18 mai 1994, modifié, relatif aux conditions de la production architecturale et à l'exercice de la profession d'architecte ;

Vu la loi n° 98-04 du 20 Safar 1419 correspondant au 15 juin 1998 relative à la protection du patrimoine culturel ;

Vu la loi n° 02-01 du 22 Dhou El Kaada 1422 correspondant au 5 février 2002 relative à l'électricité et la distribution du gaz par canalisations ;

Vu la loi n° 02-02 du 22 Dhou El Kaada 1422 correspondant au 5 février 2002 relative à la protection et la valorisation du littoral ;

Vu la loi n° 03-03 du 16 Dhou El Hidja 1423 correspondant au 17 février 2003 relative aux zones d'expansion et sites touristiques ;

Vu la loi n° 03-10 du 19 Joumada El Oula 1424 correspondant au 19 juillet 2003 relative à la protection de l'environnement dans le cadre du développement durable ;

Vu la loi n° 06-02 du 21 Moharram 1427 correspondant au 20 février 2006 portant organisation de la profession de notaire ;

Vu la loi n° 06-06 du 21 Moharram 1427 correspondant au 20 février 2006 portant loi d'orientation de la ville ;

Vu la loi n° 07-02 du 9 Safar 1428 correspondant au 27 février 2007 portant institution d'une procédure de constatation du droit de propriété immobilière et de délivrance de titres de propriété par voie d'enquête foncière ;

Vu la loi n° 07-06 du 25 Rabie Ethani 1428 correspondant au 13 mai 2007 relative à la gestion, à la protection et au développement des espaces verts ;

Vu la loi n° 08-09 du 18 Safar 1429 correspondant au 25 février 2008 portant code de procédure civile et administrative ;

Après avis du Conseil d'Etat ;

Après adoption par le Parlement ;

Promulgue la loi dont la teneur suit :

Article 1er. — La présente loi a pour objet de fixer les règles de mise en conformité des constructions et de leur achèvement.

Elle a pour objectifs notamment :

— de mettre un terme à l'état de non achèvement des constructions ;

— de mettre en conformité les constructions réalisées ou en cours de réalisation antérieurement à la promulgation de la présente loi ;

— de fixer les conditions d'occupation et/ou d'exploitation des constructions ;

— de promouvoir un cadre bâti esthétique et harmonieusement aménagé ;

— d'instituer des mesures coercitives en matière de non-respect des délais de construction et des règles d'urbanisme.

CHAPITRE I

DES DISPOSITIONS GENERALES

Section I

Des définitions

Art. 2. — Au sens de la présente loi, il est entendu par :

— **construction** : tout édifice ou ouvrage dont l'usage est destiné à l'habitation, à l'équipement, à l'activité commerciale, à la production industrielle et traditionnelle, à la production agricole ou aux services ;

Les édifices, ouvrages et équipements publics entrent dans le cadre de la définition de cet article ;

— **occupation** : toute utilisation ou exploitation d'une construction, conformément à la destination qui lui est affectée ;

— **exploitation** : l'exercice d'une activité de commerce, de services, de tourisme, d'industrie ou d'artisanat ;

— **achèvement de la construction** : la réalisation complète de l'ossature, des façades, des viabilités et des aménagements y afférents ;

— **mise en conformité** : c'est l'acte administratif par lequel est régularisée toute construction achevée ou non achevée au regard de la législation et de la réglementation relative à l'occupation des sols et aux règles d'urbanisme ;

— **cadre bâti** : ensemble de constructions et d'espaces extérieurs publics, agencés selon les dispositions des instruments d'urbanisme ;

— **esthétique** : l'harmonie des formes et la qualité des façades d'une construction y compris celle des espaces extérieurs ;

— **lotissement** : la division pour la vente, la location ou le partage d'une propriété foncière en deux ou plusieurs lots destinés à la construction pour usage conforme aux prescriptions du plan d'urbanisme ;

— **groupe d'habitations** : constituent un groupe d'habitations et de constructions individuelles ou groupées à usage d'habitation, édifiées sur une seule ou sur plusieurs parcelles contiguës ou voisines, simultanément ou successivement par le propriétaire ou les copropriétaires de la ou des parcelles en question ;

— **viabilités** : les voies routières et piétonnières et leurs dépendances, les réseaux d'alimentation en eau potable et le réseau incendie, les canalisations d'assainissement, les conduits et les installations d'électricité, de gaz et de télécommunications qui desservent les constructions ;

— **aménagement** : les travaux de traitement de surface des sols, de consolidation des talus, de plantation d'arbres, de pose de mobiliers urbains, de réalisation des espaces verts et de construction de clôture ;

— **surface bâtie** : la surface au sol construite augmentée de la voie d'accès et des aires de dépendance extérieures ;

— **permis d'achèvement** : l'acte d'urbanisme nécessaire pour procéder à l'achèvement d'une construction avant son occupation ou son exploitation.

Section II

Des principes généraux

Art. 3. — Est interdite la création d'un lotissement ou d'un groupe d'habitations sans l'obtention préalable d'un permis de lotir délivré conformément à la législation et à la réglementation en vigueur.

Est également interdite l'édification de toute construction dans un lotissement non autorisé.

Art. 4. — Est interdite l'édification de toute construction dans tout lotissement créé en conformité aux prescriptions des instruments d'urbanisme, si les travaux de viabilité et d'aménagement prévus dans le permis de lotir ne sont pas achevés.

A la demande du lotisseur, le permis de lotir peut préciser la réalisation des travaux de viabilité par îlots distincts.

Un certificat de viabilité et d'aménagement, délivré par le président de l'assemblée populaire communale attestant leur achèvement, doit accompagner le dossier de demande de permis de construire.

Les modalités d'application du présent article sont définies par voie réglementaire.

Art. 5. — Les propriétaires de parcelles situées dans le lotissement dont les travaux sont achevés au regard des dispositions de l'article 4 ci-dessus, sont tenus de réaliser leurs constructions dans les délais fixés par le permis de construire.

Art. 6. — Il est interdit de procéder à l'édification de toute construction, quelle que soit sa vocation sans l'obtention préalable d'un permis de construire délivré par l'autorité compétente dans les délais fixés par la loi.

Le permis de construire est périmé si la construction n'a pas été entamée dans un délai d'un (1) an à compter de la date de sa délivrance.

Art. 7. — L'achèvement des travaux de réalisation de toute construction édiflée par sa mise en conformité, est obligatoire et impose à tous les propriétaires, maîtres d'ouvrages ou tout intervenant habilité, de prendre les dispositions nécessaires à cet égard.

Art. 8. — Tout propriétaire ou maître d'ouvrage d'une construction ne peut l'occuper ou la mettre en exploitation qu'après achèvement des travaux conformément à l'article 2 ci-dessus.

Art. 9. — La mise en conformité des constructions est attestée par l'obtention d'un certificat de conformité, délivré dans le respect des dispositions de la loi n° 90-29 du 1er décembre 1990, modifiée et complétée, susvisée, et ses textes d'application.

Art. 10. — Il est interdit d'occuper ou d'exploiter toute construction qu'après obtention du certificat de conformité prévu par la présente loi.

Art. 11. — Nonobstant les dispositions législatives et réglementaires en vigueur en la matière, le permis de construire peut être délivré en vue de la réalisation d'une ou de plusieurs constructions en une ou plusieurs tranches.

Dans ce cas, le certificat de conformité peut être délivré selon la tranche réalisée.

Les modalités d'application du présent article sont définies par voie réglementaire.

Art. 12. — L'esthétique du cadre bâti est d'intérêt public. A ce titre, il est fait obligation de la préserver et de la promouvoir.

Les modalités d'application du présent article sont définies par voie réglementaire.

Art. 13. — Les conditions de réalisation, d'aménagement et de mise en exploitation des constructions militaires, entreprises par le ministère de la défense nationale ou pour son compte, ne sont pas soumises aux dispositions de la présente loi.

CHAPITRE II

DE LA MISE EN CONFORMITE DES CONSTRUCTIONS

Art. 14. — Les constructions dont les travaux d'édification sont achevés ou en cours d'achèvement antérieurement à la publication de la présente loi au *Journal officiel* peuvent être mises en conformité, lorsqu'elles remplissent les conditions fixées par la présente loi.

Section I

De la mise en conformité des constructions et leur achèvement

Art. 15. — La mise en conformité, au sens des dispositions de la présente loi, comprend :

— les constructions non achevées pourvues d'un permis de construire ;

— les constructions pourvues d'un permis de construire et qui sont non conformes aux prescriptions du permis délivré ;

— les constructions achevées dont le propriétaire n'a pas obtenu de permis de construire ;

— les constructions inachevées dont le propriétaire n'a pas obtenu de permis de construire.

Art. 16. — Dans le cadre des dispositions de la présente loi, ne sont pas susceptibles de mise en conformité, les constructions :

— édifiées sur des parcelles réservées aux servitudes et non *aedificandi* ;

— existant habituellement sur les sites et les zones protégées prévus dans la législation relative à l'expansion touristique, aux sites et monuments historiques et archéologiques et à la protection de l'environnement et du littoral, y compris les sites portuaires et aéroportuaires ainsi que les zones de servitude qui leur sont rattachées ;

— édifiées sur des terres agricoles ou à vocation agricole ou à vocation forestière, à l'exception de celles pouvant être intégrées dans l'environnement urbanistique ;

— qui sont édifiées en violation des règles de sécurité ou qui affectent gravement leur environnement et l'aspect général du site ;

— qui ont pour effet de gêner ou de nuire à l'édification d'ouvrages d'intérêt public dont le transfert de l'implantation est impossible.

Art. 17. — Les constructions visées à l'article 16 ci-dessus doivent faire l'objet de démolition, après leur visite par les agents habilités, conformément aux dispositions de l'article 76 sixies de la loi n° 90-29 du 1er décembre 1990, modifiée et complétée, susvisée.

Les frais de la démolition sont à la charge du contrevenant.

Art. 18. — La mise en conformité des constructions et leur achèvement est effectuée selon chaque état de la construction, en tenant compte :

- de la nature juridique de l'assiette foncière ;
- du respect des règles d'urbanisme et des normes de construction ;
- de leur destination ou de leur usage ;
- du site d'implantation et de sa viabilisation.

Art. 19. — Au terme du délai accordé, le propriétaire de la construction non achevée mais qui a obtenu un permis de construire peut bénéficier, selon les modalités prévues par la présente loi, d'un permis d'achèvement.

Art. 20. — Nonobstant les dispositions de la loi n° 90-29 du 1er décembre 1990, modifiée et complétée, susvisée le propriétaire de la construction achevée ayant obtenu un permis de construire mais qui est non conforme aux prescriptions de celui-ci peut bénéficier, selon les modalités fixées par la présente loi, d'un certificat de conformité.

Art. 21. — Le propriétaire de la construction achevée n'ayant pas obtenu auparavant un permis de construire, peut bénéficier d'un permis de construire, à titre de régularisation, selon les modalités fixées par la présente loi.

Art. 22. — Le propriétaire de la construction non achevée n'ayant pas obtenu auparavant un permis de construire peut bénéficier, à titre de régularisation, d'un permis d'achèvement, dans les conditions et les modalités prévues par la présente loi.

Section II

Des modalités de mise en conformité des constructions

Art. 23. — Les propriétaires des constructions non achevées et les maîtres d'ouvrages ou tout intervenant habilité, sont tenus d'achever leurs constructions, dans les conditions et les délais fixés par la présente loi.

En vue de la mise en conformité des constructions achevées ou celles en voie d'achèvement, les propriétaires et les maîtres d'ouvrages ou tout intervenant habilité sont tenus de soumettre une demande en ce sens aux autorités concernées.

Art. 24. — Les constructions visées aux articles, 19, 20, 21 et 22 ci-dessus, doivent faire l'objet d'une déclaration au président de l'assemblée populaire communale territorialement compétent.

La déclaration est établie en cinq (5) exemplaires, conformément à un formulaire.

En cas de non achèvement des travaux de construction ou si la construction n'est pas conforme au permis de construire délivré, le déclarant est tenu de procéder à leur arrêt immédiat et d'en informer le président de l'assemblée populaire communale concerné qui lui délivre une attestation d'arrêt des travaux pour mise en conformité.

Sous peine de sanctions prévues par la présente loi, la reprise des travaux avant la mise en conformité de la construction est interdite.

Si les obligations prévues ci-dessus ne sont pas observées, les agents commissionnés à cet effet, constatent et procèdent à la fermeture du chantier en question en établissant un procès-verbal de non conformité et ce, sans préjudice des sanctions prévues à cet effet.

Les modalités d'application des dispositions du présent article sont définies par voie réglementaire.

Art. 25. — La déclaration ainsi établie doit mentionner ce qui suit :

- le nom et prénom du propriétaire, de l'auteur ou la raison sociale du maître d'ouvrage ;
- la demande de mise en conformité de la construction ou l'autorisation d'achèvement ;
- l'adresse de la construction et l'état d'avancement des travaux ;
- les références du permis de construire délivré et sa date d'expiration, lorsqu'il existe ;
- la nature juridique du terrain d'assiette, pour les constructions édifiées sans permis de construire ;
- la date de démarrage des travaux et de leur achèvement, le cas échéant.

La déclaration doit être accompagnée d'un dossier faisant ressortir l'ensemble des justificatifs écrits et graphiques nécessaires à la prise en charge de la construction dans le cadre de la présente loi.

Le contenu du dossier accompagnant la déclaration est fixé par voie réglementaire.

Art. 26. — La déclaration doit être consignée sur un registre spécial, coté et paraphé par le président du tribunal territorialement compétent.

Un accusé de réception est délivré au déclarant.

Art. 27. — Sur la base des informations fournies par le déclarant, les agents de l'Etat et communaux chargés de l'urbanisme, sont tenus d'effectuer une visite des lieux et de constater l'état de non conformité des constructions, au sens des dispositions de la présente loi.

La constatation de la non conformité, donne lieu dans tous les cas, à un procès-verbal de non conformité.

Les dispositions d'application du présent article sont définies par voie réglementaire.

Art. 28. — La déclaration accompagnée du dossier prévu à l'article 25 ci-dessus et de l'avis motivé des services de l'urbanisme de la commune est transmise dans les quinze (15) jours qui suivent son dépôt aux services de l'Etat chargés de l'urbanisme au niveau de la wilaya.

Les services de l'Etat chargés de l'urbanisme recueillent les accords et avis auprès des administrations, des services et des organismes habilités dont la liste est fixée par voie réglementaire, lesquels doivent faire retour, dans tous les cas, de leurs avis motivés dans le délai de quinze (15) jours à compter de la date de leur saisine.

Art. 29. — Pour les constructions non achevées, au sens des articles 19 et 22 ci-dessus, le délai qui doit être accordé par le permis d'achèvement est évalué par un architecte agréé et ce, en fonction de la consistance des travaux restant à réaliser.

Toutefois, ce délai ne peut, en aucun cas, excéder :

- vingt-quatre (24) mois pour la construction à usage d'habitation ;
- douze (12) mois pour la construction à usage commercial, de services ou artisanal ;
- vingt-quatre (24) mois pour la construction à usage mixte d'habitation et de commerce ou de services ;
- vingt-quatre (24) mois pour la construction d'un équipement public.

Les délais susvisés courent à compter de la date de notification au concerné par le président de l'assemblée populaire communale.

Les dispositions du présent article sont précisées par voie réglementaire.

Art. 30. — Les services de l'Etat chargés de l'urbanisme constituent un dossier pour chaque déclaration, composé de :

- la déclaration telle que formulée par le déclarant ;
- l'avis motivé des services de l'urbanisme de la commune ;
- l'avis motivé des administrations, des services et des organismes consultés ;
- l'avis des services de l'Etat chargés de l'urbanisme.

Le dossier doit porter un numéro d'ordre justifiant son répertoire sur un registre spécial créé auprès des services de l'Etat chargés de l'urbanisme.

Art. 31. — Le dossier est déposé au secrétariat technique de la commission de daïra créée conformément à l'article 32 ci-dessous, dans le délai d'un (1) mois à compter de la date de saisine des services de l'Etat chargés de l'urbanisme.

Art. 32. — Il est créé une commission de daïra chargée de se prononcer sur la mise en conformité des constructions, au sens des dispositions de la présente loi.

La composition et le fonctionnement de cette commission sont fixés par voie réglementaire.

Art. 33. — La commission de daïra doit se prononcer dans le délai de trois (3) mois à compter de la date de saisine par le président de l'assemblée populaire communale sur la recevabilité de la demande de mise en conformité au regard des informations fournies par le déclarant et des avis motivés des agents, des administrations, des services et des organismes consultés.

Elle est habilitée à faire effectuer par les services de l'Etat ou de la commune chargés de l'urbanisme, les expertises qu'elle décide.

Elle peut faire appel dans le cadre de ses missions à toute personne physique ou morale pour l'éclairer dans le cadre de ses travaux.

Art. 34. — L'examen de la déclaration par la commission de daïra doit tenir compte des dispositions de l'article 16 ci-dessus.

Art. 35. — Lorsque le propriétaire ou le maître d'ouvrage de l'assiette foncière sur laquelle est édifée la construction dispose d'un titre de propriété, d'un certificat de possession ou de tout autre acte authentique, et lorsque la commission de daïra valide sa demande, elle envoie son dossier au président de l'assemblée populaire communale concerné en vue de l'établissement, soit d'un permis de construire, à titre de régularisation, soit d'un permis d'achèvement, soit d'un certificat de conformité et ce, conformément aux dispositions des articles 20, 21 et 22 ci-dessus.

Dans ce cas, le président de l'assemblée populaire communale concerné demande au déclarant de compléter son dossier, conformément aux dispositions ci-dessus et aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Art. 36. — Lorsque le maître d'ouvrage ou l'auteur de la construction dispose d'un document administratif délivré par une collectivité territoriale et d'un permis de construire, et seulement dans le cas où la construction est édifée dans le cadre d'un lotissement, la commission de daïra diligente une enquête foncière à l'effet de déterminer la nature juridique du site.

A l'issue de l'enquête effectuée par les services chargés des domaines, et lorsque les constructions n'entrent pas dans le cadre des dispositions de l'article 16 ci-dessus, la commission de daïra saisit les autorités concernées en vue de la régularisation de l'assiette foncière dans le cadre des dispositions de l'article 38 ci-dessous.

Si la construction est achevée, au sens des dispositions de la présente loi, le propriétaire ou le maître d'ouvrage, après la régularisation de l'assiette foncière, est tenu de déposer un dossier d'obtention d'un certificat de conformité.

Si la construction n'est pas achevée, au sens des dispositions de la présente loi, le propriétaire ou le maître d'ouvrage, après la régularisation de l'assiette foncière, est tenu de déposer un dossier d'obtention du permis d'achèvement.

Art. 37. — Toute construction édifée sans permis de construire sur une parcelle du domaine public n'est susceptible de mise en conformité, au sens des dispositions de la présente loi, à l'exception de celle

pouvant faire l'objet d'une reclassification conformément à la législation et la réglementation en vigueur, sous réserve des conditions fixées aux articles 16 et 36 ci-dessus.

Art. 38. — Dans le cadre des dispositions de l'article 37 ci-dessus, la commission de daïra diligente une enquête foncière à l'effet de déterminer la situation de la parcelle, au sens de l'article 18 ci-dessus.

A l'issue de cette enquête effectuée par les services des domaines, la commission de daïra saisit, selon le cas :

— soit le wali afin de régulariser l'occupation par la délivrance d'un titre, conformément à la législation et la réglementation en vigueur ; dans ce cas, une demande de permis de construire, à titre de régularisation ou de permis d'achèvement, doit être introduite par le déclarant auprès du président de l'assemblée populaire communale concerné ;

— soit le président de l'assemblée populaire communale concerné, pour procéder à la démolition de la construction, en application des dispositions de l'article 76 *sixies* de la loi n° 90-29 du 1er décembre 1990, modifiée et complétée, susvisée.

Art. 39. — Toute construction édifée sur une parcelle dépendant d'une exploitation agricole publique ou privée en violation des dispositions législatives et réglementaires en vigueur n'est pas susceptible de mise en conformité au sens des dispositions de la présente loi.

Dans ce cas, la commission de daïra est tenue de mettre le constructeur illicite en demeure de remettre les lieux dans l'état initial dans le délai qu'elle aura fixé.

A défaut, il sera fait application des dispositions de l'article 76 *sixies* de la loi n° 90-29 du 1er décembre 1990, modifiée et complétée, susvisée.

Art. 40. — Sous réserve des dispositions des articles 16 et 37 ci-dessus, lorsque la construction, achevée ou non achevée, est édifée sur une parcelle du domaine privé de l'Etat, de la wilaya ou de la commune, en violation des dispositions législatives et réglementaires, la commission de daïra peut décider, en accord avec les autorités concernées, de la régularisation de l'assiette foncière par voie de cession de gré à gré conformément à la législation en vigueur.

Cette cession est réalisée à un prix correspondant à la valeur vénale du bien cédé telle que déterminée par évaluation de l'administration chargée des domaines.

La surface du terrain à céder doit correspondre à la surface bâtie, au sens de l'article 3 de la présente loi.

L'accord de régularisation est adressé à l'administration des domaines à l'effet d'établir l'acte de cession.

Dans ce cas, le déclarant régularisé est tenu, dans le délai de six (6) mois à compter de la date d'établissement de l'acte, de déposer une demande selon le cas, soit du permis de construire, à titre de régularisation, soit le permis d'achèvement.

Lorsqu'il n'effectue pas les démarches prévues ci-dessus dans le délai fixé, il lui est fait application des dispositions de l'article 87 ci-dessous.

Art. 41. — La commission de daïra se prononce, en fin de ses travaux, par une décision favorable ou une décision favorable assortie de conditions ou par un refus.

Art. 42. — Les décisions de la commission de daïra sont transmises au président de l'assemblée populaire communale territorialement compétent.

Art. 43. — Le président de l'assemblée populaire communale territorialement compétent délivre au déclarant, selon le cas, un permis de construire, à titre de régularisation, un permis d'achèvement ou un certificat de conformité.

Lorsque la délivrance du document relève d'autres autorités, le président de l'assemblée populaire communale les saisit aux fins requises.

Art. 44. — En cas d'accord assorti de conditions, le président de l'assemblée populaire communale concerné informe, dans la semaine qui suit sa saisine par la commission de daïra, le déclarant des conditions préalables à la délivrance de l'acte de mise en conformité en lui demandant de lever dans le délai qu'il lui aura fixé, les réserves émises par la commission de daïra.

Lorsque les réserves émises par la commission de daïra sont levées, l'autorité concernée délivre le document de mise en conformité en tenant informée la commission de daïra.

Art. 45. — En cas de refus, la commission de daïra adresse, dans un délai d'un (1) mois au président de l'assemblée populaire communale concerné, après leur réception, les résultats de l'enquête et les suites réservées à la construction, objet de la déclaration.

Le président de l'assemblée populaire communale est tenu de notifier au déclarant, dans un délai de quinze (15) jours après sa réception, le refus motivé de la commission de daïra.

Art. 46. — Le demandeur peut introduire un recours écrit auprès de la commission de recours créée en vertu de l'article 47 ci-dessous, dans le délai de trente (30) jours à compter de la notification de la décision de refus.

Art. 47. — Il est créé une commission de recours chargée de se prononcer sur les demandes de recours, présidée par le wali territorialement compétent.

La composition et le fonctionnement de la commission de recours sont fixés par voie réglementaire.

Art. 48. — Le recours, accompagné de justificatifs résultant de la décision de refus de la commission de daïra est déposé auprès de la commission de recours.

Un accusé de réception est délivré au demandeur.

Art. 49. — La commission de recours est tenue de statuer dans un délai n'excédant pas trente (30) jours à compter de la date de dépôt.

La commission peut engager toutes vérifications qu'elle juge utiles pour la prise de décision définitive devant confirmer ou modifier celle de la commission de daïra.

Art. 50. — Au terme des travaux de vérification et de contrôle des demandes de recours, des informations et des documents qui y sont fournis, la commission de recours transmet ses décisions à la commission de daïra.

Art. 51. — Sur la base de la décision de la commission de recours, la commission de daïra statue définitivement sur la demande de mise en conformité et informe l'intéressé.

Art. 52. — Les tribunaux administratifs locaux territorialement compétents se prononcent sur les recours présentés durant le mois qui suit la notification de la décision de la commission de recours de la wilaya.

Art. 53. — Sous peine de retrait, dans les délais fixés par le permis délivré, le bénéficiaire du permis de construire, à titre de régularisation ou du permis d'achèvement, est tenu de déposer une demande de certificat de conformité.

La date de retrait du permis est mentionnée sur l'acte d'urbanisme accordé.

Art. 54. — L'obtention du permis de construire, à titre de régularisation ou du permis d'achèvement, autorise le branchement provisoire de la construction aux réseaux publics de viabilité pour la période accordée dans le document d'urbanisme, conformément aux dispositions de l'article 30 ci-dessus.

La demande de branchement est introduite auprès des services et des organismes habilités.

Dans ce cadre, le branchement en violation des dispositions du présent article, est interdit.

Art. 55. — Les conditions et les modalités de mise en œuvre des dispositions de la présente section sont définies, le cas échéant, par voie réglementaire.

Section III

Des modalités de reprise des travaux d'achèvement

Art. 56. — La reprise des travaux d'achèvement d'une construction est subordonnée au dépôt d'une demande d'ouverture de chantier par le propriétaire ou le maître d'ouvrage auprès du président de l'assemblée populaire communale territorialement compétent.

Lorsque la demande est acceptée, elle donne lieu à la délivrance, dans les huit (8) jours, d'une autorisation d'ouverture de chantier.

Le chantier doit être matérialisé par l'édification d'une clôture de protection et la pose du panneau signalétique des travaux d'achèvement.

Art. 57. — Le propriétaire ou le maître d'ouvrage est tenu de démarrer les travaux d'achèvement dans un délai de trois (3) mois à compter de la date de délivrance du permis d'achèvement.

Art. 58. — Pendant la durée impartie aux travaux par le permis d'achèvement, le président de l'assemblée populaire communale concerné est tenu d'effectuer par lui-même ou par les agents visés à l'article 27 ci-dessus, des contrôles annoncés ou inopinés, à l'effet de constater le démarrage et la réalisation des travaux d'achèvement.

Art. 59. — Le propriétaire ou le maître d'ouvrage doit maintenir le chantier dans un état de propreté permanent et veiller à évacuer les détritiques, les gravats et les décombres à la décharge publique après l'achèvement de la construction.

Il est tenu également de préserver le voisinage de toutes formes de pollutions et nuisances.

Art. 60. — Lorsque les travaux sont achevés, le propriétaire ou le maître d'ouvrage est tenu de demander la délivrance du certificat de conformité.

La demande de certificat de conformité doit être introduite auprès du président de l'assemblée populaire communale dans un délai qui ne saurait dépasser trois (3) mois, à compter de la date limite fixée par le permis d'achèvement de la construction.

Art. 61. — L'obtention du certificat de conformité ouvre droit au branchement aux voiries et réseaux publics de viabilité.

Tout branchement effectué hors des dispositions du 1er alinéa ci-dessus est interdit.

Les catégories de voiries et de réseaux de viabilité et les modalités de leur prise en charge sont définies par voie réglementaire.

CHAPITRE III

DES DISPOSITIONS PENALES

Section I

De la constatation des infractions

Art. 62. — Outre les officiers et les agents de la police judiciaire et les personnels prévus par l'article 76 bis de la loi n° 90-29 du 1er décembre 1990, modifiée et complétée, susvisée sont habilités à rechercher et à constater les infractions aux dispositions de la présente loi, les agents cités à l'article 68 ci-dessous.

Ces agents sont habilités également :

- à visiter les chantiers de lotissements, de groupes d'habitations et de constructions ;
- à procéder aux vérifications et enquêtes ;
- à se faire communiquer les documents techniques écrits et graphiques s'y rapportant ;
- et à fermer les chantiers irréguliers.

Art. 63. — Dans le cadre des dispositions de l'article 62 ci-dessus, le contrôle et l'enquête sont effectués suivant un calendrier de visite dressé par :

- le président de l'assemblée populaire communale, pour les agents communaux ;
- le directeur de l'urbanisme et de la construction, pour les inspecteurs et les agents habilités relevant des services de l'Etat chargés de l'urbanisme.

Art. 64. — Dans le cadre des dispositions de l'article 63 ci-dessus, des registres de suivi des travaux sont tenus respectivement par le président de l'assemblée populaire communale et le directeur chargé de l'urbanisme et de la construction territorialement compétents.

Art. 65. — La constatation de l'infraction donne lieu à l'établissement d'un procès-verbal dans lequel l'agent verbalisateur légalement habilité relate les faits constatés et les déclarations reçues.

Art. 66. — Le procès-verbal est signé par l'agent verbalisateur et par l'auteur de l'infraction.

En cas de refus de signature du contrevenant, le procès-verbal fait foi jusqu'à preuve du contraire.

Il est transmis, dans les soixante-douze (72) heures, à la juridiction compétente.

Une copie du procès-verbal est transmise selon le cas, au président de l'assemblée populaire communale ou au directeur chargé de l'urbanisme et de la construction territorialement compétents, dans un délai n'excédant pas sept (7) jours à compter de la date de la constatation de l'infraction.

Art. 67. — En cas d'entrave à l'exercice de leurs missions, les agents de l'Etat et des communes mentionnés à l'article 62 ci-dessus, peuvent se faire assister par la force publique pour arrêter les travaux et/ou fermer les chantiers.

Art. 68. — Il est créé auprès des services de l'Etat chargés de l'urbanisme et des services de la commune, des brigades d'agents chargés de suivre et d'enquêter sur la création de lotissements, groupes d'habitations ou de chantiers de réalisation de constructions tels que définis par la présente loi.

Les modalités d'application du présent article sont définies par voie réglementaire.

Art. 69. — L'Etat et les collectivités territoriales mettent en œuvre tous les moyens pour faciliter la tâche aux agents habilités et protéger leur dignité.

Art. 70. — Dans l'exercice de leurs fonctions, les agents habilités sont pourvus d'une commission d'emploi délivrée, selon le cas, par le ministre chargé de l'urbanisme ou le wali territorialement compétent, qu'ils sont tenus de produire à l'occasion de l'accomplissement de la mission de contrôle.

La commission d'emploi est retirée en cas de cessation de fonction.

Les modalités d'application du présent article sont définies par voie réglementaire.

Art. 71. — Dans l'exercice de leur mission, les agents habilités sont protégés par l'Etat contre toute forme de pression ou d'intervention susceptible de nuire à l'accomplissement de leurs tâches ou de porter préjudice à leur intégrité.

Art. 72. — Les agents prévus ci-dessus ne sont pas habilités à instruire les dossiers de lotissements, de groupes d'habitations ou de constructions appartenant aux parents jusqu'au quatrième degré.

Art. 73. — Les travaux ayant pour objet la création d'un lotissement ou d'un groupe d'habitations, sans permis de lotir, sur le domaine public ou sur une propriété privée non destinée à la construction, conformément aux dispositions des plans d'urbanisme en vigueur, doivent être interrompus sur ordre du wali, ou sur demande du président de l'assemblée populaire communale concerné.

Dans ce cas, le wali ordonne au contrevenant la remise en l'état initial des lieux et la démolition des constructions édifiées et ce, dans le délai qu'il aura fixé.

Passé ce délai, si le contrevenant n'a pas obtempéré, le wali fait procéder aux travaux de démolition aux frais de celui-ci.

L'interruption du chantier, la démolition des constructions et la remise en l'état des lieux n'excluent pas les poursuites judiciaires à l'encontre du contrevenant.

Section II

Des sanctions

Art. 74. — Est puni d'un emprisonnement de six (6) mois à deux (2) ans et d'une amende de cent mille (100.000) dinars à un million (1.000.000) de dinars, quiconque crée un lotissement ou un groupe d'habitations sans permis de lotir.

En cas de récidive, la peine est portée au double.

Art. 75. — Est puni d'une amende de cent mille (100.000) dinars à un million (1.000.000) de dinars, quiconque édifie une construction dans un lotissement non pourvu d'un permis de lotir.

En cas de récidive, l'amende est portée au double.

Art. 76. — Sont punis des peines prévues aux articles 74 et 75 ci-dessus l'entrepreneur qui a exécuté les travaux, l'architecte, l'ingénieur, le topographe, ou tout autre maître d'œuvre qui a donné les ordres qui sont à l'origine de l'infraction.

Art. 77. — Est puni d'un emprisonnement de six (6) mois à un (1) an et d'une amende de cent mille (100.000) dinars à un (1) million (1000.000) de dinars ou l'une des deux peines, quiconque procède à la vente d'un lot d'un lotissement ou d'un groupe d'habitations, si le lotissement ou le groupe d'habitations n'a pas été autorisé ou dont les travaux de viabilité n'ont pas été encore provisoirement réceptionnés.

En cas de récidive, il peut être prononcé une peine d'emprisonnement de un (1) an à cinq (5) ans et l'amende est portée au double.

Art. 78. — Est puni d'une amende de cinquante mille (50.000) dinars à cent mille (100.000) dinars quiconque ne réalise pas la construction dans le délai fixé par le permis de construire.

Art. 79. — Est puni d'une amende de cinquante mille (50.000) dinars à cent mille (100.000) dinars quiconque édifie ou tente d'édifier une construction sans permis de construire.

En cas de récidive, le contrevenant est puni d'un emprisonnement de six (6) mois à une (1) année et l'amende est portée au double.

Art. 80. — Le non achèvement des travaux dans le délai imparti par le permis d'achèvement expose le propriétaire ou le maître d'ouvrage au paiement d'une amende de vingt mille (20.000) dinars à cinquante mille (50.000) dinars.

Art. 81. — Est puni d'une amende de cinq mille (5.000) dinars à vingt mille (20.000) dinars quiconque ne met pas en conformité la construction dans le délai fixé.

Art. 82. — Quiconque occupe ou exploite une construction avant sa mise en conformité attestée par un certificat de conformité, est puni d'une amende de vingt mille (20.000) dinars à cinquante mille (50.000) DA dinars.

La juridiction peut ordonner l'évacuation immédiate des lieux.

Si le contrevenant n'obtempère pas, il peut être prononcé à son encontre une peine d'emprisonnement de six (6) mois à douze (12) mois et l'amende est portée au double.

Art. 83. — Est puni d'une amende de cent mille (100.000) dinars à trois cent mille (300.000) dinars quiconque ne déclare pas une construction non achevée ou nécessitant une mise en conformité au sens de la présente loi.

Si le contrevenant n'obtempère pas, la démolition de la construction peut être prononcée à la charge du contrevenant.

Art. 84. — Est puni, conformément aux dispositions du code pénal, quiconque fournit une fausse déclaration relative à l'achèvement des travaux.

Art. 85. — Est puni d'une amende de cinquante mille (50.000) dinars à cent mille (100.000) dinars quiconque reprend les travaux de construction avant sa mise en conformité.

En cas de récidive l'amende est portée au double.

Art. 86. — Est puni d'une amende de cinq mille (5.000) dinars à vingt mille (20.000) dinars et de la fermeture du chantier quiconque ne procède pas, en application des dispositions de la présente loi à l'arrêt immédiat des travaux.

Art. 87. — Est puni d'une amende de cinquante mille (50.000) dinars à cent mille (100.000) dinars tout déclarant régularisé n'ayant pas déposé dans le délai fixé, une demande d'achèvement ou une demande de permis de construire, à titre de régularisation.

Art. 88. — Est puni d'une amende de cinquante mille (50.000) dinars à cent mille (100.000) dinars, quiconque procède au branchement illégal, provisoire ou définitif de la construction aux réseaux de viabilité publics sans l'obtention préalable, respectivement, du permis de construire ou du certificat de conformité.

Est puni de la même peine, prévue à l'alinéa ci-dessus, l'entrepreneur qui a exécuté les travaux de branchement ou le préposé de l'organisme qui a autorisé ce branchement.

En cas de récidive, l'amende est portée au double.

La juridiction peut ordonner, aux frais du contrevenant, la remise des lieux en leur état initial.

Art. 89. — Est puni d'une amende de cinq mille (5.000) dinars à dix mille (10.000) dinars quiconque procède à l'ouverture d'un chantier d'achèvement sans l'autorisation préalable ou ne procède pas à la pose de la clôture de protection du chantier ou du panneau signalétique des travaux.

En cas de récidive, l'amende est portée au double.

Art. 90. — Est puni d'une amende de dix mille (10.000) dinars à trente mille (30.000) dinars, quiconque ne démarre pas les travaux de la construction dans le délai fixé par le permis d'achèvement.

Art. 91. — Est puni d'une amende de cinq mille (5.000) dinars à vingt mille (20.000) dinars quiconque procède au dépôt de matériaux de construction, de gravats ou de détritiques sur la voie publique.

En cas de récidive, l'amende est portée au double.

Art. 92. — Est puni d'une amende de dix mille (10.000) dinars à cinquante mille (50.000) dinars quiconque ne dépose pas, à l'achèvement des travaux, une demande de certificat de conformité, dans le délai fixé par la présente loi.

En cas de récidive, l'amende est portée au double.

CHAPITRE IV

DISPOSITIONS FINALES

Art. 93. — Il est institué auprès du ministre chargé de l'urbanisme un fichier national où sont inscrits les actes d'urbanisme délivrés en application des dispositions de la loi n° 90-29 du 1er décembre 1990, modifiée et complétée, susvisée et les dispositions de la présente loi ainsi que les infractions qui s'y rapportent.

A cet effet, les communes, les wilayas et le cas échéant les juridictions, sont tenues de rendre destinataire le ministre en charge du secteur de l'urbanisme des informations et renseignements cités ci-dessus.

Les modalités d'application du présent article sont définies par voie réglementaire.

Art. 94. — Les mesures de mise en conformité des constructions en vue de leur achèvement telles qu'édictées par les dispositions de la présente loi, prennent fin dans le délai de cinq (5) ans à compter de la date de sa publication au *Journal officiel*.

Toutefois, les dispositions du présent article ne concernent pas les dispositions des articles 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 10, 11, 12, 54, 61, 68 et 93 de la présente loi qui restent en vigueur.

Art. 95. — La présente loi sera publiée au *Journal officiel* de la République algérienne démocratique et populaire.

Fait à Alger, le 17 Rajab 1429 correspondant au 20 juillet 2008.

Abdelaziz BOUTEFLIKA.

1-1 السن « رب العائلة/ او ساكن المنزل»	في حالة وفاة
	عاما,,,,,,
2-1 المستوى التعليمي	ابتدائي/متوسط
	ثانوي
	جامعي
	متعلم/دارس في المدرسة القرآنية
3-1 الشغل	قطاع عمومي
	قطاع اقتصادي/ خاص
	متقاعد
	بطل
4-1 مكان الميلاد	حي الصادقية
	احد احياء مدينة الاغواط
	ضواحي/ولاية الاغواط
	خارج ولاية الاغواط
5-1 مكان عيش الزوجة (قبل الزواج)	حي الصادقية
	احد احياء مدينة الاغواط
	ولاية الاغواط
5-1 مكان الإقامة (العيش) قبل الاستقرار في منزلكم الحالي	حي الصادقية
	احد احياء مدينة الاغواط
	ضواحي المدينة/ في ولاية الاغواط
	خارج ولاية الاغواط
6-1 سنة الإقامة الاولى في الحي	
7-1 - سبب الإقامة في الحي	العمل
	الزواج و/او الاقارب
	القرب من المدينة
	سبب اخر (اذكره)
8-1 عدد افراد الاسرة	
9-1 - ارتياد الأبناء/احد الأبناء(او الاحفاد) للمدرسة القرآنية في الحي	بشكل مستمر
	بشكل متقطع
	نادرا

2 - المسكن (المنزل)

1-2 المساحة (من خلال ابعاد الطابق الأرضي)	اقل من 75 متر مربع
	ما بين 75 و 120 متر مربع
	اكثر من 120 متر مربع
2-2 عدد العائلات في المنزل	عائلة واحدة
	عائلتان
	اكثر من عائلتين
3-2 عدد السكان في المنزل	اقل من 10 افراد
	اكثر من 10 افراد
4-2 العدد الاجمالي للغرف في المنزل	
5-2 هل احد السكان من ذوي الاحتياجات الخاصة	نعم
	لا
6-2 صفة الساكن	مالك للمسكن
	في حالة كراء للمسكن (مؤجر)
	وريث للمسكن
	ملكية مشتركة
7-2 صفة العقار	مشهر (دفتر عقاري)
	غير مشهر (بعقد اداري بلدي/موثق فقط)
	بدون وثائق
	صيغة أخرى (اذكرها)
8-2 في حالة عدم وجود دفتر عقاري ما الذي يمنعكم من الحصول عليه	الإجراءات الإدارية
	وثيقة غير مهمة
	مشكل في العقار
9-2 في حالة عدم وجود (عقد او دفتر) هل قمتم بالاتصال بالإدارة المعنية لتسوية وضعية العقار	نعم
	لا
	الإدارة المعنية « غير معروفة»
10-2 هل انت (او الوالد) الساكن الأول (رقم01) في المنزل	نعم
	لا

في اطار اعداد بحث علمي حول حي الصادقية يشرفنا ان نضع بين ايديكم هذا الاستبيان حول السكن و السكان يرجى الإجابة او وضع علامة + داخل الخانة المقابلة نشكركم مسبقاً على تعاونكم معنا ملاحظة المعلومات الشخصية (الاسم واللقب) غير مطلوبة

11-2 اذا كانت الإجابة السابقة «نعم» اذكر « العمر التقريبي المنزل	اقل من 25 سنة
	من 25 الى 50 سنة
	اكثر من 50 سنة
12-2 هل تم تغيير (تعديل) مخطط المنزل منذ بنائه الى اليوم	نعم
	لا
13-2 ما هي طبيعة التغيير (التعديل)	هيكلي (الاعمدة والسقف)
	وظيفي (تغيير مخطط الغرف,,الخ)
	شكلي (الواجبة)
14-2 طبيعة التعديل كانت من خلال	تقسيم الملكية
	إعادة بناء كلية
	بناء جزئية (توسعة عمودية)
	غلق « تسقيف»(الحوش)
15-2 مواد و تقنيات البناء المستعملة	تقليدية (من الخشب و/او الطوب)
	حديثة (خرسانة /اجر)
	مختلطة (تقليدية و حديثة)
16-2 بخصوص الجدران التي تربطك مع الجار/الجيران	جدار مشترك مع الجار
	جدار مستقل عن الجار
	كان مشتركا و اصبح مستقلا
	يوجد المشترك و يوجد المستقل
17-2 هل يحتوي المسكن على مستودع للسيارة/المركبة	نعم
	لا
18-2 هل يضم المسكن محل تجاري	نعم
	لا

في اطار اعداد بحث علمي حول حي الصادقية يشرفنا ان نضع بين ايديكم هذا الاستبيان حول السكن و السكان يرجى الإجابة او وضع علامة + داخل الخانة المقابلة نشكركم مسبقا على تعاونكم معنا ملاحظة المعلومات الشخصية (الاسم واللقب) غير مطلوبة

طبي	7-4 إذا كانت الإجابة السابقة « غير متوفرة» هل يمكنكم تحديد نوع المرفق الغير متوفر
رياضي	
ثقافي/تعليمي	
خدماتي/اداري	
فضاءات اللعب والراحة	
غير ذلك (اذكره)	
نعم	8-4 حاليا هل تخططون للانتقال من المنزل
لا	
داخل الحي	9-4 إذا كانت الإجابة ب «نعم» سيكون الانتقال
خارج الحي	
داخل الحي	10-4 بخصوص مكان إقامة أفراد العائلة المستقلين او المنتقلين من المنزل هل هم الان يسكنون
خارج الحي	
نعم	11-4 مدى محافظة شباب الحي على العادات والتقاليد المميزة للحي
لا	
بشكل نسبي	
نعم	12-4 هل يعاني الحي من التهميش و الاقصاء (مقارنة مع الاحياء الأخرى)
لا	
أحيانا	
	13-4 ما هي خصوصيات الحي مقارنة بالاحياء الأخرى لمدينة الاغواط

4- المسكن الحي و المدينة			
1-4 هل المسكن مربوط بالشبكات التالية			
الكهرباء	موصول	موصول لكن غير متوفر	غير موصول
الغاز	موصول	موصول لكن غير متوفر	غير موصول
الماء	موصول	موصول لكن غير متوفر	غير موصول
الصرف الصحي	موصول	موصول لكن غير فعال	غير موصول
الهاتف/الانترنت	موصول	موصول لكن غير متوفر	غير موصول
2-4 كيف تنتقل داخل الحي		مشيا على الاقدام	
		الدراجة	
		السيارة	
3-4 من اجل اقتناء الحاجيات اليومية هل تتردد على		المحلات داخل الحي	
		المحلات خارج الحي	
		داخل و خارج الحي (على حسب الحاجة)	
4-4 هل هناك مكان مخصص للعب و/او الراحة للفئات التالية		الاطفال	متوفر
		كبار السن	متوفر
5-4 هل توفر حافلات النقل الانتقال الى جميع انحاء المدينة		نعم	
		لا	
6-4 هل هناك جمعيات ناشطة من اجل احتياجات و ترقية الحي		نعم توجد (دائمة النشاط)	
		لا توجد	
		توجد لكن غير فعالة	
		توجد لكن ظرفية « ناشطة حسب الاحداث»	
6-4 في رأيك بخصوص المرافق العمومية		متوفرة	
		غير متوفرة	

3- المسكن و البيئة المحيطة	
1-3 هل الجبل مصدر عزلة وعائق لتطوير الحي	نعم
	لا
2-3 هل يشكل الواد(واد مساعد) خطرا على السكان	نعم
	لا
	ممکن
	لا ادري
3-3 في رأيك ماذا تشكل نبكة بن جدو(او ما بقي منها) بالنسبة للحي	مصدر زوابع رملية
	خطر على السكان
	مصدر هوية للحي
	غير مهمة
4-3 هل تشكل حواف الجبل (خطرا على سكان المنطقة العلوية	نعم
	لا
5-3 هل تم تسجيل حوادث في المنطقة العلوية مثل (سقوط صخوراو هجوم لدغات زواحف, عقارب,,)	نعم
	لا
	لا ادري
6-3 يتم التخلص من النفايات في الحي عن طريق	الشاحنات الدورية
	مبادرات متفرقة للسكان
	الاثنين معا,,
7-3 هل توجد منشآت /وحدات صناعية تهدد البيئة والسكان في (او بجوار) الحي	نعم
	لا
8-3 ما هو سبب غياب المساحات الخضراء في الحي	عدم اهتمام السكان
	كثافة المباني وعدم وجود المساحة
	وجود مساحات لكن مهمله
	عدم اهتمام الإدارة المعنية بتوفير المساحات الخضراء

Résultat enquête

1 - Habitant		
1/1 Age (chef de ménage/habitant)	10,7%	Décédé
	46%	Moins de 60 ans
	42,3%	Plus de 60 ans
1/2 Niveau *	18,7%	Primaire/collège
	26,7%	Lycéen
	11,3%	universitaire
	53,3%	Apprenant d'une Ecole coranique
1/3 Activité	38,7%	Retraité
	28,7%	Salarié (secteur Public)
	13,3%	Fonctionnaire (secteur Economique/Privé)
	18%	Chômeur
1/4 lieu de naissance	52,6%	Quartier Essadikia
	10,7%	Un quartier de la ville de Laghouat
	29,3%	Faubourgs de la ville de Laghouat
	7,3%	Hors wilaya de Laghouat
1/5 lieu de résidence de l'épouse (avant le mariage)	38,7%	Quartier Essadikia
	24%	Un quartier de la ville de Laghouat
	29,3%	Wilaya de Laghouat
	08%	Hors wilaya de Laghouat

1/6 lieu de résidence avant l'installation dans votre actuelle maison	56,7%	Quartier Essadikia
	16,7%	Un quartier de la ville de Laghouat
	19,3%	Faubourgs de la ville de Laghouat
	07,3%	Hors wilaya de Laghouat
1/7 Année de la première installation dans le quartier	23,3%	Avant l'indépendance
	57,3%	Entre 1962/1985
	19,3%	Après 1985
1/8 Raison d'installation dans le quartier	20,7%	Lieu de Travail
	50,7%	Mariage /Famille
	28%	Proximité de la ville
		Autre Scolarisation des enfants
1/9 Membres de famille	32,7%	Du 02 au 06 membres
	60,7%	Du 06 au 10 membres
	06,7%	Plus de 10 membres
1/10 Inscription des enfants /petits enfants de la Medersa coranique	58%	En mode continu
	34%	En mode saisonnier/ rupture
	08%	Rare
1/11 Membre de la famille est en situation d'Handicape	09%	Oui
	91%	Non

Résultat enquête

2 - Habitat (la maison)		
2/1 Surface de la maison	18,7%	Moins de 75 M ²
	60%	Entre 57-120 M ²
	21,3%	Plus de 120 M ²
2/2 Nombre de ménages résidant	62%	Une seule Famille
	30%	Deux familles
	8%	Plus de deux familles
2/3 Nombre de résidants dans la maison	78%	Moins de 10 personnes
	22%	Plus de 10 personnes
2/4 Nombre total des chambres	26%	Moins de 04 chambres
	70%	Entre 04 et 07 Chambres
	04%	Plus de 07 chambres
2/5 Statut de résidant	64%	Propriétaire
	14%	Locataire
	12,7%	Héritier
	09,3%	Copropriété

2/6 Statut du foncier	64%	Acte Publié (avec livret du foncier)
	23,3%	Non publié (Acte Administratif communal)
	0,7%	Sans Acte
	12%	En cours de régularisation
2/7 en absence du livret du foncier , qu'est ce qu'il vous empêche pour l'avoir ?	49,5%	Procédures administratives
	30,8%	Document non nécessaire
	19,8%	Problème dans le foncier
2/8 En d'absence du livret ou de l'acte, avez-vous contacté l'administration pour la régularisation	31,6%	Oui
	55,8%	Non
	12,6%	Administration inconnue

Résultat enquête

2/9 êtes vous (ou votre père) le premier résidant de la maison	54%	Oui
	46%	Non
2/10 Si la réponse « oui » quel Age estimez-vous de la maison ?	10,3%	Moins de 25 ans
	42,8%	Entre 25 ans et 50 ans
	46,9%	Plus de 50 ans
2/11 Depuis sa construction, Le plan a-t-elle été modifié ?	83,3%	Oui
	16,7%	Non
2/12 la nature de la modification* <i>Plusieurs réponses sont possibles</i>	45,9%	Structurelle (poteaux/poutres/dalle)
	38,5%	Fonctionnelle
	26,4%	Esthétique (façade)
2/13 la modification était à travers* <i>Plusieurs réponses sont possibles</i>	21,5%	Division de la propriété
	14,1%	Reconstruction totale
	58,4%	Extension verticale
	43,2%	Dallage / fermeture du patio
2/14 Matériaux et techniques de construction utilisées	05,3%	Traditionnelle (Bois/Toub/tronc de palmier)
	44,7%	Moderne (Béton et brique)
	50%	Mixte (traditionnel et moderne)

2/15 pour les murs mitoyens et ses connexions	29,3%	En commun avec le voisin
	17,3%	Libre de voisin
	34,7%	Un mur en commun mitoyen et mur libre
	18,7%	Les Murs ne sont plus en commun
2/17 la maison comporte-elle un garage ?	36,7%	Oui
	63,3%	Non
2/18 la maison comporte elle un local de commerce ?	18,7%	Oui
	81,3%	Non

Résultat enquête

3 – Habitat (la maison) et l'environnement immédiat		
3/1 la montagne est elle une source d'exclusion du quartier	44,7%	oui
	55,3%	non
3/2 la rivière (Oued),est-elle une menace	28%	Oui
	34%	Non
	35,3%	Peut-être
	2,7%	Je ne sais pas
3/3 Pour vous , que présente la dune (ou le reste d'elle)	37,3%	Source de vent de sable
	24,7%	Risque naturel
	29,3%	Elément identitaire du quartier
	27,3%	Pas importante
3/4 le pied de la montagne, forme elle un risque pour les habitants de la haute zone ?	56%	Oui
	32%	Non
	12%	Souvent
3/5 Des accidents de la zone haute (chutes pierres, piques scorpions,)	44,7%	Oui
	18%	Non
	37,3%	Je ne sais pas

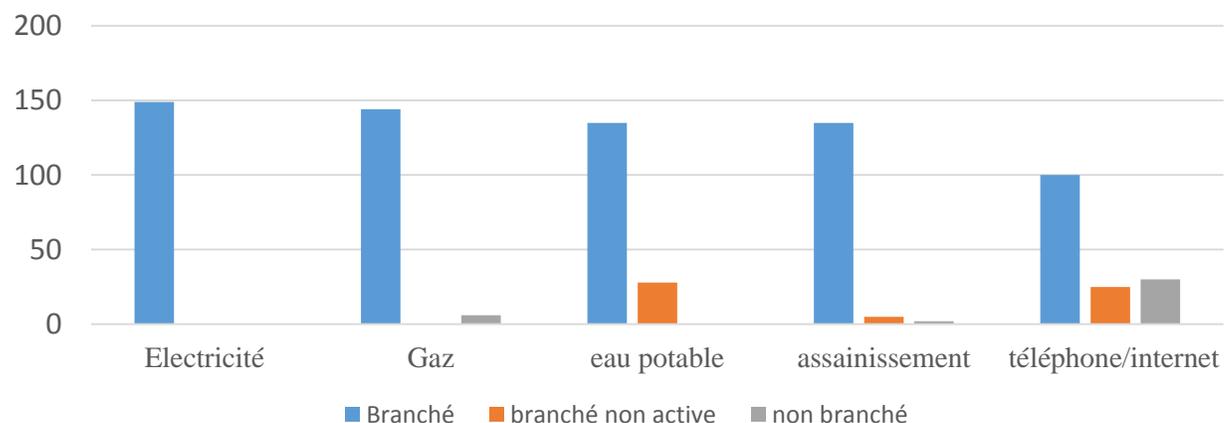
3/6 Le Collecte des déchets dans le quartier se fait par	36%	Camions spéciaux
	08%	Initiatives citoyennes
	56%	Les deux
3/7 Existence d'unité industrielle cause de pollution ou menace les habitants	22%	Oui
	78%	Non
3/8 raison d'absence d'espace vert	24,7%	Négligence des habitants
	29,3%	Densité du bâti élevé
	16,7%	Existence des surfaces abandonnées
	29,3%	Faute de moyens et décision de l'administration communale

Résultat enquête

4 – l'Habitat (la maison) , le quartier et la ville

4/1 la maison, services et réseaux divers

1/ Electricité	Branché	Branché non active	Non-Branché
2/Gaz	Branché	Branché non active	Non-Branché
3/eau Potable	Branché	Branché non active	Non-Branché
4/ Assainissement	Branché	Branché non efficace	Non-Branché
5/Téléphone/Internet	Branché	Branché non active	Non-Branché



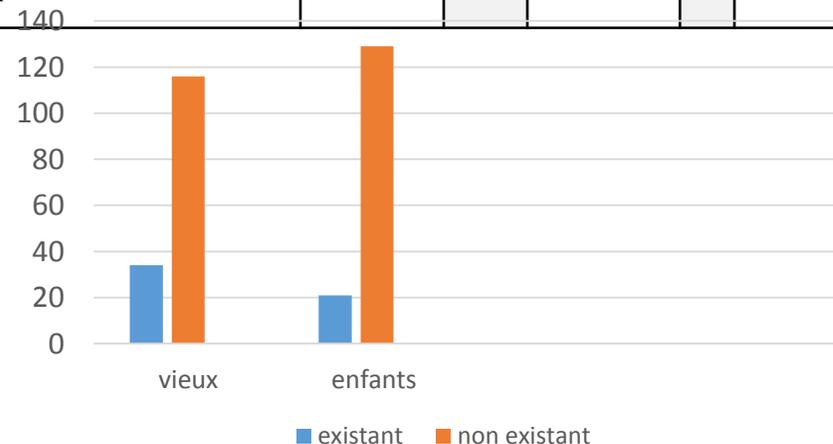
4/2 le déplacement dans le quartier

90,7%	A pieds
21,3%	En Vélo
09,3%	Par voiture

4/3 Pour Faire ses courses L'habitant préfère

30,7%	Magasins du quartier
02%	Magasins en dehors du quartier
67,3%	Les deux selon le besoin

4/4 Aire de jeux pour enfants Et repos pour Vieux



4/5 liaisons de transport vers toute la ville

25,3%	Oui
61,3%	Non
13,3%	Vers une grande partie de la ville

4/6 les associations de promotion du quartier

10%	Oui ,existante et active
36%	Existante non active (non efficace)
30,7%	Existante (temporaire, active selon les évènements)
23,3%	Non existante

4 – l'Habitat (la maison) , le quartier et la ville

4/6 Pour les équipements d'accompagnements	25,3%	disponibles
	74,7%	Non disponibles
4/7 si la réponse est « non » quel type d'équipement non disponible dans le quartier	09%	Médical
	37,7%	Administratif/ services,
	26,7%	Educatif/culturel
	7,5%	sportif
	62,3%	Espace de repos et de détente
4/8 actuellement, avez-vous un projet de mobilité résidentielle	56%	Oui
	44%	Non
4/9 si « oui » la mobilité sera	25,9%	Interne dans le quartier
	73,2%	Externe en dehors du quartier
	0,9%	Hors Wilaya
4/10 Pour la mobilité effectuée des membres de la famille indépendants, est –elle	20%	Interne dans le quartier
	62,5%	Externe en dehors du quartier
	17,5%	Les deux
4/11 la jeune génération et protection des traditions et valeurs	22,7%	Oui
	14%	Non
	63,3%	Relative
4/12 l'exclusion du quartier par rapport aux autres quartiers	42,7%	Oui
	14%	Non
	43,3%	Souvent
4/13 le quartier en un mot	Générosité, solidarité , Tradition, unité , respect , intimité , exclusion , oubli, quartier populaire (mots répétés)	

Résultat enquête

